

Saint-Brieuc

24 bis, Bd Charner
22000 Saint-Brieuc
Tél. 02 96 68 43 43

Nantes

1, rue Du Guesclin
BP 61905
44019 Nantes Cedex

Web

www.cibles-strategies.com
accueil@cibles-strategies.com

cibles & stratégies
marketing communication

La revitalisation des centres-villes, bourgs et villages et le PLU-i

Club PLUi des Landes

5 juin 2018



Saint-Brieuc

24 bis, Bd Charner
22000 Saint-Brieuc
Tél. 02 96 68 43 43

Nantes

1, rue Du Guesclin
BP 61905
44019 Nantes Cedex

Web

www.cibles-strategies.com
accueil@cibles-strategies.com

cibles & stratégies
marketing communication

L'attractivité des centres-villes, bourgs et village

Les centralités d'aujourd'hui ne sont plus celles d'hier...

Et pas encore celles de demain



Depuis les années 60, les centres-villes et centres-bourgs ont connu de profondes mutations

- qui interpellent aujourd'hui les élus sur les logiques d'aménagement des centralités à toutes les échelles de réflexion : de la commune, à l'intercommunalité, au SCOT

Les centralités sont des **entités incontournables et essentielles au développement**

- par leur **rôle de proximité**
- d'autre part par leurs **effets de rayonnement et d'attractivité** influant sur le devenir des territoires.

Ce n'est d'ailleurs pas neutre si l'on utilise parfois le terme « **Cœur de ville** » pour nommer les centralités, le mot cœur renvoyant aux fonctions vitales...

➤ **Quel projet pour les centralités de demain ?**

Il s'agit de regarder la centralité non plus seule mais **en réinterrogeant son rôle à l'échelle du territoire de vie.**

Ces questions renvoient à la construction de la "**différence du cœur de ville**" ou de "**l'avantage concurrentiel**" que l'on veut affirmer.

Qu'est-ce qui donne envie de venir en centralité, pour :

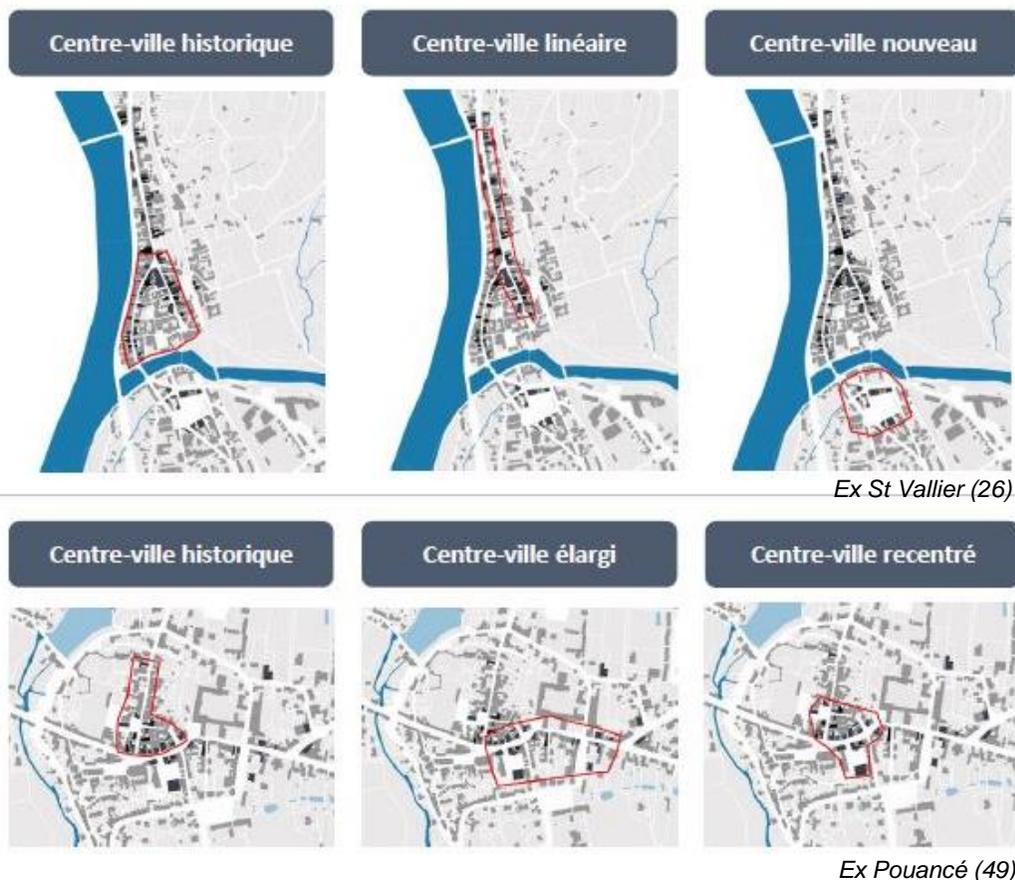
- ✓ ***S'implanter ?***
- ✓ ***Habiter ?***
- ✓ ***Consommer ?***
- ✓ ***Se détendre ?***
- ✓ ***D'investir ?***

- **Quels sont les générateurs de flux dans les centralités ?**
- **Quels sont les critères de différenciation ?**

Sans définition d'un périmètre, les implantations de commerces et des équipements non commerciaux créateurs de flux deviennent trop diffuse et un déficit d'effet de masse apparaît.

Une définition trop lâche dilue les interventions et renchérit les coûts de réalisation.

Une définition trop restreinte (autour du centre-ville historique) conduit souvent à l'émergence d'un centre-ville musée à cause d'un bâti ou de voiries peu adaptées aux flux actuels.



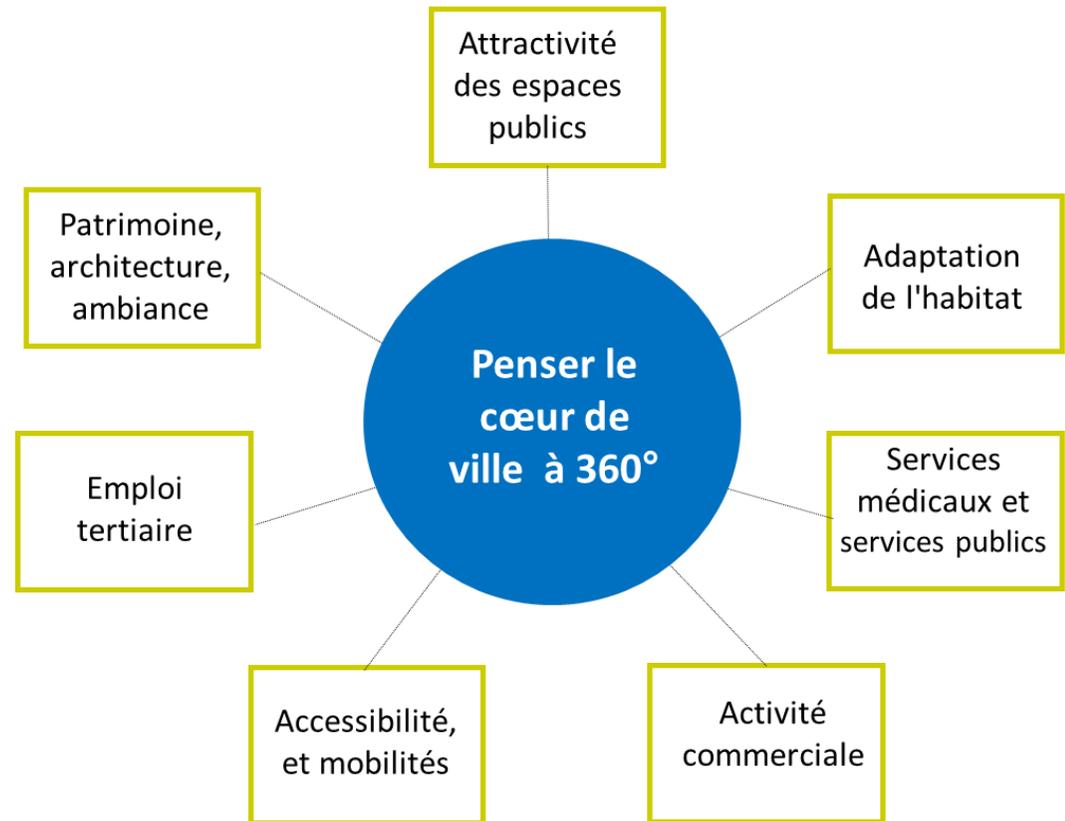
➤ Quel est le périmètre d'intervention de la centralité ?

Un diagnostic qui repose sur les principales **fonctions « vitales »** des centres villes et centres bourg :

- **l'attractivité résidentielle ;**
- **l'attractivité de service ;**
- **l'attractivité économique ;**
- **l'attractivité identitaire.**

Une intervention qui demande d'abord **une approche globale et une intervention conjointe sur ces quatre niveaux...**

... et permet de fixer un plan d'action en apportant des réponses sur chacune des thématiques suivantes qui constituent les fondamentaux de l'intervention à 360°



C'est l'existence d'un projet

- qui permettra de **calibrer les bons outils règlementaires** pour le protéger.
- qui permettra **de mobiliser les acteurs** du cœur de ville **dans le cadre d'une gouvernance partagée** qui doit traduire une volonté de transversalité :
 - *Un élu avec une délégation non pas au commerce mais au centre-ville.*
 - *Un référent technique (manager de centre-ville et non manager du commerce).*
 - *Un comité de gouvernance regroupant les différents services intervenant sur le centre ville/centre bourg, les acteurs économiques...*



➤ Comment sécuriser le projet au niveau règlementaire ?

Combien de projet ont été fragilisés par la non maîtrise de projet "destabilisants" sur une autre partie de la ville ?

Combien de projets de réhabilitation commerciale d'un cœur de ville ont été fragilisés sur la même période par l'émergence d'un projet de périphérie qui aspire deux à trois enseignes locomotive du cœur de ville ?

