

VALORISATION DES CENTRES-BOURGS ET ATTRACTIVITÉ DES COMMUNES RURALES

MÉMOIRE DE MASTER ISSU D'UN STAGE AUPRÈS D'UNE COMMUNE LAURÉATE DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT «CENTRES-BOURGS» DE 2014



Contexte administratif :

Mémoire soutenu en 2016 dans le cadre du Master MOUI, Maîtrise d'ouvrage urbaine et immobilière, à l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de Rennes.

Il est issu d'un stage réalisé à la Communauté d'agglomération de l'ouest rhodanien (Rhône) en accompagnement de la cheffe de projet revitalisation de centre-bourg de la commune de Thizy-les-bourgs, lauréate de l'AMI centres-bourgs de 2014.

Contexte scientifique :

Le mémoire s'appuie sur un enseignement de l'Atelier de Projet Urbain «La fabrique : conception du projet urbain, architectural et paysager» dirigé par Nadia Sbitti, architecte urbaniste chercheur au GRIEF, à l'ENSAB en 2014-2015.

Il a été réalisé sous la direction de Stéphane Chevrier, docteur en sociologie (Université de Rennes 2).

Mots clés :

revitalisation - centres-bourgs - attractivité - habitat - projet urbain

Résumé :

Alors qu'en France l'espace rural est porteur d'un imaginaire lié au paysage, à la tranquillité et à la verdure, loin du tumulte des villes, ses communes ne sont pas toujours conformes à cet idéal. Des centres-bourgs, formés d'un tissu urbain ancien et dense, souffrent de vacance et d'insalubrité. Ils concentrent une population précaire et vieillissante, et peinent à attirer de nouveaux habitants. Il arrive que les néo-ruraux qui s'y installent en soient contraints, faute de trouver un logement abordable dans les agglomérations urbaines ou leurs couronnes périphériques, ce qui peut renforcer leur sentiment de paupérisation et d'isolement.

Pourtant dans la trame bâtie et dans les rues de ces centres-bourgs on trouve souvent l'héritage architectural et urbain d'un passé prospère. Comment les mettre en lumière, les rendre attractifs, en faire des lieux de vie accueillants ?

La nature, qui compose en grande partie le paysage rural et en forge une vision idéalisée n'est que très peu accessible depuis le centre-bourg. Ce dernier est finalement une zone urbanisée peu poreuse à l'espace de faible densité qui l'entoure. Pourrait-il être l'objet d'opérations de préservation et d'adaptation ? Comment élaborer un projet d'urbanisme pour la valorisation des centres-bourgs ? Comment le mettre en œuvre ?

Un appel à manifestation d'intérêt, lancé en 2014 par le Ministère du Logement et de l'Egalité du territoire, doit mettre en place les premières pierres de cette réflexion.

Ce mémoire propose de croiser les multiples enjeux d'un espace rural hétérogène, d'esquisser des pistes d'actions pour la revitalisation et d'apporter un regard sur une nouvelle action publique récemment expérimentée.

Éventuelles expériences antérieures et perspectives :

Mémoire de Master 1 soutenu en 2014, mention Action publique locale, sous la direction de Philippe Leroy, maître de conférence en sociologie à l'IEP de Rennes : «Le projet urbain et son environnement : quand acteurs culturels et socioculturels réfléchissent à la ville».

Expériences qui ont suivi la rédaction du mémoire :

Chargée de mission revitalisation de centres-bourgs à la Communauté d'agglomération de l'ouest rhodanien en 2016.

Chargée de mission revitalisation de centres-bourgs auprès des communes d'Amplepuis et de Tarare en 2017-2018.

Directrice de l'Action Coeur de Ville à la commune de Tarare en 2019.

S. Rogue

L'ARCHITECTURE, L'URBANISME ET LE PAYSAGE
POUR LA REVITALISATION DES CENTRES DES VILLES PETITES ET MOYENNES

L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI) est initié en 2014 par Sylvia Pinel, alors Ministre du Logement et de l'égalité des territoires, et piloté par le CGET. 54 communes sont lauréates et bénéficient de fonds ANAH et FNADT.

Il fait le constat que des communes rurales dotées en commerces, services et équipements font office de pôle structurant sur leur territoire, et pourtant leur centre historique est fragilisé. Ce sont ces **centres-bourgs dévitalisés** que l'AMI propose d'accompagner dans des expérimentations de revitalisation.

L'AMI témoigne d'un retour à l'agenda politique d'un tissu «d'entre-deux» remettant en lumière les territoires hors de la métropolisation. Il propose une vision moins descendante de l'action publique en proposant aux collectivités un cadre dans lequel déployer leur projet local.

CARACTÉRISTIQUES D'UN CENTRE-BOURG DÉVITALISÉ



Centre-bourg de Thizy, commune nouvelle de Thizy-les-bourgs, 6000 habitants, Rhône, 2015

- vacance commerciale
- vacance de logements
- façades dégradées
- présence de bâtiments vétustes
- vieillesse de la population
- sentiment d'isolement et de paupérisation
- décroissance ou stagnation démographique
- ralentissement de la vie associative et culturelle
- diminution de l'ambiance de village
- espaces publics dégradés et prégnance de la voiture

DE MULTIPLES CAUSES À LA DÉVITALISATION

La ruralité est hétérogène, des territoires sont innovants et compétitifs. D'autres ont vu leur modèle de développement remis en cause et peinent à s'en relever :

- base productive fragilisée
 - métropolisation
 - contraction des dépenses publiques
 - difficile insertion dans les réseaux de desserte
- Cela impacte les communes et leurs centres-bourgs.

Certaines trajectoires communales sont plus positives mais le centre-bourg perd en dynamisme alors que les couronnes périurbaines se maintiennent :

- concurrence avec une **offre en terrains constructibles**
- concurrence avec des centres commerciaux périphériques
- proximité d'une ville plus attractive

DE NOMBREUSES RAISONS DE REPENSER LES «TERRITOIRES RURAUX» DANS L'ACTION PUBLIQUE

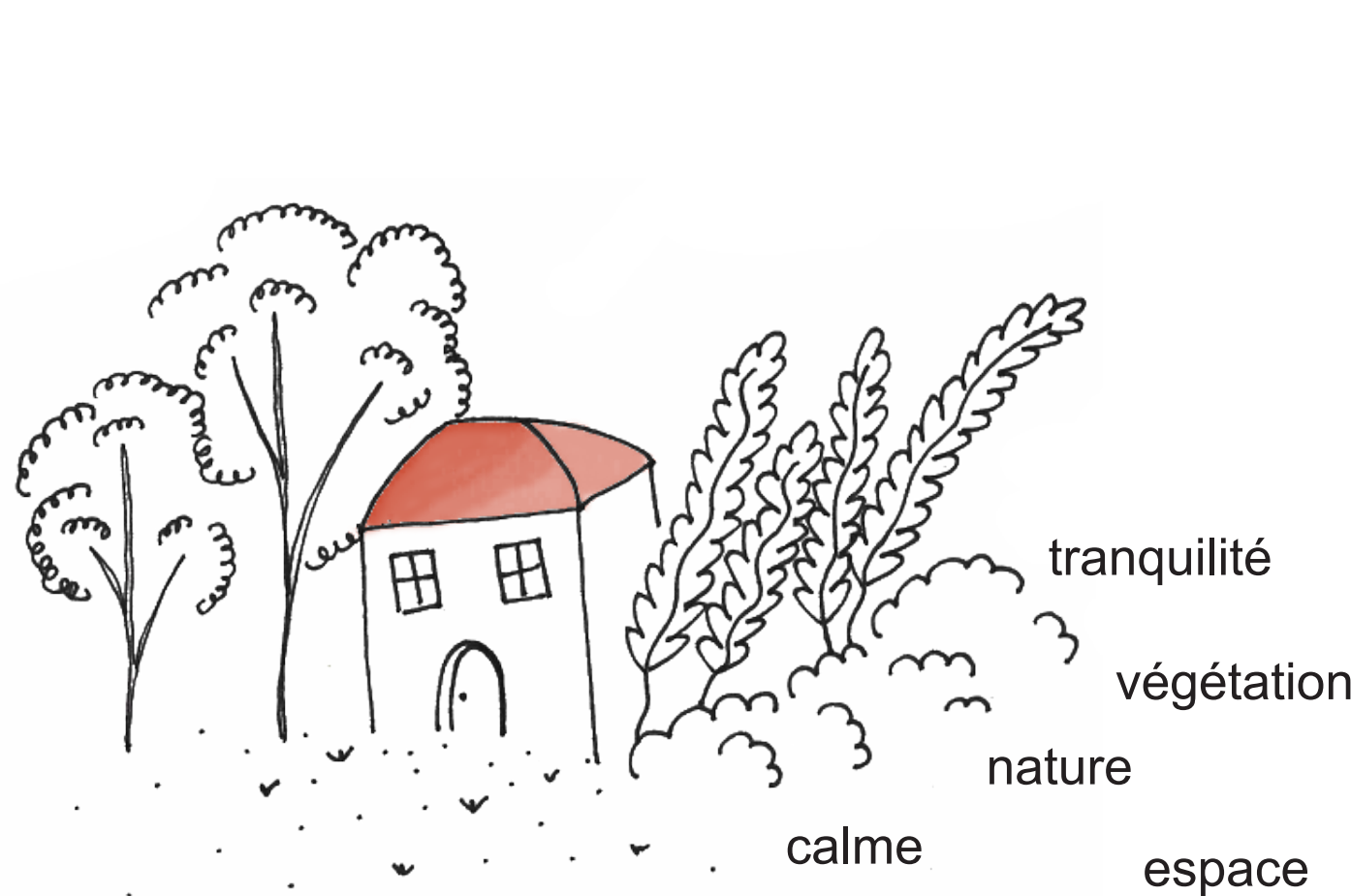
- Parce qu'ils représentent un poids démographique important, qui varie selon les définitions du rural.
- Pour mieux prendre en compte les interdépendances entre territoires.
- Pour garantir le droit à l'accès au logement, au travail, à l'éducation et à la santé sur l'ensemble du territoire national.
- Car à l'heure des préoccupations liées au changement climatique se pose la question de la capacité des métropoles à croître et à entrer en résilience : une occupation plus homogène du territoire semble alors pertinente.
- **Parce que 57% des urbain-es souhaitent idéalement quitter la ville pour vivre plus proche de la nature, 23% en sont certain-es !** (IFOP avril 2019)

Comment donner du sens à des formes d'habitat denses alors que le territoire est d'apparence riche en espaces ?



RÉALITÉ DE LA VIE EN CENTRE-BOURG

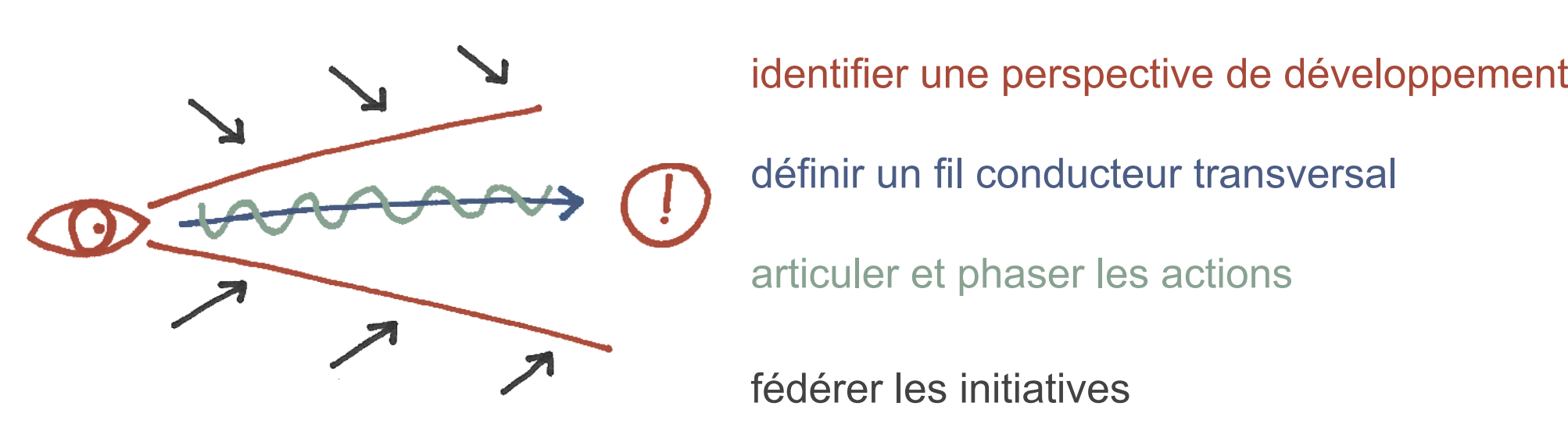
Mon idéal est finalement plus proche du pavillonnaire que du centre-bourg...



IMAGINAIRE DE LA VIE À LA CAMPAGNE

Comment la valorisation du centre-bourg peut-elle devenir un levier pour l'attractivité des communes rurales ?

DES PISTES D'ACTION SOUTENUES PAR L'AMI



Gouvernance :

Structurer une équipe technique et politique, en fédérant des partenaires institutionnels et spécifiques (EPCI, PNR, SCoT, DDT, CAUE, Région, OT, CCI, CMA, Syndicat de rivière...). L'AMI instaure des COTECH et COPIL réguliers et un réseau national.

Ingénierie :

Renforcer l'ingénierie au sein des communes pour animer la démarche et favoriser la culture du «mode projet». Recruter une expertise

technique ponctuelle pour des diagnostics précis, un appui à la concertation et des idées de programmation. L'AMI apporte un financement au poste d'un.e chef.fe de projet revitalisation pendant 3 ans et à des études préalables ou pré-opérationnelles.

Échelles :

Penser la revitalisation comme l'expression d'un réel projet de territoire, se saisir de l'outil PLUi. Avoir la capacité pour les élu-es de coopérer sur leur EPCI voire même entre intercommunalités.

Plan guide :

Un outil souvent pertinent pour créer une appropriation de la démarche par les élus, partenaires, agents de la MOA et habitants, augurer une nouvelle manière de travailler ensemble / sortir la réflexion du champ technique, s'autoriser la créativité / hiérarchiser les projets, constituer un socle pour les porter politiquement / ouvrir un premier espace de sociabilité, de rencontres, de reconstruction d'une identité.

DE NOUVELLES PERSPECTIVES AVEC L'ACTION COEUR DE VILLE (2017)?

Si l'AMI exige une approche de la revitalisation transversale, la convention n'engage de financements que sur le volet de l'habitat via l'Anah et ses outils «classiques» OPAH RU, THIRORI, RHI. L'expérimentation est alors à la charge des collectivités, avec un soutien financier incertain quant au passage à l'opérationnel des projets envisagés.

Le programme Action Coeur de Ville, lancé en 2018 par Jacques Mézard, Ministre de la Cohésion des territoires, pour 222 villes, porte l'attention vers les villes moyennes, remet la transversalité en avant avec une Convention mettant à égalité l'habitat, le commerce et l'économie de proximité, la mobilité, l'espace public et le patrimoine, les équipements et services publics.

Le contenu de ce document est publié sous la responsabilité de l'équipe pédagogique, d'étude ou de recherche

