

PREMIÈRE ÉDITION – MAI 2023



# CONDUIRE UNE DÉMARCHE DE REVITALISATION DE SON CENTRE-BOURG

*Un livre blanc pour réinventer et habiter autrement  
les villes et les villages du Pays Val de Loire Nivernais*

**Pays  
Val de  
Loire  
Nivernais**



Ce livre blanc a été réalisé en 2023, en partenariat avec le bureau d'études Conseil Développement Habitat Urbanisme (CDHU), grâce au soutien financier de l'Agence nationale de Cohésion des territoires (ANCT).

Financé par



Directeur de la publication : Eric Guyot  
Directeur de rédaction : Mani Cambefort  
Coordination éditoriale :  
Claire Rothiot et Juline Lebrun  
Conception graphique : Marion Loisy  
Illustrations : Cyrille Berger  
Crédits iconographiques hors esquisses  
architecturales : Freepik (couverture,  
infographies), Pierre Demaillet, Journal du  
Centre, Bourgogne Tourisme, et toutes  
collectivités citées en légende des images.  
*Photo de couverture : Pougues-les-Eaux ;  
p.2 : Donzy, p.4 : La Charité-sur-Loire, p.5 :  
Nevers /Pierre Demaillet*

*Aucune partie de cet ouvrage ne peut  
être reproduite sous quelque forme que  
ce soit (photocopie, scanner ou autre)  
sans l'autorisation expresse du Pays Val  
de Loire Nivernais.*

# Édito



**ÉRIC GUYOT**

Président du Pays Val de Loire Nivernais



Depuis plusieurs années, le Pays Val de Loire Nivernais accompagne avec détermination les communes du territoire dans l'émergence et la mise en œuvre de stratégies et de projets de revitalisation des centres-bourgs. Celle-ci intègre obligatoirement une phase d'animation et de concertation avec les habitants. Cette co-construction avec la société civile et nos nombreux partenaires est l'ADN même du Pays. Dans la droite ligne de notre démarche, ce livre blanc, notre livre blanc, est conçu comme un nouvel outil au service de nos collectivités. En capitalisant sur les expériences acquises, il offre un cadre méthodologique utile à tous les porteurs de projets. Notre ouvrage est le fruit d'une réflexion collective inédite et je tiens à remercier chaleureusement les élus et techniciens qui ont participé à cet important travail, et dont l'apport confère une dimension concrète et spécifique à notre contexte territorial.

C'est bien ensemble, armés de notre stratégie de territoire récemment adoptée à l'unanimité, que nous pourrions lutter contre le déclin démographique et répondre aux nouvelles aspirations de nos concitoyens, présents et futurs, tout en relevant le défi majeur de la transition écologique.

Je salue ici, à nouveau, toutes les collectivités du Pays Val de Loire Nivernais, où chaque jour émergent de belles idées et se dessinent de nouvelles actions pour améliorer le cadre de vie des habitants et renforcer l'attractivité du territoire. C'est avec méthode et ambition que nous poursuivrons collectivement cette belle dynamique et réinventerons les centres-bourgs à l'aune des aspirations d'aujourd'hui et de demain.



Le Pays Val de Loire Nivernais remercie l'ensemble des personnes qui se sont investies dans ce travail, par leur participation à des ateliers de réflexion sur le contenu de l'ouvrage, leurs contributions nécessaires et leur relecture attentive.



# Sommaire

## Chapitre 1.

### Dessiner un futur souhaitable pour le territoire

Les enjeux de la revitalisation des centres-bourgs	8
L'intérêt d'une approche transversale	10
L'opportunité d'engager son territoire sur la voie de la transition écologique	12

## Chapitre 2.

### En Pays Val de Loire Nivernais, les centres-bourgs se réinventent

Une dynamique forte enclenchée il y a plusieurs années	16
Chiffres-clés et cartographie	18
Une diversité de projets soutenus	20



## Chapitre 3.

### La démarche de revitalisation, étape par étape

La chronologie d'une démarche de revitalisation de centre-bourg	27
Étape 1 : Avoir l'idée et l'envie d'agir	28
Étape 2 : Établir une stratégie de revitalisation	30
Étape 2 : Établir une stratégie de revitalisation	32
Étape 3 : Passer à l'action !	34
Étape 4 : Et après ?	40

## Chapitre 4.

### Carnet pratique

Fiche 1 : Récapitulatif des bons réflexes à avoir tout au long d'une démarche de revitalisation centre-bourg	44
Fiche 2 : Rédiger un cahier des charges	46
Fiche 3 : Formaliser sa gouvernance	47
Fiche 4 : Associer les habitants et usagers	48
Fiche 5 : Les acteurs de l'accompagnement	49
Fiche 6 : Les étapes d'un projet d'aménagement	50
Fiche 7 : Les financeurs	52
Sigles & abréviations	53
Lexique des dispositifs	54

— Renvoi vers une fiche du carnet pratique

★ Renvoi vers le lexique

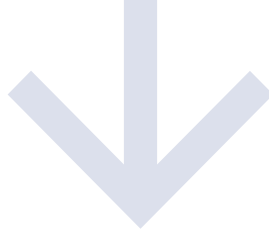
« Pays » : fait référence au Pays Val de Loire Nivernais



# RETOUR VERS LE FUTUR DU TERRITOIRE



## Chapitre 1.



# Dessiner un futur souhaitable et durable pour le territoire

À quels défis doit répondre une équipe municipale qui décide d'engager une démarche de revitalisation de son centre-bourg ? Quels bénéfices en attendre pour la commune, et plus globalement pour le territoire ?

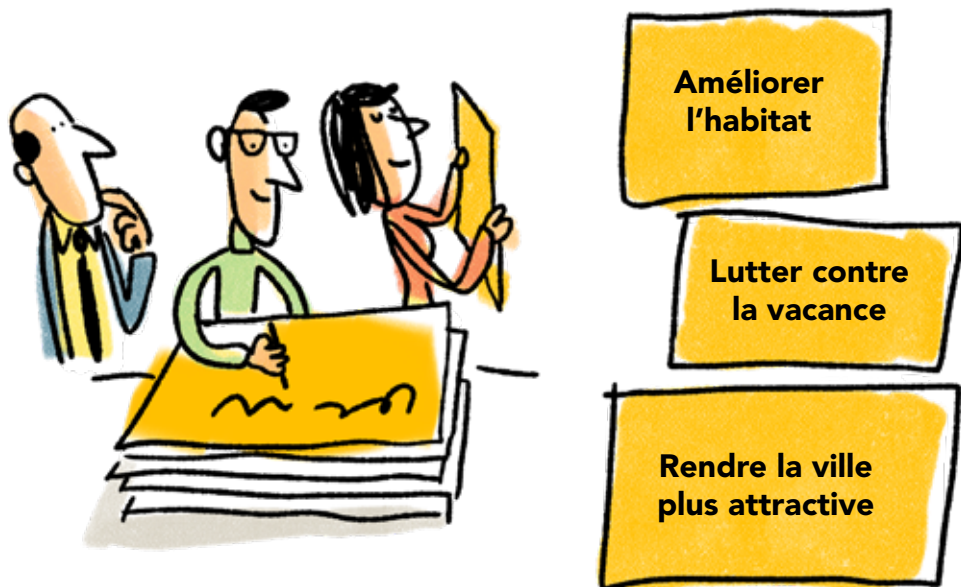
Ce premier chapitre revient sur les enjeux d'une telle démarche, au regard des nouvelles aspirations sociétales et de l'urgence écologique.



## Les enjeux de la revitalisation des centres-bourgs

Conduire une démarche de revitalisation de son centre-bourg, c'est mettre en place « un ensemble d'actions qui en renouvellent l'attractivité et fixent durablement les habitants »<sup>1</sup>.

Ces actions peuvent concerner la requalification des logements et des bâtiments (rénovation, lutte contre la vacance), l'aménagement des espaces publics, le développement des services à la population, le maintien de commerces de proximité... Elles visent ainsi, par l'amélioration du cadre de vie et le renforcement du lien social, à redonner l'envie de fréquenter et d'habiter les centres-villes et centres-bourgs.







Multi-services de Saint-Andelain



**À quels besoins doit répondre une démarche de revitalisation de centre-bourg ?**

Il n'y a pas une réponse type, mais au contraire une multiplicité de réponses, adaptées à chaque contexte selon les enjeux et les besoins identifiés. Ce qui peut fonctionner sur une commune ne le pourra pas forcément sur une autre.

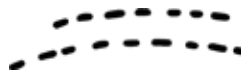




## L'intérêt d'une approche transversale

Une démarche de revitalisation est éminemment stratégique, non seulement pour la collectivité, mais plus largement pour le territoire dans lequel elle se situe, car chaque action a une incidence sur les autres, et forme un cercle vertueux.

Parler de « revitalisation », c'est souhaiter retrouver « une vie de village » ou « une vie de quartier » qui aurait existé et n'existerait plus. Pour autant, la vie de village ou de quartier de demain ne ressemblera pas à celle d'hier. L'urgence écologique oblige à renouveler les approches de l'aménagement. Le travail a connu de profondes mutations, les aspirations individuelles et collectives ont évolué : c'est en considérant ensemble ces transformations qu'il faut penser, désormais, le centre-bourg de demain.



Rue François Mitterrand, à Nevers



Quel rôle  
et quels usages  
du centre-bourg  
demain?

Quel  
cadre de vie  
offrir?



Decidella, navette de bus gratuite à Decize



L'Escapade : opération participative de fleurissement à Donzy



# L'opportunité d'engager son territoire sur la voie de la transition écologique

Engager une démarche de revitalisation amène la commune à se fixer des ambitions fortes. L'une d'entre elles renvoie au soin accordé aux habitants et au territoire, en veillant notamment au bien-être des personnes et au respect de l'environnement.

Progressivement, de nouvelles contraintes réglementaires vont obliger les collectivités à prendre des mesures de sobriété foncière<sup>1</sup> et à encourager la rénovation et la requalification de l'ancien. Par ailleurs, la hausse du prix de l'énergie et la raréfaction de certaines ressources - notamment l'eau - incitent à prendre le virage des énergies renouvelables et à se montrer plus économe et ingénieux dans la gestion des ressources.

Dès lors, pourquoi ne pas engager une démarche, non pas seulement de revitalisation, mais de transition ?



Projet de place centrale à Coulanges-lès-Nevers ©Les Marneurs

<sup>1</sup> La loi climat et résilience du 22 août 2021 formule un double objectif : réduire de moitié le rythme d'artificialisation nouvelle entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente et atteindre d'ici à 2050 une artificialisation nette de 0 % (ZAN).



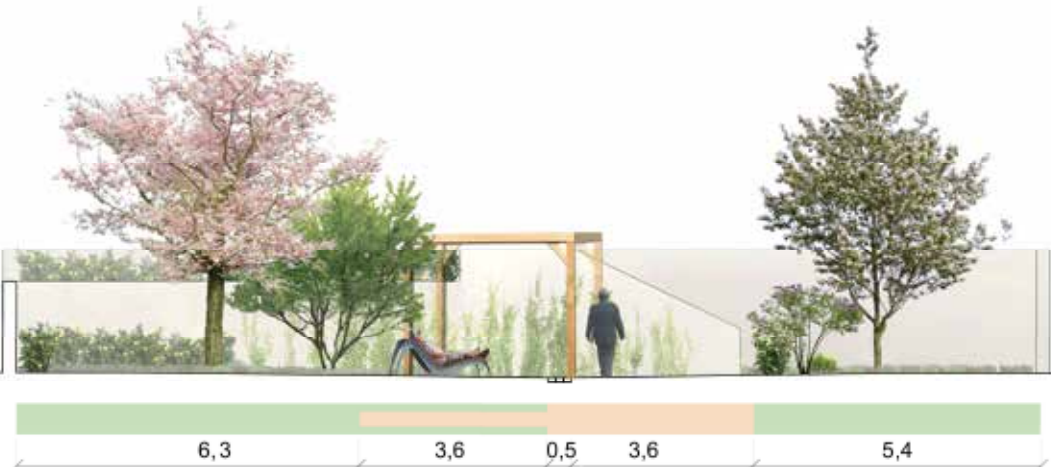
### Lutter contre la précarité énergétique : quand préoccupations sociales et écologiques se rejoignent

De nombreuses villes font face à la problématique de l'habitat indigne. L'accompagnement des familles en précarité énergétique est une mission dont peuvent se saisir les villes, à l'instar de la Charité-sur-Loire et de Nevers, qui ont chacune lancé des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat\* (Opah), ou d'Imphy qui abonde au Programme d'intérêt général\* (PIG) départemental et a lancé un « Permis de louer\* ». Dans ce cadre, la rénovation énergétique des logements vient répondre non seulement à un enjeu social, mais également environnemental.



### « Rénover coûte plus cher que construire » Pas forcément !

La question de l'impact environnemental du projet rejoint celle de l'impact économique. Engager des travaux de rénovation a un coût, plus important encore s'il est fait usage de matériaux biosourcés ; néanmoins, à terme, ce sont des économies d'énergies substantielles qui seront réalisées. Des subventions existent pour soutenir les projets ne consommant pas de foncier, « à énergie positive » et respectueux de l'environnement.



Projet de requalification d'un parking avec espace paysager de détente, à Pouilly-sur-Loire ©Safege ©Rocher Rouge



# Chapitre 2.



# En Pays Val de Loire Nivernais, les centres-bourgs se réinventent

- *En Pays Val de Loire Nivernais, la revitalisation des centres-bourgs est un axe stratégique majeur pour relancer l'attractivité du territoire.*
- *À l'instar de certaines communes, comme Saint-Pierre-le-Moûtier qui s'est engagée très tôt dans une démarche profonde de revitalisation, la dynamique s'est enclenchée sur tout le territoire. Progressivement, des dispositifs et une méthodologie ont été mis en place pour faciliter l'engagement des collectivités.*



## Une dynamique forte enclenchée il y a plusieurs années

Depuis une dizaine d'années, les territoires ruraux font l'objet d'une attention particulière des pouvoirs publics. L'enjeu : enrayer le déclin démographique et relancer leur attractivité. La création de différents dispositifs de soutien à la mise œuvre de démarches de revitalisation, portés par l'État (Action Cœur de Ville\* ou Petites Villes de Demain\*), la Région Bourgogne Franche-Comté (Villages du futur\*, Centralités rurales en Région\*, ENVI\*) ont favorisé l'émergence et le développement d'une dynamique au sein des collectivités de la Nièvre. En parallèle, le Pays Val de Loire Nivernais a, dès 2018, orienté son projet de territoire pour accélérer cette dynamique, en cherchant à renforcer les communes « pôles » dans leurs fonctions de centralités.



La gare d'Imphy abritera bientôt une maison France Services

**2015** : Les projets de revitalisation centre-bourg de La Charité-sur-Loire et de Decize sont sélectionnés dans le cadre d'un appel à projet régional

**2017** : Imphy lance une étude de revitalisation de son centre-bourg

**2018** : Le Pays inscrit la revitalisation des centres-bourgs comme axe stratégique de son projet de territoire. L'accompagnement des collectivités dans leurs démarches devient l'une de ses missions principales.

**2015-2016** : Début de la démarche de revitalisation de la commune de Saint-Pierre-le-Moûtier

**2018** : Nevers et Cosne-Cours-sur-Loire intègrent le programme national Action Cœur de Ville

**2019** : Le Pays lance son premier appel à candidatures « Étude de revitalisation centre-bourg » (8 communes lauréates)

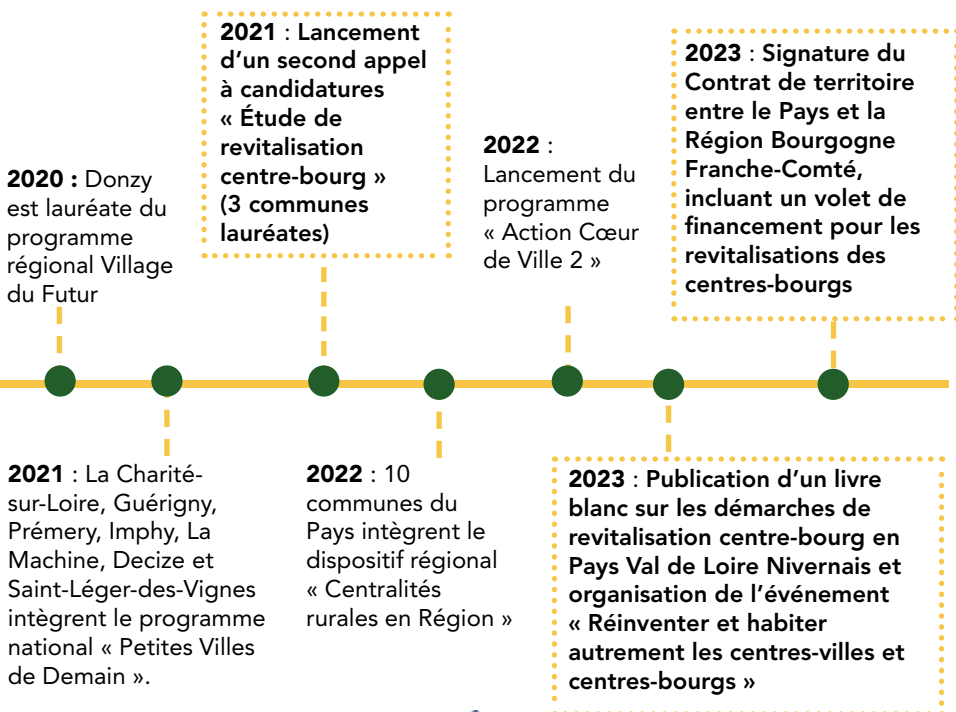


Entre 2018 et 2021, le Pays a offert aux communes intéressées la possibilité de se doter d'une étude de revitalisation, financée intégralement grâce à des fonds européens et départementaux. En outre, le Pays flèche les contractualisations et les conventions qu'il porte avec l'État<sup>1</sup>, la Région, le Département ou l'Europe vers un soutien appuyé aux démarches de revitalisation locales.

Ainsi, depuis 2015, plus d'une vingtaine de communes du Pays Val de Loire Nivernais se sont lancées dans l'aventure. De nombreuses actions, de diverses natures, ont été engagées, la plupart du temps en concertation avec les habitants : opérations d'aménagement des espaces publics, rénovation de l'habitat insalubre, requalification de locaux vacants et installation de commerces, organisation d'opérations citoyennes, d'événements culturels, développement des circuits courts, mise en place de nouveaux services aux habitants... Car la revitalisation passe par des formes d'actions variées et transversales !



Les rues de Saint-Pierre-le-Moûtier en fête



<sup>1</sup> Le Contrat de relance et de transition écologique (CRTE) signé entre le Pays Val de Loire Nivernais et l'État a pour premier objectif opérationnel l'accompagnement à la revitalisation des centres-bourgs, dans une dynamique d'aménagement durable, équilibré et attractif du territoire.



# Chiffres-clés et cartographie



VILLES ET  
VILLAGES  
DU PAYS  
EN ACTION



Entre 2018 et 2022



Les revitalisations centre-bourg  
en Pays Val de Loire Nivernais,  
c'est :



+ de 20  
études réalisées  
et de nombreux  
projets engagés



Près de 174 460 d'habitants\*  
concernés/impactés par la  
revitalisation



7 communes « Petites  
villes de demain »

11 études  
enclenchées par  
le Pays



2 communes  
« Action Cœur  
de Ville »



11 études financées à 100%



4 Opérations de revitalisation  
de territoire (ORT) :

- ORT La Charité-Guérigny-Prémery
- ORT Imphy, La Machine, Decize et Saint-Léger des Vignes
- ORT de Cosne-Cours-sur-Loire, bientôt étendue aux communes de Pouilly-sur-Loire, Neuvy-sur-Loire et Donzy
- ORT multi-sites de l'agglomération de Nevers (Nevers, Coulanges-lès-Nevers, Varennes-Vauzelles, Pougues-les-Eaux et Fourchambault, Challuy et Sermoise)



## Légende



-  Communauté de communes Cœur de Loire
-  Communauté de communes Les Bertranges
-  Nevers Agglomération
-  Communauté de communes Loire et Allier
-  Communauté de communes Nivernais Bourbonnais
-  Communauté de communes Sud Nivernais

-  Plus de 10 000 habitants
-  Entre 5000 et 10 000 habitants
-  Entre 2000 et 5000 habitants
-  Entre 1000 et 2000 habitants
-  Moins de 1000 habitants

 Commune intégrée au programme

 Commune intégrée au programme



NB : Cette carte ne montre pas de manière exhaustive l'ensemble des actions de revitalisation engagées par les collectivités sur le territoire. Apparaissent ici les communes ayant réalisé une étude de revitalisation de centre-bourg, engagé une démarche concertée ou qui sont intégrées à une ORT.





# Une diversité de projets soutenus

La revitalisation des centres-bourgs au sein du Pays Val de Loire Nivernais se traduit par de nombreuses actions ou projets déjà mis en œuvre ou en cours de réalisation. En voici une courte sélection, organisée en fonction des thématiques d'intervention. Loin de refléter l'intégralité des actions entreprises par les communes du territoire, elle renvoie à la diversité des approches d'une démarche de revitalisation.

Photos ci-après : La rue d'Osmond rénovée à Donzy (p.20) / Immeuble intégré à l'Opah de Nevers (p.21) / Nouvelle boucherie à Saint-Pierre-le-Moutier (p.22) / Musée de la mine à La Machine (p.23) / Axonométrie du silo Marshall à la Charité-sur-Loire avec projet de brasserie et de chai © P. Warnant / Collectif AIM / Étudiants de Paris Malaquais (p.23)

## Aménagement des espaces publics

- En 2023, Pouilly-sur-Loire réaménage sa rue principale avec des espaces de détente végétalisés et d'accueil pour les cyclistes.

- Depuis 2021, à travers son projet « L'Escapade », Donzy fait participer ses habitants au fleurissement des rues, à la valorisation du patrimoine et à l'animation de la commune.

- Fourchambault réinvente son quartier de la Brasserie pour privilégier la rencontre et les mobilités douces (marche, vélo...). Les travaux sont prévus pour 2023-2024.



- Nevers lance, en 2023, la requalification de la rue commerçante François Mitterrand, afin de l'embellir et d'en faire un espace de circulation et de rencontre agréable à vivre.



## Focus sur... le projet « Grand Saule, un cœur vert pour Coulanges »



Coulanges-lès-Nevers a fait le choix d'inscrire sa politique générale dans la droite ligne de la transition écologique et d'un développement urbain durable. L'étude de revitalisation centre-bourg, lancée en 2020, a permis d'esquisser les contours d'une « ville verte » et active. Le projet « Grand Saule, un cœur vert pour Coulanges » vise à doter la commune d'une place centrale, accueillant un marché hebdomadaire, puis une éco-base de loisirs. Ce vaste projet de réaménagement souhaite préserver la biodiversité et s'appuie sur les atouts naturels et paysagers de la commune, ainsi que sur le tissu économique et associatif local.

## Services publics, équipements sportifs ou culturels



- Saint-Pierre le Moutier renforce son rôle de centralité par la création, en 2024, d'un « quartier de la Culture », avec la réhabilitation d'un bâtiment en médiathèque agrémentée d'un jardin.

- Au centre-ville de Varennes-Vauzelles, la commune prévoit, en 2023 et 2024, de rénover et d'étendre son Espace Jean Moulin, pour améliorer et développer les services rendus aux habitants.

## Habitat



- Nevers et La Charité-sur-Loire ont chacune lancé une Opération programmée d'amélioration de l'Habitat\* (OPAH) pour lutter contre l'habitat insalubre et la vacance.

- Cosne-Cours-sur-Loire lutte contre la vacance grâce à différents dispositifs comme Zéro Logement Vacant\* et une taxe contre la vacance.





## Focus sur... le dispositif « Permis de louer » mis en place à Imphy



Depuis septembre 2022, les propriétaires-bailleurs de logements situés dans le périmètre du centre-ville d'Imphy doivent disposer d'une autorisation avant toute mise ou remise en location : le « permis de louer ». Cette autorisation est délivrée par la commune. Déjà engagée dans différents dispositifs de lutte contre l'habitat insalubre, comme le PIG départemental\*, la commune dispose désormais d'un outil supplémentaire pour améliorer l'habitat privé et les conditions de vie de ses habitants. Le permis de louer a été instauré en 2014 par la loi ALUR\* et renforcé en 2018 par la loi ELAN\*.



## Vie économique



- La foncière Cœurs de Nièvre, filiale de Nièvre Aménagement, œuvre depuis 2022 à résorber la vacance de locaux commerciaux et d'activités.

- En 2021, Saint-Pierre-le-Mouëtier a requalifié des bâtiments à l'abandon pour ouvrir de nouveaux commerces.

- À Saint-Andelain, la commune a rénové en 2021 un bâtiment pour ouvrir, en 2022, un multi-services en cœur de bourg.



## Santé



- À Pouilly-sur-Loire, la commune réhabilite en 2023 deux cabinets médicaux vacants pour installer de nouveaux généralistes.

- Saint-Éloi a inauguré en 2022 un Pôle de santé pluridisciplinaire, au sein duquel l'offre de soins va progressivement s'étoffer.

## Mobilité

• Les communautés de communes Loire et Allier et Nivernais Bourbonnais projettent de créer un itinéraire cyclable permettant de connecter l'EuroVélo 6 et à la Via Allier en empruntant les chemins et routes de leurs communes membres.

• La navette gratuite Decidèla, mise en place par la ville de Decize, avec 13 passages quotidiens et 2 trajets différents, encourage les habitants à privilégier les transports en commun.

## Patrimoine touristique et industriel

• La Charité-sur-Loire porte des projets de rénovation d'hôtels pour développer son offre touristique en centre-bourg.

• Pour embellir son centre-ville, Nevers a engagé la rénovation de nombreuses façades, telles que les façades de l'Hôtel de ville et de la Porte de Paris.

### Focus sur... le projet de reconversion du silo à La Charité-sur-Loire

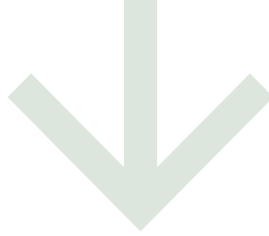
*Le silo à grains de La Charité a été construit en 1949 grâce aux fonds Marshall. Devenu obsolète, il a cessé toute activité en 1985. Il est reconnu « architecture contemporaine remarquable ». Un projet de création d'une brasserie, d'un restaurant et de locaux de séminaires, initié par un collectif d'agriculteurs nivernais et berrichons, sera le point de départ de la mise en valeur du quartier de la gare : création d'une zone commerciale et artisanale, espaces de stationnement, démolition du silo en métal, renaturation des sols, aménagement des délaissés SNCF, nouveaux accès aux quais... La question de la reconquête des friches se pose aussi en milieu rural.*





# Chapitre 3.





# La démarche de revitalisation, étape par étape

- *Lancer une démarche de revitalisation de son centre-bourg engage la collectivité à moyen et long termes.*
- *Plusieurs années peuvent s'écouler entre l'idée et la mise en œuvre concrète d'actions et, souvent, de nombreux freins viennent bousculer le calendrier envisagé au départ.*
- *Aussi, pour que la démarche puisse aboutir, est-il indispensable d'y croire et de garder à l'esprit son intérêt pour la collectivité.*
- *Ce chapitre présente les différentes étapes à suivre pour maintenir le cap, et propose des conseils pour avancer sans se décourager.*

## Ils témoignent...

« Dans notre dernier projet de mandat, était envisagée l'amélioration du stationnement et de la circulation en centre-ville. Après avoir pris l'attache de financeurs, du Pays Val de Loire Nivernais et de Maires ayant entrepris des démarches de revitalisation de leur centre-bourg, nous avons décidé d'enrichir notre réflexion pour prendre en compte l'ensemble des usages de notre centre-bourg, des besoins à satisfaire tout en prenant en considération le sujet de la transition écologique. Il nous est alors apparu évident qu'un projet global de revitalisation avec des actions transversales constituerait une formidable opportunité pour rendre le village plus attractif.»



Françoise Crottet-Figeat, adjointe au Maire de Pouilly sur Loire

« À l'appui d'un diagnostic global et précis de la commune, nous avons pu imaginer des scénarios possibles et définir collectivement nos objectifs à court, moyen et long terme. Offrir à la population des espaces publics et lieux de vie harmonieux, des services et des équipements publics pour tous : voilà ce qui guide notre action. Une gestion rigoureuse et beaucoup de volontarisme sont nécessaires pour mener à bien cette démarche transversale de revitalisation.»



Pierre Billard, Maire de Saint-Pierre le Moûtier

« La Charité-sur-Loire est réputée pour son patrimoine architectural exceptionnel dont la mise en valeur nécessite d'importants efforts de la collectivité. Mais il n'est pas possible de réduire la ville à ce seul patrimoine. La question de l'habitat et du logement dans le centre ancien est devenue centrale. Plus d'une centaine d'immeubles sont, en tout ou partie, vacants ou insalubres. Une OPAH est mise en place. Mais c'est, en fait, à un vrai projet de revitalisation qu'il nous faut procéder, associant étroitement attractivité, accueil de nouveaux habitants, soutien au commerce et à l'artisanat, développement économique, performances énergétiques, aménagements urbains, vie associative, solidarités, tourisme, culture... Il est plus que jamais nécessaire d'avoir une approche globale de sa collectivité.»



Luc Jolivel, chef de projet Petites villes de demain pour La Charité-sur-Loire, Guérigny et Prémery

# La chronologie d'une démarche de revitalisation de centre-bourg



# 🕒 Étape 1 : avoir l'idée et l'envie d'agir

## Du constat à l'émergence d'un projet

Qu'est-ce qui ne va pas aujourd'hui ? En quoi la situation doit-elle évoluer ? Pourquoi agir sur le centre-bourg ?

Au démarrage de tout projet de revitalisation, il doit y avoir **un constat partagé et une volonté d'agir** de la part des élus pour résoudre des problèmes à courte ou plus longue échéance.

Engager une démarche de revitalisation de son centre-bourg, c'est ouvrir une nouvelle page de l'histoire de la commune et du territoire, avec une vision globale et à long terme des transformations à conduire.

Opération de requalification à  
Saint-Pierre-le-Moûtier



### 1 FAIRE LE CONSTAT QU'IL FAUT AGIR

Que disent de la commune les habitants, les agents, les élus de communes voisines, les visiteurs ? Écouter le « bruit de fond » permet de prendre le pouls, la mesure de la situation, et d'identifier les besoins.

### 2 DÉCIDER D'ENGAGER LA RÉFLEXION AVEC LE SOUTIEN DU CONSEIL MUNICIPAL

La démarche est-elle utile pour la commune ? Est-elle cohérente avec les orientations proposées dans les documents locaux d'urbanisme ? Le portage politique de la démarche de revitalisation doit être assumé par l'équipe municipale, au regard des besoins de la commune et plus largement du territoire.



### 3 SE PROJETER DANS UN FUTUR DÉSIRABLE ET FORMULER DES OBJECTIFS

À quoi le centre-bourg devra-t-il ressembler dans 5, 10, 20 ans ? Qu'est-ce qui doit changer (être supprimé, créé, modifié...) ? Ces questions doivent être posées pour pouvoir formuler des objectifs.

Visite d'étude du CDHU à Dompierre-sur-Nièvre



### 4 SE RENSEIGNER, ÊTRE ORIENTÉ

Comment s'y prendre ? Où trouver des conseils ? Il est opportun, à ce moment-là, de rencontrer les élus d'autres communes ayant lancé des démarches similaires pour avoir leur retour d'expérience.

Prendre contact avec l'équipe du Pays Val de Loire Nivernais ou les techniciens de l'EPCI est aussi une piste pour présenter son projet, et solliciter des conseils quant à la marche à suivre et aux moyens techniques ou financiers à mobiliser.

#### **Vous avez un projet : parlez-en autour de vous !**

Faites connaître vos intentions, cherchez des renseignements... : vous obtiendrez de nombreux conseils qui vous permettront d'avancer.



### 5 CHOISIR UN CHEF DE PROJET

En fonction de la taille de la collectivité, ce rôle peut être porté par un élu ou un agent de la collectivité : secrétaire générale, DGS, DST... Son rôle sera d'assurer le pilotage du projet, la recherche de financements, l'animation et la coordination entre les différents acteurs impliqués (habitants, partenaires...), les relations avec la maîtrise d'œuvre et les autres prestataires. Si c'est un agent qui pilote le projet, un élu référent devra être identifié pour travailler en binôme à ses côtés et assurer le lien avec l'équipe municipale.

Fouchambault



## Étape 2 : établir une stratégie de revitalisation

### Et pour cela, se faire accompagner !

Réfléchir à son projet de revitalisation centre-bourg prend du temps et nécessite d'être accompagné.

La commune peut, pour cela, faire appel à un bureau d'études en urbanisme<sup>1</sup> pour l'aider à définir une stratégie de revitalisation adaptée à ses besoins et spécificités (configurations de l'espace public, architecture à valeur patrimoniale, problématiques techniques de circulation, de gestion des eaux ...). À l'issue du travail effectué par le bureau d'études, un « plan-guide », listant différentes actions pouvant être mises en œuvre, à court, moyen et long termes, est établi. La commune peut alors se lancer dans la réalisation des actions, après les avoir priorisées.



Pour en savoir plus, voir la fiche n°2 du carnet pratique (p.46)

#### LES ÉTAPES CLÉS... pour recruter un bureau d'études

- 1 Rédiger un cahier des charges comprenant :**
  - une formulation claire des objectifs de la collectivité
  - la temporalité envisagée
  - les attendus de la mission : production d'un diagnostic, organisation de temps de concertation avec la population, établissement d'une stratégie et d'un plan-guide, identification de financeurs potentiels, établissement d'un budget prévisionnel
- 2 Lancer le marché**
- 3 Analyser les offres et auditer les candidats**
- 4 Choisir le bureau d'études**

Dans le cahier des charges, il faut se concentrer sur les objectifs qu'on veut atteindre et non sur les moyens pour les atteindre.

<sup>1</sup> Le Pays Val de Loire Nivernais peut vous orienter vers des agences et des dispositifs de financements.

## Faire le choix d'y aller seul...



Bien sûr, il est toujours possible d'engager un projet d'aménagement en centre-bourg sans étude préalable, mais l'absence de définition d'une stratégie globale de revitalisation peut porter préjudice au projet. *A minima*, la commune devra bien concevoir son projet **en concertation** avec les habitants, les usagers et les partenaires institutionnels pour s'assurer d'apporter par son projet des réponses pertinentes aux enjeux. En matière d'aménagement, la commune pourra également solliciter la DDT de la Nièvre pour la réalisation d'un atelier - gratuit - en présence d'un urbaniste, d'un architecte et d'un paysagiste. Ces experts se rendent sur le terrain et offrent de précieux conseils pour orienter les élus et agents dans leurs choix.



Pour en savoir plus, voir la fiche n°4 du carnet pratique (p.48)



### Les plus values d'un accompagnement par un bureau d'étude

- une expertise de l'aménagement et de la réglementation conjuguée à une vision extérieure et neuve
- la définition, avec le plan-guide, d'une liste d'actions très concrètes à engager
- la pré-identification de financeurs potentiels

*NB : l'étude de revitalisation de centre-bourg peut être financée dans le cadre de dispositifs (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, fonds européens LEADER...). La réalisation d'une étude conditionne, par ailleurs, l'octroi de certains financements !*

L'entretien avec les candidats est primordial. C'est aussi une question de feeling.



Visite d'étude du CDHU à Dompierre-sur-Nièvre



## ⋮ Étape 2 : établir une stratégie de revitalisation

### ... dans la concertation et le dialogue

Une étude de revitalisation centre-bourg dure en moyenne de huit à douze mois selon la taille de la commune, les attendus et la place donnée à la concertation citoyenne. Ce temps est essentiel pour bien définir la stratégie et établir un programme d'actions à réaliser sur plusieurs années.

L'étude de revitalisation centre-bourg alterne temps de concertation avec les habitants et autres usagers de la commune et analyses de terrain (étude du patrimoine architectural, analyse de l'habitat, analyse de l'espace public et de ses usages, compréhension des flux et des modalités de circulation...).

Atelier participatif organisé à Pouilly-sur-Loire



Participation citoyenne à La Charité-sur-Loire





Des restitutions sont organisées aux différentes phases de l'étude :

- un diagnostic de territoire, qui analyse les difficultés rencontrées mais aussi les atouts du territoire, et les opportunités existantes
- une stratégie de revitalisation, projection des transformations possibles
- une liste de fiches-actions, souvent accompagnées d'un premier chiffrage du coût des opérations et de pistes de financements.

Les temps d'échange réguliers proposés par le bureau d'étude aux élus et aux techniciens de la commune peuvent être ouverts aux partenaires également, ainsi qu'aux habitants. Les élus restent, *in fine*, décideurs, mais le dialogue est indispensable. C'est à ce moment-là que la commune et ses partenaires peuvent véritablement s'appropriier les enjeux et s'accorder sur la marche à suivre pour « revitaliser ».



Réunion Publique à Saint-Pierre-le-Moûtier



**« Construire une relation de confiance avec ses partenaires »**

Clé de la réussite de votre projet, les liens que vous tissez avec vos prestataires, AMO, architecte, partenaires doivent être entretenus : soyez à l'écoute des propositions, restez transparents sur les enjeux que vous devez relever, organisez des points de travail et de partage d'information réguliers. Un des rôles des partenaires, quels qu'ils soient, est de vous aider à mener à bien votre projet.

## 🕒 Étape 3 : passer à l'action !

### Programmer et lancer un ou plusieurs projets

À l'issue de l'étude, la commune dispose d'un programme d'actions - ou projets - à mettre en œuvre pour revitaliser son centre-bourg.

Ces actions peuvent prendre des formes multiples (équipements ou services à créer, aménagements à opérer, des actions d'animation et de communication à conduire...) et concerner des thématiques différentes : l'habitat, le commerce, les espaces de vie collective...

Les différents projets peuvent être réalisés à des échéances diverses, en fonction des moyens et ressources à mobiliser pour y parvenir. La commune doit donc prioriser les projets qu'elle entend mettre en œuvre en premier lieu, dans le cadre du mandat électoral.

Le passage à l'action reste la phase la plus complexe. La lenteur de certaines procédures, la capacité d'investissement limitée ou encore l'incertitude financière sont de véritables freins, difficiles à surmonter pour la commune.

Ainsi, certains projets pourront être mis en œuvre très rapidement, pendant que d'autres, nécessiteront des **études complémentaires**, en particulier dans les cas de création d'équipements, d'aménagement urbain ou encore de restructuration d'îlots. Les résultats ne seront alors pas forcément visibles immédiatement. Un travail de pédagogie auprès de la population sera nécessaire.



Pour en savoir plus,  
voir la fiche n°6 du  
carnet pratique (p.50)





« L'intérêt d'avoir une liste de projets à mettre en œuvre facilite l'identification de financements thématiques et permet de répondre rapidement aux appels à projets qui sortent.»



### **Ne pas négliger les aspects normatifs et réglementaires qui accompagnent tout projet**

Pour tout projet d'aménagement urbain et architectural, il est nécessaire de vérifier que celui-ci respecte les règles d'urbanisme prévues par le PLU (ou à défaut la carte communale) et par le SCoT auquel la commune est rattachée. Dès le départ, le projet doit se concevoir à la lecture des documents d'urbanisme, pour vérifier ce qu'il est possible ou non de faire.

En fonction des projets, d'autres réglementations peuvent être à prendre en considération : zone inondable, contraintes architecturales sur sites classés, fouilles préalables, etc. Il s'agit alors de les anticiper en se rapprochant des acteurs institutionnels qui accompagnent les communes dans leurs démarches réglementaires et juridiques (par exemple, si le projet concerne du patrimoine remarquable, il faut associer l'Architecte des bâtiments de France (ABF) dès le début du projet).




*NB : si la commune ne dispose pas de document d'urbanisme et souhaite se lancer dans la démarche, l'étude de revitalisation centre-bourg peut constituer une bonne base pour alimenter son futur projet politique et territorial (PLU, PLUi).*

Esquisse de la future médiathèque du quartier de la culture à Saint-Pierre-le-Moûtier  
©Séméio architecture ©Playtime /AA



## 🕒 Étape 3 : passer à l'action !

### FOCUS : La marche à suivre en cas de projet d'aménagement ou de renouvellement urbain (requalification de bâtiments, construction...)

- Vérifier que son projet respecte les orientations des documents d'urbanisme auxquels la commune se réfère   
Pour en savoir plus, voir la fiche n°3 du carnet pratique (p.47)
- Formaliser **sa gouvernance** en y associant les **partenaires** utiles à votre projet (financeurs, experts de la réglementation, ABF, Pays Val de Loire Nivernais, EPCI...)   
Pour en savoir plus, voir la fiche n°5 du carnet pratique (p.49)
- Identifier **les financeurs** mais aussi les potentiels porteurs du projet (Foncière, EPF, bailleurs...) et prendre des premiers renseignements. L'organisation d'un tour de table en début de projet est utile afin de bien cerner les exigences de chacun et commencer à travailler sur son plan de financement. Veiller à bien noter toutes les échéances (date limite de dépôt de demande de subvention notamment) et à bien anticiper les critères d'éligibilité aux financements pour construire le projet.   
Pour en savoir plus, voir la fiche n°7 du carnet pratique (p.52)
- Rédiger son projet, établir un calendrier prévisionnel, déterminer des indicateurs d'évaluation de son projet (qualité et

Projet de liaison douce entre le site Zébulleparc et l'EuroVélo 6 de la Communauté de communes Loire et Allier





Pour en savoir plus, Les six étapes-clés de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain ou de rénovation/construction sont détaillées dans la fiche n°6 du carnet pratique (p.50)

fréquence d'usage du futur espace, nombre de personnes bénéficiaires du futur service, etc.)

- Recruter une assistance à maîtrise d'ouvrage ou un maître d'œuvre (en fonction du projet : architecte, paysagiste...), en sélectionnant les candidats en fonction de la prise en compte des exigences des financeurs (critères d'éco-conditionnalité par exemple)
- Anticiper au maximum les impacts de votre projet pour pouvoir prévenir les nuisances et saisir les opportunités (cf. page suivante)
- Boucler son plan de financement et l'adopter en conseil municipal
- Faire des réunions d'information avec les financeurs aux stades APS et APD du projet.
- Lancer le marché de consultation des entreprises et commencer les travaux.
- Communiquer autour des projets et sur leur mise en œuvre (chantier, ouverture) pour anticiper au maximum les répercussions sur le quotidien pendant la phase de travaux.

## Étape 3 : passer à l'action !

### Anticiper les impacts et conséquences de votre projet

Au-delà des objectifs d'amélioration du cadre de vie et de revitalisation auxquels il doit répondre, un projet de revitalisation de centre-bourg, durant sa mise en œuvre ou une fois réalisé, a de multiples impacts sur le quotidien des habitants et des usagers de la collectivité. Il transforme également le territoire et peut affecter les collectivités voisines. Il peut, enfin, transformer en profondeur le travail des agents. Penser les impacts – désirés ou non – de son projet, et cela dès le départ, permet d'anticiper les inquiétudes, proposer des solutions aux nuisances et lever les résistances au changement.

#### LA TRANSFORMATION DES USAGES

Un projet de revitalisation centre-bourg peut changer le cadre de vie et offrir de nouveaux services ou usages jusqu'ici manquants ou défectueux. En corollaire, il va transformer certaines habitudes (par exemple : des habitudes de stationnement ou d'autres usages de l'espace public). Il s'agit alors de se poser la question des alternatives ou compensations à proposer. Enfin, les nouveaux aménagements entraîneront peut-être des usages que vous n'auriez pas anticipés, ou dont vous n'auriez pas mesuré l'ampleur (le service « café » de la nouvelle médiathèque a plus de succès que les livres, les voitures se garent sur les trottoirs depuis qu'ils sont plus grands, les commerces profitent de la rénovation des trottoirs pour installer des terrasses...). Dès le début, intégrez toutes vos parties prenantes dans la construction du projet, pour les inviter à se projeter dans les futurs espaces et anticiper l'appropriation qu'ils pourront en faire.

Information in situ sur des travaux à Nevers



## DES CHANGEMENTS DANS LE TRAVAIL DES AGENTS

Un projet peut affecter le travail des agents de la collectivité : augmentation des surfaces à entretenir, nouvelles compétences à acquérir... Réaliser des points techniques avec les agents permet d'anticiper ces évolutions et d'envisager avec eux les solutions possibles (formations, acquisition de matériel...). Leur investissement au sein de la collectivité et dans le cadre du projet mérite d'être valorisé dans les communications municipales. Loin d'être systématiquement une source de travail en plus, les projets engagés peuvent aussi améliorer sensiblement le travail des agents (diminution des risques, entretien facilité...).



Entretien de la rue du Grand Pré des Bordes à Nevers



## LES NUISANCES LIÉES AUX TRAVAUX

Bruit, encombrements et problèmes de sécurité, difficultés d'accès... : pour réduire les nuisances, il est possible d'envisager un séquençage des travaux (par exemple, éviter les travaux en période de Noël pour ne pas gêner l'accès aux commerces), des alternatives temporaires de circulation et de stationnement avec une signalétique spécifique... Informer régulièrement les riverains de l'avancée des travaux (panneaux, lettres d'informations, reportage photo...) permet de leur rappeler l'objectif poursuivi et les bénéfices à terme.

## 🕒 Étape 4 : Et après ?

### *Faire vivre et pérenniser la démarche de revitalisation*

La stratégie de revitalisation ne s'arrête pas dès lors que les subventions sont reçues et que certains projets sortent de terre. D'autres projets sont encore à imaginer et surtout, il faut poursuivre la dynamique d'animation et de communication autour des réalisations.

Plusieurs actions peuvent être mises en place :

- ➔ S'appuyer sur les ressources locales (population, commerçants, associations...) pour contribuer à la pérennisation du projet ou identifier de nouvelles actions à soutenir.
- ➔ Effectuer une veille foncière et immobilière pour imaginer la poursuite des opérations.
- ➔ Envisager la transmission de ses projets en cas de changement de l'équipe municipale.

*Un café et sa terrasse rénovée à Saint-Pierre-le-Moûtier*



*Nevers-plage*







## Évaluer l'efficacité de son projet : une démarche utile

Les objectifs poursuivis à l'origine du projet ont-ils été atteints ? Quels effets est-il possible de mesurer une fois le projet fini ? Quels effets sont encore attendus ?

En s'appuyant sur les indicateurs définis au lancement du projet, évaluer son projet offre plusieurs avantages :

- vérifier de manière tangible son efficacité et son appropriation par les usagers éventuels ;
- valoriser les bénéfices de l'action menée auprès des habitants et sur le territoire ;
- comprendre les raisons d'un échec éventuel et réajuster si possible sa stratégie.

À noter que de plus en plus de financeurs conditionnent leur aide à une évaluation.



## Le droit à l'échec

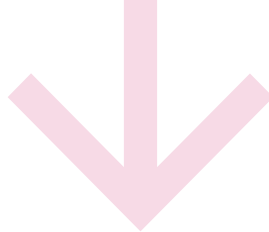
Il arrive que certaines actions n'aboutissent pas ou ne répondent pas aux ambitions initiales... La trajectoire d'un projet n'est jamais prévisible. Les raisons peuvent être multiples : inadaptation du projet aux pratiques, manque de moyens financiers, absence d'appropriation de la population ou encore erreurs dans le portage... Cela ne veut pas dire que la stratégie n'est pas efficace ou qu'il faille définitivement abandonner le projet. Au contraire, cela demande de réinterroger le projet, prendre du recul pour le faire évoluer et le réajuster. Dans ce cas précis, l'évaluation de l'action est alors importante pour que la collectivité puisse rebondir.

*Cosne-Cours-sur-Loire*





# Chapitre 4.



# Carnet pratique

- Fiche 1 : Récapitulatif des bons réflexes à avoir tout au long d'une démarche de revitalisation centre-bourg* p.44
- Fiche 2 : Rédiger un cahier des charges* p.46
- Fiche 3 : Formaliser sa gouvernance* p.47
- Fiche 4 : Associer les habitants et usagers* p.48
- Fiche 5 : Les acteurs de l'accompagnement* p.49
- Fiche 6 : Les étapes d'un projet d'aménagement* p.50
- Fiche 7 : Les financeurs* p.52

# Fiche 1

## Les bons réflexes



### En phase d'idée

#### PROJET

- Faire un diagnostic de terrain
- Identifier les besoins
- Définir ses objectifs/priorités
- Rédiger un cahier des charges

#### GOVERNANCE

- Formaliser la gouvernance du projet et l'articulation avec le conseil municipal
- Informer, solliciter les conseils du Pays, de l'EPCI, du SCoT

#### MAÎTRISE D'ŒUVRE

- Se poser la question de faire appel à une AMO si le projet est complexe

#### HABITANTS & USAGERS

Commerçants, associations, visiteurs...

- Être à l'écoute « du bruit de fond » pour cerner les besoins
- Envisager d'intégrer habitants et/ou usagers à la gouvernance

#### FINANCEURS

- Identifier les partenaires possibles
- Vérifier par des premiers contacts l'éligibilité aux financements
- Noter les échéances des demandes de subvention

### En phase d'étude

- Vérifier les aspects règlementaires
- Assimiler les critères attendus par les financeurs
- Anticiper les impacts du projet sur l'ensemble des parties prenantes et le territoire

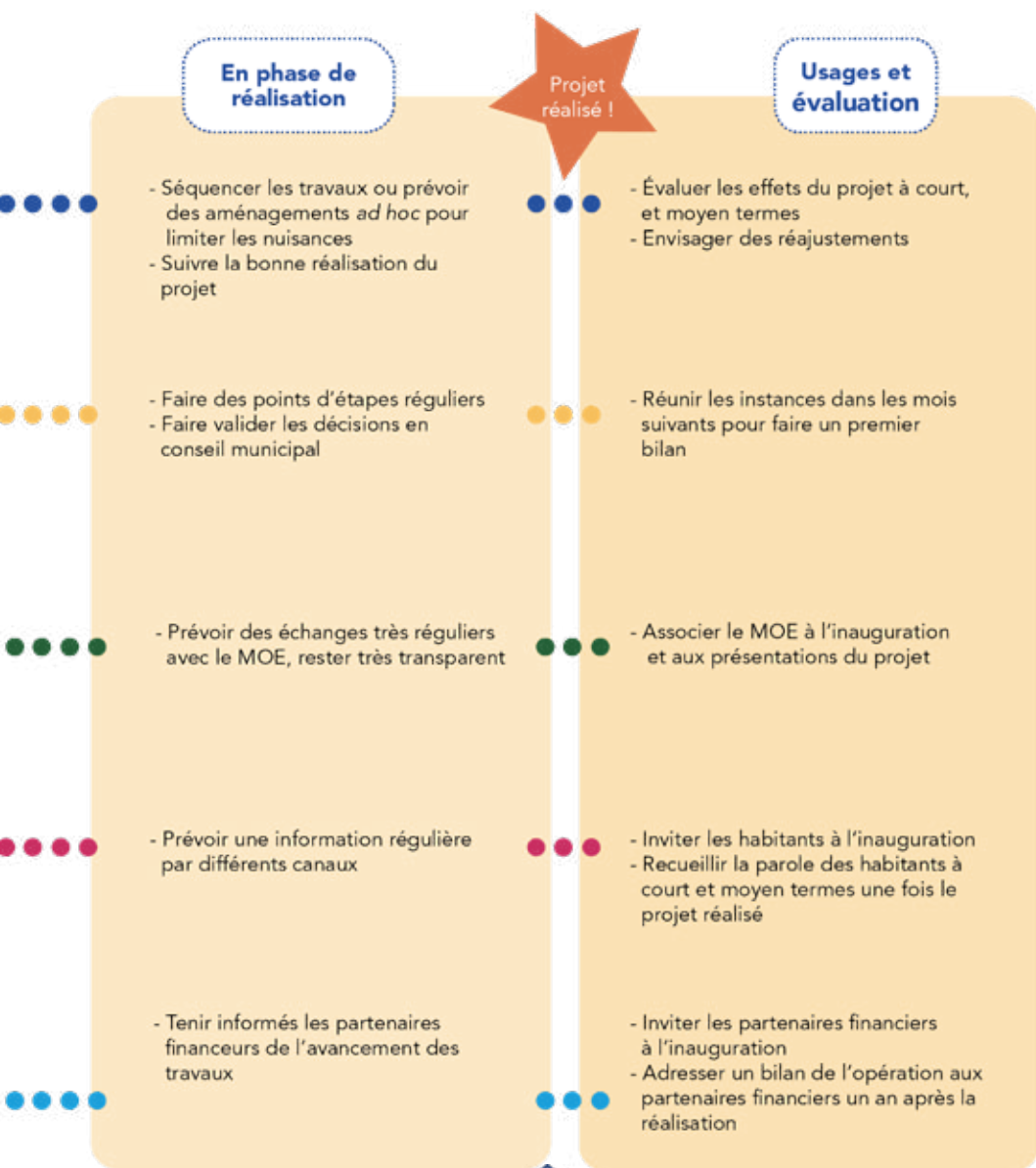
- Constituer un noyau d'ingénierie de confiance (élu + technicien commune et/ou EPCI/Pays + chef de projet MOE)
- Faire valider les décisions en conseil municipal

- Recruter un bureau d'étude (architecte et/ou urbaniste, et/ou paysagiste...) sur la base des réponses au cahier des charges et d'une audition
- Veiller à la prise en compte des critères imposés par les financeurs (éco-conditions) par le MOE

- Impliquer les habitants/usagers en les consultant

- Associer les financeurs tout au long du projet
- Ne pas commencer les travaux avant d'avoir sollicité l'aide financière

## Petit récapitulatif des bons réflexes à avoir tout au long d'une démarche de revitalisation



# Fiche 2

## Ecrire son cahier des charges



C'est sur la base d'un cahier des charges que la commune pourra recruter un bureau d'études ou une assistance à maîtrise d'ouvrage. La rédaction du cahier des charges est une étape importante. Un cahier des charges mal formulé peut amener à une mauvaise compréhension des enjeux par le prestataire. Pour ne pas se tromper, voici quelques conseils.

### ➤ Formaliser ses objectifs

La rédaction d'un cahier des charges est un exercice délicat, dans lequel la collectivité porteuse de projet doit formuler clairement ses priorités, en termes d'objectifs à atteindre et non en termes de moyens pour y parvenir (ce sera au prestataire de proposer les moyens). Pour écrire le cahier des charges, il faut ainsi se poser la question : « Qu'est-ce que je veux pour ma commune demain ? Qu'est-ce qui ne va pas ? Que faut-il changer ? ». Le cahier des charges doit offrir des éléments d'appréciation du contexte et expliciter les besoins.

### ➤ Définir les attendus

Le cahier des charges doit préciser un calendrier idéal et les attendus en termes de mission : réaliser un diagnostic, organiser des temps de concertation citoyenne, formaliser un plan guide, produire une estimation budgétaire et plan de financement...



- Ne pas être trop contraignant ou directif dans le cahier des charges pour ne pas effrayer les cabinets d'études et/ou les limiter dans leur proposition.
- Se rapprocher du Pays Val de Loire Nivernais pour disposer d'un modèle. Attention toutefois à ne pas faire dévier la trajectoire envisagée en s'appropriant des problématiques ou des objectifs qui n'étaient pas ceux formulés au départ.
- Faire relire le cahier des charges par les acteurs extérieurs (Pays Val de Loire Nivernais, DDT, CAUE...).

# Fiche 3

## Formaliser sa gouvernance



“Qui va mettre en œuvre le projet ? Qui va prendre les décisions? Quelles expertises faudra-t-il mobiliser ? Quelles instances dois-je réunir pour avancer ?” Dès le départ, il est nécessaire de formaliser et de faire valider la gouvernance de son projet.

Autour d'un « noyau d'ingénierie de projet » (réunissant élu, technicien et/ou agent et architecte par exemple), pensez à réunir un ou plusieurs comités techniques pour travailler certains aspects du projet nécessitant des expertises et un comité de pilotage plus largement ouvert à toutes les parties prenantes du projet.

### > Le comité de pilotage

Organe politique et décisionnel, il valide le travail à chaque grande phase de l'étude. Il intègre l'ensemble des partenaires institutionnels associés à la démarche (*a minima* : préfecture / DDT, Région, CD, EPCI, Pays Val de Loire Nivernais). Des représentants des citoyens/habitants/usagers peuvent être associés également.

### > Le(s) comité(s) technique(s)

Instance de travail, le comité technique assure le suivi de l'étude (*a minima* : élus + techniciens + bureau d'études/AMO). Selon les thématiques, des experts peuvent être associés : CAUE, ABF, SIEEEN, Ademe, Cerema...



- Définir dès le début le rôle de chacun des acteurs et les modalités de fonctionnement des instances (processus de validation, calendrier avec fréquence de réunion des instances...)
- Tenir régulièrement informé le conseil municipal et/ou communautaire, qui est l'instance de décisions.

# Fiche 4

## Associer les habitants et usagers



Avec qui ? Comment ? Avec quels moyens ? La participation citoyenne est un levier essentiel pour la conduite de son étude comme l'appropriation et la pérennisation de son projet ! Mais elle ne se fait pas au hasard et se réfléchit dès le démarrage.

### > Associer un public large

La participation citoyenne intègre différents publics : habitants, commerçants, associations, partenaires publics et privés ou les agents de la collectivité... Elle se pense dès le départ, et est à intégrer tout au long de l'étude jusqu'aux travaux, avec des compositions de groupes et des sollicitations variables selon les étapes et les attendus.

### > Solliciter des expertises et ouvrir les champs des possibles

Les citoyens peuvent apporter une expertise, leur vision comme de nombreuses idées. Pour récolter leur propos, différentes formes sont possibles : discussion informelle (au marché...), enquête (questionnaire, entretien), réunion publique, ateliers... Les citoyens peuvent aussi décider du projet qu'ils souhaitent et le financer (budget participatif). Mais dans tous les cas, un cadre avec des règles et des objectifs doit être posé en préliminaire à chaque action.

### > Assurer une communication régulière

Informers les citoyens de la démarche a deux objectifs : favoriser l'appropriation du projet et anticiper les freins / les blocages, notamment au moment des travaux. Faire des points d'étapes réguliers sur le projet est alors primordial. Ceci peut s'effectuer par le biais de bulletins municipaux, de panneaux d'informations ou de réunions.



- Faire de la concertation prend du temps et peut avoir un coût. Il faut l'anticiper et intégrer la démarche à son calendrier et à son budget.
- Vous pouvez solliciter une structure spécialisée en concertation.
- Des outils numériques existent pour mettre en place des consultations de manière régulière : questionnaires en ligne, applications...
- Pour trouver des idées, n'hésitez pas à vous rapprocher des agents de développement de votre commune, de l'EPCI ou du Pays Val de Loire Nivernais.

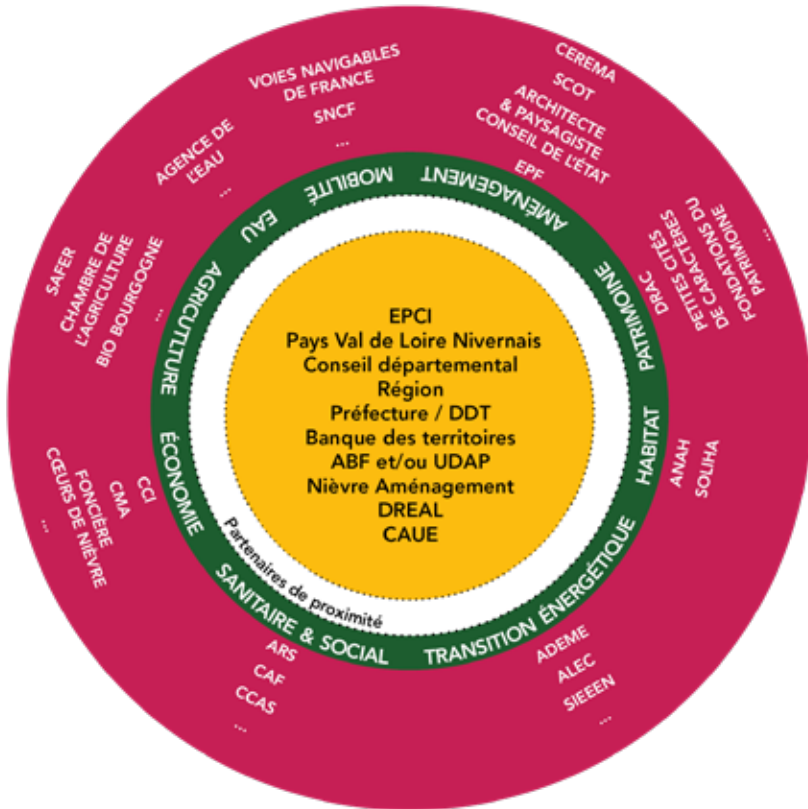


# Fiche 5

## Les acteurs de l'accompagnement



Par où commencer ? Par quelles étapes dois-je passer ? Où trouver des financements ? Quelles réglementations respecter ? De nombreux acteurs peuvent aider et orienter les collectivités dans leurs démarches de revitalisation centre-bourg.



\* Liste non exhaustive. Selon les démarches, il est possible de solliciter d'autres acteurs non indiqués.

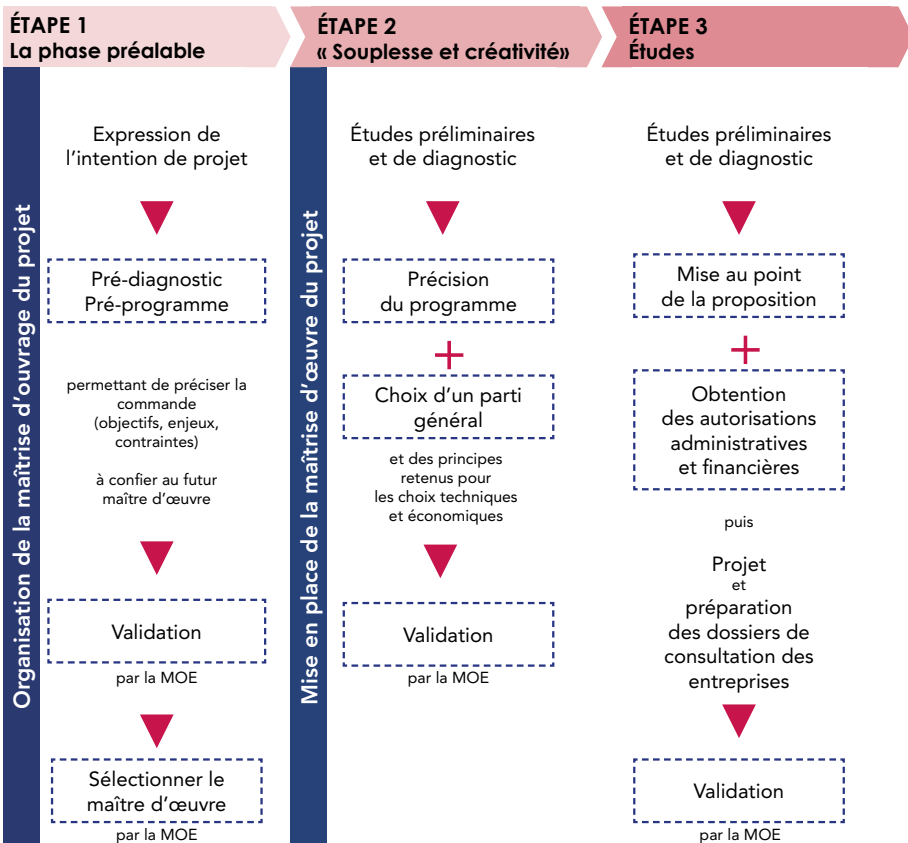
# Fiche 6

## Mettre en œuvre son projet d'aménagement urbain ou d'équipement ?



Comment mettre en œuvre mon projet d'aménagement urbain, de réhabilitation/de construction ? Quelles sont les étapes à respecter ? Si l'étude de revitalisation de centre-bourg propose des actions de renouvellement urbain, le passage à l'action implique de faire appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage ou à un maître d'œuvre (architecte, architecte-urbaniste, paysagiste...) afin d'esquisser le projet... puis de le mener à bien.

LES SIX ÉTAPES-CLÉS DE LA DÉMARCHE DE PROJET



Implication de la maîtrise d'ouvrage et de ses partenaires intéressés

Implication de la maîtrise d'œuvre



- Si le site du projet n'appartient pas à la collectivité, commencez à négocier le terrain le plus en amont possible. Les démarches d'acquisition foncière peuvent prendre plusieurs années.
- Si le projet nécessite encore d'être précisé, vous pouvez vous faire accompagner par le CAUE pour préciser les premières intentions de programme et clarifier son cahier des charges avant de solliciter un maître d'œuvre.
- L'étude de revitalisation vous donnera un premier estimatif indicatif à partir duquel vous pourrez amorcer la recherche de financement. Le budget sera précisé à l'issue des études faites avec le maître d'œuvre.

Source : Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques, Les espaces publics urbains, recommandations pour une démarche de projet, 2001



Passation des marchés de travaux

Livraison des travaux

Aide à l'appropriation



Suivi de la réalisation

Mise en service

Observation des pratiques nouvelles

Évaluation de l'impact de l'opération

Livraison par la MOE

Alimentation du fonds documentaire

Inauguration

valoriser et communiquer sur le projet réalisé et livré

Implication de la maîtrise d'ouvrage et de ses partenaires intéressés

Implication de la maîtrise d'œuvre

Éventuellement à poursuivre sur l'étape 6

# Fiche 7

## Faire ses demandes de financements



Comment financer son action ? S'il répond à un besoin manifeste, un projet peut parfois être financé jusqu'à 80%.

Où trouver des financements ?

- Europe : LEADER, FEDER urbain (pour collectivités de l'agglomération de Nevers), FEDER rural (pour les autres collectivités du Pays Val de Loire Nivernais), autres dispositifs spécifiques...
- État : DETR, DSIL, FNADT
- La Région
- Conseil départemental
- EPCI

Mais aussi, selon des thématiques, d'autres financements *via* des appels à projets spécifiques (patrimoine, énergie...) auprès d'autres organisations.

### A SAVOIR

- > L'État a mis en place un site internet qui référence l'ensemble des financements disponibles sur le territoire. Il y figure aussi une banque de projets, permettant de découvrir comment ont été financés des projets similaires. Pour en savoir plus : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>
- > De même la DDT de la Nièvre a mis en place une veille des appels à projets qu'elle envoie régulièrement à toutes les collectivités et partenaires. Pour devenir destinataire de cette veille, faire la demande à [ddat-sat@nievre.gouv.fr](mailto:ddat-sat@nievre.gouv.fr)
- > La Région Bourgogne-Franche-Comté a mis elle-aussi en ligne ses différents appels à projets et aides : <https://www.bourgognefranchecombe.fr/guide-des-aides>



- Mettre en place une veille sur les financements
- Ne pas oublier d'associer les partenaires financiers dès le démarrage jusqu'à la mise en oeuvre et l'évaluation du projet

## Sigles & abréviations

ABF : Architecte des bâtiments de France	ELAN (loi) : loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique
ACV : Action Cœur de Ville	ENVI (règlement d'intervention régional) : Espaces nouveaux, Villages innovants
ALEC : Agence locale de l'énergie et du climat	EPCI : Établissement public de coopération intercommunale (ex : communauté de commune, communauté d'agglomération)
ALUR (loi) : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	EPF : Établissements publics fonciers
AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage	FEDER (programme européen) : Fonds européen de développement régional
ANAH : Agence Nationale de l'Amélioration l'Habitat	FNADT : Fonds national d'aménagement et de développement du territoire
ANCT : Agence nationale de cohésion des territoires	LEADER (programme européen) : Liaison entre actions de développement de l'économie rurale
APS : Avant-projet sommaire	MOE : Maître d'œuvre
APD : Avant-projet définitif	OPAH : Opération programmée de l'amélioration de l'habitat
ARS : Agence régionale de Santé	ORT : Opération de revitalisation de territoire
CAF : Caisse d'allocations familiales	Pays Val de Loire Nivernais
CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement	PDLHI: Pôle de lutte contre l'habitat indigne
CCAS : Centre communal d'action sociale	PIG : Programme d'intérêt général
CCI : Chambre de commerce et d'industrie	PLU : Plan local d'urbanisme
CD : Conseil départemental	PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal
CDHU : Conseil Développement Habitat Urbanisme	PVD : Petites Villes de Demain
Cerema : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement	SAFER : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
CMA : Chambre de métiers et de l'artisanat	SCoT : Schéma de cohérence territoriale
CRTE : Contrat de relance et de transition écologique	SIEEEN : Syndicat intercommunal d'énergies, d'équipement et d'environnement de la Nièvre
DRAC : Direction régionale des affaires culturelles	SOLIHA : Solidaires pour l'habitat
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement	SRADET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
DETR : Dotation d'équipement des territoires ruraux	ZAN : Zéro artificialisation nette
DDT : Direction départementale des territoires	
DGS : Directeur général des services	
DSIL : Dotation de soutien à l'investissement local	
DST : Directeur des services techniques	

## **Action Cœur de Ville**

Le programme Action cœur de ville, lancé en 2017, a pour objectif la revitalisation des villes moyennes, à travers la définition d'actions visant à résoudre leurs difficultés d'attractivité, la dégradation des logements ou la vacance commerciale. Cosne-Cours-sur-Loire et Nevers sont inscrites dans ce programme.

## **Centralités rurales en Région**

Ce règlement d'intervention régional adopté en 2022 vise à soutenir financièrement les projets de revitalisation des cœurs de ville de communes peuplées de moins de 15 000 habitants et considérées comme des « centralités fragiles ». Dix communes sont concernées au sein du Pays Val de Loire Nivernais.

## **Contrat de relance et de transition écologique (CRTE)**

Signé entre le Pays Val de Loire Nivernais et l'État, ce contrat vise à faciliter la cohérence et l'opérationnalité des actions prévues dans le projet de territoire dans un objectif de transition écologique, de développement économique et de cohésion territoriale. Il intègre de nombreux enjeux comme la revitalisation, le développement économique, l'efficacité énergétique...

## **Contrat de territoire « Territoire en action »**

Ce contrat liant la Région au Pays Val de Loire Nivernais jusqu'en 2028 vise à soutenir financièrement des projets cohérents avec les ambitions du Sradet et visant notamment l'adaptation au changement climatique, le développement de l'offre de services à la population, l'accès à la santé pour tous, les mobilités durables du quotidien et les revitalisations des centres-bourgs.

## **Dotation d'équipement des territoires ruraux et Dotation de soutien à l'investissement local (DETR/ DSIL)**

Ces dotations de l'État visent à soutenir l'investissement des collectivités dans leurs projets d'équipement et d'aménagement.

## **Espaces nouveaux, villages innovants (Envi)**

Envi est un programme d'aide de la Région Bourgogne Franche-Comté aux projets portés par les petites communes. Il s'adressait, entre 2016 et 2021, aux communes de moins de 3 500 habitants. Plusieurs communes du Pays Val de Loire Nivernais ont fait appel à ce dispositif.

## **Fonds européen de développement régional (FEDER)**

Le FEDER dispose d'un axe urbain et d'un axe rural. Le Feder urbain vise à promouvoir la recherche et l'innovation, la compétitivité des entreprises, la transition écologique et énergétique, le développement urbain durable... L'agglomération de Nevers est concernée par ce dispositif. Le FEDER rural est un programme sur la période 2021-2027 piloté au niveau régional et porté par le Pays Val de Loire Nivernais, visant à accompagner les projets des collectivités rurales (situées au sein des cinq autres EPCI du territoire) sur quatre thématiques « villages intelligents », « mobilité durable », « renouvellement urbain » et « tourisme durable et patrimoine culturel ».

## **Fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT)**

Le FNADT a vocation à soutenir les actions qui concourent à mettre en œuvre des choix stratégiques en matière d'aménagement et de cohésion des territoires. À l'instar des collectivités, les associations peuvent être éligibles à ce fonds.

## LEADER

Le programme européen LEADER a pour objectif de favoriser un développement local équilibré qui réponde aux enjeux locaux actuels et à venir, par le financement de projets divers répondant aux besoins des territoires. Le Pays Val de Loire Nivernais a assuré le déploiement de la programmation 2014-2020 et a été à nouveau retenu pour la programmation 2023-2027.

### Opération de revitalisation de territoire (ORT)

L'ORT est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

### Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

L'Opah est un outil de réhabilitation du parc immobilier bâti mobilisé pour améliorer l'habitat et le cadre de vie de cet habitat. Elle fait l'objet d'une convention entre la commune ou l'EPCI compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte qui aurait reçu mandat de ces derniers, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'État.

*Sources : sites internet des institutions et organisations suivantes : Cerema, Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, L'Europe s'engage en France, L'Europe s'engage en Bourgogne Franche-Comté, Région Bourgogne Franche-Comté, Agence nationale pour l'information sur le logement.*

## Petites villes de demain

Lancé en octobre 2020, le programme Petites villes de demain vise à améliorer la qualité de vie des habitants des petites villes et des territoires ruraux alentour. Ce programme s'adresse aux communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité et montrant des signes de fragilité. 7 petites villes sont concernées au sein du Pays Val de Loire Nivernais.

### Programme d'intérêt général (PIG) départemental

Le PIG est un dispositif du Département de la Nièvre pour améliorer le parc de logements privés (rénovation énergétique, adaptation du logement, habitat indigne) sur l'ensemble du territoire départemental. Il permet aux propriétaires (occupants et bailleurs) de bénéficier d'un accompagnement technique et d'aides financières pour la réalisation des travaux d'amélioration de leur logement.

### Villages du futur

Le programme Villages du futur lancé par la Région Bourgogne Franche-Comté en 2020 soutient neuf villages, dont Donzy, dans la mise en œuvre de leurs projets, dans une logique de participation locale.

### Zéro Logement Vacant

Zéro Logement Vacant est un outil numérique qui s'appuie sur des données publiques pour identifier les propriétaires de logements vacants et aider les collectivités à mobiliser et à mieux accompagner ces derniers dans la remise sur le marché de leur logement.

## Pour aller plus loin

Retrouvez les ressources sur la revitalisation des centres-bourgs proposées par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, l'Agence nationale de Cohésion des territoires et le Cerema

- [www.centres-bourgs.logement.gouv.fr](http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr)
- [www.agence-cohesion-territoires.gouv.fr](http://www.agence-cohesion-territoires.gouv.fr)
- [www.cerema.fr/fr/collectivites-territoriales](http://www.cerema.fr/fr/collectivites-territoriales)

Ce livre blanc, fruit d'une réflexion collective, vous est offert par le Pays Val de Loire Nivernais dans le cadre de sa mission d'accompagnement des collectivités dans la redynamisation du territoire et le développement de son attractivité.

Le Pays Val de Loire Nivernais recouvre toute la Nièvre ligérienne fédérant 110 communes (cinq communautés de communes et une communauté d'agglomération). Au service du territoire, le Pays travaille en collaboration avec tout un ensemble d'acteurs institutionnels et de la société civile pour mettre en œuvre des projets et/ou les financer au travers de ses différents contractualisations avec l'Europe l'État, la Région, ou encore le Département.

Les thématiques fortes sur lesquelles le Pays travaille sont l'attractivité, la revitalisation centre-bourg, la santé et l'alimentation.



## PAYS VAL DE LOIRE NIVERNAIS

25, rue Benoît Frachon  
58 640 Varennes-Vauzelles  
03 86 21 20 69  
contact@valdeloirenivernais.fr  
www.valdeloirenivernais.fr



Le Pays remercie les financeurs qui le soutiennent et accompagnent les démarches de revitalisation des centres-bourgs

