

# FICHES

## *Quartiers anciens* *Quartiers durables*





## I. MIEUX CONNAÎTRE ET PRÉPARER LE PROJET

### > Temps du diagnostic

# Financements de projets

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

**Confrontées à d'importantes problématiques de dévitalisation**, les collectivités tentent aujourd'hui d'y pallier en mettant en œuvre des projets de redynamisation sur leurs centres anciens. Or, leur manque de moyens face à la baisse drastique des dotations versées par l'Etat et à des situations locales tendues (dynamisme économique, décohobitation, desserrement des ménages, etc.) contraint ces territoires à rechercher des financements de partenaires extérieurs pour maintenir un niveau suffisant de dépenses d'équipement et de dispositifs d'aides financières incitatives.

**La politique de redynamisation** des centres anciens étant transversale, les territoires se voient dans l'obligation de déposer de multiples dossiers de candidature pour aboutir à un cofinancement de leur projet. Cependant dans les territoires ruraux notamment, il existe une carence de compétences internes en ingénierie pour ce type de montage. C'est pourquoi le soutien de l'intercommunalité est désormais essentiel pour mener à bien des projets sur les centres anciens.

### Objectifs généraux

1. **Redynamiser les centres-bourgs et cœurs de ville.**
2. **Maintenir dans ces périmètres un cadre de vie de qualité.**
3. **Monter un projet de territoire transversal et pérenne.**

## AGIR

### Les interlocuteurs

**Il est capital pour les communes et EPCI de choisir les outils et dispositifs** d'aide financière les plus adaptés à la situation et à la nature du projet. Cela passe par une connaissance fine des enjeux du territoire, et donc par un diagnostic. Un organe de gouvernance composé d'acteurs ressources du territoire - services de l'Etat, EPF locaux, CDC - et d'élus à l'échelle municipale et communautaire est gage d'efficacité. La concertation des habitants et commerçants est également une phase préalable dans le cadre de la définition d'un projet de requalification d'un centre-ville.

### Les outils et dispositifs

**L'accompagnement des collectivités** peut se traduire par un simple soutien financier ou un appui en ingénierie plus approfondi. Très visibles, les AMI et appels à projets nationaux ou régionaux sont lancés pour répondre à des enjeux spécifiques. Ils présentent un intérêt certain pour les territoires lauréats, mais ne doivent pas être considérés comme suffisants. L'une de leurs utilités est donc de rendre plus visibles les fonds de droit commun. Ainsi, en plus des financements classiques, les collectivités peuvent solliciter plusieurs fonds sectoriels, comme le FISAC, le FSIL, la DETR, etc.

Les contrats de partenariat entre l'État et les collectivités se généralisent également, avec une logique sectorielle d'exemplarité comme celle des TEPCV, qui vise à optimiser la réussite de certains territoires en leur donnant une enveloppe financière de cofinancement.

## Glossaire

**AMI** : Appel à Manifestation d'Intérêt

**CDC** : Caisse des Dépôts et Consignations

**DETR** : Dotation d'équipement des territoires ruraux

**EPF** : Etablissement Public Foncier

**FISAC** : Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce

**FSIL** : Fonds de soutien à l'investissement local

**FNADT** : Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire

**TEPCV** : Territoires à Énergie Positive pour la Croissance Verte

## Chiffres clés

> **Vacance commerciale** en centre-ville d'agglomération de plus de 25 000 habitants : 11.3%

> **54 territoires** lauréats de l'AMI centre-bourg (2014)

> **212 territoires** lauréats de l'appel à projets TEPCV (2015)

Source : Base Codata (2016)

## Cadre réglementaire

**L'AMI centre-bourg et l'appel à projets TEPCV** expérimentent des dispositifs financiers et opérationnels sur les territoires lauréats

**Le FISAC**, créé par la loi du 31 décembre 1989, permet de financer des actions sur les services artisanaux ou commerciaux de territoires fragilisés, par des appels à projets annuels

**Le FSIL**, initié en 2016, et la DETR, créée par la loi de finances de 2011, concourent au financement de projets d'investissement locaux en matière de transition énergétique, de revitalisation des centres-bourgs et villes moyennes, et d'équipement des petites communes

# Saint-Flour

## Un centre-bourg à partager

**Depuis 20 ans, la Ville de Saint-Flour, aux côtés de la communauté de communes du Pays de Saint-Flour-Margeride, a défini un programme ambitieux de requalification urbaine et de réhabilitation.**

De cette réflexion, différents projets et programmes sont nés : politique paysagère d'entrées de ville, réaménagements d'espaces publics, OPAH intercommunale, opération «Cœur de pays» et Opération de restructuration de l'artisanat et du commerce (ORAC). Ainsi depuis 20 ans, 15 millions d'euros ont été mobilisés sur les espaces publics, et près de 20 millions d'euros sur les logements dégradés.

**En novembre 2014, le projet « Saint-Flour, un centre-bourg à partager » a été retenu à l'AMI « centre-bourg ».** Ce dernier se décline sous la forme de deux conventions :

> Une convention Etat-Ville à hauteur de 217 865 € (FNADT), pour une durée de 3 ans avec l'État afin d'obtenir des financements de soutien aux postes d'animateurs, aux études, à la communication, à l'évaluation, et aux démarches de concertation.

> Une convention valant OPAH centre-bourg, signée le 16 décembre 2016 avec l'Anah, la Ville, l'intercommunalité, les bailleurs sociaux, l'EPF-Smaf, l'ADEME, la Caisse des dépôts.

Celle-ci a pour objectifs de lutter contre l'habitat insalubre, de proposer une offre de logements abordable, de favoriser le parc existant à l'échelle de l'intercommunalité, et d'encourager le retour au centre des populations jeunes, retraitées et locales.

La Ville de Saint-Flour s'est dotée d'ingénierie interne pour coordonner ce projet en recrutant, une cheffe de projet « centre-bourg ». En fonction des projets, la Ville prend l'attache d'experts afin de la conseiller et de réaliser des programmes adaptés au contexte local et aux moyens budgétaires de la Ville. La création d'un comité de suivi et d'évaluation « centre-bourg », composé d'élus municipaux et communautaires ainsi que des partenaires techniques a permis de définir le programme et la contribution technique et financière de chacun.

**D'autre part, le commerce de proximité est un enjeu majeur pour le cœur de ville.** Dans ce cadre, la candidature à l'appel à projet FISAC fait écho à une stratégie territoriale portée par Saint-Flour Communauté et Hautes Terres Communauté qui a permis de construire un projet politique pour favoriser les conditions de modernisation et de compétitivité pour les commerçants et artisans. Le Pays de Saint-Flour Haute Auvergne coordonne le dispositif. Au total ce sont 1 million d'euros de financements publics mobilisables :

- 100 000 € des communautés de communes
- 100 000 € de l'État au titre du FISAC
- 800 000 € de financements européens (LEADER).

La plus-value du projet réside dans sa transversalité, source de lien social, sa logique partenariale, permettant des expérimentations innovantes, son portage politique à long terme et sa vocation de reproductibilité. D'ores et déjà, le rôle de centralité de Saint-Flour s'en trouve conforté, avec un regain d'attractivité sur le territoire.



1. Saint-Flour vue du ciel
2. Saint-Flour la nuit
3. Saint-Flour, halle aux Bleds

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Saint-Flour et Saint-Flour Communauté

### PARTENAIRES

État, Anah, Pays de Saint-Flour, CDC, EPF SMAF, SA Polygone, OPH 15/LOGISENS, ADEME.

### COÛT

5 610 000 € pour l'OPAH centre-bourg 2017-2022.

### DURÉE DU PROJET

en cours depuis 20 ans ; convention FNADT 2014-2017, convention centre-bourg 2017-2022.

### ÉTAT D'AVANCEMENT

phase opérationnelle pour la convention centre-bourg.

### LES PLUS

- une gouvernance partagée qui a permis de construire un projet ambitieux ;
- une transversalité et une dé-

marche projet, gage d'efficacité ;

- des financements pour l'ingénierie de projet qui permet d'animer le dispositif centre-bourg ;
- une démarche partenariale et un soutien des financeurs nationaux via l'ANAH.

### LE MOINS

- une lourdeur administrative avec l'obligation de répondre à plusieurs appels à projet ;
- un décalage entre les financements FNADT et la durée opérationnelle de la convention centre-bourg ;
- des modifications d'échelle à la suite des fusions des territoires qui impliquent des aides hétérogènes pour des habitants d'une même communauté de communes ;
- un manque d'aide à l'investissement et à l'aménagement urbain, pilier important de la

### POUR ALLER PLUS LOIN

[www.saint-flour.net/coeur-de-ville](http://www.saint-flour.net/coeur-de-ville)

### CONTACTS

**Marlène Baduel**

Chef de projet centre-bourg

[m.baduel@saint-flour.net](mailto:m.baduel@saint-flour.net)

PUBLICATION OCTOBRE 2017

[Jarlier Pierre](#), maire de Saint-Flour

[Baduel Marlène](#), chef de projet centre-bourg

[Crédits photos](#) : P. Soissons.





## I. MIEUX CONNAÎTRE ET PRÉPARER LE PROJET

### > Temps du diagnostic

# L'inventaire général du patrimoine culturel

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

L'*inventaire général du patrimoine culturel*, inauguré en 1964 par André Malraux et André Chastel, vise à recenser, étudier et faire connaître les éléments du patrimoine architectural et mobilier présentant un intérêt culturel, historique ou scientifique. L'inventaire s'intéresse à l'ensemble des patrimoines allant des grands monuments aux objets du quotidien public ou privé, civil ou religieux, urbain ou rural. Entreprise de recherche dont l'objectif est la constitution d'une documentation historique, graphique et photographique sur le patrimoine culturel, l'inventaire général est exclu de préoccupations juridiques, réglementaires et opérationnelles relatives à la protection et à la valorisation des biens patrimoniaux.

*Destinées à enrichir la connaissance scientifique*, les données produites par les opérations d'inventaire offrent néanmoins des informations essentielles et des analyses pertinentes pour les gestionnaires des patrimoines. Pour les centres anciens, ces données constituent une source de connaissances permettant de mieux préparer et d'initier des actions de valorisation du patrimoine urbain, qu'il s'agisse de conduite d'opérations de revitalisation, d'élaboration d'outils réglementaires et de planification mais encore la conception de projets touristiques.

### Objectifs généraux

1. *Enrichir la connaissance des biens patrimoniaux ;*
2. *Apporter une expertise aux acteurs du territoire contribuant à la qualité des projets patrimoniaux ;*
3. *Diffuser la connaissance scientifique et historique sur le patrimoine culturel.*

### Glossaire

**Mérimée** : base de données sur le patrimoine architectural français

**Palissy** : base de données sur le patrimoine mobilier français

**Mémoire** : base de données sur l'iconographie du patrimoine monumental français

**Service régional de l'inventaire** : compétence décentralisée des régions, l'Inventaire général du patrimoine culturel est présent et conduit dans chaque région à travers les Services régionaux de l'inventaire

**ZPPAUP** : Zone de protection du patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

## AGIR

### L'inventaire général : une ressource documentaire et de connaissance

« *Faire connaître* » le *patrimoine culturel français est l'une des missions essentielles de l'Inventaire général*. Ainsi, les données des enquêtes - textes, photographies, cartographie, etc. - sont rendues publiques, consultables et utilisables par tous sous différentes formes : dossiers d'inventaire, bases de données nationales numériques, publications d'ouvrages. La restitution des opérations d'inventaire constitue, pour les acteurs locaux, un outil de connaissance et un support d'aide à décision pour la gestion des patrimoines. Les informations délivrées dressent un état des lieux des richesses du territoire permettant de nourrir la réflexion en termes de protection, conservation et sauvegarde, et d'orienter des actions de valorisation.

### Une expertise de qualité au service des territoires

*Par la production d'une connaissance exhaustive et la constitution d'une documentation à caractère scientifique*, l'inventaire général et l'expertise développée peuvent être mis au service des territoires. Ainsi, il est possible de solliciter la compétence de l'inventaire aux régions, en charge de cette entreprise, dans le cadre d'un partenariat. Une convention devra définir les modalités du partenariat, notamment en précisant les objectifs de l'opération d'inventaire, les moyens affectés pour sa réalisation, les conditions d'exploitation et de diffusion des données recueillies. Les opérations peuvent s'inscrire dans le cadre d'élaboration de documents d'urbanisme patrimoniaux, de valorisation des territoires à fort potentiel touristique ou d'un accompagnement des procédures de classement et de labellisation.

### Cadre réglementaire

L'article 95 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales charge les régions et la collectivité de Corse, dans leur ressort, de la responsabilité de l'Inventaire général du patrimoine culturel. La loi offre la possibilité de partenariats avec d'autres collectivités territoriales pour la conduite d'opérations dans le cadre de conventions fixant les objectifs, les moyens, les calendriers et les droits d'exploitation des résultats des parties concernées. La conduite de ce type d'opération s'effectue sous le contrôle scientifique du chef de service de l'inventaire et du patrimoine.

# LECTOURE

## Ville pilote pour allier l'inventaire scientifique et sa mise en œuvre opérationnelle

**Résolue à sauvegarder son centre ancien face à des aménagements négligeant sa qualité patrimoniale**, la ville de Lectoure soutient une stratégie ambitieuse de préservation, de restauration et de valorisation de cet héritage. Le premier acte de cette stratégie s'est traduit par la création d'une ZPPAUP en 2005 mais le déficit de connaissance des élus et des services administratifs sur leur patrimoine rendait complexe la gestion de ce dispositif, risquant d'altérer sa qualité.

**Afin que la gestion de la ZPPAUP s'appuie sur une connaissance précise du bâti protégé**, la ville sollicite en 2009 un partenariat avec le Service régional de l'inventaire Occitanie, pour la réalisation d'une opération d'inventaire. Après conventionnement, une chargée de Mission de l'Inventaire, par des enquêtes de terrain complétées à l'aide de recherches archivistiques, recense, qualifie et analyse les éléments patrimoniaux du centre ancien. Chaque bien répertorié fait l'objet d'une notice historique et opérationnelle décrivant l'histoire du bâtiment, l'évolution de sa construction et met également en exergue les dysfonctionnements et les incohérences techniques que le bâti a subi. Démarche inédite en France, Lectoure est une ville-pilote pour expérimenter une méthode alliant l'inventaire scientifique et sa mise en œuvre opérationnelle. Outre la connaissance, les conclusions de l'inventaire doivent ainsi permettre d'entreprendre et d'encadrer des actions de valorisation, de restauration et de réhabilitation du patrimoine de la ZPPAUP : suivi des demandes d'autorisation de travaux, réalisation de fiches-conseils de restauration des façades, programmes de recherches sur le bâti.

**La richesse patrimoniale de la ville révélée par l'inventaire a démontré la nécessité de faire évoluer la ZPPAUP en Secteur sauvegardé**, aujourd'hui Site Patrimonial Remarquable. En cours de définition, les notices produites lors des enquêtes constituent un réel support pour l'élaboration des prescriptions du règlement grâce au pointage des dysfonctionnements des aménagements sur le bâti. Par ailleurs, la connaissance produite, accessible via des bases de données nationales et régionales, sert également à la mise en valeur de la ville : signalétique patrimoniale, parcours de découverte, enrichissement des visites guidées de la ville.

**Outre la découverte d'édifices et de décors insoupçonnés**, c'est toute la connaissance de l'histoire de la ville qui a progressé par l'inventaire, fondant le devenir du centre ancien. Par sa méthode alliant connaissances scientifiques et études opérationnelles, l'inventaire général permet d'inscrire Lectoure dans une politique de gestion, d'aménagement et de valorisation de son centre ancien.

### POUR ALLER PLUS LOIN

[www.lectoure.fr](http://www.lectoure.fr)

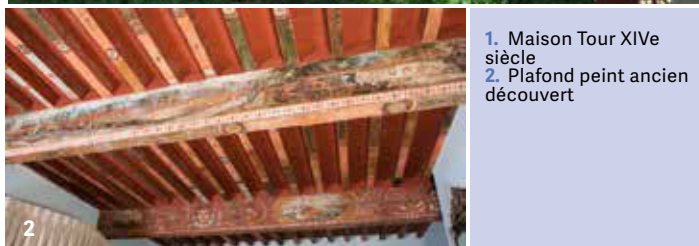
[www.patrimoines.midipyrenees.fr](http://www.patrimoines.midipyrenees.fr)

### CONTACTS

**Gaëlle Prost**, chargée de

l'inventaire du patrimoine

[patrimoine@mairie-lectoure.fr](mailto:patrimoine@mairie-lectoure.fr)



1. Maison Tour XIVe siècle  
2. Plafond peint ancien découvert

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Lectoure

### PARTENAIRES

L'UDAP du Gers, Le Pavillon Architectures, Julien Tajan (architecte du patrimoine)

### ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Phase d'inventaire : 378 notices architecture (dont 194 concernent le Secteur Sauvegardé), 201 notices mobilier et 5 876 illustrations.

### COÛT

La convention Commune - Conseil régional porte sur 40 000 € correspondant au salaire de

l'attaché de Conservation du patrimoine et à l'acquisition de petit matériel, partagé à parts égales.

### DURÉE DU PROJET

En cours depuis 2009

### LES PLUS

Des découvertes au-delà des espérances qui ont donné naissance à un Secteur sauvegardé.

### LE MOINS

Des moyens financiers limités pour le recrutement d'un animateur du patrimoine afin d'assurer la médiation du patrimoine auprès de tous les publics.

PUBLICATION MARS 2019

Crédits photos : G. Prost, Ville de Lectoure,

Inventaire général région Occitanie





1

## I. MIEUX CONNAÎTRE ET PRÉPARER LE PROJET

### > Élaborer le projet politique

# La stratégie de territoire

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

Depuis quelques décennies, nous vivons les effets négatifs de l'étalement urbain sur nos campagnes. La fuite des centres-villes dans l'objectif d'accéder à une propriété avec jardin a entraîné de lourdes conséquences pour ces territoires : vacance, logements indignes, insalubrité et inconfort, et même une dégradation générale du paysage urbain et rural. Pour autant, nos centres anciens représentent un véritable potentiel pour la ville de demain. Ces quartiers ont toutes les qualités pour répondre au défi de la ville durable (densité, accessibilité, performance énergétique...). Ils peuvent offrir une ville répondant aux enjeux de transition énergétique, écologique et sociale, dans la continuité des objectifs demandés aux collectivités par les lois Grenelle et ALUR. Penser l'ensemble de ces enjeux dans un projet politique global et cohérent, tel est le défi pour les acteurs fabriquant la ville, à toutes les échelles : communes, intercommunalités, en partenariat avec les départements et régions et les grandes instances nationales et européennes. La cohérence entre l'ensemble de ces acteurs est ainsi primordiale pour construire des projets urbains efficaces.

### Objectifs généraux

1. redynamiser les centres anciens ;
2. adapter les centres anciens aux enjeux mondiaux du changement climatique ;
3. adapter les centres anciens aux usages actuels.

## AGIR

### Une stratégie globale au service d'un projet de ville

La stratégie à mener pour valoriser les quartiers anciens doit s'inscrire dans une approche globale et cohérente du projet urbain de la collectivité. Une volonté politique affirmée donne de la force et du contenu aux sollicitations de financements publics, notamment européens. Il est alors fondamental que les études préalables soient intégrées dans des perspectives opérationnelles afin de mener à bien le projet de la collectivité.

### Des outils au service du projet politique

De nombreux outils sont à disposition des collectivités pour mettre en place cette stratégie globale et cohérente :

- des outils réglementaires intégrant des orientations stratégiques pour les quartiers anciens, mais aussi les outils spécifiques de protection du patrimoine ;
  - des outils contractuels qui permettent de mener des politiques plus spécifiques dans un projet global, en partenariat avec des différents acteurs ;
  - des instruments d'aménagement et d'urbanisme à différentes échelles ;
  - des programmes nationaux et européens, les outils de renouvellement urbain, les appels à projets des ministères, les fonds européens, etc.
  - la mise en place de partenariats entre acteurs territoriaux de différentes échelles : ville et agglomération, agglomération et région, collectivités et universités, mais aussi habitants et fabricants de la ville par la mise en place de conseils citoyens.
- L'ensemble de ces outils doit permettre au projet politique d'allier des démarches incitatives et coercitives auprès des personnes impliquées. Elles doivent être complétées par une ingénierie financière et des leviers de défiscalisation.

### Glossaire

**AVAP** : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (aujourd'hui site patrimonial remarquable).

**FEDER** : Fonds Européen de Développement Régional.

**PSMV** : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

**PVAP** : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

**OPAH-RU** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain.

**SRADDT** : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.

**SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Territoriale.

**TEPCV** : appel à projet « Territoire à Energie positive pour une Croissance Verte ».

### Chiffres clés

> Les centres anciens représentent 1 à 2 % de la surface urbanisée

> Le bâti ancien représente 1/3 des logements

> Dans l'ensemble des quartiers anciens, ce sont 500 000 logements vacants soit 20 % de vacance.

> En dix ans, le nombre de logements vacants a augmenté de 30 % et atteint désormais 2,6 millions, soit l'équivalent de huit années de construction... Autre paradoxe : le taux de vacance dans les zones les plus tendues est très proche, voire supérieur à la moyenne nationale (7,3 % à Paris ou 8,9 % à Lyon, contre 7,5 % pour la France entière).

### Cadre réglementaire

**Outils réglementaires de protection du patrimoine** : Site patrimonial remarquable associé à un PSMV et PVAP

**Outils réglementaires d'urbanisme** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

**Outils contractuels** : contrats de ville, les Agendas 21, les contrats de Grands Sites, les Plans Climat, etc.

**Instruments d'aménagement et d'urbanisme** : SRADDT, SRCE, etc.

**Programmes** : PNRQAD, AMI Centre-Bourg, TEPCV, fonds FEDER, etc.

# CAHORS

## Le projet Cœur d'Agglomération : la reconquête du centre ancien portée par une démarche partenariale et cohérente

*Engagée dans le projet de campagne municipale de 2008, cette reconquête du centre ancien de Cahors s'est structurée autour d'une politique partenariale entre la Ville et l'Agglomération.*

Elle est aussi intégrée dans une politique plus globale avec sa prise en compte dans le SCoT du Sud du Lot et dans le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Grand Quercy. Ce projet Cœur d'Agglomération est inclus dans l'ensemble des documents d'urbanisme mis en place sur la ville de Cahors : PLU et futur PLUi, et PSMV, élément structurant et fondateur du projet. Il est, enfin, porté par les différentes politiques contractuelles du territoire, renforçant ainsi son objectif de cohérence (contrats Grands Sites Midi-Pyrénées, Site Universitaire, Politique nouvelle de la Ville, Plan Climat Territorial, Agenda 21).

L'objectif du projet Cœur d'Agglomération de faire du centre ancien un quartier durable, innovant sur l'ensemble des éléments qui constituent la vie quotidienne des habitants : mobilités, énergie, habitat, espace public, etc. Des actions sont donc menées grâce à différents leviers financiers, reconnaissant leurs aspects singuliers et intégrés dans des démarches partenariales : solutions alternatives à la voiture portées par le projet européen SMOOTH Mobility, programme ENERPAT pour la réhabilitation énergétique des bâtis anciens, mise en place d'OPAH-RU et d'une concession d'aménagement pour l'habitat...

*L'ensemble de ces actions est soutenu par une mutualisation des fonds et de l'expertise de la Ville et de l'Agglomération*, en partenariat avec la Région. Ces partenariats se veulent permanents et amplificateurs, incitant les participations de l'État et l'Europe. Cette cohérence entre différents acteurs est possible grâce à une gouvernance transversale. Un comité de pilotage associe les deux collectivités locales et leurs partenaires : État, Région, Département. Les habitants sont enfin eux aussi au cœur des décisions du projet grâce, entre autres, à des conseils de citoyens.

*À travers ce projet, Cahors a pour objectif d'offrir aux habitants un centre-ville d'une haute qualité de vie*, répondant à leurs besoins actuels. Au-delà des retombées positives au niveau local, cette démarche globale positionne la Ville à différentes échelles : en développant sa méthode à l'échelle du département ainsi qu'à l'échelle de la nouvelle Grande Région, en participant à des appels à projet nationaux et européens, ou encore en partageant son expertise au sein de réseaux nationaux comme Sites & Cités remarquables de France.

**POUR ALLER PLUS LOIN**  
[www.localtis.info](http://www.localtis.info)

**CONTACT**  
**Ville de Cahors :**  
Direction du Patrimoine  
05 65 20 88 91

**Agglomération du Grand Cahors :**  
Direction de l'Habitat et Direction  
du Développement  
05 65 20 89 00



2

1. La ville et sa rivière
2. Vue du Mont Saint-Cyr
3. La place Champollion

### EN BREF

#### MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Cahors

#### PARTENAIRES

Union Européenne, État, Plan Massif Central, Région Midi-Pyrénées, Département du Lot et Communauté d'agglomération du Grand Cahors

#### COÛT ANNUEL

1,5 M d'euros injecté par la Ville, l'Agglomération et la Région / an

#### DURÉE DU PROJET

2008 - 2014 : phase des études préalables à la programmation

2014 - 2020 : réalisation des opérations

#### ÉTAT D'AVANCEMENT

Phase opérationnelle engagée

#### LES PLUS

- réflexion globale et plan d'action à court, moyen et long terme ;
- obtention de financements publics supplémentaires grâce à la mise en cohérence des acteurs et programmes.

#### LE MOINS

Un projet à mener et à maintenir sur le long terme.



3

PUBLICATION MARS 2016

Michel Simon 1<sup>er</sup> adjoint au maire de Cahors et président du groupe de travail « Quartiers anciens, quartiers durables » de Sites & Cités remarquables de France.

Crédits photos : Ville de Cahors et Anaïs Charrier.





## I. MIEUX CONNAÎTRE ET PRÉPARER LE PROJET

### > Élaborer le projet politique

# Gouvernance des territoires

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

*Au fil des années, l'urbanisation croissante de nos territoires a engendré des nouvelles formes d'organisation territoriale.*

La France a fait le choix d'un maillage d'agglomérations composées souvent d'une ville-centre et de communes de taille moins importante. Ce système oblige à repenser le mode de gouvernance des collectivités. Après les mouvements de décentralisation qui ont transféré un certain nombre de compétences de l'État vers les communes, c'est aujourd'hui aux intercommunalités d'occuper une place de plus en plus. Cet échelon récent permet de construire une stratégie et un projet de territoire à partir d'une vision plus large et plus adaptée à l'organisation et aux moyens des communes.

*Pour autant, ce nouveau mode de gouvernance* ne doit pas faire abstraction de l'ensemble des spécificités de chaque commune, notamment lorsqu'il s'agit de centres anciens. Ces derniers peuvent faire l'objet d'enjeux communs mais il n'en reste pas moins que chaque ville a ses caractéristiques propres.

### Objectifs généraux

1. *Permettre de nouvelles formes de gouvernance adaptées aux réformes territoriales et à l'intercommunalité.*
2. *À travers une stratégie globale, révéler les spécificités de chaque commune au sein d'une communauté.*
3. *Améliorer la qualité de vie des habitants et usagers en centre ancien.*

## AGIR

### La gouvernance au service d'un élan partagé

*Révéler le rôle-clé de la ville-centre tout en accompagnant chaque commune dans ses projets* représente un des principaux objectifs de la gouvernance d'une intercommunalité. Un partage entre les communes, les communautés, les services de l'État, les aménageurs et constructeurs, est aujourd'hui nécessaire pour répondre à ces enjeux. Cette stratégie doit se faire au plus proche de ceux qui habitent et pratiquent le territoire. Les outils réglementaires, contractuels, de projet et de protection du patrimoine seront mieux appropriés par tous, s'ils sont accompagnés de dispositifs de médiation, comme le label VPAH, et d'une véritable politique de participation des habitants et des associations.

### L'urbanisme de projet

*Cette forme de gouvernance crée un dialogue entre le projet avant la règle.* La réglementation n'est plus seule à dicter la définition d'un projet urbain. Des principes intangibles peuvent être fixés et le projet peut ensuite se construire à travers des négociations, autour d'une réglementation plus souple qui n'impose pas un point de vue précis. De la construction du projet de territoire dans les documents d'urbanisme à la démarche d'un projet de logements en centre ancien, les réflexions impliquent l'ensemble des acteurs d'un territoire, sous forme d'ateliers et de la mise en place d'un système d'accompagnement des porteurs de projets, mené par les services de la Ville ou de l'intercommunalité.

### Glossaire

**EPCI** : Établissement public de coopération intercommunale

**PLUi** : Plan local d'urbanisme intercommunal

**PSMV** : Plan de sauvegarde et de mise en valeur

**PADD** : projet d'aménagement et de développement durable

**OAP** : Orientation d'aménagement et de programmation

**Loi LCAP** : loi relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine

**VPAH** : Ville et Pays d'art et d'histoire

### Chiffres clés

> **Au 1<sup>er</sup> janvier 2016** : 2062 EPCI à fiscalité propre en France dont 13 métropoles avec la métropole du Grand Lyon, 11 communautés urbaines, 196 communautés d'agglomération et 1842 communautés de communes. Seules 27 communes françaises restent isolées. Les estimations pour 2017 envisagent une réduction à 1242 EPCI.

> **En 2016, 1090 communes** ont fusionné pour former 317 communes.

### Cadre réglementaire

**Loi ALUR** : Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové prévoit le transfert de compétence des documents d'urbanisme des communes aux intercommunalités.

**Loi NOTRe** (7 août 2015) qui redéfinit les compétences des collectivités territoriales et exige la fusion de certaines communes ou intercommunalités.

**Urbanisme de projet** : Objectifs traduits à travers les ordonnances issues de l'article 25 de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'Environnement dite « Grenelle II » : « *Passer d'une logique de normes à une culture de projet : faciliter la réalisation de projets urbains ; simplifier et coordonner les procédures.* »

**Loi LCAP** : Loi n°2016-965 du 7 juillet 2016 réforme les espaces protégés et conserve la compétence de l'intercommunalité en matière de protection du patrimoine.



# Poitiers

## L'urbanisme de projet, de la conception à la mise en pratique

### Des acteurs impliqués dans le projet de territoire

La ville de Poitiers regroupe un grand nombre d'étudiants dans son centre ancien. Cette population a permis l'émergence d'une offre culturelle riche et diversifiée. Malgré cette effervescence culturelle et des atouts de taille en matière de patrimoine, le centre-ville de Poitiers a longtemps donné une image terne, ne contribuant pas au rayonnement de l'agglomération.

Il s'agissait donc de réaliser un projet global, à l'échelle de l'agglomération, permettant à la fois de mettre en valeur le patrimoine, d'améliorer la qualité du cadre de vie pour les résidents et les visiteurs et de contribuer au dynamisme économique et commercial, sans lequel aucun développement n'est possible. Cette stratégie devait s'appuyer sur une gouvernance adaptée à la gestion d'un territoire polarisé, où chaque projet contribue à un élan partagé.

La révision du PLUi et du PSMV ont été conduites ensemble, avec des approbations décalées. Les acteurs du territoire, notamment représentants des entreprises, aménageurs, promoteurs, constructeurs, bailleurs sociaux, architectes, bureaux d'études ou agents immobiliers ont été largement associés à la construction du projet du territoire, dès la phase amont, à travers des ateliers pour rédiger le PADD.

Des ateliers ont également eu lieu pour impliquer les habitants, chaque commune organisant à son gré ces séances de travail. Sur Poitiers, les conseils de quartier ont été mis à contribution pour décliner le projet global sur chaque territoire.

Grand Poitiers a volontairement privilégié une écriture souple de son PLUi, avec des principes intangibles et des « règles » faisant une large place à l'adaptation au contexte de chaque projet. Les OAP y prennent une place importante, le règlement ne jouant qu'un rôle secondaire de garde-fou.

Le PSMV, beaucoup plus précis, comporte également des OAP. Le centre-ville de Poitiers compte de nombreux sites où le renouvellement est prévu, mais doit être encadré. Les OAP prennent ici toute leur place, guidant le porteur de projet plutôt qu'imposant un point de vue.

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Grand Poitiers, pour les documents d'urbanisme.

### PARTENAIRES

Communes de l'agglomération, en particulier la Ville de Poitiers sur le secteur sauvegardé et l'État.

### COÛT ANNUEL

Pour l'animation du dispositif, 100 000 € pour la Ville de Poitiers et 100 000 € pour Grand Poitiers, hors dépenses liées à la médiation et à l'acquisition de la connaissance.

Pour les aides aux ravalements, 100 000 € pour la Ville de Poitiers.

### DURÉE DU PROJET

Depuis 2008.

### LES PLUS

Réactivité des partenaires face aux porteurs de projets, cohérence des avis, rapidité d'instruction.

### PARTICULARITÉ

Projet à durée indéterminée.



1. Poitiers, vue des Dunes
2. Place Leclerc
3. TAP(c) de Poitiers

### Un accompagnement adapté à chaque projet, impliquant les acteurs extérieurs

Très tôt, les acteurs ont été prévenus de la mise en place d'un nouveau dispositif de négociation des projets. Chaque maître d'ouvrage doit venir présenter son projet à la collectivité. Pour faciliter le dialogue, l'ABF est présent en mairie de Poitiers tous les jeudis. Certains projets, comme des ravalements de façades, sont suivis par un ingénieur du patrimoine que la Ville de Poitiers a recruté. Celui-ci rencontre régulièrement l'ABF pour se coordonner. Les conseillers du Point Info Energie de Grand Poitiers sont sollicités en tant que de besoin. En accord avec l'ABF, certains projets sont vus par l'architecte conseil de Grand Poitiers, notamment quand un accompagnement important est nécessaire. Parfois, l'archéologue de la Ville de Poitiers intervient. La qualité des projets est facilitée par l'important travail de médiation réalisé par l'équipe de la direction Culture – Patrimoine de la collectivité notamment au titre du label Ville et Pays d'art et d'histoire : publications, visites guidées, propositions artistiques et culturelles autour du patrimoine... Autant de moyens pour mieux faire connaître le patrimoine et sensibiliser la population sur l'importance de le protéger tout en

### POUR ALLER PLUS LOIN

[un-nouveau-grand-poitiers.fr](http://un-nouveau-grand-poitiers.fr)  
[www.poitiers.fr](http://www.poitiers.fr)  
[www.collectivites-locales.gouv.fr](http://www.collectivites-locales.gouv.fr)  
[www.banatic.interieur.gouv.fr](http://www.banatic.interieur.gouv.fr)

### CONTACTS

**Pascal Duballet**  
Directeur du service d'urbanisme de la Ville de Poitiers et de l'agglomération du Grand Poitiers  
[pascal.duballet@agglo-poitiers.fr](mailto:pascal.duballet@agglo-poitiers.fr)

PUBLICATION DÉCEMBRE 2016

[Pascal duballet](#), directeur du service d'urbanisme de la Ville de Poitiers et de l'agglomération du Grand Poitiers.

[Crédits photos](#) : Ville de Poitiers et Sébastien LAVAL.





## I. MIEUX CONNAÎTRE ET PRÉPARER LE PROJET

### > Projet urbain

# Construire le projet urbain avec les citoyens

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

*Les centres anciens sont dans la théorie de véritables modèles urbains*, par le cadre de vie qu'ils offrent, les multiples fonctions dont ils disposent et les formes urbaines, à la fois denses et diverses. Cependant la proximité créée par ces formes urbaines, est aujourd'hui mise à mal par l'évolution des modes de vie. Elle engendre parfois la dégradation des interactions et du lien social entre les habitants. Ces effets négatifs ont pour conséquence la fuite des centres anciens par la population vers les périphéries.

*Les centres anciens se retrouvent aujourd'hui exposés à des phénomènes alarmants de dépréciation de l'habitat et de l'espace public*. Les situations sociales les plus précaires et les plus fragiles se concentrent en centre-ville, ce qui stigmatise ces quartiers. Face à ces situations complexes, il est essentiel d'associer la population à un projet de redynamisation du centre ancien, afin que celle-ci se sente impliquée et devienne acteur de l'amélioration de son cadre de vie.

### Objectifs généraux

1. *redynamiser et revitaliser les centres anciens ;*
2. *adapter les centres anciens aux modes de vie contemporains (cadre de vie, habitat...);*
3. *impliquer les citoyens à la construction du projet urbain.*

## Glossaire

**OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

**PRI** : Périmètre de restauration immobilière

**DRAC** : Direction régionale des affaires culturelles

**DREAL** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

**UDAP** : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

**DDT(M)** : Direction départementale des territoires (et de la mer)

**Anah** : Agence nationale de l'habitat

**EPARECA** : Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux

**ARS** : Agence régionale de la santé

**Maîtrise d'usage** : Volonté des habitants, citoyens, usagers de se situer au cœur du processus d'élaboration du projet, aux côtés du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre.

## AGIR

### Des actions transversales pour une revitalisation urbaine et sociale

*Cette revitalisation doit passer par une mise en cohérence* des outils d'urbanisme et la mobilisation de l'ensemble des acteurs du territoire. Ces partenariats permettent de mobiliser les forces vives et de faire émerger des initiatives tout en faisant converger un faisceau de moyens et d'outils à destination du renouvellement urbain.

*Ainsi, pour légitimer le projet urbain, la collectivité peut favoriser l'implication citoyenne*. Elle a donc la possibilité d'intégrer pleinement les habitants au processus décisionnel, notamment par le biais des comités de quartier, instance associative à rôle consultatif. Pour aller plus loin dans la participation, elle peut également associer des conseils citoyens au comité de pilotage du programme, à condition que le centre ancien soit en politique de la Ville. Au-delà de leur consultation, ces conseils participent et coproduisent le projet avec l'ensemble des acteurs : c'est ce qui caractérise une maîtrise d'usage par les citoyens. Celle-ci s'avère être indispensable au portage et à la viabilité du projet dans le temps, l'objectif étant in fine d'étendre la démarche à l'ensemble des populations du centre ancien, usagers et habitants, pour tendre vers un bien-être social.

## Chiffres clés

> 1514 conseils citoyens en France

> Environ 115 centres-villes ou centres anciens classés en quartiers prioritaires sur 1300.

## Cadre réglementaire

**La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine** : création des conseils citoyens pour l'ensemble des quartiers prioritaires. Ils doivent permettre de conforter les dynamiques citoyennes existantes et de garantir les conditions nécessaires aux mobilisations citoyennes, en favorisant l'expertise partagée, en garantissant la place des habitants dans toutes les instances de pilotage, en créant un espace de propositions et d'initiatives à partir des besoins des habitants.

# PONT-SAINT-ESPRIT

## Le conseil citoyen au service de la redynamisation

**La politique de revitalisation spiripontaine passe nécessairement par la mise en œuvre d'une politique globale de relance des fonctions urbaines, économiques, touristiques et résidentielles du cœur de ville.** Le projet urbain n'est en ce sens plus uniquement un outil de revitalisation mais bien un élément d'amélioration générale du cadre de vie et de l'attractivité de la cité. La crise traversée par les centres-anciens n'est donc pas inhérente à Pont-Saint-Esprit et trouve son origine dans une absence d'anticipation et un manque de réactivité marqués par des logiques opportunistes. La redynamisation de ces secteurs passe nécessairement par l'apport de nouvelles populations. À ce titre, la stratégie de redynamisation doit donc impérativement être couplée à une politique forte en faveur de l'amélioration de l'habitat (OPAH et PRI en concession d'aménagement) tout en permettant de meilleures conditions d'accès, de stationnements et de déplacements souvent considérées comme un frein majeur à la relance des fonctions résidentielles. Les fortes densités urbaines, le déficit et la mauvaise qualité des espaces publics sont également un des principaux facteurs de la crise commerciale et résidentielle des centres anciens. Il convient donc d'élargir la focale et de proposer parallèlement à cette action une démarche de revalorisation du cadre de vie.



**POUR ALLER PLUS LOIN**  
[www.pontsaintesprit.fr](http://www.pontsaintesprit.fr)

**CONTACTS**  
**Direction des services techniques,**  
du développement urbain et de la  
politique de la ville - T 04 66 90 45 30  
**Clément Dussart,** service  
aménagement urbain, patrimoine  
protégé et AMI Centre-Bourg  
T. 04 66 90 58 43  
[clement.dussart@mairiepse.fr](mailto:clement.dussart@mairiepse.fr)



1. Vue du centre ancien depuis l'autre rive du Rhône
2. Le Prieuré Saint-Pierre
3. Place du centre-bourg

### **La démarche de revitalisation du centre-bourg de Pont-Saint-Esprit s'inscrit plus largement dans un véritable projet social.**

Ce projet est le résultat d'une politique globale et d'une vision prospectiviste dans le temps et l'espace, tout en restant pragmatique et opérationnelle. La réalisation d'un tel projet nécessite un véritable travail partenarial, une coordination des acteurs et une mobilisation de la sphère publique et privée. Un centre-ville revitalisé résulte d'un ensemble d'actions qui en renouvellent l'attractivité et fixent durablement les habitants. Cette dimension plus humaine et citoyenne du projet urbain est aujourd'hui nécessaire et primordiale. Cette approche doit faire écho au projet de territoire et l'inscrire dans une logique de solidarité et de proximité, mettant ainsi en avant une notion peu appréhendée jusque à présent en urbanisme, à savoir celle de la valeur du bien-être et du coût social des aménagements. Pour répondre à cela, la Ville de Pont-Saint-Esprit a décidé d'intégrer pleinement le conseil citoyen à l'organe de pilotage du programme de revitalisation. Les habitants sont ainsi consultés et participent et construisent, au même titre que les autres acteurs du comité de pilotage, le projet urbain. Cela favorise et développe une vision plus ascendante de la participation citoyenne, afin de créer une véritable vision partagée du projet de territoire.

## EN BREF

### **MAÎTRE D'OUVRAGE**

Ville de Pont-Saint-Esprit

### **PARTENAIRES**

État et ses services déconcentrés (DRAC, DREAL, UDAP, DDTM), Anah, EPARECA, Caisse des Dépôts et Consignations, Caisse d'allocations familiales, l'ARS, Région Occitanie, Etablissement public foncier du Languedoc-Roussillon, Conseil Départemental du Gard, Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien, Fondation du Patrimoine Languedoc-Roussillon...

### **COÛT ANNUEL**

Environ 1 million d'euros d'injectés en moyenne par an dans le cadre du programme de revitalisation par la Ville

### **DURÉE DU PROJET**

2014 - 2020

### **LES PLUS**

Globalisation d'une démarche de projet urbain intégré ; développement de partenariats ; mobilisation et fléchages des sources de financements ; ingénierie territoriale intégrée.

### **LE MOINS**

Lourdeur, complexité et temporalité du projet urbain (long terme).

PUBLICATION SEPTEMBRE 2017

[Pascal duballet](#), Clément Dussart, chargé de projet AMI Centre-Bourg à la Ville de Pont-Saint-Esprit

[Crédits photos](#) : Bertrand Pichene - Pictoria.





## I. MIEUX CONNAÎTRE ET PRÉPARER LE PROJET

### > Projet et économie

# Les politiques d'emploi en centre ancien

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

*Pour que les quartiers anciens deviennent des quartiers durables, des conditions sont à remplir :*

- éviter le morcellement de la propriété ;
- favoriser la production de logements concurrentiels en s'appuyant sur leur qualité patrimoniale et environnementale ;
- maintenir les constructions en bon état en respectant la nature du bâti mais aussi en l'adaptant à l'évolution de la société ;
- maintenir au centre-ville des activités commerciales et des services publics.

Mais la condition essentielle, c'est d'avoir des habitants. Cette condition est indissociable d'une réflexion et d'une stratégie de développement d'une politique de l'emploi sur le territoire.

*Cette dernière doit s'appuyer sur un diagnostic territorial, afin d'évaluer les forces, les faiblesses, les menaces et les opportunités d'une zone, de définir et mettre en œuvre des actions adaptées.*

Ainsi, l'objectif de création d'emplois sera mieux adapté aux conditions locales, les activités créées seront plus durables. Cette stratégie doit être globale, avec la possibilité d'associer aussi des emplois à temps partiel, saisonniers ou visant simplement un revenu complémentaire.

### Objectifs généraux

1. *Redynamiser durablement les centres anciens, grâce à une stratégie et le développement d'une politique de l'emploi sur le territoire.*
2. *Attirer de nouveaux habitants sur le territoire par une offre d'emplois diversifiée.*
3. *Adapter les politiques d'emploi aux besoins et opportunités du territoire.*

## AGIR

*Afin de mettre en place sur le territoire une stratégie de développement de l'emploi, des outils sont à disposition des collectivités.*

### La maison de l'emploi, de l'entreprise et de la formation

*Certains territoires ont, notamment, mis en place une Maison de l'Emploi, de l'Entreprise et de la Formation.* Ces lieux permettent de regrouper, sur un même site, différentes structures liées aux politiques de l'emploi. En fonction des territoires, la Maison de l'Emploi peut s'adresser aux demandeurs d'emploi, aux salariés, aux chefs d'entreprise, à ceux qui veulent créer leur entreprise, aux bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA), aux jeunes recherchant une orientation, une formation, un job d'été, un stage en entreprise ou un emploi, aux salariés et aux licenciés économiques bénéficiant du Contrat de Transition Professionnelle, avec des représentants de chacun des organismes dédiés à ces publics. Elles permettent d'assurer un service de proximité, au plus près des habitants.

### Les tiers-lieux, des outils adaptés aux évolutions actuelles du monde du travail

*Aujourd'hui, de plus en plus de territoires, notamment en milieu rural, développent des tiers-lieux.* La notion de tiers-lieu vise à dépasser l'opposition traditionnelle Ils visent à améliorer l'équilibre entre le lieu de travail et le foyer. On l'utilise maintenant pour désigner des lieux innovants, tels que des espaces de *co-working*, des *fablabs*, ou encore les espaces de travail rattachés aux incubateurs. En hybridant les différentes fonctions d'un lieu (récréatives, professionnelles) et en rassemblant des actifs attachés à des structures ou à des projets différents, les tiers-lieux correspondent bien aux évolutions actuelles du monde du travail.

## Glossaire

**Contrat de Transition Professionnelle** : destiné aux salariés d'une entreprise concernée par une procédure de licenciement économique. Il combine recherche d'emploi, périodes de formation et périodes de travail courtes.

**Espaces de co-working** : espace de travail partagé, qui permet de mettre en réseaux les travailleurs.

**Fablabs** : lieux où il y a un libre partage de l'espace, de machines, de compétences et de savoirs.

**Incubateurs** : structures d'accompagnement de projets de création d'entreprises.

## Chiffres clés

> **28 milliards d'euros** alloués par les Fonds européens structurels d'investissement à la France pour la période 2014-2020.

> **En moyenne en 2015, 25,8 millions** de personnes occupent un emploi

> **813 tiers-lieux en France en 2016.** Entre 2010 et 2016, 569 tiers-lieux de plus se sont créés, d'après une étude menée par Néo-nomade, plateforme de réservation d'espaces de travail partagé.

## Cadre réglementaire

**Le Fonds européen structurel et d'investissements (Fesi)** contribue à de nombreux projets sur les territoires afin de favoriser une croissance durable et de répondre aux besoins de l'économie réelle. Ce fonds permet, notamment, le développement de formations pour les demandeurs d'emplois, et aide à la création d'entreprises.

**Le Plan de cohésion sociale ou Plan Borlo** du 30 juin 2004 et la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, pour l'emploi, le logement et l'égalité des chances, créent les maisons de l'emploi.

# VITRÉ

## Une politique de l'emploi en faveur de la redynamisation des cœurs de ville

**La Ville de Vitré, Ville d'Art et d'Histoire, a fait le choix de mener une réelle politique autour du développement de l'emploi sur son territoire afin de maintenir durablement sa population sur son bassin de vie.** Cette politique a ainsi permis de pérenniser des habitants sur le cœur de ville classé, en site patrimonial remarquable, et d'en faire un quartier attractif.

### La politique de la collectivité « ville et communauté » :

La situation de Vitré, à proximité du bassin d'emploi de Rennes et Laval, permet une recherche d'emploi sur une large zone géographique, alliant les emplois industriels proposés à Vitré aux emplois du secteur tertiaire dans les villes voisines. Elle est favorisée par des liaisons ferroviaires nombreuses et une gare située en centre-ville, au contact des quartiers anciens.

### La politique s'est menée autour d'une étroite collaboration entre la Ville et Vitré Communauté.

**Un partenariat a été institué avec la Maison de l'Emploi, de l'Entreprise et de la Formation (MEEF) afin de garantir une qualité d'accueil et une écoute permanente pour accompagner l'entrepreneur dans ses démarches administratives, ses recherches de financement, l'accueil des salariés, et la mise en place de formations adaptées.**

**30 bâtiments industriels et tertiaires ont été construits** à Vitré Communauté pour permettre aux entreprises de se consacrer à leur développement, avec la possibilité de passer à tout moment de la location à l'accession.

**Une stabilité fiscale existe sur le territoire** et ce depuis de très longues années. Les taxes et les impôts sont inférieurs de 30 % par rapport à la moyenne nationale pour les entreprises comme pour les ménages.



1. Toits de Vitré
2. Château de Vitré
3. Promenade Saint-Yves à Vitré

**Un système de transport gratuit** a été établi dans la ville de Vitré, sans faire appel à la contribution des entreprises par le versement de transport.

**Cette politique a entraîné une augmentation de la population** en attirant cadres et salariés jeunes qui ne recherchent pas obligatoirement une maison individuelle dans un lotissement.

Ces nouveaux habitants venant souvent des villes plus grandes sont attirés par les quartiers anciens qui ont une histoire et un cadre de vie de qualité

### L'ensemble de cette démarche autour de l'emploi participe à la redynamisation du cœur de ville grâce aussi à d'autres outils mis en place par la collectivité :

- Une aide financière pour la restauration des façades depuis les années 1990.
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage pour aider les propriétaires privés sur l'ensemble du bâtiment, avec depuis 2015 un fonds de restauration du patrimoine.
- Une incitation auprès des bailleurs sociaux pour développer des programmes dans ces quartiers anciens.

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Vitré et Vitré Communauté

### PARTENAIRES

MEEF

### DURÉE DU PROJET

sans limite

### CHIFFRE-CLÉS

La MEEF regroupe 11 structures sous une direction unique Pôle Emploi et MEEF. Elle est présidée par un chef d'entreprise.

### LES PLUS

Aujourd'hui Vitré compte :

- un taux de chômage de 5,3 %
- 44 % des actifs dans les emplois industriels
- Le salaire moyen brut est au 2<sup>e</sup> rang des 18 zones d'emploi de Bretagne.

### POUR ALLER PLUS LOIN

[www.meef-paysdevitre.fr](http://www.meef-paysdevitre.fr)

### CONTACTS

**Marie-Annick Bouquay,**

maire-adjointe de Vitré

[marie-annick.bouquay@mairie-vitre.fr](mailto:marie-annick.bouquay@mairie-vitre.fr)

PUBLICATION DÉCEMBRE 2016

Marie-Annick Bouquay, maire-adjointe de Vitré.

Crédits photos : Ville de Vitré.





## I. MIEUX CONNAÎTRE ET PRÉPARER LE PROJET

### > Élaborer les outils de planification

# L'Agenda 21

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

*Les Agendas 21 sont nés à la suite du Sommet de la Terre de Rio en 1992*, dans un objectif de passer d'une stratégie de réflexion globale à une stratégie d'action locale. Cet outil, qui signifie littéralement « ce qui doit être fait pour le XXI<sup>e</sup> siècle » permet de mettre en œuvre sur un territoire les objectifs de développement durable à travers un plan d'actions spécifique. L'Agenda 21 se caractérise par trois approches : environnementale, sociale et économique. Il ne concerne pas uniquement des actions liées à l'environnement mais intègre également des actions de solidarité, d'efficacité économique, de coopération, etc, dans une optique de transversalité.

*L'Agenda 21 représente ainsi une véritable opportunité pour les collectivités* qui s'engagent dans une politique de développement durable, notamment pour leur quartier ancien. Même s'il traduit une stratégie globale pour le territoire, certaines actions peuvent concerner spécifiquement le centre ancien. Il permet ainsi de fixer des objectifs dans un calendrier fixe, autour d'une démarche concertée et d'actions partagées par l'ensemble des acteurs du territoire.

### Objectifs généraux

1. *Agir en faveur du développement durable du territoire : efficacité, efficacité, innovation, adaptation.*
2. *Favoriser la prise en compte transversale des enjeux sociétaux, environnementaux et économiques dans les politiques publiques locales.*
3. *Fédérer l'ensemble des acteurs du territoire par une démarche de réflexion et d'actions partagées.*

### Chiffres clés

> **1128 initiatives d'Agenda 21 lancées par les collectivités**, dont 798 par des communes, 249 en intercommunalités, 59 par des départements et 20 par des régions.

> **Actuellement, 116 collectivités** dotées d'un site patrimonial remarquable avec un Agenda 21.

Source : site internet du Comité 21 et base de données du ministère de la Culture et Communication (2016).

## AGIR

### 7 Étapes dans la réalisation de l'agenda 21

*Le Comité 21, réseau d'acteurs engagés dans la mise en œuvre opérationnelle du développement durable en France* identifie sept grandes étapes dans la réalisation d'un Agenda 21 par une collectivité :

- l'impulsion politique et le pilotage
- la mobilisation des équipes
- l'éducation et la formation des acteurs du territoire
- l'état des lieux
- la concertation
- la stratégie et le premier plan d'action
- la mise en œuvre
- le suivi et l'évaluation.

### L'étape-clé du diagnostic partagé

*Les cinq premières étapes de réalisation de l'Agenda 21, correspondent au diagnostic partagé avec l'ensemble des acteurs du territoire* : élus, techniciens, mais aussi acteurs économiques et sociaux, et surtout les habitants et usagers. Il est primordial dans le bon déroulement du processus. Il doit donc être soutenu par l'équipe d'élus en place, à travers un projet politique, mais aussi par la mise en place d'un comité de pilotage qui regroupe un panel d'acteurs aux profils variés. Il est possible d'imaginer associer au comité de pilotage des habitants. Sur la suite du diagnostic, des ateliers, entretiens, forums, même des journées ludiques peuvent être organisées pour impliquer la population dans l'élaboration du diagnostic, qui permettra par la suite de révéler les orientations stratégiques dont découleront les thématiques d'actions de l'Agenda 21.

### Cadre réglementaire

**Le chapitre 28 du plan d'action Agenda 21** issu du Sommet de la Terre de Rio de 1992, demande à ce que « toutes les collectivités locales instaurent un dialogue avec les habitants, les organisations locales et les entreprises privées afin d'adopter un programme Action 21 à l'échelon de la collectivité ».

**La Charte d'Aalborg de la conférence européenne des villes durables**, en 1994, invite les collectivités signataires à ancrer les Agendas 21 sur le territoire européen par la réalisation de plans d'action globaux à moyen et à long termes.

**Dans le cadre du Grenelle de l'environnement**, l'Agenda 21 a été reconnu sur le plan législatif par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

# ANGERS

## L'Agenda 21 de la Biodiversité

La Ville d'Angers s'est engagée de manière précurseur dans la prise en compte du développement durable afin de concilier dynamisme économique, qualité de vie, protection de l'environnement et attractivité du territoire.

Après 4 agendas 21 menés entre 1999 et 2008, elle met en œuvre aujourd'hui des plans d'actions spécifiques pour approfondir certaines thématiques prioritaires. C'est dans ce cadre qu'elle a adopté, avec Angers Loire Métropole, son Agenda 21 Biodiversité en 2014. Labélisé par la Stratégie Nationale Biodiversité, ce projet structurant est lié à l'identité végétale locale. Le territoire angevin est en effet caractérisé par une grande diversité biologique naturelle des espèces végétales et il bénéficie d'une forte tradition du végétal, du fleurissement, des jardins, notamment horticoles, des parcs urbains et péri-urbains.

L'objectif général est de lutter contre la perte de biodiversité en allant encore plus loin dans les actions déjà entreprises en matière de préservation, de connaissance, de gestion écologique, de qualité de vie des habitants et d'adaptation du territoire et de sa biodiversité aux changements.

L'Agenda 21 Biodiversité constitue une réelle dynamique de territoire. La stratégie locale a été co-construite avec les acteurs locaux, et sa mise en œuvre est assurée par une trentaine de partenaires. Au final, 62 actions sont progressivement déclinées entre 2014 et 2020.

À titre d'exemple, entre juin 2014 et mai 2016, la Ville d'Angers a réaménagé la promenade du Bout du Monde, espace chargé d'histoire entre le château et la Cité. L'objectif était de recréer un lieu de vie pour les Angevins et d'accueil pour les touristes, tout en créant une vitrine horticole des savoirs faire locaux liés au végétal.

L'espace public a été simplifié et végétalisé pour renforcer sa mise en valeur et son attractivité : zone piétonne apaisée et aménagée en pavés naturels, renouvellement du mobilier urbain et de l'éclairage public, aménagements pour les personnes à mobilité réduite, gradient de végétation du château vers les habitations, en conservant les arbres remarquables et en utilisant des plantes produites localement.

### POUR ALLER PLUS LOIN

[www.angersloiremetropole.fr](http://www.angersloiremetropole.fr)  
[www.agenda21france.org](http://www.agenda21france.org)

### CONTACTS

**Anne Lebeugle**, responsable de la Maison de l'Environnement et du Développement Durable  
T. 02 41 05 33 70  
[anne.lebeugle@angersloiremetropole.fr](mailto:anne.lebeugle@angersloiremetropole.fr)  
**Paméla Bailly**, chargée de mission développement durable  
T. 02 41 05 33 68  
[pamela.bailly@angersloiremetropole.fr](mailto:pamela.bailly@angersloiremetropole.fr)



1. La nouvelle passerelle sur la Maine à Angers
2. La promenade du Bout du Monde à Angers
3. La couverture de l'Agenda de la Biodiversité d'Angers Loire Métropole

Cette action s'intègre dans deux projets structurants du territoire : Cœur de Maine (réaménagement des berges de la rivière de la Maine) et le schéma de végétalisation Cœur de ville (coulée verte). Elle permet de favoriser la biodiversité végétale et animale en ville, au profit de la qualité du cadre de vie des Angevins et de l'attractivité du territoire.

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

> **Agenda 21 Biodiversité :**  
Angers Loire Métropole, Maison de l'Environnement et du Développement Durable

> **Promenade du bout du monde :**  
Ville d'Angers, Direction de la Voirie et Direction des Parcs Jardins et Paysages

### PARTENAIRES

> **Agenda 21 Biodiversité :**  
Angers Loire Développement, Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, Directions de la Ville d'Angers et d'Angers Loire Métropole, Ligue de la Protection des Oiseaux, Lycée du Fresne, Plante et Cité, Association Angers Jumelage, Angers Loire Tourisme, Conservatoire Botanique National de Brest, Pôle Métropolitain Loire Angers

> **Promenade du bout du monde :**  
l'équipe d'architectes – paysagistes Grether-Phytolab, en lien avec les services de la Ville d'Angers et de l'Etat, bureau d'étude et groupements d'entreprises

### COÛT

Variable selon les années, budget en fonction de chaque action, géré par les différents partenaires ou directions de la collectivité

### DURÉE DU PROJET

2014-2020

### ÉTAT D'AVANCEMENT

40/62 actions lancées ou en cours de lancement au 01.11.2016

### LES PLUS

Cadre structurant pour l'action du territoire en matière de biodiversité, en lien direct avec l'identité végétale locale. Mise en cohérence des actions et réseau d'échanges entre partenaires.

### LE MOINS

Montage complexe car c'est une démarche globale qui demande un investissement de l'ensemble des directions de la collectivité et des partenaires, ainsi qu'un suivi et une animation de cette dynamique.

PUBLICATION DÉCEMBRE 2016

Paméla Bailly, chargée de mission développement durable, Ville d'Angers.  
Crédits photos : Angers Loire Métropole, Lydia Foucher (DPJP) - Ville d'Angers, Egis structures en environnement et Lavignon Chiron Architectes.





## II. RAVIVER L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

### > L'offre culturelle et touristique

# Faire face aux dérives du tourisme spécialisé

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

*Les spécificités culturelles et patrimoniales des quartiers anciens constituent une ressource pour le développement du tourisme, puissant vecteur de dynamisme économique, d'attractivité et de visibilité.*

Toutefois, la valorisation touristique d'une unique spécificité du territoire peut concourir à la spécialisation de l'offre et des activités locales, impactant alors la vie quotidienne dans les centres anciens et la qualité du cadre de vie de leurs habitants. En résulte de nombreux effets dépréciatifs notamment la disparition de l'économie locale et des logements au profit d'activités à vocation touristique. À cela s'ajoute des difficultés dues à la fréquentation touristique : gestion des déchets, régulation du stationnement, partage de la voirie, dégradation des espaces publics et altération des qualités patrimoniales.

Ces phénomènes ont pour conséquence une dévitalisation des centres anciens qui se traduit par le départ des habitants, des commerces et des services de proximité vers les périphéries.

*La recherche d'un nécessaire équilibre entre attractivité touristique et résidentielle constitue le défi de ces territoires.*

### Objectifs généraux

1. *Retrouver ou rechercher un équilibre entre fréquentation touristique et vie locale*
2. *Maintenir et développer une offre commerciale de proximité diversifiée*
3. *Soutenir la qualité du cadre de vie des habitants*

### Cadre réglementaire

**Art. L141-4 du code de l'urbanisme** introduit dans le contenu du PADD des Schémas de Cohérence Territoriale la possibilité de fixer les objectifs des politiques publiques de développement touristique.

**La loi NOTRe du 7 août 2015** renforce le rôle des Régions en matière de tourisme et les intercommunalités pour la création, l'aménagement, l'entretien, la gestion des zones d'activités touristiques et la promotion du tourisme.

### Chiffres clés

> En 2017, la France a reçu **89 millions** de touristes étrangers et compte atteindre 100 millions de touristes internationaux à l'horizon 2020

> **Les recettes touristiques** s'élèvent à 34,37 milliards d'euros en 2016

> **Le tourisme représente** 7,1 % du PIB national et 2 millions d'emplois

Sources : Baromètre OMT du tourisme mondial - OMT ; Les Chiffres clés du tourisme - DGE - 2017

## AGIR

### Inscrire le tourisme dans un projet de territoire

*Maîtriser le développement touristique demande une approche transdisciplinaire pour définir un projet de territoire global et partagé.* Il demande une gouvernance élargie, où les populations locales doivent tenir une place privilégiée, ainsi qu'une planification cohérente soucieuse des réalités territoriales et des besoins. L'intégration du tourisme dans les orientations du SCOT doit permettre d'organiser un tourisme soutenable tout en préservant et améliorant l'attractivité résidentielle des territoires.

Pour rechercher un équilibre, les collectivités peuvent également mobiliser des outils opérationnels ou réglementaires dédiés à l'attractivité résidentielle : OPAH, ORI, DPU PSMV, PVAP.

### Diversifier et diffuser l'offre touristique

*Afin de renforcer un tourisme soutenable, les acteurs du territoire et leurs structures (CRT, CDT, OT) doivent s'engager dans une stratégie de diversification et de diffusion de l'offre.*

Différents outils peuvent être déployés pour encourager des formes alternatives de tourisme s'exprimant à l'échelle régionale et départementale (SRDTL, SRADDET, SDT). Au niveau communal et intercommunal des labels tel que les Grands Sites de France permettent une meilleure redistribution des flux promouvant ainsi un équilibre entre tourisme et vie locale.

### Glossaire

**SCOT** : Schéma de cohérence territoriale

**OPAH** : Opération programme d'amélioration de l'habitat

**PSMV** : Plan de sauvegarde et de mise en valeur

**PVAP** : Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

**ORI** : Opération de restauration immobilière

**DPU** : Droit de préemption urbain

**CRT** : Comité régional du tourisme

**CDT** : Comité départemental du tourisme

**OT** : Office du tourisme

**SRDTL** : Schéma régional de développement du tourisme et des loisirs

**SRADDET** : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

**SDT** : Schéma départemental du tourisme

**PADD** : Projet d'aménagement et de développement durable



# SAINT-ÉMILION

## Faire du PSMV un outil de requalification urbaine pour une nouvelle attractivité résidentielle

Consciente que la dynamique touristique du centre ancien a supplanté celle résidentielle, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais s'est engagée dans la révision du PSMV.

Victime de son prestige, le centre ancien endure la spécialisation touristique viticole, entraînant une reconfiguration de la structure économique et sociale : déclin démographique, augmentation du prix du foncier, hausse de la vacance des logements, altération de la mixité sociale, raréfaction des commerces de proximité.

La réécriture de ce document consiste à construire un nouveau projet urbain, et à terme, mettre en œuvre une stratégie de requalification vecteur d'équilibre entre tourisme et vie locale. Plusieurs orientations sont d'ores et déjà esquissées :

- le développement d'une nouvelle offre résidentielle comprenant la réhabilitation et la création de nouveaux logements ainsi que la réaffectation de commerces de proximité ;
- la requalification des espaces publics ;
- l'identification d'offres de mobilité différenciées en fonction des publics et de leurs attentes.

La concrétisation du projet s'appuie à la fois sur des outils opérationnels (OPAH et ORI), sur une politique d'acquisition foncière et d'actions commerciales par le biais du droit de préemption urbain et commercial. La gouvernance constitue un point clé dans la mise en œuvre du projet urbain. Les acteurs du territoire la Communauté de Communes, les élus communaux, les services de l'Etat, l'Etablissement Public Foncier, l'OT, le Conseil des Vins et les habitants, sont associés à la construction du projet à travers des groupes de travail ou la Commission locale du site patrimonial remarquable. L'objectif étant de porter un projet commun et partagé dans l'optique de promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle du centre-ville.



2

1. Eglise Monolithe
2. Vue sur le centre ancien

Parallèlement, une politique de diversification et de diffusion de l'offre touristique a été développée par les protagonistes de cette filière. Afin de favoriser le report des flux touristiques du centre ancien, les acteurs du territoire, notamment l'OT, ont multiplié des propositions élargies : visites de vignobles et d'anciennes carrières, parcours et randonnées dans les côteaux, initiation à l'œnologie. Cette politique est partagée avec le Plan de Gestion UNESCO de la Juridiction de Saint-Emilion, inscrite sur la liste du Patrimoine mondial, préconisant un développement touristique durable et responsable tant pour la préservation de ce patrimoine que pour celle de la qualité du cadre de vie des habitants.

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais

### PARTENAIRES

Ville de Saint-Émilion, services de l'État, Office du tourisme du Grand Saint-Emilionnais, Conseil des Vins de Saint-Emilion

### DURÉE DU PROJET

- 2016 : arrêté préfectoral de révision du PSMV
- 2021 : Approbation envisagée de la révision du PSMV

### ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Phase de diagnostic terminée et phase de projet urbain engagée ; Lancement de l'OPAH en 2018 - 2021 ; Étude de préfiguration d'une Opération de restauration immobilière en 2019-2020 ; Signature d'une convention opérationnelle avec l'Établissement public foncier en 2018.

### COÛT

Environ 150 000 € de frais d'études pour la révision du PSMV auxquels s'ajoute environ 150 000 € par an pour l'OPAH (maîtrise d'œuvre et financements des travaux)

### LE PLUS

- projet urbain transversal et traduction réglementaire des orientations grâce au PSMV ;
- mise en œuvre d'une gouvernance élargie mutualisant leurs compétences ;
- identification d'outils d'interventions opérationnels dès la phase de projet ;
- gestion intercommunale des projets permettant d'aller chercher des outils et des réponses aux problématiques au-delà de la cité médiévale.

### LE MOINS

- une appropriation difficile pour certains acteurs du territoire ;
- une procédure de révision longue du PSMV ;
- des problématiques complexes (rétention foncière, engorgement touristique, etc.).

## POUR ALLER PLUS LOIN

[www.grand-saint-emilionnais.fr](http://www.grand-saint-emilionnais.fr)

## CONTACTS

**Romain Gallitre**, chargé d'urbanisme de Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais  
[planification@grand-st-emilionnais.org](mailto:planification@grand-st-emilionnais.org)  
**Valérie Barge**, responsable OPAH et directrice générale adjointe  
[directionurbanisme@grand-st-emilionnais.org](mailto:directionurbanisme@grand-st-emilionnais.org)

PUBLICATION MARS 2019

Florence Loth, chargé d'urbanisme de Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais

Crédits photos : Service communication de la Communauté de Communes





1

## II. RAVIVER L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

### > Réhabilitez les logements

# Bâti ancien et éco-restauration

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

*Faire des quartiers anciens des quartiers durables de demain, c'est en partie assurer la transition énergétique du bâti, notamment du bâti ancien, érigé avant 1948.* Ces dernières années des objectifs ambitieux en termes de réduction des consommations énergétiques ont été fixés. Les collectivités sont les personnes ressources sur le terrain de ce grand projet de rénovation thermique.

*Les bâtiments anciens offrent des qualités favorisant la performance énergétique* grâce à une construction traditionnelle liée au climat et des matériaux naturels locaux présentant des propriétés hygrothermiques incontestables. Ils sont ainsi un support solide pour rendre les quartiers anciens plus économes en énergie. Ces derniers représentent en effet un double défi en termes de transition énergétique. Dans des perspectives de développement durable, la rénovation thermique doit se réaliser selon une stratégie globale, conciliant les enjeux d'économie d'énergie actuels et en s'inscrivant dans un environnement de patrimoine bâti, protégé ou non.

### Objectifs généraux

1. *augmenter les performances énergétiques et environnementales du bâti ancien ;*
2. *lutter contre le changement climatique et diminuer l'empreinte écologique des espaces urbains ;*
3. *proposer des solutions innovantes et adaptées pour réhabiliter le bâti ancien de manière durable.*

## AGIR

### Un diagnostic exhaustif : point de départ de la stratégie

*La réhabilitation dans les quartiers anciens nécessite une meilleure compréhension du comportement des bâtiments.*

Leur forme architecturale, leur mode constructif et leurs comportements thermiques particuliers nécessitent des études globales préalables à toute intervention. Elles permettront à la fois d'éviter des erreurs architecturales et des problèmes sanitaires, tout en proposant des matériaux innovants et durables, respectant l'identité patrimoniale du bâtiment.

### Une méthodologie en quatre points :

*Ces études préalables à l'éco-restauration s'organisent autour de trois étapes :*

- réalisation d'une typologie architecturale et urbaine du patrimoine bâti et création d'une base de données d'immeubles anciens avec leur consommation d'énergie ;
- réalisation d'une typologie thermique du bâti ancien et de fiches détaillées par grande catégorie (consommation d'énergie, rejet de GES...) ;
- analyse du comportement thermique de chaque bâtiment et de leur confort thermique pour aboutir à des propositions de réhabilitations chiffrées et adaptées.

Pour aller plus loin, il est possible de réaliser une étude de faisabilité du recours aux énergies renouvelables. La Ville peut aussi s'engager sur un guide de mise en œuvre architecturale des solutions. Elle peut enfin réaliser différentes études comparatives, par exemple avec le bâti d'après 1948, sur la gestion de l'énergie par les habitants ou de la consommation du centre historique, etc.

### Glossaire

**GES** : Gaz à Effet de Serre

**PME** : Petites et moyennes entreprises

**TEPCV** : Territoires à énergie positive pour la croissance verte

**PLU** : Plan local d'urbanisme

### Chiffres clés

> **Le parc logement d'avant 1948** représente 1/3 du parc immobilier.

### Cadre réglementaire

**Le code de l'urbanisme** fait part d'un droit des occupants dans le cadre d'opérations de requalification de l'habitat. L'article concerné est l'Art L313-5 pour les rapports entre bailleurs et occupants.

**La circulaire du 2 août 1995** relative aux MOUS pour l'accès au logement des personnes défavorisées instaure les maîtrises d'œuvres urbaines et sociales pour l'accès au logement des personnes défavorisées.

# BAYONNE

## Une politique publique en faveur de l'éco-restauration

**Le centre historique de Bayonne présente un intérêt patrimonial indéniable.** Cette qualité a conduit la Ville à se doter en 1975 d'un secteur sauvegardé (devenu Site patrimonial remarquable), concernant les quartiers du Petit et du Grand Bayonne et couvert depuis 2007 par un Plan de sauvegarde et de mise en valeur. Elle a également mis en place sur le quartier ancien de Saint Esprit un PLU à caractère patrimonial.

Consciente des enjeux urbains, patrimoniaux, économiques, sociaux et environnementaux que présente le réinvestissement de son centre ancien, la Ville de Bayonne a développé plusieurs outils pour la conduite d'une intervention forte et efficace en faveur de la réhabilitation durable du bâti ancien.

**Des aides financières ont été mises en place en 2009 pour inciter les propriétaires et les investisseurs** à conduire des opérations de réhabilitation thermique respectueuses du patrimoine et de l'environnement. Elles visent en particulier l'utilisation de matériaux éco-compatibles avec le bâti ancien permettant d'améliorer le confort thermique et le confort d'été pour les occupants et la performance énergétique des bâtiments (objectifs à atteindre : étiquette B à l'immeuble ou C au logement requises). Sont par exemple financées au titre de la réhabilitation thermique : la pose d'isolant écologique (fibre et laine de bois, ouate de cellulose), la réalisation d'enduit isolant (chaux chanvre), l'installation d'équipements de chauffage économes en énergie (chauffe-eau thermodynamique, chaudière collective)...

**La Ville intervient très tôt en amont auprès des maîtres d'ouvrage et d'œuvre afin de conseiller** sur le type de réhabilitation à réaliser en fonction, des prescriptions du règlement du site patrimonial remarquable, de la politique municipale de l'habitat en faveur de l'environnement. Les projets font ainsi l'objet de visites préalables, d'échanges avec l'Architecte des bâtiments de France et de simulations financières.

**Par ailleurs, considérant cet important investissement** (financement à hauteur de 40% des études thermiques et des travaux de pose de matériaux écologiques éco-compatibles avec le bâti ancien) et l'enjeu environnemental, la Ville a conduit des contrôles en fin de chantier pour vérifier l'atteinte des objectifs visés. Les tests d'étanchéité réalisés ont permis d'identifier sur certaines opérations une perméabilité à l'air excessive augmentant les consommations énergétiques prévisionnelles. Des actions de sensibilisation et de formation des professionnels (artisans, architectes, thermiciens) ainsi que des contrôles en cours de chantier sont projetés afin d'améliorer les pratiques et assurer ainsi l'atteinte des niveaux énergétiques visés.



2



3

1. Vue panoramique du Petit Bayonne
2. Opération Bernadou après travaux
3. Intérieur d'immeuble

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Bayonne

### LES PLUS

- Une nette amélioration de la performance énergétique conduisant à une réduction des dépenses des ménages. À titre d'exemple, les réhabilitations réalisées depuis 5 ans dans le cadre de l'OPAH-RU 2011-2016 ont conduit à un gain énergétique moyen de 58 % pour 24 immeubles, la performance thermique a augmenté de plus de 2 classes pour 18 immeubles.
- La réhabilitation durable de 70 logements pour lesquels près de 160 000 € de subventions spécifiques ont été octroyés par la Ville entre 2014 et 2016.

- Une prise de conscience des maîtres d'ouvrage et une généralisation des pratiques respectueuses du patrimoine et de l'environnement.
- Un niveau de satisfaction des occupants au regard du confort ressenti.

### EXEMPLES DE PROJET :

- Immeuble du 22 rue Bourgneuf : expérimentation dans le cadre du programme européen Links ayant débouché sur une réhabilitation complète (installation d'une chaudière gaz basse température, isolation laine de bois, enduit chaux chanvre...).
- Copropriété du 1 rue Bernadou : travaux d'isolation par l'extérieur de faible épaisseur (liège) pour préserver le caractère patrimonial de l'immeuble.

### POUR ALLER PLUS LOIN

- Guide méthodologique : *Réaliser une étude énergétique du bâti ancien* - ANVPAH & VSSP, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et le CETE Est.
- Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement)

### CONTACTS

#### Benjamin Labède

Assistant opération habitat ancien  
T. 05 59 46 61 67  
b.labede@bayonne.fr

PUBLICATION SEPTEMBRE 2017

Benjamin Labède, assistant opération habitat ancien, Ville de Bayonne.

Crédits photos : Ville de Bayonne.





## II. RAVIVER L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

### > Réhabilitez les logements

# Opérations de relogement et requalification de l'habitat

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

*Les centres anciens font parfois face à des situations où l'offre en logements est en inadéquation avec la demande.* Avec un habitat de faible qualité, des opérations de réhabilitation sont nécessaires au maintien d'un cadre de vie digne pour ses habitants. Or, en milieu occupé et face à des situations précaires, il est nécessaire d'adapter les outils et d'accompagner tous les publics du centre-ville lors des opérations de réhabilitation : les riverains impactés par une nuisance, les propriétaires ou habitants concernés par des opérations de réhabilitation. Le public le plus fragilisé par ces opérations est évidemment celui dont le logement est voué à une restructuration lourde ou à démolition. Il doit en effet envisager un déménagement temporaire ou définitif.

*La mise en place d'une démarche globale de suivi des relogements* peut sembler contradictoire avec la complexité et la diversité des situations auxquelles il faut faire face : statuts et revenus des ménages, multiplicité des procédures et mobilisation de l'offre. Et pourtant, la démarche globale permet de construire des partenariats et d'englober tous les ménages dans leurs individualités.

### Objectifs généraux

1. *redonner de la qualité au centre-ville ;*
2. *diversifier l'offre de logements pour une mixité du logement et une mixité sociale ;*
3. *rassurer les occupants.*

### Glossaire

**MOUS** : maîtrise d'œuvre urbaine et sociale  
**DUP** : déclaration d'utilité publique  
**PNRQAD** : programme national de requalification des quartiers anciens dégradés  
**ORI** : opération de restauration immobilière  
**OPAH** : opération programmée d'amélioration de l'habitat  
**ANRU** : agence nationale de rénovation urbaine  
**DDT(M)** : direction départementale des territoires (et de la mer)  
**OPH** : office public de l'habitat

### Chiffres clés

> Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le parc locatif social compte 4 839 600 logements en France.

> En 2014, 69 % des aides ont été accordées dans le cadre d'opérations programmées. Les OPAH représentent ainsi 246 opérations en France, soit 11 251 logements et 78,4 millions d'euros.

Source : Les chiffres clés de l'Anah en 2014 et la radioscopie du parc locatif social de l'Union social pour l'habitat.

## AGIR

### Les opérations de relogement

*Les opérations de relogement doivent s'inscrire dans un projet global de requalification du centre ancien.* Le relogement est une des actions publiques d'un projet complexe de réhabilitation, que ce soit en relogement temporaire le temps de réhabilitations lourdes avec éventuel retour sur site, en solutions définitives parfois hors site, ou par le biais d'« opérations tiroir ».

L'étape du relogement dans le projet global doit permettre d'enrayer la concentration de l'habitat indigne, d'apporter des solutions de relogement adaptées aux ménages et par la suite, à la fin du projet de requalification du centre ancien, de favoriser la mixité sociale en répondant aux enjeux de l'habitat local.

Tout au long du dispositif de relogement, les partenaires doivent placer l'accompagnement des ménages au cœur du dispositif, avec le souci de trouver la solution adaptée à chaque cas particulier. L'information, l'accompagnement et le suivi des ménages rythment ainsi le processus de relogement.

### Les outils opérationnels

*Un certain nombre d'outils existe dans le cadre d'opérations de relogement.* Afin d'accompagner ce processus, parfois perçu difficilement, il convient d'associer les outils opérationnels avec un acteur qui répondra de manière adaptée aux besoins.

- La DUP est un outil qui permet à la collectivité de se saisir du projet et d'enclencher le processus de réhabilitation.
- La MOUS relogement permet de confier à des partenaires compétents la réalisation du diagnostic social des ménages à reloger. La MOUS relogement a pour objectif de proposer des solutions de relogement en relation directe avec les bailleurs. Une équipe opérationnelle réduite permet d'instaurer une confiance et d'échanger directement avec les ménages, tout en créant des contacts privilégiés avec tous les partenaires.
- Les financements de l'ANRU (PNRQAD, NPNRU) permettent de mener les projets de requalification, mais aussi de prévoir le relogement.

### Cadre réglementaire

**Le code de l'urbanisme** fait part d'un droit des occupants dans le cadre d'opérations de requalification de l'habitat. L'article concerné est l'Art L313-5 pour les rapports entre bailleurs et occupants.

**La circulaire du 2 août 1995** relative aux MOUS pour l'accès au logement des personnes défavorisées instaure les maîtrises d'œuvres urbaines et sociales pour l'accès au logement des personnes défavorisées.

# CALAIS

## La requalification des îlots des Tullistes : relogements des ménages des logements démolis

**Dans le cadre du PNRQAD, la requalification des îlots des Tullistes a nécessité la démolition de 41 logements, dont 35 étaient occupés.**

Le relogement de familles issues du parc privé implique des problématiques spécifiques et des enjeux qui diffèrent des relogements habituellement menés auprès des habitants dans le cadre des Projets de rénovation urbaine (PRU) conduits dans les quartiers d'habitat social. La Ville de Calais, porteur de projet et à ce titre en charge du relogement, a ainsi dû considérer :

- la diversité des situations résidentielles et sociales des habitants du parc privé ; avec la nécessité de mettre en place une démarche « à la carte » prenant en compte les spécificités de chaque situation ;
- les situations sociales parfois très complexes ;
- la mobilisation de l'offre, nécessitant de construire un partenariat avec les organismes HLM mais également avec les opérateurs du parc privé ;
- le cadre réglementaire spécifique du PNRQAD, et les procédures connexes mises en place (ORI, OPAH) dans le cadre du projet global de lutte contre l'habitat indigne.

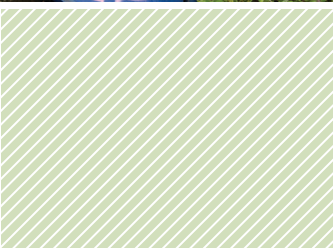
Une attention toute particulière a été portée au processus de relogement, pour répondre aux souhaits des relogés et leur offrir autant que possible une véritable opportunité dans leur parcours résidentiel.

**Face à ces enjeux et dans un souci d'accompagnement optimal des ménages**, la Ville de Calais a fait le choix d'une organisation spécifique : la mise en place d'une MOUS relogement déléguée à l'Office publique HLM afin de bénéficier de son savoir-faire des relogements menés pour le Plan de rénovation urbaine, ainsi que de la qualité des travailleurs sociaux chargés du relogement.

**Enfin, dans le cadre du PNRQAD**, Calais a souhaité s'appuyer sur un partenariat élargi pour faire face à la diversité des situations et des solutions à apporter, coordonné par le comité technique relogement et accompagnement social ; ont ainsi été associés :

- les partenaires sociaux (Conseil départemental, CAF, CCAS) en charge d'assurer la prise en charge sociale des ménages via les circuits et dispositifs habituels ;
- l'État via la DDTM pour un regard sur les propositions de relogement au vu du règlement de l'ANRU ;
- les notaires et agences immobilières pour la mise en place d'une veille sur les biens remis sur le marché dans le quartier ;
- les bailleurs du territoire.

**Tout au long du relogement**, les partenaires ont placé l'accompagnement des ménages au cœur du dispositif, avec le souci de trouver la solution adaptée à chaque cas. L'information, l'accompagnement et le suivi des ménages ont ainsi rythmé le processus de relogement.



1. Vue aérienne du quartier des Fontinettes (PNRQAD)
2. Cliché des démolitions des logements
3. Exposition temporaire artistique Fartçades

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Calais

### PARTENAIRES

État-ANRU / Région

### COÛT ANNUEL

30 000 € / an pour le relogement sur 3 ans, hors ingénierie interne

### DURÉE DU PROJET

2012-2015 mise en œuvre des relogements  
2011-2018 convention PNRQAD

### ÉTAT D'AVANCEMENT

35 ménages à reloger - 25 suivis en MOUS relogement - Relogement achevé en 3 ans)

### LES PLUS

Parcours résidentiel ascendant et satisfaction des ménages relogés. Suivi individualisé et réponses adaptées au cas par cas. Rapidité de la procédure (8 mois en moyenne). Efficacité de la gouvernance.

### LE MOINS

La difficulté d'entretenir sur le long terme les partenariats avec les bailleurs et les professionnels de l'immobilier. La gestion délicate de l'intrusion dans l'intimité des ménages.

## POUR ALLER PLUS LOIN

[www.calais.fr](http://www.calais.fr)

[www.facebook.com/Calais-îlots-des-Tullistes](https://www.facebook.com/Calais-îlots-des-Tullistes)

## CONTACTS

**Ville de Calais, service aménagement**, direction de projet PNRQAD, [amenagement@mairie-calais.fr](mailto:amenagement@mairie-calais.fr)  
T. 03 21 46 63 39

**Ville de Calais, service habitat et relogement**. T. 03 21 46 66 20

PUBLICATION SEPTEMBRE 2017

Mélanie Laheye, cheffe de projet PNRQAD, Ville de Calais.

Crédits photos : Ville de Calais.





## II. RAVIVER L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

> Diversifier l'offre culturelle

# Les métiers d'art

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

*Les métiers d'art peuvent se définir autour de trois critères, selon l'Institut national des métiers d'art :*

- Ils mettent en œuvre des savoir-faire complexes pour transformer la matière.
- Ils produisent des objets uniques ou des petites séries qui présentent un caractère artistique.
- Le professionnel maîtrise ce métier dans sa globalité

*Ils sont très souvent identifiés comme des symboles identitaires de nos territoires.* Ils participent à leur dynamisme et peuvent jouer un véritable rôle dans l'économie locale et l'attractivité touristique.

*Les métiers d'art peuvent donc faire pleinement partie d'une stratégie de redynamisation d'un centre ancien.* De par l'économie locale et les emplois non-délocalisables, ainsi que l'opportunité touristique qu'ils représentent, les métiers d'art peuvent incarner un axe de développement des politiques d'aménagement d'un quartier ancien.

Par ailleurs, ils jouent un véritable rôle dans l'économie du patrimoine avec le nombre d'entreprises liées à l'entretien, à la restauration et l'embellissement des monuments.

### Objectifs généraux

1. *Développer l'attractivité d'un centre ancien autour de la spécificité et la qualité des métiers d'art.*
2. *Dynamiser un territoire grâce à une offre touristique tournée vers l'exception et l'artisanat.*

## Glossaire

**DIRECCTE** : Direction Régionales des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi

**CRMA** : Chambres régionales de métiers et de l'artisanat

**AAF** : Ateliers d'Art de France

**INMA** : Institut National des Métiers d'Art

**Titres, labels et qualifications pour la reconnaissance des artisans :**

Qualité d'artisan d'art / Titre de maître artisan en métiers d'art / Label EPV / Meilleur ouvrier de France / Certification Qualibat.

## Chiffres clés

> **Publiée au Journal Officiel le 31 janvier 2016**, la nouvelle liste des métiers compte 198 métiers et 83 spécialités, soit 281 activités recensées au total, identifiées au sein de 16 familles d'activités.

> **38 000 entreprises** représentant 60 000 personnes

> **70 collectivités** labellisés « Villes et Métiers d'Art »

> **1300 entreprises** labellisées EPV en France

## AGIR

### Valoriser les métiers sur son territoire

*Plusieurs solutions existent pour valoriser les métiers d'art :*

- la mise en place d'itinéraires qui permettent au public de découvrir différents ateliers de métiers d'art, tout en découvrant le centre ancien ;
- un musée exposant différentes œuvres d'artisans d'art du territoire ;
- les villages de métiers d'art, regroupant plusieurs artisans sur un même secteur ou sur plusieurs secteurs de métiers d'art associés, dans l'objectif de donner une meilleure visibilité touristique ;
- les programmes régionaux de développement et de valorisation des métiers d'art, pour amorcer une véritable politique d'aménagement autour de cette thématique sur un territoire large ;
- les clusters qui permettent aux artisans d'art de mutualiser leurs savoir-faire et leurs matériels pour avancer dans l'innovation et le développement de nouveaux savoirs dans les métiers d'art.

### Les journées européennes des métiers d'art

*Elles ont lieu les premiers week-ends d'avril*, sont aussi l'occasion, autour d'une journée fédératrice - d'un événement fédérateur pour les acteurs du territoire d'amorcer une approche concrète pour le grand public et le jeune public de cette thématique.

L'Institut national des métiers d'art coordonne la politique des métiers d'art en France, en partenariat avec le ministère de la Culture et de la Communication et le secrétariat d'Etat au Commerce, Artisanat, Consommation et Economie sociale et solidaire. Il est possible de retrouver des coordinateurs régionaux dans les Chambres des Métiers et de l'Artisanat, les DIRECCTE, les Missions régionales des Métiers d'Art ou des associations ou organismes professionnels.

## Cadre réglementaire

**L'article 22 de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014** relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises donne une définition légale des « métiers d'art » : « relèvent des métiers d'art, [...] les personnes physiques ainsi que les dirigeants sociaux des personnes morales qui exercent, à titre principal ou secondaire, une activité indépendante de production, de création, de transformation ou de reconstitution, de réparation et de restauration du patrimoine, caractérisée par la maîtrise de gestes et de techniques en vue du travail de la matière et nécessitant un apport artistique. »

# PÉZENAS

## La dynamique de l'Exception

### Un des premiers secteurs sauvegardés

«Ville d'Art et d'Histoire», André Malraux a voulu faire de Pézenas un des premiers secteurs sauvegardés de France, en 1965. La dynamique impulsée a permis à cette «petite Ville d'un grand siècle», ancienne Capitale des États Généraux du Languedoc, de rayonner et d'accueillir des artisans-créateurs attirant de nombreux visiteurs aux pieds des hôtels particuliers.

### Ville de Métiers d'Art «Théâtre et restauration du Patrimoine»

La politique forte d'acquisition et de réhabilitation de locaux du secteur sauvegardé, loués à des conditions préférentielles à des professionnels des Métiers d'Art, favorise leur installation à l'année. Le label «Ville et Métiers d'Art» confirme en 1996 la vocation de Pézenas pour les métiers du Théâtre et de la restauration du Patrimoine.

La notion d'excellence est cultivée à Pézenas : aujourd'hui la quarantaine d'artisans-créateurs implantés en centre ancien est facilement identifiable par le logo «Je conçois, je fabrique dans mon atelier» apposé sur leurs devantures.

L'Atelier du Bât d'Argent, qui vit Molière jouer ses premières farces, est dédié aux formations Métiers d'Art, à la transmission des savoir-faire.

Fin 2012, l'installation d'«Ateliers d'Art de France» dans la «Maison des Métiers d'Art», ancienne Maison Consulaire, apporte une dimension supplémentaire : 200 artisans sont en permanence exposés à la vente.

La même année, le théâtre historique est rouvert au public, après 65 ans de fermeture et plus de 3 ans de restauration, affirmant la vocation patrimoniale et culturelle de Pézenas, aujourd'hui qualifiée de «Ville de Molière».



1. Vue aérienne de Pézenas
2. Place Gambetta à Pézenas
3. Serge Ivorra, artisan d'art sur Pézenas

### Savoir-faire d'exception et transmission

La dynamique se poursuit avec l'installation de Maîtres d'Art, Compagnons et Entreprises du Patrimoine Vivant, conférant à Pézenas sa qualité de vitrine des savoir-faire d'exception et de leur transmission. «La Route des Antiquaires», avec la quarantaine de boutiques et galeries ouvertes à l'année, fait écho à la présence des artisans-créateurs du cœur de Ville.

### Singularité et cohérence

La singularité et la cohérence du modèle de mise en valeur et de dynamisation de son centre ancien font de Pézenas LA référence nationale «Métiers d'Art». L'extension du secteur sauvegardé approuvée en 2015 va permettre de développer de nouveaux projets «Métiers d'Art» rayonnant sur la deuxième enceinte, renforçant l'attractivité de la Cité.

### POUR ALLER PLUS LOIN

[institut-metiersdart.org](http://institut-metiersdart.org)  
[www.patrimoine-vivant.com](http://www.patrimoine-vivant.com)  
[www.ateliersdart.com](http://www.ateliersdart.com)  
[www.artisanat.fr](http://www.artisanat.fr)  
[www.crma-occitanie.fr](http://www.crma-occitanie.fr)  
[www.artisanat-d-art-metiers-d-art-midi-pyrenees.com](http://www.artisanat-d-art-metiers-d-art-midi-pyrenees.com)

### CONTACTS

**Florence Loth**,  
directrice du cabinet  
du maire de Pézenas  
[f.loth@ville-pezenas.fr](mailto:f.loth@ville-pezenas.fr)

PUBLICATION DÉCEMBRE 2016

Florence Loth, directrice du Cabinet du Maire de Pézenas.

Crédits photos : Sites & Cités remarquables de France.





## II. RAVIVER L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

### > L'offre commerciale

# Développer les circuits courts en centre ancien

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

**Face à la concurrence des zones commerciales en périphérie des villes**, beaucoup de centres anciens connaissent une fragilité économique. Les commerces des centres villes ont du mal à maintenir leur activité face à ceux de périphérie qui offrent une meilleure accessibilité et un stationnement facilité. Afin d'éviter l'augmentation d'une vacance commerciale de plus en plus présente en cœur de ville, notamment sur les villes petites et moyennes, les collectivités doivent penser une stratégie commerciale spécifique pour leur centre-ville. Alors que les zones périphériques proposent une offre commerciale souvent déconnectée des spécificités du territoire, les centres anciens peuvent jouer l'atout d'une économie locale et de proximité.

**Parallèlement, les habitudes alimentaires évoluent.** Il y a une tendance actuelle à revenir à une consommation locale et de qualité. Diverses formes de ces nouveaux modes de consommation se développent. Les centres anciens, souvent considérés comme les vitrines des spécificités et qualités du territoire, sont de véritables potentiels lieux d'accueil de ces modes d'achat.

### Objectifs généraux

1. **contribuer à la redynamisation des cœurs de ville grâce à une économie locale et de proximité ;**
2. **favoriser la consommation de produits locaux par la vente directe ;**
3. **créer une vitrine de l'agriculture locale au centre-ville.**

## AGIR

### Les circuits-courts : l'atout d'une stratégie agricole pour les cœurs de ville

**Favoriser le développement de ce qu'on appelle les « circuits courts »** en centre ancien peut contribuer à l'attractivité de ces quartiers. De nombreuses formes de circuits-courts existent aujourd'hui à travers le territoire : vente directe chez le producteur, coopérative, drive fermier, AMAP, magasin de producteur... Celles-ci se développent souvent à partir d'initiatives locales des habitants et agriculteurs. Certains de ces circuits courts sont même à la pointe du numérique, en cohérence avec les nouveaux modes de consommation des usagers.

Pour faciliter le développement des circuits courts sur les centres villes, la collectivité peut utiliser son patrimoine bâti et foncier comme levier d'un projet d'agriculture durable, en même temps que de l'entretenir et de le valoriser. Elle peut ainsi faire le trait d'union entre le porteur de projet et l'ensemble des autres acteurs du territoire.

### L'exemple du magasin de producteurs

**C'est un lieu où les producteurs vendent leur production fermière en direct aux consommateurs.** Ils s'associent pour couvrir une gamme large de produits tout en respectant le principe de l'unicité de producteur par famille de produits. Cette complémentarité facilite l'affectation du chiffre d'affaires réalisé et favorise l'implication et l'entente des producteurs entre eux. Par ailleurs, chaque producteur assure l'accueil, la vente et le service dans le magasin au travers d'une permanence dont la fréquence est définie en partie par rapport au chiffre d'affaires qu'il réalise. Les producteurs peuvent toutefois être appuyés par des salariés.

## Glossaire

**Circuit-court** : mode de commercialisation des produits agricoles qui s'exerce soit par la vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente indirecte, à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire.

**AMAP** : Association pour le maintien d'une agriculture paysanne.

**Drive fermier** : vente par Internet avec paiement en ligne. Les produits sont approvisionnés directement par les producteurs.

## Chiffres clés

> **600 000 emplois** pourraient être créés dans l'agriculture grâce aux circuits courts.

> **65 % des consommateurs** achetant des produits locaux ne font pas plus de 10 km pour se rendre dans des lieux de vente.

> **2 594 drives fermiers** ouvert au 1<sup>er</sup> novembre 2013.

> **327 magasins** de producteurs en France.

## Cadre réglementaire

**Projet alimentaire territorial - loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 (Art 39) :**

élaboré de manière concertée à l'initiative de l'ensemble des acteurs d'un territoire, il s'appuie sur un diagnostic partagé faisant un état des lieux de la production agricole locale et du besoin alimentaire exprimé au niveau d'un bassin de vie ou de consommation, aussi bien en termes de consommation individuelle que de restauration collective.



# STRASBOURG

## Le magasin de producteurs de la Nouvelle Douane

Une étude réalisée en 2010 a permis d'identifier un potentiel important de consommateurs favorables aux produits locaux sur les quartiers centraux de Strasbourg. Or, dans un contexte local de vacance immobilière faible (2.4% en 2014 pour une moyenne nationale de 8.5%) et de loyers élevés (jusqu'à 980 euros/m<sup>2</sup>/an), l'implantation et la viabilité d'un magasin collectif d'agriculteurs au centre-ville de Strasbourg était conditionnées à la mise à disposition par la ville d'un local inoccupé, sans fonds de commerce ni pas de porte à financer. Le site de l'Ancienne Douane répondait parfaitement à ce cahier des charges : intérêt historique du bâtiment, situation géographique centrale et positionnement sur les flux touristiques, surfaces disponibles (250 m<sup>2</sup>).

À l'issue d'une présentation pour information en conseil de quartier, la Ville a procédé à la mise en concurrence des marchés d'étude, de travaux, fournitures et services nécessaires à l'aménagement de ce local, par délibération du 18 juin 2012. Le permis de construire a été déposé en avril 2013 et les travaux se sont déroulés sur 10 mois en 2014.

Parallèlement, avec le concours de la Chambre d'agriculture, un cahier des charges visant la constitution d'un collectif de producteurs locaux susceptible d'approvisionner et gérer ce magasin a été défini. 52 producteurs se sont portés candidats en réponse à l'appel lancé auprès des 480 producteurs du département. Sur la base de critères objectifs (localisation, gamme de produits, label, présence d'un jeune agriculteur, absence des circuits de distribution sur le territoire), 35 candidatures ont été jugées très intéressantes. Des rencontres individuelles ont permis de déterminer leur capacité à approvisionner le site et se rendre disponibles pour gérer le magasin ainsi que leur volonté de fonctionner en groupe. La Chambre d'agriculture a ensuite accompagné la quinzaine de producteurs retenus à se définir un objectif commun, se professionnaliser et se structurer d'abord en association de producteurs puis en SAS.

En mars 2014, la ville de Strasbourg a mis en place une autorisation d'occupation temporaire du domaine public au profit de la SAS La Nouvelle Douane sur une durée de 11 ans.

En novembre 2014, le magasin a ouvert ses portes aux consommateurs. Ses 17 producteurs et 5 viticulteurs associés, tous inscrits dans une démarche qualité ont permis l'approvisionnement en fruits et légumes, produits laitiers, fromages, viandes et charcuterie, volailles et foie gras, miel, vins et alcools produits sur leurs fermes. Avec le marché des producteurs qui se tient chaque semaine dans la rue de la Douane, ce magasin est un élément qui dynamise l'attractivité du centre-ville. Au terme de la 1<sup>ère</sup> année de fonctionnement, le prévisionnel de chiffre d'affaires (1.3 M€) était dépassé de 30% ; il progresse chaque année.



1. Magasin Nouvelle Douane - vue extérieur
2. Entrée du magasin Nouvelle Douane
3. Intérieur du magasin

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Strasbourg

### PARTENAIRES

Eurométropole de Strasbourg et  
Chambre d'agriculture

### COÛT

- 952K€ TTC pour la Ville : études et travaux de mise aux normes du local
- 780K€ TTC pour la SAS La nouvelle Douane : aménagement intérieur, éléments de stockage et de commercialisation
- 80K€ pour l'Eurométropole : convention d'objectif pour le financement de l'accompagnement réalisé par la Chambre d'agriculture

### DURÉE DU PROJET

4 ans (2011 à 2014)

### ÉTAT D'AVANCEMENT

projet finalisé, magasin en activité

### LES PLUS

Autour d'une volonté politique forte, un projet comme challenge pour chacun des partenaires :

- pour le collectif d'agriculteurs qui a dû trouver l'énergie et les moyens de développer une activité économique viable et autofinancée
- pour la Chambre d'Agriculture qui a orchestré un accompagnement pragmatique, renforcé et inédit ;
- pour la collectivité qui a investi dans la rénovation de son patrimoine et impulsé un projet emblématique de sa politique agricole.

### LE MOINS

Un calendrier serré qui a contraint les échanges entre la ville, le maître d'œuvre et le collectif d'agriculteurs et conduit à des ajustements techniques après livraison ; l'absence de places de livraison dédiées.

## POUR ALLER PLUS LOIN

[www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu)

[www.lanouvelledouane.com](http://www.lanouvelledouane.com)

## CONTACT

Anne Frankhauser, chargée de mission agriculture pour la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg  
T. 03 68 98 65 61  
[anne.frankhauser@strasbourg.eu](mailto:anne.frankhauser@strasbourg.eu)

PUBLICATION SEPTEMBRE 2017

Anne Frankhauser, chargée de mission agriculture pour la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg

Crédits photos : Ville de Strasbourg et Grafiti.





### III. ESPACES PUBLICS ET QUALITÉ DE VIE > Améliorer la gestion environnementale

# Requalifier les entrées de villes

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

*Le développement de l'urbanisation en périphérie des villes-centres n'a eu de cesse de repousser les limites de l'urbain.* Celles-ci se matérialisent notamment par l'installation de zones d'activités et économiques à proximité des axes routiers majeurs des villes. Représentant le premier contact de l'utilisateur avec la ville, ces zones de transit obligé peinent à retransmettre l'esprit du territoire dans lequel elles s'inscrivent. Façonnés par des voies routières et autoroutières, ces espaces se caractérisent par une faible prise en compte de la qualité de l'environnement, de l'architecture locale et des formes urbaines banalisées.

Concentrant l'offre commerciale, elles entrent en concurrence avec les cœurs de ville, grignotent des terres agricoles et des espaces naturels. Ces espaces sont coûteux à plus d'un titre : consommation des espaces naturels et agricoles, investissements sur les réseaux de desserte et les transports en commun, développement d'une architecture banalisée, dégradation du paysage avec des publicités et enseignes de mauvaise qualité et apparition de friches commerciales.

### Objectifs généraux

1. *assurer la transition entre ville et campagne ;*
2. *requalifier les espaces dégradés et les axes routiers ;*
3. *permettre un développement économique et urbain qualitatif ;*
4. *redonner au cœur de ville des entrées paysagères de qualité.*

## AGIR

### Une stratégie en 2 axes

*Deux méthodes d'actions s'offrent à nous pour agir sur la requalification des entrées de villes :*

- anticiper le développement des extensions urbaines et leur qualité ;
- requalifier les espaces délaissés ou peu qualitatifs préexistants.

Pour anticiper un développement, il s'agit de concevoir un projet de développement commun qui limite la concurrence entre centre-ville et périphérie. Le renforcement des intercommunalités et la nouvelle législation favorisent le traitement de ces espaces et la mise en discussion de l'extension de ces périphéries.

La volonté politique des élus, leur engagement et le développement d'une forte ingénierie territoriale sont également les conditions de mise en œuvre de stratégies de requalification des entrées de ville dégradées, dont la mise en valeur est souvent peu réfléchie. Pourtant, gérer l'entrée en ville, c'est participer à l'attractivité du centre-ville et à l'équilibre avec ces espaces.

### Des exemples d'outils opérationnels

*De nombreux outils sont à disposition des collectivités pour mettre en place cette stratégie :*

- des outils réglementaires : règlement local de publicité
- des documents de planification urbaine à vocation ; intercommunale : PLUi, ScoT, PDU ;
- des outils de projets : PUP qui met en avant la négociation avec les acteurs privés, ZAC qui permet de relayer des exigences publiques claires aux acteurs du développement urbain.

### Glossaire

**DAAC** : document d'aménagement artisanal et commercial

**PLUi** : plan local d'urbanisme intercommunal

**SCoT** : schéma de cohérence territoriale

**PDU** : plan de déplacements urbains

**PUP** : projet urbain partenarial

**ZAC** : zone d'aménagement concertée

**ZUP** : zone à urbaniser en priorité

### Chiffres clés

> **+36%** : la hausse en m<sup>2</sup> de la surface de parcs d'activités commerciales inaugurés en 2015.

> **Entre 2006 et 2010**, 78.700 hectares de terres agricoles (prairies incluses) ont été artificialisés tous les ans.

> **En 2010** : 75 habitants au km<sup>2</sup> dans les couronnes périurbaines des grands pôles, contre 115 de moyenne nationale. Cela démontre la très faible densité sur ces espaces, au détriment souvent des espaces agricoles et naturels.

Source : Étude annuelle Commerces France 2016  
Cushman & Wakefield, ministère de l'Environnement de l'Énergie et de la Mer, (Corinne Land Cover), CEREMA, Étalement urbain : où est le problème, juillet 2014

### Cadre réglementaire

**La loi « Urbanisme et habitat » de juillet 2003** permet, dans le cadre du PLU, de prévoir des mesures de restructuration pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et les entrées de villes.

**La loi du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) crée pour les friches commerciales une obligation d'organiser une remise en l'état du terrain ou de traiter la friche.

**Le DAAC, rétabli par la loi Pinel** (18 juin 2014) dans les SCoT, détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

# RENNES

## L'avenue Henri-Fréville : une « entrée en campagne »

La stratégie de la Ville de Rennes se caractérise par sa volonté de conserver une ceinture verte et maraichère nette entre la ville-centre et les communes périphériques de la Métropole. Cette ceinture verte, qui contourne la rocade, marque l'entrée dans la ville centre. Toutefois, la capitale bretonne n'échappe pas à l'implantation d'activités économiques et commerciales le long des axes de grand transit.

L'Avenue Henri Fréville est un maillon important de l'axe Nord-Sud de la ville menant au Parlement de Bretagne et rejoignant la ceinture verte de part et d'autre. Elle a été aménagée dans les années 1970/1980 dans le cadre de la création de la ZUP du Blossne et du centre commercial de l'Alma jouxtant l'échangeur de la rocade. C'est l'axe fondateur de la ville, qui l'inscrit dans le territoire métropolitain. À l'occasion de la création de la première ligne de métro, la Ville de Rennes entreprend un vaste projet de requalification urbaine prenant en compte cet axe routier, véritable césure urbaine monumentale. Cette avenue était dégradée et ses espaces publics tombaient en désuétude, car associés à une vocation uniquement routière. Les quartiers proches de Blossne et Bréquigny perdaient de la population du fait de son vieillissement et se développaient de manière indépendante au centre-ville et à ses activités universitaires et étudiantes. Les dimensions monumentales de cet axe (1500m de long pour 80m de large) offraient cependant l'opportunité d'aménager un espace public linéaire exceptionnel, autrefois créé pour le développement d'une pénétrante routière n'ayant jamais vu le jour.

Afin de rétablir le lien entre la ville-centre et ces quartiers périphériques en déshérence, la ville a opté pour la formalisation par cet axe d'une « entrée en campagne ». En s'appuyant sur la qualité de la ceinture verte présente au-delà de la rocade, trait d'union entre la ville et la campagne environnante, le parti pris du réaménagement de l'avenue a été de valoriser l'espace de transit et d'accès à la ville. Le terre-plein central dont les dimensions paraissaient déraisonnables est devenu un « verger » planté ménageant des espaces de prairies, de jardins et de loisirs. Au cœur de « ce

### POUR ALLER PLUS LOIN

- MANGIN D., *La Ville franchisée, Formes et structures de la ville contemporaine*, 2004, éd. de la Villette, 480 p
- JARCY X., REMY V., « Comment la France est devenue moche », *Télérama* n° 3135, Février 2010
- BONNET F., *Aménager les territoires ruraux et périurbains*, Rapport remis à Sylvia PINEL, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, janvier 2016

### CONTACT

**Laurent Hillion**, direction de l'espace public et des infrastructures, conduite d'opération.  
T. 02 23 62 23 82  
l.hillion@rennesmetropole.fr  
**Cathy Condemine**, direction des jardins et de la biodiversité.  
T. 02 23 62 19 91  
c.condemine@ville-rennes.fr



2



3

1. Vue sur l'avenue Henri-Fréville
2. L'avenue Henri-Fréville de nuit
3. L'entrée de ville de Rennes

trait de paysage » a été intégré un pôle d'échange multimodal qui permet de relier le centre-ville. Soumis à une forte fréquentation, il rassemble un parking relais souterrain, une gare de bus et la station de métro. Le déploiement du pôle multimodal et la multiplication des possibilités de déplacements piétons, cyclables et en transport en commun, garantit aux usagers un accès aisé au centre-ville et limite l'usage de l'automobile.

Aujourd'hui les habitants des quartiers de Bréquigny et du Blossne s'approprient peu à peu cet espace original et profitent d'une vue remarquable et plongeante sur la ville depuis l'ancienne pénétrante. Achevée pour 2017, la ZAC de l'Alma, incluant le centre commercial de périphérie de la ville, devrait elle aussi s'inscrire dans cette démarche de revalorisation des espaces publics. Située au croisement du pôle multimodal et de l'échangeur de la rocade, la ZAC intègre la requalification du centre commercial et promet une végétalisation de ses espaces publics. **Véritable porte de ville multimodale et paysagère**, cette entrée en ville matérialise le passage d'un centre ancien à vocation urbaine à la ceinture verte métropolitaine qui limite l'étalement urbain.

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Rennes et maître d'œuvre :  
Agence Laverne - BET VRD DL  
Infra Concepteur lumière 8-18

### PARTENAIRE

Rennes Métropole

### COÛT

25 990 000€ TTC

### DURÉE DU PROJET

Travaux lancés en 2006  
Terminés en 2016

### ÉTAT D'AVANCEMENT

achevé

### LE PLUS

Le lien que formalise ce nouvel espace public entre quartiers

de périphérie et centre-ville est efficient. Il tient tant au visuel et au paysage qu'à la multimodalité qu'il propose. L'accent porté sur la biodiversité dans le cadre du verger urbain ainsi que sur l'aspect paysager est significatif d'un véritable parti pris porté par la ville et ses services.

### LE MOINS

Si ce projet présente de nombreuses qualités, la dernière tranche de travaux, ZAC de l'Alma, qui n'est pas encore achevée, ne propose pas exactement les mêmes objectifs. Présentera-t-elle les mêmes qualités ?

PUBLICATION SEPTEMBRE 2017

Cathy Condemine direction des jardins et de la biodiversité

Crédits photos : Ville de Rennes.





### III. ESPACES PUBLICS ET QUALITÉ DE VIE > Améliorer la gestion environnementale

## Le paysage dans le projet urbain

### COMPRENDRE

#### Contexte et enjeux

*Notion complexe à dimension esthétique forte, le paysage recouvre de nombreuses représentations qui diffèrent selon nos sensibilités, notre culture, notre point de vue et notre attachement au territoire qui l'abrite.* Il est la résultante de la relation entre l'homme et son environnement. Témoin de notre histoire commune, le paysage, participe de l'identité de nos villes, de nos territoires et de notre pays.

Véritables marqueurs du paysage urbain, les centres anciens se sont toujours inscrits comme les représentations sociales et culturelles d'une construction commune de l'homme et du territoire. Aujourd'hui, l'étalement urbain, la gestion des entrées de villes et des activités, aux dépens des formes urbaines traditionnelles, participent à la dénaturation de cet équilibre dans lequel nous vivons.

Pourtant le paysage est le garant de notre qualité de vie au quotidien et du lien qui unit nos territoires au-delà des limites administratives. Ainsi, le paysage est un levier de projet global qui favorise l'unité du centre ancien à ses périphéries et contribue à leur équilibre.

#### Objectifs généraux

1. **assurer une gestion raisonnée et qualitative des espaces ;**
2. **lutter contre la banalisation des paysages et limiter l'étalement urbain ;**
3. **garantir un cadre de vie de qualité ;**
4. **restaurer une relation vertueuse entre centre et périphérie.**

### AGIR

#### La stratégie doit être menée de manière globale, partagée et cohérente

Cette démarche doit être en capacité d'intégrer tous les acteurs du territoire au-delà des techniciens et des élus afin d'adopter une solution la plus adaptée possible aux réalités du territoire et aux activités des habitants. Le paysage ne saurait se penser uniquement au sein des limites communales, ni sans ceux qui le pratiquent. Itérative et évolutive, la démarche choisie doit aussi inclure les activités, les déplacements, l'offre commerciale, etc. dans l'objectif d'élaborer une stratégie transversale.

*De nombreux outils sont à disposition des collectivités pour mettre en place cette stratégie à grande échelle tout comme à échelle resserrée :*

- des outils réglementaires : SPR avec un PSMV ou un PVAP, règlement local de publicité, PLUi et ScoT ;
- des outils contractuels : Parc naturels régionaux, Parc nationaux ;
- des programmes nationaux : TEPCV, Plan de paysage ;
- des outils collaboratifs : chartes paysagères ;
- des outils au service de la connaissance : Atlas des paysages, Observatoire photographique du paysage.

#### Glossaire

**SCoT** : schéma de cohérence territoriale

**SPR** : site patrimonial remarquable

**PSMV** : plan de sauvegarde et de mise en valeur

**PVAP** : plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

**PLUi** : plan local d'urbanisme intercommunal

**TEPCV** : territoire à énergie positive pour la croissance verte

#### Chiffres clés

> 14 Grands sites de France labellisés

> Plus de 3000 paysages recensés sur le territoire français par les Atlas des Paysages

> 8 plans de paysage finalisés à ce jour, 25 lauréats par édition (3 éditions) pour 30 000 euros d'aides

Source : site officiel du label Grand Site de France - site officiel du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, site extranet du club plan de paysage

#### Cadre réglementaire

**La loi Paysage du 8 janvier 1993** instaure la prise de conscience de l'importance des paysages extraordinaires et ordinaires.

**La loi du 20 juillet 2016** pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages donne une définition officielle du paysage.

**La convention européenne du Paysage en 2000** : promouvoir la protection, la gestion et l'aménagement des paysages européens et organiser la coopération européenne dans ce domaine, par le biais d'outils comme les Atlas et observatoires photographiques des paysages.

**2003** : création du label Grand Site de France.

**Le 25 septembre 2014**, lancement du plan d'action national pour la reconquête des paysages et de la nature en ville par le ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer.

# PAU

## Paysage sauvegardé, horizon rapproché : le projet urbain de Pau

*Pau a depuis longtemps pris en compte son paysage remarquable, symbolisé par son panorama vitrine que propose le boulevard des Pyrénées, véritable balcon sur les montagnes.* Depuis le tournant du XXI<sup>e</sup> siècle, la ville a élargi ses conceptions du paysage : une attention particulière est désormais portée aux paysages urbains, quittant ainsi le grand paysage des « Horizons Palois » pour scruter les perspectives vers les monuments et les points de vue au cœur de l'espace urbain, plus intime.

### *En se jouant des échelles, l'action se démarque par sa diversité.*

À la fois globale et pointilliste, l'approche paloise utilise de nombreux outils de valorisation paysagère. Du plan guide d'urbanisme à sa déclinaison à un niveau plus fin grâce à l'instauration d'une AVAP et d'un secteur sauvegardé, la ville témoigne d'un engagement fort envers le patrimoine et le paysage dans chacune de leurs composantes, le paysage étant résolument placé au cœur du projet urbain.

### *En ce sens, l'exemple du « plan guide des Rives du Gave » est très révélateur du jeu d'échelle sur lequel prend appui la ville pour valoriser ses paysages.*

Après 5 ans de travail, les services de l'agglomération Pau Béarn Pyrénées et l'équipe de Nasrine Seraji, architecte-urbaniste et directrice de l'École d'architecture de Paris Malaquais, ont abouti à la création d'un plan guide complet, ayant pour vocation d'imaginer l'avenir et les aménagements d'un secteur clé à la jonction de quatre communes (Pau, Mazères-Lezons, Bizanos, et Gelos). Porte d'entrée ferroviaire de la ville, au cœur du parc naturel urbain, le quartier de la Rive des Gaves est un véritable trait d'union entre la ville haute et la ville basse de Pau. Le plan guide place le développement de ce secteur de plus de 270 hectares au carrefour des enjeux paysagers et urbains.



3

1. Vue aérienne de Pau
2. L'horizon palois
3. Vue depuis le boulevard des Pyrénées

### *C'est dans ce contexte que les équipes ont cherché à inscrire leur travail.*

Leur approche s'appuie sur deux dimensions phares : la prise en compte de l'écologie du lieu comme un système allant au-delà du végétal, et la notion de paysage infrastructure, fortement liée à la gare et à son implantation sur une topographie avantageuse mettant en valeur les points de vue sur les paysages qui composent la ville. En définissant une méthodologie qui appréhende le paysage et la ville comme une seule et même entité, les équipes ont ainsi réussi à établir une matrice définissant pièce par pièce les objets bioclimatiques, paysagers et patrimoniaux symboliques qui font le génie du lieu.

À titre d'exemple, autour du projet de Pôle Gare Multimodal, le plan guide imagine notamment la recomposition des abords de la gare autour de ses grandes caractéristiques identitaires, permettant ainsi de valoriser à la fois les bâtiments historiques et industriels, les berges du ruisseau de l'Ousse et les vues larges sur le panorama pyrénéen.

### *Le document final du plan guide joue le rôle d'une grille de lecture du territoire*

dont il donne les clés de compréhension et fixe les grandes orientations stratégiques d'aménagement. En pensant le futur, il se veut le garant de la cohérence du projet d'ensemble qui dessine les contours d'un territoire marqué d'une double dimension culturelle et sportive, symbolisée déjà par la requalification de l'usine des tramways en pôle d'archives communautaires et la création du stade d'eaux-vives.

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées

### PARTENAIRES

Les 4 communes du projet et autres partenaires institutionnels

### DURÉE DU PROJET

15 à 20 ans

### ÉTAT D'AVANCEMENT

certaines secteurs en phase opérationnelle, d'autres en phase d'étude programmatique

### POUR ALLER PLUS LOIN

[www.agglo-pau.fr](http://www.agglo-pau.fr)

### CONTACT

Gautier Lagalaye  
[g.lagalaye@agglo-pau.fr](mailto:g.lagalaye@agglo-pau.fr)

Laurence Orliac  
[l.orliac@ville-pau.fr](mailto:l.orliac@ville-pau.fr)



2

PUBLICATION SEPTEMBRE 2017

Gautier Lagalaye urbaniste, Pau agglomération

Crédits photos : Ville de Pau.





### III. ESPACES PUBLICS ET QUALITÉ DE VIE > Améliorer la gestion environnementale

## Valoriser les paysages nocturnes

### COMPRENDRE

#### Contexte et enjeux

*L'obscurité nous rappelle combien le paysage et le cadre de vie dépendent de la lumière.* La nuit est une opportunité de compléter le paysage diurne par une approche façonnée par une lumière conçue. Exacerbation du paysage historique et naturel, détournement, mise en valeur, la lumière nocturne permet une réinterprétation de celui-ci et la création d'une identité visuelle et symbolique complémentaire du paysage.

Le socle de la mise en lumière et de son projet est la connaissance d'un paysage ou d'un édifice pour s'appuyer sur ses caractéristiques. D'un point de vue opérationnel, cette interprétation est souvent couplée avec la mise en valeur générale de l'édifice ou du paysage, en venant construire cette perception temporelle décalée et complémentaire.

Des enjeux plus larges sont également à considérer, car les paysages urbains nocturnes sont source de pollution et de nuisances lumineuses. Cela doit permettre d'interroger la qualité paysagère, la qualité de vie, ainsi que la gestion environnementale et le respect du cycle de vie des faunes et flores urbaines, dans un objectif général de sobriété et d'efficacité énergétiques.

#### Objectifs généraux

1. *mettre en valeur l'esthétique de la ville et sa dimension patrimoniale ;*
2. *créer une identité visuelle et symbolique ;*
3. *économiser l'énergie et mettre le parc d'éclairage aux normes ;*
4. *lutter contre la pollution lumineuse.*

### AGIR

#### Valorisation des paysages nocturnes

*Le Schéma directeur d'aménagement lumière (SDAL) est un outil local d'orientation et de programmation.* Il comprend un diagnostic, une analyse d'impact des propositions et un cahier des charges techniques, qui lui permettent de servir de support à une vision de projet. La Charte Lumière, complément technique plus sectoriel du SDAL, permet d'établir des fiches typologiques, des prescriptions et un cahier des charges pour les travaux.

Plus concret que le SDAL mais aussi transversal, le Plan Lumière définit le projet d'ambiance lumineuse nocturne d'un territoire. Intensité de l'éclairage, mise en valeur ciblée d'éléments du paysage urbain et naturel, qualités de la lumière, il oriente les opérations de mise en lumière ponctuelles et les harmonise pour la création d'un véritable paysage nocturne territorial. Il établit une liste des réalisations sur sites, un calendrier, une hiérarchisation et des axes qualitatifs (perception, visuel).

Par ailleurs, des formes de labellisation des paysages nocturnes existent, à l'instar des Villes et Villages étoilés de l'Association nationale pour la protection du ciel et de l'environnement nocturnes (ANPCEN).

#### Vers une sobriété et une efficacité énergétiques

*L'ADEME propose aux communes de moins de 10 000 habitants de recourir à un conseil en énergie partagé (CEP) afin de diminuer leurs dépenses d'énergie.* Un technicien spécialisé réalise alors un diagnostic énergétique et un programme d'actions, et effectue un suivi auprès des communes pendant trois ans.

#### Glossaire

**ADEME** : Agence de l'environnement de la maîtrise de l'énergie

**CEP** : Conseil en énergie partagé

**SDAL** : Schéma directeur d'aménagement lumière

#### Chiffres clés

> **80% du parc** est estimé non conforme

> **Les communes françaises** ont une consommation énergétique totale de 27,7 milliards de kWh, soit une facture 2,85 milliards d'euros

> **Une rénovation totale du parc** est estimée entre 9 et 10 milliards d'euros, avec un potentiel de 50 à 75 % d'économies

Sources : Association française de l'éclairage, ADEME

#### Cadre réglementaire

**Le décret (2011-831) du 12 juillet 2011** aborde les différentes installations lumineuses susceptibles de causer des nuisances.

**Le décret (2012-118) du 30 janvier 2012** restreint les zones et les horaires d'utilisation des enseignes et des publicités lumineuses.

**L'arrêté du 25 janvier 2013** oblige l'extinction d'éclairage artificiel des bâtiments non résidentiels sur certaines tranches horaires nocturnes.

# LYON

## La mise en lumière de Lyon, les rives de Saône

*La nuit est l'occasion de donner à voir un deuxième paysage, exacerbation ou détournement du paysage diurne*

La Ville de Lyon a mis en place au début des années 90 son premier plan Lumière, qui a renforcé les actions engagées pour la requalification et la mise en valeur du site historique de Lyon à travers ses patrimoines architectural, urbain et paysager.

*En 2010, la Ville de Lyon révisé et complète son plan couleur*

Le nouveau plan lumière complète l'approche à l'échelle du grand site de Lyon en apportant des réponses adaptées à la diversité des territoires. Il tient compte des temporalités et de l'activité des quartiers, et prône une démarche de développement durable attentive à la consommation énergétique et à la pollution lumineuse. C'est dans cet esprit qu'a été réalisée la mise en lumière des rives de la Saône. Lyon s'est développé à partir et sur les deux rives de la rivière qui a façonné le paysage urbain historique de la Ville. Aujourd'hui, support de ses quartiers anciens remarquables, et partie intégrante de son site naturel remarquable, sa mise en lumière s'est développée dans le cadre du grand projet de reconquête et de requalification de ses rives réalisées entre 2012 et 2014.

*Les rives de Saône, une mise en lumière à l'échelle territoriale pour révéler le paysage historique fondateur de Lyon*

L'objectif global de ce grand projet est de valoriser un cheminement au fil de l'eau, donnant l'occasion unique, sur environ 10 kilomètres dans un premier temps, de faire (re)découvrir aux usagers la richesse du patrimoine naturel et historique en bord de Saône. Pour la première tranche du projet, 4 séquences ont été réalisées, liées entre elles par un fil conducteur, ruban de lumière faisant le lien par l'éclairage des paysages les plus emblématiques de Lyon. Ce lien permet de mettre en valeur les mises en lumières qui préexistaient avant les aménagements Rives de Saône : la Basilique de Fourvière et la Tour TDF, la Cathédrale Saint Jean, le Lycée Saint Just, la passerelle Abbé Couturier, le Fort Saint Jean, le Conservatoire National de Musique et de Danse, le Pont La Feuillée, la passerelle Saint Vincent ainsi que les sites en cours de mise en lumière.

L'ensemble du parcours lumineux a été pensé pour être cohérent, compréhensible, tout en prenant en compte les spécificités de chacune des zones traversées avec, individuellement, leur propre concepteur lumière. Ainsi, les rampes et escaliers ont toujours été traités de la même manière. L'unité du concept tient par un éclairage qui se veut discret et utilise dans certaines séquences la réflexion du mur perré. L'utilisation des mêmes matériels d'éclairage, conçus spécifiquement pour l'opération, vient renforcer l'unité dans le déroulement des différentes séquences, avec une température de couleurs de 3 000°K.

Ce travail intègre les grandes orientations du nouveau plan de lumière que sont la temporalité, la créativité, la sobriété et l'attention aux territoires.



2

1. Chemin nature
2. Palais de Justice
3. Pont de la Muluatière

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Rives de Saône : Métropole de Lyon dans le cadre d'une Convention de maîtrise d'ouvrage unique pour le compte de la Ville - Ville de Lyon / Direction de l'éclairage public

### MAÎTRISE D'ŒUVRE

Agence On ; Marc Speeg ; Coup d'éclat ; LEA ; Direction de l'éclairage public / Jérôme Donna, Mathieu Marche

### COÛT

3 410 000 euros pour les 6 opérations (partie lumière)

### DURÉE

2010-2012 : études  
2012-2014 : travaux

### ÉTAT D'AVANCEMENT

Travaux achevés en 2014

### LE PLUS

Traitement de la lumière à une échelle territoriale ; Cohérence d'ambiance, diversité des effets créés par un traitement par séquences ; attention portée aux économies d'énergie ; compromis trouvé entre éclairage de sécurité (dont vidéoprotection), mise en valeur par la lumière et environnement.

### POUR ALLER PLUS LOIN

[www.lyon.fr/page/projets-urbains/plan-lumiere.html](http://www.lyon.fr/page/projets-urbains/plan-lumiere.html)

### CONTACT

**Thierry Marsick**  
Directeur de l'éclairage public  
Ville de Lyon, T. +33 (0)4 72 53 58 01



3

PUBLICATION NOVEMBRE 2017

Thierry Marsick, directeur de l'éclairage public, Ville de Lyon.

Crédits photos : M. Djauji.





### III. ESPACES PUBLICS ET QUALITÉ DE VIE > Améliorer la gestion environnementale

# L'arbre en ville : qualité de vie et qualité de l'air

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

*Qu'il s'agisse d'arbres d'alignements, de parcs ou d'arbres solitaires, remarquables et symboliques, les arbres font partie à part entière du patrimoine de nos villes.*

Au-delà de la qualité paysagère qu'ils procurent, la présence d'arbres dans nos centres anciens participe également à la construction d'un environnement plus favorable à la qualité de vie. Les arbres en milieu urbain jouent un rôle phare dans le confort thermique de la ville, la réduction des îlots de chaleur, la capacité de stockage du carbone, l'infiltration des eaux pluviales, la captation de certains polluants.

Leur présence en nombre favorise la présence de très nombreuses espèces végétales et animales. Leur bois est une denrée qui peut être valorisée en énergie ou en bois d'œuvre.

Toutefois, l'arbre en milieu urbain est fragile. Les contraintes de la ville ne lui permettent pas de se développer parfaitement. L'encombrement des sols limite l'expansion de leur système racinaire et leur artificialisation limite l'apport en eau qui leur est nécessaire. De ce fait, la conservation des espèces et le développement d'une stratégie de plantation adaptée au milieu est primordiale à la création d'un environnement propice à ce puissant atout.

### Objectifs généraux

1. *développer la biodiversité en ville ;*
2. *réguler la température ;*
3. *limiter l'impact des pollutions ;*
4. *créer un paysage qualitatif, agréable et durable.*

## AGIR

### Un inventaire pré-requis

*Agir en faveur des arbres en ville demande en premier lieu une ingénierie de qualité et une grande connaissance des espèces.* Il est nécessaire de développer des politiques volontaristes.

Inventorier et développer une connaissance exhaustive des espèces présentes, qu'il s'agisse du domaine public ou privé, est un préalable indispensable et permet de mettre en place un dispositif de protection fiable. Cette démarche peut être portée par la mise en œuvre d'un Site patrimonial remarquable mais aussi hors espaces protégés, dans les documents d'urbanisme via les EBC ou les « éléments de paysage » du PLU(i).

### La nécessité d'un plan de gestion global

*Le choix d'essences adaptées à la vie urbaine est également primordial.* Le milieu de plantation, le contexte, sa capacité d'adaptation à l'âge adulte, ses qualités d'usages, et son harmonie générale avec le projet urbain et les autres sujets végétaux doivent être pris en compte avant toute plantation. Planter n'est donc pas un acte anodin, *les Plans de végétalisation et Plans Verts* permettent notamment aux collectivités de s'appuyer sur une stratégie qualitative et cohérente.

Une gestion responsable, établie par la mise en œuvre d'un plan de gestion global, permet de tirer tous les bénéfices des individus arborés.

Enfin, l'élaboration conjointe avec les acteurs du territoire, citoyens et acteurs économiques d'une *charte de l'arbre* est également un bon moyen de coordonner toutes ces actions.

### Glossaire

**EBC** : espace boisé classé

**PLU(i)** : plan local d'urbanisme (intercommunal)

### Chiffres clés

> **Plus de 420 espèces** peuvent être abritées par un chêne (*Quercus robur*)

> **Un arbre moyen** produit entre 15 à 30 kg d'oxygène par jour

> **Un espace boisé de 50 m<sup>2</sup>** fait baisser la température de 3,5 °C et peut augmenter le taux d'humidité de 50 %

Source : [www.arbre-en-ville.fr/arboclimat](http://www.arbre-en-ville.fr/arboclimat)  
Hallé Francis, Du bon usage des arbres. Un plaidoyer à l'attention des élus et des énarques, Actes Sud, 2011

### Cadre réglementaire

**Loi du 2 mai 1930** sur les sites et monuments naturels, qui permet de classer un arbre monument naturel ;

**Loi du 8 janvier 1993, n°93-24**, qui a instauré les ZPPAUP et la prise en compte du paysage dans les secteurs protégés ;

**Art. L. 130-1 du code de l'urbanisme** qui permet la protection des arbres via une certaine nomenclature : Espaces Boisés Classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer ;

**Art. L. 123-1-5 du code de l'urbanisme** qui permet de localiser, dans les PLU(i), des « éléments de paysage » à protéger et de définir des prescriptions de nature à assurer leur préservation.



# BORDEAUX

## Un nouveau protocole de gestion et de plantation des arbres

**Consciente de l'impact d'un patrimoine arboré bien entretenu sur la qualité de vie en ville**, Bordeaux a en quelques années revu entièrement son protocole de gestion et de plantation des arbres afin de favoriser au maximum les plus forts potentiels écologiques. Après avoir formé un comité scientifique en 2007 et développé une gestion écologique sur le bois situé au nord de la ville à proximité d'un espace Natura 2000, Bordeaux a fait le choix d'étendre cette méthode aux parcs de la ville, puis aux arbres urbains, développant ainsi un patrimoine arboré d'une grande qualité.

**Bordeaux et l'Association climatologique de la Moyenne-Garonne et du Sud-Ouest (ACMG)** ont élaboré, dans le cadre du programme européen Adaptaclima II, une étude dont le but est de réfléchir aux moyens d'adaptation au changement climatique et aux risques de réchauffement estival qui menacent les populations urbaines. Ce projet comprenait une étude sociologique basée sur un questionnaire et un état des lieux scientifique de sites pendant les périodes de canicules, pour mieux caractériser les îlots de chaleur et les îlots de fraîcheur.

Cela a permis de mieux quantifier l'impact de la végétation sur la régulation des îlots de chaleur. En analysant les images satellites «Landsat» en période de canicule et les données d'une quinzaine d'enregistreurs, certaines évidences sont apparues : la température des îlots urbains situés autour du jardin public, du parc Bordelais, mais aussi de la place des Guinconces et de son alignement de platanes, reste en moyenne de 35°C ; tandis que celle du quartier de la zone économique et commerciale du Lac, peu arborée, s'élève jusqu'à plus de 50°C.

**Aujourd'hui, Bordeaux a mis en place une réflexion sur la bioclimatisation passive en énergie** qui intègre le patrimoine vert de la ville dans l'objectif de limiter l'impact des îlots de chaleur urbains et la consommation d'énergie en centre-ville. Cette réflexion passe notamment par la conservation des arbres anciens possédant le plus fort potentiel écologique et la recherche de nouvelles espèces végétales adaptées au futur climat auquel la ville sera confrontée dans les prochaines années.

**Au-delà de l'exemple de Bordeaux**, des solutions alternatives d'aménagement valorisant le végétal et la qualité de vie en ville existent. La présence du végétal et des arbres peut en effet jouer sur plusieurs tableaux : refroidissement de l'air et amélioration du confort de vie lorsque l'air frais descend de la canopée. L'ombrage apporté par les arbres et leur effet « parasol » limitent l'impact des rayons du soleil.



1. Le parc aux Angéliques
2. Le jardin public
3. Le parc Bordelais

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Bordeaux Métropole

### PARTENAIRES

ACMG - Adaptaclima II

### ÉTAT D'AVANCEMENT

Au stade de l'état des lieux

### LE PLUS

Un programme européen en collaboration avec d'autres villes

### LE MOINS

Encore à l'état de constat, quels seront les impacts de ces conclusions ? Comment mettre en œuvre ce type de politique ?

### POUR ALLER PLUS LOIN

• Stefulesco C., *L'urbanisme végétal*, Paris, Éd. IDF, 1993. 323 p.

• Clairegeau Ph., *Une écologie du paysage urbain*, Éd. Apogée, 2007, 136 p.

• Hallé F., *Du bon usage des arbres*, Éd. Actes Sud, collection Domaine du possible, 2011, 86 p.

• *Arbres en milieu urbain*, Guide de mise en œuvre, Trees & Design Action Group, 2016

• Guide de Sites & Cités remarquables de France, *L'arbre, élément de patrimoine urbain*, 2017  
[www.adaptaclima.eu/fr/](http://www.adaptaclima.eu/fr/)  
[www.acmg.asso.fr/](http://www.acmg.asso.fr/)

### CONTACT

**Christophe Dangles**

[cdangles@bordeaux-metropole.fr](mailto:cdangles@bordeaux-metropole.fr)



PUBLICATION SEPTEMBRE 2017

Christophe Dangles, gestion de l'arbre urbain service parcs et jardins, Bordeaux Métropole

Crédits photos : Ville de Bordeaux - Damien Butin - G. Wicart.





## V. POSITIONNER LE PATRIMOINE VERS L'AVENIR

> Positionner le patrimoine vers l'avenir

# La création architecturale en centre historique

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

**La ville a toujours évolué progressivement d'un point de vue architectural.** Aussi, la création architecturale contemporaine peut s'inscrire dans une politique globale de restauration et de revitalisation d'un centre historique. Dans un projet urbain sur un centre ancien, il s'agit non seulement de restaurer le patrimoine, restaurer des logements en s'appuyant sur la qualité patrimoniale et environnementale du bâti ancien, de faire revenir des habitants en centre historique, de stimuler le rayonnement culturel et touristique de la cité. En un mot, l'intention est de revitaliser le centre-ville, d'adapter la ville aux besoins, aux évolutions et aux enjeux économiques de notre temps, tout en préservant et révélant sa beauté et sa valeur historique.

**L'appel à la création contemporaine doit se comprendre dans ce contexte :** une ville qui non seulement retrouve son histoire, mais qui accepte aussi le meilleur de notre temps, pour faire évoluer la cité, la confronter aux enjeux d'une société en constante mutation, l'adapter aux besoins nouveaux qui anticipent les nécessités de demain.

**L'installation en centre historique d'équipements publics structurants appartient à ce mouvement :** faire évoluer la ville ancienne grâce à des réalisations contemporaines qui mettent en lumière l'histoire de la cité.

D'autre part, la réhabilitation d'équipements et de logements en centre historique permet l'apport de touches ponctuelles d'architecture contemporaine, assurant ainsi le lien entre restauration du patrimoine et créations d'aujourd'hui.

### Objectifs généraux

1. **adapter le centre historique aux besoins et attentes de notre temps et du territoire ;**
2. **permettre à la création contemporaine d'enrichir et de faire évoluer l'architecture de la ville tout en s'y intégrant ;**
3. **faire de la création de notre temps un levier de dynamisme et de rayonnement pour la ville.**

### Glossaire

**Loi LCAP :** loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (8 juillet 2016).

### Chiffres clés

> **En 2016**, environ 815 sites patrimoniaux remarquables en France (anciens secteurs sauvegardés et ZPPAUP/AVAP).

## AGIR

**La mise en avant de la création contemporaine en site patrimonial remarquable ne donne pas lieu à une politique unique, mais à un faisceau de moyens et d'outils.**

**La création d'équipements publics** ambitieux a permis de faire appel à des architectes ou des artistes contemporains, tant pour des édifices que pour l'aménagement d'espaces publics. De telles réalisations façonnent de nouvelles images fortes de la ville, tout équipement public, par l'intérêt général qu'il porte, étant appelé à s'inscrire dans l'espace urbain.

**Le plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable** doit être une base pour cette action. Il propose le cadre des interventions contemporaines, en planifiant les opérations urbaines à conduire, de définir les orientations de modernisation de la ville historique sur plusieurs décennies. De fait, dans sa dimension de projet urbain, social et économique, le site patrimonial remarquable inspire de manière globale et durable les créations réalisées dans son périmètre.

Il est aussi possible de faire appel à un artiste, par le biais d'une commande publique. L'appel à un artiste permet souvent la réalisation d'une œuvre emblématique, en harmonie avec l'architecture du centre ancien. Ces commandes peuvent rentrer dans le cadre du 1% artistique, lors de grands projets d'aménagement, associant des œuvres d'artistes-plasticiens à la création architecturale.

### Cadre réglementaire

#### Article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

#### Article 88 – Chap. 3, Titre II – Loi LCAP :

« À titre expérimental et pour une durée de sept ans à compter de la promulgation de la présente loi, l'État, les collectivités territoriales ainsi que leurs groupements et les organismes d'habitations à loyer modéré [...] peuvent, pour la réalisation d'équipements publics et de logements sociaux, déroger à certaines règles en vigueur en matière de construction dès lors que leur sont substitués des résultats à atteindre similaires aux objectifs sous-jacents auxdites règles. »

# FIGEAC

## La passerelle sur le Célé

**La création architecturale dans le centre ancien est une tradition à Figeac avec la réalisation de la place des Ecritures et le Musée Champollion.**

Installée le long de la rivière Célé, principalement sur des coteaux orientés au sud, la ville de Figeac a développé quelques quartiers du côté des coteaux orientés au nord, en rive gauche. En plus d'un pont principal, une passerelle permettait dès le XIII<sup>e</sup> siècle de relier un couvent au centre-ville. Un passage existait encore au XIX<sup>e</sup> siècle et le projet d'une passerelle réapparut régulièrement au cours du XX<sup>e</sup> siècle. En 1996, l'aménagement d'un passage provisoire pendant les travaux d'un pont a fait renaître cette idée. En 1999 l'ouvrage est envisagé comme un point de départ d'un nouvel aménagement de la rive gauche et un élément moderne participant à la qualité urbaine et architecturale de la ville. En 2000, le concours désigne l'architecte ingénieur Marc Mimram pour aménager ce passage.

**La passerelle s'inscrit au cœur de son environnement urbain et architectural.** Elle prolonge la tradition constructive des ponts maçonnés pour la réinterpréter de manière contemporaine grâce à sa pile centrale et sa structure composée de membrures en arcs cintrés unies par des diaphragmes en acier permettant de reconstituer le volume virtuel de l'arc plein initial. Elle s'inspire du patrimoine de Figeac et le donne à contempler grâce à ses balcons situés au sommet de l'ouvrage, inspirés des avant-becs d'un pont médiéval de la ville. Elle relie les quais favorisant l'accès vers les promenades et les jardins bordant la rivière. Adapté au débit parfois violent de la rivière, l'ouvrage s'élève largement au-dessus du niveau des crues grâce à ses deux grandes ailes tendues vers les berges. Le chantier s'est déroulé d'août 2002 à avril 2003. Il fut conduit par la DDE de Figeac et mis en œuvre essentiellement par des entreprises locales. En 2004, Marc Mimram reçoit le prix du Syndicat de la Construction Métallique de France, catégorie ouvrages d'art, pour la passerelle sur le Célé.



1. Figeac au bord du Célé
2. Passerelle rive droite de Figeac
3. Passerelle vue de nuit

**Dans le cadre d'une programmation pluriannuelle sur l'évolution de la ville au XX<sup>e</sup> siècle,** le service du patrimoine de la Ville de Figeac en charge de la mise en œuvre du label Ville d'art et d'histoire, a créé une exposition en collaboration avec l'agence Marc Mimram, Les chantiers du quotidien - Marc Mimram, une passerelle sur le Célé, en 2004, dans les jardins situés en bordure de la passerelle. Cette même année, des visites pour scolaires ont été créées sur le thème des ponts, des équilibres et des forces mis en œuvre dans les arcs en comparant les constructions modernes et celles du Moyen Age. Des visites de la passerelle ont également été proposées avec la DDE, lors des journées européennes du patrimoine. Depuis six ans, chaque été, des visites en canoë permettent de découvrir la ville depuis le Célé ainsi que les trois ponts et la passerelle.

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Figeac / Conduite d'opération : DDE de Figeac

### PARTENAIRES

Europe-FEDER / Etat-FISAC / Région Midi-Pyrénées / Département du Lot

### COÛT ANNUEL

Coût global de la construction de la passerelle : 1 354 000 € TTC  
Ville de Figeac : 48% / Europe-FEDER : 25% / Etat-FISAC : 12% / Région Midi-Pyrénées : 8% / Département du Lot : 7%

### DURÉE DU PROJET

9 mois

### ÉTAT D'AVANCEMENT

Achévé (inauguration en mai 2003)

### LES PLUS

La construction de la passerelle piétonne a fait partie d'un aménagement urbain global associant circulation piétonne, accès au centre-ville, continuité historique des franchissements de la rivière, architecture moderne et légère s'intégrant avec délicatesse dans le cadre bâti du centre historique de la ville.

### LES MOINS

La proximité de la voirie routière du côté centre-ville pourrait faire l'objet d'un meilleur aménagement pour sécuriser les piétons et les vélos sortant de la passerelle.

## POUR ALLER PLUS LOIN

[www.ville-figeac.fr](http://www.ville-figeac.fr)

[www.mimram.com](http://www.mimram.com)

## CONTACTS

**Benjamin Philip**, directeur du service du patrimoine de Figeac

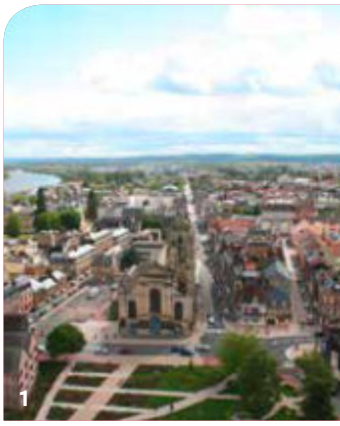
**Priscilla Malagutti**, assistante en charge du patrimoine bâti et du secteur sauvegardé

[service.patrimoine@ville-figeac.fr](mailto:service.patrimoine@ville-figeac.fr)

PUBLICATION DÉCEMBRE 2016

[Benjamin Philip](#), directeur du service du patrimoine de Figeac et [Priscilla Malagutti](#), assistante en charge du patrimoine bâti du secteur sauvegardé.  
Crédits photos : Ville de Figeac - N. Blaya / CRT Midi-Pyrénées - D. Viet.





## V. POSITIONNER LE PATRIMOINE VERS L'AVENIR > Reconvertir le patrimoine

# La reconversion des sites industriels

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

*Les reconversions des grandes emprises foncières font aujourd'hui partie de notre paysage quotidien.*

Il n'est pas rare de voir des logements, un musée, ou encore un centre commercial réinvestir d'anciens sites militaires, hospitaliers ou industriels. Les changements de société conduisent à la fermeture de ces lieux, à leur délaissement. Pour autant, ces friches, et notamment les friches industrielles, représentent un véritable potentiel pour les collectivités, dans le cadre de politiques de reconquête et de revitalisation urbaine. Comme l'énonçait la Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, dite *Charte de Venise* d'ICOMOS, en 1964 : « La conservation des monuments est toujours favorisée par l'affectation de ceux-ci à une fonction utile à la société ». Réutiliser le patrimoine industriel afin d'y développer une nouvelle dynamique économique permet ainsi à la fois le maintien de témoins essentiels de notre héritage, mais aussi d'inscrire ces ensembles dans un projet de redynamisation d'un centre ancien.

### Objectifs généraux

1. **Mobiliser les bâtiments industriels délaissés en vue de répondre aux besoins de logements de toutes typologies.**
2. **Développer des espaces originaux de qualité vers des activités commerciales, économiques, touristiques ou culturelles.**

## AGIR

### Les modes d'actions

*La reconversion d'un site industriel peut se décomposer en quatre étapes :*

- L'étude du bâti, qui est une étape primordiale au processus puisqu'elle sert à avoir une connaissance complète et raisonnée de l'objet afin de savoir ce qu'il faut conserver et ce qui peut être modifié.
- Le projet de réutilisation est le temps de réflexion sur l'usage que l'on souhaite donner au bâtiment, en fonction de l'étude réalisée en amont.
- La restauration est la phase opérationnelle durant laquelle les travaux sur l'existant sont réalisés.
- L'innovation n'est pas obligatoire, mais, très souvent, dans un processus de reconversion, une part du projet est laissée à la création architecturale, en accord avec l'esprit du lieu.

### La reconversion des sites industriels : une stratégie globale de requalification

*Le changement d'usage de bâtiments industriels* doit être pensé dans un projet global de régénération urbaine, afin de proposer une stratégie qui permet de recouvrir l'ensemble des problématiques rencontrées sur le secteur.

Différents outils peuvent être convoqués pour la reconversion de sites industriels au sein d'une stratégie globale de revitalisation d'un centre ancien, tels que les OPAH-RU, la RHI, dans le cadre des bâtiments les plus dégradés, les programmes nationaux comme le PNRQAD ou NPNRU, ou encore des prescriptions particulières dans les PLUi.

## Glossaire

**ADEME** : Agence de l'environnement et de la maîtrise d'énergie

**Anah** : Agence nationale d'amélioration de l'habitat

**CILAC** : Comité d'information et de liaison pour l'archéologie, l'étude et la mise en valeur du patrimoine industriel est une structure française dont la mission principale est la promotion du patrimoine de l'industrie.

**ICOMOS** : International Council on Monuments and Sites

**NPNRU** : Nouveau programme national de rénovation urbaine

**PNRQAD** : Programme nationale de requalification des quartiers anciens et dégradés

**PLUi** : Plan local d'urbanisme intercommunal

**OPAH-RU** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain

**RHI** : Résorption de l'habitat insalubre

## Chiffres clés

> Aujourd'hui, le taux de vacance moyen en France s'élève à environ 7,5 %.

> L'ADEME estime à environ 300 000, les sites dont les sols méritent une dépollution suite à une activité industrielle, certains à l'état de friches, représentant environ 100 000 ha.

> **400 Monuments historiques** peuvent être considérés comme du patrimoine industriel (usines, manufactures, cheminées, forges, carrières, moulins...)

## Cadre réglementaire

### Article 5 de la Charte de Venise :

« La conservation des monuments est toujours favorisée par l'affectation de ceux-ci à une fonction utile à la société ; une telle affectation est donc souhaitable mais elle ne peut altérer l'ordonnance ou le décor des édifices. C'est dans ces limites qu'il faut concevoir et que l'on peut autoriser les aménagements exigés par l'évolution des usages et des coutumes. » (extrait de la Charte de Venise, ICOMOS, 1964)

**La reconversion n'obéit à aucune règle spécifique.** Elle dépend du droit commun, en référence au code de l'urbanisme et au code du patrimoine.

# ELBEUF-SUR-SEINE

## Un héritage industriel au service de la régénération urbaine

**La Ville d'Elbeuf-sur-Seine possède un fort passé industriel qui a marqué sa morphologie urbaine et son architecture. La crise industrielle a conduit à la fermeture de toutes les usines et fortement fragilisé le tissu social. Elle a aussi laissé d'importantes friches industrielles en cœur de ville.**

Face à cela, la Ville mène, depuis 25 ans, une politique ambitieuse de réhabilitation du parc privé dégradé. Entre 1978 et 2004, six OPAH ont été réalisées, portant sur un total de 900 logements. Ces opérations ont contribué à une amélioration générale de la qualité du parc privé. Cette politique a été accompagnée d'un vaste chantier de restauration immobilière reposant sur l'initiative privée et sur la maîtrise d'ouvrage publique, afin de traiter les poches les plus dégradées ou présentant les plus fortes contraintes urbaines.

**Ne pas agir sporadiquement, engager des moyens pour changer durablement**, créer une identité forte et porteuse pour le territoire sont les objectifs du projet. La stratégie de la Ville s'appuie donc à la fois sur le dispositif des OPAH-Ru, la politique de ravalement obligatoire des façades, la RHI, la police des périls et le droit de préemption commerciale. Par ailleurs, la Ville a présenté son projet au titre du PNRQAD ce qui a permis de l'inscrire dans une dynamique nationale et lui a apporté de la visibilité auprès des partenaires publics.

Cette politique doit globalement mener à requalifier le centre-ville et ainsi promouvoir l'image de la Ville et son attractivité. Des opérations de régénération urbaine ont ainsi été engagées sur des secteurs emblématiques pour impulser fortement cette dynamique.

**Le projet Hulme en est un exemple.** L'ilot est situé en entrée de ville sur l'axe reliant Elbeuf à Rouen. Cet ensemble présente un intérêt urbain stratégique de par sa position en point haut, l'arrivée sur le centre-ville, et un intérêt patrimonial avec un bâti typique du secteur. Le projet global a permis de restructurer l'entrée de ville d'Elbeuf, en créant un bâtiment neuf marquant et en rénovant un immeuble à l'intérêt architectural certain. Dès 2012, il a permis d'accueillir 8 nouvelles familles dans des logements à loyer conventionné.

Bien que la taille de l'opération puisse paraître mineure, il convient d'en mesurer la portée. Non seulement elle a enclenché les 3 autres opérations de RHI mais elle a contribué, par son positionnement stratégique, à modifier l'image de ce secteur.



1. Vue en hauteur d'Elbeuf-sur-Seine
2. Le CCAS d'Elbeuf-sur-Seine
3. La résidence Hulme à Elbeuf-sur-Seine

### POUR ALLER PLUS LOIN

REAL Emmanuel, « Reconversions, l'architecture industrielle réinventée », *L'inventaire général du patrimoine culturel*, 2013, Rouen.

[www.mairie-elbeuf.fr](http://www.mairie-elbeuf.fr)

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

### CONTACTS

**Dany Da Costa**,  
Directrice générale adjointe  
de la Ville  
[Dany.dacosta@mairie-elbeuf.fr](mailto:Dany.dacosta@mairie-elbeuf.fr)

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville d'Elbeuf sur Seine / Quevilly  
Habitat

### PARTENAIRES

Métropole, l'Anah, Etablissement  
Public Foncier de Normandie,  
RSA / SEMAD-animateur de  
l'OPAH-Ru, l'architecte des  
bâtiments de France

### COÛT ANNUEL

1 550 000 €

### DURÉE DU PROJET

5 ans à partir de la DUP

### ÉTAT D'AVANCEMENT

Livré

### LES PLUS

Un partenariat resserré, un objectif  
de valorisation patrimoniale  
atteint, une requalification de  
l'entrée de ville.

### LE MOINS

La temporalité des procédures  
de validation.

PUBLICATION DÉCEMBRE 2016

Dany Da Costa, directrice générale adjointe de la Ville.

Crédits photos : Ville d'Elbeuf-sur-Seine.

