



Des bourgs vivants, dans des territoires durables

Stratégie
pour requalifier
mon centre-bourg



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Poitou-Charentes

PRÉFET
DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES

Directeur de la publication : Patrice Guyot - Directeur régional

Rédaction : Francis Philbert - Mission ville durable / DREAL Poitou-Charentes

Conception graphique : DREAL Poitou-Charentes - Mission communication - documentation

Crédit photographique : ©Thierry DEGEN - DREAL Poitou-Charentes

DREAL Poitou-Charentes

15 rue Arthur Ranc - CS 60539 - 86020 Poitiers Cedex

Tél : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01

service énergie climat logement aménagement / Mission ville durable / Tél : 05 49 55 65 85

Septembre 2015

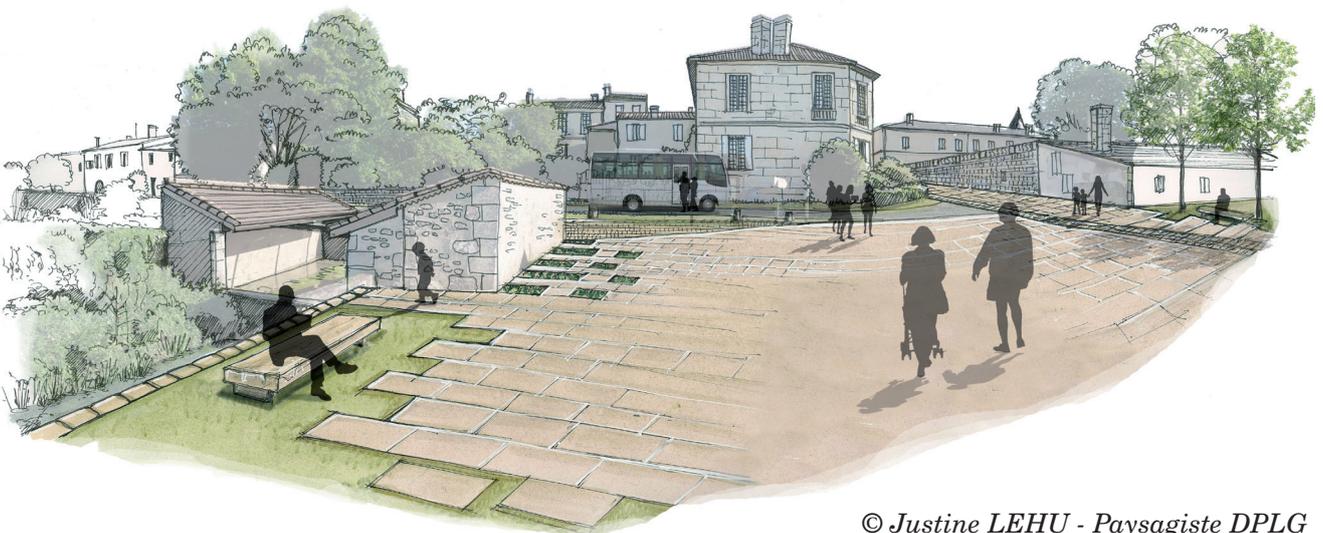
En 2014, l'État a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) sur le thème de « la revitalisation des centres-bourgs et le développement territorial ». Plusieurs communes du Poitou-Charentes ont été lauréates.

De nombreuses autres communes, candidates à cet AMI ou non, sont aussi porteuses de projets et d'ambitions pour revitaliser leur cœur de bourg et leur territoire environnant.

Tous ces centres-bourgs constituent des quartiers durables à part entière et peuvent relever pour leur revitalisation, de la démarche ÉcoQuartier promue par l'État.

À la croisée des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, cette revitalisation des centres-bourgs est une démarche complexe pour laquelle les services de l'État (DREAL, DDT, DRAC, DIRECCTE, ...) et ses établissements publics (EPF, ADEME, ...) se proposent de les accompagner.

Ce document traite des principes et éléments de méthodes et de gouvernance pour guider l'action, en intégrant les principes du développement durable.



© Justine LEHU - Paysagiste DPLG

QUOI POURQUOI ?

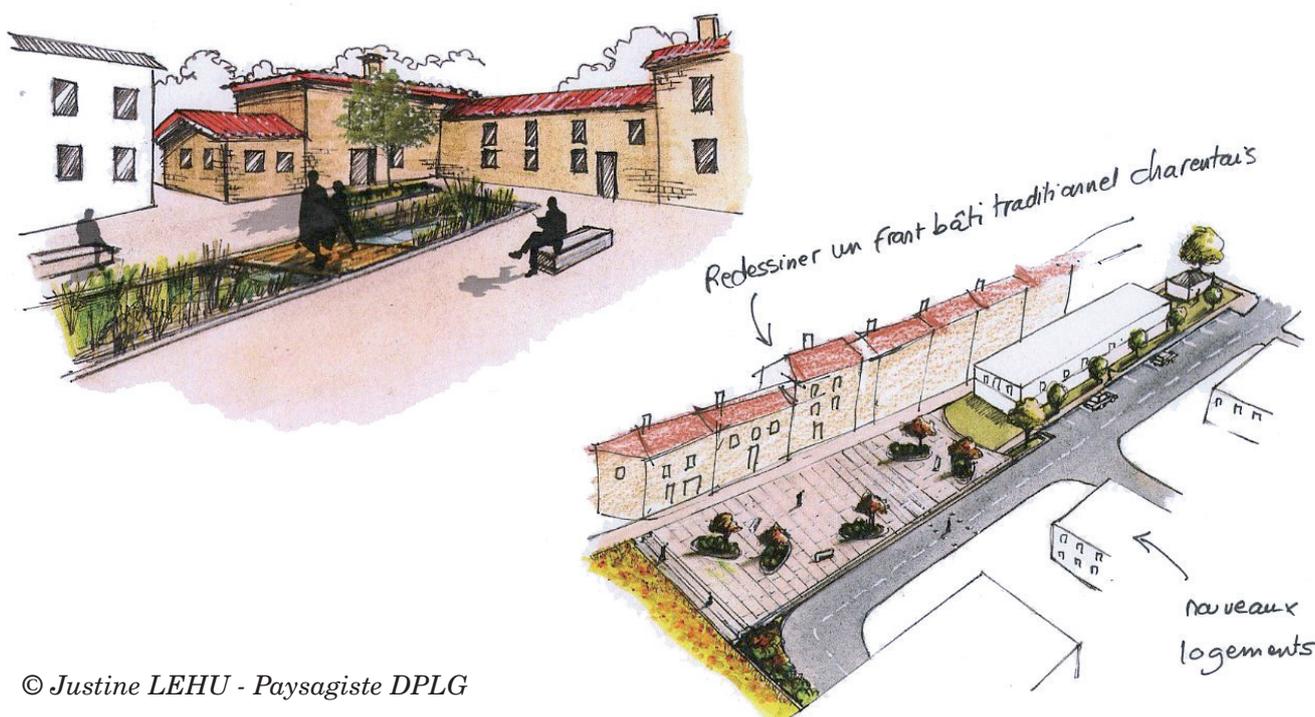
Les formes d'urbanisation et d'implantation des bourgs ne répondent plus forcément aux attentes d'habitants dont les modes de vie évoluent. Tout en profitant de la densité offerte par ces bourgs, il s'agit d'y conforter, d'y retrouver une intensité de vie. Les logements vétustes, non décents, vacants, doivent être adaptés aux besoins de notre époque. Les cœurs de bourgs ne constituent-ils pas des ÉcoQuartiers en puissance ?

Une réflexion sur la requalification de ces tissus urbains ou de leur typologie d'habitat doit ouvrir à leur revitalisation et offrir aussi une alternative de choix au principe d'étalement urbain qui éloigne l'habitat des services du bourg et en dévitalise le centre. En corollaire d'un tel projet, l'enjeu de la préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers, pourra être relevé tout en satisfaisant une partie des besoins en logements et en services de la commune.

Conforter, voire développer l'attractivité résidentielle et commerciale de ces espaces dans le cadre d'une approche globale est un enjeu majeur pour la revitalisation de ces bourgs.

Ces démarches se situent au cœur des enjeux de la transition énergétique : réduire notre consommation énergétique passe par l'augmentation du nombre de logements rénovés ; garantir la qualité de l'air passe par une maîtrise des déplacements et une offre de mobilité diversifiée.

Réussir la requalification d'un centre-bourg, c'est aussi mettre en œuvre la transition énergétique.



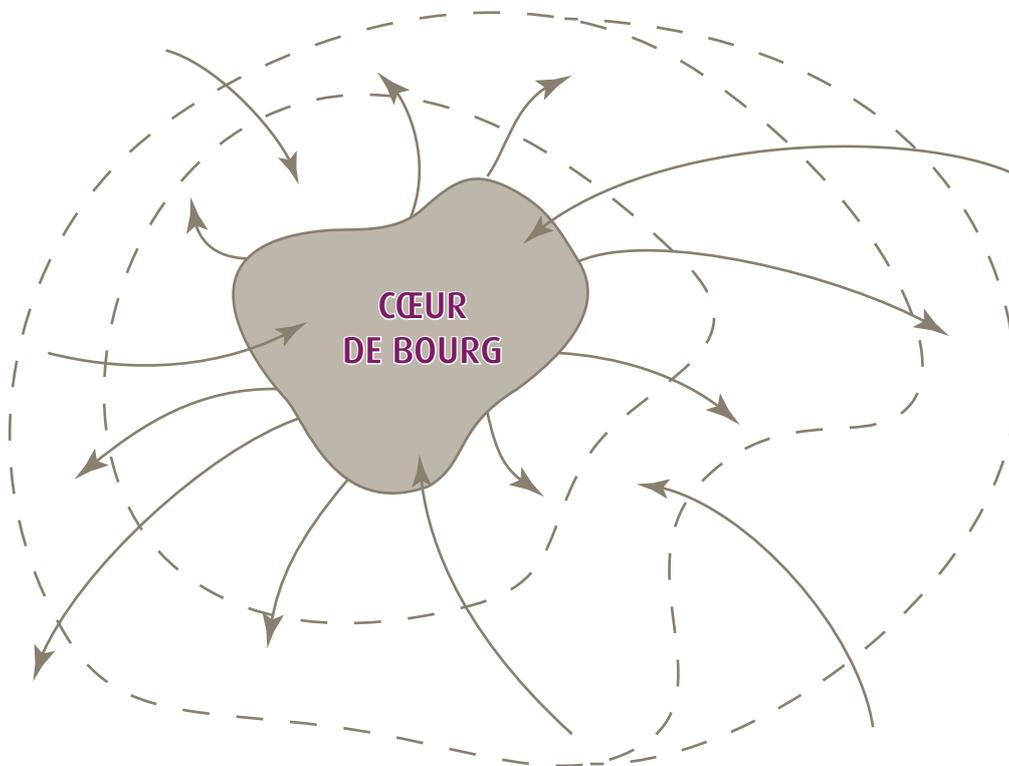
QUI OÙ ?

L'histoire du bourg, son identité et son patrimoine, la préservation de ses ressources (eau, énergie, espace...) sont des valeurs susceptibles de fédérer les volontés et de les inclure dans des démarches intercommunales intégrées au territoire.

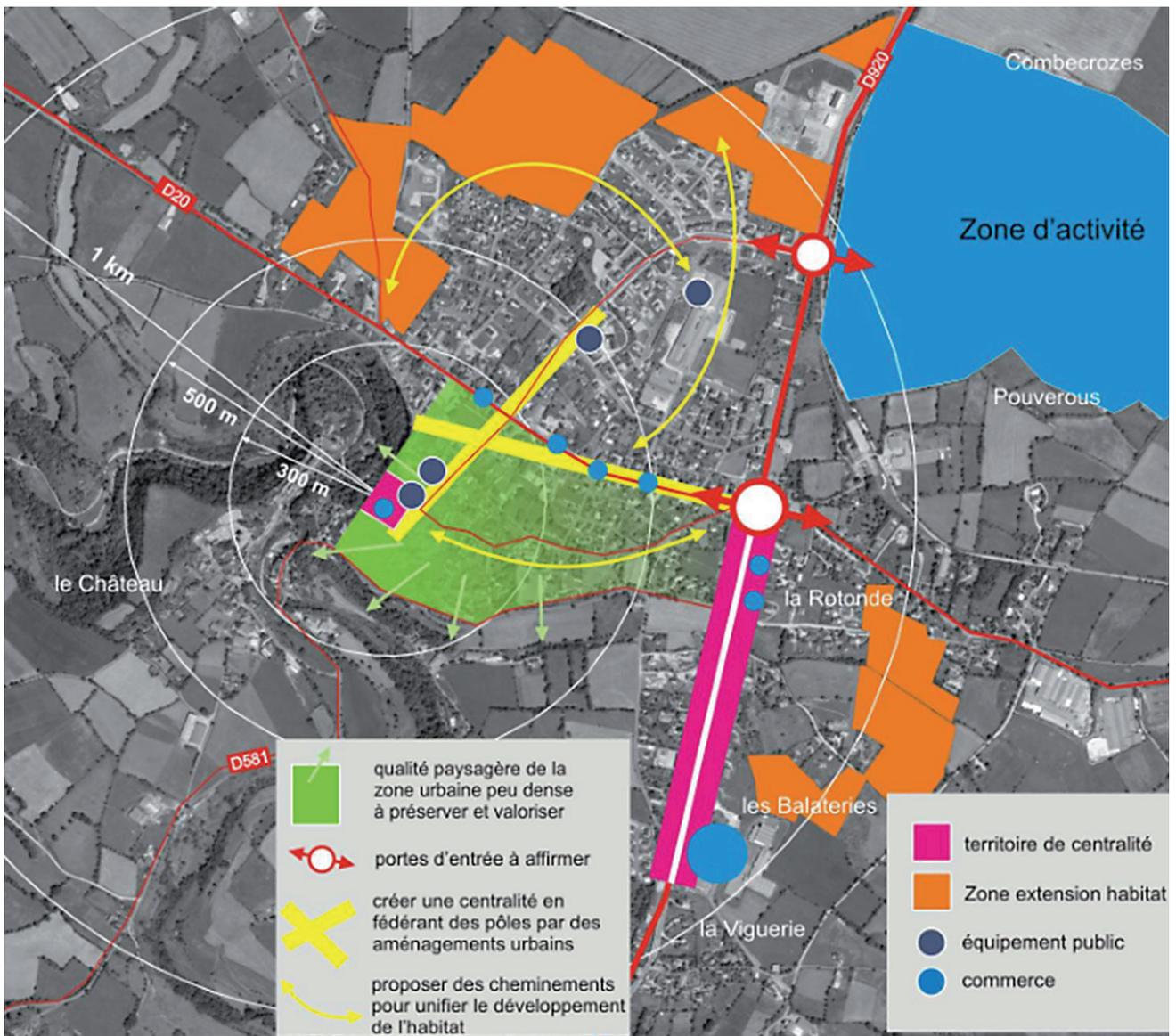
En partageant les mêmes espaces à l'échelle d'un bourg, élus, commerçants, entreprises et habitants peuvent construire un projet de vie. La mise en place d'une démarche participative permet de mieux définir les besoins et d'apporter des réponses les plus adaptées possibles. En reconnaissant l'expertise de chacun, elle rapproche les habitants du projet et les amène à se l'approprier.

La volonté, l'engagement des élus dans le temps long, sont des facteurs essentiels de réussite pour impulser un projet global de territoire à l'échelle intercommunale et le décliner à l'échelle de bourg.

La construction et l'affirmation d'une telle gouvernance « participative », seront garantes du pilotage du projet dans le temps.



Orientations stratégiques d'un projet urbain



Source : Groupe reflex. Place . Coopérative conseil . Bordeaux

COMMENT ?

La construction d'un projet partagé d'aménagement se décline sur le court, le moyen et le long terme, aux différentes échelles intercommunale, communale et du centre bourg. Les dimensions relatives à l'économie du projet et à son financement seront clarifiées, identifiées, évaluées en proportion des moyens publics comme privés, mobilisables pour réinvestir le centre bourg.

S'inscrire dans une démarche de « Projet urbain »

1. Clarifier la vision globale du bourg et du territoire

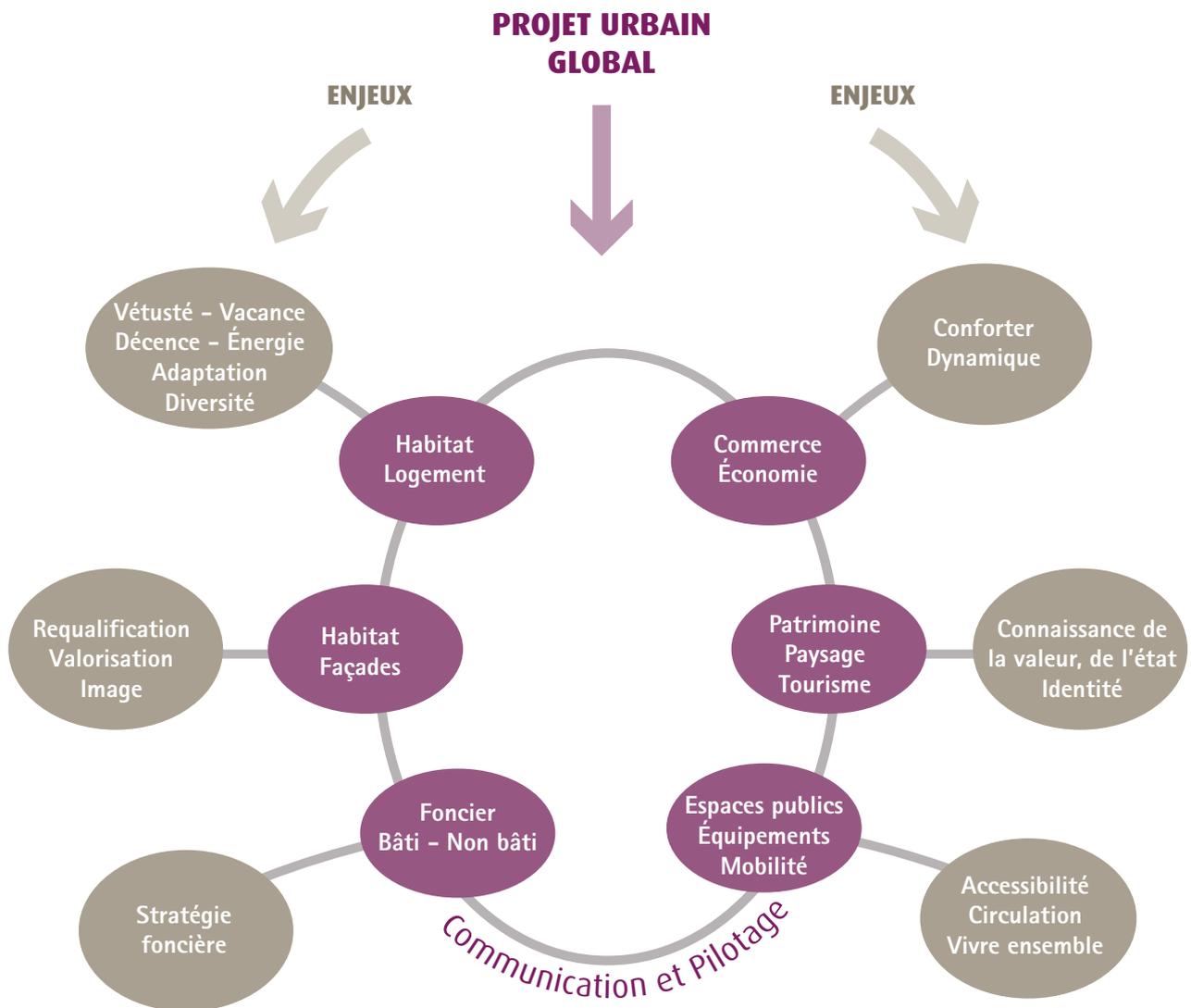
La vision globale du bourg, et du territoire élargi dans lequel il s'inscrit (à partir, notamment des SCOT, PLH, PLU(i) et son PADD), permet d'apprécier l'ensemble des composantes et des potentialités de ce territoire et de son bourg.

Selon les contextes, les fonctionnements et besoins du territoire en logements, emplois, commerces, services, déplacements, sont différents. En associant ces données aux caractéristiques et atouts géographiques et patrimoniaux, il s'agit de dégager les enjeux qui viendront nourrir le projet d'aménagement.

Pour chacune des dimensions de la vie urbaine (habitat, espace public, déplacement/transport, dynamique commerciale, patrimoine), les enjeux retenus (qu'est-ce que je gagne ? qu'est-ce que je perds ?) conduiront à identifier et évaluer les besoins à satisfaire, à partir notamment des études à mener pour bâtir un programme d'intervention.

La bonne connaissance des projets des communes voisines et de ceux de la communauté de communes, à partir d'échanges en mode participatif, permet de conforter la cohérence du projet de territoire et d'éviter la concurrence entre les actions de chacun.

Approche d'un diagnostic partagé



2. Élaborer un diagnostic partagé et s'entendre sur un « Projet urbain »

Une analyse approfondie permet d'appréhender les enjeux, de définir les valeurs à protéger et les capacités de développement du bourg et du territoire dans lequel il s'inscrit.

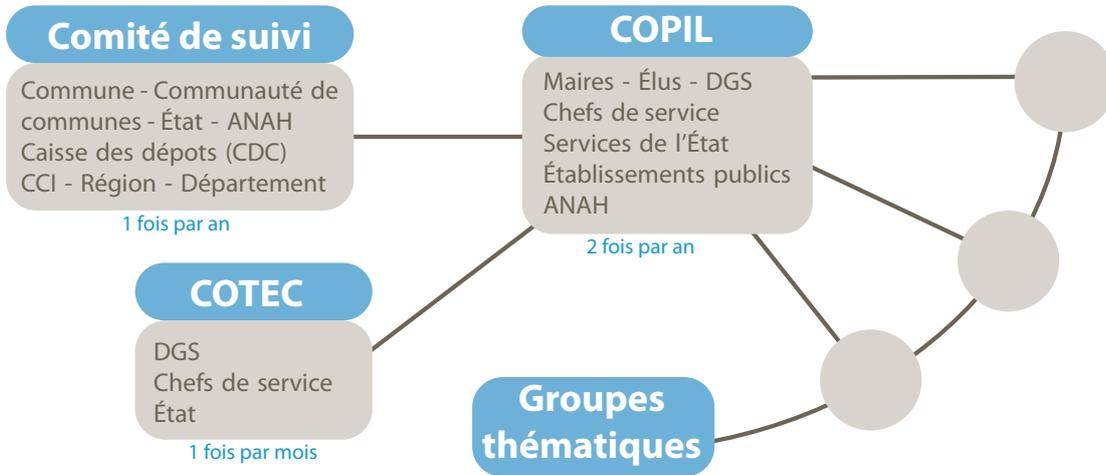
Ce diagnostic doit révéler ces enjeux à partir de l'analyse des problèmes et potentialités caractérisant le territoire. De la qualité de ce diagnostic dépend la force et la pertinence des objectifs et orientations qui seront retenus.

En croisant les échelles -du territoire au centre bourg- et en articulant les thèmes, le diagnostic traite et relie les questions suivantes :

- les usages actuels et futurs (habitat, activité, déplacement), en confrontant l'offre et la demande (et les besoins) actuels à l'impact de ces territoires sur les usages (marché du logement, axes de communications, armatures commerciales...)
- l'espace du territoire et du bourg concerné par le projet (approche de l'urbaniste, du paysagiste, de l'architecte...)
- le projet, à la croisée des enjeux stratégiques de développement et des enjeux opérationnels (partenariat, échéancier, priorisation, financement, animation...) en considérant l'effet « levier » que le centre-bourg, la commune, le territoire élargi, pourront avoir l'un sur l'autre.

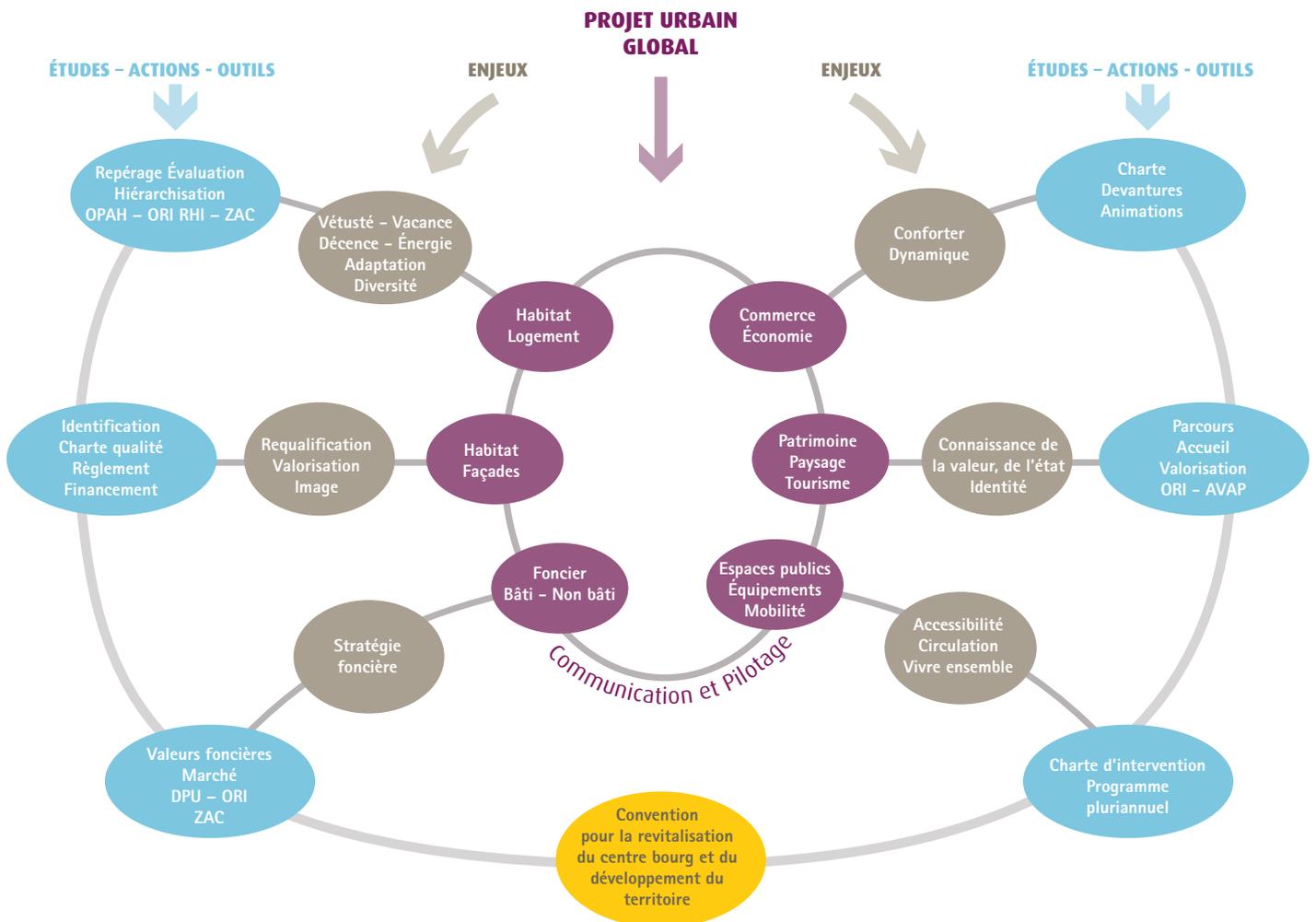
Gouvernance d'un projet de requalification de centre-bourg

Exemple d'organisation



Mise en œuvre d'un projet urbain

Exemple d'élaboration de la convention ANAH valant OPAH



3. La phase opérationnelle : conduire son projet, s'entourer

La gouvernance

Une gouvernance forte, conduite par la maîtrise d'ouvrage, renvoie à un pilotage bien lisible : organisation en équipe projet, comité de pilotage, comité technique...

Une démarche participative, pour rapprocher les habitants du projet, les faire s'exprimer sur les besoins, les amener à s'approprier la démarche, fait partie de la bonne gouvernance de tels projets, tout au long de leur conception et de leur réalisation.

Les actions envisagées, puis les opérations réalisées contribuent à mobiliser et organiser un partenariat sur le long terme, associant les acteurs publics et privés, les habitants... Un chef de projet au sein des services techniques communaux et intercommunaux, travaillant en transversalité avec les chefs de service de ces territoires, sera le garant de la mise en œuvre de l'ensemble.

La mise en œuvre

À partir des études menées sur la base des enjeux retenus, un programme d'actions du projet urbain (programme par exemple reformulé dans une convention d'OPAH de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire) reste à élaborer.

Le programme d'actions réalisé (type convention, contrat, concession...) apporte une compréhension « concrète » du développement urbain et du territoire projeté à court et moyen terme, en le resituant dans le cadre du projet urbain. Il doit rester suffisamment souple pour s'adapter aux évolutions non prévues. Il constitue le cadre d'intervention pour la mise en œuvre des actions. Il est phasé dans le temps.

Le programme d'actions détaille :

- les actions à engager,
- les partenaires et les financements à mobiliser,
- le planning prévisionnel : déroulement des opérations avec échéancier financier prévisionnel de la commune.

AVEC QUI ?

➔ Vos partenaires pour vous accompagner dans votre projet urbain :

- La préfecture de région Poitou-Charentes - Secrétariat général pour les affaires régionales
- Les préfectures de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne
- Les directions départementales des territoires (et de la mer) de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne
- La direction régionale des affaires culturelles Poitou-Charentes
- La direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi Poitou-Charentes
- La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Poitou-Charentes
- L'établissement public foncier Poitou-Charentes
- L'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie Poitou-Charentes
- Le conseil régional Poitou-Charentes
- Les conseils départementaux de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne
- Les conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de la Charente, de la Charente-Maritime et des Deux-Sèvres



**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Poitou-Charentes**

15, rue Arthur Ranc
CS 60539 - 86020 Poitiers Cedex
Tél. 05 49 55 63 63

www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr