



REGARDS

HABITAT
JUILLET 2020 | N°96

LES CENTRES DES VILLES ET VILLAGES

Enjeux et perspectives
pour Aix-Marseille-Provence

Témoins des transformations et des évolutions de nos villes, les centres ont été progressivement érigés au rang de territoires prioritaires. Leur reconquête anime de nombreux débats. La montée en puissance des enjeux de revitalisation des centres des villes et des villages illustre bien la volonté partagée de les replacer au cœur d'un système territorial. Elle s'accompagne d'un foisonnement de dispositifs, d'acteurs... Consciente des enjeux qui pèsent sur ses centres-villes, la métropole s'inscrit dans cette dynamique en préfigurant son propre dispositif. Afin de l'accompagner dans la compréhension des enjeux, elle a sollicité les agences d'urbanisme dans l'élaboration d'un diagnostic territorial. A travers ce Regards, l'Agam livre une analyse sur la situation des centres-villes de la métropole, leurs dynamiques, leurs enjeux et leurs perspectives. Alors, quelle est réellement la situation des centres de notre territoire ?



ÉDITORIAL

Pour beaucoup d'entre eux fragilisés à la suite des dynamiques centrifuges à l'œuvre à partir des années 80-90, les centres-villes font aujourd'hui l'objet de toutes les attentions de la part des pouvoirs publics locaux et nationaux.

Un large consensus s'est fait jour pour considérer que c'est bien d'une approche opérationnelle globale et transversale dont ils ont besoin, car loin de se limiter à la seule dimension commerciale, leur revitalisation exige d'apporter des réponses adaptées en termes d'habitat, d'emploi, d'animation, de mobilité, de services aux habitants, d'équipements, de projets d'aménagement, de culture...

Une même convergence semble aussi s'installer sur la nécessité de travailler sur la qualité de la relation des centres avec les autres espaces environnants dans une lecture globale du territoire communal, voire intercommunal.

C'est un chantier colossal qui s'ouvre et qui doit prendre toute sa place dans la refondation de l'action publique au service d'un meilleur équilibre territorial.

À travers ce *Regards*, l'Agam a souhaité apporter un premier diagnostic des centres et souligner leur grande diversité.

LES CENTRES-VILLES, RÉVÉLATEURS DE TENDANCES ÉMERGENTES

Avec les centres, la prise de conscience d'un modèle en panne et défaillant est totale. Étroitement liée à celle-ci, la volonté de faire différemment s'affirme. S'ouvre une nouvelle ère du « re » : « re »-vitaliser, « ré »-inventer, « re »-nouveau...

LES CENTRES, VITRINE DU « RENOUVEAU » DES PROCESSUS D'INTERVENTION

La dévitalisation des centres-villes est engagée depuis plusieurs années : attractivité en berne, paupérisation, déprise commerciale... La prise de conscience, plus récente de l'urgence à agir positionne désormais les centres au cœur des enjeux nationaux et locaux. De nombreux programmes et dispositifs ont été développés ces derniers mois : Action cœur de ville, Réinventons nos cœurs de ville, Petites villes de demain... De même, « la priorité aux centres » se traduit dans la législation avec le déploiement de nouveaux outils (opérations de revitalisation du territoire - ORT, principes de « bonus » pour l'intervention dans les centres...). Les acteurs se positionnent (Banque des territoires, monde associatif...), des filières professionnelles se structurent et des métiers s'organisent (manager de centre-ville, opérateurs spécialisés...).

CATALYSEURS DE LA « RÉVOLUTION » DES PRATIQUES PROFESSIONNELLES

Au-delà d'une prise de conscience, ce foisonnement témoigne de la révolution des pratiques professionnelles. Le constat est clair : la dévitalisation des centres relève de mécanismes complexes et c'est sur tout un système qu'il faut agir. Hors des sentiers battus, cet impératif bouleverse les modes d'intervention. Il ne suffit plus seulement d'intervenir, il faut le faire différemment.

Trois priorités opérationnelles émergent. En premier lieu, la transversalité qui est devenue un incontournable des interventions sur les centres-villes. Sortir du « silo », tel est le maître mot. Cela interpelle directement la capacité à « faire projet ». Porter collectivement, techniquement et politiquement, des perspectives pour les centres, voilà la deuxième priorité. Enfin, l'intervention sur les centres-villes implique de renforcer les modalités de coordination des acteurs et d'articulation des dispositifs. De la sorte, elle bouleverse les habitudes de travail parfois cloisonnées et fixe un nouveau cadre.

COMPRENDRE POUR AGIR

La Métropole Aix-Marseille-Provence a bien saisi ces enjeux. Même si elle n'est pas éligible aux dispositifs nationaux tels que Cœur de ville, avec ses partenaires, elle organise sa stratégie autour de ses priorités. Avec la construction de son propre dispositif d'intervention, elle affiche ses ambitions, donner « Envie de ville ».

AVANT L'ACTION, CONNAÎTRE LA SITUATION

Si les ambitions sont annoncées, quelle est la situation des centres-villes du territoire ? Quels leviers d'intervention ? Dans le cadre de la démarche Envie de ville, l'Agam a apporté son expertise en élaborant un diagnostic territorial du potentiel de réinvestissement des centres de la métropole. Plus précisément, les analyses réalisées ont concouru à préciser les enjeux territoriaux et thématiques d'une politique de réinvestissement des centres. Ces travaux, démarrés en septembre 2018, ont pris le contrepied des analyses classiques. Avec 119 centres dont certains comptant moins de 6 hectares et d'autres plus de 1 000, comment analyser finement chacun d'entre eux ? Afin de comprendre les atouts, les faiblesses, les évolutions mais aussi les perspectives des centres et face à cette extrême diversité de situations, l'agence s'est concentrée sur l'identification et l'analyse des mécanismes de fonctionnement des centres. Elle a ainsi isolé cinq « systèmes » de centres (voir schéma infra), chacun ayant ses propres caractéristiques, enjeux et leviers d'intervention. Si l'habitat, le fonctionnement économique, les équipements, le peuplement, la mobilité ou encore la nature en ville... ont été analysés, la morphologie urbaine et le potentiel d'évolution des centres l'ont été tout autant. Cette double lecture permet de mieux comprendre l'ancrage territorial des centres, les spécificités de leur morphologie au regard de l'état de leurs fonctions et, ainsi, de percevoir les potentiels. Cette approche pointe également les complémentarités territoriales. À travers cette analyse se dessine

plus largement un système territorial qui constitue une première armature.

QUELLE EST LA SITUATION DES CENTRES-VILLES DE LA MÉTROPOLE ?

Avec plus de 423 000 habitants, les 119 centres-villes de la métropole regroupent près du quart de la population du territoire. Cela peut sembler peu mais nombreuses sont les communes où ils sont au cœur des dynamiques résidentielles. En effet, avec plus de 270 000 logements (près de 30 % du parc), ce sont près de 4 métropolitains sur 10 qui y emménagent ou en déménagent chaque année. Dans beaucoup de communes, ils restent la seule alternative à un logement pavillonnaire trop cher et parfois trop excentré des bassins d'emplois. Cette population est toutefois très vieillissante, un habitant sur six est âgé de 75 ans ou plus. Les centres peinent à attirer des jeunes et des actifs.

Avec 93 000 établissements en 2018, plus d'1 établissement sur 3 situé dans la métropole, leur poids économique a reculé ces dernières années. Si certains restent des pôles d'emploi et des acteurs économiques majeurs, nombreux sont les centres dont l'attractivité économique pour les consommateurs, les acteurs économiques et l'emploi, s'est érodée. Si les fonctions de centralités résistent, leur départ vers la périphérie s'accélère ces dernières années. En réduisant la diversité d'offre et l'effet de concentration de fonctions, il affaiblit les centres-villes (délocalisation des administrations, notamment de la Mairie, de services, des équipements...). Hier carrefours des principaux flux, aujourd'hui les centres tendent à sortir durablement des grands flux. S'ils bénéficient d'une bonne connexion routière, l'armature des grandes dessertes en transport en commun s'est bien souvent structurée sans eux.

Si la situation des centres est contrastée, ils partagent tous une priorité : limiter l'érosion de leur poids dans les dynamiques territoriales et se repositionner dans les parcours des habitants mais aussi des entreprises.

REPÈRES



423 000

personnes habitent dans un centre-ville



12%

de la population a accès à un centre-ville en 10 minutes à pied



50%

des équipements du territoire sont localisés dans un centre-ville



8 m²

1 habitant d'un centre a accès, en moyenne, à 8 m² de nature



28%

de croissance du nombre d'établissements entre 2013 et 2018

LA TYPOLOGIE DES CENTRES-VILLES

TYPE 1



- Pavillonnaire (sauf noyaux villageois marseillais)
- Service postal
- Commerce du quotidien
- Santé de proximité

TYPE 2



- Pavillonnaire
- Petit collectif
- Service postal
- Commerce
- Santé de proximité
- Restauration
- Service à la personne
- Commerce rayonnant (marché, artisanat...)

TYPE 3



- Grand collectif
- Service postal
- Commerce
- Santé de proximité
- Restauration
- Service à la personne
- Commerce rayonnant (marché, artisanat...)
- Artisanat d'art
- Activité créative
- Bâtiment
- Équipement de la personne

TYPE 4



- Pavillonnaire
- Grand collectif
- Service postal
- Commerce
- Santé de proximité
- Restauration
- Service à la personne
- Commerce rayonnant (marché, artisanat...)
- Artisanat d'art
- Activité créative
- Bâtiment
- Équipement de la personne
- Administration
- Emploi
- Transports en commun
- Culture
- Bureaux
- Grandes enseignes
- Équipement de la maison

TYPE 5



- Grand collectif
- Petit collectif
- Service postal
- Commerce
- Santé de proximité
- Restauration
- Service à la personne
- Commerce rayonnant (marché, artisanat...)
- Artisanat d'art
- Activité créative
- Bâtiment
- Équipement de la personne
- Administration
- Emploi
- Transports en commun
- Culture
- Bureaux
- Grandes enseignes
- Équipement de la maison
- Enseignement supérieur
- Grand bureau



5 PROFILS DE TRAME URBAINE

ORTHOGONALE



14 centres

SINUEUSE



28 centres

MIXTE



31 centres

VILLAGE RUE



34 centres

HAMEAU



12 centres



L'école est un levier particulièrement puissant puisqu'elle garantit un niveau de fréquentation du centre et développe les liens sociaux. Il en va de même pour la culture.

RECONQUÉRIR L'EMPLOI PÉRIPHÉRIQUE

La situation des fonctions économiques au sein des centres est contrastée. Les principaux motifs de perte de dynamisme relèvent des effets de la concurrence périphérique ou d'entrée de ville. Combinés à un recul des fonctions de centralité (perte d'équipements, de services administratifs...), à une perte d'attractivité résidentielle et à un départ des emplois, le résultat est sans appel : c'est le déclin des fonctions économiques.

Au regard de ces mécanismes, les attentes et les ambitions ne sont pas les mêmes selon les types de centres. Si le maintien et la qualité du tissu économique présentiel sont surtout des enjeux dans les plus petits centres, pour les plus grands, renforcer la diversité des fonctions est une composante nécessaire à leur attractivité et à leur rayonnement. Pour ces derniers, afin de maintenir le tissu commercial et de services, la capacité à attirer des clients qui n'habitent pas le centre devient essentielle. Et c'est

notamment en renforçant le rôle de pôle d'emploi structurant et en proposant de nouvelles offres pour affirmer le potentiel économique de ces centres que leur rayonnement sera conforté.

CONNECTER LES CENTRES ET RESTAURER LES PARCOURS PIÉTONS OU CYCLABLES

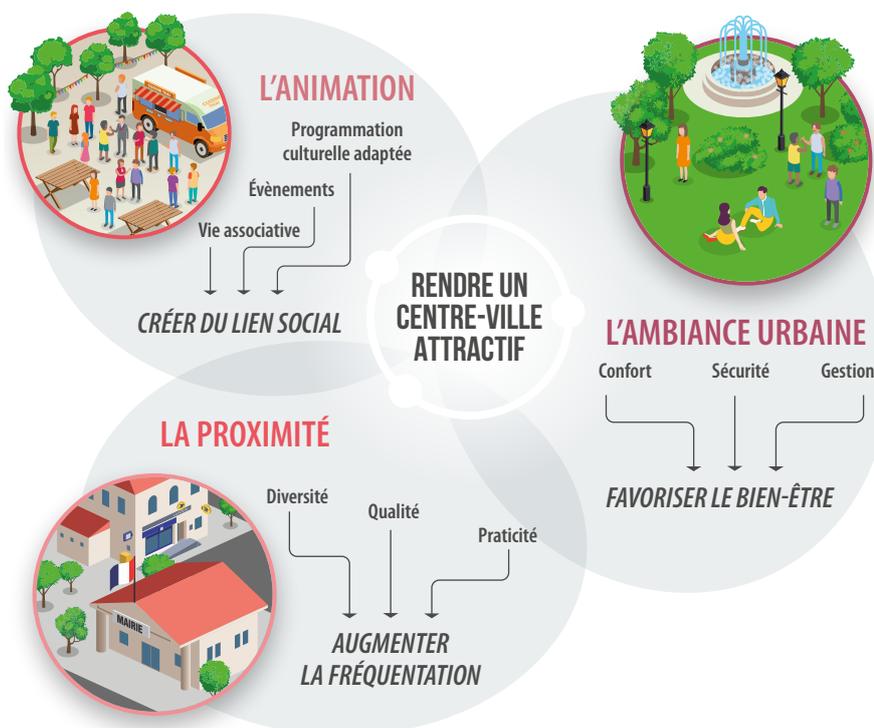
Les conditions de déplacement dans les centres-villes mais aussi leur connexion au reste du territoire jouent un rôle majeur dans leur capacité à attirer des habitants ou des consommateurs. Ils sont aussi structurants dans leur animation et plus largement dans l'image qu'ils renvoient. Ce sont les ingrédients majeurs de l'attractivité des centres. Or, nombreux sont les centres-villes où apparaissent des problématiques de mobilité : difficulté récurrente à organiser le partage de l'espace avec une place trop grande de la voiture, stationnement pléthorique et insuffisamment organisé, parcours peu lisibles, manque de continuité et de sécurité dans les cheminements piétons ou cyclables. Dans ce contexte, pour les centres, le travail sur la fluidité des parcours et la définition de la juste place de la voiture est essentiel. Si celle-ci ne peut pas disparaître des centres-villes du jour au lendemain,

il s'agit de mieux encadrer sa présence tout en construisant l'autonomisation des habitants vis-à-vis d'elle (desserte TC, modes actifs ...). En ce sens, la connexion en transport en commun des centres-villes au reste du territoire (vers les pôles d'emplois en particulier) est un enjeu pour l'évolution des pratiques mais aussi pour renforcer « l'avantage urbain ». Les plans locaux de mobilités initiés par le PDU arrêté en décembre 2019, auront justement pour objet de répondre à ces enjeux à la bonne échelle.

Des centres connectés et apaisés

ENCOURAGER LA PRÉSENCE DE NATURE EN VILLE

En moyenne chaque habitant d'un centre-ville dispose de 8 m² de « nature » accessibles, la taille d'une terrasse. C'est trop peu face à une demande de nature érigée au rang de critère prioritaire d'attractivité. Les habitants ont besoin d'espaces libres et gratuits pour s'aérer, se divertir, se rencontrer... Si le défaut de nature ne se manifeste pas de façon fracassante, pas de rideaux fermés ou d'immeubles murés, ses conséquences sont nombreuses : perceptions négatives, manque de confort, chaleur urbaine... Deux enjeux prioritaires : l'accès à la nature dans/à proximité des centres-villes mais aussi la valorisation de « l'existant » pour optimiser son impact et ses bienfaits. Dans la grande majorité des centres, l'augmentation de l'offre de parcs est nécessaire pour diversifier « l'offre d'agréments » et les motifs d'attractivité, en organisant des continuités vertes (corridors). Elle n'est toutefois pas le seul levier : végétalisation des rues, des murs et des cœurs d'îlots, désimpermeabilisation, amélioration des cheminements piétons « doux »... sont aussi des moyens pour favoriser la présence du végétal dans les centres. Mais leur qualité ne dépend surtout que des modalités de gestion (composition, entretien, biodiversité, gestion des usages...).



LES ÉQUIPEMENTS AU CŒUR D'UNE STRATÉGIE D'ATTRACTIVITÉ

REDYNAMISER LES CENTRES : UNE INTERVENTION GLOBALE ET TRANSVERSALE

Face à ces défis, deux mots d'ordre : progressivité et régulation. Dans un contexte de rareté financière, il s'agit d'intervenir de façon efficace et ciblée.

AGIR SUR UN SYSTÈME

Nous l'avons vu, les centres ne sont pas des territoires comme les autres. Espaces de convergence de flux économiques, résidentiels, de mobilités... ce sont leurs relations à leur environnement qui construisent leurs caractéristiques et ce qu'ils seront demain. Lorsque ces éléments s'enrayent, c'est tout un système qui dysfonctionne. Intervenir dans les centres c'est donc se placer au cœur d'un

système fonctionnel (l'habitat, les équipements, le commerce...) et territorial (le centre, sa périphérie, son bassin de vie...) dont il faut saisir les mécanismes pour agir de façon ciblée et efficace.

Dans ce contexte, il ne s'agit plus seulement de réparer les manifestations de dysfonctionnements. Il est primordial de repérer les causes et d'agir sur celles-ci pour « soigner » durablement les centres. Facile à dire, mais comment faire dans un contexte où la concurrence faite aux centres, notamment par la périphérie, s'organise depuis des décennies ? Où les dysfonctionnements relèvent de phénomènes de société et échappent souvent aux interventions de la puissance publique ? Face à ces constats, deux réponses : construire une vision des centres sur le long terme et jalonner cette perspective de petits objectifs à court terme.

VOIR LOIN ET AVANCER À PETITS PAS

Au regard de leur fonctionnement systémique, intervenir sur les centres est un parcours difficile. Malgré la profusion de dispositifs mobilisés, FISAC, OPAH, droit de préemption commercial, réaménagement d'espaces publics, vidéo protec-

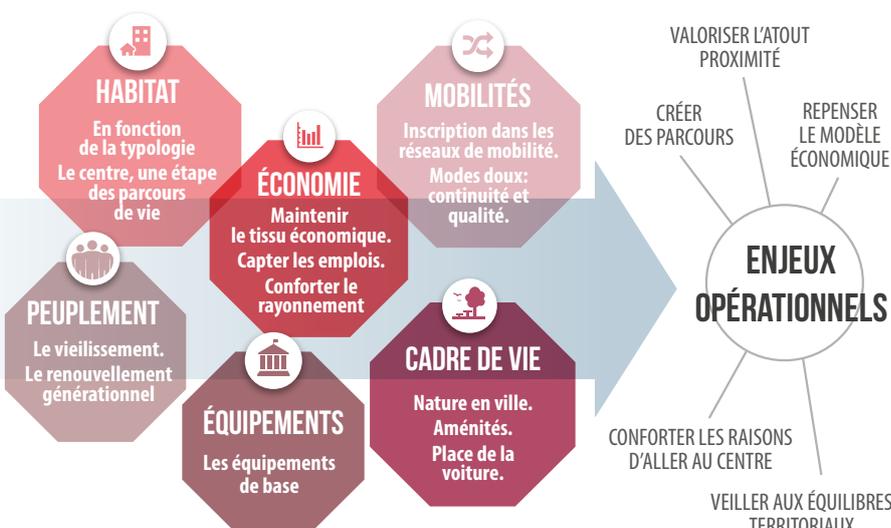
tion... les résultats visés semblent lointains voire inatteignables. S'inscrire dans une démarche progressive « du petit pas » peut permettre de gagner de petites victoires pour, in fine, atteindre des objectifs plus ambitieux.

Converger collectivement autour d'un projet de centre-ville est un premier pas. Cela passe par une étape de diagnostic, la définition d'orientations pour le centre mais aussi de mesures concernant la périphérie. Traduit en priorités, cela préparera le passage à l'action selon un plan phasé et budgétisé en fonction des caractéristiques du centre. Cette étape préalable permet également la construction d'un ingrédient indispensable des interventions dans les centres : une gouvernance technique et politique forte.

Dans cette stratégie opérationnelle, les premières priorités sont ensuite de conforter la proximité c'est-à-dire les raisons d'aller au centre et la fréquentation. Cela implique des actions ciblées et coordonnées sur les différentes fonctions : les équipements qui sont le terreau de la proximité (cf supra), l'habitat qui va assurer un socle de consommateurs et d'animation au centre. Le cadre de vie est, lui aussi, un levier puissant (cf supra).

DES CENTRES AU CŒUR DES STRATÉGIES TERRITORIALES

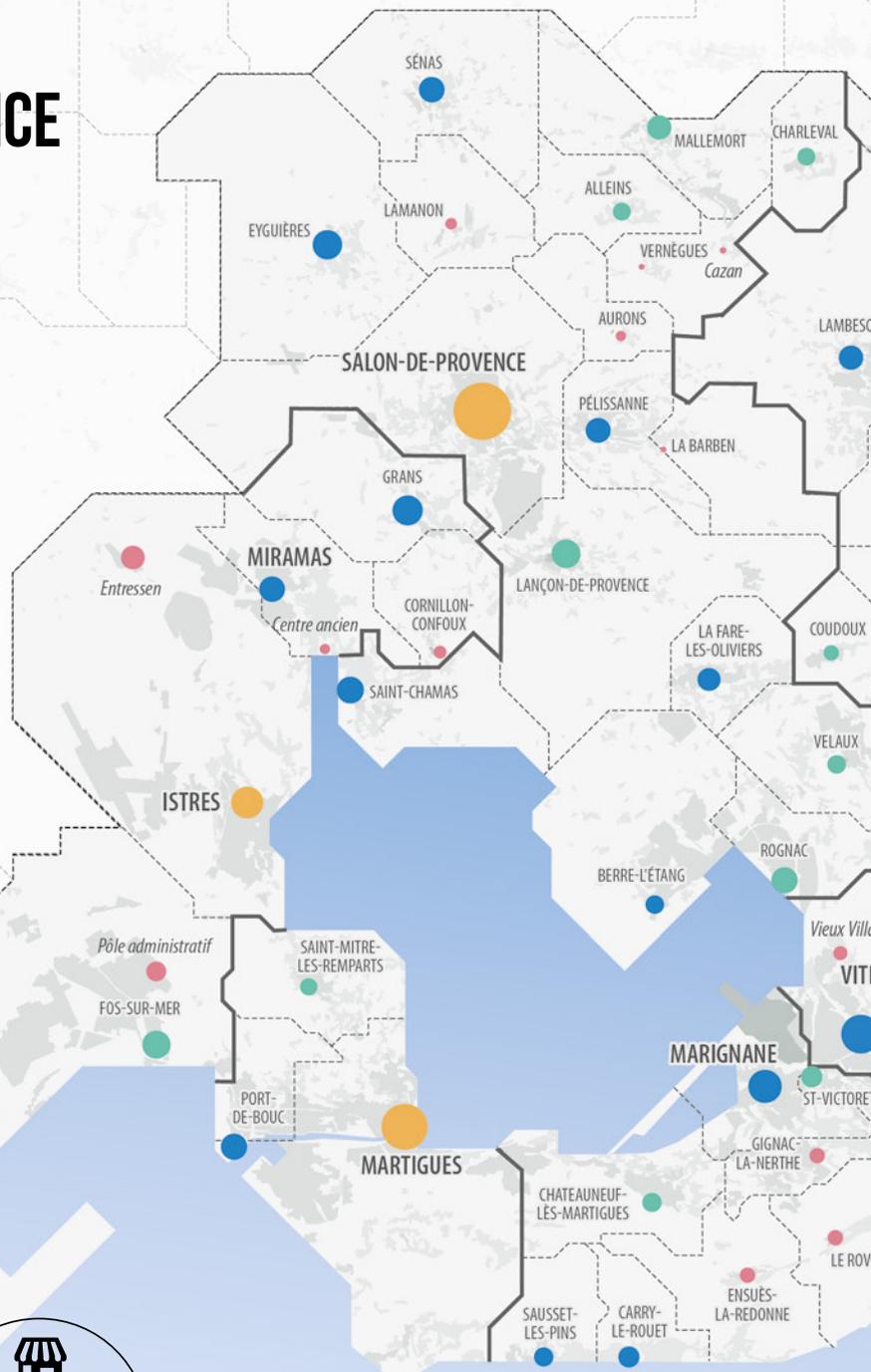
Au-delà des actions qui portent directement sur les centres, ceux-ci s'inscrivent dans un fonctionnement territorial au sein duquel ils doivent retrouver leur place. « Penser le centre, c'est penser la périphérie ». Ainsi, intervenir sur les centres implique de réguler les relations entre le centre et ses périphéries. Leur inscription dans les politiques locales d'aménagement et sectorielles (Scot, PDU, PLH, SDUC...) concourt à cet objectif sur deux champs. En « donnant l'avantage au centre » cela réduit son déficit de compétitivité (plus de contraintes, coûts plus élevés pour les opérateurs...). En organisant les complémentarités entre centres et périphéries, cela régule les concurrences contre-productives. Construire des politiques territoriales intégrant les centres ouvre également la voie vers de nouveaux modes de planification plus intégrateurs, plus dynamiques qui s'adapteront aux futures exigences (notamment le principe de la désimpermeabilisation des sols et du zéro artificialisation nette).



LE CENTRE : DES LEVIERS TRANSVERSAUX

LA TYPOLOGIE DES CENTRES-VILLES D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

- CENTRE-VILLE DE TYPE 1
- CENTRE-VILLE DE TYPE 2
- CENTRE-VILLE DE TYPE 3
- CENTRE-VILLE DE TYPE 4
- CENTRE-VILLE DE TYPE 5



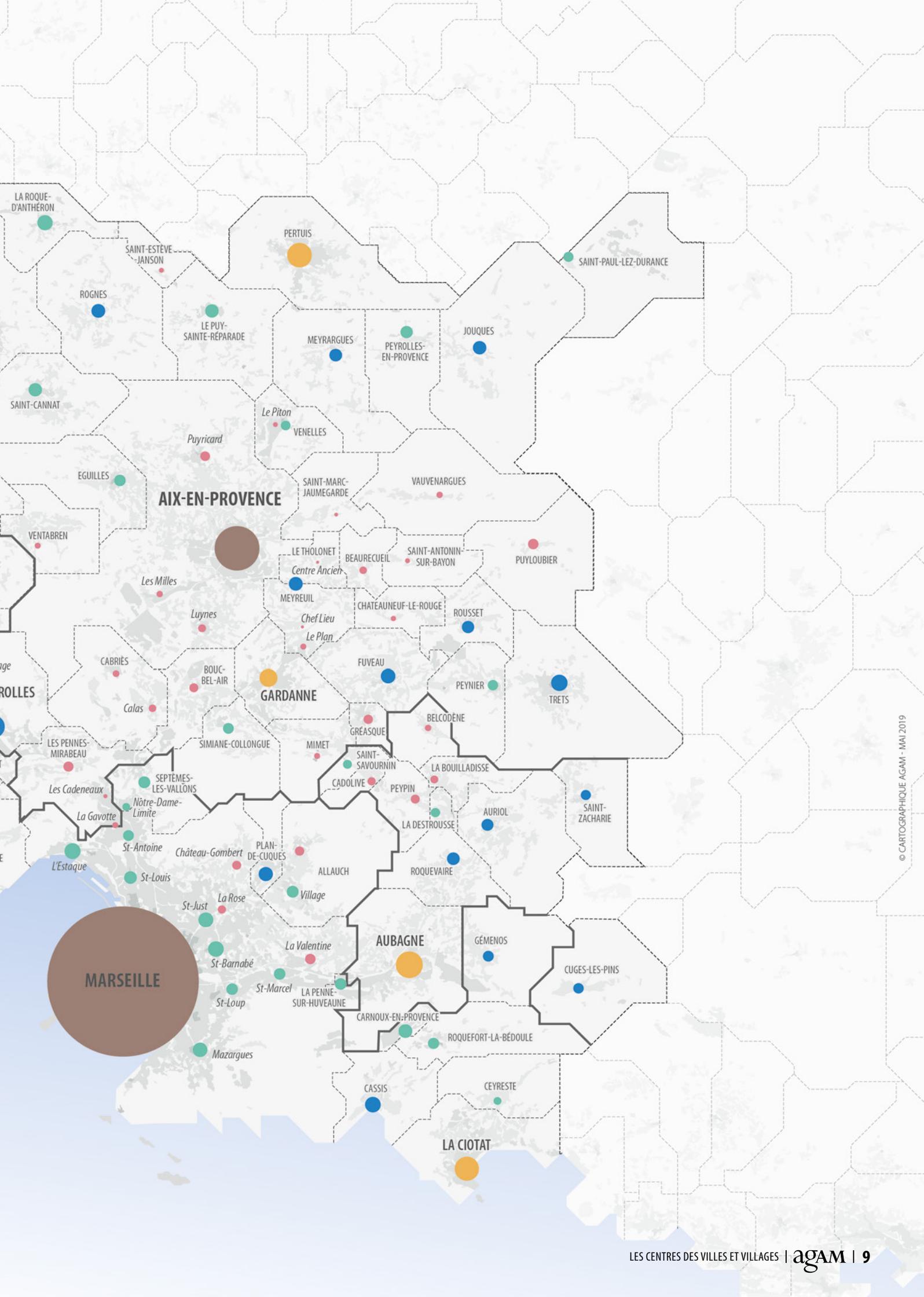

119
CENTRES


23%
DE LA POPULATION D'AMP
HABITE DANS
UN CENTRE-VILLE


782
ÉTABLISSEMENTS
EN MOYENNE
PAR CENTRE


95
LOGEMENTS
PAR HECTARE

AGAM



© CARTOGRAPHIQUE AGAM - MAI 2019

ET DEMAIN, UNE (R)ÉVOLUTION DE NOS CENTRES-VILLES ?

Si l'on se projette quelques années dans le futur, apparaît plus clairement le potentiel des centres. Résilients au changement climatique, «friendly» quant aux attentes des générations futures, ils sont aussi économes en foncier et durables.

Alors comment valoriser ces atouts et préparer aujourd'hui le futur des centres? Ce sujet a été l'objet de plusieurs ateliers «prospectifs» et partenariaux. Voici quelques pistes de réflexion.

DEMAIN : DES TERRITOIRES QUI VALORISENT LEURS ATOUS

Les prospectivistes insistent sur les attentes des habitants et, selon eux, la ville de demain sera à taille humaine, nature et de proximité. Les centres-villes sont propices à répondre à ces demandes. Pour ce faire, ils doivent valoriser leurs atouts: proximité, animation et ambiance.

Vers un nouveau modèle de proximité: le centre facilitateur

L'attractivité des centres-villes repose largement sur l'offre de proximité qu'ils mettent à la disposition de leurs habitants ou plus largement de la population. Celle-ci peut actuellement se traduire comme le fait de disposer de services, de commerces... à proximité, modèle largement mis à mal par les polarités plurifonctionnelles qui se sont développées sur les axes névralgiques du territoire. Demain, le modèle de proximité des centres-villes doit aller plus loin, offrir plus avec une déclinaison du «proche» dans toutes ses dimensions:

Dans chaque situation, des opportunités sont possibles

PAROLES D'ACTEUR

« LES CENTRES-VILLES. LES ESPACES PRIVILÉGIÉS DE LA RÉINVENTION »



Raphaël BESSON

Expert en socio-économie urbaine, fondateur du bureau d'études «Villes Innovations», chercheur associé à PACTE

Il est impossible d'avoir une lecture unique des centres-villes car il y a plusieurs types de centres. Celui du renouveau citoyen, le centre-ville durable et sans voiture, le centre créatif ou encore le centre-ville muséifié.

Le centre des villes est donc pluriel, en mutation permanente et nécessaire. En effet, renier l'importance des centres-villes reviendrait à enterrer le mode de vie des villes européennes. Le centre-ville n'est pas obsolète, car c'est l'espace privilégié de la rencontre et de la réinvention.

Les centres vont poursuivre leur réinvention dans le futur avec plusieurs processus.

La réintroduction de la nature en ville va s'intensifier et très certainement la présence de plus en plus forte de l'économie de la connaissance via le développement de quartiers de l'innovation et de tiers lieux au sein même des centres des métropoles.

Je crois aussi beaucoup à la réintroduction de l'industrie dans le centre-ville et à une forme d'industrie tertiaisée dotée d'une main d'œuvre qualifiée. La « Fab City » est l'un des futurs possibles pour nos centres grâce au développement d'usines de micro-proximité dans les quartiers pour, à terme, créer des villes autonomes. D'ailleurs, quelques tendances émergent déjà ; Salomon a réintroduit ses entreprises à Annecy et Romans-sur-Isère affirme une volonté de renouveau de la chaussure, à travers une stratégie de Tiers

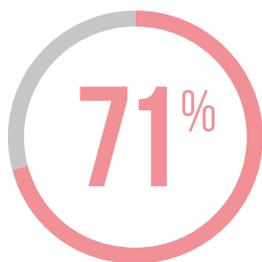
Lieux hybridant des ateliers de production, des boutiques multi marques, des espaces de restauration et de valorisation du territoire.

Si on se projette dans un futur plus lointain, disons en 2050, les centres-villes deviendront des espaces producteurs de biodiversité et créeront des services écosystémiques.

Les centres-villes vont aussi être des supports d'expérimentation, si je prends l'exemple du centre-ville de Marseille : les espaces vacants pourraient devenir des espaces dédiés à la mise en place de nouvelles formes de production.

En termes de commerces, les centres peuvent être les supports d'une économie expérientielle. Désormais, les consommateurs cherchent moins l'accès à un produit qu'une expérience sociale et sensorielle.

Les centres-villes ont tous les atouts pour résister aux prochains bouleversements comme une crise énergétique qui se profile et qui fera très certainement revenir les populations dans les centres. La crise du COVID-19 constitue également l'opportunité de repenser les interactions humains-nature. Et les centres constituent à mon avis des espaces privilégiés pour reconstruire les relations symbiotiques de l'homme avec le vivant. Les centres-villes vont donc se réinventer. J'ai confiance car ils ont toujours été des espaces dédiés à l'invention, la rencontre et à la découverte de nouvelles altérités.



des centres ont une inconstructibilité inférieure à 10% de leur surface (liée aux risques)

géographique, temporelle et sociale. Ainsi, les centres-villes comme territoire des proximités devront être pensés comme des facilitateurs, des lieux du choix et de l'accès. Le centre de demain est celui qui « rend possible », qui « connecte » et qui « facilite ».

Les centres : les meetup de demain

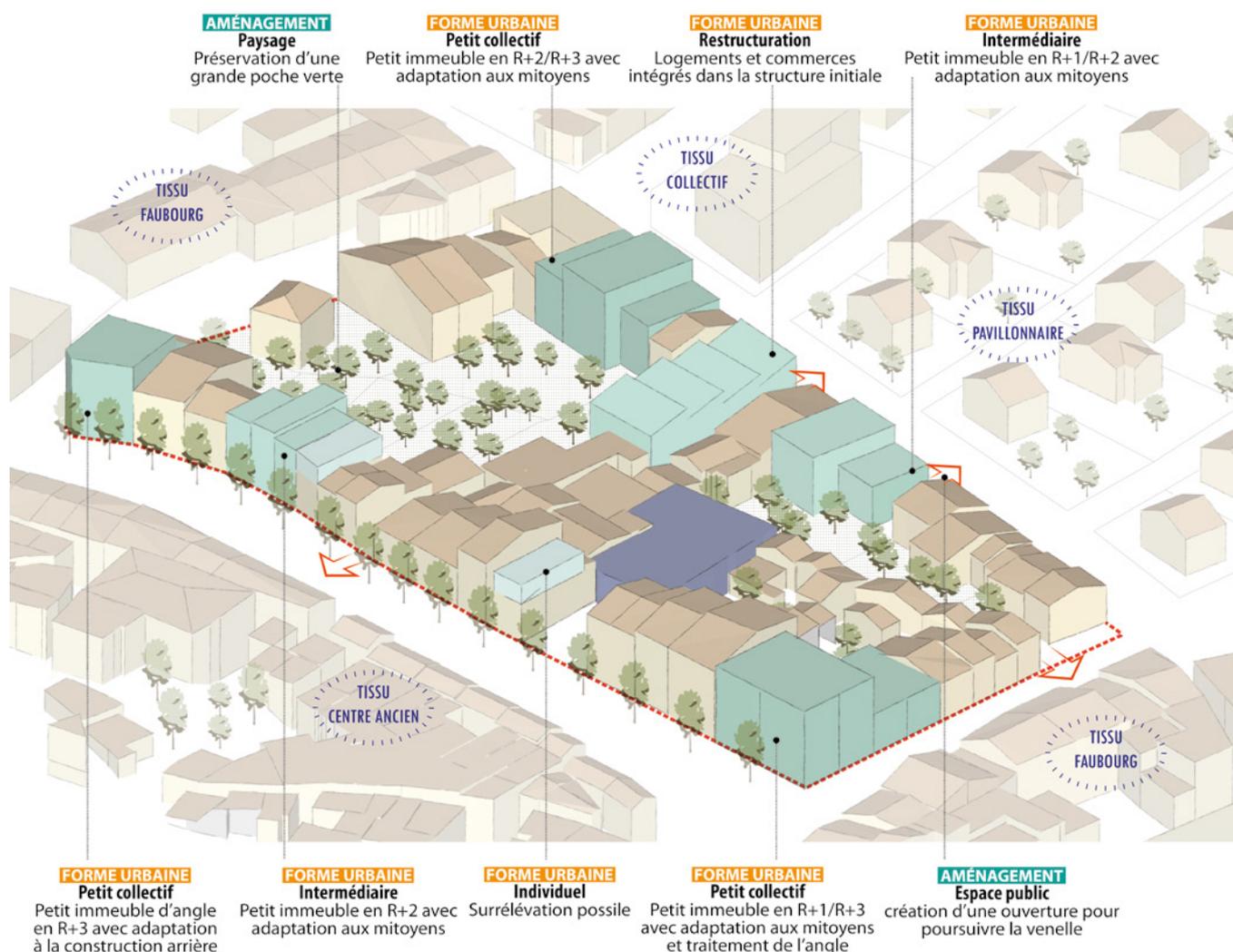
Les habitants expriment une demande croissante de lien social. Le besoin d'interagir mais aussi celui de « partager », de nourrir un sentiment d'appartenance commune, même si cela peut être conflictuel, s'expriment de plus en plus fortement. En la matière, le centre-ville est un espace singulier. Propice au lien social, c'est aussi un espace de socialisation, en particulier pour les jeunes générations. Lieu d'apprentissage des règles du domaine public, c'est également un laboratoire des nouveaux comportements. Et si, demain, il s'appropriait les

codes des réseaux sociaux, devenait le lieu de l'événement et de l'expérience ? Demain, le centre-ville devra être celui qui mettra la socialisation et le temps libre au cœur de ses préoccupations à travers un large panel de lieux et d'expériences possibles : des espaces publics inclusifs, tournés vers les besoins d'interactions aux différents âges mais aussi des espaces privés partagés, ouverts ainsi que des aménagements transitoires facilitant l'appropriation des centres par la population et les opérateurs.

Demain, le sensible : le centre vecteur d'ambiances

Le centre-ville de demain est celui où l'on se sent bien, où l'on a plaisir à déambuler. Bref, les différentes ambiances que dégage le centre-ville contribuent significativement à la perception qu'en ont les usagers mais plus largement à l'image qu'il renvoie.

ILLUSTRATION DE L'ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES SUR UN ÎLOT DE TYPE FAUBOURG



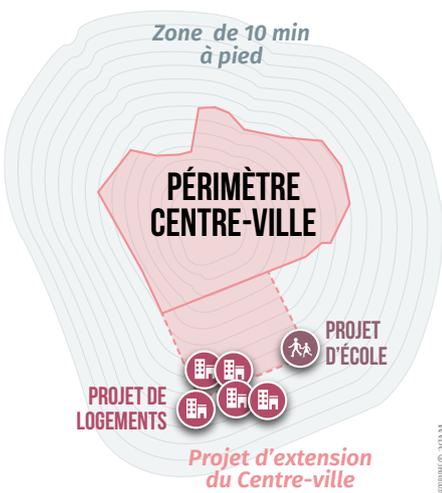


IMMAGINE © AGAM

LE CENTRE-VILLE : AGRANDISSEMENT ET POTENTIELS

Celle-ci, indirectement, n'est pas étrangère à la fréquentation des centres et à leur animation. C'est donc un vecteur majeur de l'attractivité des centres-villes et de leur qualité urbaine.

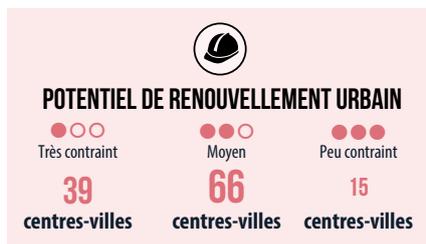
Cela peut passer par la prise en compte des ressentis ou imaginaires inspirés par un site et de les transformer en une ambiance urbaine spécifique (paysages, espaces publics). Demain, les «qualités sensibles» devront être intégrées dans l'aménagement des centres-villes.

DES CENTRES QUI SAVENT SE RENOUVELER PAR-DELÀ LEURS LIMITES

De la projection dans le futur des centres naît la prise de conscience: hier comme aujourd'hui et sans doute encore demain, ils ont toujours su se renouveler. S'ils ont connu des trajectoires différentes, tous sont porteurs de potentiels internes ou dans leur continuité.

Loin d'être des espaces «finis», ce sont des territoires propices aux mutations: nouveaux usages, expérimentation, innovation... L'analyse de l'environnement immédiat de ces centres (périmètre de 10 minutes à pied) témoigne d'un foisonnement de projets. Ainsi, si la revitalisation des centres est dépendante de leur potentiel urbain (présence de friches, foncier nu, bâti vacant, optimisation d'espaces...), elle se pense également par leur extension en continuité de leur trame. Les espaces connectés aux centres peuvent contribuer à construire le renouveau de leurs fonctions. Ces «extensions» doivent être pensées et aménagées selon le modèle de la trame urbaine du centre-ville afin de «faire ville» en agrandissant le centre et non pas en juxtaposant à celui-ci un nouveau quartier.

Cette logique d'expansion spatiale montre à quel point au-delà des centres-villes, c'est la complémentarité centre/périphérie qui est à questionner, à toutes les échelles.



SYNTHÈSE DES POTENTIELS DE PROJETS

POUR EN SAVOIR PLUS

PUBLICATIONS AGAM

- ▶ **Envie de ville - diagnostic territorial : les centres de type 1, 2, 3, 4 et 5** – Agam, septembre 2019
- ▶ **Envie de ville - diagnostic territorial : les trames urbaines** – Agam, septembre 2019
- ▶ **Envie de ville - diagnostic territorial : synthèse** – Agam, décembre 2019
- ▶ **Formes, trames et compositions urbaines** – Regards de l'Agam n° 93, avril 2020
- ▶ **Les espaces publics : typologies, enjeux, défis et vocabulaire** – Les carnets de l'Agam, octobre 2018
- ▶ **Les espaces publics : réflexions et études de cas** – Les carnets de l'Agam, septembre 2019