

# Club PLUi du 14 novembre 2019

## SYNTHÈSE DE VOTRE PRÉSENTATION

### **Quelques éléments de la revitalisation commerciale des centres des villes petites et moyennes –J-L. COUTAREL (CGET Massif Central)**

Procos<sup>1</sup>, dans une publication de juillet 2018, annonce une baisse de 5 % par an de flux d'entrée dans les magasins (montée des achats en ligne).

Le taux de vacance du commerce dans les centres-villes est passé de 6 % en 2010 à 13 % en 2017.

Il faut donc repenser la stratégie commerciale d'un centre-ville en tenant compte d'une situation fragilisée et fortement évolutive. Les modes d'exercice des activités commerciales vont très sensiblement évoluer par rapport aux modèles traditionnels.

Un centre-ville est considéré comme dynamique lorsqu'il remplit les 4 fonctions fondamentales qui lui sont allouées :

- fonction économique : lieu d'échange et d'emploi;
- fonction habitat : adapté aux évolutions des modes de vie;
- fonction de services : réponse aux besoins non marchands des habitants du bassin de vie;
- fonction d'identité : attachement au centre-ville, vu comme l'affirmation d'une singularité territoriale, facteur d'attractivité.

Le PLUi traduit le projet de territoire que portent les élus. De par les règles qu'il édicte, il peut orienter durablement la planification d'implantation des équipements publics et des équipements médicaux sur le territoire en orientant la spatialisation des équipements structurants.

La commune de la Réole est présentée comme exemple. Avec un peu plus de 4200 habitants, cette commune d'art et d'histoire a su devenir référente en construisant et en conduisant un projet de revitalisation de centre mobilisant les habitants et les acteurs professionnels, actuels et potentiels. Par exemple, les stationnements de véhicules ont été concentrés sur les quais de Garonne en grande proximité du centre. Les voies sont devenues partagées entre les différents modes de déplacement. Dorénavant, l'espace public n'est plus disponible pour le stationnement, uniquement pour les livraisons rapides.

Les commerçants sont satisfaits de l'évolution de la fréquentation de leur quartier et ne souhaitent pas un retour en arrière. Les réflexions ont continué et aujourd'hui ce sont 150 commerces qui sont présents dans la commune.

Les flux comme les livraisons ou la gestion des déchets sont aussi facilités, par cette acceptation du partage d'espace, de diminution globale des flux et de suppression des stationnements permanents.

Certains de ces éléments doivent être traduits dans le PLUi, outil majeur au service d'un centre-ville dynamique. La gestion des signes commerciaux et des façades commerciales est aussi un élément important du point de vue du maintien de la qualité architecturale des centres-villes. Si les activités sont importantes dans l'animation des centres, le soin apporté aux signes commerciaux contribue à l'attractivité de ces quartiers. Le PLUi doit être précisément articulé avec les documents spécifiques en matière de publicité et de protection du patrimoine.

Par exemple, il peut identifier des périmètres de localisation préférentielle des commerces pour recréer des effets de continuités commerciales. Les capacités de densification et dé-densification, l'association des fonctions inhérentes aux quartiers-centres des villes, les types d'habitat, la gestion des flux et stationnements sont autant d'enjeux qui doivent être pensés pour faire revenir des usages sans dénaturer le cœur du territoire.

Au regard de ces éléments, le PLUi est un outil important pour traduire les volontés de revitalisation des centres.

---

1 Procos est la fédération représentative du commerce spécialisé (260 enseignes). Exemple de publication avec le palmarès PROCOS 2018 des centres-villes commerçants les plus dynamiques (Tours en position n°1 [https://www.procos.org/images/procos/presse/2018/procos\\_palmares-2018.pdf](https://www.procos.org/images/procos/presse/2018/procos_palmares-2018.pdf))