



**7** **Juin**  
**2016**  
St-Brieuc

UN ÉVÈNEMENT ORGANISÉ PAR



En partenariat avec

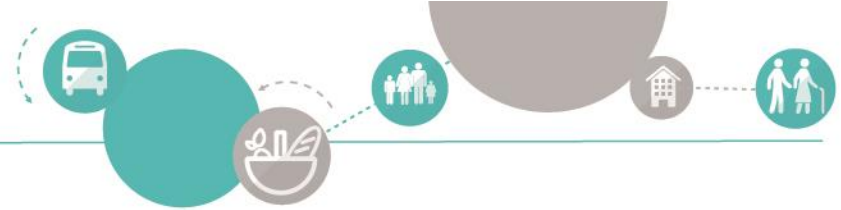




## **FORUM 2 :**

FOCUS SUR 3 OUTILS DE  
REVITALISATION DES  
CENTRES-BOURGS

Animateur : M. Laurent  
(BRUDED)



## Le référentiel foncier :

- **M. Poussin**, *Chargé d'études, Etablissement Public Foncier de Bretagne*

Interpellateur : M. Pautrel, Président de Louvigné Communauté

## Grille d'analyse sociologique :

- **Mme Lemoine**, *Sociologue, Directrice d'études CERUR*

Interpellateur : M. Jagoudet, Adjoint à l'urbanisme, Josselin

## Les leviers de revitalisation commerciale :

- **M. Lestoux**, *Directeur associé, Cibles et Stratégies*

Interpellateur : M. Fraval, Vice-président de Quimperlé Communauté en charge du développement économique et des commerces de proximité



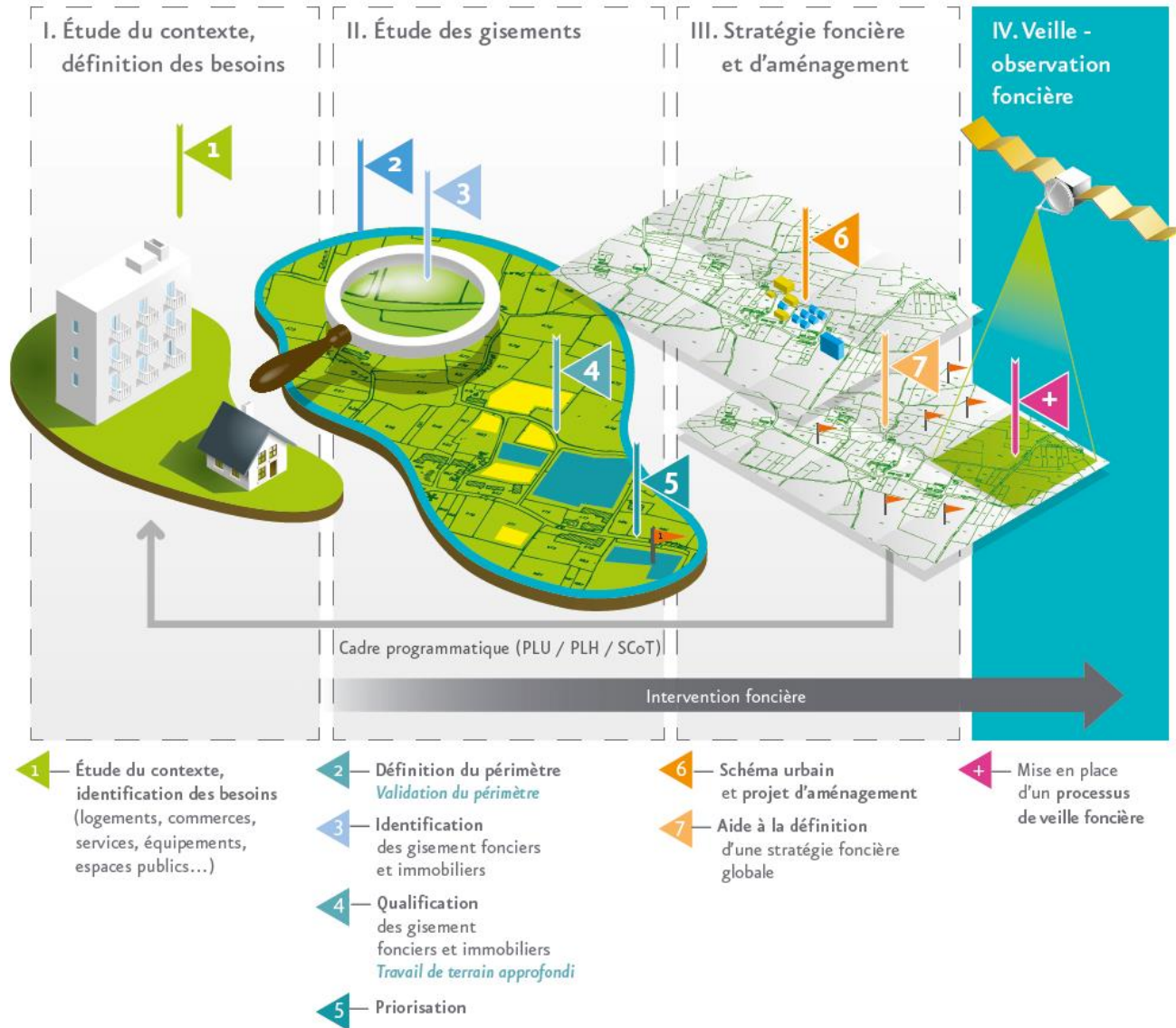
## Le référentiel foncier

Jean-Christophe Poussin

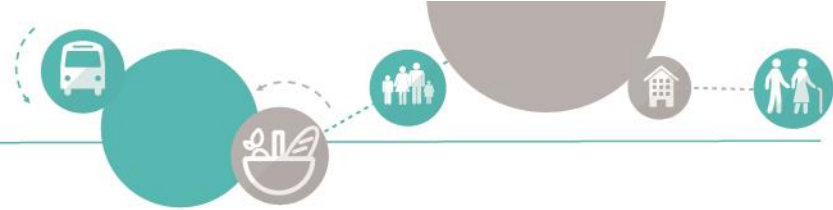
Chargé d'études - EPF Bretagne



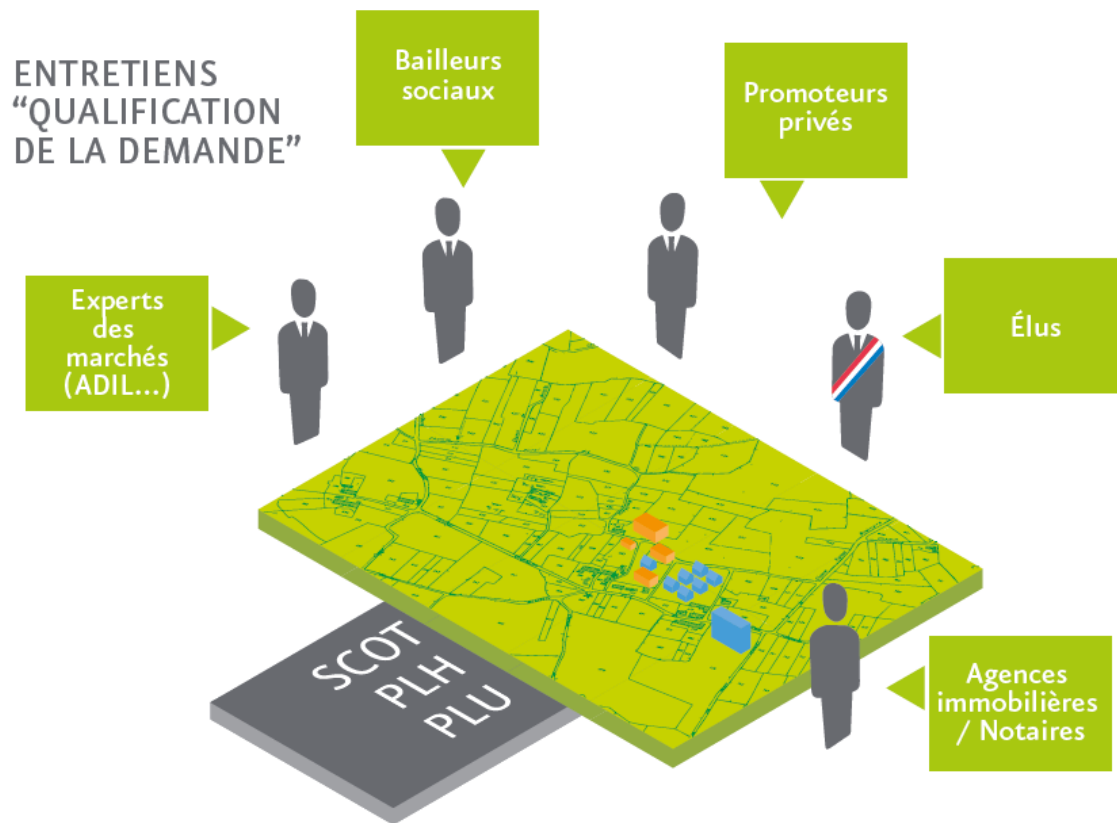
## Méthodologie



# Revitalisons nos centres-bourgs



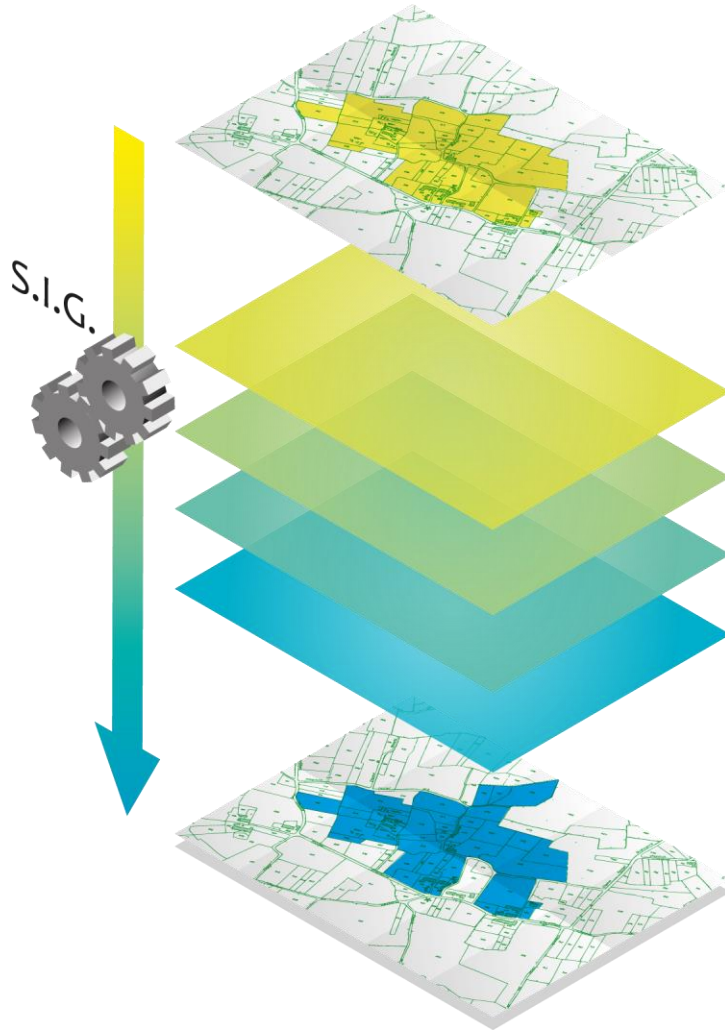
Etude du contexte ▶ Périètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie





Etude du contexte ▶ Périètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie

## Définir le périmètre



Contraintes topographiques

Contraintes risques  
(PPRI, PPRT... )

Filtre environnemental  
(Zones humides, zones Natura 2000, ZNIEFF,  
EBC...)

Filtre agricole  
(RPG, zonage)



Etude du contexte ▶ Périimètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie

## Quels biens repérer ?



Bâti vacant



Bâti en vente



Bâti à l'abandon



Bâti pollué



Dent creuse



Cœur d'îlot



Parcelle densifiable



Fond de jardin

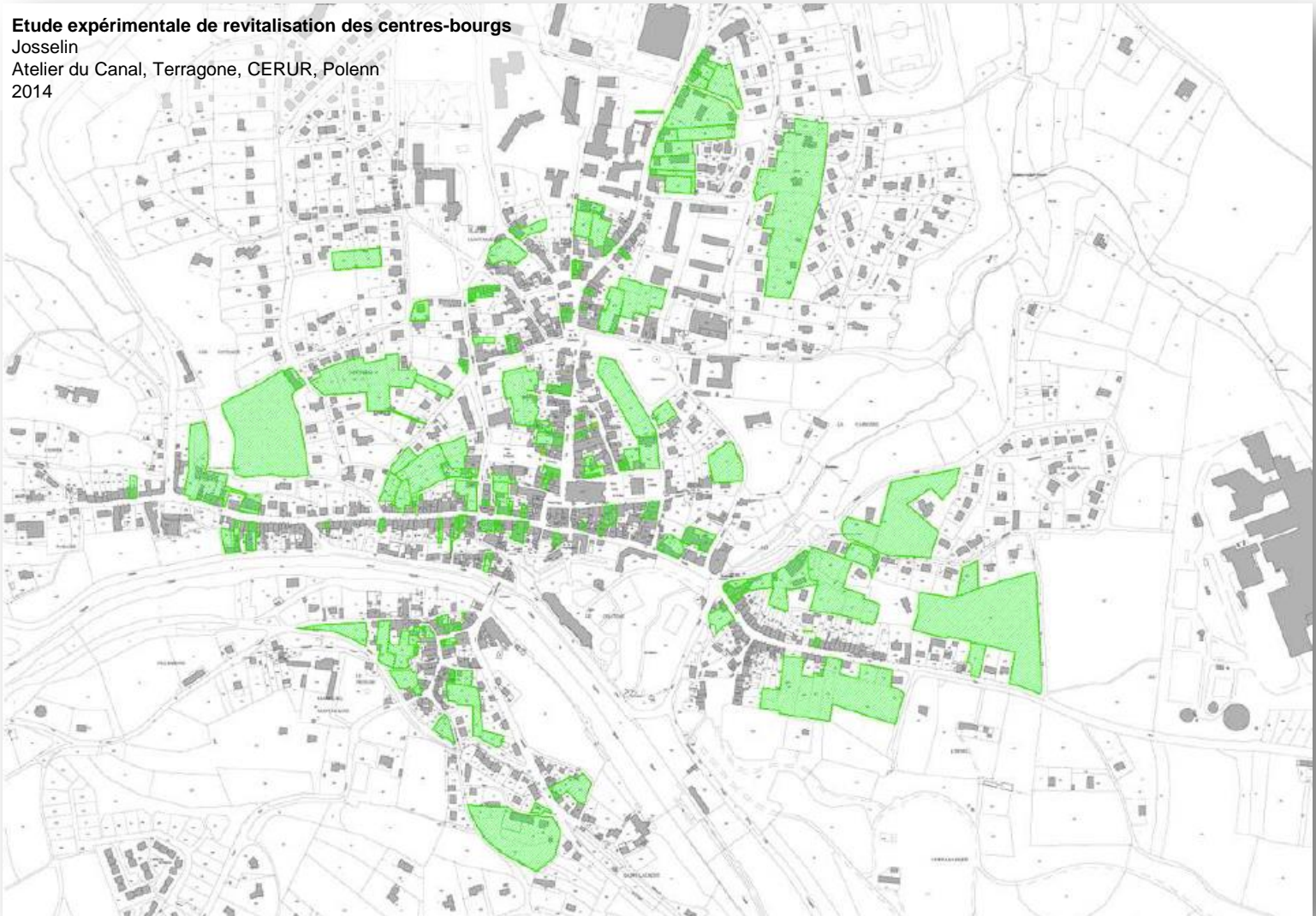


# Revitalisons nos centres-bourgs



Etude du contexte ▶ Périmètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie

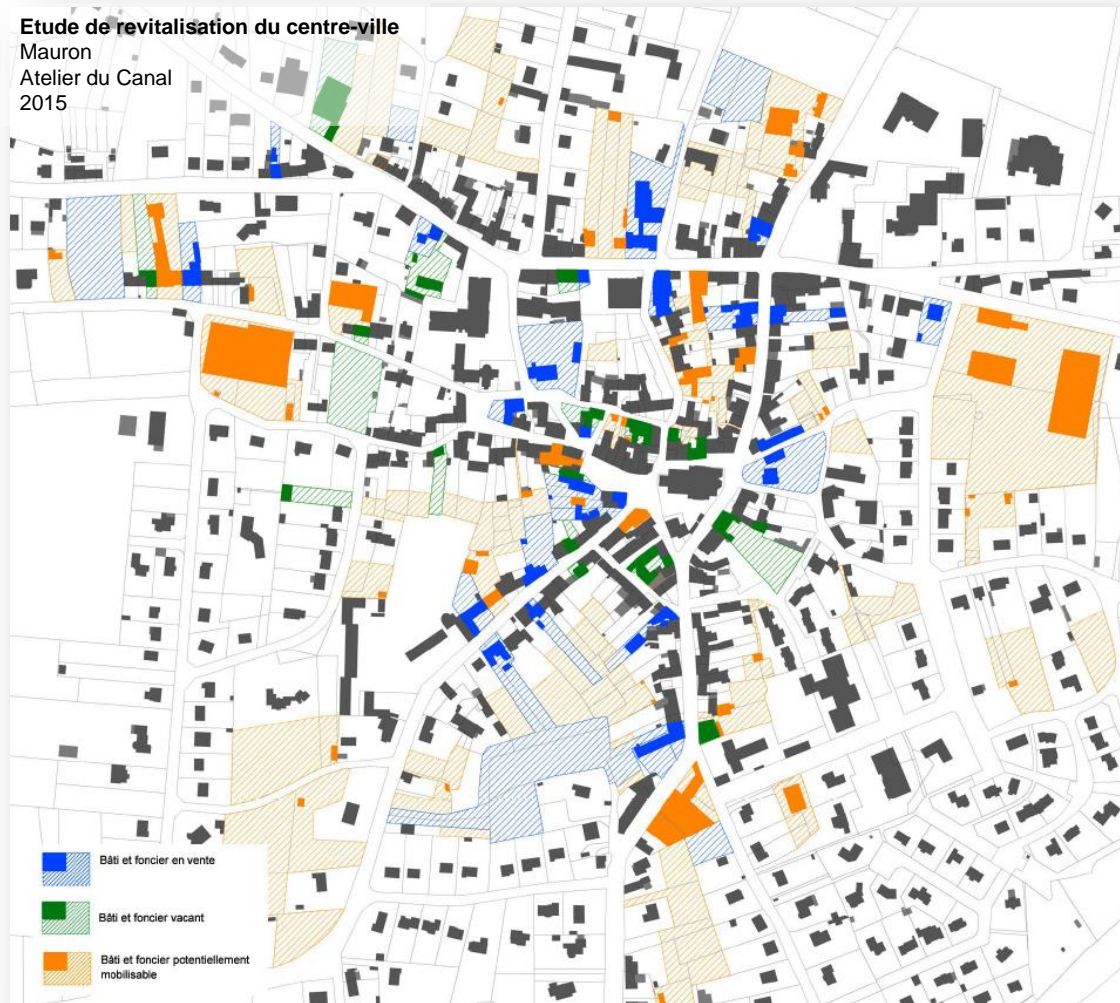
**Etude expérimentale de revitalisation des centres-bourgs**  
Josselin  
Atelier du Canal, Terragone, CERUR, Polenn  
2014



# Revitalisons nos centres-bourgs

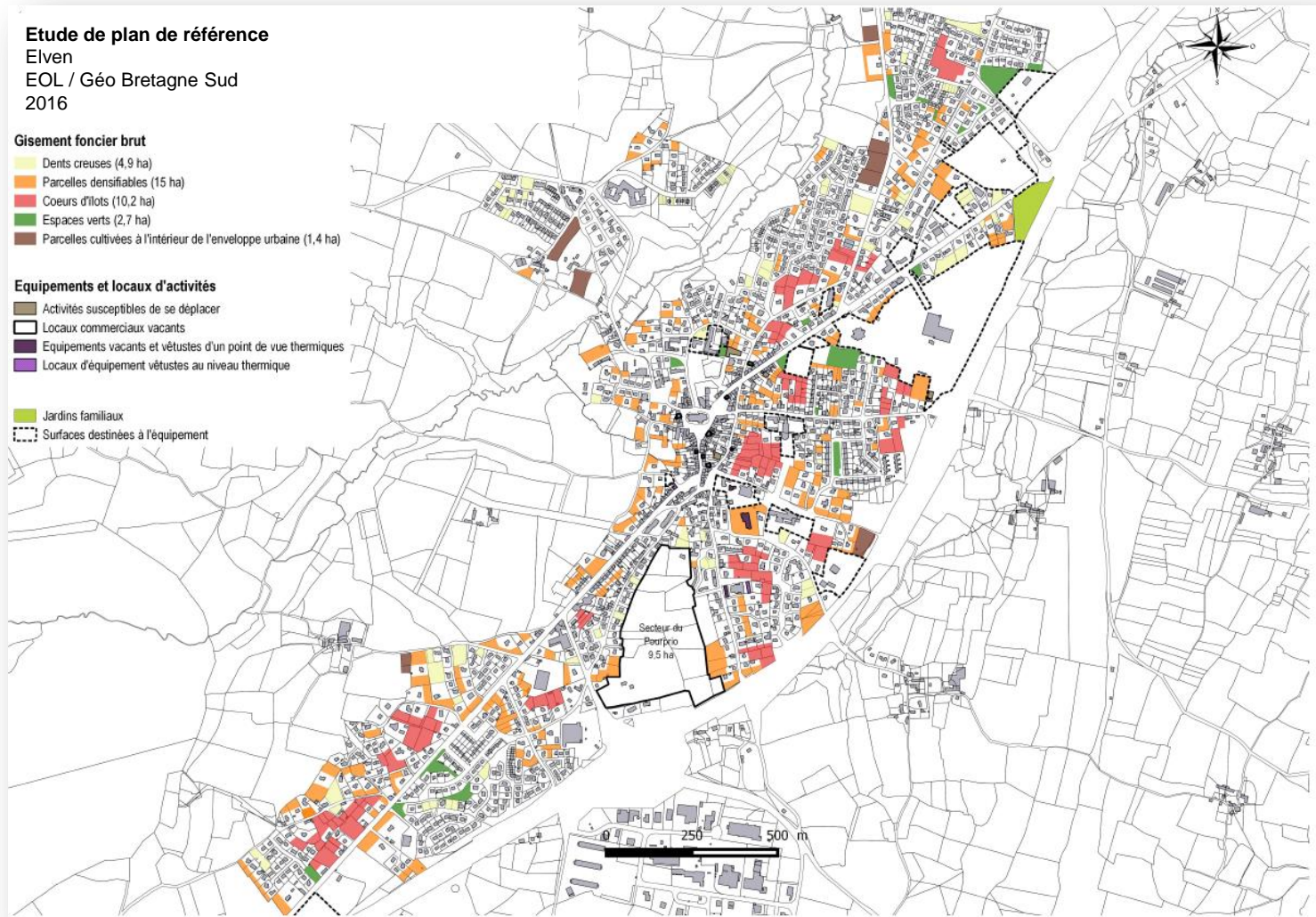


Etude du contexte ▶ Périmètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie





Etude du contexte ▶ Périimètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie





Etude du contexte ► Périètre ► Identification ► Qualification ► Priorisation ► Schéma urbain ► Stratégie

## DESCRIPTION DU BIEN OU DE L'ENSEMBLE DE BIENS

### À la parcelle

#### DESCRIPTION DU BIEN

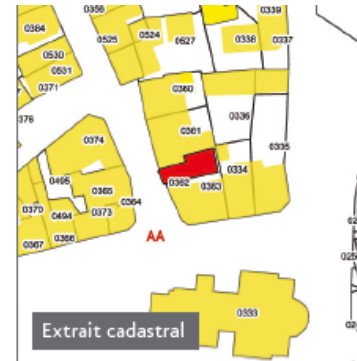
- Référence cadastrale : 0362
- Adresse du gisement : Place de la Mairie
- Surface (en m<sup>2</sup>) : 327 m<sup>2</sup>
- Parcelle bâtie ou non : bâtie
- Distance vis à vis du centre : 30 m

#### DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : 2 propriétaires
- Nature juridique : usufruit
- Type d'occupant : propriétaires occupants
- Type d'occupation : habitation principale

#### FINANCIER - COÛTS

- Bâti / non-bâti : à réhabiliter
- Aménagé ou non (desserte réseaux) : aménagé
- Déconstruction (état du bâti, type de construction...) : un hangar serait à déconstruire (estimé à 30 à 50 €/m<sup>2</sup>)
- Suspicion de pollution : potentiellement amianté (toiture en amiante-ciment)
- Prix estimatif d'acquisition (prenant en compte le coût de déconstruction / dépollution) : 1 000 € / m<sup>2</sup> ; -80 € / m<sup>2</sup> SHON (en €/m<sup>2</sup>, SHON estimé)
- DPE qualitatif : F



Extrait cadastral



Photographie

## Potentiel d'aménagement

- Règlementaire (zonage, ER...) : Ua
- Servitude (zone humide, périmètre de protection : MH, PPI, agricole...) : dans le périmètre de l'église classée au titre des monuments historiques
- Configuration du site (surface, topo, largeur de parcelle) : parcelle qui s'inscrit dans un bâti urbain dense
- Accessibilité (distance au centre, PMR, parking...) : facilement accessible, dans le centre bourg, parking à proximité
- Exposition : sud

## Approche sensible

- Intérêt urbain et paysager : opportunité immobilière : bien dégradé dévalorisant l'image de la place du centre bourg
- Caractéristique du bien (sur le plan architectural, patrimonial, historique) : bien ne présentant pas d'intérêt architectural particulier, bien construit dans les années 1950

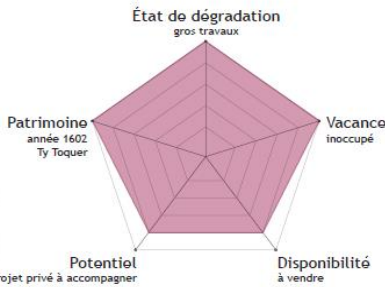
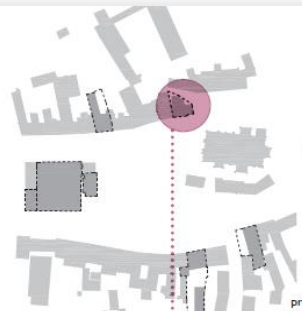
# Revitalisons nos centres-bourgs



Etude du contexte ► Périimètre ► Identification ► Qualification ► Priorisation ► Schéma urbain ► Stratégie

## ilot1 parcelle AC29

Maison Louiseito Prigent

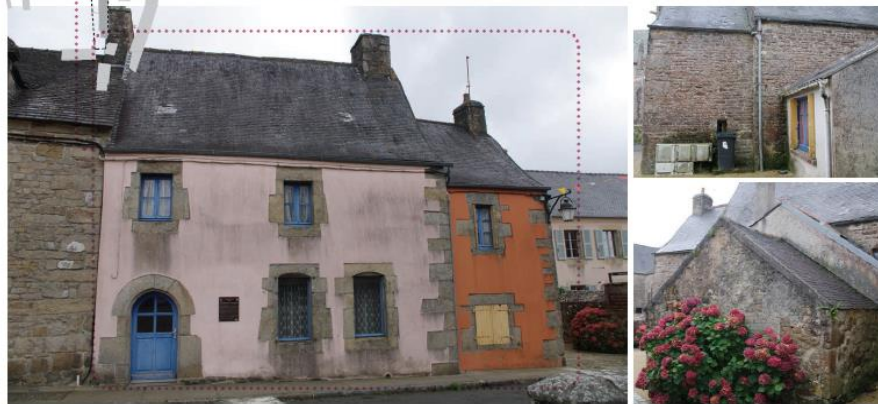


	Priorité d'intervention	Mode d'intervention à privilégier	Destination possible	Bien mobilisable
Public	1			
Privé à accomp.	2			
Logement	3			
Gîte				
Restaurant				
Commerce				
Centre de Loisir				
Crèche/Enfants				
Equip./Service				
Oui				
Non				Non

**Description du bien**  
 Références cadastrales Section AC, n°29  
 Adresse du gisement Rue du Dr Quéré 29 650 GUERLESQUIN  
 Adresse du propriétaire Louise Prigent - Résidence du Guic 29650 GUERLESQUIN  
 Surface (m²) 132  
 Parcelle bâtie ou non Bâtie  
 Distance vis-à-vis du centre Plein centre ville, face à l'église

**Durée foncière**  
 Nombre de propriétaire 1  
 Nature juridique Propriétaire sous tutelle (ATP Morlaix - Mme Daisy COCAIGN)  
 Type d'occupant vacant, à vendre (courrier ATP du 29/01/14)  
 Type d'occupation Habitation, maison principale

**Financier / coût**  
 Bâti/Non bâti A mettre en valeur, à réhabiliter. Ravalement, menuiseries extérieures à remplacer, couverture, réhabilitation intérieure  
 Aménagé ou non Aménagé  
 Déconstruction Néant  
 Suspicion de pollution Suspicion d'amiante sur appentis arrière



**Potential d'aménagement**  
 Règlementaire (zonage, ER, ...) Uha  
 Servitude Dans le périmètre de l'Eglise et du Présidial (MH)  
 Configuration du site Parcelle qui s'inscrit dans un bâti urbain dense  
 Accessibilité Emplacement de stationnement à proximité immédiate, sur la place. Accessible.  
 Exposition Sud et Est

**Approche sensible**  
 Intérêt urbain et paysager Maison inoccupée depuis de nombreuses années à réhabiliter, dévalorise le centre historique. Lanterne pour éclairage public en façade. Rénovation patrimoniale pour conserver l'habitat. Projet privé à accompagner.

**Caractéristique du bien**  
 Maison d'intérêt patrimonial (presbytère primitif?). Ty Toquer, 1602

**État des lieux extérieurs**  
 Date: 08/10/15 Bâtiment: Maison Louiseito Prigent  
 Affectation Maison d'habitation

**Évaluation énergétique:** à améliorer (simple vitrage, isolation)

<b>Façade Sud</b> Enduit ravalé à réfectionner Encadrement pierre des fenêtres Appareillage d'angle Fenêtre bois simple vitrage Voler bois au RDC/Persienne bois au R+1 (aile Est) Réseaux apparents (élec., télécom) sous corniche Lanterne d'éclairage public en façade	<b>Façade Nord</b> En maçonnerie jointoyée à réfectionner Enduit ciment sur appentis Fenêtre bois simple vitrage Coffres élec. (trois) en pied de façade	<b>Pignon Est</b> Enduit ravalé à réfectionner Encadrement pierre des fenêtres Appareillage d'angle Fenêtre bois simple vitrage Persienne bois sur appentis	<b>Toiture</b> Ardoises dégradées / Présence de coyaux Carré de cheminée en maçonnerie jointoyée à rénover (présence de végétation) Faitage en terre cuite Gouttières et descentes EP en zinc Couverture en fibreciment (amiante) sur appentis Gouttière et descente EP en PVC sur appentis
--	--	--	---

**Etude de revitalisation du centre-ville**  
 Guerlesquin  
 TLPA / Onésime / Koïbo / Oxia / SAFI  
 2016

# Revitalisons nos centres-bourgs



Etude du contexte ▶ Périmètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ **Priorisation** ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie

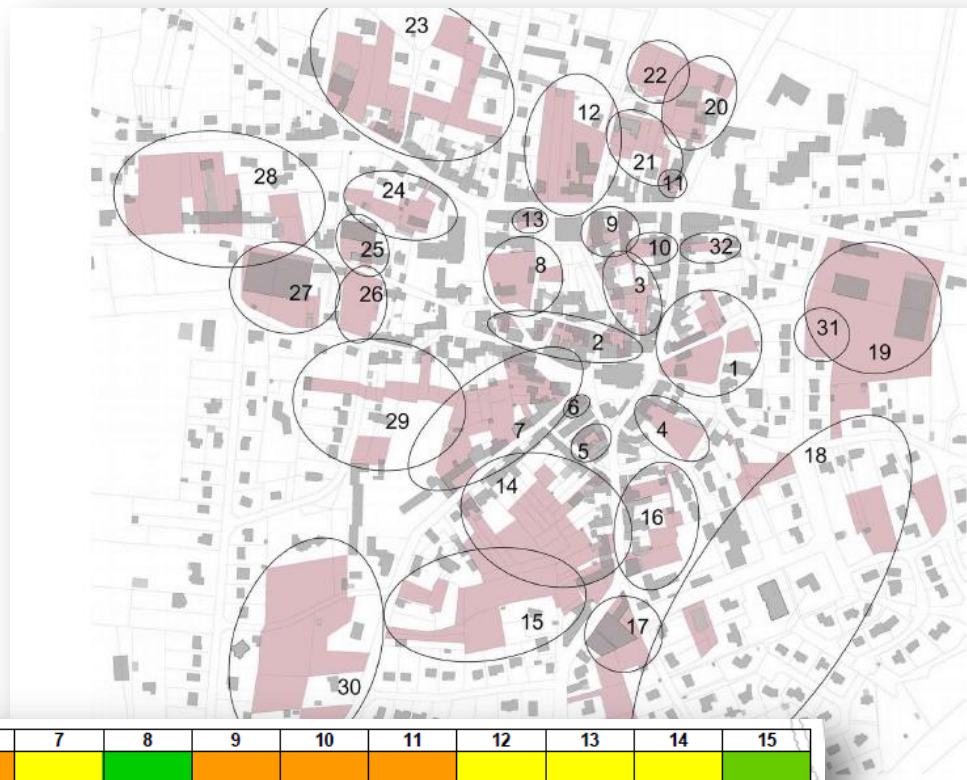
Parcelle	Surface du secteur (en m²)	Dureté foncière	Coût	Potentiel d'aménagement	Approche sensible	Priorité d'intervention	Remarques
AA97	1 332	▲	▲	▲	▲	▲	Bien bâti (ancien garage) occupé par trois propriétaires non vendeurs avec des coûts de dépollution importants.
AA514 AA515	1 124	▲	▲	▲	▲	▲	Biens bâtis extrêmement bien localisés dans un secteur aujourd'hui dévalorisé du centre-bourg.
AA158 AA159	8 652	▲	▲	▲	▲	▲	Deux biens bâtis extrêmement bien localisés à l'échelle du tissu urbain, disposant de terrains attenants densifiables. Une évaluation de ce bien fait état d'un montant d'acquisition prévisionnel en phase avec les possibilités financières de la collectivité.
AA217 AA218 AA221 AA222	3 518	▲	▲	▲	▲	▲	4 parcelles bâties et non bâties en vente à un prix relativement élevé et disposant d'un potentiel d'optimisation foncière intéressant. En revanche ces biens sont localisés un peu à l'écart de l'hyper centre.
AA141 AA142 AA143 AA144 AA145	1 689	▲	▲	▲	▲	▲	5 parcelles dont les propriétaires seraient vendeurs à moyen terme mais à un prix très élevé n'intégrant pas les coûts de déconstruction et de dépollution à prévoir pour rendre faisable toute opération d'aménagement. Ces biens sont cependant extrêmement bien localisés à l'échelle du tissu urbain et leur traitement permettrait de valoriser l'image globale du secteur.

# Revitalisons nos centres-bourgs



Etude du contexte ▶ Périmètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie

**Etude de revitalisation du centre-ville**  
Mauron  
Atelier du Canal  
2015

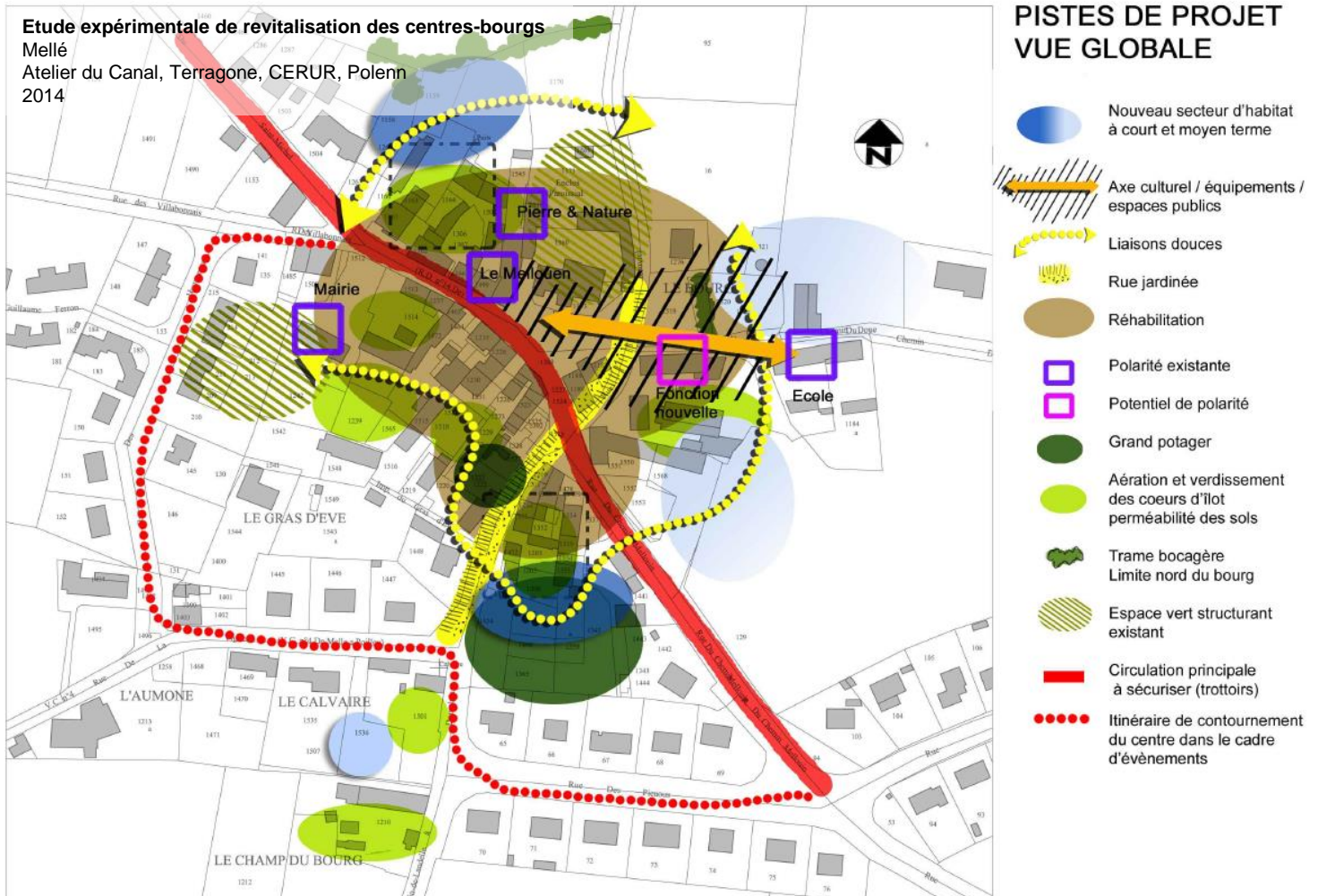


CRITERES \ ILOTS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Potentiel d'aménagement // Difficultés pressenties de mise en oeuvre	Green	Orange	Orange	Green	Orange	Orange	Yellow	Green	Orange	Orange	Orange	Yellow	Yellow	Yellow	Green
Urgence d'action	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Green	Yellow	?	Yellow	Yellow	Green	Yellow	#	#
Approche sensible	Green	Green	Yellow	Green	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Green	Green
<b>SYNTHESE DES PRIORITES</b>	++	+	○	++	+	/	++	++	++?	○	○	++	/	++	++

# Revitalisons nos centres-bourgs



Etude du contexte ▶ Périmètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie

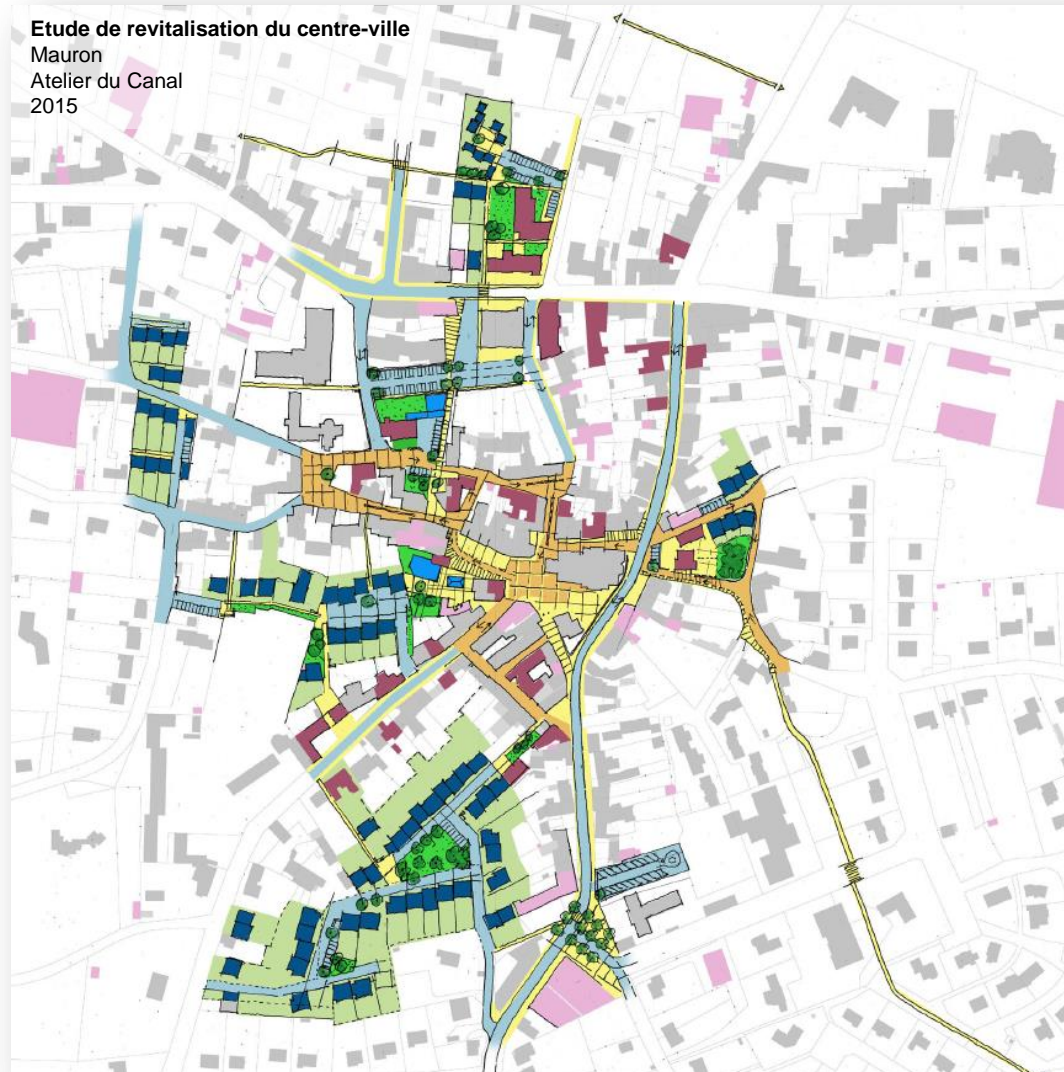




# Revitalisons nos centres-bourgs

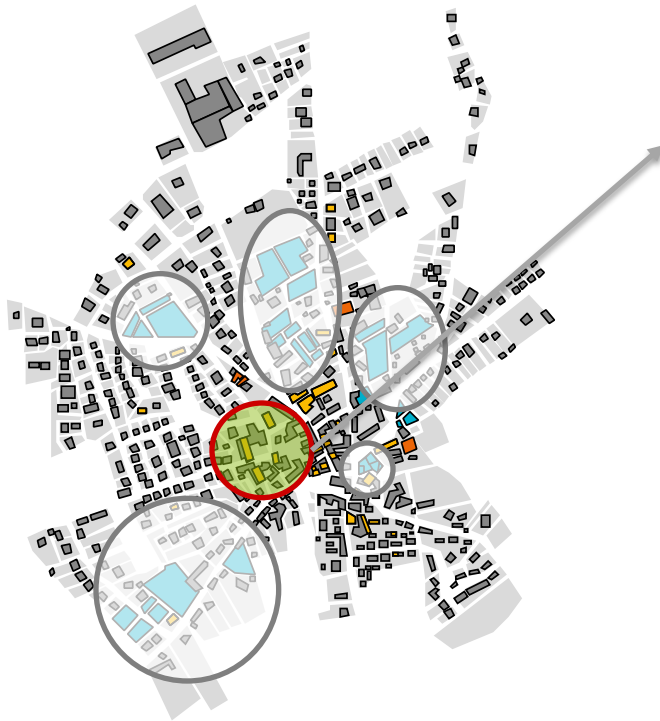


Etude du contexte ▶ Périimètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie





Etude du contexte ▶ Périimètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie



## Quels outils mobiliser ?

### Gérer l'urgence

**Identification d'un secteur stratégique pour l'urbanisation communale**

- > Instauration d'un **périimètre d'inconstructibilité de 5 ans** dans le cadre du PLU
- > Urgence à réaliser une **étude de projet d'aménagement global**
- > **Acquisition** des biens par la commune et **développement d'un projet communal**





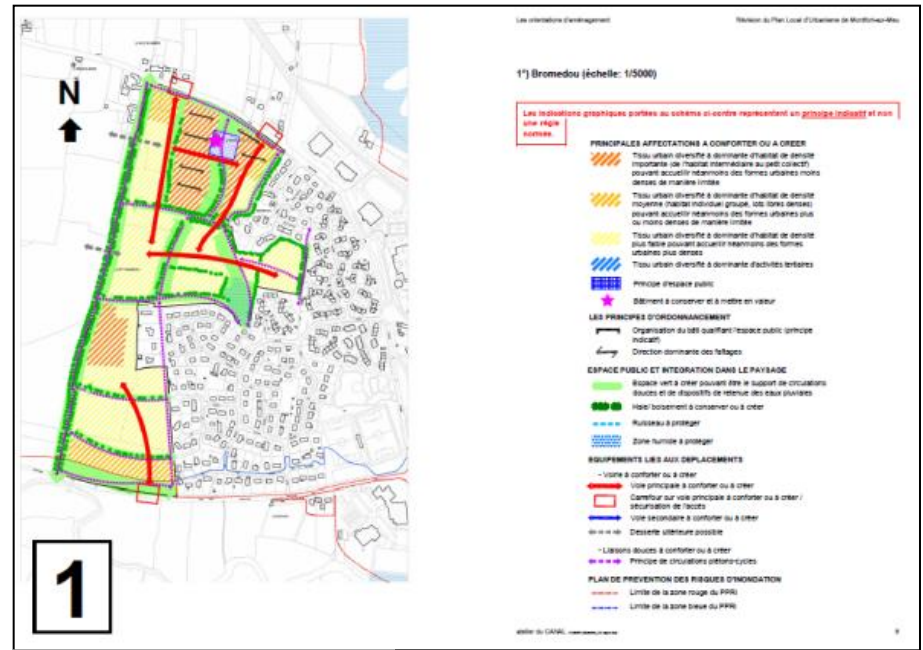
Etude du contexte ▶ Périmètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie



## Quels outils mobiliser ?

### Préserver l'avenir

Réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation à intégrer dans le PLU



OAP du PLU de Montfort-sur-Meu



Etude du contexte ▶ Périimètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie



## Quels outils mobiliser ?

### Préserver l'avenir

**Maîtriser le foncier par la mise en place d'une procédure de bien en état d'abandon manifeste**

Sommaire

### Boîte à outils « réglementaires » maîtrise de l'aménagement et du foncier de l'EPF Bretagne : liste des fiches

Lexique	Fiches LEX	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; FONC07_L'acquisition des biens présumés sans maître</li> <li>&gt; FONC08_L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste</li> <li>&gt; FONC09_Les successions en déshérence</li> </ul>
Les outils de maîtrise de l'aménagement	Fiches AM	<p style="text-align: center;"><b>Les outils financiers</b></p> <p style="text-align: right;">Fiches FIN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; FIN01_La taxe d'aménagement (TA)</li> <li>&gt; FIN02_La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)</li> <li>&gt; FIN03_La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles</li> <li>&gt; FIN04_La surimposition des terrains constructibles</li> <li>&gt; FIN05_Le versement pour sous-densité (VSD)</li> <li>&gt; FIN06_La taxe sur les logements vacants (TLV)</li> </ul>
Les outils de protection ou de réflexion (provisaires ou durables)	Fiches PRO	<p style="text-align: center;">Fiches environnement</p> <p style="text-align: right;">Fiches ENV</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ENV01_Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)</li> <li>&gt; ENV02_La cessation des ICPE</li> <li>&gt; ENV03_Intervention d'office sur les sites et sols Pollués</li> <li>&gt; ENV04_La gestion des déchets</li> <li>&gt; ENV05_La protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine</li> </ul>
Les outils de maîtrise du foncier	Fiches FONC	<p style="text-align: center;">Fiches générales :</p> <p style="text-align: right;">Quels outils pour quels objectifs ?</p> <p style="text-align: right;">Fiches GEN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; GEN01_Quels outils possibles en RNU, en carte communale, en POS ou en PLU ?</li> <li>&gt; GEN02_Comment faire évoluer les PLU communaux ?</li> <li>&gt; GEN03_Quels outils pour lutter contre la réversion foncière ?</li> <li>&gt; GEN04_Quels outils pour favoriser la densité et lutter contre l'étalement urbain ?</li> <li>&gt; GEN05_Quels outils pour lutter contre la spéculation foncière ?</li> <li>&gt; GEN06_Quels outils pour maîtriser le foncier ?</li> <li>&gt; GEN07_Quels outils pour maîtriser l'aménagement urbain ?</li> <li>&gt; GEN08_Quels outils pour favoriser la mixité sociale ?</li> </ul>

Pour tout renseignement complémentaire, contacter l'EPF Bretagne par mail : [contact@epfbretagne.fr](mailto:contact@epfbretagne.fr) en commençant le titre de votre message par - BAO -

1/1



Etude du contexte ▶ Périmètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie



## Quels outils mobiliser ?

### Inciter et accompagner l'action privée

**Fiscalité**

**Accompagnement à l'attention des propriétaires**

**Communication sur les aides à disposition**





## L'accompagnement de l'EPF Bretagne

### DÉFINITION DU CONTENU DE LA MISSION ET DE LA MÉTHODE DE TRAVAIL

L'EPF peut proposer ou échanger avec la collectivité sur le contenu d'un cahier des charges, la méthodologie de la mission.

### CHOIX DES MODALITÉS D'EXÉCUTION DE LA MISSION

L'EPF peut assister la collectivité dans l'analyse des offres, participer aux auditions de sélection du prestataire.

### RECENSEMENT DES DONNÉES NÉCESSAIRES À L'EXÉCUTION DE LA MISSION

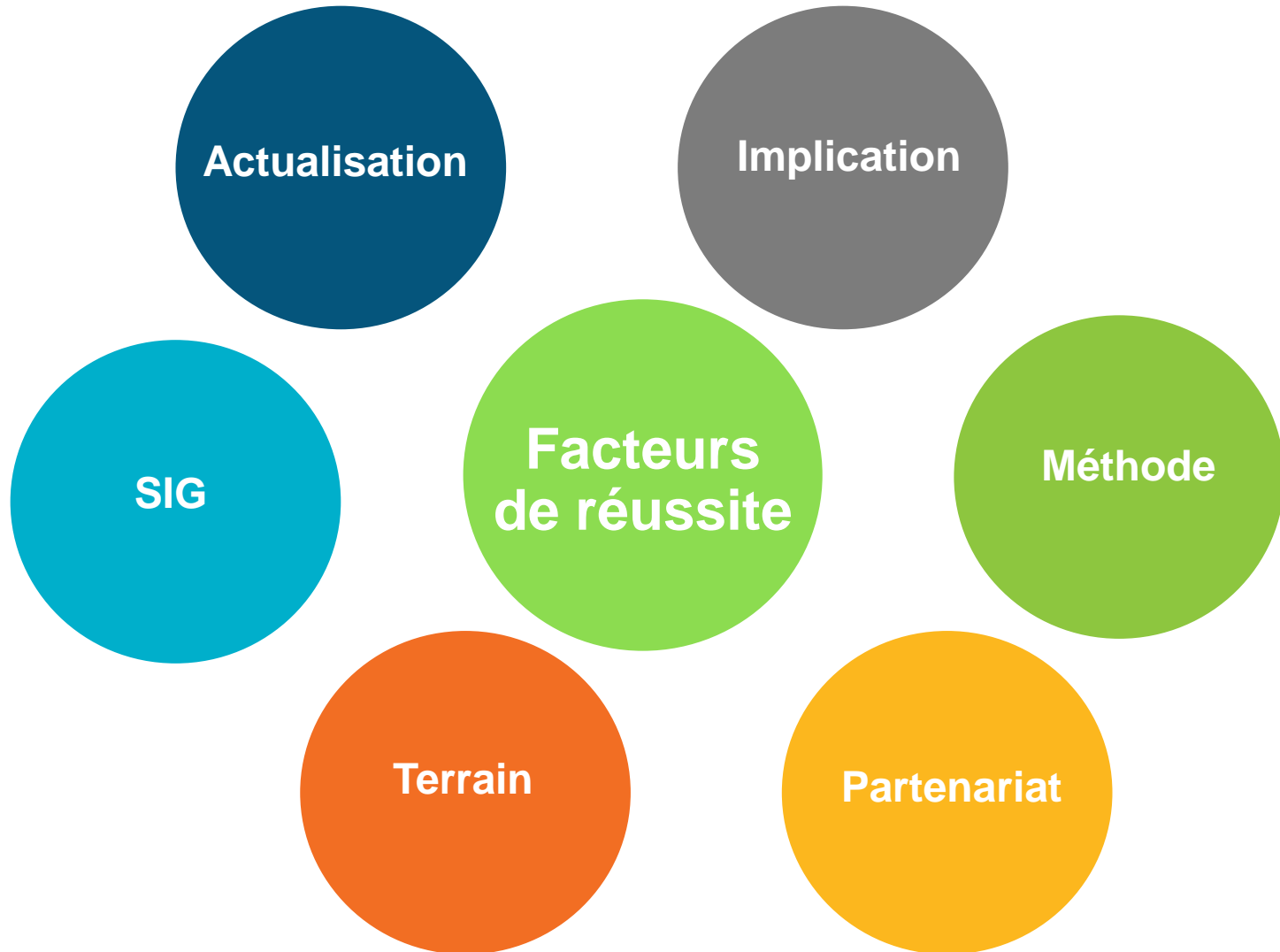
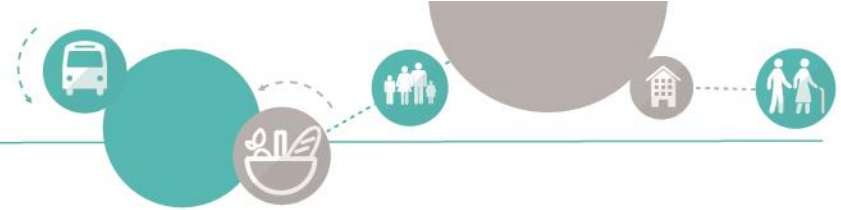
L'EPF peut fournir à la collectivité les données dont il dispose ou échanger avec le prestataire sur le recueil et le traitement des données à utiliser.

### EXÉCUTION DE LA MISSION

L'EPF peut participer aux instances de suivi de l'étude COPIL, COTECH ou échanger avec la collectivité sur la méthode, les résultats...

### RÉSULTATS

L'EPF peut assurer le portage foncier ou immobilier des biens identifiés dans le cadre de l'étude.





## LES FICHES RESSOURCES du foncier



LE RÉFÉRENTIEL  
FONCIER ET IMMOBILIER  
un outil pour identifier le potentiel  
en renouvellement urbain



**Le référentiel foncier et immobilier :**  
un outil pour identifier le potentiel en renouvellement urbain

**FICHE MÉTHODOLOGIQUE 1**

### Comprendre le contexte, définir les besoins

Contexte, besoins / Périmètre / Recenser / Qualifier / Prioriser / Esquisse / Outils

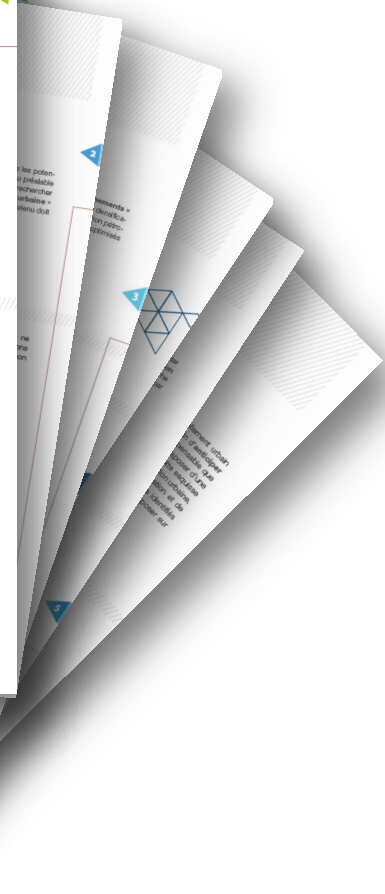
**Objectif**

Le recensement des logements ne présente un intérêt que s'il donne lieu à l'élaboration d'un projet à court, moyen ou long terme sur les biens identifiés. C'est pourquoi en amont de l'identification des disponibilités foncières et immobilières il semble opportun de poser la question des besoins identifiés sur le territoire (communal ou plus largement intercommunal). Cet état des lieux doit permettre de quantifier et qualifier la demande afin d'aboutir à des projets répondant aux préoccupations locales. Pour le logement il s'agit, par exemple, d'appréhender l'enjeu éventuel d'une diversification de l'offre par la production de formes denses en centre-bourg (de type maison de ville, logement intermédiaire ou semi-collectif) rendant possibles les parcours résidentiels. Il s'agit dans cet esprit de contribuer à rendre possible l'accès au logement à tous types de public (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses, personnes âgées...). Par ailleurs, la définition du besoin en amont d'un projet permet d'en garantir la faisabilité et de s'assurer par exemple de la commercialisation d'une opération programmée.

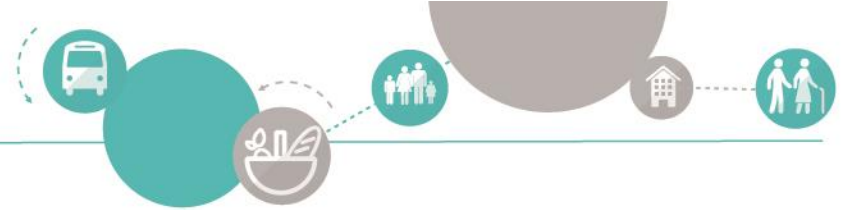
**Méthodologie**

Cette étude des besoins passe par une exploitation des documents stratégiques, programmatiques et de planification. Une analyse détaillée des dispositions relatives au foncier des SCOT, des PLU et des PLU doit permettre d'appréhender le contexte réglementaire et stratégique dans lequel la démarche s'inscrit.

Mais afin de s'imprégner au mieux des logiques propres au fonctionnement des marchés locaux, l'étude des besoins devra se prolonger par la réalisation d'entretiens avec les experts des marchés fonciers et immobiliers à même de qualifier précisément la demande sur un territoire (notaires ou agences immobilières).





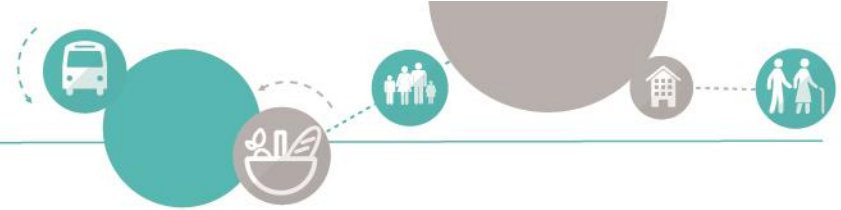


## Le référentiel foncier

Louis Pautrel

Président de Louvigné Communauté

Maire du Ferré



# Grille d'analyse sociologique

Agnès Lemoine

Directrice d'études - CERUR

# Décodez votre centre-bourg avec les yeux d'un usager

Un outil pour décoder l'attractivité des centres-bourgs

Etablissement Public Foncier de Bretagne

Stéphane Chevrier  
Agnès Lemoine

**MANA  
CERUR**



Saint Briec 07 juin 2016

1

# Un outil pour décoder l'attractivité des centres-bourgs

Topo  
Paysages

Espace  
public

Habitat

Commerces

Services

Equipements  
mobilité

Dimension...

Ergonomique  
(utilisateur)

Médiatique  
(récepteur)

Sociologique  
(habitant)

Economique  
(client)



# 2

## Codage du centre-bourg



Dimension...	Topo Paysages	Espace public	Habitat	Commerces	Services	Equipements à la mobilité
Ergonomique			Red			
Médiatique		Green				
Sociologique					Orange	
Economique						

# 2

## Codage du centre-bourg

	Topo Paysages	Espace public	Habitat	Commerces	Services	Equipements à la mobilité
Dimension...						
Ergonomique						
Médiatique		« A »				
Sociologique					« F »	
Economique						

1 Un outil pour décoder l'attractivité des centres-bourgs

Du singulier au collectif

1/1



# PLOUARET

Dimension...	Site	Espace public	Habitat	Commerces	Services	Outils
Ergonomique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• qualité des espaces naturels</li> <li>cheminement patrimonial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- place centrale</li> <li>- l'habitat</li> <li>- espaces</li> <li>- et distribution</li> <li>mal maillés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ban</li> <li>confort</li> <li>mais</li> <li>énergie</li> <li>pas</li> <li>travaux</li> <li>au travail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- devrions</li> <li>- mais</li> <li>dispersion géographique (2 pôles)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>avec le</li> <li>mais</li> <li>avec</li> <li>service</li> <li>peut</li> <li>être</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gare TGV</li> </ul>
Médiatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• associations</li> <li>porteurs de</li> <li>de l'histoire</li> <li>des chemins</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>gouvernance</li> <li>des commerces</li> <li>et</li> <li>de</li> <li>la</li> <li>route</li> <li>main.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>collège</li> </ul>	
Sociologique		<ul style="list-style-type: none"> <li>forte</li> <li>conscience</li> <li>naturelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>proximité</li> <li>des</li> <li>locaux</li> <li>accessibles</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>40 associations</li> <li>de</li> <li>associés</li> <li>actuelles</li> <li>des</li> <li>associés</li> <li>de</li> <li>la</li> <li>ville</li> <li>- "Via Laine"</li> </ul>	
Economique	<ul style="list-style-type: none"> <li>developpement</li> <li>demande</li> <li>de</li> <li>l'habitat</li> <li>de</li> <li>bois</li> <li>de</li> <li>la</li> <li>ville</li> <li>de</li> <li>la</li> <li>ville</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>camp de</li> <li>de</li> <li>la</li> <li>ville</li> <li>de</li> <li>la</li> <li>ville</li> <li>de</li> <li>la</li> <li>ville</li> <li>de</li> <li>la</li> <li>ville</li> </ul>		

- Chaîne de service
- Image
- Société
- Marché





## 2

## Codage du centre-bourg

	Topo Paysages	Espace public	Habitat	Commerces	Services	Equipements à la mobilité
--	------------------	------------------	---------	-----------	----------	------------------------------

Dimension...

Ergonomique

Médiatique

Sociologique

Economique

Ergonomique	Red	White	Red	White	White	Orange
Médiatique	Green	Green	White	White	White	Orange
Sociologique	White	Green	Red	Green	Green	Orange
Economique	White	White	Red	Orange	White	White



### La place de l'enfant



Revitaliser un centre-bourg, c'est créer les conditions d'accueil pour une diversité de publics, d'âges et d'usages. Toute commune rêve

d'accueillir des familles, mais le centre-bourg, a contrario des lotissements pavillonnaires, renvoie souvent l'image du vieillissement.

Ainsi, marquer la place de l'enfant dans le centre-bourg, c'est rajouter son image, c'est signaler aux familles qu'elles y ont toute leur place, c'est donner aux enfants l'envie de le fréquenter, de le pratiquer progressivement de manière autonome et favoriser les liens entre les générations. Plusieurs supports peuvent y concourir : la possibilité de construire des parcours apaisés, créer des lieux d'animation, implanter des espaces ludiques (fontaines...)... Le centre doit par ailleurs offrir des escales singulières et des promesses de jeu. Les lieux où se pratiquent les activités du mercredi doivent enfin réinvestir le centre-bourg, offrant aux accompagnants des prétextes de fréquentation du centre.

Se promener avec des enfants, c'est en effet pouvoir « faire avec » leur vulnérabilité et trouver des espaces qui autorisent des pratiques corporelles fragiles. Ainsi, pouvoir construire des parcours à pieds, en vélo, en roller, en trottinette à l'abri des risques est une condition incontournable.



#### Pistes de réflexion

- Localiser de manière visible des équipements et services destinés à la petite enfance et à l'enfance mais aussi des espaces porteurs d'imaginaires (des aménagements simples : une rigole d'eau, un tronc d'arbre, des murets...)
- Offrir des itinéraires sécurisés à l'abri des circulations, au cœur et en relation avec le centre-bourg, avec des supports pluriels : rues piétonnes, trottoirs larges et ergonomiques, voies cyclables
- Concevoir des escales attractives pour les enfants greffés sur ces itinéraires du centre-bourg : aires de jeux, squares...

# 3 Profils d'habitants 1

	Topo Paysages	Espace public	Habitat	Commerces	Services	Equipements à la mobilité
Dimension...						
Ergonomique						
Médiatique	■	■	■	■		
Sociologique		■		■	■	
Economique			■			

# 3 Profil d'habitant #2

	Topo Paysages	Espace public	Habitat	Commerces	Services	Equipements à la mobilité
--	------------------	------------------	---------	-----------	----------	------------------------------

Dimension...

Ergonomique

Médiatique

Sociologique

Economique

			■			■
			■			

# 3 Profil d'habitant #3

Topo Paysages    Espace public    Habitat    Commerces    Services    Equipements à la mobilité

Dimension...

Ergonomique

Médiatique

Sociologique

Economique

		■			
	■				
	■		■		
		■	■		

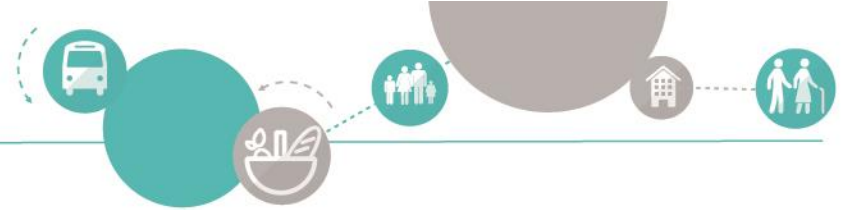




# Grille d'analyse sociologique

Nicolas Jagoudet

Adjoint à l'urbanisme – ville de Josselin



## Les leviers de revitalisation commerciale :

David Lestoux

Directeur associé – Cibles & Stratégies

Société de droit  
français

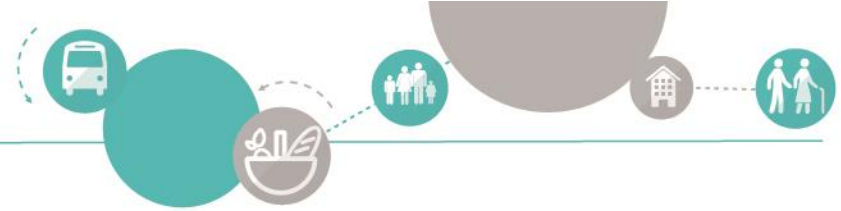
Siège social  
21000 Lure (54)  
03 83 36 80 83

Statut  
Société par actions  
à responsabilité limitée

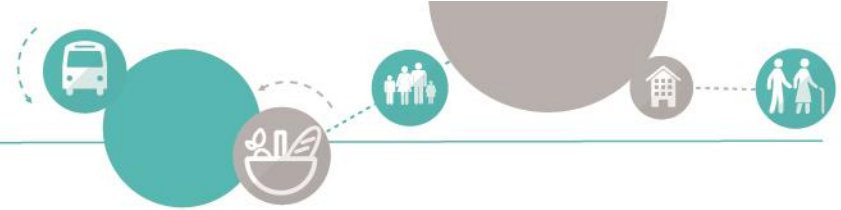
Web  
[www.cibles-strategies.com](http://www.cibles-strategies.com)  
[www.cibles-strategies.com](http://www.cibles-strategies.com)

cibles & stratégies





## Remettre la main sur le cœur (de ville)



## Les centralités : défis partagés oui mais...

**Un défi politique et d'identité pour l' élu**

Un rôle majeur comme lieu de vie, de cohésion sociale et une vitrine de la commune

**Un défi pour l'attractivité de la commune**

Un rôle essentiel du cœur de ville comme moteur de l'attractivité de la commune pour les futurs habitants

**Des besoins pour l'habitant**

Une fonction service essentielle face au vieillissement de la population et une fonction identité (les racines)

**Un enjeu pour l'aménagement d'un territoire**

Un rôle stratégique pour regrouper les fonctions urbaines et minimiser les déplacements

Une convergence de besoins et d'attentes mais une réalité différente qui nécessite de repenser l'approche d'un cœur de ville.



## Les centralités : Une (ré)volution commerciale

O > D



## Etape 1 : S'INTERROGER sur les moteurs d'attractivité

Le commerce ne  
façonne pas seul la  
ville, au mieux il  
accompagne ses  
évolutions...

**Sans projet de  
cœur de ville, le  
commerce ne se  
développera pas**

***Qu'est-ce qui donne envie de venir  
s'implanter en cœur de ville ?***

***Qu'est-ce qui donne envie d'habiter  
au cœur de ville ?***

***Qu'est-ce qui donne envie de  
venir au cœur de ville pour  
consommer, se détendre ?***

***Qu'est-ce qui donne envie AUX  
acteurs existants d'investir en  
cœur de ville ?***



## Etape 2 : DEFINIR l'espace de centralité

### Un centre-ville recentré

Un recentrage de la centralité entre centre historique et axe de flux.

Une centralité qui s'articule autour de la place Lavault de l'avenue Victor Leclerc à la rue Porte de Paris.



### Un centre-ville historique

Un cœur de ville valorisant l'identité patrimoniale et historique de la ville de Thouars.

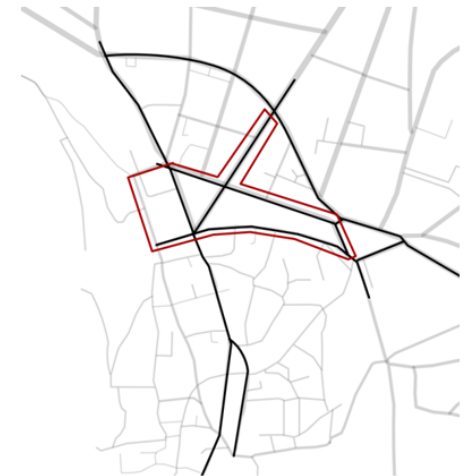
Une centralité ciblée sur le cœur de ville commerçant historique (rue Porte de Paris) et une vitrine commerciale Place Lavault.



### Un centre-ville accessible

Un centre ville visible et accessible concentré sur l'espace Lavault.

Une centralité qui englobe l'ensemble de l'espace Lavault (places Lavault et Dunkerque et square Frankelin Roosevelt) et l'avenue Victor Leclerc.





## Etape 3 : INTEGRER les 4 fonctions d'une centralité

### La fonction économique :

Répondre à des besoins marchands de consommateurs

### La fonction identité :

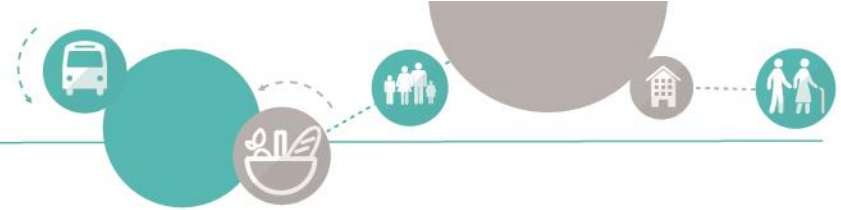
créer un attachement, un point de repère, une fierté

### La fonction habitat :

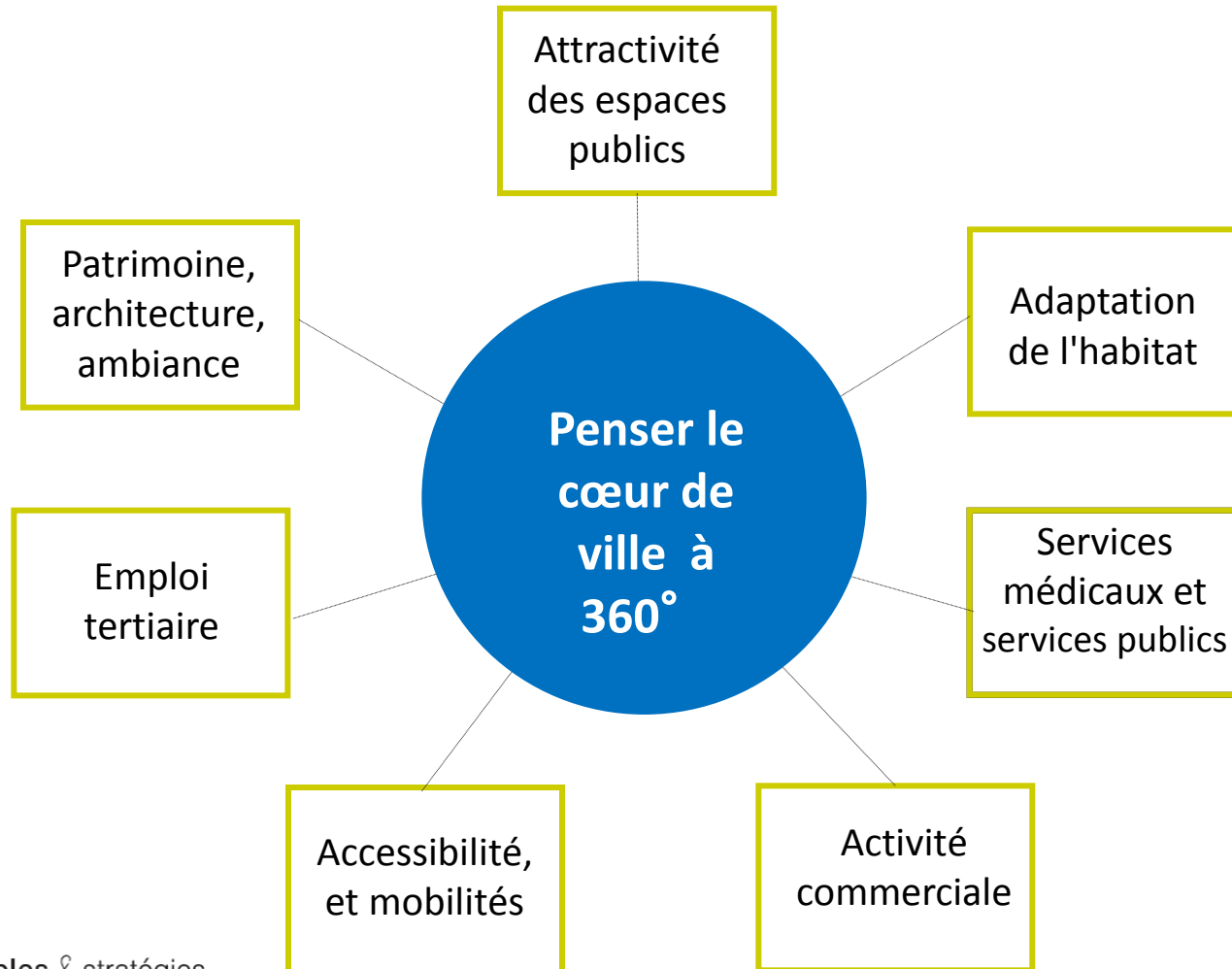
Proposer un habitat adapté aux nouveaux parcours résidentiels

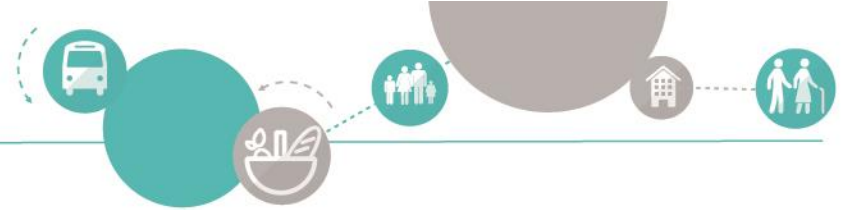
### La fonction services :

Répondre à des besoins non marchands d'habitants

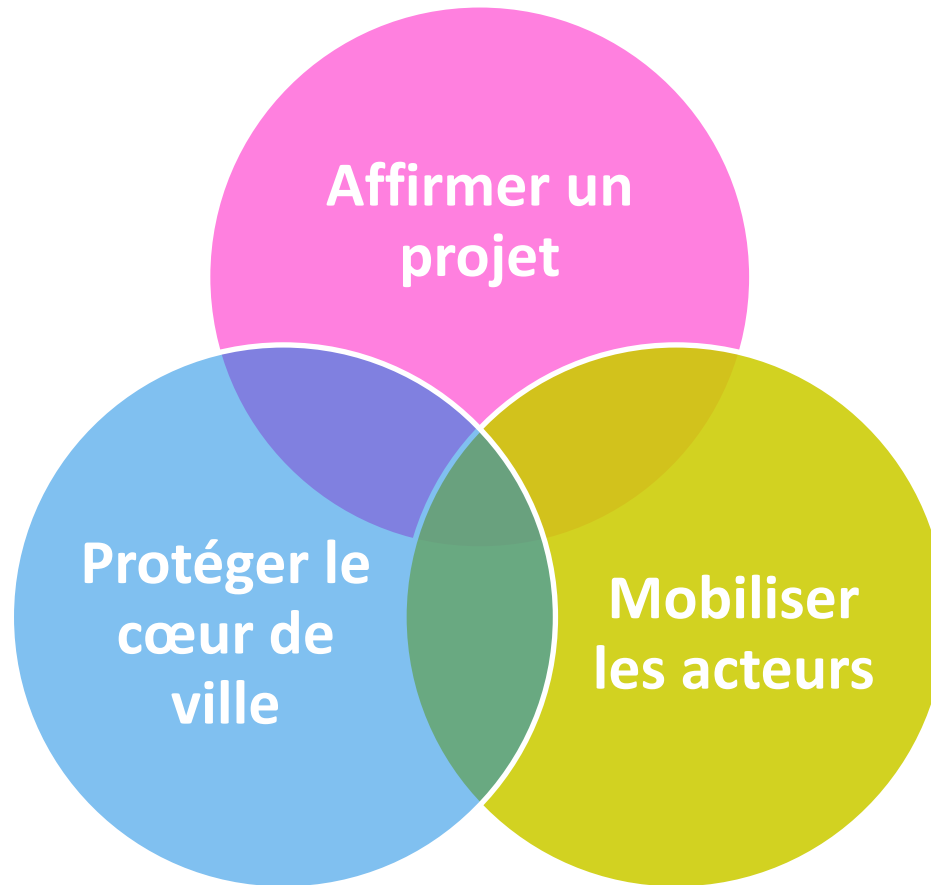


## Etape 4 : AGIR La centralité à 360°

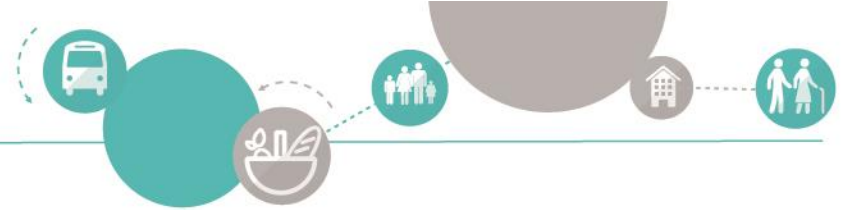




## Principe 5 : Penser projet, règles et gouvernance







## Les leviers de revitalisation commerciale :

André Fraval

Vice Président en charge du développement économique et des  
commerces de proximité  
Quimperlé Communauté  
Maire du Trévoux