

# Revitaliser les centres-bourgs

## De la stratégie à l'action

Livret 0

Le projet local



Un guide réalisé en coopération tri-partite par





De nombreux centres-bourgs sont aujourd'hui confrontés à des phénomènes d'enclavement et de désertification démographique et économique. Malgré leurs atouts, ces centres-bourgs rencontrent des difficultés à proposer une offre en logements, services, équipements et cadre de vie qui leur soit propre tout en complétant celle de leur territoire.

Dans le contexte national visant à aider à la revitalisation globale des centres-bourgs, notamment dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Centres-Bourgs, les DDT du Puy-de-Dôme et de la Loire, avec l'appui du Cerema, souhaitent, par ce présent document, accompagner la valorisation et la reconquête des centres-bourgs de ses petites et moyennes communes.

### Les centres-bourgs : une multitude de formes maillant le territoire français

Dans l'imaginaire français, et dans l'évolution de l'aménagement territorial, le centre-bourg correspond à la *partie agglomérée des communes, regroupant les services et fonctions d'intérêt général clé pour la population et les visiteurs*. Il est l'espace central et densifié, qui accueille le marché, ainsi que les services publics principaux pour l'ensemble des hameaux ou autres habitations dispersées de la commune.

Ainsi, pour la suite du document, les centres-bourgs considérés correspondent aux espaces agglomérés des petites et moyennes communes rurales et périurbaines proposant les fonctions d'habitat, d'apprentissage, de services, de loisir, et d'échanges commerciaux.

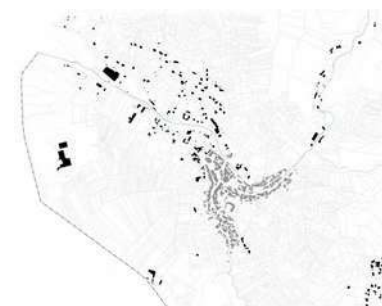
On distinguera aussi les centres-bourgs en fonction de leur rôle territorial. Sont ainsi pris en compte :

- Les centres-bourgs des communes structurantes, aussi appelées « bourgs centres », qui occupent une fonction centrale pour un ensemble de communes d'un même bassin de vie en proposant des services intermédiaires.

- Les centres-bourgs péri-urbains, situés dans les couronnes des grands pôles urbains et influencés par les hauts niveaux de services proposés à l'échelle territoriale
- Les centres-bourgs des communes rurales non structurantes, proposant une gamme de services de proximité et se rattachant à un pôle structurant éloigné.

Selon l'histoire du développement de la commune, et sa situation par rapport aux pôles urbains, les centres-bourgs peuvent prendre des formes très diverses. La taille, la densité ou la démographie de la commune ne sont donc pas les données les plus appropriées pour caractériser les centres-bourgs. Ainsi, pour chaque situation, un diagnostic permettra de caractériser le centre-bourg par rapport au territoire et à la commune. Les atouts et difficultés seront analysés au regard de cette caractéristique clé.

Centre-bourg linéaire, développé autour des dessertes routières  
(Chateldon - source DDT 63)



Centre-bourg concentrique développé autour de l'église ou de la mairie  
(Courpière - source DDT 63)



Centre-bourg dispersé  
(La Monnerie le Montel - source DDT 63)



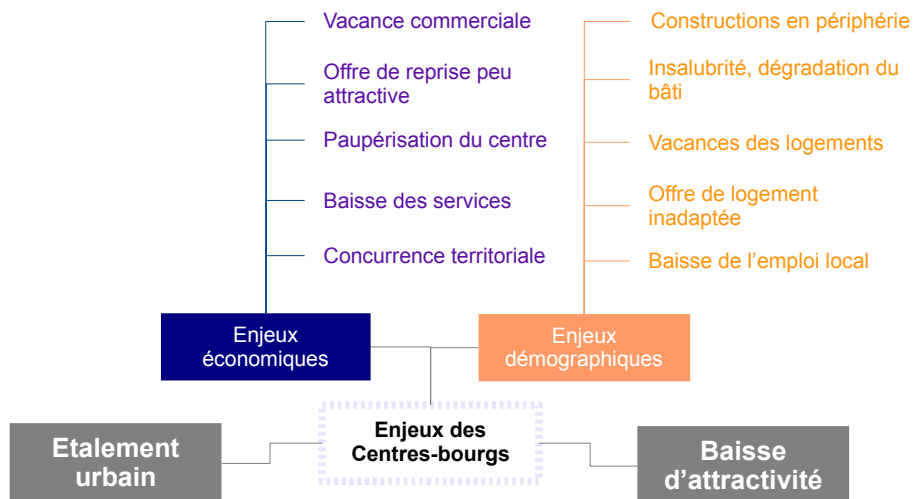
## Quels enjeux pour les centres-bourgs ?

Il est ici question de revitaliser les centres-bourgs, et le pari peut paraître ambitieux. Pourtant, ces espaces ont des atouts incontestables : une qualité du bâti, même vétuste, offrant un potentiel d'évolution de l'habitat; une structure urbaine souvent cohérente, qui permet d'implanter des services de proximité, de proposer des cheminements cohérents et de créer des liens de voisinage ; et un patrimoine paysager, historique et socio-culturel importants.

Donner une seconde vie aux centres-bourgs en difficulté implique ainsi de proposer une attractivité nouvelle à ces lieux structurants. En effet, les mutations sociologiques entraînent les problématiques suivantes :

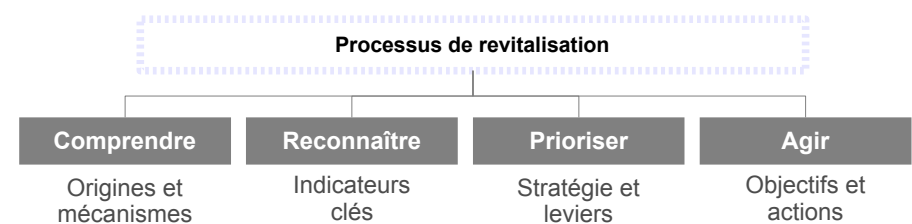
- Une offre en logements inadaptée à la demande,
- Une dégradation d'un bâti ancien qui présente pourtant des qualités,
- Une raréfaction des commerces et services de proximité,
- Une concentration des emplois et zones d'activités dans les aires périurbaines et dans les grandes villes.

L'enjeu vise alors à recréer une dynamique positive pour répondre aux aspirations des habitants du XXI<sup>ème</sup> siècle, et ainsi infléchir les baisse d'investissement.



## Engager un processus positif à l'aide de leviers stratégiques

Cependant, la transversalité des thématiques à traiter complique la situation. En effet, pour recréer un cercle vertueux de l'attractivité, une stratégie d'ensemble sur le centre-bourg est nécessaire et doit intégrer au moins plusieurs aspects parmi les suivants : habitat, économie locale, services, commerces, dynamisme social et cadre de vie. Ainsi, toute démarche de revitalisation nécessite un questionnement préalable pour comprendre et reconnaître les origines et mécanismes des phénomènes repérés. L'outil maître en la matière est le diagnostic local, et permet *in fine* de détecter les leviers d'actions spécifiques pour agir efficacement sur les causes de dévitalisation. La méthodologie de réalisation d'un diagnostic urbain sera expliquée dans la suite du document.



### Comment lire ce document ?

Afin de donner des clés d'entrée concernant la mise en place de projets intégrés sur le centre-bourg et adaptés aux capacités financières et techniques de chaque commune, il a été choisi ici de créer un document interactif qui puisse être abordé de plusieurs manières.

#### Pour chaque question un livret

Pour faciliter la lecture et les liens entre les thématiques transversales de la revitalisation, 6 livrets sont proposés. Pour chacun d'entre eux, un sommaire permet d'accéder directement à chaque sous partie.

le livret 0 présente les étapes du projet urbain local à considérer pour assurer la réussite d'une démarche de revitalisation.

le livret 1 présente les actions à mener dans le cadre d'un travail sur l'habitat. Il est séparé en 3 sous livrets permettant de répondre aux enjeux et questionnement sur cette thématique.

le livret 2 présente les opportunités d'actions sur les espaces publics

le livret 3 propose de décrire les actions à mener pour redynamiser l'économie

le livret 4 localise des retours d'expériences de communes dont le projet concerne la revitalisation du centre bourg

Le livret 5 recense l'ensemble des outils utiles aux actions et leviers de la revitalisation.

En cliquant sur les éléments de ces sommaires, le lecteur est redirigé vers les fiches et explications correspondantes

#### Au sein des livrets des détails interactifs

Pour chaque enjeu de la revitalisation, une série d'objectifs est proposée. Ces derniers sont introduits par un schéma d'aide à la décision, détaillant les étapes de réflexion et de mise en place d'un projet adapté à la problématique de départ. Dans tous les schémas présentés, il existe des étapes communes à tous les objectifs et celles-ci sont essentielles. En aucun cas elles ne doivent être évincées, sans quoi le risque est de mettre en péril la réussite et la cohérence de l'opération envisagée.

Les schémas d'aide à la décision sont interactifs : les textes encadrés mènent à des fiches explicatives permettant de préciser la notion abordée et de guider la réflexion. Afin de permettre une compréhension globale de la notion et de mener à l'action, des combinaisons d'outils sont proposées et agrémentées de retours d'expérience de communes ayant entrepris ou réussi la revitalisation de leur centre-bourg.

Etant donné que les objectifs abordés peuvent être transversaux à plusieurs thématiques, des liens sont faits entre les différents schémas d'aide à la décision. Ces liens permettront de mener une réflexion globale relativement à la problématique de départ.

A tout moment, il est également possible de revenir au schéma général, au sommaire ou à d'autres entrées.

**L'entrée par retours d'expérience** donnera des exemples d'opérations réalisées dans votre département ou ailleurs en France, et illustrera l'utilisation d'outils et de ressources qui pourront vous être également utiles.

Enfin, **l'entrée par actions et outils associés** pourra compléter la réflexion sur un projet déjà en cours. En effet, les outils sont utilisés pour répondre à un problème précis, mais ils agissent souvent, directement ou indirectement, sur des problématiques transversales. L'utilisation du tableau proposé en table des matières, complétée par les renvois à un tableau d'explication des outils, permettra donc d'avoir une vision globale des actions en centre-bourg et de mutualiser certains outils pour plus d'efficacité.

## Les centres-bourgs : une multitude de formes maillant le territoire français

Dans l'imaginaire français, et dans l'évolution de l'aménagement territorial, le centre-bourg correspond à la *partie agglomérée des communes, regroupant les services et fonctions d'intérêt général clé pour la population et les visiteurs*. Il est l'espace central et densifié, qui accueille le marché, ainsi que les services publics principaux pour l'ensemble des hameaux ou autres habitations dispersées de la commune.

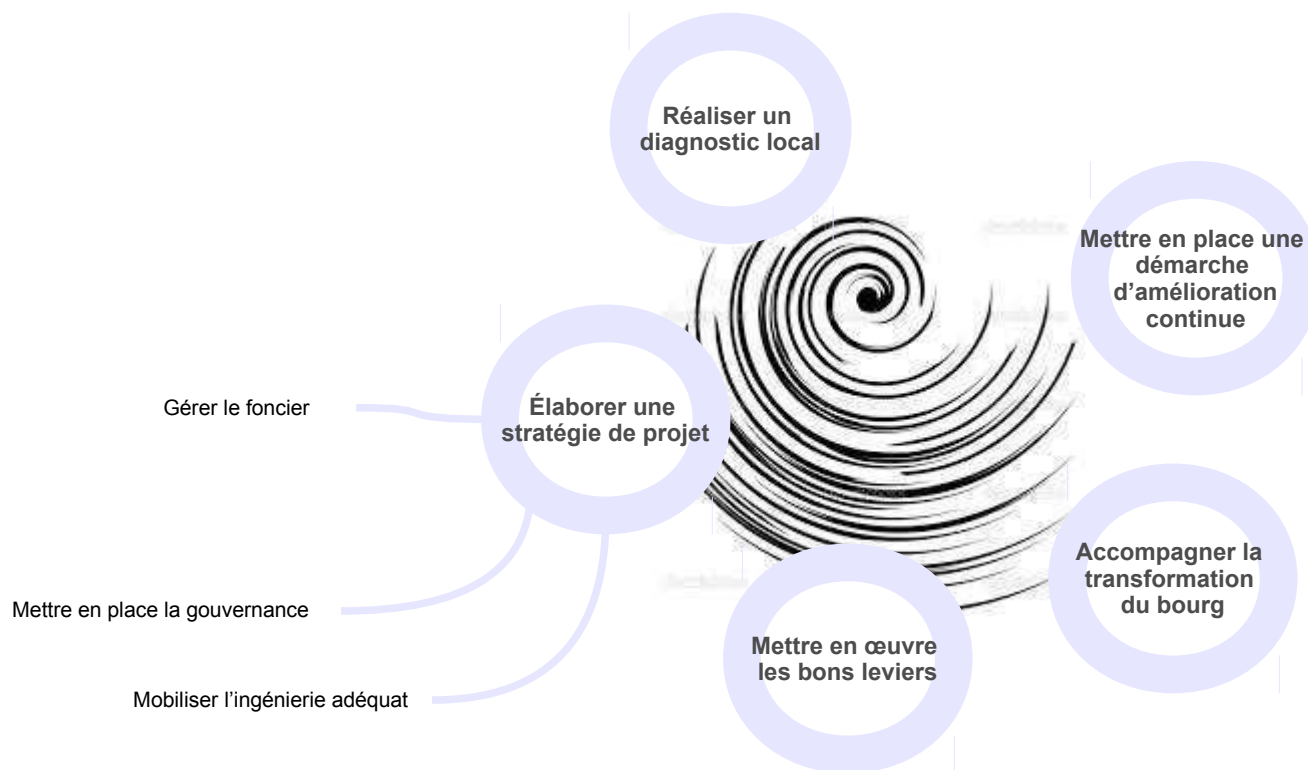
Ainsi, pour la suite du document, les centres-bourgs considérés correspondent aux espaces agglomérés des petites et moyennes communes rurales et périurbaines proposant les fonctions d'habitat, d'apprentissage, de services, de loisir, et d'échanges commerciaux.

On distinguera aussi les centres-bourgs en fonction de leur rôle territorial. Sont ainsi pris en compte :

- Les centres-bourgs des communes structurantes, aussi appelées « bourgs centres », qui occupent une fonction centrale pour un ensemble de communes d'un même bassin de vie en proposant des services intermédiaires.
- Les centres-bourgs péri-urbains, situés dans les couronnes des grands pôles urbains et influencés par les hauts niveaux de services proposés à l'échelle territoriale
- Les centres-bourgs des communes rurales non structurantes, proposant une gamme de services de proximité et se rattachant à un pôle structurant éloigné.

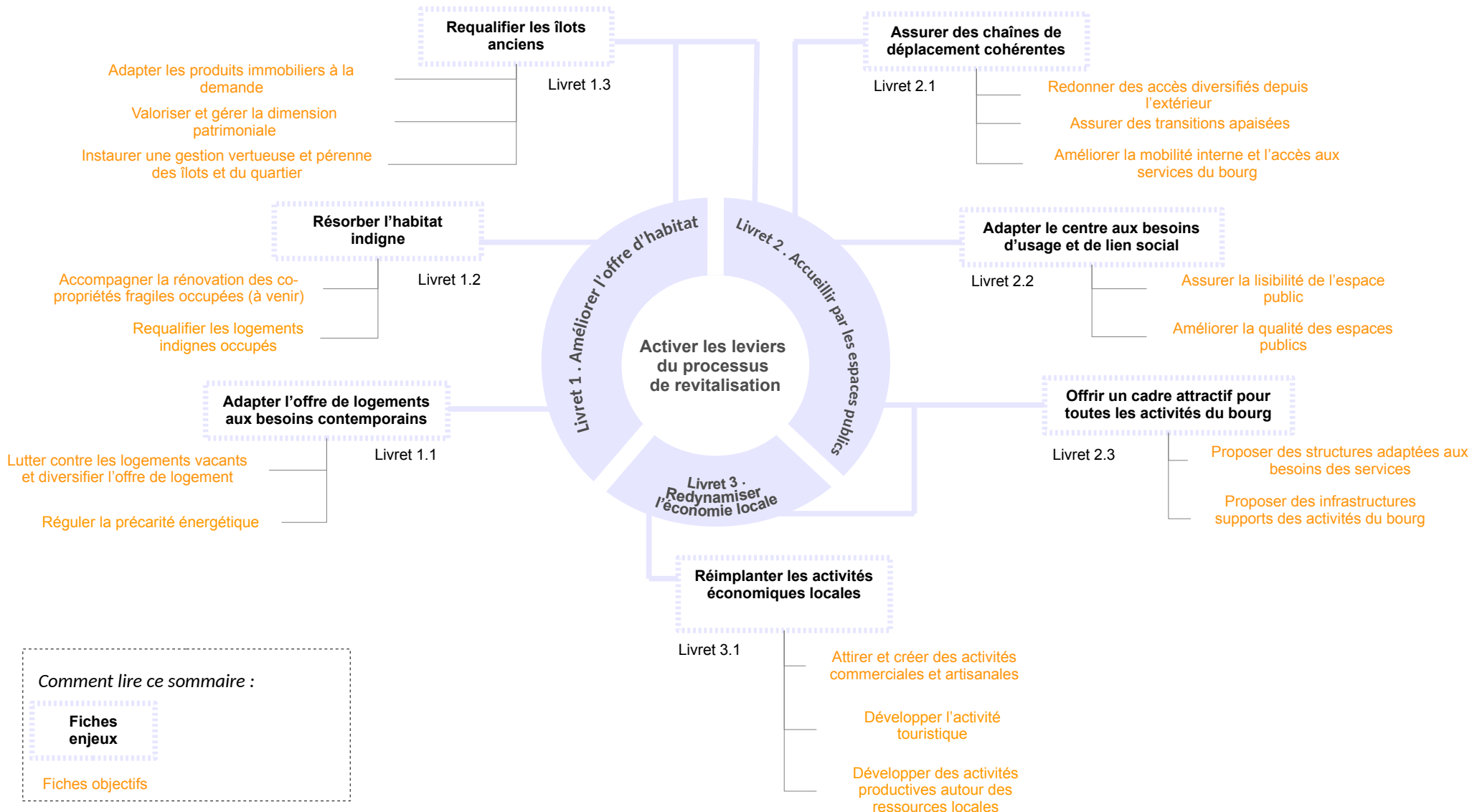
Selon l'histoire du développement de la commune, et sa situation par rapport aux pôles urbains, les centres-bourgs peuvent prendre des formes très diverses. La taille, la densité ou la démographie de la commune ne sont donc pas les données les plus appropriées pour caractériser les centres-bourgs. Ainsi, pour chaque situation, un diagnostic permettra de caractériser le centre-bourg par rapport au territoire et à la commune. Les atouts et difficultés seront analysés au regard de cette caractéristique clé.

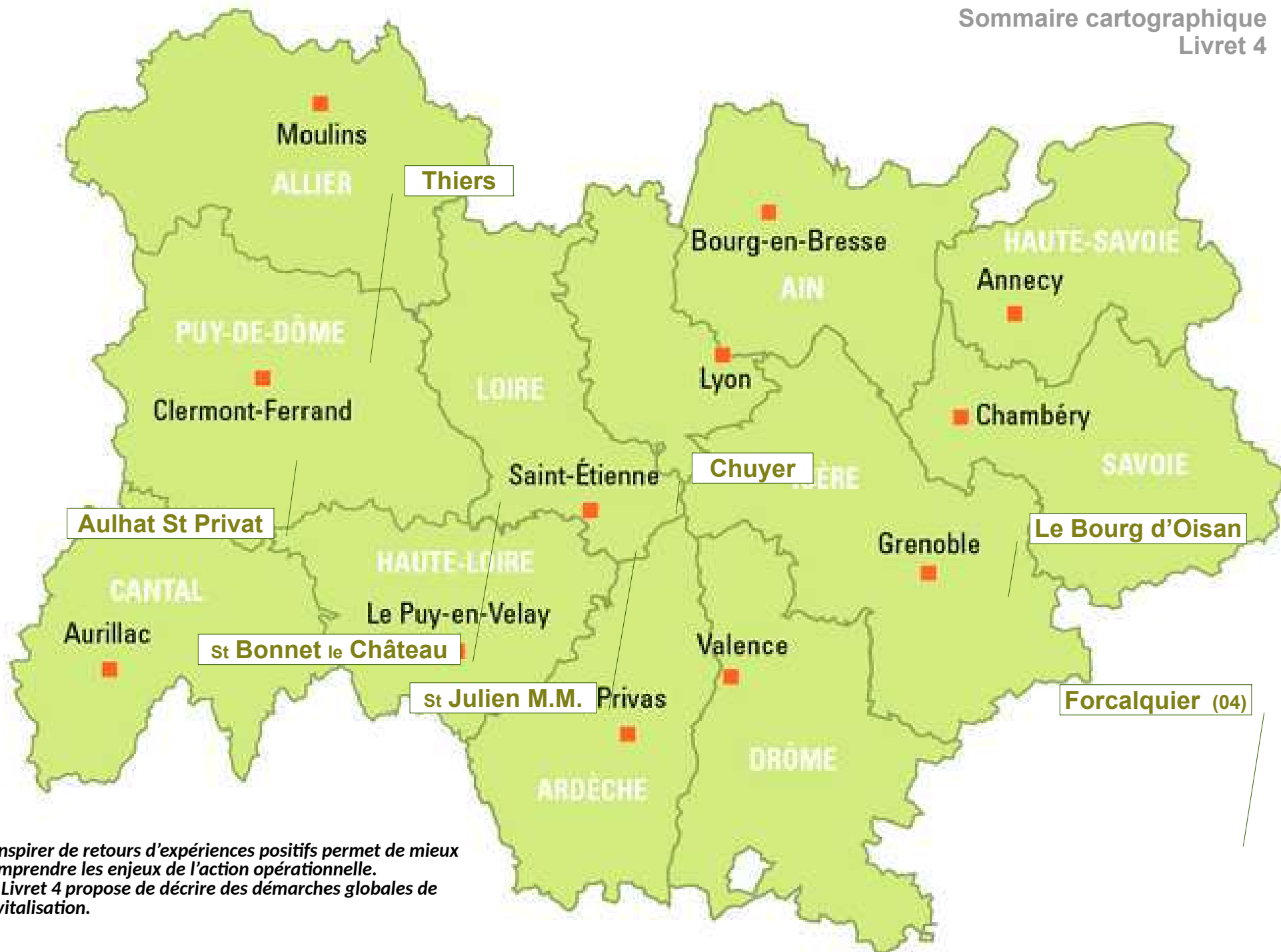
*Agir de manière intégrée dans le temps et dans l'espace sur le centre-bourg assure la pérennité et la durabilité du projet de revitalisation. Le Livret 0 propose 5 fiches traitant des démarches du projet local :*





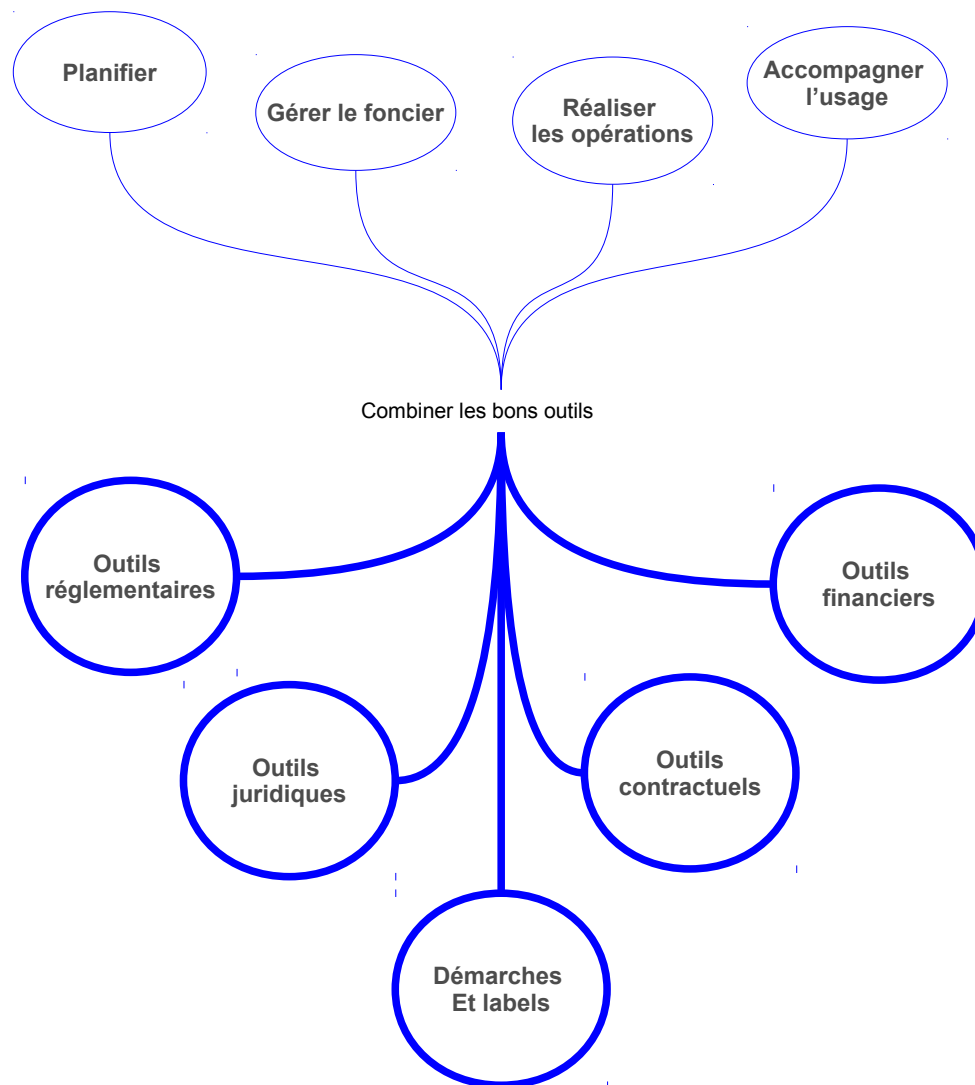
Agir sur des thématiques complémentaires pour adapter le centre-bourg aux nouveaux besoins assure un cadre de vie attractif pour tous.  
Les Livrets 1, 2 et 3 recensent les actions et outils pour une démarche multisectorielle :





*S'inspirer de retours d'expériences positifs permet de mieux comprendre les enjeux de l'action opérationnelle. Le Livret 4 propose de décrire des démarches globales de revitalisation.*

*Connaître les bons outils pour agir et les combiner dans les bonnes conditions sont les clés d'effets de leviers efficaces. Le Livret 5 recense l'ensemble des outils utiles à combiner pour mettre en œuvre une stratégie de revitalisation :*





# **Livret 0**

## **Mettre en œuvre le projet local**

Face à la diversité des enjeux rencontrés par les centres-bourgs ruraux ou périurbains, mettre en place une stratégie d'action intégrée et aux temporalités adéquates est une solution efficace.

Le projet local, défini par des aspects politiques, techniques et financiers constitue en effet la clé d'une série d'actions cohérentes et adaptées pour reconquérir ou revaloriser les cœurs de bourg.

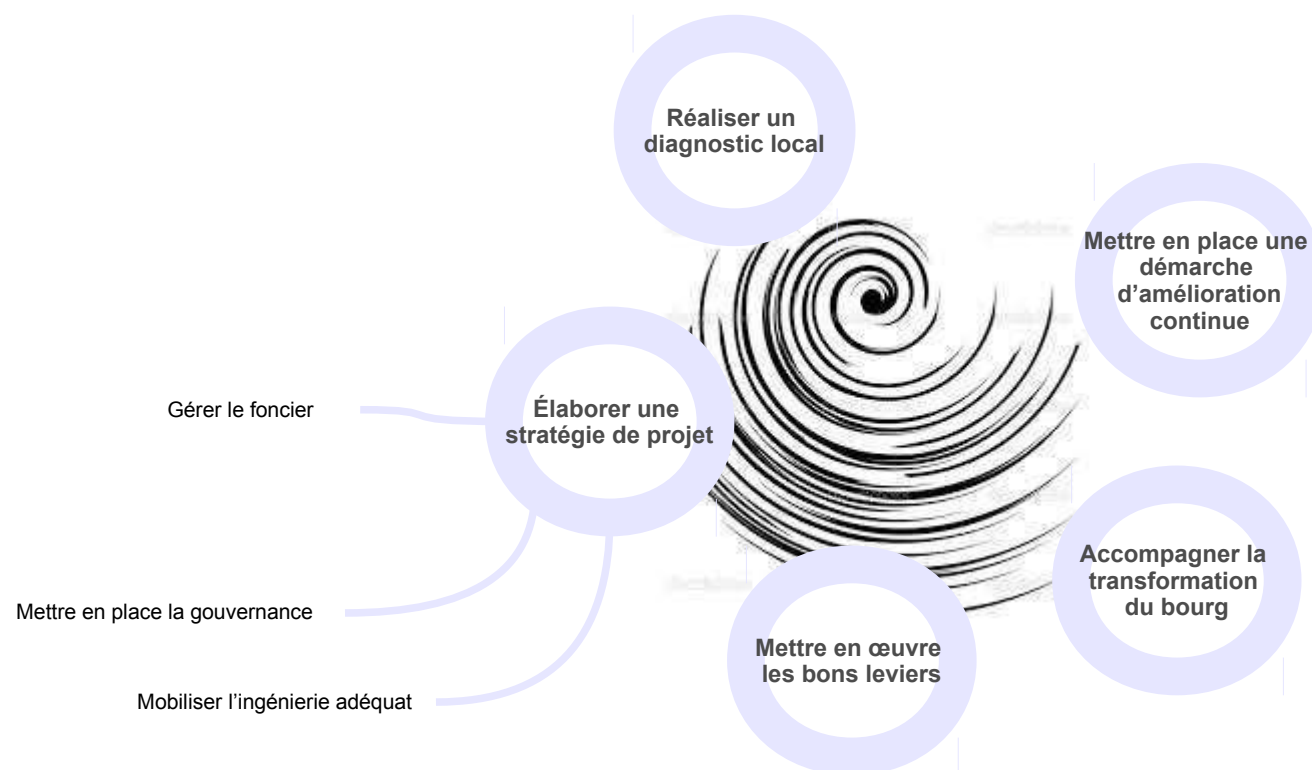
Pour mettre en œuvre un projet local cohérent, la réalisation d'un diagnostic global\* des différentes dimensions qui constituent le bourg est essentielle. Cette étude permet en effet d'identifier les points forts du centre, les difficultés rencontrées par thématiques et par secteurs, mais aussi les opportunités d'actions. Elle permet de dégager les grands enjeux auxquels doivent répondre les actions de la commune.

Le projet local influera alors l'élaboration d'une stratégie globale\*, incluant une hiérarchisation des objectifs à atteindre, une stratégie foncière, la mise en place d'une gouvernance et les moyens à mettre en œuvre en terme d'ingénierie.

Pour mettre en œuvre le projet local, les bons leviers d'actions feront appel à des outils opérationnels et financiers adéquats. Pour assurer l'efficacité des démarches, un accompagnement à la transformation du bourg\*, dans le cadre du chantier mais aussi de l'appropriation des nouveaux usages est à ne pas négliger.

Enfin, la mise en place d'une démarche d'amélioration continue dans le cadre d'un projet global ou bien de chaque opération entreprise peut permettre de tirer partie des bilans pour valoriser les actions mises en place et engager une dynamique de projet positive.

*Agir de manière intégrée dans le temps et dans l'espace sur le centre-bourg assure la pérennité et la durabilité du projet de revitalisation.  
Le Livret 0 propose 5 fiches traitant des démarches du projet local :*



Appréhender les conditions de revitalisation des centres-bourgs suscite des interrogations diverses. Si les problèmes du bourg sont souvent connus, choisir un levier d'action efficace pour ré-enclencher la dynamique nécessite un regard neuf et analytique sur l'ensemble des éléments de la commune et de son fonctionnement.

A l'image des études globales d'aménagement de bourg, (EAGB dans la Loire) ou des Plan d'Aménagement de Bourg (PAB dans le Puy de Dôme), mis en œuvre dans le cadre des Contrats Communaux d'Aménagement (CoCA), un diagnostic urbain général peut être mis en place.

Afin de comprendre les dynamiques sociales et urbaines qui impliquent les conditions de dévitalisation du centre-bourg, plusieurs indicateurs généraux peuvent être recensés :

- La forme urbaine, et les ressources locales (paysages, zones protégées)
- Les données démographiques : évolutions de population, tranches d'âges et usages ;
- Les données sur l'habitat : évolution des typologies d'habitat de leur vacance, de leurs usages ;
- Les données économiques locales : évolution du nombre et typologie des établissements économiques, de l'emploi, des catégories socio-professionnelles ;
- Les données de déplacement : pulsations urbaines, évolution de la fréquentation par les véhicules, fréquentation des transports en commun etc..
- Les données sur les services publics, et les biens de nature proposés

Cet état des lieux quantitatif et/ou qualitatif permet de mettre en évidence les forces et faiblesses de la commune quant aux dimensions du développement local. Ces éléments peuvent ensuite être mis en perspective avec les opportunités ou menaces pressenties pour le bourg : le rôle de la commune sur le territoire (politique, administration, polarité et géographie), les partenariats en place ou envisagés, les moyens existants en interne (en terme d'ingénierie, de financement etc.).

Le croisement de l'état des lieux des éléments internes et externes pour la commune permet de mettre en évidence les enjeux clés sur lesquels agir. Ces derniers peuvent être classés selon des thématiques phares. Lorsque le choix s'est porté sur une action thématique en particulier, un diagnostic plus précis peut être mis en place dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle :

- [diagnostic de la vacance](#)
- [diagnostic patrimonial](#)
- [diagnostic architectural](#)
- [diagnostic de l'économie et du dynamisme commercial](#)
- [diagnostic des espaces publics](#)
- [diagnostic déplacements](#)

### Financer son diagnostic urbain

Le diagnostic urbain est une étape essentielle du projet de revitalisation. En fonction de la taille de la commune, du nombre d'activités et d'habitants, une étude complète peut coûter entre 10 000 et 60 000 euros. Plusieurs bureaux d'études sont spécialisés dans l'identification des enjeux des bourgs ruraux ligériens et puydomois : Réalités, Solstice, Novae, Coursives, Sitelle, collectif etc., la motrice paysages, collectif Milieu etc. Les structures accompagnatrices telles que le Conseil Départemental, les Pays, les CAUE ou les PNR peuvent accorder des aides à la mise en place de ces démarches.

### S'approprier les études

Pour être le plus efficace possible, le diagnostic doit prendre en compte une multitude d'avis et être partagé par tous. Solliciter un maximum d'acteurs et utiliser des formats originaux permet en effet de prendre en compte des données factuelles, mais aussi des renseignements liés aux expériences et vécus des usagers de la commune.



### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

Le PNR du Livradois-Forez, dans sa démarche « Habiter autrement les centres-bourgs », propose plusieurs méthodes de diagnostics urbains partagés.

De nombreuses études ont été mises en place grâce aux soutiens des conseils généraux :

- EAGB de **Régn**y (42- 1609 hab.)
- EAGB de **Villere**st (42- 4696 hab.)
- EAGB **Unias** (42- 395 hab.)
- EAGB **Apinac** (42- 418 hab.)
- PAB de **Méné**trol

Pour obtenir d'autres outils types voir le [diagnostic local de Coulandon](#)

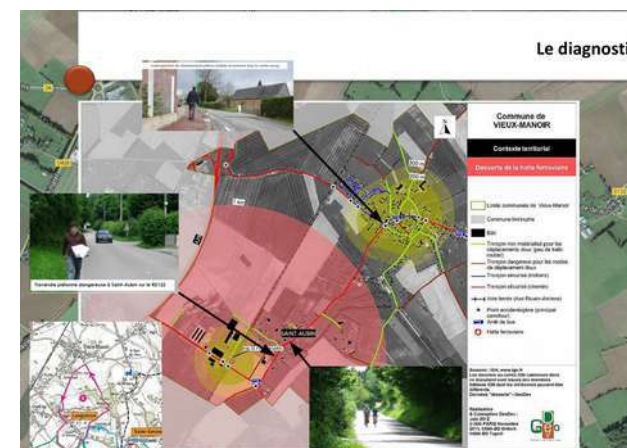


La commune de Chuyer (42 - 700 hab.) a mis en place une démarche de diagnostic participatif dans le cadre de l'aménagement d'un quartier durable en greffe de bourg. (crédits Agir en Ville)

### EN SAVOIR PLUS

Plusieurs documents guident les éléments à prendre en compte dans les diagnostic urbains ruraux :

- CAUE 63, 2010. Réussir l'aménagement du bourg
- CETE Normandie, 2013. Le diagnostic urbain.. Pourquoi faire ? .. Comment le faire ?
- CESAER, 2006. Appui méthodologique à l'évaluation du développement des zones rurales. Fascicule 1 : [Diagnostic des espaces ruraux](#)
- CGET, 2014. Le diagnostic territorial participatif. Eléments méthodologiques.
- Groupe Reflex, 2011. « Connaitre pour agir » Guide méthodologique pour appréhender les conditions de revitalisation des centres-bourgs.
- Région Ile de France, 2014. La méthodologie de diagnostic écologique urbain



La commune de Vieux-Manoir (76 - 693 hab.) a réalisé différentes cartes analytiques des situations du bourg. (crédits CETE Normandie)

Dans une démarche de projet de revitalisation de centre-bourg, il convient de déterminer très tôt les orientations et choix politiques de la commune ainsi que le degré d'implication de la mairie. Ces éléments dépendent de nombreux facteurs, et sont souvent le résultat d'un compromis.

Cette partie va volontairement rester générale, mais peut s'adapter à des projets touchant diverses thématiques, de plus ou moins grande envergure, et de durées différentes, etc. En effet, sont concernés les projets d'aménagement urbain (voirie, espaces publics), d'amélioration de l'habitat (réhabilitation de logements et de bâtiments, constructions neuves), d'économie et de services (dynamisation locale, commerces, équipements).

Certains projets vont nécessiter plus d'ingénierie que d'autres, ou bien davantage de financements, ou encore la mise en place de mesures pour accompagner l'usage. Le choix avisé du degré d'implication de la mairie est alors souvent facteur de réussite, car il permet à la commune d'adapter judicieusement les liens entre toutes les dimensions du projet.

## Gérer le foncier : disponibilité, financement

La question du foncier est essentielle à la revitalisation des centre-bourgs. En effet, dans un contexte où la consommation de nouveaux espaces mène à limiter les ressources et services environnementaux des milieux ruraux, les démarches d'acquisition, de remembrement ou de réutilisation du foncier sont déterminantes pour un développement vertueux des territoires.

De plus, dans de nombreux projets impactant la structure du tissu urbain, du tissu bâti et la résorption de situations pathologiques (insalubrité, vacance), la question du foncier est souvent déterminante pour la bonne marche du projet. En fonction des statuts de propriétés, des volontés et ambitions des propriétaires, et du projet proposé, la phase opérationnelle du projet peut rapidement être compromise. Ainsi, en fonction de ses capacités de financement (possibilité d'achat au nom de la mairie, par un EPF), des opportunités foncières (biens mis en vente spontanément) et de son positionnement politique (la mairie est-elle prête à mettre en place des ER, un DPU, la commune choisit une stratégie de gestion du foncier, en gardant à l'esprit que cette stratégie aura un impact sur la gouvernance du projet dans sa globalité, et aussi sur l'image politique de l'équipe municipale en place.

Mettre en œuvre un projet d'aménagement cohérent pour le centre-bourg suppose de prendre en compte la complexité foncière.

### *Comment s'y prendre ?*

La stratégie foncière est élaborée en amont des réalisations opérationnelles. Pour identifier la meilleure démarche à suivre, une étude précise des opportunités foncières peut être mise en place.

L'intervention multi-acteurs à cette étape (Etablissements publics fonciers notamment, mais également les communautés de communes) peut permettre de réaliser un état des lieux et une analyse précise des possibilités d'actions sur les fonciers existants. Les enjeux de l'action foncière sont de coordonner les outils juridiques d'acquisition les plus pertinents, ainsi que les opérations de portage financiers adéquats dans le cadre d'un choix politique établi.

Dans le cadre d'opérations plus spécifiques, la mise en œuvre de la stratégie foncière peut faire appel à des outils particuliers, notamment dans le cadre

- des logements
- des locaux économiques
- du patrimoine
- des espaces publics

La stratégie s'organise autour de 5 grandes étapes combinant des outils divers (source : Cerema, 2014)

### POINT DE VIGILANCE

Même si la question du foncier est primordiale et incontournable dans de nombreux projets, cette composante ne doit pas être l'élément de décision principal pour agir sur les cœurs de bourg, elle constitue un levier d'action indissociable des choix établis, et des opérations qui en découlent. En effet, un projet, c'est d'abord une idée et des besoins, et ensuite des opportunités ou des menaces. Il convient donc de se fixer des objectifs généraux, relatifs aux enjeux révélés par le diagnostic ou l'expérience, et de se demander comment y répondre de manière pertinente. En résumé, il ne faut pas se perdre en chemin et pour ce faire, et il est judicieux de se donner une ligne directrice qui guide la décision tout au long du processus de projet.

Organiser la connaissance

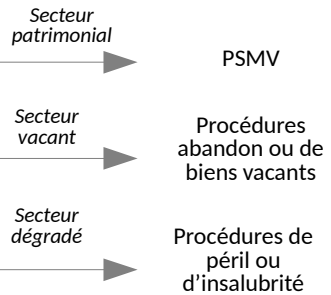
- Gisements par type (surface, facilité d'acquisition, besoins de remis en état)
- Capacités techniques et financières de la commune
- Partenaires potentiels

Définir des objectifs et prioriser les actions

- Action localisée et nécessaire
- Action localisée et non nécessaire
- Action non localisée

Allouer et réserver des espaces

Encadrer



Acquérir

Expropriation ou acquisition à l'amiable

DPU et DIA

Acquisition amiable

Mobilisation du foncier public

Choisir le type de portage

Co-financer

- Budget réservé
- Partenariats (E, PF, Aménageurs, OFS)
- Taxes
- PUP et AFU

Céder

- Règles d'exploitation, Permis
- Conventions Safer et EPF
- Bail emphytéotique et longue durée (et prêts)
- Division parcellaire et remembrement

Evaluer son action et ajuster sa stratégie

- Effets des outils fiscaux
- Effets des procédures

### *S'approprier et financer les études foncières*

Pour réaliser une étude foncière cohérente, l'appui d'une méthodologie appropriée est nécessaire. La DDT de la Loire, accompagné d'EPORA et d'étudiants locaux, a mis en place une série de démarche adaptée à des contextes divers. Le soutien des EPCI et l'implication des élus et habitants constituent également des dimensions phares de la réussite du projets de stratégie foncière

#### **FOCUS SUR... Les références juridiques sur les outils de la stratégie foncière**

##### Partenariats :

- Article L322 du code de l'urbanisme (AFU)
- Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires
- Articles L 332-11-3 et L 332-11-4 et R 332-25-1 à R 332-25-3 du code de l'urbanisme (PUP)

##### Baux :

- Articles L214-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Articles L251-1 à 9 et R251-1 à 3 du code de la construction et de l'habitation (bail à construction)
- Articles 33 bis et ter du code général des impôts
- Articles L252-1 à 4 du code de la construction et de l'habitation
- Articles L1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales

##### Procédures juridiques :

- Articles L11-1 à L16-9 du code de l'expropriation
- Article 545 du code civil
- Articles L451-1 à L451-14 du code rural

#### **DES EXPERIENCES INSPIRANTES : Chauriat (63 – 1590 hab.)**

Avant les projets de réaménagement, la commune était dans le cas typique de dévitalisation et désertion de son centre-bourg médiéval au profit de sa périphérie. Face à un centre-bourg délaissé et inadapté, une action longue d'un maire aux mandats multiples a permis de contrôler la consommation supplémentaire du foncier. C'est ainsi que la commune « s'est faite promoteur immobilier » et a acheté des lots et réimplanté du logement locatif. En parallèle, la commune a requalifié les espaces publics (ex : ajout d'arbres pour le confort thermique), recomposé le bourg architecturalement en veillant à conserver les caractéristiques identitaires, et recomposé les intérieurs des bâtis en rénovant les façades. Ces travaux ont duré 16 ans sans interruption, mais le bilan final est positif : les habitants du centre-bourg s'y sentent bien et ne veulent plus partir, les habitants des zones pavillonnaires viennent se promener dans le centre-bourg et découvrent finalement le village dans lequel ils habitent, et les propriétaires privés ont lancé de leur propre initiative la réhabilitation de leurs biens, l'incitation a donc fonctionné.

*Source : entretien Anne-Christine Ferrand 2015, Pays d'Art et d'Histoire du Forez*



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences

A B C

Lexique

## DES EXPERIENCES INSPIRANTES

A Chuyer dans la Loire (700 hab.), la pratique des AFU permet de mettre en œuvre des opérations d'aménagement et de restructurations foncières cohérentes avec les nouveaux besoins des habitants et les projets des élus. En combinant les AFU aux aides d'EPORA et aux budgets réservés, l'ensemble de la stratégie permet d'acquérir et de mettre en œuvre des solutions foncières efficaces sur le long terme.

Pour aller plus loin, des retours d'expériences originaux voient également le jour en terme de stratégie foncière :

Depuis la loi ALUR, les [organismes fonciers solidaires](#) (OFS), à but non lucratif, peuvent acquérir des terrains fonciers qu'ils dissocient du foncier. Dans le cadre de baux emphytéotiques, ces démarches permettent de rendre accessible le logement aux plus démunis. Cet outil, encore peu mis en place en France (mais beaucoup aux Etats-Unis, sous le nom de Community Land Trust, et dans le nord de l'Europe), permet également de limiter la spéculation immobilière. Deux projets pilotes sont en cours de création dans la métropole de Lyon et de Lille.

Pour conserver les terrains agricoles et favoriser l'implantation des activités locales, l'association [Terre de Liens](#) a fait appel au financement participatif pour acquérir et mettre à disposition des terrains adéquats. Dans la Loire, les fermes de Veauche (la Plagne) et Vougy (les Charmilles) ont fait l'objet de ce soutien. Près de 20 fermes sont accompagnées par l'initiative en Rhône Alpes-Auvergne.

## EN SAVOIR PLUS

- Cerema, 2015. Foncier et habitat ressources diverses
- Cerema, 2015. Foncier et aménagement ressources diverses
- EPF Bretagne, référentiel foncier
- EPF Bretagne, Boîte à outils réglementaires
- EPORA - Etablissement public foncier de l'ouest Rhône Alpes
- MLETR, 2015. Le foncier au cœur de l'action publique. Synthèse des premières rencontres des acteurs publics du foncier. Avril 2015

## Définir la gouvernance du projet et l'implication de la commune

Grâce à l'état des lieux de ses compétences, ses capacités, et des opportunités qui se présentent à elle, la mairie est à même de décider de son niveau d'implication, qui peut aller de la réalisation publique à l'incitation, en passant par la co-construction.

### *Inciter et encadrer*

Les dispositifs incitatifs permettent à la commune d'encourager les acteurs du territoire (habitants, investisseurs, entreprises) à lancer des projets sur leurs biens et activités.

L'incitation peut emprunter plusieurs biais :

- donner envie aux acteurs du territoire d'accompagner les actions déjà mises en place par la mairie. Ceci marche particulièrement bien avec des opérations esthétiques, par exemple la mise en valeur d'espaces publics ou la rénovation des façades.
- encadrer réglementairement, notamment avec des prescriptions dans le PLU, des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Ceci permet notamment de maîtriser la construction neuve et la densification bâtie.

Dans le cas d'une volonté affirmée de déléguer la réalisation d'un aménagement, la commune peut réaliser un contrat de concession, par exemple dans le cadre d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). L'aménagement reste ainsi une opération d'initiative publique mais la réalisation est confiée à un opérateur privé. A noter que la ZAC se prête tout particulièrement à des opérations d'une certaine taille et d'une certaine complexité, ce qui la rend fragile d'un point de vue juridique pour les opérations modestes.

Cette posture d'encadrement et de délégation est notamment souhaitée dans le cas où le projet s'inscrit dans une temporalité courte (inférieure au temps d'une mandature), qui comporte des dates butoirs contraignantes. En effet, par leurs pratiques, les entreprises privées sont plus à même de fournir des études et des prestations efficaces.

### *Co-construire*

Mutualiser les idées pour créer le projet le plus adapté et fédérer les acteurs du territoire : cette phrase pourrait résumer l'intérêt de mener une démarche de co-construction. Que la réalisation soit publique ou non, la commune peut décider d'impliquer ses administrés dans le projet. Cette démarche a notamment l'avantage de :

- favoriser un dynamisme social dans le centre-bourg,
- donner à voir les actions de la mairie pendant la phase de conception du projet, qui passe souvent inaperçu en l'absence d'une campagne de communication,
- faciliter toutes les démarches qui, usuellement, peuvent mener à des blocages lors d'un projet (acquisition du foncier, remembrement du foncier, phases de travaux avec les nuisances qui vont de paire, etc.)

Les démarches de co-construction ne sont pas encore répandues sur tous les territoires, mais les opérations engagées ou déjà réalisées ont fait leur preuve, notamment en ce qui concerne le dynamisme social et l'implication des habitants et commerçants dans la vie du centre-bourg.

## DES EXPERIENCES INSPIRANTES

### • Annonay (07)

Lorsque la commune a fait savoir qu'elle comptait requalifier la place Poterne, petit espace public en cœur de bourg, une association d'habitants s'est emparée du projet, et finalement l'opération a été co-construite avec les habitants.

Le programme de la place a été défini avec les habitants et le maître d'œuvre. Des rencontres ont été organisées et le maître d'œuvre a fait une fiche synthèse du programme avec tous les mots clés qui étaient ressortis de la rencontre. Les objectifs finaux ont donc pu être définis :

- rendre la place vivante,
- créer un lieu de rencontre,
- créer un espace de jeux, autant pour les enfants que pour les adultes avec le « ruban ».

En effet, la nouvelle place a été organisée autour du « ruban », bande de bois ocre qui serpente sur différents niveaux de la place.

Question matérialité, l'objectif était de garder la minéralité typique du quartier médiéval, en y introduisant quelques arbres et arbustes pour « apporter de la respiration ». Le sol est en béton sablé calepiné avec des petites composantes de couleur, symbolisant les « trésors » du quartier mentionnées par les habitants. Les travaux débutent en septembre 2015, et pour avoir plus de détails sur l'opération il est possible de consulter la présentation publique du projet centre ancien de la commune.

### • Le Bourg-d'Oisans (38)

Démarche de Co-construction de la réhabilitation de l'îlot Viennois. [RENVOI](#)

## POINT DE VIGILANCE

La commune doit prendre des dispositions avant de se lancer dans un processus de co-construction. En effet, cette démarche doit être encadrée, si possible par des agences privées spécialisées dans la concertation. Pour canaliser les énergies, il convient d'éviter les projets irréalisables (techniquement et financièrement), et la dégradation du climat de concertation lors de l'élaboration du projet.

## DES EXPERIENCES INSPIRANTES

Les [COCA](#) signés dans la Loire permettent de définir des programmes d'aménagement concrets et en intégrant l'ensemble des problématiques du bourg ; exemple du [programme de Saint Georges Haute Ville](#) (42 - 1324 hab.)

A Saillans (26 - 1210 hab.), une [gouvernance collégiale et participative](#) a été mise en place à la suite des élections municipales de 2014. Dans le but de redynamiser l'implication politique des habitants et des élus, ce nouveau mode de fonctionnement consiste à une prise de décision plus répartie et orientée par des commissions participatives impliquant les habitants et autres acteurs locaux. De nombreux autres principes sont mis en œuvre et expérimentés pour co-construire une gouvernance nouvelle dans ce territoire aux enjeux multiples.



## Réaliser

La nature du projet peut exiger que la commune supervise totalement les opérations, il peut alors être judicieux de se lancer dans une réalisation publique. Bien que les aides et subventions des différents partenaires soient possibles, la commune devra engager des sommes conséquentes dans la réalisation, être sur plusieurs fronts (communication, gestion des imprévus, médiation entre les différentes parties prenantes du projet). Pour ce faire, la constitution d'une équipe pluridisciplinaire est fortement recommandée. En effet, le recours aux agences et professionnels extérieurs ne dispensera pas la commune de son rôle de « grand patron » de l'opération.

Cette posture est notamment souhaitée dans le cas où le projet s'inscrit dans une temporalité longue (supérieure au temps d'une mandature). En effet, l'implication des entreprises privées peut parfois s'amoinrir si le projet a des échéances à long terme. Il est alors préférable d'instaurer un dynamisme interne, par la création d'une équipe pluridisciplinaire dédiée au bon déroulement du projet.

## Communiquer

Quelle que soit la stratégie de projet choisie par la commune, il convient de communiquer et informer les habitants, commerçants et acteurs du territoire sur les points suivants : pourquoi un tel projet ? Quels objectifs ? Quels moyens mis en œuvre ? Combien de temps ? Et nous dans tout ça ?

En effet, tous les projets, et en particulier les projets d'aménagement, nécessitent l'adhésion d'une majorité d'administrés pour se dérouler convenablement et dans un bon climat.

Pour ce faire, plusieurs médias peuvent être utilisés :

- les réunions d'informations et d'échanges
- la distribution de brochures
- la création d'une rubrique sur le site internet de la commune (attention, cette rubrique doit être mise à jour régulièrement)
- l'organisation d'événements, d'expositions
- la participation de l'école communale grâce au NAP (Nouvelles Activités Périscolaires): faire réfléchir les enfants sur un aspect du projet lorsque celui-ci s'y prête, et éventuellement organiser une restitution aux parents et habitants (exposition, spectacle...).

Cette liste n'est pas exhaustive, d'autres moyens de communication peuvent être imaginés. A noter que la multiplication des moyens de communication multiplie les personnes sensibilisées et favorisent la propagation de l'information.



### Identifier et combiner les outils financiers

Financer un projet de revitalisation ou un aménagement dans le bourg est le levier le plus important pour agir. Afin de mettre en œuvre une stratégie de financement adéquat, plusieurs possibilités et combinaisons d'actions peuvent être mises en place.

1 - Assurer la sobriété du projet sur le long terme : avant toute opération, le projet aura pris en compte les possibilités alternatives les moins coûteuses sur le long terme. Notamment, les impacts financiers seront comptabilisés pour toute la durée du projet depuis l'investissement foncier jusqu'à la maintenance des éléments réalisés. De plus, toutes les dimensions pourront être incluses et plus précisément les impacts environnementaux et sociaux, souvent oubliés. Cette prise en compte des externalités permet de concevoir un projet intégrant des substitution de dépenses (par exemple inclure les habitants dans un projet de végétalisation permet de réduire les frais d'entretien et d'arrosage imputé à la commune ; ou encore limiter les surfaces imperméables limite les besoins d'investissement en bassin de rétention ; enfin, utiliser des matériaux locaux pour tout ou partie des constructions du bourg limite les frais de chauffage, de refroidissement ou de rénovation des bâtiments

2 - Créer un effet de levier grâce aux participations et aux taxes : Dans le cadre de ses pouvoirs la commune peut mobiliser l'autofinancement pour assurer le maintient de ses équipements et assurer la revitalisation du bourg.

En constante évolution, ces éléments de finance locale se simplifient. En l'état actuel, 3 types de financements peuvent être mobilisés :

- Les taxes (particulièrement la taxe d'aménagement)
- Les participations
- Les dispositifs contractuels : le PUP et la ZAC

- 3 - Associer toutes les parties prenantes pour co-financer les projets : travailler avec les bons acteurs de manière partenarial peut permettre d'assurer un financement suffisant à un projet d'ensemble cohérent. Les acteurs locaux peuvent participer au financement de deux façons :
- à travers des aides globales ou sectorielles auprès de la commune directement
  - à travers des prêts ou des aides adressées aux particuliers

Mobiliser des acteurs divers autour du projet implique de consacrer du temps en amont de chacun des projets. Toutefois, ces partenariats engagés peuvent générer des effets très positifs sur le moyen ou long terme. En effet, la diversité et la multiplicité des acteurs impliqué peut à la fois responsabiliser plus de parties prenantes, mais aussi faire effets de leviers pour attirer de nouveaux investisseurs.

Les aides actuelles sur chaque dimension de la revitalisation sont listées dans les parties du guide correspondantes.

#### POINT DE VIGILANCE

La mobilisation de divers financements doit être cohérente et compatible avec le projet politique local. Par exemple, il sera peu cohérent de mobiliser le prêt à taux zéro des logements neufs dans le cadre d'une politique de lutte contre l'étalement urbain. Les mobilisations financières seront plus efficaces en tant qu'outils au service du projet plutôt qu'opportunités pour des opérations ponctuelles.

### FOCUS SUR... la comparaison des outils de financement des équipements publics

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'ensemble des participations et taxes dédiées à l'aménagement sont regroupés sous 3 formes juridiques (*source : ordre des géomètres experts, 2014*).

Pour évaluer les avantages et inconvénients de chaque outil, des études préalables sont essentielles. Les chiffrages et bilans financiers et de trésorerie devront être les plus rigoureux possibles.

Pour en savoir plus, consulter les documents émis par l'[ordre des géomètres experts](#).

	TA Communale sectorisée	PUP	ZAC	Participations PAC, PVR-PEPE, etc.
Périmètre d'application	Secteur à aménager	Périmètre d'opération	Périmètre d'opération	Voie ou réseau concernés
Instauration Programme d'équipement	Délibération annuelle avant le 30 novembre	Convention avec le titulaire des droits	Convention avec l'aménageur	Délibération de la collectivité
Programme d'équipement	Infrastructure et superstructures	Infrastructure et superstructures	Infrastructure et superstructures	Aménagement de la voie ou de réseaux concernés
Base de répartition	Part du coût des équipements correspondant aux besoins des futures habitants			
Assiette de répartition	Application d'un taux de TA à tout projet	Libre et conventionnelle	Précisée dans le cahier des charges	Surface concernée par la voie pour la PVR
Date de paiement	A la délivrance du PC ou du PA	Conventionnelle (peut être avant la délivrance du PC ou PA)		A la délivrance du PC ou du PA Pour la PAC au jour du raccordement physique au réseau
Point de vigilance		Supprime la TA et est incompatible avec la ZAC	Supprime la TA et est incompatible avec la ZAC	



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

## Mobiliser l'ingénierie adéquat

Avant de se lancer dans un projet, il revient à la mairie d'évaluer ses propres capacités en ingénierie et en gestion de projet. Est-il nécessaire de recruter ou nommer un chef de projet ? L'équipe technique a-t-elle les compétences requises ? A-t-elle les moyens et le temps de gérer le projet, de rechercher les financements, de mettre en place des enquêtes publiques, etc. ? Pour de nombreuses petites communes, il est souvent indispensable de s'entourer de maîtres d'œuvres capables de gérer l'ensemble des dimensions du projet. Des assistants à maîtrise d'ouvrage peuvent également permettre de prendre du recul pour concevoir des projets innovants et adaptés à chaque situations.

Pour chaque action entreprise, les temporalités, les aspects financiers, juridiques ou encore techniques devront faire l'objet d'une attention particulière. C'est cette manière de concevoir l'ingénierie qui assurera que le résultat sera à la hauteur des attentes locales.

### POINT DE VIGILANCE

Que la gestion du projet soit déléguée ou non, le rôle de la commune est de veiller au bon déroulement du projet (acceptation des habitants, programme) afin de s'assurer de sa pertinence finale. Pour ce faire, elle peut agir réglementairement pour encadrer les opérations (PLU, AVAP, OAP par exemple).

## Inscrire le projet dans une temporalité adaptée

La tentation est souvent forte, pour une équipe municipale, de voir le projet se réaliser et s'achever dans le même mandat qui l'a initié. Cette tentation répond en premier lieu à la demande pressante des électeurs de voir du changement dans leur environnement de vie. Cependant, décider d'inscrire un projet dans un temps court présente pour risque d'obtenir un résultat qui ne correspond pas aux attentes initiales, et qui, par conséquent, déçoit les administrés.

En effet, pour accélérer un projet, le premier réflexe est de griller certaines étapes, généralement les moins visibles pour les administrés : la phase diagnostique, les études préalables, etc. Cependant, ces étapes sont essentielles et garantes du succès et de la cohérence d'un projet, elles ne sont donc pas à négliger.

Pour donner de la visibilité aux administrés tout en adoptant une temporalité adaptée au projet, il existe plusieurs parades : faire participer les habitants, communiquer régulièrement sur l'avancement, organiser des activités et événements en rapport avec le projet, etc.

D'autre part, pour s'assurer que l'équipe municipale suivante mènera le projet à son terme, il est possible et judicieux, dans le cas de projets longs, de constituer une équipe pluridisciplinaire, ne dépendant pas des alternances politiques, pour encadrer le projet et l'orienter conformément aux objectifs à atteindre.

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES : Chédigny (37)

Chédigny, village d'Indre et Loire labellisé Jardin Remarquable, a permis l'embellissement de son centre-bourg grâce à la plantation de rosiers et plantes vivaces en pied d'immeuble. L'opération a été un succès, et les habitants s'attachent désormais eux-même à fleurir leurs jardins et leur devantures de maison, afin de renforcer le fleurissement du centre-bourg. Pour plus d'informations sur l'opération et la démarche, consulter [le site internet de la commune.](#)

### Choisir les bonnes études

Etude de faisabilité, études pré-opérationnelles et de programmation sont autant d'outils pour identifier les besoins de conception ou de réalisation d'un projet. Quelque soit les compétences envisagées (internes ou prestations), le mise en oeuvre d'une étude efficace suppose de rédiger un cahier des charges aux objectifs et délais précis. Plusieurs types d'études peuvent répondre à plusieurs enjeux :

- l'étude de diagnostic permet de faire un état des lieux et d'identifier des enjeux et pistes d'actions sur un périmètre et une thématique définie
- l'étude pré-opérationnelle est un outil d'aide à la décision permettant aux communes d'obtenir des garanties sur le programme et la qualité d'un projet d'urbanisme
- l'étude de définition permet globalement d'identifier les points clés du projet pour réaliser les travaux dans de bonnes conditions. Elle comprend
  - une esquisse à 1cm/m minimum
  - une notice descriptive des travaux
  - une estimation budgétaire
  - une notice précisant les points litigieux des bâtiments existants, les sondages à effectuer
  - une estimation de la durée des travaux
- l'étude de programmation urbaine permet de figer le planning et les budget des opérations
- l'étude de faisabilité permet de vérifier que le projet soit techniquement faisable et économiquement viable. Dans une optique plus large, on distingue les volets suivants dans une étude de faisabilité : étude technique, commerciale, économique, juridique et d'organisation.

### EN SAVOIR PLUS.. sur l'ingénierie de projet

- AMF, 2011. Le maire et l'ingénierie Mémento à destination des élus pour une aide à la réalisation des projets (aménagement, voirie, espaces publics)
- Cerema, 2015. Plateforme d'outils de financement du CEREMA
- MEDDTL, 2010. Le financement des EcoQuartiers
- Ordre des géomètres experts, 2013. Les outils de financement de l'urbanisme formation 17 octobre 2013

### S'entourer d'acteurs aux compétences diversifiées

Le projet d'aménagement et de revitalisation du centre-bourg représente une charge de travail, de réflexion et un investissement financier important qu'il est parfois possible de mener de front en interne, lorsque l'équipe et les moyens de la collectivité le permettent. Lorsque les capacités locales sont limitées au regard de l'enjeu du projet, il est fréquent de mobiliser des agences privées qui ont déjà toutes les compétences requises pour mener à bien le projet (architecture, urbanisme, concertation, etc.).

Quelque soit l'implication de la commune, il est toujours nécessaire de s'entourer d'acteurs réglementaires ou spécialisés pour anticiper la réalité du projet. Ainsi, l'interlocuteur premier pourra être l'EPCI ou les structures supra tels que le PNR ou le CAUE lorsqu'il existe, et la DDT qui pourront apporter des compétences et fournir une AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage).

L'objectif de cette prise de contact peut-être consultatif pour s'informer ou encore opérationnel pour assurer la réalisation du projet.

L'association d'acteurs autour d'un même projet permet également à la collectivité de se rassurer sur la bonne conduite et pérennité des démarches, tant par la charge de travail répartie que dans la fiabilité des temps de projet ou dans l'estimation des coûts.

Tableau récapitulatif des différents acteurs par fonction au sein du projet (liste non exhaustive) :

Les services référents	Les services d'ingénierie	Les services spécialisés d'accompagnement et de réalisation opérationnelle	Les services spécialisés d'accompagnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les Régions,</li> <li>- les Conseils Départementaux,</li> <li>- les DDT</li> <li>- les DREAL</li> <li>- la DRAC</li> <li>- Préfecture</li> <li>- le STAP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les bureaux d'ingénierie</li> <li>- les bureaux d'étude d'urbanisme</li> <li>- les agences d'architecture</li> <li>- les SEM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat</li> <li>- l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine</li> <li>- l'ADIL</li> <li>- les EPF</li> <li>- les organismes HLM</li> <li>- les VRD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les Domaines</li> <li>- les CCI</li> <li>- les CMA</li> <li>- la DIRRECT</li> <li>- le Comité d'expansion économique</li> <li>- Les associations ou réseau associatif</li> <li>- l'ADEME</li> <li>- les CAUE</li> </ul>

#### FOCUS SUR... les différents outils de consultation des prestataires

Au delà des appels d'offres classiques (MAPA ou AO Ouvert), quelques outils juridiques peuvent être utiles à certains besoins. Le dialogue compétitif peut par exemple permettre plus de souplesse dans la demande.

Les marchés à bons de commandes permettent quand à eux de pouvoir réadapter facilement les demandes en fonction d'aléas ou de besoins nouvellement identifiés

#### POINT DE VIGILANCE

Ne pas confondre MOE (maîtrise d'oeuvre) et compétences In House (CAUE, Pays, agence d'urbanisme, PNR etc.). Les architectes, ingénieurs ou urbanistes consultés dans le cas des compétences In House auxquelles adhèrent la commune sont des ressources conseils. Ils n'interviennent pas dans la réalisation opérationnelle ou le suivi des chantiers. Toutefois, ils sont force de proposition sur les conceptions des projets. Lorsque des compétences In house sont disponibles, les appels à assistants à maîtrise d'ouvrage peuvent être réduits.

### Combiner les bons outils pour fixer la stratégie

Afin d'élaborer un plan d'action stratégique qui permette d'assoir les objectifs de l'équipe municipale, plusieurs documents de planification peuvent être élaborés.

Le PLU et ses annexes constituent des bases obligatoires de la stratégie communale en matière d'aménagement, mais la commune et le conseil municipal peuvent également élaborer un plan guide, une charte, un agenda 21, ou encore un contrat Communal d'aménagement.

Dans le cas de stratégies particulières à des démarches sur le logement, les déplacements, l'économie ou encore les espaces publics, des documents de planification spécifiques peuvent être pris en compte ou rédigés : le PLH pour les logements, le PDU ou le PAVE pour les déplacements, l'AVAP ou le PSMV dans le cadre d'enjeux patrimoniaux.

Si ces documents d'orientation et de planification ne sont pas des plans d'actions, ils permettent tout de même d'orienter les opérations à mener dans le temps et prévoir les ressources nécessaires. Ils peuvent également proposer une vision d'aménagement globale et cohérente sur le long terme.

Au delà de ces outils locaux, la commune et ses élus ont la possibilité de prendre part à l'élaboration et à la mise en œuvre adaptée de plusieurs documents d'orientations d'échelles plus larges : les directives territoriales d'Aménagement, SCOT, PCET, SRCAE, SRCE, SAGE, Schémas départementaux des carrières, des déchets, etc. sont des outils d'orientation qui peuvent permettre de proposer des solutions adaptées aux territoires locaux.

Pour plus d'information sur les documents de planification voir le portail dédié du Cerema.

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES : Chédigny (37)

Chédigny, village d'Indre et Loire labellisé Jardin Remarquable, a permis l'embellissement de son centre-bourg grâce à la plantation de rosiers et plantes vivaces en pied d'immeuble. L'opération a été un succès, et les habitants s'attachent désormais eux-même à fleurir leurs jardins et leur devantures de maison, afin de renforcer le fleurissement du centre-bourg. Pour plus d'informations sur l'opération et la démarche, consulter [le site internet de la commune.](#)

### FOCUS SUR... Le plan Guide / le plan de référence

Le plan guide est un outil méthodologique d'aide à la mise en œuvre d'un projet global à long terme. Il définit les axes structurants du projet urbain en proposant une répartition cohérente et dessinée des espaces publics, des logements et des locaux d'activité et de services. A la différence du plan masse, le plan guide n'est pas figé, et peut être modifié au gré des évolutions du programme, des besoins et des opportunités.

#### *Pour en savoir plus sur le plan guide*

Cf fiche PUCA : Gouverner par les instruments. Première approche : les épreuves urbanistiques du Plan-guide. Nantes.

#### *Un plan guide à Etretat*

Pour exemple, la commune d'Etretat a mis en place un plan de référence en 2011 pour établir les bases de son développement durable.

## FOCUS SUR... L'agenda 21

Dans le cadre d'un projet de développement local et dans l'optique d'assurer des cohérences d'actions avec les orientations nationales, les questions de développement durable, intégrant protection des ressources environnementales, économiques et sociales, sont des questions à s'approprier et une opportunité à saisir. En ce sens, l'agenda 21 est le document de planification qui permet d'asseoir la politique de développement durable du territoire ou de la commune. A travers la mise en place d'un plan d'actions concerté, il fixe les ambitions locales pour un projet politique cohérent et de moyen termes.

*Pour en savoir plus sur l'agenda 21*

- [site du comité 21](#)
- [site du Ministère du développement Durable et de l'Energie](#)

*La commune de Mably et son agenda 21*

La commune de Mably (7 498 habitants) met actuellement en œuvre un agenda 21 depuis 2011. Les travaux de l'Agenda 21 trouvent leur origine dans ceux d'élaboration du PLU. Suite à la réalisation d'un Bilan Carbone et l'adoption du PCET du Grand Roannais, le Conseil municipal ont délibéré positivement pour démarrer la co-construction de l'Agenda 21 local. Ce travail de long court a été ponctué de Forums participatifs et mis en œuvre par l'action de groupes de travail dédiés. La Ville de Mably s'est notamment engagée sur un diagnostic thermique des bâtiments municipaux, sur la diminution de l'utilisation des produits phytosanitaires ou encore dans l'encouragement à l'accès à l'emploi grâce à l'insertion professionnelle dans le cadre de chantiers ou travaux. Depuis 2012, la collectivité bénéficie de la récompense "Agenda 21 local" délivrée par le MEDDTL.



Les opérations d'aménagement mises en place dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs engagent des travaux diversement impactant pour les usagers et les élus. Alors que la légitimité politique est engagée, au regard des dépenses économiques nécessaires, les usages et fonctions de la commune peuvent être perturbés par les opérations effectuées.

Qu'ils soient effectués sur l'emprise publique, ou sur les terrains privés, ces travaux réalisés dans les espaces étroits et denses caractéristiques phare des centres-bourgs ligériens ou puydinois, entraînent des restrictions temporaires d'usage de voirie, ainsi que des nuisances répercutées de façon plus directe que dans les zones à l'espace large. Afin de limiter les inconvenances, plaintes, voire le départ des usagers du centre-bourg, plusieurs méthodes combinées peuvent permettre de réduire les effets du chantiers mais aussi accompagner les changements temporaires puis définitifs.

### Anticiper les impacts et les compenser

Dans une démarche de projet cohérente et pour limiter les effets négatifs du chantier, une phase d'anticipation est indispensable. Réaliser un planning clair associé à des schémas de situations peut permettre d'illustrer et d'informer pour mieux comprendre les impacts directs et indirectes des travaux et opérations.

Hiérarchiser les nuisances potentielles, dans le temps, et considérant les part d'emprises concernées (sortie des commerces et des logements notamment), peut permettre d'identifier des mesures pour compenser les manques à gagner ou autres impacts négatifs.

### Prévenir les aléas et se donner les moyens de réagir

La mise en œuvre d'un chantier aux acteurs multiples implique des aléas forts. Pour que les conséquences d'arrêts de travaux, de conditions climatiques ou de difficultés financières n'entraînent pas des effets négatifs sur les objectifs de la commune, la commune peut :

- anticiper les problématiques les plus probables,
- prévoir des actions d'adaptation en cas d'aléa,
- se donner la possibilité d'innover et d'expérimenter pour réagir face aux problèmes rencontrés.

La question du relogement est souvent complexe à traiter en cas d'aléas de travaux. S'entourer des bons acteurs (ADIL, bureaux d'études, etc.) peut permettre d'avoir une réactivité adaptée.

### Favoriser les démarches de développement durables

Pour réduire les nuisances et les impacts liés aux travaux mis en œuvre dans la commune, des actions sur la réduction du bruit, des émissions de gaz à effet de serre, la sécurité, l'emploi de matériaux locaux, ou encore les impacts paysagers peuvent être mis en place. Pour mettre en cohérence ces actions avec le projet communal, plusieurs démarches durables peuvent être proposées :

- la démarche [Haute Qualité Environnementale \(HQE\)](#) Aménagement permet de proposer un aménagement globalement peu impactant, dans le cadre des phases de chantiers, et d'usages.
- l'[Approche Environnementale de l'Urbanisme](#) proposée par l'ADEME propose quant à elle d'assurer la réduction des impacts environnementaux depuis la conception du projet jusqu'à sa réalisation.
- enfin, indiquer des orientations précises en termes d'utilisation de ressources dans le cadre des appels d'offres, des contrats avec les entreprises ou de chartes et conventions spécifiques avec les habitants permet également d'assurer la mise en œuvre vertueuse des projets d'aménagement pour l'ensemble de la commune.

## Assurer un dialogue continu avec les usagers

Pour mettre en œuvre un chantier accepté et éviter les mauvais usages lors de la phase de transition, un échange avant, pendant et après le chantier peut être mis en place. Les outils de concertation et d'information classiques et réglementaires, mais aussi des mesures plus innovantes et adaptées peuvent permettre d'impliquer les habitants dans le suivi et la compréhension du changement : participation à l'esthétique du chantier, suivi des mesures de bruit par les habitants, signalétique originale, rencontres pour expérimenter de nouveaux usages etc. Pour maintenir un dialogue équilibré, la commune pourra informer de manière précise, transparente et régulière les habitants et usagers sur les engagements tenus ou les difficultés d'exécution.

## S'approprier et financer les démarches

L'accompagnement à de nouveaux usages peut demander des changements importants et implique des freins et blocages à prévoir. Si les démarches peuvent facilement être mises en place par des agents de la commune, faire appel à un organisme extérieur peut parfois accélérer le processus de compréhension. Plusieurs bureaux d'études ou associations mettent en œuvre ces démarches innovantes quant à la réduction des impacts des chantiers et transformations des milieux urbains.

## EN SAVOIR PLUS sur l'accompagnement à la mutation du bourg

Plusieurs ouvrages traitent de l'accompagnement à la transition

- ADEME RA, 2015. [L'AEU2, des outils pour agir](#). Mode d'emploi à destination des acteurs de l'urbanisme.
- CEREMA, 2015. Catalogue des ouvrages en lien avec la thématique [ville et environnement](#)
- CEREMA, 2015. [Vulnérabilité, risque et crises](#).
- Collectif etc, 2014. Comment [contribuer à la transformation](#) de la cité ?
- EPURES, 2013. Approche environnementale de l'urbanisme en accompagnement des PLU

## DES EXPERIENCES INSPIRANTES

Pour accompagner la revitalisation des centres-bourgs ruraux, l'association [de l'Aire](#) met en place des chantiers participatifs, et des ateliers de compréhension des projets.

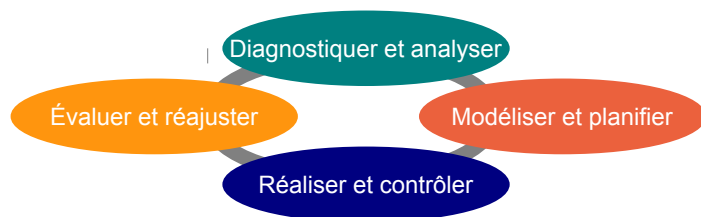
Dans le cadre de projets d'écoquartiers, les villages de Saint Denis les bourgs (01) a mis en place une Approche environnementale de l'urbanisme en 2011.

Pour l'étude expérimentale « [Habiter autrement les centres-bourgs](#) » organisée par le Parc Naturel Régional du Livradois Forez, le Collectif Etc. a mis en place un atelier de projet dans un commerce vacant de la commune d'Ollière. A Ambert, c'est un PMU qui est mis en place (Pari des Mutations Urbaines) : une résidence pour les accompagnateurs, mais aussi un espace d'échange et de dialogue.

Dans l'urgence de l'action, les opérateurs et techniciens ont souvent peu de temps pour évaluer et faire évoluer le projet. Pourtant prendre du recul sur les actions menées permet d'acquérir un retour d'expérience à transmettre ou à prendre en compte pour ne pas reproduire les éventuelles dérives générées et assurer des services plus pertinents, plus qualitatifs et moins coûteux sur le long terme. Dans le cadre de la revitalisation, le processus positif à enclencher suppose une démarche pas à pas à travers laquelle des leviers sont testés de manière itérative. Une méthode d'amélioration continue peut donc être pertinente.

### Suivre, évaluer et corriger

La mise en place d'une démarche d'évaluation continue est un axe utile pour mettre en œuvre des solutions toujours plus adaptées et efficaces. Basée sur le principe simple d'un réajustement des actions et méthodes en lien avec l'évaluation d'un projet, elle est basée sur 4 étapes clés :



### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

Les communes de Bourg en Bresse et Crest sont certifiées Qualiville.

Dans le prolongement de la charte Marianne, la Préfecture de la Loire s'inscrit depuis 2011 dans une démarche de certification et d'amélioration de la qualité.

Avant la réalisation des opérations, une phase de planification est nécessaire. Mise en œuvre grâce au diagnostic et à travers l'étude pré-opérationnelle, elle permet de définir les enjeux et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre des objectifs précis.

Dans la phase d'exécution, un suivi régulier est mis en place. A travers quelques indicateurs qui peuvent être propres aux objectifs (respect du temps imparti pour les réalisations, etc.) une démarche d'analyse des réalisations est mise en place à travers des rencontres régulières entre les parties prenantes. A la fin de l'opération, les résultats sont analysés au regard des moyens mis en œuvre par l'ensemble des partenaires de l'opération. Si les objectifs ne sont pas atteints, des justifications sont proposées. Des mesures de compensation (aides financières, intervention sur d'autres éléments) peuvent être prévues. Des mesures de correction sont également envisagées directement sur l'opération ou anticipées pour les prochaines opérations.

### S'approprier et financer les démarches

La démarche d'amélioration continue est un processus évolutif qui doit être approprié et adapté au contexte de chaque commune. Si certains cadres existent dans le cas de démarches labellisées pour être reconnues et valorisées ( [Qualiville](#), future ISO 37101 pour le management des villes durables, ISO 9001 pour la qualité, ISO 14001 ou EMAS pour l'environnement, ISO 26 000 pour la responsabilité sociale ou même [agenda 21](#) etc.), les élus et techniciens ont tout intérêt à identifier les méthodologies et les outils qui conviennent à leur besoin. Si les bilans et démarches peuvent être initiés par des prestataires dans un premier temps, un partage du suivi et des analyses entre l'ensemble des intervenants peut être un point de réussite supplémentaire.

**ANNEXES**

## Introduction

Sommaire thématique

Sommaire cartographique

## Livret 0- Mettre en œuvre le projet local

Réaliser un diagnostic local

Élaborer une stratégie de projet

Accompagner la transformation du bourg

Mettre en place une démarche d'amélioration continue

## Livret 1 – Améliorer l'offre d'habitat

Livret 1.1 – Adapter l'offre de logements aux besoins contemporains

Objectif 1.1.1 - Lutter contre les logements vacants et diversifier l'offre de logements

Objectifs 1.1.2 – Réguler la précarité énergétique (à venir)

## Livret 1.2 – Résorber l'habitat indigne

Objectif 2.1.1 – Accompagner la rénovation des co-propriétés fragiles occupées (à venir)

Objectif 1.2.2 – Requalifier les logements indignes occupés (à venir)

## Livret 1.3- Requalifier les îlots anciens

Objectif 1.3.1 – Adapter les produits immobiliers à la demande

Objectif 1.3.2 – Valoriser et gérer la dimension patrimoniale

Objectif 1.3.3 – Instaurer une gestion pérenne des îlots et du quartier (à venir)

## Livret 2 – Accueillir par les espaces publics

Livret 2.1 – Assurer des chaînes de déplacement cohérentes

Objectif 2.1.1 – Redonner des accès diversifiés depuis l'extérieur

Objectif 2.1.2 – Assurer des transitions apaisées

Objectif 2.1.3 – améliorer la mobilité interne et l'accès aux services du bourg

Livret 2.2 – Adapter le centre aux besoins d'usage et de lien social

Objectif 2.2.1 – Assurer la lisibilité de l'espace public

Objectif 2.2.2 – Améliorer la qualité des espaces publics

Livret 2.3 – Offrir un cadre attractif pour toutes les activités du bourg

Objectif 2.3.1 – Proposer des structures de qualité et adaptées aux besoins des services

Objectif 2.3.2 – Proposer des infrastructures supports des activités du bourg

## Livret 3 – Redynamiser l'économie locale

Livret 3.1 – Réimplanter les activités économiques locales

Objectif 3.1.1 – Attirer et créer des activités commerciales et artisanales

Objectif 3.1.2 – Développer l'activité touristique (à venir)

Objectif 3.1.3 – Développer des activités productives autour des ressources locales (à venir)

## Livret 4 – Des expériences inspirantes

Aulhat Saint Privat

Chauriat (à venir)

Chuyer

Forcalquier (à venir)

Le Bourg d'Oisan

Saint Julien Molin Molette

Saint Bonnet le Château

Thiers

ABF Architecte des Bâtiments de France	PADD Plan d'Aménagement et de Développement Durable
AFU Association Foncière Urbaine	PAB Programme d'Aménagement de Bourg
ALUR Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové [loi]	PDALPD Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
AMF Association des Maires de France	PDU Plan de Déplacement Urbain
ANAH Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat	PIG Programme d'Intérêt Général
AVAP Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine	PIG PST Programme d'Intérêt Général Programme Social Thématique
CAUE Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement	PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration
CCI Chambre de Commerce et d'Industrie	PLH Plan Local de l'Habitat
CMA Chambre des Métiers et de l'Artisanat	PLU Plan Local d'Urbanisme
DDT Direction Départemental des Territoires	PLUI Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
DIA Déclaration d'Intention d'Aliéner	PLUS Prêt Locatif à Usage Social
DPU Droit de Préemption Urbain	PLS Plan Locatif Social
DRA Directive Régionale d'Aménagement	PMR Personnes à Mobilité Réduite
DREAL Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement	PNR Parc Naturel Régional
DUP Déclaration d'Utilité Publique	PSMV Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
EAGB Etude d'Aménagement Globale de Bourg	PUP Projet Urbain Partenarial
ENRX Espaces Naturels Régionaux [Syndicat mixte des PNR du Nord- Pas de Calais]	PVR Participation Voiries Réseaux
EPCI Etablissement Public de Coopération Intercommunale	RHI Résorption de l'Habitat Insalubre
EPF Etablissement Public Foncier	RNU Règlement National d'Urbanisme
HLM Habitation à Loyer Modéré	SAFER Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation	SCOT Schéma de Cohérence Territoriale
OIN Opération d'Intérêt National	SEM Société d'Économie Mixte
OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	SRU Solidarité Renouvellement Urbain [loi]
OPAH RR Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Revitalisation Rurale	TA Taxe d'Aménagement
OPAH RU Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain	THIRORI Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière
ORI Opération de Restauration Immobilière	TLV Taxe sur les Logements Vacants
	ZAC Zone d'Aménagement Concerté
	ZAD Zone d'aménagement différé
	ZPPAUP Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

PNR Livradois Forez. Habiter autrement les centres-bourgs en Massif Central

Audap, 2010. Vademecum pour un urbanisme durable dans les Pyrénées Atlantiques et le sud des Landes

BREDED, 2014. 30 retours d'expériences pour des centres-bourgs vivants et attractifs

CAUE Ain, 2015. L'aménagement urbain de votre commune.

Conseil Général du Finistère, 2013. Habitat et attractivité des centres bourgs en Finistère.

DDE Eure et Loire, 2014. Urbanisme et développement durable. Les principes du développement durable appliqués aux extensions urbaines.

DDT Haute Garonne, 2012. Les conditions de revitalisation des centres-bourgs. Les centres bourgs au cœur des enjeux du Grenelle de l'environnement.

ENRX, 2014. Outils réglementaires fonciers, fiscaux, contractuels favorables au renouvellement urbain et écologique des territoires ruraux

EPF Bretagne, 2014. Remettons de la vie dans nos centres bourgs ! Une expérimentation collective pour changer la donne en Bretagne

Groupe Reflex, 2014. Formation sur les démarches et les leviers de revitalisation des centres-bourgs en Aquitaine

Groupe Reflex, 2011. « Connaître pour agir » Guide méthodologique pour appréhender les conditions de revitalisation des centres-bourgs. Document à l'attention des correspondants territoriaux des DDT de Midi Pyrénées.

Interreg IV A C18 « Gestion économe et durable de l'espace dans les petites et moyennes communes du Rhin Supérieur », 2014. Un centre bourg vivant Enjeu majeur pour une gestion plus économe de l'espace dans les petites et moyennes communes.

**- aux différentes communes ayant accepté de nous faire partager leur expérience :**

-----

Annonay (07)  
 Aulhat St Privat (63)  
 Balbigny (42)  
 Boën (42)  
 Chuyer (42)  
 Cunlhat (63)  
 Forcalquier (04)  
 Largentière (07)  
 Le Bourg d'Oisans (38)  
 Mane (04)  
 Sisteron (04)  
 Thiers (63)  
 St Bonnet le Château (42)  
 St Eloy les Mines (63)  
 St Julien Molin Molette (42)

**- aux différents encadrants de cette étude de stage nous ayant guidé et soutenu dans les différentes étapes de travail :**

-----

CEREMA  
 Cédric Boussuge - DTerCE  
DDT 42/SAP  
 Arnaud Carré - Chargé de mission urbanisme opérationnel  
DDT 63/SPAR/ATP  
 Guillaume Faivre - Chef de projet  
 Pierre-François Deloulme - Chef de projet

**- aux différents acteurs externes et internes aux structures d'accueil et ayant nourri la réflexion de cette étude :**

-----

~~Architecte et urbaniste conseil de la DDT 42~~  
 Agence Val d'Allier Sancy  
 Agence du Pilat  
 Agence du Roannais  
 Agence du Forez  
 Agence du Stéphanois  
 Anah  
 Auvergne Habitat  
 CCI Auvergne  
 CEREMA DtecTV  
 Collectif Etc.  
 CC Saint Bonnet le chateau  
 DDT01/SH  
 DDT07/SH  
 DDT42/SH  
 DDT42/SAP  
 DDT63/SHRU  
 DDT63/SPAR  
 Ecole d'architecture de Clermont Ferrand  
 EPF-SMAF  
 Maceo  
 Master ITER de Saint Etienne`  
 Pays des Monts du Forez  
 PNR du Livradois Forez  
 PNR du Pilat Rhodanien  
 Syndicat de SCOT Loire-Centre  
 STAP 01



# Revitaliser les centres-bourgs

## De la stratégie à l'action

Livret 1

Habitat



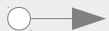
Un guide réalisé en 2015 et en coopération par





# **Livret 1**

## **Améliorer l'offre d'habitat**



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique



Réhabilitation d'un bâtiment en cœur de bourg à Pélussin (42)

Source : DDT42

### FOCUS SUR...Une définition de l'habitat

L'habitat ne se réduit pas au logement ! Les espaces extérieurs privés, les parties communes d'un immeuble, les cheminements d'un îlot participent à la qualité de vie globale des personnes qui résident de manière permanente dans le centre-bourg.

Depuis quelques années, les façons d'habiter en milieu rural et péri-urbain évoluent. Alors que l'accès à de plus en plus de services et de biens grandit, les modes de vie et la sociologie des habitants des villages de nos départements se modifient. Dans le même temps l'offre des communes, et notamment des centres-bourgs, organisée autour de fonctions villageoises répondant aux pratiques d'une époque, ne sont parfois plus adaptées aux aspirations de ces nouveaux habitants. Au fil des années, ces incohérences entre l'offre et la demande provoquent des difficultés diverses pour les centres-bourgs : vacance des logements, dégradation du patrimoine, paupérisation de certains îlots ou quartiers, perte de solidarité entre les habitants etc. Ces indicateurs sont souvent accompagnés de facteurs indirects tels que la construction de logements neufs en périphérie du centre-bourg, une dégradation globale du cadre de vie (espaces publics, stationnement sauvage, baisse de fréquentation des services et équipements publics et des commerces, etc.)

Alors qu'habiter correspond à une fonction majeure des regroupements de population que constituent les centres-bourgs, réinventer une offre adaptée aux tendances et souhaits des habitants est essentiel.

L'habitat en centre-bourg rural et péri-urbain fait ainsi l'objet de plusieurs grands enjeux et questionnements :

- Comment adapter l'offre de logement aux besoins contemporains ?
- Comment requalifier les îlots anciens ?
- Comment résorber l'habitat indigne ?

Incluant habitat privé et public, chacune de ces questions peuvent être traitées séparément ou de façon simultanée en fonction des besoins de la commune. Dans chaque cas, un diagnostic urbain sera ciblé sur les questionnements engagés, et une démarche projet incluant une stratégie d'action précise et un accompagnement au changement sera le plus efficace.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

## FOCUS SUR...Une définition de l'habitabilité

L'habitabilité correspond à la capacité d'un lieu ou d'un espace à être habité. On entend par « lieu habitable » un lieu qui offre des possibilités suffisantes de création et d'adaptation aux individus pour y résider et se l'approprier. Cela implique généralement un logement décent, autour duquel sont proposées des aménités adaptées à un besoin social (Blanc, 2010).

L'habitabilité peut être définie par une somme de composantes physiques, naturelles, matérielles qui concourent à dessiner la « qualité de vie » et le vivre ensemble, mais aussi de composantes esthétiques, symboliques et signifiantes. Elle doit : prendre en considération les données objectives concernant le territoire (matérialité urbaine) ; énoncer les termes d'une appréhension ordinaire entre représentations et pratiques des individus.

L'habitabilité en milieu dense implique d'inventer de nouvelles façons de créer des espaces communs et partagés qui correspondent aux besoins d'intimité et de sociabilité sécurisée des individus. Des espaces publics et privés complémentaires, ergonomiques et positifs pour l'intérêt général participent donc de façon importante à l'habitabilité des centres-bourgs.

Audap, 2010. Vademecum pour un urbanisme durable dans les Pyrénées Atlantiques et le sud des Landes

BREDED, 2014. 30 retours d'expériences pour des centres-bourgs vivants et attractifs

CAUE Ain, 2015. L'aménagement urbain de votre commune.

CAUE de Lozère, 2015. Revitalisation centres bourgs expérimentation Lozère

Conseil Général du Finistère, 2013. Habitat et attractivité des centres bourgs en Finistère.

DDE Eure et Loire, 2014. Urbanisme et développement durable. Les principes du développement durable appliqués aux extensions urbaines.

DDT Haute Garonne, 2012. Les conditions de revitalisation des centres-bourgs. Les centres bourgs au cœur des enjeux du Grenelle de l'environnement.

ENRX, 2014. Outils réglementaires fonciers, fiscaux, contractuels favorables au renouvellement urbain et écologique des territoires ruraux

EPF Bretagne, 2014. Remettons de la vie dans nos centres bourgs ! Une expérimentation collective pour changer la donne en Bretagne

Groupe Reflex, 2014. Formation sur les démarches et les leviers de revitalisation des centres-bourgs en Aquitaine

Groupe Reflex, 2011. « Connaître pour agir » Guide méthodologique pour appréhender les conditions de revitalisation des centres-bourgs. Document à l'attention des correspondants territoriaux des DDT de Midi Pyrénées.

Interreg IV A C18 « Gestion économe et durable de l'espace dans les petites et moyennes communes du Rhin Supérieur », 2014. Un centre bourg vivant Enjeu majeur pour une gestion plus économe de l'espace dans les petites et moyennes communes

PNR Livradois Forez, 2014. Habiter autrement les centres-bourgs en Massif Central

PNR Causses du Quercy, Centre en-vie. Agir pour redynamiser nos centres-bourgs

**- aux différentes communes ayant accepté de nous faire partager leurs expériences :**

-----

Annonay (07)  
 Aulhat St Privat (63)  
 Balbigny (42)  
 Boën (42)  
 Chuyer (42)  
 Cunlhat (63)  
 Forcalquier (04)  
 Largentière (07)  
 Le Bourg d'Oisans (38)  
 Mane (04)  
 Sisteron (04)  
 Thiers (63)  
 St Bonnet le Château (42)  
 St Eloy les Mines (63)  
 St Julien Molin Molette (42)

**- aux différents encadrants de cette étude de stage nous ayant guidé et soutenu dans les différentes étapes de travail :**

-----

CEREMA  
 Cédric Boussuge - DTerCE  
DDT 42/SAP  
 Arnaud Carré - Chargé de mission urbanisme opérationnel  
DDT 63/SPAR/ATP  
 Guillaume Faivre - Chef de projet  
 Pierre-François Deloulme - Chef de projet

**- aux différents acteurs externes et internes aux structures d'accueil et ayant nourri la réflexion de cette étude :**

-----

Architecte et urbaniste conseil de la DDT 42  
 Agence Val d'Allier Sancy  
 Agence du Pilat  
 Agence du Roannais  
 Agence du Forez  
 Agence du Stéphanois  
 Anah  
 Auvergne Habitat  
 CCI Auvergne  
 CEREMA DtecTV  
 Collectif Etc.  
 CC Saint Bonnet le chateau  
 DDT01/SH  
 DDT07/SIH  
 DDT42/SH  
 DDT42/SAP  
 DDT63/SHRU  
 DDT63/SPAR  
 Ecole d'architecture de Clermont Ferrand  
 EPF-SMAF  
 Maceo  
 Master ITER de Saint Etienne`  
 Pays des Monts du Forez  
 PNR du Livradois Forez  
 PNR du Pilat Rhodanien  
 Syndicat de SCOT Loire-Centre  
 STAP 01



**Livret 1.1**  
**Adapter l'offre de logements aux besoins**  
**contemporains**



## Une définition du logement

Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un lieu et un espace fermé et cloisonné où l'on habite, pouvant se matérialiser sous la forme d'un local, d'un appartement, d'une maison et plus généralement de tout espace où peuvent s'abriter une ou plusieurs personnes.

### Les logements sont répartis en quatre catégories :

- résidences principales,
- résidences secondaires,
- logements occasionnels,
- logements vacants.

### Sous 3 types :

- logement individuel
- logement intermédiaire
- logement collectif

Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

## Problèmes des logements rencontrés en centre-bourg

- Le logement vacant
- Le logement indigne
- La précarité énergétique
- L'accessibilité
- L'inadaptation de l'offre en centre-bourg face à la demande (en référence avec l'offre périphérique)
- La rétention foncière

## FOCUS SUR... Les enjeux des logements en centre-bourg

« En premier lieu, l'habitat représente un enjeu de cohésion sociale, au cœur des préoccupations promues dans le cadre du Grenelle de l'environnement : de sa diversité, dépend la capacité des territoires à permettre à leurs habitants de construire des parcours résidentiels choisis. En la matière, les bourgs-centre jouent un rôle stratégique : ils sont porteurs d'une offre locative (publique et privée) qui introduit de la souplesse face à des espaces périphériques qui se sont essentiellement développés sous forme pavillonnaire.

[...]

Sur un registre proche, l'intensification de l'habitat dans les bourgs peut constituer, avec des niveaux variables selon les territoires, une alternative au processus d'étalement urbain. Un développement plus compact est le moyen de promouvoir et de rendre possible la pratique de la ville des « courtes distances » et plus largement, contribuer à la diminution des déplacements contraints. La capacité à conforter l'habitat au sein du bourg ou tout contre, dans son espace de proximité, est à explorer, tout comme la remobilisation du parc vacant, accompagnée par le réinvestissement des disponibilités foncières (dents creuses, délaissés...). Ces propositions constituent une alternative aux extensions urbaines, consommatrices d'espace.

Enfin, l'attractivité de l'habitat que proposent les centre-bourgs rejailit sur leur capacité à jouer un rôle structurant au sein de leur bassin de vie. Une offre d'habitat suffisante, diversifiée et de qualité, peut participer au rayonnement des services et équipements des bourgs-centres et par là - même, asseoir les équilibres et la cohésion d'ensemble des territoires. »

Source : Groupe Réflex, 2011

## Les enjeux de l'habitat en centre-bourg

Fournir un habitat et des logements de qualité en centre-bourg suppose des enjeux majeurs. Pour y répondre, quelques actions peuvent être envisagées :

- Optimiser le parc bâti disponible
- Limiter l'étalement urbain lorsque du foncier est disponible en centre-bourg
- Augmenter ou maintenir la démographie du centre-bourg
- Éviter la désertification du centre-bourg
- Créer une centralité de vie (démarrant par le logement mais qui doit être multifonctionnelle pour être attractive et perdurer)
- Maintenir l'économie des commerces
- Assurer un logement digne d'être habité par chaque individu ou famille



Les villages ruraux et périurbains se caractérisent par leur centralité. Ici la diversité des commerces est mise en évidence : Aménagement du centre-bourg de Pointçonnet(36- 5800hab.) (Source [AS design 2003](#))

# **Objectif 1.1.1**

## **Lutter contre les logements vacants**

### Le logement vacant

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location.
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation.
- En attente de règlement de succession.
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés.
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).
- Tout logement inoccupé, vide, avec ou sans bail de location ou de vente, même de manière passagère / ponctuelle.

### Mécanismes et formations des logements vacants en centre-bourg

Le phénomène de vacance est dynamique et s'inscrit dans un processus incluant divers facteurs dont :

- Le déménagement des populations, pas de vente ou de location.
- Des problèmes ou blocages de vente ou de location qui peuvent s'expliquer par une offre non attractive : localisation, surface, qualité du logement, luminosité, état du logement, manque de repreneurs.
- L'absence de demande en centre-bourg : pas de hausse démographique, préférence pour les nouvelles constructions (objectif national), dont logements sociaux : 20 % obligatoire.
- La localisation de la demande n'est pas adaptée : Les logements vides ne se situent pas spécialement là où il y a des besoins.
- Une demande différée impliquant une vacance passagère

### FOCUS SUR...les chiffres de la vacance

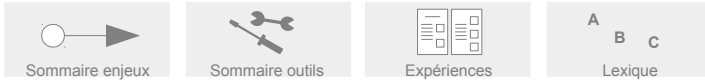
Le phénomène de vacance, témoin d'usages et de pratiques sociétales changeantes, s'étend à l'échelle nationale. Les données suivantes sont observées (source INSEE) :

7,8 % de vacance sur le territoire français dont :

- 3,9% en Corse ;
- 6% en Ile-de-France ;
- 8,5% en Champagne-Ardenne ;
- 10,8% en Auvergne : **9,9 % Puy de Dôme (2011)**

### EN SAVOIR PLUS

- Insee, 2015. méthodes - Définition de la vacance
- Lefebvre, I., 2015. Ces villes minées par le logement vacant. Le Monde 23 février 2015
- MEDDTL, 2006. Mesurer la vacance dans les logements
- Assemblée Nationale, 2009. Logement : lutte contre le logement vacant et solidarité nationale pour le logement. Travaux préparatoires
- Levy, J.P., 1998. Dynamique du peuplement résidentiel. Éditions Persée



## Indicateurs de présence

Pour identifier l'enjeu de vacance sur le centre-bourg, quelques indicateurs peuvent être utilisés :

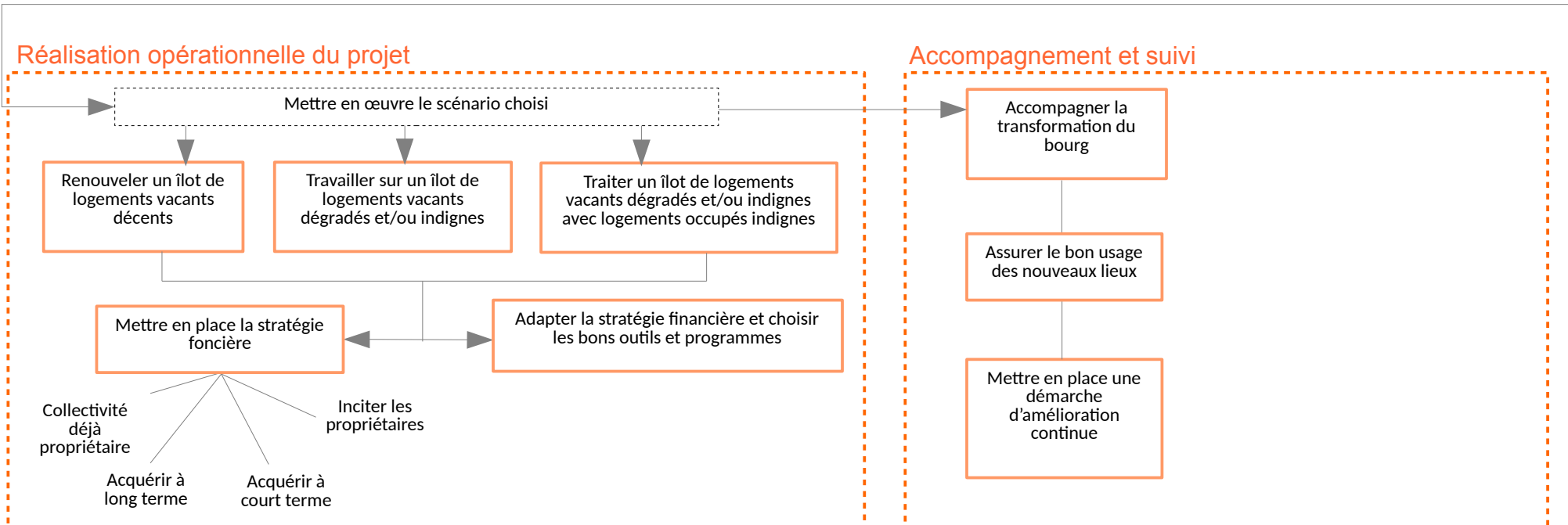
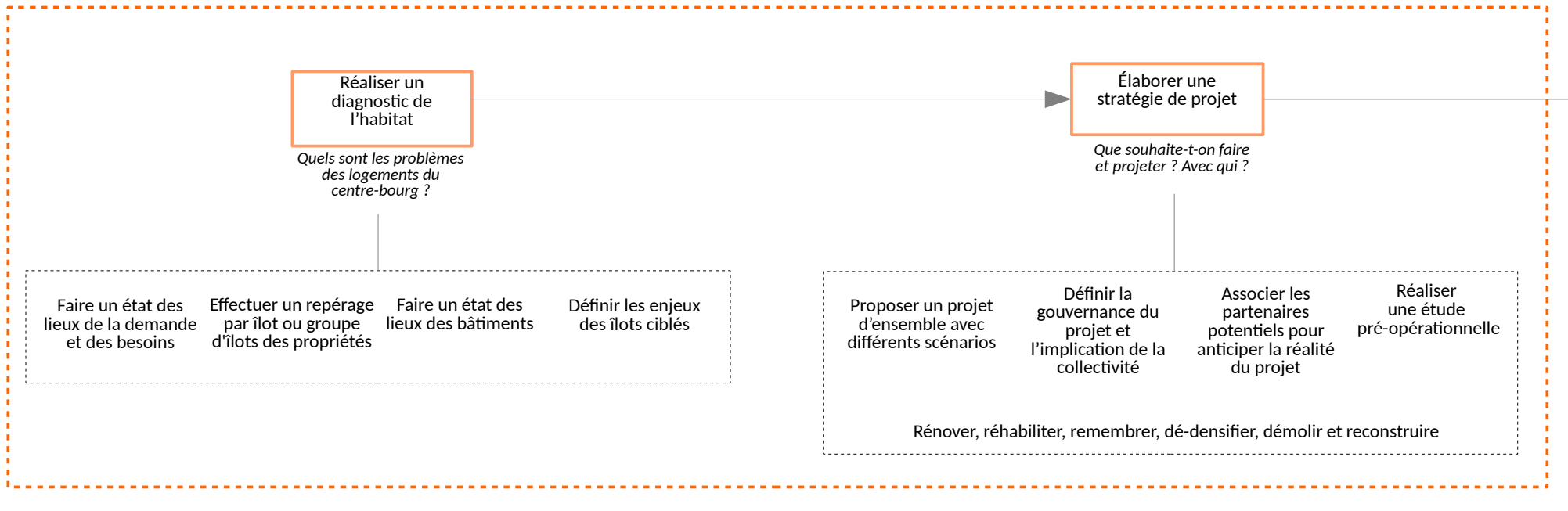
La vacance est notamment prévisible, supposable si les phénomènes suivants sont observés :

- baisse démographique,
- désertification du centre-bourg,
- construction de nouveaux logements concurrentiels (avec une offre plus attractive, intéressante – rapport qualité/prix, état du logement, localisation, accès/desserte).

La vacance peut être analysée grâce aux données suivantes :

- absence de consommation EDF / GDF,
- logement en vente, en location depuis une longue durée.
- par les recensements de l'INSEE ou de la Caisse des Dépôts et Consignations (voir carte 2011).

Une carte nationale interactive permet de constater le nombre des logements vacants sur sa commune ainsi que de se situer à l'échelle nationale, régionale ou départementale (données INSEE 2014 compilées par la presse).





Ce diagnostic de l'habitat se doit d'être le prolongement d'un diagnostic urbain, fait à plus grande échelle et balayant toutes les thématiques et caractéristiques du centre-bourg et de la commune.

L'objectif de cette première étape est de constater la composition et l'organisation des logements de votre centre-bourg. Pour cela il est important de faire un diagnostic des logements de la commune passant par :

- un état des lieux de la demande en logements et de l'offre présente ainsi que le type de population habitant ou pouvant s'installer sur la commune pour définir les besoins et manques,
- un repérage par secteur des propriétés pour s'attarder sur l'occupation ou la vacance des biens ainsi que sur leur transmission potentielle pour projeter le devenir des habitations,
- un diagnostic de l'état des logements ciblés dans les îlots à enjeux pour définir les actions nécessaires,
- la définition des enjeux de ces sites pour poser les fondements de la stratégie de projet

Cette étape, réalisée directement par la commune ou par un tiers, tels que les bureaux d'étude, les communautés de communes ou autres, est essentielle car elle permet de donner une vision générale des logements sur la commune et va de paire avec l'étude pré-opérationnelle qui entrera, elle, plus en détail dans le montage opérationnel de chaque scénario de projet. Ces deux étapes associées posent alors les fondements de la stratégie de projet, tant dans les actions à mener, que dans les priorités et les moyens à disposition.

### L'état des lieux de la population, de la demande et de l'offre en logements

A l'échelle du centre-bourg il est intéressant de faire un état des lieux, en s'attardant à connaître :

#### Les caractéristiques de la population présente :

- La composition des ménages : personne seule, couple, colocation, famille monoparentale, famille
- L'âge des ménages
- L'activité des individus : scolarisé, étudiant, actif, chômeur, retraité, etc.
- L'origine de l'implantation des ménages : originaire de la commune sans changement d'habitation, ou avec déménagement, extérieure à la commune-au département-à la région, étrangers
- Les revenus des ménages
- Les déplacements domicile/travail effectué : distance

#### Les caractéristiques de la demande en logement :

- La typologie des logements : du T1 au T6 en général
- Le prix des loyers
- Les caractéristiques des habitations : stationnement, prolongement extérieur, cave, morphologie (simplex, duplex, triplex...), l'exposition.
- Le lieu d'implantation souhaité
- L'accessibilité désirée

#### Les caractéristiques de l'offre en logement :

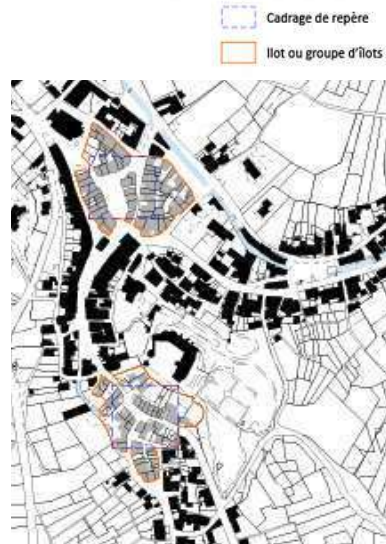
- La typologie des logements : du T1 au T6 en général
- Le prix des loyers
- Les caractéristiques des habitations : stationnement, prolongement extérieur, cave, morphologie (simplex, duplex, triplex...), l'exposition
- Le lieu d'implantation
- L'accessibilité



### Le repérage par îlots ou groupes de propriétés

Dans le cadre d'une démarche par îlot ou groupe d'îlots du centre-bourg il est nécessaire de connaître :

- les propriétaires de chaque logement : bien privé, bien communal, bien sans maître
- les attributs des propriétaires privés : âge du propriétaire, étendue de ses biens sur la commune
- le temps d'occupation des logements : occupation permanente, résidence secondaire, bien vacant
- le type d'occupation : propriétaire occupant ou locataire



### Le diagnostic de l'état des bâtiments

Les bâtiments se caractérisent par :

- L'état intérieur du logement : neuf, dégradé, insalubre.  
*En cas de logements insalubres il sera nécessaire de faire appel à l'ARS dans la phase d'étude pré-opérationnelle pour asseoir ce constat et permettre la mise en œuvre de dispositif spécifique tels que la RHI, THIRORI.. (dispositifs appliqués essentiellement aux logements occupés) ;*
- L'état extérieur des habitations : neuve, dégradée, dangereuse ;
- Les actions sur le bâti à mettre en œuvre : rénover, réhabiliter, remembrer, démolir et reconstruire.  
*Ces deux derniers points pourront être évalués et estimés par des experts dans la phase d'étude pré-opérationnelle.*

L'analyse de ces différentes variables permet de constater les atouts et faiblesses des logements dans le centre-bourg d'une manière générale puis localisée. Le diagnostic pourra se focaliser sur les éléments suivants :

- taux de vacance très important ;
- manque d'implication des habitants dans leur l'entretien de leur logement,
- baisse des revenus des ménages,
- vieillissement ou perte d'autonomie des populations,
- inadaptation de l'offre face aux usages et attentes des populations.

### Les enjeux des îlots de logements

Chaque îlot de logements représente une composante essentielle à l'organisation du centre-bourg et possède différents enjeux de par leur morphologie, atouts et faiblesses.

Fort des étapes de diagnostic précédentes, la définition des enjeux vient clore cette phase de constat des besoins en logements du centre-bourg et poser les fondements auxquels toute action se rattachera dans la caractérisation de la stratégie de projet.

L'enjeu des logements défini ici s'attache à adapter l'offre de logements aux besoins contemporains :

- par la lutte des logements vacants,
- par la diversification de l'offre de logements actuellement proposée.

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES : le diagnostic de vacance de la CC du Pays de Saint Bonnet le Château

Pour répondre aux forts enjeux de vacance dans les centres-bourgs et d'émiettement urbain vécus par la collectivité ces dernières années, la communauté de communes du Pays de Saint Bonnet le Château a élaborer une méthode de diagnostic et de traitement de la vacance adaptée aux besoins locaux.

Suite à une étude statistique poussée, l'EPCI accompagne les élus à identifier les cas de vacance et propose 16 fiches actions pour utiliser les outils adaptés.

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES : la démarche « habiter autrement les centres-bourgs » du PNR Livradois Forez

Le programme d'accompagnement, porté par le PNR du Livradois Forez et le Conseil Général du Puy de Dôme entre 2011 et 2013, a permis à 6 communes test de réaliser un diagnostic de leur commune en projetant des pistes d'actions pré-opérationnelles pour la redynamisation de leur centre-bourg.

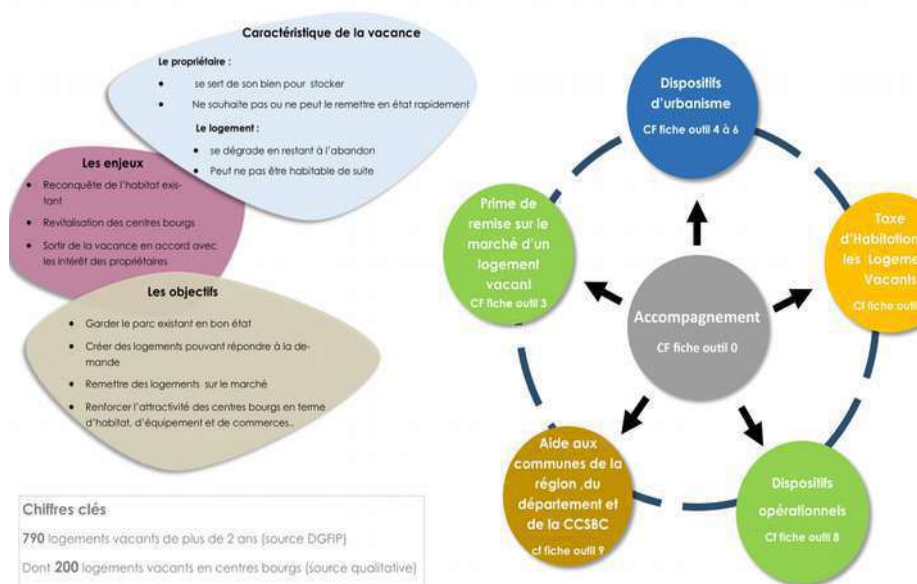
Mettant en exergue des questions de résidences secondaires, de logements vacants, d'affaiblissement des commerces, de perte de dynamisation sociale, l'intégration des habitants tout au long de l'étude a aujourd'hui laissé place à des initiatives privées et une réflexion communale sur le devenir du centre-bourg.

Pour cela différentes équipes pluridisciplinaires se sont réparti les différents centres-bourgs :

- Courpière avec La Motrice Urbanisme et Paysage
- Châteldon avec le Collectif Etc.
- Cunlhat avec le Collectif Etc.
- La Monnerie du Montel, avec Yes Architectes
- Saint-Dier-d'Auvergne avec l'école d'architecture de Lyon
- Saint-Germain-l'Herm avec l'école d'architecture de Clermont-Ferrand
- Et bien d'autres acteurs et partenaires.

Pour en savoir plus : PNR du Livradois Forez

### Cas n°2 : Le propriétaire garde son bien comme lieu de stockage



Extrait du guide de diagnostic de la vacance. Source : CC du Pays de Saint Bonnet le Château (42)

L'élaboration de la stratégie de projet permet de projeter une image du devenir de l'îlot en question et ainsi de déterminer les différentes actions à mettre en œuvre ; rénovation, réhabilitation, remembrement du foncier bâti ou non bâti, dé-densification, démolition et reconstruction ainsi que les moyens techniques à disposition pour y parvenir. Il s'agit de définir l'articulation et la combinaison des outils, des actions, des financements, des partenaires possibles pour la réalisation d'un, ou de chacun des scénarios.

### La proposition d'un projet d'ensemble par différents de scénarios

Il est important de s'attacher à un scénario précis et donc à une stratégie de projet réfléchie en déterminant les tenants de la bonne conduite et réussite du projet.

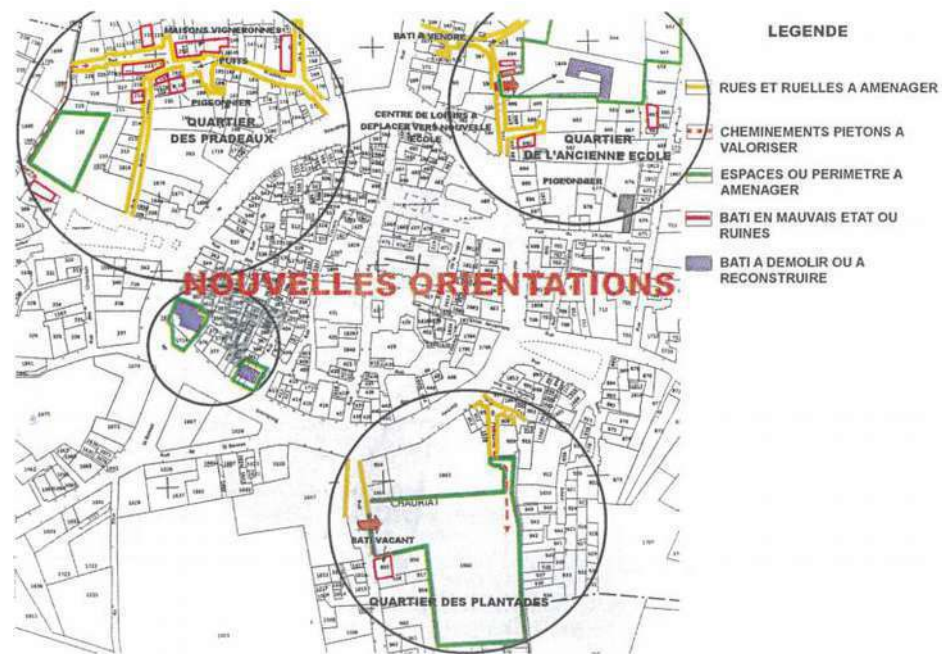
Les scénarios d'aménagement réalisés sont de l'ordre de l'esquisse pour projeter l'image finale de l'îlot ou du quartier. L'esquisse, parfois trop commerciale, a de l'intérêt uniquement si elle témoigne des grands changements, des grandes actions à entreprendre en s'attachant à la réalité de l'existant et des possibles.

Différentes esquisses et scénarios peuvent être proposés, via la mise en concurrence de bureaux d'étude et/ou cabinets d'architecture, ou directement en interne si les moyens humains le permettent.

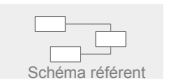
Il s'agit de prioriser les actions et donc de déterminer les points primordiaux du projet. La définition des tenants du projet permettent de définir les éléments essentiels auxquels se rattacher en cas d'imprévu : l'implantation d'une maison de quartier à l'intérieur d'une opération d'habitation, le dessin d'une place... ne sont peut-être pas l'essence même du projet à l'inverse de l'accueil de nouvelles populations passant par la rénovation et le remembrement d'anciens logements.

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES : les nouvelles orientations à Chauriat (63)

Dans le cadre de l'aménagement du bourg, la réalisation d'un plan des nouvelles orientations avec un repérage des sites à enjeux à l'échelle du centre-bourg a été entreprise à Chauriat. Pour chaque enjeu, des scénarios d'aménagement sont développés et les actions prioritaires pour atteindre la ligne de développement de la commune.



Projet d'aménagement du centre-bourg de Chauriat. Source : Commune de Chauriat



## Définir la gouvernance du projet et l'implication de la commune

Grâce à l'état des lieux de ses compétences, ses capacités, et des opportunités qui se présentent à elle, la mairie est à même de décider de son niveau d'implication, qui peut aller de la réalisation publique à l'incitation, en passant par la co-construction.

### *Inciter et encadrer*

Les dispositifs incitatifs permettent à la commune d'encourager les acteurs du territoire (habitants, investisseurs, entreprises) à lancer des projets sur leurs biens et activités.

L'incitation peut emprunter plusieurs biais :

- donner envie aux acteurs du territoire d'accompagner les actions déjà mises en place par la mairie. Ceci marche particulièrement bien avec des opérations esthétiques, par exemple la mise en valeur d'espaces publics ou la rénovation des façades,
- encadrer réglementairement, notamment avec des prescriptions dans le PLU, des **OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Ceci permet notamment de maîtriser la construction neuve et la densification bâtie.

Dans le cas d'une volonté affirmée de déléguer la réalisation d'un aménagement, la commune peut réaliser un contrat de concession, par exemple dans le cadre d'une **ZAC** (Zone d'Aménagement Concerté). L'aménagement reste ainsi une opération d'initiative publique mais la réalisation est confiée à un opérateur privé. A noter que la ZAC se prête tout particulièrement à des opérations d'une certaine taille et d'une certaine complexité, ce qui la rend fragile d'un point de vue juridique pour les opérations modestes.

### *Co-construire la stratégie*

Mutualiser les idées pour créer le projet le plus adapté et fédérer les acteurs du territoire : Cette phrase pourrait résumer l'intérêt de mener une démarche de co-construction. Que la réalisation soit publique ou non, la commune peut décider d'impliquer ses administrés dans le projet. Cette démarche a notamment l'avantage de :

- favoriser un dynamisme social dans le centre-bourg,
- donner à voir les actions de la mairie pendant la phase de conception du projet, qui passe souvent inaperçu en l'absence d'une campagne de communication,
- faciliter toutes les démarches qui, usuellement, peuvent mener à des blocages lors d'un projet (acquisition du foncier, remembrement du foncier, phases de travaux avec les nuisances qui vont de paire, etc.).

Les démarches de co-construction ne sont pas encore répandues sur tous les territoires, mais les opérations engagées ou déjà réalisées ont fait leurs preuves, notamment en ce qui concerne le dynamisme social et l'implication des habitants et commerçants dans la vie du centre-bourg

### **POINT DE VIGILANCE**

La commune doit prendre des dispositions avant de se lancer dans un processus de co-construction. En effet, cette démarche doit être encadrée, si possible par des agences privées spécialisées dans la concertation et la co-construction et ce, pour canaliser les énergies : il convient d'éviter

- les projets irréalisables (techniquement et financièrement),
- les biais de mise en doléance,
- la dégradation du climat de concertation lors de l'élaboration du projet.



### DES EXPERIENCES INSPIRANTES : la co-conception du projet Annonay (07)

Lorsque la commune a fait savoir qu'elle comptait requalifier la place Poterne, petit espace public en cœur de bourg, une association d'habitants s'est emparée du projet, et finalement l'opération a été co-construite avec les habitants.

Le programme de la place a été défini avec les habitants et le maître d'œuvre. Des rencontres ont été organisées et le maître d'œuvre a fait une fiche synthèse du programme avec tous les mots clés qui étaient ressortis de la rencontre. Les objectifs finaux ont donc pu être définis :

- rendre la place vivante,
- créer un lieu de rencontre,
- créer un espace de jeux, autant pour les enfants que pour les adultes avec le « ruban ».

En effet, la nouvelle place a été organisée autour du « ruban », bande de bois ocre qui serpente sur différents niveaux de la place.

Question matérialité, l'objectif était de garder la minéralité typique du quartier médiéval, en y introduisant quelques arbres et arbustes pour « apporter de la respiration ». Le sol est en béton sablé calepiné avec des petites composantes de couleur, symbolisant les « trésors » du quartier mentionnées par les habitants. Les travaux débutent en septembre 2015, et pour avoir plus de détails sur l'opération il est possible de consulter la présentation publique du projet centre ancien de la commune.

### Le Bourg d'Oisan (38)

Au Bourg d'Oisan, une démarche de Co-construction de la réhabilitation de l'îlot Viennois a été mise en place.

### Le PNR Livradois Forez

Lors de la réalisation du diagnostic, le Collectif Etc. a pris le parti d'intégrer les démarches participatives auprès des habitants. De nombreux ateliers, animations, courts-métrage ont été réalisés tout au long de leur séjour favorisant ainsi l'implication privée et la visibilité du centre-bourg. Grâce à ces démarches, de nombreuses initiatives privées ont vu le jour, sur la question de l'habitat, du commerce ainsi que sur les événements culturels.

### Réaliser

La nature du projet peut exiger que la commune supervise totalement les opérations, alors il peut être judicieux de se lancer dans une réalisation publique. Bien que les aides et subventions des différents partenaires soient possibles, la commune devra engager des sommes conséquentes dans la réalisation et être sur plusieurs fronts (communication, gestion des imprévus, médiation entre les différentes parties prenantes du projet). Pour ce faire, la constitution d'une équipe pluridisciplinaire est fortement recommandée. En effet, le recours aux agences et professionnels extérieurs ne dispensera pas la commune de son rôle de « décideur » et de maître d'œuvre de l'opération.

### Communiquer

Quelle que soit la stratégie de projet choisie par la commune, il convient de communiquer et informer les habitants, commerçants et acteurs du territoire sur les points suivants : pourquoi un tel projet ? Quels objectifs ? Quels moyens mis en œuvre ? Combien de temps ? Et nous dans tout ça ?

En effet, tous les projets, et en particulier les projets d'aménagement, nécessitent l'adhésion d'une majorité d'administrés pour se dérouler convenablement et dans un bon climat.

Pour ce faire, plusieurs médias peuvent être utilisés :

- les réunions d'informations et d'échanges,
- la distribution de brochures,
- la création d'une rubrique sur le site internet de la commune (attention, cette rubrique doit être mise à jour régulièrement),
- l'organisation d'événements, d'expositions,
- la participation de l'école communale grâce au NAP (Nouvelles Activités Périscolaires): Faire réfléchir les enfants sur un aspect du projet lorsque celui-ci s'y prête, et éventuellement organiser une restitution aux parents et habitants (exposition, spectacle...).

Cette liste n'est pas exhaustive, d'autres moyens de communication peuvent être imaginés. A noter que la multiplication des moyens de communication multiplie les personnes sensibilisées et favorisent la propagation de l'information.

### L'association des acteurs potentiels

Le projet d'aménagement de revitalisation d'un centre-bourg représente une charge de travail, de réflexion et un investissement financier important qu'il est parfois possible de mener de front en interne, lorsque l'équipe et les moyens de la collectivité le permettent, mais où il est toujours nécessaire de s'entourer d'acteurs réglementaires ou spécialisés pour anticiper la réalité du projet.

L'objectif de cette prise de contact peut-être consultatif pour s'informer ou encore opérationnel pour assurer la réalisation du projet.

Cette association d'acteurs autour d'un même projet permet également à la collectivité de se rassurer sur la bonne conduite et pérennité des démarches tant par la charge de travail répartie que dans la fiabilité des temps de projet ou dans l'estimation des coûts.

### Impliquer les bailleurs sociaux

L'intervention des bailleurs dépend en majorité du marché présent mais aussi de :

- l'attractivité du territoire ciblé,
- la demande de la population entre logements collectifs / intermédiaires / individuels (voir le fichier départemental de la demande à leur disposition),
- l'accessibilité des logements (piétons et automobiles pour les stationnements),
- les qualités thermiques des bâtiments et l'exposition des emplacements,
- du rapport qualité/prix attractif et cohérent avec les capacités des candidats aux logements,
- De la part des logements vacants

Les services référents	Les services d'ingénierie	Les services spécialisés d'accompagnement et de réalisation opérationnelle	Les services spécialisés d'accompagnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les Régions,</li> <li>- les Conseils Départementaux,</li> <li>- les DDT</li> <li>- les DREAL</li> <li>- la DRAC</li> <li>- Préfecture</li> <li>- le STAP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les bureaux d'ingénierie</li> <li>- les bureaux d'étude</li> <li>- les agences d'urbanisme</li> <li>- les agences d'architecture</li> <li>- les SEM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat</li> <li>- l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine</li> <li>- l'ADIL</li> <li>- les EPF</li> <li>- les organismes HLM</li> <li>- les VRD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les Domaines</li> <li>- les CCI</li> <li>- les CMA</li> <li>- la DIRRECT</li> <li>- le Comité d'expansion économique</li> <li>- Les associations ou réseau associatif</li> <li>- l'ADEME</li> <li>- les CAUE</li> </ul>

Tableau récapitulatif des différents acteurs par fonction au sein du projet.  
(source DDT63)

### Adapter les objectifs formulés dans les documents d'urbanisme

Pour figer la stratégie globale sur les logements, les orientations et règles sont inscrites dans différents documents d'urbanisme :

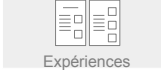
- le SCOT
- le PLH
- le PLU



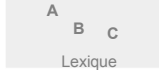
Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

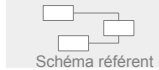


Schéma référent

### FOCUS SUR.... Le PLH

« Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

A partir d'un diagnostic de la situation présente, le PLH définit les objectifs à atteindre en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion ;

Il comprend alors un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logement »

Source : Ministère

Bien que non obligatoire pour les EPCI de moins de 30000 habitants (avec au moins une commune de plus de 10000 habitants), la rédaction du PLH permet de fixer les tenants de la stratégie de développement des communes.

Pour en savoir plus sur le PLH lire la Fiche de présentation du Cerema.

### FOCUS SUR... Le PLU

Permettant de contrôler les modifications apportées aux bâtiments potentiellement ciblés, les règles appliquées dans le PLU sont à affiner suivant les choix de devenir de la commune.

La cohérence entre PLU et scénario peut également se retrouver via la définition de périmètres de préemption urbain, pour faciliter l'acquisition et la mise en œuvre du projet élaboré.

### POINT DE VIGILANCE

Que la gestion du projet soit déléguée ou non, le rôle de la commune est de veiller au bon déroulement du projet (acceptation des habitants, programme) afin de s'assurer de sa pertinence finale. Pour ce faire, elle peut agir réglementairement pour encadrer les opérations (PLU, AVAP, OAP par exemple).

## L'étude pré-opérationnelle :

L'étude pré-opérationnelle est un outil d'aide à la décision qui a pour but d'apporter des réponses aux enjeux de développement de la commune. Sa réalisation permet de définir les pré-requis à la mise en œuvre du scénario choisi car elle additionne les différents choix pris en amont :

- Scénario et actions à mettre en œuvre.
- Gouvernance et implication de la commune.
- Porteurs et acteurs de projet associés.

Grâce à ces éléments, l'étude détermine la procédure opérationnelle la plus pertinente face à ce contexte et les capacités de la commune ainsi que le mode de financement le plus adapté. Cette étape affirme alors le projet communal et définit un schéma d'aménagement.

Si l'étape de diagnostic a été réalisée par un tiers, bureau d'étude ou autre, il est préférable de leur confier cette deuxième phase pour avoir une continuité dans la démarche puisqu'elle approfondit les données constatées en amont.

Avant de se lancer dans un projet, il revient à la mairie d'évaluer ses propres capacités en ingénierie et en gestion de projet. Est-il nécessaire de recruter ou nommer un chef de projet ? L'équipe technique a-t-elle les compétences requises ? A-t-elle les moyens et le temps de gérer le projet, de rechercher les financements, de mettre en place des enquêtes publiques, etc. ? Pour de nombreuses communes, il est souvent indispensable de s'entourer de maîtres d'œuvre capables de gérer l'ensemble des dimensions du projet. Ainsi, il est fréquent de mobiliser des agences privées qui ont déjà toutes les compétences requises pour le projet (architecture, urbanisme, concertation, etc.). Il est également conseillé de prendre contact avec l'EPCI, le PNR lorsqu'il existe, ou la DDT qui pourront apporter des compétences et fournir une AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) tout comme certains bureaux d'études ou de conseils privés.

*Définir les programmes mobilisables, le plan de financement avec un pré-chiffrage*

Pour savoir quels outils et programmes sont adaptés à la réalisation de votre scénario, il est nécessaire de se repérer par rapport aux caractéristiques de l'îlot de logements ciblés et aux actions projetées.

Le scénario choisi concerne un îlot de logements vacants :

- Décents
- Dégradés et/ou indignes
- Dégradés et/ou indignes avec logements occupés indignes

Le scénario comprend des :

- Rénovations
- Réhabilitations
- Remembrements
- Démolitions
- Démolitions avec reconstruction

Chacun de ces paramètres permet d'établir le programme et les outils applicables ou nécessaires.

Voir fiche « Mettre en œuvre le scénario choisi »

Grâce à ces différents choix, un pré-chiffrage des différentes dépenses de l'opération peut-être réalisé pour s'assurer de sa faisabilité.

## Aides au financement

Qu'il s'agisse de réalisation publique ou privée, sur des logements neufs ou anciens avec différentes actions, des aides au financement existent auprès de différentes structures. Pour mieux connaître les aides pour le financement, consulter le guide référentiel des aides en septembre 2014



### Un logement habitable

Un logement décent est un logement répondant aux caractéristiques du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002

- qui ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique des occupants,
- qui ne présente pas de risques manifestes pour la santé des occupants,
- qui est doté des équipements habituels permettant d'y habiter normalement.

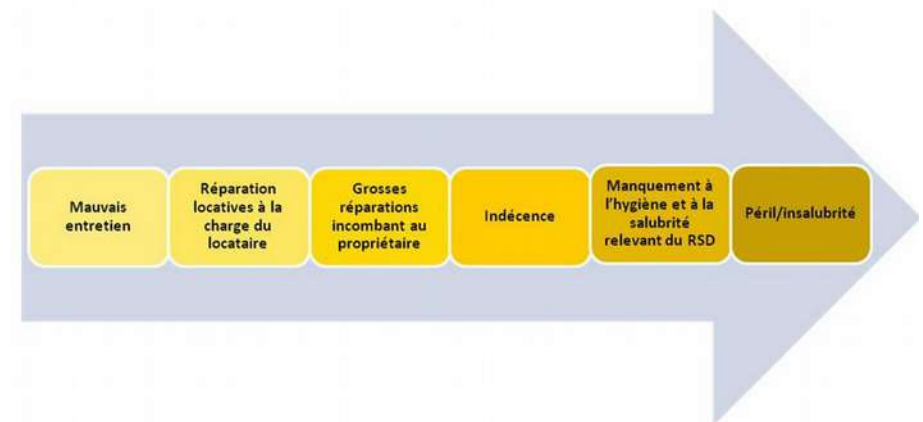
Pour en savoir plus : *Plaquette de définition et d'évaluation éditée par l'ADIL13*  
[http://www.adil13.org/pdf/Plaq\\_logt\\_decent\\_8\\_juin\\_07.pdf](http://www.adil13.org/pdf/Plaq_logt_decent_8_juin_07.pdf)

### Un logement dégradé ou indigne

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Cette notion recouvre différents degrés d'indignité au logement, tel que l'habitat insalubre, locaux où le plomb est accessible (saturnisme), immeubles menaçant en ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires, et dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets. Tout logement insalubre est indécemment mais tout logement indécemment n'est pas insalubre.

A contrario le logement dégradé représente un des états potentiels d'indignité (voir frise). Il est indécemment mais ne relève pas du logement indigne. A chaque notion correspond un mode opératoire différent (ex : la décence relève d'une procédure devant les tribunaux judiciaires ; l'insalubrité relève d'une procédure administrative ; le péril relève du pouvoir de police du maire) ; la frontière entre l'insalubrité et la non-décence est ténue et il existe des passerelles (dans les définitions comme dans les procédures).

Pour en savoir plus : *site de l'Adil34*



Les degrés de l'habitat indigne . Source ANAH

#### FOCUS SUR...Les ADIL et les ANAH locales

Ces agences sont en mesure d'apporter des éléments de définition précis ainsi que le type de procédure et programme correspondant à l'état des logements du centre-bourg.

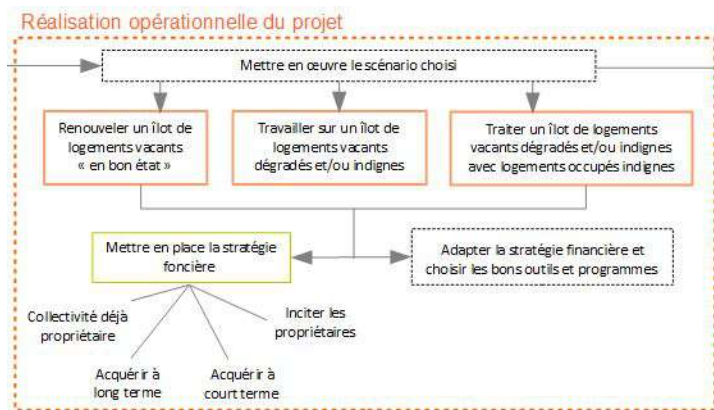
**POINT DE VIGILANCE sur l'utilisation des programmes de lutte contre la vacance**

Les outils et programmes sont des dispositifs d'aide et d'encadrement. Nécessaire à la bonne réalisation des opérations, et ayant pu témoigner de leur efficacité au travers des différentes opérations passées, ces dispositifs ne résolvent pas les problèmes à eux seuls. L'implication de la collectivité, le suivi, le dialogue et échange entre partenaires restent primordiaux et essentiels pour mener à bien ces projets. L'anticipation et la réalisation d'un bon diagnostic, complet et riche d'information, et ainsi le choix d'un scénario réfléchi font parti des clés de réussite, précédant tout montage opérationnel d'aménagement du territoire.

Tous les programmes et leur déroulement sont référencés sur ce guide de l'Anah.

Différents scénarios sont possibles mais ils nécessitent de comprendre les contraintes, programmes et outils existants. Pour cela il est préférable de les présenter suivant les 3 types de situation de logements vacants que l'on peut observer à l'échelle de l'îlot :

- l'îlot de logements vacants décents
- l'îlot de logements vacants dégradés et/ou indignes
  - l'îlot de logements vacants dégradés et/ou indignes avec logements occupés



Les logements vacants décents nécessitent une analyse fine de la demande sur le territoire pour comprendre les blocages de la vente et de la location.

En effet tout logement décent est un bien qui se vend et qui se loue, hors lorsqu'il reste vacant, en attente d'un nouvel acquéreur ou locataire, cela sous-entend qu'il existe des freins soit sur le bien lui-même soit sur l'environnement du bien. La démarche de renouvellement de l'habitat gagne ainsi en qualité lorsqu'elle est pensée à l'échelle de l'îlot et non par opportunité ou logement unitaire.

Fort du diagnostic mené en amont, il est alors possible de lister les caractéristiques internes et externes de l'îlot et des logements ne répondant pas aux besoins et attentes des nouvelles populations. (des surfaces internes restreintes, une absence de prolongements extérieurs, une desserte et un stationnement contraignant voir absent...)

Différentes solutions existent, mais comme vu précédemment, le choix de l'intervention dépend du scénario choisi, du degré d'implication de la collectivité, du plan de financement et des partenaires mobilisés ou mobilisables.

### Les outils pour renouveler les logements vacants décents

#### Incitatifs

Une des options pour mettre à neuf les logements vacants consiste à mobiliser les propriétaires bailleurs sans que la commune n'intervienne dans l'opérationnel. Malgré tout, même pour des mesures incitatives, la communication ou transmission d'informations reste un des rôles de la collectivité.

Plusieurs outils opérationnels permettent d'inciter les propriétaires à agir :

- Il est possible de proposer aux propriétaires de l'îlot le **PIG PST** : la remise sur le marché de logements vacants par le biais de logements conventionnés avec l'ANAH. Pour cela les propriétaires s'engagent à louer leurs biens à loyer maîtrisé en contrepartie de quoi ils bénéficient de subventions financières en faveur de la réalisation de leurs travaux.

Deux types de convention existent, l'une sur 9 ans en cas de travaux, l'autre de 6 ans sans travaux, mais toujours l'assurance de proposition de locataires par la commission.

- Dans certains cas les biens décents restent vacants à cause par manque d'implication ou de connaissance des propriétaires voire par crainte des démarches administratives à mener.
  - La collectivité peut alors monter une cellule ou ateliers d'animation en faveur de ses propriétaires afin de les guider tout au long des démarches d'accession ou de location.
  - La commune peut également endosser le **rôle d'intermédiaire** entre nouvelles populations et propriétaires privés en communiquant sur ses démarches et ainsi rapprocher les acteurs.
- La commune peut agir directement sur les espaces publics afin d'améliorer les conditions environnementales et d'accès à l'îlot, dans un intérêt public, tout en espérant le déclenchement d'aménagements privés. L'objectif est ainsi d'initier la revitalisation des démarches privées.

#### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

En 2012, le département de Gironde a mis en place un **PIG PST**. La convention triennale (2012-2014) a permis de favoriser le logement pour les plus défavorisés.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

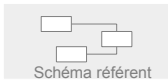


Schéma référent

### *Sous réalisation publique*

Si l'îlot présente des contraintes de formes bien plus importantes et que les mesures incitatives citées précédemment ne semblent pas correspondre aux enjeux fixés, la commune peut également se tourner vers de la réalisation publique. Réalisation nécessitant une forte implication publique, de nombreux retours d'expérience prouvent l'efficacité de ces opérations. Plusieurs actions sont ensuite possibles sur ces îlots :

- La commune peut acheter les biens de l'îlot, en totalité ou en partie, afin de dé-densifier le tissu et apporter les qualités d'habité escomptées par les nouvelles populations.
- Rénovations, réhabilitations, démolitions, remembrements et reconstructions, tous les modes de transformations sont valables pourvus qu'ils répondent à la vision globale portée à l'îlot. Souvent les remembrements, moins chers que les démolitions et reconstructions, permettent de mutualiser des surfaces d'habitation désirées par les populations.

Pour identifier ces opportunités, experts, cabinets d'architecture et bureaux d'études sont à même de faire évoluer les différents scénarios de la stratégie de projet en fonction des possibilités foncières et financières



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique



Schéma référent

## Travailler sur un îlot de logements vacants dégradés et indignes

L'état dégradé et indigne des logements vacants dépend beaucoup de l'incapacité ou du manque d'implication des propriétaires. Souvent très présents en centre-bourg, ces types de logements vacants nécessitent une attention toute particulière de la part de la collectivité afin de redynamiser l'offre immobilière du centre-bourg.

Différentes solutions existent, mais comme vu précédemment, le choix de l'intervention dépend du scénario choisi, du degré d'implication de la collectivité, du plan de financement et des partenaires mobilisés ou mobilisables.

### Les outils pour travailler sur les îlots vacants dégradés

#### **Incitatifs**

Il est possible de mobiliser les propriétaires bailleurs sans que la commune n'intervienne dans l'opérationnel. Malgré tout, ces mesures ne sont pas les plus répandues ni les plus influentes tant il s'agit souvent de propriétaires avec de faibles moyens ou peu impliqués sur la préservation de leur bien. Les différentes aides proposées par l'Anah aux propriétaires sont des effets de leviers à ne pas négliger.

Les dispositifs incitatifs pour le renouvellement d'îlot de logements vacants dégradés et indignes sont alors les mêmes que pour les îlots de logements vacants décents.

Notamment, Le PIG PST avec travaux, sur 9 ans, permet de mobiliser les propriétaires de logements dégradés. Exception faite des logements vacants indignes pour lesquelles l'état du bien pourrait parfois davantage tendre vers un arrêté de péril ou d'insalubrité.

Cependant la commune peut entreprendre la mise en place de moyens de communication préventifs sur l'état d'insalubrité dans lequel certains logements peuvent se retrouver. Ateliers, réunions, visites de logements, intervention des Agences spécialisées (Anah, Adil...) peuvent donner des actions clés et des situations à éviter pour les propriétaires bailleurs.

#### **Coercitifs**

La commune a l'obligation, en cas de danger émanant de la construction de procéder à la rédaction d'un arrêté de péril, ordinaire ou imminent, sur le bien bâti. Ces arrêtés peuvent ainsi être un moyen de réalisation des travaux tels que les « travaux d'office » donnant la possibilité à la commune d'obliger un propriétaire à réaliser ces travaux, faute de quoi la collectivité pourra se substituer à lui et exécuter les travaux aux frais du propriétaire. Le bien aura ensuite destination à rester la propriété du propriétaire bailleurs.

#### **Sous réalisation publique**

La procédure de bien en état d'abandon manifeste, permet également à la commune de contraindre les propriétaires à exécuter les travaux nécessaires sous un délai de 6 mois, faute de quoi la commune pourra enclencher une procédure d'expropriation. Cette expropriation peut ensuite donner lieu au projet de la commune sur cette partie du centre-bourg. Cependant il est nécessaire de pouvoir prouver cet état d'abandon avec des critères précis de déshérence.

### Traiter un îlot de logements vacants dégradés et indignes avec logements occupés indignes

Les logements indignes occupés bénéficient de programmes bien spécifiques qui n'appliquent pas aux logements indignes vacants tel quel, comme la RHI et THIRORI.

Il est cependant possible d'étendre ces dispositifs aux logements indignes vacants dans des cas bien précis et sous demande particulière tels que :

- Les logements vacants indignes contenus dans un îlot possédant une majorité de logements occupés indignes.
- Les logements vacants indignes composant l'intégralité de l'îlot.

Les dispositifs énoncés précédemment s'appliquent à ces îlots.

#### Les outils pour traiter la vacance des logements dégradés occupés

Les dispositifs suivants nécessitent obligatoirement la rédaction spécifique d'un des arrêtés de péril, ordinaire ou imminent, ou d'insalubrité remédiable ou irrémédiable.

- RHI : arrêté d'insalubrité irrémédiable
- THIRORI : arrêté d'insalubrité remédiable

Tout programme de RHI et THIRORI suit des étapes spécifiques.

Dans le cas de logements vacants indignes il sera alors nécessaire de faire une demande de dispositif RHI ou THIRORI circonstancié, c'est-à-dire faisant part des détails du contexte dans lequel l'îlot se trouve, pour ensuite passer en demande auprès de la Commission de l'ANAH à Paris.

#### POINT DE VIGILANCE

Il est ainsi conseillé de s'entourer rapidement de l'ANAH pour prendre connaissance de l'éligibilité du projet, des pré-requis et procédures à suivre pour assurer sa bonne progression.

Les différentes [aides proposées par l'Anah aux propriétaires](#) sont référencées ici.

En cas de logements occupés indignes contenus dans l'îlot majoritairement vacant le locataire qui souhaite contraindre le propriétaire à effectuer les travaux de mise aux normes de son logement devra au préalable lui envoyer une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pour aider dans la mise en place des procédures, l'ADIL 34 propose des modèles de lettre.

#### FOCUS SUR les arrêtés et l'expropriation

- Les arrêtés de travaux d'office ne sont pas destinés à l'expropriation. Toutefois, ils peuvent, à la suite de la procédure, être un outil pour y parvenir.
- L'arrêté de péril est un pouvoir de police du maire applicables aux logements vacants et occupés.
- L'arrêté d'insalubrité est un pouvoir de police du préfet applicables aux logements occupés.

Ces deux derniers types d'arrêtés permettent à la commune de lutter contre le désordre et le danger pouvant exister sur certains bâtiments. Ils sont également souvent des pré-requis au lancement de procédure de dispositif

Pour en savoir plus :

- ADIL 71,  
*-Différence entre l'arrêté de péril ordinaire et l'arrêté de péril imminent*
- *Droits publics,*  
*-Différence entre l'arrêté d'insalubrité remédiable et irrémédiable*
- Région Midi Pyrénées - Guide



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

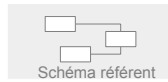


Schéma référent

## DES EXPERIENCE INSPIRANTES

Chaque ville est différente même si elles peuvent avoir des similitudes. L'objectif n'est donc pas de transposer ces retours d'expérience à la commune étudiée, puisque chacune comprend des caractéristiques qui lui sont propres, mais de s'intéresser à la démarche de projet et aux choix opérés sur les programmes, outils, financements et partenaires face à la situation présente.

### Thiers (63)

La ville de Thiers a su mener de front différents programmes et dispositifs en parallèle : OPAH, RHI, THIRORI. Ces montages, nécessitant une importante équipe pluridisciplinaire, ont été opérés afin de répondre aux spécificités et besoins de chaque îlot illustré dans un schéma global fixé. Les actions fixées sur des périmètres bien précis dans la stratégie de projet se sont vues réalisables grâce aux différents partenariats mis en place et anticipés.

### Forcalquier (04)

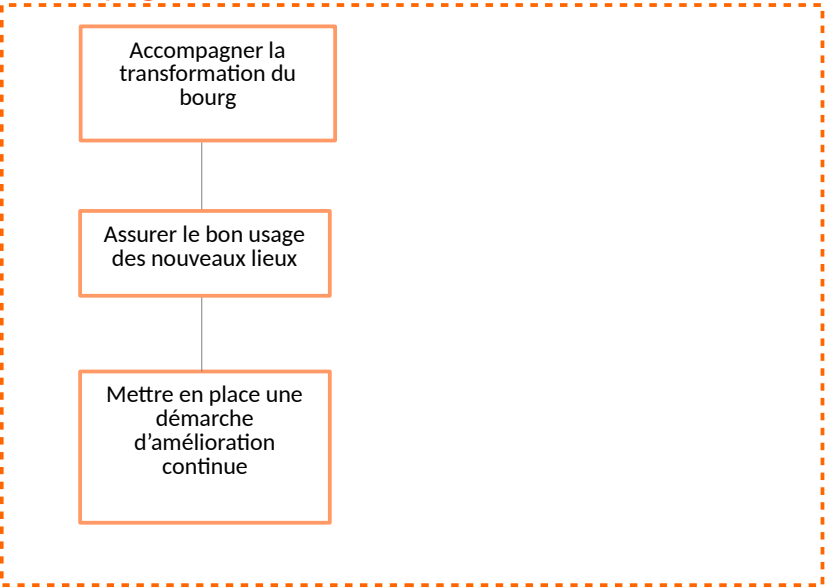
La commune de Forcalquier a pris le parti d'intégrer les démarches participatives et la concertation pour construire et faire évoluer les projets. La mise en œuvre de leur programme RHI-THIRORI s'est alors vu mieux accepté et vécu par les habitants, et mieux communiqué auprès des nouvelles populations.

### Sisteron (04)

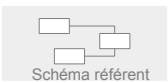
Fort de l'expérience de Forcalquier, la ville de Sisteron a mis en place des dispositifs de RHI et THIRORI dans son centre-bourg s'entourant de bailleurs sociaux et d'autres acteurs privés en amont de la conception du projet. Cet accompagnement a ainsi permis à la commune d'agir sur le logement mais également d'étendre les actions aux questions d'espaces publics, de cheminements et de liaison (démolition d'un îlot pour améliorer les qualités des logements environnants et créer un espace d'intérêt social)

L'accompagnement et le suivi des opérations est, au même titre que l'élaboration de la stratégie de projet, une étape essentielle aux opérations de revitalisation de centre-bourg. En effet il est important que la collectivité accompagne les populations aux bons usages de ces nouveaux lieux afin d'assurer leur pérennité et leur pertinence face à l'évolution des usages. Il est également nécessaire d'effectuer un bilan et des retours sur les opérations afin d'améliorer et d'anticiper les points de vigilance des futurs projets. Le rôle de la collectivité ne s'arrête donc pas une fois l'opération livrée, elle s'échelonne dans le temps avec des actions parfois ponctuelles mais régulières.

Accompagnement et suivi







Les opérations d'aménagement mises en place dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs engagent souvent des travaux influençant les usages de la commune. En effet, l'étroitesse et la densité souvent observée entraînent temporairement des restrictions d'usage de voirie, ainsi que des nuisances répercutées de façon plus directe que dans les zones à l'espace large. Afin de limiter les inconvenances, plaintes, voire départ des usagers du centre-bourg, plusieurs méthodes peuvent permettre de réduire les effets du chantiers mais aussi accompagner les changements temporaires puis définitifs.

Pour rendre la transformation du bourg la plus agréable possible, plusieurs démarches continues peuvent être combinées.

### Favoriser les démarches durables

Pour réduire les nuisances et les impacts liés aux travaux mis en œuvre dans la commune, des actions sur la réduction du bruit, des émissions de gaz à effets de serre, la sécurité, l'emploi de matériaux locaux, ou encore les impacts paysagers peuvent être mis en place. Pour mettre en cohérence ces actions avec le projet communal, plusieurs démarches durables peuvent être proposées :

- La démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) Aménagement permet de proposer un aménagement globalement peu impactant, dans le cadre des phases de chantiers, et d'usages
- L'Approche Environnementale de l'Urbanisme proposée par l'ADEME propose quant à elle d'assurer la réduction des impacts environnementaux depuis la conception du projet jusqu'à sa réalisation.
- Enfin, indiquer des orientations précises en termes d'utilisation de ressources dans le cadre des appels d'offres, des contrats avec les entreprises ou de charte et conventions spécifiques avec les habitants permet également d'assurer la mise en œuvre vertueuse des projets d'aménagement pour l'ensemble de la commune.

### Assurer un dialogue continu avec les usagers

Avant le lancement du chantier, un échange avant, pendant et après le chantier peut être mis en place pour éviter les mauvais usages lors de la phase de transition. Les outils de concertation et d'information classiques et réglementaires, mais aussi des mesures plus innovantes et adaptées peuvent permettre d'impliquer les habitants dans le suivi et la compréhension du changement : participation à l'esthétique du chantier, suivi des mesures de bruit par les habitants, signalétique originale, rencontres pour expérimenter de nouveaux usages etc.

### Anticiper les aléas et se donner les moyens de réagir

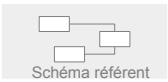
La mise en œuvre d'un chantier aux acteurs multiples implique des aléas forts. Pour que les conséquences d'arrêts de travaux, de conditions climatiques ou de difficultés financières n'entraînent pas des effets négatifs sur les objectifs de la commune, quelques étapes clés peuvent être mises en place :

- Anticiper les problématiques les plus probables.
- Prévoir des actions d'adaptation en cas de réalisation de l'aléas.
- Se donner la possibilité d'innover et d'expérimenter pour réagir face au problème rencontré.

La question du relogement est souvent complexe à traiter en cas d'aléas de travaux. S'entourer des bons acteurs (ADIL, bureaux d'études, etc.) peut permettre d'anticiper des besoins de réactions rapide.

### EN SAVOIR PLUS sur l'accompagnement à la transformation

- ADEME RA, 2015. [L'AEU2, des outils pour agir](#). Mode d'emploi à destination des acteurs de l'urbanisme.
- CEREMA, 2015. Catalogue des ouvrages en lien avec la thématique [ville et environnement](#)
- CEREMA, 2015. [Vulnérabilité, risque et crises](#).
- Delarue et al., 2013. [Evaluation](#) de la territorialisation des politiques du logement
- PUCA, 2001. [Une nouvelle approche de la réhabilitation](#)



Dans l'urgence des projets, les opérateurs et techniciens ont souvent peu de temps pour évaluer et faire évoluer le projet. Pourtant prendre du recul sur les actions menées permet d'acquérir un retour d'expérience à transmettre ou à prendre en compte. Ce recul assure de ne pas reproduire les éventuelles dérives générées pour proposer des services plus pertinents, plus qualitatifs et moins coûteux sur le long terme. Dans le cadre de la revitalisation, le processus positif à enclencher suppose une démarche pas à pas à travers laquelle des leviers sont testés de manière itérative. Une méthode d'amélioration continue peut donc être pertinente.

### Poursuivre les actions sur le long terme et de façon intégrée

La démarche d'amélioration continue est utile dans le cas où elle est répétée et où les bilans sont pris en compte pour les démarches futures de la collectivité. Pour cette raison, se donner les ambitions de poursuivre un panel d'actions sur le long terme ainsi que d'intégrer les différents périmètres et champs d'actions dans le projet urbain peuvent permettre une démarche cohérente et très efficace. Notamment, la démarche d'amélioration continue peut être couplée avec l'utilisation d'un plan guide ou plan de référence qui permettra de faire évoluer les opérations de mandat en mandat, tout en conservant un axe de développement cohérent et pertinent pour la commune et le territoire.

Mettre en œuvre une démarche intégrant différents aspects du projet urbain : les logements, les espaces publics, le patrimoine, l'économie, est aussi un facteur de réussite pour le processus de revitalisation.

### EN SAVOIR PLUS

- ETD, 2008. [Les stratégies d'amélioration continue](#) dans les agenda 21 – Quelles réalités ?
- Référentiel [qualibat](#)
- ADEME, 2014. [Les certifications et labels pour le logement](#)
- Les services DS, [Démarche qualiville](#). Un référentiel qualité conçu par et pour les maires
- DATAR, 2006. [Charte pour les services publics en milieu rural](#)

### Indicateurs d'évaluation

Quelques indicateurs d'évaluation des opérations de revitalisation de l'habitat existant :

#### Sur l'opération elle-même :

- nombre de logements loués
- nombre de logements vendus : Ce nombre permet ainsi par déduction de constater le nombre de logements vacants dans l'opération ainsi que la tendance de l'offre vers laquelle les habitants se tournent sur la commune (accession ou location). Ce constat peut également s'ajouter aux données des bailleurs sociaux pour les opérations concernées.
- retour par questionnaire ou réunion avec les habitants des opérations : L'objectif peut-être d'analyser les atouts et faiblesses du projet livré et ainsi de mieux construire ou adapter les prochains projets au contexte en présence et type de population ciblée.

#### Sur les effets de l'opération :

- initiatives privées amorcées : nombre, type de l'action, acteurs ou aides mobilisés
- initiatives privées terminées : nombre, type de l'action, acteurs ou aides mobilisés
- l'attractivité de la commune :
  - par l'observation du chiffre d'affaire des commerces (*soit l'impact de l'habitat sur l'économie*) augmentation ou diminution
  - par l'observation de la fréquence des services et équipements
- par le nombre d'emploi occupés avant/après

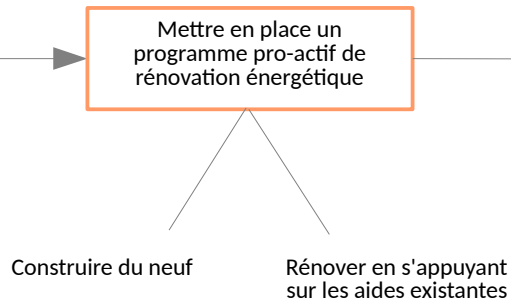
## **Objectif 1.1.2**

# **Réguler la précarité énergétique**

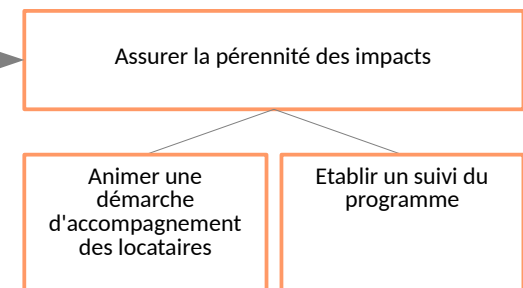
Diagnostic et stratégie du centre-bourg



Réalisation opérationnelle du projet



Accompagnement et suivi



Afin d'agir durablement contre la précarité énergétique, plusieurs actions peuvent être mises en place et menées en synergie :

- la sensibilisation des locataires
- la formation des professionnels de l'action sociale et du logement
- l'amélioration des dispositifs d'aides existants pour la rénovation des logements
- l'accompagnement des bailleurs sociaux et des propriétaires dans l'optimisation des charges
- la fédération des différents acteurs en lien avec la précarité énergétique et coordonner les programmes d'intervention

### S'appuyer sur les acteurs locaux

Pour mener ces actions dans le bon ordre, une stratégie locale menée avec tous les acteurs de l'habitat peut être établie via un dispositif spécifique.

La précarité énergétique est traitée à l'échelle départementale dans le PDH (plan Départemental de l'Habitat)

A des échelles plus locales un Programme Local de l'Habitat peut être élaboré (par les EPCI en général). Il permet de définir et mettre en place une politique locale de l'habitat dans une intercommunalité. Il est essentiel d'y inclure le parc privé, plus particulièrement les logements existants qui accueillent une majorité de propriétaires occupants et de locataires modestes. (CC du Pays de saint bonnet le château)

Enfin, le travail sur la précarité énergétique peut s'appuyer sur un rôle renforcé des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) sur le volet précarité énergétique. Les enjeux pour les CCAS sont notamment de développer leurs réponses, en interne et en lien avec les acteurs locaux, et de savoir orienter les résidents en difficulté vers les aides financières mais également les accompagnements à la maîtrise de l'énergie et la rénovation des logements, de renforcer le repérage des personnes qui ont des difficultés à payer leur facture d'énergie.

### FOCUS SUR.. Le PDH

Au niveau des départements le PDH, Plan Départemental de l'Habitat, permet de proposer un cadre d'action pour lutter contre la précarité énergétique. Le e Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisée, s'appuie notamment sur le PDH pour coordonner les différentes actions développées en faveur des publics défavorisés dans le département. Créé en 2014, ce plan remplace les PDALPD Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées créés par la Loi Besson 1).

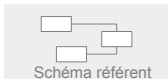
### FOCUS SUR.. Les acteurs de la lutte contre la précarité énergétique

- RAPPEL Réseau des Acteurs de la Pauvreté et de la Précarité Énergétique dans le Logement (<http://www.precarite-energie.org/>)
- Les énergéticiens : GDF SUEZ, EDF
- Observatoire national de la précarité énergétique : <http://onpe.org/>
- Ademe
- Médiateur national de l'énergie
- Union sociale pour l'habitat
- Régie de quartier
- Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés
- Associations locales comme Ecolenergie de la région d'Aix-En-Provence
- ALE (agence locale de l'énergie) HESPUL, .infoenergie
- LOIRE & PUY DE DOME
- L'insee fournit des données très macro : [http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref\\_id=ip1351#inter4](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1351#inter4)

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

L'Agence nouvelle des solidarités actives (Ansa), l'Union nationale des centre communaux d'action sociale (Unccas) et le réseau CLER se sont appuyés sur la démarche suivie avec le CCAS de Grenoble et sur les retours d'expériences des Services locaux d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME) pour accompagner quatre CCAS et CIAS dans la préparation et le lancement d'une plateforme précarité énergétique en 2015 : le CCAS du Mans, le CIAS de Sarlat Périgord Noir, le CCAS d'Armentières et le CCAS de Malaunay.

En savoir plus : [http://www.solidarites-actives.com/pdf/Ansa\\_PTF\\_precaire\\_energetique\\_Synthese\\_20160229.pdf](http://www.solidarites-actives.com/pdf/Ansa_PTF_precaire_energetique_Synthese_20160229.pdf)



La précarité énergétique concerne 3,8 millions de ménages en France. Dans la Loire 34% des habitants sont en situation de précarité énergétique (taux d'effort supérieur à 10%) contre 13% pour la moyenne française (Source : UNCASS). Bien au-delà des caractéristiques intrinsèques de l'habitat, la précarité énergétique implique les niveaux sociaux des habitants et constitue ainsi une notion complexe à appréhender.

La précarité énergétique est en effet directement liée à la capacité des occupants des logements à payer les frais liés à leurs dépenses énergétiques. Cela concerne les frais de chauffage, d'électricité, mais aussi de transports qui peuvent être élevés pour des ménages à faible revenu.

Les enjeux sont nombreux : enjeux de santé publique, sociaux, économiques et environnementaux. Pour identifier la présence et les effets de la précarité énergétique dans une commune, un diagnostic social et énergétique s'impose.

### Diagnostic social

Une approche en entonnoir permet de contextualiser précisément et justement les cas de précarité énergétique. C'est également une approche qui vous permettra de mobiliser l'ensemble des acteurs qui vous permettront d'élaborer votre stratégie énergétique.

Il s'agira donc de recenser et caractériser les logements de sa commune en situation de précarité énergétique en relevant :

- les caractéristiques et l'évolution démographique du territoire
- l'offre et de la demande de logement et d'hébergement : caractéristiques du parc et son évolution, de la demande. adéquation de l'offre et de la demande
- le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat
- le fonctionnement des territoires : relations entre l'habitat, les services, l'accès à l'emploi et les déplacements
- les situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées

Réaliser un diagnostic social exige un engagement financier important et l'Anah peut en subventionner une partie dans le cadre de son appui à la définition d'une stratégie d'intervention efficace avec l'ensemble des partenaires. Il s'agira d'une prise en charge de 50% de l'étude HT dans la limite de 100 000€ (en savoir plus : Anah).

### Diagnostic des installations énergétiques

Une fois que les logements en situation potentielle de précarité sont identifiés il faut caractériser, au delà des difficultés financières à payer ses factures, les installations techniques actuellement en place dans ces logements. Puisque ces foyers ont de faible de revenu, très souvent ils ont des équipements de mauvaise qualité qui font gonfler les factures.

Usuellement on trouve par ordre d'importance :

- les déperditions énergétiques à cause de mauvaises isolations thermiques
- le caractère inadapté ou défectueux du système de chauffage ou équipements électriques
- les mauvaises habitudes :
  - les inattentions : laisser la lumière allumée, laisser la TV allumée
  - la surconsommation : faire tourner sa machine à laver tous les jours, prendre des douches très chaudes, etc.

### FOCUS SUR...la définition de la précarité énergétique

*Loi Besson du 31 mai 1990 : « Est en situation de précarité énergétique [...] une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. »*

*Dans tous les cas, le ménage doit alors faire des arbitrages : se chauffer au risque d'impayés ou ne plus se chauffer et subir les conséquences du froid sur sa santé, son logement, sa vie sociale. Le critère de mesure de la précarité est : plus de 10% du revenu du foyer est alloué aux dépenses d'énergie.*

*Pour en savoir plus :*

*<http://www.precarite-energie.org/-La-precarite-energetique-.html>*

Les acteurs clés de la précarité énergétiques sont nombreux. On compte :

- les services communaux (Service Communal d'Hygiène et de Santé, CMEI, etc.)
- le PPPI (Parc privé potentiellement indigne),
- les associations qui travaillent avec les personnes en difficulté comme AGASEF et HELIOSE42 sur le département de la Loire ou les associations caritatives et les centres sociaux,
- les agents de développement territoriaux,
- les groupes d'appui jeunes ;
- les travailleurs sociaux du conseil départemental
- les travailleurs sociaux de la CAF
- les PIG (projets d'intérêt général) ;
- les PIMMS ;
- les bailleurs sociaux ;
- les fournisseurs d'énergie
- les Syndicats intercommunaux d'énergie (SIEL42 pour la Loire),
- les agences nationales : ANAH ; ARS ; ALEC (Agences Locales de maitrise de l'Energie et du Climat) ;
- les DDT et DREAL.

Le Rapport Détaillé de l'Observatoire de la Précarité Energétique ou encore le Mémento de l'Habitat Privé 2014 rédigé par l'Anah, sont des documents structurants qui peuvent accompagner la réalisation des études.

### FOCUS SUR... la loi transition énergétique

Certains articles de la LTE aborde le sujet de la précarité énergétique. En particulier :

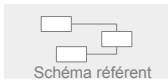
- Limitation des rattrapages de facturation à 14 mois. Art 202
- Expérimentation en 2016 du remplacement des tarifs sociaux par les chèques énergie applicables à toute source d'énergie. Art 201
- Les personnes en précarité énergétique pourront obtenir gratuitement de leur fournisseur un appareil appelé « afficheur déporté ». Il s'agit d'un afficheur des données du compteur directement dans l'habitation avec leur traduction en euros. Art 28 et 201
- Modalités des obligations d'économie d'énergie des vendeurs d'énergie au bénéfice des ménages en précarité énergétique désormais spécifiées. (environ 1 milliard d'euros sera consacré par les vendeurs d'énergie en 2 ans)

Note : La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) ne contient pas de mesure directement liée à la précarité énergétique. En revanche certains points facilitent la transition énergétique comme la simplification des démarches pour travaux de rénovation énergétique en copropriété.

### FOCUS SUR... sur l'efficacité énergétique de nos résidences

En France, en 2014, moins de 15% des résidences principales avaient une classe d'énergie A (consommation inférieure à 50kWh/m<sup>2</sup>/an), B ou C et 15% avaient une étiquette G (consommation supérieure à 450kWh/m<sup>2</sup>/an).

Les clés de l'évaluation énergétique par l'Anah



## Mettre en place un programme de rénovation énergétique

Après avoir identifié les publics les plus contraints par la précarité énergétique, la réduction de ce phénomène doit s'appuyer sur un programme global de rénovation des bâtiments.

Pour rappel, plus de la moitié de la consommation énergétique domestique est liée au chauffage. Viennent ensuite les appareils ménagers et l'eau chaude et enfin la cuisine et l'éclairage.

Pour lutter contre la précarité énergétique, un équilibre entre le retour sur investissement et le coût de l'énergie choisie doit être trouvé. Pour cette raison, des simulations sur le long et moyens termes doivent être établies avec l'occupant des logements de manière à identifier les meilleurs dispositifs techniques à mettre en place.

La rénovation énergétique peut s'appuyer sur trois types d'aides financières :

- Aide à la construction neuve
- Aides sociales
- Aides à la pierre

### Lutter en construisant des bâtiments neufs

Dans les bâtiments neufs, la RT2012 favorise l'habitat vert via sa réglementation qui contraint de construire des bâtiments en étiquette A. Une exonération de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) à 50% ou 100% si le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ». Un prêt à taux zéro peut également être proposé pour passer ce cap.

### S'appuyer sur les aides à la personne existantes

Le premier vecteur d'aide a une dimension très curative et permet de régulariser principalement des situations d'impayé.

Pour accompagner les particuliers dans l'accès à une énergie de qualité, plusieurs tarifs sociaux sont disponibles :

- TSS (Tarif social de solidarité - Gaz) depuis 2008
- TPN (Tarif de première nécessité - Électricité) depuis 2004
- 

Dans le cadre de la Loi pour la Transition Énergétique (LTE), ces tarifs vont être progressivement remplacés par les chèques énergies (déjà déployés en Aveyron, Ardèche, Côtes d'Armor et Pas de Calais)

- Le FSL (Fond de Solidarité Logement) mis en place en 1990 par la loi Besson est un outil financier articulé au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) qui offre une aide au paiement des loyers, des fournitures d'énergie, d'eau et de services téléphoniques. Ce dispositif curatif est plus ciblé que les tarifs sociaux car il est géré par chaque département au travers de son conseil départemental. Ce dernier détermine, dans un règlement intérieur, les conditions d'octroi des aides ainsi que les modalités de fonctionnement du fonds. La gestion administrative, financière et comptable est peut être déléguée à la CAF (c'est le cas dans la Loire), MSA, etc. Le traitement des impayés d'énergie s'organise principalement autour des subventions et des prêts. En termes d'aides préventives, les FSL financent également des mesures d'accompagnement social liées au logement (ASLL).

De plus, certains territoires ont su se structurer pour dégager du temps dédié à accompagner les foyers dans une consommation de l'énergie plus raisonnée :

- Informer sur les bons gestes via des plaquettes informatives, organiser des visites d'appartement de démonstration
- Aider via des équipements intelligents qui sont distribués gracieusement aux foyers les plus défavorisés : multiprise coupe veille, détecteurs de présence, etc.

### FOCUS SUR... la RT 2012

La Réglementation thermique 2012 force les nouvelles constructions à être sur l'étiquette A. Il devient donc difficile de construire un bâtiment équipé de convecteurs électriques. On privilégie maintenant les pompes à chaleur, les chaudières performantes, etc. car ces derniers consomment moins d'énergie primaire\*.

\* l'énergie primaire est l'énergie potentielle contenue dans les ressources naturelles (bois, gaz, pétrole, etc.) avant transformation. L'énergie finale est l'énergie consommée et facturée aux résidents après avoir eu des pertes lors de la production, la transformation et le transport.

Pour en savoir plus : <http://www.e-rt2012.fr/explications/>



## Mettre en place un programme de rénovation énergétique

### Rénover les logements les plus inefficaces via l'aide à la pierre

La gestion des aides à la pierre peut être gérée en délégation de compétence (comme 90 EPCI et 24 conseils départementaux en 2014). Cela permet de décider de l'octroi des aides sur son territoire. Les tâches administratives liées à l'instruction des dossiers peuvent être confiées à la délégation locale de l'Anah. Dans tous les cas l'Anah jouera un rôle d'appui et de conseil à l'organisme porteur de la compétence. Pour les EPCI la convention de délégation de 6 ans s'appuie sur le PLH.

- Aides financières de l'Anah
- Aide financière du programme « Habiter mieux » 2010-2017 (pilote par l'Anah)
- Programme d'action sur le parc de logements sociaux : vise à améliorer en 8 ans 800 000 logements qui ont une consommation supérieure à 230 kWh par m<sup>2</sup> et par an (classes E, F et G) en les portant à une consommation inférieure à 150 kWh/m<sup>2</sup>/an (classe C ou inférieur). Ce programme est piloté par l'union sociale pour l'habitat (USH).
- Plan de Rénovation énergétique de l'habitat : « J'éco-rénove, j'économise » poursuit un objectif ambitieux avec une montée en puissance pour atteindre 500 000 rénovations par an en 2017 (dont 380 000 logements du parc privé et 120 000 du parc social). Donne accès au CITE (crédit d'impôt transition énergétique de 30%) et à l'Eco-PTZ : éco prêt à taux zéro jusqu'à 30 000€. En ce moment il existe une Prime « Rénovation énergétique » de 1 350€. Un site web : [renovation-info-service.gouv.fr](http://renovation-info-service.gouv.fr) Un numéro : 08 10 140 240
- Autres aides financières :
  - aides du conseil régional, départemental, interco, commune
  - Caisse de retraite, caisse d'allocation familiale
- Groupes de travail du Plan Bâtiment durable créé en 2009 : <http://www.planbatimentdurable.fr/>

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

L'association Ecopolenergie, créée en 2004 dans la région d'Aix-En-Provence, agit pour réduire la précarité énergétique en réalisant des études et des diagnostics, en animant des formations, fédérant des réseaux et en sensibilisant via des guides, films qu'elle a réalisés (<http://www.ecopolenergie.com/precarite-energetique.html>)

En savoir plus : [Rapport détaillé](#) de l'Observatoire National de la Précarité Énergétique

La précarité énergétique ne se résout pas uniquement aux équipements des logements. En effet, les habitudes et les gestes du quotidien ont un effet direct sur les consommations et sur la facture énergétique. Pour accompagner les habitants les plus précaires, plusieurs outils sont à disposition des communes et des établissements publics :

Concevoir ou distribuer une plaquette sur les bons gestes au quotidien est un premier outil pour sensibiliser les publics à mieux gérer leurs dépenses en fonction de leur besoin

Au delà de cette communication institutionnelle, l'animation de divers événements ou mises en situation permet de faire connaître les bonnes pratiques et de les approprier aux habitants.

### Dédier du temps à l'expérimentation et aux conseils

Pour compléter les outils de communication, la présence de conseillers en énergie auprès des habitants permet de répondre à des questions personnalisées. Les Espaces Info Energie : [www.infoenergie-loire.org](http://www.infoenergie-loire.org) (04 77 41 41 25), gérés par les agences locales de l'énergie, sont notamment les références en matière de conseil aux particuliers. Le Parc Naturel Régional du Pilat a également développé un pôle de conseils spécialisés sur les équipements et les bons gestes pour réduire sa consommation énergétique. Certains appels à projets proposent même de participer à des expérimentations ou projets pilotes, favorisant ainsi le test de nouveaux équipements, ou proposant des aides financières à l'acquisition de systèmes ou de pratiques nouvelles.

### Mettre en place un appartement témoins

Pour aller plus loin dans l'expérimentation et se rendre compte par l'action, la mise en place d'appartement témoins peut être une solution efficace. Grâce à une mise en situation concrète, dans un local qui ressemble à un appartement, les visiteurs découvrent et testent les bons gestes à adopter chez eux.

Les appartements témoins permettent ainsi de mobiliser les publics, et de créer une dynamique locale autour des économies d'énergie, et cela de façon ludique.

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

Des exemples de **services de sensibilisation énergétique** de toute l'Europe ont été recensés dans la base de donnée BewareE ([www.izt.de/bewaree](http://www.izt.de/bewaree)). Si l'organisation des services de sensibilisation peut permettre des économies d'énergie de 5 à 10 % et voir même de 20 %. Ce qui peut se traduire pour les ménages par une économie annuelle allant jusqu'à 300€. Ces dernières années l'Ademe a pris en charge la formation de nombreux travailleurs sociaux et conseillers infos énergie.

- Monter une équipe d'ambassadeurs de l'énergie (travailleurs sociaux, volontaires) qui peut être portée par une association locale. Exemple de l'ONG Prioriterre : [www.prioriterre.org](http://www.prioriterre.org)
  - les travailleurs sociaux ont reçu une formation spécifique à la consommation domestique d'énergie.
  - un service téléphonique a été mis en place pour les travailleurs sociaux et les volontaires travaillant avec des ménages en difficulté pour à répondre aux questions en matière d'énergie ou d'eau.
  - un guide (Le Guide de la Fourmi) a été spécifiquement conçu pour les travailleurs sociaux et fournit des informations à destination des familles en difficulté pour une meilleure gestion de leur consommation d'énergie.
  - des visites à domicile sont proposées aux familles qui en ressentent le besoin et ont pris un rendez-vous. Après ces visites les familles peuvent recourir à un service de conseil personnalisé.
- Les énergéticiens proposent des modules qui s'installent dans la résidence et permettent d'en suivre la consommation énergétique (électricité et gaz). Des partenariats entre ces sociétés et des bailleurs sociaux sont certainement envisageables et permettrait d'équiper des bâtiments en précarité énergétique sans frais ou à moindre coût.
- Ressources humaines : service civique, équipe de la ville, autres institutions publiques, associations, CCAS, énergéticiens, travailleurs sociaux, volontaires

Changer les comportements des résidents est difficile. Voici quelques faits à garder en tête dans la conception de la stratégie de sensibilisation énergétique et au sujet de son suivi :

- Les informations générales à elles-seules (prospectus, brochures) ne suffisent pas à modifier les habitudes des consommateurs même si elles permettent une meilleure connaissance des problèmes énergétiques
- Associer des mesures de feed-back à des consultations individuelles semble être l'approche la plus prometteuse. Selon de nombreuses études, il serait possible de réduire la consommation d'énergie quotidienne d'environ 20 % si les ménages recevaient un feed-back continu, personnalisé et comparé.
- Être proche de la situation quotidienne des résidents et leur apporter une attention personnelle sont deux facteurs essentiels. Associez les ménages dès le début du développement des services de sensibilisation énergétique en les rendant au maximum acteurs pour une plus forte implication de leur part. Il est plus efficace de travailler en profondeur avec une faible partie de la population qui elle deviendra plus tard un relais de diffusion des bonnes pratiques que de chercher à maximiser les foyers aidés dans les impliquer. Cela permettra de bien connaître votre groupe cible et définir avec les résidents la meilleure façon de changer les comportements.
- Organiser des contres visites 6 mois après une action de rénovation ou d'amélioration des conditions de logement d'un ménage permet d'assurer une bonne prise en main des nouvelles pratiques.

#### FOCUS SUR ... Quelques exemple de moyens simples pour réduire ses dépenses en énergie

- petits matériels : coupe-veille (11% de notre facture d'électricité provient d'équipements inutilement mis en veille. En savoir plus : [lenergioutcompris.fr](http://lenergioutcompris.fr)), ampoules basse consommation, réducteurs de pression pour les robinets, stop-douche, joints d'isolation pour fenêtres
- Petits gestes : Diminuer le chauffage d'un degré = 7 % d économie d énergie ; aérer maximum 5-10 minutes les pièces donne 16 % d économie d énergie ; dépoussiérer les radiateurs donne 10 % d économie. (source : <http://docplayer.fr/1760812-Reperes-et-bonnes-pratiques-precarite-energetique.html>)
- Efficacité : investir dans un chauffage et de l'électroménager économe (classe A)

#### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

##### Le CCAS de LOMME

Simplement fournir aux familles en difficultés des aides financières pour réduire ou supprimer leurs dettes énergétiques ne suffit pas. Ces foyers reviennent rapidement dans une situation de dettes. Un cercle sans fin se met en place. Pour en sortir certains CCAS comme le CCAS de Lomme accompagne les familles autrement en proposant la mise en place d'un diagnostic puis d'un accompagnement à domicile. Les écogestes leurs sont transmis puis des visites à domiciles sont organisées tous les deux mois (au rythme des factures) pour suivre la consommation énergétique. À chaque étape les foyers reçoivent des conseils spécifiques à leur situation. En complément, un atelier mensuel a été mis en place pour échanger en groupe les conseils et les gestes qui permettent de réduire ses factures énergétiques.

##### L'IMPLICATION D'UN ENERGETICIEN

Au CCAS de Caen, le Pôle solidarité d'EDF a édité des supports de communication, dispensé des formations aux travailleurs sociaux du CCAS et conseillé directement certains usagers du CCAS en difficulté. Ce CCAS a observé une baisse significative du nombre de demandes d'aide sociale facultative concernant des factures d'énergie : 768 demandes en 2012 (soit 83 000 €) contre 936 demandes en 2011 (soit 103 000 €).

##### UN DEFI ENTRE VOISINS

Le CCAS de Privas a organisé un défi entre des groupes de dizaines de foyers où le vainqueur est celui qui économisait le plus d'énergie. Les défis familles à énergie positive, organisés par l'HESPUL et l'ALE sont de bons moyens d'impliquer les habitants dans une dynamique collective.

##### AMBASSADEURS CLIMAT SAINT ETIENNE

EDF, la Ville de Saint-Etienne et son CCAS ont unis leurs efforts pour permettre aux foyers stéphanois disposant de revenus modestes ou connaissant de graves difficultés financières de maîtriser leur consommation d'énergie.

Pour connaître d'autres initiatives ou valoriser les vôtres, les trophées de l'énergie solidaires récompensent les projets de sensibilisation les plus innovants et efficaces. Pour en savoir plus : <http://www.unccas.eu/evenements/trophees-energie-solidaire-2016/>

# **Livret 1.2**

## **Résorber l'habitat indigne**

En tant que première nécessité, le logement constitue une priorité pour chaque individu. De manière à assurer un accès sécurisé et vivable au logement pour tous, les collectivités territoriales et services de l'État se doivent de mettre en œuvre les moyens de résorber les habitats les plus indignes.

On entend par indigne tout logement qui implique **une situation d'habitat qui représente un déni au droit au logement et porte atteinte à la dignité humaine**. Ces situations recouvrent l'insalubrité, la menace d'expulsion ou à l'intégrité physique, la santé ou le bien-être des personnes qui y résident.

L'habitat indigne apparaît le plus souvent dans les communes à la suite de divers facteurs, qui peuvent se succéder ou s'accumuler :

- la concentration d'habitat ancien et dégradé dans les centres-bourgs anciens
- la négligence de certains propriétaires ou locataires, du fait de la paupérisation des habitants et/ou de la vacance des logements

La réduction des situations des logements indignes ou fragiles par la rénovation, réhabilitation ou démolition relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.

Pour les communes, l'enjeu est à la fois de pouvoir répondre à des situations d'urgence, et d'assurer la remise en qualité des logements pour éviter la déprise des logements.

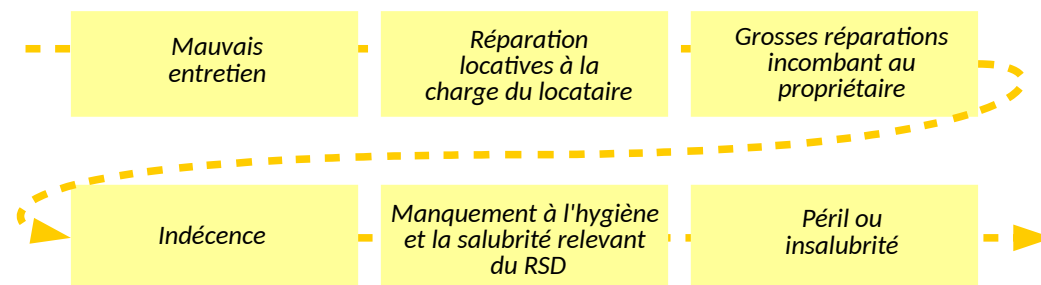
Alors que l'habitat indigne touche tous types de logements (monopropriété, copropriété, logement vacant ou occupé), un panel d'outils de lutte contre l'habitat indigne en logement vacants sont clarifiés dans le livret 1.2.1.

Ce présent livret aborde en particulier les copropriétés fragiles et les logements occupés qui font l'objet d'indignité.

### FOCUS SUR... les caractéristiques de l'habitat indigne

Un logement peut être considéré comme indigne si c'est :

- une surface habitable inférieure à 9m<sup>2</sup>
- un lieu sans ouverture
- un lieu sans point d'eau ou sans chauffage
- un local non destiné à être habité (parking, cave etc.)
- un logement dont les dysfonctionnements peuvent menacer la santé ou la sécurité des occupants (installation électrique défaillante, escalier dangereux, présence de plomb ou d'amiante, infiltrations d'eau dans les murs, conduits d'évacuation de monoxyde de carbone défectueux etc.)



Les degrés de l'habitat indigne. Source ANAH 2016

### POINT DE VIGILANCE

Le logement dégradé représente un des états potentiels d'indignité (voir frise). Il est indécent mais ne relève pas du logement indigne. A chaque notion correspond un mode opératoire différent (ex : la décence relève d'une procédure devant les tribunaux judiciaires ; l'insalubrité relève d'une procédure administrative ; le péril relève du pouvoir de police du maire) ; la frontière entre l'insalubrité et la non-décence est ténue et il existe des passerelles (dans les définitions comme dans les procédures).

Pour en savoir plus : [site de l'Adil34](#)

**Objectif 1.2.1**  
**Accompagner la rénovation des co-propriétés**  
**fragiles occupées**



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

En copropriété, la mise en place de mesures de rénovation et de lutte contre l'habitat indigne peut être plus complexe du fait de situations très différentes des occupants, locataires ou propriétaires.

Les copropriétés fragiles sont définies par l'ANAH par plusieurs critères indépendants ou cumulés :

- un état dégradé du bâti,
- des formes de précarité énergétique,
- un taux élevé d'impayés,
- un taux élevé d'occupants modestes.

Les travaux de rénovation peuvent comprendre : l'amélioration du système du confort thermique ou acoustique, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ou encore des travaux lourds qui touchent à la structure même des bâtiments anciens.

Depuis quelques années, et face au problème croissant et compliqué à gérer des copropriétés fragiles, les acteurs du logement s'organisent pour répondre à l'urgence, mais aussi pour prévenir les difficultés des propriétés vieillissantes ou vulnérables. Ainsi, l'ANAH, aux côtés des associations locales et des collectivités mettent à disposition des outils méthodologiques, financiers et juridiques pour répondre à des situations de fragilité diverses.

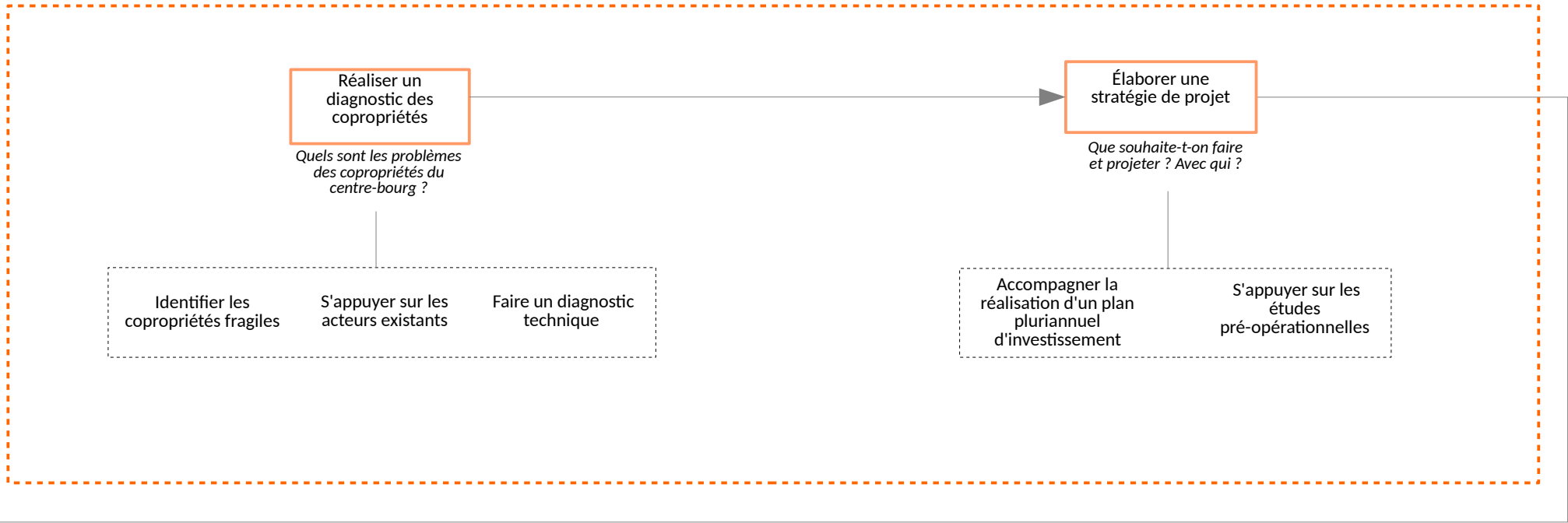
### FOCUS SUR...les chiffres des copropriétés fragiles

On compte en France **180 000 immeubles** en situation de fragilité, soit **2,3 millions de logements**, ce qui correspond à **25 % du parc** des copropriétés.

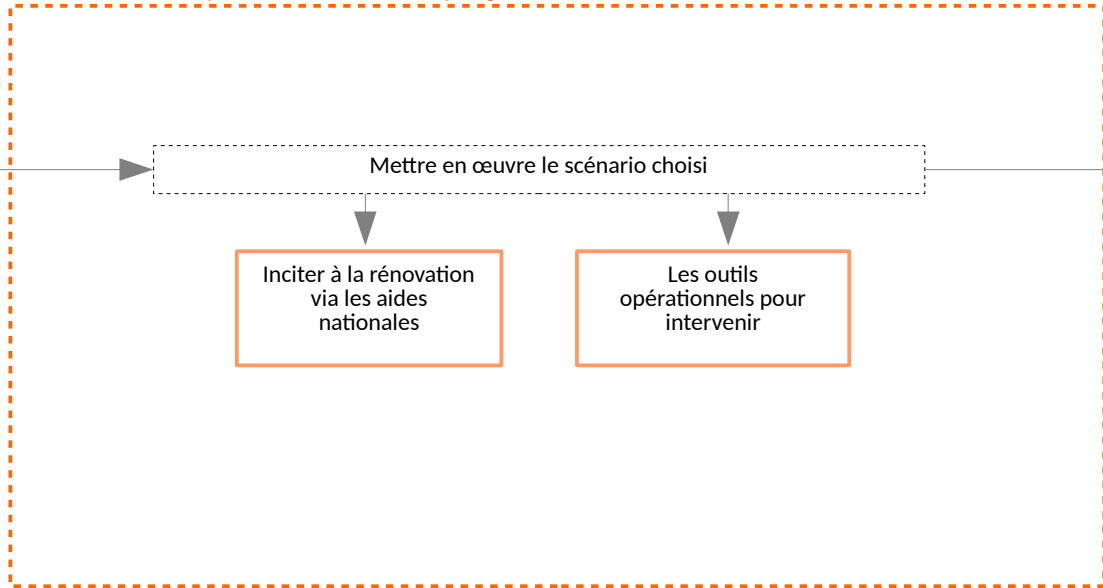
Selon l'ANAH, 25 % des copropriétés ont été construites avant 1949.

### EN SAVOIR PLUS

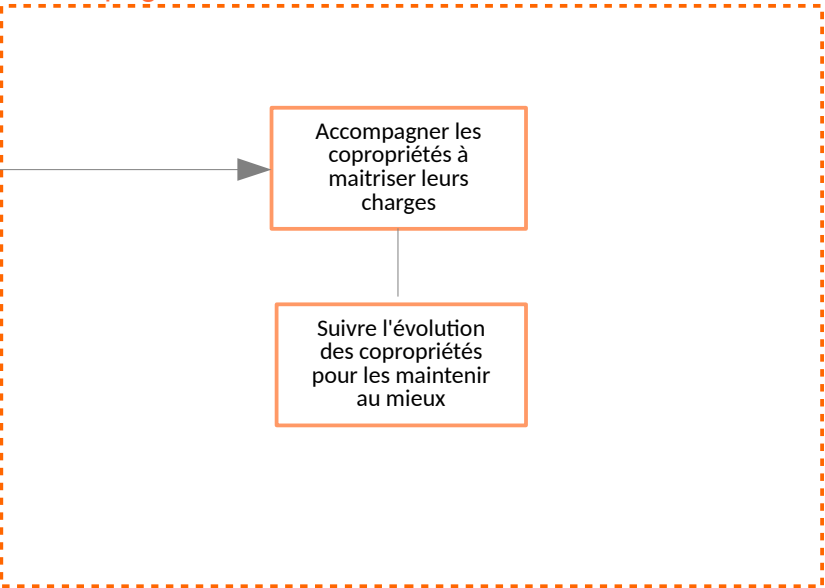
- Les cahiers de l'ANAH n°151 2017 - Des offres grandeurs copro
- Les cahiers de l'ANAH n°150 2016 - Habitat Indigne et dégradé des solutions sur mesure
- Les cahiers de l'ANAH n°145 2015 - Des dispositifs sur mesure pour les copropriétés
- ANAH 2017 - Les chiffres clés 2016
- DIHAL 2014 - Lutter contre l'habitat indigne : La mise en œuvre des procédures dans les copropriétés
- Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement Rhône Alpes - Etat des réflexions sur les copropriétés fragiles en Région Rhône Alpes - Synthèse de l'étude réalisée en 2004



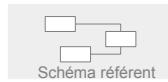
### Réalisation opérationnelle du projet



### Accompagnement et suivi







L'intervention sur les copropriétés implique de bien connaître les difficultés spécifiques qu'elles rencontrent. Les identifier et réaliser un diagnostic de leurs états est une priorité pour adapter les aides et éventuels travaux à réaliser.

### Identifier les copropriétés fragiles dans une commune

Pour identifier les copropriétés en fonction de leur état, et recenser les évolutions des interventions, et des problématiques rencontrées, le registre des copropriétés, mis en oeuvre par l'ANAH propose une base complète des copropriétés françaises.

Cet observatoire créé en 2016 s'appuie sur la loi ALUR pour faciliter la connaissance des copropriétés et la mise en oeuvre d'actions destinées à prévenir la survenance de leurs dysfonctionnements.

Les syndicats de copropriété peuvent ainsi s'inscrire sur la plateforme suivante : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>

*Pour en savoir plus : Décret n° 2016-1167 du 26 août 2016 relatif au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires*

### S'appuyer sur les acteurs existants

Le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté fait l'objet de diverses interventions. Si l'ANAH propose un observatoire complet et détaillé pour suivre les accompagnements qu'elle propose, de nombreux autres acteurs locaux ou nationaux peuvent aussi être sollicités pour mieux connaître l'état des parcs. Les acteurs institutionnels et financeurs tels que la CDC, la DHUP ou le SG-CIV apportent aussi leurs soutiens à l'effort de résorption des difficultés des copropriétés.

Les associations de bailleurs ou les syndicats de copropriétés sont des acteurs essentiels de ce secteur. Les acteurs de l'amélioration du logement (Anil, compagnons baïsseurs), de la rénovation urbaine (ANRU) ou de l'aménagement durable (ADEME, ALE), ont également de bonnes connaissances des logements les plus en difficultés et des stratégies à mener dans leurs domaines d'intervention.

### Le diagnostic technique global de la copropriété - un état des lieux des difficultés

Depuis 2014 toutes les copropriétés ont l'obligation de mettre au vote de l'assemblée générale la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG).

Certaines copropriétés sont dans l'obligation de la mettre en oeuvre :

- Immeubles de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété
- Immeubles qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande ce diagnostic.

Ce diagnostic permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux.

Le diagnostic technique global (DTG) comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble),
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

Les résultats du diagnostic doivent permettre d'élaborer, en fonction des besoins un plan pluriannuel de travaux pour résoudre les problématiques détectées. Ce plan doit être associé des conditions générales de sa mise en oeuvre.

Références réglementaires :

- *Code de la construction et de l'habitation : articles L731-1 à L731-5*
- *Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 : article 58*
- *Décret n°2016-1965 du 28 décembre 2016 relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation*



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

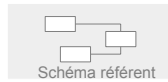


Schéma référent

Le diagnostic permet d'identifier plusieurs types de problématiques sur les parcs de copropriétés fragiles. En fonction du degré de gravité, la collectivité peut élaborer différentes stratégies pour accompagner les syndicats, propriétaires et locataires.

### Accompagner la programmation d'un plan pluriannuel d'intervention

Avant toute intervention publique, la collectivité doit en priorité identifier la possibilité pour la ou les copropriétés concernées de mettre en place un plan pluriannuel d'intervention. Ce dernier doit permettre de définir les grands axes d'interventions, de manière planifiée dans les 5 ans à venir. Il est discuté avec tous les propriétaires, de manière à obtenir une acceptation des travaux par tous.

Autonome dans ses travaux, le syndicat de copropriété peut alors définir les ressources nécessaires à mettre en œuvre pour réaliser les travaux prioritaires. La mise en œuvre d'un fonds travaux peut aider à anticiper les investissements importants.

Plusieurs aides financières nationales peuvent être adaptés à chaque situation (voir page suivante).

La commune peut dans ce cas proposer de petites aides spécifiques pour compléter les aides nationales (à hauteur de 80 % du montant total des travaux).

### S'appuyer sur les études pré-opérationnelles

Si les capacités de gestion de la copropriété sont trop faibles et que les bâtiments font l'objet de caractéristiques ou problématiques particulières, la commune, aux côtés des acteurs locaux et nationaux peuvent décider de mettre en place des programmes d'interventions spécifiques : OPAH copropriété, POPAC etc.

Les études pré-opérationnelles mises en place pour ces opérations définissent la faisabilité d'une stratégie de redressement à mettre en place. Cette dernière comprend des objectifs clairs, et des scénarios pour y répondre (planification des travaux et investissements à mener, moyens et autres ressources à mettre en place : compétences, outils juridiques etc.).

Pour assurer une mise en œuvre efficace, une convention de programme est signée et des cahiers des charges pour le suivi des travaux sont rédigés.

#### EN SAVOIR PLUS

De nombreux guides peuvent aider les copropriétés fragiles à préparer leurs travaux :

- Association des Responsables de Copropriétés 2016 - Les travaux de rénovation en copropriété - Comment les programmer et les faire voter ?
- Association des Responsables de Copropriété 2012 - L'indispensable fonds travaux - Comment bien le mettre en place ?

Pour accompagner de manière non intrusive les copropriétés, tout en les incitant à réaliser des travaux pour améliorer les conditions d'habitat des résidents de la commune, plusieurs aides financières peuvent être activées.

### S'appuyer sur les aides nationales

Les aides nationales de droit commun qui permettent d'appuyer les rénovations ou le maintien des copropriété s'ajoutent aux aides classiques octroyées à la rénovation de l'habitat en général. On note notamment :

- La prime habiter mieux (ANAH)
- Le crédit d'impôt transition énergétique
- L'eco-prêt à taux zero,
- L'eco-prêt à taux zero collectif

#### FOCUS SUR... L'aide habiter mieux copropriété de l'ANAH

Afin d'inciter les copropriétés les plus fragiles à réaliser des travaux de rénovation énergétique, l'Agence Nationale de l'Habitat propose depuis le 1<sup>er</sup> mars 2017 une aide financière pouvant aller jusqu'à 5 430 euros. Elle est attribuée aux syndicats de copropriété pour un programme de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 %.

L'aide peut :

- Prendre en charge le coput d'un assistance à maîtrise d'ouvrage qui aidera à réaliser les études et les opérations. Cette aide s'élevant à 180 euros par logement de la co-propriété
- Une aide directe aux habitants allant jusqu'à 5 430 euros.

Les copropriétés éligibles sont celles :  
 construites avant le 1<sup>er</sup> juin 2001

- Comporter au moins 75 % de lots occupés en résidence principale
- Avoir une étiquette énergétique entre D et G
- Avoir un budget prévisionnel annuel avec un taux d'impayé de charge compris entre 8 et 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots et 8 % et 25 % pour les copropriétés de moins de 200 lots.

Cette aide est cumulable avec les autres aides publiques (aides locales, crédit d'impôt transition énergétique, eco-prêt à taux zero, eco-prêt à taux zéro collectif.

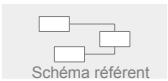
Pour en savoir plus :

<https://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-28563-aide-habiter-mieux-coproprietes.pdf>

#### EN SAVOIR PLUS

- ANAH mars 2016 – les aides en pratique
- Habiter mieux, un programme social de rénovation énergétique





Lorsque des difficultés importantes sont repérées sur une copropriété, l'étude de faisabilité (étude pré-opérationnelle), peut identifier la possibilité de faire appel à un dispositif opérationnel de réhabilitation. Plusieurs dispositifs d'intervention standardisés peuvent être mis en place pour les copropriétés :

- L'OPAH
- Le Plan de Sauvegarde
- Le POPAC
- L'ORCOD

La mise en place d'un comité de pilotage intégrant toutes les parties prenantes permet d'assurer la bonne réalisation des interventions. Un suivi des occupants propriétaires, et des phases d'informations sont particulièrement nécessaires dans le cas des copropriétés fragiles.

### L'OPAH-COPRO

Outil d'intervention proposé et standardisé par l'ANAH, l'OPAH COPRO permet de mettre en place un partenariat financier et de fonctionnement entre l'Agence et la copropriété. Elle est mise en œuvre selon les termes définis dans l'étude pré-opérationnelle pour assurer la mise ne œuvre de travaux dans les parties communes et/ou privatives des bâtiments, permettant le redressement de la copropriété.

Dans le cas d'une intervention plus large à la copropriété, la mise en place d'une OPAH avec un volet « copropriété en difficulté ».

### Le Plan de Sauvegarde

Dans le cas de situations très difficiles et reconnues par le Préfet, le Plan de Sauvegarde peut permettre de mettre en place des travaux de réhabilitation aidés financièrement à 50 % par l'ANAH (limite de 25 000 euros). De la même manière que pour les OPAH, le PDS implique la signature d'un convention d'objectifs et d'engagements.

### Les Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradés d'Intérêt National (ORCOD IN)

L'ORCOD est un dispositif nouveau introduit par la loi ALUR pour traiter les dysfonctionnements globaux et irrémédiables des copropriétés : habitat dégradé aux qualités faibles, dynamisme du marché local et dévalorisation des immeubles, crise sociale et précarité forte. Cet outil s'intègre aux projets urbains et sociaux déjà identifiés et permet de mettre en place des actions partenariales (public - privé), notamment pour assurer la maîtrise foncière et coordonner l'intervention financière sur les copropriétés.

En 2017, les premières ORCOD sont établis sur des sites déclarés d'interêt national par le Conseil d'Etat, sous responsabilité d'Etablissements Publics (sites principalement situés en zone urbaine dense : Clichy Sous Bois, Grigny). Dans les années à venir, le dispositif est amené à s'étendre aux problématiques de toutes les copropriétés.

Pour en savoir plus : <http://www.logement.gouv.fr/coproprietes-en-difficulte#article>

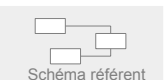
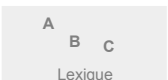
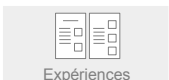
### EN SAVOIR PLUS

- Les cahiers de l'ANAH n°148 2016 – Copropriétés fragiles les VOC et POPAC en renfort
- Les guides méthodologiques ANAH – Traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées
- Les guides méthodologiques ANAH – Traitement de l'habitat indigne en opérations programmées
- Traiter les copropriétés fragiles et en difficulté : choisir un outil d'intervention ANAH

### FOCUS SUR... Les situations irrémédiables

Si le diagnostic ou les études pré-opérationnelles indiquent des impossibilités de redressement. Certaines procédures coercitives peuvent être lancées pour résoudre le risque et le caractère indigne des habitats ciblés : DUP, acquisition, RHI, THIRORI sont des exemples de dispositifs vers lesquels s'orienter lorsque la copropriété ne peut plus gérer seule les travaux à mettre en place.

(Cf fiche 1.2.2)



Les travaux et observations menés sur les copropriétés françaises montrent que la dégradation et les problématiques de ces habitats sont des effets de plusieurs facteurs apparaissant de façons chroniques. La diminution des capacités d'investissement et les enjeux d'auto-organisation des propriétaires entraînent en effet des aggravations des situations, menant à des impossibilités d'action.

Pour permettre d'éviter les facteurs aggravants et anticiper les besoins d'investissement ou d'organisation, le Plan de mobilisation pour le copropriétés fragiles met en place des dispositifs de veille et de prévention des dégradations.

### La VOC : Veille et observation des Copropriétés

Suivre les caractéristiques des copropriétés sur les territoires est la première étape d'une intervention adaptée et anticipée.

Afin d'appuyer la mise en place de ces observatoires dédiés, l'ANAH propose une aide méthodologique et financière allant jusqu'à 50 % des dépenses engagés pour 3 ans minimum.

### Le carnet de santé du bâtiment

Pour compléter et assurer la mise en œuvre des VOC, l'État prévoit la mise en place d'un carnet de santé du bâtiment. Ce dernier, proposé sous format numérique doit permettre d'inscrire toutes les interventions spécifiques pour anticiper et assurer un suivi d'entretien et de travaux des copropriétés.

### FOCUS SUR.. La formation actions de l'ANAH sur les copropriétés

En dévoilant l'ensemble des méthodes et dispositifs financiers pour accompagner les copropriétés dans leurs améliorations, cette formation destinée aux collectivités propose un accompagnement adapté à toutes les situations des communes.

Au travers de retours d'expériences et d'exemples concrets ce temps d'échange permet de mutualiser les efforts pour assurer des interventions adaptées pour ce type d'habitat spécifique et complexe.

### Le POPAC

Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en copropriété, nouvel outil d'accompagnement des copropriétés propose d'accentuer les aides et les soutiens avant que les difficultés s'accroissent.

Ce programme, aidé financièrement par l'ANAH, permet par exemple de résorber les dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes, ou de moduler l'intervention avant l'engagement des dispositifs opérationnels. Une intervention sur la gouvernance de la copropriété peut aussi être envisagée.

*En savoir plus : Cahier de l'ANAH n° 148 2016 - Copropriétés fragiles les VOC et POPAC en renfort*

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES la VOC et le POPAC de Saint-Etienne (42)

Pour mieux anticiper les enjeux des copropriétés stéphanoises, la Métropole a mis en place la VOC et le POPAC de façon complémentaire. Selon Rémi Dormoy, « la VOC aide à déterminer là où un POPAC est utile. Le POPAC [...] complète les connaissances fournies par les indicateurs statistiques de la VOC ».

Le POPAC a notamment « enrayé l'aggravation des difficultés et [...] permis à plusieurs copropriétés d'en sortir ». « Sur les 13 copropriétés qui en bénéficient [...] la moitié devrait s'en sortir grâce à l'accompagnement. «Ce dispositif aura permis de reconstruire le dialogue avec les syndicats et les copropriétés. ».

*Interview issues les cahiers de l'Anah 148 - Avril 2016 - p11*



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

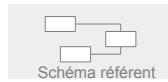


Schéma référent

Accompagner les propriétaires et locataires à maîtriser leurs charges peut permettre de prévenir plusieurs difficultés.

### **Fonds travaux et aides à la gestion**

Anticiper les aléas via la création d'un fonds travaux peut aider les copropriétés à prévenir les grosses dépenses des logements dégradés.

Plusieurs aides peuvent être directement demandées par les propriétaires et syndicats pour remettre en place une gestion adaptée de l'ensemble des logements. L'aide au redressement de la gestion des copropriétés peut s'élever à 150 euros par logements (2017). Des expertises spécifiques peuvent également être demandées.\$

Enfin, le suivi et l'animation des copropriétés sont indispensables à des interventions directes des propriétaires. L'accompagnement social et technique qui peut être mis en place par les collectivités et aidés financièrement par l'ANAH, peut permettre de réaliser des travaux adaptés de façon continue.

### **La maîtrise des dépenses énergétiques**

Eviter les dégradations et la dévalorisation des logements peut aussi passer par la mise en place d'accompagnement à la lutte contre la précarité énergétique.  
Cf fiche 1.1.2

## **Objectif 1.2.2**

# **Requalifier les logements indignes occupés**



En 2015, l'INSEE recensait 420 000 logements indignes occupés en France. Emergeant de plusieurs problématiques : paupérisation, rareté des logements accessibles, vieillissement du parc privé, flux migratoires, activité délictueuse, l'habitat indigne peut être particulièrement présent dans les centre-bourgs des zones péri-urbaines et rurales.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Molle) de 2009 met en lumière l'habitat indigne comme une notion d'importance clé pour les politiques de l'habitat.

Face à la diversité des types d'habitats indignes et de leurs causes, plusieurs outils juridiques, financiers et de programmation ont été développés par l'ANAH et l'ADIL pour lutter contre leur développement et résorber les difficultés de ces logements.

Comme dans toute démarche d'intervention, la requalification des logements indignes occupés suppose une démarche en quatre temps incluant la qualification des causes de l'indignité, puis la mise en œuvre d'une stratégie et d'opérations spécifiques et d'un accompagnement adapté à chaque situation.

La requalification des logements indignes occupés suppose en effet des interventions du locataire et/ou des propriétaires.

Les effets de droit sur les logements indignes peuvent naître de procédures ou actions engagées par les autorités publiques, au titre de leur pouvoir de police :

- manquement à la salubrité (règlement sanitaire départementale)
- Insalubrité, par le préfet
- Péril ou du manquement à la sécurité, par le maire

Le traitement des copropriétés en situation d'indignité est abordé dans la fiche 1.2.1.

### FOCUS SUR.. La loi MOLLE

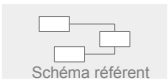
La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement introduit l'habitat indigne dans le vocabulaire juridique. C'est une notion de fait, qui concerne les propriétaires occupants et les locataires/occupants de toutes catégories de locaux d'usage d'habitation.

Faisant suite à plusieurs réformes récentes qui favorisent la production de logements, la loi Molle propose d'assurer l'accès à une offre de logements abordables dans le contexte des crises économiques en cours en 2009.

La Loi MOLLE précise notamment :

- la coordination des interventions et des acteurs du traitement de l'habitat indigne
- les conditions de relogement des occupants
- L'obligation de recenser les habitats indignes et non décents dans le PDALPD
- La possibilité de faire exécuter des travaux d'office pour les logements vacants
- L'interdiction de la division de certains immeubles
- La réduction des indemnités d'expropriation pour les hôtels meublés insalubres
- L'hébergement provisoire des occupants dans le cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'exécution des travaux prescrits par un arrêté de police.





La mise en œuvre de la phase opérationnelle dans le cas de la résorption de l'habitat indigne suppose une convention partenariale. Le financements des opérations peut se faire de différentes manières, et les différentes primes sont accordées aux particuliers.

En cas de difficultés trop importantes

### **Etablir une convention d'opération programmée**

« Cette convention est signée entre votre collectivité maître d'ouvrage, l'Etat et l'Anah. D'autres partenaires souhaitant s'inscrire dans cette démarche peuvent être amenés à signer aussi cette convention. Son objectif est de préciser le périmètre de l'opération, les objectifs prioritaires, les actions prévues. Y figurent également les engagements des partenaires, l'organisation de la gouvernance du programme et de la maîtrise d'ouvrage. Le rôle de l'opérateur et les indicateurs d'évaluation de l'opération doivent aussi être définis. »

ANAH 2017

### **Faciliter le financement des opérations**

Pour aider et inciter à réaliser les travaux, les propriétaires occupants peuvent bénéficier d'aides spécifiques, Ces dernières sont soumises à conditions de ressources et implique la signature d'une convention qui oblige le propriétaire à proposer son bien à un loyer abordable. Certaines collectivités complètent ces aides.

La réalisation des opération programmées suppose un suivi et une animation de la part du maitre d'ouvrage. Ces actions (réalisation des opérations, sensibilisation, accompagnement social), peuvent faire l'objet d'aides spécifiques de l'ANAH.

### **Garder le lien avec les occupants et faciliter leur adaptation**

#### **Utiliser des outils coercitifs**

En dernier recours, et dans les cas les plus graves où la défaillance du propriétaire est avérée, la loi prévoit la mise en place de plusieurs dispositifs coercitifs pour intervenir.

Les opérations RHI ou Thirori permettent d'intervenir dans le cas d'incapacité du propriétaire. L'ANAH peut accompagner ces opérations dans les phases de financements ou d'ingénierie.

« Les arrêtés de police permettent d'obliger un propriétaire de logements insalubres ou dangereux à réaliser des travaux. Si le propriétaire ne peut pas réaliser ces travaux, les collectivités locales peuvent se substituer à lui pour exécuter d'office les travaux. »

ANAH 2017

Diagnostic et stratégie du centre-bourg

Préparer les interventions

Conduire une étude préparatoire

Définir une stratégie et choisir un outil d'intervention

Le PIG

L'OPAH  
Volet « Habitat indigne »

Réalisation opérationnelle du projet

Réussir la phase opérationnelle

Etablir une convention

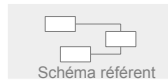
Faciliter le financement des travaux

Garder le lien avec les habitants et faciliter leur adaptation

Utiliser les outils coercitifs de résorption de l'habitat indigne

Accompagnement et suivi

Evaluer l'intervention



La résorption de l'habitat indigne suppose de bien connaître les problèmes des logements.

Pour mettre en place les bons outils, la réalisation d'études préparatoires permettent de définir les points d'intervention clés, et d'éviter les difficultés pour une opération réussie.

Le contenu des études préparatoires

Les études permettent d'élaborer la meilleure stratégie au regard de la situation de l'îlot ou des logements concernés. Elle comprend donc plusieurs étapes clés :

- Un état des lieux – diagnostic des logements comprenant :
  - Les résultats des statistiques locales
  - Des enquêtes spécifiques au besoin (détail sur les aspects sociaux, usages des logements, difficultés particulières etc.)
- Des scénarios d'amélioration au regard des enjeux identifiés et des échanges avec les acteurs locaux ;
- Une conclusion préconisant clairement le plan d'action à mener pour résoudre les questions posées par l'habitat indigne :
  - programme à retenir,
  - ses objectifs au regard des enjeux identifiés et des moyens disponibles,
  - les moyens financiers et d'ingénierie prévus,
  - les partenaires impliqués (comité de pilotage de l'opération), le planning de mise en place.

### Financer et conduire les études

L'ANAH peut accompagner la réalisation des études en amont des projets de requalification. Les Directions Départementales des Territoires (DDT) sont les acteurs locaux les plus à même d'aider les collectivités dans cette démarche.

Ces études peuvent être confiées à des bureaux d'études spécialisés.

### EN SAVOIR PLUS

ANAH, 2016. Habitat indigne et dégradé : des solutions sur mesure

Vademecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures

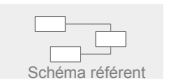
Les guides méthodologiques de l'Anah :

Traitement de l'habitat indigne en opérations programmées

Ingénierie des opérations programmées

Les opérations de restauration immobilière (Ori)

Connaître les marchés locaux de l'habitat



## Définir une stratégie et choisir les bons outils d'intervention

Les études préparatoires Au regard des résultats des études préparatoires, et des enjeux identifiés pour les logements identifiés comme indignes, une stratégie d'intervention peut être définie.

La résorption de l'habitat indigne fait intervenir divers acteurs qui doivent seront impliqués dans le choix des outils opérationnels et la démarche à suivre pour améliorer les logements ciblés. Pour organiser ce partenariat, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), comprenant un volet « habitat indigne » constitue l'outil contractuel le plus adapté.

Le programme d'Intérêt Général, dédié à l'habitat indigne peut également répondre au besoin de coordonner plusieurs acteurs, à une échelle plus large.

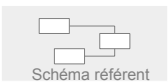
### L'OPAH volet « Habitat indigne »

« L'OPAH comprend plusieurs volets dont le volet "habitat indigne" et permet de cibler votre action à une échelle resserrée, un quartier par exemple. Elle intègre des actions d'accompagnement destinées à revaloriser ou requalifier l'habitat. L'offre de commerces, d'équipements et de services publics est également prise en compte afin d'améliorer durablement l'attractivité du territoire.

Dans les cas les plus graves, des outils coercitifs peuvent être envisagés. Il s'agit des opérations de RHI (Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux) ou de Thirori (Traitement de l'habitat insalubre remédiable et des opérations de restauration immobilière) »  
ANAH 2017

### Le PIG LHI

« Il s'applique sur une échelle relativement vaste, qui peut aller par exemple de l'agglomération au département. Un opérateur est chargé de repérer les logements concernés. Cet opérateur explique la démarche aux propriétaires et propose un accompagnement gratuit pour le montage du projet et pendant tout son déroulement. »  
ANAH 2017



La mise en œuvre de la phase opérationnelle dans le cas de la résorption de l'habitat indigne suppose une convention partenariale. Le financements des opérations peut se faire de différentes manières, et les différentes primes sont accordées aux particuliers.

En cas de difficultés trop importantes

### **Etablir une convention d'opération programmée**

« Cette convention est signée entre votre collectivité maître d'ouvrage, l'Etat et l'Anah. D'autres partenaires souhaitant s'inscrire dans cette démarche peuvent être amenés à signer aussi cette convention. Son objectif est de préciser le périmètre de l'opération, les objectifs prioritaires, les actions prévues. Y figurent également les engagements des partenaires, l'organisation de la gouvernance du programme et de la maîtrise d'ouvrage. Le rôle de l'opérateur et les indicateurs d'évaluation de l'opération doivent aussi être définis. »  
 ANAH 2017

### **Faciliter le financement des opérations**

Pour aider et inciter à réaliser les travaux, les propriétaires occupants peuvent bénéficier d'aides spécifiques, Ces dernières sont soumises à conditions de ressources et implique la signature d'une convention qui oblige le propriétaire à proposer son bien à un loyer abordable. Certaines collectivités complètent ces aides.

La réalisation des opération programmées suppose un suivi et une animation de la part du maitre d'ouvrage. Ces actions (réalisation des opérations, sensibilisation, accompagnement social), peuvent faire l'objet d'aides spécifiques de l'ANAH.

### **Garder le lien avec les occupants et faciliter leur adaptation**

L'adaptation des occupants pendant les travaux est un éléments essentiel de réussite de l'opération. Dans le cas d'une interdiction temporaire au logement, des propositions d'hébergement, puis un accompagnement au retour dans le logement doivent être prévus. Lorsqu'il est définitivement interdit d'habiter, un relogement doit être mis en place.

Ces phases d'accompagnement impliquent un diagnostic social, et des phases de médiation comprenant des visites et des aides au déménagement et emménagement.

Plusieurs dispositifs existent pour appuyer cette adaptation (FSL, CAF, Agences Immobilières à Vocation Sociale - AIVS), les frais liés au relogements incombent au propriétaire ou à l'exploitant sous la forme d'indemnité.

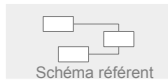
Dans le cas de l'habitat indigne, certains propriétaires occupants nécessitent un accompagnement social spécifique. La prime MOUS (maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale), dédiée à l'accompagnement sanitaire et social contribue au financement de ce soutien personnalisé sur plusieurs années.

### **Utiliser des outils coercitifs**

En dernier recours, et dans les cas les plus graves où la défaillance du propriétaire est avérée, la loi prévoit la mise en place de plusieurs dispositifs coercitifs pour intervenir.

Les opérations RHI ou Thirori permettent d'intervenir dans le cas d'incapacité du propriétaire. L'ANAH peut accompagner ces opérations dans les phases de financements ou d'ingénierie.

« Les arrêtés de police permettent d'obliger un propriétaire de logements insalubres ou dangereux à réaliser des travaux. Si le propriétaire ne peut pas réaliser ces travaux, les collectivités locales peuvent se substituer à lui pour exécuter d'office les travaux. »  
 ANAH 2017



« Une évaluation est une étude spécifique qui consiste à comprendre les écarts entre les objectifs, la réalisation des actions et le résultat final. Les écarts se mesurent à partir d'indicateurs définis le plus en amont possible et qui font l'objet d'un suivi régulier.

Ils sont complétés par des enquêtes ou des observations spécifiques qui peuvent porter sur les aspects économiques et sociaux du projet.

### Les objectifs de l'évaluation

Elle permet ainsi de vérifier si les objectifs initiaux ont bien été atteints et les raisons qui d'expliquer les résultats obtenus. Ainsi le maître d'ouvrage, les acteurs du projet, les services ou organismes impliqués peuvent échanger autour de ces analyses objectives. Cela permet de modifier ou d'adapter les objectifs, d'apporter des mesures correctives, de décider de prolonger ou non les actions. Enfin, le retour d'expérience de l'opération évaluée permet d'envisager ce type d'actions sur d'autres sites.

### Une évaluation indépendante

En tant que maître d'ouvrage, les collectivités définissent un cahier des charges précisant la méthode d'évaluation et les compétences requises. Cela permet de choisir un prestataire, indépendant des parties prenantes du projet.

### Quand faire l'évaluation ?

Il est souhaitable que l'évaluation puisse être lancée dès que le projet entre en phase opérationnelle. Ainsi, on peut évaluer régulièrement les actions menées et procéder à des adaptations selon les résultats de chaque phase d'évaluation. Cela permet à l'évaluateur de conduire ses études en ayant une parfaite connaissance du projet et de ses enjeux. »

# **Livret 1.3**

## **Requalifier les îlots anciens**



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique



Centre-bourg médiéval de Largentière (07), surmonté du château inscrit au titre des Monuments Historiques et enserré dans des remparts médiévaux.

Source : CEREMA

## Le centre-bourg, reflet de l'histoire de France

Le village au statut de bourg centre est l'image même de l'histoire rurale de la France. A l'époque médiévale, le village est le centre vivant de l'activité locale : organisé autour d'un lieu de culte (église, paroisse), d'une place forte (citadelle, fort), ou du siège du pouvoir exécutif local (demeure du pouvoir seigneurial), il se développe et se densifie à l'intérieur d'une enceinte le protégeant des potentielles attaques extérieures. Au cours de l'histoire, la structure urbaine a évolué et de nombreux remparts de protection ont disparu au profit d'une expansion périphérique du village, notamment suite aux révolutions industrielles et du développement de l'agriculture moderne.

Aujourd'hui, les centres-bourgs sont le miroir de cette histoire. Qu'ils comportent des édifices remarquables ou pas, la très grande majorité des centres-bourgs raconte et montre une époque, des modes de vie, des savoir-faire. Cependant, sa morphologie n'est plus adaptée aux aspirations des ménages du XXIème siècle, et la gestion de son patrimoine peut paraître à la fois comme un atout et comme une source de difficultés. Cette partie vise à prouver que la gestion et la valorisation du **patrimoine, dans toutes ses dimensions**, est un levier de revitalisation pour le centre-bourg, sans pour autant transformer les bourgs ruraux français en villages musées.





Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

## Un tissu avec des atouts, mais inadapté aux aspirations contemporaines

Dans un contexte de limitation de la périurbanisation et d'économie des ressources naturelles, les centres-bourgs anciens sont un atout incontestable pour le développement durable. En effet, leur densité bâtie est souvent nettement supérieure à toutes les autres formes urbaines (zones pavillonnaires, grands ensembles) et leur potentiel de développement de la qualité du cadre de vie est non négligeable. Cependant, ils sont actuellement inadaptés aux aspirations contemporaines, qui tendent généralement vers la maison individuelle en périphérie des agglomérations, avec un jardin, de la luminosité et peu de vis-à-vis.

L'objectif est donc d'utiliser les qualités des bâtis anciens en centre-bourg (structures, matériaux, esthétique, proximité éventuelle de services et commerces), et de pallier leur faiblesse (manque d'intimité, luminosité, accessibilité) pour répondre aux besoins et adapter l'offre en produits immobiliers à la demande sociale locale.

## Des outils et ressources à mobiliser

Pour mener des opérations qualitatives sur le bâti ancien en centre-bourg, s'entourer des bons acteurs et s'armer des bons outils est une clé de réussite. En effet, dans de tels projets, le choix et la mise en œuvre des outils, ainsi que les montages financiers peuvent devenir de réels freins à la mise en place de l'opération. De plus, la dimension patrimoniale d'un bâtiment ou d'un tissu urbain est fragile, et les combinaisons d'actions peuvent la valoriser ou, au contraire, la faire disparaître. En effet, les enjeux patrimoniaux revêtissent plusieurs facettes (esthétique, ambiance, qualité structurelle du bâtiment, habitabilité, etc) et agir sur l'une d'entre elles a indubitablement un impact sur l'autre, c'est pourquoi il est nécessaire de se saisir de toutes les possibilités et opportunités de conseil possibles : les architectes du patrimoine, les ABF (architectes des bâtiments de France), la DDT (qui pourra faire appel à ses architectes-conseil et ses paysagistes-conseil), le PNR et le CAUE s'ils existent, les associations, les fondations, les historiens, les artisans et professionnels du bâtiment, etc. Grâce à ces acteurs et aux dialogues développés avec eux, ils sera également plus aisé d'appréhender les outils juridiques et financiers, de les choisir et de les appliquer. Ceci garantit par ailleurs la mise en place d'un projet intégré répondant aux enjeux de revitalisation de la commune, voire même de son bassin de vie.

**Objectif 1.3.1**  
**Adapter les produits immobiliers à la**  
**demande**



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences

A  
B  
C

Lexique



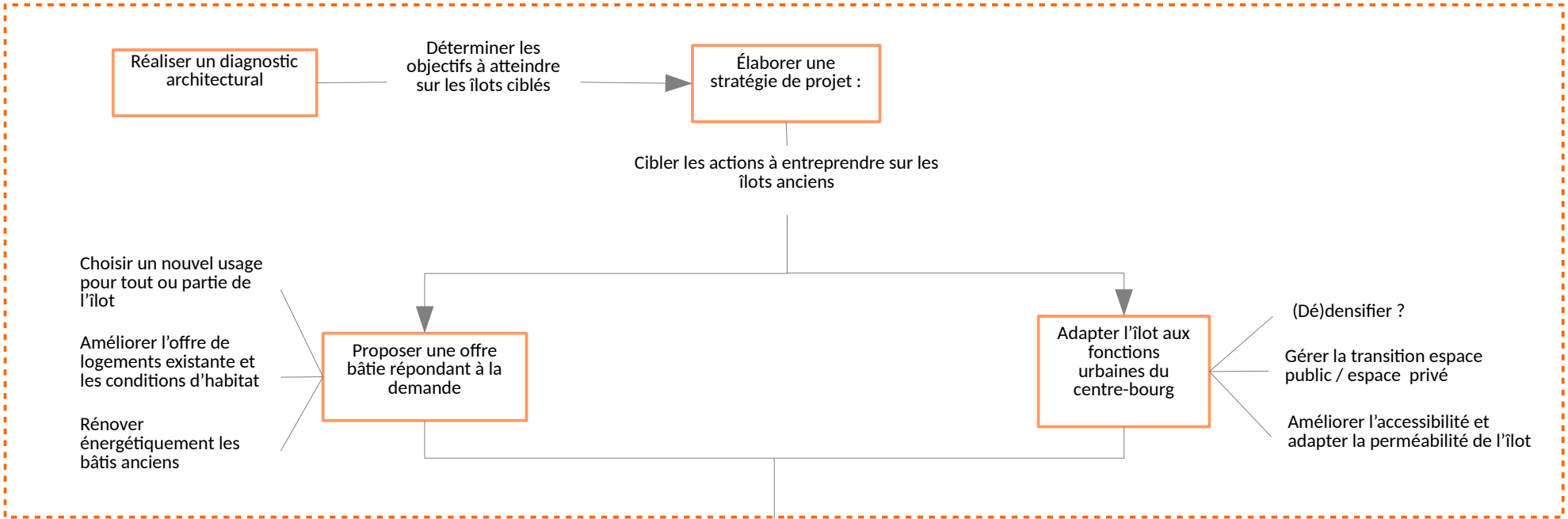
*Passages étroits et bâtiments comportant des biens en vente,  
Centre-bourg médiéval de Largentière (07)  
Source : CEREMA*

### Rendre le centre-bourg compétitif face à sa périphérie

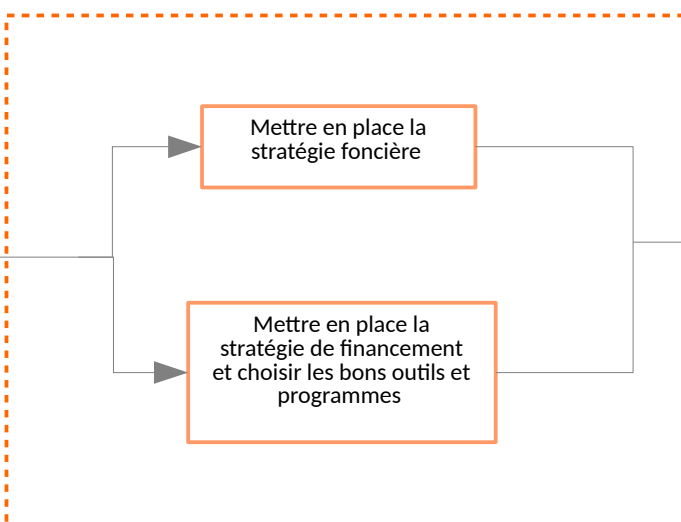
Pour rendre le centre-bourg plus attractif, il convient dans un premier temps de maintenir la population qui y vit ou y mène déjà une activité. Pour ce faire, les biens immobiliers doivent être adaptés à la demande et, si possible, avoir des avantages qui leur permettront d'être compétitifs avec les habitations en périphérie. Ainsi, un travail sur les typologies de logements est notamment nécessaire, et ce point particulier est développé dans l'enjeu « Adapter l'offre de logements aux besoins contemporains »\*.

Dans cette partie, on s'intéresse plus spécifiquement aux produits immobiliers dans leur ensemble, c'est-à-dire à un ensemble de bâtiments faisant partie d'un îlot, îlot qui s'insère lui-même dans le centre-bourg. Il sera donc ici question de savoir comment adapter la structure du bâti et l'agencement de l'îlot pour permettre d'apporter aux logements les aménités qui les rendront attractifs et compétitifs face aux biens immobiliers proposés en périphéries.

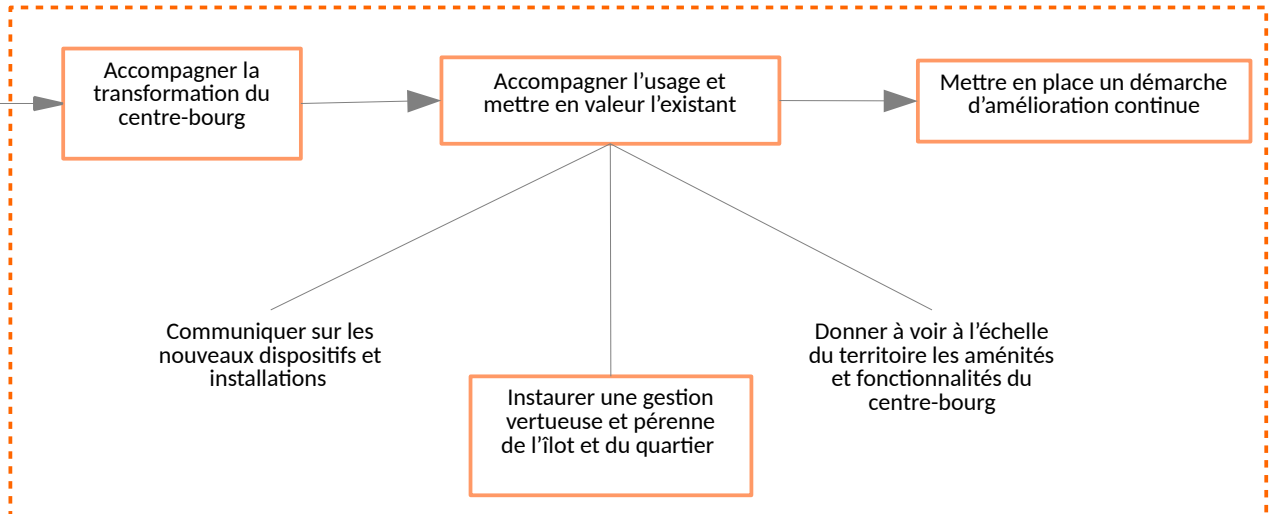
### Diagnostic et stratégie du centre-bourg



### Réalisation opérationnelle du projet



### Accompagnement et suivi





Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique



Schéma référent

Pour adapter les produits à la demande, il convient tout d'abord de savoir quelle est la demande en question. Quel type de population peut-on accueillir et attirer dans le centre-bourg ? Que recherchent ces potentiels nouveaux arrivants ? Quels éléments, déjà présents dans le centre-bourg, provoquent l'intérêt des potentiels acquéreurs ? Est-ce compatible avec les aspirations des habitants du centre-bourg qui sont déjà présents ? Et bien d'autres questions encore. Connaître la demande et la confronter à l'offre proposée passe notamment par la réalisation d'un diagnostic local permettant de traiter transversalement les problèmes du centre-bourg.

Une fois le diagnostic local établi, et l'état des lieux des capacités et moyens de la commune réalisé, il est nécessaire de mettre en place une stratégie à l'échelle du centre-bourg pour répondre à l'objectif d'adapter les produits immobiliers à la demande. Cette stratégie est d'autant plus importante concernant les produits immobiliers puisque, lors d'une acquisition ou d'une location, l'environnement d'un bien immobilier compte autant que le bien lui-même dans le processus de décision d'un acquéreur ou d'un locataire.

Le diagnostic architectural vient en complément du diagnostic global sur le centre-bourg\* du diagnostic ciblé sur l'habitat\*., et du diagnostic patrimonial\*.

La réalisation du diagnostic architectural est essentiel tant du point de vue technique (structure, matériaux, propriétés thermiques, acoustiques, hygrométriques, etc.) que du point de vue identitaire (caractéristiques patrimoniales, ambiance induite par le style architectural, lien avec les bâtiments alentours).

L'enjeu de ce diagnostic est de proposer des orientations d'actions en tenant compte à la fois de ce qui existe, et de ce qui devrait exister pour réellement adapter les produits immobiliers aux aspirations contemporaines.

### Quels éléments peuvent être abordés dans ce document ?

Dans un diagnostic architectural, les dimensions historique et patrimoniale de la commune sont essentielles et même si la dimension patrimoniale est moins développée que dans le diagnostic patrimonial\* , elle doit être en prise en compte. Ainsi, un diagnostic architectural peut être développé comme suit :

- Evolution chronologique de la commune (à travers les formes bâties et l'histoire) : cette partie peut notamment intégrer des cartes anciennes de la commune et en faire une analyse.
- Analyse urbaine : morphologie urbaine, espaces urbains (voirie, trottoirs, espaces publics, mobilier urbain...), place et rôle des éléments végétaux,...
- Inventaire du patrimoine architectural : monuments protégés, bâtiments remarquables, maisons traditionnelles, éléments et détails architecturaux,...
- Caractéristiques constructives : structures, matériaux, techniques, maçonnerie, menuiserie...
- Conclusion du diagnostic, avec propositions d'orientation préconisations.

Cette organisation a notamment été reprise par le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental réalisé pour le dossier d'AVAP (Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine) de Beaupréau (49).

### Compléter le diagnostic architectural en ciblant les biens immobiliers communaux

Réalisé parallèlement à une étude sur l'ensemble des biens immobiliers publics détenus par la commune, il peut permettre d'orienter les futurs usages et de réaffecter les bâtiments et locaux à des utilisations plus adaptées. Ceci permet notamment de proposer des offres de service et de logement réfléchies à l'échelle de la commune et même du bassin de vie. Une telle étude, associée à un diagnostic des déplacements\* permet d'optimiser les usages et d'apporter de la praticité au centre-bourg.

### FOCUS SUR... la réalisation d'un état des lieux des biens immobiliers communaux et des services

Cette étude transversale permet à la commune de recenser tous les bâtiments qu'elle possède, de vérifier si l'usage qui en est fait est adapté et éventuellement de proposer une nouvelle offre de service. Cette étude peut suivre les étapes suivantes :

1. Recensement des biens immobiliers communaux en centre-bourg mais aussi en périphérie proche du centre-bourg
2. Evaluation patrimoniale des bâtiments recensés : sont-ils protégés ? À valeur identitaire forte, par leur histoire ou par leur architecture ?
3. Etat des lieux des bâtiments : état (péril, type d'entretien etc.)
4. Evaluation des usages des bâtiments : il s'agit ici de constater si l'usage actuel est adapté, et de réfléchir aux perspectives d'évolution des usages (bureaux, logements, etc.)
5. Evaluation des besoins en services du centre-bourg (voire du bassin de vie)
6. Etude sur la possibilité de redéployer et relocaliser les services dans les bâtiments communaux, pour une utilisation plus adaptée et une offre renouvelée en centre-bourg.



Dans le cadre d'un projet concernant un ou plusieurs îlots, l'élaboration de la stratégie est une étape essentielle du processus de réflexion. En effet, c'est à ce moment que les enjeux fonciers sont détectés, les besoins en ingénierie de projet identifiés, et le système de gouvernance mis en place. Outre les éléments généraux de stratégie de projet\* présentés dans la partie projet urbain de ce document, il convient, dans le cas d'un ou plusieurs îlots anciens, de s'attacher à une gestion et une médiation transversale du projet. En effet, compte tenu de la transversalité inhérente aux projets concernant la requalification d'îlots anciens, il est nécessaire de s'entourer d'un coordinateur (une personne ou une société, un collectif, etc.) permettant d'avoir une vue d'ensemble du projet, des tenants et des aboutissants, de ses enjeux et éventuellement capable de mettre en place une médiation ou un arbitrage dans les orientations du projet.

Dans cette optique, les collectivités territoriales ont la possibilité de créer des **entreprises publiques locales**, qui se déclinent en SEM (sociétés d'économie mixte), en SPL (sociétés publiques locales) et en SPLA (sociétés publiques locales d'aménagement)

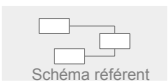
### FOCUS SUR... les SEM, sociétés d'économie mixte

Les SEM sont des sociétés anonymes, dites d'économie mixte, créées par les collectivités locales (ou leurs groupements). L'appellation « économie mixte » vient du fait qu'elles disposent d'au moins sept actionnaires, dont l'un est obligatoirement une personne privée. Les collectivités locales doivent être majoritaires et détenir entre 50 et 85% du capital. Les actionnaires privés (entre 15 et 50 %) apportent leurs savoir-faire et contribuent à la bonne gouvernance de la société.

#### **Article L1521-1 du Code des Collectivités Territoriales**

« Les communes, les départements, les régions et leurs groupements peuvent, dans le cadre des compétences qui leur sont reconnues par la loi, créer des sociétés d'économie mixte locales qui les associent à une ou plusieurs personnes privées et, éventuellement, à d'autres personnes publiques pour réaliser des opérations d'aménagement, de construction, pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial, ou pour toute autre activité d'intérêt général ; lorsque l'objet de sociétés d'économie mixte locales inclut plusieurs activités, celles-ci doivent être complémentaires. En outre, les sociétés d'économie mixte locales peuvent réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance ainsi que, le cas échéant, de financement d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement de santé, d'un établissement social ou médico-social ou d'un groupement de coopération sanitaire. »

Les SEM sont particulièrement intéressantes car entièrement dédiées au projet concerné. Elles permettent d'avoir cette vision ensemblière qui n'est pas toujours permise lors de projet dont la gestion est beaucoup plus divisée en domaines de compétences (logement, bâtiment, voirie...).



A l'heure où les aspirations des ménages en matière d'habiter tendent majoritairement vers la maison individuelle dotée d'espaces extérieurs généreux (terrasse, jardin), de volumes intérieurs adaptés, de peu de co-visibilité avec les voisins, et économe en énergie (BBC, passif) un véritable enjeu pour les centres-bourgs est de proposer une qualité d'habitat similaire dans un tissu qui ne s'y prête pas de prime abord.

En effet, les centres-bourgs pâtissent d'un manque de confort (selon les critères modernes) : taille des logements non adaptées, étroitesse des pièces, précarité énergétique, manque de lumière, accessibilité parfois difficile (escaliers, couloirs étroits).

Se pose alors la question des dispositifs à adopter pour réadapter des logements et locaux dont l'aménagement a été pensé à une autre époque et pour d'autres usages et modes de vie. Par ailleurs, l'introduction de ces dispositifs nécessite une réelle réflexion, tant sur le plan architectural et structurel que sur le volet patrimonial\*.

Pour traiter ces différents aspects, plusieurs pistes peuvent être envisagées conjointement ou séparément, selon les enjeux révélés par le diagnostic de l'îlot. Il est cependant conseillé de considérer ces différentes pistes parallèlement lors de tout projet sur un îlot, afin d'en assurer la pertinence finale.

### Choisir un nouvel usage pour tout ou partie de l'îlot

#### La question des rez-de-chaussée

Dans de nombreux centres-bourgs, la question de la réutilisation des rez-de-chaussée est récurrente. En effet, beaucoup d'anciens locaux commerciaux ont été laissés vacants suite à un déclin économique et à la délocalisation des activités. Or, la réimplantation de logements en rez-de-chaussée est rarement une bonne solution, sauf pression foncière importante et bon traitement de la [transition public/privé](#). En effet, les logements en rez-de-chaussée peinent à remplir les critères standards actuels sur le confort recherché par les ménages (luminosité, intimité, sentiment de sécurité).

D'autres usages peuvent être alors imaginés : locaux associatifs, locaux tertiaires ou artisanaux, services (si le local est adapté ou adaptable), locaux communs pour l'immeuble... Ces usages doivent bien sûr répondre à un besoin de la commune ou à une perspective de développement.

#### POINT DE VIGILANCE : ne pas confondre usage et destination

Le changement d'usage est encadré par l'article L631-7 du Code de la Construction et de l'Habitat. Une autorisation de changement d'usage est définitive si elle s'effectue avec une compensation, et on aboutit alors à un changement de destination. Si aucune compensation n'est versée, l'autorisation est délivrée à titre personnel et non attachée au local concerné. L'autorisation prend alors fin à la cessation d'activité du professionnel ou au départ de l'occupant.

Le changement de destination est encadré par le Code de l'Urbanisme. Il est attaché au local, définitif et nécessite une [Déclaration Préalable](#).





Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique



Schéma référent

## POINT DE VIGILANCE

Les façades des rez-de-chaussée participent de l'animation urbaine et du paysage de la rue. En cela, il est très important de veiller à ne pas modifier involontairement l'ambiance urbaine, sans quoi le changement d'usage pourrait provoquer une baisse d'attractivité. En bref, si l'ambiance existante convient à l'image que la mairie veut donner du centre-bourg, il convient de s'appuyer sur cette ambiance et de l'améliorer ou l'actualiser.

Des mesures modestes peuvent être entreprises, et même si elles sont pastiches et purement esthétiques, elles aident à maintenir une certaine atmosphère et une image de rue animée et habitée.



Façade commerciale  
 peinte en centre-bourg,  
 Saint-Julien-Molin-Molette  
 (42)  
 Source : CEREMA



Les visages des habitants sont peints sur un mur aveugle, Saint-Julien-Molin-Molette (42). Source : CEREMA

## Se réappropriier les friches

De nombreux centres-bourgs font face à l'abandon de bâtiments industriels et agricoles. Inutilisés, ces édifices généralement imposants peuvent rapidement conférer au bourg une atmosphère maussade, par leur vacuité et le manque d'entretien.

Cependant, ces bâtiments font partie du patrimoine local et identitaire, et ont souvent une qualité architecturale et structurelle intéressante, avec des grandes surfaces de plancher, ce qui laisse beaucoup de latitude pour une réaffectation d'usage.

Ainsi, à Saint-Julien-Molin-Molette (42), certaines soieries ont été réadaptées en ateliers d'artistes et en logements, permettant ainsi de redynamiser dans une certaine mesure le centre-bourg.



Bâtiment industriel réhabilité en ateliers d'artistes et logements, centre-bourg de Saint-Julien-Molin-Molette (42)  
 Source : CEREMA

## DES EXPERIENCES INSPIRANTES : les murs peints de Saint-Julien-Molette

De sa propre initiative, et avec l'accord de la mairie, un artiste retraité de Saint-Julien-Molin-Molette, dans la Loire, s'est attelé à habiller de couleurs certains murs du centre-bourg. Ainsi, une façade de pâtisserie a repris vie, les habitants du villages ont été représentés pour la postérité, et d'autres murs encore ont bénéficié d'un coup de peinture bien venu.

## Améliorer l'offre de logements existante

### Dédensifier pour aérer et adapter

Le manque de stationnements, d'espace extérieurs, de luminosité et d'intimité est souvent déterminant dans le désintéressement des ménages pour les centres-bourgs. Pour réadapter les îlots aux critères de confort contemporains, des travaux assez lourds sont généralement indispensables, et ceci effraie les potentiels acquéreurs de bâtiments en centre-bourg. En effet, l'amour de la belle pierre est souvent oublié au profit de la facilité de se créer son propre confort en périphérie par la construction neuve.

Ainsi, tout l'enjeu est de montrer qu'il est possible de créer un habitat de qualité dans les centres anciens, et dans cette optique, la mairie a un rôle déterminant d'incitateur. Dans ce cadre, il convient d'agir sur plusieurs points symptomatiques du manque de confort dans les îlots anciens :

- créer des espaces de respiration pour réduire la sensation d'oppression dans certains passages, logements ou cours,
- amener de la lumière par aération du tissu et agrandissement des ouvertures,
- créer des espaces de jardins et des terrasses,
- réfléchir à l'aménagement de l'îlot pour assurer des cheminements et dessertes simples des logements.

Ces aménagements touchent la structure du bâti, ils nécessitent donc l'intervention d'experts, de professionnels et la réalisation d'études. De plus, ils doivent être pensés également à travers l'impact qu'ils auront sur les fonctions urbaines de l'îlot dans le centre-bourg, il convient donc de mener cette réflexion en parallèle de la (dé)densification permettant d'adapter l'îlot aux fonctions urbaines du centre-bourg\*.

### Adapter l'offre de logements aux besoins contemporains

Le travail sur la structure du bâti doit bien évidemment s'accompagner du travail sur l'offre de logement \*. En effet, il convient de cibler les habitants potentiels et de leur proposer une offre qui leur correspond, tant par la taille du logement que par son agencement. Il peut également être judicieux de mener une réflexion sur la proposition de parcours résidentiels, entre le studio, l'individuel, le collectif, afin de capter plusieurs tranches de population et ainsi tendre vers une mixité sociale et intergénérationnelle.

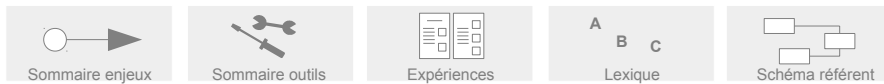
### Rénover énergétiquement les bâtis anciens

Contrairement à certaines idées reçues, les bâtis anciens ont souvent été bien conçus et présentent des qualités thermiques et hygrométriques non négligeables. Certains matériaux, comme la pierre ou le pisé, ont une inertie thermique qui leur permet de rester relativement frais en été et de ne pas se refroidir rapidement en hiver. Ainsi, les déperditions énergétiques résultent souvent d'une mauvaise isolation au niveau des menuiseries et du toit.

Les communes souhaitant réaliser un audit énergétique sur leur centre-bourg peuvent consulter le [guide méthodologique](#) de réalisation d'un audit. Une telle démarche a l'intérêt de donner des clés pour sensibiliser les habitants et propriétaires. Elle permet également de pouvoir cibler les îlots prioritaires sur lesquels intervenir dans un objectif de développement durable du centre-bourg.

Il est également possible de communiquer et d'encourager les propriétaires à entreprendre eux mêmes de telles démarches. Pour ce faire, une sensibilisation est nécessaire et il est préférable de fournir des documents d'aide à la rénovation énergétique, tel le [guide pratique à l'usage des particuliers](#) réalisé par Le Pays de l'Ardèche Méridionale.

**POINT DE VIGILANCE** : dans le cadre d'une rénovation énergétique, et pour optimiser les économies d'énergie, un accompagnement à l'usage est souvent nécessaire.



L'îlot s'inscrit dans un quartier, qui lui-même s'inscrit dans un bourg. Si l'îlot n'entre pas en cohérence et en harmonie avec les structures urbaines qui l'environnent, alors l'usage qui peut en être fait a tendance à être flou (on se sait pas comment s'approprier l'espace) et il perd son attractivité. Le risque encouru est de ne pas répondre à la demande des habitants, commerçants, ou personnes souhaitant investir dans le bourg.

Parmi les éléments relatifs à l'habitat et aux formes urbaines qui sont susceptibles de freiner l'investissement et diminuer l'attractivité de l'îlot, on peut notamment mentionner :

- la trop grande compacité du tissu bâti, avec pour conséquences le manque de luminosité dans les rues, les cours et les espaces publics, le manque d'intimité avec de nombreux vis-à-vis entre bâtiments, et la multiplication de petite ruelles entre les îlots, non engageantes lorsqu'elles sont mal entretenues,
- la difficulté d'accès à l'îlot, tant au niveau de l'itinéraire à parcourir (manque de repères, signalétiques à revoir), que dans la praticité des rues et des passages (pavage, pentes, escaliers...),
- l'absence de signes et dispositifs permettant à la fois la distinction et la transition entre espace privé et espace public.

Pour traiter ces différents aspects, plusieurs pistes peuvent être envisagées conjointement ou séparément, selon les enjeux révélés par le diagnostic de l'îlot. Il est cependant conseillé de considérer ces différentes pistes parallèlement lors de tout projet sur un îlot, afin d'en assurer la pertinence finale.

### **(Dé)densifier ?**

#### *Etat des lieux des structures urbaines les plus courantes*

Les centres-bourgs anciens ont généralement une structure urbaine particulière liée à l'histoire de la commune.

Certaines communes ont un passé médiéval, les constructions enserrées entre des remparts ont donné une grande compacité et créé un réseau de circulation non adapté en l'état aux modes de déplacement modernes (automobile, transports en commun). Les rues, souvent pavées, sont étroites et tortueuses et ne favorisent ni l'implantation des commerces, ni l'arrivée de familles, personnes âgées, et personnes à mobilité réduite. C'est par exemple le cas de Largentière, en Ardèche (photos ci-dessous).



Carte extraite de Géoportail, Largentière (07) : cadastre, vue aérienne, routes et chemins, cours d'eau  
Source : CEREMA



Photo du bourg médiéval de Largentière (07)  
Source : CEREMA



D'autres communes se sont construites ou fortement développées lors de l'essor industriel du siècle dernier. Ces communes sont davantage adaptées aux modes de déplacement modernes, mais elles font face au déclin industriel et au départ de population engendré par la fermeture des industries et la perte de dynamisme économique. Elles ont donc à gérer de nombreux bâtiments vacants et des friches à réhabiliter.

D'autres communes encore sont le fruit de l'activité agricole et disposent de nombreux corps de fermes inoccupés en cœur de bourg, comme par exemple Féron (59), qui a pourtant réussi à ré-exploiter ces vieux corps de ferme pour redynamiser son centre-bourg.

Ces trois typologies permettent de cerner les enjeux à relever pour une très grande partie des centres-bourgs à revitaliser. Cependant, la réalité est un peu plus complexe, puisqu'une même commune peut bien sûr avoir un tissu qui a évolué au fil des siècles et dans lequel on retrouve les trois typologies, comme c'est notamment le cas pour Saint-Julien-Molin-Molette (42). Il convient donc d'adopter une vision ensemble des problèmes du centre-bourg, et c'est là que l'on comprend l'intérêt d'avoir établi un diagnostic urbain.



Soierie désaffectée en centre-bourg de Saint-Julien-Molin-Molette (42)

#### DES EXPERIENCES INSPIRANTES : Féron (59)

**D'après les propos de Jean-François BAUDRY, maire de Féron (59), à la journée organisée par les DREAL Nord-Pas-de-Calais et Picardie, le 9 avril 2015 à Amiens « Revitaliser les centres-bourgs, comment aménager autrement les territoires en mutation ? ».**

Féron est une commune rurale de 565 habitants (recensement 2011) qui a subi une désertification rurale suite à la disparition de l'activité agricole (mises aux normes sanitaires, PAC, désintérêt des enfants d'agriculteurs etc.), ainsi qu'un vieillissement de sa population avec départ sans retour des jeunes adultes. Une réflexion en deux actes a donc été lancée il y a quelques années autour de la ferme délabrée située en cœur de bourg.

Acte 1 : révision du POS en PLU qui a permis la possibilité d'aménager les anciens bâtis agricoles et de changer leur fonction.

Acte 2 : se servir de l'identité patrimoniale (bâti agricole ancien) et culturelle (festival annuel accueillant 15 à 20 000 personnes sur quelques jours) pour valoriser l'image de la commune.

Bilan de l'opération au 9 avril 2014 :

- la commune compte désormais plus de 600 habitants
- le centre scolaire qui devait fermer accueille aujourd'hui plus de 100 élèves et s'est installé dans des bâtiments neufs (l'ancien bâtiment a été revendu pour financer la construction du nouveau groupe scolaire). La commune est obligée de freiner l'ouverture de nouvelles classes qui permettraient d'accueillir les enfants des villages alentours (financement trop lourd)
- 6 logements sociaux ont été créés
- l'ancienne ferme en centre-bourg a été réaménagée en boulangerie bio
- le café du village a finalement pu être conservé (pas envisagé au départ mais considéré comme un bon signe de réussite de l'opération)
- on observe une attractivité renouvelée du foncier dans le centre-bourg grâce aux rénovations
- la commune abrite désormais de manière permanente 5 artistes).



### **De la nécessité de (dé)densifier, à la stratégie de (dé)densification adaptée**

Lorsque la structure urbaine d'un centre-bourg n'est plus adaptée, il convient de la modifier afin d'offrir des conditions de vie (habitat, commerces, services, déplacements) recherchées par les habitants et les potentiels investisseurs.

De manière générale, les centres-bourgs anciens ont une grande densité bâtie. La densité bâtie est à différencier de la densité de population (nombre d'habitants au km<sup>2</sup>). En effet, si une grande partie des bâtiments du centre-bourg sont vides d'activités et d'habitants, on a, à la fois, une importante densité bâtie contre une faible densité de population, d'où l'écriture « (dé)densifier ». Ainsi, dans les processus de revitalisation des centres-bourgs, l'objectif sera souvent de diminuer la densité bâtie afin d'améliorer l'habitat et le cadre de vie pour attirer de nouvelles populations, et donc augmenter la densité de population.

Cependant, pour (dé)densifier, il est nécessaire de définir une stratégie globale à l'échelle du centre-bourg. La question n'est pas « Que peut-on raser pour dédensifier ? » mais plutôt « Comment travailler sur la densité bâtie pour redonner de la cohérence et de l'attractivité au centre-bourg ? ». Plusieurs scénarios peuvent répondre de manière pertinente à cette problématique et, puisque chaque commune est différente, chaque commune a son scénario adapté, élaboré sur mesure.

#### *Elaborer un scénario de (dé)densification*

Le diagnostic urbain a permis de révéler les points forts, les points faibles et les opportunités de développement de la structure urbaine du centre-bourg. Grâce à ces éléments, il est possible de définir des objectifs qualitatifs de restructuration à partir desquels on peut élaborer le scénario de (dé)densification. Ce scénario doit ensuite s'intégrer au projet urbain de la commune, afin d'éviter toute incohérence ou contradiction à court terme ou à long terme.

Quels que soient les objectifs du projet de (dé)densification, des travaux lourds comprenant des démolitions sont à envisager. Ces interventions nécessitent une réflexion en amont pour l'acquisition du foncier sans gréver le budget de la commune. Dans le cadre d'un projet sur le moyen et long terme, et dès le début de la réflexion sur la (dé)densification, il convient de repérer les îlots stratégiques à potentiellement acquérir.

Plusieurs outils peuvent être mobilisés :

- les **ER** (E mplacements Réservés) , qui ont l'avantage de n e pas être coercitifs, mais qui nécessitent des fonds disponibles lorsque le bien est mis en vente
- le **DPU** (Droit de Préemption Urbain) mais là aussi, les fonds doivent être disponibles.
- les expropriations, souvent mal perçues par les administrés car c'est une mesure très interventionniste.

Dans tous les cas, une politique de communication est à mettre en place. En effet, il est nécessaire d'expliquer aux administrés pourquoi leur quartier a besoin de changer, quels sont les objectifs, et quels dispositifs et processus peuvent être mis en place pour atteindre ces objectifs. Si la commune souhaite aller plus loin en impliquant les habitants et acteurs du centre-bourg dans la conception du projet (à l'échelle d'un îlot, d'un espace public ou du quartier tout entier), elle peut établir une méthodologie plus élaborée et mobiliser les compétences d'associations spécialisées dans ce domaine. Pour plus de détail sur l'élaboration de la stratégie de projet, se référer à la fiche associée.

Ces outils peuvent être combinés à l'action d'acteurs intermédiaires, et l'action immobilière partenariale peut ainsi être optimisée.

- le recours à un **EPF**, permettant à la commune de ne pas ponctionner ses fonds propres pour acquérir le foncier. L'EPF peut également prendre en charge la démolition des immeubles
- un bailleur, par un **bail emphytéotique à réhabilitation ou à construction**
- un opérateur privé via une convention de **PUP** (Projet Urbain Partenarial)
- un regroupement de propriétaires, par la mise en place d'une **AFU** (Association Foncière Urbaine)

**POINT DE VIGILANCE** la construction neuve doit être un objectif de restructuration, pas un moyen de financement.



### FOCUS SUR A qui faire appel pour élaborer le projet ?

- aux architectes-conseils du CAUE du département (pour les départements ne disposant pas de CAUE, faire appel au STAP)
- à l'Architecte des Bâtiments de France (STAP)
- aux architectes-conseils des PNR, si la commune a tout ou partie de son territoire en commun avec un PNR
- à la DDT
- aux habitants
- aux étudiants des écoles d'architecture, des instituts d'urbanisme
- à des professionnels (bureaux d'études, architectes, urbanistes, paysagistes, etc.)

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

Dans le cadre du programme « [Habiter autrement les centres-bourgs](#) », porté par PNR Livradois-Forez entre 2011 et 2013, des études sur des centres-bourgs membres du PNR ont été réalisées. Les exemples suivant ont pour intérêt de montrer que la dédensification répond à un parti pris initial, et ils mettent en avant l'« après démolition » et la réappropriation des vides ainsi que leur nouveaux usages.

- « Dédensifier pour aérer : l'exemple de Châteldon » page 40 du guide « [Habiter autrement les centres-bourgs](#) »
- « Dédensifier pour réorganiser : l'exemple de Saint-Dier-d'Auvergne » page 41 du guide « [Habiter autrement les centres-bourgs](#) »
- « Dédensifier pour valoriser : l'exemple de Courpière » page 42 du guide « [Habiter autrement les centres-bourgs](#) »
- « Dédensifier pour sécuriser : l'exemple de Cunlhat » page 43 du guide « [Habiter autrement les centres-bourgs](#) »

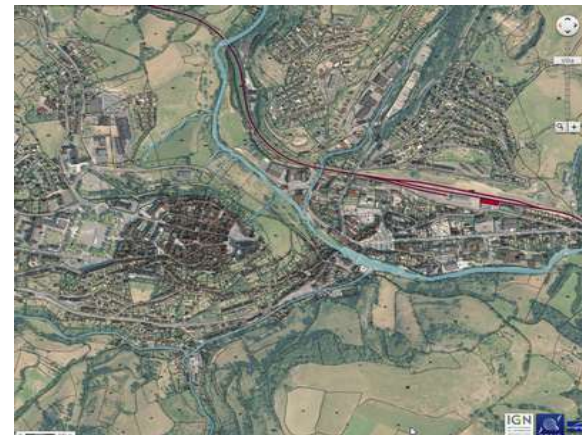
### Améliorer l'accessibilité et réfléchir à la perméabilité de l'îlot

#### Accéder aux îlots

L'accessibilité à l'îlot est conditionnée par l'organisation urbaine du centre-bourg. Ainsi, un centre-bourg médiéval concentrera plus de difficultés liées à l'accessibilité et à la circulation qu'un centre-bourg plus récent. Dans cette optique, deux typologies de centre-bourg sont à envisager :

- le village qui s'est développé de manière concentrique autour de signes de centralité (mairie, école, église, commerces),
- le village-rue, qui s'est développé le long d'un ou plusieurs axes de circulation structurants.

Il est à noter que certains villages qui se sont développés significativement en plusieurs étapes (expansion médiévale, révolutions industrielles par exemple) ont associé ces deux modes de développement, comme [Saint-Flour](#) (Cantal), dont le village historique est en hauteur sur le plateau basaltique, alors que ses faubourgs sont le long de la voie ferrée en contre-bas. Dans ces cas-là, le village peut comporter deux centralités : la centralité historique souvent délaissée avec, par exemple, l'église ou le château, et la centralité commerciale dans un quartier relativement plus récent que le quartier historique.



Carte extraite Géoportail, Saint-Flour (15) : vue aérienne, cadastre, cours d'eau

Dans le cas d'un centre-bourg plutôt compact et concentrique, n'ayant pas ou peu subi d'opération d'aménagement, les îlots sont généralement accessibles uniquement par des ruelles, ce qui contraint l'usage de la voiture, mais aussi les parcours quotidiens : ramener les courses, manier une poussette, circuler à vélo... Dans ce cas, un démarche relative à la circulation en centre-bourg est à envisager\*.

### **L'îlot, objet infranchissable du centre-bourg**

De plus, les îlots eux-mêmes peuvent constituer des barrières à la circulation en centre-bourg. En effet, l'accolement d'immeubles constitue un front bâti très imperméable à la rue, comme l'îlot Ranchet dans le centre-bourg d'Annonay en Ardèche. Pour faciliter la circulation d'une rue à une autre sans avoir à contourner l'îlot, il est possible de créer des passages publics piétons intérieurs à l'îlot. Ces chemins traversent les bâtiments et les cours intérieurs, et ils permettent notamment de mettre en valeur l'îlot dans toutes ses dimensions. Cependant, le statut de ces venelles peut mener à des difficultés d'entretien, c'est pourquoi, lors de leur création, il est nécessaire de définir à qui appartiennent ces espaces, qui les entretient, à quelles conditions le public est autorisé à circuler, les horaires d'ouverture. L'objectif est bien de valoriser l'îlot et d'améliorer la circulation et les promenades en centre-bourg, la mesure doit donc être encadrée pour éviter l'évolution anarchique des espaces (stockage de poubelles, déchets, occupation non désirée).

### **Gérer la transition public / privé : la question des frontages**

Dans les centres anciens, l'interaction entre la rue et le bâti est souvent développée. Si ces relations peuvent être vertueuses pour instaurer une certaine animation du centre-bourg (voisinage, lien social), elles peuvent également rebuter les habitants à venir s'y installer, et même en pousser certains à le quitter au profit des zones d'extension urbaine avoisinantes. En effet, la transition entre l'espace public de la rue et l'espace privé de l'îlot est souvent brutale, d'autant plus pour les rez-de-chaussée et logement en R+1. Pour établir une transition plus douce, il est souvent pertinent de créer un espace tampon entre le bâtiment et la rue.

L'avantage de ce travail est la flexibilité de sa mise en œuvre et la multiplicité des solutions envisageables. En effet, l'aménagement des frontages peut être réalisé à l'occasion d'une réfection de voirie, comme à Champdieu (Loire), ou alors de manière plus isolée, comme à Chédigny (Indre-et-Loire).

Il existe de nombreuses manières de matérialiser un espace tampon : travail par la végétation, installation d'espace vert en pied de mur, travail sur la physionomie des trottoirs, réfection des façades...

La rénovation des façades peut notamment être entreprise conjointement avec une OPAH, une opération de réhabilitation d'un immeuble ou d'un îlot, un PIG..., ce qui permet d'apporter de la cohérence et de l'harmonie au centre-bourg par un projet intégré. Dans le cadre d'opérations sur l'habitat privé subventionnées par l'ANAH, une petite partie des financements ANAH peut être alloué à la réfection des façades et à l'action sur le frontage, car ces actions permettent de valoriser et de mettre en cohérence l'habitat extérieur avec les opérations réalisées sur le logement, à l'intérieur. Beaucoup de communes se sont lancées dans des opérations façades, et certaines, comme Bâgé-le-Châtel ou Nantua dans l'Ain, se sont armées d'une charte chromatique pour redonner de l'unité au cœur de bourg.

#### **DES EXPERIENCES INSPIRANTES : Chédigny (37)**

Chédigny, village d'Indre et Loire labellisé Jardin Remarquable, a permis l'embellissement de son centre-bourg grâce à la plantation de rosiers et plantes vivaces en pied d'immeuble. L'opération a été un succès, et les habitants s'attachent désormais eux-même à fleurir leurs jardins et leur devantures de maison, afin de renforcer le fleurissement du centre-bourg. Pour plus d'informations sur l'opération et la démarche, consulter [le site internet de la commune](#).

#### **EN SAVOIR PLUS**

- *Reconquérir la rue*, Nicolas Soulier, avril 2012, Ed. Ulmer  
 - *Aménager avec le végétal – Pour des espaces verts durables*, CERTU, CAUE, CNVVF, juin 2011, Ed. CERTU



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

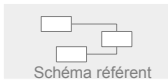


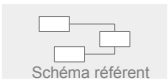
Schéma référent

Une fois le diagnostic réalisé et la stratégie décidée à partir des conclusions du diagnostic, il convient de se lancer dans la partie opérationnelle du projet, qui comporte les deux étapes majeures suivantes :

- mettre en place la stratégie foncière,
- mettre en place la stratégie de financement et choisir les bons outil et programmes.

Ces deux étapes sont étroitement liées, et un choix opéré sur l'une a des conséquences sur l'autre. C'est pourquoi un « aller-retour » permanent est nécessaire pour élaborer la partie opérationnelle du projet urbain d'ensemble, et là encore, les conseils prodigués par les acteurs compétents en la matière est un avantage indéniable.





Sommaire enjeux

Sommaire outils

Expériences

Lexique

Schéma référent

Mettre en place la stratégie de financement et choisir les bons outils et programmes

La stratégie de financement, les outils et les programmes relatifs à l'objectif d'adapter les produits immobiliers à la demande sont ceux permettant d'adapter l'offre de logements aux besoins contemporains\*. En effet, l'environnement et l'enveloppe du bâti ne se dissocient pas de son contenu, à savoir les logements, lors de la requalification d'un îlot ancien, du moins dans la partie opérationnelle. Ainsi, des OPAH, PIG, programmes de l'ANAH, ORI etc. sont adaptés aux enjeux de requalification des îlots anciens.

Cependant, l'utilisation d'outils relevant de la démarche architecturale (plans masse, plans guide, coupes) à l'échelle du quartier permettront d'avoir une vue globale sur le projet en cours, et serviront également à la constitution des dossiers ANAH, OPAH, etc.

FOCUS SUR... les appels à projets, les appels à manifestation d'intérêt (AMI), les concours d'idées

Lancé en juin 2014, l' AMI centre-bourg permet actuellement aux communes lauréates d'avoir accès à des facilités de financement et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour pallier leur manque en ingénierie, et mener un projet de revitalisation du centre-bourg. A l'instar de l'AMI centre-bourg, il existe d'autres appels à projets et concours d'idées initiés par des instances départementales, régionales ou nationales, tel le concours d'idées "revivre en centre-bourg" des CAUE du Languedoc-Roussillon. Ces nouvelles modalités de financement et d'expérimentation se développent de plus en plus, et il est judicieux pour les communes de les anticiper afin d'être prêtes à y répondre.

En effet, les dossiers de candidature prennent souvent la forme d'un diagnostic local et d'orientations envisagées pour répondre aux problèmes posés. Le niveau de détails exigé peut être poussé assez loin, puisque des plans de financements peuvent être demandés.

Ainsi, pour être réactif et pouvoir répondre à ces appels et concours sans avoir besoin de construire entièrement, et à partir de rien, un dossier dans un temps très limité, les communes sont encouragées à établir un diagnostic local\* dès qu'elles en ont la possibilité, ce qui leur permet de le mobiliser rapidement en cas de concours et de se concentrer sur la partie opérationnelle du projet dans leurs dossiers.



Consécutivement à la réalisation d'opérations sur un ou plusieurs îlots, et après la livraison des produits immobiliers, il est judicieux de proposer un accompagnement à l'usage des utilisateurs des nouvelles installations (habitants, commerçants, riverains). En effet, valoriser la réalisation par l'accompagnement à l'usage a le double avantage de montrer que ce qui a été réalisé est pertinent, et de s'assurer que cette réalisation s'inscrit positivement dans le temps.

Consécutivement à la réalisation d'opérations sur un ou plusieurs îlots, et après la livraison des produits immobiliers, il est judicieux de proposer un accompagnement à l'usage des utilisateurs des nouvelles installations (habitants, commerçants, riverains). En effet, valoriser la réalisation par l'accompagnement à l'usage a le double avantage de montrer que ce qui a été réalisé est pertinent, et de s'assurer que cette réalisation s'inscrive positivement dans le temps.

Pour valorisation l'opération réalisée et la rendre durable, plusieurs pistes peuvent être envisagées conjointement ou séparément, selon la nature de l'opération sur l'îlot et les besoins révélés par l'expérience, une enquête publique, des doléances, etc.. Il est cependant conseillé de considérer parallèlement les points développés dans cette partie lors de tout post-projet sur le tissu bâti du centre-bourg, afin de s'assurer la pertinence finale de la démarche. Ainsi, il est possible de valoriser à l'échelle du territoire les aménités et fonctionnalités du centre-bourg, de communiquer sur les nouveaux dispositifs et installations au sein de l'îlot et d'instaurer une gestion vertueuse et pérenne du l'îlot et du quartier

Il est à noter que toute autre idée ou innovation des communes dans ce domaine sont à encourager, car ces idées *in situ* auront l'avantage d'être parfaitement adaptées à la situation et le contexte en question.

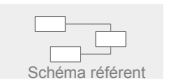
### Valoriser à l'échelle du territoire les aménités et fonctionnalités du centre-bourg

Les opérations de restauration de requalification des îlots ou d'amélioration du cadre de vie ne doivent pas passer inaperçu et tomber dans l'oubli. En effet, il convient de communiquer sur toutes les opérations réalisées, auprès des habitants du bourg mais aussi à plus grande échelle. De manière générale, une commune qui fait valoir et reconnaître ses atouts a tendance à rayonner au moins sur le territoire du bassin de vie, et ceci peut améliorer son attractivité.

A l'échelle de la commune, différents médias peuvent être utilisés (presse, site internet de la commune), et l'organisation d'événements célébrant la fin de l'opération permet d'expliquer aux habitants et curieux ce qui a été fait, comment cela a été fait, dans quel but, et avec quelles retombées positives attendues.

De même, des dispositifs occasionnels peuvent être mis en place, telle l'organisation de parcours ludiques pour les enfants (courses d'orientation, chasse aux œufs de Pâques...) ou pour les adultes (balades urbaines) qui permettent, par exemple, de prouver simplement aux usagers et visiteurs que circuler et cheminer en centre-bourg est possible et, qui plus est, que ceci est agréable et pratique. Plus que la simple valorisation, l'idée est de prouver que l'opération d'aménagement a amélioré le cadre de vie, et de créer de l'intérêt pour faciliter, par la suite, l'acceptation d'autres opérations dans le bourg, et éventuellement inciter les habitants à prendre part à ces nouvelles opérations.

Pour rayonner à une échelle plus large, il ne faut pas hésiter à faire connaître l'opération par l'intermédiaire d'autres acteurs : l'EPCI, le CAUE et le PNR quand ils existent, le Pays, les communes partenaires voisines, etc. Le recours au label et concours est également une piste, notamment en ce qui concerne la valorisation du patrimoine\*.



### Communiquer sur les nouveaux dispositifs et installations au sein de l'îlot

Dans le cas où les usagers de l'îlot rénové (propriétaires, locataires, commerçants, etc.) n'ont pas ou peu participé au projet de requalification et sont arrivés clés en main dans des immeubles rénovés, il est judicieux de communiquer sur ce qui a été réalisé (brochures ou présentations type avant/après) et sur tous les niveaux dispositifs éventuellement mis en place : espaces partagés, énergies renouvelables, gestion des communs, etc.

A ce stade, des informations plus techniques et chiffrées peuvent être attendues : consommation en énergie, fonctionnement du système de chauffage, etc.

L'idée est d'expliquer comment loger ou travailler dans les meilleures conditions dans cet îlot. Ce sera ensuite aux nouveaux usagers d'habiter les lieux, de se les approprier et de leur donner une identité.

### Instaurer une gestion vertueuse et pérenne de l'îlot et du quartier

Pour permettre aux usagers d'habiter les lieux et de se les approprier, l'organisation, la destination et la gestion des espaces doit être clairement établie dès le départ. L'objectif est d'empêcher le développement d'usages détournés dégradant le cadre de vie (amoncellement d'ordures), ou provoquant la création de zones dont l'appropriation exclusive d'une ou plusieurs personnes diminue les libertés d'accès et d'usage des autres (occupation abusive d'un espace).

Dans cette partie, les actions suivantes seront développées :

- Déterminer les responsabilités de gestion et d'entretien des espaces communs (hall, escaliers, venelles...) entre propriétaires. Ceci peut passer par la rédaction et la signature d'une charte.
- Déterminer les responsabilités de gestion et d'entretien des espaces collectifs extérieurs (jardins partagés, végétation). Voir avec la mairie pour les éventuels passages publics permettant de traverser l'îlot. Ceci peut passer par la rédaction et signature d'une charte.
- Favoriser les initiatives citoyennes, par exemple par la mise à disposition de matériel, de locaux et par l'instauration d'un dialogue entre la commune et les habitants.

## **Objectif 1.3.2**

# **Valoriser et gérer la dimension patrimoniale**

### Le patrimoine comme levier de valorisation et de développement du centre-bourg

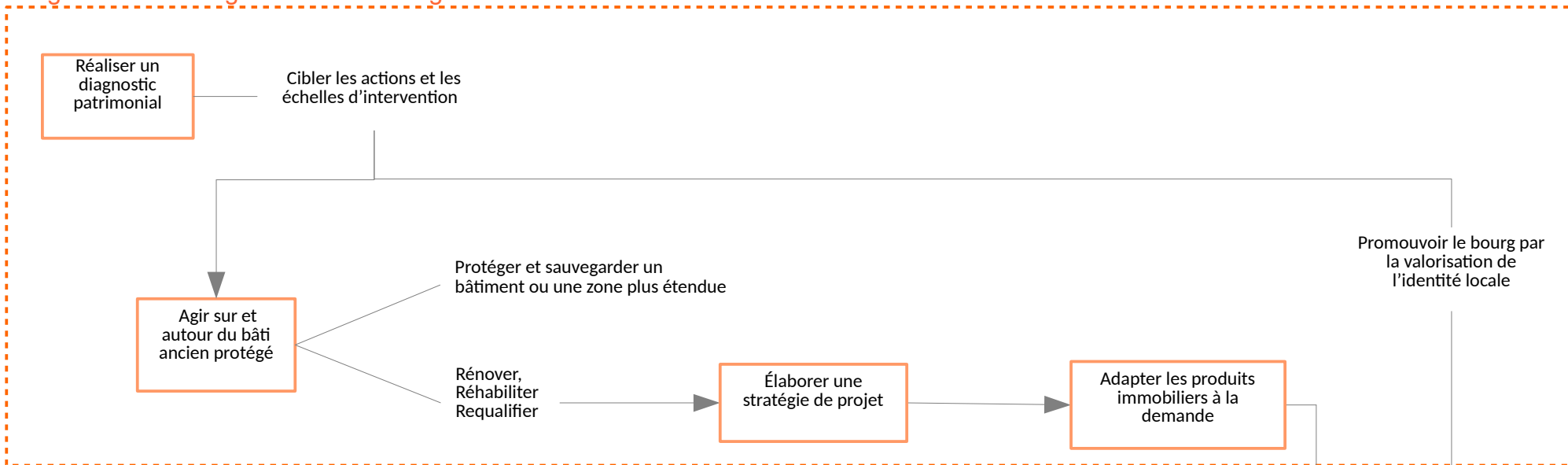
La valorisation et la gestion du patrimoine est un enjeu fort en centre-bourg. En effet, les centres-bourgs comportent souvent des bâtis de caractère et des éléments du petit patrimoine culturel, témoins de l'identité de la commune. Alliés à la trame urbaine du centre-bourg et à l'implantation caractéristique du bâti, elles aussi spécifiques de la commune, ce sont eux qui donnent ses particularités à la commune et il est judicieux d'exploiter ces particularités dans le cadre de la requalification d'îlots anciens en centre-bourg.

De plus, les savoir-faire caractéristiques de la commune et du territoire, présents ou disparus relativement récemment, peuvent faire l'objet d'une attention particulière des collectivités locales dans l'objectif de valoriser le patrimoine immatériel de la commune et de donner à voir une histoire et une culture.

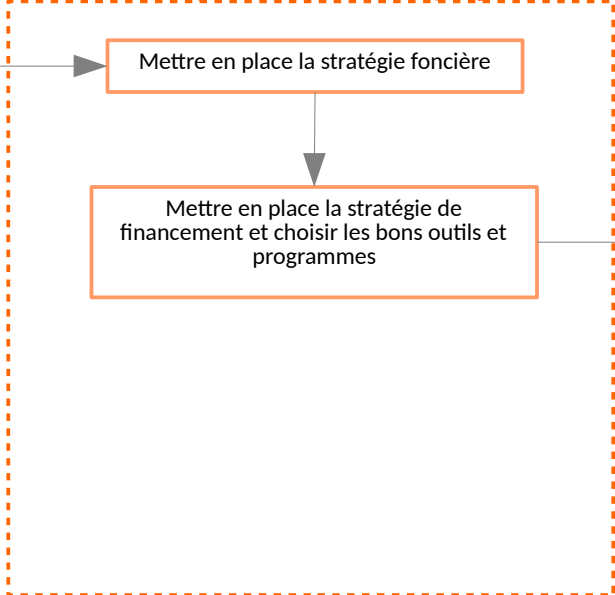
#### **FOCUS SUR... L'article L1 du Code du Patrimoine**

*« Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. »*

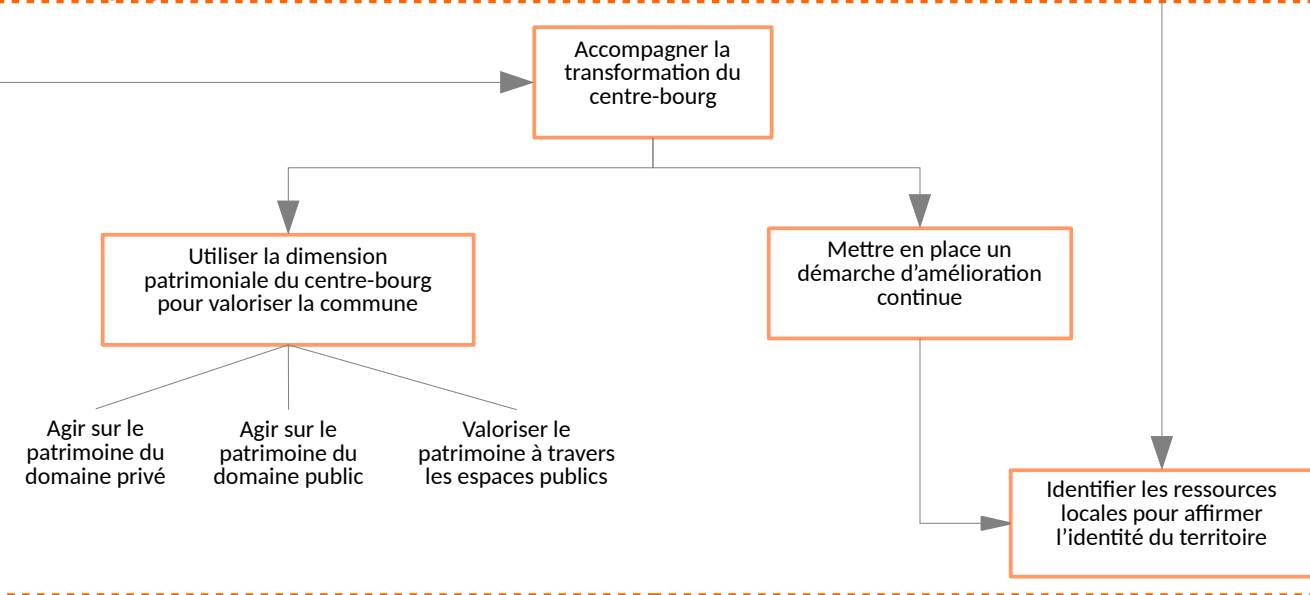
### Diagnostic et stratégie du centre-bourg



### Réalisation opérationnelle du projet



### Accompagnement et suivi





Pour travailler sur les questions sensibles et complexes liées au patrimoine, il convient tout d'abord de faire un diagnostic sur les éléments matériels et immatériels à valoriser dans le centre-bourg. Confronté aux enjeux du diagnostic local, ce diagnostic patrimonial permet d'identifier les leviers d'action qui feront du patrimoine une ressource pour la revitalisation des centres-bourgs.

Une fois les leviers d'action identifiés, et l'état des lieux des capacités et moyens de la commune réalisé, il est nécessaire de mettre en place une stratégie à l'échelle du centre-bourg pour répondre à l'objectif de valoriser et gérer la dimension patrimoniale. Cette stratégie peut prendre plusieurs formes et se développer de manière différenciée selon la finalité recherchée. Ainsi, dans certains cas une action directe sur le bâti sera entreprise, tandis que dans d'autres cas, la mise en place d'outils réglementaires suffira à répondre à l'objectif.

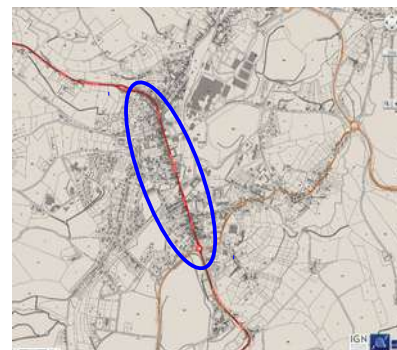


Le diagnostic patrimonial fait partie intégrante du diagnostic urbain\*, et peut être complété et approfondi, notamment par le biais d'une étude urbaine, en fonction des premiers enjeux révélés par cette étude. Plus ou moins développé selon les centres-bourgs, il est utile pour toutes les communes souhaitant agir sur leur patrimoine bâti, et est en relation étroite avec le diagnostic architectural\*.

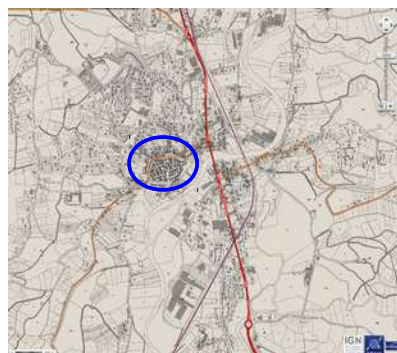
Le diagnostic patrimonial comprend notamment un résumé de l'histoire du bourg et des ses éléments (bâtiments, places, équipements), le nombre et l'emplacement de bâtiments protégés réglementairement et leur relation avec l'ensemble du tissu urbain, leur lien plus ou moins fort avec des espaces publics. Il est également judicieux de repérer les bâtiments remarquables, les maisons traditionnelles et leurs caractéristiques, et les éléments et détails architecturaux notables. Sont également étudiées les ambiances induites par ces bâtiments patrimoniaux, et la volumétrie et hauteur des bâtis de l'ensemble du tissu urbain du périmètre concerné par le diagnostic. Enfin, il peut être envisagé d'introduire dans le diagnostic patrimonial la dimension paysagère et naturelle du centre-bourg et de ses abords.

Dans le cas du projet de revitalisation du centre-bourg, pour lequel le périmètre est généralement modeste, il convient de réaliser le diagnostic patrimonial sur l'ensemble du cœur de village et ses abords directs. Il est alors possible d'approfondir l'étude sur certains îlots remarquables. Ainsi, le premier élément à traiter sera la question de ce périmètre : en effet, si des centres-bourgs tels que Courpière (63) sont nettement visibles sur un plan cadastral ou une vue aérienne, d'autres centres-bourgs, comme Saint-Eloy-les-Mines (63), sont plus diffus. Dans une logique d'échange entre le centre-bourg et le reste de la commune, le diagnostic patrimonial peut être étendu à un bâtiment remarquable en périphérie (par exemple les couvents, les bâtiments industriels, etc) afin d'étudier les potentielles relations touristiques à mettre en place entre le centre-bourg et sa périphérie.

Compte tenu de la complexité d'une telle étude et des compétences spécifiques à mobiliser (architecture, histoire, sociologie, etc), il est préférable de faire appel à un bureau d'études spécialisé et de prendre contact avec le STAP du département pour obtenir des conseils.



*Exemple d'un centre-bourg au périmètre large et peu défini.  
 Carte extraite Géoportail, Guise (02),  
 Cadastre et voies de circulation*



*Exemple d'un centre-bourg dense dont le périmètre est très défini.  
 Carte extraite Géoportail, Courpière (63)  
 Cadastre et voies de circulation*

#### FOCUS SUR... les bons réflexes en matière de diagnostic patrimonial

- Si des études ont déjà été réalisées, il est judicieux de reprendre ces études et de les actualiser. Ceci a l'avantage de prendre moins de temps et de faire des économies financières et temporelles.
- Pour une cohérence territoriale plus globale, la démarche de diagnostic peut être mutualisée à l'échelle de l'EPCI.

La protection de certains bâtis ou d'une zone plus étendue est souvent perçue de manière ambivalente. L'objectif premier est de préserver le patrimoine et mettre en valeur le bourg. Pour répondre à cet objectif, la protection impose souvent des contraintes esthétiques et structurelles lors de rénovations, extensions et constructions neuves. Ceci peut être mal perçu par les administrés, en particulier par les habitants du centre-bourg. Pourtant, il est utile de rappeler que ces mêmes protections ouvrent droit à des facilités de financement lors d'opérations sur le bâti.

Cette partie a pour objectif de montrer dans quelles mesures la protection du patrimoine est une ressource pour le centre-bourg, et surtout de démontrer que l'action sur le patrimoine protégé est à la portée des collectivités et particuliers. Les pistes développées peuvent être envisagées conjointement ou séparément, selon les enjeux révélés par le diagnostic urbain. Il est cependant conseillé de considérer parallèlement ces différentes pistes lors de tout projet de valorisation du patrimoine, afin de choisir un bouquet d'actions correspondant aux exigences de la commune, mais aussi à ses capacités de mise en œuvre et de financement.

### Protéger et sauvegarder un bâtiment ou une zone plus étendue

*Protéger et sauvegarder : un levier de valorisation du centre-bourg*

Lors de la conception d'un projet urbain, beaucoup de questions se posent : démolir, construire, aménager, aérer, dédensifier, et bien d'autres encore. Lorsque, de surcroît, entrent en jeu les protections du patrimoine, la démarche peut vite sembler compliquée. Pourtant, les protections du patrimoine guident les projets urbains et agissent en garde-fou afin de garantir la cohérence et l'harmonie du tissu bâti du centre-bourg. En effet, il existe différents niveaux de protection du patrimoine et différentes échelles d'application. Ces solutions diverses permettent de s'adapter au mieux à chaque situation.

### Protéger et sauvegarder à l'échelle d'un immeuble

Lorsqu'un bâtiment présente une forte valeur patrimoniale par son esthétique, son histoire, ses usages, il peut être judicieux de le protéger au titre des Monuments Historiques.

- Deux niveaux de protection Monument Historique sont possibles :
- le classement au titre des monuments historiques : protection d'un bien présentant un intérêt à l'échelle nationale
  - l'inscription au titre des monuments historiques (ex- ISMH, inventaire supplémentaire des monuments historiques) : protection d'un bien présentant un intérêt à l'échelle régionale.

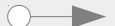
En terme de financement, le classement et l'inscription ouvrent tout deux droit à des facilités de financements, notamment par le biais du **dispositif fiscal Malraux**.

Il est à noter qu'il est possible de passer par une étape intermédiaire facultative préalable à la protection au titre des Monuments Historiques avec le label VMF-Patrimoine Historique\*.

Pour connaître les démarches et procédures de classement d'un immeuble au titre des Monuments historiques, il est possible de consulter les documents réalisés par la [DRAC Champagne-Ardenne](#), ou par [les CAUE de Midi-Pyrénées](#).

#### EN SAVOIR PLUS

Pour connaître les démarches et procédures de classement d'un immeuble au titre des Monuments historiques, il est possible de consulter les documents réalisés par la [DRAC Champagne-Ardenne](#), ou par [les CAUE de Midi-Pyrénées](#).



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences

A  
B  
C

Lexique



Schéma référent

## FOCUS SUR... la protection au titre des Monuments Historiques

« Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative.

Sont notamment compris parmi les immeubles susceptibles d'être classés au titre des monuments historiques :

- a) Les monuments mégalithiques, les terrains qui renferment des stations ou gisements préhistoriques ;
- b) Les immeubles dont le classement est nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou mettre en valeur un immeuble classé au titre des monuments historiques. »

### Article L621-1 du Code du Patrimoine

C'est un dispositif législatif d'utilité publique basé sur les principes d'analyse scientifique, dans lequel les notions de rareté, d'exemplarité et d'intégrité des biens sont prises en compte. Il s'agit d'une reconnaissance d'intérêt public de biens présentant un caractère patrimonial fort.

La protection au titre des Monuments Historiques peut concerner tout un édifice (église, château par exemple), tout ou partie d'un bâtiment (façade, balcon, etc.), des éléments du petit patrimoine (fontaine, jardin, etc.) et même des objets mobiliers (orgues, meubles, etc.). Actuellement, le service des monuments historiques protège 43 000 immeubles, 300 000 objets mobiliers (dont 1 400 orgues). Pour en savoir plus, consulter le site du Ministère de la Culture et de la Communication.

## POINT DE VIGILANCE

Lorsqu'un immeuble est protégé au titre des monuments historiques (qu'il soit inscrit ou classé), il induit automatiquement un périmètre de protection autour de lui (500 mètres avec co-visibilité) dans lequel toute modification d'un bâtiment dans le champ de visibilité du Monument Historique doit [faire l'objet de l'approbation de l'ABF](#).



Maison bastide, Argentière (07), classée au titre des Monuments Historiques.  
 Source : CEREMA



### Protéger et sauvegarder à l'échelle du centre-bourg

Plusieurs raisons peuvent mener à choisir la protection d'une zone étendue dans le centre-bourg :

- si le centre-bourg comporte de nombreux Monuments Historiques (MH), il peut devenir compliqué de faire concorder tous les périmètres MH induits qui s'entrecroisent, et de les rendre compréhensibles pour les administrés
- si le centre-bourg ne comporte pas de Monuments Historiques, ni de monuments particulièrement remarquables, le tissu bâti et l'organisation urbaine peuvent, à eux seuls, avoir une valeur patrimoniale conséquente, caractéristique et justifier d'une protection, comme c'est souvent le cas avec les tissus anciens médiévaux. Ce type de patrimoine diffus est parfois appelé « patrimoine ordinaire », mais n'en raconte pas moins sur l'histoire de la commune qu'un patrimoine ciblé et protégé au titre des Monuments Historiques par exemple.

Dans les deux cas, la dimension patrimoniale du centre-bourg est incontestable, et différents niveaux de protection existent pour s'y adapter. Dans cette optique, et en fonction des enjeux patrimoniaux révélés par le diagnostic, la commune peut décider d'instaurer une AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) ou de mettre en place un PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) :

- L'AVAP est une servitude d'utilité publique, et intervient en complément du PLU. Elle remplace les anciennes ZPPAUP ( Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) en y ajoutant aux objectifs préservation du patrimoine architectural, paysager et historique, les objectifs du développement durable. L'AVAP se substitue aux effets de la servitude des périmètres MH à l'intérieur de sa zone d'application.
- le PSMV, contrairement aux AVAP, est à lui seul un document d'urbanisme, qui vient se substituer au PLU sur le périmètre du secteur à sauvegarder. Issus de la Loi Malraux du 4 août 1962, les secteurs sauvegardés ont pour objectif de préserver les centres anciens et villes historiques à très forte valeur patrimoniale, et d'édicter une série de mesures de protection et de gestion, consignées dans le PSMV,

Les mesures du PSMV visent à permettre l'évolution du secteur sauvegardé tout en préservant ses caractéristiques patrimoniales, architecturales, paysagères et historiques.

#### FOCUS SUR... AVAP ou PSMV ?

Certains centres-bourgs ruraux peuvent prétendre à devenir secteur sauvegardé, cependant il est à noter qu'en France en 2013, il existait seulement 103 secteurs sauvegardés. Cette procédure reste donc exceptionnelle et dans la plupart des cas, l'instauration d'une AVAP suffit largement à protéger un centre-bourg.

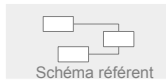
Dans tous les cas, avant de se lancer dans une procédure pour inscrire une zone en site classé, AVAP ou en secteur sauvegardé, il convient de prendre contact avec des ABF, avec les STAP, les CAUE tout autre organisme compétent en matière de patrimoine, d'architecture et d'histoire. En effet, ce type de procédure se fait au cas par cas.

Pour en savoir plus sur les procédures à mettre en œuvre il est possible de consulter :

- La fiche pratique de l'ANABF pour les AVAP
- Les ressources du Cerema pour les PSMV

#### FOCUS SUR... l'article L642-1 du Code du Patrimoine

« Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique. Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. »



Dans le cadre d'un projet d'aménagement du patrimoine et au delà d'encadrer les possibilités de protection, une stratégie d'actions globale peut être envisagée pour la commune et son patrimoine.

Notamment, une stratégie foncière et financière pourra être mise en place. L'action directe ou indirecte de la commune portera alors sur différents éléments du patrimoine pour améliorer le cadre de vie des habitants et des visiteurs à travers l'habitat, les espaces publics, voire les commerces.

Dans le cadre d'une stratégie cohérente, les opérations et travaux d'aménagement s'accompagnent de démarches de communication au long terme pour valoriser les différents éléments du bourg et assurer un maintien commun de ces ressources.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

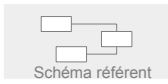
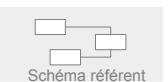


Schéma référent

Une fois le diagnostic réalisé et la stratégie décidée à partir des conclusions du diagnostic, il convient de se lancer dans la partie opérationnelle du projet, qui comporte les deux étapes majeures suivantes :

- mettre en place la stratégie foncière,
- mettre en place la stratégie de financement et choisir les bons outil et programmes.

Ces deux étapes sont étroitement liées, et un choix opéré sur l'une a des conséquences sur l'autre. C'est pourquoi un « aller-retour » permanent est nécessaire pour élaborer la partie opérationnelle du projet urbain d'ensemble, et là encore, les conseils prodigués par les acteurs compétents en la matière est un avantage indéniable.



## Adapter la stratégie de financement et choisir les bons outils et programmes

Le financement d'opérations sur le bâti ancien font l'objet de financements spécifiques, surtout dans le cas d'une protection réglementaire du bâtiment. Les possibilités de financement développées dans cette partie sont diffusées à l'échelle nationale, cependant, il est important de préciser que les Régions, Départements, EPCI, Pays, PNR et d'autres acteurs encore, peuvent participer au financement de projets de requalification de bâtiments à valeur patrimoniale, par exemple dans le cadre d'appels à projet locaux. Des financements européens peuvent également être mobilisés.

### Financer la restauration du bâti protégé au titre des Monuments Historiques

Dans le cadre du **dispositif Malraux**, les particuliers souhaitant réaliser des travaux de restauration peuvent bénéficier d'avantages fiscaux. Cependant, l'expérience a montré que les particuliers utilisant ce dispositif ont des revenus plutôt aisés, ce qui leur permet d'investir dans les travaux et de pouvoir attendre une à deux années les retombées fiscales attendues. Si la mairie veut tout de même encourager la restauration de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques auprès de populations aux revenus plus modestes, elle peut suggérer la création d'une SCI (Société Civile Immobilière) entre propriétaires des logements de l'immeuble, puisque le dispositif Malraux est valable dans ce cas. La mutualisation des moyens financiers permet ainsi d'augmenter la faisabilité de l'opération.

De plus, la Fondation du Patrimoine a mis en place un système de mécénat à l'attention des **particuliers** et des **collectivités**. Ce type de financement peut être mobilisé en complément d'autres aides et subventions.

### Financer la restauration du bâti non protégé au titre des Monuments Historiques

Dans le cas où l'immeuble en question se situe en secteur sauvegardé ou en AVAP, il est possible de bénéficier du dispositif Malraux. Cependant, l'expérience a montré que les particuliers utilisant ce dispositif ont des revenus plutôt aisés, ce qui leur permet d'investir dans les travaux et de pouvoir attendre une à deux années les retombées fiscales attendues. Si la mairie veut tout de même encourager la restauration de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques auprès de populations aux revenus plus modestes, elle peut suggérer la création d'une SCI (Société Civile Immobilière) entre propriétaires des logements de l'immeuble ou de l'îlot, puisque le dispositif Malraux est valable dans ce cas. La mutualisation des moyens financiers permet ainsi d'augmenter la faisabilité de l'opération.

Dans le cas d'immeubles non protégés au titre des Monuments Historiques et pas forcément situés en zone protégée réglementairement, des financements existent également. En effet, la Fondation du Patrimoine a mis en place un système de **déductions fiscales et subventions** à destination des propriétaires privés.

#### FOCUS SUR... les organismes ressources en matière de financement

Dans le cadre de projets de rénovation de l'habitat privé ancien, notamment si l'immeuble prend part à une OPAH à volet patrimonial, des aides de l'ANAH peuvent être obtenues. Contacter l'ANAH et le STAP.

Les travaux de restauration des édifices ruraux non protégés au titre des Monuments Historiques peuvent faire l'objet de subventions atteignant un taux maximum de 10 à 15 %. Contacter la DRAC et le STAP.

Pour connaître les autres financements disponibles concernant les immeubles protégés au titre des Monuments Historiques, contacter la DRAC et le STAP. Il est à noter que dans le cadre de bâtiments protégés, les travaux sont soumis à l'autorisation de l'Architecte des bâtiments de France, appartenant au STAP du département.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

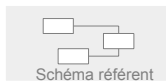


Schéma référent

Consécutivement à la réalisation d'opérations sur un ou plusieurs îlots, et après la livraison des produits immobiliers, il est judicieux de proposer un accompagnement à l'usage des utilisateurs des nouvelles installations (habitants, commerçants, riverains). En effet, valoriser la réalisation par l'accompagnement à l'usage a le double avantage de montrer que ce qui a été réalisé est pertinent, et de s'assurer que cette réalisation s'inscrive positivement dans le temps.



## Utiliser la dimension patrimoniale du centre bourg pour valoriser la commune

Si tous les centres-bourgs ne comportent pas de Monuments Historiques, tous ont des particularités urbaines et des ressources locales qui leur sont caractéristiques et qui participent de leur identité locale. Pour sauvegarder et valoriser le patrimoine dans son ensemble, il existe plusieurs niveaux et échelles de protection, des instances de conseil, et de nombreux labels permettant aux communes de trouver des solutions adaptées à leur centre-bourg.

Parmi les nombreuses actions susceptibles de valoriser et de gérer le patrimoine dans le cadre d'un projet de revitalisation, quatre vont être développées dans cette fiche et se déclinent comme suit :

1. Agir sur le patrimoine du domaine public
2. Agir sur le patrimoine du domaine privé
3. Valoriser le patrimoine par les espaces publics

Ces pistes peuvent être envisagées conjointement ou séparément, selon les enjeux révélés par le diagnostic urbain. Il est cependant conseillé de considérer ces trois points parallèlement lors de tout projet de valorisation du patrimoine, afin de choisir un bouquet d'actions correspondant aux exigences de la commune, mais aussi à ses capacités de mise en œuvre et de financement.

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES : Thoiry (01)

La commune Thoiry, dans l'Ain, a lancé une opération de nettoyage de plusieurs croix présentes en cœur de bourg à l'occasion de la rénovation et de l'extension du couvent place de l'Eglise. Pour en savoir plus, il est possible de consulter le guide [Tourisme et Cadre de vie](#) réalisé par le CAUE de l'AIN, à la page 20.

### Agir sur le patrimoine du domaine public

#### Agir sur le petit patrimoine

Le petit patrimoine, aussi appelé patrimoine rural, se rapporte au patrimoine de proximité ne bénéficiant généralement pas de protection particulière. Parmi le petit patrimoine, on trouve notamment des éléments de taille modeste : lavoirs, croix, tours, puits, cadrans solaires, et bien d'autres encore. Le petit patrimoine, généralement constitué de biens communaux, est à valoriser, tant pour entretenir la mémoire collective et l'histoire que pour affirmer l'identité locale.

Certaines actions de valorisation du patrimoine peuvent impressionner les collectivités, de par les procédures et les coûts. Cependant, il est possible de mettre en œuvre des opérations plus modestes, ciblées sur ces éléments du petit patrimoine, et qui ont pour avantage d'avoir un grand impact sur l'environnement visuel en centre-bourg et, potentiellement, d'améliorer son attractivité.

Ces actions peuvent intervenir de manière isolée et spontanée (par exemple s'il y a nécessité de restaurer ou nettoyer une fontaine ou un lavoir) ou bien venir compléter une opération plus ensemblière sur le centre-bourg. Ainsi,

Dans le cadre d'actions sur le petit patrimoine, la commune peut faire appel à la [Fondation du Patrimoine](#) et lancer un mécénat populaire afin d'obtenir un financement participatif.

### EN SAVOIR PLUS

Pour en savoir plus sur le petit patrimoine rural, connaître les interlocuteurs privilégiés et les principaux financements, vous pouvez consulter la [Fiche de synthèse](#) de l'Association des Maires de France sur le petit patrimoine rural.

## Utiliser la dimension patrimoniale du centre bourg pour valoriser la commune

### Communiquer sur l'existant et les opérations réalisées

Outre des actions directes de restauration ou réhabilitation du patrimoine et du petit patrimoine, il convient de communiquer sur toutes les opérations déjà réalisées, auprès des habitants du bourg mais aussi à plus grande échelle. En effet, de manière générale, une commune qui fait valoir et reconnaître ses atouts a tendance à rayonner au moins sur le territoire du bassin de vie, et ceci est valable pour les opérations sur le patrimoine.

A l'échelle de la commune, différents médias peuvent être utilisés (presse, site internet de la commune), et l'organisation d'événements célébrant la fin de l'opération permet d'expliquer aux habitants et curieux ce qui a été fait, comment cela a été fait, dans quel but, et avec quelles retombées positives attendues. Plus que la simple valorisation, l'idée est de créer de l'intérêt pour faciliter, par la suite, l'acceptation d'autres opérations dans le bourg, et éventuellement inciter les habitants à prendre part à ces nouvelles opérations.

Pour rayonner à une échelle plus large, un moyen efficace de faire reconnaître le patrimoine est le [recours aux labels](#) et aux concours, notamment les suivants :

- le label [Patrimoine du XXème siècle](#), visant à faire connaître les édifices typiques de l'architecture moderne,
- le réseau des [Villes et Pays d'Art et d'Histoire](#),
- le label [Jardin Remarquable](#) qui, comme son nom l'indique, concerne les parcs et jardins,
- le label [VMF-Patrimoine Historique](#), pour valoriser et éventuellement aboutir à une protection de type Monument Historique,
- le label [Plus Beaux Villages de France](#), il en existe 155 en France en 2014,
- le concours [Rubans du Patrimoine](#), qui distingue et récompense les communes ayant réalisé des opérations de rénovation ou de mise en valeur de leur patrimoine bâti.

Cette liste n'est pas exhaustive, et pour avoir connaissance de plus de concours ou récompenses, il est conseillé de prendre contact avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles, l'EPCI, le Parc Naturel Régional si la commune est signataire de la charte, les Pays, etc.).

### Agir sur le patrimoine du domaine privé

#### Valoriser les actions privées déjà réalisées

Dans les contextes les plus favorables, les initiatives de la commune sont soutenues et renforcées par des initiatives privées. En effet, la rénovation de certains bâtiments communaux peut créer un effet d'entraînement et mener à des opérations privées. Bien sûr, ces opérations sont à encourager, et leur valorisation peut remplir en partie cet objectif, tout en complétant la politique de communication encadrant la valorisation du patrimoine du domaine public.

Ainsi, des labels et concours peuvent également être mobilisés, notamment les suivants :

- le label [VMF-Patrimoine Historique](#), pour valoriser et éventuellement aboutir à une protection de type Monument Historique,
- le label [Jardin Remarquable](#) qui, comme son nom l'indique, concerne les parcs et jardins,
- le label [Maison des Illustres](#), pour valoriser les bâtiments fortement liés à une personnalité connue et reconnue,
- le label [Fondation du Patrimoine](#), exclusivement réservé au domaine privé, pour valoriser et financer des opérations de restauration,
- le concours de [sauvegarde Vieilles Maisons de France](#), national et annuel, qui récompense par une gratification financière les opérations exemplaires de restauration du patrimoine privé.

Cette liste n'est pas exhaustive, et pour avoir connaissance de plus de concours ou récompenses, il est conseillé de prendre contact avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), l'EPCI, le Parc Naturel Régional si la commune est signataire de la charte, les Pays, etc.

## Utiliser la dimension patrimoniale du centre bourg pour valoriser la commune

### Encourager les initiatives privées

Réussir à encourager les initiatives privées facilite grandement les projets de revitalisation. En effet, l'enchaînement d'actions privées et publiques crée un dynamisme local fédérateur, ce qui redonne confiance aux habitants et investisseurs quant aux potentialités du centre-bourg. Cependant, lorsque l'émulation peine à émerger, il est possible de mettre en place des mesures incitatives pour favoriser le lancement d'opérations, quelle qu'en soit l'envergure. Les mesures incitatives passent souvent par des dispositifs financiers : défiscalisation, subventions. Afin de mettre en place des aides, la commune peut décider de financer elle-même une partie d'une opération privée lorsque celle-ci répond à des critères bien précis, établis par la commune. Il est également conseillé de se renseigner sur les aides proposées par l'EPCI, le Pays, le Parc Naturel Régional s'il existe et si la commune est signataire de la charte, le Département, la Région, etc.

#### DES EXPERIENCES INSPIRANTES : Chamboeuf (42)

Source : Anne-Christine Ferrand, directrice Pays d'Art et d'Histoire du Forez

Pour valoriser son histoire et donner une forte identité au centre-bourg, la commune de Chamboeuf a végétalisé ses rues en plantant des rosiers créés par Antoine Meilland, natif du village. Pour ce faire, la commune a fait appel à un architecte paysagiste pour réorganiser les allées, contre-allées, créer des « chambres de verdure » et organiser le fleurissement. Au delà de l'attractivité touristique que cette action a favorisé, le centre-bourg, devenu jardin contemporain, a incité les particuliers à fleurir leurs espaces, créant une véritable continuité entre les espaces publics et privés, et plus encore, entre les zones pavillonnaires et le centre-bourg. De plus, une association d'habitants s'est constituée pour entretenir le fleurissement et de nouveaux investissements ont été réalisés dans le bourg.

D'autre part, l'encouragement à l'éco-rénovation et à l'auto-rénovation peut aussi rencontrer du succès, et fait intégralement partie du développement durable, politique à promouvoir à toutes les échelles du territoire. En mettant en place des mesures locales, ou bien en communiquant auprès des particuliers sur ce qui existe déjà à l'échelle nationale, la commune peut impulser des initiatives privées. En effet, un accompagnement des particuliers dans la recherche de financements ou de compétences peut parfois suffire. Ainsi, dans le cadre de développement de filières locales, le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord a mis en place des rubriques sur son site internet pour accompagner les particuliers dans des projets d'éco-rénovation. Les rubriques créées « Comprendre l'éco-rénovation », « Pratiquer l'éco-rénovation » et « Encourager l'éco-rénovation » s'adressent autant aux collectivités qu'aux particuliers et insistent sur l'importance de bien s'entourer dans tout projet d'éco-rénovation.

Il existe également des fiches centrées sur un matériau en particulier, réalisées par les PNR, comme celle du PNR Livradois Forez sur la rénovation et la construction en pisé. Par ailleurs, même si les PNR traitent des sujets en lien direct avec leur territoire, il est recommandé aux communes n'appartenant pas à un PNR de consulter le site internet pour y trouver des informations pratiques sur l'éco-rénovation.

#### POINT DE VIGILANCE

Si l'éco-rénovation est à encourager, elle doit par contre être encadrée, notamment si elle concerne des bâtiments anciens, dont les matériaux et modes de construction ne sont pas toujours connus.

## Utiliser la dimension patrimoniale du centre bourg pour valoriser la commune

### FOCUS SUR.... Les principaux labels en rapport avec le patrimoine bâti et paysager en centre-bourg

Nom du label	Label VMF-Patrimoine historique	Label Maison des Illustres	Label Fondation du Patrimoine	Label Jardin remarquable	Label Patrimoine du XXème siècle	Réseau des Villes et Pays d'Art et d'Histoire
Echelle du label	Bâtiment	Bâtiment	Bâtiment	Jardin / parc	Bâtiment et ses abords	Territoire, commune ou groupement de communes
Objectifs du label	Attirer l'attention des administrations et du grand public sur des édifices non protégés au titre des Monuments Historiques mais dignes d'intérêt pour l'histoire et l'art.	Transmettre les mémoires d'hommes et de femmes ayant influencé l'histoire au travers de bâtiments avec lesquels ils ont eu un lien fort.	Permettre aux propriétaires privés d'obtenir des facilités de financement à l'occasion de travaux extérieurs de sauvegarde ou de restauration.	Valoriser les parcs et jardins remarquables (par leur botanique, leur histoire, leur rapport à l'environnement, etc.). ouverts au public.	Sensibiliser à l'architecture moderne en donnant à voir les bâtiments les plus représentatifs du XXème siècle, du point de vue de l'architecture et de l'urbanisme.	Créer un réseau d'échanges, d'expériences et de savoir-faire. Guider les collectivités dans la valorisation de leur territoire.
Qui peut demander le label le label ?	Les adhérents aux VMF (association Vieilles Maisons Françaises) propriétaires de l'édifice à valoriser	Les propriétaires ne faisant pas un usage à but essentiellement commercial de la maison, et prêts à accueillir des visiteurs au moins 40 jours par an.	Les propriétaires privés possédant un bien immobilier non protégé au titre des Monuments Historiques et n'en faisant pas un usage essentiellement commercial (les gîtes ruraux sont notamment exclus).	Propriétaires de Jardins Remarquables.	Tout le monde	Les collectivités locales
Qui attribue le label ?	La Commission Patrimoine Historique	Le Ministère de la culture et de la communication	La Fondation du Patrimoine	Le Ministère de la culture et de la communication	Le Préfet de Région	Le Ministère de la culture et de la communication
A qui s'adresser ?	Aux délégations départementales VMF	Aux Directions Régionales des Affaires Culturelles (DRAC)	Aux délégations départementales de la Fondation du Patrimoine	Aux Directions Régionales des Affaires Culturelles (DRAC)	Aux Directions Régionales des Affaires Culturelles (DRAC)	Aux Directions Régionales des Affaires Culturelles (DRAC)
Remarques sur le label	Le label VMF est une étape préparatoire pouvant mener à la protection au titre des Monuments Historiques. Le label VMF est prolongé par la Fondation VMF ouvrant droit à facilités de financement de travaux de rénovation.	L'obtention du label ouvre le droit à des subventions et déductions fiscales. Il est attribué pour une durée de 5 ans renouvelable.	Le label donne la possibilité d'obtenir des déductions fiscales, sans obligation d'ouvrir le bâtiment au public. Il est accordé pour une durée de 5 ans renouvelable	L'obtention du label ouvre droit à une signalisation routière spécifique. Le label est accordé pour une durée de 5 ans renouvelable.	Les immeubles et territoires déjà protégés (MH et AVAP) représentatifs du Xème siècle se voient automatiquement attribuer le label.	Après signature de la convention Villes et Pays d'Art et d'Histoire, le Ministère de la culture et de la Communication apporte un soutien financier aux collectivités locales pendant les 5 premières années.
Pour aller plus loin	<a href="http://www.vmfpatrimoine.org">http://www.vmfpatrimoine.org</a>	<a href="http://www.culture.fr/Actualites">http://www.culture.fr/Actualites</a>	<a href="https://www.fondation-patrimoine.org">https://www.fondation-patrimoine.org</a>	<a href="http://www.vmfpatrimoine.org">http://www.vmfpatrimoine.org</a>	<a href="http://www.culturecommunication.fr">http://www.culturecommunication.fr</a>	<a href="http://www.culturecommunication.fr">http://www.culturecommunication.fr</a>
Exemple de site labellisé		Maison d'Ampère, Rhône-Alpes <a href="http://www.culture.fr/Ressources">http://www.culture.fr/Ressources</a>	Maison des Renoir, Champagne-Ardenne <a href="https://www.fondation-patrimoine.org">https://www.fondation-patrimoine.org</a>	Arboretum de Balaine, Auvergne <a href="http://www.arboretum-balaine.com">http://www.arboretum-balaine.com</a>	Station de villégiature, Rhône-Alpes <a href="http://www.rhone-alpes.com">http://www.rhone-alpes.com</a>	Saint-Flour, Auvergne <a href="http://www.saint-flour.net/sor">http://www.saint-flour.net/sor</a>



## Utiliser la dimension patrimoniale du centre bourg pour valoriser la commune

### **Valoriser le patrimoine à travers les espaces publics**

Pour mettre en valeur les immeubles et éléments patrimoniaux du centre-bourg, il convient de veiller à ce que leur environnement et leurs abords soient en harmonie avec l'image que l'on compte véhiculer. En effet, l'identité patrimoniale passe aussi par l'identité paysagère, les deux ne peuvent être dissociés. Ceci est d'autant plus vrai lorsqu'il s'agit de répondre à des normes en matière d'accessibilité, ou de faciliter la circulation et les cheminements entre plusieurs îlots du centre-bourg. Ceci a notamment été réalisé à Forcalquier (04) dans le cadre de la [requalification de l'îlot Marius Debout](#).

Afin d'obtenir des clés de réussite en matière de composition des espaces publics et d'outils opérationnels de l'aménagement, consulter le livret 2\* de ce guide.



## Utiliser la dimension patrimoniale du centre bourg pour valoriser la commune

### Identifier les ressources locales : matériaux, techniques de construction, savoir-faire

Outre l'aspect esthétique du patrimoine bâti du centre-bourg, un autre aspect de ce patrimoine peut être fortement utilisé, pour valoriser le territoire mais aussi pour redynamiser, dans une certaine mesure, un pan de l'économie locale : les matériaux, les modes de construction et les savoir-faire. En effet, toutes les études portant sur le bâti ancien en France le montre, chaque région a ses spécificités qu'il convient de prendre en compte dans un projet d'ensemble sur un centre-bourg, mais aussi dans un projet de rénovation ciblé sur un bâti.

Pour mieux connaître ce patrimoine bâti, les diagnostics architecturaux sont les outils maîtres, et ils peuvent être complétés adéquatement avec les [fiches du projet Atheba](#). Cependant, des approches plus pratiques peuvent, dans un premier temps, être entreprises, en utilisant les compétences des architectes des bâtiments de France, des architectes du patrimoine, des architectes-conseil de la DDT, du CAUE quand celui-ci existe, du PNR quand celui-ci existe, etc.), le bon sens et la mémoire locale : quand a été construit le bâtiment ? Par qui ? Pour qui ? A-t-il été construit dans l'idée d'y habiter ou d'y travailler ? La réponse à ces questions doit donner lieu à une analyse qui permettra de mieux comprendre le tissu bâti et éventuellement de faire des hypothèses sur les matériaux utilisés et les techniques de construction.

S'il est possible de répondre à ces quelques questions sans forcément recourir à des professionnels, la connaissance des matériaux et des techniques constructives requière, quant à elle, des compétences plus poussées. Ainsi, l'intervention d'un professionnel du bâtiment compétent dans les matériaux et techniques constructives anciennes, ou d'un architecte, est fortement conseillée.

### Renforcer les savoir-faire locaux et promouvoir les filières locales dédiées à l'éco-rénovation

Permettre aux professionnels locaux d'étayer leurs savoir-faire, c'est aussi se donner la possibilité de redresser un pan de l'économie locale.

En effet, en développant les filières locales, de la matière première à la mise en œuvre, il est possible de créer des emplois et d'affirmer l'identité du territoire à travers la rénovation du bâti.

Renforcement des savoir-faire et développement des filières locales sont souvent étroitement liés puisqu'ils permettent d'obtenir une démarche cohérente à l'échelle du territoire, de ses ressources et de son patrimoine. Ainsi, plusieurs dispositifs peuvent être mis en place, conjointement ou séparément, pour amorcer ce processus :

- le [Fonds national pour la valorisation des métiers du patrimoine](#), de la Fondation du Patrimoine, dont le but est de soutenir des programmes d'actions pédagogiques, des formations aux métiers du patrimoine et aux métiers d'art, la transmission des savoir-faire, la création ou reprise d'entreprise.
- se saisir des opportunités données par les institutions, par exemple les PNR qui ont la capacité de promouvoir un développement local à l'échelle d'un territoire plus large que celui de la commune.

#### FOCUS SUR... des études sur le bâti ancien régional

Selon les régions, il existe des études axées expressément sur le bâti ancien régional, qui permettent de mieux connaître les matériaux, modes de construction, et propriétés d'usage du bâti ancien. Ce travail est, par exemple, en cours de réalisation en Alsace et a déjà mené à des conclusions et remarques intéressantes.

#### EN SAVOIR PLUS

Pour aller plus loin et mieux comprendre comment développer les filières locales à destination de l'éco-rénovation, il est possible de consulter le guide à destination des collectivités territoriales « Développer les filières courtes d'éco-matériaux ». Enfin, il est fortement recommandé de se référer à l'EPIC, le Pays, ou toute autre institution locale, pour obtenir des renseignements sur ce qui est déjà pratiqué sur le territoire, ou sur la possibilité de développer une nouvelle activité en rapport avec les filières locales.

## **Objectif 1.2.3**

# **Instaurer une gestion vertueuse et pérenne des îlots et du quartier**



**Les détails sur la mise en place de cet objectif sont en cours de rédaction**



**Livret 2**  
**Renouveler l'offre d'accueil à travers les  
espaces publics**



Alors que la qualité de vie et l'épanouissement des individus est étroitement liée à l'environnement et au cadre de vie dans lequel ils évoluent, la question des lieux, des espaces et du temps dans le centre-bourg est essentielle à une démarche globale de requalification.

Faits de vide et de pleins, les espaces publics et les lieux communs complètent le quotidien privé des usagers du bourg pour fabriquer ce cadre. Offrant de multiples fonctions et possibilités d'usage, ils constituent, dans l'imaginaire occidental, l'opposé des lieux d'habitats et de travail (privé), ce qui suppose des règles différentes.

Pour mieux comprendre les effets des espaces publics et les possibilités d'actions dans le processus de revitalisation, un effort de définition semble essentiel.

## Le cadre de vie

Le cadre de vie comprend l'ensemble des éléments contribuant au développement et aux repères des individus dans un espace de vie, soit dans un espace habité. En milieu rural, le cadre de vie peut permettre de répondre aux trois fonctions suivantes :

- Assurer la résidence adaptée : le logement, le travail pour se nourrir et se vêtir, et les aménités associées : les services, les loisirs, la tranquillité, la liberté, le paysage et les liens sociaux, image et identité du territoire ;
- Préserver les ressources favorables et nécessaires à une vie durable : biodiversité, qualité de l'air et de l'eau etc. ;
- Assurer le maintien d'activités productives (agricoles, forestières, industrielles).

On parle également de trois dimensions clés dans le cadre de vie : le milieu de vie, le niveau de vie et les modes de vie.

Alors que le cadre de vie se définit selon des critères très anthropocentristes, sa qualité est évaluée selon deux composantes complémentaires. La première objective : l' environnement avéré (éléments naturels, physiques) la deuxième subjective en lien avec le vécu et les dimensions culturelles .Pour cette raison, les stratégies de revitalisation par le cadre de vie supposent de prendre en compte les ressentis individuels.

## Les aménités

Si aucune définition simple ni identique n'est admise parmi les spécialistes ; dans le cadre d'une analyse territoriale, les aménités correspondent à l'ensemble des éléments d'un espace qui influence positivement le cadre de vie en le rendant agréable.

On distingue :

- les aménités environnementales, qui caractérisent le paysage : le climat, les espaces naturels, les espaces verts, la qualité de l'environnement
- Les services et activités : commerces, offres culturelles et sociales
- Les infrastructures : établissements publics et historiques.

Alors que le confort et l'aspect agréable des espaces sont des notions subjectives et déterminées par un ensemble de facteurs corrélés, changeants et issus du vécu, nous garderons en tête la difficulté de définir des aménités d'intérêt général.

## EN SAVOIR PLUS sur la définition du cadre de vie et des aménités

- Jeanneaux, P. 2006. Economie de la décision publique et conflits d'usages pour un cadre de vie dans les espaces ruraux et périurbains », Développement durable et territoires [En ligne], Dossier 7 | 2006,
- Manusset S. et al, 2007, Pour une approche des inégalités écologiques à travers les définitions de la « qualité du cadre de vie » », Développement durable et territoires [En ligne], Dossier 9 | 2007
- Norberg-Schulz, C., 1997. L'art du lieu. Architecture et paysage. Permanence et mutations
- Perrier-Cornet, R., 2002. Repenser les campagnes, préface de A. FREMONT, Bibliothèque des territoires, Éditions de l'Aube-DATAR, 280p
- Rougerie, G, 2002. L'homme Et Son Milieu- L'évolution Du Cadre De Vie

## L'espace public

Selon les interprétations actuelles, l'espace public représente l'ensemble des espaces de passage et de rassemblement qui est à l'usage de tous, soit qui n'appartient à personne soit qui relève du domaine public, ou exceptionnellement du domaine privé (wikipédia).

Terme polysémique et en évolution constante, l'espace public peut en effet être perçu d'un point de vue métaphorique comme la sphère du débat public et des interactions sociales, ou d'un point de vue physique comme un espace matériel et géographiques ouverts au public.

D'un point de vue juridique l'espace public se caractérise de trois façons:

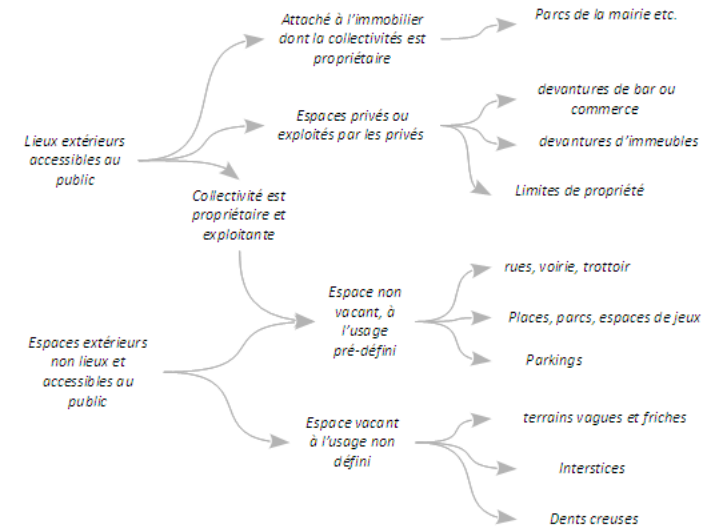
- l'espace qui appartient à la puissance publique, dont la commune ou l'état est propriétaire et qui s'oppose à l'espace privé, détenu par les
- l'espace dans lequel se déroule les activités du domaine public et qui est rattaché à l'immobilier des collectivités (mairie etc.)
- l'espace dans lequel se déroulent des activités publiques, c'est à dire les places, les jardins, parcs aires de jeux destinés à l'usage public.

Dans les centres bourgs, on distingue particulièrement deux types d'espaces :

- les lieux publics définis par une propriété et un usage initial
- les espaces extérieurs accessibles au public, mais qui participent plus de la création de liens entre les éléments plutôt que d'une fonction de lieu.

Au delà de caractériser les espaces publics par leur statut juridique ou géographique, il est admis que ces espaces sont :

- Ouverts et accessibles à tous
- Gratuits
- Appartiennent au bien commun



### FOCUS SUR... La définition technique des espaces publics

« L'espace public est le lieu où se développe la vie urbaine et où s'expriment un nombre important de pratiques sociales : détente, loisir, rencontre, commerces... Symbolique, c'est aussi une vitrine où la ville forge son image et son identité. C'est encore le lieu où s'exercent les fonctionnalités de la ville à commencer par les déplacements et les réseaux techniques.

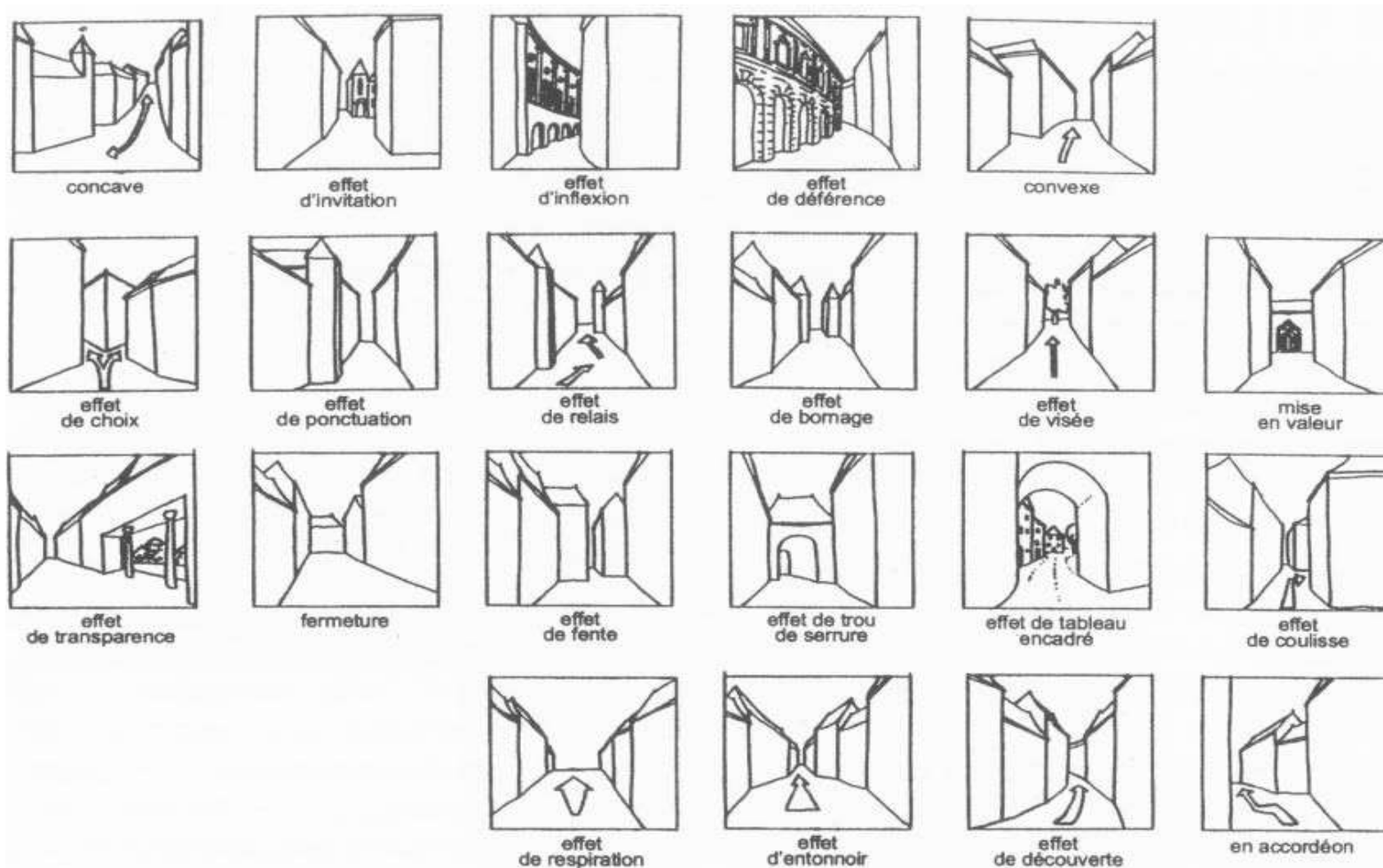
Aussi, de nombreuses collectivités se sont lancées dans des projets de création ou de requalification de leurs espaces publics, souvent en connexion avec d'autres politiques : revitalisation du centre-ville, accompagnement d'un projet de tramway, renouvellement urbain, création de nouveaux quartiers. Aujourd'hui, les espaces publics sont également le lieu de croisement de plusieurs politiques publiques ; nature en ville, gestion des eaux pluviales, partage de la voirie, accessibilité, économie des ressources. »

CEREMA, 2015

## Les formes de l'espace public

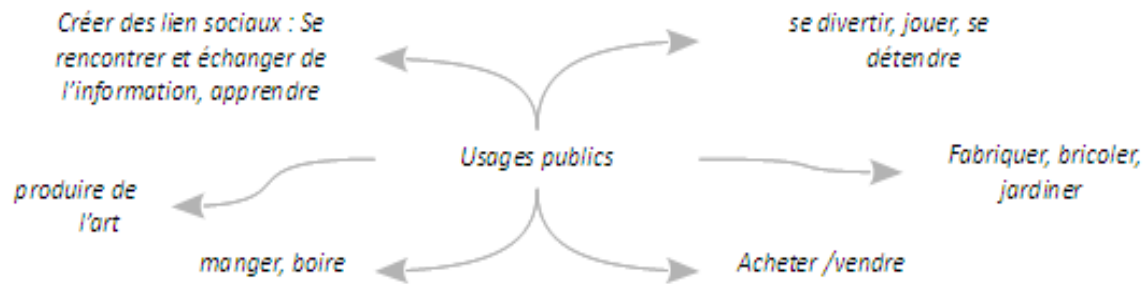
L'espace public fait appel à une expérience sensorielle propre aux vécus de chaque individu. D'un point de vue spatial et paysager, il correspond à un parcours physique et visuel extérieur entre un socle et le ciel. On distingue plusieurs formes d'espaces publics faisant appel à des effets divers sur les usagers. Les bourgs ruraux fondés sur des terroirs et des identités précises font l'objet d'espaces publics aux formes et paysages particuliers.

(Source : S. Weil - *espace public approche juridique historique sociale et culturelle*)

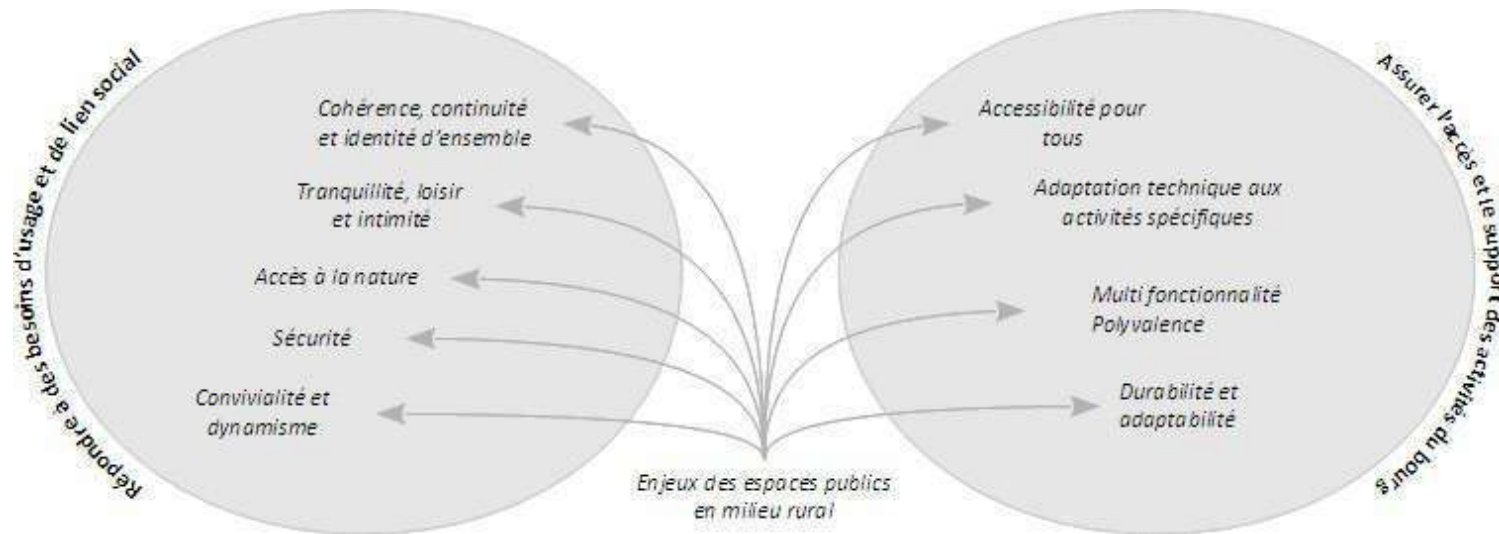


## Les usages et enjeux de l'espace public

Espaces vides avant d'être publics, les espaces publics ont des usages évolutifs en fonction des périodes historiques. aujourd'hui résidentiels et récréatifs. Ils participent à la qualité de vie des résidents et travailleurs du centre bourg.



De par son rôle dans l'amélioration du cadre de vie, l'espace public les enjeux dans l'espace public sont donc les suivants :





## L'habitabilité et les espaces publics

L'habitabilité correspond à la capacité d'un lieu ou d'un espace à être habité. On entend par « lieu habitable » un lieu qui offre des possibilités suffisantes de création et d'adaptation aux individus pour se l'approprier. Selon Nathalie Blanc (2010). \_ Cela implique généralement un logement décent, autour duquel sont proposées des aménités adaptées à un besoin social.

L'habitabilité peut être définie par une somme de composantes physiques, naturelles, matérielles qui concourent à dessiner la « qualité de vie » et le vivre ensemble, mais aussi de composantes esthétiques, symboliques et signifiantes. Elle doit : prendre en considération les données objectives concernant le territoire (matérialité urbaine) ; énoncer les termes d'une appréhension ordinaire entre représentations et pratiques des individus. *« L'habitabilité urbaine est conditionnée par des expressions plurielles de nature et est fondamentalement transversale et interdisciplinaire ; son enjeu consiste à renouer avec une prise en compte simultanée des données techniques, sociales et esthétiques et d'échapper, par exemple, aux dichotomies de la forme et de la fonction, de penser et de l'agir, du programme et du projet. »* (Delabarre et Marry, 2012)

L'habitabilité en milieu dense implique d'inventer de nouvelles façons de créer des espaces communs et partagés qui correspondent aux besoins d'intimité et de sociabilité sécurisée des individus. Des espaces publics et privés complémentaires, ergonomiques et positifs pour l'intérêt général participent donc de façon importante à l'habitabilité des centres-bourgs.

## EN SAVOIR PLUS

- Barthes, R., 1970. Comment vivre ensemble
- Mangin D, 2012. Espaces et lieux dans la pensée occidentale.
- CEREMA, 2015. Espaces public
- Delabarre, M. et al, 2012. Habitabilité et nature urbaines : vers un outil d'évaluation des projets urbains , VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement [En ligne], Volume 12 Numéro 2 | septembre 2012
- Weil, S. - espace public approche juridique historique sociale et culturelle



## Définition juridiques de l'espace public

En droit, l'espace public est appelé domaine public.

On distingue parmi le patrimoine des personnes publiques :

- le domaine privé (régi par les règles de liberté, gérées par la collectivité)
- le domaine public :
  - un bien affecté à l'usage d'un service public
  - les éléments intégrés au domaine, affecté à l'usage de tous, à l'usage du public

## Les responsabilités dans l'espace public

L'espace public, ouvert, accessible et gratuit pour tous fait l'objet d'une responsabilité partagée entre les élus et les administrés.

1- les responsabilités des élus dans les espaces publics :

- délimitation du domaine public
- inaliénabilité et imprescriptibilité du domaine public
- obligation d'entretien
- police de la conservation (protection du bien et respect de son affectation)
- police de l'ordre public - article L2212-1 du CGCT(cf [dossier cnfpt](#))
- pouvoir de gestion domaniale (redevances, autorisation d'occupation du domaine public)

2- les responsabilités des administrés

Dans le cas de leur utilisation collective, trois principes s'appliquent dans l'espace public et doivent être mis en œuvre par les compétences du Maire et respectés par les usagers : liberté, égalité, gratuité

Pour l'utilisation privative des espaces publics, il y a nécessité d'obtention d'un titre temporaire d'occupation.

Pour organiser un événement, quelques règles spécifiques s'appliquent ( cf [fiche du CND \(200\)](#), et [fiche du moniteur](#) sur les constructions éphémères)

Les règles administratives de gestion de l'espace public concernent différents champs : la mise en accessibilité et en sécurité en fonction des usages



Dans l'espace et les lieux publics, des obligations d'accessibilités et de sécurité sont à mettre en œuvre.

## Les obligations quant à l'accessibilité

Les règles sur l'accessibilité des espaces et lieux publics sont régies par la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ( loi n° 118). Le texte

- définit les catégories d'Etablissement Recevant du Public (commerces et administrations)
- à partir de 200 personnes accueillies, la loi impose une obligation de moyens pour l'accessibilité au 1er janvier 2015, en dessous, une obligation de résultat est attendue : une seule partie de l'ERP peut être rendue accessible, une partie des prestations peut être offerte par le biais de mesures de substitutions.
- tous les handicaps sont concernés

## Les obligations quant à la sécurité

- commission consultative de sécurité et d'accessibilité (décret 95-260 modifié du 8 mars 1995)
- sécurité contre les risques incendies : règlement du 25 juin 1980 relatif aux établissements spéciaux
- interdiction de fumer dans les espaces publics : Guide [CNTC](#)

## EN SAVOIR PLUS

- <https://philonsorbonne.revues.org/584>
- S. Weil – espace public approche juridique historique sociale et culturelle)
- Lamy Association tome 2 étude 262
- [CG3P 2007](#) ; Conditions juridiques de l'occupation du domaine public par des personnes publiques
- [Dossier la gazette](#) des communes : occupation du domaine public : limites et liberté
- ALLARD, R. ; KIENERT, G. (1975) Le droit administratif du domaine public et de la voirie. Paris : Eyrolles. 363p.
- AVRIL, M.O. (2002) Le code pratique de la voirie routière .Paris : Le Moniteur. 606p.
- BORREDON, J. (2006) Code de la voirie routière et textes annexes : explications et commentaires. Montreuil : Papyrus. Coll. Compact. 641p. 'espace public comme tout autre espace fait appel à une expérience sensorielle propre aux vécus de chaque individu. On distingue plusieurs formes d'espaces publics faisant appel à des effets divers sur les usagers.
- Ordre des géomètres experts, 2011. [Gestion de la voirie communale](#)



## Espaces Publics et Revitalisation

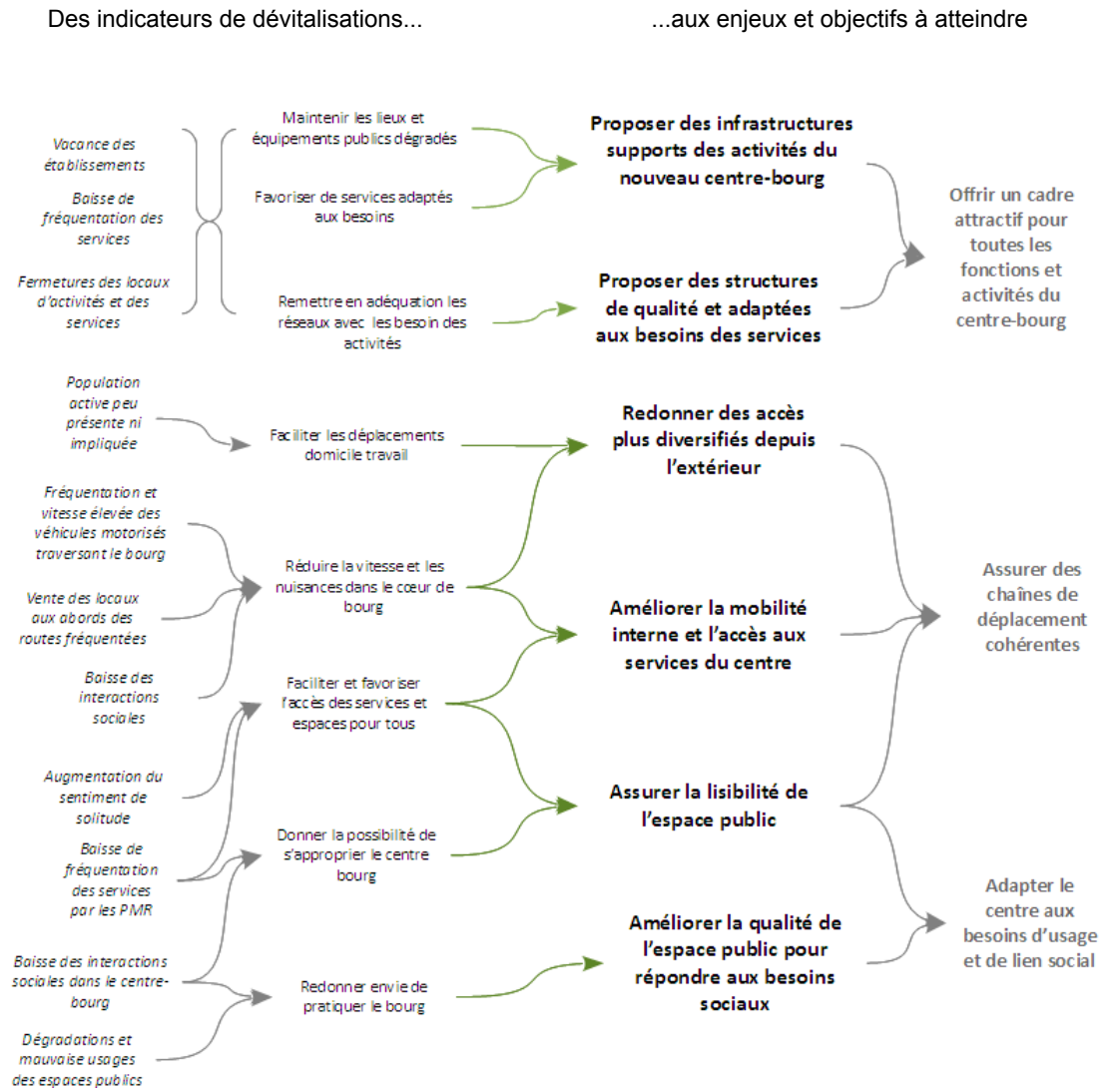
Les mutations économiques et sociologiques actuelles impliquent de nouvelles tendances dans les espaces ruraux. On observe notamment un retour du « désir de campagne » et des souhaits d'habitat appuyés par la recherche d'un cadre de vie plus agréable que dans les zones urbaines dense. Ces phénomènes impliquent pour les communes rurales d'adapter les espaces publics et les espaces extérieurs aux besoins de ces nouveaux habitants. Notamment on observe les souhaits suivants :

- La présence de zones de nature et d'aménités fortes
- De la tranquillité et des espaces de détente
- Un certain dynamisme et du lien social
- Un accès aux services de proximité maintenu (notamment pour les personnes âgées qui réinvestissent le bourg)

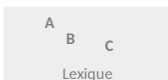
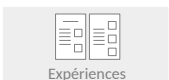
Les enjeux des centres-bourgs sont donc multiples et la place des espaces publics et des aménités est donc essentielle au développement qualitatif d'un centre rural. Ces recompositions peuvent passer par plusieurs enjeux clés, notamment :

- Proposer des offres de services adaptés aux nouveaux besoins
- Mettre en œuvre des lieux publics extérieur de qualité
- Travailler sur des espaces de déplacement qualitatifs et durables

Pour répondre à ces grands enjeux, plusieurs stratégies d'actions et objectifs peuvent être mis en place. En fonction de vos besoins, les objectifs clés de votre stratégie peuvent être définis selon le schéma suivant.



**Livret 2.1**  
**Assurer des chaînes de déplacement**  
**cohérentes**



## La mobilité dans les territoires ruraux et péri-urbains

Dans un contexte où la mobilité est un facteur de liberté du quotidien des ménages français, les déplacements constituent des enjeux essentiels de la mutation des centres-bourgs ruraux et péri-urbains.

Selon la construction et l'histoire de chaque commune (bourg développé au tour d'une voie de circulation, bourg aux rues étroites etc.) les voies et services de déplacement adaptés à des besoins d'usages anciens, ne correspondent plus aux attentes des diverses populations qui empreintes ou vivent le bourg. La place de la voiture y est prépondérante, alors qu'un partage de l'espace serait apprécié des habitants. De même les vitesses pratiquées varient largement en fonction des rythmes de vie de chaque usager du bourg.

Face à ces enjeux, une vision globale des besoins de mobilité et des possibilités d'adaptation du centre-bourg est essentielle. La mise en cohérence des aménagements et des règles en vue de déplacements et usages adaptés est en effet une clé de réussite à un cadre de vie agréable et apaisé pour les habitants du bourg. Cette approche globale intègre alors deux volets majeurs :

- un accès diversifié et adapté au centre bourg permettant de relier les territoires voisins : A travers des infrastructures extérieures permettant de mailler le grand territoire, comment redonner un accès équilibré et dans des temps acceptable aux diverses fonctions des bassins de vie (emploi, services, équipements).
- Des cheminements internes cohérents pour redonner des accès agréables et pratiques aux commerces, équipements et espaces publics du cœur de bourg : comment aménager les espaces physiques et espaces temps pour assurer des lieux d'échange et de partage intégrés
- Des espaces d'échange et de transition apaisée pour résoudre les conflits d'usage entre les différents modes de transports et de déplacement

### FOCUS SUR... Le droit à la mobilité

Dans sa charte l'Institut pour la ville en mouvement inscrit le droit à la mobilité comme un fondamental de développement et d'épanouissement individuel et collectif : « pouvoir se déplacer dans nos sociétés urbanisées est devenu indispensable. Les droits au travail, au logement, à l'éducation, aux loisirs, à la santé..., passent ainsi par une sorte de droit générique qui commande tous les autres, le droit à la mobilité »

#### Chaînes de déplacement

Pour mettre en cohérence cette règle simple, la notion de chaîne de déplacement apparaît dans la loi du 11 février 2005 : « les bâtiments, la voirie et les espaces publics, les logements et les systèmes de transports, les commerces constituent un des maillons de la chaîne de déplacement, à rendre accessible en cohérence avec les autres (notamment la voirie et les transports en commun). »

**Le déplacement** se caractérise par l'ait de transporter des personnes et des biens d'un endroit à un autre. Il s'agit de l'action de changement d'état avec un avant, un après et u pendant

**Le transport** est le moyen d'effectuer ce déplacement

**La mobilité** définit la capacité à se déplacer en utilisant des moyens divers et selon une motivation propre.

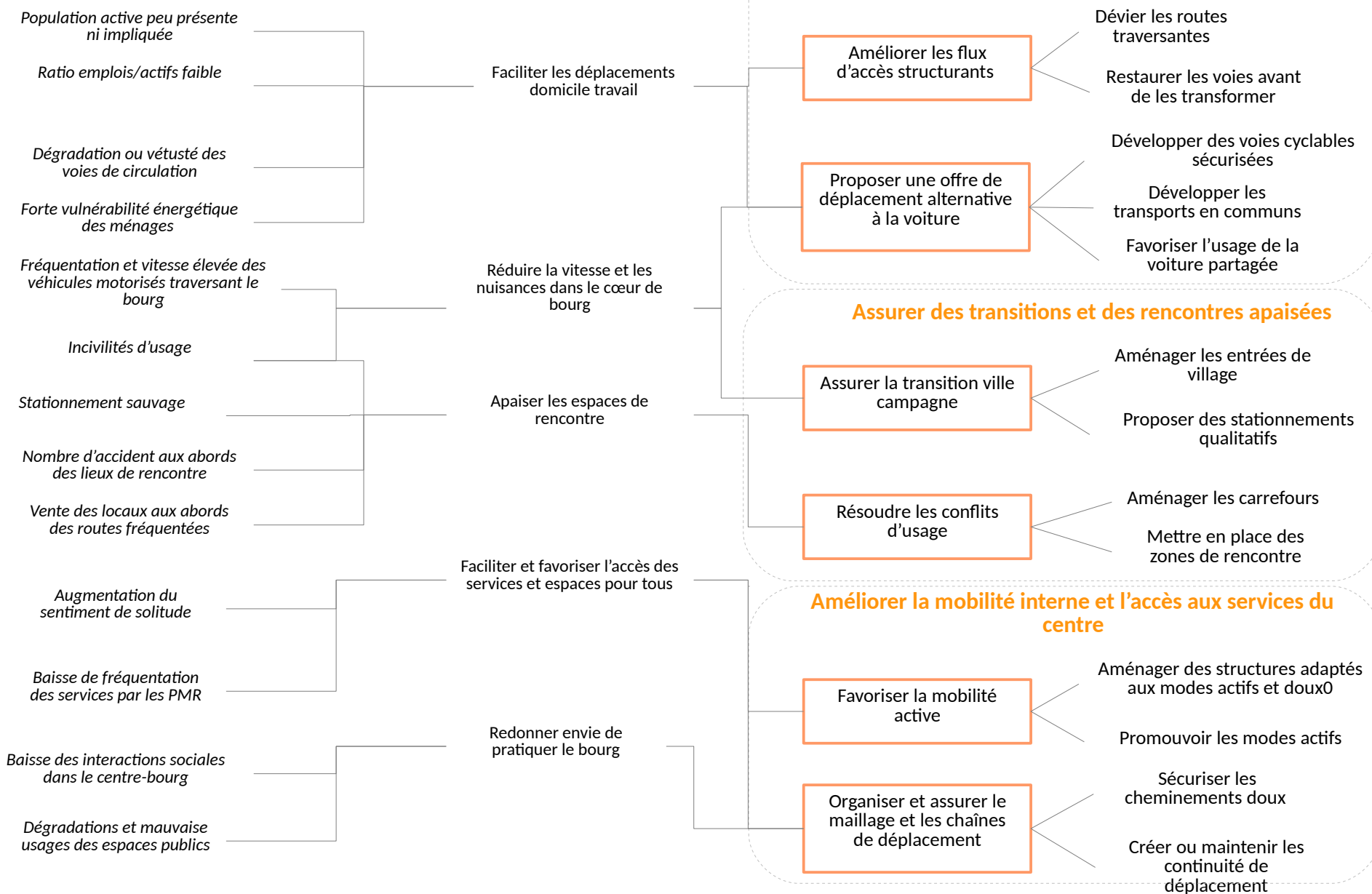
(Source : CAUE63)

### FOCUS SUR... les chiffres clés des déplacements dans la Loire

Le suivi des indicateurs de mobilité dans la Loire permet d'identifier quelques grandes tendances (données 2011) :

- 32 % des actifs effectuent une pause méridienne
- 90 % des déplacements sont effectués en voiture
- les dépenses moyenne de déplacement est de 1600€ par personne, soit en augmentation de 3 % par rapport à 2006
- 30 % des ménages sont considérés comme vulnérables face aux possibilités de se déplacer

**Quelle action pour résoudre quel problème ?**



## **Objectif 2.1.1**

### **Redonner des accès diversifiés depuis l'extérieur**

Redonner un accès au centre-bourg pour les travailleurs entrant ou sortant est une opportunité pour maintenir la qualité de mobilité des habitants. Espace structurant du maillage territorial, le centre bourg est également un lieu de passage auquel des visiteurs doivent pouvoir avoir accès (travailleurs, routiers pour faire une pause, acheter un repas, ou encore les touristes venant s'installer pour quelques jours ou quelques heures). En fonction des enjeux identifiés dans le centre -bourgs, des caractéristiques de développement de la commune, et des avis des visiteurs, plusieurs actions peuvent être envisagées pour répondre aux objectifs d'accès diversifiés.

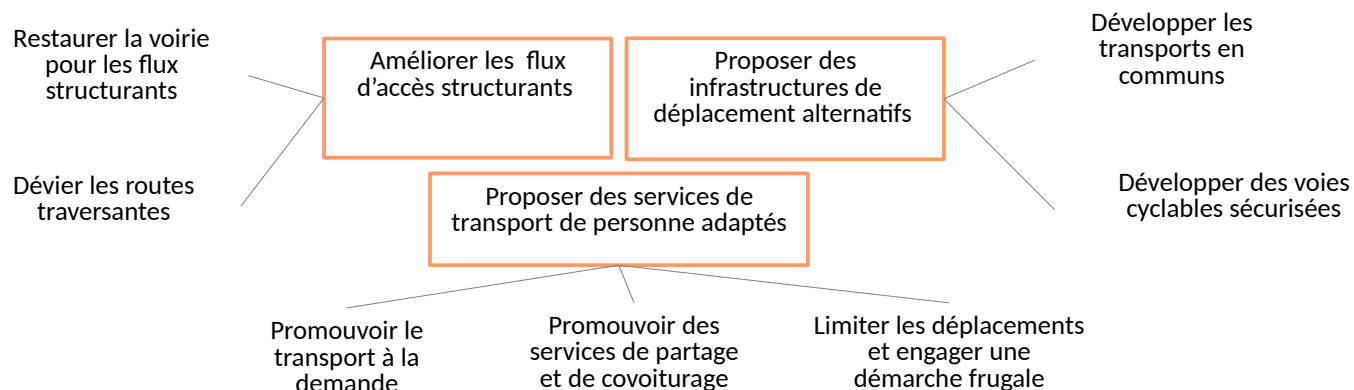
Dans le cadre d'une politique proactive d'action sur les aménagements, des travaux sur les voiries existantes peuvent permettre de dévier ou requalifier les flux et voies existantes. Pour proposer des alternatives au tout voiture, des aménagements spécifiques pour les transports en commun ou les deux roues non motorisés peuvent être créés ou améliorés.

Si toutefois la commune souhaite s'impliquer de manière moins importante, un travail de promotion de modes et de services alternatifs et de qualité peut être envisagé. Dans ce cadre non interventionniste, une réflexion globale sur les services de la commune peut permettre de limiter les déplacements motorisés dans le cœur du bourg.

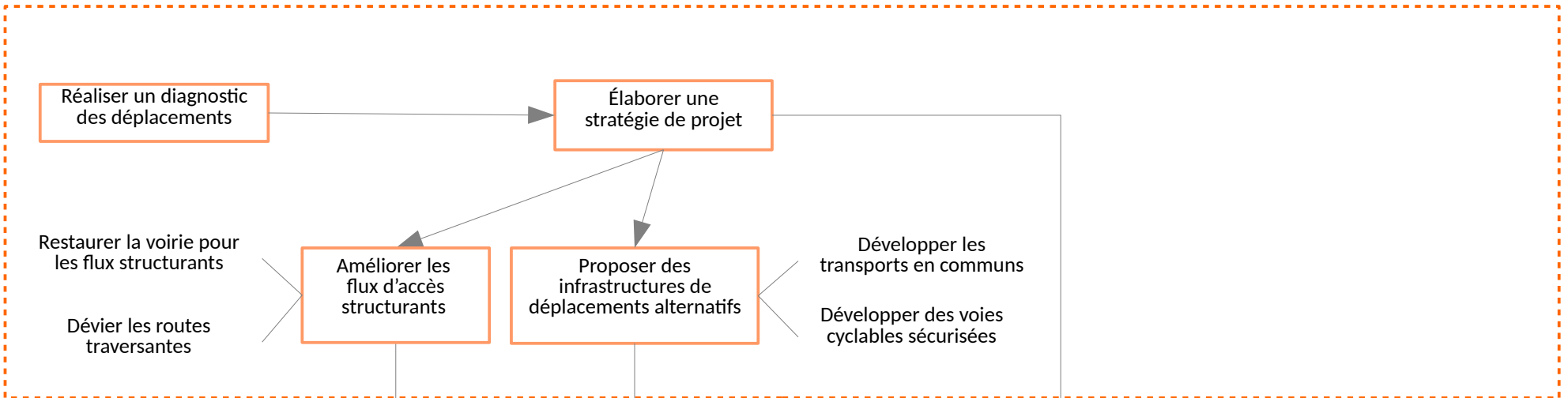
Une stratégie combinant plusieurs leviers d'actions sur la question des accès, mas intégrant également les actions sur la mobilité interne et le cadre de vie en général peut permettre d'activer la dynamique de revitalisation. Agir de manière intégrée pour des lieux de vie agréables et durables.

Combiner les bons outils juridiques, fonciers et financiers dans le cadre de voie pour lesquelles la commune n'est pas toujours la seule propriétaire est une méthode particulièrement utile pour répondre à l'objectif fixé.

Enfin, cette démarche multi-partenariale nécessite un accompagnement sur le long terme pour approprier les changements forts en terme de paysage, d'usages et de qualité de vie. Accompagner les chantiers, communiquer et promouvoir des services adaptés pour compléter les offres existantes et faire des bilans et ajustements constants sont des étapes du projet à ne pas négliger pour assurer une réussite dans le temps des actions menées.

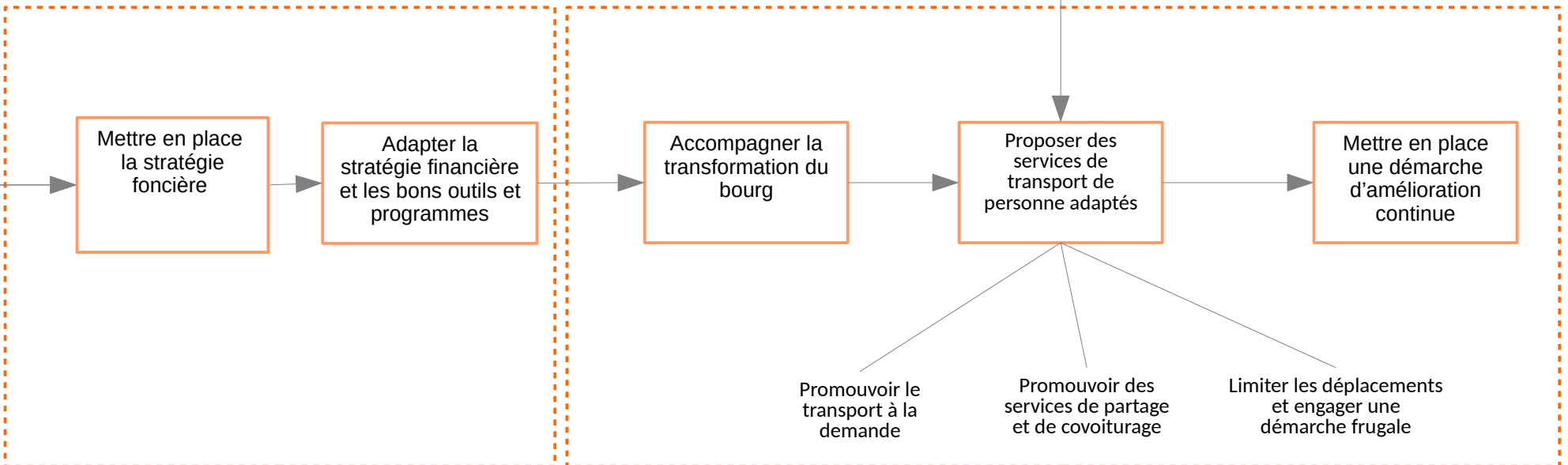


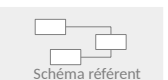
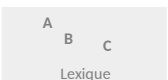
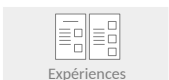
Diagnostic et stratégie du centre-bourg



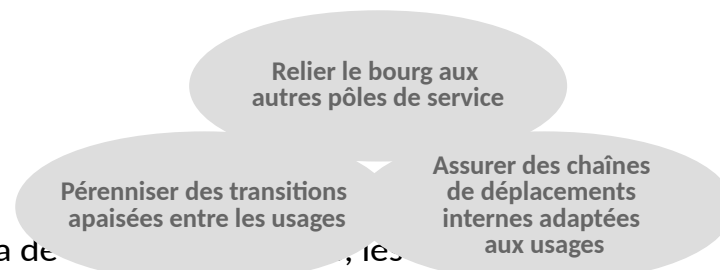
Réalisation opérationnelle du projet

Accompagnement et suivi





Dans les petites communes, la recherche d'attractivité par la qualité de vie soulève trois problématiques complémentaires en lien avec la mobilité et les déplacements :



Au delà de ces enjeux, les défis environnementaux des déplacements impliquent de répondre à deux grands enjeux sociétaux : Comment assurer l'accès à la mobilité pour tous (notamment aux personnes à mobilité réduite), et assurer des modes de transports aux impacts environnementaux et sécuritaires limités, c'est à dire moins polluants, moins consommateurs de ressources et moins dangereux.

Relever ces défis dans un contexte de financements faibles ou d'ingénierie limitée semble complexe pour les bourg et communes rurales. Toutefois, la mise en oeuvre d'une stratégie issue d'un diagnostic précis sur les liens entre le bourg et l'échelle territoriale peut permettre d'identifier des leviers d'actions efficaces.

(source : revitalisation des bourg, groupe Reflex - 2.2)



Après avoir identifié une problématique déplacement dans le cadre du diagnostic urbain et avant de définir toute stratégie d'aménagement sur le stationnement ou la voirie, il est nécessaire d'avoir une bonne connaissance des enjeux globaux de déplacement et d'accessibilité dans sa commune. Pour cette raison, l'élaboration d'un diagnostic global peut permettre d'identifier les solutions les plus durables et appropriées.

### Définir les objectifs et le périmètre du diagnostic

Dans le contexte des centres-bourgs et du milieu rural, les méthodes de diagnostic classiques peuvent être adaptées (méthodes utilisées pour les PAVE et le PDU). Les objectifs de la démarche étant les suivants :

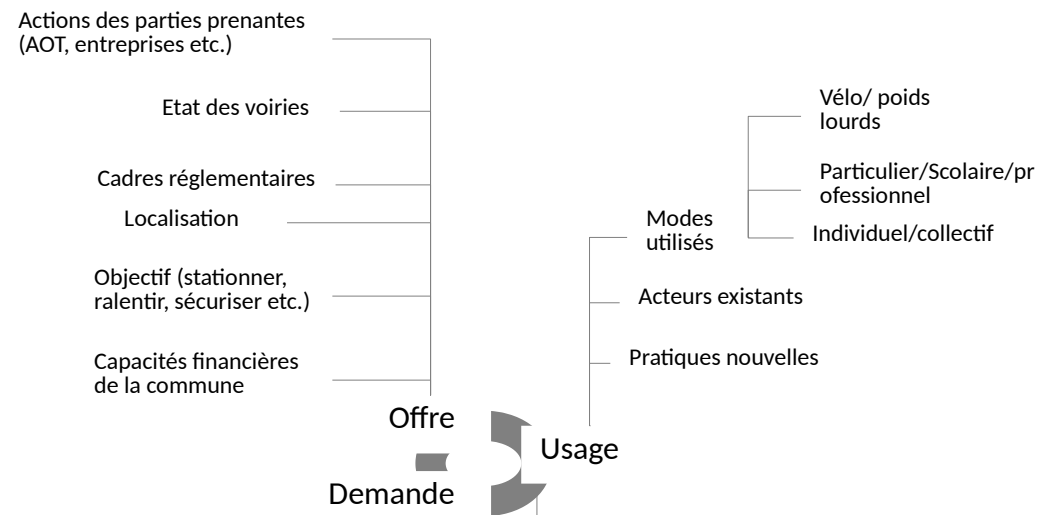
- Mieux connaître le système actuel de transport aux différentes échelles du bourg et en lien avec l'échelle intercommunale, voire départementale ;
- Identifier les besoins de la population au regard des services déjà existants ;
- identifier les attentes des partenaires ;
- Mettre en évidence les points forts et dysfonctionnements du système de déplacement et d'accessibilité ;
- Identifier les contraintes et opportunité pour mieux choisir les leviers d'actions qui peuvent être activés ;
- Définir des premières orientations partagées.

Une fois les objectifs fixés, un périmètre géographique et le champ d'action est défini. Notamment les élus se positionneront sur la prise en compte de l'échelle intercommunale, voire du périmètre du SCOT ou du département.

Les objectifs et champs d'études fixés pour le diagnostic doivent être proportionnés à l'enjeu pour la commune. Au regard des problématiques à résoudre, les élus se positionneront sur un degré de précision plus ou moins important pour le diagnostic. Tout en gardant à l'idée que du diagnostic découle les actions adaptées et efficaces pour le centre bourg.

### Collecter des données quantitatives et qualitatives complémentaires

Pour répondre à ces objectifs, l'élaboration du diagnostic peut être basée sur des données statistiques et quantitatives, mais également sur le ressenti des usagers des différents modes de transports. Les indicateurs doivent permettre prendre en compte trois dimensions clés des déplacements :



Pour chacun de ces éléments, une analyse sociale, financière et logistique sera abordée. Il est noté qu'une mesure des besoins ordinaires est un pré-requis à tout autre relevé d'indicateur. Pour recueillir ces données, la commune pourra appuyer sur certains observatoires existants ou sur des acteurs locaux (DDT, agences d'urbanisme).

**FOCUS SUR... Comment impliquer les usagers dans le diagnostic ?**

- mettre en place un registre des problèmes et idées à la mairie
- mettre en place des installations éphémères (plots) et identifier l'usage qui en est fait
- réaliser des interviews citoyennes
- créer une enquête courte en ligne sur le site internet de la commune
- mettre en place une animation/stand sur le marché avec les associations locales
- organiser des promenades ludiques en fauteuil roulant, en roller, à pied (avec l'aide d'une association partenaire)



Diagnostic déplacements Pélussin  
Réalisation : Parc du Pilat

Le PNR du Pilat a réalisé une étude de diagnostic des déplacements pour la commune de Pélussin (42- 3592 hab.). Cet outil permet d'identifier les relations entre les pôles de services et les possibilités d'accès selon différents modes.

**FOCUS SUR... Quelques outils pour faire un état des lieux des déplacements**

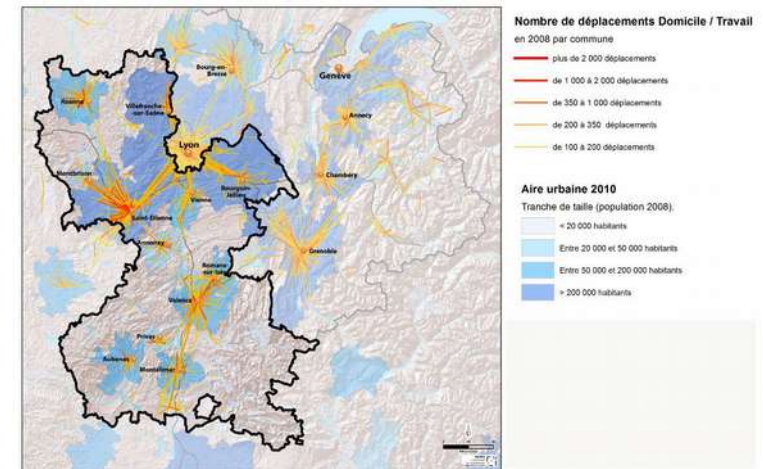
## Les classiques :

- faire un comptage des véhicules (coût)
- utiliser les données de billets TIL ou SNCF
- recenser les équipements existants
- faire une enquête embarquée
- réaliser une enquête ménage

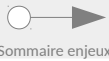
## Les nouveaux :

- les données GPS
- la localisation des équipements connectés au réseau GSM (les données Cell ID) - 10000 à 20000 euros pour une enquête complète (1000 requêtes)
- l'enquête en ligne et participative

(source : comité technique observatoire départemental des déplacements 42)



Chaque année, les acteurs locaux effectuent une analyse des pratiques de déplacement dans le département. Une panoplie d'indicateurs complémentaires est également suivie et analysée par la DDT 42 pour l'ensemble des communes (source EPASE, 2010)



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique



Schéma référent

## Analyser les enjeux, les difficultés et les opportunités

Une fois que les données ont été compilées, une analyse atouts faiblesses/opportunités/menaces peut permettre d'identifier les caractéristiques internes et externes du territoire et d'identifier des possibilités d'actions pertinentes.

Cette étape est également l'occasion de prendre en considération d'autres aspects que les transports dans une démarche d'aménagement globale de bourg :

- l'espace public
- l'habitat
- l'accès aux commerces et aux activités économiques

Cette analyse permet de dégager quelques enjeux clés de la situation et des futurs potentiels pour les déplacements dans la commune.

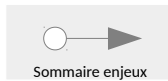
### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

En 2007, EPURE a accompagné la commune périurbaine de la Ricamarie (42 - 7 900 hab.) dans l'élaboration d'un diagnostic global des déplacements.

A l'image du diagnostic local réalisé à Pélussin (42- 3592 hab.), le PNR du Pilat propose des outils méthodologiques pour effectuer des études spécifiques sur les aspects de déplacement.

### FOCUS SUR... Les interlocuteurs pour le diagnostic déplacement/mobilité

- Les Autorités Organisatrices de Transports : pour les transports en commun, le Conseil Départemental ou le Conseil Régional. (depuis la loi MAPAM, les AOT deviennent AOM : autorités organisatrices de la mobilité)
- Les chargés de mission SCOT et les observatoires sur les déplacements
- Les Chargés de mission des EPCI, des pays et Parc Naturels Régionaux
- La commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées (CCAPH)
- Les associations locales agissant sur la question des transports : ateliers de réparation vélo ou voiture, autopartage, associations d'aides à la personne, association de personnes handicapées
  - Ai'dauto 42
  - j'accède
- Les acteurs économiques : garagistes, taxis, conducteurs de poids lourds et de transport à la demande
- Les services concernés au sein des services de l'Etat
  - DDT 42 : mission déplacement
  - DDT 63 :
  - CEREMA



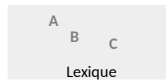
Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

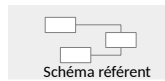
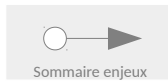


Schéma référent

### EN SAVOIR PLUS sur le diagnostic déplacement

- ADEME, Guide de l'éco-responsabilité - agir sur les déplacements- diagnostic procédez par étape
- AMF, 2009. Le plan de mise en accessibilité de la voirie dans les communes. Questions..... Réponses
- Courrier des maires, 2011. Accessibilités Objectif 2015
- EPURES, 2014. Observatoire des déplacements
- EPURES, 2011. Enquête ménages /déplacement- Comment se déplacement les habitants du bassin de vie stéphanois
- EPURES, 2007. Les ateliers du territoires - Réconcilier urbanisme et transports
- INSEE, 2013. Des mobilités plus homogènes ou plus diversifiées (R. Grimal)
- INSEE, 2011. L'impact du mode d'enquête sur la mesure des comportements de mobilité
- Paradisi M., 2012. La phase de diagnostic dans l'élaboration des plans de déplacements d'entreprise : une méthodologie à adapter pour répondre aux spécificités de chaque terrain d'étude
- Région Rhône Alpes, 2014. Enquête déplacement régionale. Comment vous déplacez-vous, votre avis nous intéresse



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

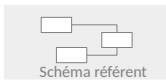


Schéma référent

### Choisir la vision politique adaptée aux enjeux spécifiques du bourg

Pour répondre aux enjeux pré-cités, la revitalisation des centres-bourgs par la mobilité peut s'appuyer sur 3 grands axes majeurs (cf diagramme quelle action pour quel problème)

- Favoriser des accès diversifiés et alternatifs pour entrer ou sortir du bourg dans le cadre de divers motifs et pour différents usagers (professionnels, habitants et visiteurs du bourg)
- Assurer des transitions et rencontres apaisées
- Améliorer l'accès aux services en assurant des chaînes de déplacement cohérentes

En fonction des caractéristiques du bourg et des problématiques identifiées, une hiérarchisation fonctionnelle des voiries pourra être réalisée et les élus se prononceront donc sur la mise en oeuvre d'un ou plusieurs objectifs opérationnels. A noter que la mise en place complémentaire de ces orientations peut engager une dynamique vertueuse pour le centre-bourg entier. Les déplacements étant les supports du cadre de vie pour l'habitat et l'économie. Cette stratégie peut porter sur différents axes et prendre en compte tout ou partie des thématiques.

La priorité de la stratégie doit être de se mettre en conformité avec la réglementation. Les axes de travail suivants pourront être hiérarchisés pour proposer un plan d'actions.

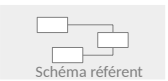
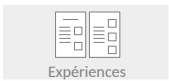
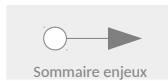
Les clés de réussite d'une stratégie mobilité adaptée au centre-bourg sont les suivantes Identifier des scénarios atteignables:

- Travailler avec l'EPCI et les AOT pour assurer la mise en place d'un projet cohérent au sein du bassin de vie (par exemple avec le schéma de développement du Vélo dans la Loire).
- Mettre en place une démarche itérative permettant d'expérimenter certains équipements ou services de mobilité, de les évaluer et de les améliorer (principe d'amélioration continue ou de pensée design)
- Penser le service en même temps que l'infrastructure est également un moyen d'assurer le bon usage des aménagements réalisés

### S'entourer des bons partenaires pour assurer la mise en oeuvre de la vision

Pour rappel, les communes sont gestionnaires de la voirie communale (voies de desserte de la voie locale). Elles ont également la possibilité de réaliser les aménagements sur le domaine public départemental dans les rues pénétrantes de transit après autorisation auprès du conseil départemental.

Pour mettre en oeuvre une vision globale et à long terme, il est important de choisir les bons prestataires. Plusieurs bureaux d'études proposent des outils adaptés à l'aide à la décision dans des contextes de conflits ou de complexité importante.



### Combiner les bons outils pour élaborer des scénarios pertinents

De manière à écrire un plan d'action viables, quelques documents de planifications peuvent appuyer les souhaits et orientations de la commune.

Avant toute programmation, la commune s'assurera que les axes choisis sont compatibles avec les schémas directeurs d'accessibilité des services de transports collectif mis en œuvre par les AOT et les autres schémas de cohérence territoriales incluant des aspects transports et déplacement : SRCEA, PCET, Plan de Prévention du Bruit, Plan de Prévention de l'Atmosphère etc.

Des documents spécifiques et locaux peuvent également être combinés en fonction des enjeux identifiés :

- Le PADD et le PLU peuvent intégrer des actions d'aménagements spécifiques sur les voies de déplacement.
- les plan de gestion du trafic périurbain sont utiles dans le cas de relations fortes avec un pôle d'emploi important (guide Certu)
- Les PAVE sont obligatoires pour assurer l'accessibilité des voiries à tous
- Les PDU peuvent permettre d'asseoir la politique déplacement globale à travers un plan d'actions pluriannuel
- Les contrats d'axe, chartes et périmètre d'aménagement coordonné sont des démarches permettant un projet partagé entre plusieurs maîtres d'ouvrages sur une infrastructure
- Le Plan de circulation permet de réglementer les sens de circulation, et peut être accompagné d'un code de la rue ou d'une charte spécifique de manière à réglementer les usages d'un espace
- Le Plan de cheminement piéton, plan vélo ou plan mode doux, peut être élaborer pour promouvoir particulièrement les modes actifs
- Les Plans de déplacements d'entreprise sont des documents adaptés aux établissements privés ou publics qui permettent de proposer un plan d'action à destination des usagers des entreprises ou des administrations

### FOCUS SUR... Le PAVE

Le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics est obligatoire depuis 2005 pour toutes les communes de plus de 500 habitants. Il propose d'acquérir un réflexe global de mise en œuvre d'actions cohérentes pour assurer l'accès continue à tous les services du bourg et notamment par les personnes à mobilité réduite. Véritable outil de planification et de programmation, il doit pouvoir fait intervenir des acteurs divers (obligation de concertation) et porte sur plusieurs aspects d'aménagement :

- les voies communales et d'intérêt communautaire,
- les routes départementales, nationales, voire privées
- les circulations piétonnes
- les aires de stationnement

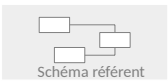
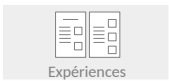
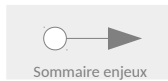
Le PAVE est un plan d'action et comprend pour chaque mesure identifiée :

- les délais de réalisation
- la périodicité
- les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs

En 2012, la CC du Pays de Serre a mis en place un PAVE intercommunal (cf fiche descriptive)

Des descriptions complètes pour l'élaboration d'un PAVE sont disponibles sur internet :

- CERTU, 2012. Le Plan de Déplacements Urbains - Pour une intégration des politiques de mobilité
- CERTU 2009. Les plans de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics. La démarche d'élaboration
- CERTU/AMF, 2009. Le plan de mise en accessibilité de la voirie dans les communes. Questions... Réponses.
- MEDDM, 2009. L'élaboration du PAVE, guide juridique et pratique à l



### FOCUS SUR... Le PDU

S'il n'est obligatoire que pour les communes de plus de 100 000 habitants, le Plan de Déplacement Urbain peut être une source d'inspiration de par la démarche qu'il propose. Cet outil de planification globale des déplacements dans les agglomérations est notamment au service du développement des transports collectifs et des modes actifs (marche et vélo)

Volet déplacement du PLU, il offre les possibilités de définir des axes et actions de travail cohérent entre les aménagements d'urbanisme et de transport. Dans le cas de la mise en œuvre d'un PLUI, le PDU peut être intégré au document de planification.

Cf fiche CERTU Le Plan de Déplacements Urbains - Pour une intégration des politiques de mobilité

### FOCUS SUR... L'articulation PLU et politique de déplacement

Mettre en œuvre la politique de déplacement implique de prendre en compte un certain nombre d'interactions entre les aménagements souhaités et les démarches de planification locale.

Pour chaque document du PLU, la thématique des déplacements est intégrée :

- les orientations et priorités dans le PADD
- les règles d'usages ou de création des équipements dans le règlement (dimensionnement des chaussées, nombre de stationnements, végétalisation, locaux vélos, etc.)
- les projets et actions d'aménagements spécifiques aux déplacements, ou incluant une dimension de mobilité, dans les OAP (mutualisation du stationnement, offre de parc relais, cheminements piétons etc.)

Pour en savoir plus, consulter la fiche « transport, déplacement PLU Grenelle réalisée dans le cadre de la conférence des SCOT ligériens.

### FOCUS SUR... Le Plan piéton

Destiné à fixer une démarche proactive concernant les modes doux et notamment faciliter la marche à pied dans les petites communes denses, le plan piéton propose d'analyser les aménagements et règlements les plus favorables à des cheminements continus et simples.

En 2011, la commune de la Chapelle Glain (44- 850 hab.) a souhaité entreprendre une politique volontariste pour favoriser les déplacements piéton dans un plan piéton intégré au PLU. (cf fiche retour d'expérience)

### POINT DE VIGILANCE

Pour mettre en place une stratégie d'action cohérente sur les déplacements, une vision globale et d'ensemble est conseillée.

L'analyse du maillage à l'échelle territoriale sera mis en perspective avec les enjeux internes du centre-bourg pour proposer une politique cohérente.

### EN SAVOIR PLUS sur les stratégies de mobilité

- CAUE 63, 2015. Urbanisme et mobilité. Quelles interactions pour une approche globale
- Certu, 2010. Altermobilités, mode d'emploi, déterminants et usages de mobilité alternatives au tout voiture
- CD 42/DDT42, 2014. Transport, déplacement fiche PLU Grenelle
- PNR du Pilat, 2014. Réinventer les déplacements et l'espace public dans sa commune

### Restaurer la voirie pour assurer des flux structurants, recentrés et résilients

Les études sociologiques sur le comportement de déplacement des français prouvent que l'attractivité des zones de résidence et d'emploi est étroitement liée au temps passé pour effectuer une distance domicile travail ou rejoindre des pôles de service ou de loisir. Ce temps est en moyenne de 20 minutes dans la Loire pour un aller (jusqu'à 40 minutes pour les plus long trajet). Toutefois, la distance n'apparaît pas comme un facteur déterminant. En effet, en milieu rural, la vitesse de déplacement peut permettre de rejoindre un point dans un temps moins long qu'en milieu urbain dense (INSEE, 2004).

Pour maintenir l'accès rapide et sécurisé aux centres-bourgs, le territoire doit pouvoir proposer des voies structurantes, fiables et organisées. L'étude des flux, des pôles structurants et des voies existantes doit ainsi permettre d'envisager un maillage de transport diversifié, de qualité et efficace. C'est en effet la capacité du réseau à s'adapter rapidement à des perturbations (fermeture éventuelle d'une route, éboulis, etc.) qui assurera aux résident d'effectuer leur trajet dans des temps acceptables.

Ainsi, avant d'envisager toute opération de transformation ou de création de voie, un travail méticuleux et hiérarchisé de mise en état des voiries existantes peut permettre de qualifier les accès à moindre coût. Les priorités d'actions de rénovation ou de requalification peuvent être établies en fonction du maillage routier adapté au recentrement vers les pôles stratégiques (gares routières ou de train, aires de covoiturage, zones d'emploi ou de service).

Intégrer la réflexion « déplacement » aux études de maillage des pôles et services territoriaux peut permettre d'assurer une meilleure appréhension des problématiques et de réduire les coûts en focalisant les actions sur des enjeux pertinents. Au delà de construire les infrastructures pour relier les espaces de vie, les logiques de « frugalité » proposent également de repenser la mobilité autour de services plus densifiés et de proximité (cf fiche Proposer des services de transport de personne adaptés)

Une fois qu'un maillage cohérent des flux a été établi, la requalification des voies structurante implique de prendre en compte quelques principes et règles spécifiques :  
Dans le péri-urbain, des voies structurantes d'agglomération limitée à 70km/h peuvent remplacer les anciennes voies rapides pour respecter les enjeux du développement durable et la nécessité d'offrir une bonne capacité pour se déplacer sur de moyennes distances.  
Concernant les voies rapides 90 ou 110km, les techniques de conception font l'objet d'évolutions réglementaires alors qu'elles doivent permettre d'offrir un haut niveau de service en termes de sécurité et de capacité d'accueil des véhicules.



## Dévier le trafic routier dense sans impacter les commerces locaux

Pour une majorité de communes rurales ou périurbaines, la route principale et traversante constitue un axe de fréquentation important. Dédiées aux transports de marchandise, de personnes ou parfois aux convois exceptionnels, ces routes structurantes s'intègrent dans le réseau des flux départementaux. Si ces voies permettent d'offrir une rapidité de déplacement, elles induisent généralement des nuisances fortes pour les logements, commerces et services qui se trouvent au abords de ces axes de passage rapides (bruit, pollution atmosphérique, insécurité).

Pour réduire ces contraintes, la création de déviation peut être envisagée. Suite à l'étude des coupures de déplacement par cartographie, un travail collaboratif avec les Autorités Organisatrices de Transports peut permettre d'identifier des opportunités de déviation en fonction de la forme urbaine de la commune.

Les solutions de déviations peuvent comprendre :

- un contournement total du centre-bourg pour supprimer les nuisances
- un contournement partiel du centre bourg

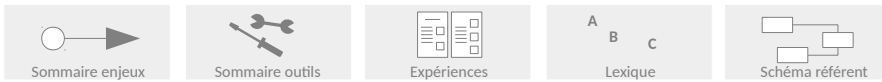
De manière à ce que l'opération n'entraîne pas d'impact négatif sur le commerce, un fort accompagnement des activités du centre bourg est nécessaire. Une concertation peut être engagée puis des mesures compensatoires peuvent être mises en place par la commune :

- Aide à l'implantation dans un nouvel endroit,
- Création d'une signalétique, d'une stratégie marketing et de stationnements spécifiques pour publiciser la localisation et la qualité des commerces
- Mise en place de stationnements et cheminements permettant de facilement rejoindre les commerces et services depuis la déviation (distance et temps)

D'un point de vue opérationnel, les projets de déviations devront être accompagnés d'une stratégie foncière adaptées. Réserver les emplacements et inclure la démarche dans le cadre du PLU, voire d'un schéma plus global sont autant d'outils pour assurer une mise en œuvre adaptée. Intégrer des aménagements légers et qualitatifs pour réduire la vitesse, qualifier le passage et valoriser le bourg sont également des mesures qui permettent de réaliser une déviation adaptée aux besoins.

### EN SAVOIR PLUS sur l'organisation des voies structurantes

- AMF, 2011. Le maire et les transports
- CEREMA, 2015. Synthèse des ressources sur les [voies structurantes](#)
- INSEE, 2004. [Les déplacements domicile travail](#) amplifiés par la périurbanisation
- D. Whiteside, Le transport dans les zones à faible demande - Public transport international, 3/3004, UITP, pp. 19 à 22



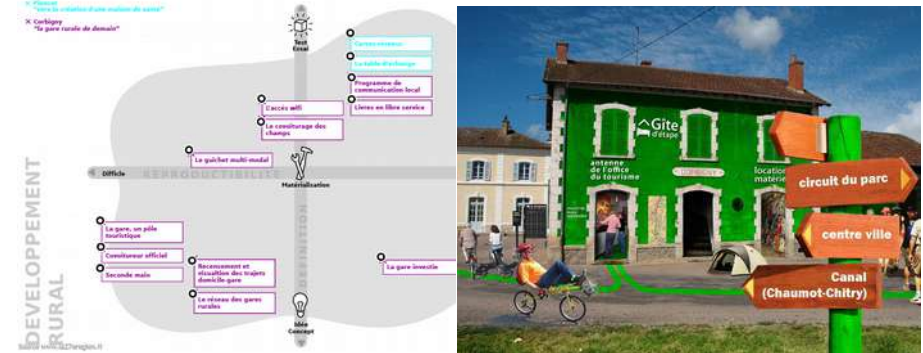
A la fois objet de liberté et d'épanouissement personnel, la voiture occupe une place prépondérante dans le quotidien des français (90 % des déplacements des ligériens). Pourtant, certaines tranches de la population n'y ont pas accès. Les transports individuels motorisés entraînent également des impacts environnementaux importants (pollution atmosphérique, changement climatique, consommation de ressources non renouvelables). Pour des raisons financières, sociales, écologiques ou physiques, une part des habitants et travailleurs des centres-bourgs peuvent ressentir le besoin d'utiliser des moyens alternatifs dont les transports en communs ou les modes actifs (deux roues motorisés, vélo).

### Développer les transports en commun

En accord et concertation avec les AOT et en fonction des besoins identifiés, conserver les arrêts de TER ou les arrêts des bus régionaux ou départementaux est essentiel. Pour favoriser la fréquentation, l'amélioration des services de transport en commun est un facteur de réussite clé. Aménager les accès et la convivialité dans les stations, abriter et sécuriser les arrêts, ou encore proposer des services divers dans les gares existantes (conciergerie, gîte etc.) sont des moyens d'attirer les usagers vers ces services délaissés. Mettre en place des conventions de partenariats avec les lignes de transports scolaires est également un moyen de valoriser l'existant pour assurer un service minimum aux habitants des communes rurales.

Pour les plus grandes communes, des lignes de bus locaux, mettant en œuvre des véhicules adaptés aux contraintes locales (minibus, midibus, étroitesse des rues, nombre de personnes utilisant le service) peuvent être envisagés pour relier parking relais et centre bourg, ou pour faire le lien entre les hameaux et l'utilisation du cœur de la commune. Pour les espaces fréquentés et les moins desservis, des lignes de transports à la demande peuvent compléter l'offre de transport en commun classique pour assurer une continuité de mobilité. Enfin, pour proposer un avantage comparatif aux transports en commun, des voies réservées peuvent être prévues. Ces dernières améliorent les temps de trajet et la sécurité des déplacements.

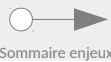
## Proposer une offre de déplacement alternative à la voiture



En 2010, la 27ème région a mis en place une résidence multidisciplinaire de plusieurs mois pour réinventer les services de la gare de Corbigny. (58 – 2000hab.). En proposant des services divers et des continuités de déplacement, la gare rurale a pu être conservée!



Plusieurs communes de la Loire ont fait le choix de développer des services de transports en commun très spécifiques (source CD 76)



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences

A  
B  
C

Lexique



Schéma référent

## Proposer une offre de déplacement alternative à la voiture

### Développer des voies cyclables sécurisées

Pour répondre une demande croissante d'habitants souhaitant utiliser des modes transports moins impactants et favorables à une bonne santé, les communes rurales et péri-urbaines peuvent envisager mettre en place des voies cyclables importantes. A la fois positive pour le tourisme et les loisirs dans la commune et à une échelle territoriale plus large, les pistes cyclables sont aussi de plus en plus appréciées des travailleurs qui effectuent quelques kilomètres. Dans le cas des routes très fréquentées par les véhicules motorisés, des aménagements spécifiques de voiries seront mis en place (marquage au sol, éclairage, voire site propre et protégé). Un accompagnement important à la sécurité et au bon usage des voies partagées ou nouvelles est également un facteur de réussite dans l'usage des nouveaux aménagements. promouvoir les vélos à assistance électrique à travers une aide financière ou du prêt peut enfin permettre de favoriser l'usage de ces modes actifs (pour exemple, la Communauté de Communes de Courpière a mis en place un service de location de VAE depuis 2014.).

### FOCUS SUR... les modes actifs

Les modes actifs aussi qualifiés de modes doux sont des « modes de déplacement dans la rue ou sur route sans apport d'énergie autre qu'humaine, comme la marche, le vélo, la trottinette, les rollers etc. » (GART, 2014)



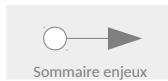
Dans la Loire, les pistes cyclables permettent de relier les communes de la communauté de Communes, au pôle urbain le plus proche

### POINT DE VIGILANCE

- Pour réaliser des travaux l'utilisation combinée d'outils réglementaires et opérationnels peuvent permettre de répondre à des projets de qualité :
- Réserver des emplacements ou prévoir des projets dans les OAP du PLU pour assurer la mise en œuvre d'une stratégie foncière propre à un projet urbain et politique cohérent,
  - Réaliser une étude pré-opérationnelle pour identifier les coûts, les partenaires et montages financiers possibles et planifier les travaux. Cette étude permettra également d'identifier les matériaux et aménagements les plus durables et viables au regard du budget engagé.
  - Accompagner la transformation et le chantier à l'aide d'outils adaptés

### EN SAVOIR PLUS

- AMF, 2011. Le maire et les transports
- CEREMA, 2015. Synthèse des ressources sur les [voies structurantes](#)
- Réseau rural Auvergne, 2009. Mobilité en milieu rural. Comment concevoir des modes de transports alternatifs en milieu rural ?
- D. Whiteside, Le transport dans les zones à faible demande - Public transport international, 3/3004, UITP, pp. 19 à 22
- La Cémathèque, 2011. Déplacements en milieu rural. Quelles alternatives ?
- <http://www.multitud.org/>
- [http://www.loire.fr/jcms/ci\\_528775/politique-cycliste](http://www.loire.fr/jcms/ci_528775/politique-cycliste)



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

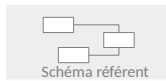


Schéma référent

## Mettre en place la stratégie foncière

Dans le cas des actions menées sur les axes de transports structurants, la stratégie foncière est fortement ancrée dans un partenariat territorial. En fonction de la stratégie identifiée, et du périmètre d'action choisi, plusieurs actions foncières peuvent être mise en œuvre :

- Pour toutes les voiries communales existantes, aucune démarche foncière particulière n'est à opérer.
- Si une partie privée au sein de la commune doit être acquise pour permettre un agrandissement de la chaussée ou mettre en place un aménagement spécifique, les emplacements peuvent être réservés dans le règlement du PLU, ou éventuellement faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique, motivée par un effet d'intérêt positif dans le cadre d'un projet concret. Dans ce dernier cas, une acquisition à l'amiable ou un droit de préemption peuvent permettre d'acquérir l'espace pour pouvoir en disposer librement.
- Les recompositions foncières des espaces du domaine public ou privé peuvent également être prises en compte dans le cadre d'AFU, voire de ZAC, anticipées.
- Le règlement d'alignement peut également permettre de faire respecter certains espaces nécessaires au cheminement ou à une circulation sécurisée.
- Dans le cas où les voiries sont sur les communes mais dépendent des compétences d'autres AOM, une action partenariale est mise en place.

Au delà de ces prescriptions, on peut garder en mémoire que la mise en place d'un plan ou schéma directeur des déplacements peut permettre de figer et planifier l'action foncière dans le temps (cas des PDU, PAVE, PLU, etc.).

Pour plus de détails sur l'action foncière, voir la fiche foncier

Pour toute action stratégique et d'aménagement sur les voies et flux de déplacement, l'intervention d'équipes d'expert est indispensable. En effet, les enjeux techniques, financiers, environnementaux et sociaux doivent être intégrés pour proposer des projets adéquats à chaque situation.

L'aide d'ingénierie locale (CAUE, Pays, PNR, EPCI, DDT) peut être combinée à l'expertise d'un intervenant extérieur au regard neuf (bureau d'études techniques etc.).

Le co-financement des opérations doit permettre de mettre en place des projets adaptées. Au delà de l'intervention partenariale locale, des aides spécifiques peuvent être accordées dans le cadre de l'aménagement des voies de déplacement pour rejoindre le bourg :

- Les outils génériques (taxes, participations sectorielles ou ponctuelles)
  - La taxe d'aménagement, pour les projets où de la surface de plancher est créée, et se substituant à la TLE, et le PAE
  - Le projet urbain partenarial, mobilisable pour le financement conventionné d'équipements nécessaires à un aménagement d'ensemble
  - La participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, mobilisables dans le cas de construction ou d'installation à caractère commercial, industriel, agricole et artisanal
  - Le programme des équipements publics de la ZAC (PEP)
- Les aides
  - les aides du département (COCA, PAB)
  - les Dotations pour les Territoires Ruraux
  - les aides spécifiques des Pays, syndicats des transports, région
  - ou encore le financement de projets innovants de développement ruraux dans un cadre d'intérêt communautaire (FEADER, projets transnationaux etc.)

#### POINT DE VIGILANCE Les PAE et les PVR n'existent plus

Les participations d'aménagement d'ensemble constituaient des participations sectorielles imposées dans le cas de projets d'ensemble. Elles ont été abrogés en 2012. Les PAE signés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 continuent d'être en vigueur jusqu'à fin 2015.

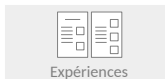
Les Participations pour Voiries et Réseaux était une participation ponctuelle pour financer les travaux de voirie et équipements publics pour les nouvelles constructions. Elles ne sont plus mobilisables depuis le 31 décembre 2014.



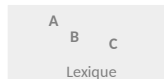
Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

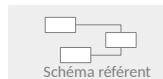


Schéma référent

### FOCUS SUR... le projet urbain partenarial

Le projet urbain partenarial est une convention de financement des équipements publics. Il permet de faire financer par des personnes privées des équipements rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou de constructions ponctuelles.

Son montant est proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers. Il est versé en amont des travaux réalisés. Et remplace la taxe d'aménagement.

Attention, les PUP ne peuvent être mis en place que dans les communes dotées d'un PLU, POS ou PSMV.

Dans les communes rurales, ce type d'outil de financement sectoriel peut être compliqué à mettre en œuvre. LA participation pour voirie et réseaux pourra s'y substituer.

#### Pour en savoir plus :

- AMF, 2015. Le projet urbain partenarial : un outil de financement des équipements publics
- CEREMA, DGALN, 2013. Le Projet Urbain Partenarial : une méthode de financement contractualisée. Modèle de convention de PUP

### EN SAVOIR PLUS SUR LA STRATEGIE DE FINANCEMENT DES VOIRIES

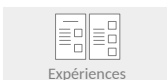
- AMF, 2012. La commune et le financement des réseaux. Les cahiers du réseau n°10. (incluant des modèles de convention et délibérations)
- Mairie 2000,2013. Les outils de financement de l'urbanisme.
- Ordre des géomètres experts, 2011. Gestion de la voirie communale
- AMF, 2002. Compétences des EPCI en matière de voirie



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

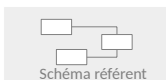


Schéma référent

Les projets d'envergure tels que les travaux ou opérations réalisés sur les voies de circulation peuvent avoir un impact non négligeable sur la vie du centre-bourg.

Pour éviter les inconvenances et les plaintes des riverains ou des usagers de ces routes, des mesures compensatoires peuvent être mises en place. Les itinéraires alternatifs et déviations seront pensés stratégiquement pour éviter d'augmenter significativement le temps de trajet des personnes empruntant le trajet. Si les travaux entraînent des modifications d'horaire ou d'arrêt des transports en commun une communication importante peut permettre d'éviter des difficultés d'usages et des découragements.

Informé et impliqué les habitants et usagers dans la transformation du bourg peut permettre d'accélérer les processus d'appropriation du changement.

Proposer des méthodes de prise de décision partagée ou une information régulière entre les différents acteurs peut permettre en amont du projet de rendre la compréhension des travaux plus simple pour les usagers. Faire connaître est en effet la première étape pour mieux faire accepter la mutation. Pendant le chantier, proposer des actions participative : égayé les espaces de travaux, participer à la création des itinéraires de substitution et à la signalétique, ou encore organiser des rencontres festives peut permettre d'éviter les dérives et les retards dans les travaux.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique



Schéma référent

## Proposer et promouvoir des services de transport adaptés

Pour compléter les TAD, le partage des transports scolaires avec les usagers est un moyen efficace de rentabiliser les trajets effectués. Un travail de concertation avec les autorités compétentes peut également permettre d'adapter les emplacements des arrêts, le horaires ou les fréquences des transports en commun.

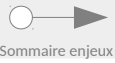
Pour ces actions, des accords avec les parties prenantes doivent être mis en place (conseil départemental ou régional).

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

Dans la Drôme, le service de Transport à la demande propose des courses vers les lignes de car ou de train régulière, ou un acheminement vers le bourg centre le plus proche. Le coût du service commence à 5€ pour moins de 30 km. Un service régulier à la demande (SRD) est également proposé. Les réservations doivent être effectuées 24h avant le départ. Pour plus d'information, consulter le site du département.)

En Saône et Loire, la Communauté urbaine du Creusot-Montceau propose un service de transport à la demande pour 1€ par trajet





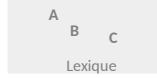
Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

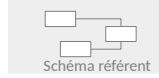


Schéma référent

## Promouvoir le partage des véhicules

Les difficultés économique et la crise des liens en cours dans les communes de France font émerger de nouvelle pratique de partage. Incarné par des difficultés économique et proposant plus de solidarité, le partage de véhicule est ainsi de plus en plus présent dans le quotidien des actifs. Développer et promouvoir des services de partage de véhicule est une opportunité intéressante dans les milieux ruraux où les distances à parcourir sont moyennes.

Les pratiques en cours de développement sont

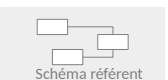
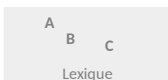
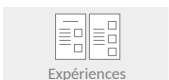
- le covoiturage qui propose de d'augmenter la part de personnes dans les véhicules empruntant le même trajet
- Le partage de véhicules pour lequel des voiture et qui permet de résoudre les problématiques liées au stationnement (entre voisins ou véhicule communal)
- L'autostop de proximité encadré par des arrêts dédiés pour des trajets de moins de 20km.

Pour assurer les meilleures conditions au développement de ces services semi-publics, des aides aux associations locales ou initiatives citoyennes peuvent être proposées. Des services propres peuvent aussi être déployés comme dans le Pilat où ces trois méthodes sont portées par un partenariat local ; incluant des plateformes dédiées, une communication adaptée.

Pour assurer l'accès aux transports pour tous, des formations ou des aides financières peuvent également être mise en place pour le paiement des services de transport (autoréparation ou réparation partagée des véhicules, éco-conduite, sécurité routière etc.) .



*Le PNR du Pilat et les communautés de communes adhérentes ont mis en place un service de covoiturage et de voiture partagée (maillage de plateformes dédiées et communication associée)*



## Proposer et promouvoir des services de transport adaptés

### Une organisation frugale pour limiter les déplacements

Adapter les services et les infrastructures aux besoins locaux est une étape importante de la revitalisation. Dans le cadre d'une réflexion globale sur le rôle du centre bourg, de ses services et de ses accès, une stratégie de frugalité peut également être pensée sur le long terme. La frugalité ou sobriété implique de réinventer l'organisation du bourg et de ses services de manière à réduire au maximum les investissements ou la consommation de ressources. Selon cette logique quelques principes peuvent être repensés pour une mobilité et des accès simplifiés au centre-bourg :

- Proposer une offre complète de services pour limiter les déplacements :
  - La mise en place d'espaces de travail partagé ou l'amélioration du service de télécommunication internet pour favoriser le télétravail peut permettre de réduire les flux domicile-travail. Relocaliser certains emplois peut également avoir un effet sur le nombre de flux entrant et sortant du centre-bourg.
  - Proposer des services mobiles au circuit optimisé et allant à la rencontre des usagers, est un moyen de substituer efficacement les impacts liés aux déplacements individuels.
- Recentraliser les services et promouvoir la consommation de proximité pour éviter d'utiliser des véhicules individuels : réduire les distances entre les services du centre-bourg et communiquer sur les effets positifs des déplacements doux peut permettre de retrouver une logique de consommation locale. Cette action doit être combinée avec une politique proactive de lutte contre l'étalement et l'émission urbaine (notamment à travers le PLU)

Ces solutions peuvent intervenir en complément des solutions existantes. Elles peuvent être mises en place dans un temps long, à travers des expérimentations qui permettent de tester et valider les usages.

### Informier, convaincre et fédérer les acteurs des transports alternatifs

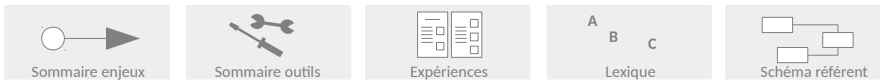
Pour accompagner le bon usage des équipements mis en place et promouvoir l'utilisation des modes de transports alternatifs, mettre en place des outils de communication efficaces peut constituer une clé de réussite du projet de déplacement cohérent du centre bourg. Cibler les usagers que l'on souhaite toucher, et les informer par des médias simples (signalétique, affichage, rencontres conviviales, voire réunions de participation) peut permettre d'assurer une compréhension partagée des nouveaux aménagements ou services prévus. Travailler avec les associations locales, valoriser les actions vertueuses par des labels, des chartes, des concours ou encore organiser des événements fédérateurs autour de l'usage du vélo, l'accessibilité PMR ou la marche à pied sont autant d'actions qui facilitent le bon usage et l'évolution des comportements des usagers. Il est à noter que l'utilisation de démarches expérimentales constituent des facteurs de déclics et de changement durable des pratiques.

#### POINT DE VIGILANCE

Dans le cadre d'une communication ou d'une stratégie de modification profonde des pratiques, la question du lien social et de l'impact global doit être analysée. En effet, tout changement dans les pratiques de déplacement impliquent des mutations des interactions sociales qu'il faut savoir anticipées et analyser. Pour exemple, la mise en place de services locaux fortement développés peut renforcer les comportements individualistes et créer de la concurrence avec les services proposés dans un bassin de vie plus large.

Une réflexion prospective incluant les dimensions environnementales et sociales, ainsi que des périmètres élargis est à préconiser.

## Proposer et promouvoir des services de transport adaptés



Vélo en Forez Loire



place de nombreuses manifestations et guides pour l'usage du vélo en milieu rural.



Grâce à sa maison de la mobilité, le PNR du Pilat développe plusieurs services de mobilité (covoiturage, autopartage, parcours cyclables etc.)

### EN SAVOIR PLUS

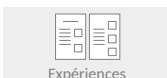
- ADRETS, 2009. [Quels outils pour développer le covoiturage](#) sur votre territoire ? Actes de la journée « covoiturage et territoire)
- CEREMA, 2015. Se déplacer à vélo dans les petites et moyennes agglomérations - 10/04/2015 - Alès - Journée technique "Une voirie pour tous"
- CEREMA, 2015. Voirie espaces publics. [le vélo](#)
- CEREMA 2015. la [signalisation pour les cyclistes et les piétons](#), comparaisons des règles et des pratiques dans 13 pays
- CEREMA, 2014. [Management de la mobilité et travail à distance](#)
- CEREMA, 2004. [Services à la demande et transports innovants](#) en milieu rural : de l'inventaire à la valorisation des expériences
- CRDALN, 2013. [La ville de demain](#), intelligente, résiliente, frugale, post-carbone ou autre - une synthèse documentaire.
- DREAL Champagne Ardennes, 2008. Le [transport à la demande](#) en milieu rural
- Gehl, J., 2012. Pour des villes à échelle humaine. Editions Ecosociété
- Haëntjens, J., 2011. [La ville frugale](#). Editions FYP
- Soulier, N., 2012. Reconquérir les rues, exemples à travers le monde et pistes d'action



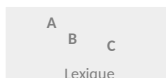
Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

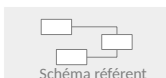


Schéma référent

## Mettre en place une démarche d'amélioration continue

Évaluer et réaliser des bilans réguliers des projets réalisés sur les voies structurantes est une démarche d'amélioration continue au long cours.

Dans le cadre de ce type d'action d'ampleur territoriale, la temporalité pour obtenir des résultats sur les effets des aménagements peut être importante. Pour cette raison, le suivi de quelques indicateurs clés sur le long terme peut permettre d'identifier les effets des moyens mis en œuvre et de réajuster certains paramètres.

De la même manière que dans le diagnostic, ce suivi pourra inclure des indicateurs qualitatifs et quantitatifs :

- le nombre de véhicules empruntant les voies d'accès au centre bourg
- La vitesse et les distances parcourues par les actifs (domiciles- travail)
- La dégradation de la voirie empruntée
- Le nombre d'accidents recensés sur les voies d'accès au centre-bourg
- Part modale de la voiture individuelle dans les déplacements

Dans la Loire les observatoires existants (EPURES, DDT 42) suivent statistiquement ces données quantitatives à partir des enquêtes ménages réalisées régulièrement. Toutefois, l'EPCI ou la commune peuvent mettre en place une démarche proactive de suivi qualitatif de l'usage des accès aux bourgs. Enquêtes, rencontres ou encore événements sont des opportunités pour suivre la satisfaction des usagers et réévaluer l'offre en fonction de la demande d'usage.

## **Objectif 2.1.2**

# **Assurer des transitions et des rencontres apaisées**

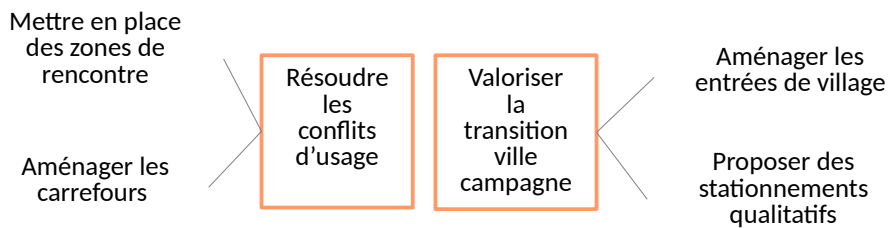
En milieu rural, les longues distances parcourues par les travailleurs ou habitants impliquent des vitesses de déplacement importantes. Les transitions entre les voies d'accès structurantes rapides et les cœurs de bourg sont parfois mal comprises ou mal interprétées, ce qui entraîne des comportements de déplacement non cohérents avec les besoins d'un bourg apaisé (vitesse importante, stationnement sauvages, conflits d'usage de la voirie, accidents etc.).

Après avoir réalisé un diagnostic des déplacements en dehors et à l'intérieur du bourg, une étude plus précise des points de difficultés peut être réalisée (étude pré-opérationnelle, étude d'opportunité). En fonction de l'usage qui est choisi de faire de l'espace et du périmètre considéré, une stratégie spécifique pourra être mise en place sur l'usage et la vitesse de la voiture. Stationnements, entrée de villes, zones de rencontres apaisées sont autant d'éléments sur lesquels agir.

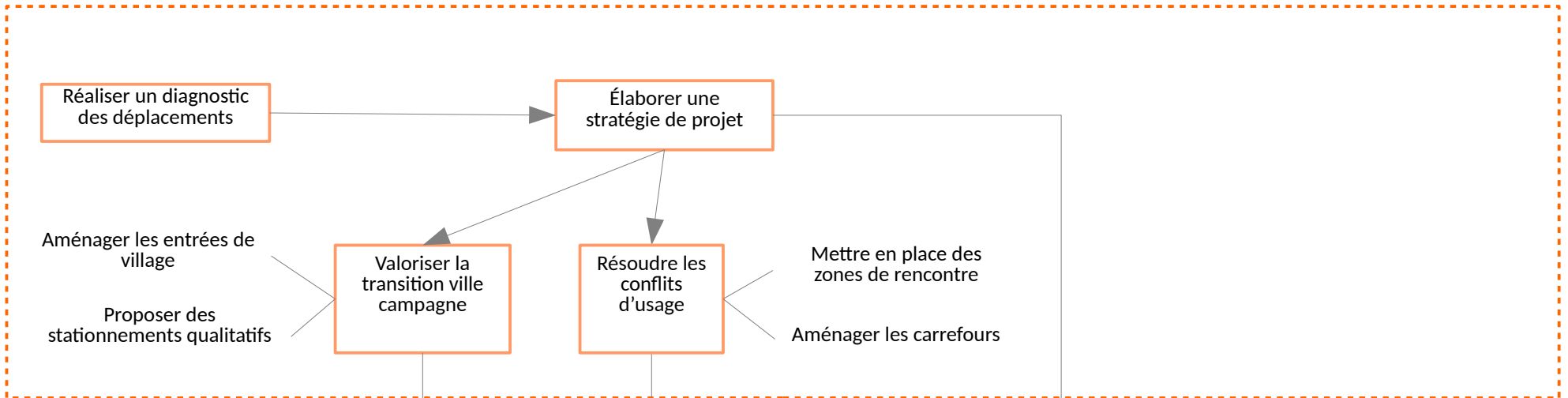
Si les leviers choisis ont pour ambition de limiter l'usage de la voiture dans le bourg, des actions sur les conflits d'usage pourront être mises en place. Si la problématique majeure concerne la vitesse dans le bourg, qui ne correspond pas aux rythmes de l'espace dense du cœur de bourg, un travail sur les transitions pourra être engagé :

Si une opération d'aménagement est envisagée, une stratégie foncière adaptée sera mise en œuvre. Combiner les bons outils juridiques et financiers, en mobilisant les bons acteurs est une étape importante pour assurer la pérennité du projet dans le temps et son bon déroulement.

Enfin, au delà de réaliser des travaux et des aménagements physiques, le travail sur les transitions et les rencontres dans le cœur de bourg implique de prendre en compte le vécu des habitants, usagers et citoyens. Accompagner le chantier et la transition, mettre en place une démarche d'amélioration continue, et proposer des règlements adaptés à un usage collectif approprié sont des actions indispensables à la bonne réussite du projet.

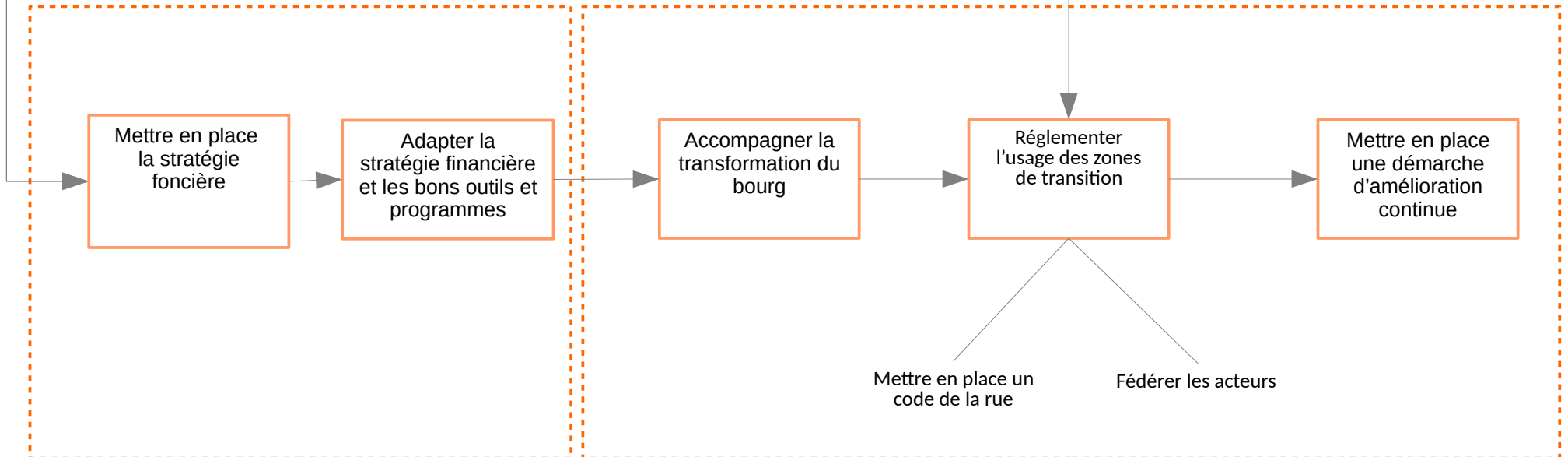


### Diagnostic et stratégie du centre-bourg

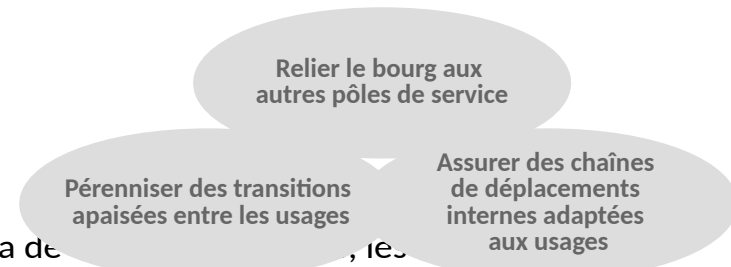


### Réalisation opérationnelle du projet

### Accompagnement et suivi



Dans les petites communes, la recherche d'attractivité par la qualité de vie soulève trois problématiques complémentaires en lien avec la mobilité et les déplacements :



Au delà de ces enjeux, les défis environnementaux des déplacements impliquent de répondre à deux grands enjeux sociétaux : Comment assurer l'accès à la mobilité pour tous (notamment aux personnes à mobilité réduite), et assurer des modes de transports aux impacts environnementaux et sécuritaires limités, c'est à dire moins polluants, moins consommateurs de ressources et moins dangereux.

Relever ces défis dans un contexte de financements faibles ou d'ingénierie limitée semble complexe pour les bourg et communes rurales. Toutefois, la mise en oeuvre d'une stratégie issue d'un diagnostic précis sur les transitions entre les différentes échelles de la commune peut permettre d'identifier des leviers d'actions efficaces.

(source : revitalisation des bourg, groupe Reflex - 2.2)



Après avoir identifié une problématique déplacement dans le cadre du diagnostic urbain et avant de définir toute stratégie d'aménagement sur le stationnement ou la voirie, il est nécessaire d'avoir une bonne connaissance des enjeux globaux de déplacement et d'accessibilité dans sa commune. Pour cette raison, l'élaboration d'un diagnostic global peut permettre d'identifier les solutions les plus durables et appropriées.

### Définir les objectifs et le périmètre du diagnostic

Dans le contexte des centres-bourgs et du milieu rural, les méthodes de diagnostic classiques peuvent être adaptées (méthodes utilisées pour les PAVE et le PDU). Les objectifs de la démarche étant les suivants :

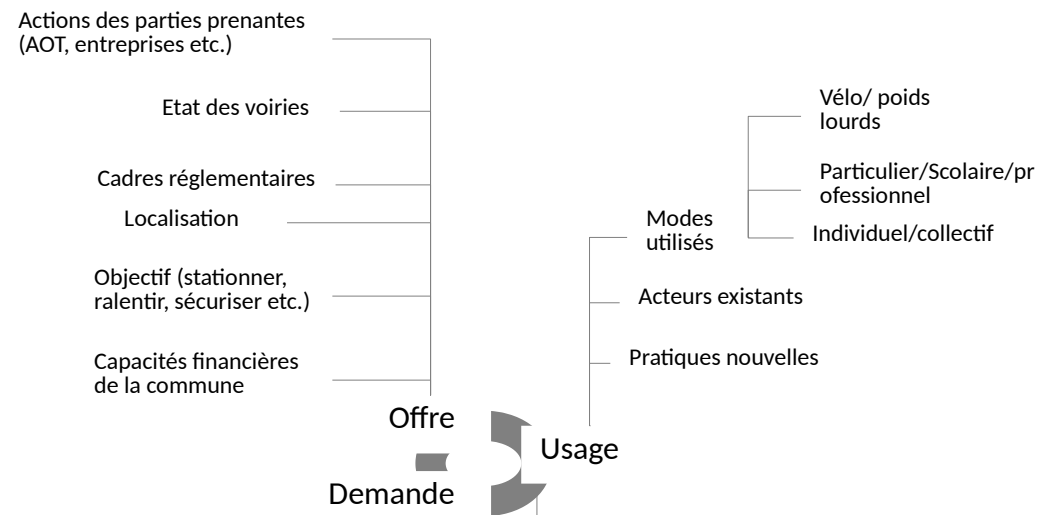
- Mieux connaître le système actuel de transport aux différentes échelles du bourg et en lien avec l'échelle intercommunale, voire départementale ;
- Identifier les besoins de la population au regard des services déjà existants ;
- identifier les attentes des partenaires ;
- Mettre en évidence les points forts et dysfonctionnements du système de déplacement et d'accessibilité ;
- Identifier les contraintes et opportunité pour mieux choisir les leviers d'actions qui peuvent être activés ;
- Définir des premières orientations partagées.

Une fois les objectifs fixés, un périmètre géographique et le champ d'action est défini. Notamment les élus se positionneront sur la prise en compte de l'échelle intercommunale, voire du périmètre du SCOT ou du département.

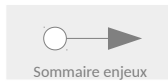
Les objectifs et champs d'études fixés pour le diagnostic doivent être proportionnés à l'enjeu pour la commune. Au regard des problématiques à résoudre, les élus se positionneront sur un degré de précision plus ou moins important pour le diagnostic. Tout en gardant à l'idée que du diagnostic découle les actions adaptées et efficaces pour le centre bourg.

### Collecter des données quantitatives et qualitatives complémentaires

Pour répondre à ces objectifs, l'élaboration du diagnostic peut être basée sur des données statistiques et quantitatives, mais également sur le ressenti des usagers des différents modes de transports. Les indicateurs doivent permettre prendre en compte trois dimensions clés des déplacements :



Pour chacun de ces éléments, une analyse sociale, financière et logistique sera abordée. Il est noté qu'une mesure des besoins ordinaires est un pré-requis à tout autre relevé d'indicateur. Pour recueillir ces données, la commune pourra appuyer sur certains observatoires existants ou sur des acteurs locaux (DDT, agences d'urbanisme).



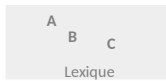
Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

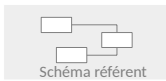


Schéma référent

### Choisir la vision politique adaptée aux enjeux spécifiques du bourg

Pour répondre aux enjeux pré-cités, la revitalisation des centres-bourgs par la mobilité peut s'appuyer sur 3 grands axes majeurs (cf diagramme quelle action pour quel problème)

- Favoriser des accès diversifiés et alternatifs pour entrer ou sortir du bourg dans le cadre de divers motifs et pour différents usagers (professionnels, habitants et visiteurs du bourg)
- Assurer des transitions et rencontres apaisées
- Améliorer l'accès aux services en assurant des chaînes de déplacement cohérentes

En fonction des caractéristiques du bourg et des problématiques identifiées, une hiérarchisation fonctionnelle des voiries pourra être réalisée et les élus se prononceront donc sur la mise en oeuvre d'un ou plusieurs objectifs opérationnels. A noter que la mise en place complémentaire de ces orientations peut engager une dynamique vertueuse pour le centre-bourg entier. Les déplacements étant les supports du cadre de vie pour l'habitat et l'économie. Cette stratégie peut porter sur différents axes et prendre en compte tout ou partie des thématiques.

La priorité de la stratégie doit être de se mettre en conformité avec la réglementation. Les axes de travail suivants pourront être hiérarchisés pour proposer un plan d'actions.

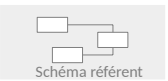
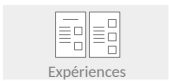
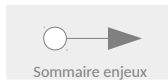
Les clés de réussite d'une stratégie mobilité adaptée au centre-bourg sont les suivantes Identifier des scénarios atteignables:

- Travailler avec l'EPCI et les AOT pour assurer la mise en place d'un projet cohérent au sein du bassin de vie (par exemple avec le schéma de développement du Vélo dans la Loire).
- Mettre en place une démarche itérative permettant d'expérimenter certains équipements ou services de mobilité, de les évaluer et de les améliorer (principe d'amélioration continue ou de pensée design)
- Penser le service en même temps que l'infrastructure est également un moyen d'assurer le bon usage des aménagements réalisés

### S'entourer des bons partenaires pour assurer la mise en oeuvre de la vision

Pour rappel, les communes sont gestionnaires de la voirie communale (voies de deserte de la voie locale). Elles ont également la possibilité de réaliser les aménagements sur le domaine public départemental dans les rues pénétrantes de transit après autorisation auprès du conseil départemental.

Pour mettre en oeuvre une vision globale et à long terme, il est important de choisir les bons prestataires. Plusieurs bureaux d'études proposent des outils adaptés à l'aide à la décision dans des contextes de conflits ou de complexité importante.



### Combiner les bons outils pour élaborer des scénarios pertinents

De manière à écrire un plan d'action viables, quelques documents de planifications peuvent appuyer les souhaits et orientations de la commune.

Avant toute programmation, la commune s'assurera que les axes choisis sont compatibles avec les schémas directeurs d'accessibilité des services de transports collectif mis en œuvre par les AOT et les autres schémas de cohérence territoriales incluant des aspects transports et déplacement : SRCEA, PCET, Plan de Prévention du Bruit, Plan de Prévention de l'Atmosphère etc.

Des documents spécifiques et locaux peuvent également être combinés en fonction des enjeux identifiés :

- Le PADD et le PLU peuvent intégrer des actions d'aménagements spécifiques sur les voies de déplacement.
- les plan de gestion du trafic périurbain sont utiles dans le cas de relations fortes avec un pôle d'emploi important (guide Certu)
- Les PAVE sont obligatoires pour assurer l'accessibilité des voiries à tous
- Les PDU peuvent permettre d'asseoir la politique déplacement globale à travers un plan d'actions pluriannuel
- Les contrats d'axe, chartes et périmètre d'aménagement coordonné sont des démarches permettant un projet partagé entre plusieurs maîtres d'ouvrages sur une infrastructure
- Le Plan de circulation permet de réglementer les sens de circulation, et peut être accompagné d'un code de la rue ou d'une charte spécifique de manière à réglementer les usages d'un espace
- Le Plan de cheminement piéton, plan vélo ou plan mode doux, peut être élaborer pour promouvoir particulièrement les modes actifs
- Les Plans de déplacements d'entreprise sont des documents adaptés aux établissements privés ou publics qui permettent de proposer un plan d'action à destination des usagers des entreprises ou des administrations

### FOCUS SUR... Le PAVE

Le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics est obligatoire depuis 2005 pour toutes les communes de plus de 500 habitants. Il propose d'acquérir un réflexe global de mise en œuvre d'actions cohérentes pour assurer l'accès continue à tous les services du bourg et notamment par les personnes à mobilité réduite. Véritable outil de planification et de programmation, il doit pouvoir fait intervenir des acteurs divers (obligation de concertation) et porte sur plusieurs aspects d'aménagement :

- les voies communales et d'intérêt communautaire,
- les routes départementales, nationales, voire privées
- les circulations piétonnes
- les aires de stationnement

Le PAVE est un plan d'action et comprend pour chaque mesure identifiée :

- les délais de réalisation
- la périodicité
- les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs

En 2012, la CC du Pays de Serre a mis en place un PAVE intercommunal (cf fiche descriptive)

Des descriptions complètes pour l'élaboration d'un PAVE sont disponibles sur internet :

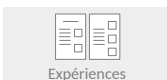
- CERTU, 2012. Le Plan de Déplacements Urbains - Pour une intégration des politiques de mobilité
- CERTU 2009. Les plans de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics. La démarche d'élaboration
- CERTU/AMF, 2009. Le plan de mise en accessibilité de la voirie dans les communes. Questions... Réponses.
- MEDDM, 2009. L'élaboration du PAVE, guide juridique et pratique à l



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

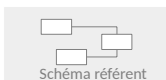


Schéma référent

### FOCUS SUR... Le PDU

S'il n'est obligatoire que pour les communes de plus de 100 000 habitants, le Plan de Déplacement Urbain peut être une source d'inspiration de par la démarche qu'il propose. Cet outil de planification globale des déplacements dans les agglomérations est notamment au service du développement des transports collectifs et des modes actifs (marche et vélo)

Volet déplacement du PLU, il offre les possibilités de définir des axes et actions de travail cohérent entre les aménagements d'urbanisme et de transport. Dans le cas de la mise en œuvre d'un PLUI, le PDU peut être intégré au document de planification.

Cf fiche CERTU Le Plan de Déplacements Urbains - Pour une intégration des politiques de mobilité

### FOCUS SUR... L'articulation PLU et politique de déplacement

Mettre en œuvre la politique de déplacement implique de prendre en compte un certain nombre d'interactions entre les aménagements souhaités et les démarches de planification locale.

Pour chaque document du PLU, la thématique des déplacements est intégrée :

- les orientations et priorités dans le PADD
- les règles d'usages ou de création des équipements dans le règlement (dimensionnement des chaussées, nombre de stationnements, végétalisation, locaux vélos, etc.)
- les projets et actions d'aménagements spécifiques aux déplacements, ou incluant une dimension de mobilité, dans les OAP (mutualisation du stationnement, offre de parc relais, cheminements piétons etc.)

Pour en savoir plus, consulter la fiche « transport, déplacement PLU Grenelle réalisée dans le cadre de la conférence des SCOT ligériens.

### FOCUS SUR... Le Plan piéton

Destiné à fixer une démarche proactive concernant les modes doux et notamment faciliter la marche à pied dans les petites communes denses, le plan piéton propose d'analyser les aménagements et règlements les plus favorables à des cheminements continus et simples.

En 2011, la commune de la Chapelle Glain (44- 850 hab.) a souhaité entreprendre une politique volontariste pour favoriser les déplacements piéton dans un plan piéton intégré au PLU. (cf fiche retour d'expérience)

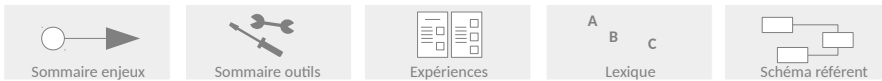
### POINT DE VIGILANCE

Pour mettre en place une stratégie d'action cohérente sur les déplacements, une vision globale et d'ensemble est conseillée.

L'analyse du maillage à l'échelle territoriale sera mise en perspective avec les enjeux internes du centre-bourg pour proposer une politique cohérente.

### EN SAVOIR PLUS sur les stratégies de mobilité

- CAUE 63, 2015. Urbanisme et mobilité. Quelles interactions pour une approche globale
- Certu, 2010. Altermobilités, mode d'emploi, déterminants et usages de mobilité alternatives au tout voiture
- CD 42/DDT42, 2014. Transport, déplacement fiche PLU Grenelle
- PNR du Pilat, 2014. Réinventer les déplacements et l'espace public dans sa commune



Travailler sur les entrées de bourg pour faire prendre conscience d'un changement de pratique par un changement de décors ou encore donner la possibilité de réduire l'utilisation de la voiture dans les centres-bourg sont des défis qui peuvent être résolus par des méthodes opérationnelles simples.

### Aménager les entrées de village

Afin d'annoncer les changements d'échelles et de milieu entre les voies structurantes et le centre-bourg, l'entrée du village est une première étape de transition. Réduire la vitesse, sécuriser les passages partagés, annoncer l'identité et l'orientation du bourg sont autant d'enjeux à résoudre dans ces espaces parfois oubliés. Pour reconquérir les entrées de bourg, plusieurs axes d'actions sont envisageables : les aménagements de voirie (rétrécissement, surélévation) permettent de donner un sentiment d'insécurité aux automobilistes qui réduisent leur vitesse. Accompagnés d'une signalétique adaptée, et en lien avec une valorisation des éléments paysagers de l'entrée de village, ces aménagement contribueront à modifier le regard et l'usage de la voiture dans l'espace dense de la commune. Pour limiter les effets de la voiture dans le centre bourg et favoriser le partage de la voirie, le changement de revêtement, l'utilisation de chicanes et écluses en complément des ralentisseurs, plateaux et coussins, peut permettre de réduire la vitesse. Des aménagements légers de l'environnement de la voirie (effets de bord), introduisant des perspectives aux bâtis hauts, espaces et visibilité restreintes sur le grand paysage, ou encore présence de portes cochères, vitrines ou intersections sont également des moyens qualitatifs pour faire prendre conscience de la transition et du changement de comportement à opérer. Il est à noter que les effets cumulatifs et complémentaires des aménagements, des effets de bord et informations pour réduire la vitesse est essentielle pour un résultat positif de réduction de vitesse en entrée de bourg. En effet, les automobilistes ont tendance à sur-estimer leurs réduction de vitesse (OCDE, 2006).

### DES EXPERIENCE INSPIRANTES

Le village de Cognac sur Lisle (24 - 799 habitants), a mis en place une démarche globale en entrée de bourg et sur la traversée pour ralentir les véhicules.

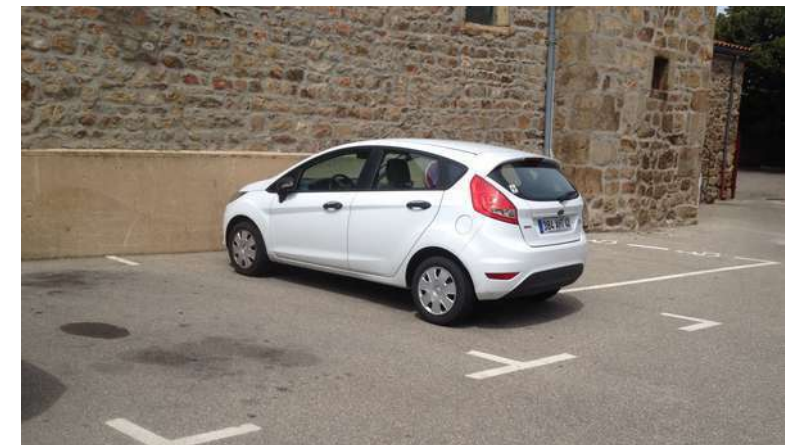


Plusieurs aménagements peuvent permettre de faire ralentir les véhicules : changer de décors, de revêtement, ou placer des obstacles. Ci-dessus à Maclas (42 -1580 hab.)

## Proposer des stationnements qualitatifs

Pour permettre à chacun de s'approprier la transition entre l'espace de déplacement rapide de la campagne et l'espace de vie, plus lent, que constitue le centre-bourg, un travail peut être mené sur la réduction de l'usage et du stationnement de la voiture dans le cœur du bourg. En effet, s'ils sont utiles pour approvisionner le bourg ou pour permettre les échanges commerciaux, les stationnements peu qualitatifs ou mal gérés peuvent entraîner des problématiques d'esthétique, des conflits d'usage, ou encore des nuisances dans la gestion de la mobilité interne du bourg. Pour résoudre la question de la place de la voiture à l'arrêt, plusieurs solutions combinées peuvent être envisagées par les communes :

- tout d'abord, une réflexion globale sur les déplacements et besoins internes du bourg doit être menée
- des parkings relais, positionnés en entrée de bourg, peuvent être mis en place pour accueillir les véhicules des commerçants ou des habitants. Ces parking doivent être complétés de continuités de déplacement cohérentes pour permettre à chacun de rejoindre les services, équipements ou logements souhaités dans un temps court et dans le cadre d'un effort réduit (c'est la solution développée par la commune de Feurs (42, 7 000hab), grâce à l'aide du FISAC). Les parking externes du bourg peuvent également accueillir des aires de co-voiturage ou des arrêts de transport en commun pour promouvoir des modes de transports plus mutualisés et moins impactants
- pour compléter l'offre de stationnement externe, une offre interne réduite et réglementée peut être conservée pour assurer les livraisons et l'accès des commerces et services aux personnes à mobilité réduite.



### FOCUS SUR... Les clés de réussite des stationnements qualitatifs

- Limiter le nombre de rues à sens unique au maximum
- Améliorer les cheminements piétons valorise la voirie et permet d'assurer une meilleure prise en compte des stationnements périphériques
- Pour assurer la qualité des espaces de stationnement, des mesures de végétalisation, et d'accessibilité aux PMR peuvent être mises en place.
- Pour promouvoir et faciliter l'utilisation des véhicules électriques ou hybrides, les stationnements de la commune peuvent proposer des bornes de rechargement ( 500 bornes dans la Loire pour 2017) Des solutions innovantes comme des usages polyvalents, mutualisés et réglementés des espaces de stationnement peuvent être envisagés (laisser la possibilité à l'espace de se transformer en terrain de jeu, place du marché, fête foraine etc.). Les règles de construction et d'usage des espaces publics s'appliquent dans ce cas.
- Pour inciter à un usage positif et responsable des stationnements, la mise en place de règles incitatives et coercitives est essentielle. Pour ce faire, une communication à travers une signalétique simple et lisible (zone bleue, , mais aussi un accompagnement à l'usage par une campagne de communication d'expérimentation ou encore par la signature d'une charte de bon usage entre tous les parties prenantes. Pour s'assurer de la mise en œuvre des préconisations et règles, quelques mesures coercitives peuvent être mise en place par application du pouvoir de police du maire.
- 
- 

### POINT DE VIGILANCE sur le financement des stationnements

La taxation des places de parking dépend du type d'ouvrage réalisé  
Dans un espace clos et couvert, elles seront taxées sur la base de la surface de cet espace calculé à partir du nu intérieur des murs pourvu que cet espace ait une hauteur supérieure à 1,80 m.  
(cf. article L. 331-10 du code de l'urbanisme)

Si ces places de stationnement ne sont pas comprises dans un espace clos et couvert, elles seront taxées en fonction du nombre de places créées (cf. 6° de l'article L. 331-13 du code de l'urbanisme).

Si ces places sont créées dans le cadre de l'édification d'un parc de stationnement couvert devant faire l'objet d'une exploitation commerciale, elles seront taxées en fonction de la superficie du parc de stationnement, étant entendu que ce cas particulier bénéficie d'un abattement de 50 % sur la base d'imposition applicable.  
(cf. article 3° de l'article L. 331-12 du code de l'urbanisme)

### EN SAVOIR PLUS

- CEREMA, 2013. [Comment réduire la vitesse des véhicules](#) dans les traversés de ville ?
- CEREMA, 2014. [Le stationnement public en France](#)
- Conseil national des transports, 2004. Une voirie pour tous - sécurité et cohabitation sur la voie publique au delà du conflit d'usage
- IUP, 2007. Quels aménagements pour une conduite modérée ?
- OCDE, 2006 . [La gestion de la vitesse](#)
- Réseau Action Climat, 2014. [Solutions de mobilité soutenable en milieu rural](#)



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique



Schéma référent

Sur l'espace public, et encore plus spécifiquement lorsqu'il s'agit de se déplacer, les vitesses diverses, les modes de déplacements, les motifs et habitudes de chacun peuvent entraîner des conflits d'usage importants. Accidents, évitement de certains espaces, dégradation des aménagements, quelques indicateurs identifiés dans le diagnostic des usages peuvent laisser entendre une incompatibilité des usages aux abords de certains équipements ou carrefour. Pour tenter d'endiguer ce phénomène, la mise en place de zones de rencontre et l'aménagement des carrefours peut proposer des solutions adaptées.

### Mettre en place des zones de circulation apaisée

Aux abords des écoles, près des places fréquentées ou dans les rues commerçantes, les voitures, les piétons, les vélos, et autres modes de transports sont souvent en confrontation. Créer une zone de circulation apaisée pour ces espaces peut permettre de requalifier les équipements et les usages des habitants et visiteurs.

Suite à une réflexion globale sur les objectifs d'un aménagement qualifié pour des rencontres adaptées, 3 possibilités d'aménagement sont envisageables :

- La zone 30 : une section ou quelques voies sont destinés à des usagers multiples : vélo, voiture, piéton. La vitesse y est limitée à 30km pour assurer un partage sécurisé de l'espace de déplacement
- La zone de rencontre permet aux piétons de circuler sur la chaussée en ayant la priorité sur les autres modes plus rapides. La vitesse ne peut pas excéder 20km/h
- La zone piétonne est uniquement affectée aux piétons. La présence de véhicules motorisés y est acceptée temporairement pour des livraisons ou transports publics.)



A Saint Bonnet le Château (42 – 1570 hab.), la création d'un contournement du centre bourg pour les véhicules motorisés a permis de créer une zone 30 en plein cœur de ville. De nombreuses communes optent pour ce mode de partage de la voirie, notamment aux abords des écoles ou des équipements fréquentés



Dans les communes du Pilat, plusieurs zones des rencontres ont été aménagées pour favoriser la marche à pied et réglementer une vitesse acceptable en cœur de bourg.

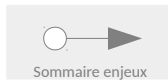


Les zones piétonnes sont souvent mises en place dans les rues commerçantes de manière à favoriser l'acte de rencontre, la flânerie et l'achat. Le choix du revêtement, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, du gabarit de rue et des règles à appliquer sont importants pour assurer un usage adapté.

### EN SAVOIR PLUS

- CEREMA, 2015. [Zones de circulation apaisées](#) (recueil en ligne de diverses études et guides)

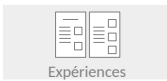




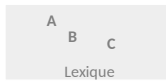
Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

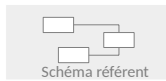


Schéma référent

## Aménager les carrefours

Dans les bourgs les plus passants, les carrefours qui ont été ajoutés au compte goutte en fonction de l'évolution des voies de circulation peuvent présenter des dysfonctionnement d'usage. Sur ces espaces 4 principes généraux s'appliquent :

- l'espace doit être lisible, c'est à dire que chaque règle et chaque délimitation doit être visible et compréhensible rapidement
- une visibilité réciproque doit être permise
- la vitesse y est modérée
- comme dans toute zone de rencontre, les usagers qui ne sont pas en voiture peuvent bénéficier d'une attention particulière.

Dans l'aménagement des carrefours, les aménagement et les règles de fonctionnement doivent être très cohérentes.

### EN SAVOIR PLUS

- CERTU, 1999. [Carrefours urbains](#) guides. Aménagement et exploitation de la voirie.
- M.Houk et al, 1996. [L'incontournable avancée des carrefours giratoires](#) : analyse de la prise de décision publique

Les projets d'envergure tels que les travaux ou opérations réalisés sur les voies de circulation peuvent avoir un impact non négligeable sur la vie du centre-bourg.

Pour éviter les inconvenances et les plaintes des riverains ou des usagers de ces routes, des mesures compensatoires peuvent être mises en place. Les itinéraires alternatifs et déviations seront pensés stratégiquement pour éviter d'augmenter significativement le temps de trajet des personnes empruntant le trajet. Si les travaux entraînent des modifications d'horaire ou d'arrêt des transports en commun une communication importante peut permettre d'éviter des difficultés d'usages et des découragements.

Informé et impliqué les habitants et usagers dans la transformation du bourg peut permettre d'accélérer les processus d'appropriation du changement.

Proposer des méthodes de prise de décision partagée ou une information régulière entre les différents acteurs peut permettre en amont du projet de rendre la compréhension des travaux plus simple pour les usagers. Faire connaître est en effet la première étape pour mieux faire accepter la mutation. Pendant le chantier, proposer des actions participatives : échanger les espaces de travaux, participer à la création des itinéraires de substitution et à la signalétique, ou encore organiser des rencontres festives peut permettre d'éviter les dérives et les retards dans les travaux.



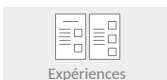
*Lors des travaux sur la ligne de train Saint-Etienne Roanne, des buse de substitutions ont été mis en place (panneau indicatif des changements de pratiques à Neulise (42 – 1300 hab.)*



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

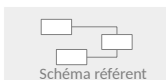


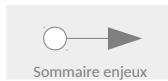
Schéma référent

Dans le cas des actions menées sur les axes de transports structurants, la stratégie foncière est fortement ancrée dans un partenariat territorial. En fonction de la stratégie identifiée, et du périmètre d'action choisi, plusieurs actions foncières peuvent être mise en œuvre :

- Pour toutes les voiries communales existantes, aucune démarche foncière particulière n'est à opérer.
- Si une partie privée au sein de la commune doit être acquise pour permettre un agrandissement de la chaussée ou mettre en place un aménagement spécifique, les emplacements peuvent être réservés dans le règlement du PLU, ou éventuellement faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique, motivée par un effet d'intérêt positif dans le cadre d'un projet concret. Dans ce dernier cas, une acquisition à l'amiable ou un droit de préemption peuvent permettre d'acquérir l'espace pour pouvoir en disposer librement.
- Les recompositions foncières des espaces du domaine public ou privé peuvent également être prises en compte dans le cadre d'AFU, voire de ZAC, anticipées.
- Le règlement d'alignement peut également permettre de faire respecter certains espaces nécessaires au cheminement ou à une circulation sécurisée.
- Dans le cas où les voiries sont sur les communes mais dépendent des compétences d'autres AOM, une action partenariale est mise en place.

Au delà de ces prescriptions, on peut garder en mémoire que la mise en place d'un plan ou schéma directeur des déplacements peut permettre de figer et planifier l'action foncière dans le temps (cas des PDU, PAVE, PLU, etc.).

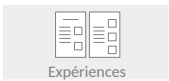
Pour plus de détails sur l'action foncière, voir la fiche foncier\*.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

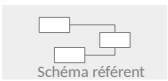


Schéma référent

Pour toute action stratégique et d'aménagement sur les voies et flux de déplacement, l'intervention d'équipes d'expert est indispensable. En effet, les enjeux techniques, financiers, environnementaux et sociaux doivent être intégrés pour proposer des projets adéquats à chaque situation.

L'aide d'ingénierie locale (CAUE, Pays, PNR, EPCI, DDT) peut être combinée à l'expertise d'un intervenant extérieur au regard neuf (bureau d'études techniques etc.).

Le co-financement des opérations doit permettre de mettre en place des projets adaptées. Au delà de l'intervention partenariale locale, des aides spécifiques peuvent être accordées dans le cadre de l'aménagement des voies de déplacement pour rejoindre le bourg :

- Les outils génériques (taxes, participations sectorielles ou ponctuelles)
  - La taxe d'aménagement\*, pour les projets où de la surface de plancher est créée, et se substituant à la TLE, et le PAE
  - Le projet urbain partenarial\*, mobilisable pour le financement conventionné d'équipements nécessaires à un aménagement d'ensemble
  - La participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, mobilisables dans le cas de construction ou d'installation à caractère commercial, industriel, agricole et artisanal
  - Le programme des équipements publics de la ZAC (PEP)
- Les aides
  - les aides du département (COCA, PAB)
  - les Dotations pour les Territoires Ruraux
  - les aides spécifiques des Pays, syndicats des transports, région
  - ou encore le financement de projets innovants de développement ruraux dans un cadre d'intérêt communautaire (FEADER, projets transnationaux etc.)

#### POINT DE VIGILANCE Les PAE et les PVR n'existent plus

Les Programmes d'Aménagement d'Ensemble constituaient des participations sectorielles imposées dans le cas de projets d'ensemble. Elles ont été abrogées en 2012. Les PAE signés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 continuent d'être en vigueur jusqu'à fin 2015.

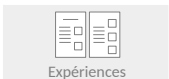
Les Participations pour Voiries et Réseaux était une participation ponctuelle pour financer les travaux de voirie et équipements publics pour les nouvelles constructions. Elles ne sont plus mobilisables depuis le 31 décembre 2014.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

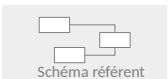


Schéma référent

### FOCUS SUR... le projet urbain partenarial

Le projet urbain partenarial est une convention de financement des équipements publics. Il permet de faire financer par des personnes privées des équipements rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou de constructions ponctuelles.

Son montant est proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers. Il est versé en amont des travaux réalisés. Et remplace la taxe d'aménagement.

Attention, les PUP ne peuvent être mis en place que dans les communes dotées d'un PLU, POS ou PSMV.

Dans les communes rurales, ce type d'outil de financement sectoriel peut être compliqué à mettre en œuvre. LA participation pour voirie et réseaux pourra s'y substituer.

#### Pour en savoir plus :

- AMF, 2015. Le projet urbain partenarial : un outil de financement des équipements publics
- CEREMA, DGALN, 2013. Le Projet Urbain Partenarial : une méthode de financement contractualisée. Modèle de convention de PUP

### EN SAVOIR PLUS sur la stratégie de financement des voiries

AMF, 2012. La commune et le financement des réseaux. Les cahiers du réseau n°10. (incluant des modèles de convention et délibérations)

Mairie 2000,2013. Les outils de financement de l'urbanisme.

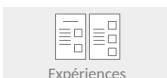
Ordre des géomètres experts, 2011. Gestion de la voirie communale  
AMF, 2002. Compétences des EPCI en matière de voirie



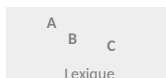
Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

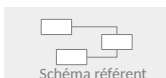


Schéma référent

## Assurer des chaînes de déplacement cohérentes Assurer des transitions et des rencontres apaisées **Accompagner la transformation du bourg**

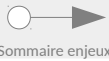
45

Les projets d'envergure tels que les travaux ou opérations réalisés sur les voies de circulation peuvent avoir un impact non négligeable sur la vie du centre-bourg.

Pour éviter les inconvenances et les plaintes des riverains ou des usagers de ces espaces nouveaux, des mesures compensatoires peuvent être mises en place. Les itinéraires alternatifs et déviations seront pensés stratégiquement pour éviter d'augmenter significativement le temps de trajet des personnes empruntant le trajet. Si les travaux entraînent des modifications d'horaire ou d'arrêt des transports en commun une communication importante peut permettre d'éviter des difficultés d'usages et des découragements.

Informé et impliqué les habitants et usagers dans la transformation du bourg peut permettre d'accélérer les processus d'appropriation du changement.

Proposer des méthodes de prise de décision partagée ou une information régulière entre les différents acteurs peut permettre en amont du projet de rendre la compréhension des travaux plus simple pour les usagers. Faire connaître est en effet la première étape pour mieux faire accepter la mutation. Pendant le chantier, proposer des actions participative : égayer les espaces de travaux, participer à la création des itinéraires de substitution et à la signalétique, ou encore organiser des rencontres festives peut permettre d'éviter les dérives et les retards dans les travaux.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique



Schéma référent

Accompagner les changements d'usage du centre bourg sur les thématiques des déplacements est complexe. En effet, la pratique de la voiture individuelle et les modes de vie urbains sont très ancrés dans les comportements des français. Toutefois, au delà de fournir un cadre physique favorable à l'usage de transports alternatifs pour rejoindre ou pratiquer le bourg, les communes rurales et péri-urbaines peuvent mettre en place des actions d'accompagnement incitatives. Réglementer les usages et favoriser les expérimentations de transports alternatifs par une communication importantes constituent des actions simples, peu coûteuses, mais au long termes qui peuvent avoir un effet positif sur la mutation des comportements de mobilité dans le centre bourg.

### Mettre en place un code de la rue

Pour tenir compte de la complexité et des enjeux d'espace de déplacement partagés et apaisés, les règles du bien vivre ensemble doivent être posées. C'est ce que propose le code de la rue. Véritable outil de règlement pour proposer des usages non conflictuels et cohérents pour les rues, cette démarche particulière adaptée aux milieux ruraux souhaite s'intégrer au même niveau que le code de la route. Le code permet d'apporter des réponses aux questions suivantes :

- Ou faut -il circuler ?
- Quand et où peut on traverser des espaces partagés ?
- Comment circuler de nuit ?
- Comment s'arrêter ou stationner ?

Le code de la rue ou autre règlement spécifique à la voie considérée est ensuite accompagné de mesures de police pour assurer leur prise en compte.

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

A [Tours](#) et [Reims](#), des expérimentations de code de la rue ont été mis en place pour faire respecter les usages des zones apaisées.

### Informier, convaincre et fédérer les acteurs des transports alternatifs

Pour accompagner l'usage vertueux des équipements mis en place et des modes de transports alternatifs, mettre en place des outils de communication efficaces peut être une première étape, clé de réussite du projet de déplacement cohérent du centre bourg. Cibler les usagers que l'on souhaite toucher, et les informer par des média simples (signalétique, affichage, rencontres conviviales, voire réunions de participation) peut permettre d'assurer une compréhension partagée des nouveaux aménagements prévus.

Travailler avec les associations locales, valoriser les actions vertueuses par des labels, des chartes, des concours, des récompenses ou encore organiser des événements fédérateurs autour de l'usage du vélo, l'accessibilité PMR ou la marche à pied sont autant de démarches qui facilitent le bon usage et l'évolution des comportements des usagers. Ces démarche pourront mettre en œuvre des expérimentations, pour générer des déclics et un changement durable des pratiques

### FOCUS SUR... La rue

C'est un espace public où se déplacent les différents usagers : piétons, personnes à mobilité réduite, cyclistes, usagers des TC, conducteurs et passagers de véhicules motorisés. Mais la rue n'est pas la route, et n'est pas non plus seulement affectée aux déplacements. C'est un lieu de vie

### En savoir plus

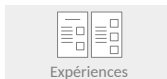
- CEREMA 2015. [la signalisation pour les cyclistes et les piétons](#), comparaisons des règles et des pratiques dans 13 pays
- GART, rue de l'Avenir, 2011. [Le code de la rue](#). La rue dans le code de la route
- Sécurité routière.gouv, 2012. [Le code de la rue](#) (fiches techniques)



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

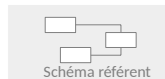


Schéma référent

## Assurer des chaînes de déplacement cohérentes Assurer des transitions et des rencontres apaisées **Mettre en place une démarche d'amélioration continue** 47

Évaluer et réaliser des bilans réguliers des projets réalisés sur les espaces de transition est une démarche d'amélioration continue au long cours.

Dans le cadre de ce type d'action d'ampleur locale, la temporalité pour obtenir des résultats sur les effets des aménagements peut être importante. Pour cette raison, le suivi de quelques indicateurs clés sur le long terme peut permettre d'identifier les effets des moyens mis en œuvre et de réajuster certains paramètres.

De la même manière que dans le diagnostic, ce suivi pourra inclure des indicateurs qualitatifs et quantitatifs :

- le nombre de véhicules empruntant les voies d'accès au centre bourg
- la vitesse empruntée dans les zones de transition
- la dégradation de la voirie et des équipements
- le nombre d'accidents recensés sur les espaces de rencontre
- La part modale de la voiture individuelle dans les déplacements
- l'usage des stationnements

Dans ces cas précis d'usages locaux, l'EPCI ou la commune peuvent mettre en place une démarche proactive de suivi qualitatif et quantitatif de l'usage des transitions. Enquêtes, rencontres ou encore événements sont des opportunités pour suivre la satisfaction des usagers et réévaluer l'offre en fonction de la demande.



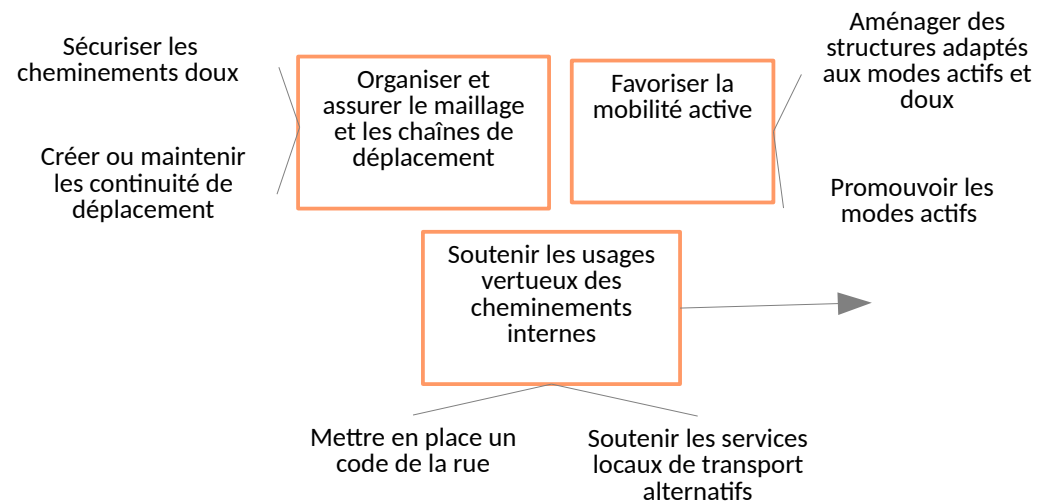
## **Objectif 2.1.3**

# **Améliorer la mobilité interne**

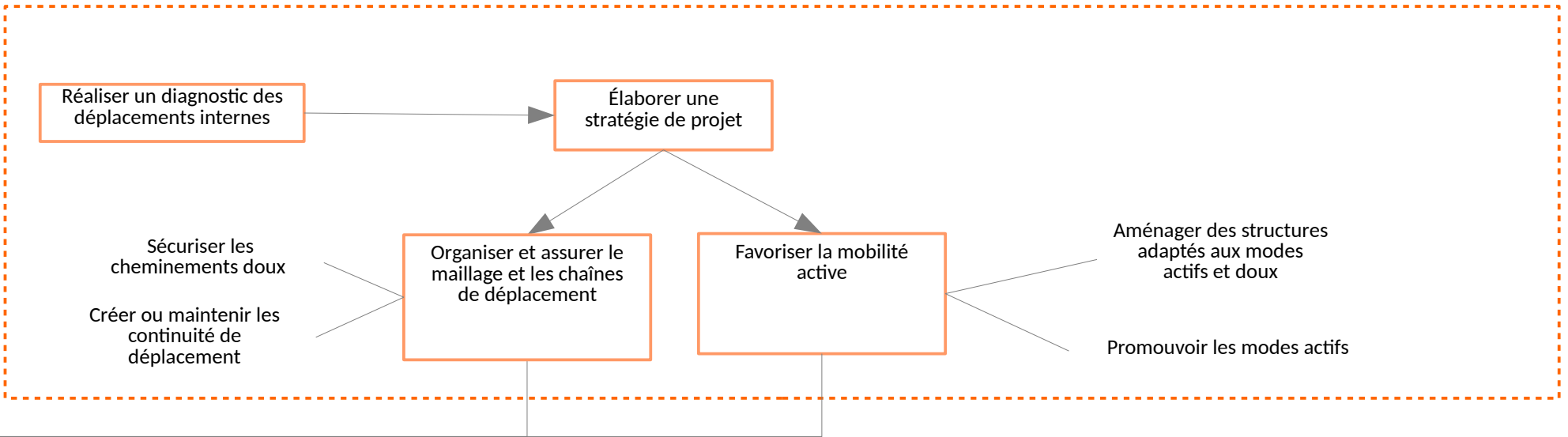
Une part non négligeable des contraintes et nuisances des centres-bourgs implique l'utilisation de la voiture comme unique mode de déplacement en dehors ou en cœur de bourg. Stationnement sauvage ou trop présents, vitesses importantes générant des accidents ou des sentiments d'insécurité, entraînent en effet un désintérêt pour pratiquer les espaces publics ou les services proposés par le centre-bourg. Pour créer de nouvelles interactions et favoriser une dynamique sociale facteur d'attractivité, améliorer ces lieux de mobilité interne peut être un levier intéressant.

Ainsi, en plus de proposer des transitions efficaces et apaisées entre les voies de vitesses diverses, favoriser les flux efficaces, rapides et aux impacts légers pour le centre-bourg sont autant de leviers pour requalifier le cadre de vie, et habiter autrement dans le centre-bourg.

La mobilité interne se caractérise alors par des axes de travail très spécifiques à la morphologie et à la sociologie du bourg. Au regard des innovations récentes et des pratiques de plus en plus courantes, les déplacements de proximité à l'aide de mode doux seront notamment efficace dans les centres-bourgs denses. Pour assurer des accès aux services pour tous, un travail sur les parcours et sur le maillage stratégique et continu des voies de circulation est également essentiel.

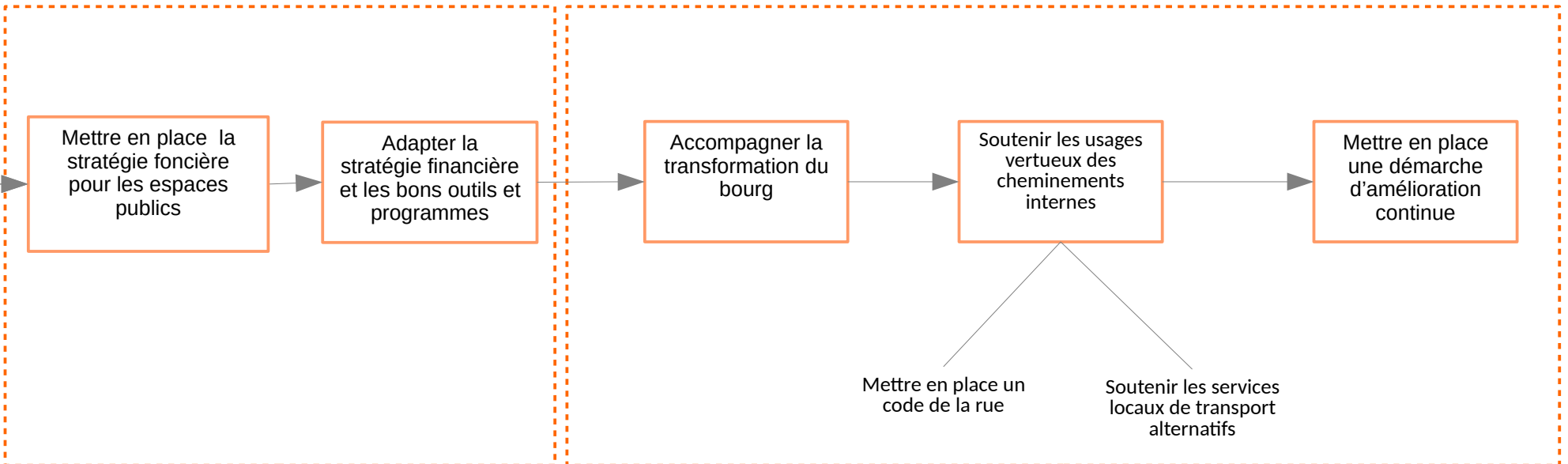


### Diagnostic et stratégie du centre-bourg



### Réalisation opérationnelle du projet

### Accompagnement et suivi

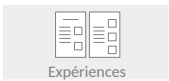




Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

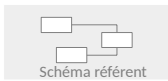


Schéma référent

Mettre en place une action sur la mobilité interne suppose de mettre en adéquation une offre locale interne d'infrastructure et de service adaptée à la demande sociale en mutation. Pour assurer cette cohérence, un diagnostic des pratiques locales de déplacements est à mettre en place. Cet état des lieux des opportunités et des enjeux de déplacement permettra d'identifier des possibilités d'actions planifiées et hiérarchisées en termes d'aménagement et d'accompagnement au changement.

Après avoir identifié une problématique déplacement dans le cadre du diagnostic urbain et avant de définir toute stratégie d'aménagement sur le stationnement ou la voirie, il est nécessaire d'avoir une bonne connaissance des enjeux globaux de déplacement et d'accessibilité dans sa commune. Pour cette raison, l'élaboration d'un diagnostic global peut permettre d'identifier les solutions les plus durables et appropriées.

### Définir les objectifs et le périmètre du diagnostic

Dans le contexte des centres-bourgs et du milieu rural, les méthodes de diagnostic classiques peuvent être adaptées (méthodes utilisées pour les PAVE et le PDU). Les objectifs de la démarche étant les suivants :

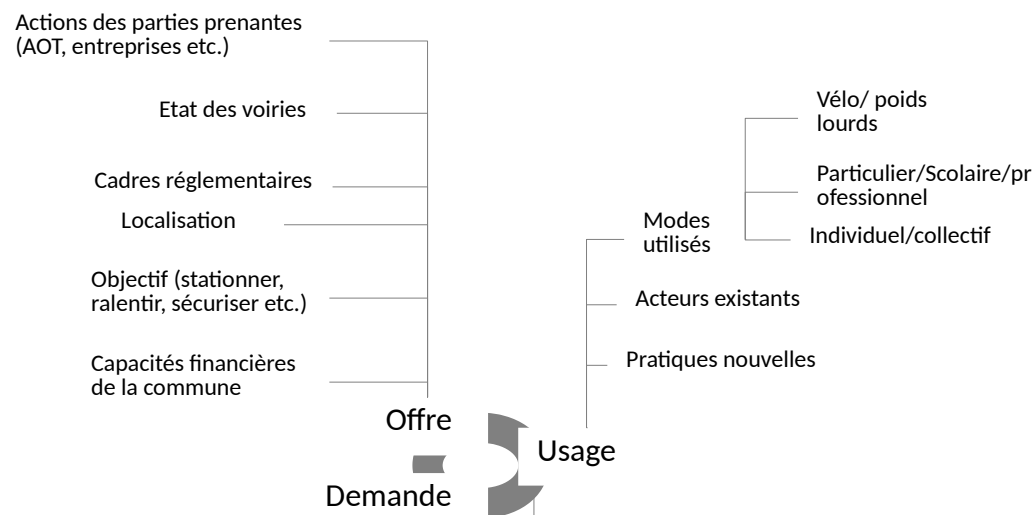
- Mieux connaître le système actuel de transport aux différentes échelles du bourg et en lien avec l'échelle intercommunale, voire départementale ;
- Identifier les besoins de la population au regard des services déjà existants ;
- identifier les attentes des partenaires ;
- Mettre en évidence les points forts et dysfonctionnements du système de déplacement et d'accessibilité ;
- Identifier les contraintes et opportunité pour mieux choisir les leviers d'actions qui peuvent être activés ;
- Définir des premières orientations partagées.

Une fois les objectifs fixés, un périmètre géographique et le champ d'action est défini. Notamment les élus se positionneront sur la prise en compte de l'échelle intercommunale, voire du périmètre du SCOT ou du département.

Les objectifs et champs d'études fixés pour le diagnostic doivent être proportionnés à l'enjeu pour la commune. Au regard des problématiques à résoudre, les élus se positionneront sur un degré de précision plus ou moins important pour le diagnostic. Tout en gardant à l'idée que du diagnostic découle les actions adaptées et efficaces pour le centre bourg.

### Collecter des données quantitatives et qualitatives complémentaires

Pour répondre à ces objectifs, l'élaboration du diagnostic peut être basée sur des données statistiques et quantitatives, mais également sur le ressenti des usagers des différents modes de transports. Les indicateurs doivent permettre prendre en compte trois dimensions clés des déplacements :



Pour chacun de ces éléments, une analyse sociale, financière et logistique sera abordée. Il est noté qu'une mesure des besoins ordinaires est un pré-requis à tout autre relevé d'indicateur. Pour recueillir ces données, la commune pourra appuyer sur certains observatoires existants ou sur des acteurs locaux (DDT, agences d'urbanisme).

### Choisir la vision politique adaptée aux enjeux spécifiques du bourg

Pour répondre aux enjeux pré-cités, la revitalisation des centres-bourgs par la mobilité peut s'appuyer sur 3 grands axes majeurs (cf diagramme quelle action pour quel problème)

- Favoriser des accès diversifiés et alternatifs pour entrer ou sortir du bourg dans le cadre de divers motifs et pour différents usagers (professionnels, habitants et visiteurs du bourg)
- Assurer des transitions et rencontres apaisées
- Améliorer l'accès aux services en assurant des chaînes de déplacement cohérentes

En fonction des caractéristiques du bourg et des problématiques identifiées, une hiérarchisation fonctionnelle des voiries pourra être réalisée et les élus se prononceront donc sur la mise en oeuvre d'un ou plusieurs objectifs opérationnels. A noter que la mise en place complémentaire de ces orientations peut engager une dynamique vertueuse pour le centre-bourg entier. Les déplacements étant les supports du cadre de vie pour l'habitat et l'économie. Cette stratégie peut porter sur différents axes et prendre en compte tout ou partie des thématiques.

La priorité de la stratégie doit être de se mettre en conformité avec la réglementation. Les axes de travail suivants pourront être hiérarchisés pour proposer un plan d'actions.

Les clés de réussite d'une stratégie mobilité adaptée au centre-bourg sont les suivantes Identifier des scénarios atteignables:

- Travailler avec l'EPCI et les AOT pour assurer la mise en place d'un projet cohérent au sein du bassin de vie (par exemple avec le schéma de développement du Vélo dans la Loire).
- Mettre en place une démarche itérative permettant d'expérimenter certains équipements ou services de mobilité, de les évaluer et de les améliorer (principe d'amélioration continue ou de pensée design)
- Penser le service en même temps que l'infrastructure est également un moyen d'assurer le bon usage des aménagements réalisés

### S'entourer des bons partenaires pour assurer la mise en oeuvre de la vision

Pour rappel, les communes sont gestionnaires de la voirie communale (voies de desserte de la voie locale). Elles ont également la possibilité de réaliser les aménagements sur le domaine public départemental dans les rues pénétrantes de transit après autorisation auprès du conseil départemental.

Pour mettre en oeuvre une vision globale et à long terme, il est important de choisir les bons prestataires. Plusieurs bureaux d'études proposent des outils adaptés à l'aide à la décision dans des contextes de conflits ou de complexité importante.

### Combiner les bons outils pour élaborer des scénarios pertinents

De manière à écrire un plan d'action viables, quelques documents de planifications peuvent appuyer les souhaits et orientations de la commune.

Avant toute programmation, la commune s'assurera que les axes choisis sont compatibles avec les schémas directeurs d'accessibilité des services de transports collectif mis en œuvre par les AOT et les autres schémas de cohérence territoriales incluant des aspects transports et déplacement : SRCEA, PCET, Plan de Prévention du Bruit, Plan de Prévention de l'Atmosphère etc.

Des documents spécifiques et locaux peuvent également être combinés en fonction des enjeux identifiés :

- Le PADD et le PLU peuvent intégrer des actions d'aménagements spécifiques sur les voies de déplacement.
- les plan de gestion du trafic périurbain sont utiles dans le cas de relations fortes avec un pôle d'emploi important (guide Certu)
- Les PAVE sont obligatoires pour assurer l'accessibilité des voiries à tous
- Les PDU peuvent permettre d'asseoir la politique déplacement globale à travers un plan d'actions pluriannuel
- Les contrats d'axe, chartes et périmètre d'aménagement coordonné sont des démarches permettant un projet partagé entre plusieurs maîtres d'ouvrages sur une infrastructure
- Le Plan de circulation permet de réglementer les sens de circulation, et peut être accompagné d'un code de la rue ou d'une charte spécifique de manière à réglementer les usages d'un espace
- Le Plan de cheminement piéton, plan vélo ou plan mode doux, peut être élaborer pour promouvoir particulièrement les modes actifs
- Les Plans de déplacements d'entreprise sont des documents adaptés aux établissements privés ou publics qui permettent de proposer un plan d'action à destination des usagers des entreprises ou des administrations

### FOCUS SUR... Le PAVE

Le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics est obligatoire depuis 2005 pour toutes les communes de plus de 500 habitants. Il propose d'acquérir un réflexe global de mise en œuvre d'actions cohérentes pour assurer l'accès continue à tous les services du bourg et notamment par les personnes à mobilité réduite. Véritable outil de planification et de programmation, il doit pouvoir fait intervenir des acteurs divers (obligation de concertation) et porte sur plusieurs aspects d'aménagement :

- les voies communales et d'intérêt communautaire,
- les routes départementales, nationales, voire privées
- les circulations piétonnes
- les aires de stationnement

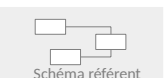
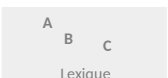
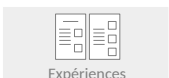
Le PAVE est un plan d'action et comprend pour chaque mesure identifiée :

- les délais de réalisation
- la périodicité
- les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs

En 2012, la CC du Pays de Serre a mis en place un PAVE intercommunal (cf fiche descriptive)

Des descriptions complètes pour l'élaboration d'un PAVE sont disponibles sur internet :

- CERTU, 2012. Le Plan de Déplacements Urbains - Pour une intégration des politiques de mobilité
- CERTU 2009. Les plans de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics. La démarche d'élaboration
- CERTU/AMF, 2009. Le plan de mise en accessibilité de la voirie dans les communes. Questions... Réponses.
- MEDDM, 2009. L'élaboration du PAVE, guide juridique et pratique à l



### FOCUS SUR... Le PDU

S'il n'est obligatoire que pour les communes de plus de 100 000 habitants, le Plan de Déplacement Urbain peut être une source d'inspiration de par la démarche qu'il propose. Cet outil de planification globale des déplacements dans les agglomérations est notamment au service du développement des transports collectifs et des modes actifs (marche et vélo)

Volet déplacement du PLU, il offre les possibilités de définir des axes et actions de travail cohérent entre les aménagements d'urbanisme et de transport. Dans le cas de la mise en œuvre d'un PLUI, le PDU peut être intégré au document de planification.

Cf fiche CERTU Le Plan de Déplacements Urbains - Pour une intégration des politiques de mobilité

### FOCUS SUR... L'articulation PLU et politique de déplacement

Mettre en œuvre la politique de déplacement implique de prendre en compte un certain nombre d'interactions entre les aménagements souhaités et les démarches de planification locale.

Pour chaque document du PLU, la thématique des déplacements est intégrée :

- les orientations et priorités dans le PADD
- les règles d'usages ou de création des équipements dans le règlement (dimensionnement des chaussées, nombre de stationnements, végétalisation, locaux vélos, etc.)
- les projets et actions d'aménagements spécifiques aux déplacements, ou incluant une dimension de mobilité, dans les OAP (mutualisation du stationnement, offre de parc relais, cheminements piétons etc.)

Pour en savoir plus, consulter la fiche « transport, déplacement PLU Grenelle réalisée dans le cadre de la conférence des SCOT ligériens.

### FOCUS SUR... Le Plan piéton

Destiné à fixer une démarche proactive concernant les modes doux et notamment faciliter la marche à pied dans les petites communes denses, le plan piéton propose d'analyser les aménagements et règlements les plus favorables à des cheminements continus et simples.

En 2011, la commune de la Chapelle Glain (44- 850 hab.) a souhaité entreprendre une politique volontariste pour favoriser les déplacements piéton dans un plan piéton intégré au PLU. (cf fiche retour d'expérience)

### POINT DE VIGILANCE

Pour mettre en place une stratégie d'action cohérente sur les déplacements, une vision globale et d'ensemble est conseillée.

L'analyse du maillage à l'échelle territoriale sera mise en perspective avec les enjeux internes du centre-bourg pour proposer une politique cohérente.

### EN SAVOIR PLUS sur les stratégies de mobilité

- CAUE 63, 2015. Urbanisme et mobilité. Quelles interactions pour une approche globale
- Certu, 2010. Altermobilités, mode d'emploi, déterminants et usages de mobilité alternatives au tout voiture
- CD 42/DDT42, 2014. Transport, déplacement fiche PLU Grenelle
- PNR du Pilat, 2014. Réinventer les déplacements et l'espace public dans sa commune



## Organiser et assurer le maillage des chaînes de déplacement

Pour assurer un cadre de déplacement agréable, rapide et adapté au quotidien des habitants et usagers du centre-bourg, les voies et les parcours doivent être organisés autour d'une stratégie globale. En fonction des enjeux de la commune sur cette question (stationnement sauvage, personnes à mobilité réduite, accidents, manque de fréquentation des commerces etc.), des actions diverses pourront être engagées.

Le projet d'amélioration de la mobilité interne doit ainsi permettre de favoriser l'usage des nouveaux cheminements, à travers deux pré-requis :

- Proposer des parcours compétitifs par rapports aux usages antérieurs
- Créer des aménagements continus et sécurisés

### Proposer des parcours alternatifs à l'usage de la voitures

Pour permettre des déplacements adaptés aux usages du centre-bourg, une attention particulière pourra être portée au maillage cohérent de voies douces sur des trajets souvent empruntés. Ainsi, à la suite du diagnostic et des perspectives envisagées, un plan global de circulation pourra être proposé aux habitants. Ce dernier intégrera des parcours continus pour les vélos et la marche à pied. Le parcours comprendront les besoins de diverses catégories sociales et générationnelles (en termes d'accès, de vitesse, de sécurité etc.).

Pour réduire les parcours, un travail sur le rapprochement des espaces publics et services principaux peut être engagé. Des démarches de densification douce et d'aménagement de structures de proximité peuvent ainsi être préconisées (cf fiche 2.2.1\* concernant la lisibilité de l'espace public)

### FOCUS SUR.. Comment déterminer les passages les plus utiles

Pour des questions pratiques, les habitants ou usagers ont tendance à emprunter les voies les plus courtes et les plus sécurisées. Pour identifier ces passages les plus pratique, observer les traces de pas sur la neige ou le givre est une technique simple et efficace.

### Créer ou maintenir des aménagements continus et sécurisés

Pour répondre aux besoins d'usages nouveaux et favoriser des parcours alternatifs à la voiture, les équipements créés pour des modes de déplacements actifs devront être compétitifs avec les voies rapides à l'usage de la voiture. Ainsi, dans le cadre de la création des aménagements, plusieurs composantes devront être prises en compte :

- les revêtements seront adaptés aux modes de déplacement roulant sur tout la partie du parcours.
- les pentes conçues pour ne pas être trop importantes
- de petits aménagements pourront permettre de protéger les voies des conflits d'usages ou des accidents. Par exemple, le stationnement sauvage pourra être contrôlé pour permettre des déplacements à vélo facilités
- une signalétique suffisante pour assurer le partage de la voirie, assure une utilisation apaisée des voies et espaces de circulation.

Enfin, pour assurer des déplacements vertueux sur tout un parcours quotidien, le maillage des voies de modes doux sera interconnecté aux voies de transports en commun ou stationnements relais qui permettent de relier le bourg à l'échelle territoriale

### POINT DE VIGILANCE

Dans le maillage des déplacements locaux, les escaliers pourront être compensés au maximum. En effet, bien qu'ils apportent un cachet intéressant aux centres-bourgs anciens, plusieurs études prouvent qu'il sont de moins en moins appréciés. (Gehl, 2013)

L'usage intensif de la voiture (90 % des déplacements dans la Loire) a entraîné une certaine perte d'autonomie vis à vis des modes de déplacement alternatifs, moins coûteux et moins polluants. Pour favoriser efficacement la mobilité active dans le centre-bourg, la création d'aménagements adéquats peut être associée à un accompagnement de l'usage de ces modes.

### Aménager des structures adaptées

Pour assurer l'usage des modes actifs : le vélo, la marche à pied, la continuité des parcours, mais aussi la sécurité, la convivialité et la praticité sont des facteurs essentiels. Les techniques d'aménagement sont en évolution constantes pour répondre à la demande des communes les plus singulières et proposer des aménagement intégrés au paysage, esthétiques, pratiques et durables.

#### FOCUS SUR... modes doux ou modes actifs ?

Les modes doux, sont les moyens de déplacement réalisés sans apport d'énergie autre qu'humaine. Les modes doux correspondent donc stricto sensu aux modes actifs. Ils comprennent par exemple : la marche à pied, le vélo, le roller, le skate board etc..

Pour en savoir plus :

Site du GART

Site du Cerema

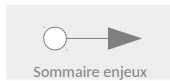
### Accompagner l'usage des modes doux pour tous les parcours

Une fois les aménagements réalisés pour favoriser les modes doux, un véritable accompagnement des habitants et utilisateurs du centre-bourg peut permettre de développer une culture des déplacements plus cohérents. En effet, les habitudes de vitesse et de voiture entraînent des blocages cognitifs à changer de modes de déplacement. Quelques astuces peuvent permettre de favoriser l'usage

- communiquer sur les bien fait physiques des modes actifs et notamment de la marche à pied
- Proposer des expérimentation
- Proposer ou soutenir les formations à l'usage du vélo en milieu dense
- Soutenir le développement du vélo électrique ou des nouveaux modes de déplacement semi-actifs
- Favoriser les déplacements communs en modes doux (pedibus, velo bus pour les enfants par exemple)

#### EN SAVOIR PLUS

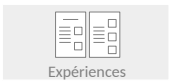
- CEREMA, 2015. Se déplacer à vélo dans les petites et moyennes agglomérations - 10/04/2015 - Alès - Journée technique "Une voirie pour tous"
- CEREMA, 2015. Voirie espaces publics. [le vélo](#)
- CEREMA 2015. la [signalisation pour les cyclistes et les piétons](#), comparaisons des règles et des pratiques dans 13 pays



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

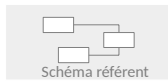


Schéma référent

Réaliser des aménagements pour la mobilité interne dans le bourg fait intervenir le foncier public. Si les projet d'envergure seront anticipés dans les documents de planification ou réglementaire, les petits aménagements pourront faire l'objet d'une stratégie foncière simplifiée.

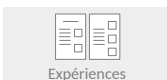
L'intervention d'experts et de financements ciblés pourront être également mobilisés.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

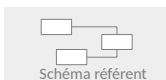


Schéma référent

En fonction de la stratégie identifiée, et du périmètre d'action choisi, plusieurs actions foncières peuvent être mise en œuvre :

- Pour toutes les voiries communales existantes, aucune démarche foncière particulière n'est à opérer.
- Si une partie privée au sein de la commune doit être acquise pour permettre un agrandissement de la chaussée ou mettre en place un aménagement spécifique, les emplacements peuvent être réservés dans le règlement du PLU, ou éventuellement faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique, motivée par un effet d'intérêt positif dans le cadre d'un projet concret. Dans ce dernier cas, une acquisition à l'amiable ou un droit de préemption peuvent permettre d'acquérir l'espace pour pouvoir en disposer librement.
- Les recompositions foncières des espaces du domaine public ou privé peuvent également être prises en compte dans le cadre d'AFU, voire de ZAC, anticipées.
- Le règlement d'alignement peut également permettre de faire respecter certains espaces nécessaires au cheminement ou à une circulation sécurisée.
- Dans le cas où les voiries sont sur la communes mais dépendent des compétences d'autres AOM, une action partenariale est mise en place.

Au delà de ces prescriptions, on peut garder en mémoire que la mise en place d'un plan ou schéma directeur des déplacements peut permettre de figer et planifier l'action foncière dans le temps (cas des PDU, PAVE, PLU, etc.).

Pour plus de détails sur l'action foncière, voir la fiche foncier\*.

Pour toute action stratégique et d'aménagement sur les voies et flux de déplacement, l'intervention d'équipes d'expert est à envisager. En effet, les enjeux techniques, financiers, environnementaux et sociaux doivent être intégrés pour proposer des projets adéquats à chaque situation.

L'aide d'ingénierie locale (CAUE, Pays, PNR, EPCI, DDT) peut être combinée à l'expertise d'un intervenant extérieur au regard neuf (bureau d'études techniques etc.).

Le co-financement des opérations doit permettre de mettre en place des projets adaptées. Au delà de l'intervention partenariale locale, des aides spécifiques peuvent être accordées dans le cadre de l'aménagement des voies de déplacement pour rejoindre le bourg :

- Les outils génériques (taxes, participations sectorielles ou ponctuelles)
  - La taxe d'aménagement\*, pour les projets où de la surface de plancher est créée, et se substituant à la TLE, et le PAE
  - Le projet urbain partenarial\*, mobilisable pour le financement conventionné d'équipements nécessaires à un aménagement d'ensemble
  - La participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, mobilisables dans le cas de construction ou d'installation à caractère commercial, industriel, agricole et artisanal
  - Le programme des équipements publics de la ZAC (PEP)
- Les aides
  - les aides du département (COCA, PAB)
  - les Dotations pour les Territoires Ruraux
  - les aides spécifiques des Pays, syndicats des transports, région
  - ou encore le financement de projets innovants de développement ruraux dans un cadre d'intérêt communautaire (FEADER, projets transnationaux etc.)

#### POINT DE VIGILANCE Les PAE et les PVR n'existent plus

Les Programmes d'Aménagement d'Ensemble constituaient des participations sectorielles imposées dans le cas de projets d'ensemble. Elles ont été abrogées en 2012. Les PAE signés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 continuent d'être en vigueur jusqu'à fin 2015.

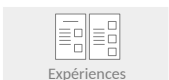
Les Participations pour Voiries et Réseaux était une participation ponctuelle pour financer les travaux de voirie et équipements publics pour les nouvelles constructions. Elles ne sont plus mobilisables depuis le 31 décembre 2014.



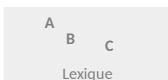
Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

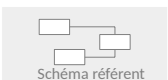


Schéma référent

### FOCUS SUR... le projet urbain partenarial

Le projet urbain partenarial est une convention de financement des équipements publics. Il permet de faire financer par des personnes privées des équipements rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou de constructions ponctuelles.

Son montant est proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers. Il est versé en amont des travaux réalisés. Et remplace la taxe d'aménagement.

Attention, les PUP ne peuvent être mis en place que dans les communes dotées d'un PLU, POS ou PSMV.

Dans les communes rurales, ce type d'outil de financement sectoriel peut être compliqué à mettre en œuvre. LA participation pour voirie et réseaux pourra s'y substituer.

#### Pour en savoir plus :

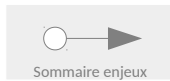
- AMF, 2015. Le projet urbain partenarial : un outil de financement des équipements publics
- CEREMA, DGALN, 2013. Le Projet Urbain Partenarial : une méthode de financement contractualisée. Modèle de convention de PUP

### EN SAVOIR PLUS sur la stratégie de financement des voiries

AMF, 2012. La commune et le financement des réseaux. Les cahiers du réseau n°10. (incluant des modèles de convention et délibérations)

Mairie 2000,2013. Les outils de financement de l'urbanisme.

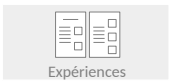
Ordre des géomètres experts, 2011. Gestion de la voirie communale  
AMF, 2002. Compétences des EPCI en matière de voirie



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

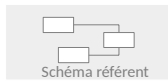
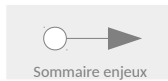


Schéma référent

Les déplacements internes au centre-bourg font partie intégrante du vécu et du cadre de vie des habitants et des visiteurs. Pour cette raison, accompagner les projets d'aménagement et de transformation est essentiel pour une meilleure compréhension des éléments et repères dans le bourg, ainsi que pour un usage vertueux des équipements partagés.

Les pistes d'actions à envisager pour atteindre ces objectifs sont les suivantes :

- accompagner la transformation du bourg et les travaux de modification temporaire des espaces
- Soutenir les usages vertueux des cheminements internes
- suivre et évaluer le projet pour le faire évoluer ou l'améliorer



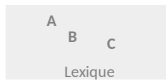
Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

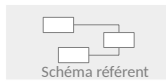


Schéma référent

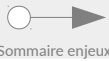
Les travaux ou opérations réalisés sur les voies de circulation et les espaces publics peuvent avoir un impact non négligeable sur la vie du centre-bourg.

Pour éviter les inconvenances et les plaintes des riverains ou des usagers de ces espaces nouveaux, des mesures compensatoires peuvent être mises en place. Les itinéraires alternatifs et déviations seront pensés stratégiquement pour éviter d'augmenter significativement le temps de trajet des personnes empruntant le trajet

Informier et impliquer les habitants et usagers dans la transformation du bourg peut permettre d'accélérer les processus d'appropriation du changement.

Proposer des méthodes de prise de décision partagée ou une information régulière entre les différents acteurs peut permettre en amont du projet de rendre la compréhension des travaux plus simple pour les usagers. Faire connaître est en effet la première étape pour mieux faire accepter la mutation. Pendant le chantier, proposer des actions participatives : égayer les espaces de travaux, participer à la création des itinéraires de substitution et à la signalétique, ou encore organiser des rencontres festives peut permettre d'éviter les dérives et les retards dans les travaux.





Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique



Schéma référent

## Soutenir les usages vertueux des voies internes au bourg

Accompagner les changements d'usage du centre bourg sur les thématiques des déplacements est complexe. En effet, la pratique de la voiture individuelle et les modes de vie urbains sont très ancrés dans les comportements des français. Toutefois, au delà de fournir un cadre physique favorable à l'usage de transports alternatifs pour rejoindre ou pratiquer le bourg, les communes rurales et péri-urbaines peuvent mettre en place des actions d'accompagnement incitatives. Réglementer les usages et favoriser les expérimentations de transports alternatifs par une communication importantes constituent des actions simples, peu coûteuses, mais au long termes qui peuvent avoir un effet positif sur la mutation des comportements de mobilité dans le centre bourg.

### Mettre en place un code de la rue

Pour tenir compte de la complexité et des enjeux d'espace de déplacement partagés et apaisés, les règles du bien vivre ensemble doivent être posées. C'est ce que propose le code de la rue. Véritable outil de règlement pour proposer des usages non conflictuels et cohérents pour les rues, cette démarche particulière adaptée aux milieux ruraux souhaite s'intégrer au même niveau que le code de la route. Le code permet d'apporter des réponses aux questions suivantes :

- Ou faut -il circuler ?
- Quand et où peut on traverser des espaces partagés ?
- Comment circuler de nuit ?
- Comment s'arrêter ou stationner ?

Le code de la rue ou autre règlement spécifique à la voie considérée est ensuite accompagné de mesures de police pour assurer leur prise en compte.

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

A [Tours](#) et [Reims](#), des expérimentations de code de la rue ont été mis en place pour faire respecter les usages des zones apaisées.

### Informier, convaincre et fédérer les acteurs des transports alternatifs

Pour accompagner l'usage vertueux des équipements mis en place et des modes de transports alternatifs, mettre en place des outils de communication efficaces peut être une première étape, clé de réussite du projet de déplacement cohérent du centre bourg. Cibler les usagers que l'on souhaite toucher, et les informer par des média simples (signalétique, affichage, rencontres conviviales, voire réunions de participation) peut permettre d'assurer une compréhension partagée des nouveaux aménagements prévus.

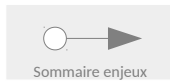
Travailler avec les associations locales, valoriser les actions vertueuses par des labels, des chartes, des concours, des récompenses ou encore organiser des événements fédérateurs autour de l'usage du vélo, l'accessibilité PMR ou la marche à pied sont autant de démarches qui facilitent le bon usage et l'évolution des comportements des usagers. Ces démarche pourront mettre en œuvre des expérimentations, pour générer des déclics et un changement durable des pratiques

### FOCUS SUR... La rue

C'est un espace public où se déplacent les différents usagers : piétons, personnes à mobilité réduite, cyclistes, usagers des TC, conducteurs et passagers de véhicules motorisés. Mais la rue n'est pas la route, et n'est pas non plus seulement affectée aux déplacements. C'est un lieu de vie

### En savoir plus

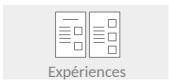
- CEREMA 2015. [la signalisation pour les cyclistes et les piétons](#), comparaisons des règles et des pratiques dans 13 pays
- GART, rue de l'Avenir, 2011. [Le code de la rue](#). La rue dans le code de la route
- Sécurité routière.gouv, 2012. [Le code de la rue](#) (fiches techniques)



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

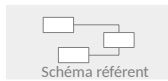


Schéma référent

## Mettre en place une démarche d'amélioration continue

Évaluer et réaliser des bilans réguliers des projets réalisés sur les espaces de transition est une démarche d'amélioration continue au long cours.

Dans le cadre de ce type d'action d'ampleur locale, la temporalité pour obtenir des résultats sur les effets des aménagements peut être importante. Pour cette raison, le suivi de quelques indicateurs clés sur le long terme peut permettre d'identifier les effets des moyens mis en œuvre et de réajuster certains paramètres.

De la même manière que dans le diagnostic, ce suivi pourra inclure des indicateurs qualitatifs et quantitatifs :

- la vitesse empruntée dans les zones de transition
- la dégradation de la voirie et des équipements
- le nombre d'accidents recensés sur les espaces de rencontre
- la part modale de la voiture individuelle dans les déplacements
- l'usage des stationnements
- les dérives d'usage des voies créées ou maintenues
- la dégradation des espaces
- les accidents
- la fréquentation des lieux publics
- la compréhension des fonction

Dans ces cas précis d'usages locaux, l'EPCI ou la commune peuvent mettre en place une démarche proactive de suivi qualitatif et quantitatif de l'usage des transitions. Enquêtes, rencontres ou encore événements sont des opportunités pour suivre la satisfaction des usagers et réévaluer l'offre en fonction de la demande.

**Livret 2.2**  
**Adapter le centre aux besoins d'usage et de  
lien social**



Supports d'interactions et d'intimité, les espaces publics ont un rôle social fort. Dans un contexte d'évolution rapide et notable des besoins de chaque habitant et usager du centre-bourg, une mutation et adaptation des espaces communs et partagés est à envisager.

En complément des enjeux liés aux accès et à la disponibilité des services et activités du centre-bourg, l'offre d'accueil des cœurs de communes se qualifie également par des espaces de rencontres et d'échange adaptés. Parfois considérés comme espace de vide, les espaces publics jouent donc rôle essentiel dans le dynamisme et l'attractivité des centres-bourgs.

Lieux spécifiques aux usages définis (places et parcs) ou bien espaces de transitions, interstices et grand paysage sont autant de composantes du bourg qui caractérisent son identité et le bien être de ses utilisateurs. Ils doivent être fonctionnels et pratiques et correspondre aux attentes et usages définis.

De plus, il est à garder en mémoire que l'action sur les espaces publics peut être un levier qui permette d'engager des dynamiques nouvelles sur les rénovations de logement, ou l'attractivité des commerces.

Pour établir un cadre de vie positif pour les usagers, quelques facteurs peuvent être combinés : adapter les espaces aux nouvelles pratiques de détente et de rencontre, les maintenir agréable, d'une bonne qualité, mais aussi les sécuriser pour éviter tout accident. Aussi, rendre ces espaces appropriables par tous permet à chacun de s'y sentir bien. Cela implique de prendre la mesure du vécu dans le bourg, et ainsi de rendre les espaces et lieux mieux lisibles, compris, voire co-construits.

Pour répondre à ces défis, deux plans d'actions complémentaires peuvent avoir des effets leviers sur la revitalisation :

- **Assurer la lisibilité de l'espace public** : c'est à dire mailler le centre-bourg autour de services, de lieux et d'espaces cohérents entre eux. Mais aussi favoriser des lieux polyfonctionnels, modulables dans le temps pour assurer leur durabilité. Un maillage cohérent d'espaces aux fonctions complémentaires permet en effet de pouvoir s'adapter plus rapidement aux nouveaux besoins et à moindre coût. La compréhension du bourg est également assurée par des espaces de transitions « communiquant » et de qualité, créant harmonie et messages pour les habitants et visiteurs.
- **Améliorer la qualité de l'espace public** à travers des lieux plus adaptés aux besoins contemporains : un paysage direct et indirect plus présent et plus agréable, une coupure ville/campagne moins marquée et des espaces moins standardisés contribuent en effet à une meilleure appropriation du centre-bourg comme quartier d'habitat de qualité.

## **Objectif 2.2.1**

# **Assurer la lisibilité de l'espace public**

S'il existe autant de forme de centres-bourgs qu'on compte de communes rurales et périurbaines, le développement de ces espaces de concentration s'effectue de manière singulière et parfois non coordonnée. Au fil des années, les éléments s'ajoutent avec plus ou moins de pertinence en fonction des besoins, des urgences et des orientations politiques. Le bourg se densifie, se déplace ou au contraire s'étale, et recompose ainsi les pratiques des habitants et visiteurs.

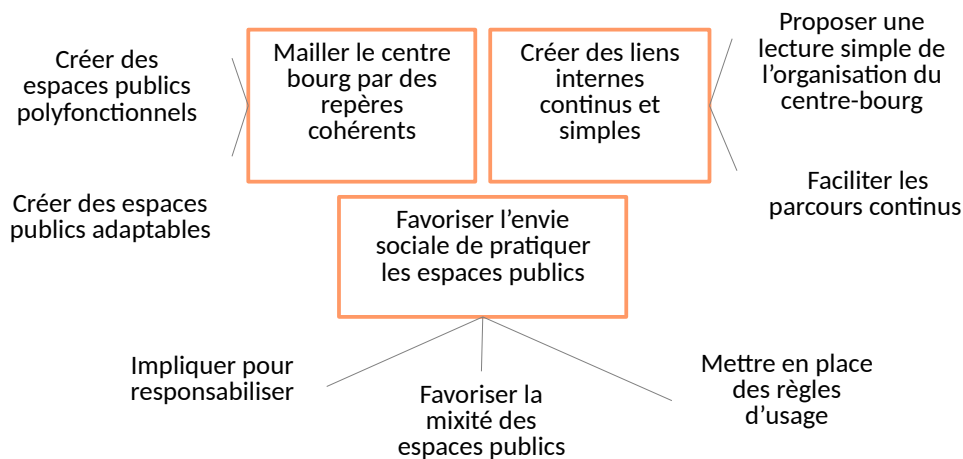
Dans ce paysage qui peut parfois sembler incohérent, les représentations se créent à partir de repères clés. Les lieux et espaces de cheminement fréquentés, ou non fréquentables sont rapidement identifiés par les habitants et les comportements s'organisent immédiatement après chaque mutation.

Si les liens entre les différents espaces et fonctions du bourg ne sont plus compris, ou qu'ils sont décousus, l'identité du bourg peut se déliter et entraîner une baisse d'attractivité.

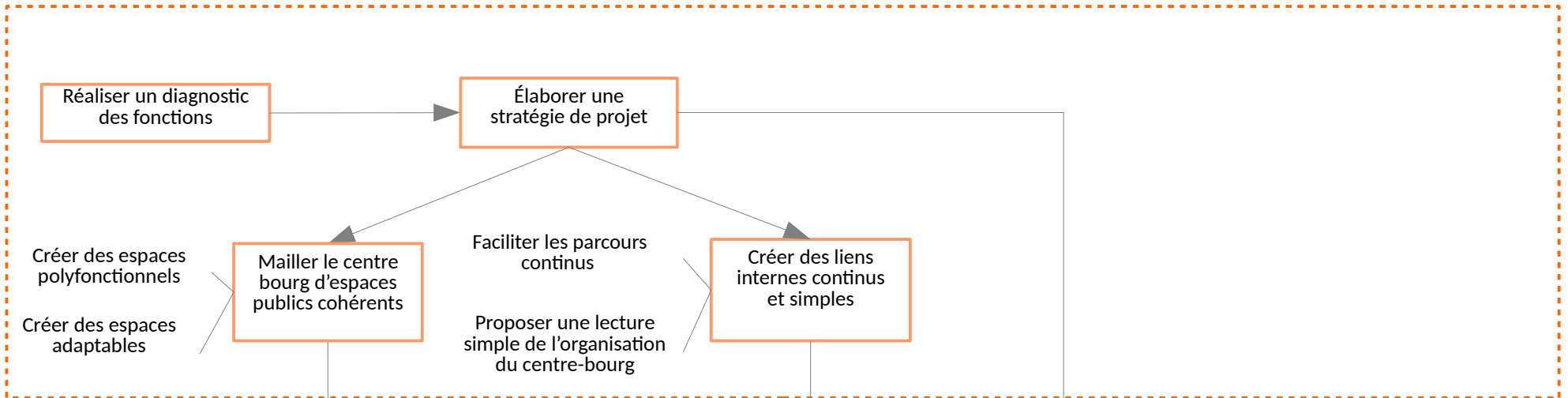
Redonner de la lisibilité pour le bourg implique de proposer un maillage de fonctions et de lieux cohérents, reliés par des cheminements et des messages adaptés à tous. Alors que ces actions font appel au vécu et aux comportements dans le centre-bourg, engager des démarches d'accompagnement et de co-construction peuvent permettre de rendre les aménagements et orientation plus efficaces. Trois actions majeures peuvent ainsi être envisagées :

La mise en place d'un plan d'actions sur la lisibilité de l'espace public est un axe de travail qui doit être maintenu sur le long terme. En effet, à des actions simples, rapides et peu coûteuses (mobilier urbain, charte d'usage d'un espace etc.) peuvent se coupler des opérations plus ambitieuses, telles que des programmes de dé-densification, de recomposition ou encore de communication d'envergure.

Une vision intégrée et figée dans le cadre d'une stratégie globale est donc essentielle. Cette stratégie pourra être issue d'un diagnostic spécifique et planifiée dans le temps.

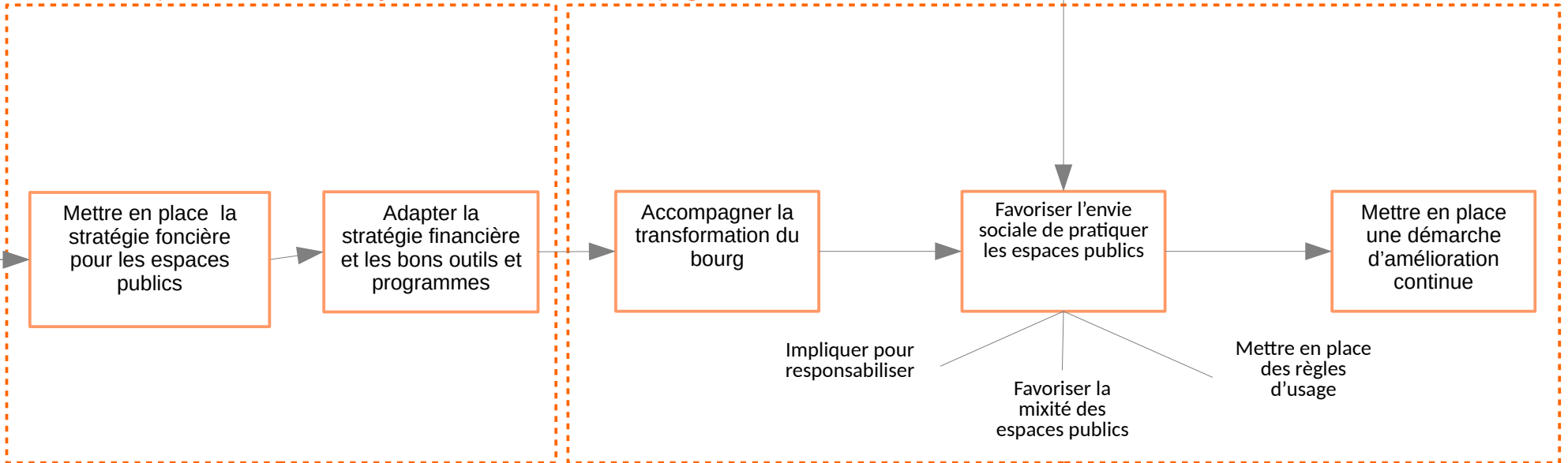


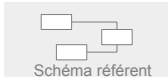
### Diagnostic et stratégie du centre-bourg



### Réalisation opérationnelle du projet

### Accompagnement et suivi





Adapter le centre aux besoins d'usage et de lien social  
Assurer la lisibilité de l'espace public  
**DIAGNOSTIC ET STRATEGIE**





## Adapter le centre aux besoins d'usage et de lien social Assurer la lisibilité de l'espace public

### Réaliser un diagnostic des fonctions des espaces publics

Alors que le maillage de l'espace du centre-bourg a un impact important sur la valorisation de son identité et sur son attractivité, la définition d'une stratégie claire et maintenue, basée sur un diagnostic quantitatif et qualitatif est essentielle à la mise en place d'un plan d'action adapté.

En fonction du choix d'implication de la commune sur cet objectif, plusieurs actions pourront alors être mises en place. Le but étant de réaliser des opérations cohérentes avec cette vision globale du maillage et des liants du centre-bourg.

#### Quels objectifs se fixer pour l'état des lieux ?

Agir sur l'espace public et sa lisibilité suppose de baser la stratégie d'actions sur un état des lieux précis des opportunités et des conditions d'utilisation de l'espace. Plusieurs objectifs peuvent être définis dans le cadre d'un diagnostic sur l'espace public :

- Connaître les limites juridiques de l'espace public et les règles des espaces disponibles sur la commune
- Confronter ces règles aux usages. Notamment impliquer les habitants, à travers des enquêtes d'usages, des expertises de vécus etc.
- En fonction des résultats sur les usages actuels, identifier les besoins et le périmètre sur lequel intervenir : rues, places, équipements public etc.
- Identifier les opportunités d'action (aménager, requalifier, entretenir) en fonction des ressources disponibles : financières, ingénierie, et foncier.

#### Quelles méthodes utiliser ?

Réaliser un état des lieux des pratiques dans l'espace et le temps suppose de collecter des données quantitatives et qualitatives. Quelques méthodes simples ou innovantes peuvent permettre de capitaliser des informations diverses :

- la méthode points forts-points faibles qui analyse l'offre, et l'usage d'un point de vue analytique sur différents aspects de l'espace.
- la méthode SPIRAL combinant indicateurs sociaux et environnementaux permet d'engager une réflexion participative sur le bien être des habitants et utilisateurs du centre-bourg
- des méthodes qualitatives
  - enquêtes d'usages
  - enquêtes sociologiques et entretiens (exemple mises en œuvre à Lyon)
  - diagnostics en marchant – exemple : carticpe

Dans le cadre de certaines obligations réglementaires, des autodiagnostic, sous forme de questionnaires en ligne, permettent de se situer par rapport à une référence. C'est le cas du diagnostic ADA'P créé pour l'agenda de mise au norme des espaces et établissements recevant du public vis à vis des personnes à mobilité réduite. (cf. [site du ministère du développement durable](#)).

#### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

Avec l'aide d'étudiants de Saint-Étienne, les communes de Villerest, Saint Héand et Saint Laurent La Conche ont eu l'opportunité de mener un diagnostic qualitatif complet des espaces et lieux du centre bourg. Enquêtes individuelles, focus groupes et promenades urbaines avec des élus et des habitants, ont permis de faire émerger des enjeux forts sur les espaces et les lieux publics.

Ces méthodes quantitatives ont été également très documentées dans le cadre d'une étude des usages des places de Nice



Pour que la lisibilité du centre-bourg constitue un véritable effet de levier de revitalisation, la stratégie à mettre en place doit être continue dans l'espace et dans le temps. En effet c'est la cohérence des actions sur l'ensemble du bourg qui permettra de rendre le bourg plus approprié et mieux compris.

En fonction des besoins et des choix établis, la collectivité peut s'engager dans différentes démarches. L'objectif sera toujours de redonner une qualité ou de la lisibilité à l'espace ciblé.

Les opérations sur l'espace public s'attacheront notamment à :

- clarifier les limites et les usages des espaces grâce à des aménagements spécifiques
- préserver, maintenir et adapter les lieux et espaces à conserver (notamment dans le cadre patrimonial)
- inventer de nouvelles façons d'améliorer le vivre ensemble

#### Des outils divers pour élaborer et figer la stratégie sur les espaces publics

Au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic, la collectivité peut s'appuyer sur différents outils de planification et de programmation pour passer des enjeux à l'action :

- Le PAVE\* dans le cas des déplacements
- Le PSMV\* dans le cas d'une valorisation patrimoniale
- l'agenda 21\*, le plan guide\* ou plan de référence pour fixer des orientations ambitieuses en matière de développement durable

Pour s'assurer de la pérennité et de l'impact positif des actions dans le temps, l'utilisation du PLU\*, d'un PIG\*, et des règlements d'alignement\* peuvent proposer des règles à respecter par l'ensemble des parties prenantes

#### FOCUS SUR... Le PLU et la stratégie espaces publics

En tant qu'outil de planification, le Plan local d'urbanisme et son PADD constituent des documents clés pour retranscrire la stratégie de la commune. Concernant les espaces publics, le PLU peut permettre :

- de mettre en œuvre une stratégie foncière (cf fiche stratégie foncière\*)
- d'acquérir les espaces nécessaires dédiés à l'aménagement des espaces publics et de cadre de vie
- d'encadrer la réalisation de certains projets d'aménagement publics
- de fixer les règles d'usages des espaces publics

Ces orientations peuvent être inscrites dans les différentes pièces du PLU :

- le PADD permet d'identifier les enjeux en matière d'aménagement qualitatif des espaces publics
- le règlement et le plan de zonage sont des outils permettant de protéger des éléments remarquables
- des emplacements réservés peuvent également être définis de manière à acquérir un foncier défini comme opportun pour une opération d'intérêt général sur les espaces publics. Attention, dans ces cas, les propriétaires concernés peuvent faire valoir leur droit de délaissement.
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (AOP) du PLU sont complémentaires aux outils ci-dessus, elles permettent de définir les principes d'organisation et de répartition des espaces. Ce sont notamment dans les OAP que sont définies les liaisons à créer pour accéder à l'espace public.
- le règlement impacte également la fabrication de l'espace public à travers 3 grands axes :
- articles 3 et 12 : accès et voirie/stationnement
- articles 6,7,8,9,10 : Implantation du bâti (notamment pour indirectement garantir la cohérence et la qualité des espaces de circulation et le paysage)
- articles 11 et 13 : aspects extérieurs /espaces libres (notamment pour indiquer les prescriptions déterminant la facture es espaces publics

Pour en savoir plus, consulter : l'ouvrage du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse - [Les fiches outils de l'espace publics](#) - les outils réglementaires



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique



Schéma référent

### FOCUS SUR ... Le Projet d'Intérêt Général

Il peut concerner les projets d'ouvrage de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique

- à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement ;
- au fonctionnement d'un service public ;
- à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes ;
- à la protection du patrimoine naturel ou culturel ;
- à la prévention des risques ;
- à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural ;
- à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

Pour en savoir plus consulter :

- Le site du CEREMA sur le PIG
- La fiche du CAUE 45

### POINT DE VIGILANCE : Le PAE n'est plus en vigueur

« Depuis le 1er mars 2012, il n'est plus possible de créer de Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) ; toutefois les PAE instaurés avant cette date continuent à produire leurs effets jusqu'à ce que le conseil municipal décide de le clore. »

Pour en savoir plus, consulter la fiche CEREMA les outils de l'aménagement - PAE Programme d'Aménagement d'Ensemble

### FOCUS SUR... Le plan ou l'arrêté d'alignement

L'alignement a pour vocation à assurer la qualité de l'espace public au regard des constructions privées. A travers un plan d'organisation ou un arrêté, les règles d'alignements permettent notamment de faciliter et sécuriser la circulation sur les voiries publiques. La procédure d'alignement est opposable à toute nouvelle construction ou clôture non conforme.

Pour en savoir plus consulter :

- Le site du CEREMA sur l'alignement
- Le guide réalisé par le département de la Creuse, L'alignement mode d'emploi.



Les espaces publics peuvent avoir une multitude de fonctions. Assurer le cheminement, la détente, les interactions sociales de façon cohérente et lisible est un enjeu fort pour structurer le centre-bourg et qualifier le cadre de vie des habitants et travailleurs qui le parcourent. Dans le cadre d'une réflexion globale, la création d'un maillage d'espaces pleins et vides complémentaires est essentiel à la compréhension de l'organisation du bourg et à la création de repères spatiaux.

Dans le cadre d'une analyse des usages du centre-bourg, il est ainsi possible d'identifier des besoins spécifiques de lieux, d'équipements ou d'espaces publics. En fonction des usages actuels, ils peuvent être requalifiés ou complétés grâce à de grosses opérations ou à l'ajout de mobilier, de petits aménagements, ou petits éléments supplémentaires.

### Créer des espaces polyfonctionnels

Pour satisfaire les souhaits des habitants en matière de fonctions diversifiées du bourg, la commune peut tout d'abord créer ou qualifier les fonctions et services dans les lieux et bâtiments existants. Si le foncier est difficilement disponible, et pour réaliser des économies d'entretien et d'usage, il convient de mutualiser les bâtiments pour plusieurs usages.

Pour ce faire, les bâtiments peuvent être ouverts à la **multifonctionnalité** ou à la **polyvalence**. Dans l'espace ou au cours du temps, on propose dans ces lieux et espaces des usages et fonctions diverses. Pour assurer le bon fonctionnement, des règles d'usage doivent être mises en place ( **charte, règlement de voirie**, etc.).

### Créer des espaces adaptables et modulables

Dans une démarche résiliente et pour compléter l'offre polyfonctionnelle des bâtiments et services de la commune, les nouveaux aménagements et projet veilleront à être adaptables et modulables.

En effet, les pratiques et souhaits des résidents évoluant rapidement, les projets réalisés dans les centre-bourg doivent permettre de s'adapter. De manière à permettre des usages divers ou des changements de destination facilités, les espaces pourront être éco-conçus et pensés pour être modulables et adaptables.

Cloisons amovibles, mobilier temporaire, services mobiles sont autant de solutions peu coûteuses qui assurent la présence des fonctions utiles au bourg tout en permettant de réagir rapidement aux mutations sociologiques locales.

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

Dans la Loire, plusieurs communes ont souhaité mutualiser le restaurant scolaire avec un restaurant privé. Utilisé plusieurs fois dans la journée, ces lieux sont ainsi mieux entretenus, valorisés par les habitants et permettent de maintenir le dynamisme social local. De même les salles polyvalentes des communes peuvent être utilisés pour des réunions, des cours de théâtre ou encore des évènements festifs. A Paladru (38),

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

A Dunkerque, en 2013, le collectif COLOCO et l'agence Koz ont requalifié la place Salengro en co-construisant une table fixe, entourées de chaises mobiles, et d'une « baraque à faire » à usage multiple. L'accompagnement d'un processus d'activation des potentiels espaces oubliés a permis de créer emploi et solidarité dans le quartier.

Au delà de lieux aux fonctions cohérentes, le centre-bourg doit pouvoir proposer des liens adaptés aux courtes distances et aux sociologies et usages du bourg. Ainsi, recréer un réseau de mobilité accessible à tous et reliant les lieux d'un même parcours peut permettre de redonner envie de pratiquer les espaces publics du centre-bourg et participe ainsi au dynamisme de la commune. Ces réseaux peuvent également être le support de messages simples pour mieux comprendre le bourg et mettre en cohérence les lieux avec l'identité globale du centre-bourg.

#### Faciliter des parcours continus

*Créer des espaces de mobilité accessibles à tous*

Lorsque les lieux publics existent (place, équipements, bâtiments publics), il est essentiel de les rendre accessibles à tous, c'est à dire :

- faire en sorte que les cheminements pour y accéder depuis le domicile sont faciles à emprunter (revêtement accessible, pas trop d'escalier etc.)
- et assurer que les fonctions du lieu sont accessibles par tous, notamment pas les personnes à mobilité réduite (PMR), mais aussi aux handicapés, aux jeunes publics et aux personnes âgées par exemple.

En effet, plusieurs études montrent que malgré les mesures mises en œuvre dans les espaces publics, certains sont par usage réservés à certaines catégories de personnes, générant des inégalités d'accès.

Depuis 2005, tous les établissements recevant du public, ainsi que les espaces publics doivent être accessibles aux handicapés et PMR.

#### FOCUS SUR... modes doux ou modes actifs ?

Les modes doux, sont les moyens de déplacement réalisés sans apport d'énergie autre qu'humaine. Les modes doux correspondent donc stricto sensu aux modes actifs. Ils comprennent par exemple : la marche à pied, le vélo, le roller, le skate board etc..

Pour en savoir plus :

Site du GART

Site du Cerema

#### Créer des cheminements doux et continus

Pour accéder aux espaces et équipements publics sans congestionner la commune et sans générer de nuisance dans le bourg, l'usage de la voiture pourra être réduit pour les petites distances. Si les équipements sont assez proches et si une cohérence de parcours est pensée dans l'organisation du centre-bourg, les déplacements entre le domicile, les commerces et les équipements divers du bourg peuvent se faire en mode actifs .

Ainsi, développer des cheminements adaptés à la marche à pied, au vélo ou aux roller peut redonner aux habitants l'envie de pratiquer les espaces publics du centre-bourg et ainsi d'améliorer la qualité de vie. Ces chemins peuvent permettre de réduire les distances parcourues, par exemple grâce à l'ouverture d'une nouvelle venelle ou d'une impasse, mais doivent aussi assurer la sécurité des personnes qui emprunte la voie.

Au delà d'aménagements physiques, des services tels que les pédibus peuvent être mis en place pour mutualiser les déplacements doux dans la commune.



A Pélussin (42), le pédibus permet de mutualiser l'accompagnement des enfants à l'école. (source le Progrès)

#### POINT DE VIGILANCE : continuité vaut mieux que quantité

Pour valoriser les déplacements actifs, il est essentiel de créer des continuités de déplacement sur des parcours très fréquentés. Ainsi, il est plus efficace de créer un parcours vélo continu entre un lotissement, une école et la rue commerciale plutôt que de créer une multitude de voies cyclables partant de l'école et s'arrêtant sur des espaces non protégés et dangereux.



### Proposer une lecture simple de l'organisation du centre-bourg

Pour s'assurer d'espaces cohérents et compris, quelques pistes d'actions peuvent être mises en œuvre.

#### Organiser les fonctions du bourg de manière à réduire les distances

Dans un esprit frugal et résilient, l'organisation des fonction du bourg pourra être pensée de manière à réduire au maximum les distances des parcours les plus fréquentés. Par exemple, regrouper les commerces et services et les placer sur le chemin de l'école peut permettre de proposer des parcours cohérents pour les parents de jeunes enfants . Si cette logique est mise en œuvre dans une majorité de centre-bourg rural, elle pourra être maintenue et valorisée. Indiquer les distances, signaler les parcours les plus utilisés ou encore organiser des promenades expérimentales pour montrer les facilités de déplacement sont des actions simples qui peuvent redonner envie de pratiquer le centre-bourg autrement.

#### Utiliser des aménagements « communicants »

Pour assurer une lisibilité des règles et des possibilités d'usages dans le bourg, les messages peuvent simplement être transmis à travers des éléments d'aménagement. La courbure de la rue, son mobilier urbain, ou encore les **revêtements de sols** ou des façades sont autant d'éléments qui caractérisent les espaces et introduisent des repères forts pour les passants. Par exemple, les lieux clés et fonctions du bourg peuvent être matérialisés dans l'espace par des éléments introductifs : les entrées de bourg par des petits aménagements, un espace vert par une allée plantée ou une noue, un monument historique par une place spacieuse munie de bancs etc.

L'harmonie du **mobilier urbain** contribue également à donner une cohérence pour les espaces du bourg et affirme l'identité du quartier. Un espace piéton peut être matérialisé par un revêtement pavé alors qu'une promenade vélo sera éclairée et bordée de mobilier aux formes identiques.

#### Donner à voir et signaler sans surcharger le paysage

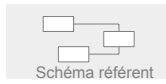
Dans les centres-bourgs la densité du bâti peut entraîner des difficultés à identifier des lieux cachés, et la sinuosité des rues peut compliquer le sens de l'orientation. Pour ces raisons, une attention particulière pourra être portée à la signalisation et à la visibilité des lieux et équipements à mettre en valeur. Dédensifier le bourg pour créer des espaces vides de co-visibilité, ou au contraire, donner envie par l'ajout d'éléments symboliques créant le mystère peuvent permettre de valoriser les lieux et espaces publics peu fréquentés

Aussi, mettre en place une signalétique adaptée aux besoins des usagers, sans dévaloriser le paysage est un moyen d'indiquer des parcours et des lieux de façon subtile. Utiliser des matériaux locaux, innover à l'aide de mobilier interactif ou encore co-construire la signalétique pour mettre en évidence des lieux peu connus peuvent être des actions peu coûteuses au fort impact sur la pratique positive du centre-bourg.

#### Mettre en lumière pour faciliter la compréhension et le cheminement

Enfin, la compréhension du bourg et la mise en place de repère tout au long de la journée peut également être assurée par la mise en place d'un éclairage suffisant et hiérarchisé en fonction des espaces. Tout en assurant des économies d'énergie et d'argent, il est possible de valoriser des cheminements ou des bâtiments par la mise en place d'éclairages adaptés (un spécifique aux entrées de bourg, l'autre au centre ancien). L'usage de la lumière directe pourra être favorisé grâce à un travail de réflexion sur les ombres du centre-bourg. Placer les lampadaires aux bons endroits pour les bons usages sont également des astuces pour mieux communiquer de façon indirecte sur un lieu.

Enfin, pour responsabiliser les usagers des espaces publics, des systèmes d'éclairage urbain à éteindre par interrupteur peuvent être envisagés.



La réalisation opérationnelle d'un projet sur la lisibilité de l'espace public prend en compte la mise en œuvre d'outils fonciers, financiers et opérationnels divers et cohérents. Ainsi, pour pouvoir agir sur les espaces stratégiques identifiés, une étude et veille foncière pourra être mise en place.

En fonction des actions choisies, l'ingénierie adéquat pourra être mise en œuvre : trouver des partenariats et les méthodes juridiques pour financer les opérations de grande envergure (dédensification, réhabilitation, requalification), se faire aider techniquement ou financièrement pour mettre en œuvre des projets moins importants mais au levier non négligeable.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

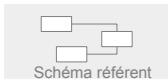


Schéma référent

## Adapter le centre aux besoins d'usage et de lien social 14 Assurer la lisibilité de l'espace public **Mettre en place la stratégie foncière**

Si les espaces publics appartiennent le plus souvent au domaine public, certaines améliorations de petites ou grande ampleur peuvent nécessiter l'acquisition de tout ou partie de biens privés.

En fonction des actions à mener, la stratégie foncière pour des espaces publics de bourgs qualitatifs peut être plus ou moins proactive. En effet, lorsqu'il s'agit de réaliser des aménagements importants, des espaces fonciers spécifiques peuvent être réservés. Ces stratégies d'anticipation peuvent être couplées à des stratégies d'opportunités à travers lesquelles des préemptions peuvent être posées (cas des espaces à acquérir pour dédensifier\*, requalifier ou rénover les espaces de transition).

Dans le cadre de la mise en place de petits aménagements ou encore d'incitations au bon usage des lieux et espaces, aucune stratégie foncière particulière n'est nécessaire s'ils ont lieu sur le domaine public. Pour des installations sur le domaine privé, les aménagements peuvent être rendus obligatoires par le règlement d'alignement\*, anticipés dans les emplacements réservés\* définis par le PLU ou encore réalisés directement par la collectivité dans le cadre de servitudes d'utilité publiques\*, voire de convention d'occupation\*.





Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

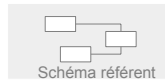


Schéma référent

Chaque action dédiée à l'amélioration de l'espace public nécessite la mise en place d'une ingénierie adaptée. Si les communes bénéficient le plus souvent de ressources internes pour améliorer la voirie, les places et les lieux publics, une intervention en intelligence collective peut être à mobiliser.

En effet, que ce soit sur des ressources d'expertises ou financières, la mise en place de projets ambitieux et intégrés peut nécessiter des démarches de projet globales sur l'ensemble du bourg, ou des techniques innovantes.

Le couple agent local - expert technique est donc à moduler en fonction des besoins.

### Valoriser les ressources de la commune

Les agents communaux constituent souvent des ressources indispensables au maintien d'une commune agréable. Forces de proposition, ils savent adapter les solutions simples et innovantes aux besoins des habitants et de la commune. Toutefois, des formations spécifiques pour mettre en œuvre les actions choisies peuvent être nécessaires. En effet, les techniques de qualification des espaces publics évoluent rapidement et peuvent faire l'objet d'une veille constante.

### Tirer partie d'une intervention externe

Pour les opérations qui engagent la légitimité de la commune ou bien qui souhaitent mettre en œuvre des actions très innovantes, l'intervention d'une expertise externe peut être envisagée. Les opérations dans les espaces publics peuvent entraîner des conflits nécessitant l'intervention d'une partie externe et objective. Les prestataires, sollicités pour gérer tout ou partie du projet de requalification, du diagnostic à l'évaluation, peuvent mettre en œuvre plusieurs propositions :

- expertises techniques sur les enjeux d'aménagement
- expertise pratique d'accompagnement au changement et de définition du besoin social (concertation et participation)



Pour assurer la pérennité des actions menées sur la qualité de l'espace public, une phase d'appropriation par les habitants et visiteurs est essentielle. Cette dernière implique dans un premier temps de réduire les impacts liés aux travaux, aux chantiers ou aux nouveaux aménagements. Dans un deuxième temps, et parfois sur le long terme, une démarche d'accompagnement au bon usage peut être nécessaire. La mise en place de charte ou autre moyen permettant d'engager et de responsabiliser les individus à une pratique commune et d'intérêt général dans les espaces publics est ainsi intéressante.

Enfin, suivre et évaluer les projets de lisibilité des espaces permet de prévenir certaines dérives et donc certaines dépenses inutiles sur le long terme.

Les travaux et opérations sur l'espace public peuvent avoir des effets sur la pratique du bourg.

Si des nuisances sont induites par le chantier (bruit, coupure du passage etc.), des mesures de compensations peuvent être envisagées\*.

Pour les lieux publics offrant des fonctions spécifique ou des repères importants, une interdiction d'accès temporaire est souvent bien comprise par les habitants. Dans ce cas, une information est donc essentielle à la bonne compréhension des besoins de travaux.

Dans le cas des espaces publics, quelques expérimentations proposent de réaliser les travaux de rénovation ou d'adaptation directement avec les habitants. En permettant une réappropriation des moyens de faire et de prises de décisions ciblées, ces démarches peuvent permettre de réduire les coûts tout en ayant un impact intéressant sur le résultat de l'ouvrage.



A Châteldon (63), le collectif etc. a mis en place des chantiers participatifs pour réinventer les espaces publics (source collectif etc.).

#### POINT DE VIGILANCE

Attention dans le cas de mobilier éphémère, le traitement sur le long terme doit être assuré : l'efficacité de ces installations baisse si l'esthétique, la fonctionnalité ou la sécurité des équipements temporaire sont compromises.

A Bossieu (38 - 270 hab.), entre 2010 et 2013, l'association de l'Aire a proposé des chantiers participatifs pour la requalification des espaces publics du centre bourg. ( ©photographies Alex Römer, Arnaud Jarsaillon, Gilles Gerbaud, Vanessa Pointet)



## Mettre en place des règles d'usages

Pour tenir compte de la complexité et des enjeux d'espaces partagés et adaptés, les règles du bien vivre ensemble doivent être énoncées et diffusées. Dans le cadre des espaces publics, il est possible de prévoir un code spécifique (par exemple le code de la rue). Véritable outil pour proposer des usages non conflictuels et cohérents pour les lieux de liens et de partage, cette démarche particulière est très adaptée aux milieux ruraux denses. Ces règles ou chartes peuvent permettre de répondre aux questions suivantes :

- qui est responsable en cas d'accident
- quels usages des lieux polyvalent est prescrit
- comment est géré le partage des accès (horaires, temps passé, tarifs éventuels, ouvertures etc.)
- Quelle organisation est à prévoir pour l'entretien de l'espace partagé
- Etc.

Ces outils peuvent être accompagnés de mesures de police pour assurer leur prise en compte.



A Cunlhat, le collectif etc. et le PNR du Livradois Forez ont proposé des chantiers participatifs et des rencontres pour déterminer les usages des espaces communs.  
(source : collectif etc.)

## Impliquer les usagers pour les responsabiliser

Pour assurer un usage juste et équitable des éléments publics qui maillent le centre-bourg, responsabiliser les usagers est un moyen efficace. Dans les villages, l'identité du centre-bourg et la solidarité entraînent des possibilités de responsabilisation parfois plus forte que dans les grandes villes. Pour entretenir ou réenclencher ces processus civiques, quelques pistes d'actions peuvent être expérimentés :

- Co-construire les projets d'aménagement des espaces publics avec les habitants, commerçants, voire les visiteurs. En effet, un projet pensé avec les futurs usagers, voire réalisé en collaboration avec les habitants peut permettre d'assurer la mise en place des règles de façons plus efficace.
- Mettre en place du matériel adapté : combiner mobilier fixe et mobile peut permettre de responsabiliser avec le temps les usagers des espaces.
- Ne pas investir de grosses sommes dans les matériaux voire, utiliser des mobiliers de récupération aux normes pour éviter les effets de frustration en cas de vol, dégradation ou autre vandalisme.
- Mettre en place des mobiliers éphémères ou modulables est un excellent moyen d'assurer une appropriation tout en permettant les retraits en cas de dérive ou de mauvais usages

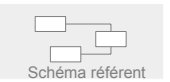
### FOCUS SUR... La rue

C'est un espace public où se déplacent les différents usagers : piétons, personnes à mobilité réduite, cyclistes, usagers des TC, conducteurs et passagers de véhicules motorisés. Mais la rue n'est pas la route, et n'est pas non plus seulement affectée aux déplacements. C'est un lieu de vie

### EN SAVOIR PLUS

Collectif, 1998. Citoyenneté, civisme, civilité. Carnets du paysage, n° 1, Arles/Versailles, Actes Sud/ENSP, 1998

Simon, P., 2007. Attendus sociophilosophiques et politiques de la mixité sociale. La Mixité sociale, documents du CERAS, dossier n° 7, 2007.



### Favoriser la mixité des espaces publics

Donner un accès physiquement possible à tous les lieux et espaces publics du bourg ne suffit pas toujours à créer un dynamisme social apaisé. En effet, en fonction de la sociologie des habitants et usagers du quartier, certains espaces peuvent être accaparés par certaines franges de la population, et il est complexe de mixer les groupes sociaux. Dans ces cas de conflit social dans l'espace public et dans le quotidien du centre-bourg, quelques solutions peuvent être envisagées pour favoriser la rencontre sociale et l'acceptation des événements particuliers :

- Organiser des évènements de rencontre intergénérationnelles et/ou interculturel, par exemple dans les bibliothèques, les restaurants communaux, les jardins partagés.
- Mettre en place des animations régulières pour valoriser les savoirs faire locaux et accompagner les initiatives coopératives.
- Organiser et favoriser des conseils de quartier à long terme pour impliquer les habitants et commerçants dans l'approche de l'espace partagé
- Favoriser les partenariats professionnels et la solidarité entre les habitants (garde d'enfants partagée au parc, pédibus, activités sportives communes etc.),

### EN SAVOIR PLUS sur des espaces publics socialement apaisés

Collectif, 1998. Citoyenneté, civisme, civilité. Carnets du paysage, n° 1, Arles/Versailles, Actes Sud/ENSP, 1998

La fabrique de la cité, 2012. Quelle place pour les espaces publics dans la ville de demain ?

Lieber, M. 2008. Genre, violences et espaces publics. La vulnérabilité des femmes en question, Paris : Presses de Sciences Po

Mercier et al, 2009. [Faire cohabiter mixité et espace public](#) : un enjeu de la revitalisation urbainedéfi du nouveau Saint Roch à Québec. Chaiers de géographie du Quebec vol. 53, n° 150, 2009, p. 405-420

Simon, P., 2007. Attendus sociophilosophiques et politiques de la mixité sociale. La Mixité sociale, documents du CERAS, dossier n° 7, 2007.

USER, 2014. [travailler ensemble](#) pour de meilleurs espaces publics. Zoom sur le projet user. Décembre 2014



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

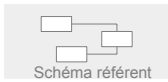


Schéma référent

## Adapter le centre aux besoins d'usage et de lien social 20 Assurer la lisibilité de l'espace public **Mettre en place la démarche d'amélioration continue**

Évaluer et réaliser des bilans réguliers des projets réalisés sur espaces publics et l'organisation du centre-bourg est une démarche d'amélioration continue au long cours. Dans le cadre de ce type d'action d'ampleur locale, la temporalité pour obtenir des résultats sur les effets des aménagements peut être importante. Pour cette raison, le suivi de quelques indicateurs clés sur le long terme peut permettre d'identifier les effets des moyens mis en œuvre et de réajuster certains paramètres.

De la même manière que dans le diagnostic, ce suivi pourra inclure des indicateurs qualitatifs et quantitatifs :

- Les dérives d'usage
- Dégradation des espaces
- Accidents
- Fréquentation des lieux publics
- Compréhension des fonctions

Dans ces cas précis d'usages locaux, l'EPCI ou la commune peuvent mettre en place une démarche proactive de suivi qualitatif et quantitatif de l'usage des espaces maillés. Enquêtes, rencontres, explorations urbaines ou encore événements sont des opportunités pour suivre la satisfaction des usagers et réévaluer l'offre en fonction de la demande.

## **Objectif 2.2.2**

# **Améliorer la qualité de l'espace public**

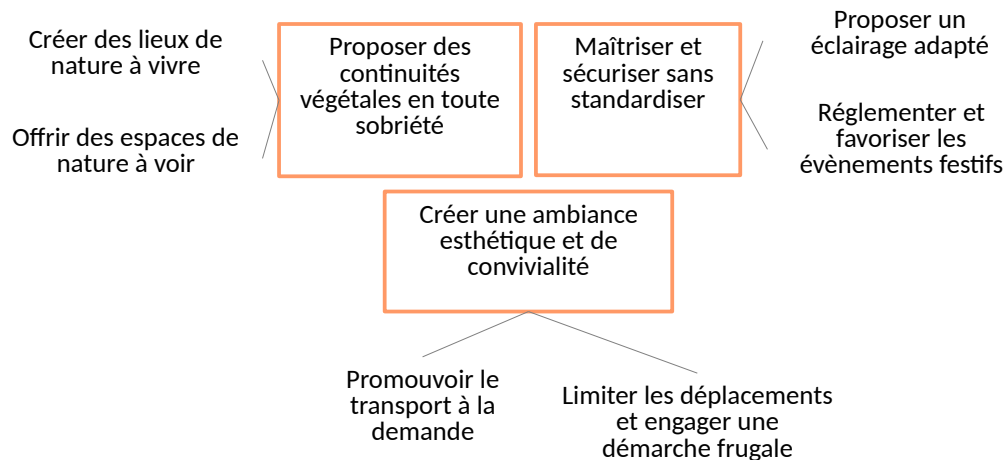
Améliorer la qualité des lieux et espaces dans le cœur du bourg contribue à plusieurs facteurs d'attractivité : rendre le cheminement agréable et pratique, donner envie de pratiquer le bourg, de s'y détendre, et d'y passer du temps, seul ou à plusieurs, recréer les conditions de moments solidaires et conviviaux.

Pour impulser cette dynamique sociale indispensable à un bourg vitalisé, la commune peut agir à différentes échelles. Sur les aménagements premièrement, plusieurs démarches sont envisageables :

- proposer des continuités végétales à travers la création de parcs ou de jardins praticables ou productifs peut permettre d'éviter la fracture entre le tissu dense et minéral des bourgs anciens et la nature environnante
- maîtriser les places et la voirie pour éviter tout accident malencontreux, tout en proposant des espaces adaptés non standardisés permet d'affirmer l'identité des centres et d'approprier les usages.
- Assurer une ambiance harmonieuse, esthétique et créer un cadre de convivialité à travers des aménagements dédiés est enfin gage de dynamisme social.

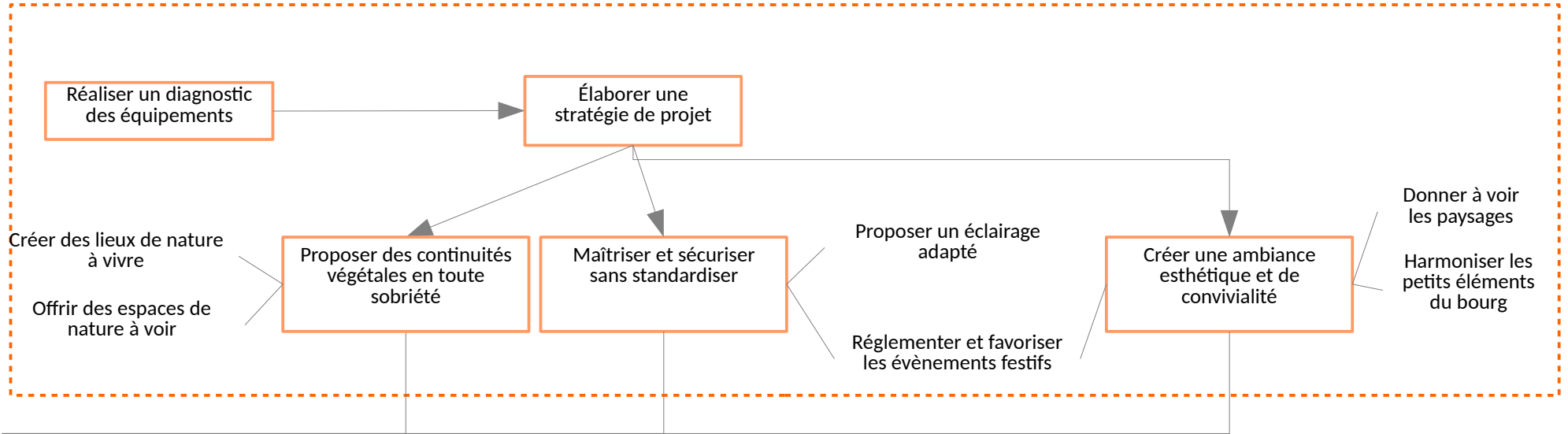
Dans le cadre d'aménagements de l'espace public, une stratégie foncière peut être mise en place si le projet implique des emplacements privés. Une ingénierie multipartnariale peut également permettre d'atteindre des objectifs ambitieux en fonction des actions choisies et des interventions de la commune.

L'usage des espaces publics est largement influencé par le comportement des habitants et visiteurs du bourg. Pour cette raison, un accompagnement important peut être mis en place. Pour une utilisation vertueuse, une communication, voire une co-conception et co-construction des espaces publics peut être envisagée. Impliquer les usagers pour les responsabiliser, mettre en place des chartes ou des règlements sont en effet des moyens d'assurer le maintien et l'adaptation dans le temps des nouveaux espaces requalifiés.



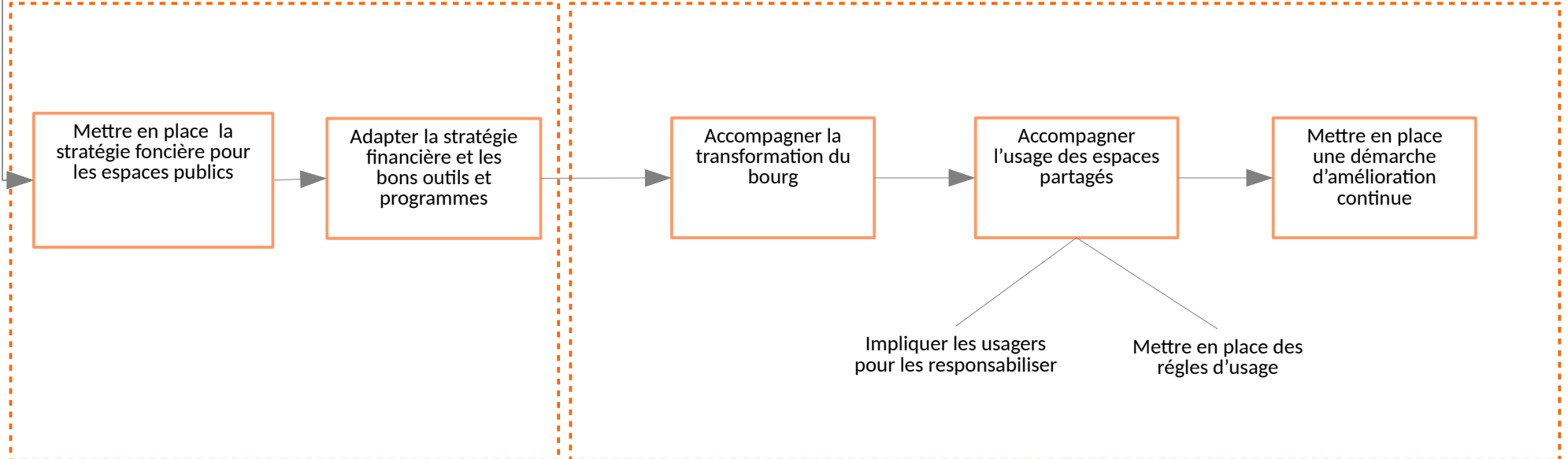


### Diagnostic et stratégie du centre-bourg



### Réalisation opérationnelle du projet

### Accompagnement et suivi





Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

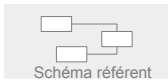
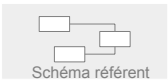


Schéma référent

Compte tenu des fortes responsabilités juridiques et politiques des communes à proposer des espaces publics sécurisés et de qualité, il convient d'intervenir à des échelles efficaces sur ces espaces. Afin de construire une stratégie satisfaisante et adaptée, une compréhension globale du rôle et des besoins de chaque lieu et temps du centre-bourg et de ses interactions avec les autres espaces est un pré-requis à la mise en place de toute action.

En fonction des enjeux et besoins d'usages identifiés, plusieurs possibilités de mise en œuvre d'actions directes ou indirectes peuvent être envisagées par la commune. Ces actions seront ciblées sur les lieux publics, mais aussi les espaces interstitiels et de transition qui constituent des éléments importants du paysage direct du centre-bourg.



### Quels objectifs se fixer pour l'état des lieux ?

Agir sur l'espace public suppose de baser la stratégie d'actions sur un état des lieux précis des opportunités et des conditions d'utilisation des lieux. Plusieurs objectifs peuvent être définis dans le cadre d'un diagnostic sur l'espace public :

- Connaître les limites juridiques de l'espace public et les règles des espaces disponibles sur la commune
- Confronter ces règles aux usages. Notamment impliquer les habitants, à travers des enquêtes d'usages, des expertises de vécus etc.
- En fonction des résultats des usages actuels, identifier les besoins et le périmètre sur lequel intervenir : grande ou petite surface, liens avec les autres structures et équipements, fonction (jeux, détente, sport, usage multiple, échanges etc.)
- Identifier les opportunités d'action (aménager, requalifier, entretenir) en fonction des ressources disponibles : financières, ingénierie, et du foncier.

### Quelles méthodes utiliser ?

Réaliser un état des lieux des pratiques dans l'espace et le temps suppose de collecter des données quantitatives et qualitatives. Quelques méthodes simples ou innovantes peuvent permettre de capitaliser des informations diverses :

- la méthode points forts-points faibles qui étudie l'offre, et l'usage d'un point de vue analytique sur différents aspects de l'espace.
- la méthode SPIRAL combinant indicateurs sociaux et environnementaux permet d'engager une réflexion participative
- des méthodes qualitatives
  - enquêtes d'usages
  - enquêtes sociologiques et entretiens (exemple mises en œuvre à Lyon)
  - diagnostics en marchant – exemple : carticipe

Dans le cadre de certaines obligations réglementaires, des auto-diagnostic en ligne, sous forme de questionnaires, permettent de se situer par rapport à une référence. C'est le cas du diagnostic ADA'P créé pour l'agenda de mise aux normes des espaces et établissements recevant du public vis à vis des personnes à mobilité réduite. (cf. site du ministère du développement durable).

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

Avec l'aide d'étudiants du master ALTERVILLES de Saint-Étienne, les communes de Villerest, Saint Héand et Saint Laurent La Conche ont eu l'opportunité de mener un diagnostic qualitatif complet des espaces et lieux du centre bourg. Enquêtes individuelles, focus groupes et promenades urbaines avec des élus et des habitants, ont permis de faire émerger des enjeux forts sur les espaces et les lieux publics.

Ces méthodes quantitatives ont été également très documentées dans le cadre d'une étude des usages des places de Nice



La mise en œuvre d'actions sur l'espace public ne peut constituer un levier que si une réelle stratégie d'action est mise en place. En effet, ces actions doivent permettre de répondre à un besoin identifié dans le diagnostic, notamment à l'amélioration du cadre de vie pour susciter l'envie d'actions de rénovations des îlots, des logements et la réimplantation de commerces ou autres activités de services.

En fonction des besoins, la collectivité peut s'engager dans différentes démarches stratégiques. L'objectif sera toujours de redonner une qualité aux espaces ciblés.

Les opérations sur l'espace public s'attacheront notamment à :

- clarifier les limites et les usages des espaces grâce à des aménagements spécifiques
- préserver, maintenir et adapter les lieux et espaces à conserver (notamment dans le cadre patrimonial)
- inventer de nouvelles façons d'améliorer le vivre ensemble

#### Des outils divers pour élaborer et figer la stratégie sur les espaces publics

Au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic, la collectivité peut s'appuyer sur différents outils de planification et de programmation pour passer des enjeux à l'action :

- Le PAVE\* dans le cas des déplacements
- Le PSMV\* dans le cas d'une valorisation patrimoniale
- l'agenda 21\*, le plan guide\* ou plan de référence pour fixer des orientations ambitieuses en matière de développement durable

Pour assurer le fait que certaines règles seront respectées par d'autres acteurs ou pour assurer la pérennité de l'action choisie, l'utilisation du PLU\*, d'un PIG\*, des règlements d'alignement\* peuvent être utilisés.

#### FOCUS SUR... Le PLU, le PADD et les OAP

En tant qu'outil de planification, le Plan local d'urbanisme et son PADD constituent des documents clés pour retranscrire la stratégie de la commune. Concernant les espaces publics, le PLU peut permettre :

- de mettre en œuvre une stratégie foncière (cf fiche stratégie foncière)
- d'acquérir les espaces nécessaires dédiés à l'aménagement des espaces publics et de cadre de vie
- d'encadrer la réalisation de certains projets d'aménagement publics
- de fixer les règles d'usages des espaces publics

Ces orientations peuvent être inscrites dans les différentes pièces du PLU :

- le PADD permet d'identifier les enjeux en matière d'aménagement qualitatif des espaces publics
- le règlement et le plan de zonage sont des outils permettant de protéger des éléments remarquables
- des emplacements réservés peuvent également être définis de manière à acquérir un foncier défini comme opportun pour une opération d'intérêt général sur les espaces publics. Attention, dans ces cas, les propriétaires concernés peuvent faire valoir leur droit de délaissement.
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (AOP) du PLU sont complémentaires aux outils ci-dessus, elles permettent de définir les principes d'organisation et de répartition des espaces. Ce sont notamment dans les OAP que sont définies les liaisons à créer pour accéder à l'espace public.
- le règlement impacte également la fabrication de l'espace public à travers 3 grands axes :
- articles 3 et 12 : accès et voirie/stationnement
- articles 6,7,8,9,10 : Implantation du bâti (notamment pour indirectement garantir la cohérence et la qualité des espaces de circulation et le paysage)
- articles 11 et 13 : aspects extérieurs /espaces libres (notamment pour indiquer les prescriptions déterminant la facture es espaces publics

Pour en savoir plus, consulter : l'ouvrage du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse - [Les fiches outils de l'espace publics](#) – les outils réglementaires

Malgré leur implantation dans des milieux ruraux où le végétal est prépondérant, les centres-bourgs se minéralisent au fil des années. Toutefois, on observe un intérêt certain des habitants à voir les rues reverdir.

Organiser les espaces publics à travers des continuités végétales et naturelles permet de répondre à plusieurs demandes sociales :

- Proposer des transitions douces entre la campagne et le paysage des espaces densifiés pour un effet d'identité, de tranquillité et de bien-être
- Assurer une gestion naturelle et simplifiée des ressources (lutte contre les îlots de chaleur, puits de carbone, perméabilité des sols)
- Offrir des espaces agréables, porteurs de dynamisme social

En fonction des situations et des choix de la commune, plusieurs possibilités de végétalisation sont envisageables :

### Créer des lieux de nature à vivre

Si le jardinage est un loisir et parfois une nécessité pour les habitants de campagne, peu de maisons de centres-bourgs disposent d'espace suffisant pour accueillir une production alimentaire. La mise en place de **jardins partagés** ou ouvriers peut permettre de répondre à ces besoins. Pour aller plus loin, quelques communes ont testé la mise en place de production alimentaire autogérée sur la voirie (voir l'action des incroyables comestibles).

Vivre la nature en centre-bourg c'est aussi donner la possibilité de mettre en œuvre les interactions sociales dans des espaces verts. Recréer des **parcs**, des **prairies**, redonner une place à l'eau en valorisant les **fontaines**, **abreuvoirs**, et **ruisseaux** sont autant d'actions qui permettent aux habitants de retrouver un lien avec les éléments naturels pour se détendre, échanger, cheminer en toute tranquillité.

### Offrir des espaces de nature à voir

Dans les centres-bourgs, chaque interstice est une opportunité d'assurer la transition ville-campagne. Pour valoriser le grand paysage, les espaces forestiers, agricoles et naturel des alentours du centre-bourg et redonner des effets qualifiés de points de vue et de grand espace, des opérations de **dédensification** peuvent être intelligemment envisagées. En complément, des actions de végétalisation, du « sol au plafond » peuvent être mises en place. **Remplacer les sols bitumés** (pour les parkings, parties de trottoirs, certains interstices vacantes), par des plantations adaptées permet de créer des continuités vertes, et des services environnementaux intéressants.

Ces actions peuvent être associées à des démarches de **couvertures murales végétales**, de **plantations d'arbre** ainsi qu'à l'installation de **jardinières** associées au mobilier et aménagements légers de voirie. Dans ce cas, les éléments végétaux ont des fonctions bien particulières qu'il est souhaitable de définir en amont : souligner une perspective, masquer, créer de l'intimité, accompagner un bâtiment. Elles peuvent être directement réalisées par la commune ou bien faire l'objet d'un accompagnement dans le cas des espaces semi-publics (mur d'enceinte, venelles etc.)



*De nombreuses communes de la Loire végétalisent les espaces publics (ici à Saint Julien Molin Molette mais aussi à Champboeuf, classé jardin remarquable)*



*Les incroyables comestibles proposent de mettre à disposition des cultures alimentaires sur l'espace public. Notamment à Grézieu-le-Marché (69) ci-dessus, Annonay (07), Lempdes (63), Frontenas (01), Die (26), Vebret (15)*

### Comment s'y prendre ?

Pour réussir son projet de végétalisation et le rendre le plus sobre possible, c'est à dire à moindre impact économique, social et environnemental à moyen et long terme, plusieurs clés de réussites sont à prendre en compte dans création des continuités végétales :

- Mettre en œuvre de nouveaux espaces verts interactifs et décoratifs nécessite une réflexion globale sur les usages des lieux publics. Lorsque la commune possède ou décide d'acquérir le foncier pour réaliser un espace végétal, le choix de l'emplacement doit être cohérent avec les éléments liés et entourant l'espace dédié. Le choix dans les **matériaux du mobilier**, et dans les **espèces végétales** devront correspondre à une **harmonie d'ensemble**. Les actions de végétalisation peuvent également être pensées dans un objectif de mise en valeur des éléments patrimoniaux du centre-bourg.
- Mettre en place une **gestion différenciée**, c'est à dire choisir les bons emplacements, les bonnes symbioses et les bonnes essences végétales pour des croissances et protections adaptées aux conditions locales, permet de réduire les frais d'entretien de ces espaces végétaux. De plus, la végétalisation étant très évolutive au cours des saisons, les choix devront **prendre en compte les temps longs** imposés par le végétal pour s'adapter aux conditions locales. La considération d'**essences complémentaires** en fonction des saisons peut également permettre d'éviter des erreurs esthétiques en automne ou en hiver.



depuis 2014, le **Parc de l'Aize** (63) a signé des conventions d'entretien avec des éleveurs pour entretenir les espaces publics et lots non vendus (moutons, ânes, chevaux, vaches...)

Pour aller plus loin, la commune peut également engager une politique de gestion durable des espaces verts, en limitant ou supprimant par exemple l'usage des phytosanitaires (démarche **zero phyto**), ou en réintroduisant les animaux d'élevage dans la tonte des espaces, la production d'engrais ou la collecte des déchets organiques ( **hippocollecte**). Enfin, la gestion des espèces végétales et animales invasives est un point de vigilance à ne pas négliger pour maintenir un cadre de vie agréable pour tous.

- Pour assurer le bon usage et l'appropriation collective de ces espaces, l'accompagnement des habitants, visiteurs et usagers en général est à ne pas négliger. La co-construction d'une **charte**, la mise en place d'un **concours**, d'un **label**, l'organisation d'**événements** fédérateurs, ou encore la rédaction d'un **règlement de voirie** sont autant de possibilités de responsabiliser les habitants dans l'entretien et le maintien du caractère végétal et esthétique du centre-bourg.

Pour aller plus loin, des formations peuvent également être proposées par les services des espaces verts ou les associations locales.

#### POINT DE VIGILANCE

Commencer petit et par des expériences pilotes et réversibles sont des méthodes qui permettent de proposer des solutions à moindre coût Débuter par un accompagnement aux actions citoyennes dans l'espace public est un moyen d'acquérir un retour d'expérience positif, de se donner le droit à l'erreur pour enclencher de nouvelles solutions plus adaptées à la grande échelle.

#### EN SAVOIR PLUS

- [Guide DREAL](#), 2012. La gestion de la nature en ville
- [Ville de Strasbourg](#), Convention de végétalisation de l'espace public par les habitants



Compte tenu des responsabilités des communes quant à l'usage des espaces publics, la question de la sécurité est importante dans la création de nouveaux espaces publics de qualité. Sécuriser revient souvent à standardiser et perdre l'identité de l'espace dédié alors que le bon usage est conditionné par une appropriation dans l'imaginaire des usagers.

### Créer un éclairage adapté

L'éclairage public est un élément clé du bien être et de la sécurité dans le centre-bourg. Que ce soit pour éviter les accidents de la route, assurer la sécurité des inter-relations par la visibilité, ou encore redonner de la lisibilité dans les cheminements ou les fonctions du bourg, les actions en lien avec l'éclairage public sont adaptées à l'objectif visé et à l'ambiance qui souhaite être créée. L'emplacement, la direction et l'intensité sont les principaux paramètres à maîtriser, mais la technique d'éclairage sa durée, sa polyvalence peuvent être des curseurs à ajuster en fonction des choix politiques de la commune. Pour exemple, les communes de Boën-sur-Lignon ou de Saint Julien Molin Molette (42) ont effectué un travail important de régulation de l'éclairage la nuit de manière à réduire son impact sur la faune nocturne.

### Impliquer les usagers pour les responsabiliser

Pour éviter de standardiser, les actions potentielles visent principalement à informer et responsabiliser les utilisateurs des espaces dans l'usage des mobiliers et pour éviter plusieurs techniques peuvent être mises en œuvre :

- Co-construire les projets d'aménagement des espaces publics avec les habitants, commerçants, voire les visiteurs. En effet, un projet pensé en fonction des usages, voire réalisé en collaboration avec les habitants peut permettre d'assurer la mise en place des règles de façons plus sûres.

- Mettre en place du matériel adapté : combiner mobilier fixe et mobile peut permettre de responsabiliser avec le temps les usagers des espaces.
- Ne pas investir de grosses sommes dans les matériaux voire, utiliser des mobiliers de récupération aux normes pour éviter les effets de frustration en cas de vol ou dégradation.
- Mettre en place des mobiliers éphémères ou modulables est un excellent moyen d'assurer une appropriation tout en permettant les retraits en cas de dérive ou de mauvais usages.

### Réglementer et favoriser les événements festifs

Une rue ou une place vide est toujours moins attirante. Pour recréer un dynamisme autour des lieux et espaces communs de la ville, les conditions de rencontre sociales doivent être réunies. Au delà de réaliser les aménagements les plus adaptés aux besoins sociaux, la mise en place d'ateliers, de réunions publiques, de marché saisonniers (marché de Noël, marché aux fleurs, marché paysan etc.), ou encore d'exposition ou d'événements culturels sont des exemples d'actions qui favorisent les envie de pratiquer les espaces publics.

Pour mettre en place les animations adaptés, l'appui des associations locales est essentiel. L'accueil de collectifs extérieurs (par exemple dans le cas de résidence) peut également permettre d'impliquer des initiatives nouvelles. Pour assurer le bon déroulement des événements, une préparation en amont et l'intégration des **références juridiques** sur l'accueil de structures temporaires.

**Communiquer** sur l'organisation d'événements ou l'usage privé de la voirie et mettre en place des chartes de bons usages sont les meilleurs moyens d'éviter les dérives quant à l'usage de l'espace public.



*A Lyon, l'espace de jeu co-conçu du parc Blandan a été pensé pour redonner une place à l'imaginaire des enfants (source : agence BASE)*



*A Châteldon (63), le collectif etc. Propose des mobiliers éphémères et co-construits pour tester des usages tout en assurant la sécurité*





Rendre intime et collectif, donner à voir et à faire, assurer un imaginaire pour la commune... Le cadre de vie est très influencé par l'identité et les représentations des lieux. Pour assurer aux habitants une ambiance conviviale, dans laquelle ils se sentent bien, quelques éléments peuvent être pris en compte.

### Donner à voir les paysages directs et indirects

Dans les milieux ruraux ou péri-urbains, où le grand espace, synonyme recherché de calme, tranquillité et bien être est recherché, le paysage est une composante majeure à ne pas négliger. Redonner de la visibilité sur les campagnes et forêts depuis le centre bourg est donc une action qui permet de conforter les choix des habitants du bourg. Les points de vue peuvent être mis en valeur par l'aménagement de petites zones de repos ou d'observation. Certaines actions de dé-densification pourront également avoir pour objectif de redonner des angles de visibilité sur le grand paysage à partir des places ou des chemins du centre-bourg. Le paysage direct, observé à l'intérieur du bourg est également un facteur d'esthétisme pour la commune. Offrir les bonnes perspectives, marier les couleurs, les matières, comprendre les vides et les pleins sont des moyens de rendre le bourg plus lisibles et agréables.

### Harmoniser le mobilier, les voiries, les signalétiques, contrôler la publicité

L'esthétique du bourg est principalement caractérisée par la qualité architecturale des espaces bâtis et le paysage environnant. Cependant, les petits éléments de l'espace public tels que le mobilier urbain, la [signalétisation d'information locale](#) ou encore les voiries peuvent jouer un rôle important dans la création de l'identité du bourg.

Mettre en cohérence les mobiliers en utilisant des ressources locales et sobres, travailler avec des matériaux locaux pour harmoniser les pavages de voiries ou les espaces végétalisés, ou encore réglementer la publicité et les enseignes sont autant de mesures qui permettent d'assurer une cohérence d'ensemble et une qualité pour le centre-bourg. Quelques actions basiques peuvent permettre de rendre Enfin, la qualité du cadre de vie de chaque commune est assurée par la propreté et la salubrité de ses rues. Mettre en œuvre une collecte adéquate des déchets et des eaux usées est donc un pré-requis essentiel à l'atmosphère des espaces du centre bourg.  
 cf. CEREMA . [La réglementation de la publicité extérieure](#)

### Animer le centre-bourg

Une rue ou une place vide est toujours moins attirante. Pour recréer un dynamisme autour des lieux et espaces communs de la ville, les conditions de rencontre sociales doivent être réunies. Au delà de réaliser les aménagements les plus adaptés aux besoins sociaux, la mise en place d'ateliers, de réunions publiques, de marché saisonniers (marché de Noël, marché aux fleurs, marché paysan etc.), ou encore d'exposition ou d'événements culturels sont des exemples d'actions qui favorisent les envies de pratiquer les espaces publics. Pour mettre en place les animations adaptées, l'appui des associations locales est essentiel. L'accueil de collectifs extérieurs (par exemple dans le cas de résidence) peut également permettre d'impliquer des initiatives nouvelles. Pour assurer le bon déroulement des événements, une préparation en amont et l'intégration des [références juridiques](#) sur l'accueil de structures temporaires



La réalisation opérationnelle d'un projet sur la qualité de l'espace public prend en compte la mise en œuvre d'outils fonciers, financiers et opérationnels divers et cohérents. Ainsi, pour pouvoir agir sur les espaces stratégiques identifiés, une étude et veille foncière pourra être mise en place.

En fonction des actions choisies, l'ingénierie adéquat pourra être mise en œuvre : trouver des partenariats et les méthodes juridiques pour financer les opérations de grande envergure (dédensification, réhabilitation, requalification), se faire aider techniquement ou financièrement pour mettre en œuvre des projets moins importants mais au levier non négligeable.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

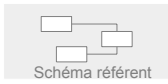


Schéma référent

## Adapter le centre aux besoins d'usage et de lien social 33 Améliorer la qualité de l'espace public **Mettre en place la stratégie foncière**

Si les espaces publics appartiennent le plus souvent au domaine public, certaines améliorations de petites ou grande ampleur peuvent nécessiter l'acquisition de tout ou partie de biens privés.

En fonction des actions à mener, la stratégie foncière pour des espaces publics de bourgs qualitatifs peut être plus ou moins proactive. En effet, lorsqu'il s'agit de réaliser des aménagements importants, des espaces fonciers spécifiques peuvent être réservés. Ces stratégies d'anticipation peuvent être couplées à des stratégies d'opportunités à travers lesquels les préemptions peuvent être posées (cas des espaces à acquérir pour dédensifier\*, requalifier ou rénover les espaces de transition).

Dans le cadre de la mise en place de petits aménagements ou encore d'incitations au bon usage des lieux et espaces, aucune stratégie foncière particulière n'est nécessaire.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

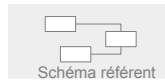


Schéma référent

Chaque action dédiée à l'amélioration de l'espace public nécessite la mise en place d'une ingénierie adaptée. Si les communes bénéficient le plus souvent de ressources internes pour améliorer la voirie, les places et les lieux publics une intervention en intelligence collective peut être mobiliser.

En effet, que ce soit sur des ressources d'expertise ou financière, la mise en place de projet ambitieux et intégrés peut nécessiter des démarches de projet globales sur l'ensemble du bourg, ou des techniques innovantes.

Le couple agent local - expert technique est donc à moduler en fonction des besoins.

### Valoriser les ressources de la commune

Les agents communaux constituent souvent des ressources indispensable au maintien d'une commune agréable. Forces de proposition, ils savent adapter les solutions simples et innovantes aux besoins des habitants et de la commune. Toutefois, des formations spécifiques pour mettre en œuvre les actions choisies peuvent être nécessaires. En effet, les techniques de qualification des espaces publics évoluent rapidement et peuvent faire l'objet d'une veille constante.

### Tirer partie d'une intervention externe

Pour les opérations qui engagent la légitimité de la commune ou bien qui souhaitent mettre en œuvre des actions très innovantes, l'intervention d'une expertise externe peut être envisagée.

Les opérations dans les espaces publics peuvent entraîner des conflits nécessitant l'intervention d'une partie externe et objective.

Les prestataires, sollicités pour gérer tout ou partie du projet de requalification, du diagnostic à l'évaluation, peuvent mettre en œuvre plusieurs proposition :

- expertises techniques sur les enjeux d'aménagement
- expertise pratique d'accompagnement aux changement et de définition du besoin social (concertation et participation)



Pour assurer la pérennité des actions menées sur la qualité de l'espace public, une phase d'appropriation par les habitants et visiteurs est essentielle. Cette dernière implique dans un premier temps de réduire les impacts liés aux travaux, aux chantiers ou aux nouveaux aménagements. Dans un deuxième temps, et parfois sur le long terme, une démarche d'accompagnement au bon usage peut être nécessaire. La mise en place de charte ou autre moyen permettant d'engager et de responsabiliser les individus à une pratique commune et d'intérêt général dans les espaces publics est ainsi intéressante.

Enfin, suivre et évaluer les projets de qualification des espaces permet de prévenir certaines dérives et donc certaines dépenses inutiles sur le long terme.



A Châteldon (63), le collectif etc. a mis en place des chantiers participatifs pour réinventer les espaces publics. (source collectif etc.)

A Bossieu (38 - 270 hab.), entre 2010 et 2013, l'association de l'Aire a proposé des chantiers participatifs pour la requalification des espaces publics du centre bourg. (©photographies Alex Römer, Arnaud Jarsaillon, Gilles Gerbaud, Vanessa Pointet)



Les travaux et opérations sur l'espace public peuvent avoir des effets sur la pratique du bourg.

Si des nuisances sont induites par le chantier (bruit, coupure du passage etc.), des mesures de compensations peuvent être envisagées\*.

Pour les lieux publics offrant des fonctions récréatives, une interdiction d'accès temporaire est souvent bien comprise par les habitants. Dans ce cas, une information est donc essentielle à la bonne compréhension des besoins de travaux.

Dans le cas des espaces publics, quelques expérimentations proposent de réaliser les travaux de rénovation ou d'adaptation directement avec les habitants. En permettant une réappropriation des moyens de faire et de quelques prises de décisions, ces démarches peuvent permettre de réduire les coûts tout en faisant en

Attention dans le cas de mobilier éphémère, le traitement sur le long terme doit être assuré : l'efficacité de ces installations baisse si l'esthétique, la fonctionnalité ou la sécurité des équipements temporaire sont compromises.

#### POINT DE VIGILANCE

Attention dans le cas de mobilier éphémère, le traitement sur le long terme doit être assuré : l'efficacité de ces installations baisse si l'esthétique, la fonctionnalité ou la sécurité des équipements temporaire sont compromises.

## Mettre en place des règles d'usages

Pour tenir compte de la complexité et des enjeux d'espaces partagés et adaptés, les règles du bien vivre ensemble doivent être posées. Dans le cadre des déplacements, c'est ce que propose le code de la rue. Véritable outil de règlement pour proposer des usages non conflictuels et cohérents pour les rues, cette démarche particulière adaptée aux milieux ruraux souhaite s'intégrer au même niveau que le code de la route. Le code permet d'apporter des réponses aux questions suivantes :

- Ou faut-il circuler ?
- Quand et où peut-on traverser des espaces partagés ?
- Comment circuler de nuit ?
- Comment s'arrêter ou stationner ?

Le code de la rue ou autre règlement spécifique à l'espace public est ensuite accompagné de mesures de police pour assurer leur prise en compte.

Des chartes ou autres engagements respectifs peuvent également voir le jour.



*A Cunlhat, le collectif etc. et le PNR du Livradois Forez ont proposé des chantiers participatifs et des rencontres pour déterminer les usages des espaces communs. (source : collectif etc.)*

## Impliquer les usagers pour les responsabiliser

Pour éviter de standardiser, les actions potentielles visent principalement à informer et responsabiliser les utilisateurs des espaces dans l'usage des mobiliers et pour éviter plusieurs techniques peuvent être mises en œuvre :

- Co-construire les projets d'aménagement des espaces publics avec les habitants, commerçants, voire les visiteurs. En effet, un projet pensé en fonction des usages, voire réalisé en collaboration avec les habitants peut permettre d'assurer la mise en place des règles de façons plus sûres.
- Mettre en place du matériel adapté : combiner mobilier fixe et mobile peut permettre de responsabiliser avec le temps les usagers des espaces.
- Ne pas investir de grosses sommes dans les matériaux voire, utiliser des mobiliers de récupération aux normes pour éviter les effets de frustration en cas de vol.
- Mettre en place des mobiliers éphémères ou modulables est un excellent moyen d'assurer une appropriation tout en permettant les retraits en cas de dérive ou de mauvais usages

### FOCUS SUR... La rue

C'est un espace public où se déplacent les différents usagers : piétons, personnes à mobilité réduite, cyclistes, usagers des TC, conducteurs et passagers de véhicules motorisés. Mais la rue n'est pas la route, et n'est pas non plus seulement affectée aux déplacements. C'est un lieu de vie

### EN SAVOIR PLUS

Corajoud, M., «Espaces publics, conflits d'usage», Les Carnets du paysage, n° 1, Arles/Versailles, Actes Sud/ENSP, 1998



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

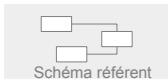


Schéma référent

## Adapter le centre aux besoins d'usage et de lien social 38 Améliorer la qualité de l'espace public **Mettre en place la démarche d'amélioration continue**

Évaluer et réaliser des bilans réguliers des projets réalisés sur les espaces de transition est une démarche d'amélioration continue au long cours.

Dans le cadre de ce type d'action d'ampleur locale, la temporalité pour obtenir des résultats sur les effets des aménagements peut être importante. Pour cette raison, le suivi de quelques indicateurs clés sur le long terme peut permettre d'identifier les effets des moyens mis en œuvre et de réajuster certains paramètres.

De la même manière que dans le diagnostic, ce suivi pourra inclure des indicateurs qualitatifs et quantitatifs :

- Les dérives d'usage
- Dégradation des espaces
- Accidents
- Fréquentation

Dans ces cas précis d'usages locaux, l'EPCI ou la commune peuvent mettre en place une démarche proactive de suivi qualitatif et quantitatif de l'usage des transitions. Enquêtes, rencontres, explorations urbaines ou encore événements sont des opportunités pour suivre la satisfaction des usagers et réévaluer l'offre en fonction de la demande.



**Livret 2.3**  
**Offrir un cadre attractif pour toutes les**  
**activités du bourg**

## **Objectif 2.3.1**

**Proposer des structures adaptées aux besoins des services**



Le dynamisme du centre-bourg est soumis à la fois à la présence d'habitants et d'activités économiques qui choisissent de s'installer et de pratiquer le bourg. Pour assurer ces présences, proposer un cadre d'épanouissement pour ces deux typologies de public et leurs activités est essentiel. En d'autres termes, les services du bourg doivent être adaptés aux besoins des acteurs qui s'établissent.

### La notion de service

Les services de la commune, sont des activités qui permettent de mettre à disposition une capacité intellectuelle ou technique en lien avec un besoin. Les services se différencient de l'économie industrielle par le fait que le résultat du service n'est pas un bien matériel tangible. Les services recouvrent un large champ d'activité : du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Dans la logique statistique de l'INSEE, les services sont dénommés « activités tertiaires ».

De plus, on distingue

- les services marchands (transports, commerce, services aux entreprises, services aux particuliers, activités immobilières et financières) et non marchands (éducation, santé, action sociale, administration)
- les services publics (activité d'intérêt général) et les services privés. Les services publics peuvent être portés directement par la commune, ou bien par d'autres administrations publiques intégrées dans la commune, ce qui suppose des actions collaboratives pour assurer leur mise en œuvre.

### La notion d'équipements

Les équipements sont les supports de services offerts dans la commune. Ils reflètent selon l'INSEE l'organisation hiérarchisée des territoires en terme de services à la population.

Ils peuvent être classés en fonction des typologies de services qu'ils proposent, ainsi que de la technicité des activités qui s'y déroulent.

Les normes et demandes des équipements, supports des services de la commune, évoluent en fonction des règles de sécurité, d'accessibilité à un large public et en fonction des nouvelles formes de consommations et des besoins des populations.

Offrir des structures adaptées aux besoins de service suppose de mettre en place une stratégie sur le maintien des services publics et privés dans la commune, et notamment à travers l'adaptation des équipements supports de ces activités.

Pour mettre en œuvre ces actions, un état des lieux permettra d'identifier des leviers d'actions à intégrer dans une stratégie globale d'amélioration et de maintien des services via les équipements.

Cette stratégie pourra être mise en œuvre à travers divers outils opérationnels fonciers, règlementaires et financiers, mais également via des actions d'accompagnement des privés.

### FOCUS SUR... La Base Permanente des Equipements

Composée de 182 types d'équipements répartis en 7 domaines de services aux particuliers ; commerces ; enseignement ; santé ; transports et déplacements ; sports, loisirs et culture ; tourisme.

Cette classification a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, dans le sens qu'ils sont fréquemment présents dans les communes.

Les gammes d'équipements sont actualisées chaque année.

Il est à noter que les équipements à caractère touristique et les équipements de loisir ne sont pas recensés dans cette base, du fait qu'ils fournissent leurs services à une clientèle de passage.

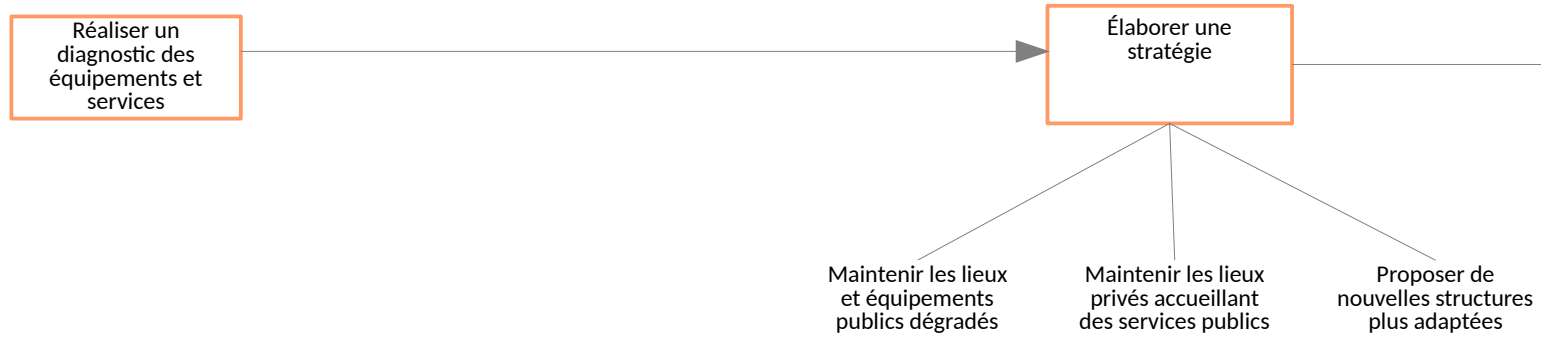
La base classe les équipements en 3 gammes :

- gamme de proximité (30 équipements) ;
- gamme intermédiaire (34 équipements) ;
- gamme supérieure (35 équipements).

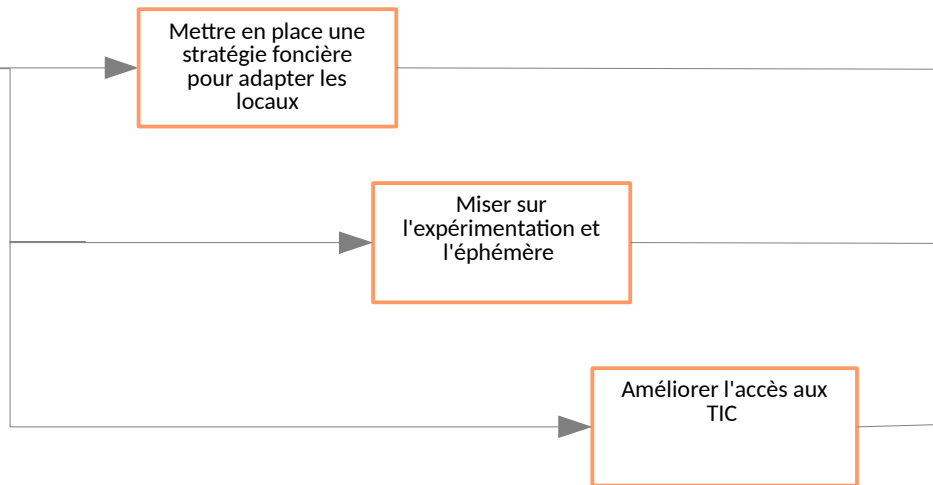
Pour en savoir plus :

<http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp>

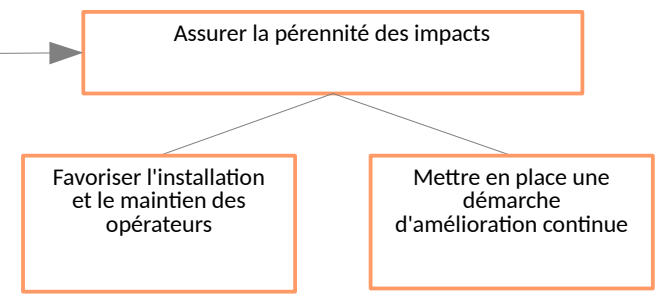
## Diagnostic et stratégie du centre-bourg



## Réalisation opérationnelle du projet



## Accompagnement et suivi





## Offrir un cadre attractif pour toutes les activités du bourg Proposer des structures adaptées aux besoins des services **Réaliser un diagnostic des services et équipements**

Offrir des équipements et services capables de satisfaire toutes les activités des habitants suppose d'identifier les besoins, et de les confronter avec les services et équipements existants dans la communes et aux alentours. De ces éléments découlent des perspectives d'évolution qui permettront d'améliorer l'attractivité du bourg.

Pour adapter l'offre de services et de structures aux besoins des activités locales, une démarche de diagnostic en trois étapes peut être mise en place :

- étude des services et équipements existants à différentes échelles,
- étude de la typologie des habitants et des activités économiques,
- mise en perspective de développement des services pour combler les manquements.

### Etude des services et équipements

Cette étude consiste à faire un état des lieux des services et équipements existants dans la commune :

- services publics proposés par la commune (crèche, écoles, gestion des déchets, équipements de loisir etc.),
- services publics proposés par d'autres opérateurs que la commune (la poste, pôle emploi, CPAM, etc.)
- services privés offerts par les commerçants, artisans et autres professions libérales (ventes de produits, banque, services à la personne, etc.).

Pour chacun de ces secteurs, quelques éléments d'évaluation peuvent être retenus :

- les typologies de services rendus et les publics ciblés,
- les horaires d'ouvertures,
- les conditions d'accès aux services (accessibilité personnes handicapés et à mobilité réduite notamment),
- la qualité du service,
- l'économie générale du service (coût du service, tarifs appliqués par habitant, prix de consommation etc.)

Ces données brutes sont souvent déjà partiellement connues des communes. Un diagnostic statistique peut être complété par une enquête de terrain, mais aussi grâce à la participation d'associations locales, voire de collectivité de compétences différentes.

### Etude de la typologie des habitants et des activités économiques

Certains services de très grande qualité peuvent être parfois sous utilisés du fait de plusieurs besoins spécifiques des habitants et visiteurs. Un état des lieux succinct des besoins en termes de services permet à la fois d'identifier les facteurs déterminants pour la mise en œuvre d'un service public adapté, et à la fois d'impulser un dialogue entre les services proposés et les clients utilisateurs de ces services.

Le diagnostic peut prendre en compte :

- les typologies d'habitants en termes d'âges, d'activité, de capacité financière (statistiques locales INSEE),
- la part des personnes à mobilité réduite, des utilisateurs de modes doux,
- les centres d'intérêts, les disponibilités des habitants,
- les besoins de formation, d'accompagnement social spécifique etc.

Ces données peuvent être complétées par une enquête auprès des professionnels (besoin d'un accompagnement, de services publics ouverts à des horaires différents, etc.). Pour satisfaire les besoins des professionnels, le livret 3 explique comment redynamiser l'activité économique.

### Mise en perspectives et identification des grands enjeux

Une fois ces données collectées, l'objectif du diagnostic est d'identifier les possibles besoins à combler. Une série d'actions sera identifiée pour permettre de répondre aux besoins des habitants.

Les actions qui répondent au plus grand nombre, ainsi que celle qui permettent un impact fort pour un faible investissement sont celles qui seront choisies en priorité.

Dans le courant de la mise en œuvre des actions d'amélioration des structures et des services, des enquêtes et évaluations régulières peuvent permettre d'anticiper les manquements de certains services avant qu'ils ne deviennent trop obsolètes.



Une fois les besoins identifiés en matière de services et de structures porteuses de ces services, les possibilités de la commune pour participer à leur amélioration sont nombreuses. Trois grands axes peuvent être mis en œuvre en fonction des urgences et des leviers les plus opportuns :

- maintenir les lieux et espaces publics dégradés,
- maintenir les lieux espaces privés dégradés,
- créer de nouvelles structures plus adaptés aux besoins locaux.

### Maintenir les lieux et espaces publics dégradés

Dans les communes anciennes, le maintien des services et des établissements publics est toujours difficile à mettre en œuvre. Plusieurs actions peuvent permettre de maintenir un niveau de service adapté :

- rénover les bâtiments supports des services : les rendre accessible aux personnes à mobilité réduite, réduire les consommations énergétiques, les mettre en valeur par leurs équipements spécifiques,
- réadapter le service pour qu'il soit plus accessible : modifier les horaires pour les pendulaires, adapter les lieux aux nouveaux enjeux du numérique (mettre un ordinateur à disposition), embaucher des personnes en insertion professionnelle, etc.,
- réaménager les espaces publics pour mettre en valeur les bâtiments publics, améliorer l'accès aux places et y accueillir de nouveaux services en plein air (marché, évènements, jeux pour enfants etc.).

### Maintenir les lieux et espace privés dégradés

Une offre de service cohérente sur la commune, mais aussi auprès des communes proches permet de créer un cadre attractif pour les habitants. Pour compléter l'offre de service des établissements de la commune, il est possible d'inciter les propriétaires et exploitants des autres structures à améliorer leur niveau de service. Mettre en place des rencontres régulières pour améliorer l'accueil et l'offre des privés, les informer sur les possibilités d'aides financières à la mise au norme (FISAC, ADAP, etc.).

### Créer de nouvelles structures plus adaptées aux besoins locaux

La remise aux normes des anciens bâtiments et services publics ne suffit parfois pas à assurer un niveau d'offre suffisant pour les nouveaux arrivants. Il est parfois opportun de construire une nouvelle école, réhabiliter un ancien atelier pour le transformer en espace culturel, ou encore transformer une place publique en marché. Plusieurs services nouveaux peuvent répondre aux modes de vie en évolution :

- proposer une borne de recharge électrique,
- mettre en place un atelier de bricolage partagé (type FabLab),
- mettre en place un EPN pour apprendre à utiliser les outils numériques)
- mutualiser des locaux pour le télétravail.

## Offrir un cadre attractif pour toutes les activités du bourg Proposer des structures adaptées aux besoins des services Définir une stratégie pour les services et équipements

### Les outils stratégiques pour adapter les structures du bourg

Pour mettre en place ces stratégies sur les services, la commune peut anticiper les opérations via ses documents d'urbanisme. Les opérations de rénovation, déconstruction, reconstruction sur les bâtiments publics pourront être intégrées dans les OAP du PLU puis étudiées de manière plus globale et détaillées dans le cadre de Certaines améliorations peuvent être prises en comptes dans le OPAH identifiées pour les ilots dégradés.

#### FOCUS SUR... La charte des Services publics et services aux publics en milieu rural

Dans le cadre de la loi Développement des Territoire Ruraux (DTR 2004), les engagements en faveurs des services publics se sont traduits par un document cadre rédigé sous forme de charte et articulé autour de trois axes :

- Une meilleure écoute des citoyens
- Une aide financière au soutien des services publics en milieu rural
- La mise en place de points d'accueil administrations polyvalents.

[http://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/files/dgcl\\_v2/attachedFile/Charte\\_signee\\_le\\_23\\_juin\\_2006.pdf](http://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/files/dgcl_v2/attachedFile/Charte_signee_le_23_juin_2006.pdf)

#### FOCUS SUR... Le SDAASP

L'article 98 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 relative à la nouvelle organisation territoriale de la République prévoit l'élaboration de schémas départemental d'amélioration de l'accessibilité aux services publics. Elaborés de façon conjointe entre le conseil départemental, le préfet et les EPCI, ce document cadre permet de programmer les actions visant à assurer un meilleur maillage territorial des services au public tout en favorisant une démarche pragmatique, s'appuyant notamment sur les démarches de mutualisation.

Sans être opposable, ce document stratégique permet de renforcer l'offre de service de proximité et d'assurer une répartition juste des services sur les territoires.

Suite à l'élaboration du SDAASP, un observatoire peut être mis en place à la fois pour évaluer l'efficacité des actions, mais aussi pour prévoir et anticiper certains nouveaux axes d'amélioration

Les solutions opérationnelles découleront des stratégies et des diagnostics établis sur les équipements et services. Lorsque la commune ne peut pas prendre en charge l'intégralité des programmes d'amélioration des services et ou des équipements, elle peut faire appel à différents acteurs locaux, ou même à l'intelligence collective.

Trois grand axes proactifs peuvent être développés : une stratégie foncière favorisant le maintien des services locaux, les développement de l'accès aux technologies de l'information et la mise en place de programmes expérimentaux permettant de développer des innovations et d'adapter au mieux les services aux besoins identifiés.

### Mettre en place une stratégie foncière pour adapter les locaux

Préserver l'accès aux locaux commerciaux ou d'artisanat, ou bien développer de nouveaux espaces adaptés aux services proposés constitue un levier essentiel de la stratégie de revitalisation. Ainsi, l'usage du PLU ou de la carte communale peut permettre de réserver des espaces à ces activités. Au delà de ces facilités règlementaires, la mise en place d'aides financières peut compléter ces mesures d'accompagnement. Plusieurs freins d'installation ou de maintien peuvent ainsi être levés :

- la mise aux norme « établissement recevant du public » : mise aux normes incendie et accessibilité personnes à mobilité réduite ou encore la mise aux norme sanitaires pour certains locaux commerciaux (se rapprocher des DDT et des agenda d'accessibilité pour plus d'information),
- l'amélioration conceptuelle du local pour l'évolution de l'activité,
- l'accompagnement financier à l'achat ou à la location de locaux (bail emphytéotique par exemple),
- l'accompagnement à une logistique simplifiée : mutualisation des livraisons, des commandes, des stocks etc.,
- la mise en réseau des acteurs pour développer leurs capacité d'investissement sans l'aide de la commune : achats groupés, mutualisations de services etc.

La chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) ainsi que les DDT développent des outils et méthodes adaptés à ces besoins.

### Améliorer l'accès aux TIC

Le développement exponentiel des technologies de l'information et des communications peut constituer une opportunité intéressante pour transformer les services des centres-bourgs. Notamment, le développement de la vente en ligne, facilité par des services et infrastructures de réseau internet puissant peut constituer une base de revenu intéressante et complémentaire pour les petits commerces et les activités spécifiques.

De plus, la mise en place de solutions adaptées pour informer et communiquer auprès des utilisateurs de services peut devenir un levier commercial essentiel carte de mise en réseau, programme en ligne, parcours thématique et personnalisés, inscription en ligne etc.

### Miser sur l'expérimentation, l'éphémère et la mutualisation

Dans des situations complexes, l'expérimentation peut permettre de trouver une solution très adaptée aux besoins des utilisateurs. En effet, l'expérimentation consiste à saisir les opportunités pour tester une solution « hypothèse » en réponse à un besoin spécifique. Ces opportunités doivent permettre de réduire au maximum les investissements à proposer pour réduire le risque en cas d'échec. Dans le processus d'expérimentation, l'évolution potentielle de la solution technique doit permettre d'améliorer le service ou l'équipement de manière à ce qu'il soit le plus efficace possible, c'est à dire qu'il réponde à un maximum de besoins.

Parmi les services innovants qui peuvent être proposés dans les centres-bourgs, des expérimentations sur les modes de travail, les mutualisations de locaux ou encore le partage de savoirs faire peuvent constituer des leviers intéressants. Mettre en commun la salle polyvalente pour la restauration scolaire, développer un atelier de réparation partagé ou facilité l'accès sont autant de solutions qui peuvent se pérenniser dans les conditions favorables à la suite d'expérimentations positives.

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES ... Le renouveau du bistrot : entre conciergerie et tiers-lieu

Dans le cadre de leur démarche dans les centres bourgs d'Auvergne et de Rhône Alpes, le Collectif etc a organisé plusieurs résidences pour imaginer les services et équipements essentiels pour les habitants des villages. Après avoir remarqué l'absence d'un lieu de rencontre pour tous, ils décident de rouvrir de façon éphémère les bistrots de quartier pour organiser des rencontres avec les habitants et imaginer les besoins et chantiers participatifs à mettre en œuvre.

Dans le même esprit, plusieurs EPCI ou acteurs du développement local ont créé le label « Bistrot de pays », pour favoriser le maintien des services primaires des plus petits bourgs. Respectant une charte dédiée et appliquée partout en France, le Bistrot de pays s'engage à fournir plusieurs services mutualisés dans un même lieu ressource, situé au coeur du village. A l'image des conciergeries, ou des tiers-lieux, ces espaces aux compétences multiples permettent de recréer des ambiances de convivialité, ainsi que de répondre aux premiers besoins des habitants : récupérer le courrier, mutualiser un ordinateur avec internet, distribuer le journal ou partager des informations sur les activités touristiques du village.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

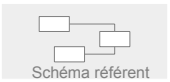


Schéma référent

Offrir un cadre attractif pour toutes les activités du bourg  
Proposer des structures adaptées aux besoins des services  
**Assurer la pérennité des impacts**

Pour pérenniser les efforts déployés dans la dynamique de maintien et le développement de services du centre-bourg, toutes les parties prenantes doivent être impliquées et favorisées.

### **S'adapter aux évolutions structurelles des opérateurs**

Un cadre favorable pour les opérateurs de service peut être proposé de manière à pérenniser leur présence et actions à l'échelle locale. Via des études ou des suivi réguliers, l'efficacité et/ou la nécessité peuvent être démontrés. Identifier les éventuels difficultés ou évolutions structurels des opérateurs privés, peut devenir un atout fort pour prévenir des difficultés irrémédiables.

### **Mettre en place une démarche d'amélioration continue**

Le suivi de l'offre et de la demande doit alors permettre de mettre en place une démarche d'amélioration et de pérennisation des services les plus utiles. En observant l'évolution des indicateurs les plus représentatifs de la santé des services (ceux identifiés dans le diagnostic notamment), les communes peuvent plus facilement anticiper les besoins, et ainsi prévoir des investissements stratégiques en termes financiers et/ou d'ingénierie. La mise en place pour les services et équipements de budget participatif ou de participation citoyenne aux décisions et stratégies de la commune peut faciliter la mise en place d'un tel processus d'amélioration. En effet, l'implication des usagers principaux des services par leur évaluation constantes, voire leurs propositions peut permettre d'assurer un meilleur usage et une meilleure appropriation de ces équipements et services.

Pour en savoir plus : Le réseau rural 2012 - s  
ervices en milieu rural : nouvelles attentes, nouvelles réponses



**Objectif 2.3.2**  
**Proposer des infrastructures supports des**  
**activités du bourg**

Diagnostic et stratégie du centre-bourg

Réaliser un diagnostic des infrastructures

Élaborer une stratégie pour les espaces publics

Réalisation opérationnelle du projet

Mettre en place un programme pro-actif de rénovations et d'investissements

optimiser l'éclairage public

Restaurer les réseaux d'eau et d'énergie

Améliorer le réseau de télécommunication

Assurer des chaînes de logistiques cohérentes

Accompagnement et suivi

Assurer la pérennité des impacts

Accompagner les exploitants des services publics

Accompagner le changement de pratiques pour les agents municipaux



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

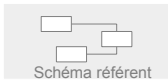


Schéma référent

Pour développer des services et activités résidentielles et économiques viables, la mise en place d'un réseau pérenne d'infrastructure sur le centre-bourg est nécessaire.

### Les différents types d'infrastructures

Si en génie civil, les infrastructures correspondent aux fondations et structures (poutres et poteaux) d'un ouvrage, en aménagement du territoire, on entend par infrastructure les différents aménagements urbains qui supportent l'ensemble des services de la ville tels que les déplacements (voirie), les traitements de pollutions et des nuisances (déchets, eaux), l'accès à l'énergie et aux télécommunications.

Pour assurer le maintien des activités du bourg, la pérennité, l'adaptation et l'efficacité des infrastructures constitue une base à ne pas négliger. Les infrastructures, bases des bâtiments, îlots et même des services urbains de la commune, voire du grand territoire, sont souvent moins visibles que les activités qu'elles supportent. Elles n'en demeurent pas moins importantes dans le maintien des activités pérennes du bourg du fait de leur rôle essentiel dans la construction de la cohérence des espaces agglomérés. Le dysfonctionnement d'un réseau d'eau peut rapidement poser de graves problèmes sanitaires, et donc financiers pour la commune.

### Assurer un état des lieux des infrastructures

Dans ce cadre, s'assurer que les infrastructures support des activités du bourg sont en bon état, et suffisamment robustes pour accueillir l'évolution des structures du bourg et essentiel aux fondements de la zone agglomérée du bourg.

### Etude de la typologie des habitants et des activités économiques

Certains services de très grande qualité peuvent être parfois sous utilisés du fait de plusieurs besoins spécifiques des habitants et visiteurs. Un état des lieux succinct des besoins en termes de services permet à la fois d'identifier les facteurs déterminants pour la mise en œuvre d'un service public adapté, et à la fois d'impulser un dialogue entre les services proposés et les clients de ces services.

Le diagnostic peut prendre en compte :

- les typologies d'habitants en termes d'âges, d'activité, de capacité financière (statistiques locales INSEE)
- la part des personnes à mobilité réduite, des utilisateurs de modes doux
- les centres d'intérêts, les disponibilités des habitants
- les besoins de formation, d'accompagnement social spécifique etc.

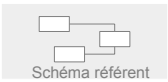
Ces données peuvent être complétées par une enquête auprès des professionnels (besoin d'un accompagnement, de services publics ouverts à des horaires différents, etc.). Pour satisfaire les besoins des professionnels, le livret 3 explique comment redynamiser l'activité économique.

### Mise en perspectives et identification des grands enjeux

Une fois ces données collectées, l'objectif du diagnostic est d'identifier les possibles besoins à combler. Une série d'actions sera identifiée pour permettre de répondre aux besoins des habitants.

Les actions qui répondent au plus grand nombre, ainsi que celles qui permettent un impact fort pour un faible investissement sont celles qui seront choisies en priorité.

Dans le courant de la mise en œuvre des actions d'amélioration des structures et des services, des enquêtes et évaluations régulières peuvent permettre d'anticiper les manquements de certains services avant qu'ils ne deviennent trop obsolètes.



Offrir des équipements et services capables de satisfaire toutes les activités des habitants suppose d'identifier les besoins, et de les confronter avec les services et équipements existants dans la communes et aux alentours. De ces éléments découlent des perspectives d'évolution qui permettront d'améliorer l'attractivité du bourg.

Pour adapter l'offre de services et de structures aux besoins des activités locales, une démarche de diagnostic en trois étapes peut être mise en place :

- étude des services et équipements existants à différentes échelles
- étude de la typologie des habitants et des activités économiques
- mise en perspective de développement des services pour combler les manquements.

La stratégie d'action sera mise en œuvre en fonction des priorités données. Cette dernière précisera notamment la gouvernance de la gestion des structures et infrastructures améliorées.

Les priorités concernent souvent des éléments essentiels de services publics :

- l'éclairage des rues du bourg
- la capacité des réseaux divers : eau, assainissement électricité, gaz, etc.
- les réseaux de télécommunication
- les systèmes de logistique et de voirie

De plus, une logique simple consiste à favoriser les investissements dans les solutions de maintien pour éviter les coûts induits de réparations, de fuites ou de risques sanitaires.

### **S'entourer pour maîtriser les risques**

Pour certains sujets de haute technicité, les communes n'ont pas la capacité technique ni les ressources pour gérer toutes les infrastructures publiques présentes sur le centre bourg. Certaines compétences sont souvent déléguées à l'établissement public de coopération intercommunal (déchets, assainissement).

Pour les infrastructures qui restent de la responsabilités de la commune, le choix entre une gestion en régie ou déléguée à un opérateur spécialisé est souvent posée.



## Mettre en place un programme proactif de rénovations et d'investissements

Pour chaque service public et infrastructures, la mise en place d'un programme proactif de rénovation ou d'investissement peut permettre de considérablement améliorer la qualité de vie des acteurs locaux : habitants ou professionnel.

Pour adapter les programmes et les solutions à chaque situation, un nombre important de possibilités et d'innovations ont vu le jour ces dernières années.

### Optimiser l'éclairage public

Alors que l'éclairage public peut représenter jusqu'à 20 % du budget global d'énergie des communes. L'éclairage public correspond pourtant à un service important pour assurer la sécurité et le bien-être des habitants. Pour optimiser l'éclairage, des travaux d'amélioration, comprenant l'optimisation du réseau des lampadaires (en l'air, au sol), l'utilisation de matériaux plus adaptés à l'orientation de la lumière, l'utilisation d'ampoule à faible consommation, ou de diodes électroluminescentes, ou encore l'utilisation de sources énergétiques moins importantes (panneaux solaires etc.)

### Restaurer les réseaux d'eau, d'énergie, et d'assainissement

De même, la gestion des réseaux d'eau, d'énergie ou d'assainissement implique des techniques nouvelles et adaptées aux besoins du bourg en évolution démographique. La connaissance des réseaux est une première étape pour restaurer ces réseaux.

### Améliorer le réseau de télécommunication

Certains services de très grande qualité peuvent être parfois sous-utilisés du fait de plusieurs besoins spécifiques des habitants et visiteurs. Un état des lieux succinct des besoins en termes de services permet à la fois d'identifier les facteurs déterminants pour la mise en œuvre d'un service public adapté, et à la fois d'impulser un dialogue entre les services proposés et les clients de ces services.

Le diagnostic peut prendre en compte :

- les typologies d'habitants en termes d'âges, d'activité, de capacité financière (statistiques locales INSEE)
- la part des personnes à mobilité réduite, des utilisateurs de modes doux
- les centres d'intérêts, les disponibilités des habitants
- les besoins de formation, d'accompagnement social spécifique etc.

Ces données peuvent être complétées par une enquête auprès des professionnels (besoin d'un accompagnement, de services publics ouverts à des horaires différents, etc.). Pour satisfaire les besoins des professionnels, le livret 3 explique comment redynamiser l'activité économique.

### Assurer des chaînes logistiques cohérentes

Une fois ces données collectées, l'objectif du diagnostic est d'identifier les possibles besoins à combler. Une série d'actions sera identifiée pour permettre de répondre aux besoins des habitants.

Les actions qui répondent au plus grand nombre, ainsi que celles qui permettent un impact fort pour un faible investissement sont celles qui seront choisies en priorité.

Dans le courant de la mise en œuvre des actions d'amélioration des structures et des services, des enquêtes et évaluations régulières peuvent permettre d'anticiper les manquements de certains services avant qu'ils ne deviennent trop obsolètes.

Le maintien des infrastructures, des réseaux et des services associés est essentiel pour rentabiliser les investissements et assurer les performances suffisantes pour les usagers.

Viellissement et obsolescence, incertitude sur les coûts de l'exploitation et du renouvellement, organisation inadaptée, risques de rupture du service, perte de fonctions, exposition aux événements extrêmes, figurent parmi les principales menaces identifiées.

### Travailler en partenariat avec les exploitants des services publics

La grande diversité des disciplines et des intervenants dans le maintien et la pérennité des services et infrastructures du bourg implique une bonne connaissance des enjeux de chaque secteur.

Pour de nombreuses raisons, les communes ne contrôlent pas la gestion des infrastructures de leurs territoires : Compétence déléguée, compétence étatique (concentrée ou déconcentrée), ou encore délégation de service public.

Dans le cadre d'une délégation de service public, le maintien du réseau et la pérennité du service sont définis par les maîtres d'ouvrages avec les exploitants. Les questions de maintenance et d'amélioration continue doivent faire l'objet d'indicateurs spécifiques et d'un suivi adapté.

Savoir mener une revue de projet, faire exécuter les obligations contractuelles d'optimisation et d'amélioration du service sont des points essentiels du rôle du maître d'ouvrage.

Pour en savoir plus, lire les articles guides de la gazette des communes :  
 délégation de service public : [les outils de contrôle du délégataire](#)

### Accompagner le changement des pratiques : de la curation à la prévention

Pour éviter les gros investissements, la mise en place d'une démarche de prévention peut permettre d'anticiper les gros dysfonctionnements. Prévoir des systèmes et des réseaux capables d'évoluer au cours du temps est par exemple un moyen de conception utile pour assurer l'adaptation des infrastructures à de nouveaux besoins.

Elaborer un suivi, voire créer des budgets spécifiques pour amortir et prévoir les frais à venir est essentiel pour assurer le maintien au fur et à mesure des services les plus utiles aux habitants et aux activités.

*Pour en savoir plus : FNTP : novembre 2013 – Nos 10 propositions pour l'investissement public en infrastructures*

# **Livret 3**

## **Redynamiser l'économie locale**

L'économie des territoires est un levier majeur de revitalisation. Alors que le centre-bourg se caractérise par sa capacité à proposer des échanges sociaux et économiques, la dynamique locale est fortement liée à la création d'activité. En effet, le centre-bourg est par définition l'espace d'habitation aggloméré, accueillant le marché et donc les échanges commerciaux et artisanaux locaux.

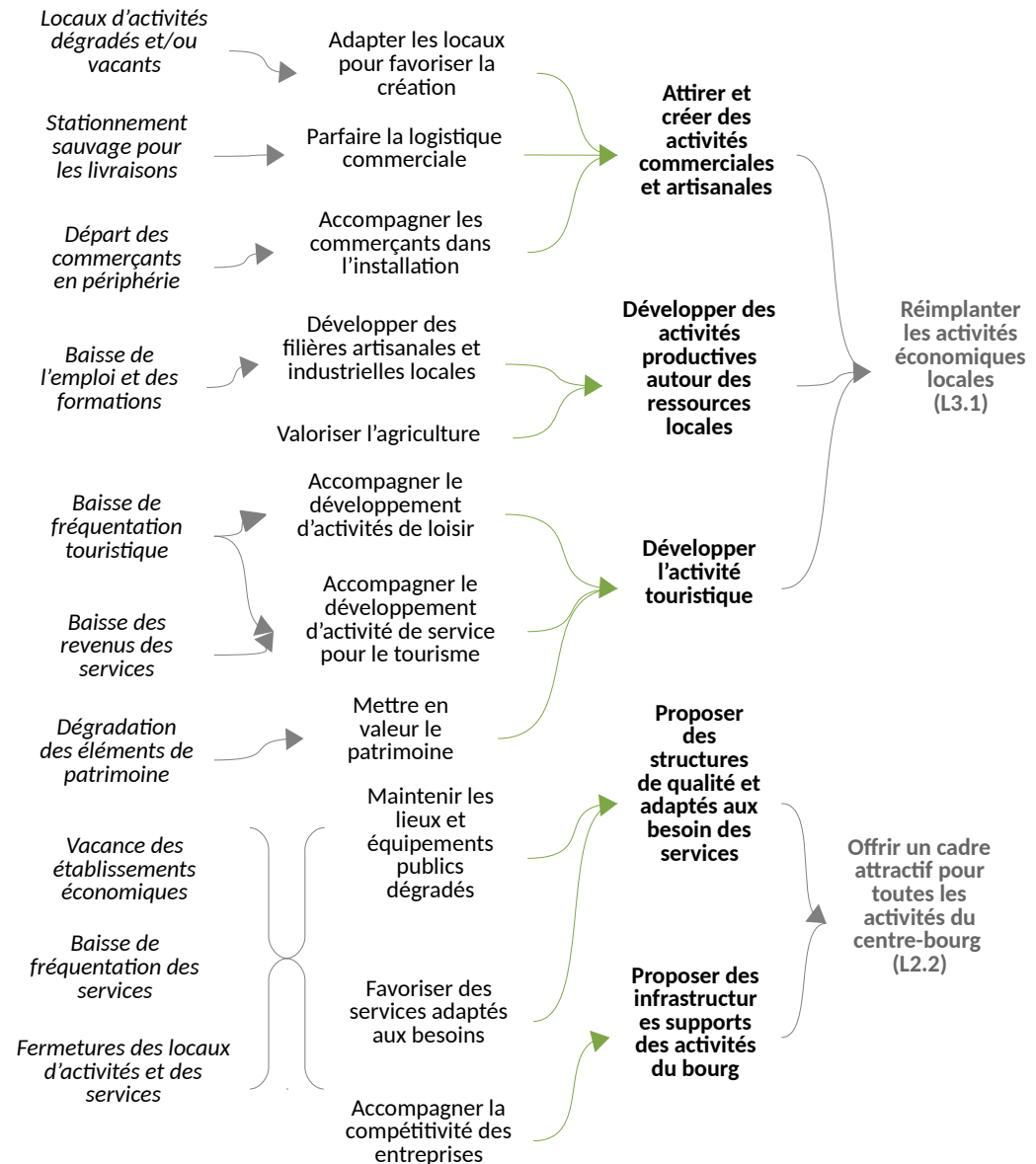
L'économie locale correspond à l'ensemble des activités qui ont lieu dans la commune ou sur un territoire et permettant d'améliorer la vie des habitants. Ces activités correspondent donc à deux enjeux clés des territoires :

- travailler, avoir un emploi et proposer un savoir faire pour la société locale ou externe
- avoir accès à des services et des commerces pour répondre aux besoins primaires et de loisir

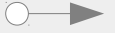
Dans un système économique mondialisé et sectorialisé, l'activité économique des milieux ruraux et périurbains est en mutation profonde. En effet, alors que les secteurs industriels sont délocalisés, les zones d'emploi et d'activité se concentrent de plus en plus dans les villes importantes, impliquant un phénomène d'exode important. Toutefois, dans un souci de rééquilibrage des zones d'emploi et d'habitat, les territoires peuvent s'appuyer sur plusieurs techniques de développement local pour permettre aux activités primaires, secondaires et même tertiaires de rester compétitives et de proposer un cadre d'habitat attractif.

En effet, proposer mettre en place une politique de développement économique local peut permettre d'engager un processus positifs. Valoriser les ressources et savoirs locaux en termes d'artisanat ou de production agricole, s'appuyer sur une économie touristique ou résidentielles ou encore maintenir l'activité commerciale sont autant de défi que les centres-bougs peuvent relever de différentes manières.

En fonction des situations, plusieurs enjeux et objectifs peuvent être fixés pour redynamiser l'économie locale.







Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

## FOCUS SUR... Le développement économique local

Le développement économique local est une notion clé de la revitalisation des territoires. Alors que l'économie constitue un levier de l'attractivité et du dynamisme des communes et communautés de commune, redonner les capacités aux activités économiques d'être localement compétitives est un enjeu clé pour les communes rurales et péri-urbaine.

*« Le but du Développement économique local (DEL) est de développer la capacité économique d'une zone pour améliorer son avenir économique et la qualité de vie de ses habitants . C'est un processus au moyen duquel les acteurs du secteur public, du monde des entreprises et de la société civile coopèrent pour créer des conditions favorables à la croissance économique et à la création d'emploi. La prospérité d'une collectivité dépend aujourd'hui de son aptitude à s'adapter à l'évolution de l'économie de marché locale, nationale et internationale. De plus en plus de collectivités utilisent le DEL stratégiquement planifié pour renforcer leur capacité économique locale, améliorer le climat de l'investissement et accroître la productivité et la compétitivité des entreprises locales, des entrepreneurs et des salariés. »*  
Banque Mondiale, 2006.

L'attractivité économique est défini par l' INSEE comme la capacité d'un territoire à attirer et valoriser des ressources :

- produites sur le territoire et vendues à l'extérieur (économie productive)
- dépensées sur le territoire (économie résidentielle)

Pour en savoir plus :

- Chauchefoin et Guimond, 2009. Les moteurs économiques du développement en milieu rural. CRIEF-TEIR EA 2249
- CDC, 2005. Petites villes et développement économique - Stratégie, projet outils
- INSEE, 2012. L'attractivité économique des territoires. Attirer des emplois, mais pas seulement. C. Sourd, DR Midi-Pyrénées, pôles Études économiques régionales

**Livret 3.1**  
**Réimplanter les activités économiques**  
**locales**

Les activités économiques des bourgs sont principalement agricoles, industrielles moyennes ou commerciales. Ces activités, fortement concurrencées par les pôles d'emploi proches ou vulnérables par leur manque de diversité sont soumises à des charges financières importantes ou des concurrences fortes qui peuvent entraîner leurs déplacements sur le territoire ou des fermetures.

### Facteurs de développement économique local

Le développement économique dans les centres-bourgs peut être contraint par les formes internes et externes du bourg (infrastructures, publicités, etc.) mais aussi par des facteurs plus indirects tels que la dynamique économique alentour et les activités du bourg. Ces deux derniers facteurs font état d'un levier nouveau dans le développement local : la présence d'une économie résidentielle, créatrice de valeur par la consommation des habitants et des acteurs locaux.

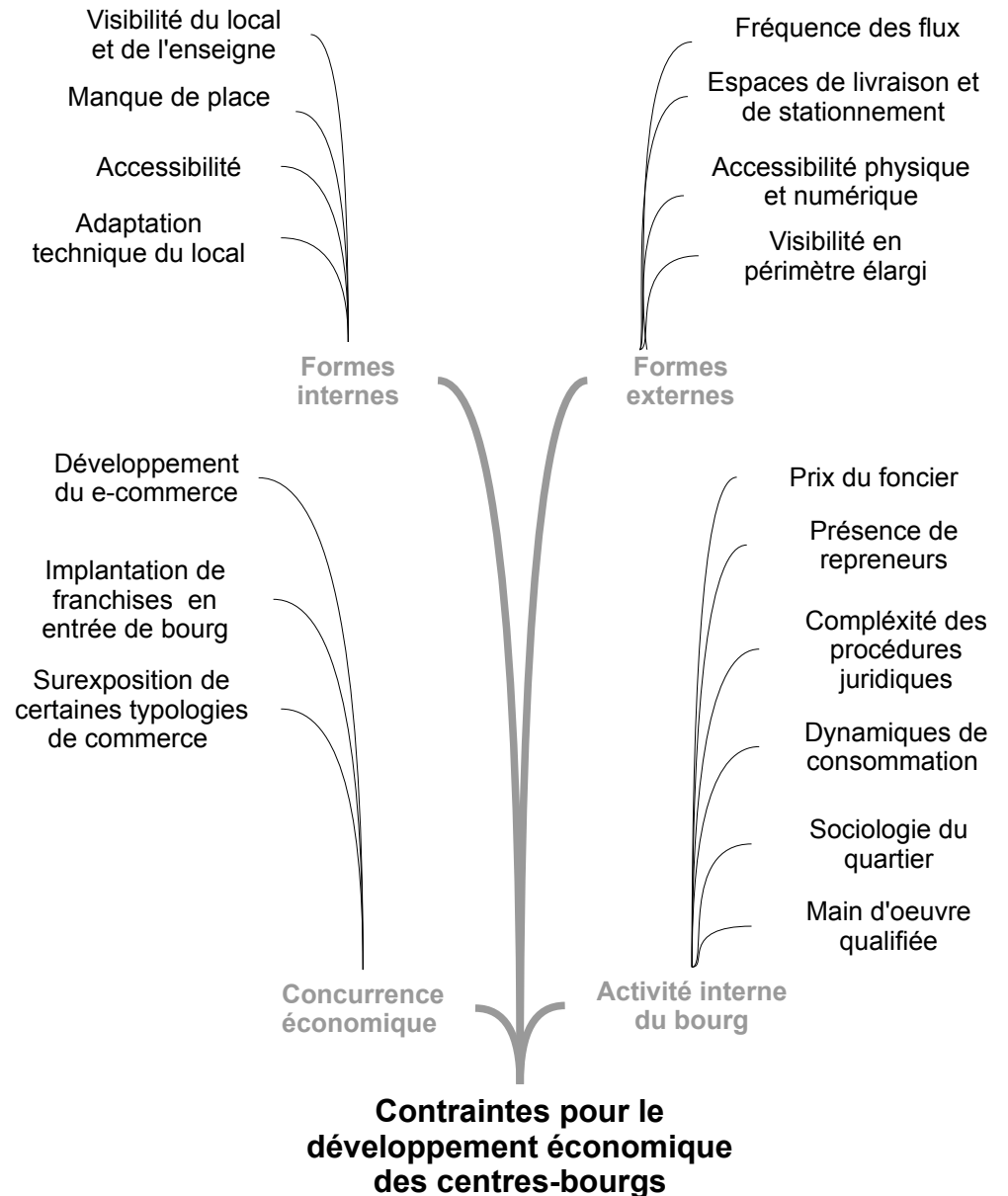
### Leviers d'action pour réimplanter les activités économiques locales

Pour redynamiser le tissu économique local, le levier organisationnel et urbains peut être efficace. S'appuyer sur les activités existantes, conserver le dernier commerce, ou encore adapter les locaux et les services pour réimplanter des activités historiques ou stratégiques sont des moyens directs de revitalisation. Pour conserver la dynamique, des facteurs indirects tels que l'étude de la demande de consommation, la valorisation des activités locales (tourisme etc.) ou encore l'action sur l'emploi adapté peuvent être également être efficaces.

Dans une logique d'intégration de l'économie dans l'attractivité du bourg, la mixité des fonctions au sein des îlots et des quartiers, ainsi que le déploiement d'une stratégie pas à pas sont à préconiser.

Les objectifs suivants peuvent être envisagés :

- Attirer et créer des activités commerciales et artisanales
- Développer l'activité touristique
- Développer les activités productives locales





Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

### FOCUS SUR... L'économie résidentielle

L'attractivité économique résidentielle consiste à attirer des revenus, à travers la présence d'habitants consommateurs. Ces revenus extérieurs constituent un moteur complémentaire du développement économique local lorsqu'ils sont dépensés sur le territoire. Avec l'essor de la mobilité, il existe une déconnexion croissante entre le lieu de résidence, le lieu de travail et le lieu de consommation. Ces transferts de revenus inter-territoriaux sont de plus en plus fréquents et deviennent localement un enjeu important. Ils proviennent des «navetteurs» qui habitent et travaillent dans deux zones distinctes, comme les touristes qui dépensent leur revenu lors de leurs séjours.

*INSEE, 2012*

### FOCUS SUR... Les partenaires du développement économique

Plusieurs acteurs accompagnent le développement économique.

Les chambres consulaires : chambres de métiers et de l'artisanat, chambre de commerce et d'industrie, chambre d'agriculture sont les relais privilégiés pour accompagner les professionnels dans leurs installations ou dans leur dynamique économique. Formation, aides financières, référentiels des locaux et des démarches à suivre sont autant de services proposés pour les établissements professionnels.

Les PNR, pays, la DIRRECTE ou encore les EPCI assurent aussi des fonctions d'accompagnement des entreprises et des élus dans la mise en place de démarches et stratégies de développement local.

Enfin, les fédérations de professionnels sont des ressources importantes pour identifier les données clés d'un secteur spécifique.

Pour plus d'information se reporter au livret des acteurs.

# **Objectif 3.1.1**

## **Attirer et créer des activités commerciales et artisanales**

## Le commerce

Le commerce est une activité consistant à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures).

L'activité des intermédiaires du commerce qui mettent en rapport les acheteurs et les vendeurs (ou bien exécutent des opérations commerciales pour le compte d'un tiers), sans être propriétaires des produits concernés, fait partie du commerce.

On identifie 4 types de structures commerciales

- Petit commerce familial (1-4 pers)
- Commerce (9 salariés)
- PME (10-50 salariés)
- Grand commerce (+ de 500 salariés)

Les commerces peuvent s'associer à différents statuts juridiques :

- La SARL souvent créée par un indépendant, entreprise familiale. Entre 2 et 100 personnes
- L'EURL souvent créée par un indépendant
- La SA, pour les entreprises de minimum 7 personnes
- La SAS créée par une personne porteuse d'un projet d'entreprise, à la recherche de capitaux
- La SNC, SCS, SCA, SCOP, SCIC Société civile créées dans des cas particuliers, sous des formes coopératives

De nouvelles formes de commerce apparaissent telles que les AMAP (associations pour le maintien de l'agriculture paysanne). Ces dernières émergent d'opportunités et de contraintes spécifiques.

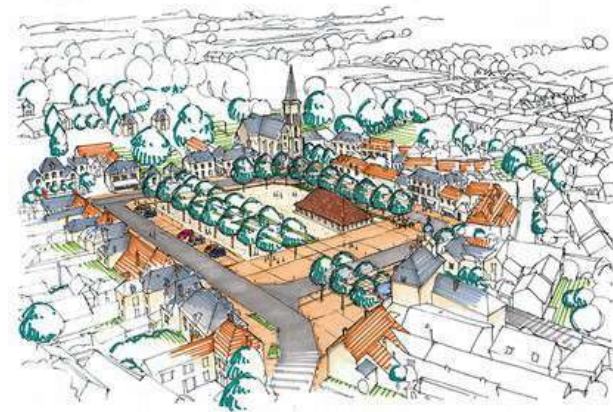
## L'artisanat

L'artisanat consiste à produire des biens ou services grâce à un savoir-faire particulier et hors contexte industriel : l'artisan assure en général tous les stades de sa production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, et leur commercialisation.

### FOCUS SUR...l'importance des commerces dans le centre-bourg

« Dans les enjeux d'équilibre d'armature et de cohésion d'ensemble des territoires que soutient le Grenelle de l'environnement, les commerces, les services et les équipements que proposent les bourgs ruraux, jouent un rôle clé. Fréquentés aussi bien par les habitants du bourg que par ceux des communes voisines, ils évitent les déplacements trop lointains vers la «grande agglomération voisine». Surtout, ils sont des moteurs de la vitalité du centre du bourg : C'est à travers eux, que le bourg rayonne sur son arrière-Pays. Le desserrement des activités en périphérie observé dans de multiples endroits n'est pas inéluctable. Nombre d'expériences montrent que l'inversion de tendance est possible et que des synergies et complémentarités peuvent être trouvées, permettant au Centre-bourg de «tirer son épingle du jeu» et surtout de proposer une offre de commerces et de services accessible qui conforte son attractivité »

Source : Groupe reflex, 2012



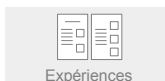
Les villages ruraux et périurbains se caractérisent par leur centralité. Ici l'importance des commerces est mise en évidence (Aménagement du centre-bourg de Pointçonnet(36- 5800hab.) (Source AS design 2003)



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

L'attractivité des centres-bourgs dépend beaucoup des services commerciaux proposés : produits de base, ou spécifiques offrent aux habitants l'assurance de subvenir à leurs besoins de consommation, et parfois aussi de lien et d'activité social. Malgré ce constat, on note un affaiblissement conséquent de l'activité commerciale et artisanal dans les centres-bourgs, impliquant des délocalisations dans d'autres zones de la commune, dans d'autres communes, voire des fermetures des activités économiques.

## Les mécanismes d'affaiblissement de l'économie commerciale en centre-bourg

Les mécanismes d'affaiblissement de l'économie commerciale en centre-bourgs sont multiples et dépendent beaucoup de chaque situation. Les sociologies et modes de vies actuels impliquent des évolutions dans les besoins des consommateurs et donc l'attractivité des commerces. Les nouveaux modes de déplacement, l'accès au commerce entre le domicile et le lieu de travail, le rythme important des habitants des communes et centres-bourgs, génèrent en effet de nouvelles formes de consommation et d'achats.

L'urbanisme commercial, et les effets de concurrence économique, ont entraîné adaptation des surfaces et localisations commerciales, générant par ailleurs des tensions, pressions et concurrences entre enseignes et entre grandes enseignes et petits commerçants. Une majorité de la population se tourne vers l'offre de masse, formée par le développement d'une stratégie d'éclatement<sup>1</sup>, la moins chère, la plus accessible (temps et distance) et de qualité ; oubliant le petit commerçant proposant des produits plus chers car achetés en plus petite quantité.

Le panier moyen des ménages évolue également avec les modes, et les possibilités financières des familles. Certains types de commerces sont alors parfois sur-représentés, générant une surabondance de l'offre par rapport à la demande et de ce fait l'affaiblissement de certains commerces.

*Exemple : la présence de trois boulangeries dans une même rue : elles peuvent toutes perdurer comme s'affaiblir suivant la qualité de leurs produits, la préférence des habitants, l'emplacement du local, les relations entre commerçant et habitant.*

## FOCUS SUR...la stratégie d'éclatement

*La stratégie d'éclatement est une méthode de marketing préférant l'implantation de multiples petites surfaces commerciales au contraire d'une seule grande surface, souvent présente en périphérie. Cette tendance venant à l'origine des grandes enseignes s'est largement développée et répandue sur le territoire, faisant ainsi concurrence aux petits commerces privés.*

Source : Groupe reflex, 2012

## Les indicateurs de la baisse d'activité commerciale ou artisanale

La diminution ou l'évolution des commerces en centre-bourg est observée dans la majorité des communes de la Loire et du Puy de Dôme. Plusieurs indicateurs permettent de constater ces phénomènes :

Difficultés prévisibles en amont avec :

- Le résultat annuel du chiffre d'affaire : en baisse ou en progression
- Les volontés des commerçants de rester ou non
- L'étude des commerces installés en périphérie ou aux alentours (concurrence commerciale) l'offre présente
- La localisation

Difficultés prévisibles pendant si :

- Présence d'une succession d'enseignes de commerces / de fonctions pour un même local
- Baisse du CA
- Baisse du nombre d'habitants
- Déplacement de la population vers d'autres centres ou bassins de vie

Difficultés identifiables en aval avec :

- La vacance commerciale : des commerces qui disparaissent / des locaux vides
- Baisse de la population
- Déplacement de la population vers d'autres centres ou bassins de vie

### Diagnostic et stratégie du centre-bourg

Réaliser un diagnostic commercial

*Quels sont les problèmes des commerces et artisans du centre-bourg ?*

Élaborer une stratégie de projet

*Que souhaite-t-on faire et projeter ? Avec qui ?*

- Faire une étude de marché de la demande et des besoins
- Effectuer un repérage par îlot ou groupe d'îlots des propriétés
- Faire un état des lieux des bâtiments
- Définir les enjeux des locaux et emplacements commerciaux ciblés

- Penser et affirmer l'organisation territoriale
- Associer les partenaires potentiels pour anticiper la réalité du projet
- Effectuer une étude Pré-opérationnelle (programmes, foncier chiffrage)

### Réalisation opérationnelle du projet

Adapter l'offre commerciale aux pratiques et besoins du commerçant et de l'habitant

- Adapter les locaux pour une création ou amélioration commerciale
- Parfaire la logistique commerciale
- Accompagner les commerçants et artisans pendant leur installation
- Mettre en place la stratégie foncière

### Accompagnement et suivi

Assurer la pérennité des activités commerciales et artisanales

- Accompagner les commerçants et artisans sur le long terme
- Créer ou conforter les synergies entre commerçants, habitants et services
- Mettre en place une démarche d'amélioration continue



Le diagnostic de l'économie commerciale se doit d'être le prolongement d'un **diagnostic urbain**, fait à plus grande échelle et balayant toutes les thématiques et caractéristiques du centre-bourg et de la commune.

Pour parvenir à contre-balancer la tendance d'affaiblissement de l'économie résidentielle il ne s'agit pas d'implanter simplement de nouveaux commerces mais de construire une offre économique diversifiée liée au territoire en présence, aux logements, aux interactions sociales et aux espaces publics.

Les commerces, services et activités artisanales redynamiseront le centre-bourg :

- S'il y a une demande et un besoin dégagé et partagé des habitants.
- Si le contexte et le cadre de vie sont favorables à leur pérennisation : Des commerçants bien intégrés (importance de l'interactivité et des liens sociaux entre habitants) des conditions de vie et qualité de logement. Relation et échange entre centre et périphérie.
- Si les bassins de vie (commerces-services) et d'emplois actuels présentent des contraintes d'accessibilité (géographiques, de distance, de transports) ou d'absence d'offre (d'enseigne) favorable au centre-bourg, lui permettant d'avoir un vrai rôle et une réelle fonction dans le territoire et pour les populations.

Se pose alors la question de qu'elle est la demande ? Où se situe-t-elle ? Et où positionner l'offre de commerces ?

L'objectif de cette première étape est donc de connaître précisément les manques et besoins en commerce du centre-bourg, tant dans leurs caractéristiques propres que dans l'organisation territoriale. Pour cela il est important de faire une étude de marché sur votre commune. Puis d'effectuer un repérage par îlot ou groupe d'îlots des propriétés pour s'attarder sur l'occupation ou la vacance des biens ainsi que sur leur transmission potentielle pour projeter le devenir de ces activités et locaux.

Cette étape, réalisée directement par la commune ou par un tiers, tels que les chambres consulaires référentes, est essentielle car elle permet de donner une vision générale de l'état des activités sur la commune et va de paire avec l'étude pré-opérationnelle qui entrera, elle, plus en détail sur l'état des bâtiments, des fonds de commerce et sur les sites à enjeux.

### L'étude de marché de la demande et de l'offre commerciale et artisanale

A l'échelle du centre-bourg il est intéressant de faire une étude de marché en s'attardant à connaître :

*L'enquête ménage :*

Cette partie donne des clés sur le type de prestation et d'activité nécessaire sur la commune :

- La composition des ménages : personne seule, couple, colocation, famille monoparentale, famille.
- L'âge des ménages.
- L'activité des individus : Scolarisé, étudiant, actif, chômeur, retraité...
- L'origine de l'implantation des ménages : originaire de la commune sans changement d'habitation, ou avec déménagement, extérieure à la commune-au département-à la région, étrangers.
- Les revenus des ménages.

*Les caractéristiques de l'offre commerciale présente :*

Cette partie permet de comprendre la pression commerciale pouvant exister entre locaux d'activités du centre-bourg et extension urbaine.

*Ces caractéristiques s'appliquent également à la demande des commerçants potentiels*

- Les lieux d'implantation au sein de la commune : localisation et proximité,
- l'agencement dans la commune : isolé ou concentré,
- les caractéristiques de l'environnement des locaux : accessibilité, dessertes, voiries, stationnement, visibilité,
- les activités et prestations proposées : analyse des manques,
- les caractéristiques de la cellule commerciale : surface, exposition.

*Le repérage par îlot ou groupe d'îlots des propriétés*

Ces données peuvent être obtenues grâce aux chambres consulaires

Par îlot ou groupe d'îlots du centre-bourg il est nécessaire de connaître :

- les propriétaires des murs de chaque local : bien privé, bien communal, bien sans maître,
- les propriétaires des fonds de commerce de chaque local,
- les attributs des propriétaires privés : âge du propriétaire, étendue de ses biens sur la commune,
- le temps d'occupation de l'activité : occupation permanente, occupation saisonnière, bien vacant.
- le type d'occupation : propriétaire occupant ou locataire.

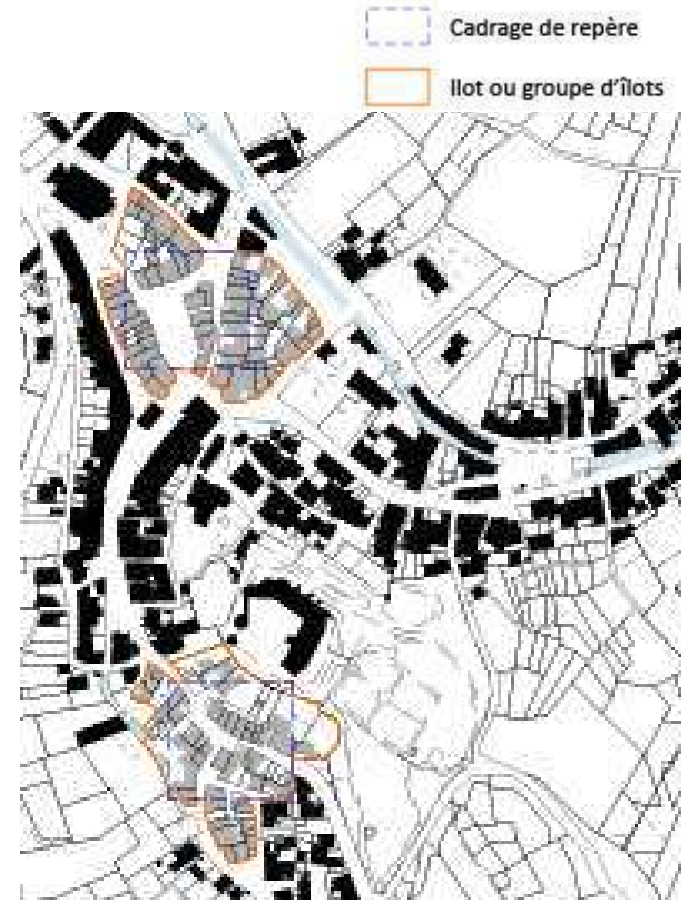
*L'état des lieux des bâtiments :*

- La morphologie : local indépendant, rattaché à un logement, mutualisé.
- Le prix des baux des murs et fonds de commerce.
- La valeur du fond de commerce.
- L'état du bâtiment : neuf, dégradé, insalubre.

*Constat :*

L'analyse de ces différentes variables permet de constater les atouts et faiblesses des l'offre économique du centre-bourg d'une manière générale puis localisée.

- Taux de vacance très important.
- Baisse du chiffre d'affaire.
- Manque de synergies entre prestataires.
- Vieillesse ou perte d'autonomie des populations.
- Inadaptation de l'offre bâti face aux usages de l'activité.
- Contraintes de formes internes et externes au centre-bourg.
- Pression et concurrence commerciale liée à l'organisation territoriale et aux nouvelles technologies.
- Changement des usages et pratiques des habitants.



Cadastre de Chateldon



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

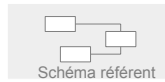


Schéma référent

## Les enjeux des îlots de logements

Chaque îlot de commerces représente une composante essentielle à l'organisation du centre-bourg et possède différents enjeux de par leur morphologie, atouts et faiblesses. Fort des étapes de diagnostic précédentes, la définition des enjeux vient clore cette phase de constat des besoins en logements du centre-bourg et poser les fondements auxquels toute action se rattachera dans la caractérisation de la stratégie de projet.

L'enjeu des locaux et emplacements ciblés s'attache ici à :

- Attirer de nouveaux commerçants et artisans pour parfaire l'offre du centre-bourg.
- Améliorer les conditions des commerçants et artisans présents pour conforter leur activité.

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES... le PNR Livradois Forez « habiter autrement les centres-bourgs »

Le programme d'accompagnement, porté par le PNR du Livradois Forez et le Conseil Général du Puy de Dôme entre 2011 et 2013, a permis à 6 communes test de réaliser un diagnostic de leur commune en projetant des pistes d'actions pré-opérationnelles pour la redynamisation de leur centre-bourg.

Mettant en exergue des questions de résidences secondaires, de logements vacants, d'affaiblissement des commerces, de perte de dynamisation sociale, l'intégration des habitants tout au long de l'étude a aujourd'hui laissé place à des initiatives privées et une réflexion communale sur le devenir du centre-bourg.

Pour cela, différentes équipes pluridisciplinaires se sont réparti les différents centres-bourgs :

Courpière avec La Motrice Urbanisme et Paysage

Châteldon avec le Collectif Etc.

Cunlhat avec le Collectif Etc.

La Monnerie le Montel, avec Yes Architectes

Saint-Dier-d'Auvergne avec l'école d'architecture de Lyon

Saint-Germain-l'Herm avec l'école d'architecture de Clermont-Ferrand

Et bien d'autres acteurs et partenaires.

Pour en savoir plus, consulter le livret du PNR du Livradois Forez



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

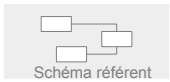


Schéma référent

L'élaboration de la stratégie de projet permet de projeter une image du devenir de l'îlot en question et ainsi de déterminer les différentes actions à mettre en œuvre : rénovation, réhabilitation, remembrement du foncier bâti ou non bâti, dé-densification, démolition et reconstruction ainsi que les moyens techniques à disposition pour y parvenir. Il s'agit de définir l'articulation et la combinaison des outils, des actions, des financements, des partenaires possibles pour la réalisation de chaque ou d'un scénario.

### Une organisation territoriale à définir et à anticiper

#### Différentes réponses traduites en scénarios

D'après les différents constats du diagnostic l'enjeu du scénario est de matérialiser une posture de développement territorial ainsi qu'une réponse à ces différentes questions :

- Comment l'offre de commerce et de services de proximité présente en centre-bourg peut elle parvenir à résister aux stratégies de délocalisation ou d'extension urbaine ?
- Comment l'offre de commerce et d'équipements structurants doit-elle s'inscrire dans le cœur de bourg pour répondre aux attentes des habitants et éviter qu'ils ne se tournent vers la périphérie ou pôle de vie voisin ?
- Comment aménager l'environnement des commerces et locaux artisanaux pour répondre aux usages contemporains et favoriser leur développement et maintien ?

Finalement l'objectif consiste à se demander quelle stratégie doit être développée pour que l'économie commerciale et artisanale, soit motrice de dynamisme local, social et territorial.

### La proposition d'un projet d'ensemble par différents de scénarios

Pour cela, il est important de s'attacher à un scénario précis et donc à une stratégie de projet réfléchi en déterminant les tenants de la bonne conduite et réussite du projet.

Les scénarios d'aménagement réalisés sont de l'ordre de l'esquisse pour projeter l'image finale de l'îlot ou du quartier. L'esquisse, parfois trop commerciale, a de l'intérêt uniquement si elle témoigne des grands changements, des grandes actions à entreprendre en s'attachant à la réalité de l'existant et des possibles.

Différentes esquisses et scénarios peuvent être proposés, via la mise en concurrence de bureaux d'étude et/ou cabinets d'architecture, ou directement en interne si les moyens humains le permettent.

D'après un schéma global effectué d'abord à l'échelle de la commune différents scénarios d'aménagement se dessinent suivant :

- > La définition des localisations stratégiques pour l'activité commerciale et/ou artisanale
- > Le choix d'intégration des surfaces commerciales au sein du bourg :
  - Intégration des cellules commerciales au sein des projets de logements.
  - Création d'un pôle commercial
  - Prolongement ou discontinuité des cellules commerciales
  - Travail d'amélioration des surfaces commerciales autour d'un plan d'aménagement des espaces publics

Il s'agit de prioriser les actions et donc de déterminer les points primordiaux du projet. La définition des tenants du projet permettent de définir les éléments essentiels auxquels se rattacher en cas d'imprévu : L'implantation d'un nouveau commerce n'est peut-être pas l'essence même du projet à l'inverse d'une maison de quartier à l'intérieur d'une opération d'habitation, le dessin d'une place ou autres actions renforçant l'attractivité du centre-bourg et donc l'activité des locaux existants

### Anticiper les projets en adaptant les documents d'urbanisme

Ces différents scénarios et actions définissent des localisations semblant stratégiques pour mettre en place un schéma d'ensemble cohérent à l'échelle du centre-bourg. Il est alors important que la commune anticipe les futurs projets via la révision ou la rédaction du Plan Local d'Urbanisme. Pour cela, différentes formes juridiques sont applicables, comme les emplacements réservés ou encore le droit de préemption commercial.

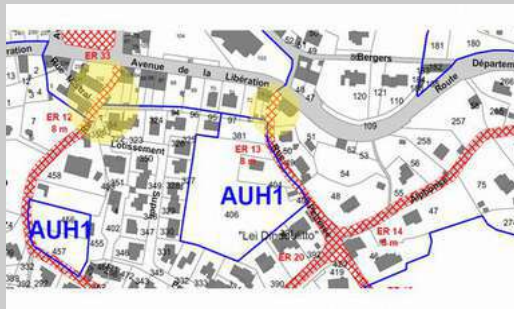
#### FOCUS SUR... L'Emplacement Réservé, agir sur l'environnement des locaux

La notion d'emplacements réservés au sens du Code de l'urbanisme est circonscrite par la destination, légalement prédéterminée, à donner aux biens visés. L'article L123-1-8° du Code de l'urbanisme prescrit qu'un emplacement ne peut être réservé que si le bien est destiné à recevoir : des voies et ouvrages publics, des aires de stationnement, des édifices culturels ou encore des espaces verts.

Pour en savoir plus, consulter la page du Cerema dédié à cet outil

#### DES EXPERIENCES INSPIRANTES

Exemple parmi tant d'autre avec la [commune de Mably \(42\)](#)  
 Information sur la révision d'un PLU, mise en compatibilité avec le ScoT, le schéma d'Agglomération, la loi Grenelle et l'intégration des projets de la collectivité.



#### FOCUS SUR... le Droit de Préemption Commercial pour agir directement sur le foncier ciblé

Ce droit de préemption spécifique peut être utilisé dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, délimité par délibération motivée du conseil municipal. Les textes actuels ne précisent pas si la commune doit disposer d'un document d'urbanisme

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, facilite le droit de préemption pour les communes :

- possibilité de déléguer le droit de préemption à un établissement public ou un concessionnaire
- extension de deux à trois ans du délai dont dispose la commune pour identifier un repreneur du fonds de commerce en cas de mise en location-gérance
- expérimentation d'un contrat de revitalisation commerciale permettant aux communes d'intervenir en matière de dynamisme commercial

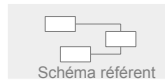
Ces mesures sont mises en œuvre par le décret n° 2015-815 du 3 juillet 2015 relatif aux contrats de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC), commenté par un communiqué de presse du 7 juillet 2015 (pdf - 330 ko).

Pour en savoir plus, consulter

- La page du Cerema
- Le plateforme service public



Exemple : à Sainte Bazeille, le PLU énonce l'ensemble des zone à préempter



### L'étude pré-opérationnelle :

L'étude pré-opérationnelle est un outil d'aide à la décision qui a pour but d'apporter des réponses aux enjeux de développement de la commune. Sa réalisation permet de définir les pré-requis à la mise en œuvre du scénario choisi car elle additionne les différents choix pris en amont :

- Scénario et actions à mettre en œuvre
- Gouvernance et implication de la commune
- Porteurs et acteurs de projet associés

Grâce à ces éléments l'étude détermine la procédure opérationnelle la plus pertinente face à ce contexte et capacités de la commune ainsi que le mode de financement le plus adapté. Cette étape affirme alors le projet communal et définit un schéma d'aménagement. Si l'étape de diagnostic a été réalisé par un tiers, bureau d'étude ou autre, il est préférable de leur confier cette deuxième phase pour avoir une continuité dans la démarche puisqu'elle approfondi les données constatées en amont.

*Définir les programmes mobilisables, le plan de financement avec un pré-chiffrage*

Pour savoir quels outils et programmes sont adaptés à la réalisation de votre scénario, il est nécessaire de se repérer par rapport aux caractéristiques de l'îlot commercial ciblé et aux actions projetées.

Le scénario choisi a pour but :

- D'améliorer et maintenir les lieux économiques
- De sécuriser les lieux
- De créer de nouvelles polarités
- 

Le scénario comprend des :

- Renovations
- Réhabilitations
- Remembrements
- Démolitions
- Démolitions avec reconstruction

Chacun de ces paramètres permet d'établir le programme et les outils applicables ou nécessaires.

Grâce à ces différents choix, un pré-chiffrage des différentes dépenses de l'opération peut-être réalisé pour s'assurer de sa faisabilité.

### Actions :

D'après le scénario choisi, l'élaboration de la stratégie de projet permet de définir les actions à mettre en œuvre :

- Créer une surface commerciale
- Renover un local, avec ou sans présence de fond de commerce
- Réhabiliter un local
- Remembrer le foncier commercial
- Démolir et reconstruire des surfaces commerciales
- Sécuriser les lieux bâti et/ou extérieurs

> Le choix des actions à entreprendre dépendent également de la gouvernance du projet et de l'implication de la collectivité puisque pour chacune d'entre elles le plan de financement nécessaire, les partenaires à associer et la durée du projet varient

## Adapter l'offre commerciale aux pratiques et besoins du commerçant et de l'habitant

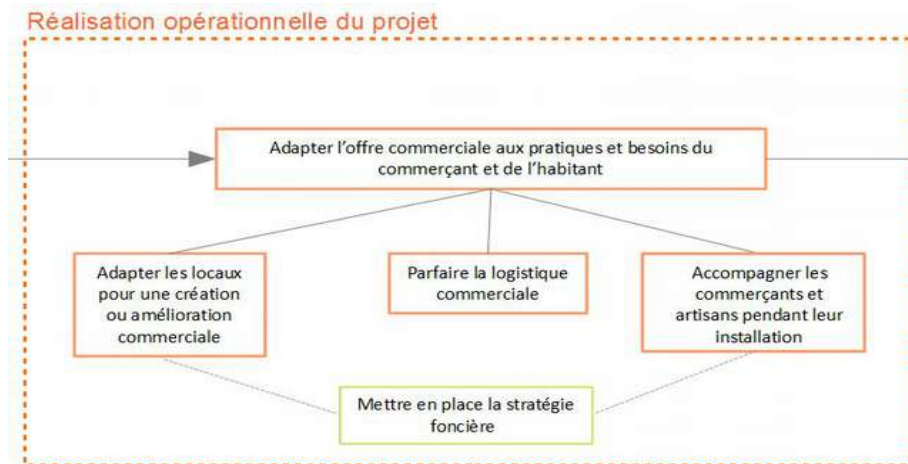
Les outils et programmes opérationnels que l'on peut appliquer à l'habitat sont à l'inverse peu présents pour l'amélioration ou la création de surfaces commerciales ou artisanales.

L'économie résidentielle dépend alors de la mise en œuvre d'actions combinées et articulées autour d'une stratégie globale mais précise.

Pour ce faire il est proposé de travailler sur 3 axes stratégiques de développement fonctionnant indépendamment les uns des autres, mais générant d'autant plus de cohérence globale à l'offre proposée dans le centre-bourg lorsqu'ils sont associés.

- Adapter les locaux pour une création ou amélioration commerciale
  - Parfaire la logistique commerciale
  - Accompagner les commerçants et artisans pendant leur installation
- (cette action va de paire avec une méthode d'accompagnement des commerçants et artisans sur le long terme qui sera présentée par la suite > [ici](#))

(cette action s'introduit dans une logique de suivi à la suite de l'accompagnement des commerçants et artisans pendant leur installation)





Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique



Schéma référent

## Adapter les locaux pour une création ou amélioration commerciale

Les locaux commerciaux et artisanaux nécessitent des qualités spatiales et fonctionnelles, intérieures et extérieures, spécifiques à l'activité à laquelle il est destiné. Il est alors important de remettre en question ces attributs lors d'un projet de revitalisation du centre-bourg, afin de parfaire l'offre existante et future et les faire perdurer. Qu'il s'agisse d'un projet de création ou d'amélioration commerciale, les différents points abordés ont pour objectif de mettre en avant la réflexion communale à mener pour y aboutir.

Les réalisations privées ainsi que les actions incitatives que peuvent conduire la collectivité seront évoquées lors de l'accompagnement aux commerçants et artisans pendant leur installation.

### Stratégie foncière

Pour une création commerciale il est tout d'abord important de fixer la posture et le degré d'intervention de la commune dans le projet. Créer un local commercial communal ou aménager un espace en vue de sa revente à un privé ? Acquérir de nouveaux biens ou réhabiliter un bien communal ? Voici des questions qu'il est nécessaire de se poser pour guider les choix et actions suivantes.

Pour cela, la commune peut s'interroger sur l'intérêt ou non qu'elle a d'acquérir à et pour son compte.

Pour une acquisition directe, différentes méthodes existent. Tandis que d'autres nécessitent d'être anticipées et retranscrites : dans les documents d'urbanisme.

Acquisition directe : [méthodes d'acquisition](#)

Acquisition programmée : [droit de préemption et emplacement réservé](#).

**FOCUS SUR...** La loi du 11 février 2005 prévoit qu'avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, «tous les établissements recevant du public doivent être tels que toute personne handicapée puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées, dans les parties ouvertes au public ». C'est une obligation pour tous les locaux neufs. Pour les autres, le délai de mise en accessibilité est de dix ans maximum

### La rénovation et la réhabilitation

L'adaptation du local doit s'attacher à repenser les configurations de l'activité face à ses besoins mais aussi face à son évolution. Des projets d'extension, de nouvelles pratiques, nouveaux produits ..etc. doivent pouvoir s'inscrire au mieux dans le local.

Pour ce qui est d'un bien classé ou historique : [voir fiche patrimoine](#)

Peu de financements particuliers et propres à ces actions existent.

Les collectivités peuvent prétendre aux aides du [FISAC](#) et du [DETR](#).

- Pour un privé il s'agit d'un fort investissement financier. En cela la commune a tout intérêt, si elle souhaite accueillir de nouvelles activités, à aménager et préparer les lieux d'activités.

### L'accessibilité et la mise aux normes

L'[accessibilité](#) requiert la mise en œuvre des éléments complémentaires, nécessaires à toute personne en incapacité permanente ou temporaire pour se déplacer et accéder librement et en sécurité au cadre de vie ainsi qu'à tous les lieux, services, produits et activités.

#### Les acteurs et financement

Pour financer son projet, les aides du [FISAC](#) (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat, le commerce) peuvent être mobilisées. Elles s'élèvent à 30 % ou 40 % du montant total des travaux, soit entre 2 250 euros HT et 3000 euros HT. La collectivité peut également mettre en place des plans de subventions pour les privés.

#### Cas particuliers

Au regard du coût élevé de l'investissement de mise en conformité, certaines dérogations sont envisageables pour ne pas effectuer les travaux sur les biens existants, sous accord du Préfet.

- préservation du patrimoine architectural au vu de l'impact que les travaux peuvent générer,
- disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs coûts de mise en œuvre,
- impossibilités techniques avérées, qu'il est nécessaire de prouver.

Pour faire face à ces cas particuliers, la commune peut accompagner les commerçants, mais aussi analyser les différents locaux rendus inaccessibles sur le long terme pour faire un bilan de l'offre dont pourront bénéficier ou non l'ensemble des habitants.



## La définition d'un schéma d'ensemble

La collectivité peut inciter les privés ou se lancer d'elle-même à la réalisation d'un schéma global à l'échelle du bourg, des circulations effectuées pour les livraisons, qu'elles soient quotidiennes, hebdomadaires et mensuelles, pour y trouver des similitudes et ainsi mutualiser ce qui peut l'être.

## Pré-requis

Pour mettre en place un système de mutualisation il est essentiel de communiquer sur le projet et ses intentions pour initier les différents acteurs privés à cette démarche.

Pour cela les moyens de communication interviennent à différentes étapes du projet :

- Des réunions d'informations pour concerter les commerçants du centre-bourg sur le projet.
- Des ateliers pour impliquer les commerçants et travailler sur les conditions de réussite de l'opération.
- Des consultations auprès des entreprises de transport et de marchandise.
- Des ateliers de travail pour rendre concret et éligible le projet. Pour cela l'intervention des entreprises privées en partenariat avec les commerçants est essentielle

## FOCUS SUR... Une définition de la logistique

« La logistique commerciale consiste à planifier puis à contrôler les flux de biens depuis leur centre de production jusqu'à leur lieux de consommation sous la contrainte d'un montant de coût acceptable et d'un service suffisant à la clientèle.

Elles se compose de trois sous-systèmes logistiques à savoir la logistique opérationnelle, la logistique d'appui et la logistique de pilotage.

La logistique opérationnelle est un système logistique ayant pour objet la gestion de l'ensemble des opérations qui s'intercalent entre la prise de commandes et le recouvrement des paiements correspondants. Elle regroupe toutes les opérations physiques, d'informations et de pilotage relatives aux stockages et à la circulation des marchandises en cours de production ainsi qu'à l'acheminement optimisé des produits des sites de production jusqu'au consommateur final.

La logistique d'appui est un système logistique composé de l'ensemble des moyens permettant d'appuyer la force de vente dans son action. On peut citer sans que la liste soit limitative: l'information sur les évolutions relatives au terrain sur lequel elle opère, notamment sur les clients et la concurrence; la préparation de la prospection, les fiches descriptives des clients et les prospects, le matériel de déplacement, l'optimisation de tournées de visite clientèle, les itinéraires de livraison et sites, les avantages logistiques associés à l'offre de vente.

La logistique de pilotage est un système logistique ayant pour objet la définition des objectifs et les moyens d'action, le suivi et le contrôle des réalisations en vue d'une amélioration globale du taux de service. Elle se fonde sur les indicateurs d'activités logistiques et des services connexes. Elle suit en particulier les performances individuelles à partir d'une détermination du potentiel d'allocation des moyens rentables. »

Source: J.C. ESSILA, "Comprendre la logistique", Ed. Aflog, Douala, 2007

## Pistes de réflexion

Il est possible de repenser la logistique faite individuellement en terme de transport de marchandise, de commande et produits, d'heure de livraison mais aussi en terme de circuit emprunté et donc potentiellement de nombre de locaux desservis.

Remise en question des circuits empruntés par les camions :

- Villes desservies
- Durée et distance du transport.
- Réseau de transport dans lequel le commerce s'inscrit

L'objectif est de mettre en place un travail partenarial entre commerçants mais également entre communes nécessitant les mêmes produits, où les mêmes conditions de transport.

Sans parler de mutualisation, la commune peut s'attarder sur la cohérence globale des voiries, des cheminements piétons, des espaces publics et des stationnements proposés pour accueillir les habitants, premiers clients de ces commerces de proximité.

## DES EXPERIENCES INSPIRANTES

Grâce à une réflexion sur l'amélioration de la logistique commerciale, l'idée et la réalisation d'un camion-secteur ont été lancées. L'objectif est de proposer au sein d'un même camion, le transport de différentes marchandises nécessitant des températures de stockage différentes. Pour cela le camion bénéficie de plusieurs secteurs régulé chacun suivant les besoins.

A savoir : l'expérience menée à terme ne se répand pas car la production de ce camion nécessite un fort investissement financier.



Les actions vues précédemment dans l'adaptation des locaux pour une création ou amélioration commerciale sont transposables dans une démarche d'accompagnement à l'installation.

L'aide à l'installation ne représente pas simplement les subventions financières qui pourront être apportées mais s'intéresse aussi à des L'objectif est de guider et d'informer les nouveaux professionnels sur les méthodes de création, d'installation et de maintien de leur activité. Qu'il s'agisse de professionnels novices ou de professionnels experts, la collectivité peut devenir un intermédiaire ou un appui.

### L'information préalable

Pour cela la collectivité se doit d'être informée sur les différentes procédures ou manœuvres rencontrées par les professionnels. Sans pour autant être spécialiste, elle peut grâce à différentes expériences antérieures connaître des points de vigilance et bonnes manipulations à transmettre aux professionnels qui s'installent.

### Préparer l'offre

Il est essentiel de s'assurer de la pertinence de l'offre face à la demande. En effet la collectivité ne peut pas refuser l'installation d'une cellule de proximité, en revanche elle peut estimer et conseiller les professionnels sur le potentiel de réussite de l'offre projetée.

Elle peut alors accompagner les nouveaux professionnels en s'intéressant à leur projet ou en les guidant vers les acteurs techniques spécialistes qui pourront leur donner des clés pour adapter et revisiter leur offre au contexte présent.

Au vu du diagnostic économique réalisé et de la stratégie de projet mise en place, la collectivité peut également passer par un appel d'offre en ciblant une activité précise et également par la construction de locaux communaux facilitant les procédures de fond de commerce et de bail de commercial pour les professionnels.

### Les acteurs techniques spécialisés, source de savoir

Pour parfaire les connaissances des professionnels mais aussi de la collectivité il ne faut surtout pas hésiter à se rapprocher des spécialistes du métier. L'intérêt pour la collectivité est d'obtenir des informations générales sur les acteurs et partenaires économiques afin de guider les nouveaux professionnels du territoire.

De nombreux acteurs spécialistes de l'économie, ou par secteur économique, sont ainsi à disposition des populations qu'il s'agisse d'une première création ou non.

Les spécialistes tels que les chambres consulaires départementales ou régionales (de commerce et d'industrie, des métiers, de l'artisanat, de l'agriculture), les bureaux privés, les associations ainsi que toutes les autres structures référentes bénéficient de connaissances et d'expériences précises appuyées généralement par des bases de données et de recensement.

### Les synergies entre professionnels

L'objectif est de faciliter l'intégration des nouveaux commerçants, face aux spécificités des pratiques et habitudes du centre-bourg.

Pour cela il est intéressant de travailler sur les synergies entre acteurs, pouvant être un moyen de parvenir à une première prise de contact dans un cadre adapté.

Pour cela il existe différentes méthodes énoncées ici ou telles que :

- la création d'un label ou d'une charte des artisans locaux,
- l'organisation de rencontres et pour impliquer les entreprises dans la vie de la commune,
- la mutualisation de locaux ou favoriser les échanges par des aides spécifiques.

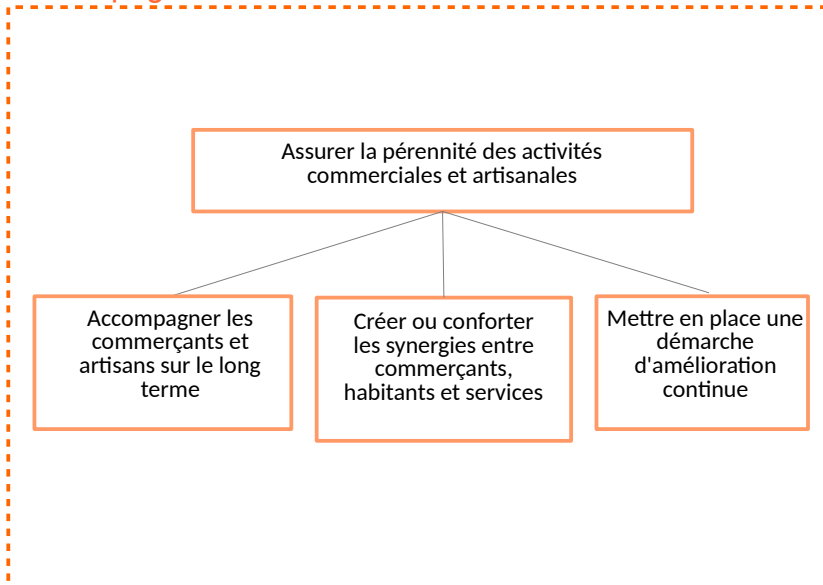
### FOCUS SUR... L'offre projetée

Pour rappel, l'offre projetée peut être évaluée d'après la prestation proposée, les produits, la qualité, les prix, les horaires d'ouverture, l'environnement « achat » ou « plaisir » du concept du projet et d'après la concurrence plus ou moins présente sur l'activité.

Les activités économiques résidentielles luttent contre un phénomène d'ampleur, qu'est la concurrence commerciale. De nombreux pôles commerciaux, de vie existent sur le territoire permettant de répondre aux besoins de la majorité de la population mais au détriment d'une partie de la population limitée dans ses déplacements et des centres-bourgs anciens qui fonctionnent grâce à des commerces de proximité, de petite taille et de faible zone de chalandise.

Pérenniser ces activités de proximité passent alors obligatoirement par une remise en question régulière du mode de vente et/ou de production, de la qualité de la prestation proposée et de l'objet commercial face à l'environnement et le territoire en question

### Accompagnement et suivi





L'accompagnement sur le long terme de la collectivité auprès des commerçants et artisans relèvent souvent d'actions simples demandant un investissement personnel et communal, plus que financier. L'objectif est d'élaborer une stratégie de petites actions adaptées aux changements sociétaux qui, mises bout à bout, permettent la préservation et le maintien de l'activité économique du centre-bourg.

### La veille commerciale

La **veille commerciale** consiste en la collecte, le traitement et la diffusion d'informations afin de servir une entreprise dans un but de développement commercial. Il s'agit alors de prospecter, via l'observation et l'évaluation, sur les natures et qualités de l'offre pour que la force de vente gagne en efficacité.

L'objectif est de produire des données capables de :

- surveiller le marché
- animer les forces de vente
- bénéficier d'un soutien pour des projets d'amélioration ou de changement à court ou moyen terme

Il est également intéressant de s'informer de l'actualité des innovations et des changements du marché, sur le centre-bourg, la commune et ailleurs pour adapter l'offre aux pratiques et besoins de la société. Certaines expériences d'ailleurs peuvent s'appliquer à une des offres du centre-bourg et ainsi le pérenniser sur la commune. Pour cela le rôle de la collectivité peut être d'initier les commerçants et artisans à ses démarches, quitte à les accompagner et les soutenir s'il naît un projet.

#### EN SAVOIR PLUS

Pour faire connaître l'offre de formation dans chaque région et département, les sites des Chambres consulaires (CCI et CMA) recensent les agenda et organismes concernés.

### L'amélioration de l'offre par la formation

Pour s'adapter aux changements et s'assurer de la pertinence de l'offre proposée il est également possible d'améliorer progressivement les caractéristiques propres à chaque commerce ou local artisanal par le biais de la formation aux professionnels.

Pour cela la collectivité peut communiquer sur les différentes propositions de formations existantes et également accompagner les professionnels par :

- la mise en lien avec des centres professionnels
- l'organisation de rencontres interprofessionnelles

L'objectif de cette démarche est de valoriser les formations existantes pour permettre aux activités d'innover et de préserver leurs fonctionnalités et clientèle.

### La veille foncière

La veille foncière consiste en la surveillance des biens, par l'acquisition, lors d'une cession d'activité économique afin de préserver les fonds de commerce. Lors de la rédaction du PLU, ou pendant l'élaboration de sa stratégie de projet la commune définit des lieux stratégiques ou d'attention sur lesquels il faudrait agir.

L'acquisition d'un fond de commerce, voir du bail commercial permet alors à la collectivité de se positionner sur l'organisation territoriale projetée et ainsi d'entreprendre les différentes actions prévues.

Cette veille foncière soulève alors la question de la reprise et de la transmission. Que faire après l'acquisition ? Comment valoriser le bien ? Pour cela il est possible d'en revenir à la rénovation du bien si elle est nécessaire et au lancement d'appels d'offre.

La veille foncière de la commune peut être une démarche d'accompagnement aux professionnels où la collectivité se porte intermédiaire entre deux professionnels, deux activités.



## Créer ou conforter les synergies entre commerçants, habitants et services

Les synergies ou la mise en commun des différents moyens dont disposent les commerçants, artisans, habitants et services favorise le regroupement des individus et activités autour d'actions communes.

Créer ou conforter les synergies du centre-bourg revient à travailler sur les méthodes de mutualisation ainsi que sur les lieux de rencontre. Il s'agit alors d'une action sociale mettant en avant les liens, les échanges et les différentes convergences spatiales, fonctionnelles au sein d'un même espace géographique. L'objectif est de rassembler pour former une unité sociale solide et solidaire.

### L'événement et l'animation

L'animation est un élément clé pour l'attractivité des commerces et des consommateurs, plusieurs actions sont ainsi possibles :

- créer des animations et événements culturels en partenariat avec les commerces et artisans locaux pour faire fonctionner l'économie de proximité plutôt que l'importation. Ce système assure une production aux commerçants et artisans et mais surtout une visibilité de leur activité nécessaire au maintien ou amélioration de leurs conditions de production futures,
- créer ou maintenir des marchés hebdomadaires.

La collectivité peut aménager ou dédier un lieu d'accueil pour le marché, mutable le reste du temps et déjà existant ou non (place, halle pour d'autres activités, salle polyvalente...).

### La mutualisation de logistique

La **logistique commerciale**, comme énoncé précédemment, est un processus obligatoire commun à tout commerçant et artisan, pouvant permettre la simplification des commandes et livraisons. Ce rapprochement des acteurs autour d'un système partagé renforce les liens sociaux autour d'un axe ciblé mais pouvant laisser présager le lancement d'autres initiatives privées.

#### EN SAVOIR PLUS

Voir le colloque du 22 novembre 2012, sur [les circuits alimentaires](#).

### La mutualisation de prestations et de locaux

Certaines activités commerciales et artisanales convergent sur les mêmes besoins.

L'objectif est de considérer l'offre proposée par les différents commerçants et artisans en rapport avec la demande existante de tout service. « L'un produit pour l'autre, l'autre assure une production ».

Il est également possible d'inciter les privés à installer leur entreprise au sein d'un « tiers lieu » ou d'un espace de coworking, et partager son espace de travail en compagnie d'autres artisans ou indépendants. L'objectif est de réorganiser les espaces de travail afin de pousser à l'échange, l'ouverture et la compétitivité. Différents collectifs et groupes de travail existent grâce aux initiatives privées et sont répertoriés [ici](#).

Créer un atelier partagé, ou un espace de vente commun pour le regroupement des commerçants et artisans de la commune.

#### DES EXPERIENCES INSPIRANTES : Mably (42)

Dans le cadre de la mise en place de leur [Agenda 21](#), le service de développement durable de la commune a cherché à valoriser leur économie et leur offre de service. Dans une démarche durable, la mutualisation des prestations a semblé pertinente entre une boulangerie et la cantine scolaire. Mis en place par la réalisation d'un appel d'offre, l'un des boulangers produit ainsi pour la cantine, tandis que le service de restauration assure une production minimum tout en respectant des circuits rentables voire plus économiques.

#### DES EXPERIENCES INSPIRANTES : Forcalquier (04)

L'idée initiale de la commune était d'offrir un espace aux associations existantes de la commune, mais aussi de pousser à la création et au renforcement de réseau. La commune A alors cherché à traiter deux objectifs en même temps, la question de la vacance et des synergies. Le choix d'un local vacant implanté stratégiquement à proximité des lieux de rencontre et de passage a alors poussé la commune à acquérir le foncier. Il s'agit d'un bien communal, nommé APACS, laissé à disposition des commerçants et artisans.



Dans l'urgence des projets, les opérateurs et techniciens ont souvent peu de temps pour évaluer et faire évoluer le projet. Pourtant prendre du recul sur les actions menées permet d'acquérir un retour d'expérience à transmettre ou à prendre en compte pour ne pas reproduire les éventuelles dérives générées et assurer des services plus pertinents, plus qualitatifs et moins coûteux sur le long terme. Dans le cadre de la revitalisation, le processus positif à enclencher suppose une démarche pas à pas à travers laquelle des leviers sont testés de manière itérative. Une méthode d'amélioration continue\* peut donc être pertinente.

### Poursuivre les actions sur le long terme et de façon intégrée

La démarche d'amélioration continue est utile dans le cas où elle est répétée et où les bilans sont pris en compte pour les démarches futures de la collectivité. Pour cette raison, se donner les ambitions de poursuivre un panel d'actions sur le long terme ainsi que d'intégrer les différents périmètres et champs d'actions dans le projet urbain peuvent permettre une démarche cohérente et très efficace. Notamment, la démarche d'amélioration continue peut être couplée avec l'utilisation d'un plan guide ou plan de référence qui permettra de faire évoluer les opérations de mandat en mandat, tout en conservant un axe de développement cohérent et pertinent pour la commune et le territoire.

Mettre en œuvre une démarche intégrant différents aspects du projet urbain : les logements, les espaces publics, le patrimoine, l'économie, est aussi un facteur de réussite pour le processus de revitalisation.

### Indicateurs d'évaluation

Quelques indicateurs d'évaluation des opérations de revitalisation économique existent :

#### sur l'opération elle-même :

- nombre de commerces et locaux artisanaux dont l'activité perdue  
> Ce nombre permet ainsi par déduction de constater le nombre de commerces et locaux artisanaux dont l'activité a cessé
- retour par questionnaire ou réunion avec les habitants
- retour par questionnaire ou réunion avec les commerçants et artisans sur les qualités des actions et sur les besoins ressentis  
> L'objectif est alors d'anticiper les manques ou son ressenti pour éviter la désertification de certaines activités ou le déplacement des populations vers les pôles de vie voisins.

#### sur les effets de l'opération :

- initiatives privées amorcées : nombre, type de l'action, acteurs ou aides mobilisés
- initiatives privées terminées : nombre, type de l'action, acteurs ou aides mobilisés
- l'attractivité de la commune :
  - par l'observation du chiffre d'affaire des commerces : diminution ou augmentation
  - par l'observation de la fréquence des services et équipements
  - par le nombre d'emploi occupés avant/après
  - par l'observation du nombre de manifestations/regroupement culturels

#### POUR EN SAVOIR PLUS

- ETD, 2008. [Les stratégies d'amélioration continue](#) dans les agenda 21 - Quelles réalités ?
- Référentiel [qualibat](#)
- ADEME, 2014. [Les certifications et labels pour le logement](#)
- Les services DS, [Démarche qualiville](#). Un référentiel qualité conçu par et pour les maires
- DATAR, 2006. [Charte pour les services publics en milieu rural](#)

## **Objectif 3.1.2**

# **Développer l'activité touristique**

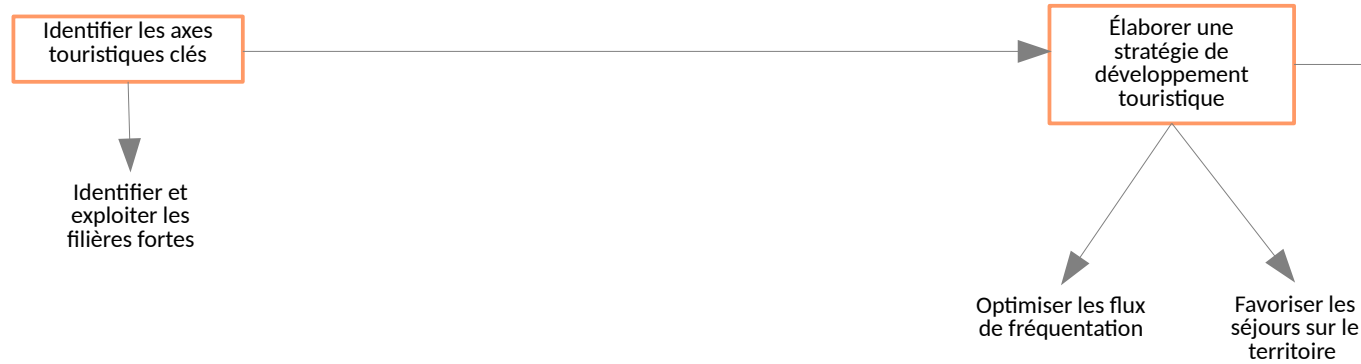


Lorsque la possibilité se présente, l'activité économique du bourg peut prendre en compte un aspect touristique. En fonction de la stratégie établie, elle valorisera une activité, un savoir faire, un patrimoine, qui permettra d'attirer des habitants et des visiteurs, vecteurs d'économie résidentielle.

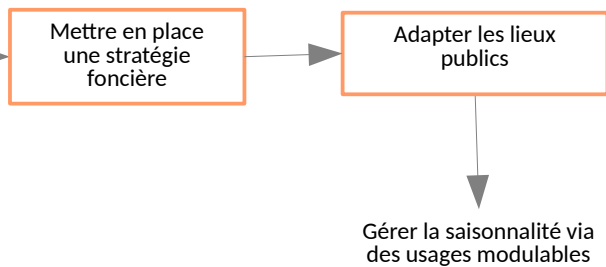
Pour assurer un impact indirect important, les actions mises en place pour le développement du tourisme s'adapteront aux caractéristiques locales et aux autres activités économiques existantes.

S'entourer de spécialistes du tourisme, adapter les structures d'accueil ou encore développer une stratégie pas à pas peuvent permettre d'enclencher une dynamique vertueuse pour attirer habitants et professionnels sur la commune.

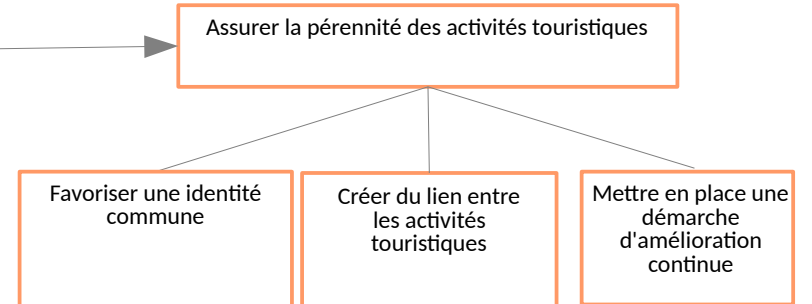
Diagnostic et stratégie du centre-bourg



Réalisation opérationnelle du projet



Accompagnement et suivi



## Indicateurs d'activité touristique

Pour connaître l'activité touristique dans la commune, quelques indicateurs peuvent être suivis ou identifiés :

- Nombre de lit/habitant
- Taux d'occupation des lits
- Nombre de restaurants
- Nombre d'hôtels
- Fréquentation des lieux touristiques phares de la commune
- Fréquentation des commerces touristiques

Ces données sont disponibles pour chaque commune dans les bases de données de l'INSEE.

L'activité touristique saisonnière, c'est à dire l'augmentation du nombre de personnes présentes sur la commune se mesure également de manière indirecte à travers l'activité commerciale, les consommations d'eau, d'énergie ou encore la production de déchets.

En fonction de la présence plus ou moins forte de l'activité touristique dans la commune, la stratégie peut vouloir valoriser l'offre existante et la renforcer ou bien s'engager dans une offre touristique nouvelle. Les outils pour ces deux actions restent proches.

### FOCUS SUR... Les chiffres du tourisme rural en 2015

- EN 2015, la France est le pays le plus visité au monde
- Le tourisme rural représente 22 % du nombre de voyages en France, ce qui correspond à 186 Million de nuitées par an
- Dans la Loire et le Puy de Dôme, la durée moyenne des séjours est de 4,6 jours
- Les activités les plus prisées sont celles de pleine nature, les randonnées et les visites patrimoniales

## Identifier les filières touristiques fortes à différentes échelles

Développer une stratégie touristique consiste à s'appuyer sur des filières attractives pour des visiteurs étrangers ou nationaux. En fonction du public visé (international, urbain, familles etc.), les filières et activités le plus adaptés aux besoins de tourisme seront identifiées.

- une activité, un savoir faire
- un paysage, une particularité naturelle
- un monument, un fait historique local
- un évènement culturel

Au delà des éléments hyper-locaux qui valorisent le territoire, le bourg pourra exploiter les filières et l'identité régionales pour attirer du public :

- tourisme vert, agricole et forestier
- patrimoine historique ouvrier



### FOCUS SUR... La stratégie touristique du Pays Loire Forez

Le Pays Loire Forez développe une politique touristique forte ancrée dans les filières locales et le tourisme rural. En mettant en avant les paysages, le lien social, l'inattendu et la tranquillité, ce territoire se focalise sur les caractéristiques clé des milieux ruraux.

## Elaborer une stratégie de développement touristique

### Construire une identité touristique

L'identité touristique, basée sur les filières fortes du territoire peut être construite de toute pièce ou venir appuyer des activités touristiques existantes.

La réussite de la stratégie repose sur la mise en place d'une cohérence entre les différents éléments du bourg qui accueille les visiteurs. De plus, cette identité sera portée par trois objectifs clés et complémentaire du parcours de visiteur :

- générer l'appel et l'attraction
- optimiser le flux de fréquentation
- favoriser les séjours sur le territoire

### Faire du bourg et de la commune un site d'appel

Pour rendre le bourg attractif aux visiteurs, et favoriser la première venue, la visibilité de l'offre touristique doit être forte. En fonction des cibles choisies, la stratégie peut chercher à

- Exploiter les labels ou reconnaissance nationale pour notamment apparaître dans les guides nationaux ou internationaux
- Diversifier l'offre et cibler la communication pour permettre l
- Valoriser le patrimoine bâti et non bâti pour assurer une visibilité pour les personnes de passage (cadre autre que loisir)
- Proposer des produits touristiques qui valorisent et font voyager l'image des sites en dehors de la commune

### Optimiser le flux de fréquentation

L'attractivité est également facilitée par la praticité des services touristiques proposés. Tous les moyens doivent en effet être mis en œuvre pour que les visiteurs soient accueillis dans de bonnes conditions et ne rencontrent pas de difficulté dans leur séjour. Pour ce faire la stratégie peut consister à :

- Eviter les pics de fréquentation en régulant les visites dans l'année à travers des événements différents. Prévoir des activités hors-saison est également le moyen d'assurer un
- Proposer des parcours et partenariats entre acteurs du tourisme. Cela suppose de fédérer les acteurs et d'identifier leur complémentarité
- Renforcer le rôle de l'office de tourisme
- Mettre en place une signalétique adaptée à l'identité touristique
- Faciliter l'accueil des étrangers

### Favoriser le séjours sur le territoire

Enfin, pour transformer les premières expériences en impact économique réel, le plan d'action stratégique pourra inclure de favoriser les séjours de plusieurs jours :

- Proposer une offre de service diversifiée pour assurer des activités variées et adaptées aux besoins des visiteurs. Ce parcours peut alterner activités de loisir et culturelle, et être favorisé par des offres couplées (pass 3 jours etc.)
- Adapter la capacité d'accueil en proposant des conditions adaptées pour plusieurs types de touristes : restaurants, hôtels, mais aussi camping, aires de jeu,
- Mieux valoriser les produits et services de tourisme à travers des outils numériques, des guides, des témoignages

### POINT DE VIGILANCE... Choisir les bons leviers d'action touristique

Pour assurer un impact important sans dépenser trop d'énergie ou d'argent, il est important de choisir les bons leviers d'action.

Commencer par une action simple, une opportunité, via une activité déjà existante permet d'assurer un impact réel et l'adhésion des acteurs et partenaires associés.

S'appuyer sur un réseau existant, se focaliser sur un îlot particulièrement intéressant ou encore développer une activité portée par un petit groupe d'habitants sont autant d'action qui demandent une énergie moins importante et engagent des transformations inconscientes fortes.

Les actions d'appui à la stratégie économique et touristique peuvent également s'inscrire dans les politiques de rénovation de l'habitat ou des espaces publics. Pour plus de cohérence et dans une logique d'intégration globale à l'échelle du bourg, la stratégie de développement touristique sera donc incluse dans les programmes de développement existants : Plan guide, PLU, SCOT, AVAP. L'échelle du bourg, mais aussi de l'intercommunalité et du bassin de vie seront ainsi pris en compte.

Pour assoir la stratégie touristique, au-delà des outils de planification classiques, un schéma de développement touristique peut être mis en place. Il décrira le plan d'action à mettre en œuvre pour assurer un développement économique pas à pas via le tourisme. Les objectifs seront validés à travers le suivi d'indicateurs et des pilotes seront identifiés de manière à assurer l'efficacité de la mise en œuvre du programme.



### **Inclure la stratégie touristique dans les outils fonciers à disposition**

Lorsque la stratégie économique de revitalisation se base essentiellement sur le développement de l'activité touristique, une stratégie foncière peut être adaptée aux besoins.

## Aménager l'espace public pour mettre en valeur l'identité touristique

L'aménagement de l'espace public peut permettre de mettre en valeur différents éléments de la stratégie touristique.

Créer une perspective sur l'édifice religieux central, améliorer l'accès des sites touristiques les plus visités par un cheminement adapté, créer des espaces de loisir ou espace verts pour permettre l'attente, la flânerie ou la détente sont autant de leviers qui améliorent l'attractivité touristique.

Les outils d'aménagement classiques seront ainsi déployés : étude pré-opérationnelle, étude opérationnelle, puis démolition si nécessaire, réhabilitation, aménagement de la voirie etc. Toutefois, des financements spécifiques peuvent être obtenus dans le cadre d'une action ciblée sur l'économie touristique (DTER, fond régionaux).

## Accompagner les services d'hébergement, commerçants et restaurateurs à adapter leurs offres

Pour assurer un bon équilibre entre l'offre des services touristiques annexes et la demande des visiteurs, une accompagnement des commerçants et artisans peut être mis en place.

Notamment, une aide financière et technique peut être apportée pour améliorer l'accueil dans les locaux :

- Accessibilité pour tous
- Adaptation des locaux ou des espaces d'accueil
- Stationnement et accès depuis le bourg
- Mise aux normes sécurité, sanitaires etc.
- Rénovation de certains espace pour moderniser l'accueil

Des formations peuvent également être proposées pour adapter l'offre de service à une clientèle touristique.

## Valoriser l'accueil en office de tourisme

Pour rendre visible et lisible l'offre touristique locale, la présence d'un espace dédié est essentielle. Rénover l'office de tourisme ou bien créer un accueil physique spécialisé peuvent permettre de redonner du dynamisme à la stratégie touristique.

Notamment, ces espaces peuvent être réaménagés de façon à offrir une première expérience des sites et des valeurs caractéristiques de la région : un espace vert pour faire l'expérience des activités de pleine nature, des dégustations pour tester les produits locaux etc.

## POINT DE VIGILANCE Gérer la saisonnalité

Baser la stratégie économique sur le tourisme peut être vecteur de déséquilibre d'activité dans le centre-bourg en fonction de saisons. En effet, les activités touristiques sont souvent très prisées en période de vacances, nécessitant des capacités d'accueil fortes dans un temps court.

Pour pallier à ces enjeux, quelques actions peuvent être mises en place :

- Accompagner les restaurateurs et lieux d'hébergement à mutualiser leurs locaux pour plusieurs usages : une salle de restaurant ouverte aux touristes l'été, et aux personnes âgées résidents en hors-saison.
- Accompagner le développement des hébergements chez l'habitant : avant de créer de nouvelles capacités d'accueil, la commune peut identifier les possibilités de logement chez l'habitant. Cette démarche simple, créatrice de lien social et d'authenticité peut éviter des investissements inutiles, tout en assurant une dynamique d'accueil positive à la fois pour les habitants et pour les visiteurs. Plusieurs plateformes numériques proposent la mise en lien entre particuliers (Campedansmonjardin, Gamping, AirBnB, Couchsurfing).

## FOCUS SUR Les labels touristiques

Les labels touristiques sont extrêmement nombreux, qualité tourisme, tourisme et handicap, Famille plus, le Pavillon bleu ou encore l'éco Label européen sont les plus reconnus pour garantir la qualité d'accueil et d'accès, dans le respect de certaines normes environnementales et sociales.

D'autres labels tels que la clef vert, gîtes panda, villes d'art et d'histoire, station verte, commune touristique, les plus beaux détours de France, ainsi que les recommandations des guides touristiques sont également reconnus et peuvent attirer des visiteurs d'horizons divers.

Pour en savoir plus :

<http://france.fr/fr/infosredac/labels-touristiques-reference>

## Fédérer les acteurs

La mise en place d'une stratégie cohérente de tourisme peut s'appuyer sur la mise en synergie et la fédération des acteurs locaux. Créer des collaborations entre artisans, commerçants et sites touristique peut en effet être le moyen d'abaisser les charges initiales d'investissement, et de coordonner une action commune efficace.

Pour fédérer et valoriser les acteurs, un groupe de travail peut être créé au sein de la commune. Ce dernier rassemble les acteurs clés du tourisme et co-construit la mise en œuvre du schémas touristique à travers des méthodes et processus de co-décision.

Quelques actions fédératrices simples peuvent permettre de valoriser la collaboration dans un soucis d'efficacité et de lisibilité de la stratégie :

- Rédiger un annuaire de l'offre touristique
- Mettre en place un observatoire simple des données touristiques
- Créer un label pour les partenaires adhérents à la charte identitaire du tourisme local
- Créer un pass pour plusieurs sites ou un parcours ludique entre différents endroits touristiques du centre-bourg. Ce parcours peut alterner activités de loisir et activités culturelles.
- Créer une série d'outils pour accompagner les visiteurs dans leur expériences du centre bourg : visites guidées, évènements personnalisés, brochures explicatives, panneaux descriptifs, mais aussi application interactives sur smartphone, accompagnement des personnes handicapées, visites insolites etc.

## Impliquer et valoriser les acteurs locaux

Une identité touristique commune et forte se construit également par la valorisation des actions des habitants. Le tourisme rural est en effet à la recherche d'authenticité et de liens sociaux, c'est pourquoi l'accueil chez l'habitant est de plus en plus apprécié des visiteurs.

Or, l'implication des acteurs locaux dépasse actuellement l'accueil par l'hébergement et propose de partager savoirs faire et connaissance du territoire vis différentes actions indépendantes des schémas touristiques classiques.

Visites guidées, accueil à la ferme (woofing), chasse aux trésors et sites insolites (geocaching), sont de nouvelles manières de valoriser le territoire de pair à pair qui sont très appréciés des touristes.

## Relier par la signalétique

Pour rendre visible les sites touristiques et initiatives locales, la mise en place d'une signalétique adaptée aux exigences du centre-bourg est un enjeu.

Fédérer les acteurs du tourisme autour de panneaux indicateurs esthétiques et cohérent permet de proposer des parcours et des expériences . L'intervention de designer dans la mise en place du positionnement des panneaux d'affichage ou d'indication peut permettre d'améliorer l'impact des messages passés. En effet, l'étude des parcours des visiteurs par type est une base pour construire un système d'indication sobre.



### DES EXPERIENCES INSPIRANTES... La Marque Planète Puy de Dôme

Le département du Puy de Dôme met un accent particulier sur l'identité touristique du département. A travers un site internet une marque rassemble toutes les activités touristiques du département,

Les actions ludiques et des habitants sont également valorisés telles que le geocaching ( [article la Montagne](#)), le balisage bénévole des sites de randonnées ou l'équipement bénévole des voies d'escalade (site).

### Effectuer un suivi de la politique touristique

La mise en place d'un suivi succinct et sur quelques indicateurs peut permettre d'identifier des évolutions et ainsi d'évaluer les impacts des actions mises en place.

Un panel de quelques indicateurs peuvent permettre de mener cet « observatoire » :

- La satisfaction de la clientèle
- Evolution de la fréquentation des lieux touristiques (billèterie)
- Evolution du nombre de nuit par séjour
- Evolution du nombre de nuit sur le territoire

Mais aussi : l'implication des associations locales et régionales dans le maintien des installations (notamment de pleine nature : randonnée, escalade) et les labels obtenus sont des indicateurs d'attractivité pour la commune.

Pour identifier l'impact du tourisme sur l'économie résidentielle et locale, une corrélation peut être mise en place entre le taux de fréquentation touristique et le chiffre d'affaire des commerçants et artisans de la commune.

De même, les enquêtes de satisfaction des habitants eux-mêmes peuvent révéler les effets du tourisme sur l'attractivité et le dynamisme de la commune.



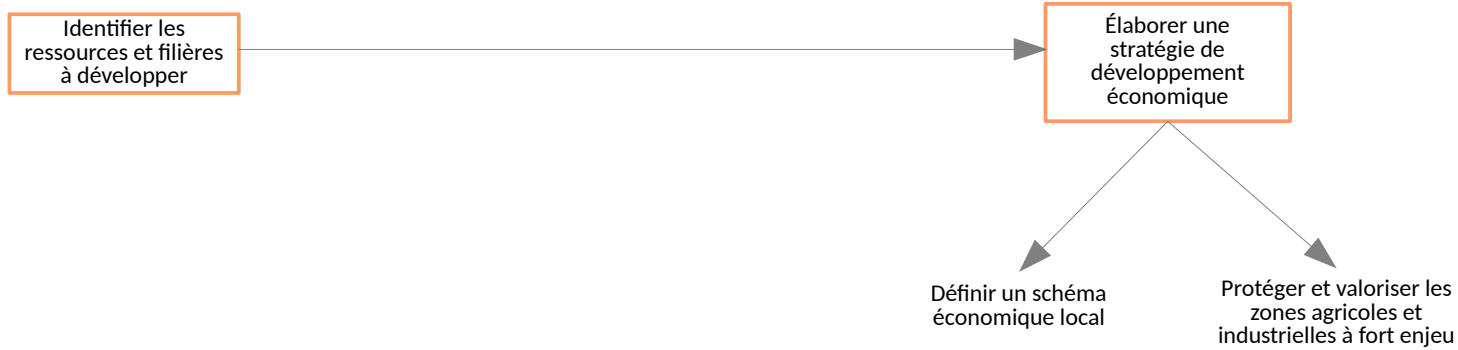
## **Objectif 3.1.3**

# **Développer des activités productives autour des ressources locales**

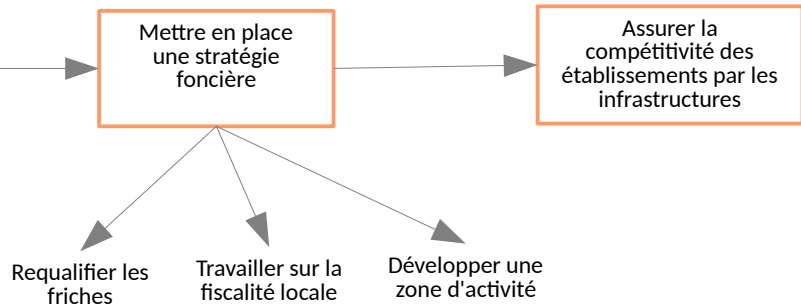
Dans un contexte économique complexe, les activités traditionnelles du bourg sont remises en question. Nouvelles concurrences, nouveaux besoins des établissements et modifications des comportements des clients entraînent en effet des difficultés à maintenir la compétitivité des entreprises productives locales. Pourtant, cette économie a une influence certaine sur le dynamisme, l'emploi et les valeurs économiques produites sur le centre-bourg et dans la commune. Comment maintenir les dernières usines, valoriser les savoirs-faire et adapter les locaux des professionnels tout en assurant la satisfaction des habitants ?

Tenter de définir une stratégie d'action cohérente autour des ressources locales permet d'assurer les conditions favorables à l'installation et au maintien des activités productives.

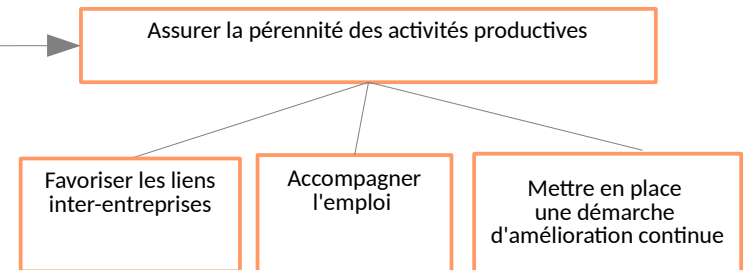
Diagnostic et stratégie du centre-bourg



Réalisation opérationnelle du projet



Accompagnement et suivi





Formés autour d'une activité administrative ou religieuse, les centres-bourgs ont de tout temps regroupé des activités productives. En fonction de la proximité des ressources naturelles, mais aussi des besoins et des savoirs-faires, les activités productives se sont développées en fonction de spécialités.

Malgré ce développement historique, et dans un monde où l'accès aux ressources devient moins complexe, les filières industrielles et productives tendent à évoluer. Pour assoir une stratégie économique autour des filières locales, un état des lieux historique des activités du centre-bourg est un bon début.

On identifiera et distinguera quatre filières aux spécificités propres :

- Les **filières agricoles** sont souvent très développées en milieu rural. Elles représentent une part de l'emploi importante et peuvent être implantées en dehors du bourg ou en périphérie. Au delà de l'exploitation des terrains agricoles pour l'élevages, le maraichage, ou d'autres cultures, ce secteur peut développer des techniques industrielles de transformation à moyenne échelle (laiterie, fromagerie, conserverie, abattoir etc.). Si les techniques agricoles ont eu tendance à se standardiser, on voit apparaître de nouveaux marchés liés à des techniques spécifiques telles que l'agriculture biologique, locale et/ou de saison.
- Les **filières d'art et d'artisanat** (production de biens et marchandises de façon artisanale) peuvent également constituer des ressources clés du développement économique et du dynamisme local. Accompagnées d'un développement touristique, ces activités peuvent être des sources d'attractivité pour le centre-bourg. La transmission des savoirs-faires et des techniques constitue un enjeu pour le maintien de ces filières.
- Les **filières industrielles** (production en série de biens et marchandises, services techniques urbains), issues des ressources locales sont souvent situées en extrémité du centre-bourg. Profitant des ressources naturelles locales (minéral, bois, eau, sous-produits de l'activité agricole), elles apportent des emplois et produisent des valeurs économiques fortes pour la commune. Toutefois, par difficulté d'adaptation au marché ou aux caractéristiques de l'habitat dans le bourg, ces activités sont souvent menacées.
- Les **filières économiques tertiaires** (santé, services, etc.) sont en fort développement dans les centres-bourgs. Proposant des services nécessaires, elles sont parfois menacées par la baisse démographique ou les nouveaux modes de développement des services par le numérique.

### Les difficultés de l'activité productive en centre bourg

Les fortes évolutions du monde économique entraînent de nouveaux enjeux pour activités productives des centres-bourg :

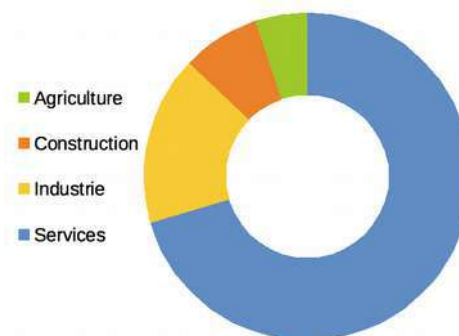
D'une part, les établissements, de moyenne taille et peu diversifiés peuvent subir des **difficultés à s'adapter à des marchés mouvants**. Leur moyenne capacité d'innovation et d'investissement induisent une résilience faible et un maintien sur le territoire incertain.

De plus, les activités productives, notamment artisanales et industrielles font l'objet d'une **concurrence d'usage de l'espace** dans les centres-bourgs. Alors que les caractéristiques de tranquillité pour l'habitat y sont forte, les industries peuvent être vecteurs de nuisances diverses (bruit, odeurs, passages etc.), et ainsi entrer en conflit avec l'attractivité résidentielle recherchée.

Enfin, les entreprises peuvent également faire l'objet d'un **manque de ressources humaines** qualifiées pour exercer des métiers parfois spécifiques. En effet, la démographie des centres-bourgs ou communes les plus rurales sont souvent inactives ou employés dans les pôles d'emploi des zones urbaines proches.

### EN SAVOIR PLUS.. Le développement économique productif en milieu rural

- Eurostat : Statistiques du développement rural par typologie urbaine-rurale
- Patrimoine et culture industriels en milieu rural : quelles spécificités S.Edelblutte et J. Legrand
- ARTEVER – Articulation des temps de vie dans les entreprises rurales



Répartition des emplois par activités productives en milieu rural (France)  
- Source Eurostat 2012

## Définir un Schéma économique

L'identification des filières et de leurs problématiques doit permettre d'élaborer un plan d'action global pour l'ensemble des activités productives.

Après avoir établi les orientations de développement économique, un plan d'action global permettra d'atteindre des objectifs de maintien de l'activité.

La cohérence entre l'ensemble des actions économiques en lien avec les orientations sur l'habitat et les espaces publics garantira la réussite du programme global de revitalisation. Par exemple, la construction d'une zone économique en périphérie de bourg devra intégrer la mutation des établissements économiques du centre ou l'éventuelle apparition de friches industrielles en greffe de bourg.

Une étude précise des conséquences et impacts des actions d'accompagnement du secteur économique pourra être menée avec les chambres consulaires et les professionnels du secteur.

Une démarche intercommunale et régionale permettra également d'identifier des opportunités ou des points de vigilance à une plus large échelle.

## Définir les priorités

Les priorités d'actions seront définies en fonction des opportunités et des potentiels impacts identifiés. L'aide des partenaires locaux (Chambre consulaires, DIRRECTE, etc.) peuvent permettre d'obtenir des éléments d'aides à la hiérarchisation des actions.

Une démarche efficace consiste à d'abord accompagner le développement et la compétitivité des entreprises via les infrastructures du bourg puis les services aux entreprises, avant d'engager des actions foncières ou d'aménagement spécifiques aux activités économiques.

Assurer la mise en œuvre des services urbains locaux (traitement des déchets, de l'eau, acheminement d'énergie, voiries), puis déployer des méthodes d'accompagnement sont donc les priorités.

Une stratégie phare et efficace consiste également à protéger et valoriser les zones économiques à fortes valeurs via les outils réglementaires existants.

Viendront ensuite les actions foncières et d'aménagement lourds tels que la création de zones d'activité ou la reconversion des friches industrielles.

## Protéger et valoriser les zones économiques à fortes valeurs.

La politique de développement économique locale peut être appuyée par les outils réglementaires de l'urbanisme. Identifier les zones agricoles et industrielles dans le PLU ou le plan guide constitue un élément clé de protection des activités.

D'autres outils de planification plus spécifiques tels que le PAEN ou les ZAP permettent de valoriser des terrains dont les ressources sont importantes.

### FOCUS SUR ... le PAEN

« Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) sont instaurés par le département avec l'accord de la ou les communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture.

Un programme d'action est élaboré par le département, avec l'accord des communes et avis de la chambre d'agriculture, de l'Office national des forêts ONF (si concerné), du PNR ou de l'organe de gestion du parc national (le cas échéant). Il précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

A l'intérieur de ce périmètre, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption. »

### FOCUS SUR ... la ZAP

« Les zones agricoles protégées (ZAP) sont des servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral, à la demande des communes.

Elles sont destinées à la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique. »

Issu de <http://www.experimentation-paen.fr> (Terres en Villes et la Fédération nationale des Safer)

La stratégie de développement des activités productives s'accompagne d'une stratégie foncière, engagée dans les documents réglementaires et de planification.

La mise en œuvre des choix d'implantation des activités dans la commune, et plus spécifiquement en lien avec le centre-bourg suppose alors le déploiement d'outils fonciers puis d'aménagement. En fonction des choix établis, la commune pourra créer une zone d'activité dédiée, favoriser certaines activités par une fiscalité allégée, requalifier les zones économiques délaissées.

### Créer ou revitaliser une zone d'activité

Les outils d'urbanisme tels que la **ZAC** ou les **AFU** peuvent permettre de développer ou maintenir des activités économiques en cohérence avec les activités du bourg.

Ces outils impliquant plusieurs partenaires facilitent l'acquisition foncière, puis réglementent les futurs usages des zones dédiées.

### Accompagner les locations, reprises ou les achats

Pour favoriser les implantations ou le maintien de certaines activités dans le centre-bourg, un accompagnement financier peut être établi. Grâce à l'aide des établissements publics fonciers, les communes peuvent acquérir des locaux reloués à moindre coût à des entreprises dédiées. Cette démarche favorise le maintien de certaines activités en abaissant les frais d'acquisition. Les outils forts pour cette démarche sont les baux emphytéotiques, bail à construction et bail à réhabilitation.

### Requalifier les friches ou locaux industriels

En cas d'abandon de locaux, une requalification ou reconversion peut être envisagée. Une démarche par étape est dans ce cas mise en place, en fonction des situations présentées :

- Définir les responsabilités et mettre en œuvre une démarche de dépollution
- Utiliser les bons outils contractuels pour définir les partenaires du projet de requalification et identifier une opération précise
- Déployer les outils réglementaires et fonciers pour éventuellement changer la destination du local, et préparer la mise en place d'une opération d'aménagement
- Financer l'opération via les outils existants (aides et fonds éventuels en fonction de l'impact et du type de partenariat mis en place)

### Freins et leviers des outils fonciers pour la revitalisation des zones d'activité

Les conditions de succès des opérations de revitalisation des zones économiques reposent essentiellement sur la collaboration entre le secteur public, le secteur privé et les habitants. Ainsi la mise en place d'outils juridiques et contractuels adaptés et l'accompagnement par des partenaires externes a un effet important sur la réussite de ces opérations foncières. L'incertitude en matière de dépollution et les processus administratifs lourds apparaissent en effet comme les difficultés rencontrées dans la majorité des cas.

#### EN SAVOIR PLUS... La requalification des friches

La dépollution des terrains : principes et responsabilité. CERTU 2011

Circulaire du 8 février 2007 relative aux sites et sols pollués - Modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués

La réhabilitation des friches industrielles: un pas vers la ville viable?  
France Dumesnil et Claudie Ouellet

Pour favoriser la compétitivité des entreprises et établissements économiques locaux, des actions clés sur l'aménagement du bourg peuvent améliorer la communication, l'accès de la clientèle et des fournisseurs. L'accès au site pour les livraisons et l'accès au numérique sont notamment deux leviers clés du développement des entreprises locales.

### Accès livraison et accès ventes

Pour assurer une certaine réactivité dans la production des biens des entreprises locales, les établissements professionnels doivent pouvoir se fournir en matière première de façon simple et peu coûteuse. L'accès de grosses quantités de marchandise peut être limitée en centre-bourg de par l'exiguïté des rues ou la qualité des revêtements. Pour cette raison, des solutions de « dernier kilomètre » sont adaptées dans ces situations. Créer, en dehors du centre dense une plateforme de transfert pour certains produits peut permettre de délester les flux de poids lourds au cœur des bourgs.

De même le système d'acheminement par petits véhicules, voire véhicules propres peut permettre de compléter un emploi, et valoriser l'actions écoresponsable de la commune.

L'accès à la vente peut également constituer un axe de travail et d'accompagnement pour les entreprises locales. En effet, appuyer le développement d'une boutique partagée pour la vente des produits marchands, ou favoriser la présence d'entrepreneurs divers sur les marchés peut amorcer des dynamiques économiques.

### Accès au numérique

L'accès au numérique est un levier fort de développement économique pour les entreprises locales. Géographiquement éloignés des échanges commerciaux, les outils de communication en ligne constitue des atouts essentiels pour se faire connaître, réaliser des commandes ou encore trouver des partenariats et des financements.

Proposer un système d'accès à internet et d'accès aux outils numériques constitue un accompagnement à forte valeur ajoutée pour les établissements des centres-bourgs. Cette transition vers de nouveaux moyens et de nouvelles pratiques peut s'appuyer sur des investissements matériels mais aussi des formations, des partages d'expériences et des transferts de compétences.

### FOCUS SUR... La loi numérique

« Le numérique et ses usages sont au cœur d'un vaste mouvement de transformation de notre économie, de redéfinition de nos espaces publics et privés, et de construction du lien social. »  
Pour proposer des outils efficaces à la mise en place d'une stratégie sur le numérique, le ministère de l'économie a engagé un dialogue avec les parties prenantes. Cette possibilité d'interagir dans la définition des règles et des ambitions de l'État a été l'opportunité d'adapter des solutions aux situations complexes des centres-bourgs. Le rapport finalisé le 18 juin 2015 intègre 21 000 contributions résumées en 9 axes. Les éléments qui concernent les collectivités sont les suivants :

- le droit au maintien de la connexion (fond de solidarité universel)
- confidentialité des données
- mieux informer les consommateurs
- l'ouverture des données publiques
- une meilleure accessibilité

Pour en savoir plus sur la loi numérique  
<http://www.economie.gouv.fr/projet-loi-numerique>



## Mutualisation de locaux et de ressources

L'omniprésence des outils numériques et des nouvelles façons de travailler permettent actuellement de développer de nouvelles formes de coopération et de collaboration entre établissements économiques. En mutualisant une partie des ressources des entreprises, les établissements abaissent leurs charges de fonctionnement et d'investissement pour se focaliser sur leurs valeurs ajoutées et ainsi gagner en compétitivité.

A diverses échelles, la mutualisation est bénéfique pour l'entreprise :

- Partager des compétences (mutualisation de poste, de formations, de recherche et développement), permet aux entreprises rurales d'accéder à des ressources humaines parfois peu disponibles ou rares ;
- Mutualiser de locaux, ou de matériel permet de réduire les charges d'investissement et de maintenance difficiles à supporter par les plus petites entreprises.
- Co-porter des services de gestion (formations, comptabilité, système d'information, communication, juridique etc.) est un moyen à la fois de créer des emplois à temps plein sur plusieurs activités, et d'assurer une administration adaptée aux besoins de chaque entreprise)

En fonction des besoins, les entreprises pourront également être incitées à basculer d'une économie d'achat à une économie de service. La commune pourra investir dans des matériels qu'elle pourra louer aux entreprises à moindre coût. Cette économie servicielle est plus flexible et assure une certaine résilience en cas d'incertitude économique.

Enfin, les démarches échanges et mutualisation peuvent également mener vers le développement d'une économie circulaire au sein du bassin de vie. En développant un modèle coopératif au sein duquel les déchets de certaines activités deviennent les ressources d'autres, de fortes économies peuvent être réalisées, à la fois pour le secteur économique et pour la collectivité en charge de gérer les rejets spécifiques des entreprises. Les échelles locales et de proximité favorisent ces démarches d'échange.

## Fédération et clubs d'entreprises

Enfin, fédérer les acteurs économiques peut favoriser les échanges et la dynamique de développement local. A travers l'organisation de rencontres entre professionnels locaux, et/ou retours d'expériences extérieurs, les échanges interprofessionnels facilitent souvent la motivation entrepreneuriale. Des événements ou plateformes d'échanges peuvent être mis en place autour de sujets techniques ou administratifs.

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES Le télécentre du Pays de Saint Bonnet le Château

Alors que les micro entreprises sont de plus en plus nombreuses dans les centres-bourg, la Communauté de Communes du Pays de Saint Bonnet le Château (42) a accompagné la mise en place d'un réseau de support pour les professionnels ( <http://www.resf.fr>). La collectivité mutualise notamment un espace de travail partagé.

A Pelussin, l'espace de « Coworking » l'atelier a également ouvert en 2014, grâce au soutien de la Communauté de Communes.

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES.. Biovallée, l'écologie industrielle au coeur d'un territoire rural

Depuis 2011, 4 communautés de communes de la vallée de Drôme portent un projet d'écologie industrielle au coeur d'un territoire rural. Une coopération entre entreprises et acteurs publics est en effet mise en oeuvre pour préserver et valoriser les ressources naturelles au service des besoins de la population, et construire une dynamique d'innovation, de formation commune et d'échanges entre divers acteurs locaux.

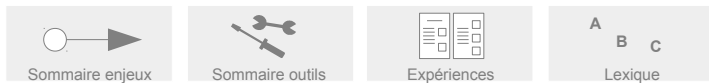
Les partenariats portent sur différents secteurs économiques tels que l'agriculture, l'habitat, l'énergie, mais aussi l'emploi, les formations, et l'aménagement du territoire.

Ce projet a été labellisé pôle d'excellence rurale en 2006, et a été soutenu par la Région Rhône Alpes à hauteur de 10 millions d'euros (Grand projet Rhône Alpes) ([biovallée.fr](http://biovallée.fr))

Pour en savoir plus sur l'économie circulaire  
<http://www.economiecirculaire.org>







### Prévoir et favoriser les formations

De manière à assurer le maintien des compétences sur les territoires ruraux ou péri-urbains, quelques démarches peuvent être entreprises par les communes.

En fonction des filières phares ou de niche identifiées, des partenariats peuvent être mis en place avec les établissements scolaires locaux. Des mutualisations de formations peuvent être mises en place entre communes d'une même intercommunalité, et appuyées par des structures de transports et d'hébergement adaptées pour les étudiants (covoiturage, transport à domicile, hébergement chez l'habitant etc.).

Les formations en alternances et professionnalisantes sont également de plus en plus reconnues et soutenues par des financements européen et nationaux.

Attirer les étudiants ou les jeunes salariés nécessite également de valoriser les conditions de vie et de travail sur le territoire. Flexibilité, temps de transport, accès aux activités culturelles et de loisir sont les critères de sélection des lieux de travail des jeunes étudiants et actifs.

### Faciliter l'emploi de tous : demandeurs d'emploi, jeunes, personnes en insertion

Pour favoriser la mise en œuvre de toutes les compétences du territoire, les communes peuvent favoriser l'emploi des personnes les plus défavorisés.

Alors que de nombreuses aides nationales existent pour l'embauche des jeunes, des chômeurs ou encore des personnes en insertion, le développement d'une expertise et aide supplémentaire ponctuelle proposée aux entreprises locale peut permettre d'amorcer un projet d'embauche qui entrainera une dynamique positive à la fois pour le salarié et pour l'employeur.

L'accompagnement des entreprises à mutualiser des emplois, et l'aide aux demandeurs d'emploi à compléter des postes à mi-temps peut également favoriser la flexibilité de tous.

En savoir plus sur l'économie sociale et solidaire :

- *L'économie sociale et solidaire au coeur des stratégies économiques locales - Etd 2014*
- <http://www.economie.gouv.fr/ess-economie-sociale-solidaire>

### DES EXPERIENCES INSPIRANTES Une plateforme pour accompagner l'ESS dans la Loire

Développé par la Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire (CRESS), et avec le soutien de Saint Etienne Métropole, une plateforme internet ouverte à tous propose des outils et informations collaboratives pour accompagner les entrepreneurs sociaux et demandeurs d'emplois à trouver des solutions économiques communes.

Au travers de plusieurs outils tels qu'un agenda, un annuaire, ou encore une boîte à outils de fiches techniques, la plateforme propose de mettre en lien les acteurs de l'ESS engagés dans une démarche de plus value sociale et environnementale.

<http://www.loire-solidaires.org>



# **Livret 4**

## **Des expériences inspirantes**



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Lexique

Chaque centre-bourg est singulier. Toutefois, dans le cadre d'un développement à des périodes similaires, les communes rurales et périurbaines se sont de tout temps influencées et les caractéristiques des bourg ligériens, puy -dômois, et de leurs départements frontaliers peuvent se ressembler.

Parfois dans des situations similaires, les centres-bourgs peuvent retrouver des enjeux et problématiques communes. Si chaque action doit être adaptée, les expériences positives des communes de la région peuvent inspirer les décideurs soumis à diverses possibilités d'actions. Que ce soit pour agir sur les commerces, la réhabilitation du parc de logement, sur un îlot patrimonial ou encore sur la construction d'un nouveau quartier durable, les initiatives recensées ci-après proposent de montrer l'importance d'actions intégrées, concertées et courantes sur le long terme pour une revitalisation efficace des centres-bourgs.

Commune	Dép	EPCI	Pop	Projet	Outils ou actions	Acteurs
Aulhat St Privat	63	CC des Côteaux de l'Allier	412 hab	Projet d'accueil de nouvelles populations	Réhabilitation, reconstruction, rénovations privées.	DDT, CC, Ophis, Architecte
Boën*	42	CC du Pays d'Astrée	3 204 hab	Requalification des espaces et des lieux de la commune	Démolitions, aides DETR	DDT, BE Réalités
Chauriat*	63	CC de Mur ès Allier	1 589 hab	Mise en œuvre du PAB : logements, commerces espaces publics	Démolitions, reconstruction, PAB, OPAH partenarial	CC, Auvergne Habitat, Architecte
Chuyer	42	CC du Pilat rhodanien	790 hab	Mise en place de divers projets de quartiers durables	AFU, réhabilitations, constructions durables, participation citoyenne	CC, PNR Pilat
Cunlhat*	63	CC du Pays de Cunlhat	1 281 hab	Diagnostic de l'îlot St Martin	Programme « habiter autrement les centres-bourgs » et initiatives privées	PNR du Livradois Forez, Collectif Etc.
Forcalquier*	04	CC du pays de Forcalquier et montagne de Lure	4 775 hab	Réaménagement de l'îlot Marius Debout et de la place St Michel (lutte contre l'habitat indigne)	Rénovation, réhabilitation, recomposition, démolition RHI THIRORI	CC, Architecte
Le Bourg d'Oisans	38	CC de l'Oisans	3 228 hab	Co-construction du projet de requalification de l'îlot Viennois	Co-construction, animation, concertation	Scop HabitAcité, Atelier 17C, acteurs du territoires
Pélussin*	42	CC du Pilat rhodanien	3 592 hab	Réhabilitation progressive de l'habitat et accompagnement au dynamisme social	ZAC, travail avec l'EPCI	CC, PNR Pilat
St Bonnet le Château	42	CC du Pays de St Bonnet le Château	1 570 hab	Rénovation de l'hôtel Vilnoz	Requalification de l'îlot, dispositif Malraux	Commune, ABF, SCI de propriétaires
St Julien Molin Molette	42	CC des monts du Pilat	1 262 hab	Requalification de bâtiments industriels désaffectés	Acquisition/vente, partenariats citoyens	Commune, nouveaux propriétaires (artistes et artisans), PNR Pilat
Thiers	63	Thiers Communauté	11 217 hab	Recomposition des îlots du centre-bourg bas (habitat, commerce)	Rénovation, réhabilitation, démolitions RHI, OPAH, Programme ANRU, TEIA, PLAI, PLUS, dé-fiscalité Malraux	ANRU, Anah, Auvergne Habitat, Ophis, organisme privé social

**Aulhat Saint-Privat**



## Renouveler l'ensemble des fonction du centre-bourg par des réhabilitations

**Population** : 412 habitants

**EPCI** : Pays d'Issoire, Communauté de Communes des Côteaux de l'Allier

**Notions clés** : Réhabilitation, requalification, changement de destination

**Sources** : Rencontre et visite avec Stéphane Thiallier, Agence Val d'Allier-Sançy. Mutualisation d'informations avec la stagiaire Marie Deplat, sous l'encadrement de Jean Louis Coutarel, CGET.

**Sources photos** : DDT63

**Maîtrise d'ouvrage** : Ville d'Aulhat Saint Privat

### Opérations :

1. Réhabilitation d'un îlot en logements sociaux et d'une grange pour une salle communale
2. Réhabilitation d'un îlot d'anciennes caves de vigneron en logements et gîte
3. Aménagement des espaces publics et de la voirie
4. Nouvelle construction en entrée de bourg
5. Rénovation des façades par des privés dans le cours du château

### POINT DE VIGILANCE

Cette fiche est en cours de rédaction . Sont notamment manquant les éléments présentant :

- les temps de projet : étude, montage, livraison.
- les maîtres d'œuvre
- les subventions qui ont pu être apportées



Carte extraite Géoportail : EPCI et PNR sur fond IGN



Carte extraite Géoportail : fond cadastral et voies de circulations (routes, chemins et voies ferrées)



Carte extraite Géoportail : centre-bourg vue aérienne et plan cadastral

## Description succincte :

### 1. Réhabilitation d'un îlot en logements sociaux et d'une grange pour une salle communale

Projet datant de 2006. Rénovation effectuée et gérée par la communauté de communes.

Création de 5 logements sociaux, avec parking individuel en RDC à l'arrière de l'îlot.

Financement : Communauté de Communes



Vue sur les logements de la communauté de communes. Source DDT63



Vue sur la salle communale de la communauté de communes. Source DDT63

### 2. Réhabilitation d'anciennes caves de vigneron en logements et gîte

L'opération, portée par la Communauté de communes des Côteaux de l'Allier, avait pour objectif la réhabilitation d'anciennes caves de vigneron en logements locatifs sociaux.

Avant le lancement de l'opération le propriétaire d'un des lots préalablement inscrit dans la programmation a réclamé d'écarter son bien afin d'y réaliser lui-même les travaux. Le bâtiment transformé en gîte se trouve ainsi au cœur de l'opération de l'Ophis.

Des rénovations de façades, en pierre apparente, se sont opérées sur les autres bâtiments ciblés afin de conserver l'identité patrimoniale des lieux et du centre.



Vue sur les logements de l'Ophis et le gîte en pierre apparente. Source DDT63

### 3. Aménagement des espaces publics et de la voirie

Pour la voirie :  
Maitrise d'oeuvre privée,  
Maitre d'ouvrage : commune  
Financement : commune/DDE + aides ?

Les espaces publics et les voiries ont bénéficié d'un traitement simple mais présentant des qualités esthétiques et fonctionnelles aux lieux. La circulation dans le village se fait aujourd'hui de façon plus fluide. Le mobilier urbain est composé d'éléments standards mêlés à des éléments singuliers adaptés au caractère du centre-bourg : arrêt de bus en bois et banc en pierre. Ces éléments traités différemment forment malgré tout un ensemble homogène.

### 4. Nouveaux logements en entrée de bourg

Recours à l'EPF-SMAF pour l'acquisition du foncier nu et des bâtiments à rénover.  
Création de 9 logements sociaux gérés par l'Ophis.

Le modèle de la construction neuve : Un corps d'habitation donne lieu à 2 logements, avec un parking en RDC et jardin à l'arrière de la parcelle. Pour les autres logements longeant la rue principale les parkings sont sur le côté. Un intérêt a été porté à la séquence d'entrée des logements par le retrait de l'alignement des façades par rapport à la rue ainsi qu'avec les matériaux employés : porche en bois et murets en pierre.

Vue sur l'espace public e et le traitement de l'abri bus. Matériaux : bois et pierre

Vue sur l'espace public e et le traitement de l'angle



Vue sur les logements mitoyens de l'Ophis.  
Vue sur les parking individuels.



Vue sur les séquences d'entrée des nouveaux logements.





## 5. Rénovation des façades par des privés dans le cours du château

Rénovation des façades par des privés avec leur fond propre. Les logements sont des résidences principales et d'autres en location. Certains de ces logements locatifs étaient vacants. Les propriétaires ont alors procédé à la rénovation de façade mais aussi à une rénovation intérieure des logements. Aujourd'hui ils sont loués.

L'entretien de l'espace public de la cour du château s'effectue par un élu volontaire. Espace central de la cour sert de place pour les brocantes. (mais absence de marché)

Financement : CC + aides ?

## Point de vigilance :

Sur cette commune les opérations publiques ont entraîné les initiatives privées. L'implication et la gestion des nouveaux biens par la communauté de communes a joué un rôle important pour la réussite et l'aboutissement de ces projets.

## Pour aller plus loin :

Projet d'éco-quartier entre la commune d'Aulhat St Privat et Flat. Voir Mr PEYNET (DDT63/SPAR/Permis d'aménager) pour plus d'informations.



Vue sur les façades rénovées par initiatives privées



Vue sur l'espace public. Traitement simple et épuré.  
Vue sur les façades en cours de rénovation



**Chuyer**



## Proposer une offre foncière adaptée pour accueillir les nouveaux habitants

**Population** : 1 262 hab (recensement INSEE 2012)

**Notions clés** : recomposition foncière, qualité des espaces public, quartier durable, formation, projet

**Opération** : AFU, OPAH

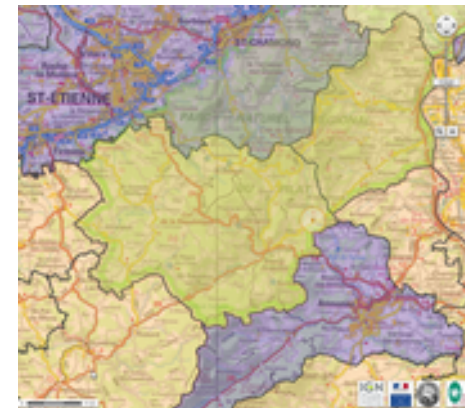
**Sources** : site de la commune, et entretiens avec Mme Marat et Mme Fering, maire et maire adjointe de la commune

**Sources photo** : DDT42, site de la commune

**Coût du projet** : 850 000€ pour la viabilisation, moins de 50 000€ pour les études

### Objectifs :

- 1) Attirer de nouvelles catégories de personnes dans le centre bourg
- 2) Proposer une offre diversifiée et qualifiée de logements et de services
- 3) Monter un projet participatif aux coûts réduits



Carte extraite Géoportail : EPCI et PNR sur fond IGN



Carte extraite Géoportail : fond cadastral et voies de circulations (routes, chemins et voies ferrées)



Carte extraite Géoportail : centre-bourg vue aérienne et plan cadastral

## Description succincte

Tout en étant fortement impliqué dans un développement territorial favorisé par la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien, le village de Chuyer dans la Loire met en œuvre des opérations ambitieuses pour proposer une offre d'accueil adaptée aux demandes contemporaines.

A travers la mise en place de deux AFU, dont une pour la création d'un quartier durable en greffe de bourg, la commune met en œuvre un projet participatif et intégré.

Dans cette démarche, plusieurs parties prenantes interviennent :

- les élus locaux, impliqué pour la revitalisation et l'identité de la commune se forment régulièrement aux
- les élus de la communauté de commune participent aux échanges et aux projets de renouvellement
- le PNR du Pilat et la DDT42 interviennent en tant qu'assistants experts pour la mise en place de procédures juridiques innovantes ou adaptées à la situation.

## L'extension maîtrisée du bourg comme support d'un projet plus large

En 2009, et dans le cadre de perspectives de nouveaux besoins de logement dans la communauté de communes, l'approbation du PLU donne l'opportunité au bourg de Chuyer d'urbaniser une unique zone en greffe de bourg de 2,5ha. Suite à la mise en place de plusieurs études, 3 scénarios techniques liés à divers enjeux proposent de mettre l'accent sur les places publiques (PLU), des logements basse consommation (étudiant architecte), et la mise en valeur des éléments patrimoniaux et des voies de circulation douce (COCA).

Dans ce cadre, et suite à la mise en place d'une concertation avec les habitants actuels ; le projet des élus s'est arrêté sur la construction d'un quartier durable de 20 logements.

Le lien avec le cœur historique est préservé par des voies d'accès cohérentes, et il est choisi de mettre en place une Association Foncière Urbaine pour faciliter l'acquisition du terrain constructible.

Depuis septembre 2013, des ateliers participatifs permettent de recueillir les besoins et d'impliquer les futurs acquéreurs (source photo : Agir en Ville) : ateliers sur maquettes, méthode métaplan, ballades urbaines, réunions publiques



## Outils utilisés :

AFU, concertation, modification PLU

## Pour aller plus loin :

- [Site internet de la commune](#)
- [Site internet de la CC du Pilat Rhodanien](#)
- [PNR du Pilat](#)

L'avant projet, élaboré avec les habitants, les experts et les élus propose 21 lots individuels, un bâtiment communal commun et un espace de stationnement, une emprise publique proposant des espaces communs de qualité (jardins collectifs, cheminements doux, espaces verts)

Pour mettre en œuvre le projet, l'AFU devra être constituée puis les OAP du PLU modifiées pour assurer le respect des règles de construction



# Le Bourg d'Oisan



## Redynamiser le centre-bourg par la co-construction du projet de réhabilitation de l'îlot Viennois

**Population** : 3 278 hab (recensement INSEE 2011)

**Notions clés** : bâti ancien, réhabilitation, co-construction, participation, échanges, dialogue, aménités, projet

**Opération** : « Habiter l'îlot Viennois »

**Sources** : [site internet de la mairie](#), [fiche du CAUE 38](#), et entretien avec M. Hezard, adjoint à l'urbanisme 2008-2014

**Sources photo** : [site internet de la mairie](#)

**Coût du projet** : 60 000€HT pour les études et la concertation

**Objectifs** : (Interprétation des documents mis sur le site de la commune → en attente de reformulation par M. le Maire du Bourg d'Oisans)

- 1) Co-construire le projet de réhabilitation pour instaurer une dynamique vertueuse dans le centre-bourg et provoquer l'implication des habitants, propriétaires, commerçants et institutionnels.
- 2) Donner envie aux particuliers d'habiter et de rénover le centre-bourg
- 3) Introduire dans le tissu bâti ancien de l'îlot des aménités répondant aux besoins contemporains (luminosité, intimité, commodités)
- 4) Donner à voir la réhabilitation de l'îlot Viennois comme 1ère étape d'une démarche globale de revitalisation du centre-bourg.



Carte extraite Géoportail : EPCI et PNR sur fond IGN



Carte extraite Géoportail : fond cadastral et voies de circulations (routes, chemins et voies ferrées)



Carte extraite Géoportail : centre-bourg vue aérienne et plan cadastral

**Description succincte :**

Soucieuse de revitaliser un centre-bourg de plus en plus délaissé par ses habitants et ses commerces de proximité, la commune a saisi l'opportunité d'une vente immobilière mitoyenne d'une propriété communale pour se donner les moyens d'agir. En quelques mois, elle a pu acquérir la maîtrise, par exercice du droit de préemption urbain ou négociation amiable, d'un ensemble suffisant (quatre bâtiments) pour lancer une opération exemplaire dans l'objectif de rendre ce quartier plus attractif et inciter les propriétaires riverains à réagir. La démarche de co-construction s'est peu à peu imposée face à la difficulté de trouver un promoteur partenaire, et parce qu'un collectif d'habitants paraissait beaucoup mieux à même d'impulser une dynamique de quartier qu'une simple addition d'individus.

La construction progressive et collective du projet a fait intervenir :

- les porteurs de projet : personnes désirant habiter l'îlot, y développer une activité ou simplement y investir.
- les parties prenantes : propriétaires, commerçants, habitants du quartier, de la commune, et institutionnels qui se sentent concernés par le devenir de l'îlot Viennois et du centre-bourg
- les professionnels : la SCOP HabitAcité (montage opérationnel et concertation), Atelier 17C (architecture), HV Conseil (structure), et EA2C Teypaz (économie), qui pilotent la démarche de co-construction et qui vérifient la faisabilité technique, juridique et financière du projet.
- une instance de conseil : le CAUE 38 avec ses urbanistes et architectes-conseil

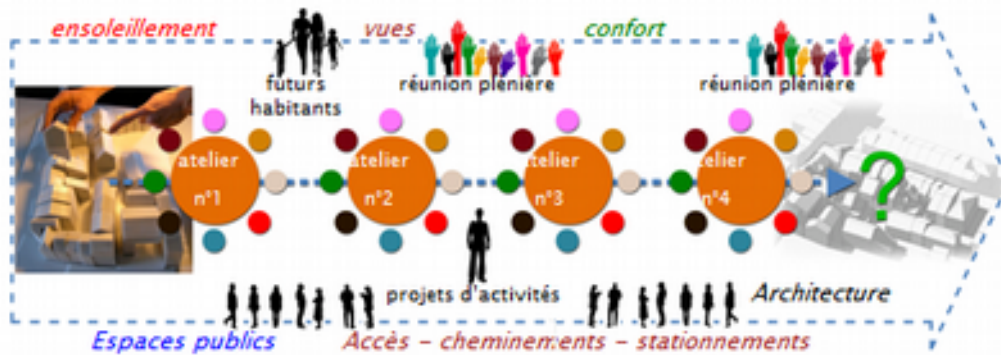


Processus étudiés dans le cadre de la réhabilitation de l'îlot  
Source : équipe projet locale



La structuration de la démarche et le respect du calendrier a permis, en moins d'un an, de construire un projet jusqu'à un début de mise en architecture :

- 31 mai 2013 : rencontre de lancement
- 24 juin 2013, 13 septembre 2013 : 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> ateliers participatifs pour définir les contours du projets
- 11 octobre 2013 : 1<sup>ère</sup> réunion plénière
- 4 novembre 2013 et 7 janvier 2014 : 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> ateliers participatifs pour finaliser le projet
- 7 février 2014 : 2<sup>ème</sup> réunion plénière



Le projet a finalement été mis en attente après que la commune a pris connaissance des coûts de réhabilitation des immeubles, coûts jugés trop importants pour permettre l'investissement financier des porteurs de projets. La mairie a alors été confrontée à la nécessité d'obtenir des subventions et aides pour soutenir sa démarche exemplaire. La recherche de financements supplémentaires est donc en cours.

### Points de vigilance :

Cette démarche de co-construction a été fortement impulsée et suivie par M. Salvetti, maire de la commune, et son adjoint à l'urbanisme de 2008 à 2014, qui avait une sensibilité particulière aux démarches participatives. Ceci montre que ce type de démarche nécessite un suivi et une structuration particulière en appui au travail des élus, qui permettent l'implication la plus massive, la tenue des réunions et ateliers dans la bonne entente et de manière constructive, le contrôle permanent de la faisabilité.

### Outils utilisés :

DPU, acquisitions par négociation à l'amiable, concertation, ateliers participatifs, CAUE 38 comme instance de conseil.

### Pour aller plus loin :

[Site internet de la mairie](#)



Utilisation d'une maquette de réflexion  
Source : site internet de la mairie



Croquis de travail pour mieux visualiser le projet  
Source : site internet de la mairie

# **Saint-Bonnet le Château**



## Réhabiliter un monument historique dégradé, l'Hôtel Vilnoz

**Population** : 1613 hab (recensement INSEE 2011)

**Notions clés** : bâti ancien, monument historique, loi Malraux, accessibilité

**Opération** : Réhabilitation de l'Hôtel Vilnoz

**Sources** : Rencontre avec M. Coignet, maire adjoint de Saint-Bonnet-le-Château

**Sources photos** : Roxane Joly et Charlotte Rizzo, dossier AVAP de Saint-Bonnet-le-Château

**Coût du projet** : coût des travaux de réhabilitation de 2000€/m<sup>2</sup> TTC

**Maîtrise d'ouvrage** :

**Maîtrise d'oeuvre** :

**Objectifs** : (à modifier / compléter par M.Coignet)

- 1) Réhabiliter un bâti ancien à forte valeur patrimoniale et y améliorer les conditions de vie pour répondre à la demande des populations (accessibilité, luminosité).
- 2) Impulser d'autres rénovations de bâtis anciens dans le centre-bourg, qui compte plusieurs immeubles fortement délabrés.
- 3) Attirer de nouvelles populations (familles, 30-50 ans) dans le centre-bourg qui semble actuellement attractif seulement pour les 18-25 ans et les plus de 60 ans.



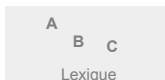
Carte extraite Géoportail : EPCI et PNR sur fond IGN



Carte extraite Géoportail : fond cadastral et voies de circulations (routes, chemins et voies ferrées)



Carte extraite Géoportail : centre-bourg vue aérienne et plan cadastral



### Description succincte :

La commune de Saint-Bonnet-le-Château fait face depuis plusieurs années au délabrement de plusieurs bâtiments anciens et à la ruine de certains d'entre eux. La commune a conscience qu'il faut agir, mais les coûts de telles opérations de réhabilitation, qui plus est répétées à plusieurs endroits du centre-bourg, sont trop lourds à supporter par la commune seule. C'est pourquoi, lorsqu'en 1999, des opportunités foncières apparaissent dans l'Hôtel Vilnoz (classé monument historique), la mairie se saisit du problème pour initier la réhabilitation et montrer que la rénovation d'un bâti ancien classé est possible. Elle acquiert à l'amiable les parties de l'Hôtel appartenant à 5 propriétaires différents et se lance dans la recherche de nouveaux propriétaires prêts à prendre part à la « SCI de travaux » et à investir dans l'îlot rénové. Il aura fallu plus de deux ans pour trouver ces 14 propriétaires, qui sont aujourd'hui des propriétaires occupants. Dans le cadre de cette réhabilitation, la commune a transféré sa volonté à l'opérateur privé « SCI de travaux » des propriétaires, qui a fait appel à des artisans locaux, notamment spécialisés dans la rénovation de bâtiments anciens.

Le parti pris architectural a été respecté conformément aux volontés de la commune et aux prescriptions de l'ABF et :

- les planchers et plafonds à la française ont été conservés et restaurés
- un **plancher collaborant** a été utilisé pour améliorer les propriétés du bâti
- les volets ont été placés à l'intérieur du bâtiment pour respecter l'esprit de la façade, entièrement rénovée
- une cage d'escalier et d'ascenseur a été construite pour desservir individuellement tous les logements et relier les demi-niveaux des différentes parties de l'Hôtel Vilnoz
- même si, lors de la construction, les normes d'accessibilité n'étaient pas imposées, le choix a été fait de rendre accessible tout le bâtiment (largeur des coursives, ascenseur, rampe d'accès aménagée dans l'entrée remplaçant l'escalier qui faisait la jonction entre le niveau de la rue et celui du bâtiment). Ceci a notamment été permis par la réfection des voiries : la rue a été aplanie devant l'entrée de l'Hôtel, ce qui n'était pas le cas originellement.



Photo extraite du dossier AVAP, entrée de l'hôtel Vilnoz avant rénovation.



Entrée de l'hôtel Vilnoz après rénovation.  
Source : CEREMA



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Lexique

Il est à noter que cette opération a été financièrement possible grâce au dispositif Malraux concernant les immeubles inscrits ou classés MH, même si les propriétaires n'avaient pas des revenus élevés (et donc étaient potentiellement moins encouragés par la défiscalisation proposée). La commune a, quant à elle, bénéficié du concours de la Communauté de Communes de Saint-Bonnet-le-Château, mais seulement pour la partie de la rénovation concernant l'aménagement de l'Office de Tourisme en pied d'immeuble.

L'opération a duré 7 ans, du début des études en 2000 à la livraison en 2007 (travaux de 2004 à 2007). Cette durée peut paraître longue mais le chantier a dû faire face à deux hivers rigoureux et à « des techniques obligatoires qui ne permettent pas le temps masqué sur les tâches » (M. Coignet). .



Façade de l'hôtel Vilnoz après rénovation.  
Source : CEREMA



Cours intérieure de l'hôtel Vilnoz après rénovation.  
Source : CEREMA

**Distinctions :** Commune lauréate de l'AMI centres-bourgs

**Points de vigilance :**

Cette opération a été grandement facilitée par l'acquisition à l'amiable des bâtiments de l'Hôtel Vilnoz. Sans ces opportunités, il aurait fallu utiliser des outils d'acquisition du foncier (DPU, action d'un EPF, etc.), qui auraient considérablement augmenté la durée du projet.

Dans le cadre de projets de réhabilitation de bâti ancien à valeur patrimoniale, il est judicieux de faire appel aux architectes conseils du CAUE du département (pour les communes dont le département dispose d'un CAUE, ce qui n'est pas le cas de la Loire), ainsi qu'à l'ABF, notamment si le bâtiment est protégé au titre des MH ou s'il est en périmètre MH ou en AVAP.

**Outils utilisés :**

Protection Monument Historique  
Acquisition à l'amiable  
SCI de propriétaires pour les travaux  
Défiscalisation loi Malraux  
AVAP.

# **Saint-Julien Molin Molette**



## Requalifier le bâti ancien industriel par acquisition privée

**Population** : 1 262 hab (recensement INSEE 2012)

**Notions clés** : bâti ancien, réhabilitation, requalification de friches industrielles, implication locale, tourisme, aménités, projet

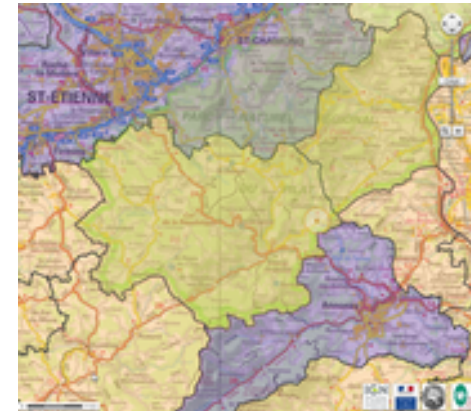
**Opération** : diverses opérations au long court

**Sources** : [Site de la mairie](#), et entretien avec M. Bariot, maire de la commune

**Sources photo** : Cerema, DDT42 et [site internet de la mairie](#)

### Objectifs :

- 1) Redonner envie aux habitants d'investir le bourg
- 2) Requalifier et réhabiliter les friches industrielles
- 3) Rétablir un dialogue entre les habitants du bourg



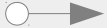
Carte extraite Géoportail : EPCI et PNR sur fond IGN



Carte extraite Géoportail : fond cadastral et voies de circulations (routes, chemins et voies ferrées)



Carte extraite Géoportail : centre-bourg vue aérienne et plan cadastral



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Lexique

**Description succincte :**

Dans les années 1990, la crise de l'industrie du textile de la région stéphanoise implique la fermeture des usines de tissage de la commune. Bâti en briques et pierres locales, et organisé centralement autour d'un bourg dynamique et commercial depuis les années 1880, les bâtiments industriels de grande taille et au caractère patrimonial sont alors à l'abandon.

Pendant les 20 dernières années, l'implication locale d'artistes et des élus locaux participe à la transformation du bourg. En effet, la localisation de ces bâtiments offrant toutes les aménités environnementales pour créer et les services locaux nécessaires à la vie quotidienne ont permis d'attirer des acquéreurs divers pour requalifier les lieux et les espaces et conserver la dynamique du centre bourg.

Pour parvenir à un projet complet de revitalisation divers acteurs locaux sont intervenus :

- les artistes à la retraite en quête d'aménités et de confort de vie pour un cadre de créativité important
- les artistes en activités nécessitant à la fois ce et une capacité d'acquisition d'ateliers peu coûteux et aux espaces importants
- les habitants attachés à la culture, aux aménités et aux services de leur commune
- les élus locaux, impliqué pour la revitalisation et l'identité de la commune pendant plusieurs mandats



*Le centre-bourg combine ancien bâti de grande et petite surface, logements sociaux neufs et espaces de production agricoles partagés.*



*Les espaces pleins et vides se complètent, mêlant petit patrimoine, bâti dégardé, espaces végétalisés et voies de déplacement apaisées.*



Le projet de revitalisation se traduit, sur les 20 dernières années par des actions diverses sur 4 grandes actions :



*L'acquisition et la requalification de bâtiments industriels par des privés pour installer des résidences d'artistes ou des logements*



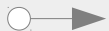
*L'acquisition des bâtiments anciens par la mairie pour installer les services locaux (maison des associations, salle des fêtes etc.)*



*La réalisation de cheminements qualitatifs, de places publiques agréables, par acquisition, co-entretien ou encore par dédensification (A noter que la limite entre l'espace public et privé est peu matérialisée)*



*La mise en place d'événements festifs et la co-animation de la ville à travers murs peints, expositions d'oeuvre artistiques dans l'espace public et organisation de divers festivals*



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Lexique

En 2015, la commune poursuit ses actions pour maintenir l'attractivité du centre-bourg. En s'associant au PNR du Pilat, un service de covoiturage est mis en place. Les commerces et services publics ont été mis en accessibilité PMR et ouvrent jusqu'à 19h pour permettre aux actifs d'y avoir accès. Un projet de lotissement neuf en greffe de bourg est en train d'émerger pour répondre aux attentes de jeunes couples à la recherche d'un logement neuf. Enfin, la veille foncière mise en œuvre depuis plusieurs années permettra d'acquérir un bâtiment pour dédensifier, et un autre à réhabiliter puis revendre, ainsi que des espaces publics pour améliorer les cheminements doux dans la commune.

**Points de vigilance :**

Si cette démarche est reproductible, plusieurs facteurs de réussite ont permis d'atteindre ce résultat. L'implication politique et l'orientation des projets pendant 3 mandats ont permis d'asseoir une vision à long terme. Malgré les réussites engagées, des efforts restent à mener pour assurer le maintien des investissements dans le centre-bourg.

**Outils utilisés :**

Acquisitions par négociation à l'amiable, emplacements réservés sur les espaces publics, révision du PLU (règlement en 2015).

**Pour aller plus loin :**

- [Site internet de la mairie](#)
- [CC des Monts du Pilat](#)
- [PNR du Pilat](#)
- Georges, P .M, 2012. La friche industrielle en milieu rural, de la marge artistique à l'émergence d'une spatialité créative : le cas de Saint Julien Molin Molette. Colloque international pluridisciplinaire « de la friche industrielle au lien culturel 14 juin 2012 - Equipe La Friche

**Thiers**



## Renouvellement du centre-bourg

**Population** : 11 217 habitants

**EPCI** : Thiers Communauté

**Notions clés** : Habitat insalubre, intervention à l'îlot, espace partagé

**Sources** : Rencontre de Joël Arfeuille, ANRU. Rencontre avec Anna Goraguer, Service renouvellement urbain de Thiers. Rencontre avec Michel Reillard, Auvergne Habitat. [site de la ville de Thiers](#)

**Sources photos** : DDT 63 et [site de la ville de Thiers](#)

### Opérations :

1. Quartier St Jean
2. Place Lafayette
3. Site de l'Ancien Hopital
4. Rue de la Coutellerie
5. Place Chastel

### Points de vigilance :

- Le lancement de la réflexion de ces projets a donné lieu à une grande concertation publique en 2001.
- La commune de Thiers prend le parti d'acquérir seule, sans l'aide de l'EPF-SMAF, car l'acquisition directe leur permet de prétendre aux possibles aides de la région et du département.
- Dans la plupart des projets, la ville ne fait pas appel à des bureaux d'étude mais réalise la totalité des études en interne, grâce leur compétence en ingénierie. (Hors programmes RHI et DUP où un architecte a été engagé). (A. Goraguer)



Carte extraite Géoportail : EPCI et PNR sur fond IGN



Carte extraite Géoportail : fond cadastral et voies de circulations (routes, chemins et voies ferrées)



Carte extraite Géoportail : centre-bourg vue aérienne et plan cadastral

### Quartier St Jean :

Le quartier Saint-Jean se situe à la pointe sud du centre ancien, à la charnière entre la Vallée des Usines et le centre ancien, dans un secteur sauvegardé par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V). Il possède toutes les caractéristiques d'un village du fait de son accessibilité et de son type de bâti : des maisons de ville avec jardins, une placette, une église... et est traversé par les circuits touristiques. Ce quartier a été complètement abandonné et l'habitat insalubre y est omniprésent. L'objectif est donc de lui redonner vie et quiétude.

**Maîtrise d'ouvrage :** Auvergne Habitat et Ville de Thiers

**Coût total :** 5 238 039 €

**Financement :** Auvergne Habitat (53%), Etat (17%), ANRU (15%), Ville de Thiers (6%), Conseil Général (6%), Conseil Régional (2%)

La réalisation de ce projet est rendue possible grâce à la mise en œuvre de 3 grandes actions :

- La Résorption de l'Habitat Insalubre
- La création et la réhabilitation de logements
- L'aménagement des espaces publics



Vue aérienne du quartier St Jean



Source photo : DDT63



Plan d'aménagement du quartier St Jean

Source photo : Ville de Thiers

Source photo : Ville de Thiers

### 1ère action : La Résorption de l'Habitat Insalubre

Cette action a pour objectif de mettre un terme à l'habitat majoritairement délabré afin de proposer une nouvelle offre d'habitat en centre ancien et dans le même temps de revaloriser un circuit touristique et l'image du quartier.

Cette action entre dans le cadre du protocole RHI signé entre l'Etat et la Ville en février 2003. Une décision ministérielle du 15 juillet 2004 a attribué une subvention de 172 813 € à la Ville.

**Maîtrise d'ouvrage :** Ville de Thiers

**Coût total :** 553 000 €

**Financement :** Etat (71%), Ville de Thiers (29%)



Source photo : Ville de Thiers



Source photo : Ville de Thiers

### 2ème action : La création et la réhabilitation de logements

A la suite du curetage effectué dans le cadre de la RHI et grâce à la rénovation de bâtiments de valeur, Auvergne Habitat construit 26 logements sur l'îlot Saint-Jean. Cette action entre également dans la reconstitution de l'offre de logements suite à la démolition de la « barre » des Jaiffours.

**Maîtrise d'ouvrage :** Auvergne Habitat

**Coût total :** 3 678 001 €

**Financement :** Auvergne Habitat (68%), ANRU (24%), Conseil Général (8%)



Source photo : DDT63



Source photo : DDT63



Source photo : DDT63

Texte provenant du site de la ville de Thiers : <http://www.ville-thiers.fr/Le-quartier-Saint-Jean>  
La partie « A savoir » provient des différents entretiens réalisés.

#### FOCUS SUR

- Le périmètre du PSMV a été modifié dans les documents d'urbanisme de la ville afin d'intégrer des démolitions dans la RHI projetée.
- La démolition à l'échelle de l'îlot a permis d'agir de manière plus cohérente et à une échelle pertinente pour renouveler un quartier entier. Ces actions sont également plus visibles aux yeux des habitants, d'où la nécessité d'un accompagnement sur la transformation du bourg.



Sommaire enjeux



Sommaire outils

A  
B  
C

Lexique

### 3ème action : L'aménagement des espaces publics

Pour accompagner les nouveaux logements, il est nécessaire de proposer aux habitants des lieux de stationnement pour leurs véhicules, mais aussi des espaces de vie agréables et favorisant l'esprit de village afin que Saint-Jean retrouve le calme et le charme qu'il possédait d'antan...

- le réaménagement des voiries
- une offre de stationnement
- un espace public accueillant des jardins familiaux

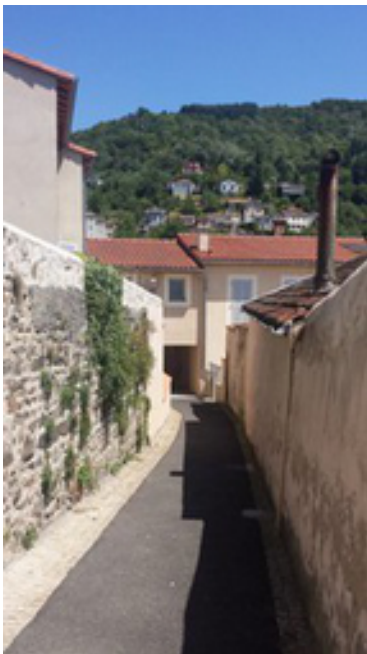
**Maîtrise d'ouvrage :** Ville de Thiers

**Coût total :** 230 000 €

**Financement :** Conseil Régional (50%), Ville de Thiers (50%)



Source photo : DDT63



Source photo : DDT63



Source photo : DDT63

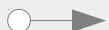


Source photo : DDT63

#### FOCUS SUR

La maison « Daguerre », classée aux Monuments Historiques a été démolie puis reconstruite à l'identique, avec l'accord de l'ABF, afin de permettre l'adaptation de la largeur de la voirie par rapport aux cheminements et besoins projetés. (A.Habitat)

Le coût de cette opération n'est cependant pas à négliger.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Lexique

## 2. Place Lafayette

L'îlot Lafayette se situe à l'intersection de différents projets portés par la Ville (Saint-Jean, Forgerons), à proximité du Musée de la Coutellerie et de fait, du parcours touristique.

L'aménagement de cet espace public visait plusieurs objectifs :

- la démolition de bâtiments insalubres,
- la création d'une mixité urbaine dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain,
- la mise en avant d'un site porteur du patrimoine historique de la ville,
- la création d'un espace public, d'un lieu de vie,
- l'élargissement du bas de la rue Mancel Chabot (facilitant l'accès au quartier Saint Jean).

La réalisation de ce projet a été rendue possible grâce à la mise en œuvre de 2 grandes actions, démolition de bâtiments insalubres et création d'un espace public, portée par le programme de RHI.

### 1ère action : La démolition de bâtiments insalubres

#### FOCUS SUR

Intégrée dans un programme RHI, la démolition de cet important îlot s'est défini au vu du coût sur-élevé d'une potentielle réhabilitation des habitations puis par rapport au scénario imaginé et projetée sur ce périmètre. L'objectif résidait dans le curetage et l'aération des îlots. Cette opération s'intègre alors dans une logique d'amélioration des logements environnants habités ou de qualité, ainsi que dans une stratégie de développement d'un circuit touristique. (A. Goraguer)



Source photo : Ville de Thiers



Source photo : Ville de Thiers



**2ème action : La création d'un espace public**

Le projet a donc permis d'aérer, de dynamiser et de valoriser l'ensemble du quartier.

**Maîtrise d'ouvrage :** Ville de Thiers

**Coût total :** 333 448 €

**Financement :** Conseil Régional (50%), Ville de Thiers (30%), ANRU (20%)



Source photo : DDT63



Source photo : DDT63



Source photo : DDT63

**FOCUS SUR**

Cette opération sur l'espace public s'est également étendue jusqu'à la rénovation des façades voisines pour créer un ensemble. Développées par palier les différentes terrasses respectent le vis-à-vis avec les habitations. L'apport de lumière et l'amélioration du cadre de vie a permis d'obtenir un bon retour auprès des habitants. (A. Goragner)



### 3. Site de l'Ancien Hôpital

Dans l'objectif d'accueillir un futur équipement public en centre ancien, la ville de Thiers a décidé d'intervenir sur le site de l'ancien hôpital, rue Mancel Chabot.

La réalisation d'un tel projet permettrait la redynamisation de ce quartier et serait possible grâce à la mise en œuvre de trois grandes actions :

#### **1ère action : La démolition (en cours)**

Afin de favoriser l'installation d'un nouvel équipement en centre ancien, le projet débutera par la démolition des bâtiments présents sur le site et sans intérêt patrimonial (à savoir l'ancienne maternité et le solarium).

**Maîtrise d'ouvrage :** Ville de Thiers

**Coût total :** 400 000 €

**Financement :** Ville (20%), Conseil Régional (15%), Europe (45%), ANRU (20%)

#### **2ème action : La création d'une offre de stationnement (à venir)**

Dans un second temps, l'aménagement d'un parking gratuit offrira 60 stationnements sur 3 niveaux (un niveau réservé aux employés, les 2 autres en libre accès pour les visiteurs et riverains).

**Maîtrise d'ouvrage :** Ville de Thiers

**Coût total :** 2 400 000 €

**Financement :** Ville (28%), Conseil Régional (15%), Europe (38%), ANRU (20%)

#### **3ème action : L'aménagement de l'espace public (à venir)**

Pour obtenir un projet d'ensemble cohérent, les abords de l'ancien hôpital seront aménagés.

**Maîtrise d'ouvrage :** Ville de Thiers

**Coût total :** 200 000 €

**Financement :** Ville (20%), Conseil Régional (50%), ANRU (30%)



Source photo : Ville de Thiers



Source photo : DDT63

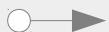


Source photo : DDT63

#### **FOCUS SUR**

Le projet fait appel à un investisseur privé défiscalisé par la loi Malraux pour les logements de la résidences.

La création des stationnements a donné lieu à un appel d'offre sélectionnant un cabinet d'architecture de Clermont-Ferrand.



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Lexique

## Place Chastel

L'ambition de ce projet était de créer un espace de vie en centre-ville, identifié par les thiernois et les touristes. Il a donc fallu plus de deux ans de travaux pour réorganiser l'espace.

La réalisation de ce projet a été rendue possible grâce à la mise en œuvre de 2 grandes actions :

### 1ère action : Création d'un espace public et embellissement des voiries

Agréable et vaste, la place A. Chastel se veut un lieu d'échanges et de rencontres. Elle accueille le marché deux fois par semaine et ponctuellement d'autres manifestations telles que la Pamparina... Ce site offre aussi aux promeneurs la possibilité de se reposer, de profiter du point de vue sur la vallée. Attrait touristique incontestable, le Jacquemart (automate sonnante les heures) est devenu le symbole de l'histoire et du savoir-faire thiernois, un véritable élément identitaire. Le cadran solaire se tient au bout de la place. D'importants travaux de voirie ont été réalisés.

### 2ème action : Création d'une offre de stationnement

L'espace Antonin Chastel, c'est aussi la création de 82 places de stationnement sur 2 niveaux en-dessous de la place pour répondre aux besoins des habitants du centre-ville, des clients des commerces du centre-ville et des touristes.

**Maîtrise d'ouvrage** : Ville de Thiers

**Coût total** : 5 897 090 €

**Financement** : Ville de Thiers (47%), ANRU (20%), Conseil Régional (20%), FEDER (13%)

Texte issu du



Source photo : Ville de Thiers



Source photo: DDT63



Source photo : DDT63

## FOCUS SUR

La place Antonin Chastel a été inaugurée le 5 septembre 2008, en présence notamment de Fadela Amara, Secrétaire d'Etat à la Politique de la Ville, et des partenaires du projet. (Ville de Thiers)

# **Livret 5**

## **Les outils de la revitalisation**

	<b>Planifier</b>	<b>Gérer le foncier</b>	<b>Réaliser les opérations</b>
<b>Outils réglementaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PLU</li> <li>• Protection zones (PAEN, ZAP, ENS, ZPPAUP),</li> <li>• PDU,</li> <li>• PLH,</li> <li>• AVAP,</li> <li>• Règlement de publicité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Droit de réserve et SUP</li> </ul>	
<b>Outils juridiques</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déclaration de péril/d'abandon,</li> <li>• DPU,</li> <li>• Expropriation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ORI</li> <li>• Thirori</li> </ul>
<b>Outils contractuels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCOT,</li> <li>• SRADT,</li> <li>• Schémas directeurs environnementaux (SCRCAE, PCET, SDAGE, PPRN, PPRT, PPRM, Natura 2000)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AFU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PIG</li> <li>• OPAH</li> <li>• ZAC</li> </ul>
<b>Outils financiers</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• FISAC</li> </ul>

# Objectif 5.1

## Planifier



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil clé pour l'aménagement et le développement du territoire. Il permet aux élus de définir une politique de revitalisation à moyen ou long terme.

### L'utiliser pour la revitalisation

Le PLU permet d'orienter et de réorienter les usages des terrains. Il contrôle l'urbanisation du territoire communal, favorise le renouvellement urbain et préserve les terres agricoles. Ainsi, l'extension de l'urbanisation en périphérie est limitée en faveur des centres-bourgs.

A travers une vision stratégique et transversale du territoire et en agissant sur les volets habitat, commerce et service, le PLU vise à renforcer l'attractivité du centre-bourg.

### Leviers activés par le PLU

Afin d'engager la revitalisation d'un centre-bourg, le PLU dispose de plusieurs champs d'actions. Les différentes pièces qui constituent le PLU permettent de fixer la politique de revitalisation menée sur le territoire notamment grâce au zonage, au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- Le zonage délimite la vocation de chaque espace du territoire communal. Il met en évidence les espaces à protéger (zone Agricole et zone Naturelle) et ceux où l'urbanisation est possible (zone Urbaine et zone A Urbaniser). La protection des espaces en périphérie du centre bourg, grâce au classement en zones A et N, empêche l'expansion de l'urbanisation.

L'affirmation et la revitalisation du centre-bourg identifié en zone U ou AU est alors nécessaire pour répondre aux besoins de la commune.

- Le règlement graphique et littéral fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol. Ils permettent de favoriser les constructions à destination d'habitat, l'implantation de commerces en rez-de-chaussée et les changements de destinations à des fins d'habitat.

- Les OAP permettent à la collectivité de préciser les orientations d'aménagement sur un ou plusieurs secteurs de la commune. Grâce à cet outil, les élus peuvent définir un projet d'aménagement pour le centre-bourg, afin d'engager sa revitalisation.

Le PLU est un outil indispensable pour la revitalisation des centres-bourgs. En identifiant les futurs espaces à développer, il permet de limiter l'extension de la tâche urbaine en se concentrant sur le tissu urbain existant.

### Références réglementaires

- Article L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Article R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme

### Pour aller plus loin

[www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/tout-sur-le-plan-local-d-urbanisme-plu-en-4-fiches-a536.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/tout-sur-le-plan-local-d-urbanisme-plu-en-4-fiches-a536.html)

- [www.plu-info.net](http://www.plu-info.net)

### ILS L'ONT FAIT

*La commune de Pleyber-Christ se situe dans le département du Finistère et sa population s'élève à 3 083 habitants (Insee 2013).*

*La commune de Pleyber-Christ s'est engagé dans son PLU, approuvé en 2007, dans une démarche de développement durable. Ainsi les constructions de lotissements communaux en périphérie ont cessé pour laisser place au renouvellement du tissu urbain existant. Fin 2008, la municipalité investit dans une friche d'un hectare située au coeur du centre bourg : l'espace Guével. Elle engage aussitôt des travaux pour la dépollution du site et une étude de potentiel sur le secteur composé de l'espace Guével, du foncier libéré par le déplacement du Super U et du site de la Justice.*

*La municipalité opte pour une opération mixte : logements et commerces. Ainsi le programme prévoit l'implantation de 22 logements gérés par deux bailleurs sociaux et de 1 100 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux en rez-de-chaussée. Afin d'assurer une mixité sociale et générationnelle, 6 terrains sont vendus en lots libres. Le développement durable est également pris en compte dans l'opération avec la mise en place de cheminements doux, l'utilisation de matériaux bio-sourcés, la réutilisation des matériaux de déconstruction et les économies d'énergies.*

*Cette opération a également permis à la municipalité de renforcer l'attractivité du centre-bourg et d'engager sa revitalisation.*

Pour en savoir plus :  
[www.pleyber-christ.fr](http://www.pleyber-christ.fr)

## La protection des zones (PAEN, ZAP, ENS)

Il existe différents outils pour la protection des espaces naturels, agricoles et ruraux : le PAEN (périmètre de protection des espaces agricoles et naturels péri-urbains), la ZAP (zone agricole protégée) et l'ENS (espace naturel sensible).

### Les utiliser pour la revitalisation

Les espaces agricoles et naturels ont été, petit à petit, grignotés par l'extension et le mitage de l'urbanisation. Dans une logique de développement durable, des outils ont été instaurés afin de préserver les milieux agricoles et naturels, et donc de contrôler le développement urbain. En limitant l'extension en périphérie, la revitalisation du centre-bourg est un choix qui s'offre naturellement pour répondre aux besoins de la commune.

### Leviers activés par la protection des zones

Les collectivités disposent de différents outils de protection afin de gérer la vocation des espaces du territoire communal qui permettent de renforcer l'attractivité du centre-bourg.

- le PAEN, périmètre de protection des espaces agricoles et naturels péri-urbain : Créé par la loi de développement des territoires ruraux du 23 février 2005, ce périmètre de protection renforcée s'applique aux zones A et N des PLU afin de conforter leur vocation agricole et naturelle. Il est mis en place par le département avec l'accord des collectivités concernées. C'est un outil de maîtrise foncière avec un projet de développement et d'aménagement.
- la ZAP, zone agricole protégée : Créée par la loi d'orientation agricole du 8 juillet 1999, la ZAP permet de protéger les zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité de leur production ou de leur localisation géographique. La ZAP est adoptée par arrêté préfectoral à la demande de collectivités, elle est annexée au PLU sous forme d'une servitude d'utilité publique. Cet outil qui a vocation à protéger les terres agricoles sur le long terme, permet de consolider le caractère inconstructible des espaces désignés.
- l'ENS, espace naturel sensible : Créés par la loi de définition et de mise en oeuvre de principes d'aménagement du 18 juillet 1985, les ENS sont des sites remarquables présentant un intérêt collectif et patrimonial, et

reconnus pour leurs qualités écologiques, géologiques ou paysagères. Pour définir ces espaces, le département s'appuie sur trois procédures réglementaires : les zones de préemption, les espaces boisés classés (EBC) et le périmètre de protection des espaces agricoles et péri-urbains.

En protégeant les espaces agricoles et naturels situés notamment en périphérie du centre-bourg, ces outils participent à éviter le mitage et favorise donc la revitalisation des centres-bourgs.

### Références réglementaires

- Article R.113-19 et suivants du code de l'urbanisme
- Article R.112-1-4 et suivants du code rural
- Article R.113-15 et suivants du code de l'urbanisme

### Pour aller plus loin

- [www.loire.fr/jcms/lw\\_1021343/la-protection-des-espaces-agricoles-et-naturels-periurbains-paen](http://www.loire.fr/jcms/lw_1021343/la-protection-des-espaces-agricoles-et-naturels-periurbains-paen)
- [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/zones-agricoles-protégees-zap-a835.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/zones-agricoles-protégees-zap-a835.html)
- [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/les-espaces-naturels-sensibles-decryptes-par-a562.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/les-espaces-naturels-sensibles-decryptes-par-a562.html)

### ILS L'ONT FAIT

*La commune de Vernouillet se situe dans le département des Yvelines et sa population s'élève à 9 698 habitants (Insee 2013).*

*Jusqu'au début des années 1990, l'extension de l'urbanisation de la commune de Vernouillet a fragilisé ses espaces naturels et agricoles. Pour lutter contre ce phénomène, le conseil général des Yvelines met en place, en 1992, un classement en « Espace Naturel Sensible » et se dote d'un droit de préemption sur la commune. La démarche de la municipalité de Vernouillet se poursuit avec l'obtention en 2008 d'un classement en « Zone Agricole Protégée ».*

*Toutes ces actions menées sur la commune par les élus, les habitants, les agriculteurs et l'association Adapave, ont permis de reconquérir une grande partie des friches, de favoriser et diversifier les activités agricoles, de limiter l'extension de la tâche urbaine et ainsi de privilégier la revitalisation du centre-bourg.*

*Pour en savoir plus :  
[www.mairie-vernouillet.fr](http://www.mairie-vernouillet.fr)*



## Le Plan de Déplacements Urbains



Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) est un outil global de planification de la mobilité qui porte sur tous types de transports et tous modes de déplacements.

### L'utiliser pour la revitalisation

Le PDU se définit dans un périmètre qui est desservi par les transports urbains, le PTU. Les communes rurales et péri-urbaines ne sont pas toutes concernées par ce service. Or une réflexion peut être engagée afin de déterminer la circulation, le stationnement et les principes d'organisation du transport de personnes et de marchandises. La stratégie définit en matière de transports permet d'influencer la localisation des projets d'aménagement et de favoriser la revitalisation des centres-bourgs.

### Leviers activés par le PDU

Le PDU s'inscrit dans une démarche de développement durable. Il vise ainsi à limiter la place de la voiture individuelle, à favoriser l'utilisation des transports en communs et à développer les modes doux.

A travers son diagnostic, le PDU identifie les enjeux de déplacements sur la commune et fixe les objectifs stratégiques. A la suite de cette étape, la collectivité définit un scénario. Le développement et l'amélioration des aménagements permettant la circulation au sein du centre-bourg offrent aux habitants une facilité et une liberté dans leurs déplacements. Ils bénéficient d'une proximité avec les commodités (commerces et services).

La politique de déplacements est mise en place dans un projet qui détermine un ensemble d'actions à mettre en œuvre. Il s'agit notamment de développer les modes doux et les transports en commun, de veiller à la continuité et à la sécurisation des chaînes de déplacements vélos et piétons, de s'assurer de la bonne desserte de la commune, de garantir la présence de stationnements (voiture et deux roues) à proximité des lieux stratégiques du centre-bourg, de maintenir les connexions entre le centre-bourg et le reste du territoire...

L'articulation entre transports et urbanisme est un enjeu fort pour la revitalisation des centres-bourgs. Dans le cadre de la réduction de l'utilisation de la voiture individuelle, le développement urbain est favorisé autour des arrêts de transports en commun, au sein de zones facilitant les

déplacements sécurisés et de proximités, et se fait en lien avec les chaînes de déplacements définies.

La mise en place d'un PDU incite les commerces, les services et la population à réinvestir le centre-bourg. Le développement du réseau de déplacements améliore le cadre et la qualité de vie. Le PDU permet donc d'engager la revitalisation des centres-bourgs.

### Références réglementaires

- Article L.1214-1 et suivants du code des transports
- Article R.1214-1 et suivants du code des transports

### Pour aller plus loin

- [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/plan-de-deplacements-urbains-pdu-r263.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/plan-de-deplacements-urbains-pdu-r263.html)
- [www.loire.gouv.fr/le-pdu-de-saint-etienne-metropole-un-outil-de-mise-a423.html](http://www.loire.gouv.fr/le-pdu-de-saint-etienne-metropole-un-outil-de-mise-a423.html)

### ILS L'ONT FAIT

*La commune de Saint-Maixent-l'École se situe dans le département des Deux-Sèvres et sa population s'élève à 6 545 habitants (Insee 2013).*

*La commune de Saint-Maixent-l'École a engagée la revitalisation de son centre-bourg par la création de flux. L'objectif est d'irriguer le centre-bourg et les commerces, afin d'inciter les habitants à venir flâner et à revenir vivre en coeur de ville.*

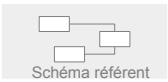
*En s'appuyant sur les éléments qui structurent le centre-bourg comme la place du marché, les Halles et l'Abbaye, le plan vise à améliorer les accès véhicules, piétons et cyclistes, à aménager des boucles de circulation et à recréer des pôles attractifs.*

*Pour les fêtes de fin d'année, la municipalité en partenariat avec l'association locale Faites des lumières a proposé aux artistes d'habiller les vitrines commerciales vides avec des œuvres éphémères.*

*Le projet d'aménagement et le projet culturel amèneront des nouveaux flux qui pourront être captés par les commerçants.*

*Un volet vert s'ajoute à ce plan. Des flux reliant les trois parcs de la commune sont créés et afin de redécouvrir les quais et les berges de la Sèvre, des passerelles sont aménagées .*

*Pour en savoir plus :*  
[www.saint-maixent-lecole.fr](http://www.saint-maixent-lecole.fr)



## Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil stratégique qui planifie et met en œuvre la politique de l'habitat. C'est un instrument essentiel dans la revitalisation des centres-bourgs.

### L'utiliser pour la revitalisation

Le PLH définit des actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins de logements des habitants. Pour y parvenir, l'un des moyens évoqués par le PLH est de favoriser le renouvellement urbain en réalisant des transformations dans le tissu urbain existant. Les centres-bourgs des communes rurales et péri-urbaines font l'objet de projets de renouvellement urbain. En menant ces actions, la revitalisation des centres-bourgs est largement engagée. Le PLH est donc un des principaux éléments déclencheurs de la revitalisation.

### Leviers activés par le PLH

La revitalisation, engagée notamment par les actions réalisées dans le cadre du renouvellement urbain, se retrouve dans les différentes pièces qui constituent le PLH : le document d'orientation et le programme d'actions.

A travers son document d'orientation, le PLH exprime sa volonté en matière d'habitat à appliquer sur le territoire. Il veille à limiter la consommation foncière et promeut la valorisation de l'habitat existant. En cohérence avec ces objectifs et pour répondre aux problématiques de l'habitat sur le territoire, les orientations stratégiques sont définies. Elles se déclinent ensuite en pistes d'actions. La collectivité peut inscrire sa volonté d'engager une opération de renouvellement urbain sur son centre-bourg voire une opération de revitalisation.

Le programme d'actions se base sur les pistes d'actions élaborées dans le document d'orientation. Il détaille les actions, les opérations et les modalités de mise en œuvre par commune ou par secteur géographique.

Ce programme précise notamment le nombre et le type de logements à réaliser. La collectivité peut inscrire dans son PLH les actions permettant le renouvellement urbain et la revitalisation de son centre-bourg.

Le PLH est un outil fondamental pour permettre la revitalisation des centres-bourgs. Grâce à son document d'orientation et son programme d'actions, il fixe les moyens et la mise en œuvre pour réaliser cette opération.

### Références réglementaires

- Article L.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- Article R.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation

### Pour aller plus loin

- [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/le-programme-local-de-l-habitat-plh-et-le-plan-a593.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/le-programme-local-de-l-habitat-plh-et-le-plan-a593.html)
- [www.collectivites-locales.gouv.fr/programme-local-lhabitat-plh](http://www.collectivites-locales.gouv.fr/programme-local-lhabitat-plh)

### ILS L'ONT FAIT

*La communauté de communes du Castelbriantais se situe dans le département de la Loire-Atlantique et sa population s'élève à 33 006 habitants (Insee 2010).*

*La communauté de communes du Castelbriantais a fixé sa politique en matière d'habitat dans un PLH en vigueur pour la période 2013-2018.*

*L'élaboration du diagnostic a permis de mettre en évidence les problématiques auxquelles le territoire doit faire face. Pour répondre à ces besoins, la communauté de communes a inscrit les orientations et les objectifs dans le document d'orientation et le programme d'actions. L'une de ses volontés est la requalification du parc ancien. Cette orientation stratégique se décline en diverses actions. L'une d'entre elles est l'expérimentation d'une opération de revitalisation du centre-bourg. Le PLH fixe également les moyens mis en œuvre pour mener cette action tels qu'une réflexion approfondie avec des études de faisabilité, l'analyse d'îlots, l'élaboration de préconisations d'interventions... L'expérience devra ensuite être valorisée auprès de la populations par des actions de communication afin de mettre en avant les avantages d'habiter dans le parc ancien.*

*Le programme d'actions détermine les établissements pilotes de l'opération, les partenaires, les moyens financiers et techniques et l'échéancier de sa mise en œuvre.*

Pour en savoir plus :  
[www.cc-castelbriantais.fr](http://www.cc-castelbriantais.fr)



L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est une servitude d'utilité publique qui s'est substituée à la zone de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP). L'AVAP est un outil qui permet la valorisation du patrimoine bâti.

### L'utiliser pour la revitalisation

La mise en place d'un périmètre AVAP permet de garantir la qualité des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces paysagers dans une démarche de développement durable.

La mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels dans les centres-bourgs a pour objectif d'embellir la commune et ainsi d'attirer des touristes et des habitants. L'AVAP est un levier pour renforcer l'attractivité des centres-bourgs et donc pour engager la revitalisation.

### Leviers activés par l'AVAP

L'AVAP fixe sur un périmètre délimité les objectifs en matière de préservation du patrimoine et de prise en compte du développement durable.

Le règlement de l'AVAP réalisé dans le but de valoriser le patrimoine, définit les règles portant sur :

- l'implantation, la dimension, la qualité architecturale des constructions nouvelles ou les aménagements des constructions existantes ;
- la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- l'intégration architecturale et l'insertion paysagère des constructions, des ouvrages, des installations ou des travaux ;
- l'exploitation des énergies renouvelables, les économies d'énergie et la prise en compte d'objectifs environnementaux.

A travers son règlement, l'AVAP veille à la protection, la valorisation du patrimoine et à l'insertion urbaine et paysagère. Par les actions réalisées grâce à l'AVAP, les centres-bourgs deviennent plus attractifs et la revitalisation est lancée.

## L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

La mise en place d'une AVAP offre également de nombreux avantages pour les propriétaires (subventions et défiscalisation pour les travaux de restauration du bâti ancien). Ainsi elle permet de favoriser la restauration et le renouvellement urbain des centres-bourgs.

L'application de l'AVAP profite au renouvellement urbain du centre-bourg, notamment par une lutte contre la vacance des logements et des commerces et par une réaffectation des espaces de friches. Rendre agréable les centres-bourgs favorise le réinvestissement des lieux par les habitants et les commerçants.

### Référence réglementaire

- Article D.642-1 et suivants du code du patrimoine

### Pour aller plus loin

- [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/avap-aires-de-valorisation-de-l-architecture-et-du-r261.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/avap-aires-de-valorisation-de-l-architecture-et-du-r261.html)

### ILS L'ONT FAIT

*La commune de Joinville se situe dans le département de la Haute-Marne et sa population s'élève à 3 443 habitants (Insee 2013).*

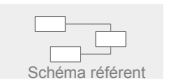
*La valorisation du patrimoine est une préoccupation de la commune de Joinville. Selon ses habitants, le centre-bourg ne reflète pas la beauté de son potentiel, d'autant plus que son attractivité en souffre.*

*Dans le cadre de la revitalisation de son centre-bourg, la commune élabore et adopte une AVAP, en 2016. L'objectif est d'amorcer une restauration progressive du bâti dans le respect du patrimoine architectural et en harmonie avec le paysage environnant. Les règles sont fixées pour l'ensemble du patrimoine inclus dans le périmètre de l'AVAP et dont l'objectif est d'aboutir à un patrimoine de plus grande qualité. La commune promeut les avantages de l'AVAP auprès des propriétaires du centre-bourg, afin qu'il participe à la restauration de leur bâtiment et par conséquent à la mise en valeur du patrimoine architectural.*

*La mise en place de cet outil et les actions qui en découlent permettent à la commune d'attirer des touristes, des habitants et de rendre à son centre-bourg toute sa beauté.*

*Pour en savoir plus :*

*[www.mairie-joinville.fr](http://www.mairie-joinville.fr)*



## Le Règlement Local de Publicité

Le Règlement Local de Publicité (RLP) est un outil qui permet de gérer les publicités, les enseignes et les pré-enseignes afin de protéger l'environnement et le cadre de vie des communes.

### L'utiliser pour la revitalisation

Le règlement local de publicité est un document de planification qui régit l'affichage publicitaire sur le territoire intercommunal ou communal. Il permet de compléter et renforcer le Règlement National de Publicité (RNP) à l'échelle locale.

L'objectif de ce règlement est de protéger le cadre de vie, de prévenir les nuisances visuelles et de réduire les consommations énergétiques. Il fixe ainsi des prescriptions pour les publicités, les enseignes et les pré-enseignes.

La collectivité territoriale met en place ce règlement dans des zones définies. Dans certaines d'entre elles, le règlement de publicité veille à ce que l'aspect extérieur du local commercial ne porte pas atteinte à l'intérêt architectural des lieux avoisinants.

### Leviers activés par le RLP

Une certaine pression publicitaire s'exerce sur des zones spécifiques du territoire. Le règlement de publicité permet de lutter contre la pollution visuelle et de valoriser le patrimoine, parfois caché derrière l'affichage publicitaire. Ces objectifs sont inscrits dans les différentes pièces constitutives du règlement local de publicité.

Le diagnostic permet de faire l'état des lieux de l'affichage publicitaire. Il identifie le patrimoine architectural et paysager qui fait l'objet d'une forte pression publicitaire. Des zones sont délimitées suivant l'impact publicitaire qu'elles subissent. A la suite de ce diagnostic, les orientations et les objectifs sont définis. Les choix en matière d'affiche publicitaire sont déterminés en fonction des zones préalablement ciblées.

La partie réglementaire correspond à l'outil opérationnel du RLP. Elle fixe les prescriptions afin d'encadrer l'affichage publicitaire telles que l'emplacement, la hauteur, la densité, la surface, les types de dispositifs autorisés et interdits...

A travers ses documents, le règlement de publicité vise notamment à valoriser le patrimoine architectural et paysager et à améliorer le cadre de vie au sein de la commune. Le centre-bourg peut constituer une zone réglementée pour l'affichage publicitaire. En ce sens, le règlement publicitaire participe à la revitalisation des centres-bourgs.

### Références réglementaires

- Article L.581-14 et suivants du code de l'environnement
- Article R.581-72 et suivants du code de l'environnement

### Pour aller plus loin

- [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/reglement-local-de-publicite-une-notice-technique-a876.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/reglement-local-de-publicite-une-notice-technique-a876.html)
- [www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F24478](http://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F24478)

### ILS L'ONT FAIT

*La commune de Lillebonne se situe dans le département de la Seine-Maritime et sa population s'élève à 8 972 habitants (Insee 2013).*

*La commune de Lillebonne mène une politique dont l'objectif est l'embellissement du centre-bourg, le développement de son attractivité et la valorisation de ses richesses patrimoniales. Dans ce cadre et afin de lutter contre la pollution visuelle et le développement anarchique des enseignes publicitaires, elle a élaboré un règlement local de publicité.*

*Le diagnostic du RLP a permis de mettre en évidence de nombreux problèmes : présence de publicités scellées au sol, non respect des dimensions et hauteurs fixées par la législation en vigueur pour les enseignes...*

*La commune de Lillebonne fixe, dans la partie réglementaire du RLP, les règles soumises aux publicités, aux enseignes et aux pré-enseignes du territoire afin de lutter contre les nuisances visuelles et de favoriser la mise en valeur du paysage et du patrimoine culturel.*

*Le RLP intervient dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg de la commune de Lillebonne.*

*Pour en savoir plus :  
[www.commune-lillebonne.fr](http://www.commune-lillebonne.fr)*

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) est un outil global d'aménagement et de développement de territoire qui permet la cohérence des politiques publiques pour aménager durablement.

### L'utiliser pour la revitalisation

Le SCoT est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale. Il est élaboré à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine. Il est le cadre de référence pour les différentes politiques d'aménagement du territoire.

Le SCoT s'inscrit dans une démarche de développement durable et veille à compenser les déséquilibres territoriaux. A travers ses différentes thématiques, il définit les orientations pour répondre aux besoins des territoires. La revitalisation des centres-bourgs est traitée au sein des SCoT ruraux.

### Leviers activés par le SCoT

Afin d'engager la revitalisation d'un centre-bourg, le SCoT dispose de plusieurs champs d'action. Les différentes pièces qui constituent le schéma permettent de fixer la politique de revitalisation menée sur le territoire notamment grâce au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et au document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Dans un premier temps, le diagnostic permet d'analyser les différentes problématiques du territoire et les secteurs géographiques touchés. La perte d'attractivité des bourgs peut être mise en évidence dans ce rapport.

Le PADD est le projet politique du SCoT. Il fixe les objectifs définis par les collectivités pour le développement et l'aménagement du territoire, à travers une multitude de thématiques telles que l'urbanisme, l'économie, le tourisme, la culture, les transports, les équipements, les espaces naturels, l'agriculture, etc.

Le DOO est l'outil opérationnel. Il fixe les orientations générales qui permettent de répondre aux problématiques formulées. Il détermine notamment les conditions de développement urbain maîtrisé, de

revitalisation des centres-bourgs et les dispositions sur la consommation de l'espace (définition d'une enveloppe urbaine maximale, d'une densité de logements à l'hectare).

Le SCoT est un outil qui intervient dans la revitalisation des centres-bourgs. Avec l'instauration de dispositifs, il permet de limiter l'extension de la tâche urbaine et favorise la revitalisation des centres-bourgs.

### Références réglementaires

- Article L.141-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Article R.141-1 et suivants du code de l'urbanisme

### Pour aller plus loin

- [www.fedescot.org/actualite-scot/actu-scot/presentation-des-scot](http://www.fedescot.org/actualite-scot/actu-scot/presentation-des-scot)
- [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/scot-une-vue-d-ensemble-par-maurice-goze-2007-a574.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/scot-une-vue-d-ensemble-par-maurice-goze-2007-a574.html)

### ILS L'ONT FAIT

*Le Pays du Doubs Central se situe dans le département du Doubs. Sa population s'élève à plus de 34 000 habitants répartie sur 6 communautés de communes.*

*La réalisation du diagnostic du SCoT du Doubs Central a mis en évidence une perte de vitalité de centres-bourgs sur son territoire, se traduisant par la présence de logements vacants, d'espaces dégradés et par la diminution des commerces et services.*

*A travers son PADD et son DOO, la revitalisation des centres-bourgs est affichée comme une volonté du SCoT. Les orientations fixent les axes de développement de chacune des communes qui s'inscrivent dans cette démarche.*

*Le syndicat mixte en charge du SCoT a remporté l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) sur la revitalisation des centres-bourgs. Cinq centres-bourgs du territoire sont concernés. La démarche vise à maintenir et renforcer le rôle de pôle structurant des centres-bourgs, à réfléchir et anticiper l'aménagement pour un développement cohérent, équilibré et harmonieux et à garantir une vraie complémentarité de ces pôles à l'échelle du bassin de vie.*

Pour en savoir plus :  
[www.doubscentral.org/scot.html](http://www.doubscentral.org/scot.html)

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) est un outil stratégique de l'aménagement du territoire régional suivant une démarche de développement durable.

### L'utiliser pour la revitalisation

Le SRADDT fixe les grandes orientations d'organisation de l'espace régional dans une démarche de développement durable. Il veille à la cohérence des projets d'équipement entre les politiques de l'État et des différentes collectivités territoriales.

Les thématiques traitées par le SRADDT sont nombreuses. Le schéma définit notamment les objectifs en matière :

- de développement harmonieux des territoires urbains, périurbains et ruraux ;
- de réhabilitation des territoires dégradés ;
- de protection et de mise en valeur de l'environnement, des sites, des paysages et du patrimoine naturel et urbain.

A travers ses orientations et objectifs, le SRADDT traite la revitalisation des centres-bourgs.

### Leviers activés par le SRADDT

Le SRADDT s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement et de développement. Sa vision d'ensemble lui permet d'établir les priorités stratégiques et les options souhaitables face aux futurs enjeux démographiques, économiques, sociaux et culturels.

Les différentes pièces constitutives du schéma permettent de mettre en œuvre une politique de revitalisation des centres-bourgs. Dans un premier temps, le diagnostic permet d'analyser les différentes problématiques du territoire et les secteurs géographiques touchés. La perte d'attractivité des bourgs peut être mise en évidence par ce rapport.

La charte régionale définit les orientations fondamentales et les principaux objectifs d'aménagement et d'équipement. Elle détermine des programmes d'équipements publics. La charte correspond à l'aspect le plus opérationnel du SRADDT.

Les documents cartographiques sont la traduction spatiale de la charte régionale sur le territoire.

A travers la charte régionale et les documents cartographiques, le SRADDT définit des orientations et des objectifs qui permettent d'intervenir dans la revitalisation des centres-bourgs.

### Références réglementaires

- Article L.4251-1 et suivants du code général des collectivités territoriales
- Article R.4251-1 et suivants du code général des collectivités territoriales

### Pour aller plus loin

- [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/schema-regional-d-amenagement-et-de-developpement-a575.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/schema-regional-d-amenagement-et-de-developpement-a575.html)
- [www.actu-environnement.com/ae/news/schema-regional-amenagement-durable-sraddt-23647.php4](http://www.actu-environnement.com/ae/news/schema-regional-amenagement-durable-sraddt-23647.php4)

### ILS L'ONT FAIT

*La réalisation du diagnostic du SRADDT de Franche-Comté a mis en évidence le maillage territorial urbain de la région comme une opportunité. Le schéma définit les centres-bourgs comme gage de qualité de vie, de maintien de l'emploi et de services. Le diagnostic met également en avant une perte de vitalité de certains centres-bourgs.*

*A travers sa charte régionale, le SRADDT définit les orientations et les objectifs pour renforcer l'attractivité des centres-bourgs pour engager leur revitalisation. L'objectif est de promouvoir des campagnes durablement habitées.*

*Afin d'affirmer cette volonté, le SRADDT a accompagné le syndicat mixte du SCoT du Pays Vesoul Val de Saône a candidaté à l' Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) sur la revitalisation des centres-bourg. Ainsi cinq centres-bourgs du territoire sont concernés. La démarche vise à conserver le maillage des centres-bourgs, à redynamiser la centralité de certains centres-bourgs, à lier les différentes fonctions du centre-bourg et à favoriser les échanges d'expérience.*

Pour en savoir plus :  
<http://fc.bourgognefranchecomte.fr>

## Le Schémas directeurs environnementaux

Il existe différents outils pour la protection de l'environnement : le Schéma Régional Climat Air Energie ( SRCAE), le Plan Climat Energie Territorial (PCET), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), le Plan de Prévention des Risques Naturels / Technologiques / Miniers (PPRN, PPRT, PPRM), Natura 2000.

### Les utiliser pour la revitalisation

Les schémas directeurs environnementaux sont des outils de planification. Ils permettent d'établir un projet territorial de développement durable dont la finalité diffère selon les thématiques abordées. Ils ont pour objectif principal la protection de l'environnement et la lutte contre le changement climatique, notamment par la mise en place de zones d'intervention où les constructions sont interdites ou soumises à un règlement très stricte.

### Leviers activés par les schémas directeurs environnementaux

Le SRCAE est réalisé par l'État et la Région. A partir d'un bilan énergétique régional, le schéma fixe des objectifs et des orientations relatifs au développement des énergies renouvelables, à la maîtrise des consommations énergétiques, à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et des émissions de polluants atmosphériques et à l'évaluation des potentiels d'économie d'énergie.

Le PCET est mis en place par une collectivité. Il a pour objectifs de réduire les émissions de GES afin de limiter l'impact du territoire sur le changement climatique et de l'adapter au changement climatique afin de réduire sa vulnérabilité.

Le SDAGE définit les orientations et les objectifs pour garantir le « bon état » des eaux sur chaque bassin de France. Le programme de mesures du SDAGE fixe les actions opérationnelles à réaliser pour atteindre les objectifs définis.

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) est élaboré par l'État. Il réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques auxquels ils sont soumis : naturels (PPRN), technologiques (PPRT) ou miniers (PPRM). Par la délimitation de zones et la prescription de mesures de protection, ces outils visent à assurer la sécurité des personnes et des biens.

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels, terrestres et marins présentant un grand intérêt par la présence d'espèces sauvages, animales ou végétale, rares ou vulnérables, et de leurs habitat. Le réseau a été mis en place à l'échelle européenne. Les sites Natura 2000 visent à protéger cette nature tout en prenant en compte les nécessités socio-économiques.

Ces schémas directeurs environnementaux permettent de limiter l'extension de l'urbanisation par la mise en place de zones d'intervention. Ils favorisent la réhabilitation des logements énergivores et la densification afin de limiter les émissions de GES. Ces outils visent donc à promouvoir la revitalisation des centres-bourgs.

### Références réglementaires

- Loi Grenelle I de 2009 et Grenelle II de 2010
- Loi sur l'eau de 1992
- Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement de 1995
- Article L.414-1 et suivants du code de l'environnement

### Pour aller plus loin

- [www.srcae.fr](http://www.srcae.fr)
- [www.territoires-climat.ademe.fr](http://www.territoires-climat.ademe.fr)
- [www.gesteau.eaufrance.fr](http://www.gesteau.eaufrance.fr)
- [www.prim.net](http://www.prim.net)
- [www.developpement-durable.gouv.fr/-Natura-2000,2414-.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Natura-2000,2414-.html)

### ILS L'ONT FAIT

*La commune de Feurs (42,7 937hab) se situe dans l'Écozone du Forez qui est un site Natura 2000. Il est caractérisé par la présence d'une grande diversité d'habitats et de nombreux espèces d'oiseaux.*

*Dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune veille à protéger les secteurs de l'Écozone du Forez. Ainsi, elle fixe des objectifs pour limiter l'extension urbaine sur son territoire et favoriser le renouvellement urbain et la densification de son centre-bourg.*

*La protection de l'Écozone du Forez permet à la commune d'engager la revitalisation de son centre-bourg.*

*Pour en savoir plus :  
[www.feurs.org](http://www.feurs.org)*

## Objectif 5.2

### Gérer le foncier





L'emplacement réservé et la Servitude d'Utilité Publique (SUP) sont des outils qui permettent à une personne publique de gérer l'utilisation des sols dans le cadre de l'intérêt général.

### Les utiliser pour la revitalisation

Grâce aux emplacements réservés et aux SUP, une collectivité territoriale peut disposer d'un terrain afin de réaliser une opération d'aménagement. Le projet doit relever de l'intérêt général.

L'objectif de ces outils est l'amélioration du cadre de vie pour la population, dans le respect de l'environnement.

### Leviers activés par l'emplacement réservé et la SUP

Les emplacements réservés et les SUP limitent le droit d'utilisation du sol. Ils sont utilisés dans le cadre de projets différents.

Les emplacements réservés sont des zones délimitées dans le cadre du plan local de l'urbanisme. Ils permettent à la collectivité de mettre une « option » sur des terrains afin qu'elle en acquière la propriété. L'objectif est de réaliser un équipement public ou un projet d'intérêt général. Ces projets doivent être soit des voies et ouvrages publics, soit des installations d'intérêt général, soit des espaces verts, soit des programmes de logements sociaux.

Les SUP sont des limitations administratives au droit de propriété, mises en place par un service public (Etat, collectivités locales, établissements publics) dans un but d'intérêt général. Les objectifs fixés lors de leur élaboration permettent de classer ces SUP en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine (naturel, culturel et sportif) ;
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Les servitudes relatives à la Défense Nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et sécurité publique.

Ces deux outils donnent la possibilité à la commune de réaliser des opérations de réhabilitation de l'habitat indigne et insalubre (SUP relative à la salubrité et la sécurité publique), de proposer de nouveaux logements

## L'emplacement réservé et la Servitude d'Utilité Publique

(emplacements réservés), de valoriser le patrimoine bâti (SUP relative à la conservation du patrimoine), d'implanter des équipements ayant un usage collectif (emplacements réservés).

La mise en place de ces outils et la réalisation des projets qui en résultent permettent d'améliorer le cadre de vie et de renforcer l'attractivité des centres-bourgs. Les emplacements réservés et les SUP peuvent être utilisés dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs.

### Références réglementaires

- Article L.123-1-5 du code de l'urbanisme
- Article R.126-1 et suivants du code de l'urbanisme

### Pour aller plus loin

- [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/emplacements-reserves-a547.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/emplacements-reserves-a547.html)
- [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/servitude-d-utilite-publique-par-jocelyne-dubois-a635.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/servitude-d-utilite-publique-par-jocelyne-dubois-a635.html)

### ILS L'ONT FAIT

*Dans le cadre de son action pour redonner une place forte aux commerces du centre bourg, la commune de Feurs (42) a mis un accent particulier sur la réserve de certains pied d'immeubles ?*



## La déclaration de péril/d'abandon

Les déclarations de péril et d'abandon sont des outils dont disposent le maire, qui permettent d'entreprendre des travaux de réhabilitation sur un logement détérioré et présentant un danger ou sur une parcelle à l'état d'abandon.

### L'utiliser pour la revitalisation

Lorsqu'un logement ou une parcelle font l'objet d'une déclaration de péril ou d'abandon, ils présentent un état extérieur délabré impactant négativement l'image du centre-bourg. Ces déclarations permettent d'établir rapidement un projet d'aménagement en réhabilitant le bâtiment ou en créant un nouveau bâtiment. Les déclarations de péril et d'abandon présentent un avantage considérable pour amorcer la revitalisation du centre-bourg.

### Leviers activés par la déclaration de péril/d'abandon

Les procédures liées aux déclarations de péril et d'abandon donne la possibilité au maire d'entreprendre une réhabilitation du bâti endommagé.

La déclaration de péril fait suite à un constat émis par le maire concernant un logement (appartement, maison, immeuble). Le logement en question doit présenter un danger au regard de sa solidité pour la sécurité de ses occupants. La procédure de péril ordinaire ou imminent est alors engagée. Le maire prescrit si besoin la démolition partielle du logement ou les travaux à réaliser. La réhabilitation du logement dégradé est permise grâce à cette procédure.

La déclaration d'abandon est engagée lorsque le maire constate qu'une parcelle n'est manifestement plus entretenue. Au cours de la procédure, si les propriétaires se manifestent ils sont dans l'obligation de réaliser les travaux nécessaires pour mettre fin à l'état d'abandon. Après la période d'attente réglementaire, si personne ne s'est déclaré propriétaire de la parcelle, le maire l'exproprie en raison d'utilité publique. Le projet d'aménagement définit sur cette parcelle doit mener à la construction de logements ou doit faire l'objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement. La construction de logements permet à la collectivité d'offrir de nouvelles habitations en limitant l'extension de l'urbanisation et en réinvestissant le centre-bourg.

Les procédures de péril ou d'abandon permettent de réaliser des projets d'aménagement sur des logements ou des parcelles dégradés qui dévalorise l'image du centre-bourg. Ces déclarations induisent des changements directs sur le bâti existant, elles participent à la revitalisation du centre-bourg.

### Références réglementaires

- Article L.511-1 du code de la construction et de l'habitation
- Article L.2243 du code général des collectivités territoriales

### Pour aller plus loin

- [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/declaration-de-peril-a560.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/declaration-de-peril-a560.html)
- [www.maire-info.com/urbanisme-habitat-logement/urbanisme/aprs-constat-de-labandon-dun-batiment-le-maire-dispose-de-divers-moyens-notamment-la-procedure-d-acquisition-de-biens-sans-maitre-article-12528](http://www.maire-info.com/urbanisme-habitat-logement/urbanisme/aprs-constat-de-labandon-dun-batiment-le-maire-dispose-de-divers-moyens-notamment-la-procedure-d-acquisition-de-biens-sans-maitre-article-12528)

## Le Droit de Prémption Urbain

Le Droit de Prémption Urbain (DPU) est un outil de l'action foncière au service des politiques publiques. Il peut être utilisé dans le cadre d'une revitalisation d'un centre-bourg.

### L'utiliser pour la revitalisation

A la suite d'une acquisition à l'aide d'une préemption, la commune est dans l'obligation de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement, qui peut se traduire par un projet inscrit dans le cadre d'un renouvellement urbain. L'usage de cet outil permet de participer à la revitalisation des centres-bourgs.

### Leviers activés par le DPU

En définissant une zone de préemption au sein du centre-bourg, la commune se réserve le droit d'acquérir, en priorité, un bien immobilier mis en vente par un particulier ou par une entreprise.

La commune se doit de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement. La nature du projet doit être définie lors de la préemption. L'objectif de cette opération doit être :

- de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat ;
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ;
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- de permettre le renouvellement urbain ;
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

Tous ces objectifs s'inscrivent dans le cadre d'une revitalisation d'un centre-bourg.

Le droit de préemption urbain permet à la commune de gérer les activités commerciales. Elle peut maintenir les petits commerces de proximité et veiller à la mixité des secteurs dans le centre-bourg. Un local commercial peut être rétrocédé à un commerçant ou à un artisan choisi par la commune à la suite d'une acquisition via le droit de préemption urbain.

Les projets issus de la préemption s'inscrivent dans le cadre de l'intérêt général. Ils permettent à la commune de réaliser des opérations pour veiller à la revitalisation du centre-bourg, grâce à l'implantation de commerces et de services de proximité ainsi qu'à la création de logements.

### Références réglementaires

- Article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Article R.211-1 et suivants du code de l'urbanisme

### Pour aller plus loin

- [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/droit-de-preemption-urbain-r24.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/droit-de-preemption-urbain-r24.html)
- [www.preventimmo.fr/urba/droit-de-preemption/](http://www.preventimmo.fr/urba/droit-de-preemption/)
- <http://www.leprogres.fr/jura/2016/06/27/preemption-la-commune-fait-valoir-son-droit-pour-construire>

L'expropriation est un outil qui permet au service publique de gérer le foncier du territoire. Cette procédure peut être utilisée dans le cadre d'une revitalisation d'un centre-bourg.

### L'utiliser pour la revitalisation

A la suite d'une acquisition par le biais d'une expropriation, le service publique bénéficiaire est dans l'obligation de réaliser des ouvrages publics ou des aménagements urbains, qui peuvent se traduire par un projet inscrit dans le cadre d'un renouvellement urbain. L'usage de cet outil permet de participer à la revitalisation des centres-bourgs.

### Leviers activés par l'expropriation

L'expropriation est un droit réservé à une personne publique tel que l'État ou la collectivité territoriale. Elle permet de contraindre un particulier ou une entreprise à céder la propriété de son bien.

L'expropriation est utilisée en dernier recours pour acquérir un bien. Le service publique bénéficiaire se doit de réaliser un projet qui doit être considéré comme étant d'utilité publique. Le projet peut donc être soit:

- une création de lotissements communaux,
- une création d'espaces verts,
- une création d'établissements d'enseignement ou hospitaliers,
- une amélioration de la voirie.

Les projets issus de l'expropriation s'inscrivent dans le cadre de l'intérêt général. Ils permettent à la commune de réaliser des opérations pour veiller à la revitalisation du centre-bourg grâce notamment à la création de logement.

La création d'espaces verts, la création d'établissements d'enseignement ou hospitaliers et l'amélioration de la voirie sont des projets qui permettent d'améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants. Ils peuvent inciter les habitants à réinvestir le centre-bourg.

L'expropriation est un outil qui permet de réaliser des actions d'intérêt général et donc d'engager la revitalisation des centres-bourgs.

### Référence réglementaire

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

### Pour aller plus loin

- [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/expropriation-a597.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/expropriation-a597.html)
- [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N326](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N326)

L'Association Foncière Urbaine (AFU) est une association syndicale spécifique qui peut être créée à l'initiative de propriétaires intéressés pour réaliser des travaux et des opérations relatifs à la gestions foncière.

### L'utiliser pour la revitalisation

L'AFU est une collectivité de propriétaires qui se sont réunis dans le but d'exécuter et d'entretenir, à frais communs, des travaux spécifiques, qui sont :

- le remembrement de parcelles et les travaux et aménagements nécessaires,
- le regroupement de parcelles en vue de la mise à disposition ou de la vente à un tiers,
- la construction et l'entretien d'équipements d'usage collectif (voirie, chauffage, espaces verts ...),
- la conservation, la restauration et la mise en valeur d'immeubles en secteur sauvegardé ou en périmètre de restauration immobilière.

Au même titre que les autres propriétaires privés, les collectivités peuvent adhérer à l'AFU.

### Leviers activés par l'AFU

Cette association est une opportunité pour les propriétaire puisqu'elle permet de réaliser une opération financière sur des terrains difficiles à aménager. Les propriétaires prennent parti au projet d'aménagement réalisé.

Il existe trois types d'AFU :

- l'AFU Libre : ses adhérents sont des propriétaires privés. La création de l'association et l'opération définie doivent être consenties à l'unanimité. L'administration n'a pas besoin de faire d'intervention ou de délivrer une autorisation.
- l'AFU Autorisée : la majorité de ses adhérents sont des propriétaires privés. L'association est créée sur l'autorisation du préfet, à la suite d'un accord ou avis émis du conseil municipal. Elle peut recevoir des taxes syndicales.
- l'AFU Constituée d'Office : dans le cas où les deux autres types d'AFU ne conviennent pas et dans quelques cas spécifiques, le préfet crée l'association sous ce statut.

Les projets élaborés dans le cadre de l'AFU doivent respecter les prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire (POS, PLU...).

Les actions engagées telles que la rénovation urbaine, la restauration immobilière ou la construction d'ouvrages d'intérêt collectif, participe à la revitalisation des centres-bourgs.

### Références réglementaires

- Article L.322-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Article R.322-1 et suivants du code de l'urbanisme

### Pour aller plus loin

- [www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/alur\\_fiche\\_\\_afup.pdf](http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche__afup.pdf)
- [www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/association-fonciere-urbaine-de-projet-afup-r278.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/association-fonciere-urbaine-de-projet-afup-r278.html)

## **Objectif 5.3**

# **Réaliser les opérations**



## Les Opérations de Restauration Immobilière

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est un outil stratégique dans l'amélioration des habitations et dans la lutte contre l'habitat indigne. Ces opérations jouent un rôle important dans la revitalisation des centres-bourgs.

### L'utiliser pour la revitalisation

Une opération de restauration immobilière est engagée à l'initiative de la collectivité publique. En effet, si elle juge que les travaux sont d'utilité publique, le propriétaire reçoit une notification et doit réaliser ces travaux. Cette opération nécessite une déclaration d'utilité publique (DUP). Certaines fois, l'ORI est menée par un ou plusieurs propriétaires, regroupés ou non en association syndicale.

Cet outil participe à la revitalisation des centres-bourgs puisqu'il permet de :

- résorber la vacance en remettant des logements inoccupés sur le marché ;
- reconquérir le parc d'habitat privé et diversifier l'offre de logements ;
- sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ;
- accompagner la requalification urbaine et la mutation des territoires.

Ces opérations permettent de repeupler le centre-bourg et de renforcer son attractivité.

### Leviers activés par les ORI

Les opérations de restauration immobilière concernent tous les immeubles avec une fonction d'habitation et lorsque l'état de dégradation observée est jugé suffisant. Les locaux à statut exclusivement commercial n'entrent pas en compte.

Les travaux d'habitabilité, à la charge du propriétaire ou du bailleur, permettent une remise en état, une modernisation ou une démolition ayant pour but la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés. Les propriétaires peuvent bénéficier d'une subvention versée par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Lorsque l'ORI est publique, la collectivité peut également profiter de cette aide financière.

En lançant une opération de restauration immobilière, la collectivité améliore le cadre de vie au sein du centre-bourg. Le patrimoine architectural est rénové et mis en valeur, de nouveaux logements sont offerts aux habitants. Ces opérations de restauration immobilières s'inscrivent dans le cadre d'un renouvellement urbain et donc d'une revitalisation des centres-bourgs.

### Références réglementaires

- Article L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme
- Article R.313-23 et suivants du code de l'urbanisme

### Pour aller plus loin

- [www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les\\_guides\\_methodologiques/ORI\\_guide\\_methodologique.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methodologiques/ORI_guide_methodologique.pdf)

### ILS L'ONT FAIT

*La commune de Salins-les-Bains se situe dans le département du Jura et sa population s'élève à 2 796 habitants (Insee 2013).*

*La commune de Salins-les-Bains est touchée par un déclin, un vieillissement de sa population et par une paupérisation des ménages. Afin de pallier à cette problématique, elle mène un projet global de requalification.*

*Dans le cadre de la revitalisation de son centre-bourg, la commune de Salins-les-Bains a lancé une opération de restauration immobilière. Ainsi ce sont sept immeubles accueillant trente-deux logements qui sont ciblés. Cette opération qui s'inscrit dans un projet global permet à la commune de diversifier son offre de logements, de renforcer l'attractivité de la ville, et de favoriser l'accueil de nouveaux ménages.*

*L'opération de rénovation de l'habitat permet également de développer le tourisme. Le patrimoine est réhabilité, des hébergements touristiques et un établissement thermal sont créés.*

*Les opérations menées dans le cadre de la requalification permettent la revitalisation de son centre-bourg.*

*Pour en savoir plus :  
[www.mairie-salinslesbains.fr](http://www.mairie-salinslesbains.fr)*



Le Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI) est un outil stratégique dans la lutte contre l'habitat indigne. Il joue un rôle important dans la revitalisation des centres-bourgs.

### L'utiliser pour la revitalisation

Le THIRORI est engagé à l'initiative d'un service publique ou d'un établissement qui travaille en collaboration avec le service publique. C'est un dispositif qui permet la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Les immeubles concernés doivent faire l'objet soit :

- d'un arrêté d'insalubrité remédiable ;
- d'une déclaration de péril ordinaire ;
- d'une prescription de mise en sécurité incendie des établissements d'hébergements classés comme ERP (établissement recevant du public) ;
- d'une déclaration d'utilité publique ;
- d'une acquisition publique pour une réhabilitation ou une démolition.

Grâce à la réalisation de nouveaux projets d'aménagement, cet outil lutte contre l'habitat dégradé et indigne. Il participe au renouvellement urbain et donc à la revitalisation des centres-bourgs.

### Leviers activés par les THIRORI

Lorsque le THIRORI est lancé, le bâtiment est démolé puis reconstruit, ou lorsque c'est encore possible il est partiellement réhabilité. L'objectif est de protéger et d'améliorer les conditions de vie des habitants, qui sont relogés lors de l'opération. Les nouvelles constructions doivent produire du logement dans un objectif de mixité sociale.

Ce dispositif est financièrement difficile à supporter pour les collectivités. L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) propose un soutien financier tout au long de l'opération, dès les études de faisabilité et jusqu'à la phase opérationnelle. La subvention versée par l'ANAH varie en fonction des conditions du projet, de la capacité de financement de la collectivité et de la vocation sociale de l'opération.

En lançant un THIRORI, la collectivité améliore le cadre de vie au sein du centre-bourg. Le patrimoine architectural est rénové et mis en valeur, de nouveaux logements sont offerts aux habitants. Le THIRORI s'inscrit dans le cadre d'un renouvellement urbain et donc d'une revitalisation des centres-bourgs.

### Référence réglementaire

- Arrêté du 1er août 2014 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat

### Pour aller plus loin

- [www.anah.fr/decideurs-publics/lutter-contre-lhabitat-indigne/utiliser-des-outils-coercitifs-de-resorption-de-lhabitat-insalubre/](http://www.anah.fr/decideurs-publics/lutter-contre-lhabitat-indigne/utiliser-des-outils-coercitifs-de-resorption-de-lhabitat-insalubre/)
- [www.centre.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Anah\\_RHI\\_THIRORI\\_A-DE\\_QUERO\\_cle2bae93.pdf](http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Anah_RHI_THIRORI_A-DE_QUERO_cle2bae93.pdf)

### ILS L'ONT FAIT

*La commune de Saint-Florent se situe dans le département de la Haute-Corse et sa population s'élève à 1 606 habitants (Insee 2013).*

*La commune de Saint-Florentin est caractérisée par un patrimoine d'une très grande qualité architecturale mais aussi par un bâti ancien très dégradé dans le centre-bourg. Consciente de la nécessité de lancer une réhabilitation lourde du centre-bourg, la commune a recours au dispositif THIRORI.*

*Le projet de réhabilitation consiste à réaménager un îlot à fort potentiel au centre-bourg. La commune acquiert le foncier et effectue les travaux de structure. Les immeubles sont ensuite revendus à un bailleur social.*

*La commune continue la réhabilitation du bâti ancien avec l'îlot Courquillon. Elle met en place les différents outils juridiques (arrêté de péril, droit de préemption urbain) et une politique de rachat systématique qui lui permettent d'acquérir les six immeubles. Le projet d'aménagement débute : le bâti ancien est réhabilité, les constructions précaires sont supprimées et les boutiques en rez-de-chaussée sont valorisées.*

*Cette opération est possible grâce au soutien financier de l'ANAH. Elle a pour but de relancer une dynamique commerciale, touristique, économique et sociale dans le centre-bourg.*

Pour en savoir plus :  
[www.saint-florentin.fr](http://www.saint-florentin.fr)



## Le Programme d'Intérêt Général

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) est un outil qui vise à améliorer l'habitat existant et privé. Il permet de résoudre des problématiques aussi bien d'ordre social que technique.

### L'utiliser pour la revitalisation

Le PIG est un programme d'action qui permet la réhabilitation d'ensembles immobiliers ou de logements.

Le PIG se traduit sous forme d'une convention signée entre l'État, l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH) et une ou plusieurs collectivités. Il est mis en place par décision d'une collectivité territoriale ou de l'État.

Il ne faut pas le confondre avec le Projet d'Intérêt Général qui est un outil permettant à l'État de réaliser des projets qui présentent une utilité publique. L'intérêt de ces projets doit dépasser le cadre communal voire intercommunal.

### Leviers activés par le PIG

Dans le cadre de la mise en place d'un PIG, la priorité est donnée aux logements d'étudiants, de jeunes travailleurs, de personnes âgées ou handicapées.

L'objectif de ce programme est la résorption du nombre de logements vacants, l'augmentation de l'offre de logements à vocation sociale et la lutte contre l'insalubrité diffuse. Il s'inscrit également dans une démarche de développement durable, puisqu'il propose une solution à chacun des trois enjeux :

- social : le PIG lutte contre la précarité énergétique et réduit les charges qui pèsent sur les ménages ;
- économique : le PIG contribue à la structuration de toute la filière de rénovation énergétique, intensive en emplois non délocalisables ;
- écologique : le PIG réduit les consommations pour lutter contre le changement climatique.

Dans le cadre d'un PIG, les travaux de réhabilitation des logements sont effectués par les propriétaires, qui peuvent bénéficier d'une subvention versée par l'ANAH. Les collectivités territoriales concernées peuvent également aider au financement des travaux.

Le PIG peut être engagé pour la réhabilitation de l'habitat situé dans le centre-bourg d'une commune. Grâce à ses actions, il permet notamment de valoriser le patrimoine bâti et de proposer de nouveaux logements. Il participe à renforcer l'attractivité du centre-bourg. C'est donc un outil qui permet d'engager la revitalisation des centres-bourgs.

### Référence réglementaire

- Article R.327-1 du code de la construction et de l'habitation

### Pour aller plus loin

- [www.data.gouv.fr/fr/datasets/programme-dinteret-general/](http://www.data.gouv.fr/fr/datasets/programme-dinteret-general/)
- [www.precarite-energie.org/Quelles-sont-les-differences-entre,458.html](http://www.precarite-energie.org/Quelles-sont-les-differences-entre,458.html)

### ILS L'ONT FAIT

*Le Pays d'Issoire Val d'Allier Sud se situe dans le département de le Puy-de-Dôme. Sa population s'élève à 54 226 habitants répartie sur 8 communautés de communes.*

*Le Pays d'Issoire Val d'Allier Sud a engagé un programme d'intérêt général en 2010. Les objectifs de ce PIG étaient d'améliorer les conditions de vie des habitants et de redynamiser les centres-bourgs en réhabilitant des logements vacants.*

*Les actions mises en place ont permis de lutter contre l'habitat indigne, contre la vacance, de réaliser une rénovation énergétique et d'adapter les logements à la perte d'autonomie de certaines populations.*

*Le bilan de ce PIG est largement positif : le nombre de logements rénovés a dépassé ce qui était prévu avec un total de 670 logements. La plupart des propriétaires qui ont réalisé les travaux étaient des propriétaires occupants (609 réhabilitations contre 542 prévues). Les propriétaires bailleurs ont, quant-à-eux, été moins respectifs à ce dispositif. Seulement 61 logements ont été réhabilités contre 123 prévus).*

*Les travaux réalisés dans le cadre du PIG ont été possibles grâce aux subventions accordées par l'ANAH. Sur les 7,3 millions d'euros, l'ANAH a financé à hauteur de 6,3 millions d'euros. Les communautés de communes et le conseil départemental ont également apporté une aide financières aux propriétaires.*

Pour en savoir plus :

[www.paysdissoirevaldalliersud.fr](http://www.paysdissoirevaldalliersud.fr)



## L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est un outil destiné à la rénovation, à la réhabilitation de parc immobilier privé et ancien. Réalisée généralement au cœur des bourgs, elle permet la revitalisation des centres-bourgs.

### L'utiliser pour la revitalisation

L'OPAH se traduit sous forme d'une convention signée entre l'État, l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH) et une ou plusieurs communes. Elle présente le diagnostic, les objectifs, le programme local d'action et définit les engagements de chaque signataire.

L'opération a pour objectif de réhabiliter le patrimoine bâti et d'améliorer le confort des logements. Elle intervient principalement sur de l'habitat occupé. Cet outil participe au renouvellement urbain et donc à la revitalisation des centres-bourgs.

### Leviers activés par l'OPAH

L'OPAH permet de lutter contre l'habitat indigne et de valoriser le patrimoine bâti des communes. Il existe quatre types d'OPAH en fonction des problèmes à résoudre :

- l'OPAH « classique » : elle traite la dégradation du bâti en milieu rural, péri-urbain ou urbain, la vacance et le manque de logements. Elle s'emploie en dehors des OPAH-RU et OPAH-RR.
- l'OPAH renouvellement urbain (RU) : Elle lutte contre les graves dysfonctionnements urbains et sociaux des territoires urbains. Elle bénéficie, en plus des dispositifs de l'OPAH classique, d'outils coercitifs de droit public (démolition, traitement de l'insalubrité...).
- l'OPAH revitalisation rurale (RR) : Elle est utilisée pour les communes rurales ou les petites villes de moins de 10 000 habitants, qui souffrent de problèmes de dévitalisation et de paupérisation.
- l'OPAH copropriétés dégradées : Elle ne concerne que les immeubles ayant un statut de copropriété.

Dans le cadre d'une OPAH, les travaux d'amélioration du logement sont réalisés par le propriétaire qui bénéficie d'un financement majoré. La subvention versée par l'ANAH varie en fonction des enjeux thématiques et des partenaires co-financeurs.

### Référence réglementaire

- Article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation

### Pour aller plus loin

- [www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/quest-ce-que-une-operation-programmee/](http://www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/quest-ce-que-une-operation-programmee/)
- [www.urbanistesdesterritoires.com/pdf/contributions/echanges/29/Fiche-OPAH.pdf](http://www.urbanistesdesterritoires.com/pdf/contributions/echanges/29/Fiche-OPAH.pdf)

### ILS L'ONT FAIT

*Le Pays de La Châtre en Berry se situe dans le département de l'Indre. Sa population s'élève à 30 005 habitants répartie sur 3 communautés de communes.*

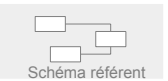
*Touché par de nombreuses problématiques de l'habitat privé ancien, le Pays de La Châtre en Berry s'est engagé dans une OPAH-RR sur la période 2006-2011.*

*Les subventions accordées par l'ANAH et celles versées par le Pays, la région et certaines communes ont permis à de nombreux propriétaires occupants, ayant des revenus modestes ou très modestes, d'améliorer leur habitat.*

*Ce dispositif a permis d'offrir à la population vieillissante des logements adaptés et de lutter contre la précarité énergétique. Cette opération a considérablement réduit le taux de logements indignes et dégradés et a permis de réhabiliter des logements vacants.*

*La mise en place de l'OPAH-RR sur le Pays de La Châtre en Berry a eu de nombreux impacts positifs, notamment le lancement d'une opération de ravalement de façades. Les actions menées dans le cadre de cette opération ont permis de mettre en valeur le patrimoine bâti et l'environnement. Le maintien des habitants dans les centres-bourgs a également pu être assuré.*

Pour en savoir plus :  
[www.pays-lachatre-berry.com](http://www.pays-lachatre-berry.com)



## La Zone d'Aménagement Concerté

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est un outil qui permet de réaliser une opération importante, complète et cohérente d'aménagement de l'espace urbain.

### L'utiliser pour la revitalisation

La ZAC est une opération publique d'aménagement. Elle permet aux collectivités territoriales de réaliser une opération d'aménagement de l'espace dans un cadre juridique, financier et technique spécifique. La collectivité réalise elle-même l'opération ou elle peut la confier à un aménageur privé.

L'objectif de la ZAC peut être multiple :

- mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat ;
- organiser le maintien ou l'accueil des activités économiques ;
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- lutter contre l'insalubrité et permettre le renouvellement urbain.

Par ses différents champs d'action, cet outil participe à la revitalisation des centres-bourgs.

### Leviers activés par la ZAC

A travers son projet urbain, la ZAC permet à la collectivité d'améliorer les conditions et le cadre de vie des ses habitants en répondant à leurs besoins.

Le périmètre défini pour réaliser la ZAC doit être une zone ouverte à l'urbanisation ou une zone qui nécessite une réhabilitation. Afin de limiter l'extension de l'urbanisation, la commune peut déterminer un secteur qui comprend le centre-bourg et des espaces libres permettant d'accueillir des opérations. En choisissant un tel périmètre, la commune se donne les moyens de revitaliser son centre-bourg.

La commune définit, au sein du périmètre, un projet de développement urbain. La cohérence de ce projet avec l'existant est nécessaire pour assurer l'intégration et la réussite de la ZAC. Les objectifs du projet doivent répondre aux problématiques présentes dans le périmètre et donc à celles du centre-bourg.

A travers son périmètre et son projet d'aménagement, la ZAC est un outil qui permet notamment de répondre aux problématiques liées à la désertification des centres-bourgs. Ce dispositif peut donc être utilisé pour engager leur revitalisation.

### Références réglementaires

- Article L.311-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Article R.311-1 et suivants du code de l'urbanisme

### Pour aller plus loin

- [www.outils2amenagement.certu.fr/zac-fiche-de-monsieur-seydou-traore-2007-a533.html](http://www.outils2amenagement.certu.fr/zac-fiche-de-monsieur-seydou-traore-2007-a533.html)
- [www.collectivites-locales.gouv.fr/lamenagement-urbain](http://www.collectivites-locales.gouv.fr/lamenagement-urbain)

### ILS L'ONT FAIT

*La commune de Rocquencourt se situe dans le département des Yvelines et sa population s'élève à 3 216 habitants (Insee 2013).*

*La commune de Rocquencourt souffre d'une diminution et d'un vieillissement de sa population. Le taux d'occupation des logements reflète ce phénomène. Pour répondre aux nouveaux besoins en logement, la commune s'est engagée dans la réalisation d'une ZAC d'une superficie d'environ 20 hectares.*

*Le centre-bourg de Rocquencourt fait l'objet d'un premier projet urbain sur une superficie de 4,9 hectares qui correspond à la ZAC du Bourg. Le projet d'aménagement prévoit la création de logements d'habitation majoritairement en petits collectifs, de commerces, de services, d'espaces publics et d'équipements publics. La commune souhaite que ce projet s'insère parfaitement avec le cadre bâti du centre-bourg en exploitant sa typologie, et qu'il soit respectueux de l'environnement.*

*Pour mener à bien ce projet, la commune a confié à la société d'économie mixte Yvelines Aménagement le rôle de concessionnaire aménageur. La structure est donc en charge du projet d'aménagement.*

*La ZAC du Bourg permet de maintenir et de mettre en valeur le patrimoine urbain et paysage du village et l'environnement paysager. Elle permet la revitalisation du centre-bourg de la commune.*

*Pour en savoir plus :*

Le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) est un outil qui permet de financer des projets dans le cadre d'activités commerciales ou artisanales.

### L'utiliser pour la revitalisation

Le FISAC est une subvention accordée à des entreprises commerciales, artisanales ou de service et à des services publics ou à des établissements qui travaillent en collaboration avec le service public.

Le FISAC permet de financer des opérations très diverses ayant pour but la préservation ou le développement d'un tissu d'entreprises de proximité. La priorité est donnée aux communes classées en zone de revitalisation rurale et les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Cet outil permet de lutter contre la vacance commerciale dans les centres-bourgs. Il participe donc à la revitalisation commerciale de ces zones.

### Leviers activés par le FISAC

Le FISAC subventionne des opérations qui ont pour but de créer, de maintenir, de moderniser, d'adapter ou de transmettre des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services. Ces opérations sont de deux types : individuelle en milieu rural ou collective. Cet outil est utilisé pour favoriser la diversité commerciale et artisanale dans les territoires.

L'attribution des subventions se fait par un appel à projet. Les dossiers sont instruits par les directions régionales des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi (DIRECCTE) puis ils sont soumis à un comité de sélection national. L'enveloppe du montant total des subventions est définie au préalable. Le montant accordé aux bénéficiaires varie en fonction du type d'opérations, du type de dépenses, et du maître d'ouvrage.

Afin de garantir l'efficacité et les retombés du FISAC, les opérations réalisées doivent s'inscrire dans un projet global de coeur de ville.

Le FISAC engage la revitalisation commerciale des centres-bourgs. Il permet de redynamiser l'économie du territoire, de réinvestir, de réhabiliter les locaux commerciaux, et également de revaloriser les activités locales et le patrimoine bâti de la commune.

### Références réglementaires

- Article L.750-1-1 du code du commerce
- Décret n° 2015-542 du 15 mai 2015

### Pour aller plus loin

- [www.developpement-durable.gouv.fr/Le-Fonds-d-Intervention-pour-la.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Le-Fonds-d-Intervention-pour-la.html)
- [www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F22565](http://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F22565)

### ILS L'ONT FAIT

*La commune de Pont Audemer se situe dans le département de l'Eure et sa population s'élève à 9 079 habitants (Insee 2013).*

*La commune de Pont Audemer est marquée par la fermeture d'entreprises importantes. Afin de redynamiser son bassin d'emploi, elle s'est engagée dans une opération avec le FISAC. En collaboration avec l'État et la communauté de communes, Pont Audemer a élaboré une opération collective de modernisation.*

*L'objectif de cette opération était de renforcer la présence du commerce et de l'artisanat sur la commune et principalement dans le centre-bourg. Elle consistait à moderniser un certain nombre d'entreprises commerciales ou artisanales vieillissantes pour répondre aux attentes des consommateurs et éviter l'évasion commerciale vers d'autres pôles commerciaux.*

*L'opération s'est déroulée en trois étapes avec à chaque fois la réalisation d'actions en fonctionnement et en investissement, dont les aides directes aux entreprises.*

*Les entreprises bénéficiaires ont pu réaliser des travaux qui n'auraient pas été possibles sans la subvention. La modernisation de ces entreprises a permis d'attirer des clients.*

*Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un programme de redynamisation du centre-bourg.*

*Pour en savoir plus :*  
[www.ville-pont-audemer.fr](http://www.ville-pont-audemer.fr)

# **Livret 6**

## **Les acteurs de la revitalisation**

Les chambres consulaires (CCI, CMA et CA)

ADEME

CEREMA

SAFER

EPF

Conseil régional

Conseil départemental

PNR

ANAH

Direction Départementale des Territoires



Les chambres consulaires regroupent les organismes chargés de représenter les intérêts des entreprises commerciales, industrielles, agricoles ou artisanales d'une zone géographique et leur apporter appui et assistance.

Les Chambres Consulaires sont des établissements publics à caractères économiques, pour lesquelles les entreprises et collectivités adhèrent via une taxe fiscale. En France, les chambres consulaires sont dédiées à trois grands secteurs d'activités :

- L'artisanat (la Chambre de Métiers et de l'Artisanat – CMA)
- Le commerce et l'industrie (la Chambre de Commerce et d'Industrie – CCI)
- l'agriculture (la Chambre d'Agriculture - CA)

Les chambres consulaires étendent leurs actions différentes échelles géographiques : le niveau local, régional et national.

### Le rôle des Chambres Consulaires dans la revitalisation

Du fait de leurs compétences et expertises sur les secteurs de l'économie, les chambres consulaires constituent des relais essentiels d'appui aux acteurs de la revitalisation.

Les chambres consulaires, sur les thématiques qu'elles abordent tiennent des observatoires des secteurs qu'elles gèrent, et réalisent également des études spécifiques pour des métiers ou pratiques en particulier. Pour la revitalisation, elles peuvent être sollicitée sur les sujets suivants :

- Audit de revitalisation de centre-ville,
- Audit de la vacances des locaux commerciaux ou artisanaux
- Etude pour la requalification des friches industrielles ou agricoles
- étude pour la restructuration des équipements commerciaux de quartiers,
- étude d'opportunité pour de nouvelles implantations,
- étude de redynamisation (ou de potentiel d'implantation) d'un marché forain,
- étude du potentiel d'implantation d'une activité de proximité en milieu rural.
- Leviers pour le maintien du dernier commerce
- Etudes de faisabilité pour la création de zones commerciales
- Études d'opportunités pour l'implantation d'activités touristiques

Au delà de cette ingénierie, les chambres consulaires peuvent également mettre à disposition des moyens financiers.

### Pour en savoir plus

- [Www.cci.fr](http://Www.cci.fr)
- [www.artisanat.fr](http://www.artisanat.fr)
- [www.cma-loire.fr](http://www.cma-loire.fr)
- [www.cma-puydedome.fr](http://www.cma-puydedome.fr)
- [Www.chambre-agriculture.fr](http://Www.chambre-agriculture.fr)
- Les Chambres d'agriculture au service du développement des agricultures et des territoires  
- Agricultures et territoires - 2014
- [www.terresdeloire.fr](http://www.terresdeloire.fr)

### ILS L'ONT FAIT

*La CCI Bretagne a mené une enquête et des actions concrètes sur le développement des commerces dans les centres bourgs de la région. En 5 fiches synthétiques, la CCI propose d'aborder, via des exemples, tous les enjeux de la revitalisation par le commerce :*

- Mobiliser le volet Commerce du SCoT
- Préserver et développer les commerces de proximité en mobilisant le Plan Local d'Urbanisme et en activant le droit de préemption commercial.
- Sensibiliser les propriétaires aux enjeux d'adaptation des loyers aux conditions de rentabilité des entreprises
- Accompagner l'installation de commerces en centralité dans le cadre d'une opération mixte habitat/commerce.
- Créer une épicerie associative pour redynamiser le centre-bourg et préserver le lien social.

*Lien : Revitalisation des centres-bourgs par le commerce*

*Dans la Loire une charte a été mise en place en 2012 pour garantir une bonne utilisation du foncier agricole et limiter les mutations d'activités dans les espaces ruraux en dévitalisation. Ce travail mené par la chambre d'agriculture et la DDT et un outil capable de s'adapter à tous les espaces du territoire.*

*En amont de la création d'un pôle « commerce et habitat » pour le centre-bourg de l'Argentière, la communauté de communes a fait appel à la Chambre de métiers et d'artisanat pour étudier les effets de transmission-reprises de locaux économiques dans la commune.*

L'ADEME est l'agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie. Avec son action nationale et régionale, l'ADEME accompagne les territoires et les entreprises à la mise en place de programmes et d'actions dans les domaines de l'environnement et du développement durable. En mettant à disposition ses capacités de financement et son expertise, l'ADEME aide les collectivités et les entreprises à mettre en œuvre leurs projets.

Les thématiques abordés par l'ADEME sont diversifiées : les déchets, les sols pollués, l'énergie, l'air, le bruit, les quartiers durables.

### Le rôle de l'ADEME dans la revitalisation

Les expertises et aides financières de l'ADEME contribuent à la revitalisation des centres-bourgs via une action transversale qui favorise les opportunités de développement d'activités nouvelles par le développement durable.

Ces activités concernent notamment :

- la préservation des ressources naturelles et agricoles
- la limitation des impacts environnementaux liés aux activités humaines : gestion optimale des déchets, préservation de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore, qualité des sols agricoles, etc.
- le développement des activités économiques dites « vertes » : les filières de réutilisation des déchets, la mise en place de nouveaux procédés plus propres, etc.
- Le développement des filières de production d'énergies nouvelles (renouvelables),
- la sensibilisation et l'apport d'outils en lien avec les économies d'énergie
- la mise en place locale de méthodes d'aménagement durable (Notamment Approche Environnementale de l'Urbanisme)
- le déploiement d'outils de sensibilisation auprès de différents publics pour faire évoluer les comportements et les actes de consommation
- la mise en place de processus de gouvernance ouverts et de dynamiques de concertation

Via des appels à projets ou appels à manifestations d'intérêt régionaux ou nationaux, l'ADEME propose des aides financières et techniques pour contribuer à l'innovation durable dans les territoires. Son action dans les centres-bourgs est notamment forte dans les cas où les enjeux environnementaux ou de durabilités sont particulièrement soutenus.

### Pour en savoir plus

- [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)
- Description de l'outil AEU(Cete)
- L'Approche Environnementale de l'Urbanisme pour concilier urbanisme et environnement, ADEME, mars 2008
- Guide sur l'opportunité d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme, ADEME, septembre 2006

### ILS L'ONT FAIT

*L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) est une démarche d'aide à la décision proposée par l'ADEME pour les projets d'aménagement opérationnels et les documents d'urbanisme visant à la prise en compte des aspects environnementaux et énergétiques (recherche d'une plus-value environnementale dans les pratiques urbanistiques). L'AEU® peut s'appliquer à des projets de diverses natures. Cependant elle a surtout vocation à accompagner l'élaboration des documents d'urbanisme (SCoT, PLU) et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement telles que les ZAC, les lotissements, les opérations de renouvellement urbain, les écoquartiers ou les zones d'activités économiques.*

*L'AEU® permet d'intégrer la dimension environnementale à chaque étape d'un projet urbain. C'est une démarche qui conduit à des arbitrages dans lesquels l'environnement intervient, non pas comme une contrainte secondaire, mais comme un élément fondateur.*





Le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) est un établissement public à caractère administratif, sous tutelle du ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, et du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie.

Le CEREMA a été mis en place pour réunir les compétences de onze services du ministères :

- les huit centres d'Etudes Techniques de l'Équipement (CETE) ;
- le Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques (CERTU) ;
- le Centre d'Etudes Techniques, Maritimes et Fluviales (CETMEF) ;
- le Service d'Etudes sur les Transports, les Routes et leurs Aménagements (SETRA).

Le CEREMA dispose d'un savoir-faire transversal, de compétences pluridisciplinaires et d'un fort potentiel d'innovation et de recherche, mis au service des acteurs du territoire qui sont les collectivités territoriales, les services de l'État, les organismes et établissements publics, les universités, les entreprises et les associations.

### Le rôle du CEREMA dans la revitalisation

Par son appui et son expertise techniques, scientifiques et pluridisciplinaires, le CEREMA apporte aux acteurs du territoire un soutien indispensable dans la revitalisation des centres-bourgs.

Le CEREMA accompagne les acteurs du territoire pour la réalisation de projets inscrits dans le cadre de :

- l'aménagement et le développement des territoires ;
- la ville et les stratégies urbaines ;
- la transition énergétique et le climat ;
- l'environnement et les ressources naturelles ;
- la prévention des risques ;
- le bien-être et la réduction des nuisances ;
- la mobilité et le transport ;
- les infrastructures de transport ;
- l'habitat et le bâtiment.

Pour aider les acteurs du territoire dans leur projet, le CEREMA met à disposition des méthodes et outils opérationnels ainsi que de nombreuses prestations telles que l'expertise et l'ingénierie, l'évaluation, la méthodologie, l'essais et le contrôle, la recherche et le développement, la certification et la normalisation.

### Pour en savoir plus

- [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)
- [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)
- [www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)
- [www.centre-est.cerema.fr](http://www.centre-est.cerema.fr)
- [www.territoires-ville.cerema.fr](http://www.territoires-ville.cerema.fr)
- [www.certu-catalogue.fr](http://www.certu-catalogue.fr)

### ILS L'ONT FAIT

*En 2015, le gouvernement a lancé un programme national de revitalisation des centres-bourgs. Cette démarche rassemble de nombreux organismes notamment le CEREMA.*

*Dans le cadre de ce programme, plusieurs missions ont été confiées au CEREMA :*

- la création du site officiel du programme ;
- le CEREMA a été organisateur du séminaire national pour le lancement du programme ;
- l'animation au niveau régional et interrégional ;
- la capitalisation d'expériences avec la production de fiches et de guides pour les acteurs ;
- l'évaluation en continu du programme par la création d'un référentiel ;
- la mise en place d'outils de valorisation

*Tout au long du dispositif, les acteurs du territoire pourront faire appel au CEREMA dans le cadre de ses missions et pour son expertise technique et scientifique.*

*Le CEREMA est un acteur essentiel dans la revitalisation des centres-bourgs.*



La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) est une société anonyme, sans but lucratif, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances.

Les SAFER réalisent des missions d'intérêt général dans le cadre de l'aménagement du territoire rural. Elles facilitent l'accès des terres aux agriculteurs et aident les collectivités à maintenir leurs terres agricoles et à protéger l'environnement.

### Le rôle de la SAFER dans la revitalisation

Par son expertise et ses missions relevant de l'intérêt général, la SAFER prend part à la revitalisation des centres-bourgs. En protégeant les terres agricoles et l'environnement, elle limite l'extension de l'urbanisation et favorise donc le renouvellement urbain. Elle veille également au développement économique du territoire.

La SAFER agit de manière à :

- dynamiser l'agriculture et les espaces forestiers et favoriser l'installation des jeunes ;
- protéger l'environnement, les paysages et les ressources naturelles ;
- accompagner le développement de l'économie locale.

Afin de garantir ses objectifs, la SAFER a mis en œuvre différentes actions :

- la réalisation d'études foncières. Elles permettent de connaître les prix des biens et des terres pour les estimer à leur juste valeur.
- la mise en place d'actions d'achat et de vente. La SAFER achète des biens agricoles et ruraux. Elle les revend ensuite à des agriculteurs, à des collectivités, ou à des personnes privées dont la finalité du projet correspond aux objectifs fixés par la SAFER.
- la gestion et l'aménagement de biens agricoles, forestiers et ruraux. La SAFER stocke des terrains et les loue à des agriculteurs de manière provisoire. Elle réalise également des travaux d'aménagement pour améliorer les conditions d'exploitation, pour entretenir les paysages...

Dans la majorité des opérations, l'acquisition des biens et des terres se fait à l'amiable, cependant, dans certains cas, la SAFER peut avoir recours au droit de préemption.

### Pour en savoir plus

- [www.safer.fr](http://www.safer.fr)
- <http://auvergne.safer.fr/>
- [www.safer-rhone-alpes.com](http://www.safer-rhone-alpes.com)
- [www.50-ans.safer.fr](http://www.50-ans.safer.fr)
- [www.agriculture.gouv.fr](http://www.agriculture.gouv.fr)
- [www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr)

### ILS L'ONT FAIT

*La SAFER du Languedoc Roussillon a accompagné la commune de Lavérune dans la gestion foncière de son territoire.*

*Lavérune est située dans le département de l'Hérault et compte 2 795 habitants (2013). Depuis de nombreuses années, elle subit une forte pression foncière. Elle a fait appel à la SAFER du Languedoc Roussillon dans le but de limiter l'extension de l'urbanisation, de préserver son patrimoine architectural et paysager ainsi que sa qualité de vie et son identité rurale.*

*Le partenariat entre la SAFER et la commune a permis de :*

- reconquérir des terrains en friches ;
- restructurer des exploitations ;
- créer un couloir vert dans une zone classée Espace Naturel Sensible.

*Les opérations réalisées dans le cadre de ce partenariat a permis de maintenir l'activité économique locale, de préserver et valoriser le patrimoine bâti et environnemental. En protégeant les espaces agricoles et naturels, le renouvellement urbain et la réhabilitation du centre-bourg ont été favorisés.*

*Par ses objectifs et les actions mises en place, la SAFER favorise la revitalisation des centres-bourgs, et accompagne les collectivités territoriales dans cette démarche.*

L'Etablissement Public Foncier (EPF) est un Établissement Public à caractère Industriel et Commercial sous la tutelle du ministère du Logement et de l'Habitat Durable et du ministère de l'Economie et des Finances. L'EPF est un acteur stratégique dans la gestion foncière des territoires.

Les collectivités adhérentes peuvent mandater l'EPF pour l'acquisition de terrains et immeubles bâtis, il peut également le faire pour son propre compte. L'EPF a la possibilité de réaliser des travaux de confortation ou de démolition sur ce foncier mais il ne doit pas participer à son aménagement. L'EPF revend ensuite les immeubles et les terrains, ces acheteurs sont :

- les communes, établissements publics de coopération intercommunale et syndicats mixtes adhérents ;
- les organismes réalisant des logements à financement social : OPAC, Office public d'HLM... ;
- les opérateurs bénéficiaires d'un contrat de concession publique d'aménagement avec un membre de l'Etablissement, aux régisseurs des zones d'aménagement concerté ;
- les Chambres de commerce ;
- les personnes publiques (Etat, Région...).

Dans la majorité des cas, l'acquisition se fait à l'amiable, pour certaines opérations, l'EPF peut bénéficier du droit de préemption.

### Le rôle des Etablissements Publics Fonciers dans la revitalisation

Par ces compétences d'ingénierie financière, technique et juridique, l'EPF est un opérateur foncier qui participe à la revitalisation des centres-bourgs.

Les actions ou opérations d'aménagement réalisées par l'EPF ont pour vocation de :

- mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat ;
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- réaliser des équipements collectifs ;
- lutter contre l'insalubrité ;
- permettre le renouvellement urbain ;
- sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'EPF soutient et favorise la réalisation d'opérations dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs.

### Pour en savoir plus

- [www.epora.fr](http://www.epora.fr)
- [www.eptb-loire.fr](http://www.eptb-loire.fr)
- [www.epfsmaf.com](http://www.epfsmaf.com)
- [www.epase.fr](http://www.epase.fr)
- [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)
- [www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr)
- La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

### ILS L'ONT FAIT

*L'EPF de Poitou-Charentes veille à favoriser le renouvellement urbain et la revitalisation des centres-bourgs sur son territoire. Pour mener à bien ces objectifs, l'EPF accompagne les collectivités territoriales dans la réalisation de ces opérations.*

*La ville de Loudun est une commune du département de la Vienne et compte 6 780 habitants répartis sur son territoire (INSEE 2013). Dans sa politique, la municipalité fixe sa volonté de restructurer son centre ancien en favorisant le renouvellement urbain et en préservant le commerce de proximité. Pour engager une opération globale de revitalisation de son centre-bourg, la commune de Loudun fait appel à l'EPF de Poitou-Charentes.*

*À la suite d'une identification des fonciers stratégiques, la commune mandate, par convention, l'EPF qui a pour mission d'étudier et de préparer ces sites. Dans un premier temps, l'EPF devra acquérir les parcelles, il réalisera ensuite les déconstructions et les dépollutions nécessaires. Il participera à la réflexion sur la définition du projet et recherchera des opérateurs pour mettre en œuvre le projet défini. Il revendra, enfin, à l'opérateur le foncier prêt à accueillir les nouvelles opérations.*

*L'EPF de Poitou-Charentes assiste la commune de Loudun dans la revitalisation de son centre-bourg. Dans le cadre de cette opération, l'objectif est de créer 120 logements en renouvellement urbain et environ 150 emplois.*



Le conseil régional est l'assemblée délibérante de la région. Par délibération, le conseil régional statue sur les affaires régionales. Il doit être consulté pour émettre un avis lors de problèmes liés au développement et à l'aménagement de son territoire.

La Région est, depuis la loi de décentralisation, une collectivité territoriale. L'État lui a transféré certaines de ces compétences en matière d'aménagement et de développement du territoire.

La Région élabore et met en œuvre un schéma régional pour assurer le développement économique, d'innovation et d'internationalisation, la coordination des actions économiques et l'animation des pôles de compétitivités, sur son territoire.

La Région soutien et est partenaire de nombreux acteurs de l'aménagement et du développement du territoire tels que les collectivités territoriales et les entreprises.

### Le rôle du conseil régional dans la revitalisation

Les compétences en matière d'aménagement et de développement du territoire, et le soutien apporté permettent aux conseils régionaux de participer à la revitalisation des centres-bourgs.

Les actions mises en place par le conseil régional interviennent dans de nombreux domaines :

- la formation, l'apprentissage, les lycées et l'enseignement supérieur ;
- les transports ;
- l'économie et l'emploi ;
- la recherche et l'innovation ;
- la culture et le sport ;
- l'Europe et l'international ;
- le numérique ;
- la santé et le social ;
- l'aménagement du territoire et la planification.

La Région apporte un soutien financier aux collectivités territoriales, aux établissements publics et aux entreprises pour les projets qui s'inscrivent dans le cadre de son domaine de compétences.

### Pour en savoir plus

- [www.auvergnerhonealpes.fr](http://www.auvergnerhonealpes.fr)
- [www.rhonealpes.fr](http://www.rhonealpes.fr)
- [www.auvergne.fr](http://www.auvergne.fr)
- La loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions

### ILS L'ONT FAIT

*Pour mener à bien sa politique en faveur du développement équilibré des territoires, la Région des Pays de la Loire a mis en place un Pacte régional pour la ruralité. Ce Pacte a pour objectif de :*

- renforcer l'accès aux réseaux de communication ;
- renforcer l'accès aux réseaux de transport ;
- protéger et développer les emplois de l'économie rurale ;
- développer les services dans l'espace rural ;
- garantir l'accès à la formation des jeunes en milieu rural ;
- protéger et valoriser l'environnement, le patrimoine et l'urbanisme des communes rurales ;
- renforcer les solidarités sur les territoires ruraux ;
- accompagner les élus ruraux.

*Ce Pacte vise à renforcer l'équilibre des territoires de la région. A travers ce dispositif, le conseil régional accompagne les communes de son territoire dans des opérations de revitalisation de leur centre-bourg.*

*C'est dans ce cadre, que la commune de Blain a demandé une subvention auprès de la Région pour réaliser des opérations de revitalisation de son centre-bourg. La commune située dans le département de la Loire-Atlantique et qui compte 9 543 habitants (INSEE 2013), a défini trois axes d'interventions pour le projet :*

- la modernisation du centre et des espaces publics par des aménagements urbains ciblés ;
- le soutien et l'accompagnement pour le développement des commerces et le marché bihebdomadaire ;
- la cohérence dans développement urbain du centre-ville.

*A travers la mise en œuvre du Pacte régional pour la ruralité, la Région permet de contribuer à la revitalisation des centres-bourgs.*

Le conseil départemental est l'assemblée délibérante du département. Par délibération, le conseil départemental statue sur les affaires départementales.

Le Département est, depuis la loi de décentralisation, une collectivité territoriale. L'État lui a transféré certaines de ces compétences en matière d'aménagement et de développement du territoire. La loi NOTRe vise la disparition des départements ce qui fragilise leurs compétences et leurs actions.

La principale mission du Département de promouvoir les solidarités et la cohésion territoriale notamment en faveur des personnes âgées, des personnes handicapées, des personnes en difficulté, de l'enfance et de la famille.

### Le rôle du conseil départemental dans la revitalisation

Les compétences en matière d'action sociale et d'aménagement du territoire permettent aux conseils départementaux de participer à la revitalisation des centres-bourgs.

Les actions mises en place par le conseil départemental interviennent dans de nombreux domaines. Il dispose de compétences obligatoires :

- la solidarité et la lutte contre les exclusions ;
- l'enfance et la famille ;
- les collèges publics ;
- les routes départementales et les transports ;

Il possède également des compétences optionnelles :

- l'aménagement du territoire ;
- le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) ;
- la culture et le sport
- le tourisme, l'économie et l'agriculture ;
- l'environnement ;
- l'habitat ;
- l'aménagement du territoire.

Le Département verse des subventions aux collectivités territoriales, aux établissements publics et aux associations dans le cadre de projets qui s'inscrivent dans son domaine de compétences.

### Pour en savoir plus

- [www.conseil-general.com](http://www.conseil-general.com)
- [www.loire.fr](http://www.loire.fr)
- [www.puy-de-dome.fr](http://www.puy-de-dome.fr)
- La loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions
- La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République

### ILS L'ONT FAIT

*L'une des actions menées, depuis de nombreuses années, par le Département de la Charente-Maritime est de soutenir les petites communes pour réaliser des aménagements dans le but d'inciter la population à habiter dans les centres-bourgs. C'est dans cette optique que le conseil départemental crée en 1980 le « Fonds d'aide à la revitalisation des petites communes ».*

*Cette politique vise à soutenir les collectivités de moins de 5 000 habitants, qui représentent une large majorité des communes du territoire, dans des opérations de réhabilitation afin d'embellir et de redynamiser leurs centres-bourgs.*

*Le Fonds de Revitalisation intervient dans :*

- l'organisation de l'espace ;
- la sauvegarde de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie ;
- la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine ;
- le maintien et l'amélioration des activités du bourg.

*Depuis la mise en place de ce fonds, les dotations annuelles ne cessent d'augmenter. Ce phénomène témoigne du succès de cette politique. Les différents domaines d'intervention permettent au conseil départemental de répondre aux demandes variées des communes.*

*En 2015, la politique départementale de revitalisation a permis de réaliser de nombreuses opérations telles que l'aménagement de rues piétonnes, la création ou l'aménagement d'espaces verts et de places piétonnes et la création ou le maintien de commerces de proximité.*

Les Parcs Naturels Régionaux (PNR) ont été créés par l'État afin de protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. « Parc naturel régional » est un classement dont peuvent bénéficier les territoires qui ont un patrimoine remarquable pour la région et qui comportent suffisamment d'éléments reconnus au niveau national et/ou international.

Les territoires concernés sont à dominante rurale. Ils présentent des paysages, des milieux naturels et un patrimoine culturel de grande qualité mais vulnérables.

Chaque PNR élabore un projet de développement durable qui vise la protection et la valorisation du patrimoine naturel et culturel sur le territoire régional.

A travers la charte du Parc, le PNR fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc, ainsi que les mesures de mises en œuvre. Les communes signent volontairement cette charte et doivent appliquer sur leur territoire le projet de protection et de développement durable élaboré.

### Le rôle des PNR dans la revitalisation

Le PNR vise à protéger l'environnement et à limiter l'extension urbaine des communes. Les actions mises en œuvre dans ce cadre, contribuent à la revitalisation des centres-bourgs.

L'objectif des PNR est d'assurer un développement économique et social du territoire, tout en préservant et valorisant le patrimoine naturel, culturel et paysager. Dans cette optique, les missions du PNR sont :

- la protection et la gestion du patrimoine naturel, culturel et paysager ;
- l'aménagement du territoire ;
- le développement économique et social ;
- l'accueil, l'éducation et l'information ;
- l'expérimentation et l'innovation.

Les objectifs du PNR vise à favoriser la revitalisation des centres-bourgs. Le PNR accompagne les communes dans cette démarche.

### Pour en savoir plus

- [www.parcs-naturels-regionaux.fr](http://www.parcs-naturels-regionaux.fr)
- [www.parc-livradois-forez.org](http://www.parc-livradois-forez.org)
- [www.parcdesvolcans.fr](http://www.parcdesvolcans.fr)
- [www.parc-naturel-pilat.fr](http://www.parc-naturel-pilat.fr)
- Article L.333-1 et suivants du code de l'environnement
- Article R.333-1 et suivants du code de l'environnement

### ILS L'ONT FAIT

*La problématique des « centres-vides » est présente sur le territoire du Parc Naturel Régional Normandie Maine : le taux moyen de vacance des logements est de 9 % et l'extension urbaine ne cesse de grignoter les espaces naturels et agricoles.*

*A travers sa charte, le PNR fixe des actions à mettre en œuvre en matière d'urbanisme. La revitalisation des centres-bourgs est, pour le parc, un enjeu essentiel pour la protection et la valorisation du patrimoine naturel et culturel sur son territoire. Elle vise à :*

- limiter la consommation des terres agricoles et naturelles en optimisant le foncier bâti existant ;
- valoriser et diversifier le patrimoine architectural et urbain ;
- améliorer le cadre de vie et les espaces publics ;
- dynamiser la vie économique et sociale locale.

*Pour enrayer cette problématique, le PNR a mis en place des actions sur son territoire. En 2014, il candidate avec deux de ces communes à l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la revitalisation des centres-bourgs. En collaboration avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie, le PNR souhaite réaliser des études de faisabilité opérationnelle de rénovation du bâti dans les centres-bourgs. Cette opération vise à montrer qu'il existe des alternatives à la construction de maisons individuelles dans les centres-bourgs.*

*Une première visite de terrain sur la commune de Sillé-le-Guillaume a permis d'engager la réflexion sur la revitalisation des centres-bourgs au sein de son territoire. Le PNR souhaite que cette démarche et les actions mises en place s'étendent à toutes les communes du parc.*



L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) est un établissement public, sous la tutelle du ministère du Logement et de l'Habitat durable et du ministère de l'Économie et des Finances.

L'objectif de l'ANAH est d'améliorer le parc de logements privés existants. Engagée en faveur d'un habitat solidaire, cette agence centre ses actions sur les ménages les plus modestes.

Dans le cadre des opérations programmées (OPAH), l'ANAH travaille en collaboration avec les collectivités territoriales. Elle contribue à instaurer, sur le territoire, la politique du gouvernement dans différents domaines tels que la transition énergétique, le mal-logement et l'égalité des territoires. Elle veille à la mise en œuvre des plans nationaux en matière d'habitat : le plan de rénovation énergétique de l'habitat, l'expérimentation nationale de revitalisation des centres-bourgs, le nouveau programme de renouvellement urbain, le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, le plan de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale.

L'ANAH fixe ses missions et les actions de sa mise en œuvre dans un contrat d'objectifs et de performance.

### Le rôle de l'ANAH dans la revitalisation

Par sa forte ambition dans le domaine de l'habitat, l'ANAH joue un rôle essentiel dans la revitalisation des centres-bourgs et constitue un appui important pour les acteurs de cette démarche.

Les actions mises en place par l'ANAH visent à :

- résorber l'habitat indigne ;
- lutter contre la précarité énergétique ;
- prévenir et traiter les copropriétés en difficulté ;
- adapter les logements aux besoins des personnes âgées ou handicapées ;
- améliorer l'accès au logement des plus modestes.

Dans le cadre d'opérations gérées par l'ANAH, l'agence peut verser une subvention aux propriétaires occupants, aux bailleurs et aux copropriétés en difficulté, pour aider au financement des travaux. Ce soutien est soumis à condition.

### Pour en savoir plus

- [www.anah.fr](http://www.anah.fr)
- [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)
- [www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr)
- [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

### ILS L'ONT FAIT

*Pour mettre en œuvre sa politique, l'ANAH a créé différents outils d'intervention :*

- le programme d'intérêt général (PIG) ;
- l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- la convention d'opération programmée ;
- le plan de sauvegarde (PDS).

*Ces outils permettent d'obtenir une subvention pour réaliser des travaux. Le projet doit s'inscrire dans les objectifs fixés par l'ANAH en matière d'habitat.*

*En 2003, les Communautés de Communes du Pays d'Astrée, des Montagnes du Haut Forez et du Haut Lignon, situées dans le département de la Loire et ayant une population totale de 18 319 habitants, se sont regroupées pour un projet commun.*

*Dans le cadre d'une OPAH de revitalisation rurale achevée en 2008, ce groupement a été accompagné tout au long de l'opération par de l'ANAH et ont perçu un soutien financier de la part de l'agence. L'amélioration de 700 logements a été possible par la mise en œuvre de l'OPAH. Le projet a permis de répondre à de nombreux objectifs :*

- diversifier l'offre locative résidentielle ;
- accroître l'offre de logement conventionné ;
- lutter contre la vacance et l'insalubrité ;
- valoriser le patrimoine bâti et paysager ;
- améliorer le cadre de vie.

*Grâce à cet outil, l'ANAH a pu contribuer à la revitalisation des centres-bourgs de ce territoire.*



Sommaire enjeux



Sommaire outils



Expériences



Lexique

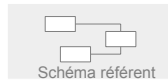


Schéma référent

Les directions départementales des territoires sont des agences étatiques déconcentrées dans les territoire. Nés du regroupement des directions de l'équipement (DDA) et direction de l'agriculture (DDA), elles sont chargés de mettre en œuvre les lois nationales sur les territoires et dans les domaines de l'aménagement, des risques, de l'agriculture et de l'habitat. Elles dépendant de plusieurs ministères et peuvent intervenir pour des missions interministérielles

### Le rôle desDDT dans la revitalisation

Garantes de la mise en œuvre des politiques nationales concernant l'aménagement des territoires, les DDT sont des interlocuteurs phares pour tous les projets de revitalisation des centres bourgs.

- AMI
- coordination des financements
- ingénierie
- gestion des fonds de rénovation rurale

### Pour en savoir plus

- [Www.loire.gouv.fr](http://www.loire.gouv.fr)