

Revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

3^e partie : Le volet réglementaire : SCOT et PLU, quels leviers, quelles latitudes, quelles limites ?

David LESTOUX, fondateur de l'agence Lestoux et associés

Par rapport au nouveau modèle commercial et à l'enjeu des centres-villes et des centres-bourgs, les SCOT*, les PLUI* et les PLU* ont un rôle extrêmement important à jouer. Il va falloir impérativement avoir pour les centres-villes des projets, des **projets** d'avenir, des projets qui vont permettre de **recomposer le centre-ville**. Il va falloir mobiliser les acteurs sur les sujets de l'innovation, mais il n'y aura pas de développement des centralités si on ne travaille pas la question de la **protection des centralités**. Et la protection des centralités, je crois qu'il faut l'intégrer dès le **SCOT**, document intégrateur de beaucoup de réglementations. Il va falloir que le SCOT se pose la question peut-être d'arrêter de travailler en silo. Dans un SCOT, on fait un volet habitat, on fait un volet commerce, on fait un volet nature, environnement, etc.

Mais si on veut travailler la question des centres-villes et des centres-bourgs dans les SCOT, il va falloir certainement créer une nouvelle fonction, une nouvelle discipline dans les SCOT, un nouveau volet, c'est le volet centralité, qu'on va aborder dans la globalité des fonctions qu'on doit trouver dans les centralités, c'est-à-dire **le commerce, l'habitat, les services**.

Je pense que les SCOT doivent d'abord déterminer et préconiser, tout au moins déterminer, à l'échelle des territoires des périmètres de centralité. On pourra mettre toutes les règles qu'on veut en disant tel type de commerce, tel type d'habitat doit trouver sa place dans les centres, tant qu'on n'aura pas défini concrètement sur la cartographie le périmètre des centralités, ça ne fonctionnera pas.

Le SCOT n'a pas vocation à définir les périmètres. Ce sont les **PLU** et les **PLUI** qui ont vocation à définir ces périmètres de centralité. Moi je préconise que la bonne articulation sur cette question finalement de la **territorialisation des périmètres de centralité**, ce soit un vrai attelage entre le SCOT qui définit ce qu'est, ce que doit mobiliser, regrouper une centralité, et le PLU ou le PLUI qui va définir le périmètre de centralité. Et je préconise même que dans les PLU et PLUI, là aussi, on arrête de raisonner en silo et qu'on puisse développer par exemple une **OAP*** centralité qui va permettre vraiment de se donner les moyens de protéger le centre-ville tout en portant une logique de projet sur le long terme. Périmètre de centralité, premier niveau.

Et puis ensuite, il va falloir sur la question du commerce, avoir des règles. **Des règles qui évitent la périphérisation des activités de proximité**, des règles peut-être qui évitent une **extension foncière** qui serait incompatible avec le développement des centres-villes. On essaye finalement de créer des **villes un peu plus intensives**, de mettre des règles interdisant des typologies de commerce sur certains espaces du territoire pour en protéger d'autres. Toujours en gardant à l'esprit les règles européennes, la « **directive services** » de **2006*** qui dit qu'on ne peut mettre des règles qui soient contraires à la liberté d'entreprendre que si on a des motifs : des motifs d'aménagement du territoire, des motifs de développement durable, des motifs de protection du consommateur ou des motifs, quatrième alinéa extrêmement important, qui permettent de conserver, de stimuler l'animation urbaine et en particulier celle des centres-villes et des centres-bourgs, donc un volet protection. Une fois qu'on a posé le périmètre, fixer des règles.

Mais des règles qu'il s'agira aussi de rendre non-dissuasives pour l'investisseur. Je m'explique. Pour moi la règle n'a pas pour objet de faire fuir l'investisseur. La règle n'a pas pour objet de bloquer l'investisseur coûte que coûte. La règle, elle a pour objet de **fixer des lieux privilégiés** où on aimerait que l'investisseur investisse. C'est juste la question justement de la cohérence territoriale. Mais ces règles dans un SCOT, dans un PLU, dans un PLUI, c'est des règles qui sont écrites pour le long terme. Et nul ne sait prévoir aujourd'hui sur 10 ans, sur 15 ans, l'évolution du commerce. Donc moi, je propose régulièrement d'avoir des règles appuyées sur des **principes de conditionnalité**. L'exemple d'un SCOT en région Bretagne où nous avons travaillé, où effectivement on a fait le choix de proposer un certain verrouillage des espaces

commerciaux de périphérie. Mais ce verrouillage pourrait être « déverrouillé », si je peux me permettre, par exemple, si le taux de vacance du commerce dans le centre-ville de la ville de pôle redescend sous la barre des 10%. Donc l'idée c'est aussi d'avoir des règles qui accompagnent un projet politique, mais qu'on sache aussi faire preuve de souplesse pour adapter la règle et pour prévoir l'adaptation de la règle en fonction des évolutions. Je pense que c'est ça le sens des nouveaux outils de planification. Plus travailler avec le privé pour faire qu'il investisse où on le souhaite et lui donner aussi par des règles évolutives la possibilité de répondre à l'objectif **d'intérêt général** qu'on a fixé.

SCOT : schéma de cohérence territoriale

PLU : plan local d'urbanisme

PLUI : plan local intercommunal

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

Directive service de 2006 : La directive du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, dite « directive Services » ou « directive Bolkestein », est une directive de l'Union européenne.