

# La Puce à l'oreille

URBANISME

ENVIRONNEMENT

MARCHÉS PUBLICS

## EDITORIAL

«L'Etat lancera un programme ambitieux de reconquête des centres-villes en déclin». La phrase a disparu du projet de Loi «Grenelle I». Mais depuis mi-juin, deux ministères conjuguent leurs efforts sur le sujet : le Ministère du Logement et de la Ville crée un label pour les cœurs de ville et le MINEFE\* lance un Plan d'action pour le commerce de proximité (voir notre encart).

Dans le centre-ville, l'identité historique de la Commune, sa personnalité, se forment au fil du temps. Quand le centre s'endort, l'image de toute la Commune se ternit. Mais n'écoutez pas les concerts de larmes, n'attendons pas le chant du cygne : toute une palette d'outils est mobilisable pour y remédier.

Le droit de préemption des fonds commerciaux par exemple, très attendu, comme l'indiquent trois récentes réponses ministérielles et la médiatisation du procès du PLU parisien.

Une ambiance s'étudie, l'accessibilité se travaille, la mutualisation des stationnements s'explore, les initiatives locales doivent être encadrées... Pour tout cela, la vitalité d'un centre exige une volonté affirmée, une énergie rigoureusement ciblée, pour que tous les acteurs se mettent à l'unisson : Ils ont besoin d'une partition précise et d'un chef d'orchestre.

Car vie économique et urbanisme sont indissociables ; Décloisonner nos modes de pensée est gage de qualité.

Vous le verrez au verso, les témoignages recueillis nous éclairent de leurs regards croisés et néanmoins convergents.

Bon été à tous.

Et que batte le cœur de nos villes!

**Gwénaëlle CARFANTAN**  
Présidente SETUR

## CENTRES VILLES : UNE VITALITE A CONQUERIR

Habitat, commerces et services publics doivent trouver leur densité maximale dans le centre-bourg. Il a vocation à être la tête et le cœur de la Commune. Son fleuron et son fer de lance. Cette hiérarchie urbaine ne s'impose pas d'elle-même, il faut la faire s'exprimer sur les lieux.

### LES CONSEQUENCES TANGIBLES D'UNE AMBIANCE PENSEE

Pour atteindre cet objectif, une véritable stratégie d'urbanisme est à mettre en place pour agir sur chaque maille du tissu urbain. En effet, procédant de la logique du cercle vicieux ou vertueux, de multiples facteurs interagissent. Certes la configuration physique et les caractéristiques urbaines des lieux peuvent se révéler plus ou moins favorables. Ainsi le dosage et l'utilisation des instruments disponibles diffèrent selon les lieux : le sur-mesure s'impose.

Il s'agit de donner du relief à un lieu-phare et d'y faire se rencontrer les fonctionnalités du commerce et l'agrément de la promenade. Cette prise en compte globale de l'ambiance est devenue une condition sine qua non pour que les centres-bourgs vivent et ravivent nos villes.

### ESPACES PRIVES : LA COMMUNE A LES MOYENS D'AGIR !

Document majeur, le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) doit être exploité pour préserver les qualités architecturales propres au centre-bourg et pour en améliorer progressivement l'attrait et la vocation commerçante. S'il est un outil prospectif règlementaire, le PLU peut aussi intégrer des recommandations architecturales et paysagères pour guider les initiatives dans le sens souhaité.

Pour les cas extrêmes, lorsque les Collectivités veulent agir directement, a été votée la Loi en faveur des PME du 2 août 2005, dite «Loi Dutreil». La Loi prévoit, de façon enfin effective depuis le très attendu Décret

d'application de décembre 2007 et un arrêté d'avril 2008, un droit de préemption spécifique : fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux peuvent être préemptés à l'intérieur de périmètres délimités par le conseil municipal. Les Communes maîtrisent alors parfaitement le choix de l'activité et de l'exploitant.

La propriété privée, la liberté d'entreprise, ou la présence d'associations de commerçants ou d'habitants parfois délicates à fédérer, ne sont pas à considérer comme des obstacles à l'action des Collectivités, mais comme des leviers à synchroniser.

Le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat

### BONNES ADRESSES

**Plan d'action pour le commerce de proximité :**  
[http://www.minefe.gouv.fr/presse/dossiers\\_de\\_presse/080610\\_commerce\\_proximite.pdf](http://www.minefe.gouv.fr/presse/dossiers_de_presse/080610_commerce_proximite.pdf)

**Label «pôles d'excellence de cœur de ville» :**  
<http://concoursnationaldesvilles.com>

**ANAH:** <http://www.anah.fr/contacter-votreinterlocuteur/page-dept-liste.htm>

**INSEE:** <http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/formulaire.asp?page=services/contact.htm>

et le Commerce (FISAC) et l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH) peuvent additionner leurs efforts financiers aux côtés des propriétaires et des commerçants. Dans un cas comme dans l'autre, il ne s'agit pas d'imposer des travaux sur le bâti, mais d'y inciter en créant les conditions favorables à leur réalisation dans le cadre de partenariats.

\*Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Emploi

## PARTICIPEZ !

«Le problème de la ville, je veux le poser (...) non comme un simple problème de gestion, mais comme une question de civilisation. (...) Quelle ville devons-nous nous efforcer de construire en ce début de XXI<sup>e</sup> siècle ?».

A la suite de cette déclaration du Président de la République, une grande consultation vient d'être ouverte à tous administrés, Elus, professionnels de la construction, de l'architecture et de l'urbanisme, représentants de la société civile :

<http://www.forumpourlaville.fr/accueil.html>

Suite du recto:

### AU COMMENCEMENT ETAIT ... L'ESPACE PUBLIC

La Commune peut bénéficier de ces financements

pour les études diagnostiques et préparatoires et même pour les travaux d'aménagement de voirie.

Car un espace public de qualité est le moteur d'un cercle vertueux et la clé de voûte d'une centralité effective. Une intervention de fond sur l'espace public se révèle le plus puissant vecteur d'attractivité pour promeneurs, acquéreurs immobiliers et commerçants.

Nul n'échappe aux évidences : mise en lumière, plantations adaptées et mobilier soigné, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, valorisation du patrimoine, mutualisation du stationnement. . .

Premier fruit d'une réflexion globale préalable et seul embellissement rapide à l'échelle du quartier, il lance symboliquement la synergie, emmène tout un centre dans le sillage de la qualité, et fait ressentir ses retombées sur l'ensemble de la Commune.

Une révision subtile des plans de circulation et de stationnement peut s'avérer un complément indispensable.

## MARCHES PUBLICS

**Changez de registre ! Depuis un arrêté du 22 Octobre dernier, vous pouvez avoir à fournir des indications sur vos MAPA\* de 4000 à 90 000 €. Pour ce faire, doit être tenu à jour un registre dédié (comparable au registre des préemptions ou au registre des taxes et contributions d'urbanisme). Mais attention : seules les Collectivités prévenues par l'INSEE\*\* auront cette obligation, et non pas toutes les Collectivités, contrairement à ce que l'on a pu lire!**

\*Marchés à procédure adaptée

\*\*voir encart au recto

## TÉMOIGNAGE

# Economie et Environnement en Pays d'Aubigné (35) : Recette d'un «Eco-Parc»



SETUR et DEGW, titulaires du contrat de maîtrise d'œuvre opérationnelle de la ZAC



M. ESNAULT, Président de la Communauté de Communes

**Penser «global» - Agir «local» : à Andouillé-Neuville, le SCoT prévoyait un secteur d'activité économique. La Communauté de Communes a suivi une Approche de Développement Durable d'Opération d'Urbanisme (ADDOU). Résultat : Une ZAC dédiée aux Eco-Activités et baptisée Eco-Parc. Regards croisés Elu/Technicien.**

### Pourquoi un Eco-Parc à Andouillé-Neuville ?

**Pierre ESNAULT, Président de la Communauté de Communes :** Notre volonté et notre responsabilité d'élus sont d'apporter de la richesse au territoire et d'y développer l'emploi, notamment pour éviter aux habitants d'excessives migrations pendulaires. Nous avons la chance d'avoir un cadre de vie et des paysages exceptionnels. La conjugaison des réflexions environnement/vie économique s'est donc imposée à notre vision de l'urbanisme.

**Philippe DESILLES, DGS de la Communauté de Communes :** Nous ne voulions pas valoriser le territoire sans le préserver. En tout état de cause, un projet d'urbanisation conventionnelle n'aurait jamais pu aboutir compte-tenu de la valeur naturelle du site.

### Quelles différences vous ont-elles marqué par rapport à un projet qui ne se préoccupe pas de l'environnement ?

**P.E. :** Humainement, nous avons réellement dû nous immerger dans la réflexion de l'aménagement pour appréhender les conséquences de chaque choix, de façon globale. Par exemple, par la prise en compte de toutes les dimensions urbanisme, déplacements, eau, biodiversité, matériaux, énergie, gestion de l'espace privé et public... On se pose toutes ces questions puis on les approfondit vraiment. Un projet standard est moins impliquant. D'ailleurs cette méthodologie peut s'appliquer aux centres bourgs, aux aménagements urbains, aux travaux de voirie. . . C'est donc tout à fait pédagogique pour d'autres projets.

**P.D. :** Les prises de conscience des acteurs locaux et élus ont été réelles. Urbaniser de façon plus douce s'est avéré totalement constructif et ce fut une révélation ! Par ailleurs cette démarche globale a nettement enrichi le projet en lui apportant son caractère original, sa plus value intrinsèque. Et l'a rendu plus attractif pour les entreprises par son positionnement marketing. Enfin, la concertation déployée a permis d'identifier toutes les difficultés, et assure une bonne acceptation sociale du projet.

### Une urbanisation durable, c'est plus compliqué ?

**P.D. :** La démarche demande du temps parce qu'elle n'est pas encore habituelle. Des échanges très concrets, des visites d'autres projets ont été nécessaires. Nos acteurs locaux ont été très mobilisés et tous le disent, c'est très enrichissant ! Par ailleurs, en termes de coût, ce n'est pas plus cher. L'économie du projet ne se calcule pas à court terme au moment de l'opération : le coût supérieur d'investissement est compensé par les économies de matériaux et surtout le coût moindre de fonctionnement. C'est tout l'intérêt d'une opération durable.

**P.E. :** Réfléchir à long terme devient une évidence aujourd'hui. Dans un avenir proche tout le monde le fera et ce sera même probablement une obligation.

Toutes les « Puces » sont téléchargeables sur  
le site idéal pour vos projets : [WWW.SETUR.FR](http://WWW.SETUR.FR)

Tél. : 02 99 41 35 35 - courriel : [setur@setur.fr](mailto:setur@setur.fr)  
16 rue de la Croix aux Potiers, BP 97637, 35176 Chartres de Bretagne Cedex



La Puce à l'oreille ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de ses auteurs - Diffusion publique et vente formellement interdites - Sont autorisées les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective (art. L. 121-2, L. 122-1, L. 122-4, L. 122-5 et L. 335-2 du code de la Propriété intellectuelle)  
Editeur : Société par actions simplifiée SETUR, 16 rue de la Croix aux Potiers, BP 97637, 35176 Chartres de Bretagne Cedex (RCS Rennes B 418896429 - SIRET 418896429 00010 - APE 7112B)  
Représentant légal, Directeur de la publication et responsable de la rédaction : Gwénaëlle Carfantan.  
Papier 60% recyclé / 40% issu de forêts gérées durablement  
Imprimerie RIAULT, 100 rue Eugène Pottier 35000 RENNES - parution et dépôt légal : juillet 2008 - ISSN 1957-4932.

