



**Journées SCoT des ruralités – 30 mars 2016**

**LA REVITALISATION DES CENTRE-VILLES,  
BOURGS ET VILLAGES DANS LES SCOT**

**INTRODUCTIONS**

**Laurent GIROMETTI, directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, au Ministère du Logement et de l'Habitat Durable**

Il s'agit de la deuxième journée « SCoT des ruralités », co-organisée avec la Fédération des SCoT. Votre présence nombreuse souligne l'intérêt pour le sujet du jour : la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs.

L'enjeu est majeur, mais le sujet est complexe. Cette problématique est en effet au carrefour de nombreuses politiques publiques : habitat, aménagement, commerce, patrimoine, paysage... Il existe de plus une grande diversité de territoires ruraux, et la question de la revitalisation touche plusieurs échelles, qu'il est nécessaire d'articuler.

Les moyens mis en œuvre par l'Etat sur ce sujet sont importants. Le programme de revitalisation des centres-bourgs, piloté par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de la Ruralité et des Collectivités territoriales, et lancé en juin 2015, vise notamment à améliorer le cadre de vie, accompagner la transition écologique et lutter contre l'artificialisation des sols. Les collectivités lauréates sont accompagnées via des crédits FNADT et ANAH, avec un comité de suivi pour l'évaluation et le partage d'expériences. Le démarrage est aujourd'hui effectif : toutes les conventions seront signées en fin d'année.

Quel est le rôle du SCoT ? Il est d'abord de compenser les déséquilibres territoriaux. Il permet de voir large et loin. La perte d'attractivité des bourgs est analysée dans le diagnostic, puis le PADD peut proposer une armature territoriale solide, en mettant en avant les synergies possibles. C'est dans ce cadre, donné par le SCoT, que l'action des collectivités locales pourra se déployer.

**Michel HEINRICH, Président de la Fédération des SCoT**

Cette journée marque la poursuite d'un partenariat avec le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable. Les deux précédentes journées ont montré que ces échanges sont riches.

Les SCoT ont été pensés à l'origine pour le milieu urbain, et il existe de nombreux retours d'expérience sur ce sujet.

Le SCoT en milieu rural est un nouveau défi. Il ne s'agit pas d'importer les recettes de la ville à la campagne. La réussite des SCoT des ruralités ne passera pas par l'adaptation de la planification urbaine, mais par l'invention de la planification rurale.

De nombreuses questions entourent ce sujet des centres-bourgs : comment retrouver l'attractivité ? Comment retrouver un rôle dans l'armature territoriale ? Comment penser un SCoT au service de la revitalisation ?

Cette journée sera l'occasion de nombreux débats, de questions, mais aussi de réponses, et je me félicite des

ces échanges qui nous font tous progresser.

## **LE CONCEPT D'ALTER-RURALITE**

### **Pieter VERSTEEG, architecte, professeur à l'Ecole d'ingénieurs et d'architectes de Fribourg**

Le Réseau *alterRuralité* est un réseau européen qui réunit des écoles d'architecture de tout pays. Son constat : il est nécessaire de transformer notre manière de voir l'habitat humain, car de nombreuses choses ne fonctionnent pas. Le futur de l'habitat humain peut se trouver dans le rural, mais il ne faut pas importer les savoirs faire urbains dans l'espace rural.

La distinction entre urbain et rural est obsolète, et nous empêche de ré-inventer un imaginaire, car notre manière d'habiter est en crise. Or c'est par l'imaginaire que l'on construit le futur : il faut retrouver un ensemble de valeurs, qui pourra contribuer au renouveau de l'habitat humain.

La ruralité renvoie à des adjectifs négatifs (vide, pas de culture, pas d'économie, ...) et on a tendance à dire que tout est urbain. Or lorsque l'on dit par exemple que plus de la moitié de la population mondiale vit dans des villes, cela regroupe des réalités très différentes. En France, le seuil de population pour l'urbain est de 2000 habitants, aux États-Unis c'est 10000, au Japon l'urbain se définit par la densité, et en Inde il s'agit d'une description qualitative.

Il faut donc faire attention aux statistiques. Une autre statistique reflète une réalité différente : plus de la moitié de la population mondiale est paysanne.

Il y a un vrai mode de vie rural, et il faut lutter contre l'idée que l'urbain est la seule solution pour l'habitat humain.

La notion d'*alterRuralité* regroupe plusieurs aphorismes (dix-huit en tout). Il s'agit de repartir des valeurs de la ruralité, et d'en débattre.

Voici la liste de ces aphorismes : **l'*alterRuralité*...**

#### **1....est une économie morale d'équilibre :**

L'alimentation n'est pas à son juste prix : la population paysanne constitue plus de la moitié de la population mondiale, mais représente 6 % du PIB. Le secteur primaire échappe complètement à la compétition du modèle libéral. Il est entretenu par des systèmes de subventions. Dans le même temps, la part du budget des ménages dédiée à l'alimentation baisse fortement.

Nous sommes en fait dans un schéma de Ponzi : il faut créer artificiellement de la croissance pour ne pas que le système s'effondre. Par exemple, on crée des équipements pour accueillir de la population qui financera les infrastructures créés pour ceux qui sont déjà là : c'est une fuite en avant.

A l'inverse, l'économie rurale est soutenable, car elle tient compte des catastrophes (selon les travaux de l'anthropologue américain James C. Scott). Par exemple, Detroit a survécu grâce à une économie d'équilibre : production alimentaire, artisans qui travaillent entre eux, mise en place d'économies de communautés plus restreintes...

L'enjeu est alors d'inventer d'autres formes d'économie, sans se soumettre à l'économie mondiale.

#### **2....engendre des communautés denses, translocales et auto-soutenables :**

La densité ne doit pas être calculée seulement sur la population, l'empreinte écologique consomme bien plus de « mètres carrés ». La question à se poser : comment habiter pour avoir le moins d'impact ? Le village est une organisation holistique, qui a une échelle critique : le bâti, les cultures, les champs, les forêts. La situation rurale peut être autonome, alors que la ville est parasitaire.

#### **3....a lieu sous le paysage esthétique, en opposition à un espace urbain « porno-chic »**

Dans l'espace rural, on se plaint des bruits, des odeurs, alors que dans la ville tout cela ne gêne pas.

**4....est un espace en désordre, un bazar** (loin de la belle architecture qui détend l'oeil urbain, le « bazar » a une très grande logique) ;

**5....est un espace de solidarité qui réunit l'habitant et le producteur** (via les circuits courts, pour donner un coût réel à l'alimentation) ;

**6....est un espace qui héberge des pratiques vernaculaires** (une autre manière de faire : le bon sens rural) ;

**7...est un espace de connectivité ;**

**8.... est un espace de soin** (la séparation des générations est un phénomène très urbain) ;

**9....est un berceau d'agricultures paysannes contemporaines ;**

**10....est novatrice, résiliente, agissant depuis l'intérieur ;**

**11....implique d'autres gouvernances, l'auto-gouvernance** (importance du *bottom up*) ;

**12....est l'aspect corporel de notre habitat : elle engage les sens** (on est plus proche de nos sens, car plus proche de la terre) ;

**13....incarne des temporalités et des cycles**, alors que l'urbain incarne le refus de la mort : tout est à flux tendu (éclairage nocturne...) ;

**14....est un espace utérin : un espace tolérant d'engendrement, de genre et de l'autre** (on y reste très attaché) ;

**15....est un espace de silence, du caché, de l'intime, du moi ;**

**16....est un espace de mémoire ;**

**17... est une manière d'être éthique avec la nature.**

Il ne s'agit pas de définir le milieu rural comme un idéal, mais comme porteur de valeurs spécifiques. Ré-examiner ces valeurs peut permettre de définir un projet pour la ruralité. De nombreux imaginaires alternatifs permettent de réinterpréter et de s'inspirer de ces valeurs : par exemple les jardins partagés.

### **Échanges et débat**

Les échanges portent dans un premier temps sur la traduction de ces concepts dans la planification. La réponse apportée : il faut sortir de certains débats car ils sont enlisés. Il y a beaucoup de compétences mais aussi beaucoup d'inertie et de lourdeur dans la planification. Il est nécessaire de se positionner plutôt en conseil : accompagner et s'inspirer des initiatives locales.

Un autre sujet de discussion est le côté passéiste de ce discours sur le monde rural, qui n'est plus le monde rural ancestral. En particulier, l'économie agricole a complètement changé.

La réponse apportée : les rurbains cherchent autre chose que la ville, et ce discours a pour but de ramener à certaines réalités. Il ne faut pas accéder aux demandes de faire taire le coq et les cloches des églises, et il faut combattre les fausses informations : on peut nourrir tout le monde et créer des emplois avec l'agriculture biologique. La question à se poser : comment faire une re-paysannisation ?

## **TABLE RONDE : LA REVITALISATION DES CENTRE-VILLES ET DES BOURGS : QUELS LEVIERS D'ACTION POUR LES SCOT ?**

Les participants à la table ronde :

- **Marine PROMPT**, chargée de mission à l'ANAH
- **Pascal MADRY**, directeur de l'institut de la ville et du commerce
- **Annick GOMBERT**, présidente du SCoT Brenne Marche
- **Romain PRAX**, directeur de la fédération nationale des SCOT
- **Agnès BOUAZIZ**, responsable de la division Aménagement-urbanisme, DREAL Aquitaine – Limousin – Poitou-Charente

### **Introduction de Pierre MIQUEL, chef de projet SCOT au bureau de la planification urbaine et rurale et du cadre de vie (MLHD/DGALN)**

On assiste à une prise de conscience concernant la dévitalisation des centres bourgs, à la fois au niveau des institutions – on a vu l'engagement de l'État sur le sujet – mais aussi dans la société civile. L'article du journal Le Monde du 11 janvier, « Centres-villes à vendre »<sup>1</sup>, en est un exemple.

Le phénomène est complexe, et de nombreuses questions se posent : est-ce du fait des zones commerciales, ou de la facilité de construire des maisons individuelles neuves ? Est-ce une question économique, ou peut-on créer une synergie pour reconquérir les centres en perte d'attractivité ?

Et surtout quel peut-être le rôle des SCoT des ruralités ? Peuvent-ils contribuer à contrer cette dévitalisation, qui est un vrai problème de société, et nécessite l'engagement de tous les acteurs ?

### **Marine PROMPT, chargée de mission à l'Agence nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)**

L'ANAH a pour mission de promouvoir le développement et qualité du parc de logements existant via un soutien financier aux projets des collectivités. Par exemple, pour la revitalisation des centres bourgs, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permet de traiter l'ensemble des problématiques d'un quartier : habitat, commerce, etc. Le projet d'intérêt général (PIG) permet d'agir sur une problématique particulière (logement des personnes âgées, rénovation énergétique...) sur un territoire plus large.

L'ANAH intervient aussi auprès des propriétaires privés grâce à des subventions.

L'analyse des 302 candidatures à l'Appel à manifestation d'intérêt montre que les centres bourgs font face à des difficultés de deux ordres :

- des causes internes qui tendent à disqualifier les quartiers : une morphologie (parcelles en lanières, mitoyenneté, espaces publics dégradés ou inadaptés) qui ne répond pas aux attentes, et des logements dégradés également et qui constituent pourtant un beau patrimoine ; cette disqualification se traduit par beaucoup de vacance, jusqu'à 18% ;
- des causes extérieures : la déprise économique, notamment industrielle, l'évolution des modes de vie (baisse de la taille des ménages) et la concurrence du secteur pavillonnaire. Il faut notamment encadrer les extensions pour donner une chance à la revitalisation.

Il faut noter aussi l'importance de la mobilisation des élus, qui est très variée, mais qui va croissante.

### **Pascal MADRY, directeur de l'institut de la Ville et du Commerce**

PROCOS a un rôle de conseil pour les chaînes spécialisés, au regard des questions d'aménagement du territoire, et dispose de nombreuses données. Il a un rôle d'observatoire. L'Institut pour la Ville et le Commerce est plus prospectif.

La revitalisation commerciale constitue un enjeu dans les villes de toute taille, à l'exception des métropoles. C'est également un sujet prégnant dans d'autres pays.

On peut distinguer deux grands phénomènes qui expliquent l'affaiblissement de la vie commerciale.

En premier lieu, il y a toujours moins de commerces pour satisfaire toujours plus de besoins de consommation. L'exode rural a entraîné une concentration des commerces en ville, et la grande distribution a

---

1 L'article est disponible en ligne : [http://www.lemonde.fr/economie/article/2016/01/11/centres-villes-a-vendre\\_4845066\\_3234.html](http://www.lemonde.fr/economie/article/2016/01/11/centres-villes-a-vendre_4845066_3234.html)

ensuite permis un fort gain de productivité.

Le deuxième point est lié à une fuite en avant de notre commerce actuel. On a un appareil commercial de moins en moins efficace, car on n'est plus dans l'échelle du magasin, le rendement est dans la chaîne amont, la logistique et la politique d'achat. Quand une chaîne est en difficulté, elle précipite l'ouverture de magasins pour avoir plus de poids dans la négociation les achats. A terme, on crée des friches commerciales.

Le rôle du e-commerce dans la dévitalisation commerciale est inégal : certains secteurs ont été touchés, mais pas tous. Pour d'autres c'est marginal. Les *Drives* ont eu d'avantage d'impact.

### **Annick GOMBERT**

Le SCoT Brenne-Marche couvre une large partie du PNR de la Brenne, zone humide d'intérêt international.

Le territoire a un patrimoine naturel fort, et est constitué d'une armature de bourgs, avec une densité de population très faible, répartie dans de nombreux hameaux. La population est en forte baisse.

Le centre de Le Blanc – la ville centre – vit une période difficile. L'habitat ne correspond pas aux attentes : il n'y a pas de jardin, pas de stationnement, et peu de logements ont une bonne isolation thermique, ce qui provoque de fortes dépenses de chauffage.

On assiste également à une évasion commerciale vers les zones périphériques des villes alentours.

### **Romain PRAX**

Depuis peu, les élus prennent le sujet de la revitalisation des centres bourgs à bras le corps. L'investissement s'est longtemps porté sur la périphérie, accompagné du fantasme du « maire bâtisseur », et à présent nous en voyons les conséquences.

La question est aujourd'hui : comment l'action publique peut-elle agir sur une question purement économique ? Il est difficile d'obtenir des réponses.

Pour avancer sur ce sujet, il est important d'avoir la capacité à échanger. Pour cela, la fédération des SCoT organise des Clubs, des journées de formation, et des rencontres nationales.

### **Agnès BOUAZIZ**

La DREAL a d'abord réalisé des études sur la consommation d'espace, puis nous nous sommes demandés comment travailler autrement pour réinvestir la ville.

Un repérage de la situation foncière a permis de montrer que beaucoup de territoires peuvent avoir du potentiel en renouvellement urbain, y compris des zones dynamiques.

Les enjeux ne sont pas les mêmes, mais tous les territoires sont concernés.

### ***Les pistes de solutions et le rôle de la planification (Pierre Miquel)***

Face à ces constats et enjeux, quel peut être le rôle de la planification stratégique :

- est-ce une question d'échelle, pour permettre une prise de recul ?
- est-ce la définition de polarités, de l'armature urbaine ?
- quels sont les rôles des principaux acteurs du territoire ?
- quelles mesures complémentaires peuvent accompagner le SCoT ?

### **Marine PROMPT**

Sur les territoires concernés par la démarche nationale de revitalisation des centres bourgs, il y a peu de SCoT, de PLUi et de PLH. La culture du projet de territoire est donc présente.

En l'absence de SCoT, certaines collectivités ne comprennent pas pourquoi elles devraient limiter les zones à urbaniser. Lors de la réalisation d'un SCoT, le lien entre aménagement et économie devient évident. Il faut aider les territoires à être en mode projet.

Certaines communes lauréates se sont engagées dans la réduction des zones AU des PLU, et un projet global peut permettre une transmission des bonnes pratiques aux communes voisines.

Au niveau logement, aujourd'hui les centres bourgs sont constitués de populations plutôt modestes : il faut donc répondre aux besoins des populations actuelles, tout en proposant aussi des nouveaux types de bien pour une mixité sociale « par le haut ».

Par contre les mesures de protection du bâti ne sont pas toujours compatibles avec les moyens des habitants. Il faut une souplesse des outils de protection pour permettre le renouvellement et l'évolution du bâti.

## **Pascal MADRY**

Il s'agit en premier lieu d'un problème économique : la libre concurrence du commerce.

On assiste à un bond de l'ouverture de zones commerciales depuis 2000, qui n'est pas en phase avec la réalité des besoins. C'est une fuite en avant, due à une indiscipline à la fois du marché et des élus.

Sans vision globale du territoire, l'élu est pragmatique. Le renforcement de l'attractivité du territoire et la limitation de l'évasion commerciale va alors se traduire par de nouveaux mètres carrés, menant à un jeu de compétition sans lien avec la capacité du territoire

C'est toute une réappropriation de l'équilibre commercial qui est à développer, en remettant au centre la capacité des territoires. Dans un contexte de dévitalisation, la réponse habituelle, à savoir la création d'un centre commercial, ne fait qu'amplifier l'écart entre le besoin et l'offre.

C'est en étant ouvert au tourisme, à l'accueil de jeunes ménages... que l'on peut aussi avoir de nouvelles opportunités. Les territoires touristiques et ouverts ont un taux de vacance commerciale plus faible.

Plusieurs difficultés doivent néanmoins être pointées :

- dans les villes moyennes, les enseignes (notamment en périphérie) polarisent le commerce : c'est dans les villes moyennes et petites que l'on trouve le plus de chaînes ;
- les périmètres de SCoT ne correspondent pas aux bassins de consommation : il faut travailler l'interSCoT ;
- souvent la compétence « économie » est transférée à l'EPCI, mais le commerce reste à l'échelle communale.

## **Annick GOMBERT**

Le diagnostic du SCoT de Brenne-Marche a été réalisé, le PADD se lance avec un travail en ateliers, et on cherche des solutions.

La réhabilitation en zone protégée – Le Blanc est à 80 % en ZPPAUP – est un sujet problématique. Les coûts sont importants, et les possibilités limitées. Par exemple, au sein des îlots il pourrait être utile de démolir des maisons pour créer des espaces verts ou du stationnement, or c'est très difficile en zone protégée. Il est pourtant nécessaire d'avoir un habitat de qualité, répondant aux normes d'isolation.

L'un des atouts du territoire est le tourisme nature, grâce à la qualité du PNR. Il y a des marchés qui fonctionnent bien. La mise en place d'une zone de stationnement temporaire permet aux visiteurs de venir dans les commerces en centre-bourg.

Le débat sur le PADD commençant juste, pour l'instant peu de sujets ont été tranchés, notamment la question de l'armature urbaine. Certains élus sont prêts à en discuter, d'autres moins.

## **Romain PRAX**

L'accélération des autorisations commerciales est beaucoup due au manque de concertation entre les élus : les enseignes en profitent. Quand il y a concertation, il y a une régulation de fait.

Les élus ont cependant peu d'outils, et peu de place dans l'urbanisme commercial. En effet, Si l'on regarde le SCoT seulement comme un outil juridique, sa capacité est limitée. La valeur ajoutée du SCoT sur le territoire, c'est sa capacité à construire une vision partagée et concertée.

## **Agnès BOUAZIZ**

Nous n'avons pas de solutions non plus, mais des travaux pour améliorer la connaissance.

A partir des fichiers fonciers, la DREAL a travaillé sur la consommation d'espace et sur le repérage du potentiel densifiable. Puis ont été menés des travaux plutôt à visée opérationnelle.

Deux types de leviers ont été repérés : des leviers contextuels (gouvernance, jeu des acteurs, accompagnement) et génériques (financiers, fonciers, réglementaires).

Parfois les leviers étaient prévus dans la planification, parfois ce sont des opportunités qui créent les projets. Il s'agit d'un double système de projets anticipés et d'opportunités.

## **Débat**

La stratégie fiscale, en premier lieu. Elle explique en partie la périurbanisation, et le poids porté par les villes

centres dans le financement des équipements. Le lien entre fiscalité et urbanisme est de façon générale très peu fait. Le besoin de connaissance sur la fermeture des surfaces commerciales se fait sentir, pour avoir une vision globale du phénomène.

Il est important d'avoir des objectifs avant de faire le règlement d'un PLU, et pas forcément d'assouplir un règlement mal fait. La question essentielle ne serait-elle pas : comment fait-on pour avoir des territoires ruraux vivants, et pas seulement des musées ou des dortoirs ? Les questions sous-tendues sont celles de l'activité, de l'emploi, de l'artisanat et des TPE...

Une solution au développement commercial non géré serait de dire non en CDAC. Il s'agit d'un changement de mentalités à opérer à tous les niveaux, y compris chez les personnes publiques associées. Les SCoT et PLU sont faits pour contrôler de la pression : quand il y en a pas, ils la créent. Les surfaces maximales permises constituent des bons à tirer, et de la compétition.

### **Après-midi : Témoignages de SCOT**

Séquence animée par **Sylvia Labèque**, directrice du SYSDAU de Bordeaux, fédération des SCoT.

#### **Formes urbaines et paysages - SCoT du bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre** **Michel MAYENC, directeur du syndicat mixte du SCoT**

Le bassin d'Arcachon Val de l'Eyre est entre la forêt (qui couvre 75% du territoire) et l'océan. Il regroupe trois EPCI et 150 000 habitants, avec forte pression démographique. Le SCoT est approuvé depuis le 24 juin 2013, et donne un objectif de 36 000 logements nouveaux à faire.

Le SCoT utilise trois dispositions sur la consommation de l'espace : la définition d'une enveloppe urbaine maximale, avec un développement qui doit se faire pour 40% dans le tissu existant et pour 60% en extension urbaine, et des densités maximales jusqu'à 80 logements à l'hectare.

La difficulté vis-à-vis de la consommation d'espace vient du fait que la majorité des constructions sont récentes, et difficiles à densifier. De plus, les nouveaux habitants ne viennent pas pour habiter dans les mêmes types de logements qu'à Bordeaux : il faut veiller à la demande.

La densité est un gros mot pour les élus, car la construction à faible densité constitue l'habitude, et une densité forte n'est pas forcément cohérente au niveau paysager. Ainsi le SCoT impose des densités, mais qui restent faibles lorsqu'il s'agit de s'intégrer sous la forêt, par exemple.

Pour parler de densité, le syndicat mixte a lancé un marché de définition, et demandé à trois équipes de proposer des projets pour chacun des scénarios de densité choisis. Cela a donné des postures différentes, permettant de montrer que les objectifs de densité sont compatibles avec l'imaginaire du territoire.

Un guide sur les formes urbaines et les paysages va être produit, à destination des maires, des institutionnels et des opérateurs

Nous faisons face également à des difficultés juridiques : le SCoT a été annulé, et de nombreuses constructions peu denses voient le jour en attendant le dénouement.

#### **Débat**

La discussion porte sur la difficulté de concilier les objectifs de densité forte avec le fonctionnement du territoire. Il est difficile d'infléchir les choix de ceux qui veulent s'installer : les opérations de densité sont plutôt réalisées par des investisseurs, et non les propriétaires occupants. Dans le cas du bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, il y a aussi un enjeu de gestion de la forêt.

#### **La prise en compte du patrimoine bâti - SCoT Charolais-Brionnais** **Tania RIZET, Directrice du PETR Charolais-Brionnais**

Il s'agit d'un territoire avec peu de pression démographique, mais de nombreux enjeux. Au sud de la Bourgogne, le territoire regroupe neuf communautés de communes, 129 communes pour 90 000 habitants. Il est structuré en huit petites villes (5 à 10 000 habitants) et dix bourgs. Deux tiers des communes sont en RNU, avec une perte de population. La patrimoine bâti et architectural est très important, et très dense. Le territoire dispose d'un bocage spécifique, peu remembered.

Le SCoT est porté par le PETR, et a été approuvé en octobre 2014. Une charte architecturale et paysagère a été adoptée à l'unanimité en 2011 : elle contient des fiches de recommandations pour l'aménagement et la

construction. Le principe est de préserver et de valoriser l'identité rurale moderne.

La volonté des élus était de faire un SCoT peu restrictif – pour ne pas brider les communes rurales – mais pédagogique, et partagé par la profession agricole. La crainte était que des règles architecturales trop strictes freinent l'attractivité du territoire.

Dans le PADD, le débat a beaucoup porté sur le mitage. Toutes les recommandations de la charte n'ont pas été reprises en entier dans le DOO : certains éléments restent de l'information et de la sensibilisation.

Un travail de sensibilisation a été réalisé, avec des vidéos pour « ringardiser » les maisons néoprovençales, et un concours d'architectes a été lancé pour concevoir la maison moderne, qui a été un peu décevant sur la maison individuelle. Mais la pédagogie a des limites.

Les aides financières sont très utiles. L'appel à projet SCoT ruraux a été une aide importante, mais il y a également les projets Leader pour les PLUi, les aides du Pays d'Art et d'Histoire, la candidature UNESCO, et la mutualisation des services urbanisme et habitat. Pour les PLUi, le SCoT est co-rédacteur des marchés publics.

### **Débat**

Les échanges pointent l'importance de l'accompagnement des projets en aval de la planification, et du rôle des CAUE.

## **Commerces et attractivité du centre-bourg - SCoT du Pays d'Aunis**

**Nathalie GUERY, Directrice du SCoT**

Le SCoT se situe en Charente-Maritime, il regroupe deux communautés de communes, dans l'aire urbaine de La Rochelle et en limite de celle de Niort. C'est un territoire plutôt périurbain, très attractif car le foncier est plus abordable que celui du littoral. Le territoire est rural, hétérogène et multipolaire : on y trouve une grande plaine céréalière et deux marais, trois pôles (6 500 habitants), 47 communes sans typologie très marquée.

Le SCoT a été approuvé en décembre 2012. Il définit cinq pôles structurants à renforcer et la densification des autres centres-bourgs. Le DOG dit veiller à l'équilibre de l'offre commerciale, mais cela ne suffit pas, la réflexion a donc été prolongée, avec l'idée d'intégrer un DAC avec une étude à une échelle plus vaste (l'agglomération, le Pays d'Aunis et l'Ile de Ré), avec l'aide de la CCI. Le DAC a été approuvé le 13 mars 2014, et intégré au SCoT.

Le diagnostic a fait apparaître une couverture hétérogène des besoins de consommation, et la polarisation commerciale sur La Rochelle. Une typologie a permis de faire la distinction des commerces selon la fréquence d'achat. Les élus ont défini une armature commerciale et des logiques d'implantation. Il s'agit d'éviter les galeries marchandes, les commerces de moins de 300 mètres carrés en périphérie, les mutations de Zones Industrielles.

Sur le Pays d'Aunis, on constate un contraste entre des centres villes et bourgs avec du dynamisme commercial et un risque de perte dévitalisation pour d'autres. Le DAC a pour objectifs de développer du commerce de proximité dans les pôles structurants et les centres bourgs, réserver les espaces de périphérie à l'accueil d'activités peu compatibles avec une implantation en tissu urbain, et limiter le développement diffus de l'offre commerciale de proximité.

Les différentes parties du SCoT – PADD, DOG, DAC – permettent donc d'avoir de grands objectifs et d'encadrer leur mise en œuvre.

### **Débat**

Les débats portent sur les difficultés à concilier la principe de libre concurrence avec l'aménagement du territoire, et l'importance d'une bonne utilisation des outils juridiques.

## **CONCLUSION : Pierre Miquel**

Manifestement, ces journées vous intéressent, avec un public mixte entre les services de l'État et les collectivités : je m'en réjouis. Le prochain rendez-vous est le 12 octobre, pour aborder un autre thème choisi en décembre dernier : les mobilités, en lien avec les équipements et les services, ainsi que l'aménagement numérique du territoire. Merci à tous les participants.