

**SEMINAIRE CLUB PLUI  
25 AVRIL 2019 à NOYON**

# **Revitalisation, commerce et PLUi**

## **L'exemple d'Arras**

# Arras, une revitalisation en cours...engagée depuis plus de 10 ans

- **Arras, Ville moyenne au cœur de la Région Hauts de France, signataire du dispositif « Action cœur de Ville » en juin 2018**
- **Un « plan directeur guide » comme colonne vertébrale des orientations du PLUi incitatif, souple et innovant**
- **Les outils de planification réglementaires au service de la revitalisation commerciale d'Arras (PLU actuel, SCOT, DPU baux commerciaux, PLUi, RLPi, PLH, PDU, Lutte contre la vacance, AVAP, ravalement obligatoire...) et un accompagnement concret quotidien**
- **Recul sur les choix techniques et améliorations envisagées**

# Arras

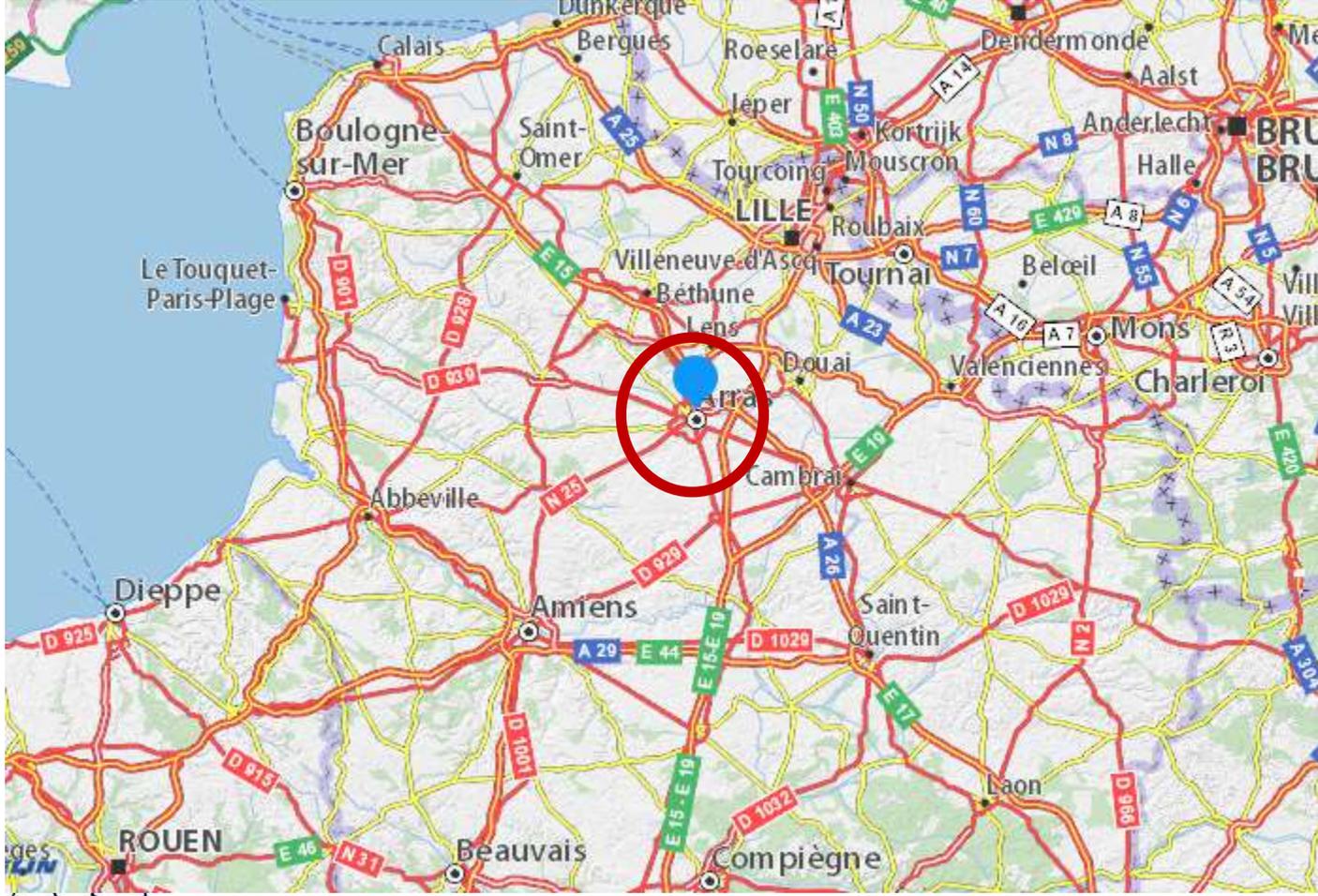
## Contexte régional



*Arras  
une ville à vivre*

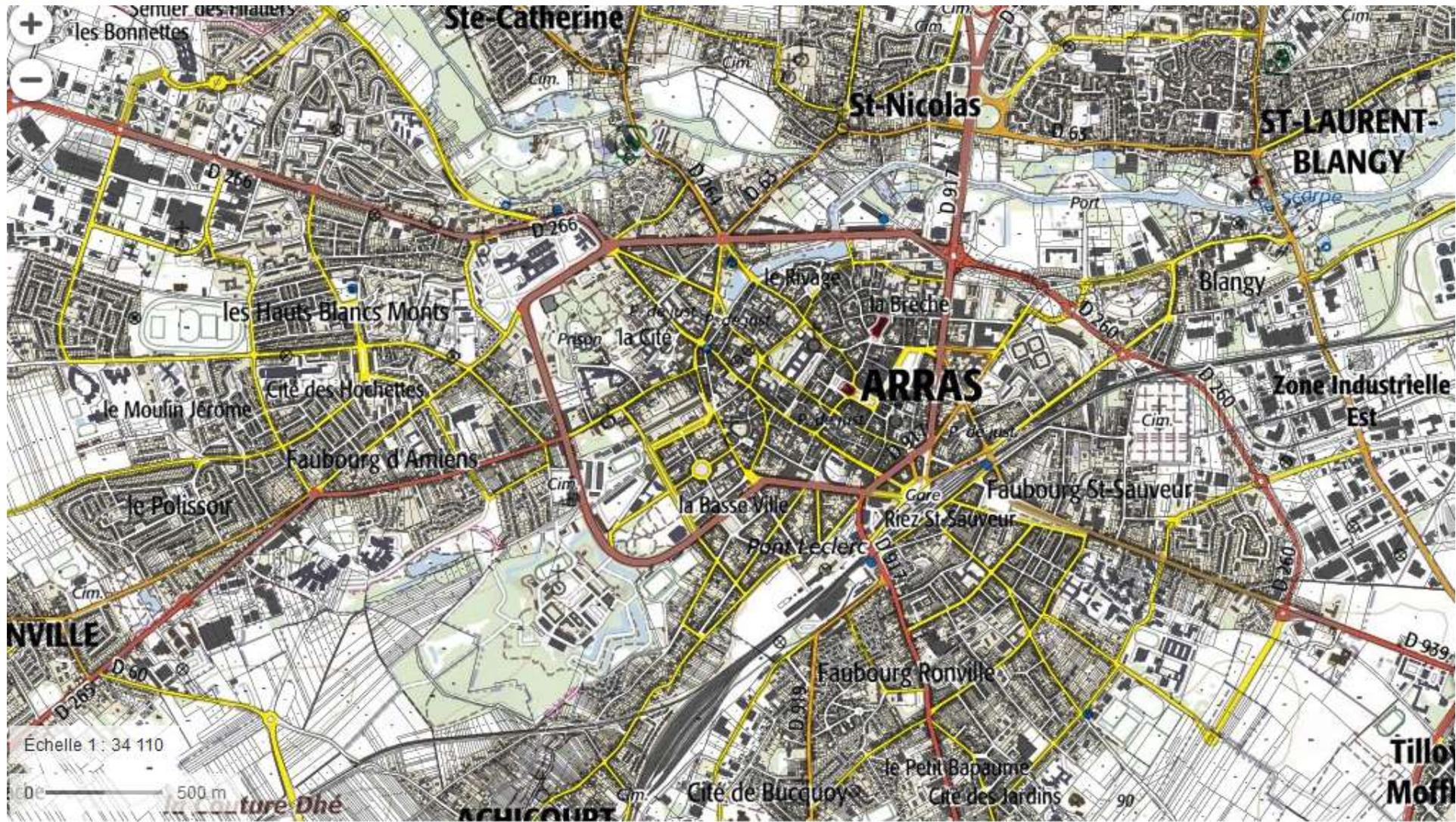


Ville  
d'ARRAS



*Arras  
une ville à vivre*







*Arras*   
*une ville à vivre*

# ARRAS UNE VILLE MOYENNE EN QUELQUES CHIFFRES

 **22,40%**

C'est le taux de chômage  
des 15-64 ans, supérieur  
aux moyennes, nationale et régionale

 **25%**

C'est le % des ménages  
sous le seuil de pauvreté en 2011

 **+ de 900**

C'est le nombre de logements vacants  
dans le Cœur de Ville

**D'IMPORTANTES ÉCARTS  
DE NIVEAU DE VIE  
ENTRE LES QUARTIERS  
AVEC DONC DES POCHEs  
DE PAUVRETÉ.**

 **40 970** HABITANTS

Plus de 38% de la population de la CUA  
(46 communes, 107 345 habitants)

*Arras*  
*une ville à vivre*

**3 QUARTIERS  
PRIORITAIRES  
DE LA POLITIQUE  
DE LA VILLE.**

 **0-19 ans**  
Plus de 25,3% de la population

 **11,6%**  
C'est le pourcentage de demandeurs  
d'emploi sur la ville qui a augmenté  
entre 2013 et 2017

 **1,2**  
C'est l'Indice de Jeunesse  
(supérieur à l'échelon intercommunal  
et national)

*Arras*   
*une ville à vivre*

# Enjeux de la revitalisation :

## Le cœur de Ville commerçant et patrimonial comme fer de lance

- Ambition de donner au cœur de ville d'Arras une vocation de territoire central et d'équilibre
- Des politiques partenariales qui agissent véritablement de concert et en synergie pour concrétiser cette ambition

## DES FAIBLESSES...CERTES

- Des problématiques commerciales d'une ville moyenne déjà soutenues par une stratégie commerciale mais à traiter en urgence
- Vacance des logements au dessus des commerces
- Légère diminution de la population du centre-ville depuis 2009 au bénéfice des zones périphériques pavillonnaires
- Taux de chômage des 15-64 ans de 22,40 %, supérieur aux moyennes, nationale et régionale

# DES COMMERCES VACANTS...



## ...MAIS DES ATOUTS INDENIABLES...

- Une position géographique stratégique
- Un patrimoine remarquable, tourisme de mémoire
- Une économie tertiaire et agroalimentaire dynamique
- Un réseau de transports en commun efficace pour une ville moyenne de cette taille
- Un tissu associatif et un investissement citoyen local porteur
- Une vie culturelle dynamique (Main Square, Arras Film Festival, Ville de Noël, office culturel

*Arras*  
*une ville reconnue*



# Une revitalisation qui s'appuie sur :

- **L'ATTRACTIVITE PATRIMONIALE, COMMERCIALE ET CULTURELLE, LA RECONQUETE DES LOGEMENTS VACANTS, UN PARCOURS RESIDENTIEL ENCOURAGE, LA GARE TGV et L'UNIVERSITE**
- **L'INNOVATION ET LE BIEN-VIVRE, LA VILLE CONNECTEE**
- **LA « COHESION », REUSSITE EDUCATIVE ET ASSOCIATIVE**

# Des moyens innovants, incitatifs...et pédagogiques au service de la revitalisation

- Un plan-guide organisant les projets de renouvellement en cohérence avec le SCOT et le PLUi
- Dispositif communal d'aide à la rénovation des façades depuis 2012, **qui comporte un volet aide à la rénovation d'enseigne commerciale**
- Lutte contre la vacance...
- Mise en place de l'AVAP (SPR) dès juin 2019
- Convention avec la Fondation du Patrimoine
- Arras Guides, accompagnement des porteurs de projets...

# Une stratégie de « plan guide directeur » comme base de la planification

**Le plan directeur est un guide** : il place chaque action qui transforme la ville dans une vision plus globale. Elaboré à partir des caractéristiques d'Arras, le plan guide aide à en imaginer le devenir.

Plan-guide et  
accompagnement

F. BONNET architecte  
conseil de la ville depuis  
2014

*Arras*  
*une ville à vivre*  
(cabinet OBRAS)

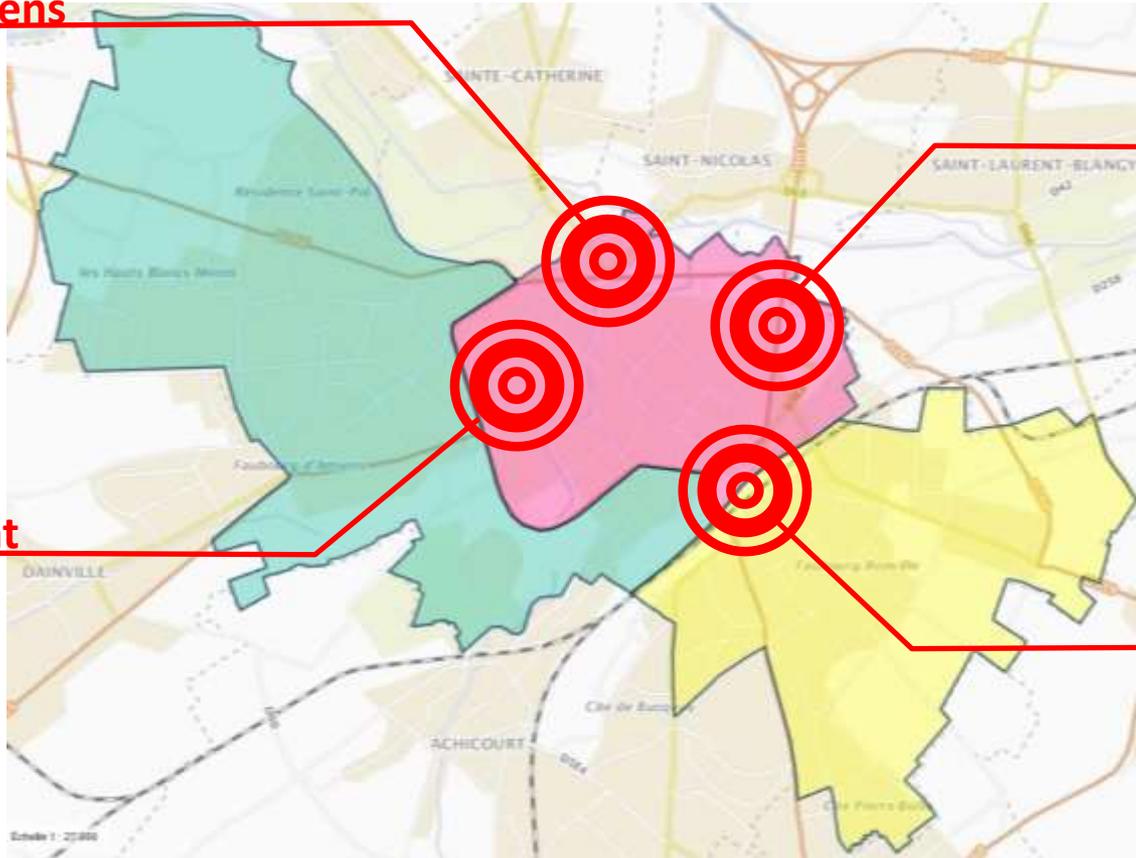
- **Une ville nature**
- **Chance du patrimoine**
- **Un renouvellement urbain basé sur un parcours résidentiel équilibré et mixte**
- **Ville apaisée**
- **Vie des quartiers**

## Le recours à l'ingénierie externe pour accompagner le projet commercial du cœur de ville:

Dans le cadre des études sur l'architecture commerciale de la ville, 4 « portes » encadrant le centre-ville commerçant ont été identifiées

# 4 portes d'entrée

**Meaulens**



**Poids public**

**Baudimont  
Porte de  
l'Artère St  
Aubert**

**Gare**

## Objectifs de requalification des axes St Aubert et Meaulens définis avec l'EPARECA

- La requalification de l'habitat au dessus des commerces dans la rue St Aubert
- Accompagner les propriétaires dans la reconversion des pieds d'immeuble (service, commerce de destination, etc...)
- Espaces publics : travail collaboratif avec les administrations (CCI) sur la mutualisation de leur parc immobilier non optimisé. Réfléchir à la possibilité d'utiliser les parkings non valorisés à destination des commerçants locaux (conventions)

# L'artère St Aubert



Des commerces qui subissent un fort « turn over » et des logements à reconquérir



## DIAGNOSTIC COMMERCIAL SUCCINCT DE L'EXISTANT : cas de l'artère St Aubert

Points forts	Points faibles
Commerces de destination et commerce alimentaire de qualité .	Très nombreuses ruptures dans le linéaire commercial. Peu de commerces qui s'inscrivent dans une démarche « shopping ». Peu de restaurants (lieux de convivialité).
Axe historique structurant liant la Porte Baudimont à la gare.	Rue assez étirée. Grosse rupture de linéaire commercial due à la réalisation des tours Saint Jean.
La rue est entrecoupée par une place végétale à fort intérêt architectural (Place de Wetz d'Amain). Belles bâtisses, de façon générale. Trottoirs larges et agréables.	Rue à forte densité de circulation automobile, avec une certaine dangerosité.
Densité de bâtiments d'intérêt architectural (vieilles bâtisses, Hôtel Deusy, refuge St Eloi).	Mixité entre architecture « ancienne » et architecture de la reconstruction (années 60-70).



# La rue Méaulens

arras.fr  



## DIAGNOSTIC COMMERCIAL SUCCINCT DE L'EXISTANT : cas de la rue Méaulens

Points forts	Points faibles
Pôle commercial de proximité, qui permet de répondre aux besoins des habitants du quartier.	Relative fragilité économique de ces commerçants.
Une portion ancienne face à la cathédrale qui présente une architecture intéressante.	Fort impact visuel de l'habitat social, qui a mal vieilli.
Rue très accessible (transports en commun, voitures, piétons).	Rue de transit (sortie de centre-ville), architecture marquée par l'habitat social et très datée
Les récents aménagements aux abords de la cathédrale apportent une plus-value à la rue.	Trottoirs assez étroits, et dégradés.
Places de stationnement en nombre, et généralement disponibles.	Rue peu adaptée aux cheminements piétons, ce qui altère son potentiel commercial.

*An  
une*



RAS

# Les outils de planification réglementaires au service de cette revitalisation

## Pertinence et limites

# Les dispositions actuelles du PLU opposable qui ont été améliorées dans le projet de PLUi Intérêt et limites

# Dans le diagnostic dès 2007...

## Un diagnostic de PLU réaliste qui conduit à des orientations ambitieuses :

- Un commerce de centre-ville reconnu mais qui souffre d'une concurrence de la périphérie : agir pour limiter le morcellement et la segmentation du circuit commercial et reconquérir les lieux stratégiques du cœur de Ville
- Reconquérir les étages des bâtiments commerciaux vacants pour repeupler le centre pour accroître la clientèle des commerces de proximité (Familles, étudiants...)

# Le PADD et les orientations d'aménagement...au service d'une reconversion planifiée

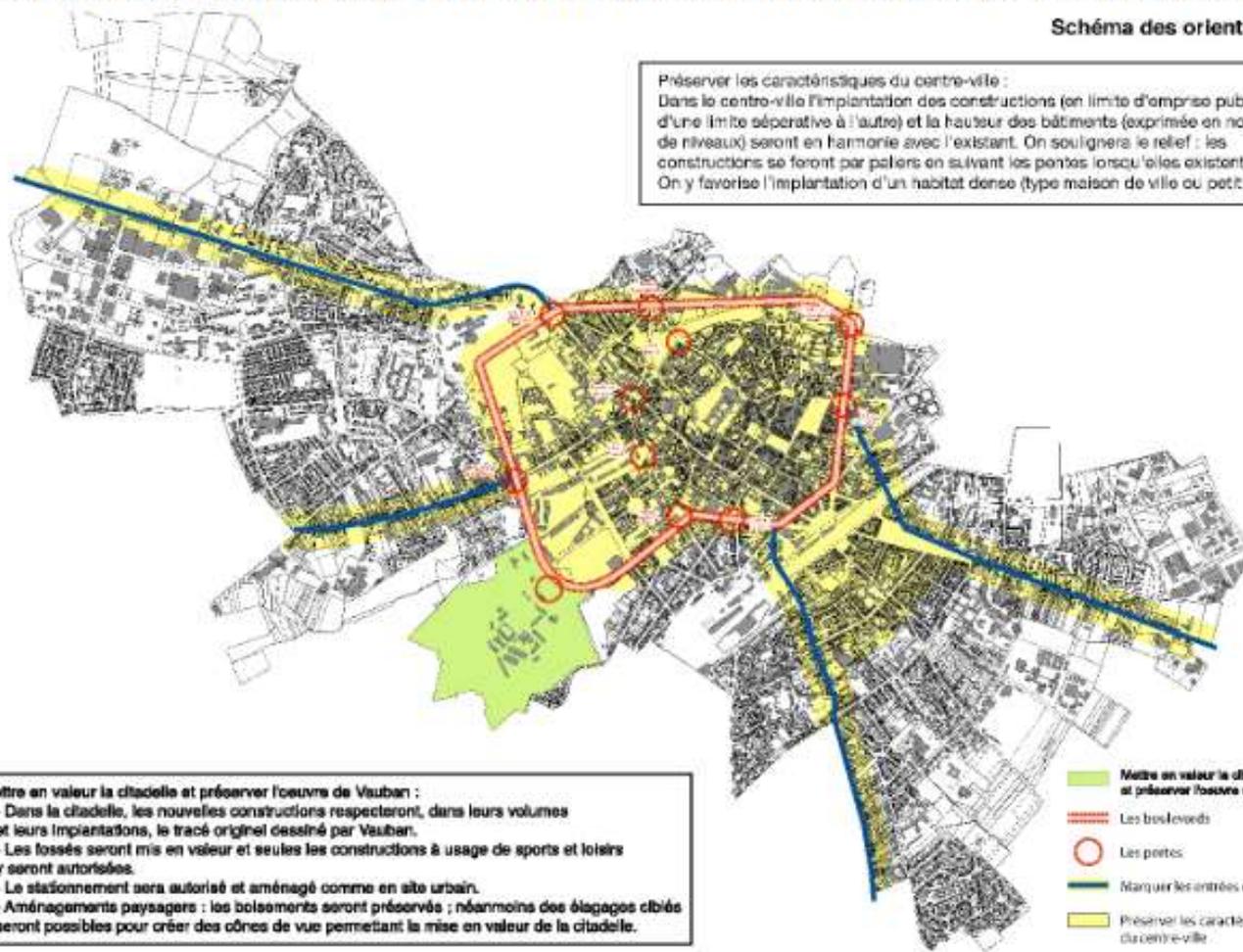
## Un PADD qui s'appuie sur un diagnostic qui met en évidence les enjeux du cœur de ville :

- Conforter Arras comme **ville commerçante centrale**
- Restructurer le pôle commercial de la première couronne ouest **afin de limiter l'hémorragie vers les pôles régionaux**
- Favoriser la montée en puissance du commerce du centre-ville à travers son linéaire, son image, sa diversité, sa desserte et le confort du chaland
- Limiter la concurrence des cellules commerciales **par les activités tertiaires**

## METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN D'ARRAS

### Schéma des orientations

Préserver les caractéristiques du centre-ville :  
 Dans le centre-ville l'implantation des constructions (en limite d'emprise publique, d'une limite séparative à l'autre) et la hauteur des bâtiments (exprimée en nombre de niveaux) seront en harmonie avec l'existant. On soulignera le relief : les constructions se feront par paliers en suivant les pentes lorsqu'elles existent. On y favorise l'implantation d'un habitat dense (type maison de ville ou petit collectif)



Mettre en valeur la citadelle et préserver l'œuvre de Vauban :  
 - Dans la citadelle, les nouvelles constructions respecteront, dans leurs volumes et leurs implantations, le tracé original dessiné par Vauban.  
 - Les fossés seront mis en valeur et seules les constructions à usage de sports et loisirs y seront autorisées.  
 - Le stationnement sera autorisé et aménagé comme en site urbain.  
 - Aménagements paysagers : les boisements seront préservés ; néanmoins des élagages ciblés seront possibles pour créer des cônes de vue permettant la mise en valeur de la citadelle.

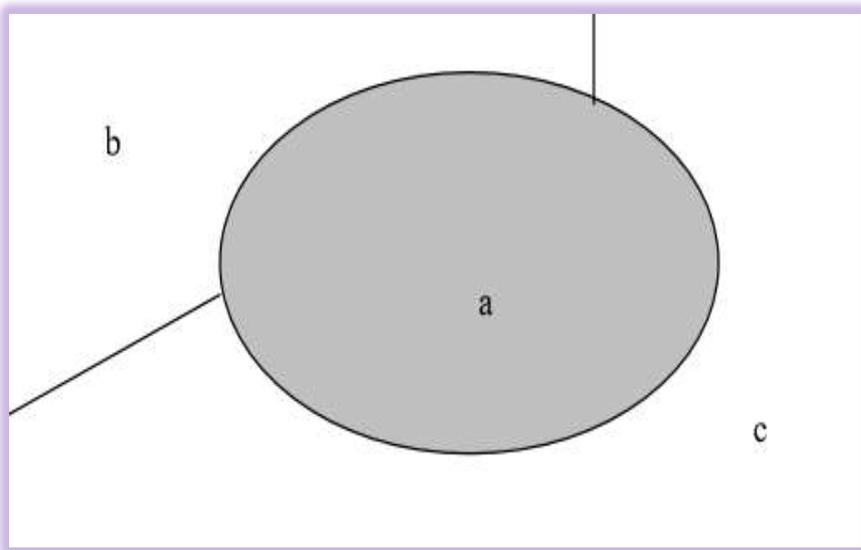
- Mettre en valeur la citadelle et préserver l'œuvre de Vauban
- Les boulevards
- Les portes
- Marquer les entrées de ville
- Préserver les caractéristiques du centre-ville

*Arras*  
 une ville à vivre



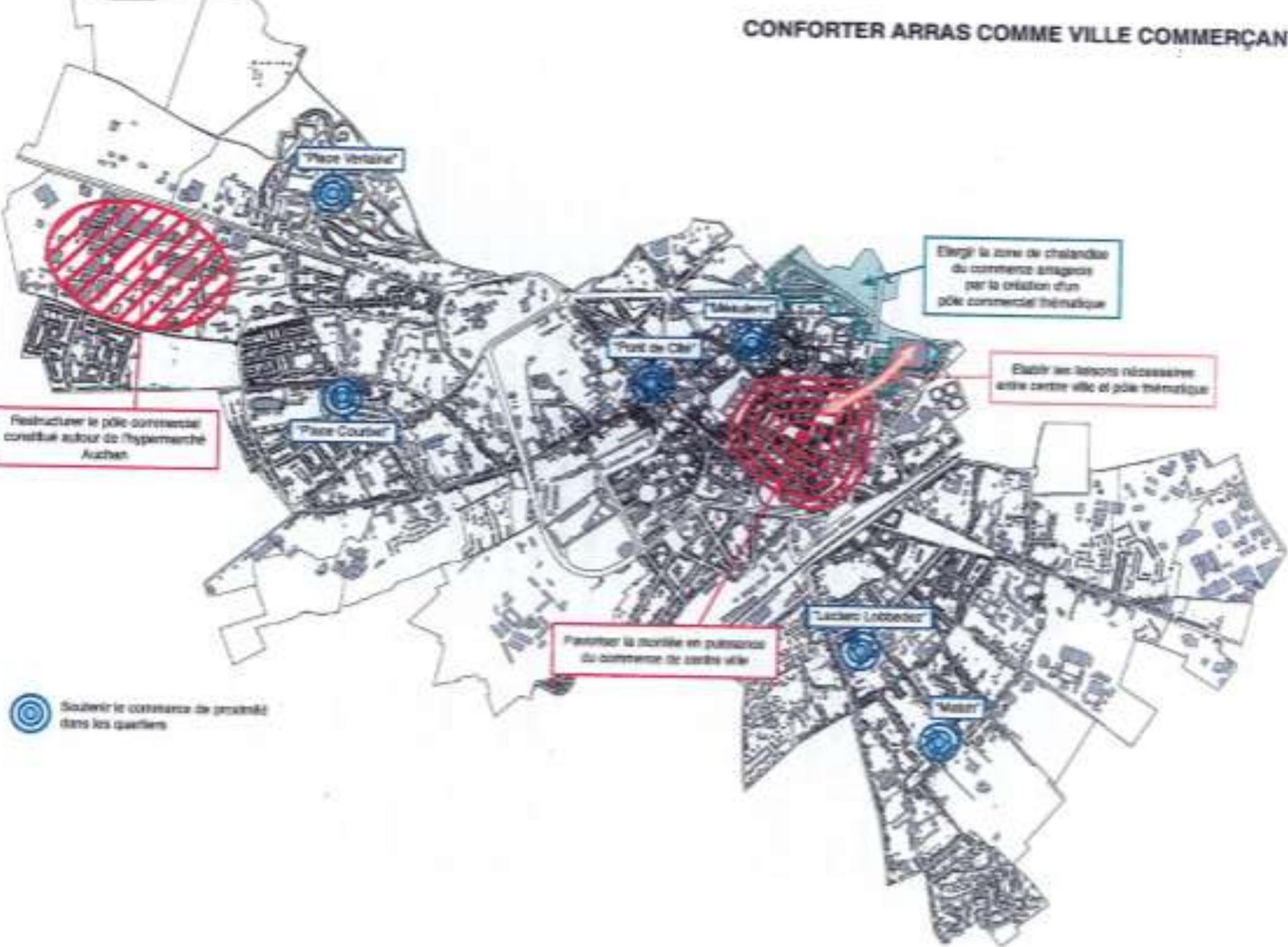
Ville  
 d'ARRAS

## Un PADD qui s'appuie sur un diagnostic qui met en évidence les enjeux du cœur de ville :



- Conforter la destination commerce de détail en **a**
- Interdire le commerce de détail en **b**, où se trouve le centre commercial Ouest en cours de restructuration
- Permettre une mixité mesurée pour maintenir les services de proximité en **c**

# CONFORTER ARRAS COMME VILLE COMMERÇANTE



# Dans le zonage...

## Zone UA indice 1 du PLU

Dans un objectif de sauvegarde et de redynamisation de l'activité commerciale du centre-ville, l'hyper-centre commerçant a été zoné dans le PLU : « **UAa indice 1** ».

Dans cette zone, au PLU opposable, le changement de destination des rez-de-chaussée accueillant des activités commerciales et artisanales est proscrit.



Arras  
une ville à vivre



Ville  
d'ARRAS

# Le rôle du PLU actuel...Un bilan mitigé...

**De bonnes incitations, mais :**

- **Un zonage hyper-centre trop contraignant**
- **L'interdiction de créer du commerce de détail en marges immédiates peu efficace**

# Le SCOT Grenelle de l'Arrageois et la revitalisation d'Arras

## Soutenir le commerce comme élément d'attractivité globale

- **Le centre d'Arras : une localisation préférentielle pour tous les types de commerces.** L'objectif principal du SCOT est de **redynamiser l'offre commerciale du secteur centre d'Arras** (délimité par les boulevards) qui constitue et doit constituer à long terme **le principal pôle commercial du territoire.**

# Le rôle du SCOT ...Un bilan positif...

- Un moyen d'inciter à la densification en centre urbain par des prescription de densité à l'hectare cohérente (50 logements à l'Ha en agglomération)
- Une bonne traduction des enjeux d'équilibre entre Ville-centre et territoire
- Un outil efficace pour orienter le renouveau du dynamisme commercial en coeur de ville

# Dispositions réglementaires innovantes dans le PLUi arrêté fin 2018

(Simplification, assouplissement,  
cohérence urbaine, enjeu pédagogique)

# Le PLUi arrêté fin décembre 2018 :

Un document plus adapté aux  
enjeux et aux besoins que le  
PLU actuel

# Un document visionnaire et prospectif élaboré en transversalité

- **Enjeux très largement pris en compte dans le cadre du diagnostic et du PADD**
- **Lien avec le plan-guide**
- **Partage des enjeux en transversalité avec les autres directions**

# Un document qui favorise les investissements immobiliers et la mixité des fonctions en cœur de ville

- Des règles de stationnement assouplies et cohérentes avec les besoins réels, à examiner au cas par cas selon les projets (**Equilibre des contraintes de création de PK avec les contraintes de voirie d'une ville moyenne où l'offre de TC alternative n'est pas assez incitative**)
- Un zonage cohérent avec le périmètre de l'AVAP et des prescriptions de protection du patrimoine n'empêchant pas les valorisations et les extensions

# ZONAGE DU PLUI SIMPLIFIÉ PROPOSÉ (Moins de sous-secteurs / Enjeux clarifiés / Secteur « booster » en entrée de Ville)



# La zone UA cœur d'agglomération

## Vocation de la zone UA :

**Outre l'habitat, les commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants, notamment en confortant l'attractivité des centralités.**



## Hiérarchie des dispositions sur la création de places de stationnement

- Coeur de Ville, quartiers résidentiels denses classés en UA et périphérie immédiate dense dont la zone UB du Val de Scarpe : **Une capacité de stationnement exigée en fonction des besoins.**
- Dans un rayon de 500 m autour des gares SNCF et bus : **1 place par logement de droit commun et 0,5 places pour logements aidés ou âgés ou étudiants. (excepté partie classée en hyper-centre dense)**
- Reste du centre hors périmètre dense classé en UAa et UDa : **1,25 places par logement**
- En cas de changement de destination ou de division d'immeubles d'habitation existants : **règles identiques à celles qui s'appliquent à la zone concernée. Pour les logements créés d'un SP supérieure à 70 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de normes. (Favoriser les grands logements)**

- Mai 2019 : Enquête publique
- Fin 2019 : Bilan définitif et approbation du PLUi

# Le rôle du PLUi ...Des avancées positives...mais des preuves à faire

- Un moyen d'inciter à une revitalisation par des destinations mixtes **qui renforcent l'attractivité commerciale**
- Des OAP favorisant la valorisation des gisements des dents creuses et du foncier bâti à reconvertir
- Un outil efficace pour **encourager l'investissement en cœur de ville** (assouplissement des règles de stationnement, des règles de prospects...) **mais un risque d'appréciation divergente en cas de recours**

# Autres outils... en faveur de la revitalisation commerciale

# Des outils réglementaires...qui se veulent incitatifs

- **RLPI en cours** : garantir la qualité du paysage urbain du centre-ville commerçant et de ses franges
- **Le DPU Baux Commerciaux** : moyen coercitif, appui à la volonté d'orienter la mixité commerciale en cœur de ville

# Des outils nationaux... et un accompagnement local quotidien

# Le dispositif national « action cœur de Ville »... Une chance qui a été saisie



# Où en sommes nous?

**Janvier 2018** : La Ville d'Arras et la Communauté urbaine se sont associées pour solliciter l'Etat dans le cadre du plan national dossier de candidature au Ministère

**12 juin 2018** : Signature de la convention cadre « Action cœur de ville » avec l'Etat

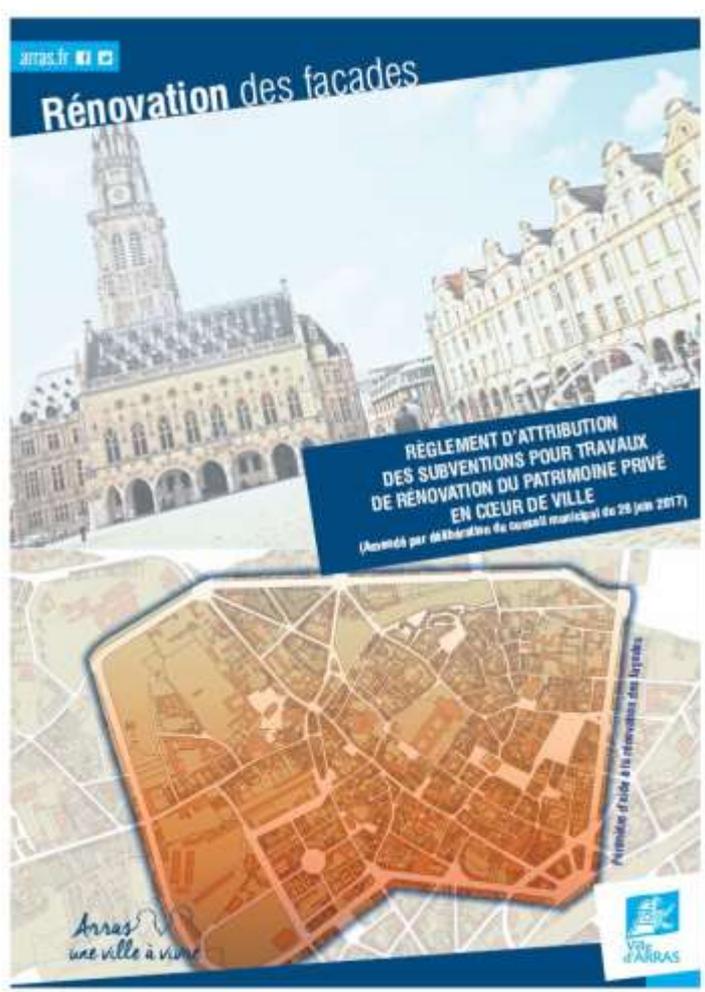
**Avril 2019** : Avenant à la convention cadre / Etude pré-opérationnelle

*Arras*  
*une ville à vivre*





# D'autres moyens incitatifs... et pédagogiques au service de la revitalisation



**Des moyens innovants, incitatifs...et  
pédagogiques au service de la  
revitalisation**

**Aide à la**

# **Rénovation des façades dans le périmètre intra-boulevards (Communal)**

- **136 façades rénovées depuis 2012**
- **418 978 € de subventions allouées**
- **3 634 213 € HT de travaux générés**



# Des moyens plus coercitifs à l'étude...

Projet de  
**Ravalement  
décennal  
obligatoire**  
à l'étude pour une meilleure  
efficacité des aides dans des  
secteurs ciblés



# Des moyens innovants, incitatifs...et pédagogiques au service de la revitalisation



## Des aides mobilisables

Vous possédez un logement en cœur de ville ou en centre-bourg et vous souhaitez le rénover pour qu'il soit habité.

La Communauté Urbaine d'Arras peut subventionner vos travaux jusqu'à 45 000 euros\* (subvention Anah, création d'accès, de places de stationnements,...)

\* dispositif mobilisable à condition d'une participation financière de la commune

Prime communale :

1 000 euros par logement produit, jusqu'à 6 000 euros pour la ville d'Arras.



## Un accompagnement

La Communauté Urbaine d'Arras vous accompagne tout au long de votre projet, pour envisager les travaux bien sûr, mais aussi réfléchir aux financements et à la rentabilité.



## Renseignements

Direction du Logement  
03 21 21 88 96  
habitat@cu-arras.org

# Lutte contre la Vacance (Ville / CUA)



# Des moyens innovants, incitatifs...et pédagogiques au service de la revitalisation

## Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine **AVAP (SPR)**

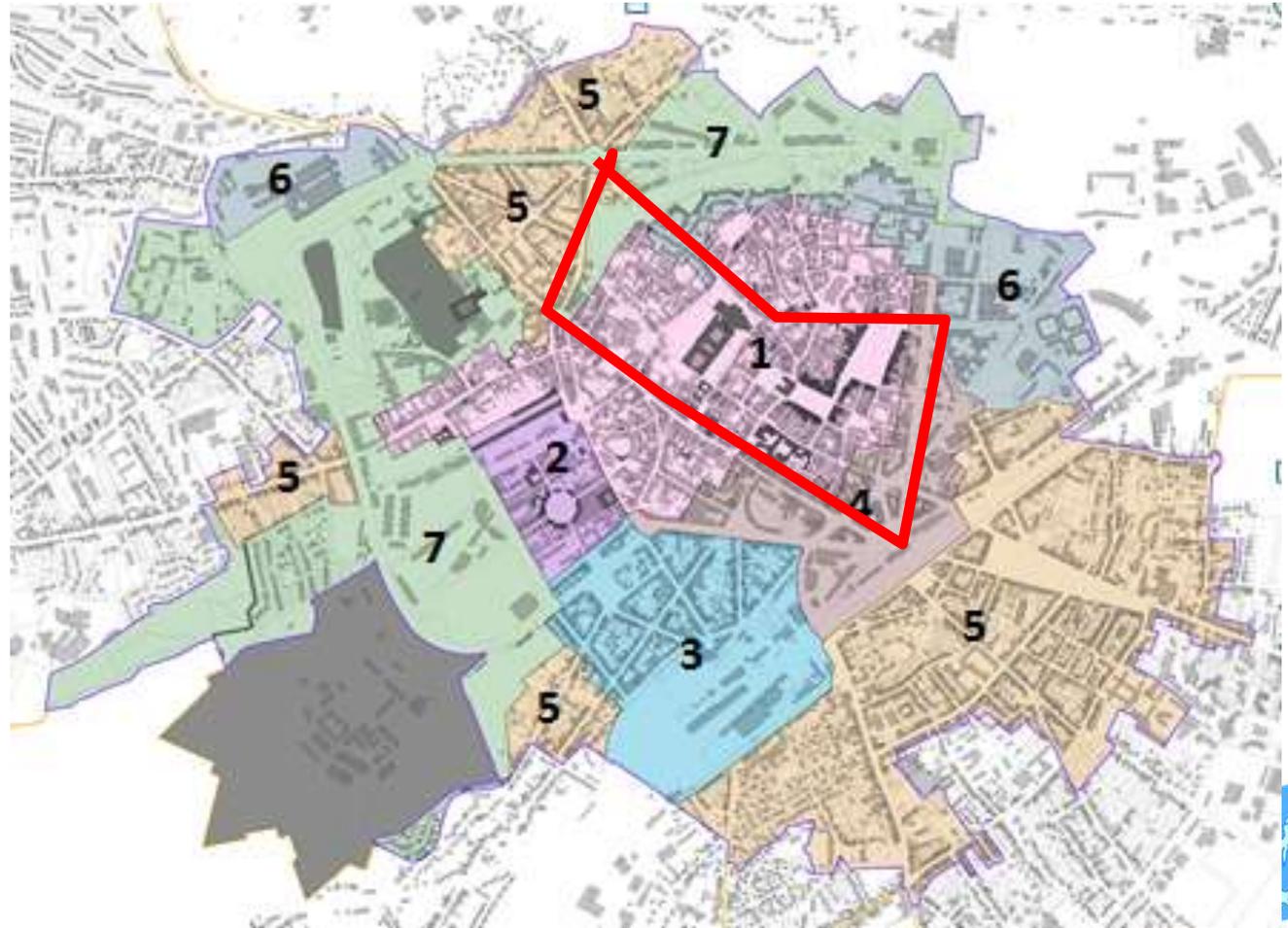
Inciter à la rénovation esthétique, énergétique  
et patrimoniale du patrimoine privé par :

- Une défiscalisation
- Convention avec la Fondation du Patrimoine



# Les secteurs de l'AVAP

- 1- Centre historique
- 2- Composition Classique
- 3- Composition XIXème
- 4- Quartier gare
- 5- Faubourg XIXème
- 6- Secteur XXème
- 7- Ensemble paysager



# Des moyens innovants, incitatifs...et pédagogiques au service de la revitalisation



## « FAISONS LE MUR »



**Des moyens innovants, incitatifs...et  
pédagogiques au service de la revitalisation**



# **VERDISSONS NOS MURS**



# Un accompagnement des porteurs de projets au service de la revitalisation

## Prises de contact



## Information et concertation

(Site internet, Commissions extra-municipales, réunions publiques, démarches participatives, ...)



## Conférences et salons

(Artois maison, Mipim...)



# Un accompagnement des porteurs de projets au service de la revitalisation

## Guides, aide aux démarches



## Études de faisabilité en amont



## Conseils



Ville  
d'ARRAS

# Nouveau PDUi 2025 2030

(à l'enquête publique)

- Accent mis sur la « **Citadine gratuite** » (circuits **doublés en 2019**)
- Convergences des lignes de bus pour atténuer les écarts entre Est et Ouest
- Politique de modes doux affirmée
- Politique de tarification du stationnement destinée à garantir une rotation attractive de l'offre de places en cœur commerçant sans pénaliser les riverains  
(Harmonisation des périmètres des zones jaune, verte et bleue)

*Arras*  
*une ville à vivre*



# La Citadine : un moyen d'améliorer la rotation des places en centre-ville



# La revitalisation en cours :

# Des résultats encourageants!

# Bilan 2014/2018

## Des indicateurs qui encouragent

- Des transactions immobilières qui augmentent depuis la reconversion des sites militaires (prix moyen de 170 200 € par transaction en 2017)
- En 2017, confirmation de l'attractivité du marché immobilier arrageois (pour les investisseurs extérieurs au territoire, notamment parisiens et lillois)
- 118 M d'€ investis dans la construction depuis 2014, dont 80 M d'€ par les investisseurs privés

## Bilan 2014 / 2018

### Des indicateurs qui encouragent

- 1 900 logements toutes catégories dont 525 logements aidés de 2014 à 2020, dont 1 259 logements déjà livrés en juillet 2018
- 134 ouvertures pour 56 fermetures de commerces, dont 42 ont déjà trouvé un repreneur
- Chute du taux de vacance commerciale de 17,5% à 8 % dans le cœur marchand

# Un patrimoine privé de mieux en mieux valorisé

- Un comité des biens dégradés qui surveille 140 biens
- 136 façades rénovées depuis 2012
- 418 978 € de subventions allouées
- 3 634 213 € HT de travaux générés
- Des logements vacants remis sur le marché depuis 2016 grâce à l'aide contre la vacance CUA / Ville centrée sur les artères principales

# Un accompagnement qui porte ses fruits : Reconversion partielle de la Poste centrale



# Un accompagnement qui porte ses fruits : Reconversion partielle de la Poste centrale

Bureau de  
poste recentré

Nouvelles boutiques  
dont enseigne  
locomotive et  
logements



*Arras  
une ville à vivre*



Ville  
d'ARRAS

## Un accompagnement qui porte ses fruits : Reconversion partielle de la Poste centrale

# ARRAS: La ville attirera-t-elle sa « grosse locomotive » commerciale début 2018 ?

Les éloges ont déferlé lors de la réunion sur la redynamisation du commerce arrageois organisée par la ville mercredi soir. Les ouvertures de boutiques s'enchaînent, le taux de vacance chute... Mais les élus attendent toujours d'attirer une « grosse locomotive » comme H&M. Des annonces seraient attendues début 2018.

*ARRAS*  
une ville à vivre

## Un accompagnement qui porte ses fruits : le projet de la Poste centrale

- Une page dans *Le Monde* fin octobre, une pluie de coups de fils d'élus en panique et en quête de conseils... On ne peut pas nier qu'Arras est devenu une « *sorte de laboratoire du renouveau du commerce à l'échelle des villes moyennes* », dicit Pascal Madry, le directeur de l'institut pour la ville et le commerce.
- La ville et son équipe dédiée au commerce ont réussi en quelques mois à enrayer la spirale négative, en affichant **94 ouvertures de boutiques, pour 36 fermetures** depuis 2014

# Merci

# pour votre attention