

# GUIDE PRATIQUE POUR REVITALISER LE CENTRE-BOURG



**Direction  
Départementale des  
Territoires de la  
Mayenne**



# É D I T O R I A L

Au fil du temps, de nombreux centres-bourgs ont perdu leur attractivité et leur dynamisme.

Les collectivités souhaitent agir pour inverser cette tendance.

Des questions se posent, alors, sur les actions à mettre en œuvre.

Comment s'y prendre, par quoi commencer ? Avec qui ? Avec quels moyens ?

C'est pourquoi la DDT de la Mayenne en partenariat avec les différents acteurs des territoires, a souhaité élaborer un guide sur la revitalisation des centres-bourgs qui a l'ambition d'être pratique et simple d'utilisation, sans être exhaustif.

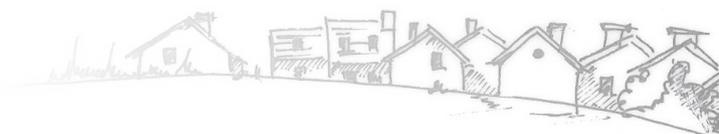
Sa vocation est d'aider les collectivités à s'emparer de cette question en identifiant des enjeux, des priorités avant de s'entourer de conseils professionnels (architectes, urbanistes, paysagistes, direction départementale des territoires, établissement public foncier, conseil départemental, conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, parc naturel régional ...).

Cet outil s'articule autour de 3 volets complémentaires :

1. Un carnet de questionnement qui offre une vision globale et objective de la commune à travers différentes thématiques et permet de discerner des enjeux.

2. Un tableau synoptique des enjeux pour établir des pistes d'actions.

3. Une boîte à outils sur le renouvellement urbain, sur le logement, sur le cadre de vie afin de faciliter l'élaboration des plans d'actions spécifiques à ces thématiques.



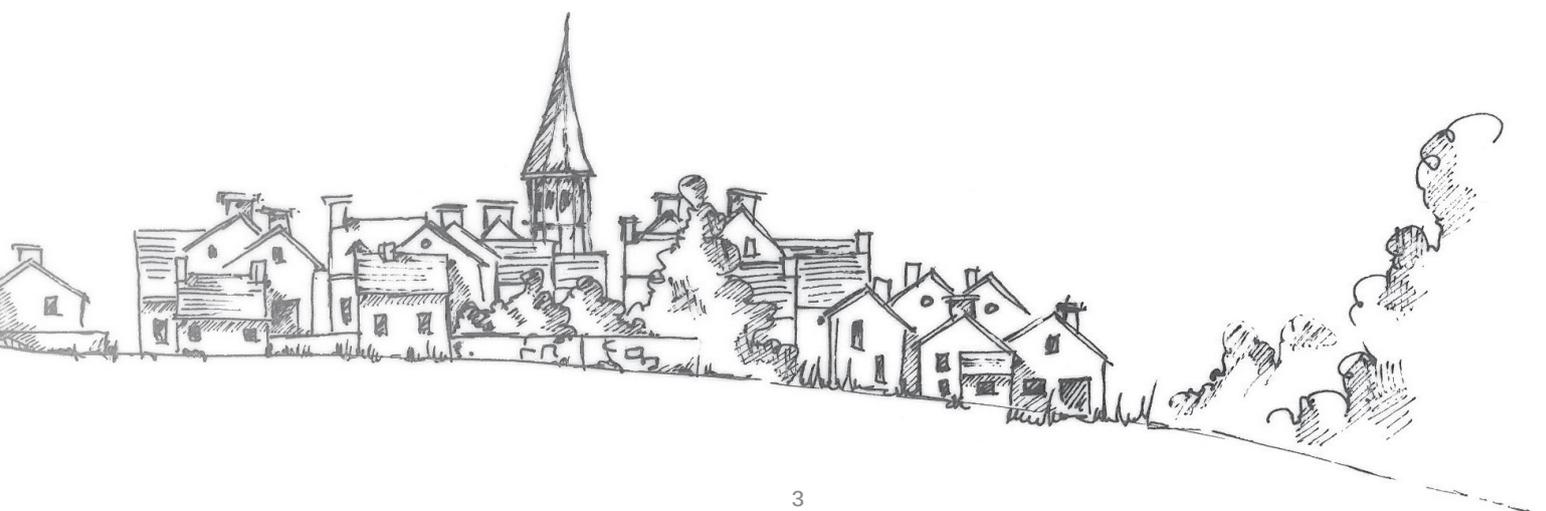
**E** 1 - Se questionner pour agir .....p. 5  
Introduction - La commune en quelques mots  
A - Patrimoine  
B - Habitat  
C - Espaces publics et Mobilité  
D - Cadre de vie - Commerces - Activités - Services  
E - Foncier - Outils mis en place

**M** 2- Réfléchir pour se projeter .....p. 23

**M** 3 - Fiches thématiques .....p. 27  
Réinvestir le bourg  
Rendre attractifs les logements existants  
Valoriser le cadre de vie

**O**

**S** Glossaire .....p. 31

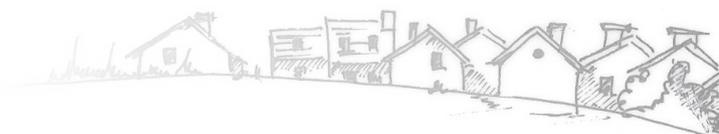
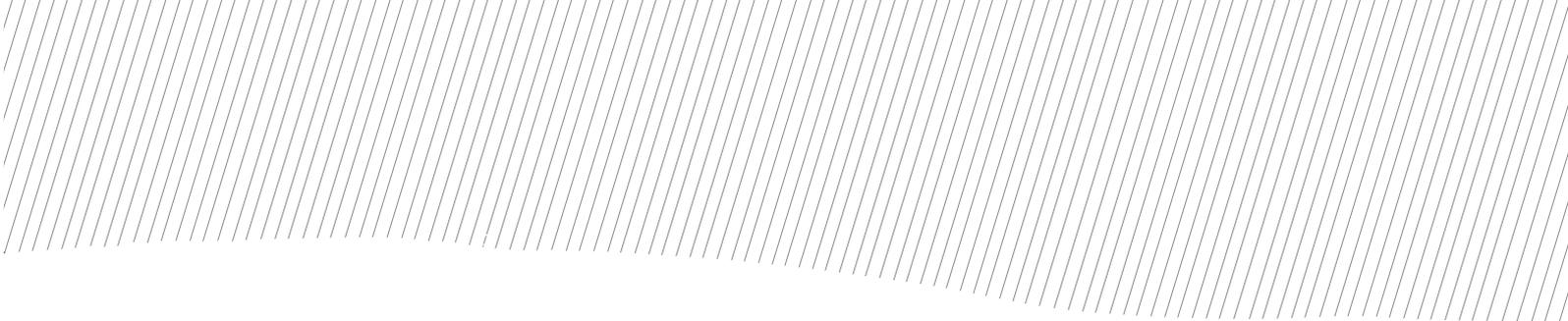




# GUIDE PRATIQUE POUR REVITALISER LE CENTRE-BOURG

**1**

**se questionner pour agir**



## CONSEIL D'UTILISATION

Cette grille de questionnement a pour objectif de poser les questions essentielles qui permettent de dresser un état des lieux et dégager des enjeux dans le but de formaliser un projet global de revitalisation.

Il s'agit de la première étape méthodologique du guide pratique pour la revitalisation d'un centre-bourg.

La grille de questionnement est une base de réflexion qui interroge plusieurs thématiques.

Comment l'utiliser ?

En répondant simplement au questionnaire, vous allez pouvoir discerner, pour chaque thématique, quelles sont les forces et les faiblesses qui ressortent de votre diagnostic. Vous pourrez également identifier, le cas échéant, des points de vigilance.

Ces analyses vous permettront ensuite d'identifier des enjeux que vous classerez par ordre de priorité.

Dès lors que vous aurez priorisé vos enjeux dont certains pourront être des croisements de diverses thématiques (par exemple : revitalisation des commerces et stationnement, liaisons douces, sécurité, circulation piétonne ...), des orientations vont se dégager.

Celles-ci seront ensuite déclinées en actions qui seront programmées dans le temps, en fonction de la mise en œuvre d'outils d'aménagement, fiscaux, financiers.

L'ensemble de ces réflexions peut être utilement retranscrit sur un plan de la commune : c'est le plan guide.

Pour ce faire, vous aurez besoin d'actionner des outils et d'identifier les acteurs pertinents.

Ce guide vous donne des pistes pour aller dans ce sens.



(fiche d'identité)

Le

La commune de

Commune nouvelle ?

oui

non

Pôle(s) de rattachement / distance / axe(s)  
structurant(s)

## Évolution de la population

	1990	1999	2008	2013

## Pyramide des âges

	1990	1999	2008	2013
0 - 14 ans				
15 - 29 ans				
30 - 44 ans				
45 - 59 ans				
60 - 75 ans				
plus de 75 ans				

solde naturel <sup>1</sup>	Solde migratoire <sup>2</sup>	Indice emplois/actifs <sup>3</sup>

1 - Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période

2 - Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année

3 - Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire

## Taille des ménages

## Document de planification (actuel, en cours, à venir...)

## Comment s'inscrit la commune dans les documents d'urbanisme SCoT et d'habitat PDH ?

Statut de la commune au titre du SCoT

pôle principal     pôle secondaire     pôle complémentaire     bourg de proximité

OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) ?     oui     non

PIG (Programme d'intérêt général) ?     oui     non

ORAC (opération de restructuration de l'artisanat et du commerce) ?     oui     non

Contrat de territoire du conseil départemental ?     oui     non

Autres documents ?

## SOURCES DOCUMENTAIRES

[INSEE](http://www.insee.fr) - www.insee.fr

documents sources disponibles :

- historique des populations légales 1968-2014
- comparateur de territoire
- évolution et structure de la populations en ANNÉE
- etc.

[Observatoire de l'habitat](http://www.observatoire-de-l'habitat.fr)

<https://cg53.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=38917fdd83294e6cb31dc3f9814466e2>

[Cassini](http://cassini.ehess.fr)

<http://cassini.ehess.fr>

### Tutoriel INSEE

Sous la rubrique STATISTIQUES / PLUS DE NIVEAUX GÉOGRAPHIQUES

exemple de recherche

**Évolution et structure de la population** (19)

Naissances - Fécondité (1)

Décès - Mortalité - Espérance de vie (1)

**Couples - Familles - Ménages** (9)

---

**NIVEAU GÉOGRAPHIQUE** ▼

Tous **communes** phiques ▼

Rechercher **nom de la communes** 🔍

**Commune : Ahuillé** (27)

---

**CATÉGORIES** ▼

**Données** (72)

Chiffres-clés (9)

**Chiffres détaillés** (27)

Bases de données (35)

Cartes Interactives (1)

**Patrimoine bâti et formes urbaines**

<p>Bâtiments classés, inscrits à l'inventaire sur la commune</p> <p><input type="checkbox"/> oui    <input type="checkbox"/> non</p> <p>si oui, combien <input type="text"/></p>	
<p>Petits patrimoines de caractère (calvaires, maisons particulières ...)</p> <p><input type="checkbox"/> oui    <input type="checkbox"/> non</p> <p>si oui, combien <input type="text"/></p>	
<p>Présence d'architecture vernaculaire (propre au pays, à ses habitants, places, rues)</p> <p><input type="checkbox"/> oui    <input type="checkbox"/> non</p> <p>si oui, combien <input type="text"/></p>	
<p>Autres (industrielle, culturelle ...)</p> <p><input type="checkbox"/> oui    <input type="checkbox"/> non</p> <p>si oui, combien <input type="text"/></p>	

**Patrimoine naturel et paysager**

(recensement : parcs et jardins, plans d'eau, trames vertes et bleues, haies bocagères, chemins creux, vergers, arbres remarquables, alignements ...)

**Etat des réseaux**

(adduction d'eau potable, eaux usées, eaux pluviales, numérique, électrique, projets, état, inventaire, sous chaussée , sous trottoir...)  
Un diagnostic des réseaux peut-être nécessaire.

**Image du bourg et du paysage**

(donnée et ressentie, images représentatives et identitaires, entrées, belvédères, panoramas ...)

FORCES (CE QUI CONSOLIDE ...)

FRAGILITES (CE QUI FRAGILISE ...)

POINTS DE VIGILANCE (CE QUI POURRAIT ÉVOLUER ...)

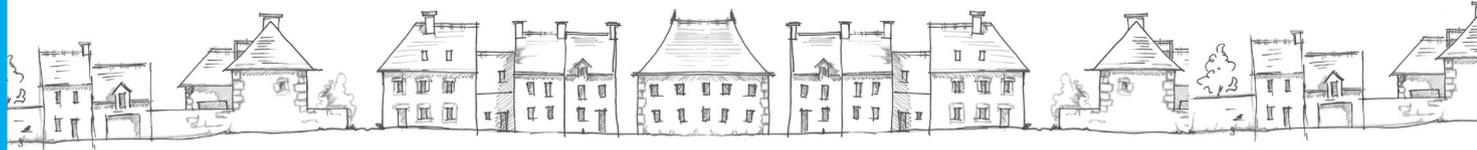
## ENJEUX

1-

2-

3-





SOURCES DOCUMENTAIRES : [PDH](#), [ADIL](#), [Observatoire de l'habitat](#), [INSEE](#), PLH, PLU, carte communale, [Géomayenne - fiches "chiffres clés habitat"](#), etc.

### Nombre de logements

	Publics		Privés		TOTAL
	Collectivité	Bailleurs sociaux	Privés	Privés conventionnés	
Dans le centre					
En lotissement					
Total					

### Autres informations (qualité du bâti...)

### Type de logements

	Nbre	Typologie (T1, T2, ...)
Primo-accédant		
Adapté au maintien à domicile		
Résidence secondaire		

### Parcours résidentiel

Changer de logement en fonction de l'évolution des besoins, au bon moment et pour le bon endroit

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 +
Nbre de logements						
dont logement vacant						

### Occupation

État des lieux\*

	Nbre de lgts vacants	Nbre de lgts dégradés	Nbre de lgts vacants et dégradés	Nbre de lgts rénovés
Dans le centre				
En lotissement				
Total				

\* L'état des lieux peut être approfondi en répertoriant les logements économes, rénovés ou accessibles et en différenciant le parc privé ou le parc public.



FORCES (CE QUI CONSOLIDE ...)

FRAGILITES (CE QUI FRAGILISE ...)

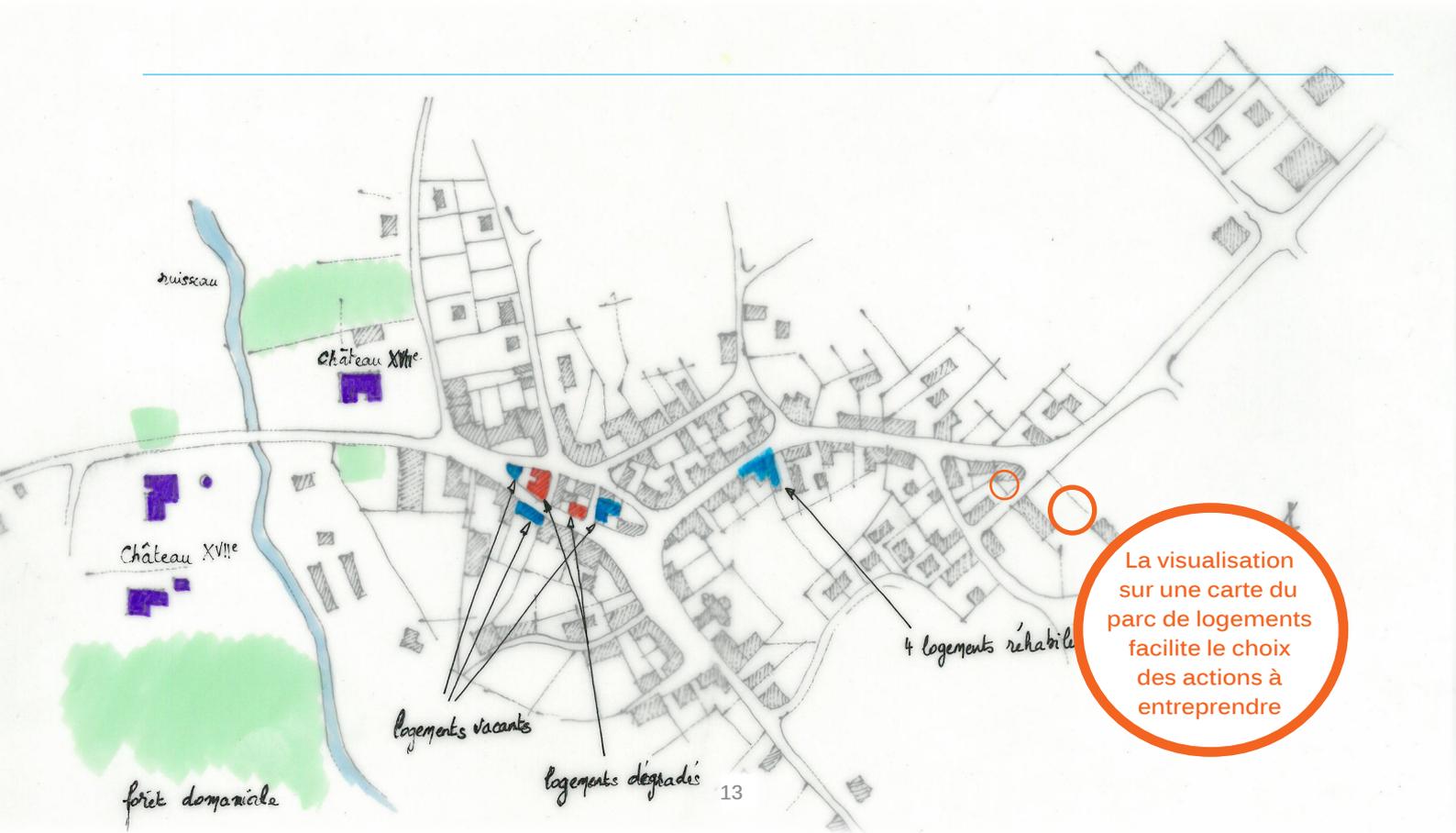
POINTS DE VIGILANCE (CE QUI POURRAIT ÉVOLUER ...)

## ENJEUX

1-

2-

3-





### Vision générale

Quelle est l'image du bourg :

- Dans le centre

- Dans les périphéries

### Espaces publics ouverts sur la commune

Que desservent-ils ?

Quelles sont leur fréquentation et usage ?

Comment percevez-vous vos espaces publics ?

### Mobilité et déplacements

Comment qualifieriez-vous la circulation ?  dense  apaisée  dangereuse  
Pourquoi ?

Y a-t-il un schéma de circulation apaisée ?  oui  non

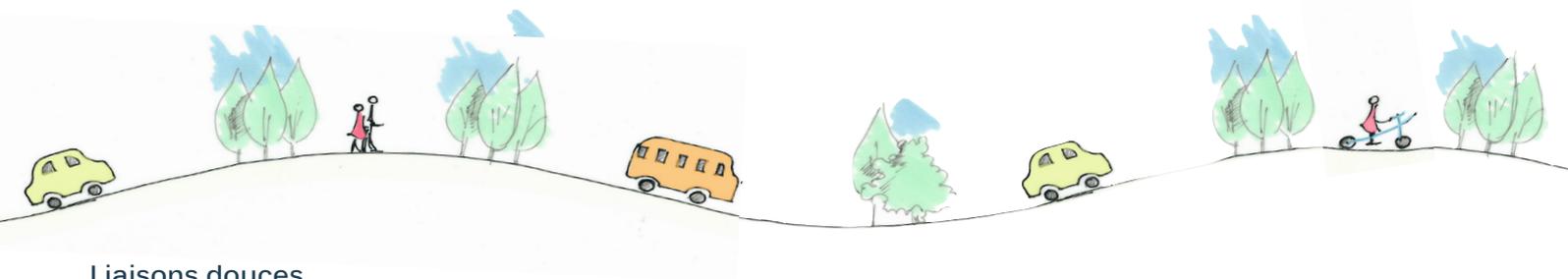
Avez-vous fait des mesures de vitesse en agglomération (nombre et vitesse - V85) ?  oui  non

Quelle est la place réservée à la circulation piétonne, cyclo ?

### Accessibilité de l'espace public

Y a-t-il des discontinuités de déplacements ? (piétons, cycliste, personne à mobilité réduite)  oui  non

Y a-t-il un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) ?  oui  non

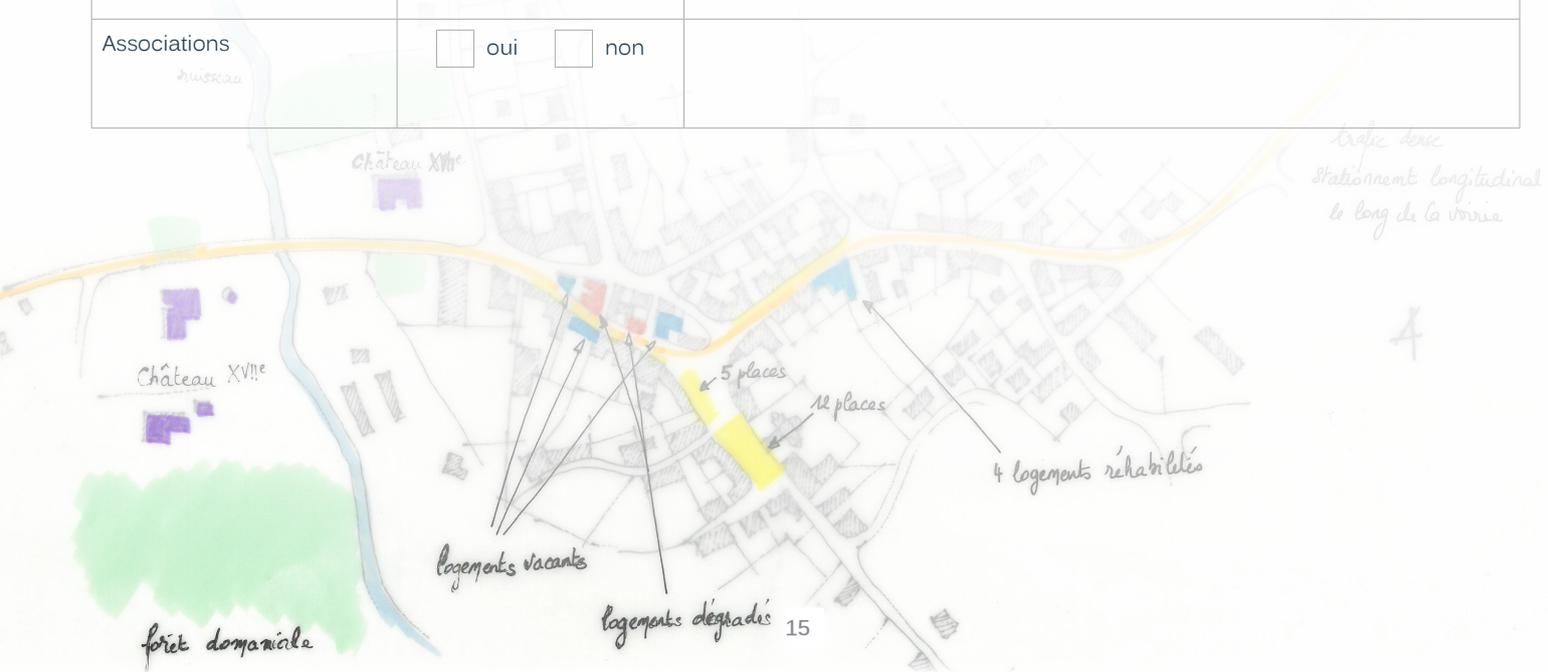


### Liaisons douces

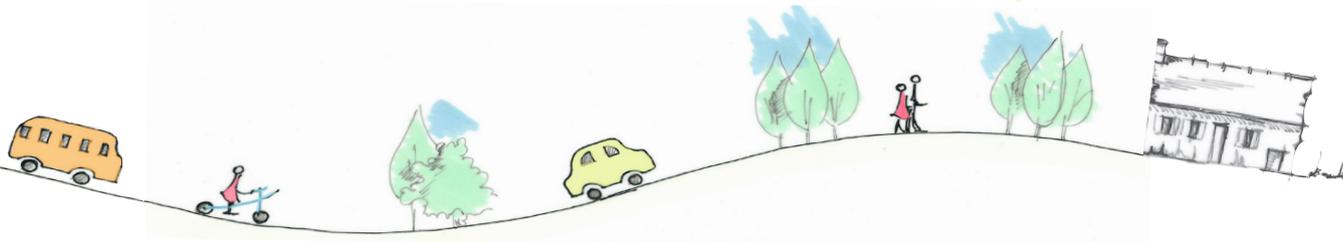
Dans le centre
Dans les périphéries
Que relient-elles ?

### Transports organisés

Transport en commun	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	Si oui, lequel ?  Fréquence ?  Fréquentation ?
	Quels sont les besoins ?	
Stations vélos	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Auto-partage (mise en commun d'un véhicule avec abonnement)	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Co-voiturage	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Associations	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	



Fonction de vie locale, de rencontres, accessibilité, déplacements



**Parkings**

	Parking 1	Parking 2	Parking 3	Parking 4
Nbre de places				
Utilisation				
Ressenti				
Mutualisé / Mutualisable				

**Stationnement longitudinal**

	Rue	Rue	Rue	Rue
Nbre de places				
Utilisation				
Ressenti				

**Signalétique**

(lisibilité, compréhension, suffisante, insuffisante)

Routière	Touristique
Commerciale	Autres

**Grand projet impactant la vie locale**

(exemples : contournement, LGV ...)

FORCES (CE QUI CONSOLIDE ...)

FRAGILITES (CE QUI FRAGILISE ...)

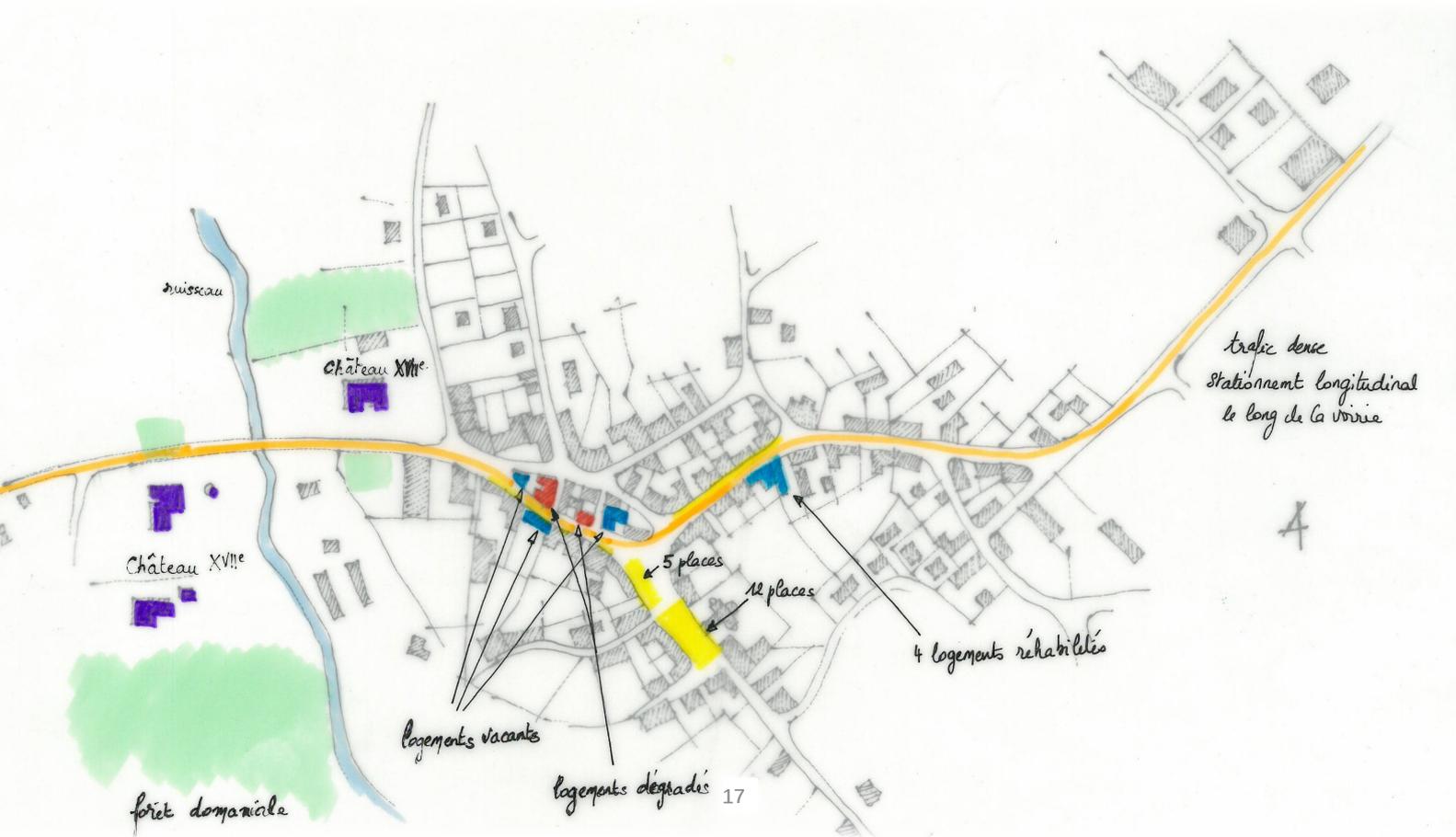
POINTS DE VIGILANCE (CE QUI POURRAIT ÉVOLUER ...)

## ENJEUX

1-

2-

3-



**Bâtiments et équipements publics**

	Fonction	Vacants (oui/non)	Besoins, attente
Centre			
Extension urbaine			

**Activités**

	En centre-bourg	En zones d'activités économiques ou autre	Friche
Commerces			
Artisanats			
Industries			
Autres			

**Services - équipements**

	Présence	Observations
Soins médicaux (médecin, infirmier, dentiste, kiné...)	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Scolarité privé ou public (maternelle - primaire)	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Équipements de service	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Autres services (bureau de poste ou point poste, point de propreté ...)	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	

**Tourisme**

(marchés, manifestations ...)

**Animation de l'espace public**

(site, attractivité du bourg ...)

**Grand projet impactant la vie locale**

(exemples : équipements publics, zone d'activité commerciale ou économique ...)

--	--	--

FORCES (CE QUI CONSOLIDE ...)

FRAGILITES (CE QUI FRAGILISE ...)

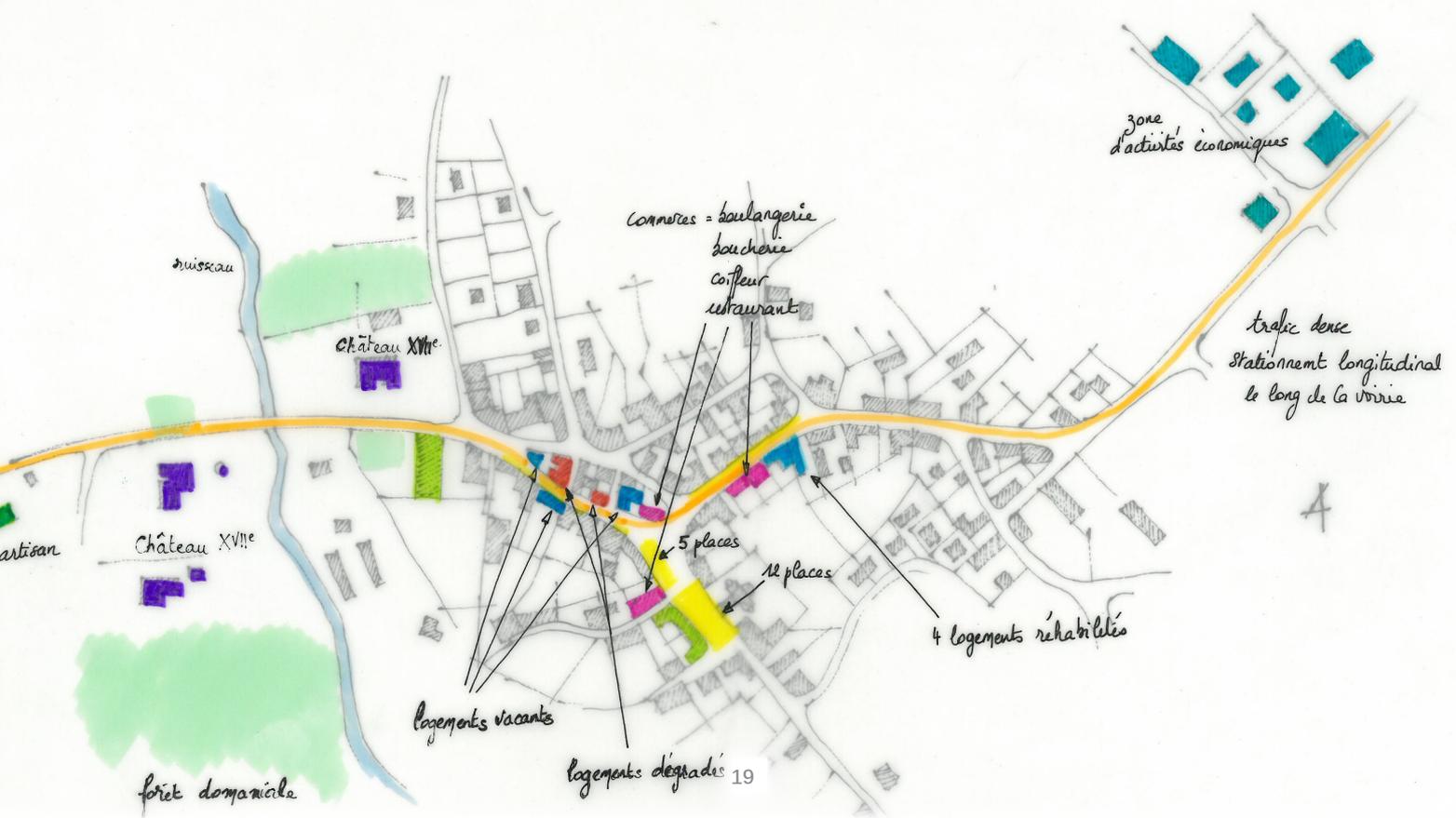
POINTS DE VIGILANCE (CE QUI POURRAIT ÉVOLUER ...)

## ENJEUX

1-

2-

3-



**Analyse du tissu foncier**

Avez-vous repéré des disponibilités foncières dans le centre-bourg (bâti/non bâti, privé, public ...)?

oui  non

Sont-elles facilement mobilisables ?

oui  non

Avez-vous de la disponibilité :

- en lotissement ?

oui  non

si oui, combien ?

propriété communale

propriété privée

- en extension urbaine ?

oui  non

si oui, combien de surface ?

propriété communale

propriété privée

Combien de permis de construire sont déposés par an ?

Constructions neuves

Autres

**Outils de maîtrise foncière mis en place**

(Droit de Préemption Urbain, Zone d'Aménagement Différé ...)

**Outils de maîtrise financière**

(exonération de taxes, taxation logement vacant, mise à jour du classement cadastral ...)

**Études et projets existants**

**Autres**

FORCES (CE QUI CONSOLIDE ...)

FRAGILITES (CE QUI FRAGILISE ...)

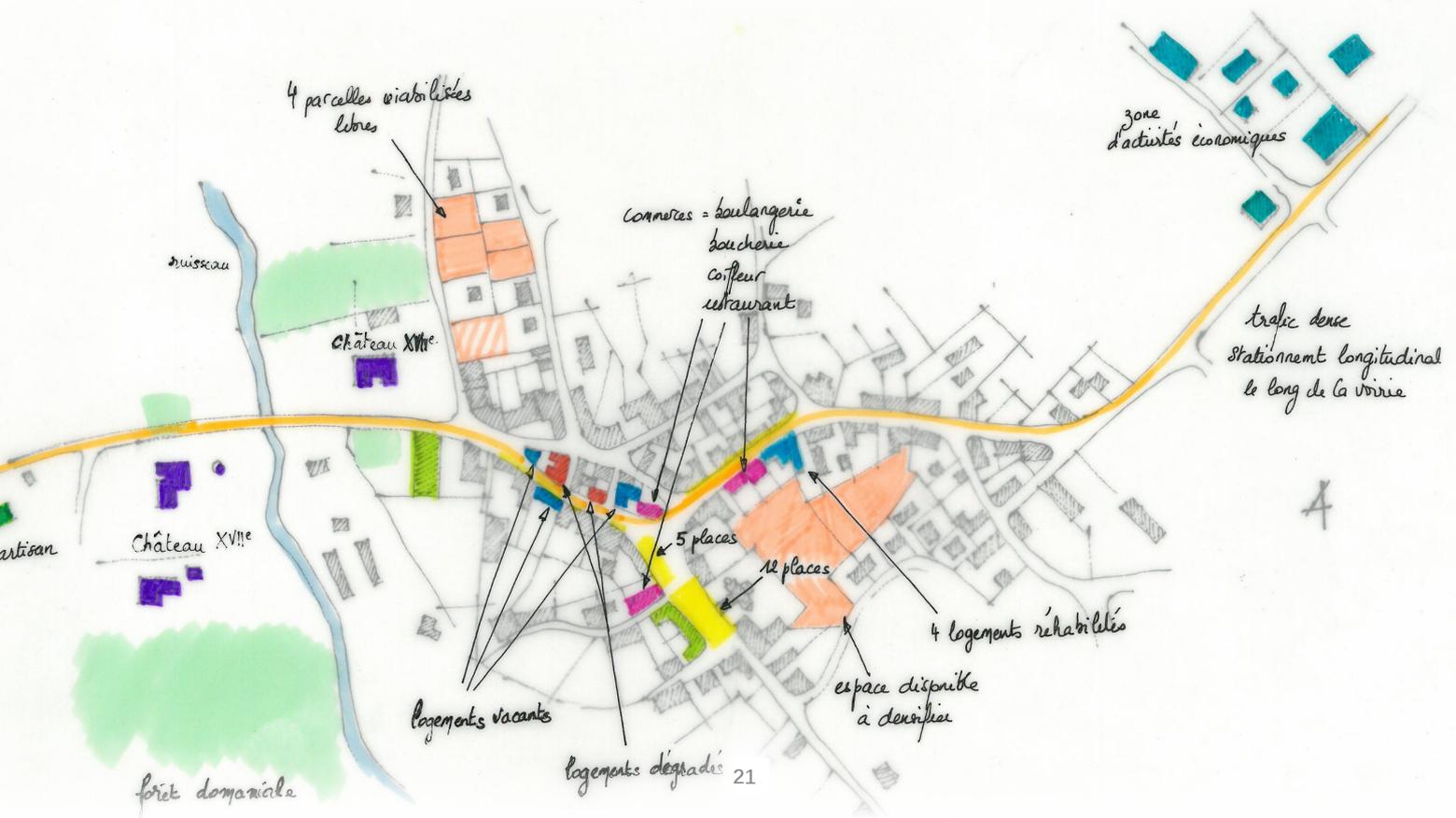
POINTS DE VIGILANCE (CE QUI POURRAIT ÉVOLUER ...)

## ENJEUX

1-

2-

3-





# GUIDE PRATIQUE POUR REVITALISER LE CENTRE-BOURG

2

**réfléchir pour se projeter**

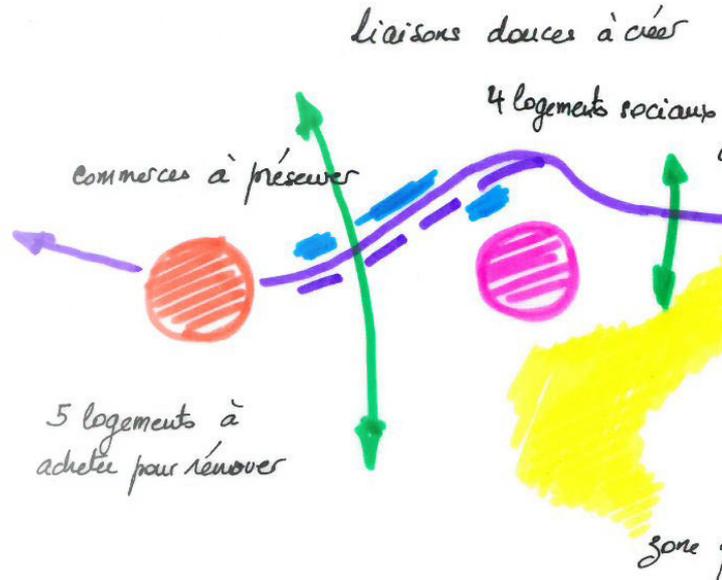
Faire la synthèse des enjeux  
Identifier des opportunités  
Dégager des priorités  
Décliner un programme d'actions

# MODE D'EMPLOI

Après avoir répondu au questionnaire, volet 1, vous avez pu établir quelles sont les forces et les faiblesses dans votre commune.

De ce constat, vous pouvez en déduire quels sont les enjeux forts auxquels il faut répondre pour redynamiser votre territoire.

Ces enjeux là sont ensuite déclinés sous la forme d'actions après avoir saisi des opportunités et défini des priorités

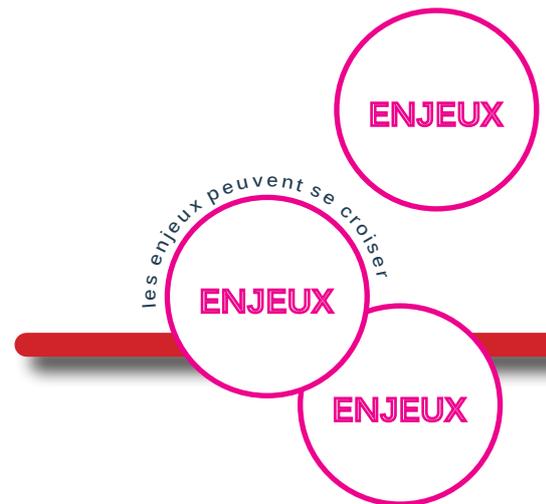


les enjeux peuvent être traduits sur une carte simple et pratique

## RÉCAPITULATIF DES ENJEUX

<b>A - PATRIMOINE</b>	#	#	#
<b>B - HABITAT</b>	#	#	#
<b>C - ESPACES PUBLICS ET MOBILITE</b>	#	#	#
<b>D - CADRE DE VIE COMMERCE - ACTIVITES SERVICES</b>	#	#	#
<b>E - FONCIER OUTILS MIS EN PLACE</b>	#	#	#

exemple : 3 logements vacants en îlot centre-bourg

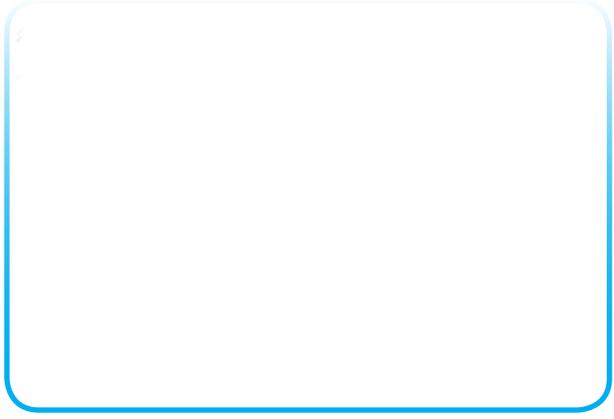


Avoir une offre de logement en centre-bourg

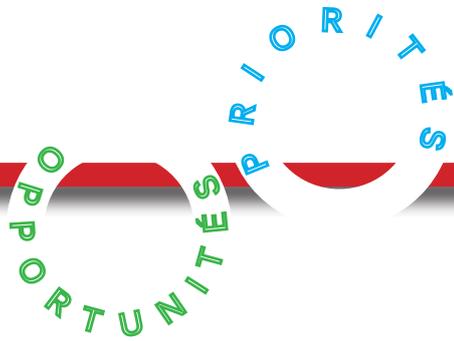


Atelier d'architecture Saint-Denis de Gastines - École Nationale Supérieure d'Architecture Paris-Belleville

pour le développement urbain



Amener les habitants dans le centre-bourg

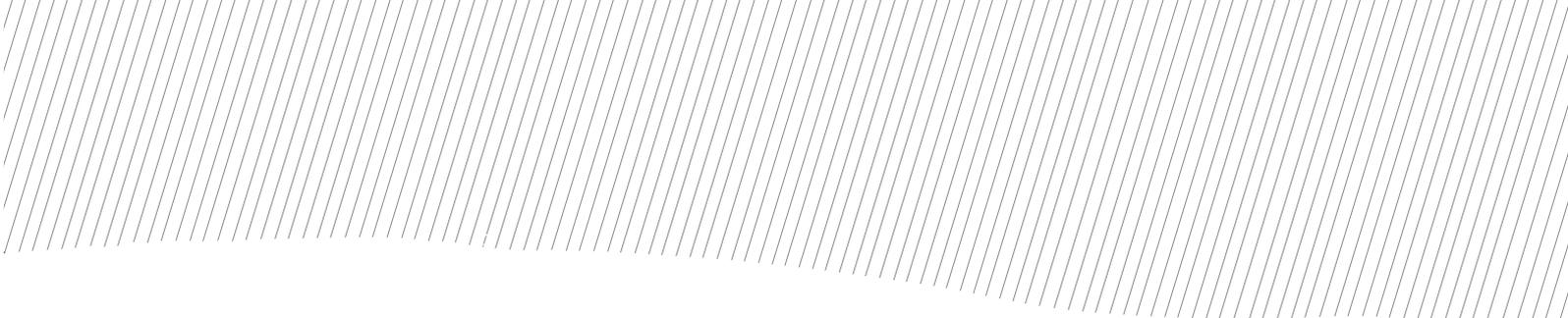


Un propriétaire décide de vendre

PROJETS/  
ACTIONS

Acheter le logement, le rénover pour une location ou vente  
le plan d'actions peut être enrichi par la boîte à outils thématiques (volet 3)





# GUIDE PRATIQUE POUR REVITALISER LE CENTRE-BOURG

3

## boite à outils thématiques

### MODE D'EMPLOI

Les 3 fiches suivantes synthétisent la majeure partie des acteurs et outils mobilisables suivant les 3 thématiques traitées.

Cette boîte à outils vous permet d'enrichir les actions que vous aurez pu discerner ou vous guidera vers des actions spécifiques.

**réinvestir le bourg**  
**rendre attractifs les logements existants**  
**valoriser le cadre de vie**

# réinvestir le bourg

Penser le bourg comme un espace de vie et de rencontres

## QUOI ?

### LA REVITALISATION D'UN CENTRE-BOURG

C'est un projet d'aménagement global et cohérent

- qui passe par :
  - # la réhabilitation du bâti de qualité
  - # la valorisation et l'accessibilité des espaces publics, de rencontres
  - # une mobilité créatrice de liens
  - # la relation du centre avec sa périphérie
  - # la préservation des activités agricoles, source de lien et de vie dans le territoire
  - # la prise en compte des attentes et des besoins de la population

## POINTS DE VIGILANCE

- Être réactif sur les appels à projets
- Préserver une cohérence entre territoires
- Rester vigilant sur un équilibre dans la vente de logements existants et neufs

## DES OBJECTIFS GÉNÉRAUX sur plusieurs périmètres

### ACTIONS

- Élargir la réflexion préalable dans une démarche inter-communale, si nécessaire
- Traduire les enjeux en besoins
- Définir l'échelle d'intervention (périmètres, tranches ...)
- Définir les modalités de co-construction

### OUTILS

- Concertation
- Diagnostic
- => volet 1 : se questionner pour agir

### ACTIONS

- Faire un projet d'aménagement global sous la forme d'un plan guide qui comprend :
  - # un enrichissement des enjeux
  - # l'élaboration d'un ou plusieurs scénarios prospectifs
  - # un plan d'actions
  - # une concertation

### ACTEURS

- Équipes pluri-disciplinaires (architecte-urbaniste, paysagiste, bureau d'études voiries-réseaux divers ...)

### OUTILS

- Guide pour un cahier des charges

## UN PROGRAMME

### ACTIONS

- Définir un phasage temporel et évolutif
- Prioriser les actions
- Définir les travaux à mettre en oeuvre

### OUTILS

- Outil 3-2 : rendre attractifs les logements existants
- Outil 3-3 : valoriser le cadre de vie
- Outils de maîtrise foncière (DPU, ER, ZAD...)
- Outil de l'aménagement opérationnel (AFU, ZAC ...)
- Outils de réglementation (PLUi)
- Outils de financement

- Subventions
- Recettes fiscales
- Ventes immobilières
- PUP ...

## CONCERNER ET CO-CONSTRUIRE LE PROJET AVEC LES ACTEURS LOCAUX

## GOUVERNANCE

Penser à s'entourer d'une instance de réflexion et de décision

## GOUVERNANCE

## GOUVERNANCE

## GOUVERNANCE

## GOUVERNANCE

## GOUVERNANCE

## GOUVERNANCE

# rendre attractifs les logements existants

Proposer une offre de logements adaptée à la demande pour :

- maintenir les habitants sur place
- attirer de nouveaux habitants

## CONNAÎTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

### ACTIONS

Affiner l'état des lieux : croiser statistiques disponibles et connaissance terrain

Avoir une vision à long terme

Faire une étude (légère) du marché (composition des familles, pouvoir d'achat, coût logement ...)

Programmer des actions

### ACTEURS

Référent habitat au sein de l'EPCI  
Bailleur social, CD, ADIL (observatoire de l'habitat)

### OUTILS

OPAH, PIG, PDH, PLH  
Contrat de territoire, SCOT, PLUi, OAP



### DONNER ENVIE

### AGIR SUR LA QUALITÉ DU PARC EXISTANT



- Mettre en valeur le patrimoine, les façades, les espaces publics  
=> UDAP, CAUE
- Montrer que les initiatives prennent forme => réaliser une maison témoin en travaux par exemple  
=> faire de la communication sur des réhabilitations réussies
- Faire une visite du bourg axé sur des thèmes (thermique, patrimoine, logements vacants ...)

- Faire connaître les organismes de conseil aux particuliers et les financements : Point de Rénovation Info Service (P.R.I.S)  
=> EIE, ANAH, SOLIHA, ADIL, CAUE
- Connaître les difficultés rencontrées par les propriétaires de logements vacants
- Inciter par des opérations programmées et des aides financières locales  
=> ANAH qui fournit des renseignements sur les procédures  
=> PIG, OPAH
- Signaler et traiter les habitats indignes  
=> PDLHI

## POINTS DE VIGILANCE

### MAÎTRISER LE FONCIER

- Acquérir, rénover et revendre les logements vacants
- S'appuyer sur l'EPFL ou les SAFER

### MAÎTRISER L'ÉQUILIBRE FINANCIER

- Maîtriser la vente de parcelles de lotissement à perte
- Éviter la concurrence entre communes voisines (outil SCOT/PLUi ...)

### OUTILS

- Actionner les outils adéquats
- Créer de nouvelles recettes pour la remise sur le marché de logements vacants
- Taxe d'aménagement
- Taxe sur foncier bâti
- Taxe sur foncier non-bâti
- Réactualisation des bases foncières
- Contrat de territoire

## GOUVERNANCE

Penser à s'entourer d'une instance de réflexion et de décision

## GOUVERNANCE

## GOUVERNANCE

## GOUVERNANCE

## GOUVERNANCE



# GLOSSAIRE

## ACTEURS

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie,

CD : Conseil Départemental

CR : Conseil Régional

DDT(M) : Direction Départementale des Territoires (de la mer)

DIRECCTE : Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi

EIE : Espace Info Énergie

EPFL : Établissement Public Foncier Local

PDLHI : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

PNRNM : Parc Naturel Régional Normandie-Maine

SAFER : Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

SOLiHA : SOLidaires pour l'HAbitat (association)

UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

## OUTILS

AFU : association foncière urbaine

DPU : droit de préemption urbain

ER : emplacement réservé

FEDER : fonds européen de développement économique et régional

FISAC : fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

ODH : Observatoire de l'habitat

OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat

ORI : opération de restauration immobilière

PDH : plan départemental de l'habitat

PIG : programme d'intérêt général

PLH : programme local de l'habitat

PLUi : plan local d'urbanisme intercommunal

PUP : projet urbain partenarial

RHI : résorption de l'habitat insalubre

RLP : règlement local de publicité

RLPi : règlement local de publicité intercommunal

SCoT : schéma de cohérence territoriale

SIL : signalisation d'information locale

ZAD : zone d'aménagement différé

ZAC : zone d'aménagement concerté

## POUR ALLER PLUS LOIN

[Observatoire de l'habitat](#)

[Géomayenne](#)

[Portail sur le coeur de ville](#)

[Maire info](#)

[Guide du commerce de centre ville](#)

etc.

# DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA MAYENNE

## PÔLE TERRITORIAL NORD MAYENNE

02 43 08 24 10

ddt-ptnm@mayenne.gouv.fr

## PÔLE TERRITORIAL CENTRE MAYENNE

02 43 67 87 80

ddt-ptcm@mayenne.gouv.fr

## PÔLE TERRITORIAL SUD MAYENNE

02 43 09 37 70

ddt-ptsm@mayenne.gouv.fr

version numérique modifiable disponible sous :  
site internet "**les services de l'État en  
Mayenne**"  
(rubrique politiques publiques/aménagement  
durable)

**extranet des collectivités**  
(rubrique aménagement durable)



CONCEPTION ET RÉALISATION  
© DDT de la MAYENNE - SAU/ADT  
version JUIN 2017



Saint-Denis de Gastines