

# la Lettre

## de l' OBSERVATOIRE TERRITORIAL

### Revitaliser les centres des villages et des petites villes



Le Boulevard Léon Jean Grégory à Thuir

Certains centres, définis par leur histoire et leur rôle fédérateur, ont pu perdre de leur vitalité, notamment par effet de concurrence avec les périphéries. De plus, l'évolution de nos modes de vie y contribue fortement : déplacement, consommation, habitat... sans que les politiques urbaines n'aient eu le temps d'anticiper leur désertification.

Aujourd'hui, la revitalisation de ces centralités historiques préoccupe quand l'actualité replace la proximité des services et les qualités urbaines au cœur des besoins. Pour tenter d'y contribuer, l'État a lancé plusieurs dispositifs pour aider ces lieux de convivialité à se réinventer.

Ainsi cette lettre de l'Observatoire Territorial fait état des dynamiques observées dans les centres anciens du périmètre d'intervention de l'agence et présente un panel de dispositifs qui favorisent et accélèrent leur revitalisation. C'est aussi l'occasion de rappeler les acteurs qui y contribuent et d'introduire le nouveau dispositif national visant les communes de moins de 20 000 habitants : "Petites Villes de Demain".

Anais Herr et Céline Fonteray

ÉDITO



Par Jean-Paul Billès,  
Président de l'Agence  
d'Urbanisme Catalane

*" Les centres de nos petites villes et villages sont des lieux de convivialité à réinventer : ils se sont toujours adaptés à de nouveaux usages et ils pourront le faire encore demain si leur développement s'inscrit dans une vision globale. Nous ne devons pas oublier que nos villages ont été bâtis pour se protéger des vents dominants et de la chaleur, des risques naturels ; pour favoriser une économie locale et solidaire ; et pour transmettre une culture, une identité et des savoir-faire partagés de tous. Ils constituent certainement des lieux de vie durables et modulables quant aux grandes problématiques actuelles.*

*Il s'agit désormais de remettre ces réflexions au cœur des politiques urbaines en s'appuyant sur les acteurs et les nombreux outils qui permettent de faire bouger les lignes."*

Au sommaire :

- Pages 1-2. Focus territorial : des centres fragilisés mais des signes de réinvestissement encourageants
- Page 3. Des actions qui portent leurs fruits dans les Pyrénées-Orientales
- Pages 4-8. Démarches vertueuses, centralités exemplaires
- Pages 9-10. L'outil phare de la loi Elan: l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT)
- Page 11. Et demain, quels enjeux ?

# Focus territorial : des centres fragilisés mais des signes de réinvestissement encourageants

## > DES FACTEURS DE DÉVITALISATION QUI VARIENT SELON LES TERRITOIRES

On peut évaluer le dynamisme des cœurs de villes et de villages à leur capacité à structurer l'espace communal et à rayonner sur celui-ci grâce à leurs équipements. En 2018, on observe que dans les communes et pôles de l'espace rural et périurbain, la majorité des écoles\*, des commerces et des services courants ou occasionnels\*\* se situe dans les centralités. Inversement, dans les communes urbaines et sur le littoral, ces équipements ont tendance à se disséminer sur le territoire communal ou à se regrouper au sein d'espaces commerciaux périphériques.

L'attractivité des centres se mesure également à travers leur capacité à accueillir et à attirer les populations dans le cadre de leurs parcours résidentiels, mais aussi à préserver et développer l'emploi (tertiaire, commerces...). On constate tout d'abord que les résidences principales constituent moins ou à peine la moitié de l'offre en logements dans les cœurs historiques des communes rurales et littorales. Cela s'explique en partie par leur vocation touristique. Dans ces centralités, les résidences secondaires représentent en effet un tiers des logements. Participant à une certaine animation saisonnière, l'offre de villégiature favorise toutefois le phénomène de « volets clos » et concurrence l'offre permanente.

En parallèle, le phénomène de vacance est un marqueur de dévitalisation que l'on retrouve dans tous les types de centres. Il frappe plus fortement les pôles de l'espace rural (20%). A contrario, les centralités littorales sont peu impactées (11%).

La moitié des logements vacants de centres anciens relève d'une vacance structurelle (supérieure à deux ans). Les centralités des communes et des pôles de l'espace rural sont les plus durement touchées. Dans l'espace urbain et dans les pôles structurants périurbains, la vacance est majoritairement conjoncturelle mais, entre 2014 et 2018, on y observe une évolution d'environ 30% du nombre de logements vacants de longue durée. De manière générale, le parc en vacance structurelle est faiblement représenté dans les quartiers périphériques et se concentre dans les cœurs de villes et villages, sauf sur le littoral.

La qualité des logements est un autre facteur qui contribue à l'attrait des centralités. Or, on constate qu'en centre ancien, le parc dégradé représente en moyenne un logement sur cinq. Ce phénomène touche plus fortement les centralités des communes urbaines (24%) et rurales (30%). Toutefois, entre 2014 et 2018, on observe des dynamiques de réhabilitation sur l'ensemble des territoires. Elles profitent de manière plus significative aux pôles périurbains et littoraux. Cette tendance est à mettre en lien avec un mouvement plus large de réinvestissement des centres. 6% de l'offre de logements dans la centralité (environ 7 200 logements sur l'ensemble du périmètre d'étude) est issue d'une construction neuve ou d'une réhabilitation lourde intervenue au cours des dix dernières années.

\*Ecoles : maternelles et élémentaires.

\*\*Commerces et services courants ou occasionnels : salons de coiffure, restaurants, supérettes, épiceries, boulangeries, boucheries-charcuteries, librairies-papeteries-journaux, magasins de vêtements, magasins d'équipement du foyer, fleuristes, jardineries.

## INDICATEURS CLÉS CONCERNANT LES CENTRALITÉS DES VILLAGES ET DES PETITES VILLES DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'AURCA :

 Pôle urbain de Perpignan

*Les centralités de Perpignan ne sont pas prises en compte dans cette analyse car la commune, en tant que pôle urbain majeur du périmètre d'intervention de l'AURCA, est distincte des villages et des petites villes. Elle pourra faire l'objet d'une lettre spécifique de l'OT.*

 Les centralités des petites villes structurant un espace à dominante rurale

- 52% des logements sont des résidences principales ;
- 57% de la vacance est de longue durée ( LD > 2 ans) ;
- 59% de la vacance LD de ces communes se situe dans leurs centralités ;
- 10% évolution du nombre de logements dégradés entre 2014 et 2018 ;
- 4% des logements ont été construits ou réhabilités entre 2008 et 2018.

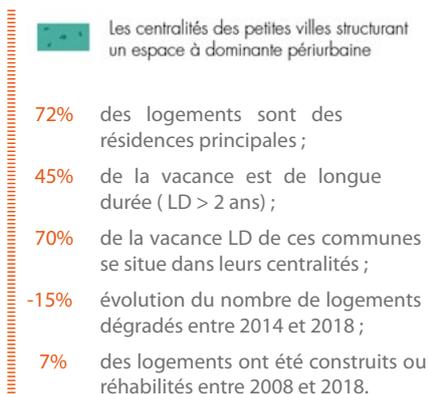
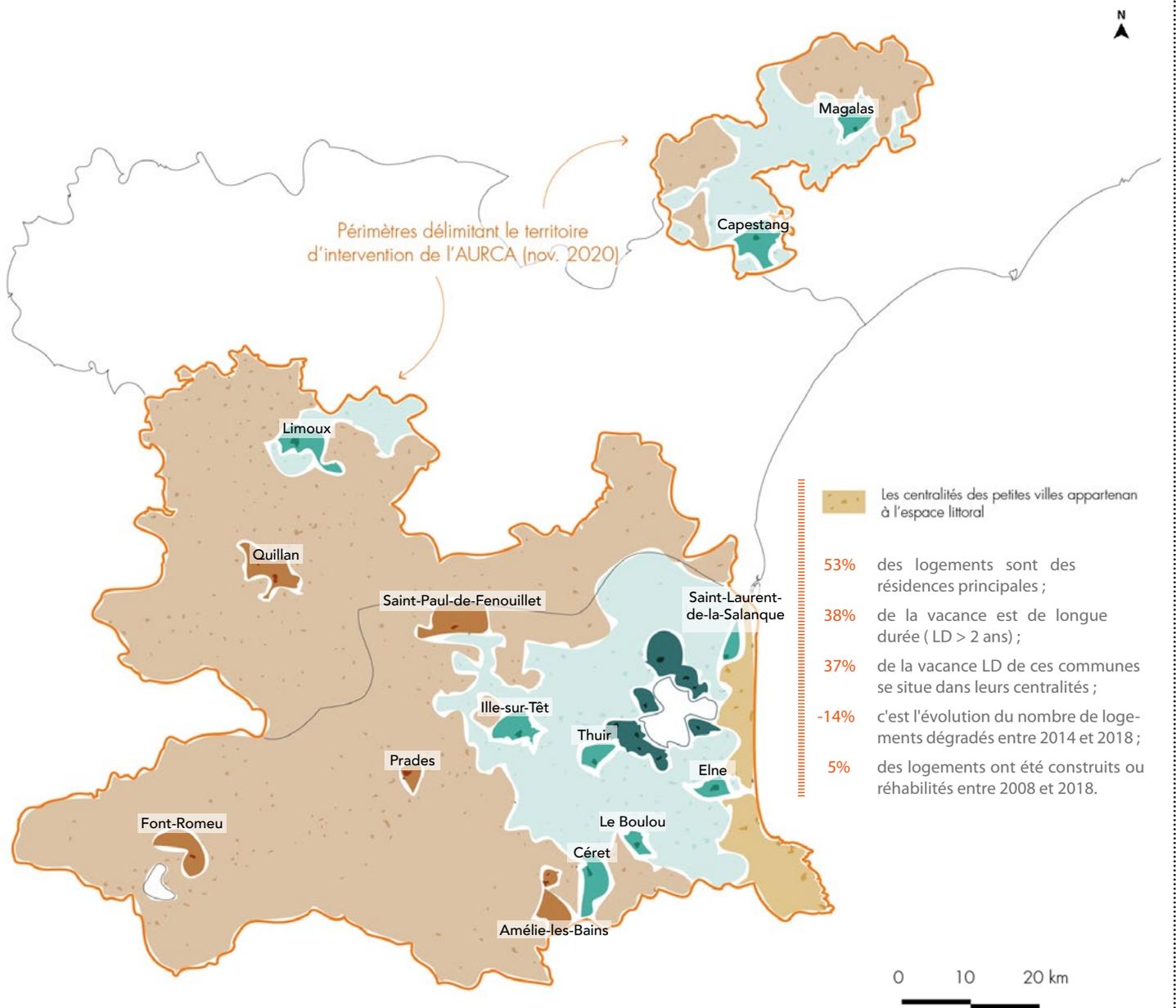
 Les centralités des villages appartenant à un espace à dominante rurale

- 49% des logements sont des résidences principales ;
- 61% de la vacance est de longue durée ( LD > 2 ans) ;
- 66% de la vacance LD de ces communes se situe dans leurs centralités ;
- 6% évolution du nombre de logements dégradés entre 2014 et 2018 ;
- 4% des logements ont été construits ou réhabilités entre 2008 et 2018.

## > MÉTHODE POUR IDENTIFIER ET DÉLIMITER LES CENTRALITÉS

Pour connaître les caractéristiques des centralités sur son périmètre d'intervention, l'AURCA a défini, au préalable, leurs périmètres. La méthode s'appuie principalement sur la notion de concentration du bâti ancien (logements construits avant 1945). On observe et on conserve ces îlots anciens, élargis d'un rayonnement de 50 mètres, s'ils disposent d'édifices patrimoniaux (église) et / ou d'équipements (mairie, écoles ou commerces et services de première nécessité).

Dans un second temps, les centralités ont fait l'objet d'une analyse à travers des indicateurs clés. Compte de tenu de leurs similarités, elles ont été regroupées par grands types d'espaces (7 catégories). Ce découpage géographique s'inspire du zonage en aires urbaines proposé par l'INSEE.



# Des actions qui portent leurs fruits dans les Pyrénées-Orientales

## > LES COMMUNES SE MOBILISENT

Dans les Pyrénées-Orientales, aucune commune n'a été retenue pour l'Appel à Manifestation d'Intérêt "centres-bourgs" lancé en 2014 par l'Etat. Néanmoins, nombre d'entre elles se mobilisent pour que leurs centralités vivent et se développent durablement, notamment par la valorisation de leur cadre de vie, de leur identité et de leurs atouts économiques. Sans chercher à reproduire un modèle traditionnel des centres, les communes mettent en œuvre des actions très concrètes, souvent innovantes, qui valorisent leurs spécificités et les composantes de leur territoire entre «mar i muntanya».



La concertation des habitants menée par l'APVA

## > DES PROJETS DÉJÀ BIEN ENGAGÉS

Pour réinvestir les bourgs, la construction d'un projet partagé et solidaire entre plusieurs communes est fondamentale. C'est notamment le cas de l'Association Pays Vallée de l'Agly (APVA) qui a porté une étude de renforcement et de développement sur 10 centres-bourgs de son territoire : Cases-de-Pène, Caudiès-de-Fenouillèdes, Estagel, Fitou, Latour-de-France, Maury, Pia, Saint-Paul-de-Fenouillet, Salses-le-Château et Vingrau.

Dans la même veine, la Communauté de Communes Sud Roussillon (CCSR) a lancé, en février 2019, l'élaboration de son portrait de territoire ainsi que les portraits détaillés et thématiques de ses six centres-bourgs en symbiose avec son premier Plan Climat Air Énergie Territorial. Depuis septembre 2020, des plans-guides sont à l'étude pour définir la stratégie de reconquête de ces centralités.

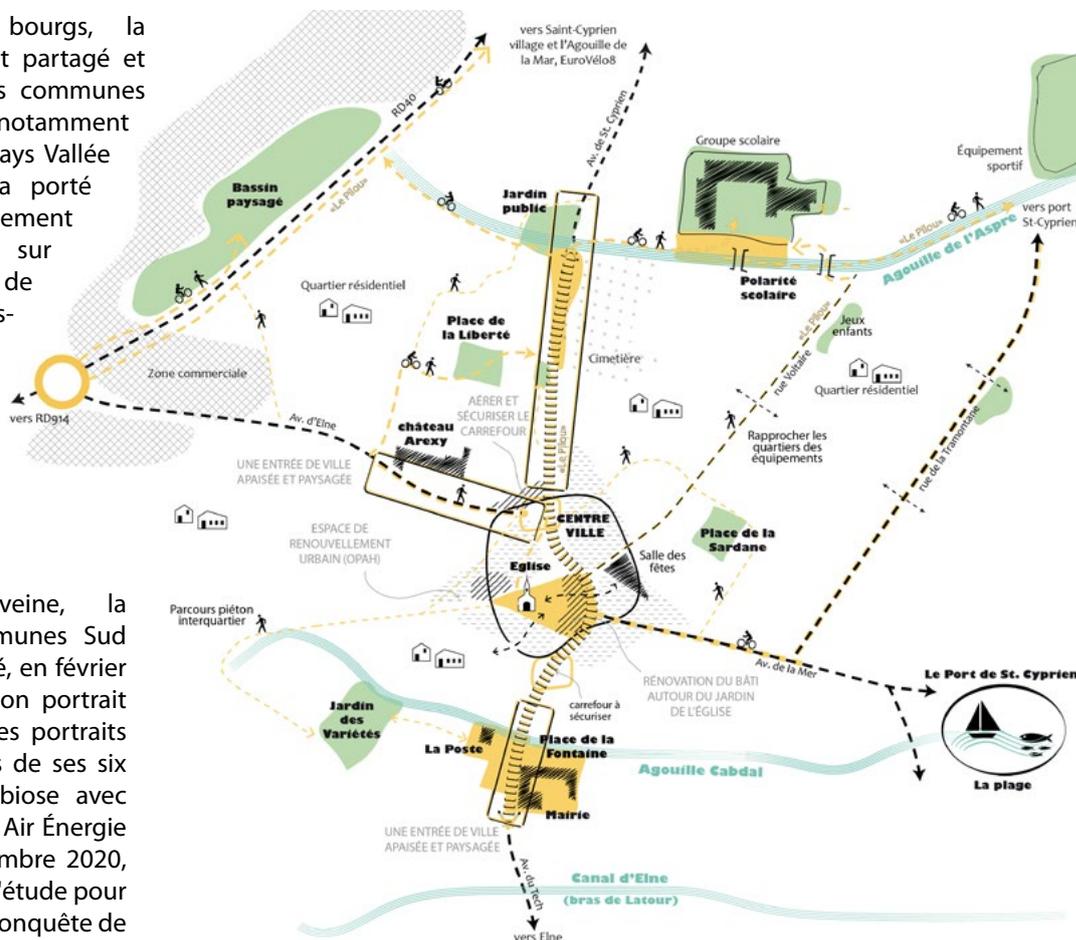


Schéma stratégique pour la reconquête de la centralité de Latour-Bas-Elne

# Démarches vertueuses, centralités exemplaires :



## AFFIRMER LE CARACTÈRE PATRIMONIAL DE SON CENTRE, LES PRATIQUES ET LES SAVOIR-FAIRE HISTORIQUES.

Qualité et diversité des architectures et des espaces publics (places, rues...) d'un centre contribuent grandement au sentiment d'appartenance aux lieux, à une meilleure gestion de leur évolution et à l'attractivité globale de cette centralité. Spécifiquement, les édifices remarquables et les rez-de-chaussée méritent un soin particulier tant ils animent l'espace de la rue et stimulent la marche. La mise en valeur des patrimoines vernaculaires et immatériels qui habitent le centre participe également à sa découverte et à sa reconnaissance historique et culturelle. En cela, l'animation des places, la valorisation des artisans et des commerces mais aussi l'intégration du petit patrimoine doivent être au cœur des projets d'embellissement et des dynamiques déjà ancrées.



### Alenya

Alenya est une commune de 3 660 habitants\* où les élus investissent depuis des années dans l'acquisition de bâtiments historiques vacants afin de les rénover en équipements structurants. Leur stratégie est ciblée sur le centre historique et s'attache à valoriser le patrimoine viticole présent. Les Caves Ecoiffier ont ainsi été achetées par la commune - par ailleurs lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) "friches" - et leur réhabilitation progressive a permis la création d'un pôle culturel et de loisirs offrant des spectacles, des expositions et une résidence d'artistes. Forte d'un rayonnement supra-communal, les caves accueilleront bientôt une structure de coworking à l'étage.

La commune a aussi signé une convention avec l'EPFO (Etablissement Public Foncier d'Occitanie) afin de poursuivre le réinvestissement du centre, lui permettant d'acquérir « l'ancienne bergerie », site lauréat AMI régional de reconquête des friches urbaines. Proche des caves Ecoiffier, ce site devrait être un petit pôle basé sur le commerce alimentaire local et de qualité via des circuits courts et un espace de vente mutualisé.

L'espace public est progressivement requalifié pour valoriser ce patrimoine et favoriser un cadre de vie apaisé : ces actions ont permis de maintenir un lien fort entre les nouveaux quartiers et la centralité, qui a su conserver quelques commerces et services de proximité. Bientôt, une signalétique touristique et patrimoniale sera installée en lien avec les itinéraires cyclables et les connexions piétonnes seront améliorées pour supprimer les obstacles éventuels.

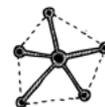


Les Caves Ecoiffier à Alenya



### Les acteurs

- UDAP (les Architectes des Bâtiments de France)
- CAUE
- Habitants
- Offices du Tourisme
- Associations de sauvegarde
- Fondation du Patrimoine



### Quelques outils

- Bail emphytéotique
- Déclaration d'utilité publique (travaux)
- Charte de rénovation des façades / nuancier
- Opération façades et devantures commerciales
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)
- Règlement et OAP du PLU ou du PLUI
- Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

## Des innovations inspirantes :



### Le marketing territorial

Le marketing territorial est un processus qui a pour objectif de distinguer un territoire en utilisant des techniques de promotion développées par le milieu de l'entreprise. Il s'agit d'attirer des profils de personnes souhaités, des investisseurs ou encore des entreprises en identifiant leurs attentes et en se distinguant des offres concurrentielles. A l'échelle des centralités, les collectivités peuvent s'emparer de la méthode pour proposer des expériences distinctives ou bien élaborer une stratégie globale partagée par les différents usagers.

### Le modèle du tiers-lieu

Le tiers-lieu est un équipement qui a vocation à valoriser les dynamiques locales portées par les habitants, en mobilisant l'art, la culture et l'économie. C'est un lieu pensé pour être vécu par différents publics, pour différents usages de façon à favoriser les rencontres, la créativité, l'entreprise, la culture sous le prisme du développement économique. Le tiers-lieu trouve sa place dans la reconquête d'un site existant, afin de favoriser l'appropriation du lieu et la construction d'une programmation concertée qui se veut évolutive.



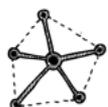
## AMÉLIORER L'ÉTAT DU BÂTI ET LES CONDITIONS DE LOGEMENT DANS LES ÎLOTS ANCIENS

Il s'agit de remettre sur le marché des logements qui ne peuvent plus, en l'état, faire concurrence à l'offre de logements de périphérie. La reconquête des maisons et des immeubles anciens, bâtis conjointement dans les centres, impose une réflexion globale et une intervention minimale à l'échelle de l'îlot et des aides individuelles pour enrayer leur dégradation et retrouver des logements sains, confortables, accessibles et attractifs. L'amélioration de ce parc privé est l'opportunité de porter un projet global sur le centre, notamment par la requalification des espaces publics environnants, mais c'est aussi la garantie d'un meilleur fonctionnement pour les commerces et les services de proximité en créant un modèle d'habitat innovant au plus près des aménités qui occupent le centre. Des certifications et labels peuvent contribuer à ce modèle : NF Habitat ; BEPOS ; HPE Rénovation ; BBC ; HQE ; démarche EcoQuartier ; etc. Des logements de qualité constituent également un levier pour favoriser la mixité sociale et générationnelle.



### Les acteurs

- Collectivités locales (Communes, Département, Région et EPCI)
- ANAH
- Bailleurs sociaux
- Habitants
- Sociétés d'Économie Mixte
- Sociétés Publiques Locales
- Établissements Publics Fonciers
- Caisse des dépôts
- Services de l'Etat



### Quelques outils

- OPAH/ Projet d'Intérêt Général
- Droit de Préemption Urbain
- ORI / RHI (THIRORI)
- Opération façades
- Concession d'aménagement
- Permis de louer / Bail valant réhabilitation
- Taxes majorées sur la vacance résidentielle
- Pouvoirs de police générale ou spéciale du Maire
- Procédure de bien vacant sans maître
- Déclaration en état d'abandon manifeste
- Déclaration d'utilité publique (réserve foncière ou travaux)
- Associations Foncières Urbaines



### Les communes du Vallespir

En 2014, la Communauté du Vallespir a lancé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur les centralités de ses communes membres : Le Boulou, Céret, Le Perthus, Maureillas-las-illas, Saint-Jean-Pla-de-Corts, Reynès et Taillat. Arrivée à son terme en 2016, une deuxième OPAH a été reconduite en 2019. Les objectifs de cette démarche sont d'intervenir sur le bâti dégradé et les situations de précarité énergétique. De plus, dans un contexte de vieillissement de la population, il s'agit également de répondre à un besoin important d'adaptation du logement à la perte de mobilité et/ou au handicap.

Le bilan de la première opération fait état de 110 logements réhabilités en 5 ans, la moitié relevant de la catégorie habitat indigne et dégradé. Près de deux tiers des logements subventionnés ont bénéficié d'aides à la rénovation énergétique, avec des économies d'énergie substantielles (étiquette DPE B à D après travaux sur passoires thermiques). Les aides aux travaux ont également favorisé la remise sur le marché d'une dizaine de logements vacants. Les financements proposés aux propriétaires privés par l'Anah, la Communauté de Communes et les différents partenaires (CD66, CAF, Région) ont joué un rôle fortement incitatif. Ils s'élèvent à près de 2,5 millions d'euros, ce qui représente 46% du coût total des travaux générés. Les propriétaires affirment tous être satisfaits des travaux effectués en raison de l'amélioration du confort et beaucoup soutiennent que sans l'OPAH, ils ne les auraient pas réalisés ou sinon que très partiellement. L'opération en cours vise la réhabilitation de 93 logements en 3 ans. Un accent particulier est porté sur le rééquilibrage des statuts d'occupation (aides en faveur du développement de l'offre locative conventionnée, de la primo-accession des jeunes ménages...).

Sources : Bilan et Évaluation de la 1ère OPAH du Vallespir, URBANIS, Communauté de Communes du Vallespir.



Communauté de communes du Vallespir



### Des innovations inspirantes :

#### L'habitat intergénérationnel

Ce modèle d'habitat s'appuie sur l'entraide et la solidarité des voisins pour proposer un lieu de vie partagé pouvant inclure des locaux communs et des logements individuels. En mutualisant des équipements et certaines pièces de vie pour différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées... bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers contribuent à rendre les logements plus accessibles, favorisent l'autonomie des seniors et préviennent la solitude des personnes. La mise en place d'un tel modèle d'habitat contribue grandement au réinvestissement du centre.

#### L'habitat participatif et la coopérative

Encadré par la loi ALUR 2014, l'habitat participatif est une alternative reconnue en matière de financement et de production de logements. Elle fait intervenir les habitants dans la conception de leur lieu de vie, permettant d'ajuster le projet aux besoins réels et d'apporter de l'innovation architecturale et sociale dans la conception des espaces. Les coopératives permettent aux habitants de bénéficier d'un logement principal en contre-partie d'une part sociale fixée en fonction de l'emprunt collectif régi par un contrat coopératif. Une autre forme juridique est la société d'attribution et d'autopromotion.



## RECENTRER LES COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS (NOTAMMENT LES SOINS) AUTOUR DES ESPACES FÉDÉRATEURS.

Le sentiment d'appartenance et le confort de la vie riveraine sont des qualités propres aux centres dont l'échelle resserrée participe à cette convivialité recherchée. Ainsi l'enjeu est de recentrer et de bien connecter les commerces, services et équipements au droit d'un espace public large, d'un parc ou d'une intersection. Le confort et la valorisation paysagère de ces lieux de repère améliorent leur visibilité et leur rôle de couture avec les tissus urbains contemporains de la centralité historique, c'est pourquoi il est également nécessaire de soigner l'aspect des façades et notamment des rez-de-chaussée commerciaux qui les accompagnent. C'est également l'occasion de se saisir des locaux vacants qui, de par leur emplacement, sont de réelles opportunités pour développer des activités et des solutions au service des habitants. Ce programme d'actions garantit par ailleurs aux commerçants un cadre d'accueil agréable, de la visibilité et une accessibilité équilibrée pour tous les modes de déplacement.



### Corneilla del Vercol

Corneilla del Vercol est une commune de 2 321 habitants\* dont les commerces et les services de proximité, localisés dans le centre historique, souffraient d'un problème d'accessibilité et d'attractivité. Profitant d'une opportunité foncière, la commune en concertation avec les commerçants, a imaginé un projet urbain dans le centre permettant de maintenir et de renforcer ces équipements : café, salon de coiffure, tabac presse, boucherie-charcuterie et boulangerie-pâtisserie du village ont investi un nouveau bâtiment avec des locaux plus modernes et spacieux. Une nouvelle pizzeria les a également rejoint. L'étage est occupé par des professions médicales et paramédicales : un médecin, deux cabinets infirmiers, un kinésithérapeute, une podologue et une orthophoniste. Une agence postale communale a également été installée, pour assurer la continuité de ce service.

Le regroupement des commerces fût également l'opportunité de penser de nouveaux espaces publics pour améliorer le cadre de vie des habitants et dynamiser le centre : un jardin d'enfants, un boulodrome et une cinquantaine de places de stationnement ont été aménagés, à côté du city-stade déjà en place. Différentes ambiances sont proposées en réponse aux activités se tenant sur l'esplanade. Les matériaux sont assez qualitatifs, tout comme le mobilier urbain et l'éclairage. Quelques nouvelles liaisons piétonnes assurent le maillage avec les quartiers résidentiels et les autres équipements du centre, notamment le groupe scolaire et la maison de la jeunesse et des loisirs.

Sur le plan démographique, Corneilla del Vercol a vu sa population progresser de 14% en 10 ans\*\*.

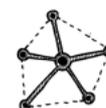


Corneilla-del-Vercol



### Les acteurs

- CCI
- Commerçants et associations de commerçants et d'artisans
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Établissements Publics Fonciers
- ANCT



### Quelques outils

- Droit de Préemption Urbain
- Droit de Préemption commercial
- Charte des devantures commerciales
- Déclaration d'utilité publique (réserve foncière ou travaux)
- Opération façades et devantures commerciales
- Taxes majorées sur la vacance commerciale + TASCOM

## Des innovations inspirantes :

### Le manager de centre-ville

Son rôle est de développer une stratégie commerciale cohérente à l'échelle du centre-ville, de mettre en relation les intéressés et de solliciter les financements nécessaires. Sa mission porte notamment sur la reconquête des locaux vacants en proposant des montages immobiliers. Son rôle d'interlocuteur local et de facilitateur de projet a fait ses preuves dans plusieurs villes : à Mulhouse, après une année d'action, le nombre de locaux vacants est passé de 109 à 84. Pour les petites communes, sa mission pourrait être déployée par l'intercommunalité.

### Le relais téléstanté

Pour pallier la difficulté de maintenir des services de santé dans les petites communes, cet équipement de consultation médicale à distance facilite et garantit aux patients un accès aux soins. Le relais téléstanté nécessite d'aménager un cabinet bénéficiant d'une salle d'attente, d'une salle de soins et d'une salle de téléconsultation. Les consultations sont encadrées par des infirmiers libéraux installés en association et aidés, en fonction des moyens nécessaires, par la commune ou l'intercommunalité. L'ARS et la CNAM y contribuent également.

### Le lieu de travail partagé

Aussi appelé "coworking", les lieux de travail partagé permettent aux actifs qui le souhaitent de télétravailler dans de bonnes conditions et de bénéficier de nombreuses innovations en matière de gestion entrepreneuriale ou de développement économique. En effet, ce ne sont pas de simples salles dotées d'outils informatiques mais des lieux d'échange et de conseil facilitant l'exercice professionnel et la création d'entreprise. Différents services et ressources sont mutualisées : l'accueil, le secrétariat, la restauration, la formation, l'événementiel, l'hébergement...etc





## ADAPTER LES MODES DE DÉPLACEMENT ET DE STATIONNEMENT EN FONCTION DE LA MARCHABILITÉ DU CENTRE.

La qualité et la diversité des déplacements sont nécessaires au dynamisme des centralités et leur équilibre doit être favorisé pour bien-vivre au sein de leurs espaces publics qui assurent des fonctions de traversée et de riveraineté. L'organisation des circulations nécessite d'être repensée en faveur du piéton, de la sécurité des enfants et du confort des personnes les plus vulnérables pour que chacun puisse se rendre convenablement, à pied ou à vélo, à la boulangerie, la supérette ou la maison de santé par exemple. Elle implique également d'organiser le stationnement pour apaiser les espaces publics fédérateurs et déployer des solutions de parking à quelques centaines de mètres, ce qui donne toute sa chance à la marche à pied pour les déplacements de courte distance et à la valorisation des espaces publics. D'autres formes de stationnements trouvent leur place comme le dépose-minute à destination des consommateurs ou des parents d'élèves, ce qui contribue à garantir l'attractivité résidentielle du centre.



Pézilla-la-Rivière



### Les acteurs

- Département
- Région
- Collectivité compétente en matière de mobilité
- Habitants
- Commerçants



### Pézilla-la-Rivière

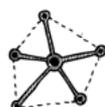
Pézilla-la-Rivière est une commune de 3 715 habitants\* dont le centre a été largement réinvesti par la piétonnisation de sa cellera et l'organisation de poches de stationnement aux entrées de ce noyau villageois historique.

L'espace public a été rénové et repensé en s'appuyant sur la marchabilité du centre : celle-ci a été définie depuis la cellera et élargie sur un rayon de 100 m, distance présumée acceptable pour quitter sa voiture et se rendre au coeur du village ancien où a été replacée la médiathèque. Les poches de stationnement accueillent chacune 150 places et servent à la fois aux habitants de la cellera et aux équipements qui y sont également associés comme, par exemple, le centre médical.

La mutualisation des stationnements et le traitement qualitatif de sentes piétonnes offre un cadre de vie apaisé et sécurisé pour les familles qui ont plaisir à redécouvrir le coeur du village : il y a plus de place pour le piéton et les cheminements sont rendus agréables à emprunter grâce à l'absence de voitures et la qualité de l'espace public qui a été rehaussée par le choix de matériaux naturels et locaux.



Pézilla-la-Rivière



### Quelques outils

- OAP du PLU ou du PLUI
- Emplacement réservé du PLU ou du PLUI
- Plan de circulation ou de mobilités
- Transport à la demande (TAD)
- Gestion et tarification du stationnement
- Solutions de covoiturage (aires, application, trajets prédéfinis...)



### Des innovations inspirantes :

#### Le vélo comme solution de transport

Le vélo présente de nombreux avantages tant il contribue à la santé, à la décarbonation, à la réduction des nuisances sonores et de la pollution ou encore à la sécurité routière. Pour cela, le vélo doit trouver sa place comme solution de transport plutôt qu'en outil de loisir. Cela implique des politiques cyclables fortes pour lui donner place dans les espaces urbains et le déployer dans les espaces ruraux et périphériques. Le vélo électrique est en ce sens un atout pour parcourir des distances plus importantes et rendre le vélo accessible aux personnes qui se sentent plus vulnérables.

#### La navette autonome

Ces navettes sans chauffeurs sont expérimentées à l'état de prototype mais elles ont pour objectif d'offrir une solution de transport aux territoires qui n'en bénéficient pas ou peu, notamment en matière d'accès aux centralités. Elles peuvent ainsi être complémentaires à un service de transport régulier et proposer des itinéraires et une fréquence adaptées aux besoins de la commune. Ces véhicules électriques devant néanmoins rouler au pas et anticiper tout mouvement devant eux, leur exploitation semble assez appropriée dans les espaces publics contraints.

Le maintien de l'alignement d'arbres autour de la cellera et la place faite à la nature dans cette forme urbaine compacte contribuent au confort de ces piétons et plus largement à celui des habitants et des usagers de la centralité. Les commerces sont revenus occuper les rez-de-chaussée tout comme les habitants qui investissent dans leurs logements en profitant d'aides à la rénovation.

\*population totale, INSEE 2017



## DÉPLOYER DANS L'ESPACE PUBLIC DES PAYSAGES DE QUALITÉ, DU CONFORT ET DES USAGES VARIÉS.

S'asseoir, se rencontrer, discuter, lire, observer, jouer... l'espace public accueille une multitude d'usages et d'animations qui sont fondamentaux pour le maintien d'un cadre de vie attractif dans les centralités. La qualité des espaces publics joue un rôle fédérateur et doit pour cela s'affranchir du vocabulaire de la route ou de la rue pour proposer un vocabulaire intimiste et soigné, à dominante de matériaux clairs et de végétal. La place de l'eau, de l'ombre et de la nature contribuent nettement au bien-être des usagers, notamment parce qu'ils limitent les fortes chaleurs en période estivale. Les itinéraires les plus pratiqués par les piétons appellent à une qualité architecturale et paysagère continue qui garantit le confort et la convivialité de leurs déplacements, notamment vers les aménités du bourg et les parcs de proximité.

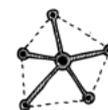


Baixas



### Les acteurs

- L'UDAP (les Architectes des Bâtiments de France)
- Le CAUE
- Les Établissements Publics Fonciers
- Les habitants
- Les commerçants



### Quelques outils

- OAP du PLU ou du PLUI
- Charte des espaces publics
- Permis de végétaliser
- Convention d'occupation de l'espace public (terrasses commerçantes ou projets citoyens)



### Baixas

Baixas est une commune de 2 573 habitants\* dont le centre conserve un remarquable patrimoine médiéval. Doté de 5 portes fortifiées, de 9 tours de guet et d'une cellera, ce village, l'un des plus an-

ciens du Roussillon (Xème siècle), a soigné la qualité de ses espaces publics pour révéler son identité et garantir aux habitants un confort particulier dans ces lieux historiques assez contraints. Ainsi, la voiture n'est plus présente dans les rues du centre mais on lui laisse le passage pour faciliter certaines logistiques. Les matériaux sont locaux et soignés : la pierre de taille, la pierre de rivière, la brique, le cayrou et le marbre, soulignent les pieds d'immeuble et préviennent du partage de la rue entre piétons et véhicules. Ponctuellement, la végétation trouve sa place, notamment aux pieds des monuments de la vieille ville : platanes et oliviers voient leurs pieds dégagés, laissant grandir une végétation plus spontanée. La végétalisation des façades serait un atout pour renforcer les qualités paysagères du centre et garantir le confort et la fraîcheur de ces rues. Ce serait également un moyen de jalonner les déplacements et d'inclure les habitants dans l'embellissement et l'entretien de leurs frontages. L'éclairage fixé en façade permet de limiter les coûts d'investissement et l'effet de surcharge visuelle. De même, les gouttières traditionnelles et le traitement au sol de l'écoulement des eaux contribuent fortement à la qualité paysagère des lieux. Il ne manque que quelques éléments de mobilier pour renforcer l'animation des places, parvis et ruelles.

\*population totale, INSEE 2017



## Des innovations inspirantes :

### L'urbanisme tactique (ou agile)

L'urbanisme tactique (ou agile) est un processus de conception et d'aménagement de l'espace public qui s'appuie sur l'expérimentation et la participation des usagers pour investir ces lieux de vie et les adapter aux besoins dès qu'ils changent. Ainsi, il garantit la révision du projet par et pour les usagers en assumant des espaces publics non standardisés, imaginés et co-construits par les différents acteurs.

Les communes sont invitées à être moteurs de telles initiatives tout en s'affranchissant d'un modèle dit "top-down" dans lequel la collectivité impose le projet aux usagers. Ici, la participation citoyenne est cruciale pour tester des idées partagées, les pérenniser ou bien les faire évoluer dans le temps.

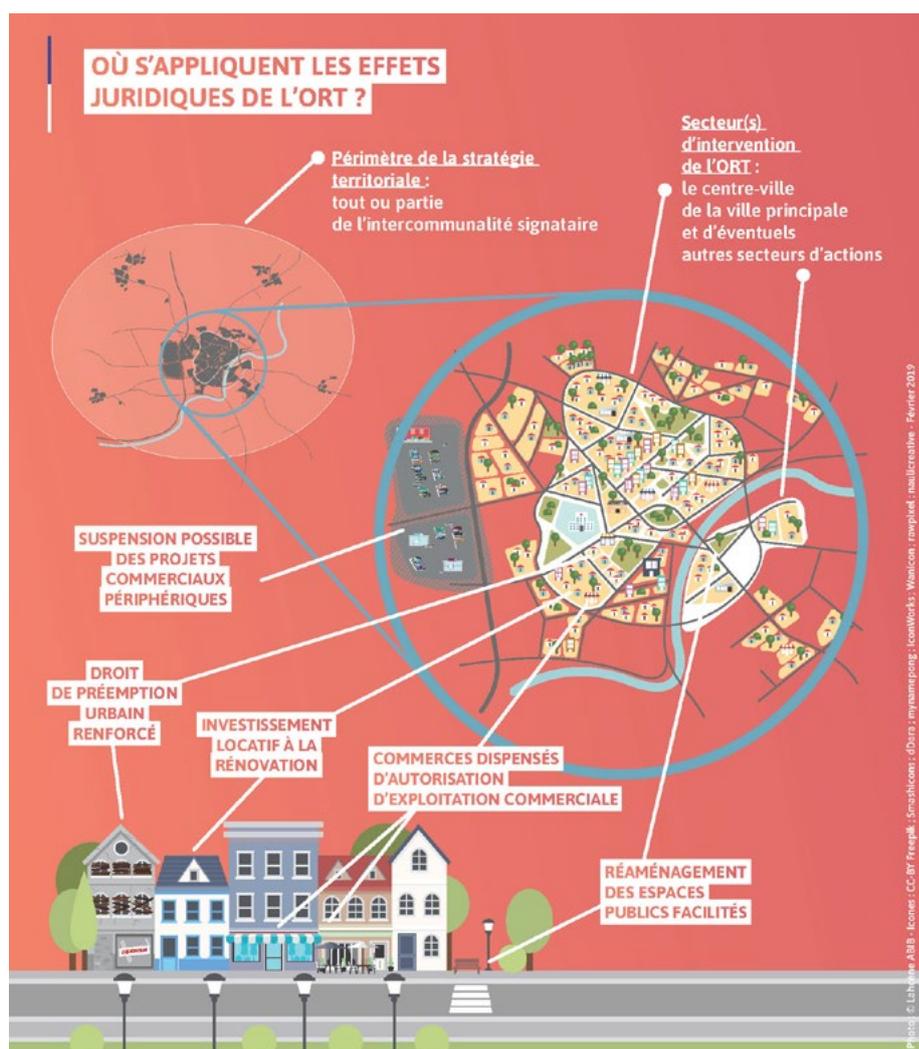
# L'outil phare de la loi ELAN : l'Opération

## > UN DISPOSITIF TRANSVERSAL

L'ORT est un nouvel outil qui permet aux collectivités locales de définir un projet global de territoire visant prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes en s'appuyant sur deux principes :

>> Développer une approche intercommunale, notamment pour éviter des contradictions dans les stratégies urbaines, commerciales et de développement de l'habitat qui peuvent conduire à créer en périphérie une offre concourant à dévitaliser le centre-ville ;

>> Disposer d'un projet d'intervention intégrant des actions relevant de différentes dimensions (lutte contre le mal logement et rénovation de l'habitat dégradé, diversification de l'offre en logements, revitalisation des commerces en cœur de ville et maintien d'un tissu équilibré de services et d'équipements, amélioration du cadre de vie à travers le réaménagement du tissu urbain, la valorisation des espaces publics, du patrimoine et du paysage, le développement de l'accessibilité en ville et des liaisons entre le centre-ville et la périphérie...)



→ Pour tout savoir sur l'ORT :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/operation-de-revitalisation-de-territoire-ort>

[https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-07/brochure\\_operation\\_de\\_revitalisation\\_de\\_territoire\\_fevrier\\_2019.pdf](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-07/brochure_operation_de_revitalisation_de_territoire_fevrier_2019.pdf)

[https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-07/R%20C3%A9novation\\_Boite%20C3%A0%20outils%20des%20aides.pdf](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-07/R%20C3%A9novation_Boite%20C3%A0%20outils%20des%20aides.pdf)

C'est à la fois un projet stratégique d'intervention et un outil facilitateur, sa mise en œuvre ouvrant droit à divers leviers juridiques et fiscaux. L'ORT est destinée à mettre en œuvre les actions déclinées dans les villes du programme « Action Cœur de Ville » (ACV) mais s'adresse aussi aux autres villes ou bourgs dès lors qu'ils sont communes principales de leur EPCI d'appartenance ou qu'ils participent à la revitalisation de la commune principale. Elle sera également mobilisée dans le cadre du nouveau programme « Petites Villes de Demain » présenté en dernière de couverture.

L'ORT est portée par les territoires dans le cadre d'une convention signée avec l'Etat et ses établissements publics (Banque des territoires, ANAH, EPARECA, Action logement...) ainsi que toute autre personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien à l'opération.

# de Revitalisation des territoires (ORT)

## > DES AVANTAGES IMMÉDIATS SUR L'HABITAT INSALUBRE ET L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE

### → Réhabiliter l'habitat inadapté, dégradé ou insalubre

L'inscription dans une ORT permet aux propriétaires, aux bailleurs, aux investisseurs et aux collectivités de bénéficier d'aides renforcées en faveur de la réalisation de travaux de rénovation. Elle permet surtout de mettre en place des montages complexes dédiés pour traiter des situations que les collectivités ou les propriétaires particuliers ne peuvent résoudre seuls.

La rénovation de l'habitat est un volet obligatoire de l'ORT qui doit impérativement se déployer à travers une démarche de type OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) ou PIG (Projet d'Intérêt Général). L'ORT peut valoir convention d'OPAH et OPAH-RU (Renouvellement Urbain). Ces opérations permettent aux propriétaires occupants ou bailleurs privés d'accéder à des subventions publiques, notamment de l'ANAH.

Dans le cadre de l'ORT, de nouveaux dispositifs peuvent également contribuer à la revalorisation du parc et à la diversification de l'offre de logements :

- Facilitation de la mise en oeuvre, par les Maires, de la procédure liée à l'abandon manifeste d'un tout ou partie d'immeuble ;
- Eligibilité de l'ensemble des communes signataires au dispositif d'aides fiscales à l'investissement locatif privé dit "Denormandie dans l'ancien" ;
- Ouverture aux opérateurs publics (Bailleurs HLM, SEM, EPF...) des financements de l'ANAH lorsqu'ils acquièrent un ensemble immobilier pour le rénover et le louer à coûts maîtrisés (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière -DIIF) ou le céder en accession sociale après rénovation (Dispositif de "Vente d'Immeuble à Rénover" -VIR).



Collectif B.E.A.U à Saint-Etienne

### → Renforcer l'attractivité commerciale et maintenir les services publics

L'ORT vise à favoriser le retour des commerces en centre ville et y faciliter l'implantation de locomotives commerciales, tout en évitant que les ouvertures en périphéries ne nuisent aux commerces de la centralité. Elle :

- Dispense d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) les commerces s'implantant dans un secteur d'intervention incluant le centre ville ;
- Autorise la délégation du droit de préemption urbain sur les fonds artisanaux, de commerces et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commerciaux, à un opérateur ;
- Suspend, au cas par cas, des projets commerciaux situés en périphérie des secteurs d'intervention de l'ORT ou dans les communes de l'EPCI ou d'un EPCI limitrophe (sur décision préfectorale, 3 ans maximum, prorogable un an. Les maires peuvent être à l'initiative en faisant la demande au préfet) ;
- Amortit la disparition d'un service public en étudiant les mesures permettant son maintien sous une autre forme ;
- Oblige à informer le Maire et le Président de l'EPCI, au moins 6 mois avant, la fermeture ou le déplacement d'un service public ;

### → Bénéficier d'un droit à l'expérimentation pour faciliter les projets

- Permis d'innover : possibilité pour les maîtres d'ouvrage publics de déroger aux règles opposables à leur projet de réalisation d'équipements publics et de logements sociaux dès lors que leur sont substitués des résultats à atteindre similaires ;
- Permis d'aménager multisites.

# Et demain, quels enjeux ?

Nos aspirations et nos choix de vie évoluent et sont particulièrement ré-interrogés par le contexte actuel. Reste une tendance lourde qui se traduit encore souvent aujourd'hui par l'éloignement des habitants en périphérie pour accéder à un confort qu'ils ne trouvent pas ou plus au cœur des villages et des petites villes.

L'action des collectivités est donc essentielle pour la préservation des grands équilibres territoriaux et la revitalisation des centralités. Il est nécessaire de se poser les bonnes questions et de définir une stratégie globale qui tienne compte des tendances et travaille au rééquilibrage des aménités dans les centres et les périphéries.

L'actualité nous invite à activer tous les leviers pour favoriser la nature en ville, l'accessibilité aux services, aux commerces de proximité ou encore pour développer la sobriété énergétique. De même, les questions de santé et de sécurité trouvent aussi leur place dans ces réflexions : aménagement d'espaces publics de qualité, proximité des équipements, confort des logements...

Les projets de revitalisation dans les centres se font parfois au gré des opportunités foncières, risquant de limiter leur regain d'attractivité. Il est mieux de les anticiper en prévoyant une stratégie globale de valorisation de la centralité en fonction du rôle qu'elle sera amenée à jouer pour les quartiers qui l'entourent, voire même son bassin de vie.

Cette feuille de route peut rester un outil non réglementaire et définir les grandes orientations à suivre, les actions prioritaires et les objectifs concernant la qualité des réalisations. Elle peut également être appuyée par les outils de planification comme le SCOT et le PLU(i) au travers notamment de ses OAP. De plus, elle constitue un support mobilisable pour s'inscrire à des appels à projets, pour faire jouer l'exercice du droit de préemption urbain ou motiver le recours à d'éventuelles déclarations d'utilité publiques.

Comprendre les besoins et définir la stratégie passent également par le dialogue et l'inclusion citoyenne pour réussir le réinvestissement de nos cœurs de petites villes et de villages et préserver leur rôle fédérateur.

## Devenir une "petite ville de demain"

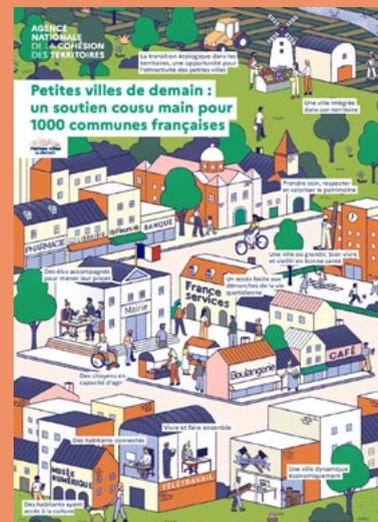
Premier programme élaboré par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires depuis sa récente création, "Petites Villes de Demain", lancé le 1er octobre 2020, vise à conforter le rôle structurant des communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité sur leur bassin de vie et montrant des signes de vulnérabilité.

Le programme est conçu pour soutenir 1 000 communes et intercommunalités sur six ans (2020-2026) grâce au plan de relance de 100 Mds € engagé par l'État, dont une partie importante des crédits est territorialisée.

Pour bien articuler "Petites Villes de Demain" avec les initiatives déjà lancées localement, la phase de concertation et de sélection des territoires a été coordonnée par les préfets des départements. En région Occitanie, près de 125 petites centralités présentant des caractères de fragilité seraient potentiellement éligibles à ce nouveau programme, dont une vingtaine sur le périmètre d'intervention de l'agence. La liste de ces communes éligibles devrait être connue courant décembre 2020.

"Si les petites centralités font face à de nombreuses difficultés, elles sont également le lieu d'innovations et ont démontré durant la crise sanitaire de la COVID-19 leur attractivité, leur capacité à inventer des modalités de vie et à créer de la valeur. Grâce à ce programme cousu-main pour ces villes et les territoires ruraux qui les environnent, Petites Villes de Demain s'inscrit dans la droite ligne du plan de relance, en concrétisant la « nouvelle donne territoriale » et ses deux piliers : la transition écologique et la résilience."

Jacqueline Gourault, Ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.



Pour aller plus loin :

<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-45>

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-accelerer-les-transitions-dans-les-territoires-ruraux>

Comité de rédaction :

Directeur de la publication : Pascal Fourcade, Directeur de l'AURCA - Tél. : 04.68.87.75.52 - Mail : aurca@aurca.org

Rédacteurs : Céline Fonteray & Anaïs Herr

Conception et réalisation graphique : Stéphanie Prats & Anaïs Herr

Crédits photo, illustration couverture : ©AURCA

Copyright ©AURCA, décembre 2020. Tous droits réservés.