

DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ, UN ENJEU D'URBANISME



Prendre en compte les enjeux de fixation
des richesses de l'économie de proximité
dans les documents de planification
et dans les aménagements urbains

PRÉFACE

MAGALI TALANDIER

Economiste/Economètre de formation, docteur en Urbanisme et Aménagement du Territoire, Magali Talandier est professeure des universités à l'Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine de l'Université Grenoble Alpes. Elle est membre sénior de l'Institut Universitaire de France depuis septembre 2022.



"La métropolisation, qui sous-tend les dynamiques de développement territorial depuis plusieurs décennies, est souvent considérée comme la facette spatiale de la globalisation. En effet, elle résulte d'une hypertrophie des flux de marchandises, de personnes, de revenus, ... qui profite aux plus grandes villes du Monde. Les travaux des chercheurs ont montré, expliqué, analysé en détail ce phénomène. Pour autant, nous avons à présent assez de recul et d'outils d'analyse pour savoir qu'aucun territoire n'est à condamner sur l'autel de la métropolisation. En effet, en parallèle de l'agglomération toujours plus grande de certaines activités (essentiellement les services supérieurs aux entreprises) dans les métropoles, on observe des variations positives et soutenues de l'emploi et des revenus dans de nombreux territoires non métropolitains. Le PIB, mesurant les créations de richesses des entreprises publiques et privés se concentre dans l'espace, pendant que les revenus des ménages circulent. Il s'ensuit une déconnexion des dynamiques de croissance et de développement.

Le développement économique local ne dépend donc pas exclusivement de la capacité d'un territoire à exporter les biens et services produits localement. Si attirer des entreprises compétitives et exportatrices dans le contexte actuel de réindustrialisation demeure l'un des piliers des politiques de développement économique local, on sait aujourd'hui que soutenir et révéler les autres potentiels locaux comptent tout autant, voire plus. Il s'agit alors de favoriser l'essor des activités productives, mais également d'attirer des richesses résidentielles et touristiques, les financements publics, et enfin de garantir autant que possible la circulation locale de tous ces revenus créés et captés par le territoire. A ces mécanismes socio-économiques, s'ajoutent les enjeux écologiques des modèles de développement. De nouveaux arbitrages et contraintes apparaissent pour garantir une gestion plus durable des ressources naturelles et foncières.

Pour mettre en perspective et mesurer ces différents processus, le travail engagé par la région Bourgogne-Franche-Comté, basé sur le cadre de « La théorie de la base » apporte un nouvel éclairage sur les moteurs et le fonctionnement économique des intercommunalités. La théorie de la base est un « classique » de l'économie régionale. Utilisée dans de nombreux pays et ré-inventée, ajustée par des chercheurs, mais également experts et professionnels du monde entier, elle a suivi les grands bouleversements du XXème et XXIème siècle. Car l'une de ses spécificités a été sa facilité d'usage et son appropriation par les milieux non académiques. Aujourd'hui, c'est au tour de la région BFC de prolonger la tradition en revisitant ce concept pour en faire un outil opérationnel de diagnostic et de stratégie pour ses territoires.

Le principe est simple et s'adapte à chaque contexte, puisqu'il s'agit de mesurer les flux de richesses des territoires : richesses créées, captées ou fixées, révélant les atouts, spécificités, manques de chacun, mais également les complémentarités entre les différents espaces. Objectivation, comparaison, évolution des moteurs économiques sont ainsi facilement repérables dans le travail mis à disposition.

Tous les ingrédients me semblent réunis pour que cette nouvelle version de la théorie de la base connaisse, dans votre région, le même succès qu'ailleurs !"

SOMMAIRE

Partie 1 : les choses à Savoir p.7

- 1. La capacité à fixer des consommations locales dépend de la qualité de l'armature territoriale p.15***
- 2. L'urbanisme et la planification sont des OUTILS pour produire et fixer des richesses sur le territoire p.20***

Partie 2 : les questions à se poser p.25

- 1. Pour capter plus de richesses. p.26***
- 2. Pour bien accueillir une nouvelle activité de proximité. P. 27***
- 3. Pour distinguer les activités à privilégier. P.28***

Partie 3 : les pistes à suivre. p.31

- 1. Enjeux de grande échelle. p.37***
- 2. Enjeux à l'échelle de la centralité. p.57***

Partie 1

Les choses à savoir

SUR L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ DANS MON TERRITOIRE



Qu'est-ce qu'on appelle la "richesse territoriale ?



POUR COMPRENDRE L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE, ON UTILISE 2 INDICATEURS SIMPLES



LA RICHESSE TERRITORIALE

+



LES SOURCES DE LA RICHESSE TERRITORIALE

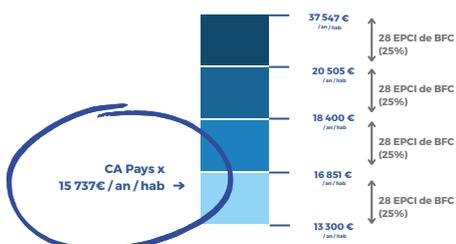
LA "RICHESSE TERRITORIALE" INDIQUE DE FAÇON SIMPLIFIÉE :

- 100% DES REVENUS
- DE 100% DES GENS QUI SONT PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE



Résidents + touristes

CE NIVEAU DE RICHESSES TERRITORIALES PEUT ÊTRE COMPARÉ AUX AUTRES EPCI DE LA RÉGION :



LA RICHESSE TERRITORIALE EST LE RÉSULTAT DE 3 SOURCES DIFFÉRENTES :

"PRODUIRE":

Richesse issue de l'économie productive : tissu productif du territoire

"CAPTER":

C'est la richesse importée depuis l'extérieur via des flux financiers (chômage, allocations familiales, retraites...)

"FIXER"

C'est la richesse issue de la consommation sur place (économie de proximité)

Calcul de la "richesse territoriale".



Durant le temps de leur présence, ils peuvent dépenser leurs revenus.

Ces revenus constituent une masse de richesses qu'ils dépenseront (ou pas) sur place.



CES MASSES DE RICHESSES VARIENT EN FONCTION DE:



- **la quantité de gens présents**

- *attractivité résidentielle, commerciale, touristique*



- **le temps de présence effective des gens sur le territoire**

- *séjours courts, habitants qui sortent beaucoup etc...*



- **le niveau de revenu de chaque groupe**

- *tourisme de CSP+, revenu des habitants...*

MÉTHODE:



Le nombre de résidents d'un EPCI est délivré par l'Insee. Le montant de leurs revenus est connu (Source Emfor - AER via FILOSOFI)



Le nombre de touristes est estimé via les sources de bornage téléphoniques de FLUVISION- ORANGE délivrée à l'EPCI. Le temps de jours de présence des touristes est également estimé à partir de ces bornages. la méthode est détaillée plus loin.

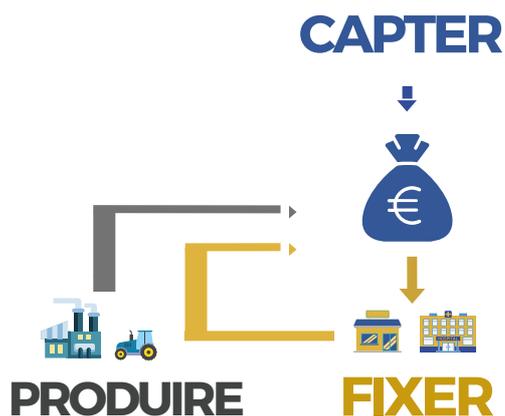


Le niveau de revenu des touristes est estimé à partir des revenus médians de leurs pays d'origine, classés en trois catégories. Cf. Annexes.

COMPRENDRE LES 3 SOURCES QUI SONT À L'ORIGINE DE LA RICHESSE TERRITORIALE



"CAPTER" DES REVENUS PRODUITS À L'EXTERIEUR



"PRODUIRE" DES RICHESSES

notamment à alimenter les salaires des actifs.

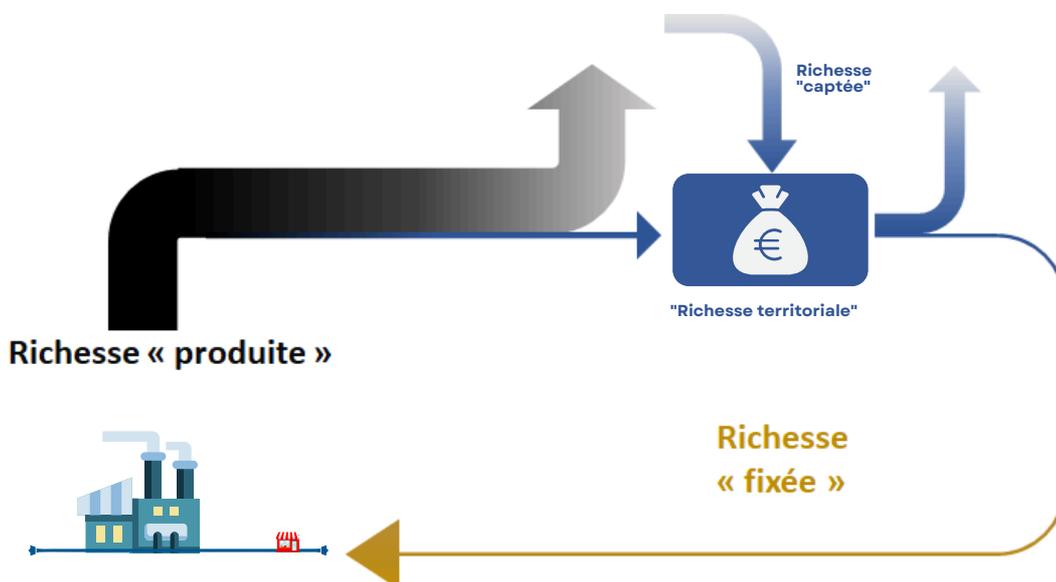
"FIXER" LES RICHESSES PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE

La richesse "fixée" désigne ce qui reste sur place en définitive. Pour que la richesse "présente" alimente réellement l'économie locale, il faut qu'elle soit "fixée" par des actes de consommation sur place. Un salarié pourrait dépenser l'intégralité de ses revenus à l'extérieur, et ainsi son salaire n'alimenterait à aucun moment les cycles locaux de l'économie.

Agir sur la richesse territoriale, c'est agir sur les 3 sources : **Produire, capter et fixer.**

Une politique économique qui se cantonnerait à augmenter la richesse produite ne traiterai pas les 2 autres canaux de la richesse économique dans le territoire.

Hypothétiquement, un territoire pourrait afficher un niveau record de richesses produites sans pour autant alimenter les cycles de l'économie locales. Il suffirait que ces activités soient entièrement automatisées (pas de redistributions locale par les salaires), que les sous traitants viennent d'ailleurs et qu'aucun actionnaire ne vive sur place. la richesse produite serait faiblement redistribuée sur place (richesse présente faible). Sur les étapes suivantes, malgré des flux de richesses extérieures (pensions de retraites, allocations...), l'essentiel des consommations serait réalisé en dehors du territoire.

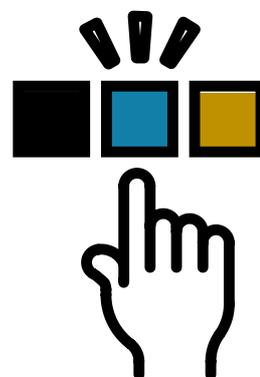


Pour agir sur l'économie locale, il faut agir sur les 3 domaines qui déterminent la richesse fixée in fine. : la richesse produite, la richesse captée et la richesse fixée. Ces 3 domaines mobilisent des pans de l'action publique qui sont beaucoup plus larges que la simple intervention auprès des entreprises.

- > Augmenter la production de richesses
- > Augmenter la quantité de richesses captées
- > Augmenter la quantité de richesses fixées



QUELS SONT LES LEVIERS POUR AGIR SUR CHAQUE DIMENSION DE L'ÉCONOMIE TERRITORIALE ?



Produire plus, attirer les revenus et mieux fixer les richesses mobilisent des pans différents de l'action publique. Liste non exhaustive des leviers à mobiliser dans chaque domaine :



 **PRODUIRE**
(ÉCONOMIE PRODUCTIVE)

- Implantation d'entreprises
- Politiques de filières (activités productives locales)
- Soutien à l'investissement productif
- Formation des actifs
- Mobilités quotidienne des actifs
- ...

 **CAPTER**
(REVENUS DES PRÉSENTS)

- Accueil de nouveaux arrivants
- Politique du tourisme
- Localisation des actifs sur place
- Actionnariat local (SCOPS)
- ...

 **FIXER**
(ÉCONOMIE DE PROXI.)

- Appareil commercial attractif
- Equipements de loisirs
- Présence des services de soins
- Enseignement supérieur
- Accessibilités des équipements pour les habitants
- ...

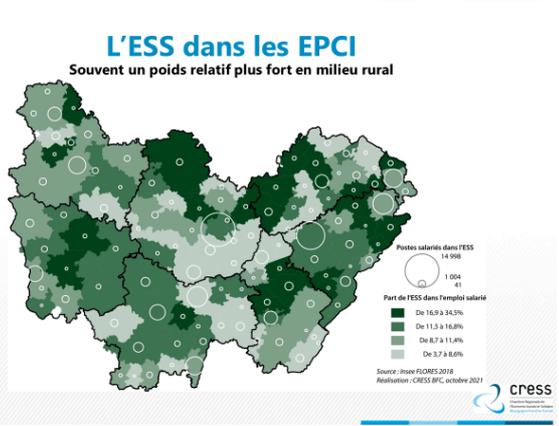
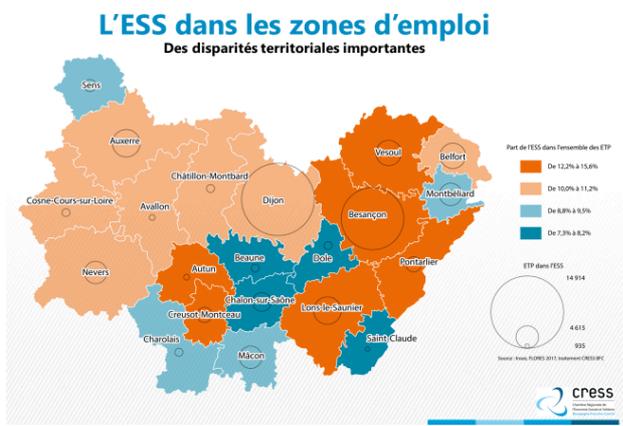
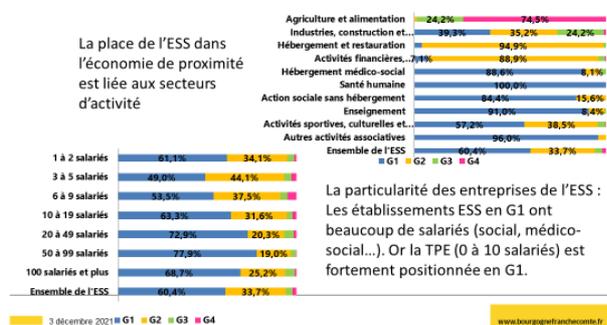
L'Économie sociale et solidaire (ESS), actrice incontournable de l'économie de proximité

La Direction générale du marché intérieur, de l'industrie, de l'entrepreneuriat et des PME de la Commission européenne planche actuellement sur la modélisation d'écosystèmes productifs permettant de favoriser la transition écologique et numérique de l'Europe, parmi lesquels un écosystème "économie sociale et de proximité" au sein duquel la Commission européenne considère que " l'économie sociale pourrait, au cours des prochaines décennies, devenir un élément central par excellence de l'économie de proximité offrant d'autres modèles d'entreprise favorisant la relocalisation de la production ou permettant à de nouvelles entreprises de fournir des biens et des services durables au coeur des territoires de l'Union. (...) Les entreprises sociales et les modèles d'entreprise de l'économie sociale sont ancrés dans d'autres écosystèmes industriels tels que la mobilité, les énergies renouvelables, l'agroalimentaire, le tourisme, la santé et le textile. Elles jouent un rôle important, d'une part, dans le développement de modèles d'entreprise inclusifs (principes de solidarité, de participation et de transparence, par exemple) et, d'autre part, dans l'augmentation des produits et services durables (communautés et coopératives énergétiques, agriculture et tourisme locaux et durables, produits et services circulaires, par exemple) ".

En effet, l'ESS est un mode d'entreprendre et de développement économique adapté à tous les domaines de l'activité humaine, ce qui fait des entreprises de l'ESS un élément-pivot et/ou une composante de nombre de secteurs d'activités de l'économie de proximité comme réponse aux besoins de la population : banques, vie sociale et citoyenneté locale, santé, loisirs, économie circulaire, réimplantation de commerces notamment en territoires ruraux ou périurbains..

L'ESS n'est donc pas un secteur d'activité, mais bien un mode d'entreprendre présent dans tous les domaines d'activité, mais qui se distingue par sa gouvernance démocratique (principe d'une personne, une voix) et son rapport au capital (exemples : possibilité pour des associations de faire des recettes, constitution de réserves impartageables des coopératives). Les structures employeuses de l'ESS regroupent ainsi les associations, les coopératives, les mutuelles, les fondations et des entreprises commerciales en recherche d'utilité sociale qui répondent aux principes et aux valeurs de l'ESS contenus dans la loi ESS de 2014.

L'ESS est très largement présente dans l'économie de proximité : 94% des établissements de l'ESS emploient en G1 et G2.

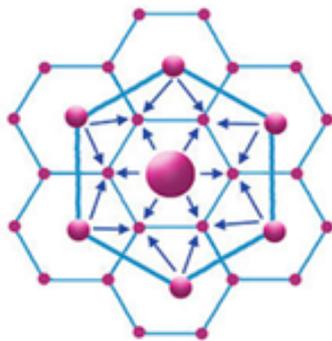


1

LA CAPACITÉ À FIXER DES CONSOMMATIONS LOCALES DÉPEND DE LA QUALITÉ DE L'ARMATURE TERRITORIALE

Il existe un lien de corrélation important entre la capacité de fixation des richesses et la puissance de l'armature locale. Plus les emplois et les populations sont dispersés, moins le territoire parvient à fixer les richesses. C'est pour cette raison que la Région propose des outils de suivi des dynamiques des armatures dans les territoires en détectant les armatures en voie d'affaiblissement.

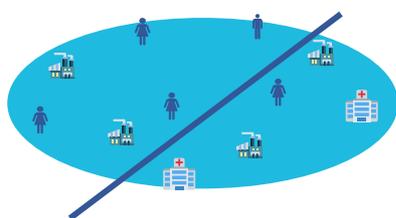
Le Conseil régional, au travers de la Direction de l'Aménagement du Territoire et du Service Prospective, propose une démarche équivalente à celle que conduit la Direction de l'Economie avec les territoires.



La question stratégique des armatures locales



Sur un territoire, les emplois,
les habitants et les services ne sont
pas répartis de façon homogène.

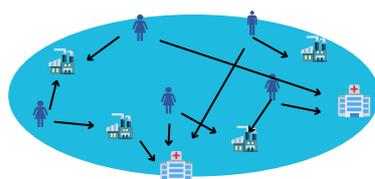


Ils sont regroupés par
"pôles", ou "centralités".



Ces regroupements présentent trois avantages :

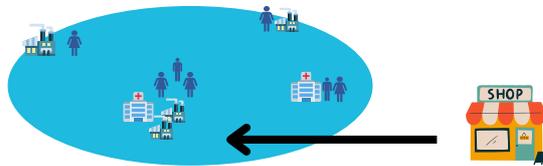
1. Ils réduisent les distances quotidiennes entre domicile, travail et services



C'est un atout pour réduire les coûts de transport dans le territoire et le bilan GES. Cela permet aussi de concentrer les flux et de permettre le développement de lignes de transport collectif.

Mais c'est aussi un moyen de faciliter le recrutement dans les entreprises : les emplois sont concentrés dans les pôles. Chaque employeur dispose d'un panel d'actifs plus nombreux à proximité. En affaiblissant les pôles (moins d'actifs dans les pôles), on réduit les choix pour l'employeur.

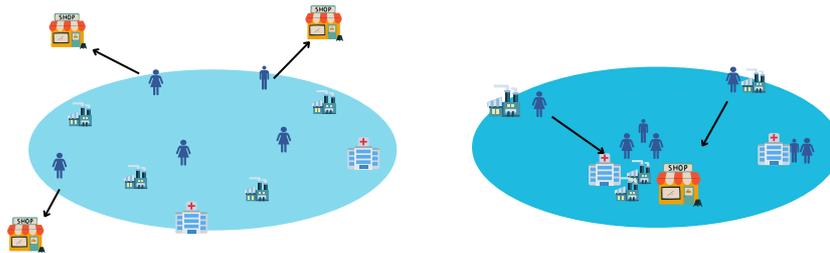
2. Ils permettent aux territoires d'avoir des services en plus.



Certaines activités de service privé ou public ne se développent que dans des pôles d'une certaine taille. Il peut s'agir de commerces plus spécialisés (fleuristes par exemple), ou de services médicaux (dentistes). Le développement ou le maintien de ces services dépend des équipements déjà présents (un fleuriste ne s'implante pas dans un centre ville vide d'activités complémentaires) et du nombre d'usagers sur place (résidents permanents ou personnes de passage).

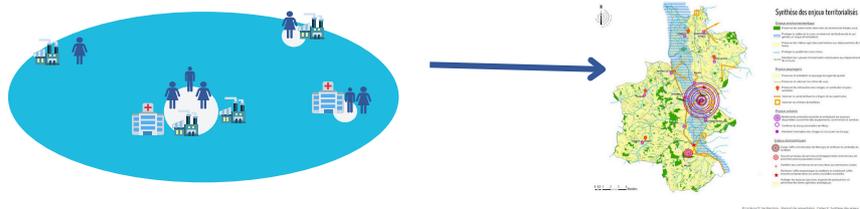
Dans un territoire en déprise, l'existence de pôles dynamiques est un moyen d'enrayer l'affaiblissement de la gamme de services. A l'inverse, on va le voir plus loin, la dispersion des populations hors des pôles accélère la déprise de l'offre dans les villes moyennes.

3. Ils réduisent la fuite des consommateurs.



La proximité entre les lieux d'habitation et celle des services, des emplois et des commerces facilite les consommations sur place. A l'inverse, la dispersion de l'habitat requiert que les habitants utilisent la voiture pour chaque besoin. L'usage de la voiture met alors en concurrence les petits pôles locaux et les franges périphériques des grandes villes. A population équivalente, suivant que les habitants sont regroupés autour des pôles locaux ou dispersés sur le territoire, les consommations seront différentes et l'emploi local aussi. C'est ce qui différencie les banlieues péri-urbaines dites "dortoirs" des pôles ruraux bien structurés.

C'est la raison pour laquelle les territoires se dotent d'armatures



Les SCOT définissent une armature locale constituée des communes qui joueront le rôle de pôles locaux.



Les armatures locales se sont affaiblies en BFC depuis 2008 : l'effet "Donuts"

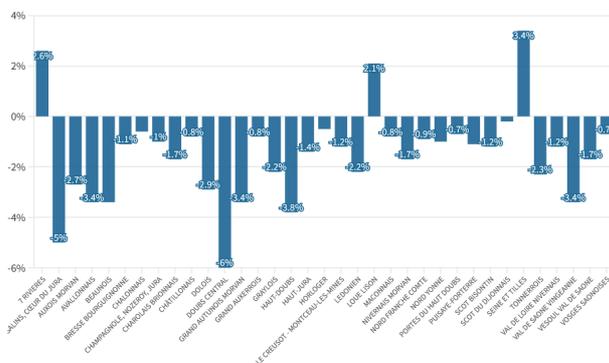


L'armature de 32 des 35 Pays / PETR de BFC s'est affaiblie entre 2008 et 2018.

Un "donut" est un petit beignet américain qui a la particularité d'avoir un trou au milieu. On parle d'effet "donut" quand un territoire se développe plus vite sur les bords qu'en son centre. le territoire se développe alors sous la forme d'un "donut" avec un centre de plus en plus faible et des périphéries qui pèsent de plus en plus lourd.

92% des armatures sont en déclin dans la région

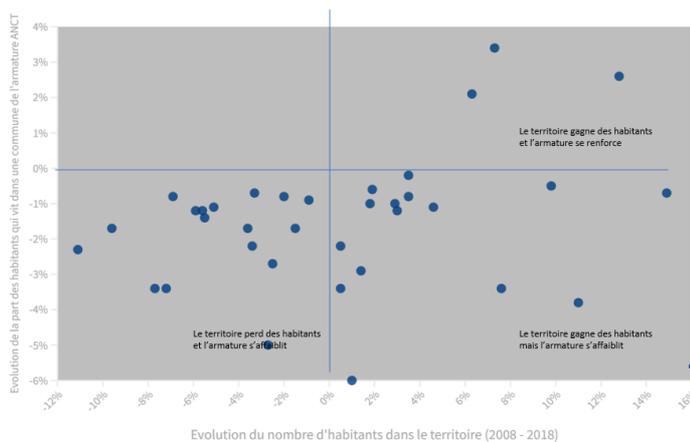
Evolution du poids démographique des communes centres dans les 35 bassins de sobriété foncière de la région BFC
Source Insee RP. Evolution entre 2008 et 2018. Communes centres de la nomenclature



L'affaiblissement des armatures se trouve dans les territoires en croissance comme en déprise.

Dynamique de population et dynamique des armatures

Entre 2008 et 2018 dans les territoires de sobriété foncière de BFC, armatures ANCT. Données Insee RP.



L'effet "Donuts" concerne 32 des 35 Territoires de type "pays" ou PETR de la région, qu'il s'agisse de territoires en croissance démographique ou non.

Déprise démographique et affaiblissement des armatures augmentent les pertes d'emplois

Fixer les consommations sur place et défendre l'emploi de proximité dans les territoires en déprise : le besoin d'armature.

Dans 12 des 17 Pays/PETR en déprise démographique, l'affaiblissement de l'armature ajoute un handicap supplémentaire et génère des pertes d'emploi de proximité qui dépassent le taux de déprise démographique : leur dynamique est encore plus négative.

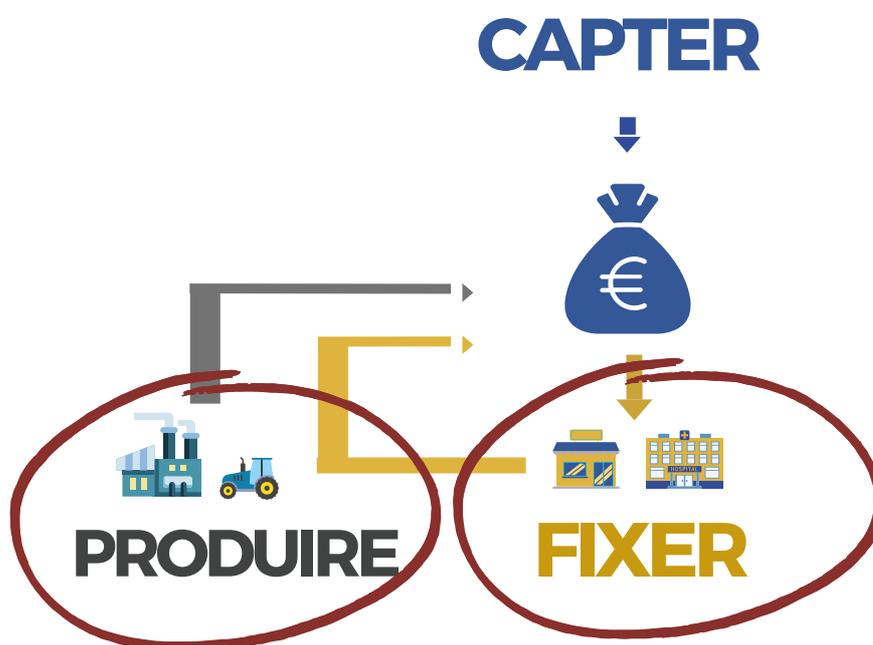
Pays / PETR de la région.	Poids démographique de l'armature	Evolution de la population (2008 - 2018)	Evolution du poids démographique de l'armature dans son territoire	évolution des emplois de proximité (G1)
NIVERNAIS MORVAN	44%	-9,6%	-1,7%	-13,4%
VAL DE LOIRE NIVERNAIS	77%	-5,9%	-1,2%	-10,1%
PUISAYE-FORTERRE	57%	-5,1%	-1,1%	-10,0%
GRAYLOIS	44%	-3,4%	-2,2%	-8,6%
TONNERROIS	55%	-11,1%	-2,3%	-8,0%
HAUT-JURA	82%	-5,5%	-1,4%	-7,6%
CHÂTILLONNAIS	41%	-6,9%	-0,8%	-7,3%
AVALLONNAIS	41%	-7,7%	-3,4%	-6,1%
LE CREUSOT - MONTCEAU-LES-MINES	89%	-5,6%	-1,2%	-6,0%
CHAROLAIS BRIONNAIS	62%	-3,6%	-1,7%	-5,6%
GRAND AUTUNOIS MORVAN	57%	-7,2%	-3,4%	-5,0%
VOSGES SAONOISES	67%	-3,3%	-0,7%	-3,2%
AUXOIS MORVAN	47%	-2,5%	-2,7%	-3,1%
GRAND AUXERROIS	74%	-2,0%	-0,8%	-2,9%
NORD FRANCHE COMTE	80%	-0,9%	-0,9%	-1,7%
VESOUL VAL DE SAONE	55%	-1,5%	-1,7%	-1,5%
ARBOIS, POLIGNY, SALINS, CŒUR DU JU	45%	-2,7%	-5,0%	5,8%

Quelle stratégie adopter, en particulier dans les territoires en déprise démographique ? Faut-il laisser aller spontanément la dispersion des habitants, ou au contraire mettre fin à l'affaiblissement des armatures pour endiguer les effets collatéraux avérés, comme la perte supplémentaire des emplois de proximité, la fragilisation des effets de seuils ou l'allongement des trajets quotidiens ?

La déprise démographique pose des questions nouvelles avec un sentiment de nécessité accru.

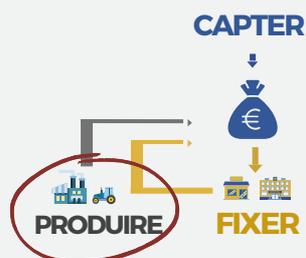
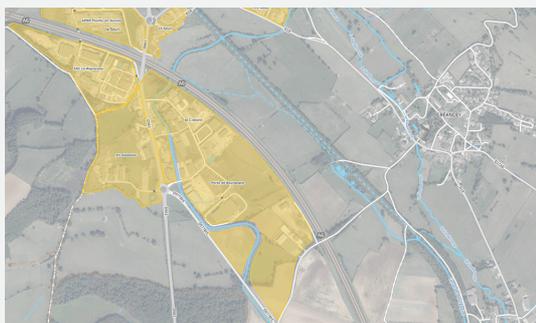
2

L'URBANISME ET LA PLANIFICATION SONT DES OUTILS POUR PRODUIRE ET FIXER DES RICHESSES SUR LE TERRITOIRE



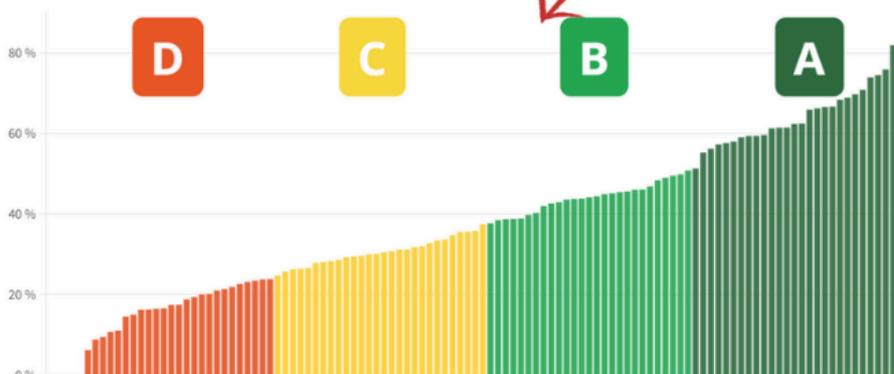


SI UN TERRITOIRE N'A PLUS DE FONCIER ÉCONOMIQUE, IL DÉVELOPPERA DIFFICILEMENT SA RICHESSE PRODUCTIVE.



Part des emplois productifs dans les sites économiques par EPCI de Bourgogne-Franche-Comté

Efficacité accueil des emplois productifs ■ A ■ B ■ C ■ D



Sources : OFER BFC janvier 2024, AER BFC, données consolidées auprès des EPCI et de leurs agences d'urbanisme • Estimations du nombre d'emplois localisés

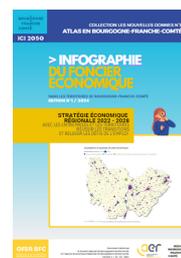


LE FONCIER ECONOMIQUE DU TERRITOIRE EST OCCUPÉ PAR DES ACTIVITÉS DE PROXIMITÉ



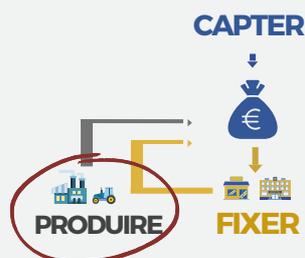
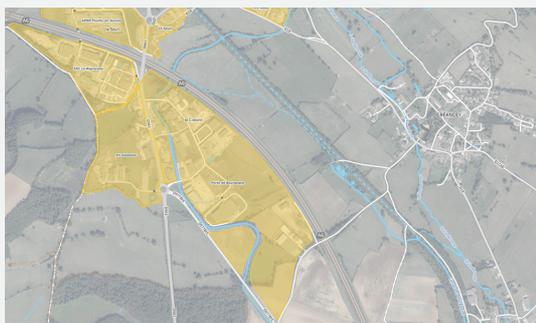
LE FONCIER ECONOMIQUE DU TERRITOIRE EST OCCUPÉ PAR DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

OR DANS CERTAINS EPCI, LA PART DES EMPLOIS PRODUCTIFS QUI OCCUPENT UN FONCIER ÉCONOMIQUE DEVENU DE PLUS EN PLUS RARE EST PARFOIS INFÉRIEURE À 50%



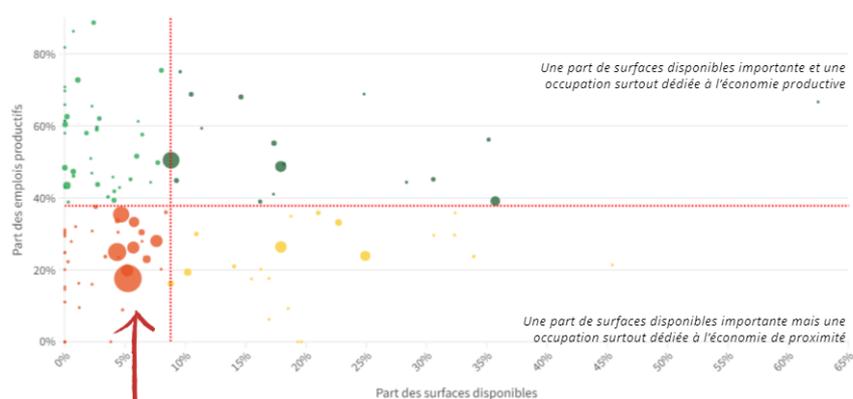


SI UN TERRITOIRE N'A PLUS DE FONCIER ECONOMIQUE, IL DEVELOPPERA DIFFICILEMENT SA RICHESSE PRODUCTIVE.



Part de la surface disponible et part des emplois localisés dans les sites économiques qui relèvent de la sphère productive

Efficacité du foncier économique du territoire à produire de la richesse ● A ● B ● C ● D



Sources : QFER BFC janvier 2024. Estimations du nombre d'emplois localisés AER BFC 2023



Une part de surfaces disponibles faible avec une occupation surtout dédiée à l'économie de proximité

DANS 40% DES EPCI, IL EXISTE UN RISQUE D'OCCUPATION EXCESSIVE DU FONCIER ECONOMIQUE PAR L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ AU DÉTRIMENT DU TISSU PRODUCTIF.

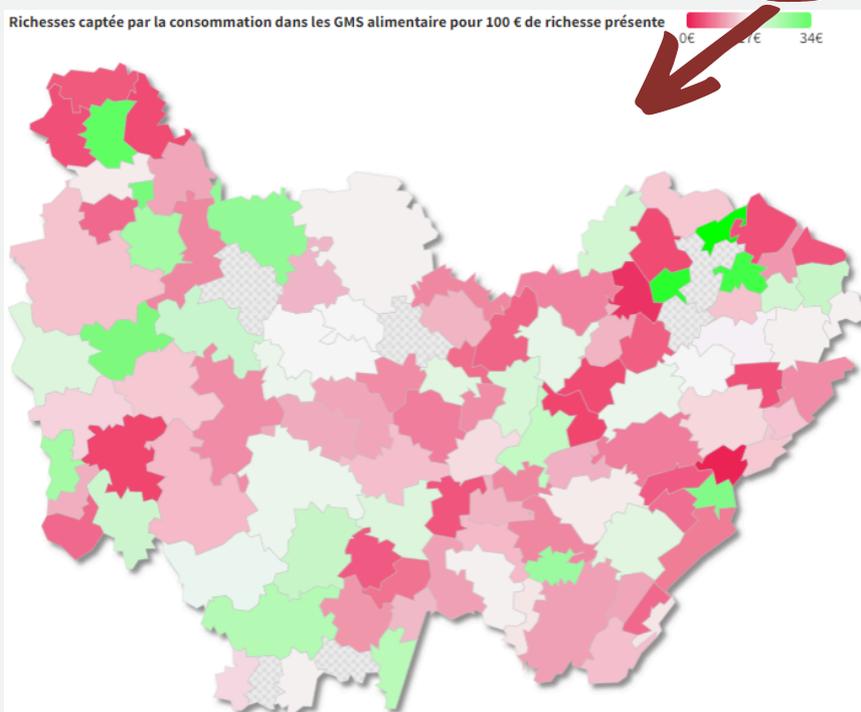
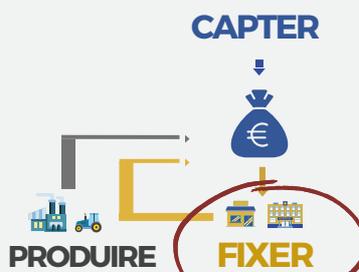
On considère que la concurrence foncière est critique entre les activités productives et les activités présentes relevant de l'économie de proximité quand :

- Le taux de disponibilité foncière dans l'EPCI est inférieur à la moyenne régionale (8,77%)
- ET
- Le taux d'emplois productifs dans le foncier économique de l'EPCI est inférieur à la moyenne régionale (37,87%)

Dans ces cas précis : la disponibilité foncière est faible et les activités présentes occupent majoritairement le foncier économique.



SI SON TISSU COMMERCIAL EST DESUET, IL CAPTERA TRÈS MAL LES RICHESSES.



Les consommations alimentaires dans les grandes surfaces sont très concentrées.

Pour 100 € de richesse présente sur un territoire, quel est la part dépensée dans les grandes surfaces alimentaires ? En bleu les EPCI dont la dépense est inférieure à la moyenne régionale (17€), en rouge, les EPCI dont la part est supérieure à la moyenne régionale. Ces couleurs rendent compte de la captation de richesses à l'extérieur de l'EPCI (rouge) ou du fait que les richesses présentes sur les territoires sont dépensées hors de l'EPCI.

Sources : (Données REETER Conseil régional Bourgogne-Franche-Comté - 2024 MAJ déc. 2020). • [Réf. carte37]

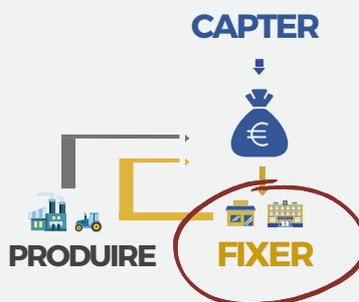
LA PART DE LA RICHESSE TERRITORIALE D'UN EPCI QUI EST CONSOMMÉE SUR PLACE DANS LES GRANDES SURFACES ALIMENTAIRES VARIE DE PRESQUE 0 À PLUS DE 30€



ET SI SON TISSU COMMERCIAL EST TRÈS PEU INDÉPENDANT, REMONTANT L'ESSENTIEL DES REVENUS HORS DU TERRITOIRE, IL RETIENDRA PEU DE RICHESSES.

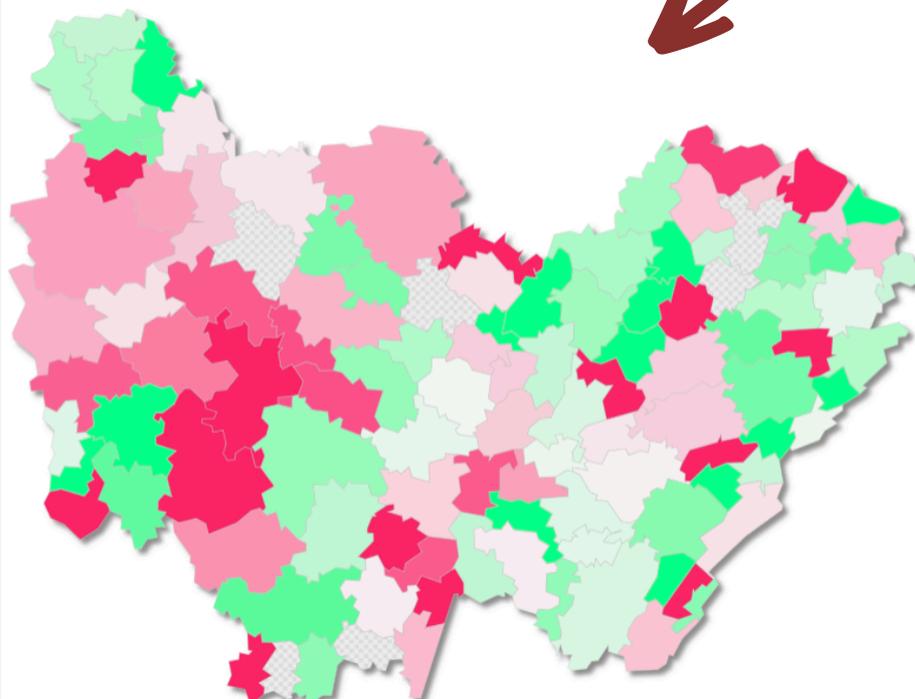
APRÈS CONSOMMATION, LA RICHESSE RETENUE SUR LE TERRITOIRE VARIE DE 90 CTS À 9 € POUR 100 € DÉPENSÉS.

DANS LES GRANDES SURFACES ALIMENTAIRES, CE RAPPORT VARIE DE PLUS DE 1 À 2.



Richesses retenue après consommation pour 100 € de dépenses

9€ 17€ 23€



La part des dépenses qui est retenue sur place varie en fonction des types de commerces présents.

Pour 100 € de dépenses réalisées dans un commerce alimentaire de Grande surface, quelle est la part qui reste sur place au travers des salaires, de la rémunération des propriétaires fonciers, des actionnaires etc...

Sources : (Données REETER Conseil régional Bourgogne-Franche-Comté - 2024 MAJ déc. 2020). • [Réf. carte37]



Partie 2

Les questions à se poser

SUR L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ DANS MON TERRITOIRE



LES QUESTIONS À SE POSER

1 POUR CAPTER PLUS DE RICHESSES



Le revenu des habitants, le passage de touristes, la fréquentation régulière du territoire par des voisins pour y passer du temps ou le dynamisme des activités susceptibles de recourir à de la sous-traitance locale constituent une richesse potentielle qui n'est pas encore fixée sur le territoire mais dont la présence est une condition sine qua non.

L'action publique peut contribuer à augmenter cette richesse présente, notamment en attirant de nouvelles populations ou en développant des équipements de tourisme.

LES 6 QUESTIONS À SE POSER



Comment va évoluer la population du territoire

Croissance de population ? vieillissement et évolution des besoins ? L'appareil de proximité doit accompagner les changements de la population pour capter les consommations.

Le revenu des résidents est-il important ?

A population équivalente, certains territoires hébergent plus de richesses susceptibles d'être consommées sur place que d'autres.



Y-a-t-il beaucoup de touristes ?

Dans la moitié des EPCI de la région Bourgogne-Franche-Comté, le tourisme représente plus de 17% des richesses territoriales. Et votre territoire ?

La forme urbaine et l'armature du territoire sont-elles propices à la consommation ?

la dispersion des consommateurs (habitat étalé) et des services nuit à la consommation sur place.



Les richesses présentes sont-elles fixées par des consommations ?

A population équivalente ou richesses équivalentes, la consommation ne sera pas la même, l'emploi de proximité non plus.



Faut-il augmenter les richesses présentes ou la capacité du territoire à les fixer ?

Augmenter la population résidente ou la part de ses revenus consommés sur place par chaque personne présente ?



LES QUESTIONS À SE POSER

2 POUR BIEN ACCUEILLIR UNE NOUVELLE ACTIVITÉ DE PROXIMITÉ



Certaines activités économiques qui s'implantent et qui visent à exporter des biens ou des services apportent une contribution nette à la production de richesses dans le territoire, avec des effets indirects sur l'activité des autres entreprises et des conséquences positives sur la masse des revenus distribués aux actifs.

Mais d'autres activités qui s'implantent sur le territoire ont pour fonction de capter les consommations des personnes présentes, parfois à la place d'entreprises déjà en place (économie de proximité). Certes, leur arrivée est normale dans une économie de marché et elle renouvelle l'offre de services. Mais il ne faut pas en attendre une production de richesses significative en plus et cette mutation se fait parfois même au prix de conséquences économiques et urbaines négatives.

LES 6 QUESTIONS À SE POSER

Quelle est la zone de chalandise de l'activité ?



activité productive (G3 et G4) = au delà du territoire.
activité de proximité (G1 et G2) = locale > nouveau service ou concurrence avec des activités présentes ?

L'activité de proximité en projet comble-elle une carence locale ?



Non si la densité d'emplois de proximité (G1 / G2) est déjà forte..

L'activité de proximité fixe-t-elle bien les richesses ?



• Cf fiche suivante ("choisir une activité de proximité").

L'activité risque-t-elle d'occuper des terrains nécessaires aux autres activités ?



Les disponibilités foncières sont rares. le territoire est-il en situation de tension et de concurrence entre les types d'activités ?



Le choix du lieu d'implantation sur du foncier économique répond-il à une contrainte impérieuse ?



Certaines activités requièrent d'être implantées dans une zone éloignées des habitations pour des questions de bruit ou d'accessibilité. Est-ce le cas ?

L'implantation de l'activité changera-t-elle la forme urbaine et les usages ?

L'accueil de cette nouvelle activité comporte-t-elle un risque de report depuis le centre vers les périphéries ?





LES QUESTIONS À SE POSER

3 POUR DISTINGUER LES ACTIVITÉS À PRIVILÉGIER



Maintenir la capacité de consommation sur place (richesses "présentes"), ne suffit pas à alimenter les circuits de l'économie locale. Encore faut-il que ces consommations soient réalisées sur place. Mais là encore, le même niveau de consommation sur place ne suffit pas à alimenter l'économie locale. Il existe (au moins) 6 questions à se poser :

LES 6 QUESTIONS À SE POSER

L'activité proposera des biens et des services produits sur place ?



Un point de vente de produits et de services réalisés ailleurs produit peu d'emplois locaux.

...avec des matières premières locales ou importées ? "

Est-ce qui est transformé vient d'un produit local ou non ?



... dans des locaux qui appartiennent à une foncière locale ?



La location des bien immobiliers est un levier important de fixation des richesses sur place.

"Back office et sous traitance sont-ils réalisés localement ? "

- Comptables ?
- Gestion des paies ?
- sous traitance technique (plombiers...)



"L'activité est-elle richement productrice d'emplois locaux ? "



L'activité requiert-t-elle une forte densité d'emplois ou est-elle automatisée ?

"l'activité rémunère-t-elle des actionnaires locaux ?"

la consommation locale peut alimenter les revenus locaux du patrimoine.



EST-CE QUE JE SAURAI RÉPONDRE À CES QUESTIONS DANS MON TERRITOIRE ?



1. CAPTER LES RICHESSES

On connaît les besoins de la population demain

oui non nsp

Le revenu des résidents est-il important ?

oui non nsp

Y-a-t-il beaucoup de touristes ?

oui non nsp

La forme urbaine et l'armature du territoire sont-elles propices à la consommation ?

oui non nsp

Les richesses présentes sont-elles fixées par des consommations ?

oui non nsp

Faut-il augmenter les richesses présentes davantage que la capacité du territoire à les fixer ?

oui non nsp

2. ACCUEILLIR UNE NOUVELLE ACTIVITÉ

Je connais la zone de chalandise de l'activité.

oui non nsp

L'activité de proximité en projet comble-elle une carence locale ?

oui non nsp

L'activité de proximité fixe-t-elle bien les richesses ?

oui non nsp

L'activité risque-t-elle d'occuper des terrains nécessaires aux autres activités ?

oui non nsp

Le choix du lieu d'implantation sur du foncier économique répond-il à une contrainte impérieuse ?

oui non nsp

L'implantation de l'activité changera-t-elle la forme urbaine et les usages ?

oui non nsp

3. DISTINGUER LES ACTIVITÉS À PRIVILÉGIER

L'activité proposera des biens et des services produits sur place ?

oui non nsp

...avec des matières premières locales ou importées ? "

oui non nsp

... dans des locaux qui appartiennent à une foncière locale ?

oui non nsp

"Back office" et sous traitance sont-ils réalisés localement ? "

oui non nsp

"L'activité est-elle richement productrice d'emplois locaux ? "

oui non nsp

"L'activité rémunère-t-elle des actionnaires locaux ? "

oui non nsp



Partie 3

Les pistes à suivre

POUR L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ DANS MON TERRITOIRE



Organisation des fiches



A travers leurs politiques publiques d'aménagement, les territoires peuvent répondre de plusieurs manières à la question : comment développer un urbanisme favorable à l'économie de proximité ?

- **Agir sur le fonctionnement des territoires de sobriété foncière afin de renforcer les centralités**

Il s'agit de mieux organiser le territoire autour d'une armature servant un projet de territoire et

une régulation forte des développements concurrentiels des centralités (et particulièrement périphériques), condition sine qua non à la viabilité des centralités.

- **Agir sur la capacité d'attraction de la centralité et son rayonnement :**

Le renforcement des centralités passe par des stratégies visant à y concentrer offre et demande par la densité de l'occupation humaine mais également par la qualité des expériences de la centralité et sa désirabilité, « capter » de nouveaux flux :

- de nouveaux habitants (ce qui aura pour conséquence une action forte sur l'habitat)
- des emplois
- des consommateurs entrants que l'on va chercher à retenir
- des touristes (dont on va chercher à augmenter la durée de séjour et l'argent dépensé sur place)



Enjeux

Fiches Leviers de l'aménagement et l'urbanisme

A grande échelle (territoire d'application du ZAN)

Une meilleure organisation de l'espace au bénéfice des centralités

La régulation des développements en dehors des centralités

A l'échelle de la centralité et du centre-ville / bourg

Le confortement de seuils critiques (habitants, emplois, services) pour permettre un bon fonctionnement de la centralité

Un élargissement du rayonnement du centre-ville pour capter de nouveaux flux

L'amélioration / la valorisation du cadre urbain et l'identité distinctive de la centralité

Un centre lieu désirable pour l'économie de proximité

Agir sur le fonctionnement du grand territoire afin de renforcer les centralités

1 - Mettre en place un projet de territoire structuré autour d'une armature territoriale solide
2 - Définir la gouvernance à la bonne échelle

3 - Réguler les implantations commerciales en périphérie avec une stratégie plus ou moins modératrice ou défensive pour protéger la centralité
4 - Réguler les développements résidentiels périphériques
5 - Protéger les terres agricoles et forestières et faciliter la diversification agricole
6 - Développer une économie rurale complémentaire fonctionnant avec les centralités

Agir sur la qualité des expériences et le rayonnement de l'offre de la centralité pour mieux capter les flux

7 - Définir une stratégie globale à l'échelle de la centralité
8 - Densifier l'occupation humaine par une politique d'habitat tenant compte des évolutions des besoins (vieillesse, étudiants, actifs, taille des ménages...)
9 - Définir une stratégie d'implantation de l'offre d'équipement, emplois et services
10 - Définir une stratégie commerciale confortant l'offre dans les centralités
11 - Mettre en place une stratégie foncière

12 - Améliorer l'accessibilité pour les clientèles de proximité et agrandir la zone de chalandise
13 - Développer une destination en mettant en place une stratégie touristique adaptée
14 - Permettre l'accueil d'événements marqueurs

15 - Mettre en place une stratégie pour des espaces publics qualitatifs
16 - Valoriser le patrimoine bâti et paysager
17 - Porter une attention particulière aux entrées de villes et villages
18 - Réguler la publicité en recherchant l'effet vitrine

19 - Développer une offre complémentaire aux commerces existants comprenant l'artisanat et réglementer les changements de destination
20 - Agir sur les parcours marchands
21 - Mettre en place une politique d'accompagnement des activités générant de nouveaux emplois ESS
22 - Faire de la pratique du centre une expérience qualitative dépassant l'acte de consommation

Enjeu : L'urbanisme dessine en partie l'économie du territoire demain.



En janvier 2022, l'Assemblée nationale a déposé un rapport d'information (n°4968) dans le cadre d'une mission d'information sur le rôle et l'avenir des commerces de proximité dans l'animation et l'aménagement du territoire. Ce rapport souligne que le thème des commerces de proximité renvoie :

- non seulement à des questions de représentation (l'image d'Epinal du commerce de proximité est celui du petit commerce de village, mais dans le vécu des gens, une grande surface peut être considérée comme un commerce de proximité parce qu'il se situe à proximité de son lieu de travail ou sur le chemin domicile-travail par exemple) : il n'existe pas de définition du concept de commerce de proximité car le concept renvoie à un problème plus sociologique que juridique, et la proximité pourrait se définir au regard des usages de consommation plus qu'en référence au domicile ;
- mais aussi à un enjeu de leur maintien ou de leur développement pour des raisons qui vont au-delà de leur fonction marchande, à savoir une vision de l'espace public du fait de son rôle historique dans la constitution des villes (lieu de sociabilité, ouvert à tous les citoyens) : le commerce de proximité est pour les acteurs publics une problématique à la fois d'approvisionnement de la population (entrepôts, accès aux commerces...) et de lieu social (rompre l'isolement des personnes...).

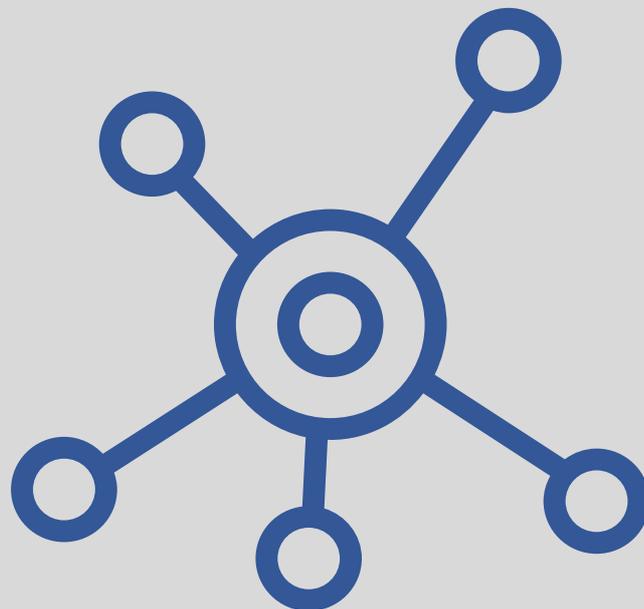
Dans ce rapport, la mission situe donc le soutien public aux commerces de proximité dans le cadre de politiques d'aménagement du territoire plutôt que dans celui de politiques de développement économique. =La difficulté des enjeux d'urbanisme consiste à satisfaire des besoins contemporains tout en anticipant des besoins futurs.

Les populations évoluent vite, à la fois dans leur quantités (croissances ou déprises) et dans leur besoins (taille des ménages, âge moyens). Parallèlement, la façon dont l'activité économique de proximité est rendue évolue très vite aussi. Le développement des franchises, la diversification des fournisseurs et des sous-traitants, l'introduction du numérique dans la vie quotidienne, la prise en compte des transitions écologiques etc. changent au quotidien le fonctionnement des entreprises.

L'espace dans lequel les activités de proximité évolueront demain n'est pas complètement dessiné. **Ce sont les choix d'urbanisme qui sont réalisés aujourd'hui qui apporteront la touche finale à la forme urbaine dans laquelle l'économie de proximité de demain s'inscrira** : en périphérie ou dans les centre-ville ? Dans les pôles locaux ou dans le tissu de l'ensemble du territoire ? Sous des formes accessibles en mobilités douces ou seulement par la voiture ?

Les choix d'urbanisme dessinent donc en partie la nature de l'activité économique en laissant ou pas des marges de développement à certaines activités, en facilitant la réussite ou l'échec d'autres formes. Les fiches qui sont présentées ici ont pour objectif d'éclairer ces choix actuels en questionnant la nature de l'activité de proximité qui se déploiera dans la forme urbaine qu'on dessine sur le territoire.

1 ENJEUX DE GRANDE ÉCHELLE





Axe 1 : Agir sur le fonctionnement du bassin de vie afin de renforcer les centralités
Enjeu : Une meilleure organisation de l'espace

FICHE 1

METTRE EN PLACE UN PROJET DE TERRITOIRE STRUCTURÉ AUTOUR D'UNE ARMATURE TERRITORIALE SOLIDE

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

L'affaiblissement des armatures territoriales a des conséquences défavorables : dilution de l'habitat, commerce, services, augmentation des temps et coûts des trajets (+ pollution, consommation d'énergie), perte du seuil critique des centralités, désorganisation du territoire, vacance et problèmes sociaux dans les centres tandis que les populations aisées se déplacent vers le périurbain... 34 des 35 territoires régionaux ont vu leurs armatures se fragiliser ces 10 dernières années avec pour conséquence une économie de proximité à redynamiser.

Les territoires n'ont pas tous les mêmes capacités à capter les flux de richesses et favoriser l'économie de proximité. La circulation des flux de richesses impose donc d'intégrer les politiques publiques à la bonne échelle de réflexion dépassant le cadre strict des compétences et des limites territoriales : coopérations avec les territoires voisins, mise en lumière de problématiques à traiter avec d'autres échelons et acteurs territoriaux...

Comment planifier l'aménagement sans récit commun et stratégie guide ?

Les leviers d'aménagement du territoire se nourrissent de récits prospectifs qui ne peuvent faire l'impasse d'une adaptation aux dérèglements climatiques. De même, le renforcement des centralités bourgs-centres et villages dans leur bassin de vie suppose une solidarité et une complémentarité centre-périphérie qui reste à construire dans ce scénario prospectif.

Parmi les récits possibles, les territoires qui traversent mieux les crises n'ont pas de spécialisation fonctionnelle. Cela doit conduire chaque territoire à s'interroger sur l'enjeu de combiner les modèles (exemple : ne pas miser que sur un modèle résidentiel ou productif mais aller vers un modèle d'économie circulaire, ou un modèle « productivo-résidentiel » ou combinant tourisme, production, habitants...).

Ceci renforce l'importance d'une vision et d'un projet de territoire intégrateur pour chacun des territoires de sobriété foncière en Bourgogne-Franche-Comté.

COMMENT FAIRE ?

La construction d'un projet de territoire s'organise avec une nécessaire impulsion des élus et une gouvernance à mettre en place, qui portera et incarnera la dynamique du projet pendant son élaboration et, ensuite, dans les politiques publiques et sur les différents autres leviers. Plusieurs étapes devront être présentes :

Effectuer un **diagnostic territorial et stratégique** compilant plusieurs démarches :

- Des entretiens avec l'ensemble des élus permettant d'identifier les forces et faiblesses du territoire, les leviers d'action...
- Une concertation avec les techniciens, acteurs et forces vives du territoire : institutionnels, monde socio-économique et associatif...
- Une concertation avec les habitants

Sur la base de cette matière, **identifier les enjeux à différents termes de temps et définir la stratégie à mener pour y répondre.**

Ce volet stratégique doit être validé par l'ensemble des élus et communiqué aux partenaires participant à la démarche. Des séquences prospectives pourront être introduites en facilitant ainsi l'appropriation des enjeux et la co-construction d'une vision du territoire et de ses futurs souhaitables/désirables.

Exemple : Une des priorités stratégiques peut être dans un contexte de diminution démographique de retrouver du flux de fréquentation des centralités (population résidente, actifs non résidents, inactifs recevant des pensions et/ou touristes).

Enfin, se doter d'un document politique et volontaire (sans nécessairement de portée réglementaire) qui crée une cohérence et une vision partagée de l'avenir du territoire à l'échelle intercommunale permet d'accroître la lisibilité de l'action publique.

Dans un second temps, **définir, prioriser et mettre en place** les projets structurants/les actions opérationnelles permettant d'apporter du concret et de **donner du corps au volet stratégique**. Ces projets devront être priorisés dans la mesure du possible.

Mettre en place une gouvernance dédiée à la démarche de projet de territoire :

- Un comité de pilotage (qui décide des orientations stratégiques, valide les axes stratégiques et les actions opérationnelles, assure le suivi de la mise en œuvre).
- Un comité technique (qui suit et anime au quotidien l'exécution du projet).
Constitué de responsables de structures du territoire. Il peut être utile de se doter d'une AMO ou d'un accompagnateur extérieur.

Constituer au besoin des commissions ou groupes/communautés thématiques. Espace de dialogue, d'accompagnement où émergent les projets nouveaux, les évolutions nécessaires (le projet de territoire doit rester un document « vivant »). Constitué de responsables politiques, de représentants du monde socio-économique du territoire, de citoyens, usagers, ...

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / financement

- État, Région, Département, consulaires, agences de développement, représentations des commerçants, acteurs de l'ESS...), réseaux régionaux et territoires voisins

- Elus (pas seulement les maires) et techniciens du territoire (planification, service économique, ...)

Ingénierie

- Agences d'urbanisme, bureaux d'études

POINTS DE VIGILANCE

- Le fonctionnement de la centralité dans son bassin de vie suppose une régulation basée sur une solidarité intercommunale, en surmontant la concurrence urbain/rural et entre communes pour que centralités et périphérie soient complémentaires.

- Se projeter sur un récit et des objectifs communs sur une durée qui va au-delà d'un projet de mandat.

- Doit naître d'une véritable volonté et d'un portage des Elus (qui peuvent se faire aussi les relais d'une volonté émanant de propositions de conseils de développement ou collectifs citoyens).

- Processus long, a minima un an pour un projet complet (volet stratégique et volet opérationnel) : ne pas négliger le temps d'écoute et de co-construction des différents acteurs et habitants mais aussi d'acculturation et de pédagogie auprès des élus au démarrage.

- Suivre la réalisation avec des indicateurs quantitatifs et qualitatifs à définir lors des COPIL et COTECH avec les partenaires

- Harmoniser la communication pour une meilleure visibilité

- Renforcer l'ingénierie et les moyens pour aider les territoires sans services.

RETOUR D'EXPÉRIENCE

« CCLO 2030 : bien vivre ensemble sur le territoire » (64)

Pour répondre aux différents enjeux du territoire de la communauté de communes Lacq-Orthez, les élus ont décidé de se réunir autour d'un projet de territoire qui organise l'aménagement du territoire à partir d'un maillage des fonctions au niveau de l'armature des deux villes centres Orthez et Mourenx, de bourgs-centres et des villages. Une première phase a porté sur l'élaboration d'un diagnostic et la réalisation d'une enquête publique auprès de la population. Elle a permis d'identifier les forces et les faiblesses de ce territoire, et a nourri la réflexion du projet communautaire. Puis, sur la base d'un travail collectif réalisé par les élus, le projet de territoire a été décliné en trois axes et dix programmes.

Le temps, allié du renforcement des armatures dans le PLUi de la vallée de Kaysersberg (68)

Faisant face à une perte d'attractivité, la vallée de Kaysersberg a construit une stratégie de développement résidentiel et économique autour de trois bourgs de même niveau d'enjeu. Le PLUi traduit cette volonté de renforcement des bourgs en n'autorisant aucun développement dans un premier temps à l'exception de ces bourgs.



PAROLE D'EXPERT

"Il n'existe pas de réponse toute faite pour penser les solutions à prendre en compte à plusieurs échelles spatiales avec de nombreux acteurs. La question est d'autant plus complexe que la vision prospective doit désormais apporter des solutions pour permettre de réduire la pollution de l'air, de préserver les milieux naturels, de réduire les consommations en gaz à effet de serre du territoire, et s'adapter au changement climatique. Pour répondre aux enjeux locaux et globaux, il est nécessaire d'avoir une vision politique partagée du futur et du chemin de transition souhaité pour le territoire."

CEREMA

"La planification territoriale et urbaine est incontournable pour déployer la transition écologique. C'est un levier majeur pour limiter les pollutions, limiter l'artificialisation des sols, tout en stimulant le développement économique, améliorant la santé et la qualité de vie.
Pour accompagner les collectivités locale à identifier les différents leviers à disposition des collectivités pour intégrer la transition écologique dans la planification territoriale et les politiques locales : appuyez-vous sur le programme Territoire Engagé transition écologique de l'ADEME : [Collectivités - Programme Territoire Engagé Transition Ecologique](#) | [Collectivites](#) | [Agir pour la transition écologique](#) |

ADEME

ALLER
PLUS LOIN

Accès à une ressource :

·Agence Nationale de Cohésion des Territoires :
https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-06/ANCTplaquette_web_0.pdf

·Projet CCLO 2030
[https://www.cc-lacqorthez.fr/fileadmin/documents/Plaquettes diverses/Projet de territoire.pdf](https://www.cc-lacqorthez.fr/fileadmin/documents/Plaquettes%20diverses/Projet%20de%20territoire.pdf)

·[La Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle actualise son projet de territoire pour mieux intégrer la transition écologique](#) | Cerema

·[Concilier développement économique et impératif de sobriété foncière: Retour sur la conférence technique du 21 mars 2024](#) | Cerema

[L'ADEME lance le réseau Elus pour Agir afin d'apporter des éléments de décryptages opérationnel pour se lancer dans la transition écologique.](#) « Elus pour agir » est un réseau d'élus référents en matières de transition écologique et énergétique dans chaque commune et intercommunalité à l'échelle de chaque région. Pour s'inscrire et profiter des différentes ressources associées :
<https://agirpourlatransition.ademe.fr/collectivites/devenez-acteur-transition-ecologique-energetique>



Axe 1 : Agir sur le fonctionnement du bassin de vie afin de renforcer les centralités
Enjeu : Une meilleure organisation de l'espace

FICHE 2

DÉFINIR LA GOUVERNANCE À LA BONNE ÉCHELLE

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Favoriser les réflexions à différentes échelles pour développer l'économie de proximité entre EPCI et communes et répondre aux exigences du ZAN sur un territoire élargi : régionale - transfrontalière ; coopération InterSCoT - pôles métropolitains ; bassin de vie - aires d'attraction des villes ; intercommunalités - commune.

Nécessité d'apporter de la cohérence entre les échelles pour limiter les effets de concurrence :

- apporter de la cohérence à des SCoT contigus
- travailler sur une échelle de bassin de vie
- une structure de coopération et d'étude entre plusieurs entités dans le but de travailler une meilleure articulation des politiques de chaque territoire.

COMMENT FAIRE ?

IDENTIFIER LES ÉCHELLES PERTINENTES ET LES ACTEURS CLEFS :

Selon les enjeux du territoire, la gouvernance intercommunale peut suffire, ou être déficiente (ce peut être le cas sur des territoires urbains où un même bassin de vie élargi, partageant des enjeux communs et des équipements mutualisés, et divisé en plusieurs intercommunalités). Des structures à la bonne échelle peuvent exister ou sont à imaginer. Outre les acteurs politiques, une gouvernance élargie à la société civile (conseils de développements) ou à des experts peut apaiser un dialogue parfois tendu s'il est essentiellement politisé. La question peut se poser d'identifier un médiateur interterritorial.

METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DU DIALOGUE EN IDENTIFIANT LES BONS SUJETS

Dans un territoire qui n'a pas la culture du dialogue, commencer par un SCoT ou un PLUi au forceps n'est pas forcément la clé d'entrée. Imaginer un sujet qui rassemble de facto les territoires (la gestion du risque inondation ? l'organisation d'un projet commun ?) peut créer des habitudes de travail et faciliteront le travail InterSCoT, SCoT ou PLUi le moment venu.

LÉGITIMER L'ÉCHELLE DE FONCTIONNEMENT, L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE ET DE LA STRUCTURE PORTEUSE

L'intérêt de travailler par exemple à une échelle interSCoT dépend en premier lieu de la perception de l'existence réelle d'un territoire interSCoT. Cette perception implique que le territoire doit avoir un nom stable correspondant à la réalité des territoires vécus (« Nord Franche Comté » souvent moins utilisé dans la société civile et les artisans que « aire urbaine » ou « Belfort-Montbéliard-Héricourt »).

Pour que le territoire puisse être identifié, un travail sur le marketing territorial, l'identité, la charte graphique ... peut être un premier levier.

Si le territoire est perçu et apparaît légitime, la seconde étape est d'asseoir la légitimité de la structure porteuse du dialogue, en lui conférant des missions spécifiques et en attendant d'elle l'expression d'un discours sur le territoire à son échelle.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / financement

- Elus et techniciens des SCoT, CDAC, représentants de la société civile et des acteurs économiques
- Services de l'Etat, Région, Département

Ingénierie

- Agences d'urbanisme

POINTS DE VIGILANCE

- Une démarche d'Inter-SCoT réunit des acteurs différents, il faut donc que ces instances soient comprises pour que les membres se sentent engagés dans la démarche et pour réussir à faire émerger des enjeux communs, au-delà des intérêts individuels et territoriaux.
- Un portage politique est la condition indispensable à l'existence d'un inter-SCoT, car basé sur le volontariat et non sur cadre juridique. Les élus doivent reprendre une place au cœur de la planification.
- Des moyens pour l'animation au-delà de la « comitologie » des instances de gouvernance.
- Un dispositif de suivi des engagements. Exemple : sur le sujet de l'urbanisme commercial à plusieurs intercommunalités (pour gérer la concurrence).

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Atelier InterSCoT de l'agence AUDIAR, sur « porter une réflexion sur l'implantation des activités économiques et la reconversion des friches ».

Les 7 SCoT d'Ille-et-Vilaine avec l'appui de la DDTM35 et de l'AUDIAR se sont réunis autour d'une démarche Inter-SCoT.

L'InterSCoT a été voulu et conçu comme un lieu " informel " d'échanges et de dialogue entre les différents acteurs des SCoT, de façon à permettre un partage des connaissances et des projets pour aller vers une meilleure cohérence des différentes politiques d'aménagement. Dans le cadre de cette démarche, il a été proposé d'organiser un cycle d'ateliers thématiques à l'attention des élus et techniciens afin de :

- Construire une " culture commune " entre les SCoT à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine,
- Partager et échanger sur les stratégies en cours sur nos territoires,
- Identifier des principes partagés de développement.

PAROLE D'EXPERT

"Une gouvernance au service de la transition c'est une gouvernance qui construit une identité commune, facilite la coopération, l'implication de chacun dans les décisions pour qu'elles soient portées et partagées par tous. Cela nécessite un niveau d'interconnaissance fort et une communication efficace."

CEREMA

ALLER
PLUS LOIN

Accès à une ressource :

·Note de l'Institut Paris Région sur la démarche Interscot
https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_759/NR_524_web.pdf

·[Une gouvernance refondée pour relancer la coopération entre acteurs et mieux piloter la transition sur le territoire du Grand Autunois Morvan | Cerema](#)



Axe 1 : Agir sur le fonctionnement du bassin de vie afin de renforcer les centralités

Enjeu : régulation du développement en dehors des centralités

FICHE 3

RÉGULER LES IMPLANTATIONS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES ET DE SERVICES EN PÉRIPHÉRIE AVEC UNE STRATÉGIE DE PROTECTION DE LA CENTRALITÉ

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Les dynamiques de périphérisation des activités ont entraîné des implantations surdimensionnées en périphérie et une concurrence qui a fragilisé les centres-villes. Il est important par conséquent de maîtriser les concurrences centre/périphérie en réglementant l'implantation des activités dans une logique de complémentarité.

La régulation des implantations commerciales en périphérie nécessite en effet de définir une stratégie plus ou moins modératrice pour protéger les centralités. La régulation des développements répond à plusieurs préoccupations :

- Intégrer l'enjeu de multifonctionnalité des centralités
- Rendre la centralité attractive et dynamique en ayant une offre complémentaire/un équilibre entre centralité et périphérie
- Adapter/maîtriser l'implantation commerciale pour le territoire
- Prendre en compte le Zéro Artificialisation Nette

COMMENT FAIRE ?

AMÉLIORER LA CONNAISSANCE POUR DÉFINIR UNE STRATÉGIE

Un diagnostic préalable de l'offre et de la demande (études de marché et de consommation) va permettre de définir précisément les polarités à préserver ou à renforcer et une stratégie de régulation des implantations. un observatoire du commerce permet d'alimenter une stratégie (voir fiche n°10)

METTRE EN PLACE UN DAACL

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) doit comprendre un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL). Elaborer un DAACL dans le cadre du SCoT permet de préserver les centralités pour l'accueil des commerces et de réguler le commerce périphérique :

- Identifier les centralités (un ou plusieurs par commune, selon le territoire)
- Définir les localisations préférentielles (centralités ou secteurs d'implantation périphériques /ZA commerciales). En dehors de ces espaces, aucune installation commerciale possible.

LE PRINCIPE DE MISE EN OEUVRE : RÉGULER EN PÉRIPHÉRIE, PAS DANS LE CENTRE

Cela signifie :

- Localiser en périphérie uniquement ce que l'on ne peut mettre dans les centres : préciser le type d'implantation autorisé / interdit / sous condition (L141-6 code urbanisme).
- Définir une stratégie pour limiter les impacts d'implantation en périphérie.
- Préconiser des conditions préférentielles (faible coût de location, sans engagement dans la durée, expérimentation...) et un allègement des contraintes à l'investissement en centre-ville ou centre-bourg.
- Être plus prescriptif dans le DAACL ainsi que les PLU(i) et durcir les contraintes à l'aménagement dans les ZAE (surfaces minimales d'espace de vente par exemple pour dissuader les petits commerces de s'y implanter et favoriser les petits commerces de s'implanter en centre-ville (-300m²). Dans le même sens, fixation de seuils en fonction de la hiérarchisation des pôles pour implanter des commerces dans les Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) venant compléter l'implantation les centralités : au-delà de la surface de vente définie, pas possible d'implanter dans les SIP.

Le foncier commercial à adapter au regard du ZAN (SCoT/PLUi) et d'autres fonctions nécessaires au territoire :

- Rechercher un équilibre entre la centralité et la périphérie (quels commerces au centre et à l'extérieur dans le contexte ZAN)
- Prioriser la rénovation urbaine, la remobilisation de la vacance, la densification avant l'extension (échelle SCoT/PLUi ; à lier avec l'inventaire des ZAE)
- Acquérir des fonds de commerces pour redynamiser les centralités au moyen d'outils tels que les foncières ou SEM
- Renforcer et/ou conforter les centralités dans l'ensemble des fonctions : conforter les services au regard du vieillissement de la population, les rendre accessibles en transport en commun plus facilement, favoriser la déambulation dans les espaces publics et permettre le stationnement y compris par les modes doux...
- Mener une réflexion sur l'implantation de locomotives commerciales pour attirer de nouvelles enseignes dans les centres (exemple : le KFC dont l'implantation dans le centre-ville de Besançon répondait à la volonté d'attirer des jeunes en centre-ville)

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / financement

- Habitants, employeurs et leurs regroupements
- Région, EPCI et communes : élus et techniciens
- Représentants du commerce (CCI/Associations de commerçants / associations de commerçants de la périphérie/ Agence Economique Régionale)

Ingénierie

- Agences d'urbanisme, bureaux d'études

POINTS DE VIGILANCE

- Contraintes : Attention à ne pas introduire de contraintes à l'implantation en centre-ville par des aspects réglementaires connexes, en particulier les règles de stationnement et des modalités adaptées.
- Bien qualifier le contexte, les potentiels et évolutions, ainsi que leurs impacts.
- Avoir une grille annuelle d'indicateurs sur l'évolution du commerce en périphérie et de leurs impacts, ainsi que des facteurs de commercialité. Avoir un observatoire du commerce ainsi que des potentiels de friche pour la re-densification de la centralité (Atlas des ZAE à l'échelle des SCoT par exemple).
- Réaliser une étude de marché et de consommation pour bien prendre en compte l'offre et la demande.
- Agir sur la fiscalité (la TASCOM - taxe sur les surfaces commerciales...) et des documents plus prescriptifs (DAACL et règlement du PLUi).
- Faire vivre la stratégie.
- La stratégie a vocation à être déployée : pour cela, il est nécessaire que le récit sur le territoire soit partagé.

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Redynamisation des centralités avec le SCoT Vendômois

Le SCoT Vendômois a pour objectif de privilégier les centralités commerciales existantes en les dynamisant. Pour ce faire, il définit les centralités urbaines qui sont les centres-villes, les centres-bourgs, les villages principaux. Elles se caractérisent au regard de leur densité du bâti qui est plus élevée, une diversité de fonctions (habitat, équipements, services...), un espace public générateur de lien social et une accessibilité pluri-modale.

De même, il propose de structurer les espaces économiques de proximité au cœur des îlots villageois en préservant les zones artisanales à taille réduite avec des lots fonciers modulables ou encore de développer une offre immobilière ciblée avec des tiers lieux (espace de co-working par exemple).

Mise en place d'une économie présentielle avec le SCoT Loire-Beauce (45) :

Le SCoT Loire Beauce développe la notion d'économie présentielle, laquelle favorise l'implantation de commerces dans le tissu urbain dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'habitat (commerces de proximité, activités artisanales orientées vers le service ou la vente aux particuliers...).

Définir les conditions d'implantation au sein des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP), l'exemple SCoT Pays Horloger (25)

Les SIP ont vocation à accueillir du commerce dont le fonctionnement et la dimension peuvent parfois être incompatibles avec les centralités. Afin de répondre au développement de ces concepts marchands, sans déstabiliser les centralités, le SCoT Doubs Horloger définit les modalités de développement. Pour cela, le SCoT a identifié 9 SIP.

Seuls les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300m² peuvent s'implanter dans les SIP. En dehors des centralités existantes et des SIP, aucune construction ou activité commerciale n'est autorisée.

Pour chaque SIP identifié, une fiche fixant les conditions d'implantation a été intégrée dans le DAACL. Les travaux d'agrandissement des activités existantes devront être assurés par les documents d'urbanisme locaux.

Accès à une ressource :

·exemple du SCOT Loire et Beauce : <https://www.paysloirebeauce.fr/wp-content/uploads/2023/08/DAACL-SCoT-PETR-Pays-Loire-Beauce.pdf>

·Guide le SCOT modernisé
[guide le scot modernise.pdf \(ecologie.gouv.fr\)](#)

lien vers d'autres fiches préconisations : mettre en place une stratégie foncière n°11 ; définir une stratégie de développement et aménagement commercial confortant l'économie de proximité n°10.



Axe 1 : Agir sur le fonctionnement du bassin de vie afin de renforcer les centralités

Enjeu : régulation du développement en dehors des centralités

FICHE 4

RÉGULER LES DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS PÉRIPHÉRIQUES

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

La démocratisation de l'automobile au cours du XXe siècle a profondément bouleversé l'organisation des villes, en permettant l'éloignement des hommes et des activités. La périphérisation de l'habitat, conjuguée à la périphérisation des commerces et services, a fortement affaibli le rôle des centres : c'est le phénomène de la périurbanisation, encouragé par certaines politiques publiques au cours des Trente Glorieuses, et encore mal régulé aujourd'hui.

Les logements issus de ce développement résidentiel périphérique se montrent particulièrement concurrentiels face aux logements des centres : moins chers, plus grands, avec jardins, proche de la nature ... le modèle de la maison pavillonnaire reste encore souvent un objectif de vie.

Pourtant, de nombreux effets négatifs peuvent être identifiés en l'absence de cette régulation qui entraîne un éloignement des habitants en périphérie : consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, augmentation des flux, pollution, extension des réseaux (pertes, coût pour la collectivité), nécessité d'étendre les services publics (transports, équipements...), création de friches dans le centre... Si le développement résidentiel périphérique permet parfois une croissance démographique forte, il se fait en réalité souvent au détriment de la vitalité du centre.

Pour lutter contre ce phénomène, les différents outils de renforcement de la centralité n'auront pas d'effets si les collectivités n'engagent pas dans le même temps une politique concrète de régulation des développements périphériques.

COMMENT FAIRE ?

A L'ÉCHELLE DU BASSIN DE VIE, MIEUX RÉPARTIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

-Les SCoT et PLUi permettent aux territoires de répartir le développement entre les communes. Ils peuvent notamment, face au phénomène d'affaiblissement de la centralité au profit de plus petites communes éloignées, stopper voire inverser cette dynamique en attribuant plus de droits aux centralités.

-**Identifier les centralités à renforcer** et les zones périphériques qui doivent ou non être développées selon une liste de critères établis (proximité avec une centralité, présence de réseaux, proximité avec des services/commerces, transports...)

Inscrire des objectifs différenciés par commune implique une forte pédagogie et une gouvernance forte.

À L'ÉCHELLE DE CHAQUE COMMUNE, UNE ANALYSE SINCÈRE DES BESOINS D'EXTENSION

La concurrence apportée par les développements résidentiels périphériques est perceptible à l'échelle de chaque commune. Il est pourtant possible de limiter l'impact des extensions urbaines sans obérer le développement de la commune.

-Bien **estimer le besoin en logements** au regard des évolutions démographiques réelles, pour mieux qualifier les typologies de logements à produire et notamment identifier le besoin en logements pour personnes âgées, pour étudiants, pour petits ménages ... auquel ne répondent pas les développements périphériques.

-Mieux **analyser les capacités en densification et mutation** pour quantifier le potentiel réel de logements crédibles en densification. Le PLU peut identifier des gisements stratégiques et leur imposer une densité minimale. Au-delà de la densification, certains potentiels bâtis peuvent se prêter à de la production de logements : friches, changements de destinations, remises sur le marché de logements vacants ... Mieux, une veille et une action foncière sur certains gisements fonciers ou espaces mutables permettent à la collectivité de prendre la main sur la production de logements en densification : tous les logements produits en densification sont autant de logements en moins à produire en extension pour répondre au besoin.

-**Produire du logement plus sobre en extension**, en ouvrant de nouveaux secteurs à urbaniser dimensionnés au plus juste, en prenant en compte les capacités dans l'enveloppe urbaine.

DES OUTILS POUR RÉPONDRE À LA TRAJECTOIRE ZAN

Le principe du ZAN fixé par la loi Climat et Résilience a parfois déclenché une ruée vers le foncier : des communes se voient contactées par des opérateurs immobiliers qui entendent exploiter les zones à urbaniser des PLU avant leur disparition...

-Pour réguler ces projets, les territoires peuvent, dès lors qu'ils ont engagé une évolution de leur document d'urbanisme, sursoir à statuer à tout projet susceptible de compromettre leur objectif de sobriété foncière, et, désormais depuis 2023, sans avoir à attendre le débat sur le PADD. Cela permet à une commune de ne pas être obligée d'accepter un permis d'aménager pour un lotissement périphérique même légal au vu de son document d'urbanisme en vigueur.

-A l'échelle d'un PLU ou d'un PLUi, la régulation de ces développements passe aussi par un phasage dans le temps du développement. Les OAP comportent ainsi un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser qui permet de déterminer un développement mieux contrôlé dans le temps de chaque territoire.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / financement

- Services de l'Etat (DDT), élus et techniciens des territoires (SCoT, PLUi)
- INSEE, ANCT, EPF, CREDOC, Habitat coopératif, bailleurs/promoteurs, acteurs pouvant travailler d'autres formes urbaines

Ingénierie

- Agences d'urbanisme, bureaux d'études

POINTS DE VIGILANCE

Faire comprendre les enjeux

- Partager et faire comprendre l'armature territoriale et la stratégie intercommunale pour répartir la production de logements,
- Déconstruire la représentation négative de la densification, qui ne doit pas conduire les opérateurs à formuler du lotissement pavillonnaire classique, où on réduit la taille des parcelles pour répondre aux objectifs de densité fixés par le SCoT ou le PLU. Les OAP permettent de répondre à des densités fortes de manière qualitative, en travaillant l'organisation urbaine, la mixité des formes... ainsi que des typologies pour répondre aux besoins.

Prendre en compte la réalité du territoire

- Prendre en compte les capacités des réseaux
- Bien prendre en compte les évolutions de la population, en prenant conscience que ses besoins évoluent plus vite que le parc

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Le SCoT Graylois répartit la production de logements au regard de l'armature urbaine qui a été fixée. Il prévoit également le phasage des zones à urbaniser pour que chaque intercommunalité définisse une stratégie. La production de logements est également envisagée spatialement afin de limiter l'étalement urbain et conforter le tissu urbain déjà existant.

ALLER PLUS LOIN

•Guide PLU

[https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide PLU 18 03 20 BD WEB.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide_PLU_18_03_20_BD_WEB.pdf)



Axe 1 : Agir sur le fonctionnement du bassin de vie afin de renforcer les centralités

Enjeu : régulation du développement en dehors des centralités

FICHE 5

PROTÉGER LES TERRES AGRICOLES ET FORESTIÈRES ET FACILITER LA DIVERSIFICATION AGRICOLE

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Protéger les terres agricoles, c'est protéger une ressource :

Les espaces agricoles et forestiers sont une ressource limitée, dont les crises climatiques et alimentaires successives viennent régulièrement rappeler l'importance. Pourtant, cette ressource est progressivement grignotée par une dynamique d'extension de l'urbanisation, continue depuis plusieurs décennies. Face à ce constat, l'objectif Zéro Artificialisation Nette fixé par la loi Climat et Résilience vient protéger plus fortement les espaces agricoles et forestiers en limitant progressivement les possibilités d'artificialisation des sols.

Si cette protection est traduite au prisme de l'inconstructibilité de ces espaces, ils n'en deviennent pas pour autant des espaces sacralisés, placés sous cloche et exclus des logiques de projet. Le code de l'urbanisme définit bien les zones agricoles comme des zones à protéger « en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique ». Les zones agricoles et forestières sont bien des espaces économiques, pour lesquels les politiques locales peuvent agir à travers deux objectifs :

Conserver le potentiel économique agricole en limitant l'urbanisation :

L'extension de l'urbanisation se fait principalement au détriment des espaces agricoles, provoquant morcellement des exploitations, réduction des parcelles agricoles ... La limitation de l'urbanisation doit être vue non seulement au travers des objectifs réglementaires nationaux, mais bien dans un objectif de favoriser le bon fonctionnement de l'agriculture et des conséquences positives qu'elle apporte pour l'économie locale.

Favoriser l'économie agricole et forestière :

Rendus inconstructibles à l'exception de constructions directement liées aux activités agricoles ou forestières, les espaces agricoles et forestiers peuvent néanmoins être des supports d'un développement économique agricole ou forestier.

COMMENT FAIRE ?

CONSERVER LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE EN PROTÉGEANT LES TERRES AGRICOLES :

-Identifier les espaces à protéger spécifiquement : la première étape est la réalisation d'un état des lieux de la valeur des terres agricoles, des ressources forestières, des fermes, afin de dresser un diagnostic de la situation du territoire. Il s'agit d'identifier aussi les terres stratégiques dont la vocation agricole doit être préservée, et d'identifier les projets potentiels afin de ne pas contraindre de futures exploitations.

PRENDRE EN COMPTE LE FONCTIONNEMENT AGRICOLE

Au-delà de l'impact direct sur les terres, un projet d'urbanisation peut avoir des impacts sur les exploitations, sur la circulation des engins agricoles, sur l'accès aux parcelles, sur l'enclavement des exploitations... L'extension de l'urbanisation vient aussi limiter les possibilités de développement des fermes en faisant progresser les contraintes liées aux périmètres de réciprocity, d'où la nécessité de connaître leurs besoins dès les phases de diagnostic.

REGULER LES CONSTRUCTIONS, EN ZONES A ET N : ces zones n'autorisent par principe que les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière, sans nécessité d'interdire les constructions agricoles en zone N. Porter une réflexion sur les changements de destination des anciens bâtiments agricoles, en les limitant à certains critères pour éviter l'éparpillement de maisons d'habitation dans l'espace agricole. Enfin, adapter le règlement (hauteur des bâtiments, surfaces d'extensions permises etc ...) aux besoins locaux.

ENCOURAGER LA DIVERSIFICATION AGRICOLE :

- Afficher au PLU les secteurs de diversification : le PLU peut pour cela se baser, lorsqu'elles existent, sur les démarches intercommunales (Plan Alimentaire Territorial) qui peuvent avoir identifié les secteurs propices à la diversification. Si, en termes de réglementation, ils ne font pas nécessairement l'objet d'un zonage spécifique, afficher ces secteurs dans le rapport de présentation du PLU permet de les inscrire formellement dans le projet du territoire. Ces secteurs ne sont d'ailleurs pas nécessairement en zone agricole.
- Prévoir des secteurs où les constructions sont exceptionnellement autorisées en zone A ou N, si cela permet un projet de diversification (dispositif des STECAL). Pour cela, un projet stratégique global permet de suivre une ligne directrice pour le territoire, et non pas uniquement les besoins particuliers des exploitants.
- Ne pas oublier les zones urbaines : rien n'oblige à interdire l'activité agricole dans les zones urbaines. Certaines activités de diversification (spiruline, champignons, escargots) sont compatibles avec un environnement urbain et peuvent être autorisées en zone d'activité voire en zone résidentielle.

DES OUTILS DE PROTECTION SPÉCIFIQUES INDÉPENDANTS DE LA PLANIFICATION :

-La mise en place d'une zone agricole protégée (ZAP) :

La mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) permet de consolider le caractère agricole des espaces identifiés présentant un intérêt général en raison de leur situation ou de leur qualité agronomique, et de les soustraire à la pression foncière comme l'étalement urbain et limiter la rétention de fonciers agricoles. Une fois validé, il sera intégré dans le PLU en tant que servitude d'utilité publique.

-La mise en place d'un Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) :

Ce dispositif instauré par le département permet de protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels à enjeux, et par là même contribuer à sécuriser sur ces espaces les activités qui s'y exercent. Une fois le périmètre déterminé, un programme d'actions précise les aménagements et orientations de gestion destinés à favoriser au sein du périmètre délimité les exploitations agricoles, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages. Ainsi, les espaces identifiés sont pérennisés à long terme à proximité des zones urbaines permettant de lutter contre les pressions foncières. La modification du périmètre nécessite un décret ministériel, ce qui leur assure une grande stabilité.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / financement

- Planification : DDT ; Chambre d'Agriculture ; agriculteurs, Région Bourgogne Franche-Comté
- ZAP ou PAEN : le Conseil Départemental, la DDT, la Chambre d'Agriculture et la SAFER

Ingénierie

- Agences d'urbanisme, bureaux d'études, Chambre d'agriculture

La collectivité peut mobiliser des outils existants

- Observatoires de la valeur agronomique, Projet Alimentaire Territorial (PAT)... il existe souvent déjà des bases intéressantes sur lesquelles s'appuyer facilement sans avoir à réengager des analyses longues.
- Une connaissance de terrain permet d'identifier les bonnes terres agricoles (autant par leur valeur technique qu'agronomique) pour favoriser le maintien des activités agricoles et la diversification (élus, SAFER, associations qui aident à l'installation des agriculteurs, la chambre d'agriculture, la DDT...)

Associer et faire comprendre

- Associer tous les acteurs dès le lancement de la procédure pour favoriser le dialogue et l'acceptabilité de la procédure (agriculteurs, chambre d'agriculture, communes, EPCI, DDT...)
- Faire comprendre l'intérêt du Zéro Artificialisation Nette : au-delà de la contrainte réglementaire, il répond à des enjeux alimentaires, climatiques et environnementaux

Prendre en compte l'agriculture dans la stratégie foncière

- La stratégie foncière ne concerne pas que les espaces urbains : faciliter l'installation d'un exploitant, maîtriser les projets ... impose de ne pas oublier l'agriculture dans la stratégie foncière du territoire (voir fiche n°11)

PLUi Métropolitain Orléans Métropole (45) :

Orléans Métropole compte actuellement cinq zones agricoles protégées sur son territoire, et quatre autres communes s'engagent en ce sens.

Afin de préserver les zones agricoles de la pression foncière, notamment due à l'augmentation du nombre de terrains de loisirs, et de protéger, pérenniser les activités agricoles présentes en apportant une garantie de la vocation agricole des terres, les communes de Bou et Combleux ont classé 565 ha en Zone Agricole Protégée.

Le diagnostic a mis en avant une forte pression foncière due à leur proximité avec la ville d'Orléans (environ 14 km) et leur cadre de vie. Depuis les années 1980, la population a suivi une augmentation constante avec un nombre de logements qui a fortement augmenté ces 20 dernières années : il est passé de 582 en 2008 à 714 en 2018, soit une augmentation de plus de 20% en 10 ans.

Identification des terres agricoles :

Mis en place dans des agglomérations comme Besançon ou Montbéliard (25), un Projet Alimentaire Territorial (PAT) permet d'identifier les parcelles les plus favorables au développement d'activités de diversification agricole, en étudiant valeur agronomique, pente, réseaux... La connaissance de ces espaces est importante car, s'agissant souvent de parcelles non déclarées à la PAC, les documents d'urbanisme pourraient leur donner une autre vocation. Lors de l'élaboration des PLU(i), cette connaissance aide donc à la décision. La base de données du PAT permet aussi à la collectivité de flécher des porteurs de projets vers les terrains les plus adéquats et facilite donc l'implantation de nouveaux exploitants.

PAROLE D'EXPERT

"L'association des acteurs du monde agricole et la réalisation de diagnostics agricoles permettent d'avoir une bonne connaissance de l'activité : identification des exploitations en place, valeurs agronomique et technique des terres, projets, enjeux.... Ces éléments peuvent ainsi être pris en compte dans les documents d'urbanisme par une réflexion sur la limitation de l'artificialisation des terres exploitées et les possibilités de développement des exploitations."

CHAMBRE D'AGRICULTURE

ALLER PLUS LOIN

Accès à une ressource :

·les PAEN

https://www.les-caue-occitanie.fr/sites/default/files/fichiers/ressource/field_fichiers/PAEN.pdf

https://po.chambre-agriculture.fr/fileadmin/user_upload/Occitanie/073_Inst-Pyrenees-Orientales/FICHIERS/TERRITOIRES/EXTRAITS_GESTION_DU_FONCIER/PAEN.pdf

lien vers d'autres fiches de préconisations : n°6 Développer une économie rurale complémentaire avec les centralités



Axe 1 : Agir sur le fonctionnement du bassin de vie afin de renforcer les centralités

Enjeu : régulation du développement en dehors des centralités

FICHE 6

DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE RURALE COMPLÉMENTAIRE AVEC LES CENTRALITÉS

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Une régulation favorable aux centralités et à l'économie de proximité suppose d'inclure dans la réflexion toute l'économie rurale qui va contribuer au développement de filières courtes et à la diversification.

Des activités de prolongement de l'activité agricole ou forestière dans les zones A ou N (vente à la ferme, agritourisme, ateliers de transformation...) permettent de diversifier les sources de revenus des producteurs locaux et de favoriser l'économie locale sur des filières répondant aux demandes locales ainsi qu'aux aspirations sociétales contemporaines (consommation locale, responsable, circuits courts ...).

D'autres formes de distribution au sein des villes et des villages peuvent être également encouragées afin de requalifier le lien fonctionnel entre les espaces agri-naturels et les cœurs urbains qui en sont des débouchés économiques.

COMMENT FAIRE ?

UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DE L'ÉCONOMIE RURALE

La première étape incontournable est la réalisation d'un état des lieux précis de l'économie agricole et de ses besoins de développement. Les démarches de SCoT et PLU(i) permettent de réaliser ces diagnostics et de formuler des orientations de projet adaptées aux besoins du territoire.

S'APPUYER SUR LA PLANIFICATION POUR METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE SUR L'ÉCONOMIE RURALE

- Développer et renforcer une économie rurale au bénéfice des habitants des villages et des centralités : les activités de prolongement de l'acte de production peuvent être encouragées, mais une réflexion doit être portée pour limiter une multiplication des points de vente qui pourrait entraîner une croissance des flux automobiles dans les espaces agricoles. Imaginer des lieux de regroupement ou de mutualisation des ventes, par exemple dans la centralité, peut répondre à la fois à l'enjeu de faciliter les échanges économiques entre le monde agricole et la proche clientèle urbaine, tout en limitant les éventuelles nuisances dans les zones agricoles.
- Accompagner les porteurs de projets dans l'aménagement et l'intégration paysagère de leur projet : pour éviter la dégradation d'anciennes fermes tout en limitant le développement résidentiel dans les zones agricoles ou naturelles, le PLU peut permettre, au cas par cas, le changement de destination sur la base de certains critères. Par exemple, l'identité patrimoniale du bâtiment peut être un critère de choix des constructions sur lequel on autorisera une rénovation vers un usage résidentiel.
- Renforcer le tourisme à partir de l'agritourisme sur les territoires ruraux : les espaces agricoles ou naturels peuvent aussi être le support de flux économiques : logements insolites, équipements de tourisme vert (centres équestres, chiens de traîneau...), gîtes, commerces... Ces activités prendront le plus souvent la forme de STECAL dans les documents de planification. Il est nécessaire pour les territoires de ne pas se baser uniquement sur les projets individuels mais bien de développer une stratégie globale permettant de cadrer ces STECAL et d'éviter qu'ils impactent trop fortement l'activité agricole ou qu'ils viennent en concurrence de l'offre touristique des centralités. Sur la base de cette stratégie, le territoire peut alors sélectionner et ne retenir que les projets matures s'inscrivant dans le projet de territoire.

METTRE EN PLACE UN PROJET ALIMENTAIRE TERRITORIAL (PAT) :

Le PAT dresse un état des lieux global de l'alimentation sur le territoire, de la production jusqu'à la consommation : activité agricole, distribution, besoins alimentaires, notions de précarité alimentaire, etc.

Il permet d'identifier les atouts et les contraintes socio-économiques et environnementales du territoire.

Il exprime une stratégie traduite par des actions partenariales pour répondre aux enjeux. Par exemple, il permet d'identifier des espaces adaptés à la diversification agricole, qui doivent être intégrés à la stratégie foncière du territoire (voir fiche mettre en place une stratégie foncière).

DE NOMBREUSES MANIÈRES DE CONSOMMER LOCAL

- AMAP et magasins de producteurs
- Casiers, distributeurs automatiques
- Jardins familiaux
- Espaces test
- Marchés

La consommation de produits issus d'une agriculture locale peut prendre de nombreuses formes selon les cas, à adapter aux besoins des territoires. Une logique doit prévaloir : les magasins de producteurs ou distributeurs devraient être proposés au plus proche des centres villes ou centres villages afin de rapprocher les produits des habitants. Pour cela, les documents d'urbanisme peuvent aussi les réguler pour les limiter dans les périphéries, et s'assurer ainsi qu'ils soient complémentaires et non concurrentiels à l'offre existante...

La labellisation de certaines productions locales peut renforcer l'envie des consommateurs de consommer des produits de proximité. Enfin, au-delà des habitants, la collectivité peut montrer l'exemple et aider les producteurs en développant directement des projets, par exemple pour l'alimentation scolaire...

COMMUNIQUER AUPRÈS DES HABITANTS

L'ensemble des actions sur l'économie agricole nécessite une prise de conscience des habitants du territoire de l'intérêt de consommer local. Convaincre les habitants du bien-fondé d'une consommation plus raisonnée prend du temps, aussi chaque action portée par la collectivité devrait faire l'objet d'une communication afin d'inciter progressivement les habitants à adopter le réflexe de l'agriculture locale.

Enfin, le numérique doit être investi : il est l'outil le plus simple pour mettre en lien consommateurs et producteurs.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

- Chambre d'Agriculture, Départements (PAT), SAFER, DDT (CDPENAF) et DRAAF, les élus et services techniques, agriculteurs

Ingénierie :

- Chambre d'Agriculture, Bureaux d'étude, agences d'urbanisme, associations (Vergers Vivants, Terres de Liens,...)

POINTS DE VIGILANCE

- Ne pas multiplier les projets en zone agricole ou naturelle au risque d'entraîner une consommation foncière incompatible avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Concerter les élus, les techniciens et les acteurs du monde agricole pour la mise en place des projets

Favoriser le développement des activités agricoles

Le règlement du PLUi doit faciliter le développement des activités agricoles existantes et leur diversification. Il est possible d'autoriser l'implantation d'activités agricoles dans les zones d'activités économiques sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisance et ne sont pas soumises à un périmètre de réciprocité conformément à la nouvelle nomenclature des destinations et sous-destinations actuelle. A titre d'exemple, l'entreprise Spiruline Création s'est développée dans la zone artisanale du Charmont et au sein d'une zone à urbaniser à destination de l'artisanat, ou encore dans la zone artisanale des Monts de Gy (70) où a été créée Les Jardins Bios des Monts de Gy (zone classée en 1AUX).

Favoriser la diversification des activités agricoles

Le PLUi doit faciliter la diversification des activités agricoles en autorisant l'installation de transformation liées directement à l'exploitation agricole (atelier de transformation, bâtiment de vente...). Par exemple, la fruitière de Bonnétage (25) vend à la fois sa production de comté et des produits régionaux. Localisée au centre du village, elle bénéficie de nombreux passages.

Identifier les bâtis agricoles remarquables et encourager le changement de destination

Le PLUi des Portes du Haut-Doubs (25) comprend de nombreuses exploitations agricoles qui sont aujourd'hui délaissées ou risquent d'être délaissées. Pour remédier à ces friches ou futures friches, le PLUi autorise le changement de destination de certains bâtiments identifiés et encourage leurs réhabilitations. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur les zones de reconversion est venue en appui aux futurs aménagements pour faciliter la création de logements sans dénaturer le bâti.

2 ENJEUX À L'ÉCHELLE DE LA CENTRALITÉ.





Axe 2 : Agir sur la qualité des expériences et le rayonnement de l'offre de la centralité pour mieux capter les flux

Enjeu : Le confortement de seuils critiques (habitants, emplois, services) pour permettre un bon fonctionnement de la centralité

FICHE 7

DÉFINIR UNE STRATÉGIE GLOBALE DE CENTRALITÉ

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

L'économie de proximité repose sur un potentiel de clientèles : riverains, actifs migrants, touristes ou personnes de passage. Or les fonctions économiques et commerciales des centres s'affaiblissent :

- Baisse démographique au profit des périphéries entraînant une baisse du pouvoir d'achat,
- Diminution des emplois avec relocalisation de ces fonctions en périphéries (ZAE, ronds-points, entrées de ville, Zones franches urbaines)
- Diminution des motifs de fréquentation en raison du départ de fonctions et services générateurs de flux (médecins, équipements publics, cinémas...)
- Le développement du e-commerce et la digitalisation des services

Historiquement lieux d'échange et places marchandes principales, les centres villes doivent s'adapter aux nouveaux modes de consommation et de vie eux-mêmes impactés par les enjeux démographiques, numériques et environnementaux (pollutions et chaleur urbaine). Pour renforcer le potentiel de clientèles, les collectivités ont de leur côté tout intérêt à ne pas se voir imposer des projets non souhaités. La réflexion sur la centralité doit considérer toutes les composantes permettant d'attirer les clientèles : attractivité économique, habitat et qualité de vie, services non marchands locomotives, accessibilité.

COMMENT FAIRE ?

La définition d'une stratégie guide et l'élaboration du projet de centralité doit s'appuyer sur une méthode projet et une compréhension des enjeux de la centralité. Cette démarche tenant compte de chaque contexte peut s'appliquer à la plupart des communes en Bourgogne-Franche-Comté qui remplissent des fonctions de centralités (entre 12 et 90 services et commerces) avec une ingénierie plus légère dans le cas des petites centralités.

QUANTIFIER / QUALIFIER LES BESOINS AU REGARD DES DIFFÉRENTS ENJEUX DES COMPOSANTES DE L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ ET DES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

- Armature en services et équipements non marchands
- Armature / densification résidentielle
- Segments de l'offre commerciale à diversifier
- Repérer les secteurs à potentiels de développement et la maîtrise immobilière/foncière
- Analyse du fonctionnement du centre-ville (accès, stationnement, effets de ruptures/coupures géographiques, ambiances d'achat
- Analyse de la structure de l'habitat

IDENTIFIER LES POTENTIELS PERMETTANT UNE INTERVENTION

- Locaux vacants / îlots à restructurer (friches, dents creuses,..)
- Possibilités de changements d'usages / relocalisation de fonctions
- Perspectives de mutations de l'immobilier

DÉFINIR LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET UN PROJET DE REVITALISATION/DYNAMISATION

- Définir une stratégie 360° créant les conditions pour redonner envie de venir en centre-ville à partir des enjeux et cibles,
- Traduire cette feuille de route stratégique en programme faisant converger les actions dans le temps et l'espace pour obtenir des effets de leviers significatifs : habitat, programmation commerciale, accessibilité,... (cf autres fiches).

DÉCLINER ENSUITE LE PROJET AU NIVEAU RÉGLEMENTAIRE

Le PLU(i) peut être l'occasion d'élaborer cette stratégie. Dans le PLU(i), le PADD doit exprimer la stratégie de centralité.

- Fixer les orientations sur des secteurs stratégiques pour orienter l'investissement privé : Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) peut décliner/préciser le projet sur le centre-ville : Elle permet d'aborder toutes les thématiques transversales de l'aménagement que peut traiter l'urbanisme (habitat, mobilités, espaces publics,...). En l'absence de SCoT, les conditions d'implantation de commerces sont définies via ces OAP.
- Fixer des règles plus favorables en centre-ville et garantir une mixité des fonctions en utilisant les outils fonciers (veille foncière, stratégie et droit de préemption)

Bien définir un périmètre de stratégie avant d'aller sur les secteurs d'intervention opérationnelle des projets : la qualification du centre-ville peut être établie avec l'aide des Agences d'urbanisme selon des méthodes croisant plusieurs approches : formes urbaines, polarités accessibles à pieds concentrant divers équipements (indice de marchabilité), entretiens et analyse terrains permettant de vérifier la qualité des espaces publics.

UNE GOUVERNANCE AD'HOC :

- Utilement, une équipe technique et une instance de pilotage sont constituées au démarrage.
- Les démarches de concertation avec les professionnels et de participation citoyenne (article L103-2 du code de l'urbanisme) seront encouragées afin d'améliorer l'efficacité de l'action publique et faciliter la réalisation et l'appropriation des projets par les habitants.
- Pour la collectivité, une veille sur les programmes (ACV, C2R,...) est utile afin d'avoir accès aux financements et partenariats qui vont permettre de réaliser la feuille de route.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

-Commune, EPCI, Région, Etat (Sous-Préfet), Conseil de développement, représentants des entreprises et habitants, consulaires, agences de développement Programmes /appels à manifestation d'intérêt : Etat (DDT), ANAH, Banque des territoires et Action logement, Région /dispositif C2R (Centralités Rurales en Région)

Ingénierie

- Agences d'urbanisme, bureaux d'étude.

POINTS DE VIGILANCE

Se donner des marges de manœuvre !

- La définition d'un nouveau périmètre du centre gagnera en efficacité pour stimuler l'économie à partir d'une démarche prospective intégrant des scénari d'évolution de polarités (aire de chalandise >achats sur place).
- Il est nécessaire de s'assurer de la capacité des réseaux à absorber une densification.
- Revitaliser le centre, c'est aussi traiter la périphérie et laisser des capacités d'adaptation pour l'accueil de nouveaux usages (seniors et économie servicielle, logistique dernier km et liée au e-commerce).

Garder le cap !

- Le projet doit être piloté politiquement et avec des équipes techniques pour que la collectivité en aucun cas ne se dessaisisse de son rôle.
- Le manager de centre-ville constitue un interlocuteur clef afin d'écouter les professionnels et orienter l'investissement privé.

Montrer les résultats !

- L'équilibre financier du renouvellement urbain justifie de s'appuyer sur des expériences qui ont bien marché.
- En démarrant par des actions simples dont les résultats pourront être rapidement visibles, il sera souvent plus facile de faire adhérer le plus grand nombre à la stratégie avant d'engager de gros investissements.

Une stratégie pour revitaliser le centre de Migennes, 7 500 habitants (Yonne)
Au bord du Canal de Bourgogne, la Ville de Migennes couvre une zone de chalandise de 30.000 personnes. Avec le concours de crédits régionaux, elle engage en 2016 une étude permettant de définir une stratégie de centralité 2017-2025. La vision d'ensemble est construite avec les habitants qui expriment alors leurs attentes au cours de diagnostics en marchant et d'ateliers de conception. Depuis, l'implantation de nouvelles fonctions (maison de santé, cinéma), la politique de rénovation de l'habitat, la redynamisation commerciale et l'aménagement d'espaces publics confortables réduisant les îlots de chaleur (port à l'entrée de ville et place végétalisée en sortie de gare) ont permis de redonner une dynamique à son centre. La ville s'est impliquée fortement par une politique d'acquisition foncière, des animations et l'accompagnement de porteurs de projets (boutiques éphémères).



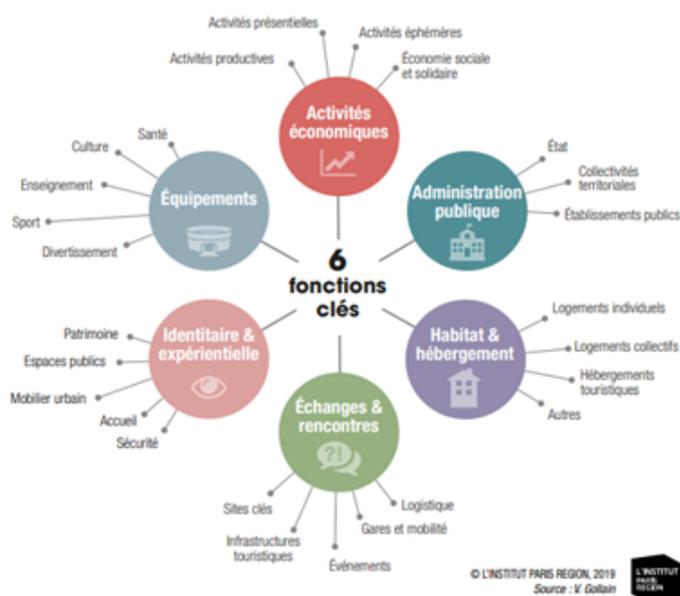
Photos : Mairie de Migennes – service développement territorial et stratégie d'attractivité

Le Dispositif Centralités Rurales en Région (C2R) créé par la Région Bourgogne Franche-Comté soutient la démarche d'élaboration par la collectivité d'une stratégie globale de centralité.

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) créée par la Loi Elan du 23 novembre 2018, vise particulièrement à lutter contre la dévitalisation et à renforcer la proximité dans les centralités. Une stratégie territoriale cadre doit être élaborée. Le comité de projet qui est institué doit déterminer obligatoirement les actions en matière de réhabilitation-restructuration de l'habitat et peut intégrer les autres thématiques suivantes :

- Développement économique et commercial
- Accessibilité, mobilités et connexions
- Mise en valeur de l'espace public et du patrimoine
- Accès aux équipements et services publics

L'ORT permet également de développer des outils concrets : permis d'aménager multi-sites, élévation du seuil de passage en Commission CDAC, par exemple.



Penser l'aménagement de la centralité à partir des fonctions et une stratégie de centre-ville à 360°

**ALLER
PLUS LOIN**

Accès à une ressource :

·David Lestoux, « Revitaliser son cœur de ville », Dossier Experts, EditionsTerritorial.

·Cahiers de l'Institut Paris Région :

[Prendre en main l'attractivité de son centre-ville - Institut Paris Région \(institutparisregion.fr\)](https://www.institutparisregion.fr/)

[Redynamiser les cœurs de ville - Institut Paris Région \(institutparisregion.fr\)](https://www.institutparisregion.fr/)

·Démarches Centralités en région Bourgogne Franche-Comté et ORT :

[Opérations de revitalisation de territoire \(ORT\) | Agence nationale de la cohésion des territoires \(agence-cohesion-territoires.gouv.fr\)](https://www.agence-cohesion-territoires.gouv.fr/) page ?

[Centralités rurales en région | Région Bourgogne-Franche-Comté \(bourgognefranche-comte.fr\)](https://www.bourgognefranche-comte.fr/)

Axe 2 : Agir sur la qualité des expériences et le rayonnement de l'offre de la centralité pour mieux capter les flux



Enjeu : Le confortement de seuils critiques (habitants, emplois, services) pour permettre un bon fonctionnement de la centralité

FICHE 8

DENSIFIER L'OCCUPATION HUMAINE DES CENTRALITÉS EN TENANT COMPTE DE L'ÉVOLUTION DES BESOINS

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Il est nécessaire pour leur vitalité que les centralités disposent d'un niveau de chalandise important car la zone de chalandise primaire (les clients situés à moins de 10 minutes d'accès d'un commerce) représente la majorité de leur clientèle : les commerces vont là où la population va ou passe.

La majorité des territoires connaissent un phénomène de départ des habitants de la centralité vers des communes plus éloignées.

Cet éloignement des populations fragilise les commerces et services de la centralité, surtout en présence d'une offre périphérique concurrentielle qui capte ces clients sortis des villes.

Pour regagner de la population, les centres villes doivent réussir à se montrer désirables et singuliers, sans quoi ils subiront toujours cette concurrence.

Face à des périphéries qui n'offrent souvent qu'un produit unique, la maison individuelle, les centralités peuvent sortir leur épingle du jeu en proposant une offre plus diversifiée et plus qualitative.

COMMENT FAIRE ?

PLANIFIER L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) permet une approche globale :

- Affiner le diagnostic sur les besoins en habitat
- Définir une stratégie règlementaire qui s'imposera aux documents d'urbanisme
- Territorialiser la production de logements
- Mettre en place des aides spécifiques sur certains secteurs

Le PLH peut être directement intégré au PLU dans le cadre d'un PLUiH qui impose une vision intégrée de l'habitat à travers les différentes pièces du PLU et permet d'assurer la bonne cohérence de la politique intercommunale en matière d'habitat.

AMÉLIORER LES LOGEMENTS EXISTANTS DU PARC PRIVÉ

Plusieurs dispositifs peuvent être mobilisés par les collectivités pour intervenir sur l'habitat privé :

- les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)
- les Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI)
- les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)
- Les Programmes d'Intérêt Général
- Des aides locales, mises en place à l'initiative des collectivités

LUTTER CONTRE LA VACANCE

Spécifiques à la vacance, ces dispositifs permettent d'inciter les bailleurs à remettre leur bien sur le marché :

- La taxe sur le logement vacant.
- La prime à la sortie de vacance

AMÉLIORER LA QUALITÉ DES OPÉRATIONS NEUVES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dispose d'une batterie d'outils :

- Identifier les secteurs propices à la densification et leur imposer une densité minimale ;
 - Réglementer la programmation des secteurs d'urbanisation (nombre, taille des logements...) au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
 - Mobiliser la large palette de prescriptions qualitatives possibles dans les OAP pour étudier l'aménagement de futurs quartiers qualitatifs ;

- Réserver certains secteurs à des constructions à destination d'hébergement : résidences seniors, foyers de travailleurs, résidences universitaires ...
- Alléger les obligations de stationnement pour faciliter les mutations

- Définir des règles qualitatives dans le règlement écrit : surfaces extérieures, terrasses...

Les dispositifs type Charte Promoteur peuvent permettre d'améliorer un projet en amont du dépôt de PC.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

- EPCI, Départements, ANAH pour les aides
- EPF pour mobiliser du foncier

POINTS DE VIGILANCE

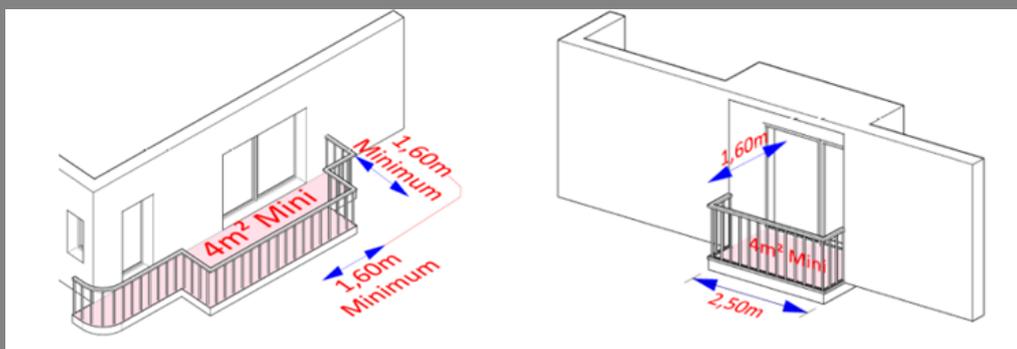
- **Une densité qualitative** : les logements produits dans le centre ne peuvent se contenter d'être denses : ils doivent être de qualité pour être concurrentiels face à l'offre périurbaine.
- **Une approche territoriale globale** : la densification des centralités ne peut fonctionner qu'avec des actions parallèles de régulation des périphéries (voir fiche consacrée à la régulation de l'habitat en périphéries)
- Densifier l'occupation humaine pour densifier l'habitat : les tissus urbains des centres sont compatibles avec une grande diversité d'emploi. Réfléchir à une localisation préférentielle des emplois dans le centre fera du centre un choix préférentiel d'habitat.
- **Des logements singuliers** : contrairement au diagnostic fait à l'échelle d'un bassin de vie, les centres-villes manquent souvent de grands logements, et ne permettent pas de répondre aux étapes les plus longues des parcours résidentiels à des prix abordables. Le PLU peut interdire les divisions et imposer la création de grands logements en ville.

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Le PLU de Rennes métropole : des logements de qualité en ville

Nouvelles règles d'urbanisme : des balcons, des jardins, des stationnements vélos (rennes.fr)

À partir du 12 janvier 2023, les logements collectifs devront proposer pour chaque logement balcon, terrasse ou loggia privatif d'au moins 4m², ou à défaut, un jardin, terrasse ou en toiture d'au moins 6 m² par logement. Le stationnement vélo prendra aussi d'avantage d'espace avec 1 place par chambre pour les publics non dépendants. Ces espaces devront aussi être facilement accessibles.



**ALLER
PLUS LOIN**

Accès à une ressource :

·Agences d'Urbanisme - Région Bourgogne-Franche-Comté, Cahier SRADDET sur la prise en compte du Vieillissement dans les documents de planification et dans les aménagements urbains, 2022.

·Les fiches outils du CEREMA sur l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), le Projet d'Intérêt Général (PIG), etc.

·PLH : articles L302-1 à L302-4-2 du Code de la construction et de l'habitation.



Axe 2 : Agir sur la qualité des expériences et le rayonnement de l'offre de la centralité pour mieux capter les flux

Enjeu : Le confortement de seuils critiques (habitants, emplois, services) pour permettre un bon fonctionnement de la centralité

FICHE 9

IMPLANTER LES ÉQUIPEMENTS DE CENTRALITÉS, LES EMPLOIS ET SERVICES EN CENTRE-VILLE

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

L'économie de proximité dépend des flux de fréquentation des activités des centralités. Or, une part significative de ces flux est générée par la densité et l'attractivité des emplois, services et équipements présents dans le centre-ville.

Par exemple, les flux sont importants lorsqu'il y a la présence d'une école et la scolarisation des enfants ou la présence des étudiants autour d'un campus en centre-ville. Le regroupement de professionnels de santé favorise également la fréquentation.

Par conséquent, les centres-villes doivent être en mesure de répondre à des besoins marchands mais également non-marchands, en particulier liés au vieillissement ou l'aspiration à une meilleure qualité de vi(II)e.

La diminution des emplois et de ces équipements présents dans le centre-ville, ou leur départ, a entraîné une diminution des flux mais également une perte d'attractivité globale des centres-villes (choix d'habitat ou de lieu de travail) par rapport à d'autres pôles concurrents et des phénomènes de vacance.

Pour toutes ces raisons, il est important d'agir sur les leviers de la stratégie d'implantation d'équipements et services dans les centres-villes.

COMMENT FAIRE ?

La collectivité élabore sa stratégie de localisation des équipements, emplois et services en ayant une connaissance des enjeux de son territoire et des documents de planification plus larges. Les choix doivent s'articuler avec différentes politiques publiques (SRADDET, SRDEII et implantations des centres de formation pour les filières stratégiques, schéma régional de santé, formation et orientation, schéma d'accueil des entreprises et des activités tertiaires, Schéma des mobilités...).

MENER UNE RÉFLEXION À GRANDE ÉCHELLE

A l'occasion d'un diagnostic de SCoT seront identifiés les enjeux liés aux besoins du territoire et de sa population, tant en termes d'emplois que d'équipements stratégiques. Il s'agit également de prendre en compte les besoins des acteurs socio-professionnels, mais également les opportunités (et menaces) qu'occasionnerait un nouvel équipement de centralité (ou son départ).

LOCALISER LES ERP STRUCTURANTS (Règle N°6 du SRADDET)

Les Etablissements Recevant du Public (ERP) peuvent être identifiés ainsi que leur localisation : structure d'accueil de personnes âgées ; accueil pour personnes handicapées ; salle d'audition, de conférence, multimédia ; salle de spectacle ou cabaret ; salle de projection, multimédia ; salle polyvalente à dominante sportive de plus de 1200 m² ; établissement d'enseignement ; crèche maternelle, halte-garderie, jardin d'enfants ; bibliothèque ; établissement de santé ; établissement sportif clos et couvert, ...

Dans le cas où leur localisation ne pourrait pas se trouver en centralité, les établissements et équipements à fréquentation importante devront disposer d'une bonne accessibilité par les transports alternatifs à l'autosolisme.

TRADUIRE DE MANIÈRE OPÉRATIONNELLE L'INSERTION DES ÉQUIPEMENTS, EMPLOIS ET SERVICES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet d'exprimer la stratégie sur les fonctions de centralités et de cibler les secteurs d'intervention favorables à une mixité qui bénéficie davantage à l'économie de proximité, en particulier pour la fonction services et sa localisation dans le centre-ville avec d'autres fonctions (habitat-activités,...).

Plusieurs outils viendront préciser leur insertion :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programme (OAP) ciblant le Centre-ville ou la thématique commerce et artisanat : Elle permet de préciser l'ambition de la collectivité et la stratégie en matière architecturale et d'aménagement urbain sur ce secteur : des objectifs de mixité fonctionnelle, de continuité spatiale entre les lieux de services (commerces/activités et équipements) et d'axes de circulation ou de liaisons piétonnes et cyclables pourront être intégrés ; possibilité d'adapter les règles de stationnement à proximité d'offres de transport en commun en fonction de la qualité de la desserte des activités.
- Le règlement : Il est la seule pièce du PLU(i) qui s'impose par un rapport de conformité aux autorisations du droit des sols. Il doit être rédigé avec vigilance au risque de bloquer certaines implantations. Par exemple, des règles différenciées en matière de stationnement selon les destinations, peuvent faciliter des opérations en centralité. Il peut localiser l'emprise des équipements et leur extension et ainsi rendre possible tout ajustement et une éventuelle implantation venant renforcer les fonctions de centralités : le plan de zonage et le règlement littéral du PLU(i) peuvent délimiter des emprises de servitudes d'emplacements réservés pour un projet d'intérêt général répondant à un besoin réel, sa création ou sa modification (Art.L151-41 du Code de l'Urbanisme) ; il doit en préciser la destination (Art. R 151-27) ou prévoir plusieurs destinations : par exemple une école et un accès sécurisé ou un espace vert, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (Art. L 151-41 et R. 151-43 du code de l'urbanisme).

Dès l'amont des études d'opportunités, envisager les impacts futurs et inclure dans les diagnostics et plans de mobilités la desserte des sites d'équipements ou activités.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

- Habitants, élus des communes, EPCI, Région (schémas) et Département (au titre du Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services Publics), Etat (DDT, Rectorat, DGFP, ARS, etc), Conseils de développement, Chambres consulaires et CRESS, représentants des entreprises
- Financements : Europe, Etat, collectivités, Banque des territoires

Ingénierie :

- Agences d'urbanisme, bureaux d'étude

POINTS DE VIGILANCE

Tendre vers une mixité des fonctions et des usages pour la centralité

- Faire de la pédagogie sur les avantages de trouver en centre-ville un ensemble de fonctions et intégrer l'enjeu de multifonctionnalité par une approche transversale « centralités » dans les SCOT et le Plu(i) permet de prendre en compte l'interaction entre commerce/habitat / services non marchands et mobilités.
- En particulier, l'implantation de services doit permettre de s'adapter aux nouveaux usages et sociologie (seniors et économie servicielle, dernier km et e-commerce).
- Une implantation en centre-ville doit s'accompagner d'aménagements permettant d'optimiser un foncier rare et de limiter les impacts (mutualisation des usages et approche des flux intégrant les flux générés par d'autres politiques publiques).

Rendre l'investissement en centre-ville plus aisé !

- Simplifier l'investissement qui ne va pas en périphérie, en facilitant les opérations de renouvellement urbain en centre-ville et reconfiguration des linéaires (règles plus favorables).
- Un point de vigilance doit porter sur la nécessité d'anticiper les acquisitions foncières et le coût d'acquisition d'un terrain bâti ou non bâti en emplacement réservé (le propriétaire pouvant exiger cette acquisition en raison de son droit de délaissement). Les emplacements restés non aménagés pendant un délai anormalement long devront être supprimés si l'intention de réaliser l'équipement n'est plus réelle.

Chaque emploi a sa place

- Flécher les emplois vers le centre ne doit pas conduire à une baisse de l'animation du centre. Beaucoup de centralités voient des commerces du quotidien (commerces de bouche notamment) être progressivement remplacés par des services (banques, assurances, opticiens, services de santé, bureaux ...). S'ils répondent à des besoins réels de la population, ces services n'ont pas forcément besoin d'une façade commerciale. Le PLU peut imposer via les linéaires commerciaux que les rez-de-chaussée de certains secteurs soient réservés aux commerces de détail en excluant les activités de services.

**RETOUR
D'EXPÉRIENCE**

Direction de la formation de la Région Bourgogne Franche Comté et Rectorat

Confrontés à une baisse des effectifs scolaires et difficultés de recrutement de certaines filières de formation clefs pour l'économie régionale sur des sites excentrés moins attractifs par rapport à des formations extrarégionales (manque de logement, faible accessibilité en matière de transport, ou d'offre culturelle, associative...), les acteurs de la formation voient de plus en plus l'investissement dans les équipements de formation comme une « brique de vie dans la cité ». Dans le Morvan, c'est le cas d'Autun (13 000 habitants). Les collectivités et acteurs socio-professionnels cherchent à agir ensemble et de manière pragmatique dans le cadre du Contrat de Plan Régional de Développement des Formations et de l'Orientation Professionnelles (CPRDFOP).

Maison de la Garonne - Ville de Cazères (31) : La Maison Garonne, implantée sur le lieu d'une ancienne scierie, hangar à bateaux le long de la Garonne, joue aujourd'hui le rôle de locomotive de cette ville labellisée « station verte » et « ville nature », en accueillant des expositions sur le thème du fleuve aussi fierté des habitants, des ateliers comme le propulseur (fab-lab), animations et une guinguette durant l'été qui génère de la fréquentation.

Accès à une ressource :

·Etude de l'Agence de la cohésion des territoires :
<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/fonctions-centralite-equipements-services-dynamiques-territoriales-299>

·Guide de la Banque des territoires sur la redynamisation des centres-villes :
Guide pratique 10 essentiels de la redynamisation commerciale <https://www.banquedesterritoires.fr/>

lien éventuel vers autres fiches préconisations : fiches n° 10 stratégie commerciale, n°20 parcours marchands...

Axe 2 : Agir sur la qualité des expériences et le rayonnement de l'offre de la centralité pour mieux capter les flux



Enjeu : Le confortement de seuils critiques (habitants, emplois, services) pour permettre un bon fonctionnement de la centralité

FICHE 10

DÉFINIR SA STRATÉGIE COMMERCIALE À L'ÉCHELLE DE LA CENTRALITÉ POUR FAVORISER L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Les critères de rentabilité des investisseurs basés sur une logique de m² ont entraîné des implantations surdimensionnées en périphérie ces dernières décennies. C'est ce décalage entre la croissance du plancher commercial et de la population et cette offre supérieure à la demande qui fragilise les activités et emplois de proximité. Plus récemment, le regain d'intérêt pour les centres-villes s'accompagne pour certaines collectivités d'une pression forte des opérateurs pour occuper les meilleurs emplacements.

Dans le même temps, les nouvelles tendances d'achat ou d'usage et l'attente de la population ne trouvent pas toujours de réponse dans la logique du marché : ambiance et modes d'achats recherchés, renouvellement rapide des cycles (changement d'enseigne ou concepts marchands...), circuits courts.

La collectivité veut se saisir d'enjeux qui ne sont pas toujours compris : accueillir de nouveaux habitants, retenir les navetteurs. Elle ne doit pas subir les stratégies d'autres : le constat est celui d'une régulation aujourd'hui peu opérante tant de la part des acteurs du marché (multiplication des formats d'offre en particulier dans l'alimentaire, séparation entre la propriété des murs et l'exploitation qui alimente une bulle) que des CDAC.

Le dialogue et l'engagement des acteurs privés dans le pilotage de la stratégie de rééquilibrage face aux changements de modèles à l'œuvre implique des itérations entre le public et le privé.

COMMENT FAIRE ?

La définition d'une stratégie d'aménagement et de développement commercial permet d'établir un cadre de dialogue et de régulation des implantations avec le privé.

FAVORISER UNE COLLABORATION LE PLUS EN AMONT POSSIBLE

La collaboration avec les acteurs privés se traduit par de la concertation et une instance de gouvernance qui sera associée à la stratégie de centralité :

- Maire ou son représentant
- Elus en charge du commerce, de l'habitat, des transports
- Représentants des commerçants et artisans mais également des clubs d'entreprises en périphérie
- Représentants des commerçants non sédentaires
- Représentants de l'Office de tourisme
- Représentants de la CCI et de la Chambre de métiers et de l'artisanat

RENFORCER LES MOYENS D'OBSERVATION : L'OBSERVATOIRE COMMERCE

connaissance pour agir doit être renforcée, ce qui suppose des capacités d'observation. En se dotant d'un Observatoire du commerce, la collectivité peut s'appuyer sur un bon diagnostic de l'attractivité de son centre et d'indicateurs permettant une évaluation dans le temps de la trajectoire d'évolutions de l'activité et des facteurs de commercialité :

- Les indicateurs sociodémographiques : zone de chalandise, taux de croissance de la population, taux de renouvellement de la population (part des habitants résidant sur la zone de chalandise depuis moins de 5 ans), médiane de revenus, taux de migrations quotidiennes (part des actifs quittant la commune / jour)
- Les indicateurs commerce : taux de diversité commerciale, taux de vacance, taux de renouvellement, densité de commerce alimentaire, taux de présence CHR, taux d'équipement en enseigne, taux de croissance des surfaces commerciales, ...
- Les indicateurs urbains : taux d'offre de stationnement (rapport entre le nombre de commerces en centralité et le nombre de places), qualité et cohérence des devantures et façades commerciales, accessibilité des commerces et de l'espace public, dispersion/concentration commerciale

- Les indicateurs urbains : taux d'offre de stationnement (rapport entre le nombre de commerces en centralité et le nombre de places), qualité et cohérence des devantures et façades commerciales, accessibilité des commerces et de l'espace public, dispersion/concentration commerciale

Outre ces indicateurs, les enquêtes de fréquentation sur la zone de chalandise ou d'influence de la polarité permettent de connaître les motifs de fréquentation et de non fréquentation selon le profil de personnes mais aussi leur vision de l'évolution de l'attractivité et de leurs besoins, les demandes et leurs priorités d'intervention.

Un inventaire sur le terrain et une cartographie permettront de localiser l'offre et de suivre dans le temps l'évolution des locaux vacants.

ÉLABORER UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

Une fois le diagnostic établi, une stratégie d'anticipation foncière sur les polarités doit être élaborée. Ces deux démarches pourront être conduites à l'occasion du SCOT et du nouveau DAACL issu de l'Art 219 de la Loi Climat et Résilience puis traduite dans le PLU(I).

La stratégie d'anticipation doit permettre :

- un effet de masse : l'agglomération de plusieurs commerces demeure un des fondamentaux pour générer du flux et développer les activités,
- le maintien d'une locomotive alimentaire et son développement futur en centre-ville,
- l'organisation des activités à une échelle interterritoriale, en particulier pour la logistique en l'articulant avec les enjeux de mobilité et air/climat (Plan de mobilité et PCAET),
- une forme d'agilité en prenant en compte les adaptations au commerce de demain, la mutualisation de services entre activités, les possibilités d'accélérer la transition énergétique, l'intervention sur les locaux vacants et la structuration de pôles logistiques de proximité,

D'AUTRES LEVIERS SONT ÉGALEMENT MOBILISABLES

La planification et une stratégie foncière ciblées sur les activités seules ne suffisent pas et la collectivité pourra recourir à d'autres actions :

- créer des équipements et maintenir des services générateurs de flux
- travailler l'effet vitrine du cœur de ville et créer un parcours marchand en enchantant les clients
- renforcer l'accessibilité et le confort des déplacements par tous les modes (2 roues et marche) et adapter l'offre de stationnement
- animer la démarche de redynamisation commerciale avec les acteurs et un manager de centre-ville qui intervient dans la prospection d'enseignes ciblées
- instituer un comité d'agrément pour également maîtriser les destinations
- recourir à la fiscalité sur les locaux vacants

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

- Habitants, CCI, CMA, représentants de fédérations du commerce, associations de commerçants et clubs d'entreprises, représentants des commerces non sédentaires et association de promotion des marchés...

Ingénierie :

- Agences d'urbanisme, bureaux d'étude

POINTS DE VIGILANCE

Pas d'entorse aux règles du jeu : la collectivité donne l'exemple

La résistance à la pression des opérateurs revient aux élus. La collectivité doit éviter les implantations majeures en périphérie en cours de réflexion sur la stratégie pour éviter les objectifs et les orientations qui seraient appuyés sur des données obsolètes. Dire que l'on veut recentrer les services dans les centres pour récupérer du foncier productif sera plus crédible si les implantations d'équipements publics le sont également.

Mobiliser le collectif pour faire vivre le récit !

L'exercice de prospective suppose d'associer largement. Il est préférable de concentrer les réflexions sur des temps courts afin de mobiliser plus facilement les acteurs.

RETOUR D'EXPÉRIENCE

L'**Observatoire du commerce de Lorient Agglomération (56)** permet de suivre l'évolution du commerce et les implantations que le SCOT et le DAAC privilégient dans les centralités.

La Charte de confiance signée entre la Fédération des SCoTS et les grandes fédérations du commerce repose sur 7 engagements déclinables localement. La collaboration le plus en amont possible et le recours aux moyens d'observation des acteurs du commerce en sont deux exemples qui peuvent être aisément actionnés par les territoires (voir : Etude SCOT et aménagement commercial de demain réalisée par la fédération des Scots, p.41)

PAROLE D'EXPERT

"La Chambre de Commerce et d'Industrie oeuvre en faveur du développement de l'offre commerciale en mettant l'accent sur le maintien et l'enrichissement de la diversité de l'économie de proximité. Cette approche repose sur une expertise robuste, basée sur une compréhension approfondie des réalités économiques locales. En fournissant des outils et des analyses adaptées aux besoins des entreprises et des collectivités, la CCI contribue à la construction d'une base solide pour la définition de stratégies commerciales efficaces. Cette expertise inclut la conception d'outils d'observation de l'appareil commercial et des flux de consommation, leur actualisation régulière avec des données récentes, ainsi que leur exploitation pour éclairer les décisions stratégiques des acteurs économiques locaux."

CCI SAÔNE-DOUBS

Accès à une ressource :

·Charte de confiance et étude sur les enjeux de l'aménagement commercial [EtudeSCoT et l'aménagement commercial de demain FedeSCoT2019 1 .pdf \(scot-vosges-centrales.fr\)](#)

·Observatoire de Lorient : [Observatoire commerce et centralités - Lorient Agglomération \(Communication n°130\) - Fnau](#)

·Portrait commercial réalisé par une CCI : <https://www.saone-doubs.cci.fr/produit/realiser-un-portrait-commercial-de-votre-territoire>

voir les fiches : n°3 Réguler les implantations en périphérie ; n°11 stratégie foncière ; n°12 Améliorer l'accessibilité pour les clientèles ; n°19 Développer une offre complémentaire et réglementer les changements de destination

ALLER PLUS LOIN



Axe 2 : Agir sur la qualité des expériences et le rayonnement de l'offre de la centralité pour mieux capter les flux

Enjeu : Le confortement de seuils critiques (habitants, emplois, services) pour permettre un bon fonctionnement de la centralité

FICHE 11

METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Améliorer l'accessibilité, agir sur les parcours marchands ou sur l'offre commerciale ... la majorité des actions au bénéfice de l'économie de proximité se traduisent spatialement, et demandent donc une traduction foncière. La définition de stratégies multiples n'a de sens que si la mise en œuvre concrète est possible, ce qui implique bien souvent une maîtrise foncière de la part de la collectivité.

La mise en place d'une stratégie foncière constitue ainsi un pilier fondamental pour la planification et le développement territorial, en conciliant les intérêts économiques, sociaux et environnementaux à travers une gestion équilibrée du foncier :

- elle anticipe et planifie les démarches foncières à différentes échelles (territoire, ville, quartier, site spécifique,...)
- elle guide les choix d'aménagement et prévoit le développement futur en ciblant des espaces stratégiques,
- elle définit des orientations stratégiques à court, moyen et long terme,
- elle identifie des enjeux territoriaux (croissance démographique, besoin de logements, préservation des zones agricoles et naturelles,...) et des fonciers stratégiques pour répondre à ces enjeux
- elle permet la mise en œuvre et la justification des actions foncières destinées à l'acquisition de ces fonciers
- elle permet ainsi de préserver des espaces agricoles et forestiers et de mieux répondre aux exigences réglementaires qui imposent de mobiliser en premier lieu les potentiels fonciers en densification

COMMENT FAIRE ?

Plusieurs outils sont mobilisables :

OBSERVATION TERRITORIALE

Le premier levier est une veille attentive, qui permet de repérer les gisements de fonciers, les possibilités d'acquisition ou de mise à disposition de terrains (terrains vacants, bâtiments abandonnés, etc.), par le biais d'observatoires de la consommation foncière et de l'artificialisation et d'observatoire des espaces mutables (foncier et bâti). L'observation des dynamiques du territoire permet de mieux connaître les marchés, les espaces de mutation du territoire, ses contraintes...

Une approche prospective permet de déterminer les besoins du territoire au vu des perspectives de développement à court, moyen et long terme.

La veille permet enfin de suivre le marché, connaître les ventes, et donc de mettre en œuvre la stratégie en intervenant, au moment des ventes d'aliéner, via la préemption.

PLANIFICATION ET STRATÉGIE

Les documents de planification permettent d'exprimer et traduire des besoins en foncier, de localiser préférentiellement les sites de projet et de mettre en place les premiers outils d'acquisition, notamment au moyen des emplacements réservés.

MISE EN OEUVRE : L'ACTION FONCIÈRE

Elle peut s'appuyer sur plusieurs outils concrets :

- L'incitation par la mise en place d'outils fiscaux
- Les leviers réglementaires : droit de préemption, droit de préemption commercial
- Le portage par l'EPF ou la création d'une foncière
- La gestion des baux (baux à loyer modéré, baux de longue durée : les baux à construction, par exemple, permettent de dissocier la propriété et le bâti avec pour avantage pour la collectivité de garder la destination de la construction, clauses de révision progressive du loyer, contrats de location-partage, baux avec clauses spécifiques, contrats d'occupation mixte...)

- L'Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP) : remembrement foncier entre plusieurs petits propriétaires
- Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale (extension de la concession d'aménagement) mis en œuvre dans le cadre d'une Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) et du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (au sens de l'article L 214-1 du code de l'urbanisme)

MOBILISATION ET FÉDÉRATION DES ACTEURS

La consultation des acteurs économiques locaux permet d'identifier les besoins fonciers et d'aménagement et de fédérer autour de la stratégie foncière identifiée. L'association plus large d'acteurs permet aussi de faciliter l'essaimage des actions. La démarche de stratégie foncière est cyclique, et en mouvement constant : les remontées de terrain et d'acteurs permettent par exemple d'alimenter l'observation et la planification. En conséquence, cette stratégie doit être portée politiquement et faire l'objet d'une animation régulière.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

-Etat, Région, Départements, EPCI, ADEME, ANAH, ANCT, bailleurs, notaires, promoteurs...

Ingénierie

-CEREMA, EPF et foncières, agences d'urbanisme, bureaux d'études,

POINTS DE VIGILANCE

Prendre en compte les spécificités territoriales en associant les acteurs !

L'association des chambres consulaires en amont et dans la gouvernance permet d'éviter des erreurs.

Planifier à long terme (en dehors du cycle politique, ...)

Évaluer les contraintes et opportunités d'une acquisition !

Comme outil, le droit de préemption est assez adapté pour des petits bourgs et PVD. Il permet de faire remonter toutes les opérations mais dans le même temps il peut être coûteux et assez complexe à mettre en œuvre avec un risque contentieux et un délai encadré pour recéder le bien.

Mettre en place des outils de suivi et d'évaluation

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Locaux préemptés à Belfort (90) :

En 2019, la Ville de Belfort crée la société d'économie mixte Semaville, pour redynamiser l'activité commerciale. L'outil permet de préempter des locaux commerciaux vides, de les réhabiliter et de les louer. Il s'inscrit dans le dispositif de revitalisation des centres-villes. Le but est « de maîtriser le foncier commercial stratégique ». Lorsque des locaux sont vides, la Ville préempte et les achète. Ensuite, elle rénove « aux standards actuels », pour les relouer ou les revendre. Mais elle rénove en fonction des demandes des futurs locataires.

PLUi de la vallée de Saint-Amarin (68)

La Communauté de communes de la vallée de Saint-Amarin mène une politique d'acquisition foncière et de réhabilitation sur des friches afin de permettre l'installation d'activités et de nouveaux logements. Son PLUi concentre l'essentiel des commerces et services dans la centralité de Saint Amarin. Gage de réussite pour les opérations, une collaboration étroite existe entre le service développement économique et l'architecte urbaniste qui a aidé à l'élaboration du PLUi et qui a été recruté pour accompagner les collectivités dans leurs conduites d'opération et instruire les demandes de permis.



“Face aux enjeux de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols, au renchérissement des prix des terrains, aux besoins de production de logements en zones tendues, la question foncière est au cœur des problématiques d'aménagement territorial et s'impose de plus en plus comme une priorité des politiques publiques locales qui nécessite un temps long et une vision prospective. Sur le foncier économique, dans un contexte général de pression foncière, les difficultés d'implantation des activités économiques peuvent avoir à terme un impact sur l'attractivité des territoires. Pour les collectivités, il est donc important de définir une stratégie permettant une gestion sobre et une optimisation du foncier à destination économique. Pour construire et mettre en œuvre ces stratégies de gestion du foncier économique qui nécessitent une approche transversale, les collectivités, en particulier les villes moyennes et les territoires ruraux, ont besoin d'accompagnement.”

CEREMA

“Les friches : du foncier à haut potentiel. Le foncier est devenu un enjeu majeur, et les friches un gisement stratégique. La reconversion de friches ou zones délaissées est un des leviers pour limiter l'étalement urbain. C'est aussi l'un des axes de l'objectif « Zéro artificialisation nette » (ZAN). L'ADEME apporte des aides aux collectivités pour leur recensement et l'étude de leur potentiel de mutabilité. Au plan opérationnel, la pollution possible ou avérée de ces sites est une contrainte potentielle à étudier précisément avant d'engager des travaux. L'ADEME intervient en appui des porteurs de projet pour financer ces études et travaux. Au-delà de la subvention, nous sommes dans une logique d'accompagnement dès l'amont du projet afin de maîtriser les risques associés à ces opérations : la prise de contact et les échanges sont donc essentiels.”

ADEME

ALLER
PLUS LOIN

Accès à une ressource :

·L'ADEME a conçu une plaquette qui détaille l'offre d'accompagnement et les différentes étapes pour reconquérir les friches sur les territoires: du diagnostic territorial jusqu'à la réalisation du projet avec un accompagnement financier adapté pour prendre en charge une partie des surcoûts liés à la dépollution : <https://librairie.ademe.fr/sols-pollues/5458-la-reconquete-des-friches-l-ademe-vous-accompagne.html>

·Hauts-de-France 2020-2040 – ARAA – Construire des stratégies foncières – Guide méthodologique à destination des acteurs de l'aménagement.
<https://www.somme.gouv.fr/contenu/telechargement/34552/210110/file>

·Accompagnement de Grand Bourg Agglomération dans l'élaboration de sa stratégie foncière | Cerema

·Pôle métropolitain du Grand amiénois - Note d'enjeux - Schéma de cohérence territoriale 2020 « un aménagement durable et une gestion économe de l'espace avec la mise en œuvre d'une stratégie foncière » : https://www.somme.gouv.fr/contenu/telechargement/33301/204027/file/NE_SCOTGA_vdef.pdf

·L'AGAPE : Stratégie foncière dans un PLUiH :
<https://www.agape-lorrainnord.eu/les-activites/le-foncier/la-strategie-fonciere.html>

·France Foncier+ : le foncier économique disponible à l'échelle nationale | Cerema
·Artificialisation des sols : les outils du Cerema pour mettre en œuvre la sobriété foncière [synthèse] | Cerema

Axe 2 : Agir sur la qualité des expériences et le rayonnement de l'offre de la centralité pour mieux capter les flux



Enjeu : Un élargissement du rayonnement du centre-ville pour capter de nouveaux flux

FICHE 12

AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ POUR LES CLIENTÈLES DE PROXIMITÉ ET AGRANDIR LA ZONE DE CHALANDISE

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Le principal atout des zones commerciales périphériques par rapport aux centres-villes est leur accessibilité et les facilités de stationnement qu'elles offrent. Les difficultés de circulation et de stationnement des centres sont souvent des contraintes qui incitent les chalandis à préférer le confort des zones périphériques.

Paradoxalement, les centres qui ont connu une forte politique de piétonnisation et de lutte contre la voiture sont souvent ceux qui proposent l'expérience commerciale la plus qualitative, malgré les craintes exprimées par les commerçants avant la mise en place de ces mesures. Les centres doivent donc réussir à concilier :

- Des rues commerçantes piétonnes débarrassées des voitures
- Des infrastructures de circulation et des poches de stationnement suffisamment dimensionnées pour le fonctionnement du territoire et capables d'absorber la circulation des clients en provenance des communes périurbaines, sans quoi les zones commerciales périphériques conserveront leur leadership pour cette population.

En parallèle, la collectivité doit aussi mettre en place une politique de transport en commun permettant de favoriser l'accès aux commerces de la centralité, le rabattement via des parkings relais, ainsi qu'un développement du territoire qui ne conduira plus à une dilution des lieux de résidence.

COMMENT FAIRE ?

UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DE LA SITUATION

La première étape pour répondre aux enjeux d'accessibilité est de réaliser un diagnostic réel de la situation :

- Connaissance des flux dans le centre : suivre des indicateurs la densité de population dans le centre ainsi que ces évolutions et réaliser des études de potentiels
- Localisation des poches de stationnement et de leur utilisation
- Analyse des cheminements
- Etudes de potentiel au vu des dynamiques de population

AGIR SUR L'URBANISME

- Favoriser des formes urbaines mixtes où cohabitent habitat, commerce, santé, éducation et loisirs favorise la synergie entre ces éléments vitaux de la vie locale et limitent les déplacements contraints. La collectivité peut favoriser ou imposer la réalisation en pied d'immeuble de locaux à vocation économique (L151-16 et R151-37 du code de l'urbanisme), assurant notamment la proximité de la diversité commerciale.
- Prendre en compte les temps en plus des distances : par exemple, l'analyse des choix de développement d'un territoire peut mobiliser une analyse de l'accessibilité par des isochrones pour identifier la possibilité de développer la ville du quart d'heure, plutôt qu'une analyse unique du positionnement géographique.
- Articuler développement urbain et offre de transport, notamment en priorisant la création de pôles dynamiques à proximité des gares et pôles intermodaux : les équipements générateurs de flux sont trop souvent localisés uniquement en réfléchissant à l'accès automobile, et donc rarement connectés aux gares et aux centralités : localisés en limite d'urbanisation pour des raisons pratiques, ils peuvent alors concurrencer la centralité alors que leur but premier était de la renforcer.

AGIR SUR LA MOBILITÉ ET LE STATIONNEMENT

Pour avoir une vision globale des enjeux liés à la mobilité, l'adoption d'un plan de mobilité, obligatoire pour les agglomérations de plus de 100.000 habitants (et facultatif dans une version simplifiée pour les autres territoires) permet de faire de la mobilité un vrai sujet des politiques publiques, surtout lorsqu'il est intégré à un PLUi.

- Mettre en place un maillage de modes de transport doux et pour la marche qui favorise une mobilité locale aisée et dynamise l'économie et le traduire dans les documents graphiques du PLU : réseaux de liaisons douces, confort de marche, connexions entre quartiers résidentiels et centres d'activité économique...,

ASSURER UNE GESTION EFFICACE DU STATIONNEMENT EN RÉDUISANT LA DISTANCE PARKING-ACTIVITÉS:

- Adapter et hiérarchiser l'offre de stationnement
- Prévoir un jalonnement adapté avec une signalétique claire identifiant les activités
- Proposer des aménagements utiles encourageant les pratiques alternatives à l'autosolisme : stationnement partagé, stationnement de courte durée, 2 roues : box à vélos sécurisés.

Les actions sur la mobilité peuvent aller classiquement d'une intervention sur les cheminements, les voies cyclables, les transports en commun, mais un grand nombre de leviers peuvent être mobilisés par les collectivités :

AMÉLIORER LE MAILLAGE ET LES SERVICES DE TRANSPORTS EN COMMUN VERS LES CENTRES

- Assurer une cohérence entre les horaires des transports en commun et les horaires des commerces et des services ;
- Favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, y compris en encourageant les commerces à respecter leurs obligations
- Communiquer pour démontrer que le vélo ou le train peuvent être plus concurrentiels que la voiture : plus rapides, plus pratiques
- Agir sur la tarification pour que l'usage des transports en commun devienne financièrement plus intéressant
- Améliorer l'image des transports en commun en assurant un bon niveau de desserte, de sécurité, d'amplitude horaires

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

- Région, Département, AOM, EPCI, CEREMA
- Associations d'usagers (cyclistes, piétons et fédération de randonnée pédestre) et professionnels

Ingénierie

- Agences d'urbanisme, bureaux d'études, ...

POINTS DE VIGILANCE

Penser aux petites centralités et gérer les flux !

-Adapter la stratégie aux spécificités des territoires, en garantissant une accessibilité efficace et la fréquentation des commerces.

-Ne pas éloigner les commerces et les services des lieux de résidences (à 15 minutes à pied ou 5 minutes à vélo de chez soi, chacun devrait avoir, accès aux équipements essentiels à la vie du quotidien).

-Gérer les flux de stationnement de manière appropriée pour limiter la place de la voiture et favoriser la consommation en évitant les conflits et les encombrements.

Équité et inclusion !

-Assurer l'accessibilité à tous et développer le confort de marche, en prenant en compte les besoins des personnes à mobilité réduite, les jeunes enfants et personnes âgées.

-Inclure également les quartiers politique de la ville dans les DSP transports en commun et vélos.

A Mulhouse (68), la Ville a décidé de piétonniser la rue de l'Arsenal durant la saison estivale pour permettre aux bars et restaurants de ce secteur du centre de Mulhouse de déployer leurs terrasses et de proposer des animations. Cela favorise l'attractivité de ce secteur du centre-ville (attire du monde, anime la ville, augmente la clientèle...).



Mulhouse la rue de l'Arsenal fermée à la circulation automobile pour que chaque restaurateur puisse y disposer d'une belle terrasse

© Les Dernières Nouvelles d'Alsace. Photo L'Alsace / Darek SZUSTER

Aix-en-Provence (13) a redéfini son urbanisme et ses priorités d'aménagement à partir du concept de la ville des courtes distances. Ce concept consiste à rendre accessible à 15 minutes à pieds, ou 5 minutes à vélo, 6 fonctions essentielles pour répondre aux besoins des habitants : se loger, travailler, s'éduquer, s'approvisionner, se divertir, se soigner.

PAROLE D'EXPERT

"La politique de stationnement est un levier pour favoriser les modes actifs, améliorer le cadre de vie, développer les transports collectifs. Le sujet est cependant complexe, au croisement de besoins divers. L'enjeu de la revitalisation des centre-bourgs est notamment de remettre la voiture "à sa juste place", en rééquilibrant l'occupation de la voirie et des espaces publics entre le stationnement, la circulation et les espaces piétons ou végétalisés."

CEREMA

ALLER
PLUS LOIN

Accès à une ressource :

·Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance (AUPA) : La ville des courtes distances, du concept à la réalité
<https://aupa.fr/wp-content/uploads/2023/01/ville-des-courtes-distances-aupa.pdf>

·Rue de l'Arsenal : l'été des terrasses
<https://www.mplusinfo.fr/rue-de-larsenal-lete-des-terrasses-mulhouse/>
·Le stationnement sur l'espace public : une boîte à outils du Cerema | Cerema

·Repenser le stationnement en centre-bourg : une opportunité d'améliorer la qualité d'usage des espaces publics et leur attractivité. | Cerema

·Dossier : Une voirie pour tous | Cerema

·Club des villes et territoires cyclables

<https://villes-cyclables.org/>

Voir aussi les fiches : Définir une stratégie globale de centralité ; Agir sur les parcours marchands

Axe 2 : Agir sur la qualité des expériences et le rayonnement de l'offre de la centralité pour mieux capter les flux



Enjeu : Un élargissement du rayonnement du centre-ville pour capter de nouveaux flux

FICHE 13

DÉVELOPPER UNE DESTINATION EN METTANT EN PLACE UNE STRATÉGIE TOURISTIQUE ADAPTÉE

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Le renforcement ou le développement du tourisme et des loisirs contribue à l'économie de proximité :

- il active les circuits économiques en favorisant les consommations sur place, et l'utilisation des services de proximité
- il met en valeur le territoire, qui profite également aux habitants, venant renforcer l'attractivité de ce territoire, dans un cercle vertueux.

COMMENT FAIRE ?

IDENTIFIER LES ATOUTS DU TERRITOIRE ET LES ATTENTES

- Les sites touristiques et les ressources pour répondre aux aspirations des touristes et personnes de passage et les produits marqueurs pour développer les marchés locaux.
- Les besoins en hébergements : cibler la vacance ou les logements secondaires en déshérence, ou ne correspondant plus aux aspirations actuelles.
- Le diagnostic économique élargi à l'économie touristique en lien avec les productions locales (agricole/ artisanat), les services de mobilité, sport, restauration et l'événementiel.

DÉFINIR UNE STRATÉGIE DE DESTINATION ET RENFORCER LES MOYENS D'INGÉNIERIE

Chaque territoire selon ses atouts et ses attentes devra également se doter d'une stratégie qui lui est propre. Exemple : avoir une stratégie autour du tourisme vert et « 4 saisons » en intégrant les enjeux de transition écologique et énergétique. L'élaboration de la stratégie de manière concertée avec les acteurs pour monter en gamme puis sa mise en œuvre supposent de renforcer l'ingénierie de projet, afin d'accompagner les initiatives et d'assurer la cohérence d'ensemble des divers projets se faisant régulièrement à l'échelle individuelle.

MOBILISER LA PALETTE D'OUTILS OPÉRATIONNELS DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT

- Localiser les besoins en cohérence et en complémentarité des équipements et structures en place en optimisant le foncier (réhabilitation des friches touristiques, de bâtiments vacants).
- Utiliser le zonage et le règlement pour mettre en œuvre les espaces à valoriser pour les destinations touristiques.
- Assurer des possibilités d'accès en modes doux ou alternatifs à la voiture : voies douces / cyclables, fluviales, randonnées, itinérance, et les connecter aux gares et aux équipements / hébergements.
- Permettre l'installation d'hébergements touristiques diversifiés sans dispersion géographique (recherche des effets de proximité aux centralités pour bénéficier des commerces et services) ou s'assurer des relais en modes doux sur l'armature territoriale.
- Utiliser les outils de projets : OAP, entrée de ville, protection (R151-41 pour le patrimoine bâti, R151-43 pour le patrimoine paysager) et utiliser de manière cohérente les STECAL pour permettre des installations touristiques sous conditions.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

- Conseil départemental : PDIPR / itinérance
- Conseil Régional (SRDTL, appel à projet « développement touristique innovant des sites patrimoniaux régionaux », Schémas sectoriels oenotourisme et itinérance, réglemets d'intervention)

Ingénierie

- CRT/ADTs, bureaux d'étude

POINTS DE VIGILANCE

Penser expérience et offre complète !

La richesse générée peut être très complète si l'offre de restauration, de services et de commerces est à la hauteur des attentes : par conséquent il est nécessaire d'assurer une cohérence entre la promesse et la réalité.

Dimensionner des projets en prévoyant une adaptation, voire une réversibilité !

Le développement touristique doit s'adapter à de nouveaux enjeux : Il ne doit pas générer un excès de « lits froids », au sens de lits rarement occupés par leurs propriétaires ou non loués. Prendre en compte les évolutions climatiques s'impose aujourd'hui, en particulier pour le tourisme de montagne. De même, une limitation et une cohérence des projets touristiques doivent être trouvées en zone naturelle et agricole (STECAL).

RETOUR D'EXPÉRIENCE

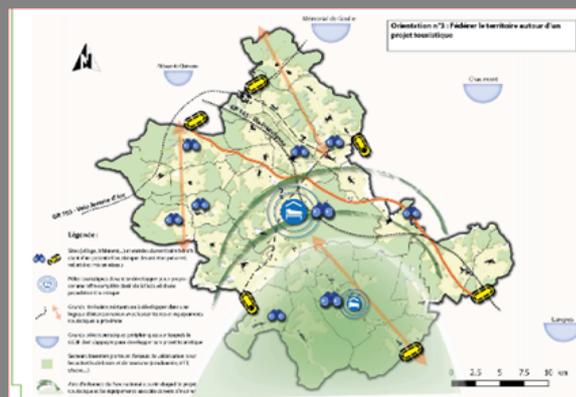
La réhabilitation d'un lieu patrimonial comme "effet vitrine" et atout en termes de visibilité : Musée du Sel de Salins les Bains (39)



Valorisation du patrimoine bâti et développement de l'animation culturelle au service du dynamisme d'un bourg centre pour développer sa notoriété, et offrir une vitrine. La transformation de ce lieu s'adresse aux visiteurs, touristes mais également aux habitants par le développement d'une offre culturelle, sportive et commerciale.

Photo : La Grande saline, source : Jura-tourisme

Un PADD qui inscrit un projet touristique comme élément fédérateur du territoire : Communauté de communes des 3 forêts (52)





PAROLE D'EXPERT

« Pour être efficace, toute stratégie de développement touristique d'un territoire doit reposer sur 2 pieds : d'une part, certes, l'ADN et les aspirations des acteurs du territoire (élus, habitants et socio-professionnels), mais aussi et surtout les attentes des clients finaux visés, à savoir les touristes, en quête aujourd'hui d'offres expérientielles authentiques. »

Yann BELLET, Pôle Filières, Observation et Ingénierie

AGENCE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE TOURISME

**ALLER
PLUS LOIN**

Accès à une ressource :

·Le centre bourg, une destination touristique, Publication du Cerema, octobre 2018
<http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>

·Schéma régional du développement de l'œnotourisme et de l'itinérance touristique à l'échelle de la région Bourgogne-Franche-Comté
<https://pros.bourgognefranche-comte.com/crt-mode-demploi/politique-touristique-regionale/>

Axe 2 : Agir sur la qualité des expériences et le rayonnement de l'offre de la centralité pour mieux capter les flux



Enjeu : Un élargissement du rayonnement du centre-ville pour capter de nouveaux flux

FICHE 14

PERMETTRE L'ACCUEIL D'ÉVÈNEMENTS MARQUEURS

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Les évènements sont des marqueurs d'identification des territoires avec des gains potentiels d'identité mais aussi d'attractivité, surtout ceux qui mettent en valeur la culture locale, l'artisanat et la gastronomie, en lien avec les lieux culturels.

Les évènements apportent ainsi des retombées directes sur l'économie locale, mais peuvent diffuser davantage par la mise en place d'une stratégie de valorisation des flux générés.

Objectifs :

- Tirer profit des flux interrégionaux, internationaux.
- Assurer le maintien ou le développement des espaces nécessaires aux évènements.
- Identifier les services éphémères ou non pouvant bénéficier aux habitants.

COMMENT FAIRE ?

ENVISAGER DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR L'ACCUEIL D'ÉVÈNEMENTS MARQUEURS

- La réservation d'espaces publics polyvalents, la création de zones événementielles dédiées et la définition de critères.
- Des espaces publics « flexibles » afin qu'ils puissent être adaptés pour accueillir des évènements (marchés locaux, de festivals culturels ou de concerts en plein air).
- Des zones spécifiques dans les plans d'urbanisme où les évènements peuvent avoir lieu sans perturber excessivement les résidents.

Dans la définition des dispositions spécifiques, les organisateurs d'évènements peuvent offrir des informations précieuses sur les besoins logistiques et les exigences d'espace adapté aux évènements, tout comme les infrastructures support nécessaires, telles que l'éclairage public, l'accès à l'eau et l'électricité.

Une fois les évènements réalisés, l'analyse de leur impact est primordiale pour ajuster les futurs aménagements et documents d'urbanisme, en tenant compte des expériences vécues.

MOBILISER LA PALETTE DE LEVIERS DE L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

Des éléments sur l'évènementiel peuvent être intégrés dans les différentes pièces :

- Dans le diagnostic, des données et analyses sur la fréquentation et l'impact socio-économique d'évènements marqueurs : nombre de visiteurs, origine géographique des visiteurs, durée du séjour, retombées économiques, valorisation du territoire (image retenue du territoire par les visiteurs notamment).
- Dans le projet (PADD pour le PLU ou PAS pour le SCoT), le développement d'évènements marqueurs et/ou de valorisation d'évènements existants avec pour objectif une mise en lumière du territoire par ses évènements ainsi que ses lieux.
- La définition d'espaces (OAP et zonage) nécessaires aux évènements en lien avec les spécificités locales vocation d'équipements dans les PLU et SCoT. Ces espaces peuvent s'accrocher à un lieu ou une activité en lien avec le patrimoine et la culture locale.

ADAPTER L'ACCESSIBILITÉ SELON LES ÉCHELLES DE DISTANCE (aménagements en gare favorisant l'intermodalité et offre de services longue distance avec le moins possible de correspondances ou temps d'attente, stationnement proche, jalonnement et aménagements sécurisant pour les 2 roues et les piétons).

LES AUTRES LEVIERS HORS AMÉNAGEMENT

- Une stratégie de labellisation de productions locale prolongeant l'expérience autour de l'événement.
- Des parcours découvertes et la mise en valeur du territoire par le tourisme reposant sur de l'événementiel et générant un impact sur l'économie locale : allongement de la fréquentation touristique (pass 24, 48 et 72h, en suscitant la curiosité des touristes par des parcours découverte, etc.), la promotion du territoire (création d'une marque territoriale),
- Les territoires peuvent également s'appuyer sur un manager de centre-ville. Il participe à la mise en œuvre et à l'animation de centre-ville. Ses fonctions sont diversifiées : de l'organisation et promotion d'animations commerciales à la prospection. Le manager de centre-ville a davantage une action sur le commerce mais il peut promouvoir, par exemple les braderies ou foires-expo, afin d'élargir leur rayonnement.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaires institutionnels / techniques / financiers

Commune, EPCI, Etat (préfet), office de tourisme, CCI, UNAT BFC, entreprises-artisans, associations, les habitants, les lieux culturels.

Ingénierie

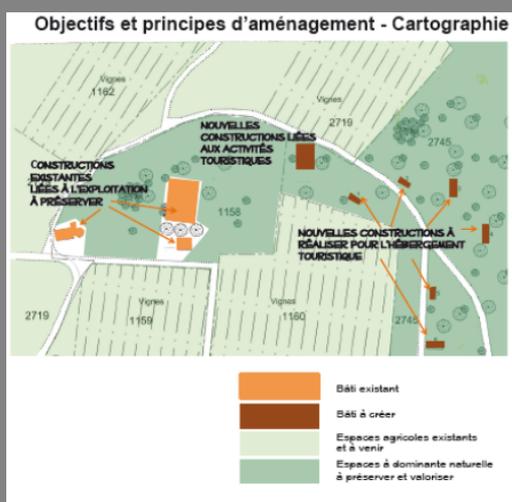
Bureaux d'étude...

POINTS DE VIGILANCE

- **Associer des acteurs qui peuvent être nombreux et diversifiés** : favoriser la participation et l'implication de la population locale, les partenariats public-privé en étant attentif à être cohérents entre la promesse et la réalité.
- **Etaler les événements dans le temps et les lieux** : pour éviter la concurrence et la dispersion des ressources ou gérer une sur fréquentation.
- **Intégrer la dimension développement durable et rester vigilant sur les retombées économiques et les coûts financiers/environnementaux** : la limite à partir de laquelle les déplacements sont compliqués ou trop favorables à la voiture ; le montage juridique et financier pour tendre vers la sobriété et supporter les aménagements et impacts qu'occasionne la fréquentation ; la valorisation pérenne des productions locales et du territoire.

RETOUR D'EXPÉRIENCE

PLU de Draguignan (83)



OAP « projet Oenotouristique » pour promouvoir le domaine viticole de renom avec de l'hébergement et un espace pour organiser des manifestations.

Un règlement spécifique (At) « Les constructions à usage d'hébergement touristique, une piscine, et un établissement recevant du public, sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à la condition de respecter les conditions d'implantation définies dans les OAP ».

Grand Besançon Métropole (25)



La marque « Besançon booster de bonheur », la traduction de l'identité du territoire Grand Bisontin, de ses atouts et ses valeurs, en un positionnement qui permet de se distinguer des autres territoires.

Angoulême (16)



Le festival de la bande-dessinée à Angoulême Angoulême est une ville moyenne, devenue indissociable à la bande dessinée. Grâce à cet événement marqueur, la préfecture de Charente est renommée et peut surfer sur l'imaginaire positive du festival de la BD. L'impact économique en termes d'image pour la ville est estimé à trois fois les retombées locales des 200.000 visiteurs durant l'événement. La transformation de cette ville-moyenne confrontée à une crise de l'industrie du papier va bien au-delà puisqu'elle a entraîné l'implantation d'équipements (Centre national de la BD, Ecole supérieure européenne de l'image) et une dynamique entre les acteurs de l'image et collectifs d'auteurs indépendants.

ALLER
PLUS LOIN

Accès à une ressource

·Note de la CRESS Auvergne-Rhône-Alpes sur l'événementiel éco-responsable
https://cress-aura.org/sites/default/files/cress_note_evenementiel-web.pdf

Axe 2 : Agir sur la qualité des expériences et le rayonnement de l'offre de la centralité pour mieux capter les flux

Enjeu : L'amélioration / la valorisation du cadre urbain et l'identité distinctive de la centralité

FICHE 15



METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE POUR DES ESPACES PUBLICS QUALITATIFS

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

- Le cadre de vie et la qualité du paysage urbain dans sa globalité constituent un élément d'attractivité tant pour les habitants que pour les personnes de passage en agissant sur la perception. La qualité des espaces publics participe à la valorisation des lieux et à son identité telle que la création architecturale ou l'appui sur le patrimoine existant.

- Les aménagements d'espaces publics ont évolué au fil du temps ; alors que dans le passé la voiture était au centre des aménagements, les évolutions d'usages, de pratiques, d'attentes des habitants encouragent les collectivités à étudier la requalification des espaces publics afin qu'elle retrouve l'attractivité qui accompagne le maintien de l'économie locale, notamment commerciale en centre-bourg.

- En réponse aux évolutions climatiques qui exposent les personnes vulnérables et aux besoins d'animer la vie locale, les espaces publics créent des espaces communs, où le bien-être et la résilience deviennent une priorité, répondant aux attentes fortement marquées en ce sens actuellement.

COMMENT FAIRE ?

STRUCTURER UN SCHEMA DIRECTEUR

- Identifier l'armature principale des espaces publics pour structurer la stratégie de requalification : opter pour une réflexion à l'échelle du bourg pour assurer une cohérence et une complémentarité dans les aménagements des espaces publics (traitement des liaisons douces, du stationnement, des places et parcs, de l'armature paysagère et arborée)
- Transformer les voies et les espaces publics attenants aux activités pour redonner une place aux usages piétons, doux ou actifs : s'appuyer sur des schémas de circulation et un état des lieux du stationnement pour offrir des solutions ou alternatives aux usagers de la voiture quand sa place a été réduite.
- S'appuyer sur le programme de requalification des espaces publics pour inscrire une dynamique d'adaptation de la ville face aux évolutions climatiques : Traiter les parkings avec des éléments paysagers et arborés (noues, gestion des eaux pluviales, îlot de fraîcheur), utiliser des outils de type Coefficient de biotope ou des prescriptions environnementales (R.151.43) ; développer des espaces publics qui contribuent à la préservation de la santé des personnes (espaces de fraîcheur, biodiversité, plantes non allergisantes, etc), gérer l'éclairage public (trame noire, réduction des consommations d'énergie) tout en assurant la sécurité des usagers.
- Organiser et aménager les espaces publics « pour tous », faciles à appréhender et résilients (PMR, personnes âgées ou en difficulté), en assurant un lieu de cohésion sociale et appropriable par chacun : lieu de culture, de partage, d'activités, etc.
- Réinvestir et requalifier les espaces en friches ou délaissés en milieu urbain en traitant qualitativement les espaces publics (ZAC, OAP) et assurer des connexions paysagères avec les espaces environnants

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

- Les collectivités / Banque des Territoires / Paysagistes-conseils des services de l'Etat / chambres consulaires (CCI / CM)

- Associations et habitants, ateliers étudiants voire scolaires
Ingénierie

-Agences d'urbanisme, bureaux d'études

POINTS DE VIGILANCE

Concertation et participation

La participation des habitants et acteurs du centre-ville est utile pour mieux concevoir le projet et faire accepter certains changements (par exemple la réduction des stationnements). De même le calendrier des chantiers doit être élaboré en concertation avec les commerçants/activités et associations faisant vivre le centre.

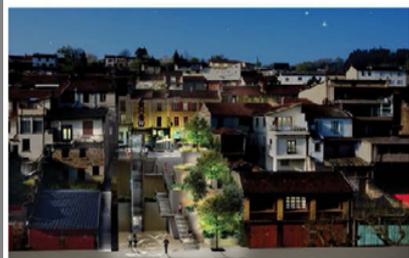
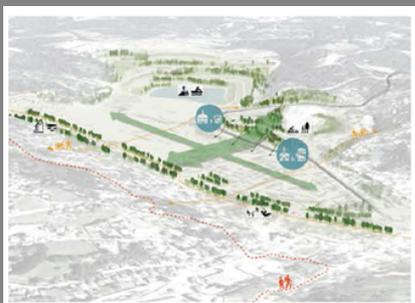
Ne pas avoir peur du vide

Un espace public de qualité n'a pas vocation à être particulièrement dessiné et paysagé, chargé de potelets, de mobilier urbain... il n'a pas vocation à conditionner l'expérience, il n'en est qu'un support et doit donc rester humble. Les espaces publics les plus emblématiques sont souvent les plus vides. Ils permettent la plus grande variété des usages, contrairement à une vision esthétique et paysagère sans approche sociologique.

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Revitalisation des bourgs centres : A Giromagny (90), un atelier de projet d'étudiants a été mené pour la revitalisation du centre bourg. La place de la voiture a été réinterrogée lors de l'intervention des étudiants de l'école d'Angers : nouveau plan de circulation, élargissement/création de trottoirs avec nouvelles terrasses, végétalisation, piétonnisation d'une place et réorganisation du stationnement. Ces aménagements permettent aux habitants de se réapproprier l'espace public et aux commerçants de disposer d'espaces devant leur vitrine.

Decazeville (12)



De haut en bas: Plan guide à l'échelle du centre-bourg de Decazeville, perspective nocturne de la percée urbaine depuis la place du centre historique de Decazeville
10 Août © Dessein de ville

Decazeville (12) : Un Plan guide à l'échelle du centre bourg répondant à une stratégie de revitalisation d'un territoire rural, visant à soutenir son rôle de centralité. A la suite du plan guide, des opérations sont mises en œuvre par un dispositif contractuel : création d'une percée urbaine : démolition de trois immeubles vétustes et création d'un espace public de liaison piétonne (ascenseur/escalier) entre le centre historique et la nouvelle zone du centre en développement

**ALLER
PLUS LOIN**

accès à une ressource :

- Guide de l'Agence d'urbanisme de Rennes :
[Guide d'aménagement des espaces publics - Fnau](#)
- Guide de la redynamisation commerciale dans les Petites Villes de Demain :
[Exe Guide pratique 40p BDT WEB HD.pdf \(banquedesterritoires.fr\)](#)
- Carnet d'inspiration pour des espaces publics conviviaux :
[Carnet d'inspiration pour des espaces publics conviviaux - Institut Paris Région \(institutparisregion.fr\)](#)



Axe 2 : Agir sur la qualité des expériences et le rayonnement de l'offre de la centralité pour mieux capter les flux

Enjeu : L'amélioration / la valorisation du cadre urbain et l'identité distinctive de la centralité

FICHE 16

VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Dans une économie concurrentielle, les territoires doivent s'appuyer sur leur image de marque. Alors que les développements urbains constatés ces dernières décennies ont vu la production de périphéries standardisées, ce sont bien les centres anciens qui constituent les étendards de l'image de marque et la carte de visite des territoires.

Plus largement, la préservation du patrimoine et du paysage favorise l'économie de proximité par la production d'un cadre de vie et de travail de qualité et à faire des centralités une destination.

En encourageant une économie circulaire par le réemploi et en favorisant la relocalisation des productions, la valorisation du bâti existant permet également dans la mise en œuvre de relancer ou créer des filières à partir de ressources locales et des économies de coûts ou de carbone. Des savoir-faire locaux risquent également de disparaître avec le départ à la retraite de nombreux professionnels et les chantiers permettent leur perpétuation.

Avec un climat de plus en plus chaud, la création ou l'amélioration des aménagements paysagers répond à un objectif de créer des îlots de fraîcheur et de biodiversité et rend la fréquentation des centres agréables en donnant envie d'y séjourner ou y résider.

COMMENT FAIRE ?

La stratégie territoriale de préservation peut s'exprimer plus largement dans le Document d'orientations (DOO) du SCOT pour être reprise à l'échelle des centralités (article L 141-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme).

Le PLU permet d'identifier les éléments patrimoniaux, mais également les enjeux particuliers du territoire et de disposer de moyens de protection et de valorisation.

Les composantes à intégrer :

- **IDENTIFIER** : l'élaboration d'un diagnostic mettant en avant les atouts patrimoniaux, bâtis, historiques, militaires, industriels, etc. ainsi que les éléments naturels et paysagers ainsi que les difficultés de maintien de leur qualité (bâti vacant, enfrichement, etc.)
- **PROTEGER** : La préservation du patrimoine territorial sur plusieurs aspects : paysage, espaces à valeur écologiques, architecture, espaces publics, ...un ensemble patrimonial qui forme le cadre de vie des habitants qui peut être protégé par des articles du code de l'urbanisme : L.151-19, L151-23 et R151-43,

Préservation des ensembles arborés en milieu urbain, valoriser et améliorer leur agencement pour répondre à des objectifs écologiques et thermiques (Trame verte et Bleu, trame noire ?)

- Encadrer les réalisations : respect des caractéristiques urbaines et architecturales pour des nouvelles constructions (ou réhabilitation) avec des éléments du règlement : volumétrie, hauteur, implantation, couleur, clôtures / haies de manière à conserver une identité et un marqueur local
- Inciter : mise en œuvre d'OAP « patrimoniales » (article R151-7) pour protéger le patrimoine
- En deçà des prescriptions réglementaires, des préconisations peuvent être écrites de manière à informer, sensibiliser les habitants et les professionnels

Autres outils :

- Les périmètres délimités aux abords des Monuments historiques (PDA), en substitution des périmètres de 500 m
- Les espaces protégés : Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) qui permettent des prescriptions au niveau des matériaux utilisés et de leur mise en oeuvre.
- Sites classés ou inscrits,
- Espaces Naturels Sensibles et Natura 2000.
- Les labels : architecture contemporaine remarquable, jardins remarquables, maisons des illustres, Pays et Ville d'Art et d'Histoire, etc.
- Les campagnes de ravalement : financement de travaux directement liés à la valorisation du patrimoine bâti ; financement en partie par la collectivité sous réserve du respect d'un cahier des charges qualitatifs

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

- Sensibilisation : ONF - OFB
- Financements : Conseil Départemental/ Etat : Directions Régionales des Affaires Culturelles (DRAC)
- Conseils : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (englobe le paysage) / Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) / ou sur requête des services de l'Etat eux-mêmes : les architectes conseils et paysagistes conseils de l'Etat
- Associations de protection du patrimoine bâti ou naturel, Fondation du patrimoine, associations de fleurissement ou de mise en valeur

Ingénierie :

- Petites cités de caractère, bureaux d'études, architectes, paysagistes, urbanistes, etc.

POINTS DE VIGILANCE

Trouver un équilibre entre protection et valorisation !

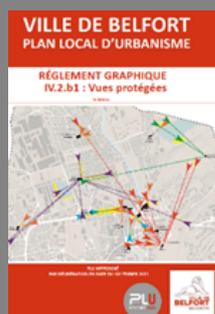
Penser également à la réutilisation dans le temps long. Ne pas rechercher à protéger l'ensemble des éléments patrimoniaux ou remarquables au risque d'empêcher leur évolution aux nouveaux modes de vie, aux contraintes des activités. Si le choix est fait de réglementer, être prêt à assumer le contrôle et les mesures coercitives !

Faciliter la vie économique dans les centres anciens : réglementer les accès et horaires de livraisons de façon adaptée aux différents flux (habitants, touristes, actifs...), matériaux supportant la charge des véhicules et aires de livraison adaptées, espaces logistiques urbains avec stock déporté et livraison terminale y compris par vélo cargo.

Consacrer des moyens !

La sensibilisation et l'accompagnement des porteurs de projets est un gage d'opérations de qualité : une permanence d'un coloriste pour les façades ou d'architectes conseil par exemple en amont, l'information sur les aides et dispositifs fiscaux incitatifs au moment du montage du dossier, la sensibilisation des habitants et des plus jeunes en impliquant les professionnels sur les savoir-faire.

RETOUR D'EXPÉRIENCE



Le PLU de Belfort (90) : Les autorisations d'urbanisme ne sont accordées aux pétitionnaires que si les projets sont conformes à des prescriptions patrimoniales et paysagères du PLU (règlement écrit et documents graphiques).

RETOUR D'EXPÉRIENCE

La forêt urbaine de Nevers (58) : 6 sites ont été identifiés au sein de la ville pour en faire des micro-forêts denses sur le modèle de Miyawaki. Outre le fait de permettre une croissance rapide des végétaux et d'absorber du carbone, ces micro-forêts sont plantées d'espèces végétales locales. Elles favorisent la biodiversité et l'adaptation au changement climatique.

La commune de Faucogney et la Mer (70) : L'ancien chef-lieu d'arrondissement, qui ne compte que 600 habitants a bénéficié d'un accompagnement de l'association des Petites Cités de caractères. Depuis la mise en œuvre des premières tranches de son programme de valorisation du patrimoine et de revitalisation par l'espace public nommé Schéma d'Aménagement Urbain de Caractère (SAUC), la plupart des commerces ont réouvert et la mairie a transféré dans une ancienne supérette son secrétariat adossé à un point d'accueil France Services pour une meilleure accessibilité et visibilité.

ALLER PLUS LOIN

accès à une ressource :

·Charte et association des Cités de caractère Bourgogne Franche Comté :
[Les Cités de Caractère » Bourgogne et Franche-Comté \(cites-de-caractere.fr\)](http://cites-de-caractere.fr)

·Forêt urbaine de Nevers :
<https://www.nevers.fr/vivre-a-nevers/environnement/les-arbres-en-ville/les-micro-forets-urbaines>

Axe 2 : Agir sur la qualité des expériences et le rayonnement de l'offre de la centralité pour mieux capter les flux

Enjeu : L'amélioration / la valorisation du cadre urbain et l'identité distinctive de la centralité

FICHE 17



PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX ENTRÉES DE VILLE ET VILLAGE

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Les entrées de villes et de villages sont des points d'entrée clés pour donner envie de s'arrêter et continuer sa visite : la première impression et le reflet de l'identité du territoire pour les habitants et les visiteurs.

Les entrées de ville et de village sont aussi des lieux générant des enjeux de déplacements : la sécurité routière en améliorant la visibilité et prévenant les zones à risque, la régulation du trafic et l'intégration d'alternatives à la voiture grâce à des aménagements.

Les enjeux à venir sur les entrées de ville et de village sont nombreux :

- Le réinvestissement et le réaménagement de l'existant (réappropriation des espaces publics notamment) en lien avec la sobriété des ressources : foncier, énergie, eau (photovoltaïque sur les bâtiments, parking, désimperméabilisation, etc.) ;
- Faire fonctionner en continuité et complémentarité ces espaces sans les séparer du projet global ni de la concertation entre territoires ;
- L'anticipation du changement de comportement d'achats en tenant compte de la fragilité de ces espaces en raison de leur faible réversibilité: le développement d'une mixité fonctionnelle, des modes de déplacements alternatifs, la renaturation de certains espaces.

COMMENT FAIRE ?

Les entrées de ville et de village sont donc des espaces cruciaux dans lesquels l'urbanisme et l'économie doivent coopérer.

Objectifs généraux : dans l'article L 101-2 du code de l'urbanisme : « L'action des collectivités locales publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : ...2° la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.»

LA DÉLIMITATION DES ENTRÉES DE VILLE ET DE VILLAGE

L'identification des entrées de ville et de village et leur analyse (diagnostic) permettent de prioriser les intentions, et proposer des interventions adaptées avec des objectifs et lignes directrices (PADD, PAS). En milieu urbain, les limites communales sont parfois difficiles à identifier, repoussant les entrées de ville aux limites de l'intercommunalité, d'où l'intérêt de penser à l'échelle du PLUi, voire du SCoT.

LES ENTRÉES DE VILLE ET VILLAGE, LIEUX D'IMPLANTATION COMMERCIALE

Le SCoT doit être plus directif en fixant des objectifs en spécifiant en particulier les localisations préférentielles des commerces. Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) fait partie intégrante du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Le DOO fixe notamment les orientations et objectifs en matière de :

- « Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;.. »
- « Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes. » (L.141-5 du Code de l'Urbanisme).

Le DAACL quant à lui détermine les « conditions d'implantation des équipements commerciaux », localise les « Secteurs d'Implantation Périphérique » et peut également « définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ».

L'ENCADREMENT DES AMÉNAGEMENTS PAR LA PLANIFICATION : OAP, RÉGLEMENT, ETC.

Pour son exécution, le SCoT peut être complété par des documents graphiques. Ils facilitent ainsi la mise en compatibilité des PLU avec le SCoT et encadrent l'émergence des opérations d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans le respect des orientations définies par le PADD, les OAP (CU art. L. 151-6) permettent de prendre des dispositions sur l'aménagement à mettre en valeur, restructurer ou aménager, comme les entrées de ville (préconisations sur les hauteurs, éléments de façade, pignons, volumétrie, etc.). Elles peuvent prendre la forme d'actions nécessaires pour mettre en valeur les entrées, d'un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants et de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les principes de l'OAP sont consolidés par les dispositions réglementaires sur les entrées de ville, le règlement du PLU peut :

- Déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant (exemple : le stationnement des véhicules professionnels ainsi que les aires de manutention seront de préférence aménagées à l'arrière des bâtiments) ;
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Il y a aussi la possibilité de créer une annexe « entrée de ville » au PLU pour mettre en adéquation l'autorisation d'équipement commercial avec le permis de construire. Les servitudes d'utilité publique et d'autres périmètres spécifiques y sont indiqués.

LA MAÎTRISE FONCIÈRE, UN ATOUT DANS LA MAÎTRISE DE L'AMÉNAGEMENT

Le remembrement foncier nécessaire à un aménagement peut être réalisé soit dans le cadre d'un lotissement, soit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le Décret n°2017-252 du 27 février 2017, relatif à la Loi de la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) impose le recours à une compétence en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir les projets de lotissements portant sur une surface supérieure à 2 500 m². Cela incite à la qualité et à la diversité architecturale.

Un encadrement des cessions foncières peut également être envisagé afin de garantir la qualité architecturale et de conception des bâtiments.

PAR LES AMÉNAGEMENTS URBAINS EN APPUI SUR LE PATRIMOINE IDENTITAIRE ET NATUREL

Les entrées de ville et de village peuvent être matérialisées par un visuel (panneaux, œuvres, bâtiment signal, etc.) qui reflète l'identité du territoire (incluant des informations locales, des événements, etc.) procurant l'avant-goût, l'ambiance de la ville ou du village.

Le paysage, le relief, les cours d'eau doivent être pris comme des atouts et permettre de guider la constitution des entrées de ville et de village avec un étalement progressif des hauteurs bâties (plus basses en bordure de voie et plus hautes à l'arrière), avec des espaces naturels comme une transition douce. Le SCoT recherche un équilibre entre espaces bâtis et autres composantes du territoire (espaces agricoles, forestiers, naturels). L'embellissement de ces zones d'entrées passe par l'intégration de plans d'aménagement paysager, notamment l'utilisation d'arbres, de fleurs, de parterres de fleurs, de trottoirs piétonniers et de mobilier urbain.

De plus, il est important d'évaluer l'impact environnemental des aménagements réalisés aux entrées, en veillant à minimiser les effets négatifs sur l'environnement local.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaires / financeurs

-Collectivités locales, ANCT-Banque des territoires (Petites Villes de Demain, dispositif ACV), Services déconcentrés de l'Etat (DDT, Architectes-conseils et paysagistes), Autorité Organisatrice de la Mobilité, association des commerçants, aménageurs, habitants

Ingénierie

-Agences d'urbanisme, bureaux d'étude

POINTS DE VIGILANCE

-Construction d'un récit sur les entrées de ville/village et leur valorisation patrimoniale en priorisant les interventions et anticiper leur développement : modèle, vocation

-Une transversalité dans le traitement qualitatif des entrées de ville (économie, mobilité avec la sécurité des 2 roues et des piétons, énergie, foncier, social, urbanisme, etc.).

-La concertation avec de nombreux acteurs aux aspirations parfois différentes.

-Le maintien de souplesse dans les outils des documents d'urbanisme.

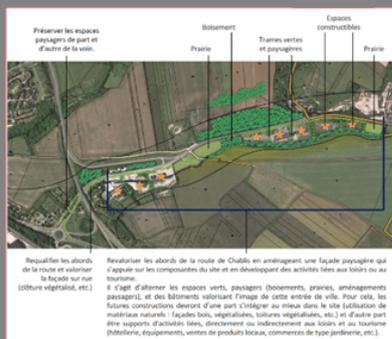
RETOUR D'EXPÉRIENCE

Les exemples de projets d'aménagement des entrées de ville citées, ci-dessous, renvoient aux objectifs de reconquête d'espaces, que ce soit de la friche industrielle, un espace très routier ou encore commercial. Ces exemples montrent les possibles pour faire évoluer les vocations dans le temps pour que les habitants ou les touristes se réapproprient l'entrée de la ville, pour qu'elle devienne un espace dans la ville. Sont développés des usages de mobilités douces, de parcs, d'espaces verts et paysagers. Ces aménagements permettent également de lutter contre l'étalement de la ville, en créant une limite spatiale qualitative.



Dans les documents d'urbanisme, l'outil "OAP" traduit les orientations du projet pour asseoir notamment les aménagements paysagers et les vocations.

La Ville de Sarralbe (57) a aménagé en parc urbain avec une halte fluviale une friche industrielle en bordure de canal.



Exemple d'une OAP entrée de ville du PLU d'Auxerre (89), entrée de ville par la route de Chablis.

ALLER
PLUS LOIN

Accès à une ressource

·L'extension du programme ACV :

[Action cœur de ville II s'étend aux « entrées de ville » | Agence nationale de la cohésion des territoires \(agence-cohesion-territoires.gouv.fr\)](https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/)

·Concours national, ressources de sites et cités remarquables de France :
Entrées de villes - Sites et Cités (sites-cites.fr)

Axe 2 : Agir sur la qualité des expériences et le rayonnement de l'offre de la centralité pour mieux capter les flux

Enjeu : L'amélioration / la valorisation du cadre urbain et l'identité distinctive de la centralité

FICHE 18



RÉGULER LA PUBLICITÉ EN RECHERCHANT L'EFFET VITRINE

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Enseignes, pré-enseignes, publicités ... les indications visuelles ne manquent pas dans l'espace public, confinant parfois à un trop-plein d'informations mal hiérarchisées, voire une dégradation du paysage, notamment sur des entrées de villes standardisées et souvent défigurées par une surconcentration de dispositifs publicitaires.

Pour autant, la publicité apparaît comme un outil naturel pour le bon fonctionnement de l'économie de proximité, permettant de mieux faire connaître l'offre locale de commerces et services, notamment à destination des visiteurs de passage.

Réguler la publicité permet donc de placer le curseur entre la qualité paysagère du territoire et un niveau d'information adapté à son bon fonctionnement économique :

- Améliorer la perception du territoire par une homogénéisation des dispositifs publicitaires et des enseignes
- Soutenir l'économie locale en lui offrant une visibilité accrue
- Limiter la puissance d'affichage des grandes entreprises
- Encourager à consommer localement grâce à une signalétique spécifique
- Mettre en valeur le patrimoine et l'offre touristique locale
- Décliner une image de marque (logo, charte graphique...) dans l'espace public

OUTILS DE L'URBANISME ET L'AMÉNAGEMENT MOBILISABLES :

Mettre en place un Règlement Local de Publicité (RLP). Ce document permet de préciser localement l'encadrement de publicités, enseignes et pré-enseignes, et notamment :

- prévoir une réglementation plus restrictive que les prescriptions du règlement national de publicité
- imposer aux commerçants des règles sur l'aspect de leur local ;

Le RLP peut être élaboré par l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLUi), sur le territoire intercommunal (sauf dans quelques cas où le périmètre est inférieur), ou, à défaut, par la commune (sur le périmètre communal).

L'élaboration et l'évolution du règlement local de publicité se calque dans la majeure partie des cas sur celle du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi). La plupart des procédures concernant ces deux documents peuvent d'ailleurs faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique, dans les conditions prévues par le code de l'environnement. Le règlement local de publicité approuvé également est annexé au PLU(i) ou aux documents d'urbanisme en tenant lieu.

Prélever la taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE)

La TLPE est un outil fiscal favorisant la régulation de certains supports publicitaires associés aux activités économiques. La taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE) est un impôt local indirect et facultatif. Applicable à l'échelle communale ou intercommunale, elle cible les supports publicitaires fixes et visibles de toute voie ouverte à la circulation publique (à l'exception des supports situés à l'intérieur d'un local). Les supports publicitaires taxables à ce titre sont les publicités, les enseignes et les pré-enseignes.

Définir des principes dans une charte des devantures et enseignes commerciales

Elle fixe des prescriptions réglementaires (hauteur, dimensionnement, positionnement, éclairage, etc.) et formule des préconisations esthétiques. Elle s'applique aux devantures et enseignes commerciales. Il s'agit d'un document non opposable aux tiers, qui est destiné à accompagner sans obligation.

Traduire l'importance paysagère dans les documents d'urbanisme (PLU/PLUi)

Une analyse des entrées de villes/villages dans le diagnostic et des propositions d'aménagements qualitatifs à partir d'OAP sur ces secteurs stratégiques (lien fiche levier n°17 entrées de ville) révéleront ces espaces.

COMMENT FAIRE ?

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

- Commune, EPCI, Etat (préfet), entreprises-artistes, Autorité de régulation professionnelle de la publicité (ARPP), acteurs de la communication et de la publicité, associations (lutte contre l'agression publicitaire), Banque de territoires,
- Dispositif : Action Cœur de Ville

Ingénierie / partenaires techniques

- CAUE, ABF

POINTS DE VIGILANCE

Faire comprendre la règle

Réguler la publicité nécessite un volet pédagogique fort auprès des entreprises : il est nécessaire d'animer la démarche dans le temps pour faire comprendre et accepter la régulation, notamment aux grands groupes qui disposent souvent de chartes graphiques rarement compatibles avec les chartes locales.

Garder le cap

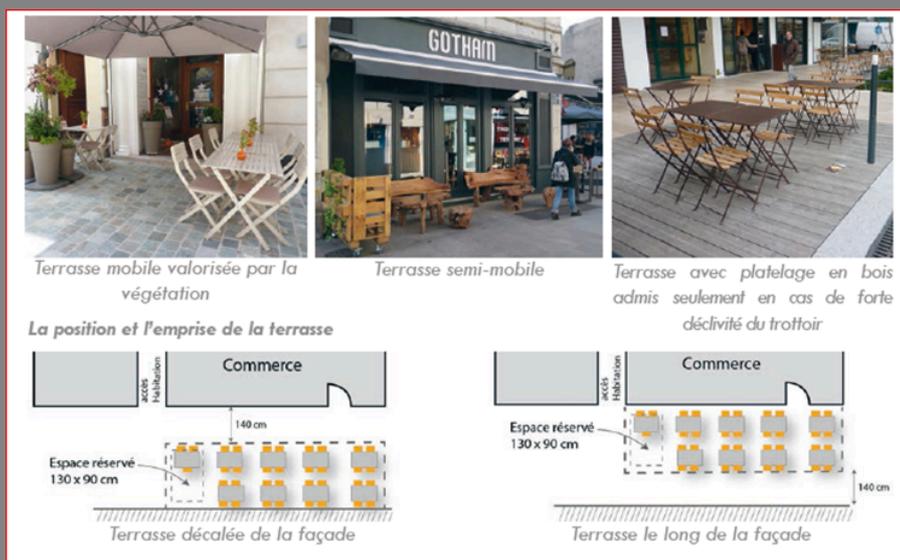
Les règles qualitatives doivent être portées politiquement dans le temps, au risque de ne pas assumer les principes définis et de remettre en cause les dispositions locales au moment d'accueillir une nouvelle entreprise ou une nouvelle enseigne commerciale : le RLP doit aussi être connu des services économie / manager de centre-ville des collectivités

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Charte des devantures commerciales à Alès (30) : dans le cadre d'Action Cœur de Ville, la ville a mis en place une charte des devantures et enseignes commerciales dans une logique de coordination et de concertation. L'objectif est de répondre à un manque de lisibilité du linéaire commercial et de dysharmonie de devantures et de façades. Cet outil, la charte, est un guide pour l'embellissement et l'animation du paysage dans la rue. La charte reste une démarche de sensibilisation, d'aide à la conception, non coercitive, par des schémas de mise en œuvre. L'exemple donné ici montre comment les terrasses participent à l'animation de l'espace public et comment leur organisation peut être choisie, dans une logique d'harmonie sur le linéaire commercial.

Ville de Nancy (54) : en application du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur et du RLP, démarche coercitive notamment en secteur sauvegardé pour retrouver les façades d'origine ; conditionnement des aides de la campagne de ravalement au respect des prescriptions + démarche architecte conseil avec l'architecte des bâtiments de France.

Exemple : charte de devanture des enseignes commerciales d'Alès.



ALLER
PLUS LOIN

Accès à une ressource :

·Alès : [Charte des devantures et enseignes commerciales](#)
[Charte des devantures et enseignes commerciales - Ales.fr](#)

·Isère - Commune de Frogès : [règlement local de publicité](#)



Axe 2 : Agir sur la qualité des expériences et le rayonnement de l'offre de la centralité pour mieux capter les flux

Enjeu : Un centre lieu désirable pour l'économie de proximité

FICHE 19

DÉVELOPPER UNE OFFRE COMPLÉMENTAIRE ET RÉGLEMENTER LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Afin de répondre aux besoins de sa population, une centralité doit lui proposer l'ensemble des biens de première nécessité. Or, beaucoup de centralités ont vu leurs commerces du quotidien, notamment les commerces de bouche, disparaître, souvent affaiblis par la concurrence des grandes surfaces périphériques qui ont progressivement remplacé bouchers, poissonniers, fromagers... Plus récemment, on observe aussi les boulangeries et tabac-presses quitter les places centrales pour les ronds-points périphériques.

Les habitants des centres se retrouvent donc parfois obligés de s'éloigner pour faire leurs courses du quotidien.

Si les centres conservent néanmoins une certaine aura pour le prêt à porter, les bijouteries, ou les services (banques, assurances, opticiens et fournisseurs d'implants auditifs, agences de voyages, agences immobilières...), la perte des commerces de première nécessité entraîne une baisse de l'intensité urbaine et de la qualité de vie des centres : c'est en conséquence une baisse de l'attractivité et de l'image des centres, et donc plus largement de l'image du territoire pour capter de nouvelles clientèles.

Face à des périphéries qui offrent, dans leurs galeries marchandes, des franchises standardisées et indifférenciées, la centralité peut s'appuyer sur ses spécificités en valorisant les commerces indépendants afin de proposer une offre et une expérience unique.

COMMENT FAIRE ?

RÉGULER L'ORGANISATION SPATIALE DU COMMERCE ET DES AUTRES ACTIVITÉS

La réglementation de l'organisation du commerce est principalement du ressort du SCoT, qui, par son Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), détermine les conditions d'implantations des commerces, notamment en fonction de leur surface. Son principal intérêt est de réguler le commerce périphérique en y autorisant que les surfaces commerciales qui, par leur surface, ne peuvent s'implanter dans le centre (voir fiche sur une stratégie de développement et aménagement commerciale concertée)

MOBILISER LA BOÎTE À OUTILS DU PLU. LES PLU PEUVENT ALLER PLUS LOIN QUE LES PRINCIPES FIXÉS PAR LES SCOT :

- Le PLU peut flécher le commerce vers le centre-ville et l'interdire zones résidentielles périphériques (UB, UC, UY ...), ou l'autoriser sous conditions
- Il peut alléger les règles de stationnement qui bloquent souvent l'installation ou l'évolution des commerces
- Il peut interdire les changements de destination de commerces voire imposer la réalisation de commerces en rez-de-chaussée pour les opérations neuves situées sur certains linéaires ou secteurs
- Il peut fixer des règles qualitatives

ANIMER ET PROSPECTER GRÂCE AU MANAGER DE COMMERCE

Le rôle d'un manager de commerce s'inscrit souvent dans une logique de projet de ville plus globale (les managers de commerces sont souvent des managers de centre-ville) et une gestion de projet animée par des comités de pilotage (cf Action Cœur de Ville).

Il peut orienter l'identité commerciale recherchée selon ce qui fonctionne aujourd'hui : miser sur le local, trouver le bon équilibre entre commerces indépendants et enseignes nationales ... Il peut prospecter pour chercher des porteurs de projets correspondant à la stratégie du territoire.

Il peut mettre en place des actions d'animation permettant une émulation des commerces de la centralité, qu'il s'agisse de valoriser l'offre (via une charte des vitrines, un label commun...), créer de l'évènementiel ou d'autres actions de communication contribuant au marketing territorial, ou encore jouer un rôle de conseil auprès des commerçants (sur le passage au digital par exemple, sur le montage de dossiers ...)

Il peut aussi avoir une action sur l'immobilier commercial et contribuer à l'action foncière de la collectivité en identifiant les locaux à acquérir pour conforter la cohérence de l'offre commerciale du centre

METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

La collectivité peut s'impliquer directement en procédant à l'acquisition de fonds de commerces ; elle possède ainsi une maîtrise totale sur la typologie des commerces et peut aussi réguler les loyers. Pour cela, il est possible d'instaurer un droit de préemption sur les fonds et murs commerciaux, au sein d'un périmètre dit de sauvegarde.

La mise en place de foncière commerce peut-être l'outil adapté. Elle peut ensuite proposer des baux particuliers destinés à soutenir des activités nouvelles ou générer de nouveaux emplois.

L'installation de comités d'agrément par la foncière commerce ou par la collectivité, permet d'associer des professionnels aux choix d'activités à implanter.

GÉRER LE COMMERCE VACANT

Pour éviter l'enrichissement, plusieurs dispositifs permettent d'animer des vitrines vacantes sur les périodes transitoires : le concept « Bed In Shop », les boutiques à l'essai ou boutiques éphémères permettent de maintenir des vitrines ouvertes, voire créer un intérêt autour de certaines cellules.

La taxe sur les friches commerciales, plutôt adaptée aux centralités qui ne cumulent pas de difficultés, peut dissuader les propriétaires de laisser leur commerce à l'abandon ; l'outil doit être utilisé avec précaution car il pourrait aussi, dans certains cas, dissuader d'éventuels porteurs de projet d'investir, voire aggraver les problèmes des propriétaires.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

- Communes et EPCI pour l'élaboration des PLUi
- SEM, foncières commerces
- CCI, CMA...
- Associations de commerçants, Structures d'insertion

Ingénierie / partenaires techniques

- Managers de commerce
- CREDOC

POINTS DE VIGILANCE

Une planification limitée rendant la maîtrise foncière impérative

- Un PLU ne peut pas réglementer les occupations du sol plus finement que le cadre des destinations et sous-destinations : s'il peut interdire ou autoriser les commerces de détails, il ne peut pas spécifier quel type de commerce de détail est souhaité ou non. Il est donc un outil relativement limité en ce qui relève de la diversité, au regard de l'animation mais surtout de la maîtrise foncière.
- Les loyers sont un élément majeur conditionnant la réussite de l'implantation d'un commerce. La régulation des loyers par la collectivité, facilitée en cas de maîtrise foncière, peut faciliter la pérennité des commerces.

Une approche globale du commerce

- L'affaiblissement des activités du centre dépend de choix de politiques d'aménagement : renforcer l'offre commerciale du centre nécessite une régulation par la collectivité du commerce périphérique et un meilleur accompagnement des acteurs vers les technologies numériques.
- Sur la valorisation de l'offre de centralité, la question du stationnement est notamment primordiale pour inciter les habitants à venir fréquenter les commerces du centre. Une réflexion sur l'offre et la tarification doit nécessairement être envisagée par la collectivité, face à l'offre illimitée et gratuite des zones périphériques.

Des interventions ciblées

- Ne pas chercher à trop élargir la centralité commerciale : il est préférable de commencer par resserrer une intervention ciblée sur des linéaires limités.

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Les testeurs de commerce (75) : Le « testeur de commerce » développé par la SEMAEST permet de proposer à des porteurs de projet un bail dérogatoire de quelques semaines à quelques mois. Plus de 50% des activités passées par un testeur ouvre une boutique pérenne.



Semaville (90) : La foncière commerce créée par la ville de Belfort avec la Banque des territoires et la SEM Tandem se porte acquéreuse de fonds ou murs vacants, ce qui lui permet de s'assurer des activités hébergées et ainsi d'assurer une diversité d'offre sur un linéaire d'activités en centre-ville.

PAROLE D'EXPERT

“Les Centralités en Milieu Rural : Maintenir une Offre de Proximité Essentielle
En milieu rural, les centralités jouent un rôle vital dans la vie quotidienne des habitants. Ces zones concentrent souvent les services essentiels tels que les commerces de proximité, les services publics, les équipements culturels et sportifs, ainsi que les lieux de sociabilité.
Le maintien ou la réimplantation du dernier commerce de première nécessité constitue en ce sens un enjeu essentiel. Dans le contexte, il est impératif de mener une analyse approfondie de la faisabilité économique d'un tel projet. Cette étape préalable permet de prendre des décisions éclairées et de maximiser les chances de succès de cette réimplantation.
La Chambre de Commerce et d'Industrie Saône Doubs offre son expertise aux collectivités locales pour mener ces analyses et études d'opportunité. Grâce à son expérience et à ses ressources, la CCI peut accompagner les acteurs locaux dans la prise de décision et la mise en œuvre de projets commerciaux viables et pérennes.”

CCI SAÔNE-DOUBS

Accès à une ressource :

·Guide de l'ADCF sur la revitalisation commerciale :
<https://www.intercommunalites.fr/publications/revitalisation-commerciale-guide-dactions-foncieres-a-destination-des-collectivites/>

·Revitaliser son cœur de ville – l'adapter au commerce de demain – David LESTOUX

·Etude de marché par une CCI : <https://www.saone-doubs.cci.fr/produit/realiser-une-etude-de-marche-etou-une-etude-dimplantation>

ALLER PLUS LOIN



AGIR SUR LES PARCOURS MARCHANDS

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Un parcours marchand, c'est un itinéraire identifié permettant d'accéder à la plupart de l'offre de la centralité. Faciliter / susciter l'achat et la consommation de services en regroupant l'offre sur un périmètre resserré, lisible et agréable va concourir au dynamisme des activités. La concentration permet plus facilement une succession d'achats et donc de renforcer les motifs de fréquentation du centre.

Les comportements des consommateurs ont également évolué. Le commerce physique fonctionne aujourd'hui en complémentarité avec le digital qui lui offre une seconde vitrine : 80% des actes d'achat commencent sur le net.

Afin d'assurer une bonne fréquentation, outre la qualité de l'offre et la qualité de l'expérience de visite pour le client, l'emplacement demeure la clef de la réussite d'un commerce.

Dans ce contexte, le centre-ville se doit de retrouver une offre attractive et montrer une certaine densité d'activités, de services et de points d'intérêts patrimoniaux autour de linéaires commerciaux.

Pour les centres-villes, il s'agit d'offrir une concentration et de permettre aux habitants et touristes de parcourir aisément le « parcours marchand » tout en prenant en compte les nouveaux comportements et temps sociaux.

COMMENT FAIRE ?

Créer un itinéraire marchand dont l'attractivité est liée à la densité et la diversité des fonctions présentes, à leur regroupement sur un périmètre identifié, au plaisir de parcourir cet itinéraire (confort, curiosité, diversité, sécurité,...). Chaque territoire doit orienter ses actions en fonction de ses potentiels et des cibles qu'il souhaite privilégier (touristes, salariés navetteurs, résidents...). Les étapes clefs :

Identifier les rues à fort pouvoir marchand et pôles générateurs de flux (locomotives commerciales ou d'équipements...) **où positionner les locomotives et densifier l'offre**

Ensuite, définir le périmètre où concentrer les flux. Pour des centres-villes plus petits, la définition d'un parcours qui associe des points d'intérêts patrimoniaux sera à privilégier pour susciter une meilleure fréquentation ; dans les villages, ce sera le regroupement de l'offre.

Construire l'identité de la centralité : par rapport au développement de secteurs concurrents, la boucle marchande permet d'éviter une standardisation du centre-ville et de rechercher un effet vitrine.

Raccrocher le parcours à l'accessibilité de la centralité

Les itinéraires ou boucles marchandes peuvent prendre différentes formes dans les politiques d'aménagement :

- des circuits jalonnés avec une signalétique
- des délimitations dans le PLU, afin de faciliter le cheminement entre des activités, des équipements publics depuis les parcs de stationnement et de transport collectif afin de prendre en charge le client/visiteur

Pour des aménagements adaptés, il sera recommandé d'associer les cibles utilisatrices à la définition des parcours et le jalonnement permettra de prendre en compte différents usages. Les commerçants devront être associés et encouragés pour réaliser des travaux sur les vitrines, le mobilier. Exemple : aides pour un mobilier homogène, règlement d'enseigne...

Le design urbain permet également de créer une ambiance d'achat et de démarquer le centre-ville : réinventer la signalétique, le mobilier, l'éclairage, la place du végétal.

Les outils de l'aménagement que la collectivité pourra actionner :

- le zonage et microzonage au niveau PLU(i) qui permet de déterminer les destinations et linéaires de protection toutes activités afin d'éviter les changements d'usages de locaux d'activités à accompagner d'autres mesures de dynamisation des activités sur les rez-de-chaussée par exemple ; un linéaire peut imposer le maintien de commerces et services ou imposer aux constructions futures la réalisation d'un commerce en RDC
- des OAP commerce et centre-ville qui permettent d'articuler les orientations architecturales, d'aménagement et de déplacement et de définir un échéancier de programmation des logements et activités
- le règlement du PLU(i) : par exemple, des règles favorisant des installations en centre, un recul de 3 mètres à privilégier entre le stationnement et les façades des activités.
- une intervention sur l'utilisation du domaine public :
 - Marquage de l'entrée du centre et signalétique des circuits marchands pour prendre en charge le visiteur/client
 - Occupation temporaire de l'espace (devant les CHR afin d'inciter les restaurants, bars à ouvrir leur établissement sur l'extérieur, etc).
- l'intervention foncière et sur l'immobilier commercial : l'acquisition de locaux ou le soutien à la rénovation permet également de lutter contre la vacance commerciale en maintenant un linéaire et l'effet de masse. Outre le droit de préemption commerciale, la collectivité devra assurer une veille foncière. L'intervention d'une foncière commerce facilite l'acquisition et la maîtrise ensuite des activités accueillies.

Gérer le commerce vacant

La vacance commerciale, fortement visible depuis l'espace public, fait peser un risque de dégradation rapide de l'image d'une centralité. Il importe donc de mettre en œuvre des outils rapidement pour éviter l'enfrichement. Sur les périodes transitoires, plusieurs dispositifs permettent d'animer des vitrines vacantes : le concept « Bed In Shop », les boutiques à l'essai ou boutiques éphémères ... sont autant d'idées à disposition des collectivités pour maintenir des vitrines ouvertes, voire créer un intérêt autour de certaines cellules.

La taxe sur les friches commerciales peut dissuader les propriétaires de laisser leur commerce à l'abandon ; l'outil doit être utilisé avec précaution car il pourrait aussi, dans certains cas, dissuader d'éventuels porteurs de projet d'investir, voire aggraver les problèmes des propriétaires. C'est un outil plutôt adapté aux centralités qui ne cumulent pas de nombreuses difficultés.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

CCI (formations,..), CMA, représentants de fédérations du commerce, associations de commerçants et clubs d'entreprises, représentants des commerces non sédentaires et association de promotion des marchés,...

Ingénierie

Agences d'urbanisme, EPF et foncière, cabinets spécialisés sur l'urbanisme commercial

POINTS DE VIGILANCE

Penser les parcours en lien avec les mobilités !

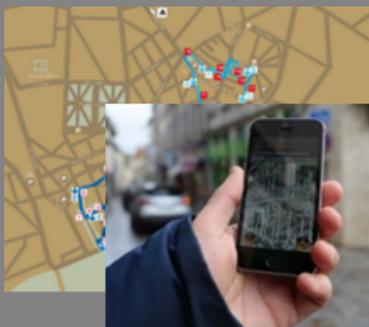
La piétonnisation présente des atouts pour la commercialité du centre mais il est important de veiller à ne pas fragiliser certains établissements et de penser les accès/stationnements y compris vélos pour des activités à acte d'achat court (boulangerie, tabac presse).

Penser à tous les usagers

La sensibilité aux innovations mises en place n'est pas la même entre les seniors et les générations Z (prolongement de l'expérience vécue du centre sur leur smartphone).

Complémentarité entre parcours de centre-ville et polarités

La création de circuits peut destabiliser certains pôles d'activité. Il est important de définir ces périmètres en lien avec les aires de chalandise et d'y associer les commerçants et professionnels.



Le fil bleu et la boucle des faïenciers à Nevers (58) :

La ville de Nevers a défini des boucles permettant d'aller à la rencontre du savoir-faire des faïenciers qui sont ainsi mis en valeur. Une application mobile Baludik permet de guider le visiteur dans son expérience du centre-ville..

Sens (89) : Pour rendre le centre-ville plus accueillant, dans le prolongement de la charte des terrasses ou du plan façades déjà actifs, la Ville de Sens a démarré la rénovation de certains de ses monuments (marché couvert et Hôtel de ville), travaille à l'amélioration de la signalétique, à l'uniformisation du mobilier et des équipements urbains. Des projets d'aménagement urbain intègrent également ce programme : requalification et piétonisation de certaines places, acquisition et reconversion de la pointe Nord de l'île d'Yonne, reconversion de certains sites et aménagements des berges. Sur le plan de la mobilité, la municipalité a prévu un nouveau schéma de circulation et de stationnement.

Intervention de la Semaest (75) : Dans le cadre de l'opération « Vital quartier », la Société d'économie mixte gère le droit de préemption pour le compte de la ville de Paris. Cela lui permet de se positionner sur certains locaux vacants. Sur le modèle des boutiques éphémères, son opération « Testeurs de commerce » lui permet d'accompagner également les porteurs de projets en mettant à disposition des locaux et un programme d'accompagnement au numérique intitulé COnnected STOré.



Bed In Shop Romans (26) : transformation en appart'hôtel insolites de locaux commerçants vacants. Principe : tourisme durable + animation centre ville en occupant une cellule vacante + participation citoyenne. <https://www.bedinshop.fr/>

PAROLE D'EXPERT

"L'importance de l'expérience client pour le succès commercial : La qualité de l'expérience client est cruciale pour fidéliser la clientèle et attirer de nouveaux clients, au même titre que l'emplacement du local commercial. La CCI Saône-Doubs accompagne depuis des années les professionnels du commerce dans l'amélioration de leur relation client. Cette démarche vise à se différencier de la concurrence, fidéliser la clientèle, favoriser le bouche-à-oreille positif et optimiser les processus internes. C'est un investissement rentable qui contribue à la croissance et à la pérennité du commerce."

CCI SAÔNE-DOUBS

Accès à une ressource :

.Guide de la redynamisation commerciale dans les Petites Villes de Demain :
[Exe Guide pratique 40p BDT WEB HD.pdf \(banquedesterritoires.fr\)](#)

.Accompagnement CCI sur l'expérience client : <https://www.saone-doubs.cci.fr/produit/augmenter-les-performances-de-votre-accueil>

METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FAVORABLE AUX PROJETS COLLABORATIFS INNOVANTS ET ACTIVITÉS DE L'ESS



POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

L'Economie Sociale et Solidaire (ESS) permet de conjuguer citoyenneté, rapport à l'espace public et économie locale.

En Bourgogne-Franche-Comté, l'ESS représente plus de 11% de l'emploi et 97% des établissements de l'ESS se concentre dans les secteurs d'activités de l'économie de proximité (G1 et G2). En effet, l'ESS est présente dans la plupart des secteurs d'activités économiques (social et médico-social, banques et assurances, arts et spectacle, enseignement...). L'ESS est donc un acteur de la vitalité économique des territoires urbains et ruraux, mais elle porte aussi une vocation : agir avec des objectifs d'intérêt général utiles à l'action publique et à la qualité du service public dans les territoires. En effet, l'ESS est non seulement le bénéficiaire de l'action publique (marchés, subventions...), mais aussi le bras armé de la mise en oeuvre de nombre de politiques publiques.

Enfin, l'ESS se caractérise par sa capacité à expérimenter des activités économiques nécessaires aux territoires du fait de son modèle économique d'hybridation des ressources à la fois marchandes et non-marchandes : réimplantation de commerces (bar, épicerie...) portés par des habitants ; nouvelles activités autour de la transition écologique (économie circulaire et fonctionnelle...).

COMMENT FAIRE ?

INTÉGRER CETTE DIMENSION DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Le Réseau des collectivités territoriales pour une économie solidaire encourage les collectivités à intégrer des orientations favorables dans les SCOT, PLU(i).

Concrètement, la collectivité pourra :

- améliorer sa connaissance de l'ESS et recenser l'offre proposée par des acteurs du territoire et leurs besoins d'implantation ou extension.
- identifier des services et besoins du territoire non couverts (écologie industrielle et territoriale, économie de fonctionnalité, extraction et exploitation durables,...).
- associer les acteurs à l'élaboration du projet de territoire (SCOT, PADD du Plu(i), à la stratégie globale de la centralité) mais également dans les projets d'orientations d'aménagement ou les opérations à l'échelle du quartier ou de l'îlot.
- repérer avec eux en amont les secteurs du PLU (i) où favoriser une mixité des fonctions favorables au regroupement.

EN AMONT DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

La définition des cahiers des charges est l'occasion d'engager une démarche de valorisation et réemploi ou d'inclure des clauses d'insertion. Il est possible également d'analyser les flux entrants-sortants et leurs provenance/destination afin d'organiser la logistique du dernier km dans une logique de circuits de proximité.

AU NIVEAU DU FONCIER

La collectivité a la possibilité de proposer des conditions foncières et immobilières d'implantation adaptées aux besoins de synergies entre acteurs et à la fragilité des modèles économiques.

Ces conditions peuvent être de différentes natures :

- Des conventions d'occupation temporaire et solutions transitoires sur un site en friche avant sa démolition.
- Des programmes offrant une mixité des fonctions et de locataires, par exemple des Tiers lieux favorisant les rencontres et collaborations à l'échelle de la centralité ou du quartier dans lesquels un ou plusieurs résidents prennent en charge des loyers ou charges plus importantes.
- Des loyers modérés pour des solutions plus pérennes (bail réel solidaire activité).

La mobilisation de ce levier et la prise en compte de ces initiatives sera également importante dans les quartiers politique de la ville de la centralité et dans les bourgs pour offrir des services de proximité aux habitants, tels qu'un garage solidaire ou un commerce multiservices.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

- Partenaires privés : Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire, Pôles Territoriaux de Coopération Economique (PTCE), secteur bancaire et foncières éthiques
- Financements publics : Contrats de Ville Unique, Etat (ANCT appels à projets), Région, EPCI, Ville, ADEME

Ingénierie

- Générateur BFC (Fabrique à initiatives en Bourgogne-Franche-Comté), cabinets conseils...

Garantir la durabilité !

Le modèle économique des initiatives générées est souvent fragile et peut se poser la question de la pérennité du local ou du service. Un manager de centre-ville sera impliqué afin de ne pas laisser un local vacant. Dans la limite du respect de la libre concurrence, la collectivité pourra créer une régie pour sauver les emplois et maintenir un service à la population.

POINTS DE VIGILANCE

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Recyclerie des Forges : A Audincourt (25), l'ancien site des forges accueille depuis 2021 un atelier chantier d'insertion pour vélos dont 1/3 est réparé pour être revendu dans une boutique de la commune. Le projet envisage d'autres activités de réemploi sur le site (décoration et articles de loisirs).

Maison des Canaux (75) : L'ancien site administratif des canaux parisiens inoccupé depuis plus de 10 ans est devenu un lieu vitrine de l'économie circulaire : la Maison des économies solidaires et innovantes. Les déchets de la rénovation ont été recyclés sur place par une vingtaine de structures. Un réseau, des actions de sensibilisation et un Festival de l'économie engagée : l'association Les Canaux porte des initiatives et dans le cadre de l'aménagement d'une promenade urbaine par la Mairie, elle a réaménagé d'anciens kiosques à journaux en boutiques éphémères pour les proposer à des porteurs de projets locaux.

Les activités associatives et culturelles intégrées comme levier du projet global de la centralité - Mellionec (22)

Afin de retenir la population et les activités sur ce territoire rural du Centre-Ouest Bretagne, la commune de 420 habitants a mené une réflexion globale et s'est appuyée sur les demandes de logements et de locaux d'activités venant des habitants et associations. L'approche impliquant le tissu associatif a permis une amélioration de la convivialité des espaces publics et d'attirer des acteurs sur des modèles économiques différents comme une épicerie -bar en SCIC proposant en priorité des produits locaux



PAROLE D'EXPERT

“Sur chacun des territoires, les entreprises d’ESS sont nombreuses et multiples (associations, coopératives, mutuelles…), et certaines d’entre-elles peuvent participer à différents échelons (de l’impulsion, à l’appui ou au portage…) à des initiatives de revitalisation. Elles sont à mobiliser sur les projets et la CRESS est l’interlocutrice des projets en identification, médiation, animation.”

FRANCOIS BAULARD, CRESS

CHAMBRE RÉGIONALE DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

ALLER PLUS LOIN

Accès à une ressource :

·La loi 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire qui organise le secteur, a créé les PTCE et autorisé les collectivités à intégrer jusqu'à hauteur de 50% le capital des Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif (SCIC)

·Intercommunalités de France, « Dossier ESS : comment l'accompagner ? », novembre 2022.

·Annuaire et ressources sur les tiers lieux :

<https://www.francetierslieux.fr>

·Expérience de Mellionec :

<https://www.bruded.fr/projet/les-activites-culturelles-associatives-donnent-un-nouvel-elan-au-centre-bourg-de-mellionec-22/>

- La sécurité : le sentiment d'insécurité est aussi repoussoir, qu'il s'agisse de la sécurité routière liée aux conflits d'usages (trottoirs étroits...) ou les actes de délinquances du quotidien plus limités dans les galeries commerciales périphériques fermées et surveillées
- Le confort physique : là où les centres commerciaux proposent climatisation et espaces de repos, les centres ont souvent minéralisé leurs espaces publics, créant ainsi des îlots de chaleur particulièrement inconfortables l'été, et supprimé les bancs en souhaitant lutter contre la mendicité. L'amélioration du confort passe par un travail sur l'éclairage public, la végétalisation, la nature des revêtements pour limiter les sols glissants ou inconfortables pour les personnes à mobilité réduitees ...

REUTILISER LES BONNES RECETTES DES MALLS PERIPHERIQUES :

Le succès des galeries marchandes périphériques repose sur un paradoxe : bien souvent, elles cherchent à recréer une ambiance de rue ancienne traditionnelle et patrimoniale... Réciproquement, les centres ont aussi à apprendre des qualités de l'expérience de ces galeries et peuvent réutiliser leurs bonnes idées :

- Les dispositifs de signalétique permettent de guider le client au sein de l'offre commerciale. Une signalétique forte permet de révéler l'offre du centre, et inciter les clients à sortir des axes principaux. Un jalonnement du parcours marchand peut s'inscrire dans cet objectif (voir fiche n°21 sur les parcours marchands)
- Avoir un traitement de l'espace spécifique permet aussi de marquer l'entrée du centre et de son parcours marchand. La dilution des commerces rend peu lisible là où commence le centre à la différence d'une galerie fermée. Des dispositifs type parapluies ou rubans suspendus permettent justement l'identification de ces rues commerçantes.
- Ce traitement spécifique doit pouvoir garantir une accessibilité maximale à tout public : les centres anciens sont encore souvent marqués par un espace public inadapté aux personnes à mobilité réduitees, notamment du fait de la présence de la voiture qui impose des trottoirs dénivelés et réduits. Une meilleure gestion du stationnement permet de libérer les rues et d'assumer une piétonnisation facilitant l'accessibilité des commerces.

ACTEURS À MOBILISER

Partenaire institutionnel / technique / financement

- Associations de commerçants non sédentaires...

Ingénierie / partenaires techniques

- Fédération de piétons, associations (PMR)
- Collectifs citoyens, habitants
- Urbanistes avec une entrée plus sociologique que paysagiste

POINTS DE VIGILANCE

- La surfréquentation du centre peut avoir des effets négatifs. Des villes comme Bordeaux ont réglementé les changements de destination afin d'éviter une trop grande concentration de débits de boissons par exemple sur certains secteurs.
- Il convient d'associer les acteurs économiques déjà en place pour éviter toute concurrence inappropriée et de rester vigilant sur la qualité des installations en gérant la propreté des espaces
- Prendre en compte tous les usagers potentiels pour éviter les conflits d'usages : personnes valides et à mobilité réduitee, jeunes et personnes âgées, hommes et femmes

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Des aménagements favorables aux enfants à Saint-Nazaire (44)

Au cœur d'un espace piéton commerçant, 2 structures en bois monumentales ont été installées pour les enfants. Ça structure l'espace, anime une zone commerçante, permet aux familles de faire une halte jeux sécurisée ; etc.



FAIRE DE LA PRATIQUE DU CENTRE UNE EXPERIENCE QUALITATIVE DEPASSANT L'ACTE DE CONSOMMATION

POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER ?

Confrontés à une rude concurrence des zones commerciales périphériques, les centres ne peuvent espérer une amélioration de leur économie uniquement basée sur la quantité de l'offre. Ils doivent proposer « mieux », et notamment se mettre à niveau sur l'ensemble des volets concourant à la qualité de l'expérience : stationnement, horaires, offre de restauration et de loisirs, sécurité ...

Surtout, face à des zones commerciales standardisées, toutes identiques, symboles de la « France Moche » tant décriée, les centres peuvent offrir l'unique et l'extraordinaire : des commerces indépendants, inscrits dans un patrimoine ancien, lieu de l'évènementiel, de l'animation, de l'imprévu, du changement ... Ils peuvent ainsi proposer, par ces expériences culturelles, festives ou patrimoniales, une expérience de centralité non limitée à l'acte d'achat, renforçant le sentiment d'appartenance et d'identité territoriale, et valorisant la pratique du centre.

Plus largement, les actions de la collectivité sur l'expérience qualitative de la centralité améliorent aussi la qualité de vie des habitants et peuvent donc renforcer le désir de vivre ou travailler dans un centre plus attractif.

COMMENT FAIRE ?

Une expérience qualitative, c'est une offre globale de commerces et services qualitatifs, dans un environnement qualitatif, et permettant un confort d'usage.

DES COMMERCES, RESTAURANTS ET SERVICES QUALITATIFS

Ce sont des commerces-restaurants qui répondent à un besoin ; qui offrent une diversité de choix (pas que du fast-food, pas que du gastronomique ; pas que des franchises, pas que des indépendants), qui valorisent l'acte de consommation en donnant au client le sentiment d'un achat plus valorisant, et qui peut par ailleurs se prêter à une mise en scène (se référer à la fiche n°20)

Les tiers lieux trouvent également place dans les centralités. Ils peuvent revêtir plusieurs dimensions (échange de connaissances, production de type fablabs, matériauthèques, espace de dons ou emprunts...) et contribuent à la redynamisation de centres par l'économie et le lien social.

UN ESPACE PUBLIC QUALITATIF

C'est un espace public qui donne la priorité à l'expérience des piétons, qui met en valeur, par un traitement de façade à façade, révélant ainsi le patrimoine et l'architecture, qui intègre des éléments de nature et n'est pas seulement minéral...

- Un espace public requalifié favorise l'expérience de centralité redonnant de la convivialité au centre, favorisant ainsi sa fréquentation. Il permet de tester de nouvelles activités, organiser des braderies, des événements, autoriser l'occupation du domaine public pour permettre l'installation d'activités marchandes ambulantes, favoriser les terrasses des restaurants ou les stands d'appel des commerces
- Un espace public requalifié peut être support d'un marché hebdomadaire. Élément d'identité majeur, il est aussi un atout pour les restaurateurs et les commerçants de la centralité. Exploité en régie directe, le marché peut également l'être en délégation de service public.
- L'espace public peut se prêter à une diversité de formes urbaines tenant compte de l'existant (rue couverte théâtralisée à l'italienne) ou opération de renouvellement urbain (halles réhabilitées, restauration associée de type food-court)

UN CENTRE CONFORTABLE. Cela implique un travail sur :

- Le stationnement : la centralité doit proposer une offre bien quantifiée et bien identifiée, afin de soulager les clients du stress du parking. Plus que les linéaires de parkings sur les voies commerciales, qui offrent peu de place et de nombreuses nuisances, il s'agit plutôt de valoriser les grandes poches de parking et les cheminements entre ces poches et la centralité commerciale.

Parapluies suspendus ? Rubans suspendus ?



L'artiste portugaise Patrica Cunha a déployé dans plusieurs villes du monde l'œuvre Umbrella Sky, comme ici à Bourges (18) sur l'artère commerçante du centre-ville. Des pavés ont également été parés de couleurs pour l'occasion.



Source photos : Le Berry Républicain

Les nombreux atouts de l'eau en ville

- un centre confortable : lutte contre les ilots de chaleur, repos, déambulation
- centre ludique et agréable, contribue à un espace public familial
- un espace public qualitatif

Exemple des bächle de Fribourg (Allemagne) sur l'eau en ville



Source : Andreas Frank – FREIBURGERLEBEN

Les bächle sont un réseau de cours d'eau alimentés par l'eau de la Dreisam, parcourant le centre-ville de Fribourg, en Allemagne. Outre leur qualité paysagère et patrimoniale et leurs apports pour le rafraîchissement des habitants dans les ruelles très minérales du centre, ils sont aussi le support de jeux d'enfants et d'interactions sociales et sont ainsi devenus un des symboles de la ville.

ALLER
PLUS LOIN

Expérience de Saint Nazaire :

<https://www.saint-nazaire-tourisme.com/offres/aire-de-jeux-centre-ville-le-dragon-des-mers-et-languille-saint-nazaire-fr-2501446/>

·Leroi Pascale, L'Institut Paris Région, Carnets d'inspiration pour des espaces publics conviviaux, juin 2019.

PUBLICATIONS

DE LA DIRECTION DE LA PROSPECTIVE ET DES DÉMARCHES PARTENARIALES
DU CONSEIL RÉGIONAL DE BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

"LES NOUVELLES DONNES TERRITORIALES"

UNE COLLECTION POUR COMPRENDRE CE QUE LES ENJEUX LOCAUX POSENT AU NIVEAU LOCAL



DYNAMIQUES TERRITORIALES EN BFC (2020)



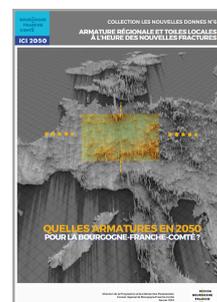
L'ÉCONOMIE DE LA MONDIALISATION EN BFC (2022)



L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ EN BFC (2022)



LES "ZONES BLANCHES" DE LA CROISSANCE TERRITORIALE EN BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ (2022)



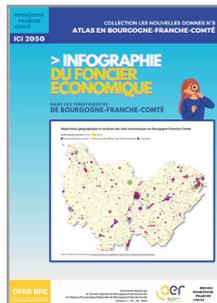
ARMATURE RÉGIONALE EN 2050 (2024)



ATLAS DES FRAGILITÉS TERRITORIALES (2022)



ATLAS DES ARMATURES DU QUOTIDIEN (2023)



ATLAS DU FONCIER ÉCONOMIQUE (2024)

"LES CAHIERS DU SRADDET"

UNE COLLECTION POUR AGIR À L'AUNE DES NOUVEAUX ENJEUX.



ADAPTER SON TERRITOIRE AU VIEILLISSEMENT



DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ

La collection des "cahiers du SradDET" propose de recenser les pistes concrètes et les expériences dont disposent les élus locaux pour affronter un défi contemporain. Ces cahiers sont réalisés avec les agences d'urbanisme de Bourgogne-Franche-Comté.

COMMANDEZ VOTRE EXEMPLAIRE À :
serviceprospective@bourgognefranchecomte.fr

