



Se mobiliser pour une ville durable

Support d'atelier interactif issu de la journée régionale du r2d2
12 décembre 2006

- les cadres de jeux sont libres d'utilisation. L'ensemble des logos devront être apposés sur les documents. L'animateur du r2d2 devra être averti -





Atelier 3 : Revitalisation d'un centre historique : entre patrimoine et économie

Cas inspiré des travaux de la ville de Romans-sur-Isère

Réalisation technique des supports de jeu :
Luc Blanckaert, Autremen, CEPEC, Asconit

Situation de départ

La ville de Chaussant

Chaussant-sur-Rivière est une ville ancienne, de 33 000 habitants, dont le centre ancien est blotti sur une pente descendant vers la rivière.

Chaussant s'est développée dès le Moyen-Âge grâce à des activités de tannerie et de traitement du cuir, qui déboucheront sur le développement de l'industrie de la chaussure. Le centre historique est étendu et outre un réseau de ruelles médiévales, comprend de très nombreux hôtels particuliers du XVII inscrits au Patrimoine.

Le centre historique

En cinquante ans, le centre commerçant s'est déplacé le long des axes d'accès à la ville, près des quartiers d'habitation et de la gare.

Le peu de luminosité et les lourdes contraintes architecturales imposées sur ce centre historique freinent les investisseurs potentiels. Résultat, le centre se désertifie et le patrimoine magnifique de la ville se dégrade petit à petit. Les boutiques périclitent faute de clients, dans un quartier dont les façades murées découragent le passage.

Situation de départ : vue d'ensemble du centre ville ancien de Chaussant

- Ces deux cartes du centre ancien de la ville de Chaussant indiquent les différents périmètres de l'OPAH visant en particulier à réhabiliter l'habitat dégradé et à résorber l'habitat insalubre



- Légende
- Périmètre d'exclusion
 - Périmètre OPAH
 - OPAH soutenue
 - Immeubles réhabilités
 - Résorption de l'habitat insalubre (RHI)

Situation de départ (suite)

Définir les orientations du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) offre l'occasion de définir les orientations générales souhaitées pour le centre ancien.

Une concertation se met en place pour le centre ville : comment concilier la préservation du patrimoine ancien du centre ville, en faire un atout touristique et économique, faciliter le développement des activités commerciales et culturelles dans ce quartier et en même temps y réhabiliter un habitat de qualité ?

Réunion de concertation

La réunion organisée par la mairie devra dégager des orientations de travail et les principales mesures concrètes à mettre en œuvre pour redynamiser le centre ancien.

Participent à cette réunion :

- la mairie
- l'agence Urbacité
- Les commerçants du centre ancien
- les occupants de la maison du Mouton*
- le collectif des propriétaires.

* Récemment, un péril imminent constaté par expert a conduit la ville à demander l'expulsion des occupants de la « maison du Mouton », un groupe de jeunes menant des activités culturelles dans ce lieu avec l'accord du propriétaire.

Situation de départ (suite)

Votre invitation à la réunion

Madame, Monsieur,

Notre ville possède un centre historique étendu avec un patrimoine bâti d'une réelle valeur historique. Cependant, comme vous le savez, ce centre ville ne présente pas l'attractivité qu'il mérite, car le patrimoine est particulièrement dégradé, sa réhabilitation ou son entretien posent de nombreuses questions, et finalement notre centre ancien se dévitalise. Comment concilier la préservation de ce patrimoine, en faire un atout touristique et économique, faciliter le développement des activités commerciales et culturelles dans ce quartier et en même temps y réhabiliter un habitat de qualité ? Voici quelques-unes des questions que je souhaiterais évoquer avec vous.

C'est pourquoi je vous propose de participer à la réunion d'une commission spécifique sur ces différents aspects de l'avenir de notre centre ancien. Il s'agit bien sûr pour nous d'envisager l'avenir du quartier, de sa population, de ses activités économiques et culturelles, en prenant en compte spécifiquement les questions liées à la préservation d'un patrimoine historique. Cette réunion aura pour objectifs de déterminer les orientations de travail et les principales mesures concrètes à mettre en œuvre pour redynamiser le centre ancien dans une perspective de développement durable.

J'invite chacun d'entre vous, sur la base d'éléments concrets et factuels, à exprimer des propositions et recommandations objectives et réalistes, en se reportant à son expérience, à ses convictions, à son sens des responsabilités collectives pour conduire la commission vers un projet raisonné de politique durable du territoire.

Dans l'attente de vous retrouver, je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le maire.

Les personnages : le maire de Chaussant-sur-Rivière

Position et contraintes

*Pendant la phase de
préparation, pensez à
renforcer l'identité de votre
personnage : choisissez-lui un
nom, un âge, un style, une
histoire ...*

- Souhaite re-dynamiser le centre ancien
- Veut résorber l'habitat insalubre dans le centre ancien, pour l'amélioration des conditions de vie des habitants
- Veut faire évoluer l'image de sa commune (dimension touristique et économique)
- Souhaite trouver le moyen de concilier la protection du patrimoine, le développement économique et la prise en compte de la dimension sociale de l'habitat

Le maire de Chaussant (suite)

Compléments en vue de l'animation de la réunion

Le maire sera l'animateur de la réunion.

À ce titre, il devra notamment veiller à :

- rappeler la question posée en début de réunion, à savoir : "définir des orientations de travail et les principales mesures concrètes à mettre en œuvre pour redynamiser le centre ancien dans une perspective de développement durable"
- permettre à chacun de s'exprimer
- clôturer le débat par une prise de décision ou un relevé de conclusions.

Le maire de Chaussant (fin)

Relevé de propositions en fin de réunion du 12/12/06

Orientations et
mesures concrètes
pour le centre ancien

Les personnages : l'Agence Urbacité

Position et contraintes

Pendant la phase de préparation, pensez à renforcer l'identité de votre personnage : choisissez-lui un nom, un âge, un style, une histoire ...

- A réalisé un état des lieux de la situation en centre ville
- Considère essentielle la valeur patrimoniale du centre ancien de Chaussant, souhaite donc agir pour défendre et promouvoir ce patrimoine historique
- Porte également un intérêt particulier aux finalités du développement durable (voir page suivante) et souhaite limiter la place de la voiture en centre ville
- Urbacité est une jeune agence, et considère la rénovation du centre de Chaussant comme une référence professionnelle pour son avenir : est donc très motivée pour aboutir.

L'Agence Urbacité (suite)

Compléments concernant le développement durable

L'Agence Urbacité, en cohérence avec l'Agenda 21 de la ville, propose que le projet retenu pour le centre ancien de Chaussant se réfère aux cinq finalités de développement durable du MEDD :

- lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- préservation de la biodiversité, protection et gestion des milieux et des ressources
- épanouissement de tous les êtres humains
- cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations
- dynamique de développement suivant des modes de consommation et de production responsables

Les personnages :

l'Association des commerçants du centre ancien

Position et contraintes

- Les commerçants veulent inciter les clients à revenir dans le centre ancien
- Dynamiser l'activité économique
- La question de la place des voitures : les commerçants apprécient le stationnement payant, qui favorise la rotation des voitures, donc de la clientèle
- Un bon nombre des commerçants n'habite plus le centre ville et souhaite pouvoir se garer à proximité de son commerce.

Pendant la phase de préparation, pensez à renforcer l'identité de votre personnage : choisissez-lui un nom, un âge, un style, une histoire ...

La clientèle du centre de Chaussant est de quatre types : habitants du centre ancien, habitants de la ville haute, clients du centre commercial, touristes visitant le musée de la chaussure.

Les personnages : les occupants de la maison du Mouton

Position et contraintes

La maison du Mouton est un lieu autogéré qui accueille des activités culturelles multiples depuis deux ans dans le centre historique. Une convention d'occupation a été signée avec le propriétaire des lieux. La façade est classée au patrimoine historique, et n'est pas entretenue.

Une procédure de péril imminent a été mise en place, conduisant à l'expulsion des occupants.

- Développer des activités culturelles
- Veulent pouvoir continuer à profiter de locaux gratuits
- Militent pour un centre ville animé et pas un centre ville musée, véritable carte postale morte.

Pendant la phase de préparation, pensez à renforcer l'identité de votre personnage : choisissez-lui un nom, un âge, un style, une histoire ...

Les personnages : le collectif des propriétaires

Position et contraintes

Dans le centre ancien cohabitent des personnes âgées et de jeunes actifs aux faibles revenus. Le prix du logement en centre ville ne cesse d'augmenter : si les plus riches promoteurs immobiliers achètent le centre ville, que vont devenir les vrais chaussantais ?

- Ne veulent pas vendre malgré la vétusté des logements, ou être relogé dans le centre ville dans des conditions similaires
- Très attachés à leur quartier, mais se sentent exclus du reste de la commune, du fait de l'enclavement du quartier

Pendant la phase de préparation, pensez à renforcer l'identité de votre personnage : choisissez-lui un nom, un âge, un style, une histoire ...