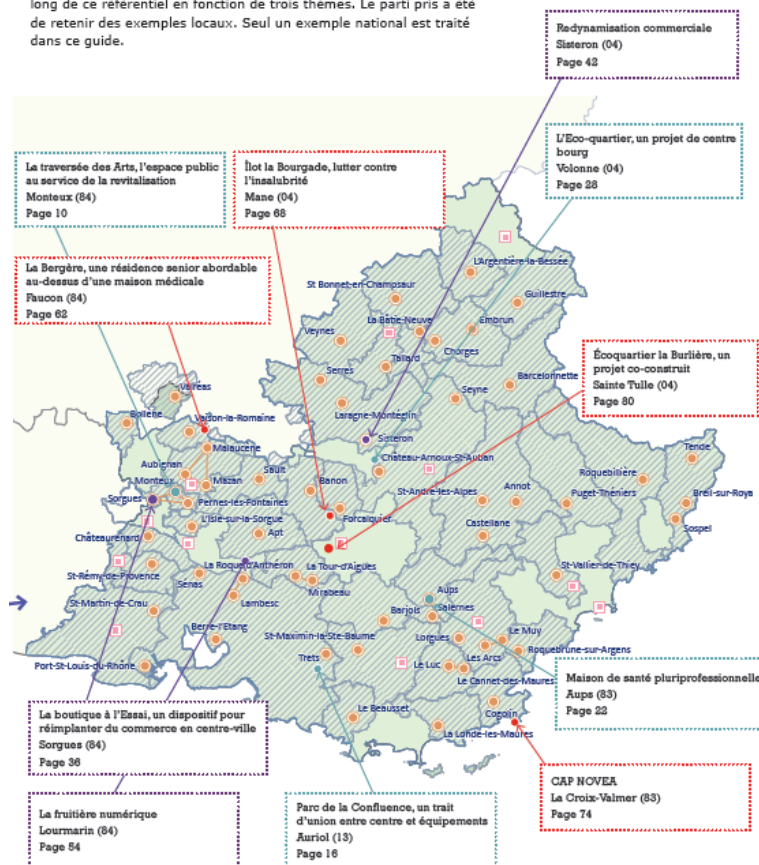


# Référentiel PVD

## Exemples de bonnes pratiques pour les Petites Villes de Demain

Les exemples localisés ci-dessous sont traduits et analysés tout au long de ce référentiel en fonction de trois thèmes. Le parti pris a été de retenir des exemples locaux. Seul un exemple national est traité dans ce guide.



- Thème 1 : Cadre de vie et services
- Thème 2 : Revitalisation économique et commerciale
- Thème 3 : Qualité d'habiter

# INTERVIEW DE CHRISTIAN GROS MAIRE DE MONTEUX

© AURAV

## Pourquoi avoir mis en place ce projet ?

Dans les années 1995, la ville a connu une fermeture importante des commerces du centre-ville. Dans une démarche commune, la mairie et les commerçants, appuyés par la CCI ont porté une stratégie commerciale pour s'inscrire dans une logique de galerie marchande à ciel ouvert : le tour de ville.

La mairie a aidé les commerçants du centre à se délocaliser sur le tour de ville afin d'être plus visibles en rachetant des boutiques. Néanmoins, cette migration a entraîné une désertification du centre-ville. La mairie a poursuivi une politique d'acquisition foncière dans le centre-ville pour y réinstaller des familles. Toutefois, la dégradation du marché immobilier et le manque d'attractivité du centre-ville, n'ont pas permis d'attirer de nouveaux résidents. Les élus ont alors décidé de redonner de la vie et de l'attractivité au centre-ville en créant la Traversée des Arts.

## Comment vous y êtes-vous pris ?

Le projet porte sur l'animation des façades d'immeubles par du trompe l'oeil afin d'attirer la population suivant un axe majeur traversant du Nord au Sud le centre historique. La ville a poursuivi ses acquisitions foncières en rachetant les

friches du centre, en vue d'y intégrer des artisans d'art. En 2010, un manager de centre-ville est embauché et l'association Monteux Coeur de Ville est créée afin de trouver des artistes et commerçants souhaitant s'implanter dans la traversée des Arts. En 2016, une convention tripartite est passée entre la ville, l'intercommunalité et la SPL Territoire 84 pour une durée de 15 ans. L'outil choisi est alors la concession d'aménagement et a pour objet la requalification du centre ancien par la restructuration d'îlots, l'aménagement de places et espaces publics et la reprise des réseaux et de la voirie.

La ville cède à la SPL le foncier acquis précédemment en vue de sa rénovation. La SPL porte les études, le recyclage urbain et l'aménagement des espaces publics. L'intercommunalité réalise les travaux sur la voirie.

Le projet se décompose en trois phases de 2016 à 2028. La première s'est achevée en 2020 et accueille aujourd'hui 8 ateliers d'artisans d'art, 11 meublés de tourisme et un restaurant brasserie. Aujourd'hui, la ville poursuit sa Traversée des Arts en lançant la deuxième phase et continue sa réflexion marketing autour d'un tiers lieu à dominante culturelle.



## LES PARTENAIRES :



Intervention sur les espaces publics



Intervention sur le patrimoine bâti



Travail partenarial avec l'Architecte des Bâtiments de France



Subventions accordées pour lutter contre les îlots de chaleur



Concession d'aménagement tripartite avec la ville de Monteux et la CCSC

La traversée des Arts



Portage foncier de certains bâtis



Association de centre ville (PPP) animation et accompagnement pour faciliter l'installation des artisans

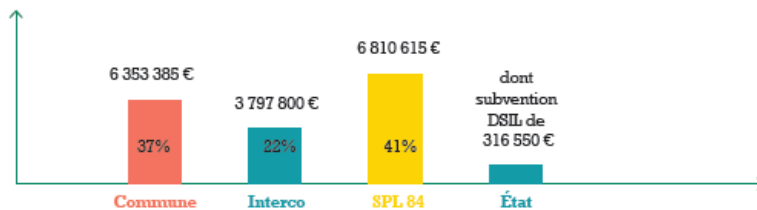


Appui à la stratégie commerciale



Prêt accordé sur 50 ans avec différé d'amortissement de 5 ans

## LES FINANCEURS :



Pour un coût total de l'opération (pour les 3 phases) de 16 961 800 € HT.



À partir des années 2000

DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE POUR REDONNER DE LA VIE AU CENTRE ANCIEN

POLITIQUE D'ACQUISITION FONCIÈRE PORTÉE PAR LA VILLE

RECRUTEMENT MANAGER DE CENTRE-VILLE ET CRÉATION DE MONTEUX COEUR DE VILLE EN 2010

2016

CONSTITUTION D'UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT CESSON DU FONCIER À LA SPL 84

RÉALISATION DES

CONCERTATION

2018

INTÉGRATION D'UN PROGRAMME DE VÉGÉTALISATION

ÉTUDES PRÉALABLES

PROSPECTION POUR DES ARTISANS D'ART

RÉUNION PUBLIQUE PENDANT LE CHANTIER

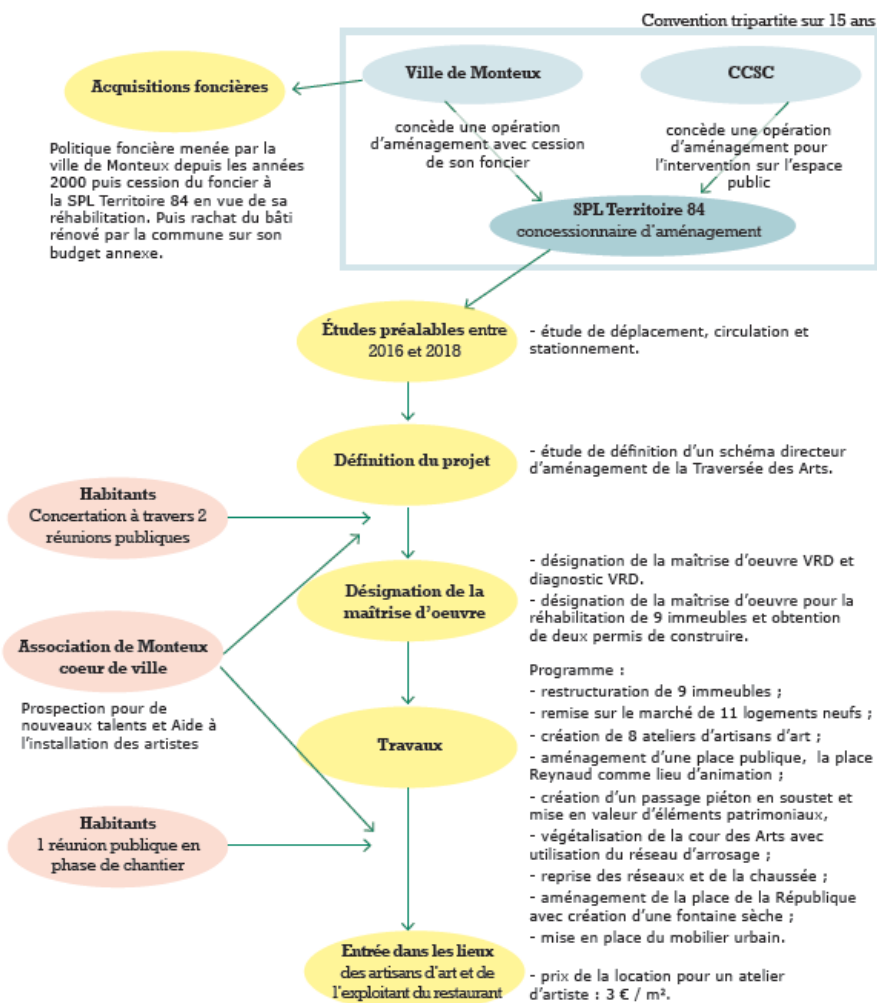
TRAVAUX PHASE 1

INSTALLATION DES ARTISANS D'ART

2020

# EN PRATIQUE :

## Le montage de l'opération pour la phase 1 à partir de 2016



### Le + du projet :

Depuis les années 2000, la commune de Monteux a engagé une politique d'acquisition foncière volontariste, portée par un budget annexe, suite à un effondrement du marché immobilier dans son coeur de ville.

La commune a obtenu un prêt de la Banque des Territoires pour un montant de 2 000 000 €, à un taux de 1,1% avec un différé d'amortissement sur 5 ans. Les recettes des parkings de la ville ont aussi été mobilisées pour financer l'acquisition foncière.

L'objectif pour la ville était que le **budget annexe s'auto-finance**. Pour cela, après avoir cédé le bâti à la SPL en vue de sa rénovation, la ville de Monteux est redevenue propriétaire des immeubles réhabilités, percevant ainsi les nouveaux loyers. De cette manière, elle a très rapidement disposé d'un effet levier de 1 à 5 entre les dépenses dues à l'emprunt et les recettes perçues grâce aux loyers. De plus, la réhabilitation des premiers immeubles a eu pour objectif d'insuffler une dynamique propre à inciter les investisseurs à réinvestir le centre ancien.

### Le conseil :

L'avantage d'**externaliser le financement** a permis de ne pas budgéter l'opération dans les comptes de la mairie et de bénéficier du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la SPL84 pour le suivi du bilan prévisionnel.

Le **portage foncier** reste un élément compliqué à supporter pour les communes. C'est pourquoi la ville de Monteux souhaite diminuer l'impact de ce dernier. Elle travaille actuellement de manière collective à la création d'une **foncière à l'échelle du Département**, qui pourrait ainsi soulager les communes dans le portage foncier. De cette manière, la ville pourrait davantage investir dans l'animation du centre-ville.



AVANT



© SPL Territoire 8

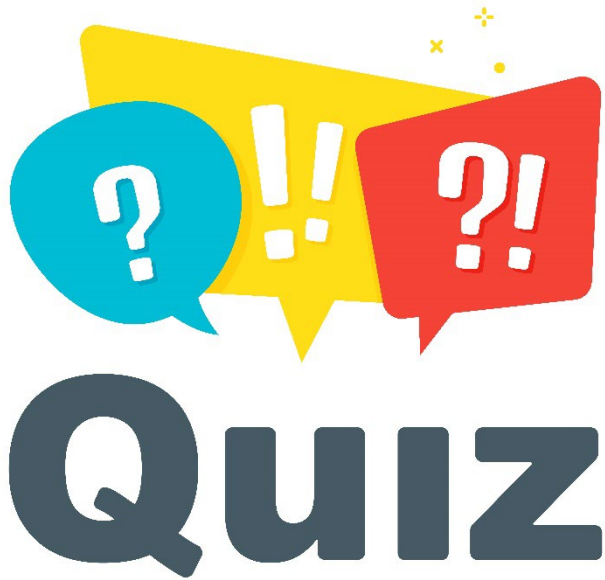


APRÈS

Auparavant utilisée comme parking, la place de la République a été réaménagée pour laisser davantage de place aux piétons. Des fresques murales et du mobilier urbain animent la place au côté d'ateliers d'artistes et du polychrome (café artistique associatif). Un travail de végétalisation de l'espace public a été réalisé.

© SPL Territoire 84

# Le stationnement a un impact important sur la circulation & sur la qualité du cadre de vie



Quelle est la part de la circulation automobile en ville causée par les voitures qui recherchent une place de stationnement ?

**A/** 1 %

**B/** 2 à 5 %

**C/** 5 à 10 %

# Voiture & stationnement en ville : un impact important sur la circulation & un enjeu majeur en matière de qualité du cadre de vie

## UNE SURFACE IMPORTANTE OCCUPÉE PAR LA VOITURE EN VILLE

Des emprises au sol très différentes en fonction des véhicules :



**Voiture**  
10 m<sup>2</sup>



**Moto**  
2 m<sup>2</sup>



**Vélo**  
0.7 m<sup>2</sup>

### 5 à 10 % :

La part de la circulation urbaine engendrée par les véhicules en recherche de stationnement  
(Source : Sareco.fr)

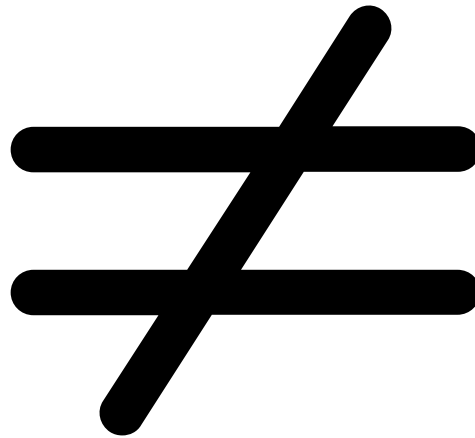
### PARKING



# Attention aux idées préconçues !

Un des constats qui ressort est la différence entre :

RÉALITÉ



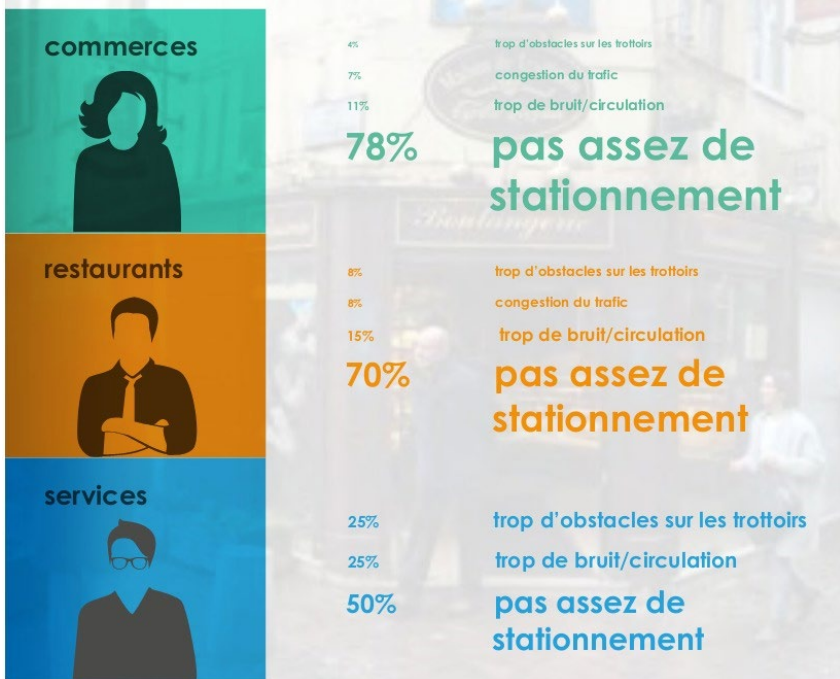
VISION DES  
HABITANTS ET  
COMMERÇANTS



# Exemples d'enquêtes sur le commerce à Rouen

## Vision des commerçants :

Ce que pensent les commerçants : les freins au shopping  
Echantillon Centre ville, Rouen [N=44, n=44 ; C=64]



Micros-trottoirs  
Echantillon Centre ville, Rouen  
© Bfluid, 2016

## Ce que disent les clients :

Ce que disent les clients : les freins au shopping  
Echantillon Centre ville, Rouen [N=834; n=616 ; C=1'637]



Enquête iPad  
Echantillon Centre ville, Rouen  
© Bfluid, 2016

# Exemples d'enquêtes sur le commerce au Thor



## Ce que pense les **commerçants** :

En matière d'aménagement urbain, qu'est ce qui pourrait inciter les clients à venir plus souvent dans le centre-ville ?

**65 % Plus de places de stationnement**

- 13 % Des espaces apaisés avec moins de bruits et de voitures
- 13 % Des animations éphémères dans les rues du centre-ville
- 10 % Plus d'espaces pour les piétons
- 10 % Plus de végétalisation (arbres, espaces plantés, ...)



## Ce que pense les **clients** :

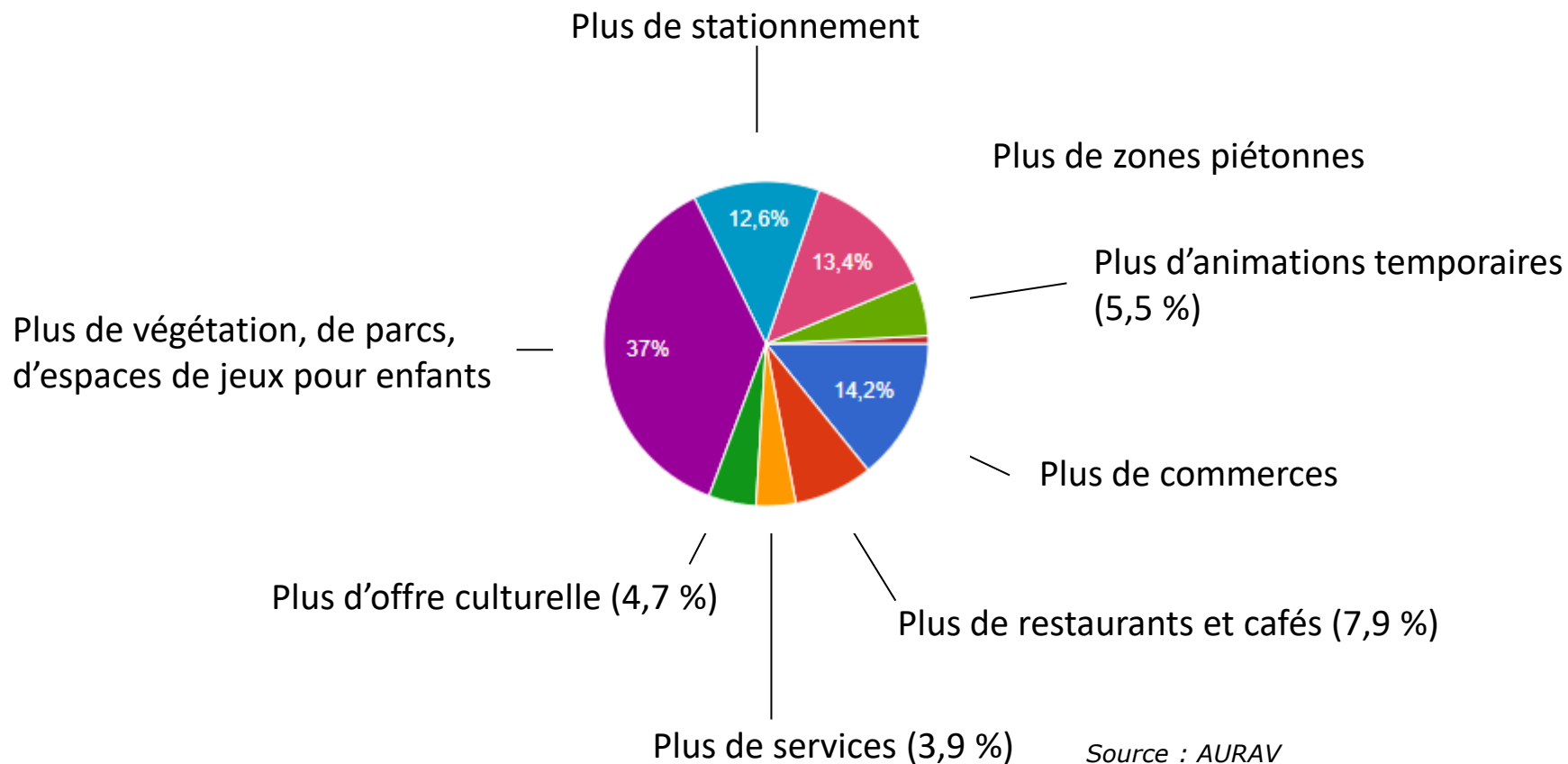
En matière d'aménagement urbain, qu'est ce qui pourrait vous inciter à venir plus souvent dans le centre-ville ?

- 25 % Plus de végétalisation (arbres, espaces plantés, ...)**
- 24 % Plus de places de stationnement**
- 23 % Des animations éphémères dans les rues du centre-ville**
- 15 % Des espaces apaisés avec moins de bruits et de voitures
- 13 % Plus d'espaces pour les piétons

Source : AURAV

# Exemple d'une enquête à Pernes-les-Fontaines

> Que souhaitez-vous trouver en priorité sur le centre-ville ?



Source : AURAV

# Des distances appréhendées de manières différentes

Exemple de distances parcourues lors d'un parcours marchand dans 4 contextes différents :

Zone commerciale - le Pontet



Centre-ville de Vedène



Centre-ville de Caumont



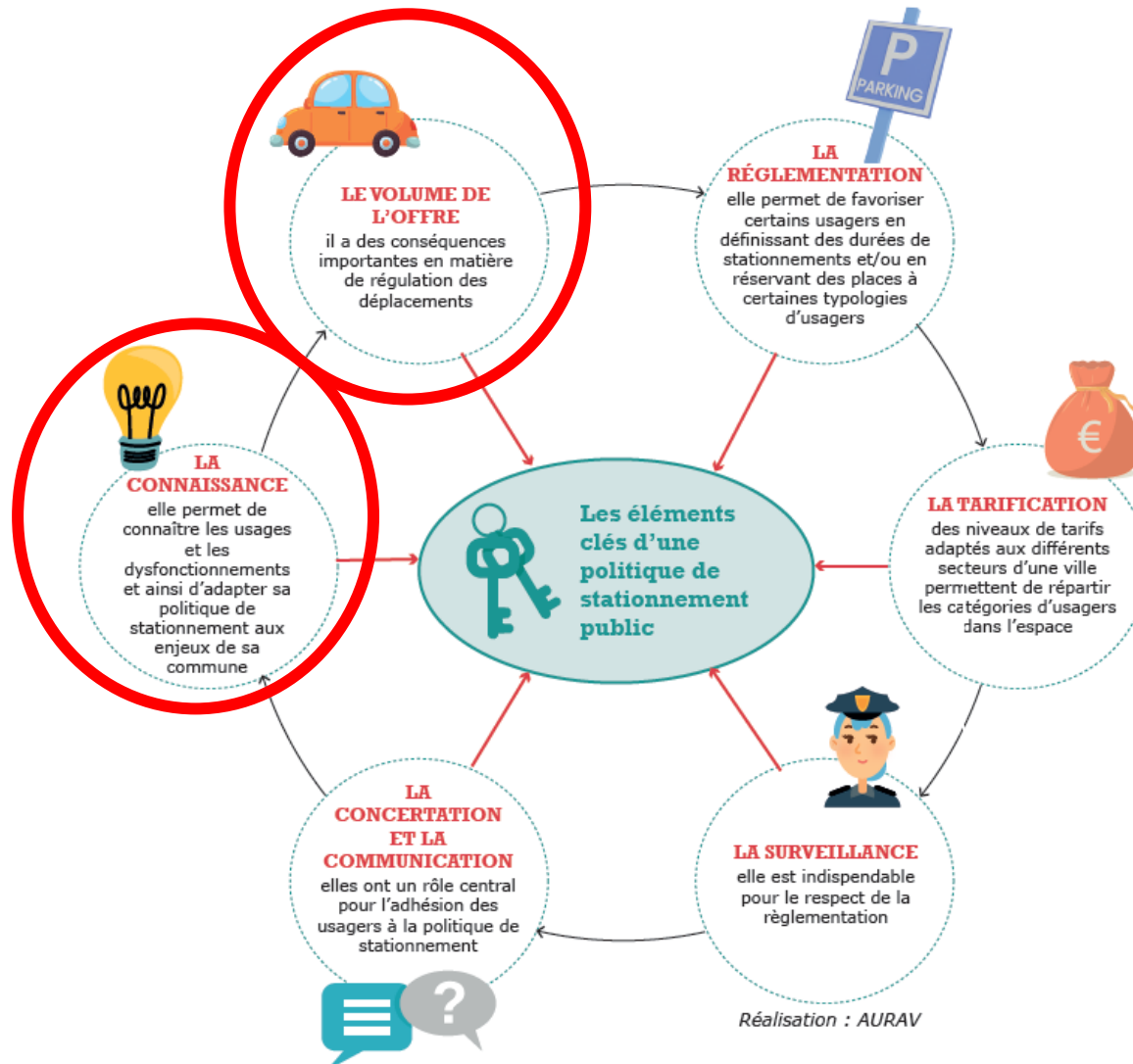
Centre-ville du Thor



# De la connaissance à la réglementation : chaque maillon est indispensable pour une politique de stationnement efficace



# De la connaissance à la réglementation : chaque maillon est indispensable pour une politique de stationnement efficace

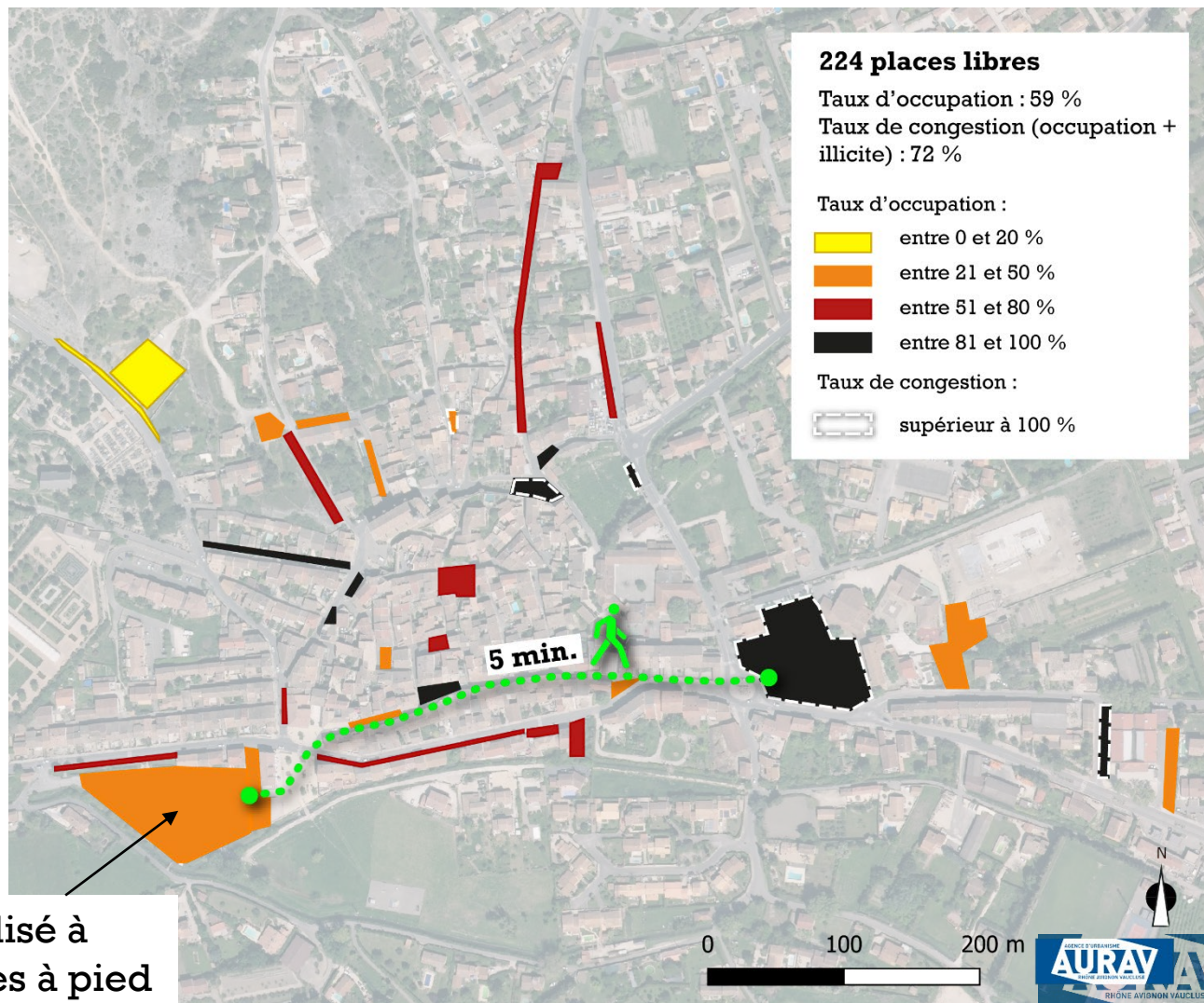


Réalisation : AURAV

# Exemple de la requalification d'espaces publics



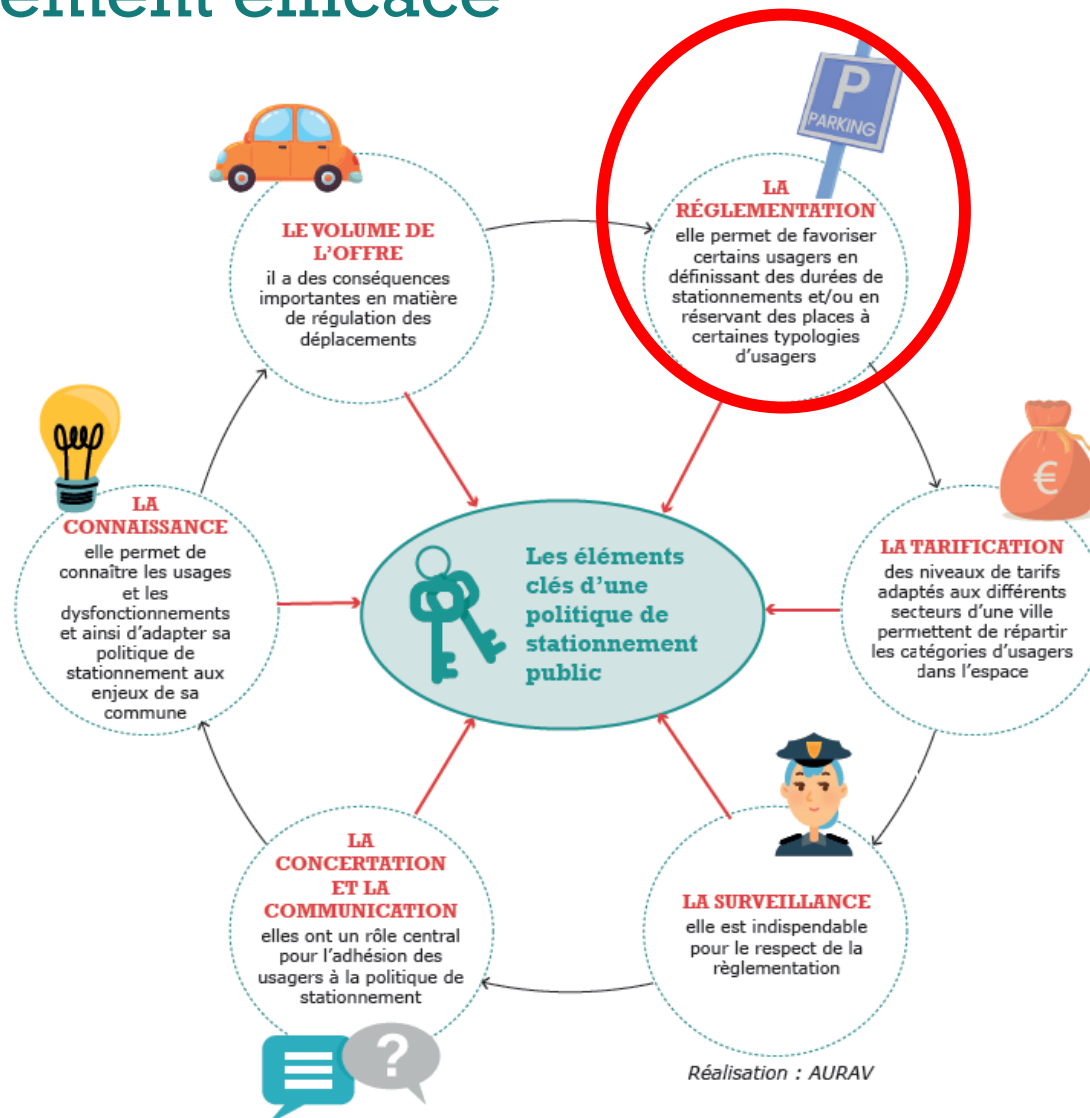
# Une vision d'ensemble nécessaire pour convaincre de la possibilité de supprimer des places de stationnement pour réaliser un aménagement qualitatif et végétalisé



1 secteur sous-utilisé à moins de 5 minutes à pied



# De la connaissance à la réglementation : chaque maillon est indispensable pour une politique de stationnement efficace



## Étape 1 : Adapter le type et la localisation du stationnement au type d'achat

“  
*On ne marche pas plus longtemps que la durée de son achat !*  
”

*David Lestoux, directeur  
du cabinet Lestoux et  
associés*

Type de commerce :

Tabac / Presse, boulangerie



Temps passé dans le commerce :

**- de 5 minutes**

Positionner une zone bleue de courte durée ou un arrêt minute à proximité immédiate du commerce

Magasin de vêtements



**15 à 30 minutes**

Stationnement gratuit, payant ou en zone bleue pouvant ne pas être situé à proximité immédiate du commerce

Restaurant



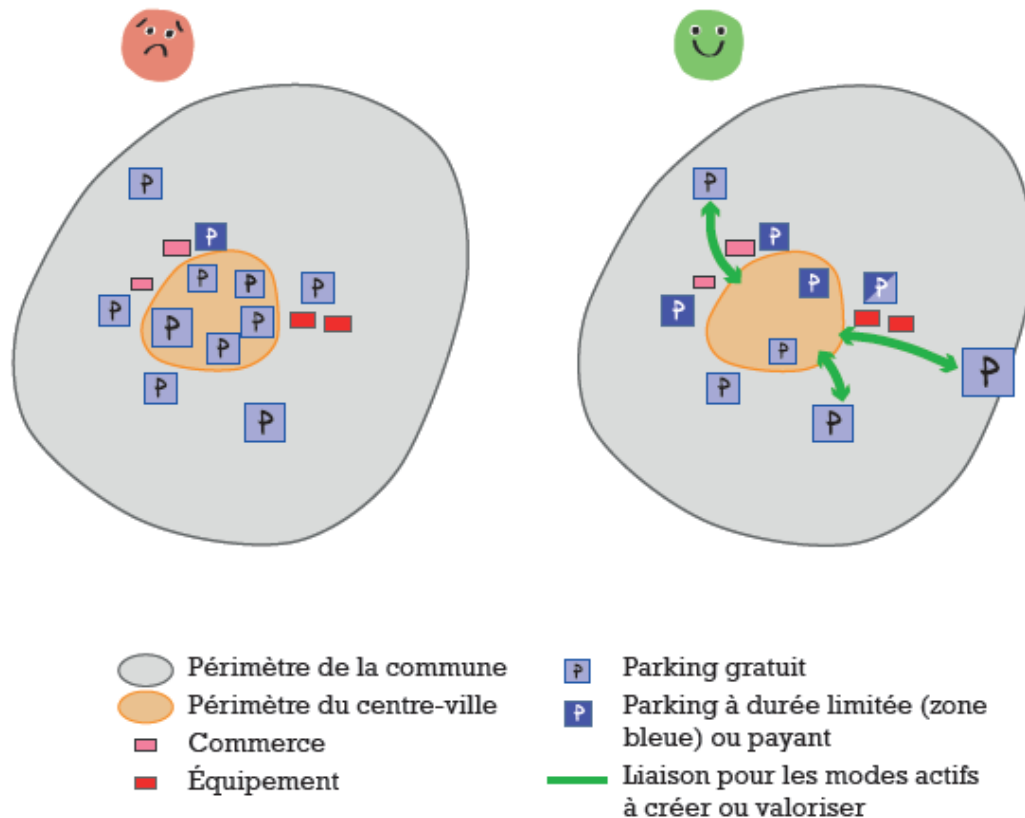
**1 à 2 heures**

Stationnement gratuit, payant ou en zone bleue pouvant ne pas être situé à proximité immédiate du commerce

## Étape 2 : Limiter la place du stationnement en centre-ville afin de retrouver un cadre qualitatif

### Les objectifs poursuivis

- diminuer la présence de la voiture en centre-ville tout en conservant des capacités de stationnement pour les chalandes et les habitants ;
- mettre en place du stationnement à durée limitée (ou payant) afin de permettre une meilleure rotation et d'augmenter les possibilités de stationnement au niveau des commerces et de certains équipements ;
- créer (ou aménager/agrandir) des poches de stationnement sécurisées en périphérie des centres et aménager (ou valoriser) des itinéraires pour les modes actifs depuis ces poches vers les centres.



## Le tour des remparts - Avignon



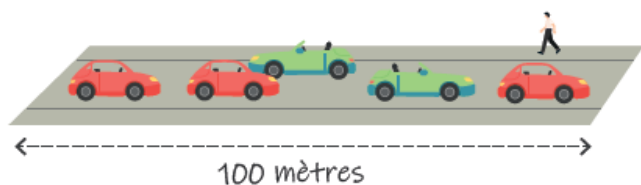
Source : AURAV

## DIMINUTION DU STATIONNEMENT SUR UNE RUE COMMERCANTE

Exemple de la requalification de la rue Mistral à Vedène qui a permis de créer un cadre de vie plus agréable et de redonner leur place aux piétons et cyclistes.



### Étape 3 : Aménager des liaisons douces lisibles, agréables et ombragées entre les zones de stationnement et les centralités

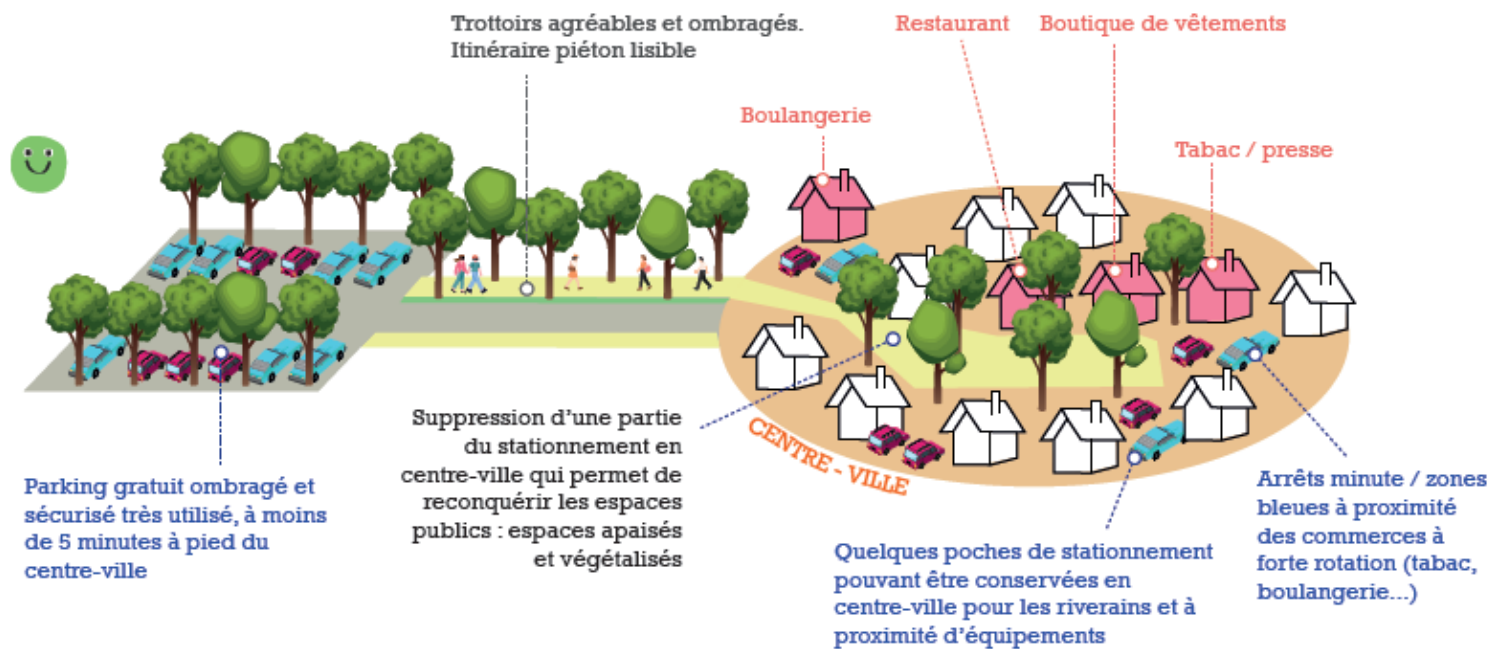
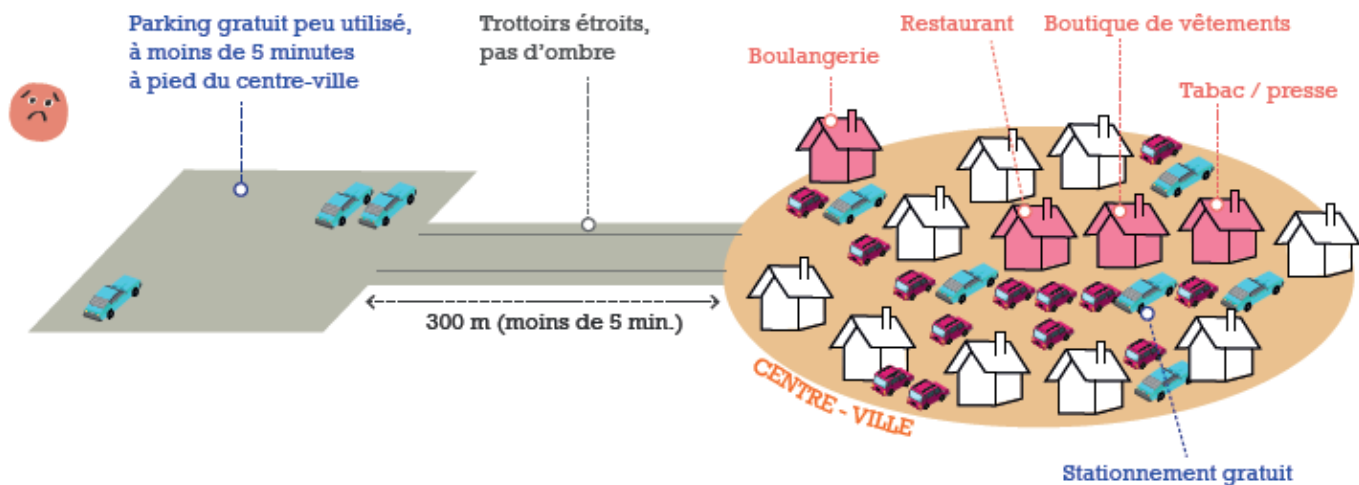


Nous sommes prêts à marcher davantage dans un cadre agréable, végétalisé et ombragé que le long d'une route très passante, sur un trottoir étroit et en plein soleil.



Source : AURAV

## Synthèse :

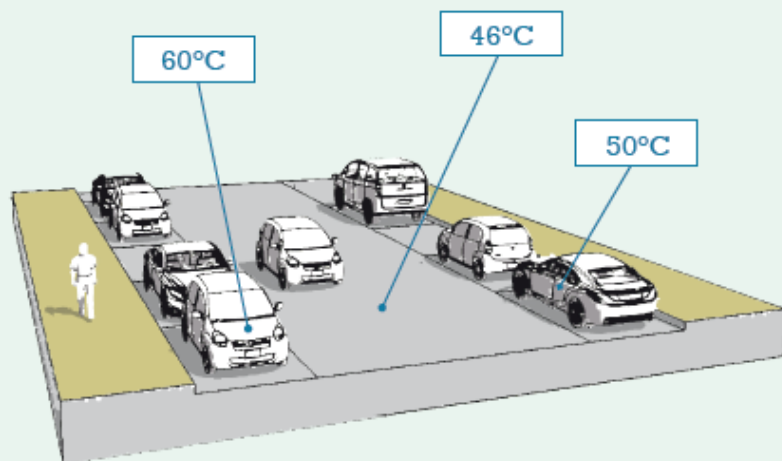


# La végétalisation, une solution pour diminuer les effets des îlots de chaleur urbains

Températures dans deux rues aménagées différemment au même moment de la journée

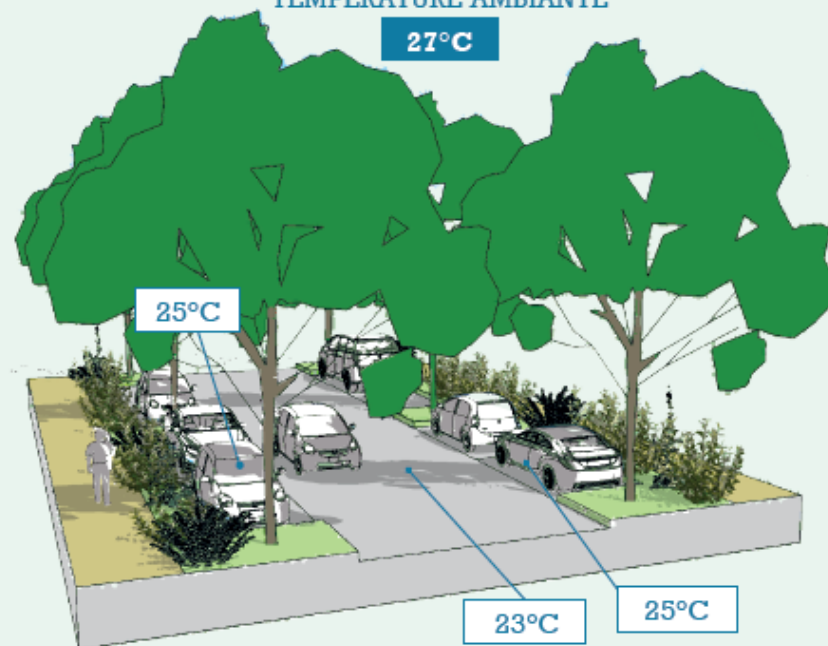
TEMPÉRATURE AMBIANTE

37°C



TEMPÉRATURE AMBIANTE

27°C



**10°C** d'écart dans la température ambiante entre une rue minérale et une rue arborée

**23°C** d'écart entre un même sol au soleil et à l'ombre d'un arbre

**35°C** d'écart entre une carrosserie de voiture au soleil et à l'ombre d'un arbre

Réalisation : AURAV - les températures ci-dessus correspondent à une synthèse de différents relevés et études menées par différents organismes en France (notamment relevés réalisés par la COVE - Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin - en 2019 ou publication réalisée par l'APUR en 2012, "Les îlots de chaleur urbains à Paris").