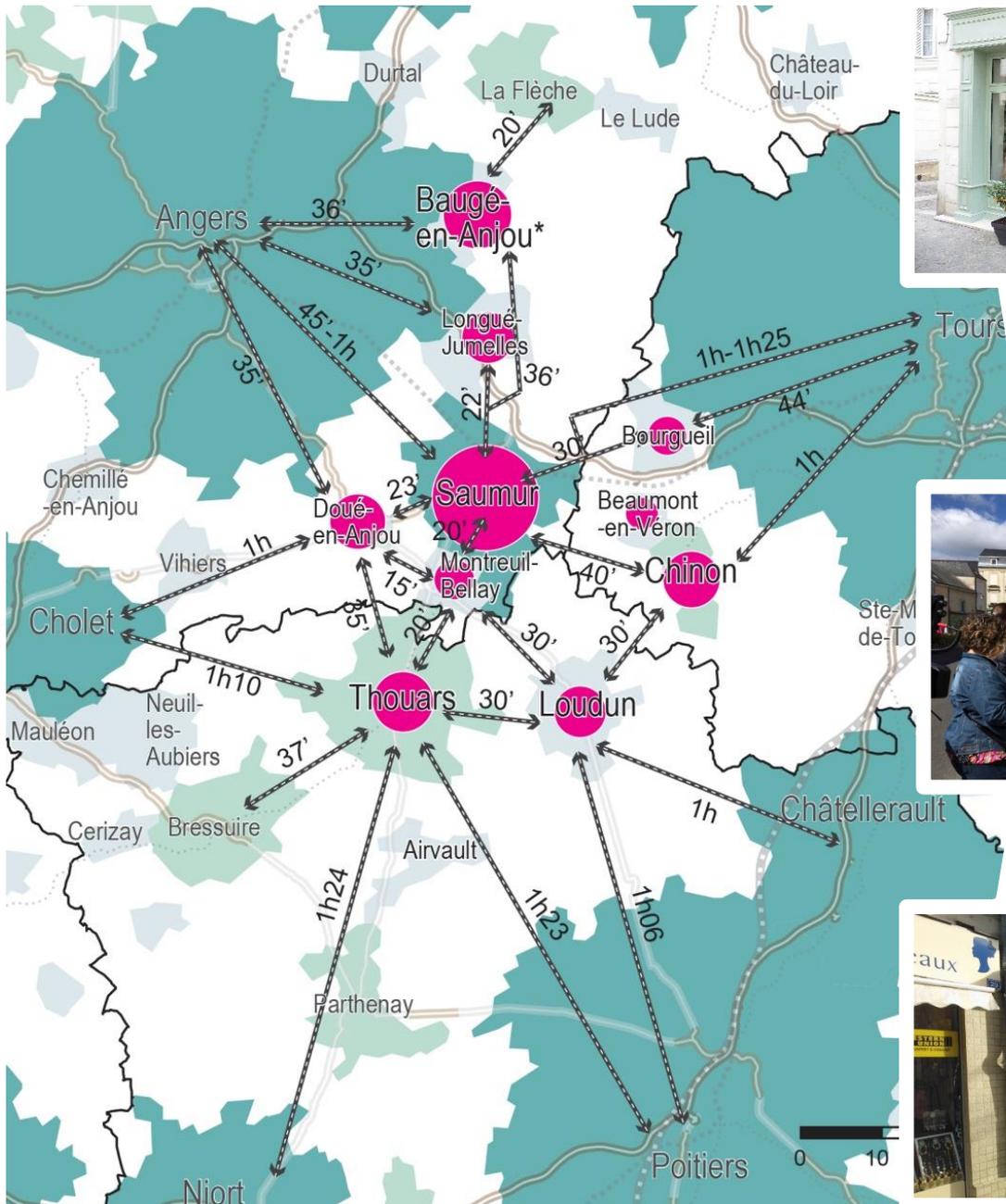


# VITALITE COMMERCIALE & CENTRES-VILLES

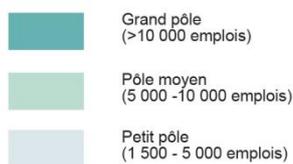
Échange d'expériences du 3 juillet 2018



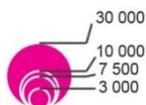
© aura - Février 2018

Le fonctionnement territorial, réseaux multiples et combinés

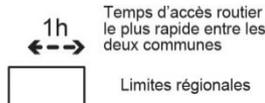
Aire urbaine 2010 INSEE



Population 2014 INSEE



Liens privilégiés entre territoires



Sources : Fonds et données INSEE et Viamichelin.

# Préambule

(extrait de la feuille de route 2018-2020)

La dynamique de la Confluence est portée par les centres urbains de Thouars, Loudun, Saumur, Baugé, Chinon et les autres villes d'importance inscrites dans leur schéma de cohérence territoriale (SCoT).

**Le délaissement de ces centres** emmène celui de sa périphérie. Leur revitalisation est donc déjà une priorité de beaucoup des territoires (dynamisation, commerces, réhabilitation des logements, mobilités, espaces publics), dans la lignée du plan national pour les villes moyennes :

## *Les dispositifs existants à ce jour dans les pôles des territoires de confluence :*

- CCT : Thouars est lauréat de l'AMI centre-bourg 2015
- CASVL : Saumur est lauréat à plusieurs titres : AAP « centre-ville » 2018 pour Saumur, et AMI centre bourg 2015 pour Doué la Fontaine ; de plus, 2 programmes « Anjou cœur de ville » en cour : Longué-Jumelles (2018), Montreuil-Bellay (2016), Allonnes (2018). Le dernier pôle du SCoT (Gennevilliers/Les Rosiers) devrait solliciter d'ici 2020.
- CCCVL : Chinon est lauréat de l'AAP centre-ville 2018
- CCBV : Baugé bénéficie du programme « Anjou cœur de ville » 2015.
- CCPL : aucun programme identifié à ce jour

**La richesse du patrimoine** bâti et des paysages complexifie néanmoins ce réinvestissement économique et urbain ; les moyens d'accès au foncier et à l'immobilier mériteraient d'être amplifiés et accompagnés.

*Sur ce point, les territoires de confluence ne disposent pas du même niveau d'outils :* des actions sont peut-être à partager ou à inventer.

- CASVL : pas d'EPF – outils fonciers proposés par le Département de Maine et Loire
- CCBV : pas d'EPF – outils fonciers proposés par le Département de Maine et Loire
- CCT : EPF existant
- CCVL : projet d'EPF départemental dans le cadre du contrat de réciprocity avec Tours métropole
- CCPL : convention EPF départemental

**L'attractivité des villes** va de pair avec des choix d'implantation d'équipements publics, de services et d'offres marchandes et non marchandes à même de maintenir la fonction d'animation de ces villes et de rester accueillant pour les entreprises et leurs salariés. La couverture numérique prochaine redonne une ambition d'activités.

## *Les actions en cours sur le sujet des services et du commerce de proximité*

- CASVL : politique locale du commerce en partenariat CCI, structuration des services aux publics par un contrat local d'engagement Département/Etat/Communes pôles/opérateurs / Ville de Saumur : boutiques à l'essai
- CCBV : plateforme collective d'achat en ligne « Acheter en Baugeois-Vallée »
- CCT : inscription dans le PLUi et SCoT d'une volonté de reprise commerciale du centre-ville de Thouars
- CCVL : Opération Art et Artisanat de location/sous-location estivale portée depuis 5 ans pour utiliser des locaux vacants dans l'hyper-centre de Chinon
- CCPL : Loudun met en place les boutiques éphémères depuis 2016

Les élus ont donc souhaité échanger leurs pratiques et expériences, le 3 juillet 2018 :



En introduction à l'échange d'expériences, l'AURA a présenté quelques cartes et données permettant d'illustrer le commerce dans la confluence. Cependant, les données CCI n'étant pas construites sur les mêmes bases entre Régions ne peuvent pas être valorisées. L'AURA a donc eu recours à la base de données de l'Etat – Icode<sup>1</sup> – qui permet cette analyse interrégionale, mais avec des données 2013.

Puis les élus et personnes qualifiées présentes<sup>2</sup> ont pu échanger sur deux exemples d'opérations, à Chinon et à Baugé.

## SOMMAIRE

LE COMMERCE DANS LA CONFLUENCE.....	5
Bassin de vie et rôle des centres urbains .....	5
L'offre commerciale dans la confluence. Erreur ! Signet non défini.	
REVITALISATION COMMERCIALE.....	9
Entreprendre en Baugeois .....	9
Achetez en Baugeois .....	10
Dispositif « Art et artisanat » en centre ville de Chinon .....	11
Autre expérience : Boutique à l'essai.....	13
REVITALISATION URBAINE DES CENTRES .....	14
« Action cœur de ville » : Chinon et Saumur en confluence .....	14
« Anjou cœur de ville » : Baugé en Anjou .....	15
Autres expériences : Doué-en-anjou et Thouars .....	16
EN CONCLUSION.....	17

<sup>1</sup> L'application Implantations des Commerces de Détail (Icode) répond à ce besoin en fournissant des indicateurs statistiques contribuant à une connaissance locale des magasins de commerce de détail. Cette information comprend notamment le nombre et la surface de vente des établissements suivant leur activité. Icode se présente sous la forme d'un outil de cartographie interactif. Les données proviennent d'une base statistique élaborée par la direction générale des Entreprises (DGE). La base de données ICODE, que nous lançons aujourd'hui, met à disposition des collectivités territoriales, des préfetures et des chambres de commerce et d'industrie une cartographie interactive des commerces existants sur leurs territoires. Avec ICODE, les demandes d'implantation de nouveaux commerces seront instruites plus rapidement dans le cadre des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC), qui pourront, plus largement, se prononcer en toute connaissance de cause sur toute décision impactant le tissu commercial de leur territoire.

<sup>2</sup> Personnes présentes : CC Pays Loudunais : M. Dazas, Président - Mme Bellamy, M. Lefébure, Vices-présidents – Mme Marsault, Mme Renaud, M. Derame, Mme Riquet. / CC Thouarsais : M. Pineau, vice-président – M. Davy, Mme Villaume / CC Chinon Vienne et Loire : M. Fouché, vice-président - Mme Chayé / CC Baugeois vallée : M. D'Oysonville, M. Allaume, vice-présidents – M. Roche, Mme Pellé, M. Merlet / CA Saumur val de Loire : M. Marchand, Président – Mme Moron, Mme Charbonnier – Mme Septans (CCI - AMO « politique locale du commerce »). Excusés : M. Vérité élu délégué aux commerces et revitalisation des centres, M. Froger vice-président / AURA : Dominique Robin.

Carte 1 – les bassins de vie



**Bassins de vie définis par l'INSEE sur le territoire de confluences (18)**

- |                |                     |                  |           |
|----------------|---------------------|------------------|-----------|
| Airvault       | Chinon              | Longué-Jumelles  | Richelieu |
| Baugé-en-Anjou | Doué-la-Fontaine    | Loudun           | Saumur    |
| Beaufort-en-V. | Lençôitre           | Mirebeau         | Thouars   |
| Beaumont-en-V. | Gennes-Val-de-Loire | Montreuil-Bellay |           |
| Bourgueil      | L'Île-Bouchard      | Noyant           |           |

**Limites administratives**

- Limites départementales
- Limites des intercommunalités
- Limites communales

0 10km

Définition : Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants (services aux particuliers, commerce, enseignement, santé, sports, loisirs et culture, transports).

© aura - Mai 2018  
Sources : Géofla 2018 et bassins de vie (INSEE)



Source : Extrait de la feuille de route « territoires de confluence » / appui de l'AURA

## BASSIN DE VIE ET RÔLE DES CENTRES URBAINS

Cf. carte 1 – page précédente

Le bassin de vie<sup>3</sup> délimite un territoire du quotidien :

- ▶ Dans le Saumurois, le Baugeois et le Chinonais, plusieurs bassins de vie existent autour de pôles distincts.
- ▶ Dans le Loudunais et le Thouarsais, la majorité du territoire communautaire se retrouve dans le même bassin de vie.
- ▶ Quelques interférences des zones d'influence.

La capacité des pôles urbains historiques à répondre à leur bassin de vie et à maintenir leur rayonnement est primordial. D'ailleurs, la présence de centres hospitaliers et des pôles de formations supérieures confirme leur intérêt à un niveau régional.

Cette armature urbaine équilibrée joue un rôle de catalyseur et d'animateur de leur territoire, proportionnellement à leur population. C'est à partir de cette armature que les intercommunalités localisent le développement économique et résidentiel et organisent les complémentarités de services aux publics.

Ces pôles portent tous des objectifs de réinvestissement urbain et d'animation de leur centre (commerces, services, espaces publics, foncier, immobilier, réhabilitation). Le déploiement de l'offre numérique est corrélatif à leur vitalité.

### - Saumur, pôle urbain

Saumur exerce un rôle d'animation et d'organisation d'un territoire plus élargi, entre d'autres agglomérations de plus grandes tailles (Angers, Tours, Poitiers) grâce à ces équipements, ses services, et son offre ferroviaire et autoroutière.

### - Chinon, Thouars, Loudun, Bourgueil, pôles relais

Ces villes sont des relais économiques et structurent l'offre d'équipements et de services de leur bassin d'influence, et interagissent avec leur territoire riverain.

### - Des villes d'appui

Plusieurs centres urbains structurent des micro-espaces ruraux et périurbains (sans exhaustivité : Baugé-en-Anjou, Beaufort-en-Anjou, Doué-en-Anjou, Longué-Jumelles, Bourgueil, Montreuil-Bellay, Avoine, Noyant-Villages, Beaufort), dans un fonctionnement souvent historique autour d'un marché ou foire, et qui perdure en réponse à des besoins de proximité principalement.

---

<sup>3</sup> Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. On délimite ses contours en plusieurs étapes. On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune ou unité urbaine disposant d'au moins 16 des 31 équipements intermédiaires. Les zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet, par la route à heure creuse. Ainsi, pour chaque commune et pour chaque équipement non présent sur la commune, on détermine la commune la plus proche proposant cet équipement. Les équipements intermédiaires mais aussi les équipements de proximité sont pris en compte. La méthode ANABEL permet enfin d'agréger par itérations successives les communes et de dessiner le **périmètre des bassins de vie comme le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants**. Le zonage en bassins de vie apporte un complément à travers l'analyse de la répartition des équipements et de leur accès. Son principal intérêt est de décrire les espaces non fortement peuplés, c'est à dire les bassins de vie construits sur des unités urbaines de moins de 50 000 habitants.

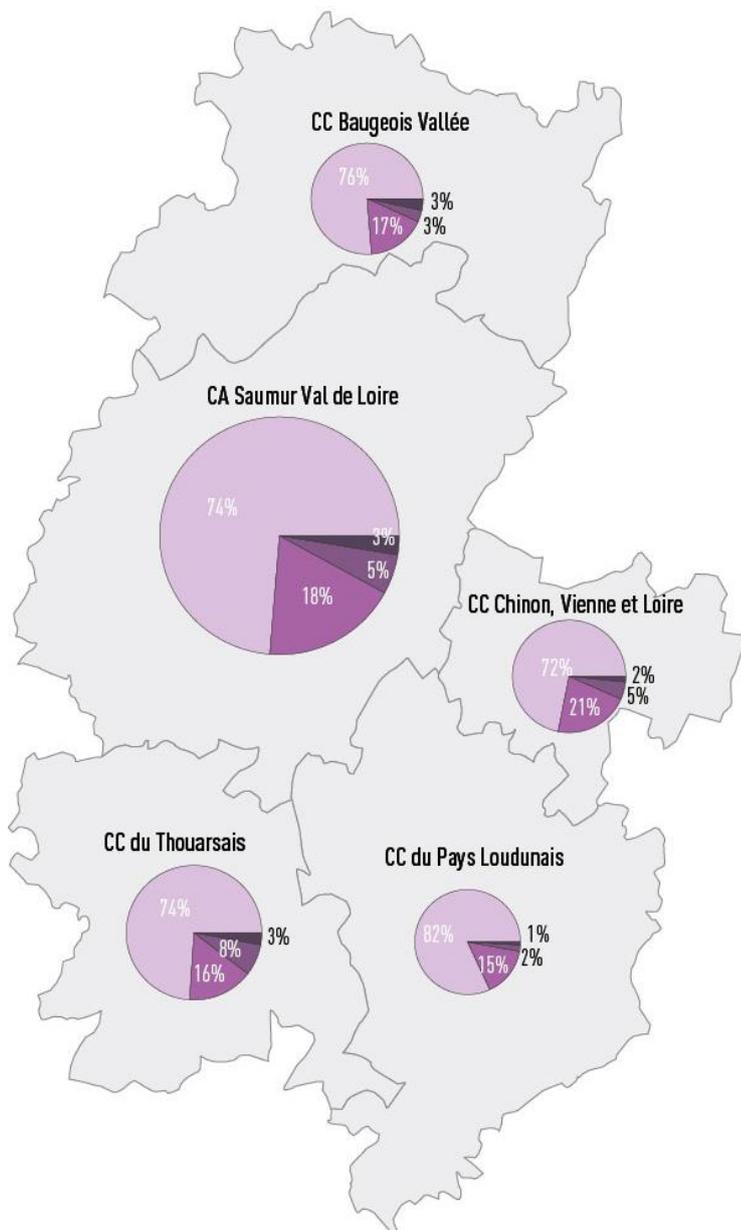
# L'OFFRE COMMERCIALE DANS LA CONFLUENCE

## PETITS OU GRANDS COMMERCES ?

Le Baugeois et le Loudunais ont des commerces de plus petite taille (plus de 3/4 des commerces de moins de 400 m<sup>2</sup>) à la différence du Chinonais (21% 1000-2500 m<sup>2</sup>) et du Thouarsais (11% > 2500 m<sup>2</sup>)

Intercommunalités	Nombre de commerces	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )
CA Saumur Val de Loire	540	411
CC Baugeois-Vallée	118	355
CC Chinon, Vienne et Loire	121	429
CC du Pays Loudunais	105	257
CC du Thouarsais	173	438
<b>Territoires de confluence</b>	<b>1 057</b>	<b>396</b>

Confluence : nombre de commerces en 2013 et répartition par taille (%)

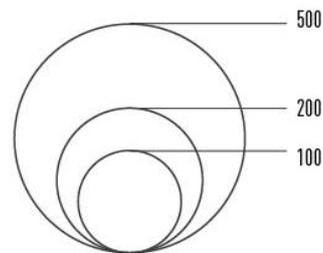


### EN VEILLE

Le recul du nombre de commerces de proximité dans les espaces ruraux, marqué depuis les années 1990, est une réalité statistique. Plutôt qu'une désertification, ce recul reflète peut-être plutôt une recomposition des formes d'offre commerciale : essor des supérettes rurales, diversification des services proposés et adaptation aux évolutions des pratiques quotidiennes des habitants. From [geoconfluences.ens-lyon.fr](http://geoconfluences.ens-lyon.fr)

Les centres commerciaux et supermarchés sont accusés de «vider» les centres-villes des petits commerces. La tendance semble pourtant s'inverser car les grands groupes renforcent leur présence dans les cœurs de nos villes. From [www.lesechos.fr](http://www.lesechos.fr)

Nombre de commerces



Taille des commerces (en %)

- Moins de 400 m<sup>2</sup>
- De 400 à 1 000 m<sup>2</sup>
- De 1 000 à 2 500 m<sup>2</sup>
- Plus de 2 500 m<sup>2</sup>

Limites des intercommunalités

0 10 km

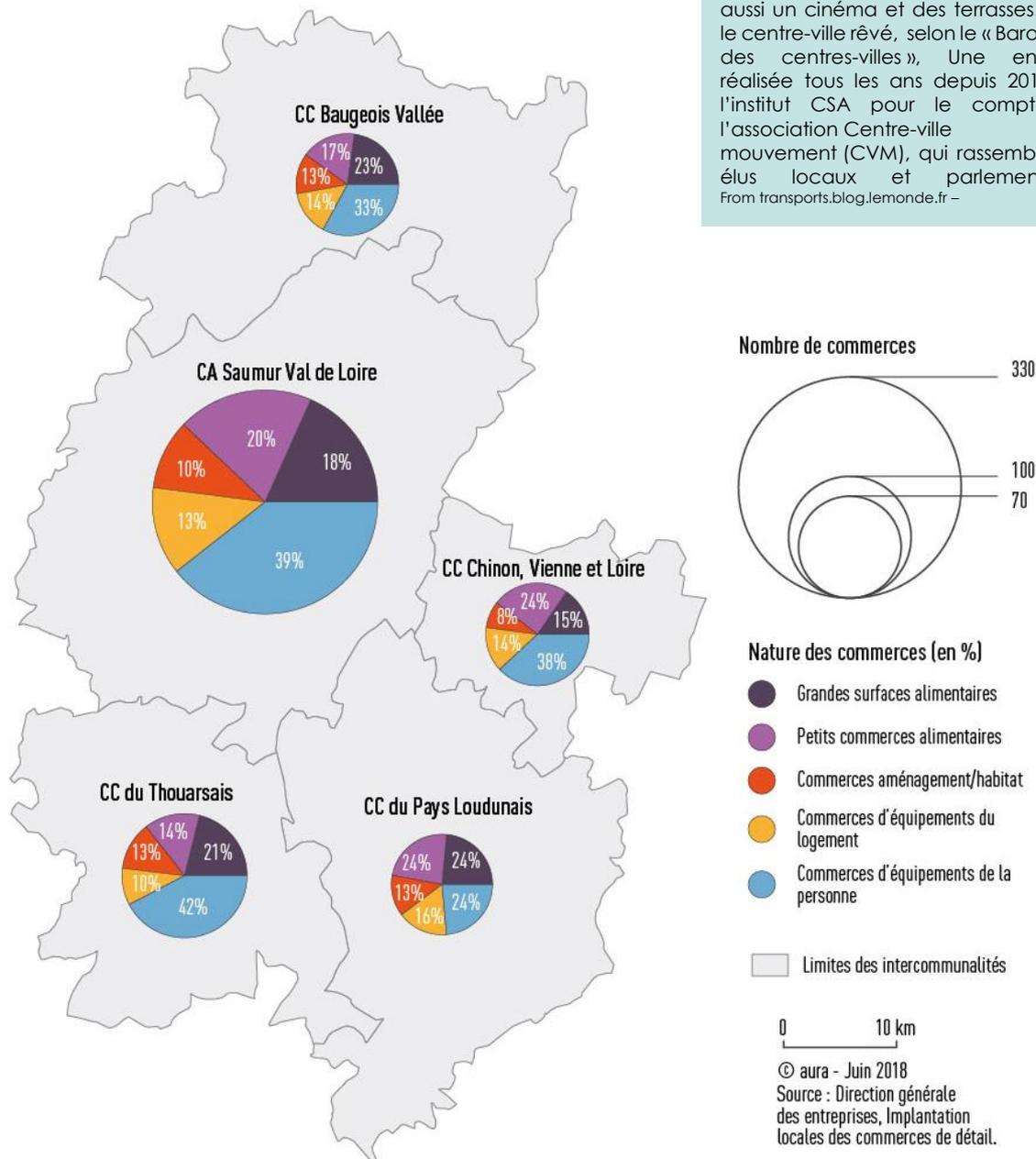
© aura - Juin 2018  
Source : Direction générale des entreprises, Implantation locales des commerces de détail.

## NATURE DES COMMERCES ENTRE LES INTERCOMMUNALITÉS :

Plus de commerces alimentaires dans le Loudunais (48% contre en moyenne 39% pour l'ensemble)

Plus de commerces d'équipements de la personne dans le Thouarsais (42% contre en moyenne 37% pour l'ensemble)

Carte 4 – principaux commerces en 2013 selon leur nature (%)



### EN VEILLE

La figure du consommateur remplissant docilement son caddie au gré des promos vacille. Entre internet et circuits courts, les options d'achats se multiplient. From [www.wedemain.fr](http://www.wedemain.fr)

Des rues piétonnes, des commerces alimentaires, des transports en commun, des espaces verts... Mais aussi un cinéma et des terrasses. Voici le centre-ville rêvé, selon le « Baromètre des centres-villes ». Une enquête réalisée tous les ans depuis 2016 par l'institut CSA pour le compte de l'association Centre-ville en mouvement (CVM), qui rassemble des élus locaux et parlementaires. From [transports.blog.lemonde.fr](http://transports.blog.lemonde.fr)

## DES ÉVOLUTIONS DIFFÉRENCIÉES ENTRE LES VILLES CENTRES ET LEURS PÉRIPHÉRIES

EN VEILLE

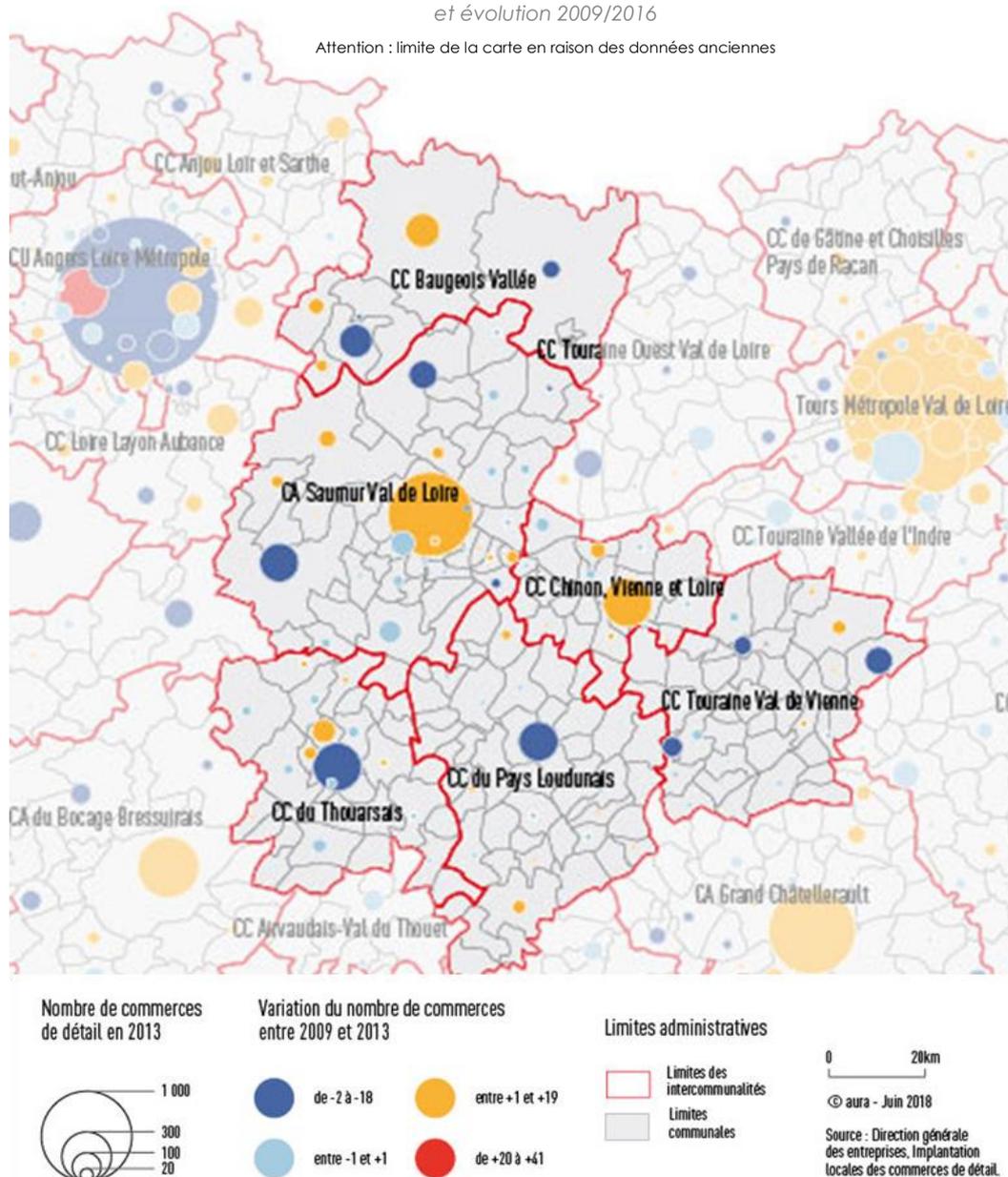
Les élus ont confirmé le lien entre choix d'aménagement périphérique et capacité de dynamisme des centres.

La discussion du 21 février 2018 a donc aussi porté sur l'influence de la planification du commerce en périphérie : quelles réglementations ? Quelles influences interterritoriales des choix locaux ?

Les implantations dans les zones en périphérie dépendront de la bonne santé du commerce dans des centres-villes et centres bourgs du pays de Lorient. Cette règle s'imposera désormais à toutes les demandes d'ouverture dans les 30 communes. From [www.letelegramme.fr](http://www.letelegramme.fr) & From [www.fnau.org](http://www.fnau.org)

Carte 5 – nombre de commerces de détail en 2013 et évolution 2009/2016

Attention : limite de la carte en raison des données anciennes



# Revitalisation commerciale

Dispositifs d'accompagnement vers les entreprises

— Exemple d'opérations en confluence —



## ENTREPRENDRE EN BAUGEOIS

Dispositif accompagné par la CCI de Maine et Loire



Présentation par Monsieur Allaume – vice-président économie à la communauté de communes Baugeois vallée et adjoint au commerce à Baugé en Anjou –

### À L'ORIGINE :

- ▶ une action d'abord portée par la commune de Baugé en Anjou, avec l'accompagnement de la CCI de Maine et Loire



### Objectifs :

- Assurer le **renouvellement** TPE/PME commerce/ artisanat
- **Construire durablement** avec les acteurs du territoire
- Contribuer activement au **rayonnement/attractivité territoriale**
- Assurer le **suivi post**-création/reprise (CCI/CBEA/CBA)

### Déroulement :

- Identifier et qualifier les cédants et les opportunités création (CBEA/CCI/CBA/CMA)
- Attirer et convaincre les créateurs / repreneurs (MCTE/CBEA/Pôle Emploi)
- Organiser la **rencontre offre/demande** (CBEA/MCTE/CCI/CBA)



### Résultat :

- 16 départs à ce jour
- 5 arrêts d'activité, 4 liquidations
- 4 reprises, 3 retraites

→ **mais 23 installations dont 10 par EeB soit 43,5%**

- 9 reprises dont 4 par EeB
- 14 créations dont 10 par EeB

→ Entreprendre en Baugeois a presque doublé le nombre d'installations par l'apport de créations

→ Baugé en Anjou constate une croissance de 7 commerces

Baugé-en-Anjou	Juin 2015	Mai 2016	Avril 2017	Total
Nombre cédants / Locaux vacants	13	17	13	43
Nombre participants	9	15	10	34
Nombre créations	3	5	2	10
Nombre reprises	2	2	0	4

## EXTENSION À LA COMMUNAUTÉ AVEC UN PROJET ÉCONOMIQUE

**Un objectif :** Développement équilibré du territoire apportant les conditions d'un bassin de vie accueillant et une activité dynamique.

**Axe 1 :** étendre à tout le territoire les outils et méthodes de maintien et développement d'activité endogènes :

- Entreprendre en Baugeois (cette expérience)
- Reprises exploitations agricoles
- Services de l'OCAB
- Site marchand (cf. expérience suivante)

**Axe 2 :** Appliquer au développement exogène des méthodes de prospection centrées sur les activités privilégiées du territoire, présentes et à venir, dont :

- Agriculture spécialisée
- Bio énergie
- Services à la personne
- Nouveaux bio matériaux



## ACHETEZ EN BAUGEOIS

Présentation par Monsieur Allaume – vice-président économie à la communauté de communes Baugeois vallée et adjoint au commerce à Baugé en Anjou –

### À L'ORIGINE :

- ▶ une action d'abord portée par la commune de Baugé en Anjou, avec l'accompagnement de la CCI de Maine et Loire



**1<sup>er</sup> site marchand mutualisé en Maine-et-Loire** - En ligne depuis le 18/12/15

Projet initié par la Ville de Baugé-en-Anjou avec « Baugeois Entreprendre » et « Action Comm' Baugé »

Porté par l'OCAB (Office de Commerce et de l'Artisanat du Baugeois), avec également parmi les fondateurs : l'Office de tourisme, le Crédit Mutuel, la CCI et la CMA



**L'objectif** du site [www.achetezenbaugeois.fr](http://www.achetezenbaugeois.fr) : dynamiser l'activité des professionnels du territoire en renforçant leur visibilité sur le web

### Quelques chiffres et données :

- 54 professionnels en ligne pour le lancement :
- 30 commerçants
- 13 artisans
- 5 producteurs en vente directe à la ferme
- 3 professionnels de l'hébergement
- 2 associations
- Le château de Baugé

17 professionnels proposant la vente en ligne

1300 produits en ligne au 22/04/16

12 communes déléguées du territoire « représentées » par leurs professionnels sur le site



### ENJEUX ET PRINCIPES

La collectivité loue des locaux aux propriétaires de locaux vacants et sous-loue ces locaux à des artisans pour la saison du 1<sup>er</sup> avril à 31 octobre (sept mois maximum).

#### Les objectifs:

- Redynamiser le centre-ville de Chinon, en période estivale notamment
- Permettre à des artisans ou artistes de tester la viabilité de leur projet sur une période temporaire, dans la perspective dans le meilleur des cas, de pérenniser leur implantation
- Agir indirectement, sur le long terme, sur le montant des loyers et sur la dynamique en centre-ville,

#### Les modalités du dispositif

- Vis-à-vis du propriétaire, la CCCVL accepte une location à **7€ /m<sup>2</sup>/mois** (avec un forfait minimum de 300€ pour éviter de trop petits loyers sur les petites surfaces)
- Puis sous-loue aux artisans à **6€/m<sup>2</sup>/mois** avec un minimum de 300€ pour les locaux inférieurs à 50m<sup>2</sup>,
- Et prend le différentiel de **1€/m<sup>2</sup>/mois** à charge

Un règlement du dispositif a été élaboré afin de définir le cadre et les conditions générales de mise en œuvre du dispositif saisonnier Art et Artisanat. (cf. doc)



#### La communication accompagne le dispositif :

Ce qui a été fait :

- des communiqués de presse,
- des articles dans les magazines Ville et CC
- les logos stickers
- les cartes postales bilingues (ou flyers)
- les chevalets avec logos Etat, Région
- une enseigne sur le bâtiment de la CCCVL

Ce qu'il reste à faire :

- Recréer un linéaire commercial rue du commerce, rue Rousseau et rue Voltaire
- Négocier avec l'ABF pour un marquage au sol de ce linéaire ou revoir pour une signalétique Ville plus adaptée (SIL)
- Porter des opérations de réhabilitation pour remettre sur le marché des locaux de qualité



## BÉNÉFICES ET RÉSULTATS

### Avantages pour les propriétaires de locaux vacants

- Paiement assuré des loyers : la CCCVL est le locataire
- Les locaux sont occupés et donc entretenus la moitié de l'année et se dégradent donc moins vite que s'ils restaient vacants
- La CCCVL garantit le paiement des loyers même si le sous-locataire est défaillant
- La CCCVL assure et prend en charge tout le suivi de la location : visites, constitution des binômes (propriétaire – artisans), états des lieux d'entrée et de sortie, rédaction des baux de telle sorte que le propriétaire a une entrée financière, sans avoir le souci administratif et financier



### Effet induit vis-à-vis du marché privé :

- Une insistance au départ vers les propriétaires de locaux vacants (lettre, réunion avec le Maire, rencontre, appel) : le retour est obtenu sous 3 ans.
- La 2<sup>e</sup> années des locaux intégrés qui se sont révélés vétustes. Depuis, la sélection est plus précise pour éviter des déboires en gestion locative.
- Et à présent, un niveau de loyer qui se cale sur l'offre de la CC, et des ajustements de bien.

### Bilan qualitatif :

- 5 locaux sont occupés de manière pérenne en 2018, correspondant à une vingtaine d'artisans ou artistes suite à une participation passée au dispositif (sans compter un tailleur de pierre resté 3 ans dans un local, et qui a cessé son activité pour raison personnelle).
- Achat de local ou bail direct avec le propriétaire
- Par ailleurs, à noter 5 autres artistes installés en direct pendant ces 5 ans, une implantation certainement impulsée par la dynamique autour de ce dispositif

nombre de locaux occupés et nombre d'artistes installés pendant chaque saison

Année	Locaux occupés	Artisans installés
2014	3	5
2015	11	23
2016	4	14
2017	3	9
2018	2	7

Bilan financier : Le coût de l'opération : Financièrement, l'opération aura coûté environ 22 000 euros pour 5 saisons, soit **seulement 4 400 € /an.**

Année	Nbre de locaux	Dépenses TTC		Loyers reste à charge	Investissement		TOTAL / opération
		Fonctionnement					
2014	3	Logos + cartes postales	700 €	1 200 €			1 900 €
2015	11	Logos + cartes postales + flyers	750 €	7 500 €			8 250 €
2016	4	Logos + cartes postales + flyers + affiches + enseigne	2 500 €	1 000 €	Chevalets	1 500 €	5 000 €
2017	3	Logos + cartes postales + flyers + animations	850 €	5 000 €			5 850 €
2018	2	Logos + cartes postales	700 €	100 €			800 €
							21 800 €

*Temps agent* : Outre l'investissement financier, il faut également inclure le temps agent sur cette mission mobilisé à travers notamment :

- Les visites des locaux
- La création des couples artisans/propriétaires
- Les états des lieux d'entrée et de sortie
- Rédaction des actes administratifs et des baux

Soit une demi-journée par semaine au minimum sur la période estivale

## PERSPECTIVE

- ▶ Une ville centre redynamisée par la complémentarité des locaux saisonniers avec les commerces sédentaires, avec en prime des bénéficiaires de l'action installés de façon pérenne sur Chinon
- ▶ Les autres centres-bourgs de la CCCVL sont également éligibles à ce dispositif (Candes, ...) mais aucun contrat ne s'est encore signé jusque là
- ▶ La difficulté réside du côté de l'offre de locaux : soit refus de principe du propriétaire, soit mise en vente de l'immeuble, soit refus de la CCCVL du fait de l'inadaptation du local.



## AUTRE EXPÉRIENCE : BOUTIQUE À L'ESSAI

La Ville de Saumur a porté ce dispositif dans son centre-ville.

Principe : Un porteur de projet peut tester pendant 6 mois son idée de commerce dans un local. Le dispositif associe à la fois des acteurs publics et privés.

Ma Boutique à l'Essai est une marque déposée auprès de l'INPI et la Fédération des Boutiques à l'Essai a été créée. Accédez au site [ici](#).

# Revitalisation urbaine des centres



Opérations croisées entre espaces publics, équipements, commerces et logements

— Exemple d'opérations en Confluence —



## « ACTION CŒUR DE VILLE » : CHINON ET SAUMUR EN CONFLUENCE

Synthèse par la communauté de communes Chinon Vienne et Loire

Le Ministère de la cohésion des territoires a lancé un appel à projet « Action cœur de ville » auquel la commune de Chinon et la CCCVL ont répondu.

222 collectivités ont été retenues (fév 2018). Chinon est la plus petite collectivité retenue, la seule du département 37. D'autres sont retenues, dont l'agglomération de Saumur.



**Les objectifs:** Redynamiser ces villes centres, autour de 5 axes

- Habitat,
- Commerce,
- Espaces publics,
- Équipements publics
- Mobilité

La candidature présentait des projets déjà « sous le coude »

- portés par la Ville (aménagement des espaces publics tels que le lien vertical, ...)
- et portés par la CCCVL (équipements publics...)

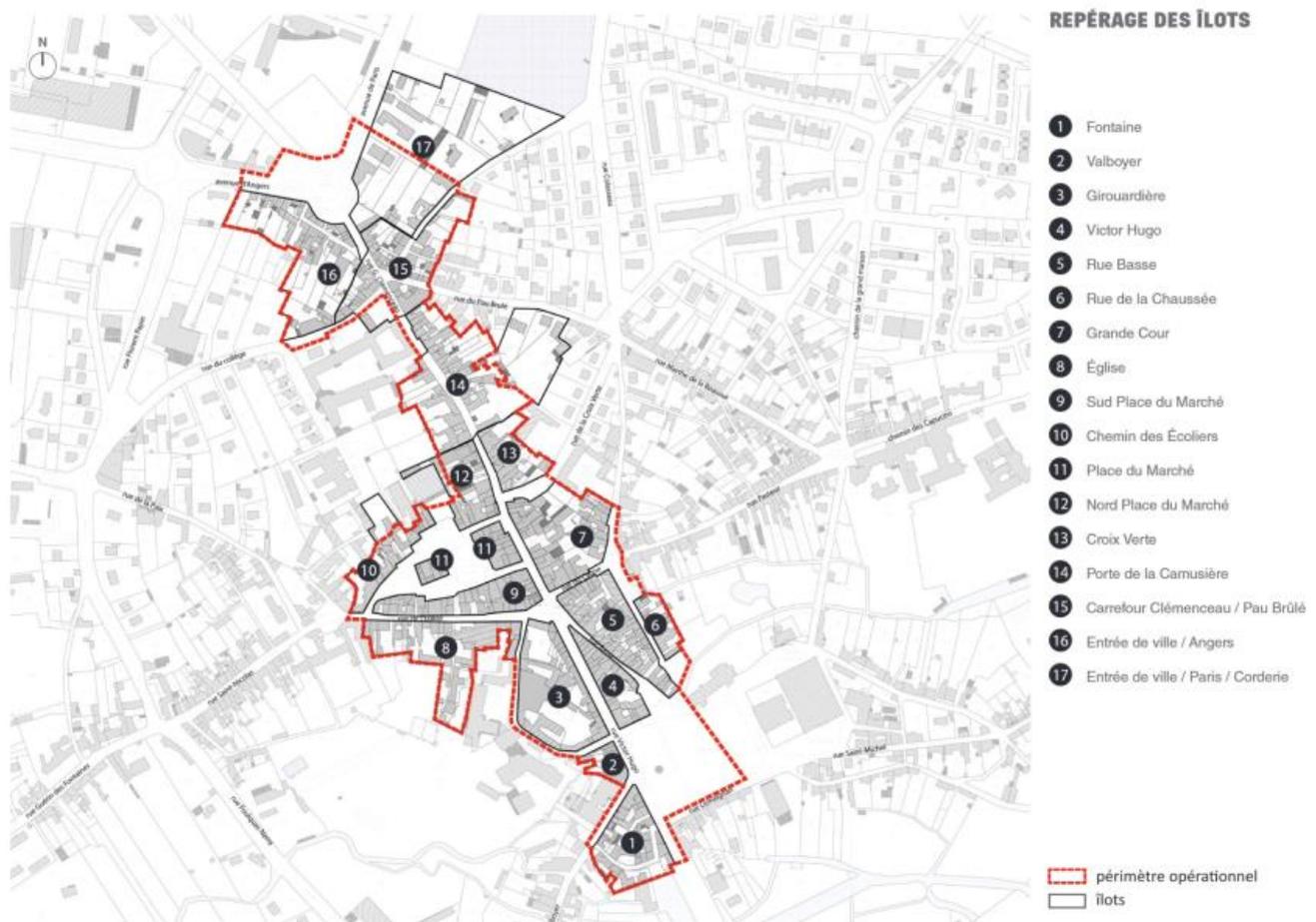
### METTRE LA REVITALISATION DU COMMERCE DE CENTRE-VILLE À CHINON AU CŒUR DU PROJET URBAIN DE LA VILLE

FINALITE : Concilier les 4 fonctions qu'une centralité doit intégrer pour vivre

- La fonction ECONOMIQUE : commerces, emplois tertiaires (capacité à gérer la spatialisation des activités tertiaires et à proposer une offre alternative au déplacement vers la périphérie)
- La fonction IDENTITE : caractère patrimonial (sentiment de fierté constituant un levier essentiel pour la fréquentation d'un centre-ville)
- La fonction HABITAT : logements (capacité à endiguer la vacance des logements qui contribue à l'effondrement des zones primaires de chalandise)
- La fonction SERVICES : maintenir des flux grâce à la présence d'équipements et de services (administratifs, de santé ...)

Le plus gros du travail va néanmoins porter sur les commerces et logements, avec une reconfiguration à penser à l'échelle d'îlots entiers, en vue d'aérer l'espace et l'adapter aux exigences modernes (ensoleillement, parking, ...).

- Les statuts de la CCCVL vont devoir être changés pour le permettre.
- Un chef de projet doit être désigné.
- Une convention est à signer (d'ici fin septembre) avec l'État.
- 2018 serait l'année des études préalables et 2019 permettrait de voir les premières opérations lourdes.



Une méthode proposée aux communautés par le Département, en association avec les compétences du CAUE de Maine et Loire et de la CCI et de la chambre des Métiers et de l'artisanat de Maine et Loire :

### Phase 1 - DIAGNOSTIC (2015 2016)

- Bâtiments
- Espace public
- Commerce
- Patrimoine
- Sociologie

### Phase 2 - Définition CIBLES et OBJECTIFS (2017)

- Sélection
- Présentation publique
- Choix

### Phase 3 - Etude et choix des SCENARII (2018)

- Sélection
- Présentation publique
- Choix

### Phase 4 - MISE EN ŒUVRE (2019 ---)

- Définition des moyens
- Actions espace public
- Communication et sensibilisation des propriétaires
- Actions d'accompagnement
- Et/ou actions imposées

De nombreuses autres opérations « cœur de ville » ou « cœur de village » existent sur le Maine et Loire.

Au terme de la présentation, les personnes présentes ont profité d'une visite commentée de l'opération « cœur de ville » de Baugé en Anjou.

## AUTRES EXPÉRIENCES : DOUÉ-EN-ANJOU ET THOUARS

### L'AMI « DOUÉ CENTRE DE VIE »

Doué la Fontaine a été retenu en 2015 dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt en faveur des centres villes par l'État.

Ce concours lui a permis, à l'appui d'un plan guide urbain mené en association avec les habitants et usagers du centre, de porter à présent des actions précises de reconquête de son centre : recomposition d'ilots et d'équipements publics, réaménagement d'espaces publics, installation de commerces et de services aux publics, amélioration de l'habitat privé > Aller sur le site [ici](#)

### THOUARS, LA PLANIFICATION AU SERVICE DE L'OPÉRATIONNEL

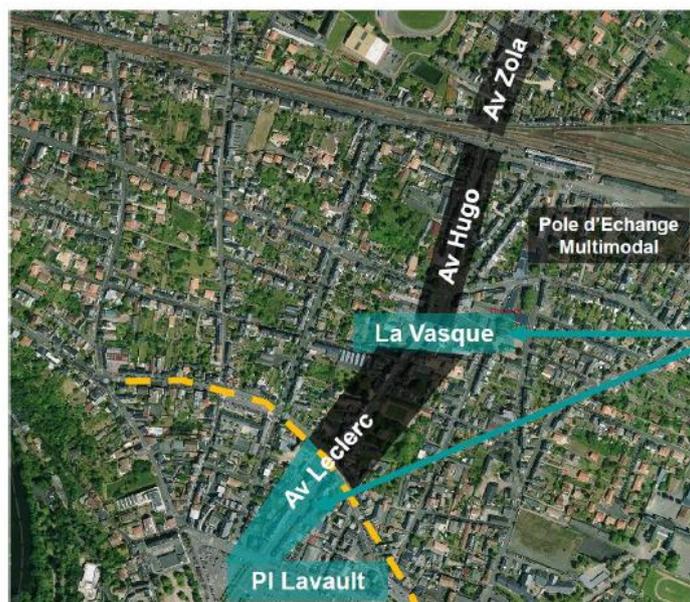
La CC de Thouars et la Ville de Thouars portent une politique active en faveur du commerce et de la centralité -. La ville est lauréate de l'AMI centre bourg en 2015 (soutien régional).

Cet ambition est à présent traduite dans l'écriture règlementaire de ses deux documents d'urbanisme : Le SCoT et le PLUi – en révision – et dont les démarches sont menées en parallèle avec une AMO commune (l'AURA).

Extrait du PADD du PLUi (version avril 2018) :

La revitalisation du centre-ville de Thouars est primordiale en tant que vitrine patrimoniale reconnue (Thouars Ville d'Art et d'Histoire, SPR – voir l'axe 4 « Structurer l'offre touristique thouarsaise ») et lieu de vie concentrant les différentes fonctions urbaines (habitat, commerces, équipements et services). Les réflexions et aménagements incluant des secteurs centraux plus accessibles (nouveau cinéma et réaménagement de la Place Lavault, pôle santé et pôle multimodal de la gare, pôle emplois et pôle culturel) constituent les premières marqueurs de cette revitalisation, en lien avec une politique volontariste en matière commerciale (voir l'axe 3 « Conforter les polarités commerciales du territoire »). **La complémentarité des actions à mener est nécessaire à la revitalisation du centre-ville** : lutte contre la vacance et les logements insalubres (OPAH-RU), amélioration de l'animation, de l'image et du cadre de vie du centre, maintien des services de santé et des équipements (cinéma, médiathèque...), déplacements alternatifs à la voiture et gestion du stationnement, aménagements urbains (places), linéaires commerciaux...

La politique de contractualisation avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Poitou-Charentes constitue également un outil complémentaire pour engager une politique foncière en faveur de la revitalisation des centres. Les périmètres définis pourront permettre la réalisation concrète d'opérations de renouvellement urbain dans les centres.



Secteurs commerciaux, axe nord de Thouars

Limiter le développement commercial (secteur en noir)

Permettre le développement commercial du secteur de la Vasque et dans l'avenue Leclerc à proximité de la Place Lavault

> Consulter le projet de PADD du PLUi – notamment p.20-21 [ici](#)

# En conclusion

Carte en fin de document : principaux pôles commerciaux

Le sujet est d'actualité pour les territoires de la confluence ; chacun porte et suit des dispositifs variés. L'échange d'expériences a été très apprécié et pourra se poursuivre au besoin.

L'enseignement des expériences montre :

- le pragmatisme financier des actions, où l'entreprise et le propriétaire sont impliqués
- le jeu d'acteurs à associer pour aboutir
- l'articulation entre stratégie et opérationnel, par des actions immédiates et simples
- l'implication des usagers, en tant que potentiel preneur du lieu à restructurer
- l'inventivité nécessaire face aux évolutions constantes du sujet

Quelques pistes de travail sont apparues au cours des discussions lors des réunions et de la balade urbaine dans le centre de Baugé :

## Relayer le sujet par l'aménagement et l'urbanisme

- ▶ Préconisations centre/périphérie dans les documents d'urbanisme et de planification (PLUi, SCOT, Plans de déplacement ou de mobilités).
- ▶ Accompagner l'action foncière et immobilière
- ▶ Concilier avec l'approche patrimoniale de l'ABF

## Ouvrir sur de nouveaux outils qui répondent à l'évolution des pratiques

- ▶ La mobilité et le numérique comme générateur d'une nouvelle urbanité
- ▶ La place des circuits-courts et de l'agriculture alimentaire locale
- ▶ Les services aux publics comme éléments d'animation

notamment.

La discussion et l'échange restent ouverts via le réseau de la Confluence.

---

*Pour aller plus loin :*

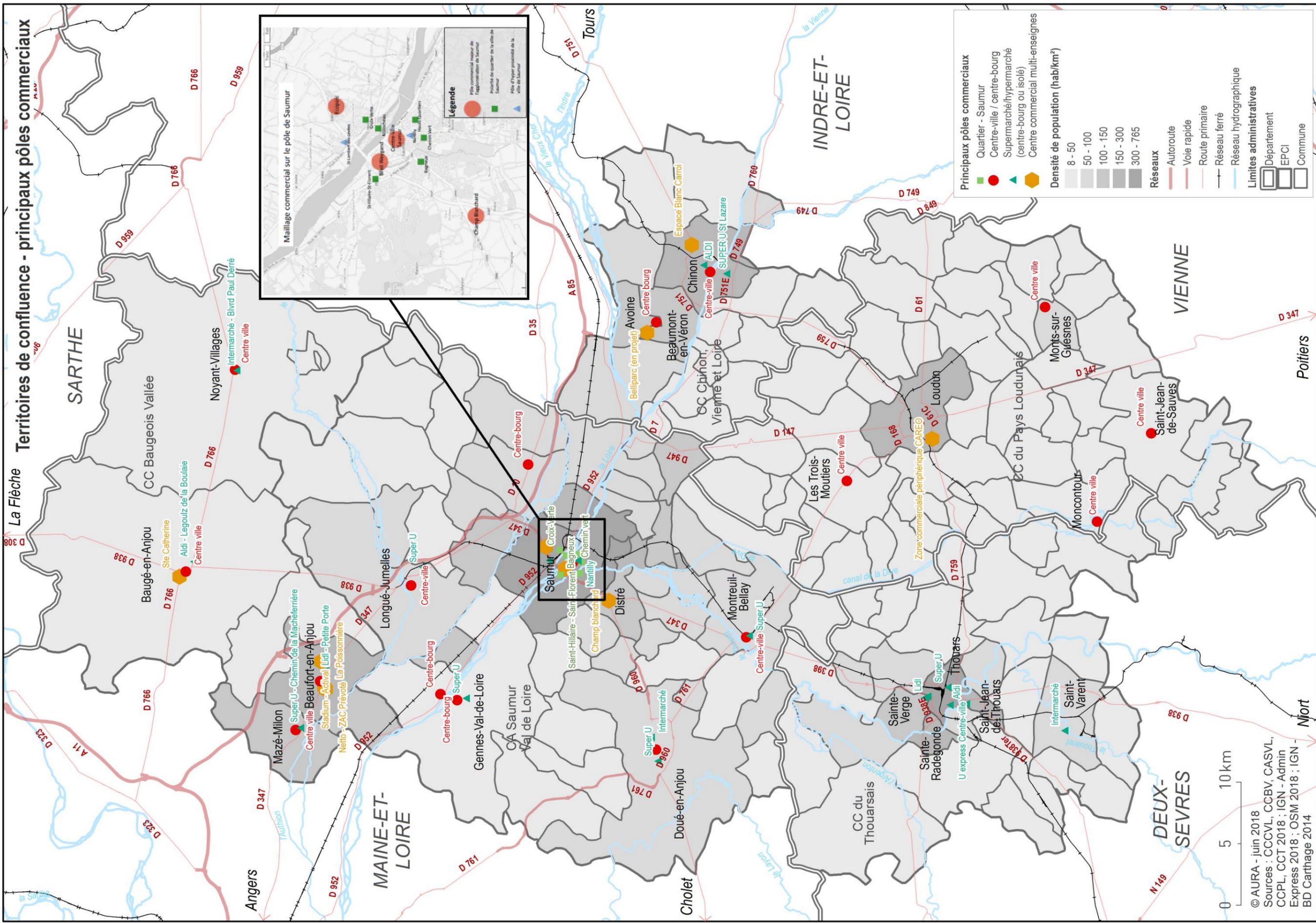
Fédération des SCoTs et AUGA : Téléchargez [ici](#) la bibliographie « SCOT et commerce »

Caisse des dépôts des territoires : Téléchargez [ici](#) le recueil d'expériences et dossier sur la revitalisation des centres villes

Gouvernement : accédez au portail « cœur de ville » [ici](#)

Le PNR Loire Anjou Touraine a créé un blog afin de relever différentes expériences, notamment sur l'implication des habitants et des usagers – nouveaux et actuels – dans la reconquête de leur ville. Consultez [ici](#)

# Territoires de confluence - principaux pôles commerciaux



**Principaux pôles commerciaux**

- Quartier - Saumur
- Centre-ville / centre-bourg
- Supermarché/hypermarché (centre-bourg ou isolé)
- Centre commercial multi-enseignes

**Densité de population (hab/km²)**

- 8 - 50
- 50 - 100
- 100 - 150
- 150 - 300
- 300 - 765

**Réseaux**

- Autoroute
- Voie rapide
- Route primaire
- Réseau ferré
- Réseau hydrographique

**Limites administratives**

- Département
- EPCI
- Commune

0 5 10 km

© AURA - juin 2018  
 Sources : CCCVL, CCBV, CASVL, CCPL, CCT 2018 ; IGN - Admin Express 2018 ; OSM 2018 ; IGN - BD Carthage 2014



PAYS LOUDUNAIS  
Communauté de Communes



**aura**  
agence d'urbanisme  
de la région angevine



## Ressources documentaires

- rencontre nationale des SCoTS 2018 – revues documentaires : <https://www.scoop.it/t/scot-et-commerce>
- travaux de la Confluence : rapport et comités de pilotage 2017-18
- Base ICODE – données 2013 / INSEE 2017
- Échanges et visites du 3 juillet 2018 à Baugé

Cartographies et statistiques : Agence d'urbanisme de la Région angevine

Référents de l'échange d'expérience : Monique Chayé CC Chinon Vienne et Loire / Anais Pellé CC Baugeois Vallée

Réalisation de la synthèse : Anne-Cécile Moron -coordinateur du groupe local > CA Saumur val de Loire - 11 rue du Maréchal Leclerc - CS 54030 – 49408 SAUMUR CEDEX - ac.moron@agglo-saumur.fr - tel : 02 53 93 50 77