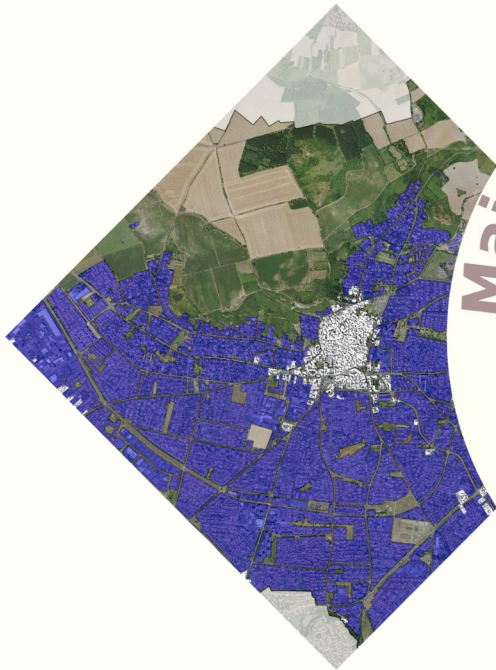


# Guide RECONQUÊTE des centres-villes et des centres-bourgs



Maintien des centralités

**Un équilibre  
à trouver**

Développement



## Édito

La perte d'attractivité des centralités se manifeste sur l'ensemble du territoire national. De nombreux centres-villes et centres-bourgs font face à une diminution, une paupérisation et un vieillissement de la population, qui entraînent une augmentation de la vacance des logements et des locaux commerciaux ainsi qu'une dégradation du bâti. Conséquemment, l'image des centres et leur cadre de vie s'en trouvent fortement altérés. Ces difficultés, renforcées par un aménagement qui permet l'installation des commerces, services et zones résidentielles vers la périphérie, participent ainsi à la consommation des espaces, à la perte de biodiversité, au réchauffement climatique.

Dans le contexte actuel de crise sanitaire de la COVID-19 et des difficultés économiques qu'elle engendre, les problématiques des centres-villes et centres-bourgs sont encore plus flagrantes (commerces fermés, promiscuité, absence d'espaces extérieurs privatifs, ...). Pour autant, ces épreuves ont aussi démontré tout l'attachement des habitants à ces secteurs, qu'ils considèrent comme des lieux de vie, où il est important de retrouver des terrasses où se restaurer, des commerces de proximité où consommer local et des espaces de nature où se ressourcer. A l'automne 2020, le 5<sup>e</sup> baromètre du centre-ville révèle que 64 % des Français se déclarent attachés à leur centre-ville et 77 % aimeraient être associés à la construction du centre-ville de demain.

Il est dès lors primordial d'agir sans plus tarder pour redonner à ces centralités toutes leurs fonctions (résidentielle, sociabilisation, économique, culturelle). Ces centres, quel que soit leur taille, jouent un rôle structurant à l'échelle communale mais aussi à l'échelle de tout le territoire. Il en résulte qu'une stratégie efficace de reconquête ne peut se mener qu'avec une réflexion plus vaste que le seul niveau communal. Penser et coordonner les actions au niveau du territoire permet ainsi de mettre en place une politique cohérente, bénéfique à terme pour toutes les communes, et d'éviter, ou à minima de réguler, les effets néfastes des concurrences entre centre et périphérie.

C'est pourquoi, depuis plusieurs années, cette ambition est au cœur des politiques publiques de l'État, qui s'engage auprès des élus locaux. Cela s'est récemment traduit par la mise en place des « opérations de revitalisation des territoires » (ORT) avec la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan), et par l'émergence de dispositifs d'accompagnement tels que « l'Appel à manifestation d'intérêt centre-bourg », « Action Coeur de Ville » et « Petites Villes de Demain ». Au-delà de ces programmes spécifiques, des territoires se sont aussi saisis de cette problématique et ont lancé un aménagement global et équilibré en s'appuyant sur des partenariats solides et une palette d'outils existants.

Le département du Puy-de-Dôme n'échappant pas à ce constat, il m'a donc semblé essentiel d'élaborer ce document qui :

- d'une part, propose une analyse du phénomène de la perte d'attractivité des centres-villes et des centres-bourgs (partie 1) ;
- et d'autre part, se veut un appui aux élus en recueillant des exemples d'actions qui ont fait leur preuve sur plusieurs territoires (partie 2), des méthodologies d'intervention (partie 3) et des outils à décliner (partie 4).

Je vous invite donc à le parcourir et à vous rapprocher des services de l'État pour vous accompagner dans vos démarches en cours ou à venir, notamment au titre des programmes déployés par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires et du plan de relance.

  
Le Préfet du Puy-de-Dôme

  
Philippe CHOPIN



# SOMMAIRE

- |   |                |
|---|----------------|
| <b>1 - Des constats à partager</b>                                      | <b>page 7</b>  |
| <b>2 - C'est possible : des collectivités déjà passées à l'action !</b> | <b>page 19</b> |
| <b>3 – Un temps de réflexion indispensable</b>                          | <b>page 41</b> |
| <b>4 – Des outils à mobiliser</b>                                       | <b>page 49</b> |



# Partie 1

## Des constats à partager

*La perte de dynamisme des centralités est le résultat de politiques successives d'aménagement "au coup par coup" et des évolutions sociétales, qu'elles soient économiques ou culturelles. Avant de se lancer dans une démarche de revitalisation du territoire, il est important de comprendre les causes de ce phénomène mais aussi toutes ses conséquences, afin d'agir au plus vite, et au mieux, en faveur d'un aménagement plus respectueux du foncier, de l'environnement et des paysages.*

## Centralités et périphéries, un développement déséquilibré de longue date



Dégradation et pénurie de logement après la Seconde Guerre mondiale. Quartier de la Balance. Avignon 1964 © METL-MEDDE

La **sortie de la guerre** associée à l'exode rural, au baby boom, à l'immigration et à la décolonisation font naître une pénurie de logements auquel l'État doit répondre. Dans le même temps, les éléments de confort apparaissent (eau courante, chauffage central, assainissement individuel...) et accompagnent les besoins de faire évoluer rapidement l'habitat.

Sous l'égide d'une politique d'aménagement qui prône la séparation des fonctions (logement/commerces/loisirs), le modèle de l'habitat de masse s'impose comme la solution adéquate et conduit dans les **années 1960** à la création des grands ensembles en dehors des grands centres urbains.

Une qualité de construction pas toujours au rendez-vous, ainsi qu'une mixité sociale et fonctionnelle peu réussie, montrent rapidement les limites de ce type d'habitat collectif.

Parallèlement, les crises économiques des **années 70**, la désindustrialisation ainsi que l'arrêt de certaines productions (mines de charbon par exemple) engendrent chômage et précarité dans les campagnes et obligent à un déplacement des populations depuis les zones rurales vers de nouveaux bassins d'emploi.



Grands ensembles création de barres d'immeubles : quartier saint Jacques Clermont-Fd Création 1961

Ce phénomène augmente la nécessité de construire près des villes pour répondre au marché du travail.

La démocratisation de l'automobile, le développement soutenu des infrastructures, et l'apparition des aménageurs privés vont marquer un tournant dans cette politique des grands ensembles au profit de l'habitat individuel. Les déplacements quotidiens étant facilités, les aspirations des populations à quitter les centralités pour des quartiers résidentiels en périphérie sont renforcées.

Le début des **années 80** marque le commencement de la perte d'attractivité de la ville et du bourg. La demande évolue aussi bien pour les logements que pour les commerces. Les constructions des centres-villes et bourgs se trouvent peu adaptées, moins lumineuses, souvent soumises à la promiscuité et au bruit, sans compter les problèmes d'accessibilité en voiture.



Cité de La Chaudronne ©Henri Salessz/MEDDE-MLETR



Des commerces toujours plus grands se multiplient pour donner vie à des zones commerciales majoritairement implantées à l'extérieur des villes.



Centre ville de Riom et la zone commerciale et industrielle de Riom-Mozac 2019 -DDT63

Les **années 90** et le **début des années 2000** voient cette tendance s'accroître. Les lieux de vie se déplacent encore davantage vers la périphérie. L'étalement urbain et l'usage de la voiture individuelle s'accroissent quand les centralités sont en perte de vitesse, qu'il y ait ou non gain de population.

A compter du **milieu des années 2000**, le poids croissant du coût de l'énergie et des carburants sur les budgets des ménages, la multiplication des événements climatiques, et les crises économiques et sanitaires engendrent une prise de conscience politique et sociétale. La pertinence des centralités s'impose, mais celles-ci font face à des difficultés toujours plus importantes. Le défi est encore à relever.



Centre historique (gris) et étalement urbain (couleur) Volvic- 2019 -DDT63

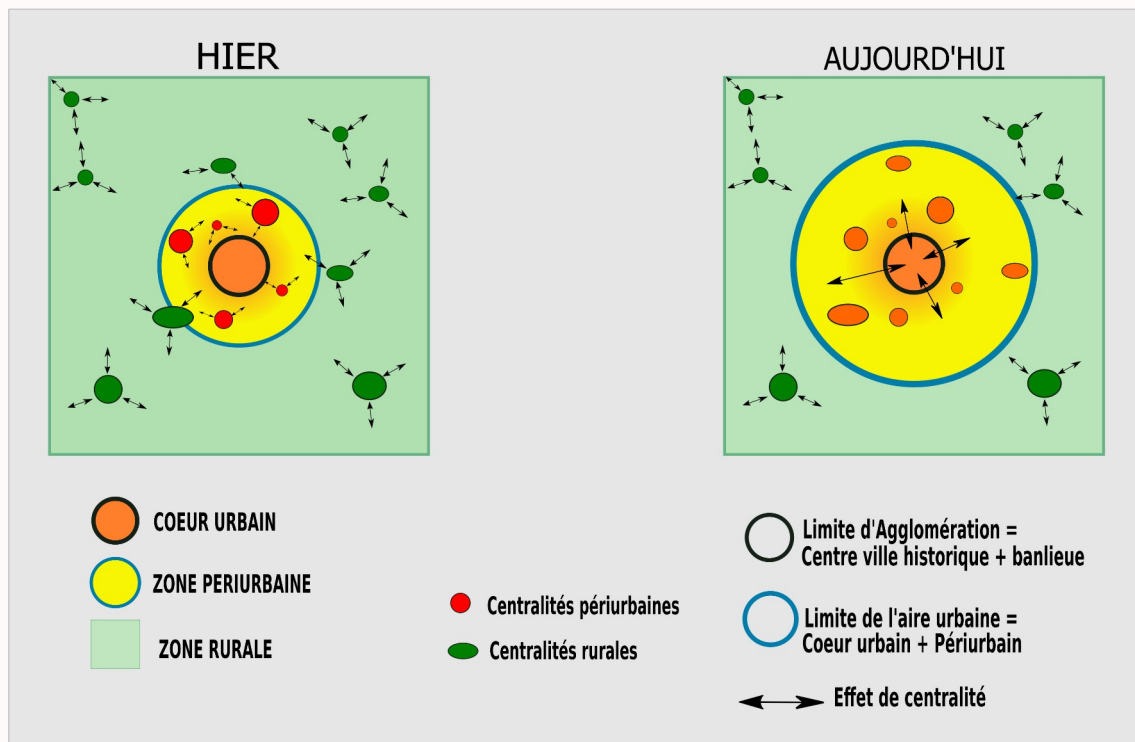
*Désormais, des politiques d'aménagement plus frugales s'amorcent.*

*Il convient de les généraliser selon un principe de solidarité territoriale.*

*Dépasser les logiques concurrentielles entre centre et périphérie, revoir les formes urbaines, reconstruire la ville sur la ville, c'est redonner de l'attractivité à la fois résidentielle et économique aux territoires. C'est aussi le moyen le plus efficace de préserver le vivant et d'améliorer la santé et le cadre de vie de chacun.*

## Un développement des agglomérations peu favorable aux centralités mais des pistes à envisager.

### Analyse des dynamiques des territoires urbain, périurbain et rural



Schématisme de la dynamique des territoires entre urbain, périurbain et rural (DDT63, 2021)

### Comment interpréter ce schéma ?

L'évolution des dynamiques territoriales tend à faire ressortir une perte des centralités aussi bien dans le cœur urbain que dans les communes périphériques.

Cette dynamique est notamment la conséquence d'une hausse du prix du foncier dans l'hypercentre du cœur urbain et de tarifs séduisants en zone périurbaine.

Ainsi certaines communes périurbaines ont privilégié un développement massif de zones résidentielles en périphérie des villes. Cette manne financière et l'arrivée de nouveaux habitants peuvent paraître favorables. Cependant, sans un développement urbain équilibré sur

toutes les fonctionnalités, cela peut facilement dévier sur une perte d'identité de la commune et un renforcement massif des flux pendulaires avec le cœur urbain souvent plus riche en aménités diverses (emploi, commerces, équipement culturels et sportifs).

Le rôle de relais de bassin de vie que représente les communes périphériques s'amenuise : des quartiers entiers se retrouvent alors réduits à des "cités dortoirs".

*Ainsi alors que les centralités de l'hypercentre du cœur urbain et des centres villes centres bourgs des communes périphériques perdent progressivement leur vitalité, l'aire urbaine s'étend progressivement sur les territoires ruraux dans une logique d'espace infini.*

## Pistes à envisager pour remédier à cette perte de centralités ?

### Pour le Cœur urbain :

Le cœur urbain concentre un grand nombre d'aménités (emplois, commerces, équipements culturels, de santé ou d'enseignement...) et joue un véritable rôle de centralité (en orange). Aujourd'hui : son extension génère une perte d'attractivité du centre ancien, souvent moins facile d'accès, avec des ensembles bâtis de plus ou moins bonne qualité, et des loyers plus chers pour les commerces et les habitants.

*L'enjeu consiste à mettre en place des leviers multiples et coordonnés en faveur du centre, pour éviter une détérioration majeure de son image, et parallèlement freiner les effets de concurrence avec les zones périphériques.*

### Pour le Périurbain :

Les communes périurbaines se distinguent des communes rurales par le fait qu'elles sont davantage attirées par le cœur urbain pour les déplacements domicile-travail.

Le secteur périurbain permet un compromis entre proximité avec la nature et bonne accessibilité aux aménités du cœur urbain. Il génère une attractivité résidentielle (+18 % entre 1999 et 2016 dans le Puy-de-Dôme) pour une population à la recherche de terrain moins cher qu'en cœur urbain. Progressivement, les communes (hier, en rose) perdent leur rôle de centralité ou de relais pour les plus petites communes avoisinantes.

Dans le même temps, la dépendance au cœur urbain se renforce au regard des aménités dispersées entre toutes les communes du secteur périurbain. Aujourd'hui : le secteur périurbain se caractérise par une consommation d'espace très importante justifiée par l'accueil massif de population mais au détriment du bâti ancien (logements, commerces et équipements) localisé en centre-bourg (augmentation de 79 % du nombre de logements vacants entre 1999 et 2016 dans le Puy-de-Dôme).

*L'enjeu consiste donc à tirer parti de cette attractivité pour concentrer l'accueil de population au cœur des centres-bourgs.*

### Pour le Rural :

De par leur accessibilité réduite et une économie généralement moins dépendante du cœur urbain (emplois publics, tourisme, agriculture, industrie...), certaines communes du secteur rural sont davantage autonomes et jouent un véritable rôle de centralité (en vert) à l'échelle d'un bassin de vie.

Mais la perte d'attractivité des 20 dernières années, qui s'est traduite par une baisse démographique (- 3 % : mobilité résidentielle - flèche rouge), une plus faible

fréquentation des aménités et un plus fort taux de logements inoccupés (environ 40 % = logements vacants + résidences secondaires) a affaibli le rôle des centralités de ce secteur. Aujourd'hui, le secteur rural souffre d'une baisse d'attractivité.

Sa consommation d'espace se fait en périphérie au détriment des centres-bourgs dans lesquels se multiplient les bâtiments inoccupés.

*L'enjeu ici consiste à s'appuyer sur les atouts des centres-bourgs pour augmenter l'attractivité de ce territoire.*

## Vacance résidentielle et dégradation du bâti : des problématiques plus prégnantes dans les centres-villes et centres-bourgs

### Quel constat ?

Entre 2009 et 2018, le nombre de logements vacants dans le Puy-de-Dôme est passé de 40 000 à 45 000 soit un logement vacant de plus chaque jour !

Le taux de vacance dans le Puy-de-Dôme est de 11,2 %. Ce taux de vacance est supérieur au taux national qui est de 8,4 %.

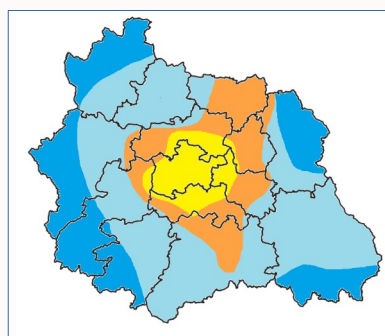
**En moyenne, 1 logement vacant sur 3 est situé dans les centres-villes et les centres-bourgs du département** (14 620 logements vacants dans les centres sur un total de 45 372 logements vacants) **alors que les centres-villes et centres-bourgs ne constituent que 21 % du parc résidentiel** (85 238 sur un total de 403 868 logements.)

Sur les franges est et ouest du département, la vacance se retrouve de manière indifférenciée sur toute la commune (centre-bourg, lieu-dit, hameaux).

Dans la Métropole et les zones péri-urbaines, la vacance est davantage concentrée en centre-ville et centre-bourg.

*La remise sur le marché des logements vacants est un enjeu sur tout le territoire.*

Par ailleurs, le département du Puy-de-Dôme est concerné par une proportion non négligeable d'habitat dégradé. A ce titre, **plus de 170 arrêtés de péril ont été pris entre 2010 et 2020 dont plus de 80 % sont situés en centre-ville et centre-bourg.**



- Taux de vacance inférieur à la moyenne départementale. Taux de vacance plus important en centre-ville / centre-bourg
- Taux de vacance situé dans la moyenne haute départementale. Taux de vacance plus important en centre-ville / centre-bourg
- Taux de vacance largement supérieur à la moyenne départementale. Vacance diffuse sur le territoire
- Taux de vacance supérieur à la moyenne départementale. Vacance diffuse sur le territoire.

Répartition de la vacance de logements dans le Puy-de-Dôme

### Quelles perspectives pour les centres-villes et centres-bourgs ?

Entre 2009 et 2018, **90 collectivités du département ont vu leur nombre de logements vacants diminuer.** Parmi ces communes, seules 15 ont une diminution supérieure à 10 logements. Il est à noter que nombre d'entre elles disposent ou ont disposé d'un programme d'intervention avec l'État et l'Anah en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (OPAH, OPAH-RU, PIG), qui permet d'encourager les initiatives privées et de garantir la réalisation de travaux de qualité. **L'OPAH-RU**, en délimitant un périmètre prioritaire d'intervention et en prévoyant un programme d'actions complet (habitats, espaces publics, commerces, ...), est un dispositif particulièrement adapté aux problématiques des centres-villes et centres-bourgs.

Lorsque l'incitatif échoue, la puissance publique n'a souvent pas d'autres choix que d'intervenir sur des bâtis très ciblés via des procédures coercitives. Si ces mesures s'avèrent souvent longues et complexes, elles sont cependant primordiales pour traiter les noyaux durs. Ainsi en 2019, sur les 232 dossiers en cours de traitement au sein du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, 92 ont été clos suite à la réalisation de travaux.

PRÉFET  
DU  
PUY-DE-DÔME  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Agence  
nationale  
de l'habitat

2009-2018 :

**+5000**  
logements  
vacants



EN 2020,  
**1** LOGEMENT VACANT  
sur **3** est situé  
dans un  
CENTRE VILLE / BOURG

## Logements vacants : Quelques exemples en centres-villes et centres-bourgs



Saint-Georges-de-Mons (2021- DDT63)



Saint-Beauzire (2021- DDT63)



Chamalières (2021-DDT63)

## Commerces : freiner les concurrences des zones périphériques et soutenir l'implantation des commerces de proximité

### Quel constat ?

En 2016, 90 % des demandes de surface commerciale se sont faites en périphérie.

En 2018, le taux moyen national de la vacance commerciale en centre ville a atteint **11,9 %**.

**2/3 des centres villes présentent une vacance commerciale au-dessus des 10 %, contre la moitié en 2015.** Les villes de moins de 20 000 habitants, petites et moyennes, sont plus particulièrement touchées par ce phénomène.

Si les commerces de proximité ont particulièrement leur place dans les villes de taille intermédiaire (en-dessous de 150 000 habitants), leur développement est très inégal entre les centres et les périphéries de ces communes. Ainsi en région Auvergne-Rhône-Alpes, dans la plupart des villes de taille intermédiaire, **l'emploi salarié du commerce de proximité baisse en centre-ville entre 2009 et 2015 (- 0,8 % / an) alors qu'il progresse dans les mêmes proportions dans les surfaces commerciales périphériques (+ 0,8 % / an).**

*Il y a bien un intérêt des consommateurs pour les commerces de proximité, c'est une opportunité pour leur implantation vers les centres-villes.*

Le tissu commercial des centres des villes de taille intermédiaire se renouvelle très rapidement. Sur un total de 368 villes de taille intermédiaire recensées sur toute la France, près de un commerce sur deux dans le centre-ville a disparu en six ans (2009-2015). Dans le même temps, près de 45 % des commerces recensés en 2015 avaient moins de six ans d'activité. Ainsi, bien que les initiatives soient présentes, elles sont très fragiles. L'accompagnement des porteurs de projet est donc un enjeu essentiel pour tenter de les pérenniser (conseils, formation, baux provisoires, subventions, etc).



Mise en scène de l'ouverture prochaine d'un commerce dans le centre-ville d'Issoire

Le dynamisme commercial est également dépendant de l'environnement socio-économique. Ainsi, un faible niveau de vie des habitants contribue fortement à la déprise du commerce en centre-ville ; l'enjeu de mixité sociale est donc fondamental, d'où l'intérêt d'organiser la diversification de l'offre d'habitat.

### Quelles perspectives dans les centres-villes, centres-bourgs ?

En Auvergne-Rhône-Alpes, entre 2009 et 2015, dans les villes de taille intermédiaire, les magasins d'équipement de la personne et de la maison, qui nécessitent souvent de grands espaces, sont de moins en moins présents dans les centres, contrairement à la restauration, en plein développement suite aux changements d'habitudes de consommation.

Lorsque le centre-ville ou bourg bénéficie d'une image agréable, et remplit ainsi son rôle de lieu de flânerie, les établissements proposant une restauration sur place (restaurant, snack, salon de thé, ...) sont particulièrement attractifs.

Les espaces de co-working sont aussi très appréciés en centre-ville ou bourg. Au-delà de la mise en relation qu'ils permettent, ils offrent aussi l'opportunité pour les start-up, les libéraux et les auto-entrepreneurs de s'installer dans des villes de toute taille, y compris dans des zones plus rurales, dont le cadre de vie peut être un argument d'attractivité des cadres. Le développement de la couverture numérique sur l'ensemble du territoire et de la pratique du télétravail renforcent l'intérêt pour les collectivités d'investir dans ce type de services.

EN 2016 :  
**90 %** des demandes de surfaces commerciales en périphérie

EN 2018  
**2/3** vs EN 2015  
**1/2**  
DES CENTRES-VILLES ONT UNE VACANCE des COMMERCES > 10%

ENTRE 2009 ET 2015 :  
**EMPLOIS COMMERCIAUX**  
-0,8%/an en CENTRE-VILLE vs +0,8%/an en PÉRIPHÉRIE

## Commerces : freiner les concurrences des zones périphériques et soutenir l'implantation des commerces de proximité

100%  
BIO

Lorsque le tissu commercial est peu développé, les magasins d'alimentation sont ceux qui résistent le mieux. Les consommateurs s'orientant de plus en plus vers des produits de qualité, assurant une traçabilité, les magasins proposant du **bio (+ 15 % / an de chiffre d'affaires)** et des **circuits courts** représentent une **opportunité à investir**.



Commerce en déshérence - Clermont-Ferrand



Magasin d'alimentation « locomotive » de quartier Clermont-Ferrand

Click & Collect

*Vous venez récupérer  
un panier commandé  
sur internet ?*

*Signalez vous en boutique sans attendre à  
l'extérieur.*

*On s'occupera rapidement de vous !*

Le **e-commerce** (+ 10 à 15 %) depuis les années 2000, le **drive** (+8 % en 2018) ou encore **les services de « Clic & Collect »** plus récemment, sont en plein essor. La crise sanitaire liée à la pandémie du Covid 19 a accéléré ces nouvelles pratiques. Dans cette période, les commerces de proximité apprennent à s'adapter et innover en proposant d'autres services. Ces initiatives sont à pérenniser et à diversifier.



Dans le cadre du plan de relance, un fonds de restructuration des locaux d'activité est alloué au soutien des projets de réaménagement commercial et artisanal pour un montant de 60M€.

## Les conséquences irréversibles de l'étalement urbain sur l'environnement : repenser le tissu urbain

La notion d'environnement doit être appréciée dans sa globalité : la santé des humains, la biodiversité, la préservation des terres, des sols, de l'eau, de l'air, du climat, les biens matériels, le patrimoine culturel et paysager, et l'ensemble des interactions entre ces différents éléments.

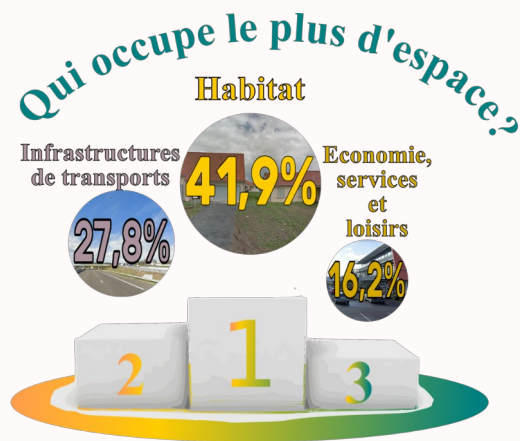
### Quel constat ?

#### ... sur la biodiversité ?

La biodiversité connaît aujourd'hui une érosion massive et rapide. Un million d'espèces animales et végétales sont aujourd'hui menacées d'extinction.

L'extension des enveloppes construites, par la consommation et le morcellement des espaces agricoles, forestiers et naturels, contribue directement à la dégradation des écosystèmes et à l'érosion de la biodiversité :

- si un oiseau sur huit est menacé au niveau mondial, la situation en France est encore plus alarmante avec **un oiseau sur trois** ;
- en région Auvergne-Rhône-Alpes, il est estimé qu'**une espèce sur deux d'oiseaux** est menacée d'extinction si rien ne change rapidement ;
- **50 % des zones humides** ont disparu depuis 1960 sur le territoire français.



#### ... et sur l'artificialisation des terres ?

- en France, **20 000 hectares d'espaces naturels sont artificialisés chaque année (moyenne entre 2006 et 2016)** ;
- dans le Puy-de-Dôme, **360 hectares par an sont artificialisés**, soit l'équivalent de la disparition d'un terrain de rugby par jour ou six lacs d'Aydat par an.
- La construction d'habitats est le premier facteur de destruction des terres agricoles, naturelles et forestières ;
- 60 % des projets de construction se développent en extension de l'enveloppe bâtie ;
- l'artificialisation détruit les habitats naturels et les continuités écologiques nécessaires à la faune pour se nourrir, se reproduire et circuler en sécurité. Elle augmente le ruissellement des eaux et donc les risques d'inondation. Elle empêche par ailleurs la retenue de CO<sup>2</sup> et engendre de la pollution ;
- **re-naturer des terres artificialisées est un processus complexe et coûteux (400€/m<sup>2</sup>), sans qu'il ne soit possible de revenir à la qualité de l'état initial.**

#### ...sur la mobilité ?

Le développement des activités et des logements en périphérie engendrent une dispersion des lieux de vie. Le recours à la voiture individuelle est de fait renforcé :

- **les transports sont responsables de 30 % des émissions de gaz à effet de serre** qui agissent directement sur le réchauffement de la planète et le changement climatique et sont facteurs de pollution avec des effets néfastes sur la santé ;
- la pollution de l'air serait la cause de **48 000 décès prématurés chaque année en France** ;
- **21 % des dépenses totales d'un ménage** sont utilisées pour la mobilité.



Coût moyen d'une voiture à l'année en France (achat, essence, assurance, stationnement, péage, réparations...)

**1 OISEAU SUR 2 MENACÉ EN AUVERGNE RHÔNE-ALPES**

**360 ha/an DE TERRES ARTIFICIALISÉS DANS LE PUY-DE-DÔME**

**TRANSPORTS : 30% DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE**



## Les conséquences irréversibles de l'étalement urbain sur l'environnement : repenser le tissu urbain



### *Quelles perspectives pour les centres-villes et centres-bourgs ?*

La loi Elan fixe l'**objectif de zéro artificialisation nette en 2050**, donnant ainsi un cap pour un urbanisme plus équilibré et durable, qui cherche avant tout à investir le tissu urbain existant par la mobilisation des dents creuses, la reconversion des friches et l'évolution des schémas d'aménagement. Cet objectif est également au cœur des préoccupations des populations, l'objectif « lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain en rendant attractive la vie dans les villes et villages » fait partie d'une des 149 propositions de la convention citoyenne pour le climat lancée en 2019 par le Gouvernement.

Les collectivités intègrent progressivement cette ambition dans leur projet politique d'aménagement. **Dans le Puy-de-Dôme, en 2018 et 2019, se sont respectivement 650 et 630 hectares de terrain constructibles qui ont été supprimés dans les documents d'urbanisme** (élaboration / révision), permettant ainsi de préserver pour 90 % d'entre eux leur vocations agricole, forestière et naturelle.

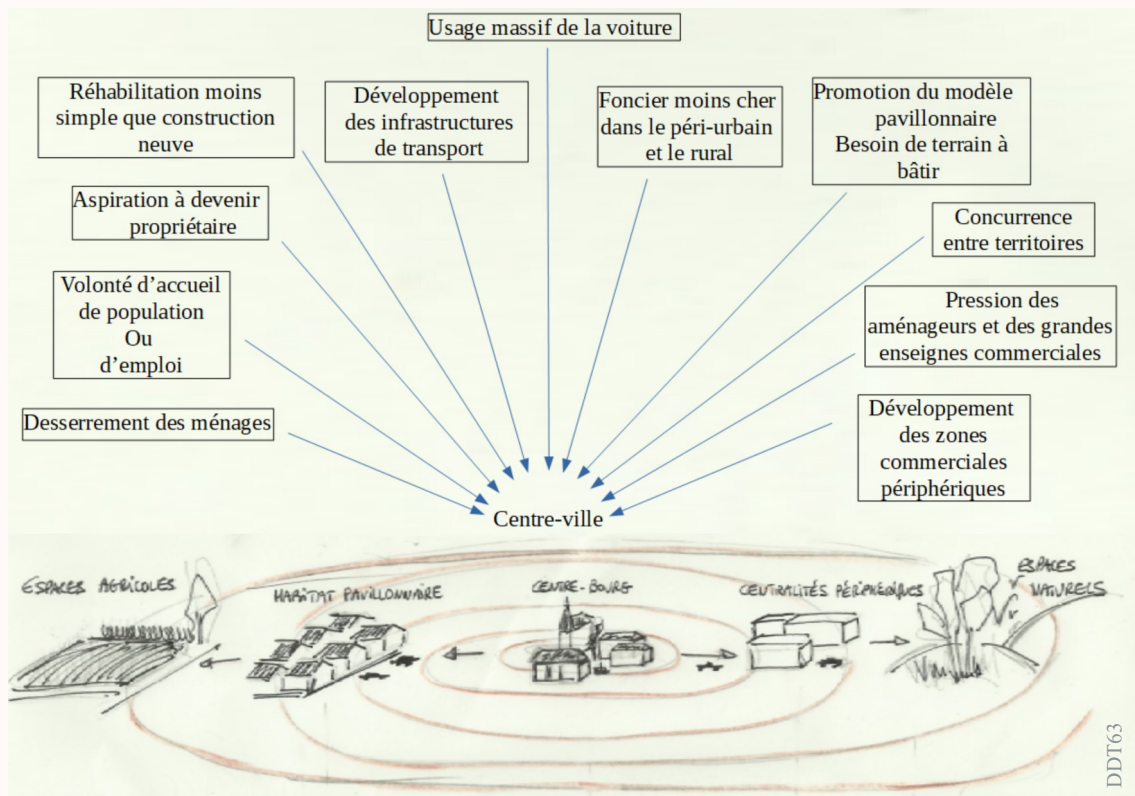
Les territoires, quelque soit leur typologie (urbain, péri-urbain ou rural), doivent repenser le tissu bâti, et ainsi soutenir de nouvelles façons d'habiter. Cela passe par la promotion de formes alternatives d'habitats, qui s'intègrent mieux à leur environnement, sont moins consommatrices d'espace et laissent ainsi plus de place pour des espaces de respiration (parcs, jardins partagés, coulées vertes, aménagements autour des zones humides ou de cours d'eau, ...).

La mixité fonctionnelle, et donc le développement de quartiers autour de plusieurs axes (services, habitat, emploi, loisirs, ...), est également essentielle pour raccourcir les distances, et favoriser des déplacements en mode doux.



Phoros de fond Saint-Beauzire 2019 – Photos DDT63

## Une logique de développement dépassée Des centralités et un territoire fragilisés



- ▷ Augmentation de la population et des emplois
- ▷ Des recettes fiscales plus importantes
- ▷ Développement de l'offre résidentielle
- ▷ Extension des zones constructibles



- ▷ Dans le centre-bourg : perte de population , fermeture de commerces , vacance de logements, dégradation du bâti, paupérisation
- ▷ Augmentation des charges pour la collectivité (VRD)
- ▷ Consommation de terres agricoles et d'espaces naturels, perte de biodiversité
- ▷ Augmentation des dépenses des ménages (coût du transport)
- ▷ Imperméabilisation des sols et risque d'inondation

➔ **PERTE D'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE-VILLE, CENTRE-BOURG ...**

**ALORS QUE FAIRE ?**

# Partie 2

## C'est possible : des collectivités déjà passées à l'action !

*S'engager dans une démarche de reconquête du centre-ville ou centre-bourg n'est pas chose aisée.*

*En effet, il s'agit d'intervenir globalement (habitat, commerces, espaces publics, transports, patrimoine bâti et naturel, etc), sur le long terme (nécessité de phaser) et de mobiliser de multiples compétences. Pourtant, comme nous venons de le voir, cela est plus que nécessaire, que ce soit pour la commune elle-même ou son bassin de vie.*

*Les collectivités qui se sont lancées dans ces démarches, ont su dépasser le constat des difficultés et oser innover.*

*C'est en déterminant les enjeux du territoire, ses forces et faiblesses, en coordonnant les différents volets d'actions et en mobilisant les bons partenariats que les résultats sont atteints.*

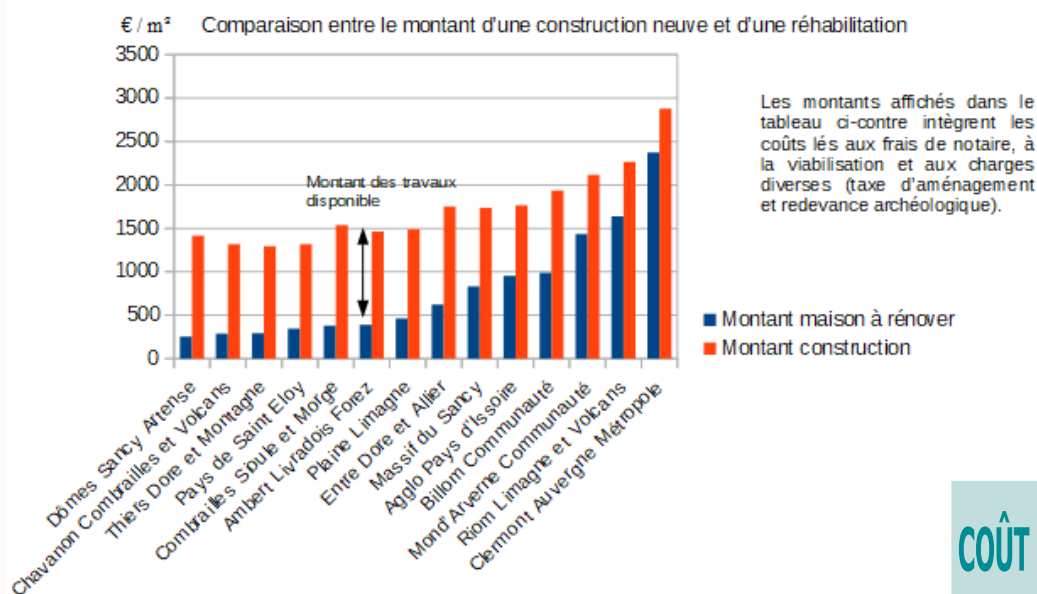
## Rénover ne coûte pas plus cher que de construire et répond aux attentes de certains ménages

D'un point de vue général, la rénovation permet de faire des économies en termes de coût des travaux liés à la viabilisation, de consommation énergétique et de déplacements.

Pour le particulier, sans prendre en compte les aides financières, la différence entre le coût de la construction et celui de la rénovation varie d'un territoire à l'autre. Celle-ci s'échelonne entre 1160 € / m<sup>2</sup> pour le plus important à 507 € / m<sup>2</sup> pour le plus faible. Le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), dans une étude de 2013, estime le coût d'une réhabilitation « lourde » à 901 € TTC au m<sup>2</sup> par surface habitable. Dans le Puy-de-Dôme, le différentiel entre le coût de la rénovation et celui de la construction est supérieur à ce montant pour 10 EPCI sur 14. Il s'agit des EPCI péri-urbains et ruraux.

Le graphique ci-dessous est issu de statistiques réalisées avec l'outil mieux connaître pour mieux agir (MCMA).

Ces chiffres sont des moyennes qui sont données à l'échelle de l'EPCI. Pour la construction neuve et pour la réhabilitation, la comparaison est basée sur une habitation de 100 m<sup>2</sup> sur un terrain de 700 m<sup>2</sup>.



Si les frais de notaires sont moindres pour une construction neuve, des frais annexes comme les taxes et les coûts de raccordements alourdissent la facture. Par ailleurs, la réhabilitation permet de bénéficier d'un certain nombre d'aides financières, pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Pour la collectivité, les infrastructures coûtent moins cher dans le cas de réhabilitation en centre-bourg, car non seulement, elles existent déjà, mais, en plus, les linéaires sont moindres pour un plus grand nombre d'habitants, ce qui limite les dépenses d'entretien.

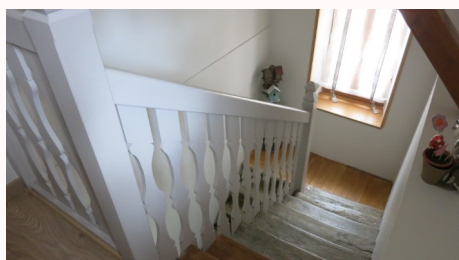
**COÛT D'UNE RÉNOVATION  
LOURDE**  
901€/m<sup>2</sup>

**LOGEMENTS RÉNOVÉS**



**LOGEMENTS ATTRACTIFS  
POUR LA LOCATION**

En moyenne, dans le Puy-de-Dôme, les propriétaires bailleurs, ayant eu des aides de l'Anah pour effectuer des travaux, signent un bail avec des locataires entre 1 et 4 mois après la rénovation du logement. L'ancien est donc attractif, notamment pour certains ménages qui recherchent des surfaces moindres, (ou des espaces extérieurs restreints), à proximité des commerces et services.



Rénovation à Saint-Eloy-les-Mines  
2020 – DDT63



Rénovation à Thiers 2020 - DDT63



Rénovation à Verneugheol – DDT63



Rénovation à Lastic 2019 – DDT63

Réinvestir le bâti existant, tout en continuant à proposer du neuf, permet ainsi de répondre à différentes attentes selon les besoins et moyens de chaque ménage, selon la période de leur vie (célibat, couples sans enfant, familles nombreuses, personnes âgées à mobilité réduite, ...). Diversifier l'offre de logements c'est aussi proposer un parcours résidentiel aux ménages et donc une opportunité de les garder sur le territoire, quelque soit l'évolution de leur structure familiale.

# S'inspirer des territoires :

## Des réhabilitations de qualité



Exemples de travaux réalisés avec les aides de l'Anah et de l'ANRU



### Rénovation complète d'une habitation Clermont-Ferrand

AVANT



APRÈS



#### Travaux de rénovation :

Coût total : 27 744 € TTC

#### Financements :

- 10 000 € de l'Anah
- 2 000 € de Prime Habiter Mieux
- 2 000 € d'aide de Clermont Auvergne Métropole
- 13 744 € de prêt eco PTZ

### Réhabilitation du quartier des forgerons Thiers

AVANT



APRÈS



Travaux réalisés curetage d'îlots, construction de logements sociaux, réaménagement d'espaces publics

Coût total : 3 702 951 €

#### Financements :

- Ophis (41%), Etat (22%), ANRU (15%),
- Ville de Thiers (9%), Conseil départemental (8%),
- Conseil régional (5%)

# S'inspirer des territoires :

## Un programme ambitieux sur l'amélioration et le réinvestissement du bâti existant

Le PLH de Riom Limagne et Volcans (2019-2025)

Afin que ses habitants puissent tous bénéficier d'un accompagnement et d'un niveau d'aide équivalent l'agglomération de RLV a souhaité mettre en place en 2018 un programmation d'intérêt général (PIG) sur l'ensemble du territoire pour une durée de 5 ans, complété d'une opération d'amélioration de l'habitat et rénovation urbaine (OPAH-RU) multi-sites sur 5 centres-bourgs avec des financements renforcés et des actions complémentaires sur différentes composantes

telles que les commerces ou les espaces publics. Sur ces différents bourgs, il s'agit désormais de combiner les différents outils d'intervention pour renforcer la dynamique d'attractivité du territoire : aides incitatives de l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU, dispositif fiscal Denormandie dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire - ORT, opérations de résorption de l'habitat indigne - RHI, production de logement social public, ...

Les outils de l'intercommunalité pour résorber l'habitat dégradé (2019 - 2023)



Les périmètre OPAH-RU proposés



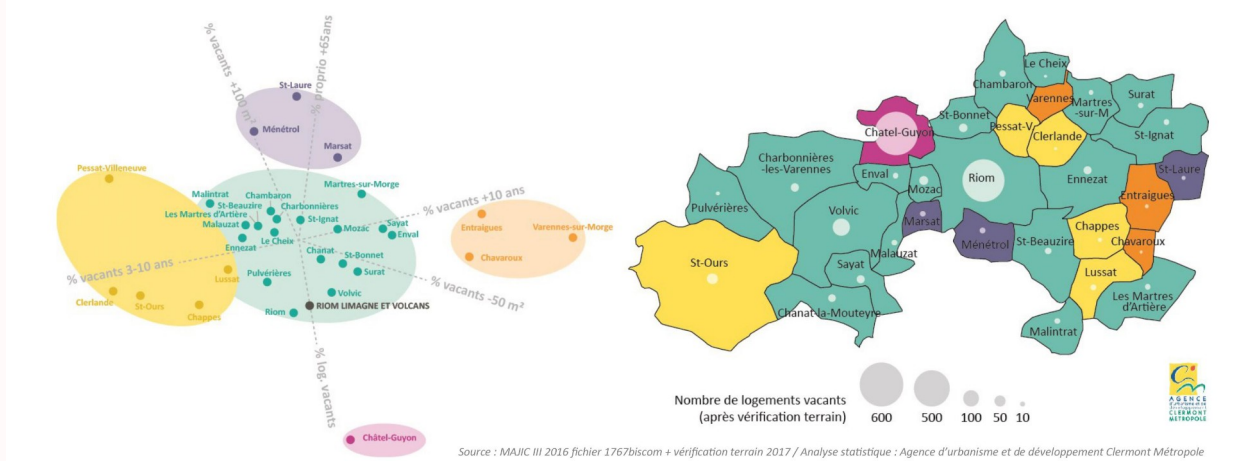
### Des actions qui ont fait leur preuve et qu'il faut poursuivre :

47% des résidences principales de Riom Limagne et Volcans datent d'avant 1975. 25% des logements de l'agglomération ont été construits entre 1975 et 1989. Bien que présentant des qualités réelles (patrimoniales, forme urbaine, mixité sociale et fonctionnelle ...), ce parc ancien peut être confronté à un manque de stationnements, des formes de vétusté, voire d'insalubrité, avec des typologies (très petits logements) et des niveaux de confort (énergétique, acoustique...) souvent inadaptés à la demande des ménages. Ce parc apparaît dès lors comme bien moins attractif que les programmes neufs réalisés en périphérie des bourgs.

Pour agir encore plus efficacement sur la vacance, au-delà du PIG intercommunautaire et de l'OPAH-RU multi-sites, le PLH a consacré la poursuite de l'observatoire du logement vacant grâce à un travail de traitement de données informatiques et d'un croisement avec un travail de terrain. La mise à jour de l'étude doit être faite tous les 2 ou 3 ans.

# S'inspirer des territoires :

## TYPOLOGIE DE LA VACANCE DES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE DE RIOM LIMAGNE ET VOLCANS



### D'autres actions complémentaires afin de proposer des outils d'aide à la réalisation de projets dans l'ancien :

L'enjeu est de redonner une attractivité et d'améliorer leur qualité résidentielle de manière à repeupler les centres-bourgs, tout en agissant sur la résorption de la vacance.

Pour cela, le PLH prévoit de mettre en œuvre les actions suivantes :

- Créer un guichet unique de l'habitat pour l'information et l'accompagnement des particuliers ;
- Développer les résidences d'architectes-urbanistes multi-sites ;
- Créer un fonds d'aide aux opérations de renouvellement urbain à destination des opérateurs privés et des communes ;
- Lutter contre la dégradation des copropriétés : veille et prévention



Centre historique- Riom- 2019 -DDT63



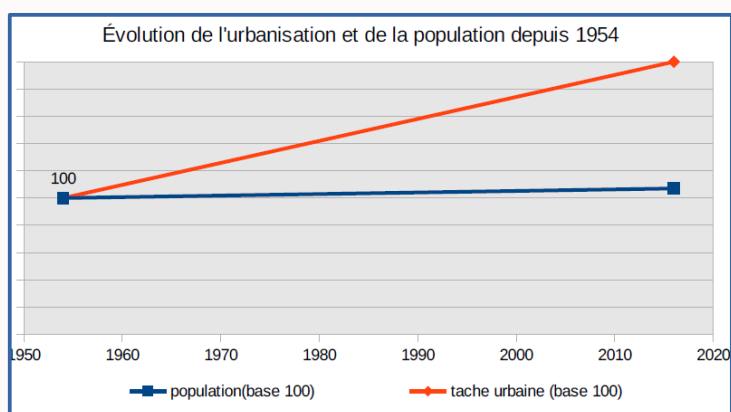
## L'ouverture de nouvelles zones à construire n'est pas synonyme d'accroissement démographique

La tentation est grande que de vouloir ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, partant du principe que le neuf est forcément attractif. Ce modèle, très consommateur d'espace, arrive à ses limites. Bien d'autres paramètres rentrent en compte pour donner envie de s'installer dans une commune et d'y rester (commerces et vitalité du centre bourg, services, paysages, nature, vacance moindre, ...).

### *Accroissement systématique de la tache urbaine mais pas forcément de la démographie :*

L'analyse de la consommation d'espace et de la démographie à l'échelle communale dans le département du Puy-de-Dôme depuis 1954 révèle des disparités d'évolution démographique mais des similitudes quant au développement de la tache urbaine.

#### Evolution de la tache urbaine en fonction de la démographie



Cas d'une commune avec une croissance démographique faible

*Notre consommation de foncier s'est fortement accélérée depuis la fin des années 70, que ce soit dans les communes en croissance ou en déprise démographique.*

*Quelque soit la typologie de l'évolution démographique de la commune (croissance, stagnation ou décroissance), on constate une augmentation de la tâche urbaine plus rapide que celle de la démographie.*

### *De la pertinence de l'échelon intercommunal pour un territoire cohérent :*

Ces résultats laissent ainsi apparaître que l'effort pour optimiser le foncier neuf et réinvestir les enveloppes urbaines doit être encore renforcé, comme un des piliers de l'ambition plus générale d'accueillir de nouveaux habitants.

C'est dans ce sens que tendent les textes de loi successifs, depuis la loi SRU (2000), les lois Grenelle (2009-2010), la loi Alur (2014) jusqu'à plus récemment la loi Elan (2018). Ces ambitions ont été renforcées en 2019 avec l'instauration de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) et l'élaboration d'une stratégie "Eau - Air - Sol" par le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, ainsi qu'en 2020 avec l'approbation du Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Pour une commune située en 2ème couronne de l'agglomération clermontoise

De 1954 à 1999

POPULATION +45 %

TACHE URBAINE +56 %

De 2000 à 2016

POPULATION +6 %

TACHE URBAINE +32 %

# S'inspirer des territoires :

## Un urbanisme qui agit sur le centre bourg, facteur d'attractivité

**Projet de PLU de Plauzat, arrêté le 21/02/2019** - Compétence PLU : Agglo Pays d'Issoire.  
Croissance démographique 1999-2015 : + 1,66 % / an (Insee)

**Contexte :** le développement des constructions neuves est réfléchi en coordination d'une politique incitative de réinvestissement du bâti vacant (dont le PIG Habitat privé sur l'ensemble du territoire de l'Agglo), de mise en valeur de certains secteurs peu attractifs dans le bourg et d'actions en faveur du stationnement pour encourager la réhabilitation des logements privés à proximité. Ces actions permettent à la commune de maintenir un niveau peu élevé de vacance (2016 : 8 % de vacance – moyenne départementale : 11,2%) et de conserver une dynamique dans le bourg.

**Projet PLU :** affirmer son statut de polarité locale tout en maîtrisant le développement urbain, mettre en valeur les éléments d'identité communale, préserver les richesses environnementales et le cadre de vie. En chiffre : atteindre 1980 habitants d'ici à 2030 (+1,5 % / an), produire 148 logements dont 15 en réhabilitation, densité moyenne sur la construction neuve : entre 500 et 600 m<sup>2</sup> / unité foncière avec un objectif de mixité des formes urbaines

Zonage PLU : -11,5 ha de disponibilités foncières par rapport au RNU et -3,1 ha par rapport aux disponibilités du POS caduc.

*Pour renforcer la cohésion territoriale, le projet a été établi autour du développement des déplacements en modes doux et de l'équilibre entre espaces à restructurer et nouveaux quartiers.*

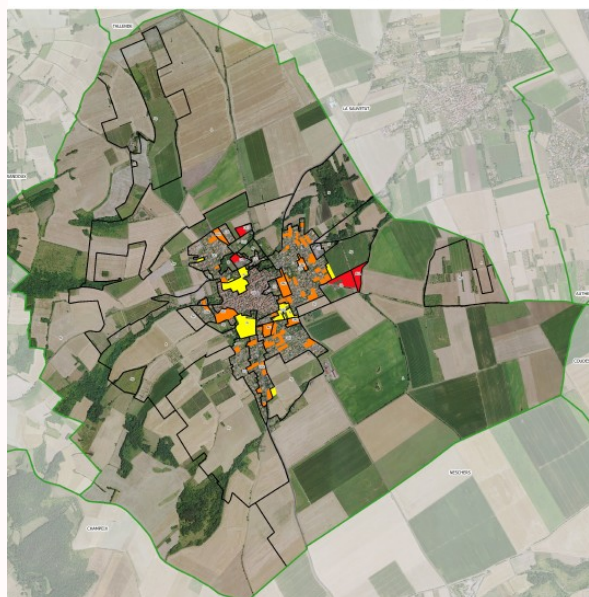
Par rapport au POS caduc, 3,4 ha ont été ajoutés pour des projets d'équipements intercommunaux, de loisirs et d'activités économiques (rouge). 6,5 ha d'espaces naturels et agricoles sont préservés en contenant les constructions dans l'enveloppe bâtie et en préservant des espaces de respiration (jaune).

### Carte des disponibilités foncières du PLU arrêté

#### Analyse des disponibilités foncières du projet PLU

- Disponibilités foncières communes au POS caduc et au projet de PLU (13.2 ha)
- Nouvelles disponibilités foncières inscrites au projet de PLU (3.4 ha)
- Disponibilités foncières du POS caduc supprimées dans le projet de PLU (6.5 ha)

- Limites communales
- Zonage du projet de PLU



DDT 63

### Extrait des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU

#### Améliorer les déplacements dans la commune :

- Favoriser le développement d'un maillage modes doux
- ↔ Améliorer la desserte routière
- P Compléter l'offre en stationnement

#### Equilibrer la production de logements neufs et la réhabilitation :

- Poursuivre la mise en valeur du coeur historique
- Encourager à la réhabilitation de bâtiments au coeur du tissu ancien
- ★ Privilégier la reconstruction d'îlots stratégiques
- Favoriser le comblement de dents creuses
- ▨ Définir de véritables vocations sur le devenir des espaces situés entre le centre bourg et les extensions pavillonnaires



Réalités et Descœurs

# S'inspirer des territoires :

## Un urbanisme qui agit sur le centre bourg, facteur d'attractivité

**Révision du PLU de Billom, approuvée le 25/06/2018** - Compétence PLU : Billom Communauté  
Depuis, l'EPCI a approuvé un PLUiH le 21/10/2019, qui intègre le zonage du PLU communal.  
Croissance démographique 1999-2015 : + 0,52 % / an (Insee)

**Contexte :** l'EPCI est engagé dans une démarche en faveur du réinvestissement du parc privé (mise en place d'une OPAH sur 2016-2021) et élabore un Plan Climat Air Energie dont un des volets est consacré aux mobilités douces ; la commune a voté une taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de deux ans.

**Projet PLU :** s'engager pour l'attractivité et le rayonnement d'une cité de « caractère » ; développer la ville dans ses limites actuelles par une politique volontariste en matière d'habitat orientée vers la reconquête du centre-bourg. En chiffre : atteindre 5 200 habitants à l'horizon 2026 (+0,74 % / an) ; produire 350 logements dont 10 % dans le parc de logements vacants. Densité foncière plus ambitieuse que celle du SCoT du Grand Clermont : 250 m<sup>2</sup> / unité foncière dans certains quartiers.

Zonage PLU : -34 ha de disponibilités foncières par rapport au PLU de 2008.

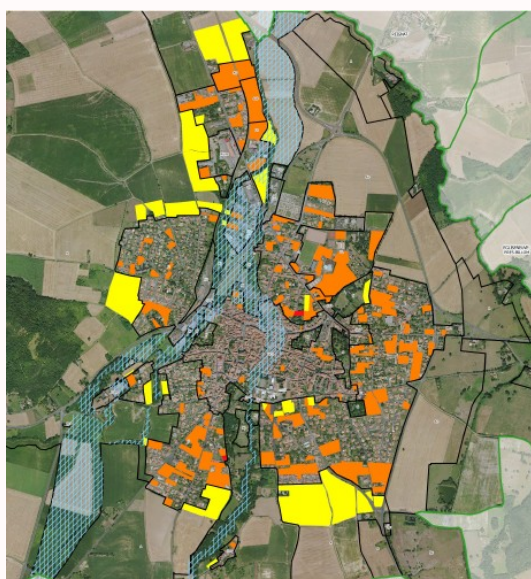
*La collectivité porte une stratégie de reconquête du bâti existant, d'optimisation des dents creuses et de reconversion des friches urbaines. Pour concrétiser la volonté de diversifier l'offre de logements, plusieurs OAP sectorielles obligent à instaurer des formes urbaines alternatives à l'habitat individuel.*

Par rapport au PLU de 2008, toutes les extensions ont été supprimées (jaune) au profit d'une recherche de cohérence et d'une continuité autour du bourg.

### Carte des disponibilités foncières du PLU arrêté (zoom sur le bourg)

#### Analyse des disponibilités foncières du projet PLU

- Disponibilités foncières communes au PLU actuel et au projet de PLU (41,2 ha)
- Nouvelles disponibilités foncières inscrites au projet de PLU (0,3 ha)
- Disponibilités foncières du PLU actuel supprimées dans le projet de PLU (34,3 ha)
- Limites communales
- Zonage du projet de PLU
- Aleas inondation



DDT 63

#### Mettre fin à l'étalement urbain

- Ne plus étendre l'enveloppe urbaine existante et adapter les surfaces constructibles au PLU au regard des besoins définis pour 2026.
- Optimiser le foncier constructible dans une logique de modération des consommations foncières et
- Préserver les terres à vocation agricole et les espaces naturels garants de l'identité paysagère du territoire.

*Extrait des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU*



Groupe Sycomore

Pour aller plus loin dans la mise en œuvre : fiches pratiques n° 1-1 ; 1-2 ; 1-3 ; 1-5 ; 1-6 ; 1-7 ; 1-8

## Intensifier les cœurs de ville et de bourg : restructurer le tissu urbain pour améliorer le cadre de vie et la santé

Contrairement aux idées qu'on peut s'en faire, l'optimisation des espaces résidentiels n'est pas synonyme de densification. Si cette dernière notion fait appel dans la représentation collective aux immeubles en hauteur, à la perte d'intimité et à l'absence de nature dans les espaces bâtis ; l'intensification renvoie davantage aux fonctions des centralités : interaction sociale, habitat, économie, loisirs et culture.

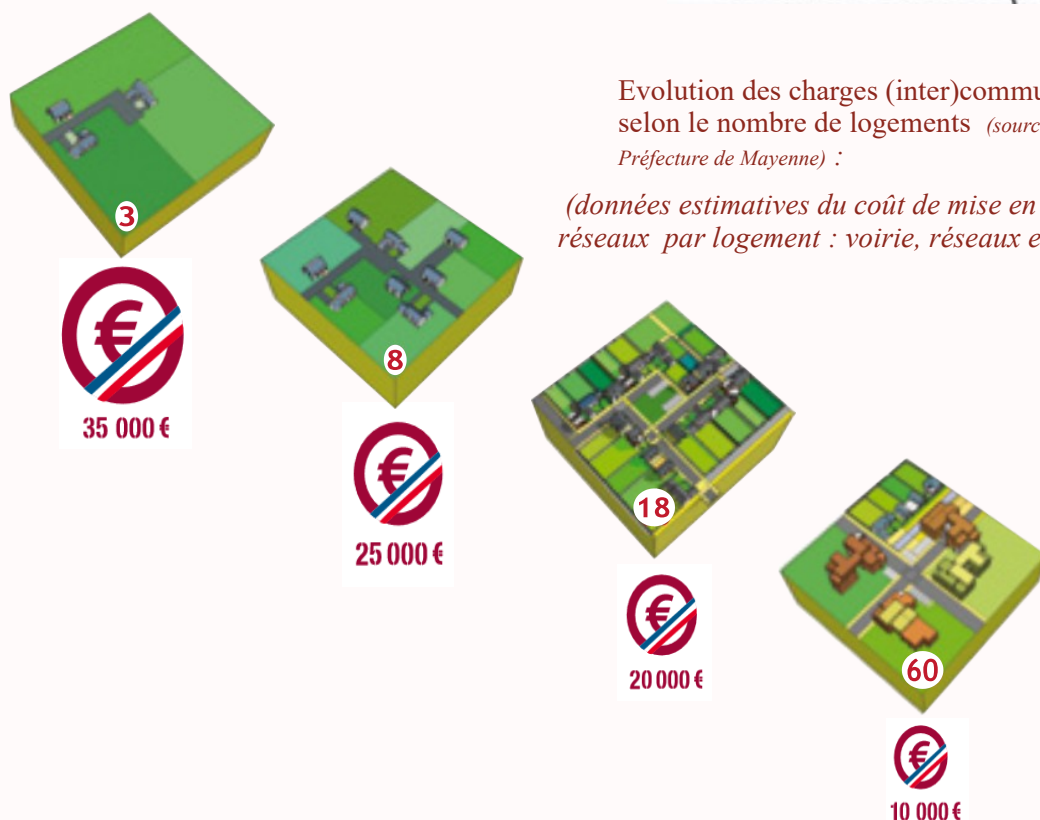
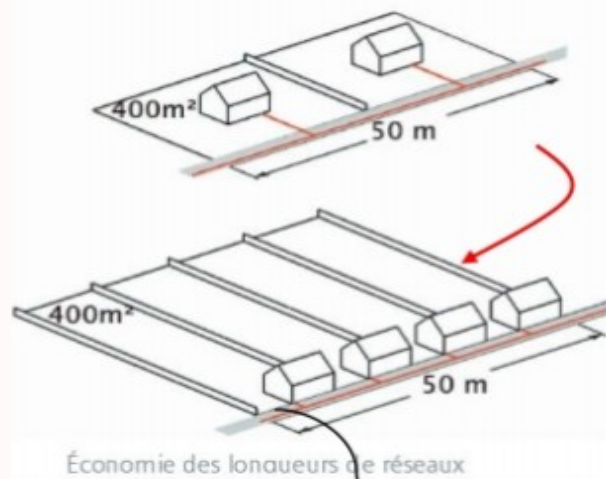
Il s'agit de repenser le tissu urbain existant pour le rendre plus agréable et plus «essentiel» au vu des services, équipements et commerces qu'il peut offrir, que ce soit pour ses habitants ou pour ceux des communes du bassin de vie.

*Il est dès lors nécessaire de ré-interroger nos formes d'habitat, ce qui permettra de répondre également aux enjeux d'attractivité des centralités, d'amélioration du cadre de vie et de santé ainsi que de préservation des espaces et de leur biodiversité.*

### Économiser le foncier ... et les coûts.

L'organisation des espaces à bâtir, en retravaillant les typologies d'habitat, permet de nombreuses économies d'échelle.

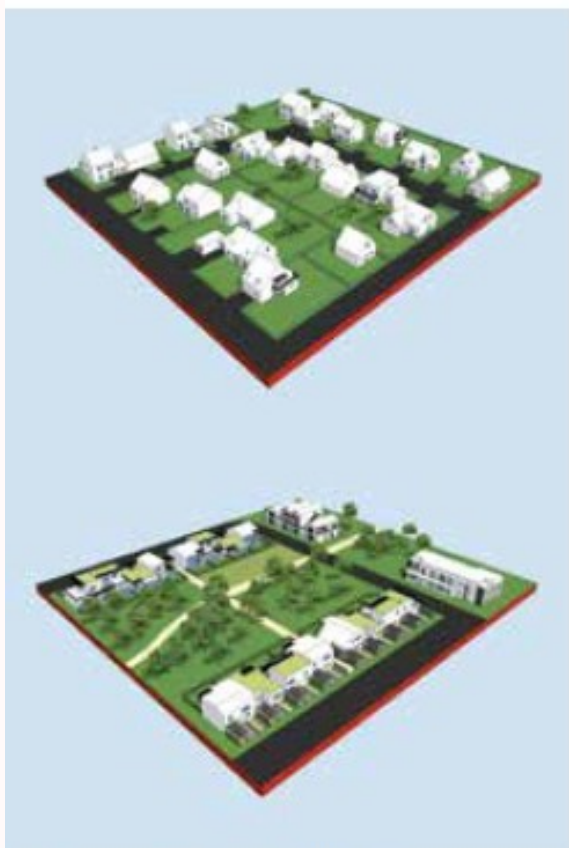
En effet, les quartiers résidentiels plus denses nécessitent **moins de longueur de réseaux, de voirie et un éclairage public plus circonscrit et économe**. C'est une économie lors de leur mise en place mais aussi pour l'entretien à venir, sans oublier les déplacements réduits pour le ramassage des déchets. Ainsi, la forme du parcellaire dans les projets d'aménagement est déterminante, au même titre que les règles d'implantation des constructions. Les parcelles dites en lanière sont à privilégier.



Evolution des charges (inter)communales  
selon le nombre de logements (source

Préfecture de Mayenne) :

(données estimatives du coût de mise en place des  
réseaux par logement : voirie, réseaux et éclairage)



Exemple de formes urbaines différentes pour une densité équivalente

La compacité des espaces bâtis permet aussi la **rentabilité des coûts d'investissement et de fonctionnement** pour le développement des équipements publics (écoles, complexes sportifs, ...). Pour les services de transports collectifs, plus d'usagers, c'est plus de cadencement dans l'offre, qui entraîne dès lors plus de satisfaction des clients et donc d'utilisation. Sans oublier que plus de population au km<sup>2</sup> peut représenter des **recettes fiscales** plus élevées, mais aussi plus de potentiels consommateurs pour les commerces.

Enfin, la recherche d'efficacité foncière contribue à **diminuer le coût d'acquisition du foncier** pour les ménages avec des terrains plus petits, rendant ainsi accessible le rêve de beaucoup de ménages de devenir propriétaires d'un logement individuel. A terme, pour les particuliers, ce type d'opportunités contribue à mieux **maîtriser les charges liées aux trajets domicile-travail**, qui représentent un budget conséquent au sein ménages. Cela peut aussi permettre aux aménageurs privés de construire davantage sur un même espace donc une rentabilité plus importante.



Compacité des habitations – DDT63

Organiser différemment les tissus résidentiels permet aussi de **libérer de l'espace pour mieux concilier les usages, améliorer les inter-connections**, notamment par :

- la mise en place de pistes cyclables et/ou des espaces piétons sécurisés ;
- la création ou la préservation d'espaces de respiration au sein même du bâti, qui sont bénéfiques à l'homme, à la faune et à la flore. Ces aménagements ont en effet des propriétés diverses (esthétique, thermique, anti-ruissellement, sanitaire).

### Aménager durablement le territoire : quand la maîtrise foncière devient facteur d'attractivité

Le regroupement des enveloppes urbaines, tout comme la recherche de mixité des fonctions au sein des quartiers, ont un rôle déterminant sur **les distances parcourues** au quotidien (logement / emploi / consommation / loisirs). Les courtes distances, jumelées avec des aménagements de chemins à la fois « verts » et sécurisés, favorisent les modes actifs, qui sont bons pour la santé de chacun (activité physique, diminution des bruits liés aux voitures, diminution du stress,...) et l'environnement (diminution du rythme d'artificialisation des terres agricoles et naturelles, préservation des trames vertes et bleues, diminution des émissions de gaz à effet de serre, protection des paysages).



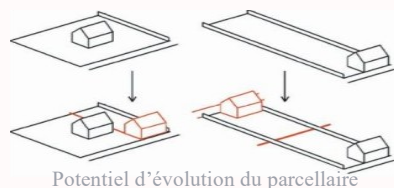
Enfin, la forme du bâti détermine aussi la réalisation d'économies d'énergies. Les constructions plus compactes sont plus performantes énergétiquement. Ainsi, par exemple, une maison est 3 fois moins énergivore lorsqu'elle est « en bande » qu'isolée.

### Efficacité foncière, envie d'espaces verts et intimité : organisation parcellaire et nouvelles formes d'habitat

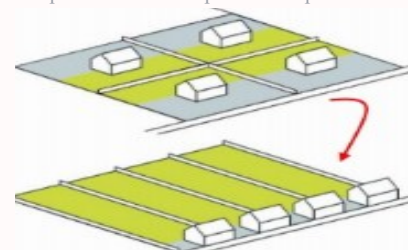
Les études menées démontrent que si l'aspiration de plus d'un ménage français sur deux est d'habiter dans une maison individuelle, la proximité avec les services et équipements (médecins, loisirs, commerces, écoles), la présence d'infrastructures de transports sont des facteurs qui conditionnent encore davantage le choix final du lieu de résidence. De nombreux ménages acceptent de renoncer au projet du logement purement individuel si le futur secteur d'implantation offre un accès à un espace extérieur (individuel ou collectif). Les nouvelles formes d'habitat, qui réconcilient proximité et intimité, intéressent ainsi de plus en plus de ménages.

Il s'agit ainsi dès lors de préférer **l'implantation des maisons en limite / mitoyenneté ou en bandes** à celles au centre des terrains. La partie mobilisée pour le jardin privatif s'en trouve alors plus importante. Cette organisation favorise par ailleurs l'intimité en évitant les vis-à-vis et permet du même fait de privilégier les vues sur les espaces extérieurs.

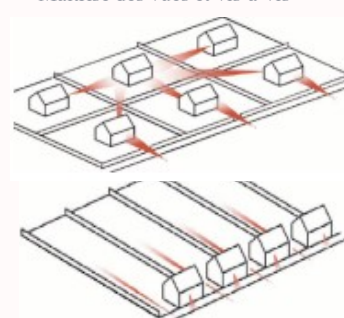
Sans oublier que ce type d'aménagement de terrain est favorable aux divisions parcellaires, une occasion pour le particulier de financer un projet ou de se séparer d'un jardin devenu trop grand.



Optimisation des espaces verts privatifs



Maîtrise des vues et vis-à-vis



Schémas : CAUE

Si la notion de densité repousse aux premiers abords, elle est cependant intrinsèquement liée à la perception de chacun. Certains espaces de centres-bourgs / centres-villes, présentant une densité très élevée, donnent l'impression d'être moins compacts que les quartiers composés d'habitats collectifs. **La multiplicité de tailles du parcellaire, l'insertion dans l'environnement immédiat, la mixité des formes d'habitat, la présence de lieux de respiration tout comme la qualité globale du projet**, modifient radicalement la perception des individus.

*L'ensemble de ces questions est à traiter dans le cadre d'une stratégie globale d'aménagement. Les orientations et règles de formes et d'implantation du bâti par rapport aux terrains et aux voies, le niveau de densité, mais aussi de mise en valeur des espaces publics sont à définir dans les règlements et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU(i). L'opérationnalité de ces documents de planification passe ensuite par le recours à des outils de gestion foncière.*

# S'inspirer des territoires :

## Réaménager l'existant pour des intégrations réussies

S'il est possible d'anticiper le devenir des futurs quartiers, certaines actions sont aussi réalisables pour **adapter les quartiers existants aux enjeux collectifs et aux modes de vie d'aujourd'hui**.

Largement développé, l'habitat pavillonnaire, du fait de sa faible densité, offre un potentiel foncier qu'il faut savoir utiliser pour répondre aux besoins de logements dans le respect d'un aménagement durable des territoires. Ces stratégies d'intervention passent notamment par la mise en place des documents d'urbanisme mais aussi des outils fonciers et/ou fiscaux.

On note ainsi que l'intensification des quartiers pavillonnaires se développe, encouragée par :

- la réduction des disponibilités foncières inscrites dans les documents d'urbanisme ;
- l'augmentation du prix des terrains et des taxes foncières dans nombre de communes ;
- l'aspiration grandissante des citoyens de rester / revenir près des services, commerces et transports collectifs ;
- l'évolution des modes de vie avec des jeunes ménages qui laissent une place importante aux loisirs et sorties extérieurs.

Dans le Grand Clermont Exemples de divisions foncières « en drapeau »

2000 Parcelles initiales + dates de construction

2005 Parcelles détachées par divisions parcellaires + dates de construction



POLE DE VIE



COEUR METROPOLITAIN



COEUR METROPOLITAIN



TERRITOIRE PERIURBAIN

# S'inspirer des territoires :

## Réaménager l'existant pour des intégrations réussies

La **ZAC de La Varenne, rue Louis Aragon, à Riom** est un bel exemple qui conjugue optimisation foncière, qualité des espaces privatifs et publics :

11 maisons en bandes de type R+1 sur 4 423 m<sup>2</sup> d'assiette de terrain  
(densité brute : 25 lgts / ha)



Chaque logement dispose d'un jardin en fond de parcelle (photo de droite) qui mesure jusqu'à 150 m<sup>2</sup>. Côté rue (photo de gauche), la bande de 5 mètres qui sépare les constructions de la voirie (photo de gauche) assure l'intimité des résidents par une végétation fournie et permet le stationnement d'un second véhicule en plus du garage (inséré dans le bâti). L'utilisation de pavés marque par ailleurs avec douceur la transition avec l'espace public. Ces différents éléments donnent une vision agréable de l'opération et assurent sa qualité urbaine et architecturale.





## Le centre-ville / centre-bourg : un lieu qui a du sens pour les commerces

La vacance commerciale est un marqueur fort de la dévitalisation des centres-bourgs et centres-villes. Alors que sur ces dernières années, la tendance était de laisser s'implanter les commerces et services en dehors des centralités, contribuant ainsi au glissement des activités commerciales dans les zones dédiées et/ou le long des axes routiers, les acteurs publics mesurent désormais l'enjeu de les maintenir et de les faire revenir dans les centres.

Une étude récente fait apparaître l'attachement des habitants pour leurs centres-villes et centres-bourgs, et **le rôle prépondérant des commerces dans une stratégie de reconquête de ces lieux de vie**. Ainsi, sur un échantillon représentatif d'habitants des communes lauréates du dispositif Coeur de Ville, et des communes périphériques à celles-ci, il en ressort que :

- 31 % souhaitent en priorité la dynamisation des commerces de proximité en centre-ville, c'est 13 % de plus qu'en 2019 ;
- 9 personnes sur 10 considèrent que faire ses achats dans les commerces de centre-ville est un acte citoyen ;
- 87 % considèrent que les terrasses de café contribuent à l'attractivité des centres-villes.

Les commerces ont donc bel et bien un avenir dans les centres-villes et bourgs.

*Les territoires qui entreprennent une politique pro-active en faveur du commerce constatent des résultats intéressants. Ces démarches passent d'une part par la mise en valeur du potentiel de ces centres et d'autre part par l'accompagnement direct des porteurs de projet (disponibilité des locaux, loyers accessibles, sécurité financière, communication).*

Redonner un dynamisme commercial aux centralités est souvent intrinsèquement lié avec la concentration des commerces dans un périmètre donné.

**Les quartiers commerçants doivent être facilement identifiables.** Il apparaît donc nécessaire de déterminer les linéaires commerciaux, voire un cheminement piéton, afin d'éviter les implantations au coup par coup et de maîtriser le devenir des rez-de-chaussée. Pour cela, il faut mettre en place une démarche de planification, qui s'assoit sur un diagnostic commercial et immobilier. Le document de planification va ainsi permettre de mobiliser des leviers directs (interdire les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux, réglementer les destinations autorisées et interdites dans le périmètre marchand et en dehors, taxes et droit de préemption) et déterminer les leviers indirects (organiser le stationnement, la signalétique, reprendre les aménagements de voie, améliorer les espaces publics, ...).



Pour  
**9** PERSONNES  
sur **10**  
"Acheter dans un commerce  
de proximité  
est un acte  
**CITOYEN**"

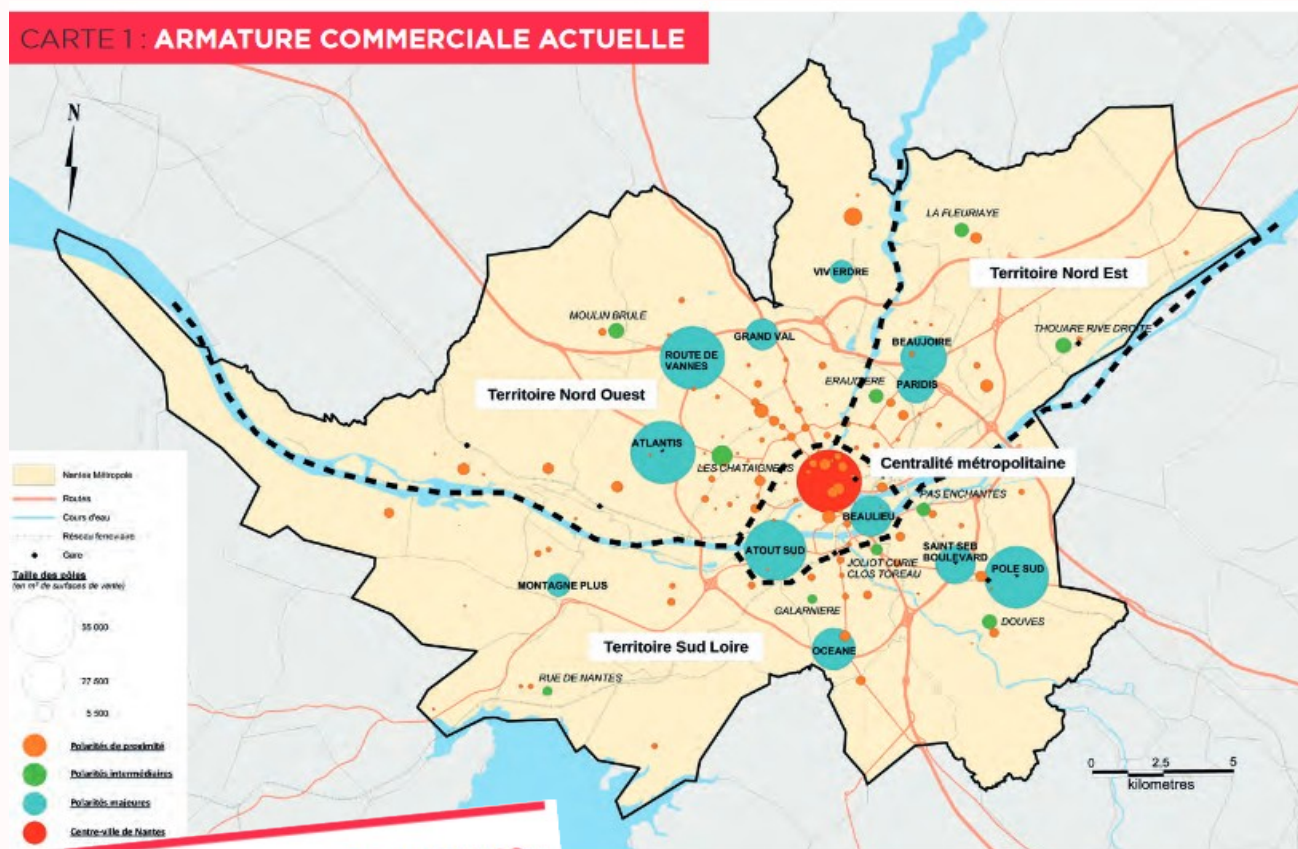
Pour  
**87%** DES  
PERSONNES  
"Les terrasses des cafés  
participent  
à l'attractivité  
des centres-villes"

# S'inspirer des territoires :

## Le centre-ville / centre-bourg : un lieu qui a du sens pour les commerces

Si penser le commerce à l'échelle de la commune est important, il ne faut pas pour autant oublier sa place au sein du bassin de vie. Dans ce cadre, il est important de déterminer l'armature du territoire de cette offre commerciale, pour que les différents pôles trouvent leur place et se complètent sans se concurrencer de manière préjudiciable. C'est aussi l'esprit des **Opérations de Revitalisation du Territoire créées par la loi ELAN** (article L.303 du Code de l'urbanisme), qui veillent, par une palette d'outils, à faciliter l'installation et le maintien des commerces dans les périmètres identifiés comme prioritaires et à garantir une cohérence entre centre et périphérie.

Dans cet esprit, **la Métropole de Nantes** a mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Commerces » (extraits ci-dessous) dans son PLUi approuvé en 2019, qui fixe comme objectif stratégique majeur d'équilibrer le développement commercial. Elle décline ensuite des objectifs différenciés selon les différentes catégories de polarités commerciales identifiées, qui n'ont clairement pas le même rôle dans le maillage territorial (les polarités de proximité, intermédiaires, majeures et le centre-ville de Nantes).



### 3.2 OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT N°2 : Conforter l'offre de proximité

Les polarités de proximité assurent un rôle structurant dans l'armature commerciale de la métropole nantaise. Elles ont d'abord vocation à répondre aux besoins de consommation courante en développant une offre prioritairement alimentaire.

Le confortement de l'offre commerciale de proximité est un objectif prioritaire pour un maillage commercial satisfaisant du territoire. Des créations de polarités de proximité seront également soutenues dans les quartiers en fort renouvellement / développement urbain (cf. périmètres de projet).

#### Orientations d'aménagement :

- Assurer le confortement de l'offre par densification ou extension des linéaires commerciaux existants (principe de continuité et de polarisation) ;
- Pérenniser les rez-de-chaussée commerciaux stratégiques en interdisant les mutations vers du logement, du bureau ou du stationnement (linéaires souples) ou vers du logement, du bureau ou du stationnement, des services et des équipements d'intérêt collectifs (linéaires stricts) ;
- Ne pas autoriser des implantations nouvelles ou extensions de commerce ou ensemble commercial\* amenant à la création de fait d'une nouvelle polarité intermédiaire par le développement d'une polarité de proximité existante ;
- Limiter les créations et le développement commercial en dehors des polarités définies.

# S'inspirer des territoires :

## Une coopération public-privé pour redynamiser l'activité commerciale

L'opération « Habiter Olliergues en 2030 », menée par la commune avec l'atelier Rural d'Urbanisme (ARU) du Parc Naturel Régional Livradois Forez, a fixé une stratégie d'intervention pour rendre de l'attractivité à la commune de 752 habitants (Insee, 2017).



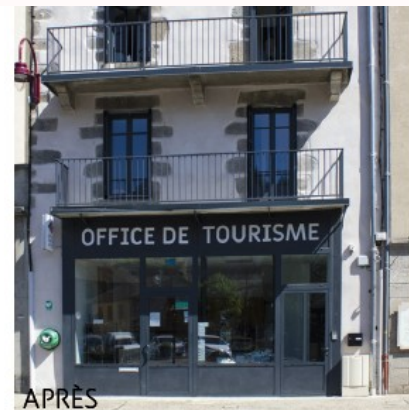
*Ainsi, ont été réalisés la mise en valeur de certains espaces publics, comme la place près de la mairie, le réinvestissement de différents bâtiments le long de la RD, axe structurant de la commune, pour implanter des commerces et services. Un îlot a même été entièrement redessiné. La population a été fortement associée dans les phases de réflexion (ateliers). La collectivité a aussi veillé à communiquer tout au long de cette démarche.*



Installation d'un fleuriste dans un ancien garage - PNR Olliergues

## S'inspirer des territoires :

Ci-contre : modernisation de l'office de tourisme avec 2 logements locatifs au-dessus, qui ont immédiatement trouvé preneurs



Ci contre : le projet de l'îlot Gouttefangeas a pu voir le jour grâce à l'implication de nombreux acteurs : élus communaux, PNR Livradois Forez, Etat, CAUE, Conseil Départemental, EPF, et le bailleur public Ophis. La maîtrise d'ouvrage a été publique sur ce projet.

Les deux bâtiments sur la droite, en front de RD, et le troisième sur l'arrière ont entièrement été réhabilités. Ils accueillent désormais 7 logements. La pharmacie installée initialement à l'entrée de ville, a ainsi pu investir le rez-de-chaussée des deux bâtiments en front de RD, permettant ainsi de disposer d'un espace plus grand et aux normes, et de quelques places de parking. Le propriétaire de la pharmacie a été associé à toutes les étapes de ce projet afin de garantir que la réalisation finale corresponde bien à ses besoins. Le bâtiment le plus à gauche a été détruit, une halle a été créée. Elle est aujourd'hui un lieu emblématique de la ville : son point de vue sur la rivière Dore et les aménagements extérieurs en font un site où il fait bon flâner, elle accueille aussi des événements festifs (concerts).



Halle d'Olliergues

*Cette réalisation a été possible grâce à un fort investissement des élus et des partenaires institutionnels. Si la démarche fût longue et complexe, la dynamique créée a été instantanée, permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants et de donner une image plus attractive de la traversée du bourg.*

# S'inspirer des territoires :

## Une coopération public-privé pour redynamiser l'activité commerciale

### Ville d'Issoire (63) 14 778 habitants, ville centre de l'Agglo Pays d'Issoire

En 2014, un diagnostic important a été lancé pour aboutir à un programme de revitalisation du centre-ville. Dans ce cadre, le maintien et le développement du tissu économique s'est avéré être une action clé du dispositif pour l'attractivité du territoire et pour son rayonnement sur le bassin de vie.

*Si Issoire est une des plus grandes villes du département, les actions présentées peuvent être reproduites sur de plus petites communes.*

*L'engagement de Communauté d'agglomération auprès de la commune est un facteur essentiel de réussite.*

### S'appuyer sur ses forces-vives :

- **Le marché hebdomadaire** avec 150 étals, pour lequel la ville mène une action de mise en accessibilité et de mise en valeur des places et rues qui l'accueillent.
- **L'office du commerce.** Créée en 2002, cette structure développe des actions en faveur des commerces de proximité : création de chèques cadeaux sans frais pour les commerces, opérations de communication auprès des consommateurs (compte Facebook *ica.issoire*, le journal « Issoire Commerce Agréable » qui est intégré dans le journal d'informations municipal), organisation d'animations commerciales.



**Click  
and  
Collect**

Dès le début de la crise sanitaire de la COVID-19, la Ville a recensé l'ensemble des commerces pratiquant le click and collect. Depuis le mois de janvier 2021, l'Office de Commerce d'Issoire et la Ville ont recensé les commerces souhaitant ouvrir entre 12h et 14h les vendredis et les samedis pour les mettre en ligne sur leurs sites respectifs. Par ailleurs, la Ville a pour objectif de lancer une application smartphone, qui viserait notamment à référencer les commerces de la commune, indiquer leurs horaires, leur localisation...

### Créer les bonnes conditions pour l'installation de nouvelles activités :

Accompagner très en amont les porteurs de projet est essentiel afin de faciliter leurs démarches, et de les sécuriser dans leur projet. C'est aussi un moyen pour la collectivité de croiser les intérêts individuels d'une part et les enjeux collectifs d'autre part.

Pour ce faire :

- **un recensement** a été effectué de tous les locaux commerciaux du centre-ville, qu'ils soient occupés ou vacants (caractéristiques, nature de l'activité) avant de le modéliser sur un plan ;
- **la ville et l'Agglo Pays d'Issoire reçoivent tous les porteurs de projets.** Cette rencontre, avec un tandem élus – techniciens, est l'occasion de présenter le territoire, les tendances, les aides mobilisables, les périmètres identifiés comme propices pour le type d'activités à venir et les locaux disponibles et adaptés.

Ces actions représentent un vrai levier : 56 locaux vacants étaient recensés en 2014 contre 42 un an plus tard et plus que 20 en 2018.

# S'inspirer des territoires :

## Oser innover :

**Le dispositif « Ma 1ère Boutique et Cie »**, géré par la commune, pour la création d'activités innovantes en centre-ville. Le concept vise à proposer à un porteur de projet un lieu aménagé pour tester sa boutique. Celui-ci est sélectionné collégialement (des élus, la plateforme d'initiative locale, les chambres consulaires, l'Office du commerce d'Issoire et un commerçant / un artisan volontaire). La collectivité signe un bail avec le propriétaire pour ensuite procéder à une sous-location avec le porteur de projet. Le local est ainsi mis à disposition pour une durée de 1 an : les 6 premiers mois, les loyers sont pris en charge par la collectivité, puis sur les 6 mois suivants, la collectivité assure la moitié des loyers. Le porteur de projet bénéficie également d'un accompagnement renforcé par la plateforme d'initiative locale. Au terme de cette année, le porteur de projet peut choisir de rester dans ce local (il reprend alors le bail) ou d'en changer.

Développer le coworking : création dans un bâtiment municipal, en janvier 2016, d'un **espace de coworking avec l'association Hél'Yss repris depuis par l'Agglo pays d'Issoire et la commune en vu d'un projet de création d'un tiers lieu. Les locaux ont été acquis en 2020, ils vont être entièrement réhabilités et seront mis à disposition fin 2021 des porteurs de projet s'étant d'ores et déjà manifestés.** Cette initiative est à la fois une incitation au développement de l'entrepreneuriat sur le territoire, les start-up et entreprises du tertiaire étant particulièrement intéressées par ces espaces, mais aussi une opportunité de capter des travailleurs indépendants ou à domicile pour développer leur réseau.



crédit photo : ville d'Issoire

Dispositif « ma première boutique »

## Accompagner les politiques en faveur du développement de l'activité commerciale :

La ville a entrepris des travaux d'embellissement des espaces publics autour des secteurs commerciaux.

La Halle aux grains, bâtiment emblématique de la ville, est désormais entourée d'un parvis piéton qui permet aux commerçants d'étendre leurs terrasses et aux promeneurs de profiter d'un espace de convivialité.

Les rues adjacentes ont par ailleurs été requalifiées : mise en place de bancs et de voies cyclables.



crédit photo : ville d'Issoire

Place de la Halle

Pour aller plus loin dans la mise en œuvre : fiches pratiques n° 4-5 ; 4-6

# S'inspirer des territoires :

## Une coopération public-privé pour redynamiser l'activité commerciale

**Exemple de la ville de Dax** (département des Landes ; population : + 20 000 hab.), qui a élaboré **un plan d'actions pour la revitalisation commerciale** du centre-ville, dans le cadre d'une stratégie globale de rénovation urbaine et de développement économique en 2009.

*En avril 2019, la commune et le Grand Dax agglomération ont signé une convention ORT. En 2021, un nouvel élan est donné avec le projet urbain DAX 2035 (selon une approche prospective, transversale, participative). Ce projet est en cours de définition pour dessiner la ville de demain.*

*Objectifs : revitalisation de l'habitat pour attirer des actifs, dynamisation du commerce, repenser l'espace public, développer les mobilités.*

*Les actions sont multiples et peuvent être reproduites aisément par des collectivités de taille différente de celle-ci, y compris les plus petites.*

### Des leviers pour connaître le parc et relancer les dynamiques privées :

#### - adoption en 2014 d'une taxe sur les friches commerciales.

Plus qu'un outil fiscal, cette action a surtout permis d'entrer en contact avec les propriétaires et de leur proposer des solutions pour éviter d'être taxés. Cela a également favorisé la révision des valeurs locatives car dans le centre-ville les loyers sont élevés (baisse des loyers de l'ordre de 30 % voire 50 % sur la rue commerçante principale). Au final, un dialogue de confiance avec les propriétaires s'est établi.

Résultat : 36 installations nouvelles depuis 2014.

- mise en place d'un droit de préemption sur les commerces qui a permis de suivre les flux par le recensement des DIA (noms des propriétaires, cartographie du territoire, prix des cessions, caractéristiques des locaux etc).

### Le manager de centre-ville : un interlocuteur privilégié au service des porteurs de projet :

- mise en place d'un **guichet unique** pour les commerçants et les porteurs de projet ;
- information sur les aides à la création et à la reprise d'entreprise, sur les démarches ;
- mobilisation des **aides financières aux travaux, au design, à la digitalisation** mises en place par le Grand Dax ;
- information sur les locaux disponibles et mise en relation des porteurs de projet et des bailleurs ;
- collaborations avec les partenaires économiques : associations de commerçants, professionnels de l'immobilier, office du tourisme, chambres consulaires, investisseurs.

### Améliorer la formation et l'information pour faciliter l'installation des commerçants :

- **formation pour les créateurs et repreneurs d'entreprises** mise en place par le Grand Dax ;

- **signature d'une convention avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat** pour la formation des artisans qui occuperont les futures halles ;

- réalisation d'une **plaquette de promotion** « investir en cœur de ville » ;

- **organisation de rencontres entre propriétaires, investisseurs et partenaires financiers** (Anah, Action Logement, Banque des Territoires) « Dax Invest Dating », qui permettent d'identifier des immeubles stratégiques et inciter les propriétaires à remodeler leur patrimoine (offre de logements + de locaux commerciaux adaptés aux demandes actuelles) ;

- **création d'outils pour simplifier les démarches d'installation** : un guide pratique, 2 chartes pédagogiques des devantures commerciales et de l'occupation du domaine public ;

- **mise en valeur des vitrines de locaux vides** pour être plus visibles pour les porteurs de projet (m<sup>2</sup> disponibles, et signalétique « propriétaire motivé pour commerçant décidé »).



# S'inspirer des territoires :

## Mettre en avant le commerce de centre-ville :



- **soutien à l'association des commerçants (Daxatou)** : soutien financier, logistique, mise à disposition de supports commerciaux de communication sur le mobilier urbain et celui de l'Agglo ;
- **organisation d'évènements en centre-ville** : after shopping, brocantes, marchés, Foire Expo ;
- **campagnes de communication fortes** pour soutenir le commerce de proximité ;
- pour les fêtes de fin d'année : création d'une radio éphémère de centre ville pour la promotion des artisans et commerçants, opération bons d'achat pour soutenir l'activité commerciale et le pouvoir d'achat des chaland.

- **offre de stationnement et de mobilité adaptée** : parkings relais gratuit en périphérie, navettes gratuites *Vitenville*, services de vélos partagés, gratuité des stationnements à certaines plages horaires ou périodes de l'année ;
- **théâtralisation du plateau marchand et du cadre de vie** (Dax ville fleurie, projet d'art urbain porté par la ville avec une association, mise en place d'un art de rue pour ponctuer le plateau marchand).



crédits photos : ville de Dax



Pour aller plus loin dans la mise en œuvre : fiches pratiques n° 4-2 ; 4-3



# Partie 3

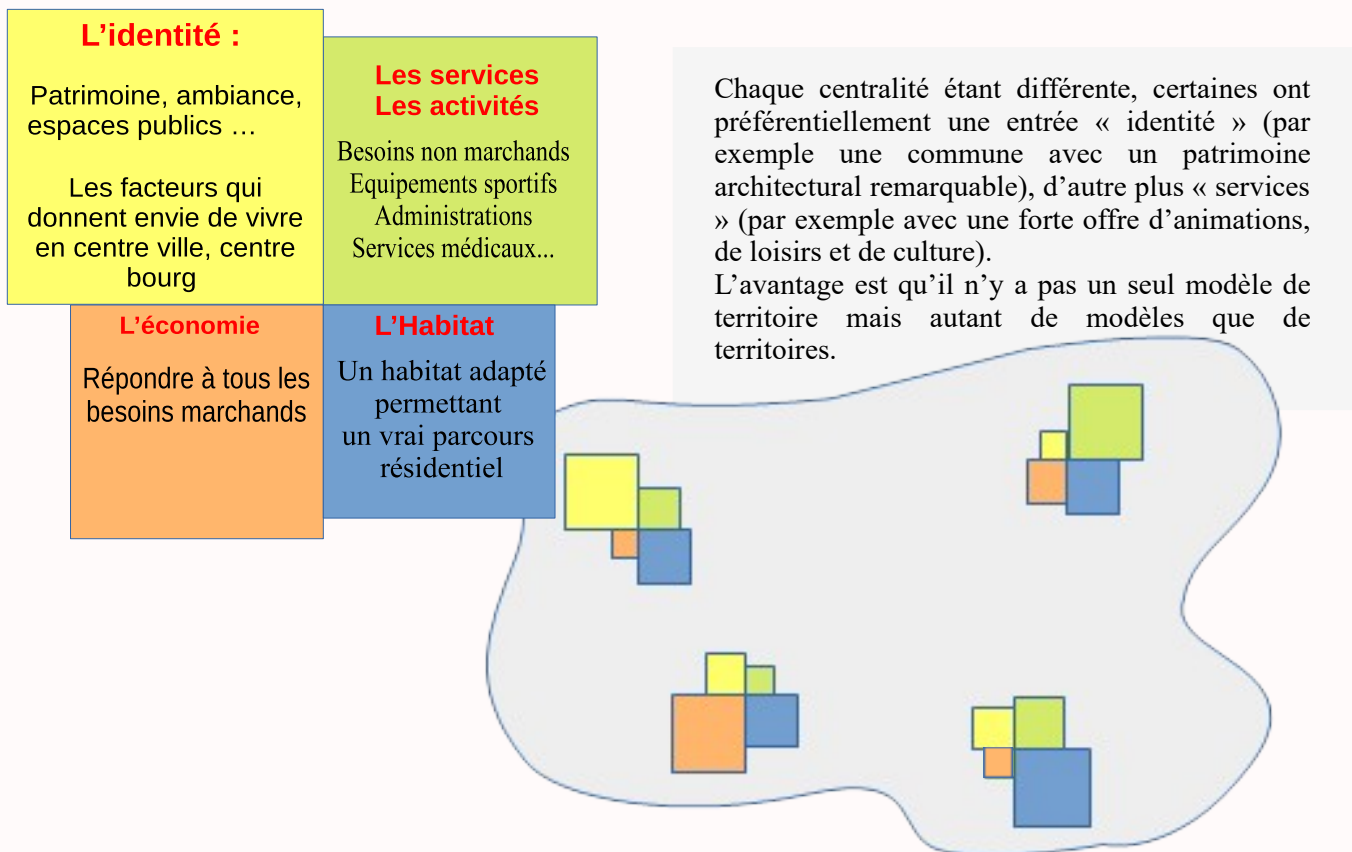
## Un temps de réflexion indispensable

*Avant d'engager la phase opérationnelle et de mobiliser les bons outils, la collectivité doit s'interroger :*

- ▶ *sur ce qui fait ou ferait l'attractivité du territoire et sur sa capacité à évoluer et à innover pour parvenir à se démarquer des offres périphériques ;*
- ▶ *sur la mise en place d'une stratégie foncière qui viendra utilement accompagner la démarche de centre-ville ou bourg.*

## L'attractivité des centralités : un projet à structurer de manière globale

L'attractivité d'un territoire est généralement assimilée à la capacité de ce dernier à attirer et retenir de la population (résidents / touristes / consommateurs...) et des entreprises. Dans une démarche de reconquête du centre-ville ou bourg, il convient d'interroger **les fonctions majeures des centralités**, qui sont au nombre de 4 :



*L'attractivité d'une centralité réside dans sa capacité à répondre aux attentes de différents types de « publics », qu'ils y résident ou y travaillent, qu'ils y viennent régulièrement ou plus ponctuellement.*

Travailler sur toutes ses fonctions, même si certaines sont moins développées que d'autres, garantit un projet complet, qui permet « le vivre ensemble ». Il faut dépasser l'idée que l'arrivée de population est la clef du problème, mais penser plus en flux de population qui se déplace dans un intérêt précis (résider, travailler, se restaurer, se divertir, s'informer, ...)

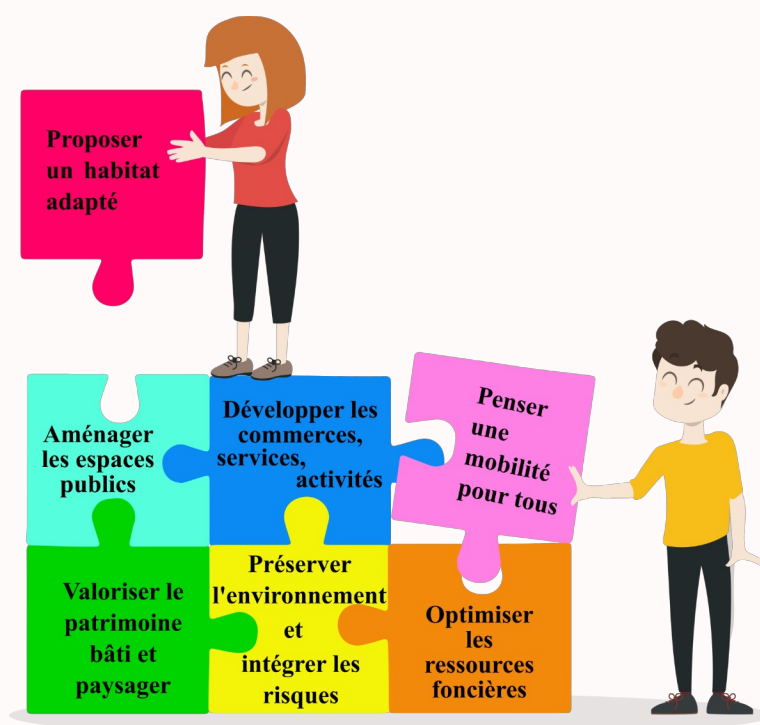
Ces 4 axes sont une grille d'analyse.

Pour chacun, il convient de recenser **les points forts, les points faibles, les opportunités** qui peuvent s'offrir. C'est sur cette base que sont ensuite déterminés **les enjeux du territoire**, qui doivent être transversaux et/ou territorialisés. En fonction des priorités retenues au sein des enjeux, sont alors fixés : **l'ambition et le plan d'actions** (calendrier, partenariats et fonds à mobiliser, ingénierie, gouvernance).

Comme nous l'avons vu au début de ce document (partie I, page 7), le rôle de chaque centralité se conçoit au regard de sa place dans un plus large territoire. Dans notre monde où tout est intrinsèquement lié, où on vit, on travaille et on occupe son temps libre dans plusieurs endroits différents, le projet de centre-ville ou centre-bourg ne peut être établi pertinemment qu'au regard de **sa relation à sa « périphérie », au sens du reste du territoire communal mais aussi des communes du bassin de vie**. Lors de ce travail d'analyse de l'attractivité, il appartient donc aux élus, aidés de leurs partenaires, de définir où « se place » la commune (au moment du diagnostic) et jusqu'où ils souhaitent la mener (l'ambition visée). Ce travail ne doit pas se faire dans une logique concurrentielle mais dans celle de la **complémentarité avec les offres des environnantes**.

En sus de penser au sens large du territoire, il est fondamental que la démarche soit portée par une **stratégie globale d'aménagement**, que ce soit au stade de l'élaboration du diagnostic, des objectifs ou du plan d'actions. En effet, redonner plus de vie au centre-ville ou bourg ne saurait se résoudre que dans des actions ponctuelles ou suivant des réflexions sectorielles (habitat, économie, mobilité, espaces publics...). Ainsi, réinvestir les rez-de-chaussée commerciaux par la mise en place de subventions à l'installation n'aura qu'un effet limité, si les rues du centre-ville ou bourg ne sont pas rendues agréables à parcourir et que la population continue de préférer les zones commerciales périphériques plus accessibles en voiture. Pour chaque enjeu à relever, les leviers doivent être de plusieurs ordres et être coordonnés.

### Les 7 axes d'intervention d'une politique de revitalisation du centre-ville ou centre-bourg :



L'attractivité ne peut donc être pensée sans la participation du public, et ce très en amont de la démarche. Les ateliers participatifs sont particulièrement révélateurs des regards sur la ville, ses difficultés, ses opportunités. Ils peuvent prendre des formes diverses : des visites de terrain où chacun vient recenser le petit patrimoine, des cartes de diagnostic partagé, des résidences d'architecte, des questionnaires / entretiens, un travail sur des maquettes en carton pour se projeter dans la restructuration d'un îlot, ...

L'association des habitants mais aussi des commerçants, des entreprises, des partenaires est donc nécessaire pour répondre au mieux à leurs attentes, mais aussi pour fédérer autour du projet. C'est aussi un excellent moyen de trouver puis de monter des idées novatrices.

## La stratégie foncière : une nécessité pour la réussite du projet

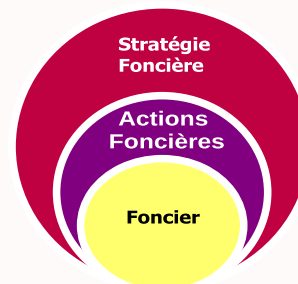
Intervenir sur le centre-ville ou bourg nécessite encore plus qu'ailleurs de mettre en place une stratégie foncière puisqu'il s'agit de renouveler la ville sur elle-même. Celle-ci doit être au service de la démarche de reconquête du centre urbain. L'action sur le foncier s'inscrit sur des temps assez longs ; cela nécessite une réelle anticipation afin d'éviter tout dérapage dans les délais de réalisation du projet urbain.

### Qu'est-ce qu'une stratégie foncière ? A quoi ça sert ?

La stratégie foncière peut être définie comme l'**ensemble des actions de la puissance publique** (ou des organismes qu'elle missionne) ayant un impact sur l'usage des terrains (activités, logements, parcs...), la valeur du foncier (selon le niveau de constructibilité, la fiscalité, les coûts d'aménagements,...) et / ou son appropriation (maîtrise publique...).

La stratégie foncière est composée :

- d'un volet stratégique nécessitant ingénierie et anticipation,
- d'un volet opérationnel à travers un plan d'actions foncières (maîtrise du foncier avec ou sans acquisition foncière),
- du foncier constituant un bien non renouvelable, support des aménagements, outil de production pour l'agriculture et indispensable pour les écosystèmes.



Les enjeux liés à la réalisation des études foncières sont les suivants :

- connaître ce que l'on achète pour ne pas se tromper
- évaluer la faisabilité du projet avant la première dépense foncière
- évaluer le degré de maîtrise du foncier pour réaliser le projet
- mesurer l'impact de l'acquisition de fonciers contraints, voire l'éviter
- mesurer la capacité partenariale des acteurs en présence
- tester le réalisme du périmètre envisagé

### Quelles sont les conditions de réussite ?

La stratégie foncière doit savoir garder le **CAAP** en étant :

**C**ohérente avec les stratégies territoriales (lien avec le SCot, PLH, PDU, PLU)

**A**daptée pour éviter les concurrences territoriales et donc porter sur une échelle pertinente

**A**nticipatrice : pour saisir les opportunités (DIA, acquisitions amiables) et prendre en compte les préoccupations émergentes avec une forte composante foncière (relocalisation d'activités économiques, renaturation, risques...)

**P**artenariale : De par sa complexité, une stratégie partenariale est souhaitable avec les acteurs locaux, (Etat, Collectivités, financeurs, investisseurs...), et particulièrement avec l'EPF.

Châtel-Guyon



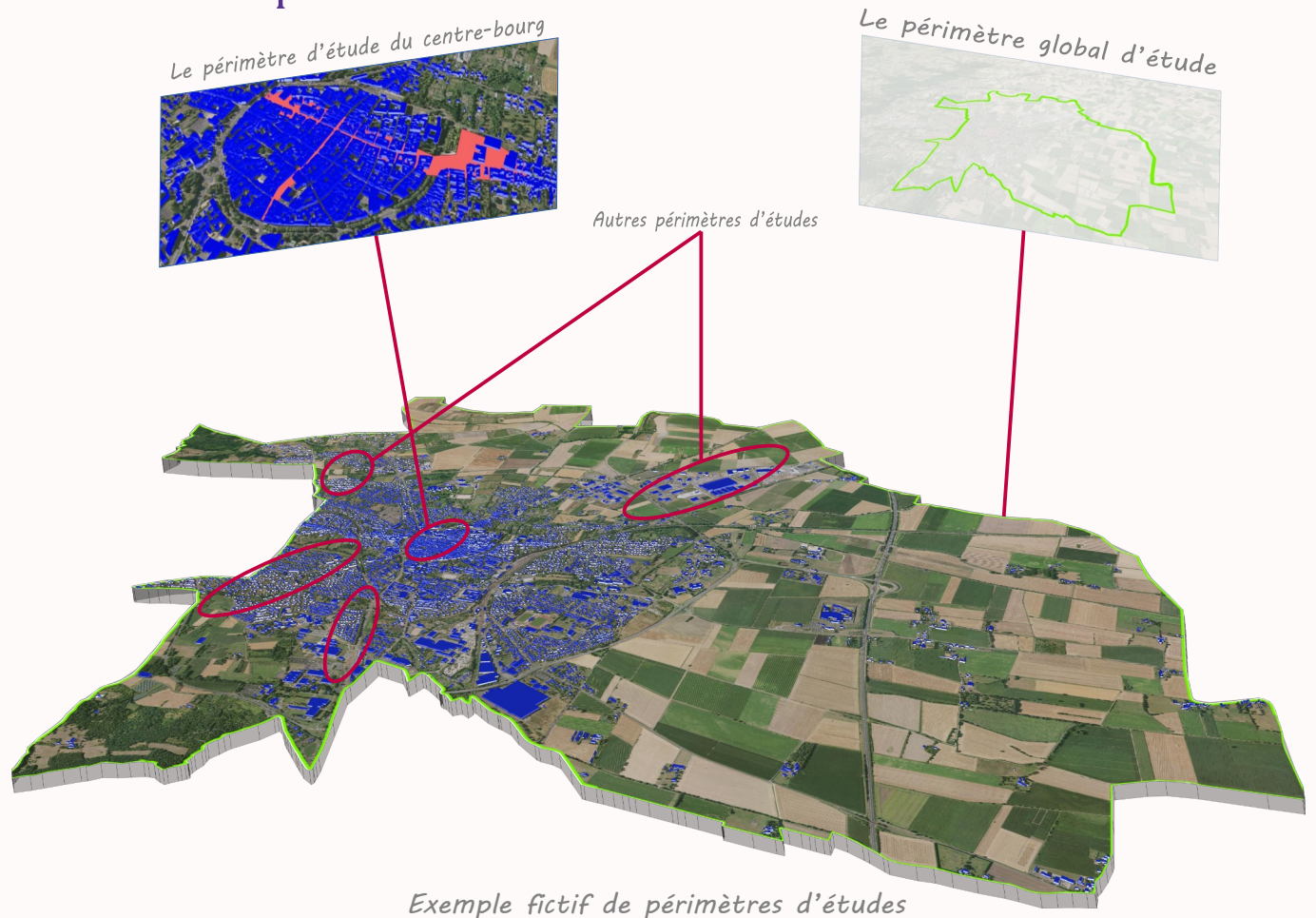
Un exemple de stratégie foncière avec le PLH de Riom Limagne et Volcans : des parcelles déjà identifiées comme des secteurs stratégiques sur lesquels un plan d'actions foncières sera à réaliser.



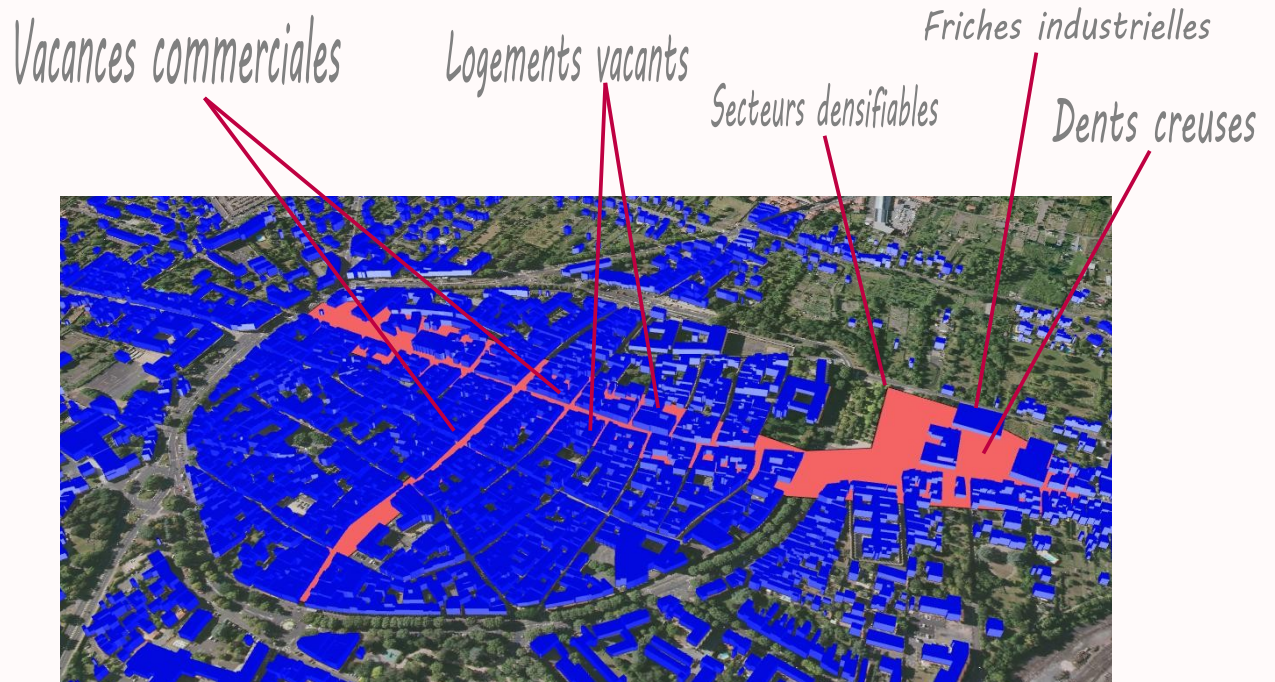
La concertation avec les habitants et les usagers est indispensable pour obtenir l'adhésion de la population qui alors sera impliquée et même moteur dans la réalisation du projet. Aussi les expropriations qui peuvent être source de tension et peuvent ralentir la réalisation du projet seront limitées et les négociations ou les échanges fonciers facilités.

## Quelles sont les étapes ?

### 1 - Déterminer le périmètre d'étude



### Recenser des gisements fonciers



## 2- Réaliser un diagnostic foncier

Inventaires des propriétaires  
et des droits de propriétés

Pollutions du sol

Servitudes

Duretés foncières

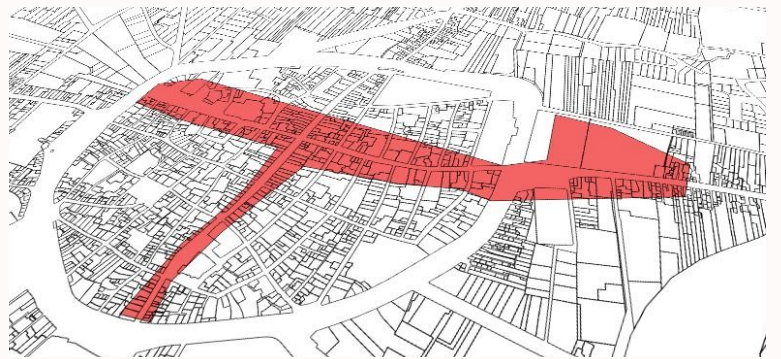


Illustration fictive sur un périmètre de l'étude globale

\* Une analyse de dureté foncière d'un site vise à intégrer à la stratégie foncière la difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains par rapport au découpage parcellaire, au nombre et au type de propriétaire (personne physique, morale, publique...), à la complexité des partages de droit de propriété (indivision, recherche d'héritier...).

## 3- Au regard du projet urbain et des enjeux : choisir les secteurs d'intervention

Proximité des équipements

Position stratégique



Choix des secteurs d'interventions sur le périmètre du centre bourg

## 4- Établir la stratégie d'intervention qui peut se décliner différemment selon les secteurs, les contextes, les projets

### Logique d'intervention publique renforcée

#### Objectifs :

- Développer des projets d'envergure ou intervenir sur des thématiques à forts enjeux
- Influencer fortement sur les conditions de réalisation

#### Moyens :

- ▶ Densité
- ▶ Phasage des zones AU
- ▶ Servitude de mixité
- ▶ OAP
- ▶ Acquisition à l'amiable
- ▶ Droit de préemption urbain/ fonds de commerces / ZAD
- ▶ Expropriation

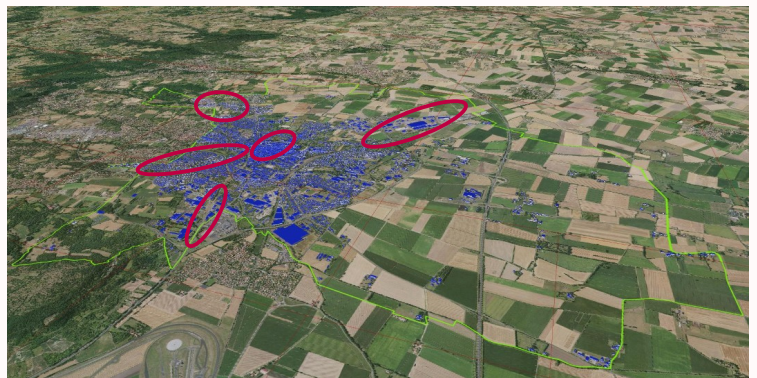
### Logique d'intervention publique allégée

#### Objectifs :

- Optimiser l'utilisation des sols via les outils de documents d'urbanisme (PLU, PLUi...)

#### Moyens :

- ▶ Densité
- ▶ Phasage de zones AU
- ▶ Servitude de mixité
- ▶ OAP



## 5- Entretenir et poursuivre la veille foncière

Pour aller plus loin dans la mise en œuvre : fiches pratiques n°1-6; 1-10; 2-3; 2-4; 2-6; 2-7; 3-2; 3-3; 3-5; 3-6; 4-1; 4-2; 4-3; 4-6

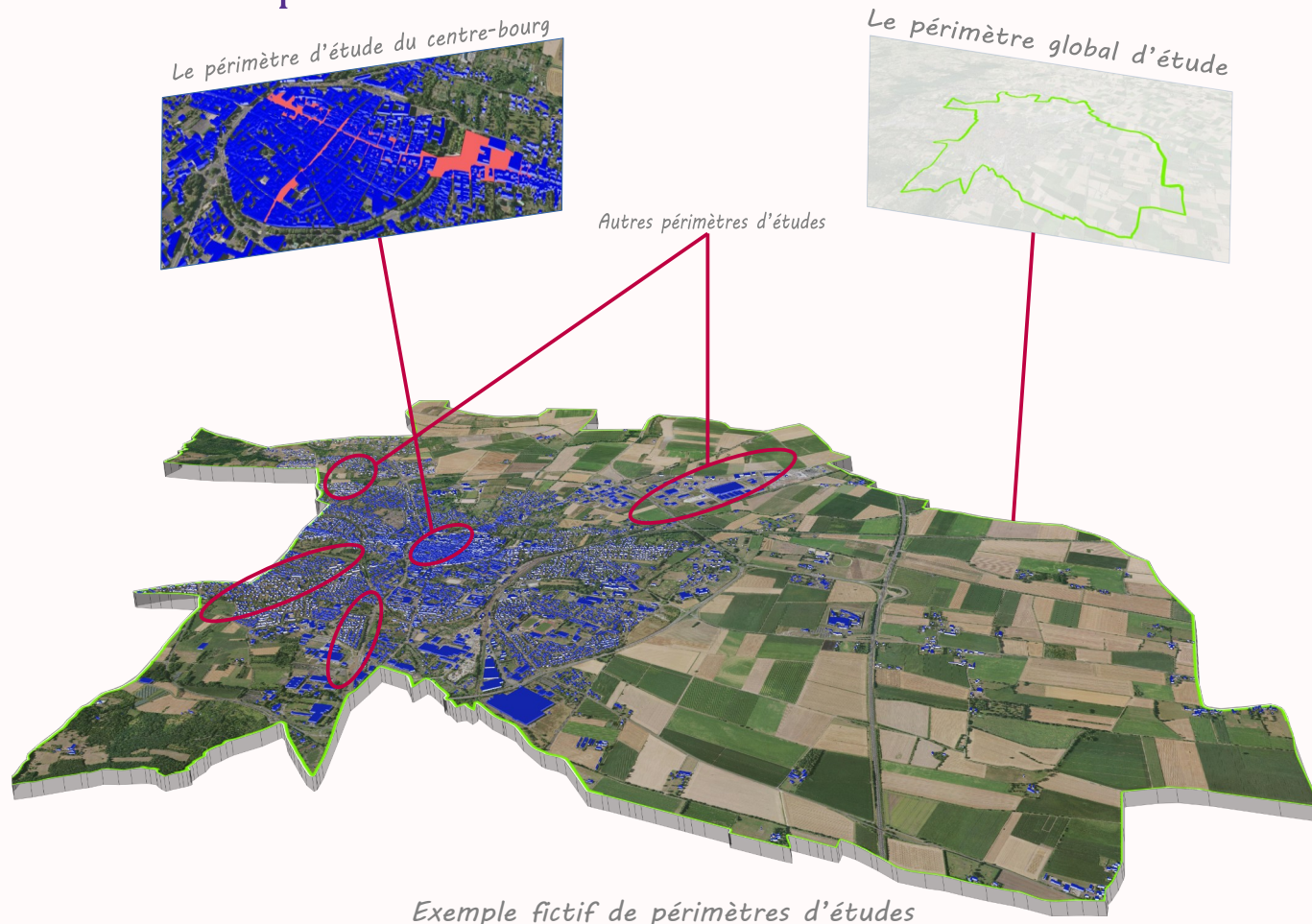
# Revitaliser le centre ville ou bourg: un projet transversal, partagé et multithématique

## — Résumé de la démarche —

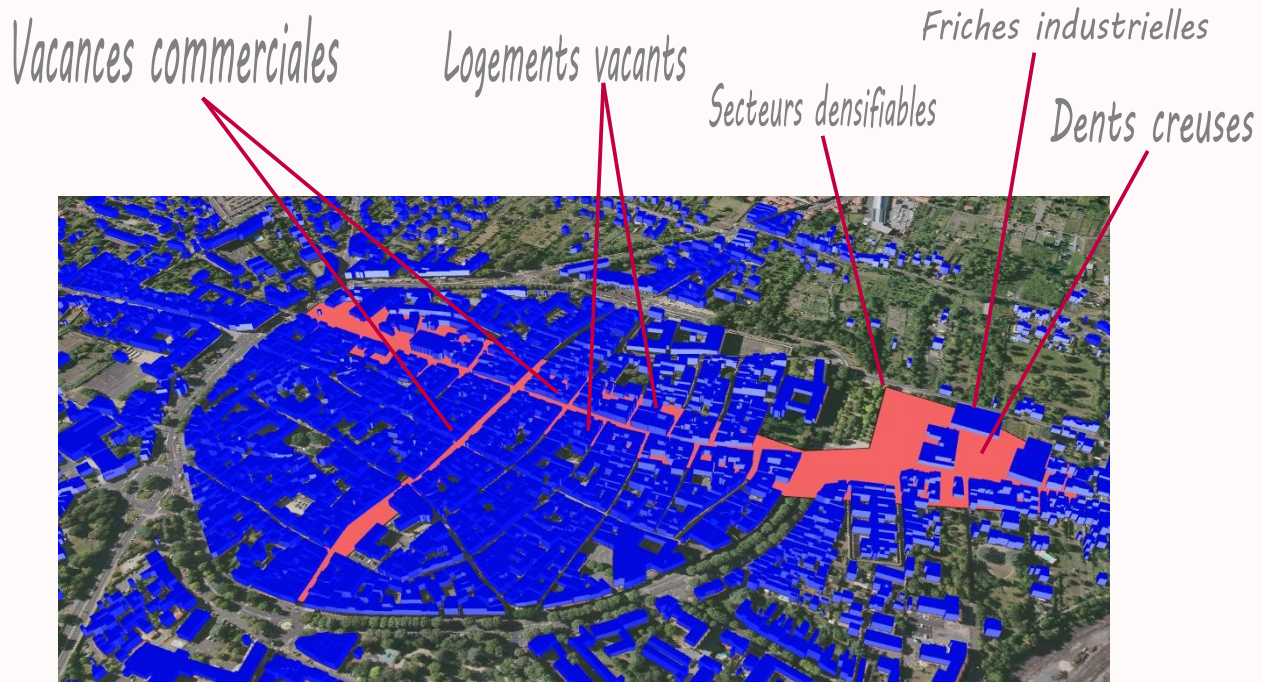


## Quelles sont les étapes ?

# 1 - Déterminer le périmètre d'étude



## Recenser des gisements fonciers







# Partie 4

## Des outils à mobiliser

*Les pages ci-après constituent une boîte à outils. Les fiches outils présentent de manière concise les différents leviers qui peuvent être mobilisés pour mettre en œuvre le plan d'actions établi par la collectivité. Cette boîte à outils ne vise pas à être exhaustive ; elle met en avant les outils les plus efficaces en matière de revitalisation des centres-villes et bourgs. La coordination de ces outils est aussi un facteur clé indispensable.*

**Utiliser ...****Des outils de planification :**

**Pourquoi ?** Anticiper et organiser le projet de territoire, tel que décidé par les élus pour leur population, dans différents domaines (habitat, commerce, transports, etc). Fixer des règles et des orientations pour l'optimisation du foncier.

**Comment ?**

- **SCoT** (fiche n°1-1) et **PLU-i** (fiche n°1-2) : outils de programmation dont l'objectif est de prévoir, puis réaliser à terme, le développement du territoire. Organiser l'aménagement à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi (SCoT) et/ou d'un EPCI (PLU-i) pour garantir l'équilibre entre les collectivités et mieux satisfaire les enjeux de développement durable du territoire.
- Focus sur les outils du PLU(i) :
  - avec une portée réglementaire : **le règlement** (fiche n°1-3), **les emplacements réservés** (fiches n°1-4, **les productions de logements** (fiche n°1-4-bis), **les secteurs de mixité sociale** (fiche n°1-5) ;
  - avec un objectif à atteindre pour un urbanisme plus opérationnel : les **OAP** – orientations d'aménagement et de programmation (fiche n°1-6) - expriment, sur un secteur délimité ou une thématique donnée, de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.
- Les outils qui permettent de prendre du temps pour mûrir un projet d'aménagement ou sa réalisation pratique
  - **sursis à statuer valable pour 2 ans** (fiche n°1-7) ;
  - **périmètre d'inconstructibilité de 5 ans** (fiche n°1-8).
- **PLH** (fiche n°1-9) : document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en oeuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal.
- **ORT** – opération de revitalisation du territoire (fiche n°1-10) : outil à disposition des collectivités locales pour la requalification d'ensemble d'un centre-ville ou bourg en facilitant la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain.

**Utiliser ...****Des outils de maîtrise foncière :**

**Pourquoi ?** ensemble des actions de la puissance publique (ou des organismes qu'elle missionne) ayant un impact sur l'usage des terrains et des biens bâtis, la valeur du foncier (selon le niveau de constructibilité, les coûts d'aménagements,...) et / ou son appropriation (maîtrise publique...). Ils permettent la réalisation opérationnelle des objectifs et projets inscrits dans les documents de planification.

**Comment ?**

- **DPU et DPU-R** – droit de préemption urbain (fiche n°2-1) : acquisition d'un bien lorsqu'il est mis en vente par son propriétaire pour réaliser une opération d'intérêt général
- **ZAD** – zone d'aménagement différé (fiche n°2-3) : Instituer un périmètre de préemption et éviter la spéculation foncière
- **Droit de préemption commerciale** (fiche n°2-2) : Préempter des fonds commerciaux ou artisanaux en vue de les rétrocéder ultérieurement.
- **Expropriation Loi Vivien** (fiche n°2-4) : dispositif d'expropriation dérogatoire et accélérée par rapport à l'expropriation de droit commun aboutissant à la démolition du bien dans les cas d'arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité entraînant une interdiction définitive d'habiter.
- **Expropriation** (fiche n°2-5) : acquisition d'un bien sans l'accord du propriétaire afin de permettre la réalisation d'un projet répondant à la notion d'utilité publique.
- **Biens en l'état d'abandon manifeste** (fiche n°2-6) : procédure de constatation du non entretien d'un bien permettant la déclaration de parcelle en l'état d'abandon manifeste suivie d'une expropriation pour cause d'utilité publique.
- **Biens sans maître** (fiche n°2-7) : procédure d'incorporation dans le patrimoine des collectivités de biens immobiliers vacants faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans ou dont la taxe foncière n'est plus acquittée

## Utiliser ...

### Des outils opérationnels pour traiter l'habitat ancien, indigne ou dégradé :

**Pourquoi ?** Redonner de l'attrait au parc ancien des centres-villes et bourgs face à la concurrence des constructions neuves. Encourager, via la mise en place d'aides incitatives ou des mesures plus coercitives, à la réhabilitation du patrimoine bâti existant. En fonction des diagnostics réalisés, et des enjeux déterminés par la collectivité, il s'agit de mettre en place un ou plusieurs outils.

#### Comment ?

- **Les aides incitatives de l'Anah** aux particuliers pour la rénovation de leur habitation principale ou pour un bien loué (fiche n°3-1)
- **OPAH RU** (fiche n°3-2) : opération programmée de renouvellement urbain qui fixe des axes d'intervention sur les logements (individuel, à l'immeuble ou à l'îlot), ainsi que des actions d'accompagnement nécessaires à la mise en valeur des logements (mise en valeur des espaces publics, des façades, actions sur les commerces).
- **VIR** - vente d'immeuble à rénover (fiche n°3-3) et **DIIF** – dispositif d'intervention foncière et immobilière (fiche n°3-4) : en périmètre OPAH et/ou ORT, acquisition et rénovation d'un bien avec des subventions de l'Anah pour respectivement la vente à un public éligible aux dispositifs de l'Anah ou la location à ce même type de public.
- **Procédure de mise en sécurité** : procédures en application du pouvoir de police générale ou spéciale du maire visant à ordonner la réalisation, dans un délai qu'il fixe, d'une ou plusieurs des mesures permettant préserver la sécurité des occupants, des voisins ou de tiers
  - infraction au RSD (fiche n°3-5) ;
  - mise en sécurité des immeubles → procédure ordinaire (fiche n°3-6) ;
  - mise en sécurité des immeubles → procédure d'urgence (fiche n°3-7) .
- **ORI** (fiche n°3-8) : mesure coercitive sur un périmètre d'intervention global afin de prescrire aux propriétaires des travaux de remise en état, de modernisation voire de démolition et reconstruction (tout ou partie) sous peine de rachat de leurs biens par la collectivité, le cas échéant par voie d'expropriation.
- **Opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI)** (fiche n°3-9) : ces opérations contractualisées avec l'Anah et l'État doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Outils de recyclage foncier dans un objectif de mise en sécurité, de renouvellement urbain et de mixité sociale du parc.
- **Fonds d'aide au relogement d'urgence – FARU** (fiche n°3-10) : aide accordée à une collectivité pour assurer pendant une période maximale de 6 mois pour le relogement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux représentant un danger pour leur santé ou leur sécurité et faisant l'objet d'une ordonnance d'expulsion ou d'un ordre d'évacuation.

## Utiliser ...

### Des outils financiers et fiscaux :

**Pourquoi ?** La fiscalité constitue pour les collectivités un moyen efficace de financer des projets d'aménagement, et les équipements et services publics rendus nécessaires par ces projets, tout en préservant leur rentabilité économique. Elle offre aussi la possibilité de lutter contre la rétention foncière et immobilière, et/ou la dégradation du bâti, en mettant en place des outils fiscaux, incitatifs ou coercitifs, à destination des propriétaires.

#### Comment ?

- **TFNB** – Majoration de la Taxe foncière sur les propriétés non bâties (fiche n°4-1) sur terrains constructibles pour éviter la spéculation foncière.
- **TLV**- taxe d'habitation sur les logements vacants (fiche n°4-2) pour inciter la réhabilitation de logements et **TFC** - taxe sur les friches commerciales (fiche n°4-3) pour favoriser la réouverture des commerces.
- **TA** (fiche n°4-4) Taxe d'aménagement et majoration pour financer les équipements ou aménagements.
- **Dispositif Denormandie** (fiche n°4-5) : dispositif fiscal permettant aux particuliers ou à certains type de société civiles de bénéficier de réduction d'impôts en cas d'acquisition-amélioration de logements ou transformation d'un local en logement.
- **PUP Projet Urbain Partenarial** (fiche n°4-6) contrat librement négocié entre la collectivité et un opérateur en vue du financement des équipements publics nécessaires à l'opération d'aménagement.



## BIBLIOGRAPHIE :

- Ricbourg M. et Fernandez J.J, (mars 2018) « Détermination des principaux indicateurs d'attractivité d'un territoire, un enjeu fort pour les collectivités », 9 p.]
- Clear Channel, Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Centre ville en mouvement, CSA Research, (édition 2020) « 5<sup>e</sup> vague du baromètre du centre-ville et des commerces », 39 p.]
- Giraud C.J, Labosse A. et Depil S. pour INSEE - novembre 2019) « Le commerce de centre-ville à la peine dans les villes de taille intermédiaire », INSEE Analyses Auvergne-Rhône-Alpes - n°88, 4 p.]
- Cazaubiel A. et Guymarc G. pour INSEE – novembre 2019) « La déprise du commerce de proximité dans les centres-villes de taille intermédiaire », INSEE Première – n°1782, 4 p.]
- CAUE Atelier URBA, (mars 2019) « La densité heureuse : une densité bien acceptée et vécue, à quelles conditions ? », 8 p.]
- CAUE du Rhône, (novembre 2009) « Qualité urbaine et environnementales des lotissements du Rhône », réalisée par Grandin-Maurin C. et Meralli-Ballou M., 48 p.]
- Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne, (dernière mise à jour : 2020) Boîte à outils « réglementaires » : maîtrise de l'aménagement et du foncier de l'EPF Bretagne, dirigée par Contamine C. - directrice générale,]
- DDT du Cher, (avril 2019) le kit d'auto-diagnostic pour débiter la démarche de revitalisation du centre-bourg – Guide Pratique, 84p.]
- DDT de la Mayenne, (octobre 2018) Guide Pratique pour revitaliser le centre-bourg, 32p]
- DDT du Maine-et-Loire, (juin 2015) livret « Construire ou Rénover ? Comment choisir ? L'ancien coûte-t-il vraiment si cher ? », 2 p.]
- DDT du Puy-de-Dôme, (mars 2017) « Densité de l'habitat – Recueil de bonnes pratiques dans le Grand Clermont », 16p]
- Cerema 2017 « Revitalisation des centres-bourgs ruraux : capitalisation d'expériences menées à Florac et autres communes rurales » 68p.]
- Cerema, (2018) « Redynamiser le centre des villes moyennes – Note problématique et première analyse des enjeux », 16 p.]
- Cerema, (avril 2018) « La revitalisation économique et commerciale des centres-bourgs », 12 p.]
- Cerema, (octobre 2018) « Révéler et valoriser le paysage au quotidien », 12 p.]
- Cerema, (novembre 2018) « Valoriser le patrimoine bâti », 12 p.]
- Cerema, (avril 2018) « Qualifier l'espace public », 10 p.]
- Cerema, (décembre 2018) « Construire et aménager durablement », 10 p.]
- France Stratégie, (juillet 2019), Rapport au ministre de la Transition écologique et solidaire, au ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et au ministre chargé de la Ville et du Logement « Objectif « zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ? », 54 p.]
- Inspection générale des finances (IGF) et Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), (juillet 2016) Rapport collectif « La revitalisation commerciale des centres-villes », mission commandée par le Ministère de l'Économie et des Finances publiques, 471 p.]
- Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), (juillet 2017) « Ville et commerce : un lien à reconstruire », Collection « les Echos du CGEDD », 8 p.]
- Revue du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, CGEDD, (hiver 2014) Pour Mémoire comité d'histoire 168 p.]
- Cordier B. pour ADETEC, « Le coût de la voiture en 2018 et son évolution depuis 2008 », 11 p.]
- Comité français de l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN), (mars 2020) Communiqué de presse « 2020, une année décisive pour sauver la biodiversité en France et dans le monde », 14 p.]
- Le Hir P. et Garric A., (mars 2018) « Le déclin massif de la biodiversité menace l'humanité », journal Le Monde, article]
- Procos – Fédération pour la promotion du commerce spécialisé, (3<sup>e</sup> édition février 2019) « Palmarès Procos 2019 des centres-villes commerçants », 39 p.]
- AGENCE BIO, (février 2020) Dossier de presse « Le bio sera-t'il le moteur de la tendance sociétale du « consommer moins mais mieux » ? Consommation, engagements et attentes des Français », 32 p.]
- l'Institut pour la Ville et le Commerce, (mai 2017) « La vacance commerciale des centres-villes en France : mesures, facteurs et premiers remèdes », Collection « Les cahiers de l'Institut pour la Ville et le Commerce », 58 p.]

## SITES INTERNET :

- site du Gouvernement – Risques prévention des risques majeurs

<https://www.gouvernement.fr/risques/pollution-de-l-air>

Consultation : juin 2020

- site du Gouvernement – Portail interministériel dédié à la biodiversité

<https://biodiversitetousvivants.fr/>

Consultation : juin 2020

- site de la Fédération de e-commerce et vente à distance (Fevad) – Bilan du e-commerce en France en 2019 : le e-commerce franchit le cap des 100 milliards d'euros en 2019

<https://www.fevad.com/bilan-du-e-commerce-en-france-le-e-commerce-franchit-le-cap-des-100-milliards-deuros-en-2019/>

Consultation : juin 2020

- site du comité français de l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN)

<https://uicn.fr/>

- site de la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) Auvergne-Rhône-Alpes – programme STOC (suivi temporel des oiseaux communs)

<https://auvergne-rhone-alpes.lpo.fr/stoc>

- Revitaliser son cœur de ville : mode d'emploi on Vimeo : Webconférence réalisée le 16 mars 2017 avec David Lestoux qui accompagne les villes et territoires - 16 mars 2018 · Ajouté par Karen Limouzin -

<https://vimeo.com/260409229>

-La cote d'amour des Français pour leurs centres-villes en 14 chiffres [CSA/Clear Channel] :

<https://www.lsa-conso.fr/la-cote-d-amour-des-francais-pour-leurs-centres-villes-en-14-chiffres-csa-clear-channel,366023>

## SOURCES :

**Page1** : Fond inspiration [www.freepik.co](http://www.freepik.co) ; images DDT63/ATP/IGN protocole IGN, Pixabay **Page8** : Dégradation et Pénurie de logement après la seconde Guerre Mondiale. Quartier de la Balance. Avignon 1964 (©METL-MEDDE), Grands ensembles création de barres d'immeubles : Quartier Saint Jacques Clermont-Ferrand Création 1961 (DDT63), Cité de la Chaudronne (©Henri Salesse MEDDE/MLETR) **Page7** : Centre ville de Riom et la zone commerciale et industrielle de Riom-Mozac 2019(©DDT63) ; Centre historique et étalement urbain Volvic- 2019 - (©DDT63) **Page10** : Schématisation de la dynamique des territoires entre urbain, périurbain et rural (INSEE-DDT63, 2021) **Page12** : Répartition de la vacance de logements dans le Puy-de-Dôme (2020- DDT63) **Page14** : Mise en scène de l'ouverture prochaine d'un commerce dans le centre-ville d'Issoire (Ville d'Issoire) **Page15** : Click and collect (freepik, DDT63); Commerce en déshérence / commerce « locomotive » de quartier, avenue Charras-Clermont-Ferrand (2021, DDT63) **Page16** : Coût véhicule (freepik, DDT63) ; podium base macrovector/freepik + DDT63 **Page17** : Biodiversité (2020-©DDT63) **Page18** : Schéma de développement dépassé (DDT63) ; village base freepik+ DDT63 **Page20** : Comparaison entre le montant d'une construction neuve et d'une réhabilitation (MCMA 2020 – DDT63) **Page21** : Photo intérieur habitation (pixabay) ; Rénovation à Royat(2021, DDT63); Rénovation à Lastic/Thiers/Saint-Eloy-les-Mines (DDT63 SHRU) **Page22** : Projet de rénovation Clermont-Ferrand : avant et après travaux (DDT63) ; Projet de rénovation Thiers (Ville de Thiers) **Page23** : Outils de l'intercommunalité pour résorber l'habitat dégradé (SOLIHA63, 2018) ; **Page24** : Typologie de la vacance des logements sur le territoire de Riom Limagne et Volcans (SOLIHA63, 2018) ; Centre historique- Riom (DDT63, 2019) **Page25** : Évolutions de la tâche urbaine et de la démographie depuis 1954 (DDT63, 2020) **Page26** : Analyse des disponibilités foncières du PLU arrêté de Plauzat (DDT63, 2018) ; Extrait des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Plauzat (Projet de PLU commune de Plauzat, 2018) **Page27** : Analyse des disponibilités foncières du PLU arrêté de Billom (Zoom sur le bourg) (DDT63, 2019) ; Extrait des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Billom (PLUi de BILLOM Co, 2019) **Page28** : Économie des longueurs de réseaux grâce à l'aménagement des parcelles (CAUE) ; Évolution des charges (inter)communales selon le nombre de constructions retenu (CAUE53, DDT53, GOMASIO) ; **Page29** : Formes urbaines différentes pour densité équivalente (CAUE) ; Compacité des habitations – Cournon **Page30** : Piste cyclable (TERRA) ; Optimisation des espaces verts privatifs / Maîtrise des vues et vis-à-vis / Potentiel d'évolution du parcellaire (CAUE) **Page31** : Étude mutations des ensembles bâtis (Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole - Octobre 2014) ; **Page32** photographies (DDT63) **Page33** Rue commerçante Chamalières (DDT63, 2021) **Page34** OAP Commerces PLUi Nantes : carte armature commerciale (Nantes Métropole, 2019) **Page35** : Réinvestissement de bâtiments le long de l'axe structurant de la commune à Olliergues / Installation d'une fleuriste dans un ancien garage à Olliergues (commune de Olliergues) **Page36** : Réhabilitation de l'office du Tourisme avec construction de deux logements locatifs à Olliergues / Îlot de Gouttefangeas à Olliergues / Halle d'Olliergues (commune de Olliergues) **Page37** : Marché d'Issoire (ville d'Issoire) ; Covid (freepik) **Page38** : Ma « première boutique » - Place d'Issoire (ville d'Issoire) **Page39** : Le guide pratique des autorisations (ville de DAX) **Page40** : Illustrations (ville de DAX) **Page42** : Une articulation des fonctions des centralités variables d'une ville à l'autre (DDT63, 2021) **Page43** : Les 7 axes d'intervention d'une politique de revitalisation du centre-ville ou bourg (freepik, DDT63, 2021) **Page44** : Extrait du PLH de RLV (PLH RLV) ; Concertation des habitants (freepik/rawpixel.com, DDT63, 2021) **Page45** : Déterminer le périmètre d'étude (IGN, DDT63, 2021) ; Recensement des gisements fonciers (IGN, DDT63, 2021) **Page46** : Réaliser un diagnostic foncier / Au regard du projet urbain et enjeux / Établir la stratégie (IGN/Cadastre, DDT63, 2021) **Page47** : Résumé de la démarche (freepik, DDT63, 2021)





*Monsieur le Préfet du Puy-de-Dôme tient tout particulièrement à adresser ses remerciements aux établissements, collectivités et organismes suivants pour avoir accepté de partager leurs expériences et études :*

- ▶ Monsieur le Président de l'Agglo Pays d'Issoire et Messieurs les Maires d'Issoire et de Plauzat  
Projet sur le Cœur de Ville d'Issoire  
→ Plaquette de communication pour l'Action Cœur de Ville d'Issoire (janvier 2018)  
→ Photos de la foire à la pomme, du marché d'Issoire  
→ Photos extrait des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Plauzat arrêté le 21/02/2019
  
- ▶ Monsieur le Président de Riom Limagne Volcans (RLV)  
Extrait du PLH un projet ambitieux pour l'amélioration et le réinvestissement du bâti existant  
→ Les outils de l'intercommunalité pour résorber l'habitat dégradé (2019-2023)  
→ Les périmètres OPAH-RU proposés  
→ Carte Typologie de vacance des logements sur le territoire de RLV
  
- ▶ Monsieur le Président de Billom communauté et Monsieur le Maire de Billom  
→ Extrait des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU révisé de Billom
  
- ▶ Monsieur le Directeur de l'agence d'urbanisme de Clermont-Ferrand  
→ Plaquette étude 2014 sur la mutation des ensembles bâtis -  
→ Photo aérienne avec analyse du potentiel de divisions parcellaires selon cœur métropolitain, pôle de vie, territoire péri-urbain
  
- ▶ Madame la Présidente de Nantes Métropole  
→ Extrait de l'OAP Commerces- carte armature commerciale et extrait des objectifs d'aménagement du PLUm
  
- ▶ Monsieur le Maire d'Olliergues et Monsieur le Président du Parc Naturel Régional du Livradois Forez  
→ Photos de la démarche Habiter Olliergues en 2030 et zoom sur les commerces
  
- ▶ Monsieur le Président du Grand Dax et Maire de Dax  
→ Photos et plan d'actions pour la revitalisation commerciale du centre ville de Dax
  
- ▶ Mesdames et Messieurs les Directeurs des CAUE :  
du Loiret  
→ Schéma extrait du guide « la Densité heureuse , une densité bien acceptée et bien vécue à quelles conditions ? - 8p édition atelier urba -mars 2019
  
- de la Mayenne  
→ Extrait de Plaquette faite en collaboration avec la DDT 53 « Plaquette se développer par la densité habiter autrement sur la densité », schéma Charges communales selon la densité
  
- de Rhône Métropole  
→ Extrait de son guide Cahier de recommandation Qualité urbaine et environnementale des lotissements 48p (2009)
  
- ▶ Madame la Directrice départementale des territoires (DDT) de la Mayenne  
→ Extrait de la « plaquette se développer par la densité habiter autrement » fait en collaboration avec le CAUE 53, schéma Charges communales selon la densité
  
- ▶ Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes / service EHN  
→ informations sur l'état de la biodiversité en région Auvergne-Rhône-Alpes

**F**ace à la perte d'attractivité des centralités, ce document vise à vous présenter des éléments d'analyse objectifs et des outils nécessaires pour vous engager dans une démarche volontariste et efficace pour que votre centre bourg, votre centre ville se réinvente et retrouve de la vie.

Cela passe par un diagnostic ainsi qu'une vision multi thématique et partagée pour que le citoyen retrouve sa place dans le cœur de ville, véritable poumon d'un territoire.

L'objectif est de trouver un équilibre juste entre la préservation des écosystèmes naturels, le bien être de chaque individu et le développement économique raisonné et non concurrentiel de chaque commune en s'appuyant sur sa complémentarité et sa singularité.

Des exemples prouvent que cela est possible. À vous d'inventer ce qui sera utile dans votre situation... À vous de les réaliser dans le cadre de cette reconquête urbaine !

**Direction Départementale  
des Territoires du Puy-de-Dôme**



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**Directrice de publication :  
Manuelle Dupuy**

**Rédacteurs :  
SPAR / BPA  
SHRU / PLH  
SPAR / ATP**

**Conception :  
SPAR / ATP**

**2021**

7, rue Léo Lagrange – 63000 Clermont-Ferrand  
04-73-43-16-40  
ddt-spar-dir@puy-de-dome.gouv.fr  
www.puy-de-dome.gouv.fr