



AUCAME  
Caen Normandie

Vademecum des centres-villes reconstruits



# Les centres-villes reconstruits de l'ouest de la Normandie



---

*Photos couverture : archives-DR / aucame*

# Sommaire

## Une opportunité à saisir..... 4

Ce qui a déjà été fait .....4

Le projet : guider les collectivités .....4

Un panel de villes moyennes,  
une problématique commune à  
l'ensemble des villes-centres .....4

## 1. Un héritage collectif, des problématiques communes .. 6

Villes détruites, villes reconstruites :  
éléments historiques ..... 6

L'importance urbaine des centres  
reconstruits .....8

Des villes structurantes pour leur territoire ...8

Un constat,  
une problématique commune .....9

Des villes en décroissance  
qui présentent des difficultés .....9

## 2. Une nécessité : mettre en place une stratégie globale d'intervention ..... 14

Action Cœur de Ville, un plan national  
en faveur des villes moyennes .....15

Un appel à projet de la Région Normandie :  
« Renforcement de l'attractivité  
des centres des villes reconstruites »..... 15

# Une opportunité à saisir

Dès sa création, le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole « réseau » a engagé une réflexion sur les villes reconstruites qui constituent un enjeu partagé par la majorité des villes de l'Ouest de la Normandie. L'objectif affiché est de développer une stratégie commune à l'échelle des villes ayant un centre reconstruit. A travers ce guide évolutif, destinés aux élus et techniciens en recherche d'outils et de retours d'expérience le Pôle Métropolitain souhaite motiver et enclencher le passage à l'action.

Le Pôle Métropolitain réunit de nombreuses villes et de nombreux villages impactés par les bombardements liés au Débarquement du 6 juin et reconstruits par la suite. Ils sont aujourd'hui tous confrontés aux mêmes problématiques, enjeux et difficultés inhérentes à ces quartiers de la Reconstruction.

## Ce qui a déjà été fait

Depuis 2014, le Pôle Métropolitain et l'Agence d'Urbanisme de Caen Normandie Métropole (AUCAME) se sont emparés du sujet. Un travail approfondi de recherche a permis de cerner précisément le sujet et sa complexité. En 2015, les deux structures ont participé à la rencontre du club PRISME, club qui réunit des villes françaises confrontées à cette problématique. Des ateliers dédiés ont également été organisés par le Pôle en 2015 et 2016. Des publications thématiques, sur les copropriétés, la rénovation du parc privé et les leviers d'action ont été produites.

## Le projet : guider les collectivités

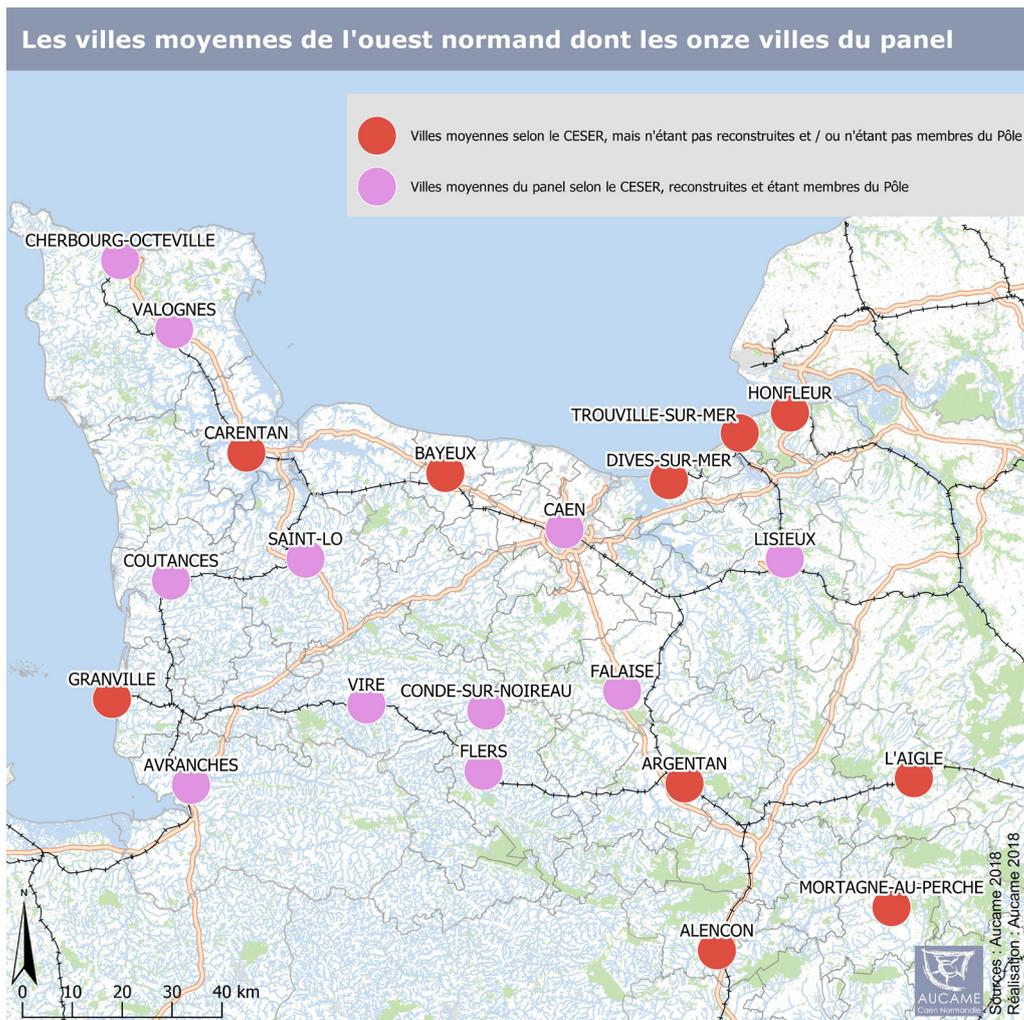
Ce guide est issu pour partie de ce travail préalable. Pendant le premier semestre 2018, des visites de terrains ont été l'occasion de mieux connaître les villes du Pôle Métropolitain concernées par cette problématique et un travail d'approfondissement a été réalisé.

Ce projet vise à guider les collectivités dans la définition d'une stratégie d'intervention globale en présentant une large palette d'outils. Quatre thématiques ont été sélectionnées – habitat, commerce, cadre urbain, appropriation – qui sont déclinés en fiches.

Le projet a pour ambition d'être co-construit : les outils, les leviers de financement, les retours d'expérience doivent émaner de l'ensemble des villes et des acteurs concernés. C'est bien par une collaboration et par des échanges que ces villes normandes pourront relever les enjeux qui se posent à elles.

## Un panel de villes moyennes, une problématique commune à l'ensemble des villes-centres

A titre exemplaire (et provisoire), onze villes ont été sélectionnées car elles répondent à trois critères. Elles ont toutes subi des destructions par bombardements et combats et ont été par la suite reconstruites. Elles sont adhérentes au Pôle Métropolitain « réseau » et sont villes moyennes au



*[L'AUCAME a choisi de faire figurer le nom des villes déléguées pour des raisons de lisibilité de la carte et car l'analyse se concentre sur les villes-centres.]*

sens de l'étude du CESER<sup>1</sup> (selon des critères démographiques, le nombre d'emplois, le rôle de pôle local, etc.). Une série de fiches présentant les caractéristiques de ces différentes villes accompagne ce livret.

<sup>1</sup> CESER, 2011, « L'avenir des villes moyennes dans le développement de la Basse-Normandie »

Toutefois, les fiches produites concernent également l'ensemble des villes moyennes (au sens du CESER) de l'ouest normand. La problématique ville-centre est très proche de celle des villes reconstruites. Les fiches n'ont pas de spécificité « reconstruction » et peuvent donc intéresser l'ensemble des villes.

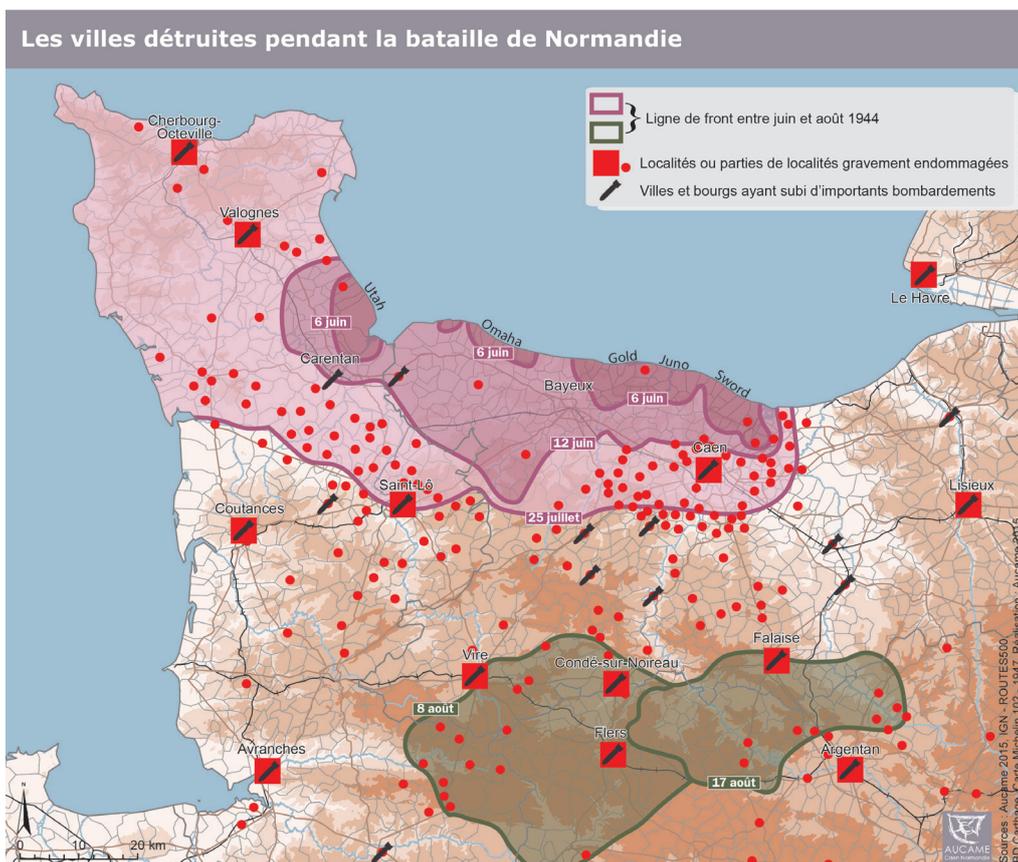
# 1. Un héritage collectif, des problématiques communes

## Villes détruites, villes reconstruites – éléments historiques

Les villes de l'ouest de la France ont payé un lourd tribut à la victoire des Alliés et à la Libération du pays. Afin d'anéantir l'armée allemande, les Alliés ont lancé une vaste offensive, de 1943 jusqu'à la fin de l'été 1944, dont le bombardement des villes côtières, des ports et des sites stratégiques était le mode opératoire. Le jour du Débarquement approchant, les Alliés ont intensifié leurs frappes dans l'ouest de la Normandie afin d'empêcher tout repli des soldats allemands et entraver l'arrivée de

renforts ennemis. La bataille de Normandie a laissé exsangues un grand nombre de villes et de villages de la région, dont le Havre et Caen, mais aussi des plus petits pôles comme Saint-Lô, Falaise, Coutances, Flers, ...

Un quart des bombes alliées de la Seconde Guerre Mondiale a touché la France, particulièrement l'ouest et le nord, tuant près de 60 000 civils et détruisant 20 % du patrimoine immobilier du pays. Tout est à reconstruire. De 1945 au milieu des années 1960, la France engage un vaste chantier de reconstruction qui changera profondément l'image de ces villes détruites.

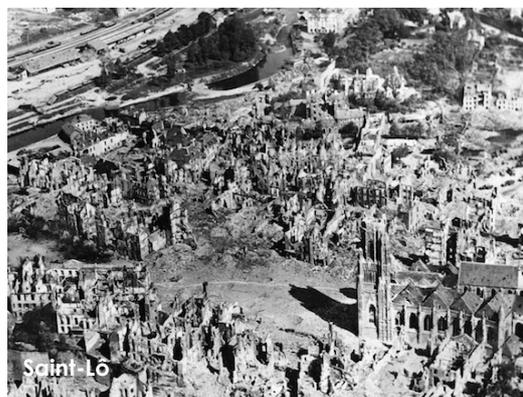


## 1. Un héritage collectif, des problématiques communes

C'est le temps de la Reconstruction. Les villes se sont engagées dans d'importants travaux, dès 1945, sous l'égide de l'Etat, via le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU), qui donne l'agrément à chaque projet et organise le financement des constructions. C'est également lui qui désigne l'architecte-urbaniste en chef. La Reconstruction marque durablement l'histoire architecturale de ces villes mais aussi leur identité et la mémoire de ses habitants. Même si les architectes et les urbanistes ont reconstruit en tentant (le plus souvent) de créer un lien avec la ville du passé, le changement est radical. Des villes nouvelles s'élèvent de terre à mesure que la Reconstruction avance, avec une architecture et un urbanisme modernes.

La nouvelle ville, c'est l'application de principes modernes avec de nouvelles armatures viaires et de nouveaux matériaux. Pour les architectes et urbanistes de l'époque, la ville se doit d'être un cadre de vie adapté au présent, mais également au futur, en prévoyant les extensions et les évolutions à venir et souvent la place de l'automobile. Ces quartiers doivent répondre aux attentes et aux besoins de la population d'après-Guerre : voiries larges, logements spacieux et pourvus d'équipements modernes (séchoirs, garde-manger, ...).

Si pendant longtemps ces quartiers ont été mal considérés par les habitants, ils font partie de notre patrimoine. Ils racontent une époque, mais ils font également partie du futur et il convient de les préparer aux enjeux de la ville de demain.



Photos d'archives - ©DR

# 1. Un héritage collectif, des problématiques communes

## Des villes structurantes pour leur territoire



**17 %**  
de la population de  
l'ouest normand  
en 2014



**31 %**  
de l'emploi total  
dans l'ouest normand



**27 %**  
des établissements  
de santé  
(dont 10 % à Caen)

## L'importance urbaine des centres reconstruits

Les quartiers de la Reconstruction sont présents, à des degrés divers, dans la plupart des villes de l'ouest normand. Ils sont reconnaissables par une homogénéité architecturale (gabarits, matériaux, coloris...). Ces quartiers sont des éléments constitutifs de la ville :

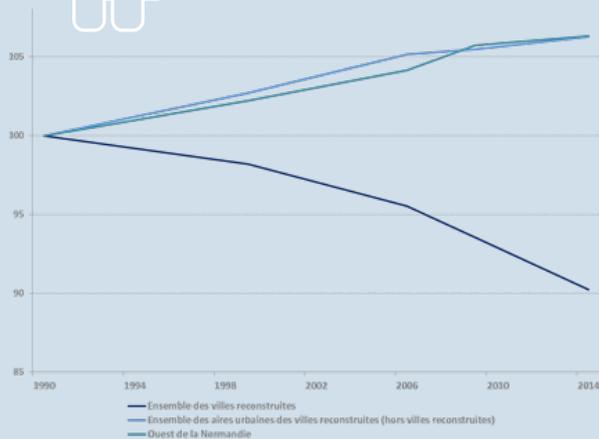
- Les parcs immobiliers des centres villes reconstruits concentrent les fonctions urbaines de la centralité essentielles à l'ensemble de la ville et aux espaces périurbains qui en dépendent,
- Leur charge symbolique est majeure car constitutive de l'identité et de l'image contemporaines de la ville,
- Ces quartiers constituent également le premier pôle commercial des villes où les magasins en pied d'immeuble offrent une expérience d'achat proprement urbaine,
- Les espaces publics et la voirie, largement dimensionnés, ont permis à ces villes de s'adapter facilement au développement de la mobilité automobile.

# 1. Un héritage collectif, des problématiques communes

Des villes en décroissance qui présentent des difficultés



- **3,7 %**  
d'habitants  
entre 2009 et 2014



Un taux de pauvreté supérieur à la moyenne régionale :

**17 %** en 2014



Un taux de chômage supérieur :

**15 %** en 2014

## Un constat, une problématique commune

Le constat est le même pour l'ensemble des villes concernées : les quartiers reconstruits vieillissent de façon homogène et uniforme. De plus, la problématique « ville-moyenne/ centre-bourg » touche de nombreuses villes de l'ouest normand, enclenchant un processus général de déqualification progressive.

## Ville-moyenne et centre-bourg, un contexte pénalisant

Les quartiers reconstruits des villes sélectionnées constituent bien souvent tout ou partie du centre d'une ville en proie à la décroissance démographique et parfois économique. Les experts parlent même d'une crise du centre-ville et non de l'ensemble de la ville. Les stores fermés des commerces et les volets clos des appartements sont les signes très voyants d'une crise qui touche, à des degrés variables, les petites et moyennes villes françaises. Si le phénomène n'est pas nouveau, les regards et actions vers ces espaces sont plus récents.

A l'origine de ce déclin, un cumul de processus formant un système complexe et différents selon les villes. Premier facteur, le dynamisme global du territoire : les villes moyennes des façades littorales comme l'Atlantique ou la Méditerranée se portent plutôt bien, à l'inverse des communes du centre de la France. Deuxièmement, la proximité d'une métropole : cette dernière peut concentrer les emplois et les activités, au détriment des plus petites villes voisines... Mais ces villes peuvent en ti-

# 1. Un héritage collectif, des problématiques communes

rer des bénéfiques par synergie. Enfin, à plus petite échelle trois processus interagissent :

- Le déclin démographique : les familles quittent le centre pour les lotissements neufs du périurbain, par manque de moyens financiers mais aussi par inadéquation du parc de logements (trop petits, sans jardin, etc.). Les personnes âgées, les jeunes et les personnes en situation de pauvreté sont les seuls à rester, ce qui n'est pas sans impact sur la fiscalité communale et l'état du parc immobilier.
- La vacance commerciale : le déplacement d'une partie de l'activité commerciale en périphérie et les modifications des modes de consommation (achat sur internet, par exemple) entraînent une baisse, parfois forte, de l'activité dans les centres.
- Une partie des services publics a été soit fermée, soit déplacée, impliquant une diminution du nombre d'emplois en centre-ville qui, cumulée à la baisse du nombre d'habitants, entraîne une perte de chaland de proximité et de consommateurs potentiels.

## » Le parc immobilier

Le principal enjeu des quartiers reconstruits réside dans le parc de logements. Ce parc n'est pas dénué d'atouts : les logements clairs et vastes, leur localisation centrale et leur prix abordable attirent les nouveaux habitants, notamment les jeunes.

Pourtant, de nombreux problèmes sont à relever. La nature même des prestations techniques offertes par ce parc apparaît aujourd'hui inadaptée : mauvaise qualité thermique et phonique, réseaux d'eau et d'électricité anciens, difficulté d'accès (absence d'ascenseur et contre-marche), etc. Construits rapidement, avec des matériaux parfois de qualité médiocre, ces bâtiments présentent des défauts constructifs et/ou structurels qu'il convient de détecter. Jusqu'à une date récente, ce parc immobilier n'a pas fait l'objet d'intervention de la part des pouvoirs publics.

Selon des degrés d'intensité variable, ce parc immobilier subit aujourd'hui de lents processus de déqualification :

- Les logements locatifs privés n'ont fait l'objet que de peu d'investissements de la part de leurs propriétaires,
- Ce parc immobilier montre aujourd'hui une faible capacité à retenir les ménages en situation de choix, en particulier les familles,
- Il abrite une forte proportion de petits ménages âgés, de jeunes actifs et d'étudiants, ce qui conduit à une diminution sensible de la population des centres-villes,

## 1. Un héritage collectif, des problématiques communes

- Dès qu'apparaît une offre locative concurrente de logements neufs ou récents, ce parc immobilier s'avère nettement moins attractif.

L'enjeu : Le parc immobilier des centres-villes reconstruits après la Seconde Guerre mondiale se situe au croisement de l'obsolescence technique, de la hausse du coût de l'énergie et de la baisse des valeurs immobilières, au moment même où s'impose la nécessité d'effectuer des travaux lourds sur le bâti. Ils atteignent la fin d'un cycle technique mais également la fin d'un cycle démographique et pourraient subir une « double peine » : dégradation technique et déqualification sociale. Un tel scénario serait catastrophique au vu du rôle que jouent ces parcs en matière d'habitat, mais également en raison de leur place dans le fonctionnement et l'image des centres-villes.



Photos : Aucame

# 1. Un héritage collectif, des problématiques communes

## » L'enjeu urbain et commercial

La qualité urbaine des quartiers s'est fortement dégradée, handicapée notamment par l'omniprésence des espaces de stationnement : cœurs d'îlots transformés en parkings ou garages, disparition des espaces verts, faiblesse ou absence des espaces collectifs... Les espaces publics apparaissent peu appropriés par les habitants du quartier comme par les chaland. Adaptés à l'automobile, la voirie large et les espaces publics amples sont difficiles à réaffecter à un autre usage que celui des déplacements motorisés.

Les cellules commerciales, dimensionnées pour le commerce des années 50, ne sont plus forcément adaptées aux magasins et pratiques de consommation d'aujourd'hui.

D'une manière générale, les quartiers reconstruits souffrent d'un déficit d'image : ternes, associé à des éléments très minéraux, au « béton », ils rappellent aux plus anciens un traumatisme fort. De fait, ils sont souvent peu appropriés et peu regardés. Leur richesse patrimoniale et architecturale est méconnue.



Photos : Aucame

# 1. Un héritage collectif, des problématiques communes

## » L'enjeu particulier du stationnement

Au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, les urbanistes entendent tirer profit de la nécessaire reconstruction pour moderniser la ville. Aux rues sombres et sinueuses, ils substituent des espaces aérés, lumineux, conçus autour de l'essor programmé de l'automobile. A mesure que le nombre de véhicules par ménage augmente, ces vastes espaces se convertissent en lieux de stationnement. Toutefois, ce stationnement – parce qu'il est aisé – ne fait pas toujours l'objet d'une optimisation. De ce fait, l'automobile a pris une place croissante au cœur des villes reconstruites, là où les villes épargnées par les destructions ont conservé des espaces où les piétons trouvent plus facilement leur place que les voitures. Si la possibilité d'assurer une circulation fluide et une offre de stationnement importante constitue un atout, la prégnance des véhicules dans le paysage pose un problème d'animation urbaine. En effet, en consommant de l'espace de façon prioritaire, les véhicules motorisés restreignent le confort des autres usagers (piétons, cyclistes) et limitent les espaces d'interaction qui construisent la ville comme lieux de rencontre (trottoirs étroits, espaces verts limités, espaces publics ouverts peu nombreux). Par ailleurs, la présence de la voiture au cœur de la ville, encouragée par une large offre de stationnement, aboutit à des pollutions et à une insécurité qui n'encouragent pas les usagers (résidents mais aussi touristes) à déambuler dans le centre-ville, à découvrir son patrimoine, ses commerces, ses habitants.



Photos : Aucame

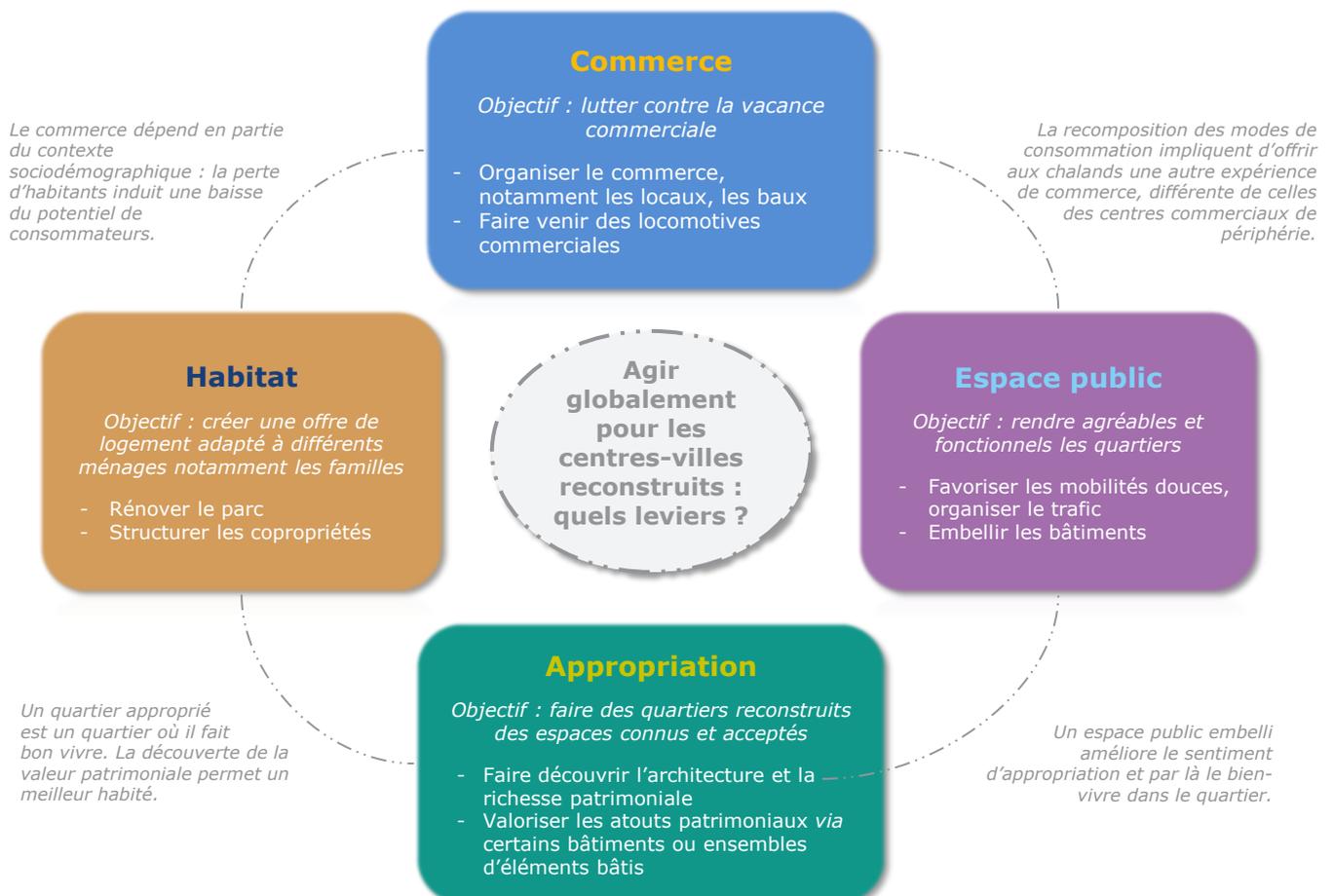
## 2. Une nécessité : mettre en place une stratégie globale d'intervention

La définition d'une stratégie globale est nécessaire pour répondre efficacement aux enjeux des quartiers reconstruits. Les liens entre les processus de déqualification urbaine supposent en effet de travailler la question dans sa transversalité.

La requalification des centres reconstruits vise à (re)développer l'attractivité générale pour différents publics : nouveaux habitants, chalands, passants, etc. Les quatre thématiques définies doivent être vues comme formant un tout permettant d'y par-

venir. Les objectifs assignés à chaque fiche outil renvoient tous à l'objectif final, celui d'améliorer ces quartiers d'un point de vue « bâti » mais aussi dans l'image et la fonctionnalité.

Ce guide s'inscrit pleinement dans la politique nationale, à destination des villes moyennes, et la politique régionale, à destination des villes reconstruites. En effet, L'Etat et la Région Normandie ont lancé deux appels à projets qui ont pour objet l'accompagnement des villes concernées.



## 2. Une nécessité : mettre en place une stratégie globale d'intervention

### Action Cœur de Ville, un plan national en faveur des villes moyennes

En janvier 2018, l'Etat a annoncé un vaste plan à destination des villes-moyennes et en particulier de leur centre. Le plan a deux ambitions : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Fin mars 2018, le Ministre de la Cohésion des Territoires a annoncé la sélection de 222 villes, dont douze normandes. Chaque convention – entre l'Etat, la collectivité et les partenaires - repose sur cinq axes : réhabilitation de l'habitat, développement économique et commercial, accessibilité, mise en valeur du patrimoine, accès aux services et équipement publics.

Le financement est défini ainsi :

« L'appui aux projets de chaque commune repose sur des cofinancements apportés par les partenaires : plus de 5 milliards d'euros mobilisés sur 5 ans, dont 1 Md€ de la Caisse des Dépôts [et Consignations] en fonds propres, 700 M€ en prêts, 1,5 M€ d'Action Logement et 1,2 Md€ de l'Agence nationale de l'habitat. »

(Source : CGET)

### Un appel à projet de la Région Normandie : « Renforcement de l'attractivité des centres des villes reconstruites »

Depuis quelques années, la Région a programmé un vaste projet visant à renforcer l'attractivité des centres-villes et des centres-bourgs normands. Ce programme mobilise 60 millions d'euros entre 2018 et 2023. En avril 2017, la Région Normandie a lancé un appel à projets, s'inscrivant dans ce programme, en direction de 19 villes et de leurs centres reconstruits. La région a retenu 7 villes, pour une enveloppe totale de plus de 11 millions d'euros.

Face au succès de ce premier appel à projets, la Normandie l'a reconduit en 2018. Les modalités de l'attribution imposent que la collectivité ait une réflexion globale à l'échelle du centre-ville, en amont de la candidature, avec une évaluation des conséquences des projets sur l'attractivité. Les projets attendus sont de plusieurs types :

- études techniques et travaux portant sur les parties communes du bâti privé de la reconstruction (ex. : mise en accessibilité des parties communes, traitement des cœurs d'îlots, traitement des façades d'immeubles présentant un intérêt architectural, redynamisation commerciale...);
- études techniques et travaux portant sur des équipements publics de la reconstruction participant à l'attractivité du-centre-ville (va-

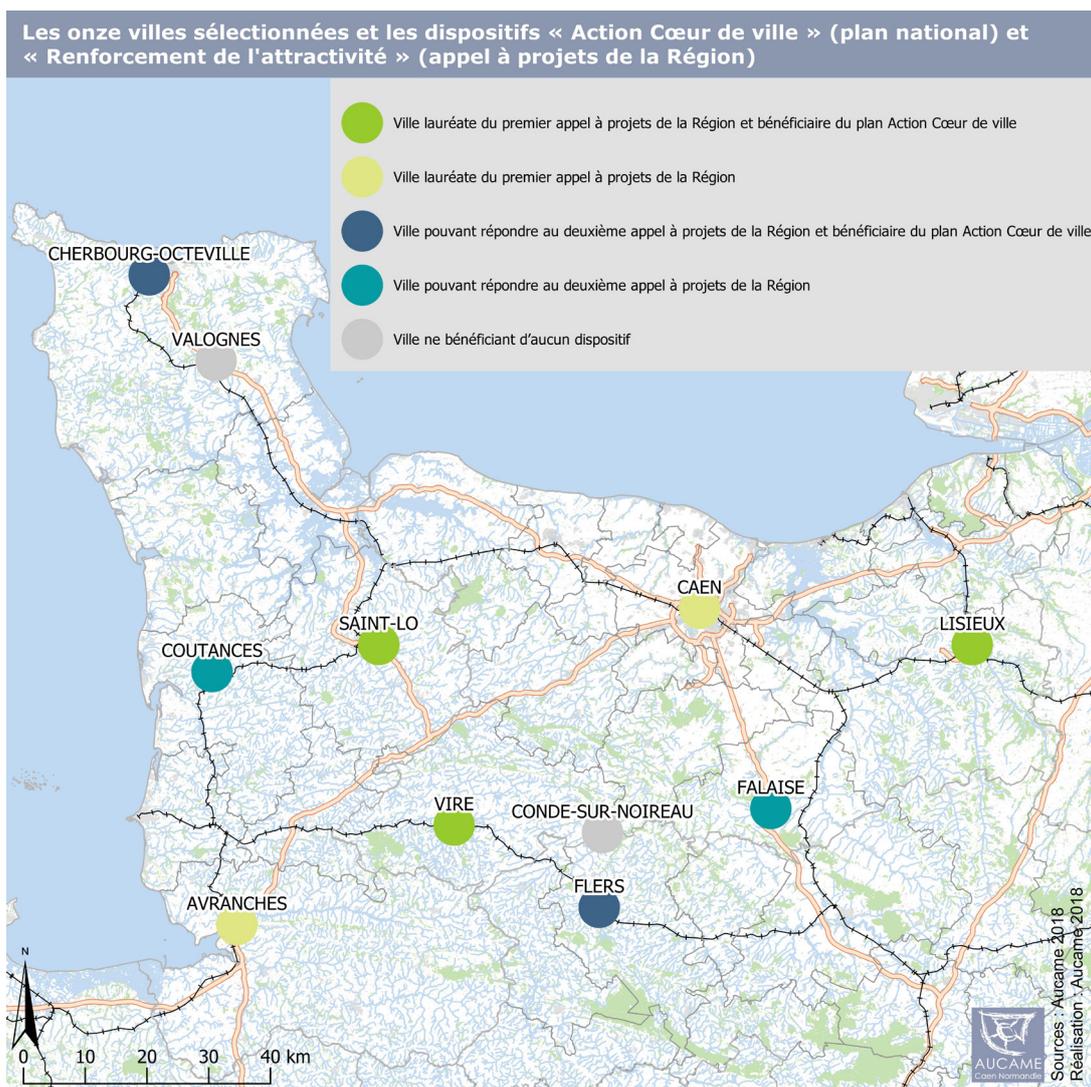
## 2. Une nécessité : mettre en place une stratégie globale d'intervention

lorisation patrimoniale, amélioration, réhabilitation, amélioration de l'accessibilité...);

minements, aménagements urbains, mise en lumière...). »

- actions, études techniques ou travaux de valorisation du patrimoine de la reconstruction (che-

(source : <https://aides.normandie.fr/renforcement-de-lattractivite-des-centres-des-villes-reconstruites-appel-projets-2018>)



## 2. Une nécessité : *mettre en place une stratégie globale d'intervention*

### » À titre d'exemple et d'illustration :

La Région a retenu les projets ci-dessous pour les villes de l'ouest normand lauréates du premier appel à projets :

- Avanches : Travaux proposés sur une copropriété importante et centrale très visible avec commerces en rez-de-chaussée. Réhabilitation du centre Jacques Simon, équipement emblématique de la ville, installation après travaux d'un centre médico-social. Réaménagement urbain de la place Carnot avec front bâti caractéristique de la reconstruction (stationnement, multimodalité, cheminements piétonniers...).
- Caen : Actions proposées sur le quartier Saint-Jean. Ambitieux programme de travaux sur 20 copropriétés. Réhabilitation de l'ancienne école Lemièrre pour accueillir une MJC, aménagement urbain place de la Résistance : modernisation des espaces publics (éclairage, mobilier, stationnement, cheminements...).
- Lisieux : Actions proposées sur le périmètre centre-ville/gare. Programme de travaux sur une copropriété importante en face de la gare. Réhabilitation de l'Espace Victor Hugo et réaménagement des espaces publics attenants (cours et parvis Victor Hugo).
- Saint-Lô : Actions proposées au sein de l'hyper-centre, autour de l'église Notre Dame et du Beffroi. Programme de travaux sur 3 copropriétés. Réhabilitation et mise en valeur d'un équipement public très emblématique de la reconstruction, la halle-beffroi. Vaste programme d'aménagements urbains et de restructuration des espaces publics : piétonisation de certaines voiries, cheminements, éclairage, mobilier...
- Vire : Actions proposées sur un périmètre entre le centre historique et la gare. Programme de travaux sur 8 copropriétés. Réhabilitation de 3 équipements publics structurants. L'aménagement urbain proposé permettra de valoriser le patrimoine de la reconstruction : restructuration des espaces publics, accessibilité piéton et PMR, végétalisation, signalétique... »

*Source : Région Normandie, Direction de l'Aménagement des Territoires, Service Politique de la Ville et des Territoires Vulnérables*





---

*Directeur de publication : Patrice DUNY  
Réalisation & mise en page : Aucame 2019*

*Contact : [ludivine.collette@aucame.fr](mailto:ludivine.collette@aucame.fr)*



**AUCAME**  
Caen Normandie

## Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole

21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN

Tel. : 02 31 86 94 00

email : [contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr) / site web : [www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)





## FICHE MÉTHODOLOGIQUE n° 3 :

## Le projet urbain

**Urbanisme de programme ou projet urbain ?**

Le projet urbain ne répond pas à une définition précise ; il représente une manière de concevoir la « fabrique de la ville » et sa transformation. D'une manière générale, on peut opposer la notion de projet urbain à celle d'urbanisme de programme.

L'urbanisme de programme constitue l'application planifiée d'un projet d'urbanisme, au travers d'outils comme la ZAC par exemple. Le programme vise à équilibrer les dépenses du projet (espaces publics, voirie, équipements...) avec les recettes (issues principalement de la vente de charge foncière) tout en encadrant les caractéristiques urbaines et architecturales du projet. L'urbanisme de programme a donc une visée directement opérationnelle, nécessitant de la part des décideurs d'avoir bien défini en amont les attendus du projet, et présente de ce fait un cadre relativement rigide.

A contrario, le projet urbain ne s'inscrit pas dans un cadre formel, mais plus dans une démarche d'élaboration visant à définir un scénario d'évolution ou de transformation de la ville. Le projet urbain s'intéresse à l'ensemble de ce qui constitue la ville ; ses bâtiments, ses usages, ses circulations, ses habitants, avec au centre de l'intervention, le travail sur l'espace public comme fil conducteur. Le projet urbain constitue donc la formalisation d'une vision des processus de construction et de transformation d'un quartier de la ville. Pour accompagner ces processus, il s'inscrit nécessairement dans le temps long.

Cette notion de projet urbain, dont l'échelle est bien plus large que le projet architectural, mais qui n'entre ni dans le cadre de la planification urbaine ni dans celui de l'urbanisme de programme a été théorisée à la fin des années 1970 par Christian Devillers, en réaction à la systématisation de la production des espaces urbains, aboutissant à une uniformisation des formes urbaines et un appauvrissement des espaces publics.



*On ne sait plus faire des villes comme Arles, avec cette saveur, cette poésie. Les villes d'avant se construisaient autour des usages. Puis la manière de faire s'est coupée du réel, dans une logique sectorielle, chacun s'occupant de son bout de secteur, les uns les routes, les autres les jardins, les 3<sup>èmes</sup> les immeubles. Au final, ça fabrique quelque chose d'inhabitable. Il est nécessaire d'aller à l'opposé de cette logique malheureuse de division. Le projet urbain, c'est repenser les usages de la ville avec ceux qui y vivent. »*

**Christian Devillers**

(agence Devillers & associés), le 21/05/2019 à Arles, intervenant sur le thème de la fabrication de la ville aujourd'hui.



Réaménagement du boulevard du Maréchal Leclerc à Caen

**Une démarche pluri-thématique pour aborder la complexité des villes reconstruites**

Pour intervenir sur les centres-villes reconstruits des villes de l'ouest de la Normandie, la démarche de projet urbain peut constituer une approche particulièrement intéressante. En effet, elle permet de transcender les approches monothématiques (commerce, habitat, stationnement, patrimoine...) dans une vision prospective large. Elle est aussi, pour les élus des villes concernées, l'opportunité de réfléchir au devenir souhaité de leur centre ville, de formaliser cette vision et de pouvoir la représenter. Enfin, le projet urbain peut constituer la réflexion préalable aux autres formes d'interventions urbaines ou de planification, qu'il viendra nourrir pour sa mise en œuvre.

La présente fiche méthodologique ne prétend pas offrir toutes les recettes d'un projet urbain réussi, mais souhaite attirer l'attention sur quelques éléments importants de méthodes et d'exemples de réalisations pour mener à bien cette démarche.

## Une concertation large

Le projet urbain vise à transformer la ville en prenant en compte ce qui la constitue déjà. Cette démarche doit donc nécessairement s'appuyer sur une participation large des différents acteurs de la ville (habitants, associations, propriétaires, administrations, élus, experts). Pour que le projet puisse aller jusqu'à sa réalisation, il est nécessaire qu'il réponde aux besoins des acteurs locaux et qu'il soit bien compris du plus grand nombre.

Le projet urbain constitue souvent une bonne occasion d'organiser la participation des habitants et des acteurs locaux car il s'agit d'une démarche qui se situe en amont des démarches opérationnelles. On évite ainsi la crispation sur des sujets déjà très engagés ; hors d'un cadre réglementé, il est plus facile de prendre en compte les attentes des différentes parties prenantes.

Cette concertation est l'occasion de tester de nouveaux outils : cartographie participative, atelier de design urbain, travail sur maquette, exposition photographique... Cependant, il est important de définir au début de la démarche ces règles de participation pour susciter l'intérêt du public pour le projet sans pour autant générer de frustrations dues à une mauvaise compréhension de ce sur quoi portera le projet.



Atelier design thinking à Lisieux, réalisation Atypie.

Le design thinking est une méthode d'animation centrée sur l'utilisateur visant à favoriser la créativité pour faire émerger de nouvelles propositions répondant à de réels besoins.

La ville et l'agglomération de Lisieux, avec le soutien de l'EPFN, se sont appuyées sur cette démarche menée par un bureau d'études spécialisé, Atypie, pour faire réfléchir collectivement usagers, élus et experts au devenir du secteur sud-ouest de la ville.



Extrait du projet d'aménagement du centre ville de Flers, dans le cadre du XIIème Forum mondial des jeunes architectes. Proposition de l'équipe 04 : Mahfoud LAASRI, Maroc / Elise LE DUC DA ROSA FREIRE, France / Balaji Mohan RAJKUMAR, Inde / Ioana Catalina VARZARU, Roumanie / Ada YAYA BOCOUM, Burkina Faso

En décembre 2015, Flers a accueilli le XIIe Forum mondial de jeunes architectes, organisé par le CAUE de l'Orne, Flers Agglo et la ville de Flers.

« Le thème de ce XIIe forum portait sur le développement de la ville de Flers, notamment sur le réaménagement du quartier de la gare, de la liaison avec le centre ville reconstruit après la seconde guerre mondiale et de l'articulation ville haute / ville basse.

Ce forum, terrain de réflexion et de concertation, a été l'occasion pour des architectes, des urbanistes et des paysagistes d'élaborer ensemble des propositions pour la revitalisation d'un quartier de la ville de Flers. Il a permis à des architectes d'horizons divers et de cultures différentes de se rencontrer, de confronter leurs méthodes de travail et d'émettre un regard neuf et original sur le thème proposé. 25 architectes, urbanistes et paysagistes représentant des 5 continents ont composé les 5 équipes du forum de Flers, qui a débuté par un colloque international sur le thème de la métropole rurale. » (Source CAUE 61)

## Un regard extérieur

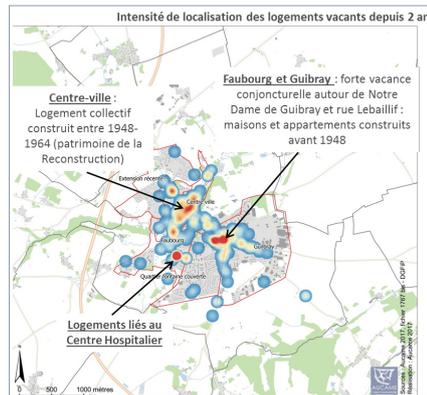
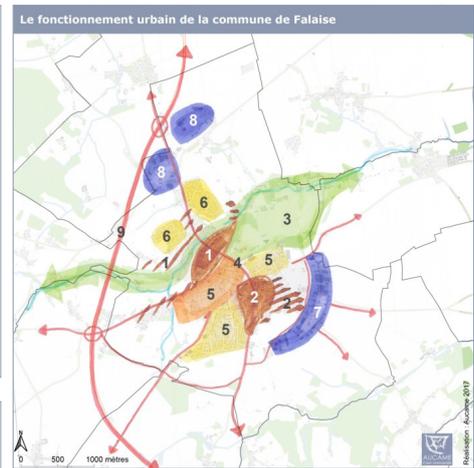
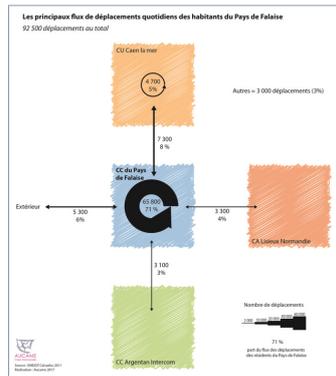
Lors d'une démarche de projet urbain, il est intéressant pour le territoire de bénéficier d'un regard extérieur. Un regard nouveau sur la ville permet d'en percevoir les atouts ou les dysfonctionnements que l'on peut parfois ne plus voir. C'est aussi l'opportunité d'apport d'idées nouvelles, notamment lorsque les équipes travaillant sur le site croisent des spécialistes dans des disciplines différentes.

Pour certaines démarches de projet urbain, c'est précisément cette nouvelle vision qui est recherchée. Dans ce cas, il est possible de mettre en œuvre des méthodes plus innovantes visant à faire travailler sur un projet des personnes venant d'horizons différents. Citons par exemple la démarche d'atelier, pour faire travailler ensemble sur une durée courte des personnes venues d'horizons géographiques ou professionnels différents, ou le concours permettant l'émulation entre plusieurs équipes travaillant sur un même thème.

## Le temps du diagnostic

Le projet urbain doit s'appuyer sur un diagnostic du territoire de projet. Parfois rapidement expédié, cette phase de diagnostic est pourtant essentielle à la compréhension du fonctionnement du territoire et des problèmes qu'il rencontre. La démarche de projet urbain répond souvent à une demande initiale, c'est-à-dire la résolution d'un problème déjà identifié. Or, la phase de diagnostic peut permettre d'identifier des problèmes qui n'ont pas été appréhendés à l'origine ou proposer des échelles d'interventions différentes.

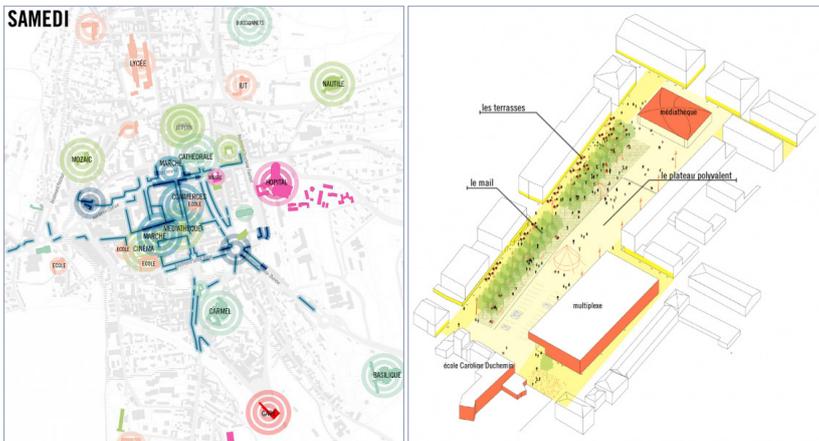
La démarche de diagnostic territorial fait l'objet d'une fiche méthode à part entière. Dans le cadre du projet urbain, outre le diagnostic quantifiable, la phase de diagnostic doit comprendre une part importante d'analyse sur le terrain, pour appréhender le territoire, l'espace public et ses pratiques, le « génie du lieu »...



### Diagnostic de territoire de la commune de Falaise : du positionnement de la commune à l'analyse de son fonctionnement urbain et le problème de la vacance des logements en centre ville. (Source Aucame)

La commune de Falaise et la communauté de communes du Pays de Falaise ont sollicité l'Aucame en 2017 pour élaborer une stratégie d'action de reconquête des logements vacants en centre-ville.

La démarche de diagnostic proposée par l'agence, élargit le champ d'étude initial et le territoire géographique d'analyse, et laisse une part importante du diagnostic à une analyse sensible. Ce diagnostic a permis d'orienter la réponse vers la question de l'attractivité de la ville et non pas seulement sur une intervention sur le logement. En s'appuyant sur cette étude, le pays de Falaise a pu répondre à l'appel à projet régional « ville reconstruite 2018 ». Cette démarche a aussi permis de construire une vision d'ensemble cohérente entre différentes politiques sectorielles d'amélioration de l'habitat et de renouvellement des espaces publics du centre-ville déjà engagées.



### Le schéma directeur du centre ville de Lisieux : polarités et fréquentation du centre-ville, principe d'aménagement de la place de République. Réalisation AP5

La ville de Lisieux a engagé une importante réflexion sur l'évolution de son centre-ville en réalisant un schéma directeur de son centre-ville à horizon 2025. L'agence d'architecte et d'urbanisme retenue (AP5) a fortement axé son intervention sur l'espace public et la compréhension de ses usages, pour proposer à moyen et long termes des évolutions de ces espaces.

« L'objectif est d'améliorer l'attractivité du centre-ville en proposant des espaces publics plus diversifiés afin de permettre à chacun, visiteur, chaland ou habitant, de faire plusieurs choses de manière confortable. » ([www.ap5.fr](http://www.ap5.fr))

Ces interventions sont déclinées en plusieurs types d'actions et modes d'intervention pour la ville. Pour la mise en œuvre de ces principes, l'agence de paysagisme Lavergne a été mandaté pour définir le réaménagement de l'espace public du cours Victor Hugo jusqu'au parvis de la Cathédrale.

## Travailler sur l'espace public

La spécificité du projet urbain, par rapport à la planification, aux interventions sectorielles (habitat, patrimoine, transport, commerce...) ou à l'urbanisme opérationnel, est d'axer l'intervention sur l'espace public de la ville déjà existante au cœur du projet d'aménagement. Ce travail sur l'espace public ne doit surtout pas être considéré comme un simple projet de réaménagement de voirie ou d'embellissement d'une place. Il est au contraire l'élément fédérateur d'une intervention plus globale sur la ville.

Cette redéfinition des espaces publics doit répondre à deux préoccupations essentielles. La première est celle de son fonctionnement. En plaçant l'usager, ou plutôt la diversité d'usagers, au centre du projet, l'intervention sur l'espace public doit faciliter les cheminements, la lisibilité des espaces et des parcours ou bien encore le confort des usagers... Au final, c'est bien le bon fonctionnement de l'espace urbain dans sa diversité de fonctions sur un espace contraint qui est en jeu. L'espace public est aussi un facteur d'image(s) pour la ville. Intervenir sur l'espace public peut contribuer à donner une identité urbaine commune à des secteurs très différents, à magnifier certains paysages urbains ou architectures remarquables, à créer des lieux symboliques de la ville...

## Passer du projet à la réalisation

Un des points délicats de la démarche de projet urbain est de passer de cette vision prospective de l'aménagement à sa réalisation.

Cette réalisation peut prendre plusieurs formes : projet de requalification de l'espace public, intervention sectorielle sur le logement, mise en valeur du patrimoine, inscription dans la planification, dans le cadre d'une OAP ou dans le règlement du PLUi... Pour que le projet urbain ne reste pas lettre morte, il doit être décliné opérationnellement et phasé dans le temps, les coûts estimés, les acteurs clés et les sources de financements identifiés.



### Plan d'action intégré A second chance dor the peninsula : Yes, we Caen !

	Objectifs	Résultats escomptés	Indicateurs	Actions	Ressources	Leader/partenaires	Calendrier			
Court terme (aujourd'hui à 2 ans)	Préserver et valoriser les traces du passé industriel de la Presqu'île	Préservation des bâtiments ciblés	Préservation des bâtiments	Achat par la ville du bâtiment et parcelle Carbo métal	Estimation : 100 000€ fonds propre ville de Caen	Ville de Caen	1er semestre 2018			
				Etudes de diagnostics techniques (bât, réseau, pollution, amiante...) et chiffrage des travaux	Estimation 80 000 € Co-financement CPIER 1.4	Caen la mer	Fév. - Avril 2018			
				Travaux préalables (mise en sécurité, mise hors d'eau, hors d'air, dépollution, réseau...)	Estimation 400 000€ CPIER 1.4/fonds FEDER	EPFN Partenaires Ville de Caen, Caen la mer	Sept. 2018 - Juin 2019			
	Valorisation architecturale et communication sur le projet	Nombre d'événements Nombre de personnes assistants aux événements Nombre d'article ou couverture médiatique	Présentation du projet Urbact 2C dans le cadre du mois de l'architecture contemporaine			Territoire pionnier (association de promotion de l'architecture) Partenaires Ville de Caen et Aucame	Mars 2018			
				Occupation et peinture murale du tunnel dans le cadre Palma festival	2 000€ pour Palma Budget com. Urbact	Collectif Palma Partenariat Le Pavillon, Ville de Caen	Mars - Avril 2018			
				Evènement final Urbact : visite et conférence dans le cadre du mois de la biennale d'architecture, avec présentation d'un petit film d'animation	3 000€ (film d'animation) Urbact budget communication	Ville de Caen Partenariat Le Pavillon	Oct. 2018			
Moyen terme (1 à 10 ans)	Valoriser le centre de la Presqu'île durant sa phase de transition et accompagner cette transition	Transformation des bâtiments en lieux culturels et ferme urbaine pédagogique Fréquentation du centre de la Presqu'île Création d'emplois Accompagnement de la dynamique d'urbanisation	Fréquentation annuelle des deux sites Fréquentation scolaire Nombre d'emplois sur les deux sites Nombre de jour d'ouverture au public Nombre d'événements ouverts au public	Préparation de l'appel à candidature (validation pertinence du projet, prise de contact avec les porteurs de projets potentiels, définition des attentes de la ville, montage juridique contractuel, constitution d'un jury)	Interne	Ville de Caen : • Direction de la culture • direction de l'environnement • direction de l'urbanisme Partenaires ULG, chambre d'agriculture, Conseil de quartier citoyen centre-ville	Sept. - Dec2018			
				Appel à candidature et sélection des porteurs de projets		Ville de Caen : • Direction de la culture • direction de l'environnement • direction de l'urbanisme Partenaires ULG, chambre d'agriculture, Conseil de quartier citoyen centre-ville	Janv. - Juin 2019			
				Chantiers école et chantiers participatifs pour aménagement des lieux		Porteur de projet Partenariat Ville de Caen	Sept. 2019 - 2020			
				Aménagement des porteurs de projets sur site	Autofinancement Conventionnement Ville de Caen à trouver	Porteur de projet	Sept. 2019 - 2030			
				Répondre aux besoins des futurs usagers de la Presqu'île	Création 2900 logements 600 emplois Equipements publics	Nombre de logements créés Nombre d'habitants Nombre d'emplois	Aménagement de la ZAC Nouveau Bassin	Budget ZAC	SPLA : maîtrise d'ouvrage déléguée pour la Ville de Caen	Création de la ZAC 2018 Premiers aménagements 2019 lots test 2022-2023 Achèvement de la ZAC 2033
							Pérennisation ou transformation des fonctions des bâtiments Urbact selon les besoins du quartier.			



### Le cadre de résultat, projet Urbact Second Chance, réalisation Ville de Caen /Aucame.

La ville de Caen s'est engagée en 2016 dans un projet de coopération européen Urbact, visant à redonner vie à de grands bâtiments ou sites en friches à proximité des centres-villes. La démarche Urbact prévoit la réalisation d'un plan d'action intégré. Pour visualiser de manière synthétique le plan d'action et ne pas oublier d'étapes, celui-ci s'appuie sur un « cadre de résultat ».

Le cadre prend la forme d'un tableau présentant, de gauche à droite, les objectifs spécifiques à atteindre, les indicateurs de résultats permettant de mesurer la progression vers le résultat attendu, les indicateurs de productions ou de sorties (action concrètes à mener), et pour chacune de ces actions, sont précisés les partenaires, les échéances et les financements.

### Pour en savoir plus sur les exemples cités :

#### Schéma directeur du centre ville de Lisieux :

- [www.ville-lisieux.fr/498-LISIEUX-2025.html](http://www.ville-lisieux.fr/498-LISIEUX-2025.html)
- [www.ap5.fr/spip.php?page=article&id\\_article=68](http://www.ap5.fr/spip.php?page=article&id_article=68)
- <http://agencelavernepaysagistes.fr/portfolio/lisieux-2025/>

#### Forum mondial des jeunes architectes à Flers

- [www.caue61.fr/forum-mondial-jeunes-architectes/](http://www.caue61.fr/forum-mondial-jeunes-architectes/)

### Les plans d'action des projets Urbact 2C

- <https://urbact.eu/eleven-integrated-action-plans-reactivation-sleeping-giants>

### Référence

*Le projet urbain*, Patrizia Ingallina, Collection Que sais-je ?, PUF, 2010



# Le Plan Local d'Urbanisme

## L'urbanisme réglementaire au service de villes reconstruites

L'urbanisme réglementaire consiste à définir un ensemble de règles et de normes dans le respect du droit de l'urbanisme, afin de délimiter pour les acteurs publics et privés les possibilités de construction/rénovation, d'aménagement et de développement sur un territoire donné. Cette discipline regroupe l'ensemble des documents de planification et de servitudes au service du projet des villes et des agglomérations. Elles concernent en particulier quatre types de documents :

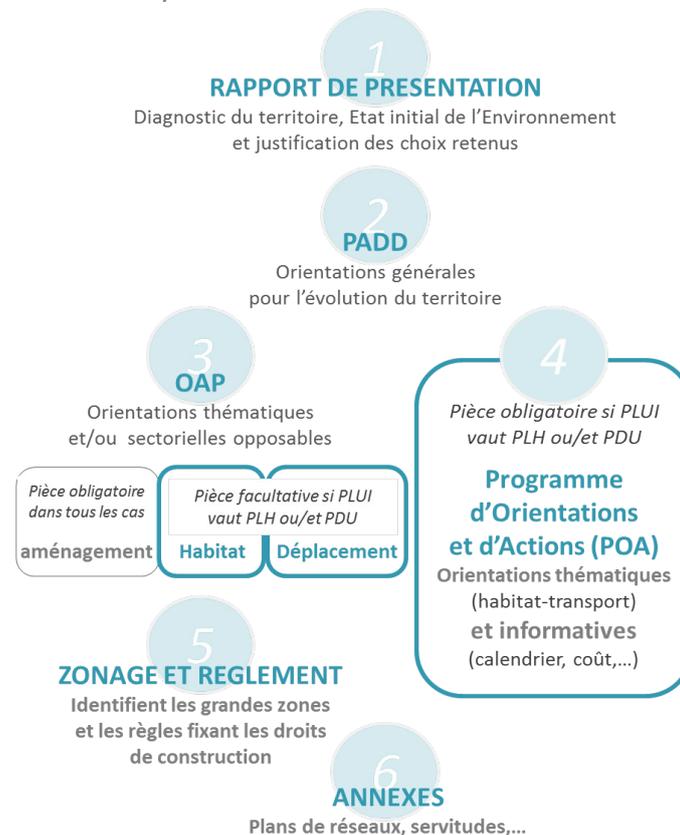
- ▶ le schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui cadre la politique urbaine et territoriale à l'échelle d'un bassin de vie,
- ▶ le plan local d'urbanisme (PLU) qui présente le projet en matière d'aménagement, d'espaces publics, de paysage et d'environnement d'une intercommunalité ou à défaut d'une commune. Il fixe les règles générales et l'usage du sol,
- ▶ le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) qui remplace le plan local d'urbanisme (PLU) sur le périmètre des secteurs sauvegardés,
- ▶ les servitudes d'utilités publiques qui sont des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

L'élaboration d'un document d'urbanisme, notamment le PLU, est un moment clé dans la vie d'une collectivité puisqu'il permet de :

- ▶ formaliser un projet du territoire global pour les années à venir,
- ▶ bâtir et décliner une véritable stratégie d'ensemble, prendre en compte l'ensemble des enjeux propres à la collectivité,
- ▶ mettre en cohérence les différentes politiques sectorielles : habitat, mobilité, activités économiques, commerces, environnement...

Les villes de la « Reconstruction » disposent d'enjeux spécifiques tout en faisant écho à des problématiques inhérentes à la revitalisation des cœurs de villes : réhabilitation-restructuration de l'habitat, développement économique et commercial, accessibilité, mobilités et

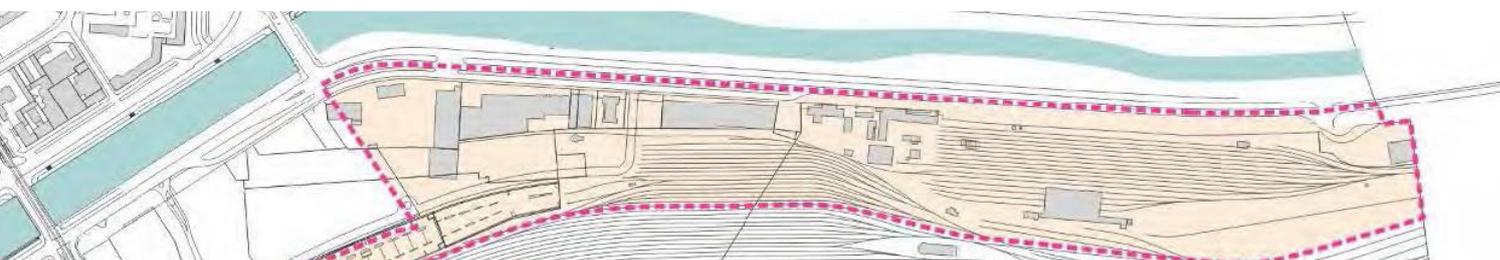
### Les différentes pièces du PLUI



connexions, mise en valeur de l'espace public et du patrimoine et accès aux équipements et services publics.

En ce sens, l'urbanisme réglementaire constitue une approche intéressante pour intervenir sur ces villes. Véritable boîte à outils, l'ensemble des pièces constitutives du PLU, du rapport de présentation aux annexes, est au service des collectivités.

Cette présente fiche ne prétend pas présenter l'ensemble des outils à disposition mais questionne sur la place des centres villes reconstruits lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, et plus particulièrement dans les PLU.



## Du diagnostic au Projet d'Aménagement et de Développement Durable : la formalisation du projet

Le diagnostic, une prise de conscience des enjeux  
Lors de la rédaction du rapport de présentation, la collectivité doit mettre en exergue les spécificités de la ville reconstruite avec une analyse urbaine, architecturale et patrimoniale. Ces études ont pour objectif de faire émerger les enjeux propres aux centres villes reconstruits.

### Le PADD, l'affirmation du projet

Sur la base de ces enjeux, la collectivité construit son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-2, L.110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme. L'affirmation du caractère reconstruit de la collectivité et sa stratégie d'intervention doit se faire dès la définition du PADD. Cette déclinaison permet de mobiliser, par la suite, l'ensemble des outils mis à disposition par le PLU.

L'analyse des PADD des villes reconstruites montre que les enjeux issus de la reconstruction sont toujours traités dans les PLU. De façon logique, ils sont insérés dans un projet plus global de revitalisation du centre-ville.

### EXEMPLE DU HAVRE, LE CLASSEMENT UNESCO AU CŒUR DU PLU

Le PADD du Havre entend particulièrement préserver ce patrimoine, avec un axe fort de valorisation du patrimoine de la Reconstruction. La déclinaison dans le PLU est la suivante :

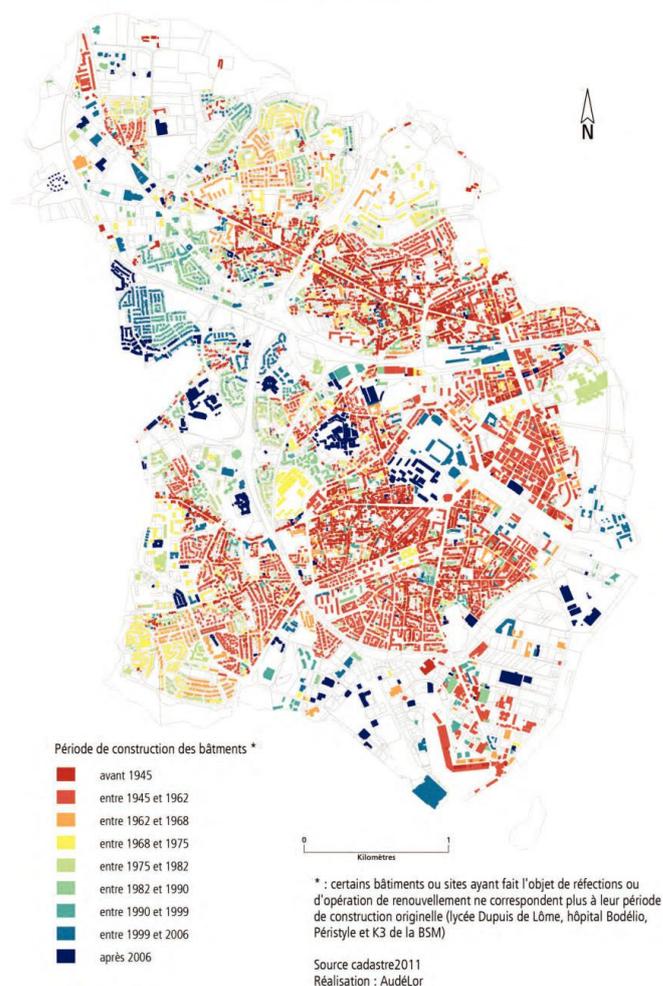
- ▶ **une orientation architecturale et paysagère (OAP)** particulière est définie dans le PLU sur le secteur correspondant au centre reconstruit,
- ▶ **un zonage** spécifique pour le territoire inscrit à l'UNESCO qui est majoritairement couvert par la zone urbaine centrale UCp du PLU (secteur patrimonial correspondant au centre reconstruit),
- ▶ **une protection des éléments patrimoniaux et paysagers** : sites classés, espaces boisés classés (EBC), des cônes de vue majeurs à préserver, patrimoine répertorié au titre de l'article L.151-19,
- ▶ **une AVAP sur le centre reconstruit** : règlement qui constitue l'outil de base de gestion du bien inscrit par l'UNESCO.

### Un panel d'outils réglementaires au service du projet

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, principal outil réglementaire au service du projet urbain

Pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

### Exemple de l'analyse patrimoniale du PLU de Lorient



Certaines collectivités qui ont défini, en amont, une stratégie d'intervention, utilisent le PLU pour mettre en œuvre cette stratégie. C'est notamment le cas de la ville de Dunkerque et de son projet Phœnix.

En complément de cette stratégie globale, certaines collectivités affirment, dès le PADD, le caractère patrimonial de la Reconstruction pour pouvoir mobiliser certains outils adéquats : OAP thématique, patrimoine repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, mise en compatibilité avec la servitude « Site Patrimoniale Remarquable »... Les PLU du Havre et de Lorient en sont deux exemples probants.

Elles visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné et servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus. Les aménagements prévus sur ces secteurs devant être compatibles les orientations ainsi définies. Si le Code de l'urbanisme laisse une relative liberté dans la forme et dans le contenu, elles sont généralement :

- ▶ **thématiques** : elles mettent en évidence une approche relative à un thème sur tout ou partie du territoire. A l'échelle des cœurs de villes, il existe souvent des OAP habitat, commerce ou dépla-

cements, aspect qui intéresse particulièrement les centres reconstruits. Au-delà de ces thèmes, une OAP « Patrimoine » peut être élaborée (article R.151-7 du Code de l'urbanisme). Sur la base du travail d'identification et de connaissance, cette OAP détermine les types de patrimoine à préserver et les outils à mettre en œuvre. Elle constitue un outil de référence en matière de protection du patrimoine de la Reconstruction. A titre d'exemple, le PLU de Lorient comporte une OAP patrimoine très détaillée.

- **sectorielles** : elles mettent en évidence une approche spatiale et sont élaborées à l'échelle des quartiers ou de secteurs précis. Ces OAP traduisent les conditions d'aménagement de ces zones (vocation, programmation, parti d'aménagement). Lors de l'élaboration de PLU, certains secteurs de la Reconstruction font l'objet d'orientations d'aménagement. Ces dernières peuvent être globales et transversales (cf. PLU du Havre) ou traiter d'un thème particulier (cf. PLU de Caen).

Le Programme d'Orientations et d'Actions, pièce stratégique pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat et des déplacements

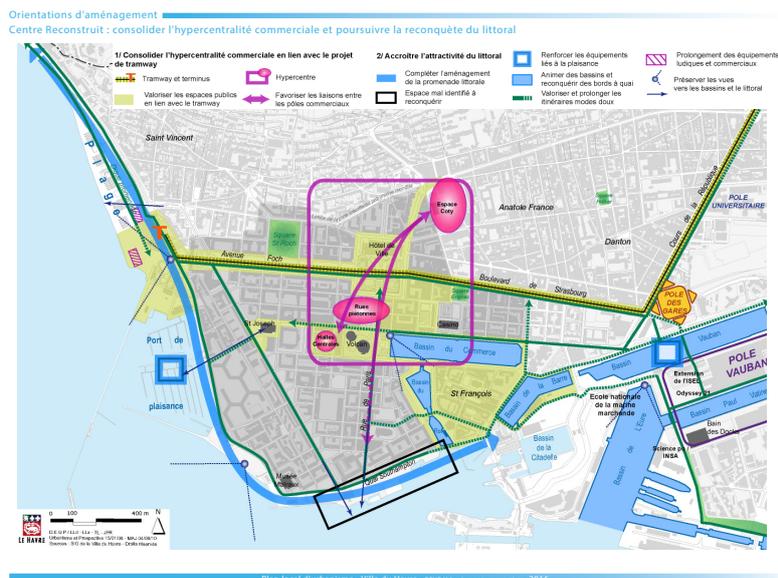
Lorsque le PLU tient lieu de programme local de l'habitat (PLH) et/ou de plan de déplacement urbain (PDU), la collectivité doit élaborer un programme d'orientations et d'actions (POA). Ce programme présente les actions et mesures opérationnelles qui ne relèvent pas de l'urbanisme mais qui constituent autant de leviers pour la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention. Pour les villes reconstruites, il peut, par exemple, préciser les dispositifs de traitement des copropriétés dégradées, les modalités de reconquête des logements vacants, les politiques de requalification du parc existant pour le logement ou bien encore les politiques de stationnement, de piétonisation ou de l'organisation des livraisons pour le volet déplacement.

Les règlements graphique et écrit : la déclinaison concrète et réglementaire du projet

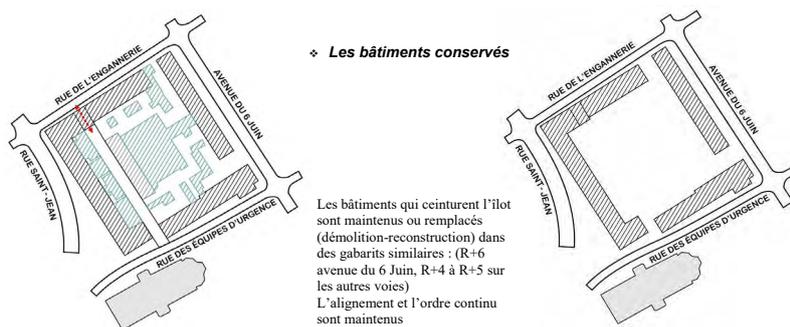
Dès lors que la stratégie est formalisée dans le PADD et déclinée dans les OAP, les collectivités peuvent mobiliser un panel d'outils graphiques et écrits disponibles dans le règlement du PLU. Il est difficile d'en faire un inventaire exhaustif mais voici quelques outils intéressants à mobiliser :

- au titre de l'article L.151-16, « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »
- au titre de l'article L.151-19, « identifier et localiser, les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »
- définir un ensemble de règles, dans le cadre du règlement écrit, prenant en compte les spécificités des villes reconstruites.

### Le Havre, une OAP sectorielle globale et multithématique à l'échelle du centre-ville reconstruit



### Caen, une OAP sectorielles sur les cœurs d'îlot à l'échelle du secteur de la « Reconstruction »



### LA PRÉSERVATION DU COMMERCE DANS LES CENTRALITÉS AU CŒUR DU PLU DE LA CARENE

En application de l'article L.151-16, le PLU de la Carene (agglomération de Saint-Nazaire) a identifié des linéaires économiques et commerciaux où le changement de destination des commerces est réglementé pour protéger la diversité des commerces.

Il existe 5 types de linéaires allant du linéaire économique, où seul le changement de destination des rez-de-chaussée à usage économique en habitation est interdit au linéaire commercial de type 4, où est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial en débit de boisson (café et bar), habitation, bureaux et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

## Un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, une servitude d'utilité publique annexée au PLU

Créé par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) a pour objet de garantir la qualité du cadre de vie et plus précisément la pérennité et la mise en valeur d'un patrimoine d'intérêt général. Ce plan se substitue aux anciens dispositifs de protection, dont les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).

Sur la base d'un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers, le PVAP identifie les immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Il dispose d'un règlement qui contient des règles relatives à leur conservation ou à leur mise en valeur ainsi que des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes (matériaux, implantation, volumétrie, abords).

Servitude d'utilité publique annexée au PLU, le règlement s'applique sur les secteurs concernés. Ce document réglementaire est donc un outil très intéressant de connaissance, de préservation et de mise en valeur du patrimoine de la Reconstruction.



Le patrimoine de la Reconstruction au cœur de l'AVAP de Brest

### Pour en savoir plus sur les exemples cités :

- [www.lorient.bzh/plu](http://www.lorient.bzh/plu)
- [www.lehavreseinemetropole.fr/article/plan-local-durbanisme-plu](http://www.lehavreseinemetropole.fr/article/plan-local-durbanisme-plu)
- <https://caen.fr/plan-local-durbanisme-plu>
- [www.brest.fr/developper-le-territoire/dessiner-un-urbanisme-equilibre/le-plan-local-d-urbanisme-1745.html](http://www.brest.fr/developper-le-territoire/dessiner-un-urbanisme-equilibre/le-plan-local-d-urbanisme-1745.html)

### Références :

Les 4 pages de l'Aucame sur les PLUi, PLUi-D, PLUi-H et facteur 4 :

- [www.aucame.fr/publications/autres 4 pages](http://www.aucame.fr/publications/autres_4_pages)

### Autres références :

- [www.legifrance.gouv.fr/](http://www.legifrance.gouv.fr/)
- [www.gridauh.fr/](http://www.gridauh.fr/)



# Le diagnostic territorial

## Un outil de connaissance pour définir une stratégie territoriale

La Normandie est constellée de villes moyennes et de petites villes qui maillent et irriguent l'ensemble du territoire. Structurant l'armature urbaine, ces villes rayonnent sur des bassins de vie constituant l'assise de leur développement. La plupart d'entre elles subissent aujourd'hui une perte d'attractivité, notamment dans les centres-villes qui peinent à maintenir leur population et leurs activités commerciales. Les agglomérations reconstruites après la seconde guerre mondiale sont particulièrement impactées du fait de la déqualification et de la désaffectation d'une partie du patrimoine. La majorité des villes normandes s'engage par conséquent dans des démarches de reconquête urbaine visant à renouveler l'attractivité de leurs centres-villes.

L'élaboration des stratégies à mettre en œuvre s'appuie « en amont » sur la réalisation d'un diagnostic territorial dont la rigueur conditionne le choix et l'efficacité des actions à entreprendre. Dans sa finalité, le diagnostic se définit comme un instrument de connaissance et un processus partenarial visant à élaborer et mettre œuvre une stratégie territoriale. Il doit être réalisé avec méthode, en associant le plus possible les acteurs locaux pour croiser les regards et parvenir à une vision partagée du territoire.

### Effectuer un état des lieux du territoire

La première étape du diagnostic consiste à effectuer un état des lieux chiffré du territoire qui suppose en amont une recherche documentaire (livres, articles de journaux, sites Internet...) et la collecte de données statistiques auprès des détenteurs d'informations ou en téléchargeant les données sur Internet. Les politiques d'open-data facilitent l'accès aux données, mais certaines d'entre elles nécessitent des exploitations spécifiques du fait de la complexité et des conditions d'utilisation des fichiers. En région, des structures comme les agences d'urbanisme collectent et organisent l'information sous forme d'observatoires et savent manipuler des fichiers complexes.



**L**e diagnostic de territoire est un « état des lieux qui recense, sur un territoire déterminé, les problèmes, les forces, les faiblesses, les attentes des personnes, les enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Il fournit des explications sur l'évolution du passé et des appréciations sur l'évolution future. »

**Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET)**

L'existence de centres de ressources et d'ingénierie de ce type facilite l'accès aux données.

Une fois collectées, les informations doivent être analysées et cartographiées pour apprécier la situation et les dynamiques du territoire. L'absence de données peut conduire à réaliser des enquêtes de terrain, sachant que leur organisation est coûteuse et chronophage. Sur le plan statistique, les données ne sont pas toutes récentes (le recensement a trois ans d'ancienneté), mais permettent néanmoins de produire des indicateurs pertinents. Le diagnostic doit être enrichi en interviewant des acteurs locaux, en variant les « profils » pour diversifier les points de vue.

### Identifier les enjeux d'avenir

La deuxième étape du diagnostic vise à identifier les forces et les faiblesses du territoire, mais aussi à repérer les opportunités à saisir et les menaces à surmonter dans les années à venir. L'idéal est de « formaliser » l'ensemble avec des acteurs locaux. Ces éléments sont en général résumés dans une matrice « SWOT », acronyme anglais de « Strengths Weaknesses Opportunities Threats » signifiant « Forces Faiblesses Opportunités Menaces ». Ce tableau porte la dénomination « MOFF » en français.

La troisième étape du diagnostic consiste à identifier les enjeux, c'est-à-dire déterminer ce que peut perdre ou gagner le territoire dans les 10 ou 20 ans à venir, et cibler les problématiques pour lesquelles il faudra inévitablement engager des actions. Leur formulation conduit à mettre en évidence les atouts et les handicaps du territoire (forces et faiblesses qui le différencient fortement des autres territoires) et les défis auxquels il devra faire face (challenges et obstacles majeurs à surmonter). Les enjeux doivent être ensuite priorisés pour définir les grandes lignes stratégiques du projet de territoire.

## Le diagnostic territorial en pratique

### Choisir des zones de comparaison

Pour identifier les forces et les faiblesses du territoire, il est indispensable de se comparer à d'autres territoires dont le choix va être par conséquent déterminant. La zone de comparaison peut être la région ou le département d'appartenance (zone englobante), un territoire limitrophe ou peu éloigné (zone voisine) ou un territoire de nature équivalente (zone sœur). Dans ce dernier cas, une ville reconstruite peut se comparer à d'autres villes reconstruites, en les sélectionnant en fonction de leur taille et de leur localisation géographique (Calvados, Manche, Orne...).

### Définir le périmètre d'étude

Il convient ensuite de définir le périmètre d'étude pour mobiliser les données et choisir un échelon d'analyse pertinent. Concernant les villes reconstruites, le périmètre d'étude peut être la zone d'emploi (bassin économique), le bassin de vie<sup>1</sup> (au sens de l'INSEE), l'intercommunalité (EPCI), l'unité urbaine<sup>2</sup> ou la ville-centre (commune la plus importante). L'échelon géographique retenu doit être le même pour les zones de comparaison (zones voisines et zones sœurs).

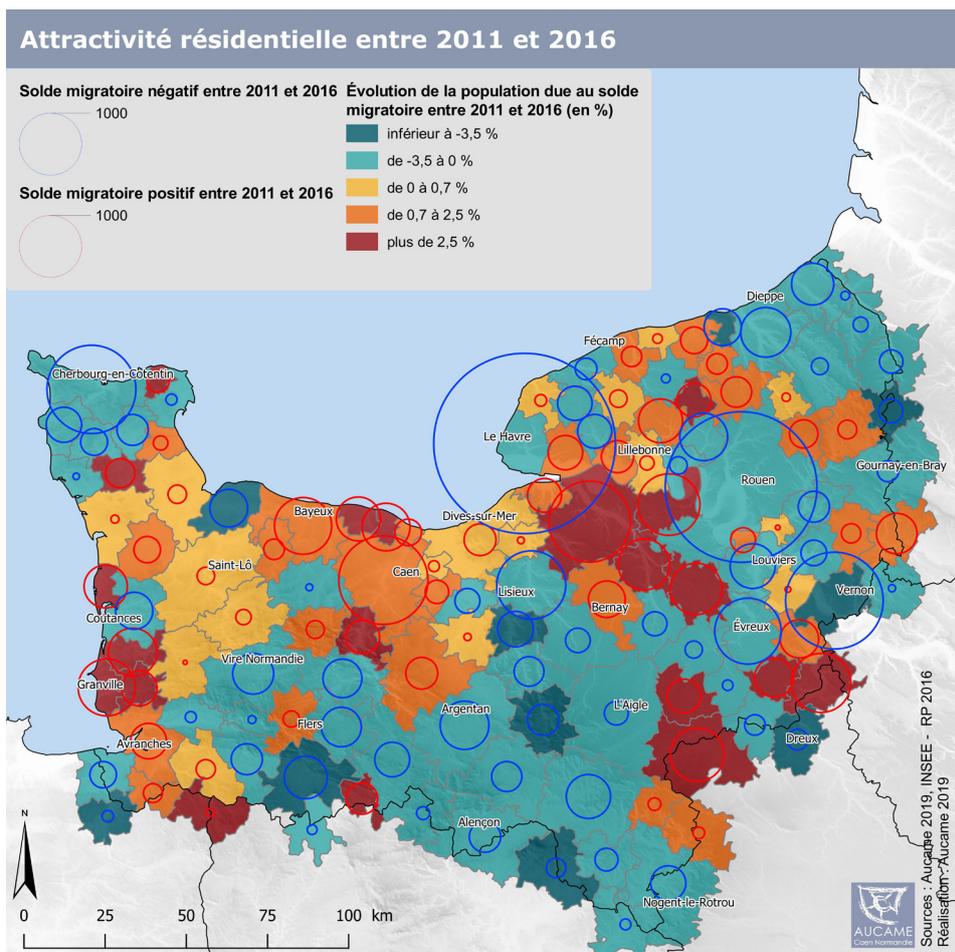
### Regarder le passé

Le diagnostic doit commencer par un retour sur l'histoire du territoire, car « celui qui ne sait pas d'où il vient ne peut savoir où il va<sup>3</sup> ». Le regard vers le passé permet de mieux comprendre certains traits culturels et éclaire sur le patrimoine, les formes urbaines et les sites existants. Une analyse de l'extension du tissu bâti permet d'appréhender les différentes phases de construction des espaces urbanisés et éclaire par conséquent sur le fonctionnement du territoire. Sur le plan statistique, le diagnostic ne doit pas se contenter d'une photographie de la situation présente : il doit remonter dans le temps pour percevoir les évolutions passées au cours des dernières années (sur 5, 10 ou 20 ans selon les sources disponibles).

<sup>1</sup> Territoire sur lequel les habitants accomplissent la majorité des actes de la vie courante.

<sup>2</sup> Commune ou ensemble de communes constituant une agglomération de plus de 2 000 habitants.

<sup>3</sup> Antonio GRAMSCI.



Carte « attractivité résidentielle » des bassins de vie normands.

### DES SOURCES D'INFORMATIONS DIVERSIFIÉES

Les sources statistiques sont très diversifiées pour faire un diagnostic de territoire. Les plus utilisées sont produites et diffusées par l'INSEE, en tout premier lieu le recensement de la population concernant la population et l'emploi. L'Institut de la statistique exploite également des fichiers administratifs et fiscaux pour extraire des données sur la démographie (état-civil), les entreprises (SIRENE), le tissu productif (CLAP) ou encore les revenus (FiLoSoFi). De nombreux organismes mettent également leurs informations à disposition comme la CAF pour le profil des allocataires, les URSSAF pour l'emploi ou Pôle Emploi pour le chômage. Les questions de mobilités peuvent être appréhendées au travers des données des déplacements domicile-travail de l'INSEE et par l'analyse des Enquêtes Mobilités Certifiées Cerema réalisées en Normandie.

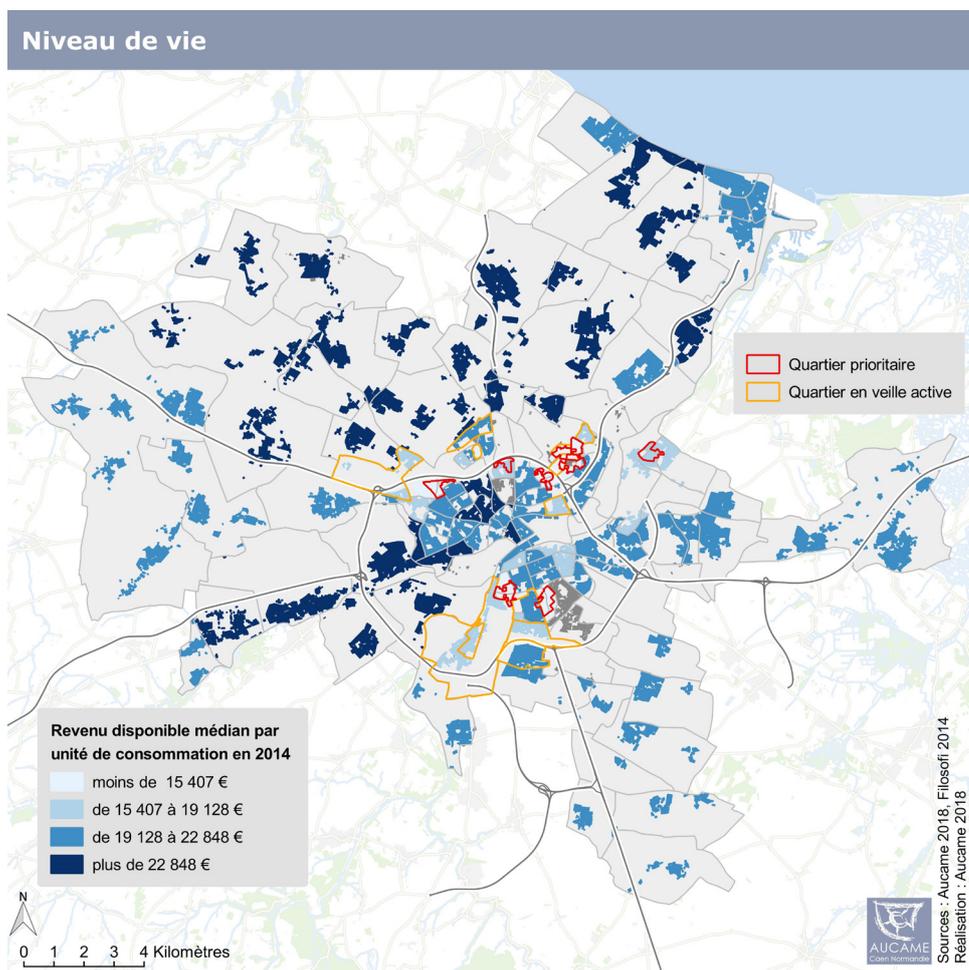
Cette diversité de sources permet d'apprécier les différentes facettes des territoires, mais prend du temps pour mobiliser l'information, d'où l'existence d'observatoires pour organiser et mobiliser rapidement l'information. C'est le cas en particulier des « dossiers complets » proposés par l'INSEE ([www.insee.fr/fr/statistiques/zones/2011101](http://www.insee.fr/fr/statistiques/zones/2011101)) ou de « l'observatoire des territoires » géré par le CGET ([www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/node](http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/node)) qui permet d'extraire et de cartographier une large palette d'indicateurs à différents échelons géographiques. Dans l'Ouest de la Normandie, les données des observatoires de l'AUCAME sont également disponibles sur le site internet de l'agence ([www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)).

## Positionner le territoire dans sa région

Le territoire se situe dans un espace régional dans lequel il s'insère. Le diagnostic va devoir répondre à plusieurs questions : quel est le poids démographique et économique du territoire ? S'inscrit-il dans une dynamique métropolitaine ? Quels liens entretient-il avec les grands pôles et les territoires de la région au regard des mobilités ? Est-il interconnecté aux grands réseaux de transports et de communication (autoroutes, quatre-voies, voie ferrée, aéroport, internet haut débit, couverture mobile...) ? Se situe-t-il dans un espace touristique ? L'analyse vise à apprécier l'attractivité et le rayonnement du territoire à l'échelle régionale.

## Caractériser le territoire

Le diagnostic doit caractériser le territoire en termes de population, d'emploi et d'activités, d'immobilier, d'infrastructures, d'équipements, de commerces, de services, d'environnement, de mobilité... L'objectif est de définir le profil démographique, économique et social du territoire, et d'apprécier le cadre de vie et la qualité de vie des habitants. La comparaison avec d'autres zones permet de déterminer ses spécificités. En termes de cartographie, la maille d'analyse doit être la commune et l'IRIS<sup>4</sup> (quartier au sens de l'INSEE), certains modes de représentation permettant des analyses plus fines (carroyage<sup>5</sup> et cartes de chaleur<sup>6</sup>). Concernant les villes reconstruites, une attention particulière doit être portée aux problématiques d'habitat (copropriétés, structure du parc de logements, vacance...).



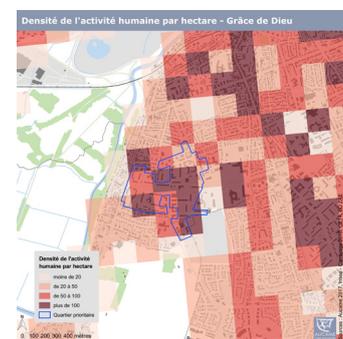
Carte « niveau de vie » par commune et quartier de Caen la mer.

NB : La cartographie se limite aux zones d'habitat.

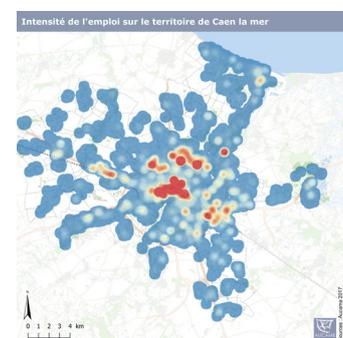
<sup>4</sup> Îlots Regroupés pour l'Information Statistique.

<sup>5</sup> Maille territoriale constituée de carreaux de 200m sur 200m.

<sup>6</sup> Cartes de concentration lissant les densités (population, emploi, établissements...).



Exemple de carte carroyée



Exemple de carte de chaleur

## Percevoir les dynamiques

Le territoire forme un ensemble dont les dynamiques sont toutes interreliées. Les analyses doivent être « thématiques », mais aussi « systémiques » pour mettre en exergue les liens entre les différents phénomènes. L'installation de familles en périphérie des agglomérations dynamise par exemple les espaces périurbains, mais affecte la vitalité démographique et commerciale des centres-villes. De même, elle altère l'activité agricole et la biodiversité par la consommation d'espace qu'elle induit. Le diagnostic doit donc percevoir et expliciter les dynamiques à l'œuvre, notamment sur le plan démographique (mouvements de population), social (niveau de vie), immobilier (marché de l'habitat), économique (emploi, foncier et commerces) et touristique (fréquentation).

## Faire une balade urbaine

Pour affiner le diagnostic territorial, une balade urbaine peut être envisagée pour apprécier l'ambiance urbaine et le fonctionnement de la ville. Le principe est de traverser l'agglomération en déambulant et en prenant des photos pour analyser visuellement l'architecture, l'urbanisme, les mobilités ou les

liaisons interquartiers. Le regard d'un urbaniste et son ressenti permettent de « décrypter » la ville en donnant des clefs de lecture adéquates.



Argentan

## Synthétiser le diagnostic

L'appropriation du diagnostic est le préalable nécessaire à l'élaboration de la stratégie et au succès de sa mise en œuvre. Une synthèse doit donc être rédigée pour communiquer et diffuser les grands messages de l'analyse. Elle peut faire l'objet d'une publication commentée reprenant les principaux chiffres « clés » et cartographies du territoire. Des présentations devant les élus, les acteurs locaux, voire les habitants, favorisent l'appropriation et le partage des connaissances.

### LA PROSPECTIVE TERRITORIALE DES VISIONS D'AVENIR POUR ORIENTER LES CHOIX

La prospective est une méthode alternative ou complémentaire pour construire une stratégie territoriale. Elle consiste à créer un groupe de prospective de 20/25 personnes choisies en fonction de leur profil pour explorer les futurs possibles. Le groupe se réunit plusieurs fois pour dresser un état des lieux du territoire, identifier les problématiques qui vont être déterminantes et élaborer des scénarios prospectifs présentant des visions d'avenir différenciées.

Le caractère participatif de la démarche constitue la force de cette méthode, son succès reposant sur le choix des participants et la qualité de l'animation. L'intérêt pour le territoire est de se projeter dans le temps et de viser un « futur désiré ». Dans le processus, le diagnostic occupe une place limitée : son seul but est de percevoir le « ressenti » des participants sur la situation du territoire et d'identifier les facteurs « clés » qui vont le faire évoluer.

### Pour en savoir plus :

PLH Caen la mer : diagnostic – mai 2019 :

- [www.caenlamer.fr/sites/default/files/documents/plh2019-2024-diagnostic-varret.pdf](http://www.caenlamer.fr/sites/default/files/documents/plh2019-2024-diagnostic-varret.pdf)

SCoT Caen-Métropole : diagnostic – octobre 2018 :

- [www.caen-metropole.fr/sites/default/files/201810\\_diagnostic-scot.pdf](http://www.caen-metropole.fr/sites/default/files/201810_diagnostic-scot.pdf)

Contrat de ruralité : diagnostic & enjeux du territoire Cœur de Nacre – mars 2018 :

- [www.aucame.fr/catalogue/travaux-pour-les-membres/contrat-de-ruralite---diagnostic---enjeux-du-territoire-coeur-de-nacre-272.html](http://www.aucame.fr/catalogue/travaux-pour-les-membres/contrat-de-ruralite---diagnostic---enjeux-du-territoire-coeur-de-nacre-272.html)

Le centre-ville de Caen : un enjeu métropolitain – décembre 2012 :

- [www.aucame.fr/catalogue/act-urba/le-centre-ville-de-caen-un-enjeu-metropolitain-167.html](http://www.aucame.fr/catalogue/act-urba/le-centre-ville-de-caen-un-enjeu-metropolitain-167.html)

L'avenir des villes moyennes dans le développement de la Basse-Normandie - décembre 2011 :

- [www.etudes-normandie.fr/upload/crbn\\_cat/1/620\\_2568\\_avis\\_villes\\_moyennes.pdf](http://www.etudes-normandie.fr/upload/crbn_cat/1/620_2568_avis_villes_moyennes.pdf)

### Référence :

La démarche de diagnostic de territoire - Définitions & Méthodes :

- [www.diagnostic-territoire.org](http://www.diagnostic-territoire.org)



**Période reconstruction :**  
**1946 - 1963**

**Destruction :** taux inconnu  
**Architecte en chef :** Louis Longuet de Paris

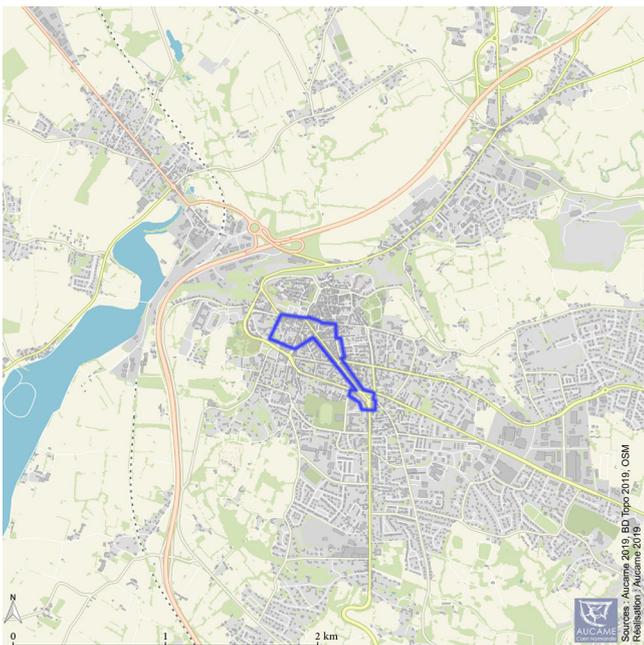


## Historique

Avranches est bombardée le 6 juin 1944 après que les Alliés aient alerté la population par un tractage aérien. Trois vagues de bombardiers le 7 juillet 1944 détruisent plusieurs quartiers de la ville et font une centaine de morts parmi les civils. Le général Patton et ses troupes délivrent Avranches le 31 juillet 1944.

Le déblaiement des gravats prend un an, permettant enfin de lancer le grand chantier de la Reconstruction à partir de 1946. Le MRU nomme Louis Longuet de Paris architecte en chef, qui est également en charge de la Reconstruction de Saint-Hilaire-du-Harcouët. Les premiers bâtiments à sortir de terre sont le grand immeuble du presbytère et l'immeuble d'habitation de l'îlot n°1 situé au croisement de la place Littré, de la rue du Docteur Gilbert et de la rue de la Constitution. En 1951, la position du futur maire d'Avranches, Léon Jozeau-Marigne, vice-président de la Commission nationale de la reconstruction au Sénat, permet à la ville de maîtriser la Reconstruction. En effet, l'homme se bat ardemment pour éviter les « blocs de béton de douze étages » et promouvoir une architecture traditionnelle, conçue pour s'intégrer avec les immeubles anciens. L'usage du granit pour la majorité des constructions offre une homogénéité remarquable. Le 31 juillet 1954 on inaugure le monument de la place Patton en hommage aux Alliés. L'aménagement du jardin des plantes en 1963 marque la fin de la Reconstruction pour la ville d'Avranches.

### Localisation du centre-ville reconstruit \*



2



3



Photographies : 1.manchetourisme.com /  
2.archives militaires US / 3.normandie.fr

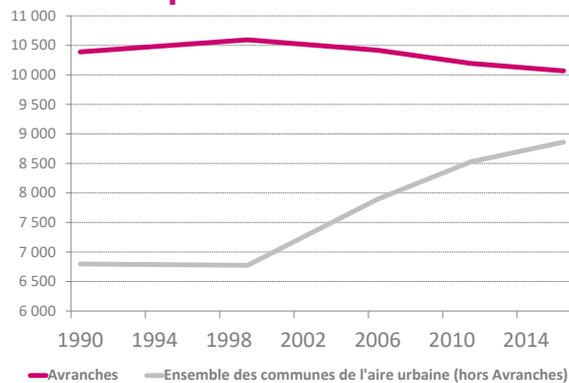
\* Périmètre estimé  
à partir de connaissances et d'un travail de terrain

1



## Avranches en quelques chiffres

Évolution démographique de 1990 à 2014 :



**Population**

**10 068** habitants  
**53,2 %** de la population de la zone urbaine vit à Avranches.

**Emploi**

**8 274** emplois  
**13,9 %** de la population active au chômage

**Logement**

**12,1 %** de logements vacants

**Niveau de vie**

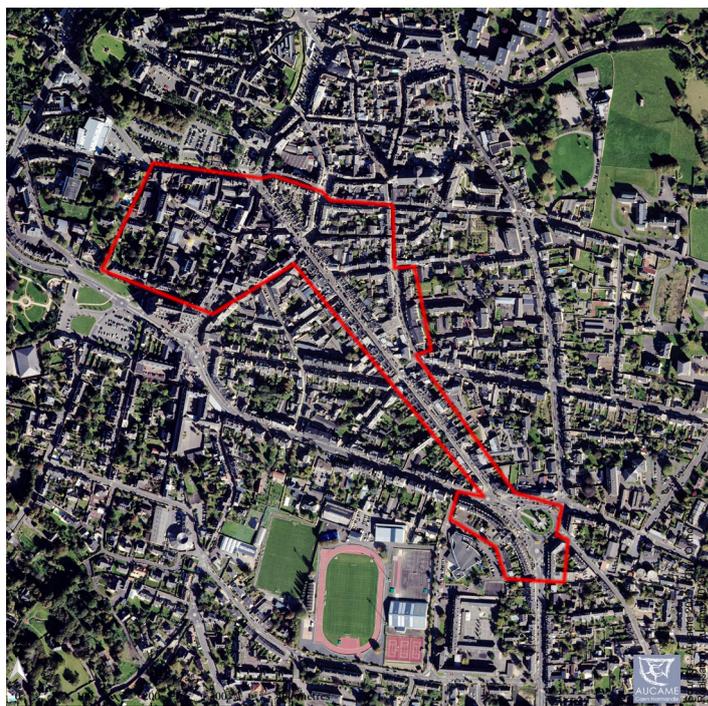
Taux de pauvreté : **16,7 %**

**Études**

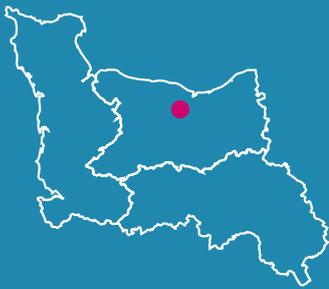
**25,4 %** des jeunes sont diplômés de l'enseignement supérieur.

Sources données : Insee RP 2015

## Zoom sur le centre reconstruit



Sources historiques : « Histoire d'Avranches », consulté en 2018 à cette adresse : [www.wikimanche.fr/Histoire\\_d%27Avranches](http://www.wikimanche.fr/Histoire_d%27Avranches)  
 « La Région soutient le projet de redynamisation du centre-ville d'Avranches » sur le site de la Région, consulté en 2018 à cette adresse : [www.normandie.fr/la-region-soutient-le-projet-de-redynamisation-du-centre-ville-davranches](http://www.normandie.fr/la-region-soutient-le-projet-de-redynamisation-du-centre-ville-davranches)



**Période reconstruction : 1947 - 1963**

**Destruction : 70 % du bâti**

**Architecte en chef : Marc Brillaud de Laujardière**



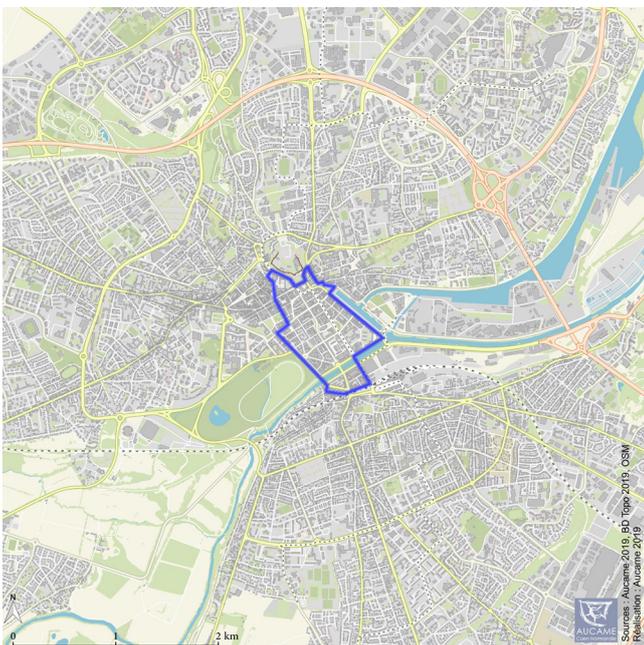
## Historique

Caen a payé un lourd tribut au sortir de la Seconde Guerre Mondiale : bombardée du 6 juin jusqu'à la mi-août 1944, la ville est détruite à 70 % et 35 000 personnes ont perdu leur logement. Le déblayage des gravats prend du temps et se termine dans l'année 1945. Il faut attendre 1963 et la pose des dernières pierres de la Reconstruction pour assister à la renaissance de la ville. Une partie de ces gravats sert à édifier les premiers bâtiments et surélever les sols du quartier Saint-Jean et du quartier de Vaucelles.

Le projet : le maire de l'époque, M. Guillou, fait appel à un architecte de renom, vainqueur du Grand Prix de Rome, M. Brillaud de Laujardière. Celui-ci opte pour une reconstruction alliant modernité et mise en valeur du patrimoine historique, ce dernier ayant été en partie préservé des bombardements. Les chantiers progressent îlot par îlot. Deux quartiers entiers se réinventent, l'Île Saint-Jean et les Quatrans, dont l'architecture et l'urbanisme ont fait grand débat, jugés trop radicalement différents de ce qui avait été auparavant.

La Reconstruction est aussi l'occasion d'améliorer grandement la salubrité des logements, en partie construits sur une zone marécageuse. La modernité passe par l'élargissement des voies pour la circulation automobile et la restructuration du réseau, telle la symbolique et triomphale avenue du 6 Juin. Le centre se doit d'être aéré. L'architecture des bâtiments est d'inspiration haussmannienne, avec une hauteur réglementée à 5 étages maximum. Les toits sont en ardoise, avec des pentes à 45 %, pour faire écho au style traditionnel. Les bâtiments historiques sont restaurés et mis en valeur par l'urbanisme (église Saint-Jean, église Saint Pierre, par exemple). Le lien avec le passé et les immeubles épargnés est fait par l'utilisation homogène de la pierre de Caen, de couleur claire.

### Localisation du centre-ville reconstruit \*



2



3



Photographies : 1.aucame / 2.3.archives

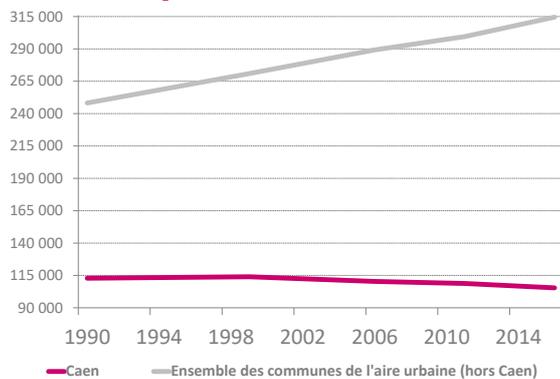
1



\* Périmètre estimé à partir de connaissances et d'un travail de terrain

## Caen en quelques chiffres

### Évolution démographique de 1990 à 2014 :



#### Population

**105 403** habitants

**25,1 %** de la population  
de la zone urbaine vit à Caen.



#### Emploi

**72 141** emplois

**18,5 %**  
de la population active au chômage



#### Logement

**10,9 %** de logements vacants



#### Niveau de vie

Taux de pauvreté :

**19,8 %**

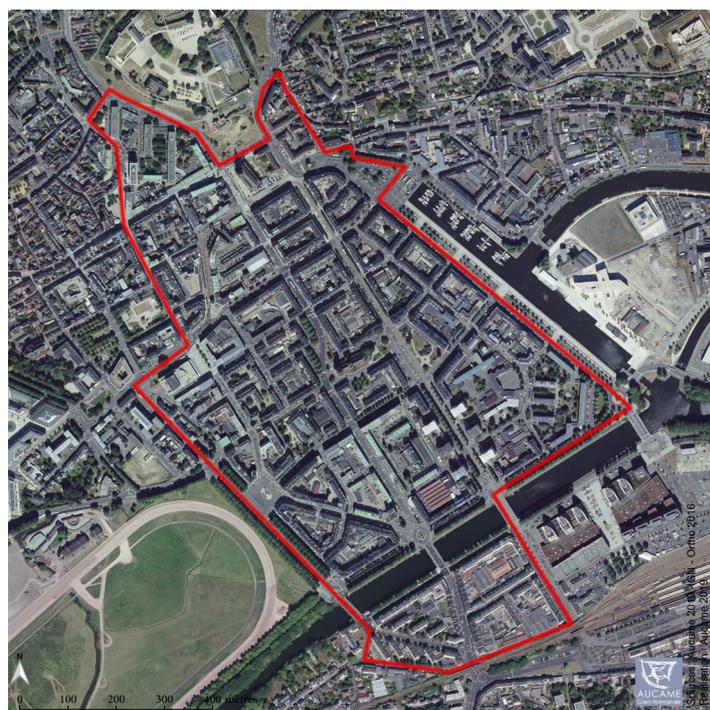
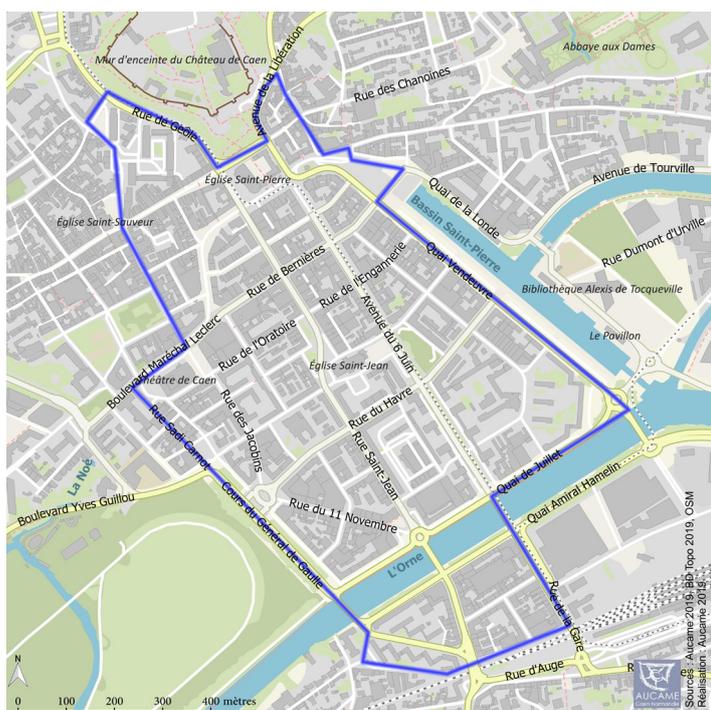


#### Études

**37,5 %**  
des jeunes sont diplômés  
de l'enseignement  
supérieur.

Sources données : Insee RP 2015

## Zoom sur le centre reconstruit



Sources historiques : Patrice Gourbin, *Le patrimoine de Caen à l'épreuve de la Seconde Guerre mondiale et de la Reconstruction*, t. XLVII, Caen, Société des antiquaires de Normandie, coll. « Mémoires de la société des antiquaires de Normandie », juin 2016  
« Renaissance d'une ville – la reconstruction de Caen, 1944-1963 », 1994 Musée de Normandie Caen

# Cherbourg- Octeville



**Période reconstruction :**  
**1945 - 1973**

**Destruction :** taux inconnu  
**Architecte en chef :** Robert Camelot



**Cherbourg  
Octeville**

CHERBOURG  
OCTEVILLE

CHERBOURG  
en Cotentin



## Historique

Si Cherbourg est globalement épargnée par les bombardements, la ville souffre des dynamitages effectués par l'occupation allemande avant son départ. L'amiral Hennecke ordonne en effet la destruction de la plupart des équipements de la ville et le minage des plans d'eau. L'accès aux bassins est par ailleurs bouché afin d'empêcher toute exploitation des lieux par les forces de la coalition. Symbole de la ville, c'est le port qui va concentrer les efforts de reconstruction. Les travaux effectués permettent à Cherbourg de retrouver sa vocation initiale de port spécialisé dans la fabrication de sous-marins dès 1954. Dans le même temps, des infrastructures importantes voient le jour afin de garantir le transport de passagers mais aussi et surtout de marchandises, puisque Cherbourg servait de port de réception du matériel livré par les États-Unis dans le cadre du plan Marshall. Au lendemain de la guerre, il apparaît que le reste de la ville a également besoin d'un nouveau souffle. En 1947, le conseil municipal vote le plan conçu par Robert Camelot, architecte en chef de bâtiments civils et des palais nationaux, qui s'est vu confié la reconstruction de la ville. Ce plan s'appuie sur trois objectifs principaux : améliorer la liaison entre les pôles est et ouest, lutter contre la vétusté de certains édifices publics et l'insalubrité de certains îlots et développer une nouvelle politique d'espaces verts. L'habitat dans le centre-ville fait l'objet d'une réglementation préconisant l'usage de matériaux traditionnels afin de préserver le caractère historique de la cité. L'urgence du relogement contrecarre cependant les plans de Robert Camelot et les efforts de l'Etat se concentrent sur l'édification de cités afin de répondre aux demandes des sinistrés et au surpeuplement de la ville. Si les premières cités font l'objet d'efforts afin de conserver une dimension régionaliste, les suivantes suivent l'influence du modernisme issu de la Charte d'Athènes et sont l'œuvre d'un grand nombre d'architectes aux styles variés.

### Localisation du centre-ville reconstruit \*



2



3



Photographies : 1. Bibliothèque J. Prévert /  
2. DR - archives militaires / 3. Cherbourg Tourisme

\* Périmètre estimé  
à partir de connaissances et d'un travail de terrain

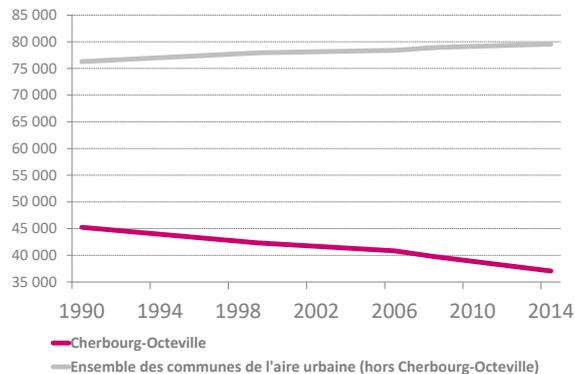
1



©Bibliothèque Jacques Prévert

## Cherbourg-Octeville en quelques chiffres

Évolution démographique de 1990 à 2014 :



Population

**37 055** habitants

**31,8 %** de la population de la zone urbaine vit à Cherbourg.



Emploi

**23 314** emplois

**20,7 %** de la population active au chômage



Logement

**11,2 %** de logements vacants



Niveau de vie

Taux de pauvreté :

**19,7 %**

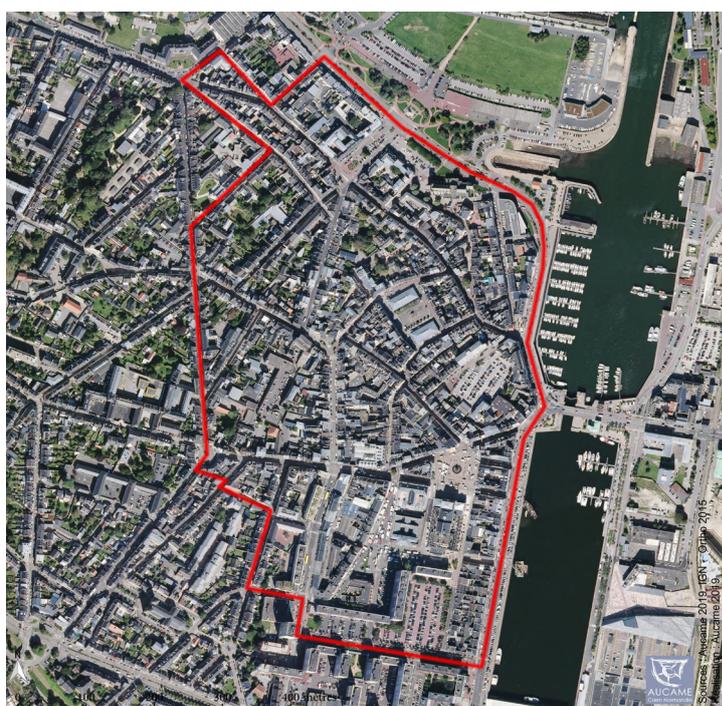
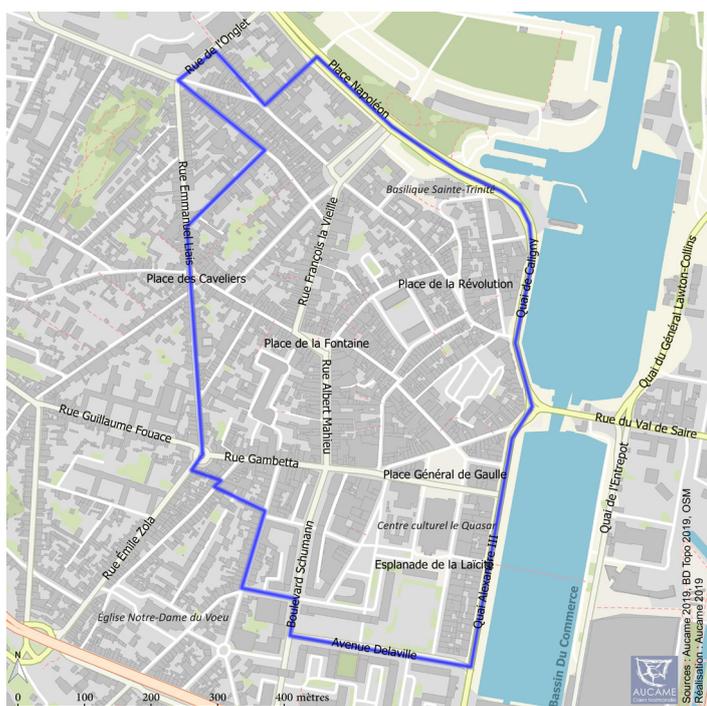


Études

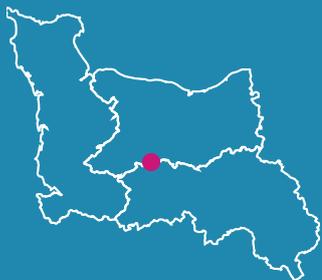
**25,1 %** des jeunes sont diplômés de l'enseignement supérieur.

Sources données : Insee RP 2013

## Zoom sur le centre reconstruit



Sources historiques : La reconstruction de la manche, une renaissance au 20e siècle, OREP éditions, 2011



**Période reconstruction : 1947 - 1963**

**Destruction : 95 %**

**Architecte en chef : Pierre Boulanger**



## Historique

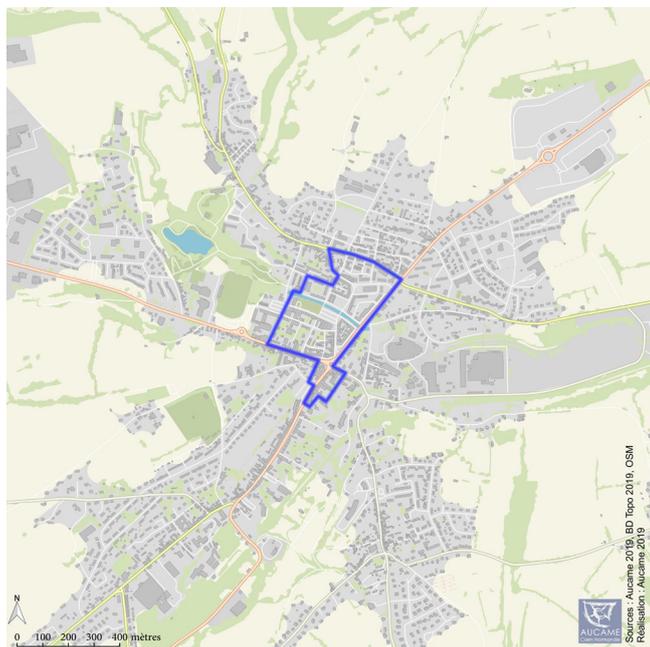
Malgré un lancement de tracts des Alliés pour annoncer le débarquement le 6 juin 1944, les habitants de Condé-sur-Noireau ne sont pas inquiets, jugeant leur ville peu stratégique pour une opération militaire. La première salve de bombardements dans l'après-midi de ce 6 juin provoque une fuite de la population. La ville est bombardée toute la nuit du 6 au 7 juin par 28 bombes, tuant plus de 250 civils et réduisant à néant les habitations et les usines.

La Reconstruction commence en 1947. La priorité est donnée à la réédification de l'industrie afin de fixer la population qui tend à partir. La ville est divisée en deux zones, une zone d'habitat avec 65 îlots prévus et une zone industrielle qui permet de regrouper l'ensemble des usines disséminées à travers la ville avant la guerre.

La Reconstruction des habitations démarre réellement en 1950 avec la construction du premier immeuble donnant sur l'axe principal Caen / Laval. Cet axe n'a pas fait l'unanimité : autrefois route sinueuse et peu large, les Ponts et Chaussées choisissent de lui donner les attributs de la modernité en l'élargissant et en lui donnant un tracé rectiligne. Le changement est trop brutal pour les habitants.

A Condé-sur-Noireau les matériaux utilisés proviennent de deux sources : les carrières de granit de la région de Vire et, dans une moindre mesure, le grès de Clécy et Saint-Martin-des-Besaces. La proximité de pierres locales de bonne qualité a été un argument pour limiter l'utilisation du béton bon marché lors de la diminution des fonds destinés aux dommages de guerre. La Reconstruction s'achève avec l'inauguration de l'Hôtel de Ville en 1963.

### Localisation du centre-ville reconstruit \*



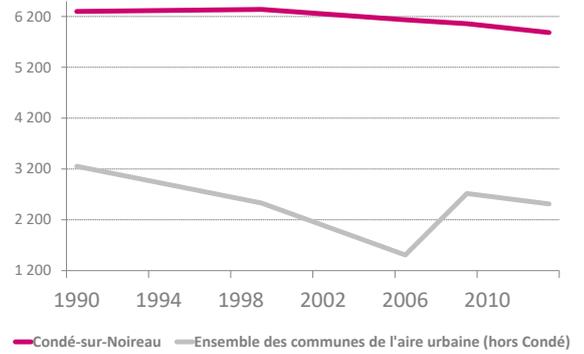
Photographies : wikimedia



\* Périmètre estimé  
à partir de connaissances et d'un travail de terrain

## Condé-sur-Noireau en quelques chiffres

Évolution démographique de 1990 à 2014 :



**Population**

**Emploi**

**Logement**

**6 671** habitants  
**82,3 %** de la population de la zone urbaine vit à Cherbourg.

**3 758** emplois  
**17,2 %** de la population active au chômage

**14,4 %** de logements vacants

**Niveau de vie**

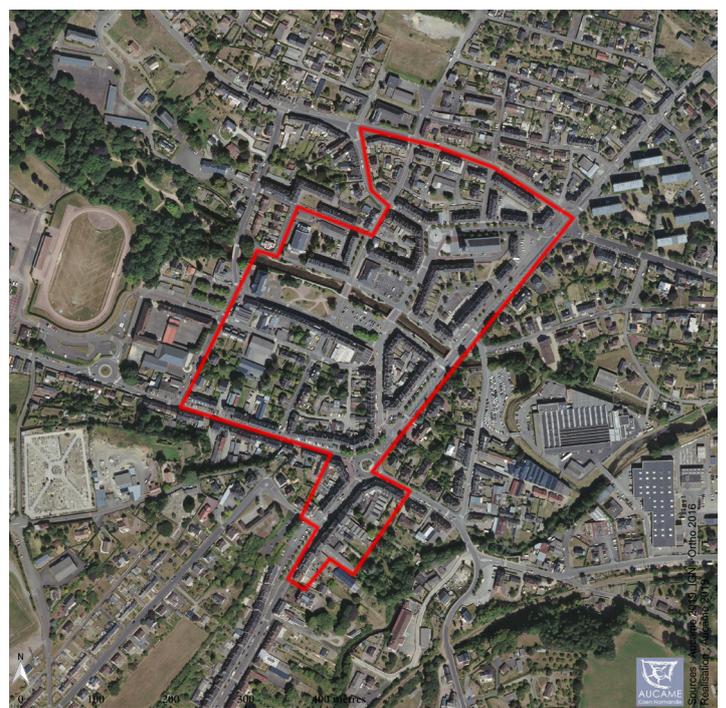
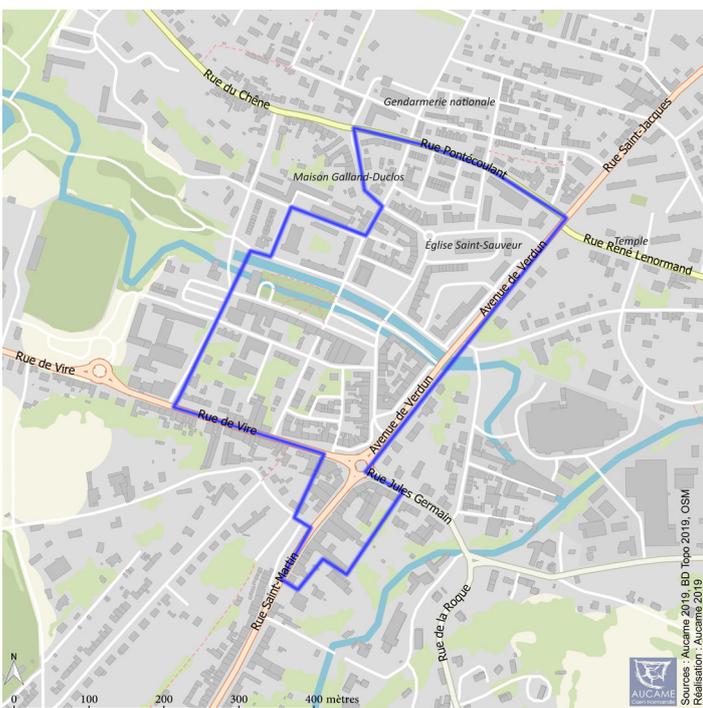
**Études**

Taux de pauvreté :  
**20,4 %**

**13,2 %** des jeunes sont diplômés de l'enseignement supérieur.

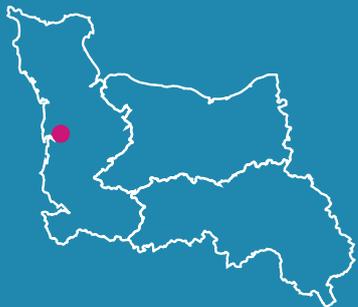
Sources données : Insee RP 2013

## Zoom sur le centre reconstruit



Sources historiques : « Condé occupé, Condé détruit, Condé reconstruit : 1940-1963 », 2004, F. Lefèvre  
 La renaissance de Condé-sur-Noireau, « Les actualités françaises » - [www.ina.fr/video/AFE85001830](http://www.ina.fr/video/AFE85001830)

# Coutances



Ville de  
**COUTANCES**



**Période reconstruction : 1947 - 1957**

**Destruction : 1 750 logements détruits**  
**Architecte en chef : Louis Arretche**



## Historique

Coutances est bombardée les 6 et 13 juin 1944. La ville est détruite à 65 %. 5 400 coutançais sont obligés de quitter la ville et on dénombre 500 victimes.

Louis Arretche est nommé dès 1945 par le MRU pour superviser la reconstruction du Coutançais. Il sera également chargé de la reconstruction de Saint-Malo. L'architecte-urbaniste souhaite valoriser l'ensemble de Coutances en conservant l'étagement des immeubles qui met en valeur la cathédrale et les deux églises. Le projet est également moderne. En effet, un zonage est mis en place, ainsi que des projets de cité, autour des Sapins ou du Hecquet, etc., préfigurant le développement de Coutances. La priorité est donnée à la (re)construction des bâtiments publics et des lieux d'enseignement. Le premier îlot d'immeubles d'habitation commence à sortir de terre en 1947, autours de la cour de Cussy.

La particularité de la Reconstruction à Coutances est l'intégration du bâti d'avant-guerre avec les nouveaux immeubles, par l'utilisation des mêmes matériaux. La ville souffre moins de l'image de ville reconstruite. Les monuments historiques sont mis en valeurs par des rues évasées et un abaissement des immeubles à proximité des monuments.

### Localisation du centre-ville reconstruit \*



Photographies : aucame



\* Périmètre estimé  
à partir de connaissances et d'un travail de terrain



# Falaise



**Période reconstruction : 1948 - 1955**

**Destruction : 80 %**

**Architectes : Léon Rême (plan d'urbanisme) -  
Gaston Walwein (architecte en chef)**



## Historique

Falaise est libérée par les Canadiens le 17 août 1944, après la bataille de la poche de Falaise et les terribles bombardements de l'opération Overlord. Il ne reste alors que 20 % du bâti. Pendant une dizaine d'années, la Reconstruction s'efforcera de rendre la ville aux Falaisiens.

L'architecte L. Rême et, plus tard, G. Walwein ont à cœur de préserver le patrimoine ancien et médiéval de Falaise. En effet, les bombardements ont laissé intact une partie de ce patrimoine, dont les fortifications, déjà réputées avant-guerre.

La Reconstruction permet de moderniser la ville, notamment en regroupant les équipements scolaires (école et collège) pour que chaque enfant ait accès aux infrastructures sportives. La Place Belle-Croix devient le centre-ville et on élargit les voies afin de s'adapter à l'automobile. La Reconstruction est aussi l'occasion de faire l'union de la partie de la ville intra-muros et de Guibray par la construction d'un théâtre et de la gare. A l'inverse d'autres villes et villages normands, la remise en marche de l'industrie n'est pas la première priorité.

Au début de cette période, la pierre de Caen est très utilisée, avec un travail permettant d'individualiser, de différencier chaque façade. Face à l'urgence du relogement pour les sinistrés, on conserve la pierre pour les façades visibles mais on se sert du béton pour les façades arrières. De même, face aux critiques liées à la peur des espaces fermés, les projets d'îlots sont abandonnés à la fin de la Reconstruction.

En 2016, le premier mémorial consacré aux civils durant la guerre a été inauguré dans l'ancien tribunal, bâtiment typique de la Reconstruction. Le Mémorial de Caen assure son fonctionnement et son expertise technique.

### Localisation du centre-ville reconstruit \*

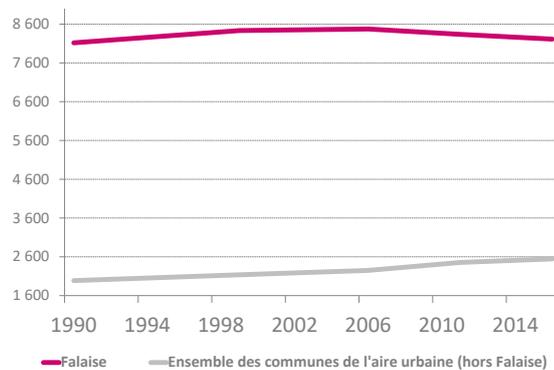


Photographies : aucame

\* Périmètre estimé  
à partir de connaissances et d'un travail de terrain

## Falaise en quelques chiffres

Évolution démographique  
de 1990 à 2014 :



Population

**8 214** habitants

**76,3 %** de la population  
de la zone urbaine vit à Falaise.



Emploi

**5 235** emplois

**17,4 %**  
de la population active au chômage



Logement

**17,9 %** de logements vacants



Niveau de vie

Taux de pauvreté :

**20,3 %**

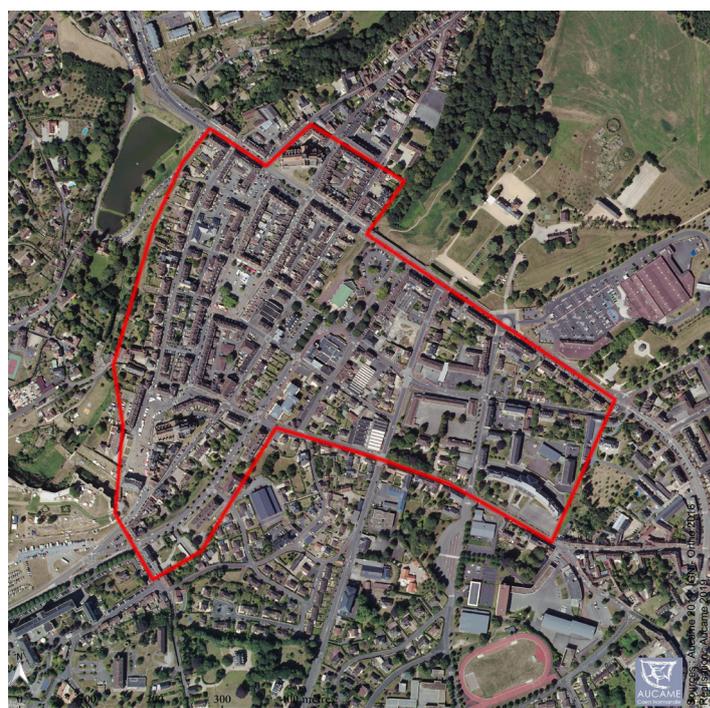


Études

**18,9 %**  
des jeunes sont diplômés  
de l'enseignement  
supérieur.

Sources données : Insee RP 2015

## Zoom sur le centre reconstruit



Sources historiques : « A la découverte de Falaise sous la Reconstruction », 2014, Ouest-France, entretien avec P. Gourbin



**Période reconstruction : 1947 - 1964**

**Destruction : 70 % - 834 maisons**

**Architecte en chef :**

Pierre Boulanger – Pierre Communal



## Historique

Flers est, avant la guerre, une ville moderne. Son urbanisation remonte en effet à moins d'une centaine d'années avant la Libération. Elle compte 13 000 habitants. L'architecture de l'époque, faite de maisonnettes et d'un centre trop petit, est décriée. Jusqu'aux premiers bombardements du 6 juin 1944, les habitants ne sont pas inquiétés, pensant que la position géographique de la ville n'en fait pas une cible. Pourtant, la ville subit des bombardements pendant plus de quinze jours, détruisant 70 % du bâti. Elle n'est pourtant pas délaissée puisque c'est l'une des villes normandes les plus rapidement déblayées.

Les architectes proposent un plan de reconstruction très moderne, qui inclut l'extension future de la ville, en se calquant sur l'ancien système urbain. La modernité réside dans l'espacement des voies, avec, fait marquant, la création d'une rocade. Axe central, la rue du 6 Juin est élargie, la portant à 20 mètres. Les places sont restructurées et aérées. Le choix des matériaux, comme le granit, reflète l'identité de Flers, avec une qualité souvent ignorée (soin apporté aux parements des façades, ferronneries, etc.).

### Localisation du centre-ville reconstruit \*



2



3



Photographies : aucame

\* Périimètre estimé à partir de connaissances et d'un travail de terrain





# Lisieux



**Période reconstruction : 1948 - 1963**

**Destruction : 2 900 logements détruits**

**Architecte en chef : Robert Camelot**



## Historique

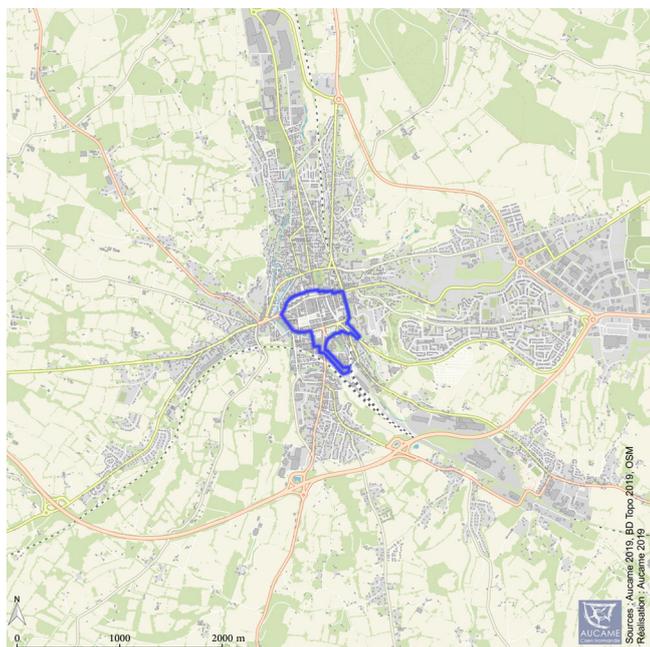
Avant la guerre, Lisieux présentait une architecture moyenâgeuse. Elle était surnommée la capitale du pan de bois. Les bombardements et incendies liés à sa libération la détruisit à plus de 60 %.

En 1945, Robert Camelot est nommé architecte en chef et élabore pendant deux ans le plan de reconstruction. Ce dernier sera approuvé en 1947 et ne suscite pas d'émotion dans la population, face à l'urgence de reconstruire.

L'urbanisme se veut résolument moderne avec un élargissement des axes de circulation, une rationalisation du parcellaire et une insertion d'espaces verts. Lisieux se distingue par l'utilisation hiérarchisée de différents matériaux. Le centre de la ville a été reconstruit à partir de brique rouge, et plus on s'éloigne, plus le moellon (pierre calcaire) est utilisé.

Cette multitude de matériaux et plus largement le traumatisme lié à la destruction / reconstruction ont pendant longtemps suscité des critiques de la part des habitants, anciens comme nouveaux. Plusieurs opérations de découverte et d'appropriation du patrimoine cherchent à pallier à ces critiques, aujourd'hui encore.

### Localisation du centre-ville reconstruit \*



2



3



Photographies : aucame

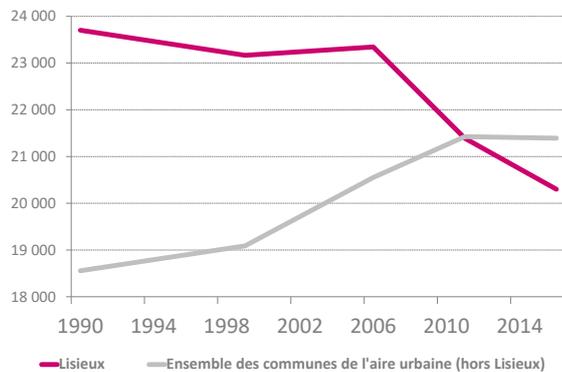
\* Périmètre estimé à partir de connaissances et d'un travail de terrain



1

## Lisieux en quelques chiffres

### Évolution démographique de 1990 à 2014 :



**Population**

**20 301** habitants

**48,7 %** de la population de la zone urbaine vit à Lisieux.

**Emploi**

**13 281** emplois

**23,8 %** de la population active au chômage

**Logement**

**14,2 %** de logements vacants

**Niveau de vie**

Taux de pauvreté : **23,2 %**

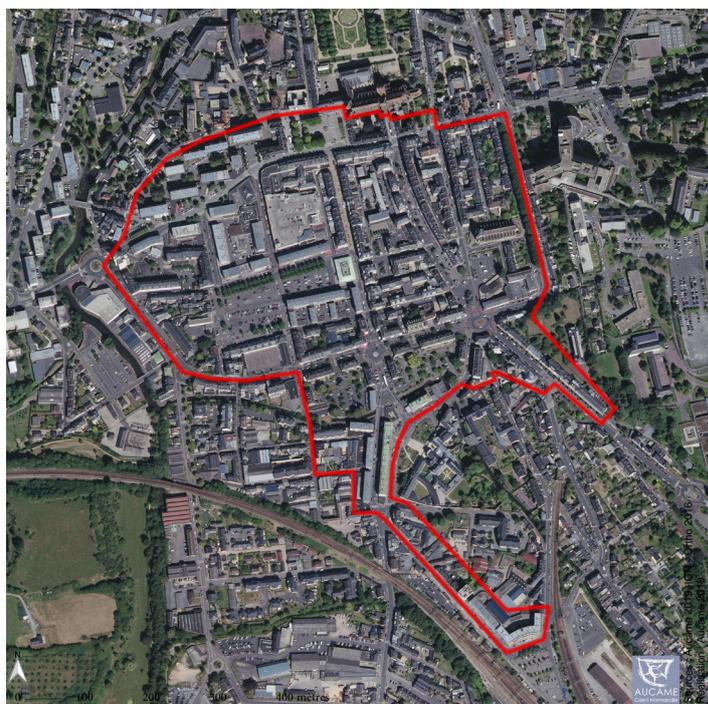
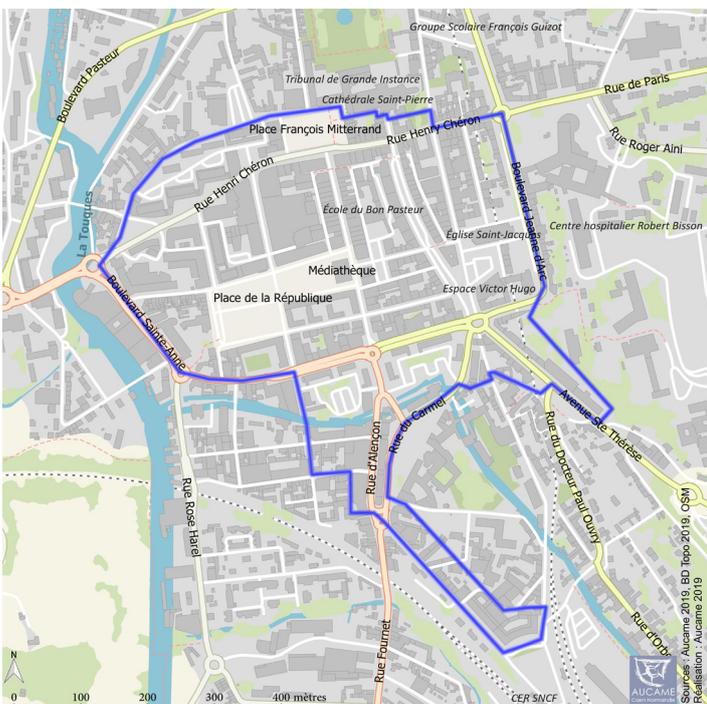


**Études**

**16,1 %** des jeunes sont diplômés de l'enseignement supérieur.

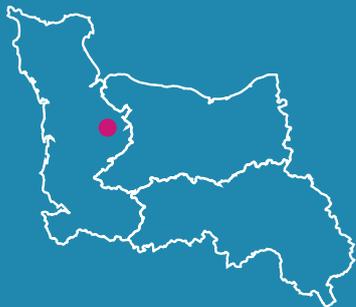
Sources données : Insee RP 2015

## Zoom sur le centre reconstruit



Sources historiques : « Lisieux en transparence – Les photographies d'Alcide Goupil » – Conseil général du Calvados, 2006  
« Lisieux Patrimoine de Cœur » – Ville de Lisieux, 2017

# Saint-Lô



**Période reconstruction : 1944 - 1964**

**Destruction : 95 %**

**Architectes : André Hilt - Marcel Mersier**

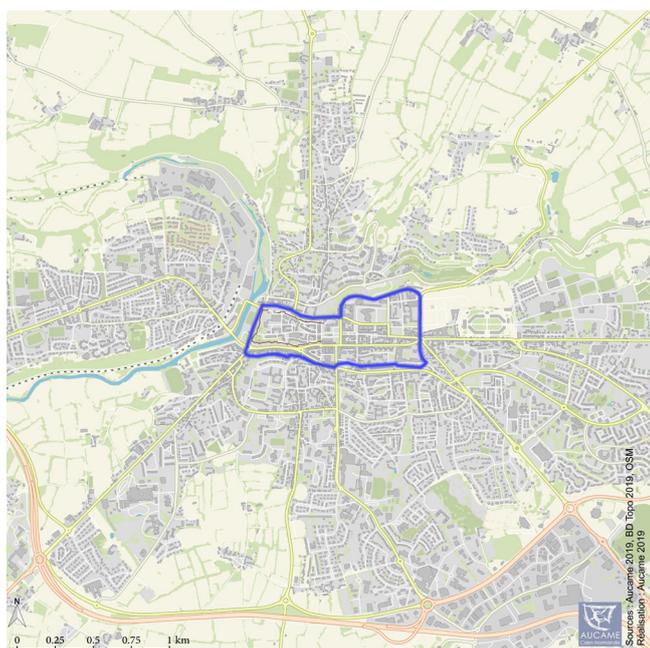


## Historique

Détruite à plus de 95 % suite aux bombardements de juin 1944, la préfecture de la Manche, surnommée « capitale des ruines », a failli disparaître. Les habitants de Saint-Lô repoussent néanmoins avec vigueur l'idée de faire de leur territoire une « ville musée », comme ce fut évoqué à l'époque.

La Reconstruction s'engage donc dès octobre 1944 sous la houlette de l'architecte André Hilt, remplacé suite à son décès, en 1946, par Marcel Mersier. Ce dernier va imaginer une ville alliant pierre et béton, aux artères agrandies et aux logements lumineux. Il conserve également la caractéristique commerçante de Saint-Lô en dessinant une grande rue commerçante dans le centre-ville. Le programme de reconstruction bénéficie également de l'aide du peuple américain puisque des fonds collectés outre-Atlantique vont servir à financer l'hôpital mémorial France-États-Unis, inauguré en 1956.

### Localisation du centre-ville reconstruit \*



2



3



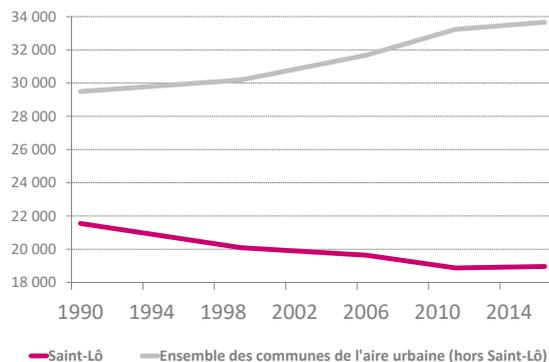
Photographies : 1,2.aucame / 3.US Air Force, Coll. GB



\* Périmètre estimé à partir de connaissances et d'un travail de terrain

## Saint-Lô en quelques chiffres

Évolution démographique  
de 1990 à 2014 :



Population

**18 961** habitants

**36,0 %** de la population  
de la zone urbaine vit à Saint-Lô.



Emploi

**17 087** emplois

**15,8 %**  
de la population active au chômage



Logement

**9,3 %** de logements vacants



Niveau de vie

Taux de pauvreté :

**17,6 %**

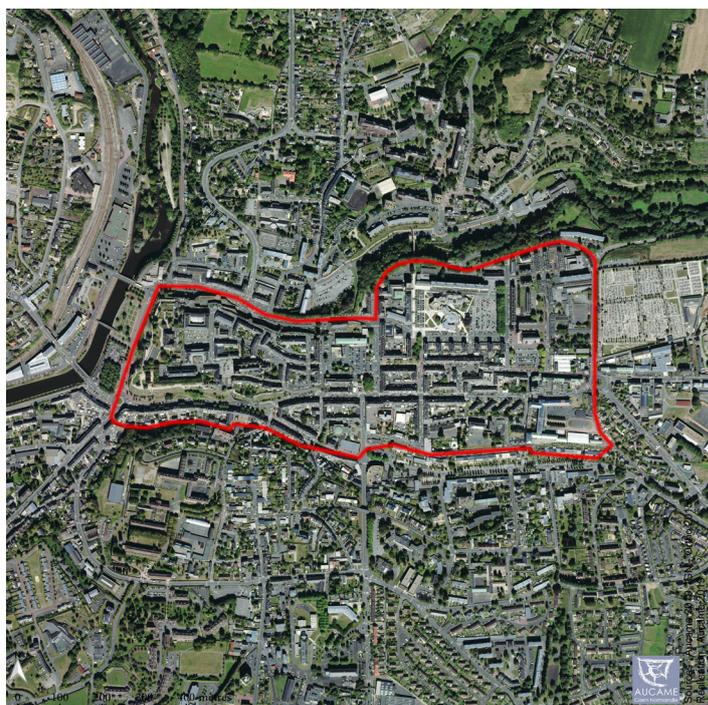
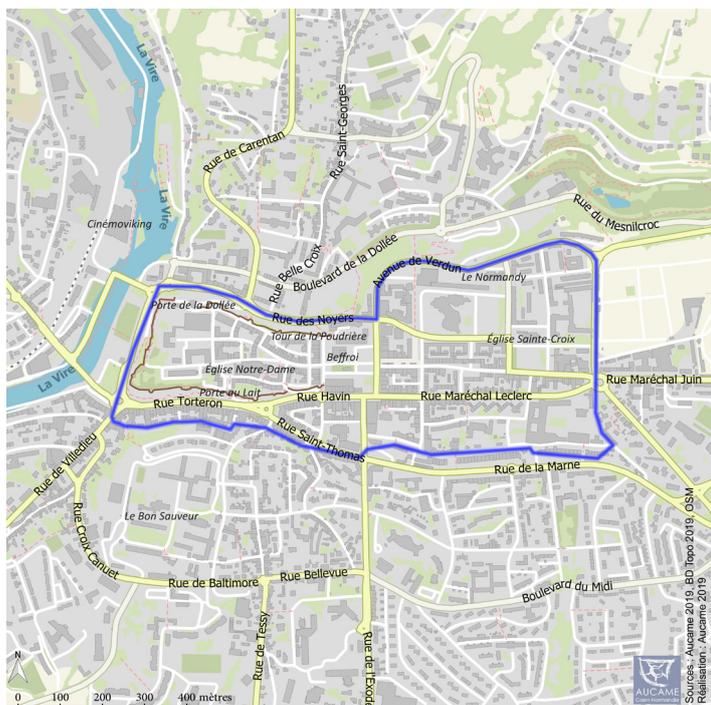


Études

**26,1 %**  
des jeunes sont diplômés  
de l'enseignement  
supérieur.

Sources données : Insee RP 2015

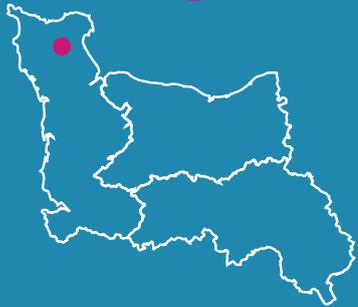
## Zoom sur le centre reconstruit



Sources historiques : Ouest-France, hors-série « Villes détruites, villes reconstruites », novembre 2015

Ville de Saint-Lô, [www.saint-lo.fr/Decouvrir-Saint-Lo/Histoire-et-patrimoine/Histoire/De-l-apres-guerre-a-nos-jours](http://www.saint-lo.fr/Decouvrir-Saint-Lo/Histoire-et-patrimoine/Histoire/De-l-apres-guerre-a-nos-jours)

# Valognes



Période reconstruction : 1947 - 1964

Destruction : 70 %

Architecte en chef : Olivier Lahalle

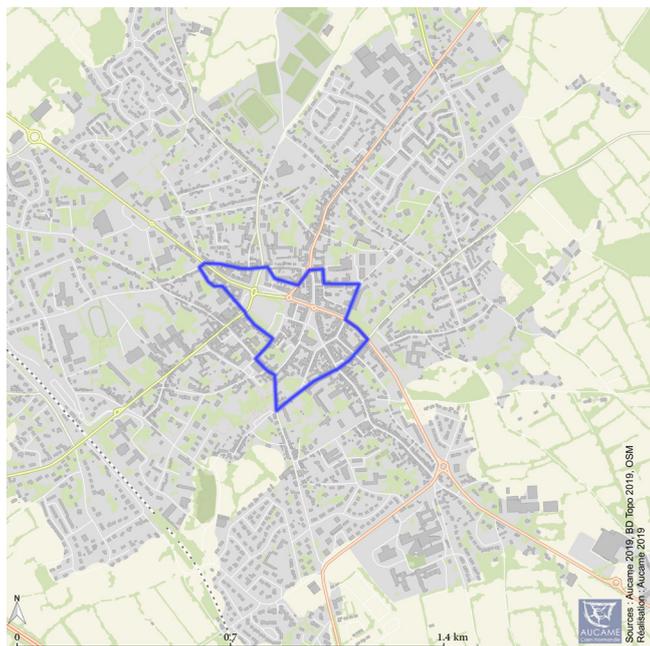


## Historique

La ville de Valognes, qui compte alors près de 5 000 habitants, subit trois jours de bombardements intenses à partir du 6 juin 1944. L'aviation des Alliés vise notamment la gare. Le quartier environnant, déjà détruit en 1942, subit de nouveau d'importants dommages, sans toutefois que la voie ferrée ne soit touchée.

Valognes, connue pour son patrimoine architectural, perd des éléments déterminants de son identité, à l'image des hôtels particuliers qui faisaient la renommée de la ville (seulement une vingtaine des cinquante hôtels échappent aux bombardements). Cependant, Olivier Lahalle, architecte en chef, ne fait pas table-rase du passé dans ses plans. Si l'aménagement de la ville fait l'objet d'une reconfiguration, pour s'adapter à la circulation automobile notamment, la pierre d'Yvetot, plus connue sous le nom de pierre de Valognes, permettra de conserver une esthétique cohérente avec celle d'avant-guerre. De même, l'implantation et les gabarits des bâtiments sont pensés pour conserver l'ambiance qui caractérisait la ville et intégrer le quartier reconstruit aux parties de la ville ayant échappé aux bombardements.

### Localisation du centre-ville reconstruit \*



2



1



3

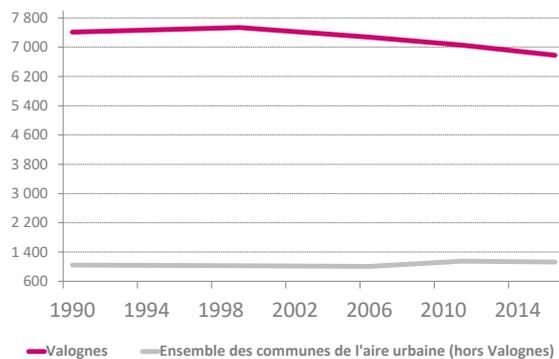


Photographies : 1.wikimedia /2.dday-overlord.com / 3.©Marc Lerouge - Office de Tourisme du Cotentin

\* Périètre estimé à partir de connaissances et d'un travail de terrain

## Valognes en quelques chiffres

Évolution démographique  
de 1990 à 2014 :



### Population

**6 779** habitants

**85,8 %** de la population  
de la zone urbaine vit à Valognes.



### Emploi

**4 603** emplois

**11,9 %**  
de la population active au chômage



### Logement

**11,3 %** de logements vacants



### Niveau de vie

Taux de pauvreté :

**14,1 %**

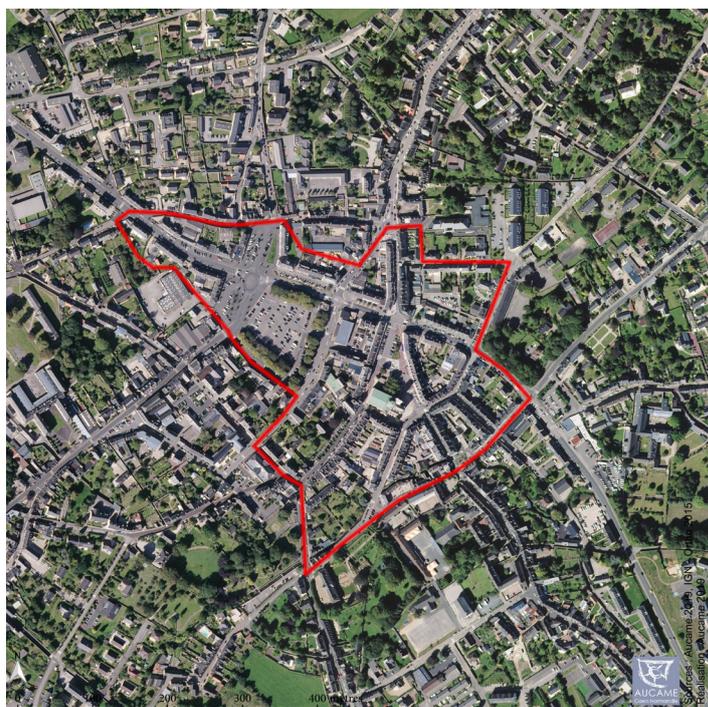
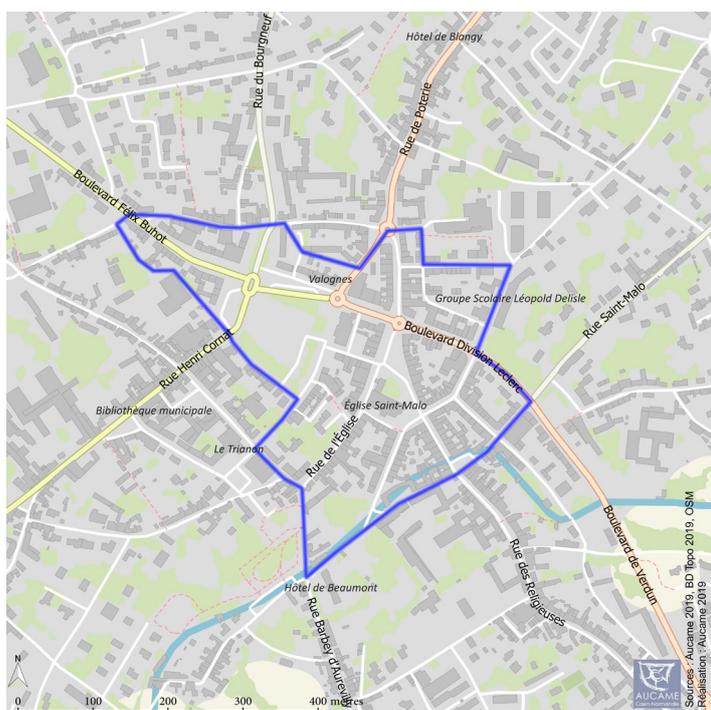


### Études

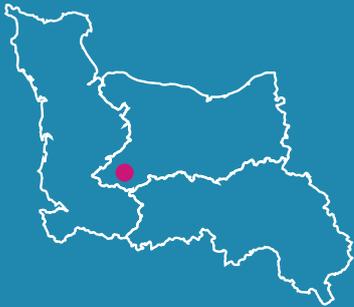
**24,8 %**  
des jeunes sont diplômés  
de l'enseignement  
supérieur.

Sources données : Insee RP 2015

## Zoom sur le centre reconstruit



Sources historiques : Ouest France, 2015 « Valognes : ville de ruines, les témoins se souviennent »  
[www.ouest-france.fr/normandie/valognes-50700/valognes-ville-de-ruines-les-temoins-se-souviennent-2638660](http://www.ouest-france.fr/normandie/valognes-50700/valognes-ville-de-ruines-les-temoins-se-souviennent-2638660)



**Période reconstruction : 1947 - 1964**

**Destruction : 1 200 maisons totalement détruites**  
**Architecte en chef : Marcel Chappey,**  
 remercié le 2 juin 1951, remplacé par Claude Herpe

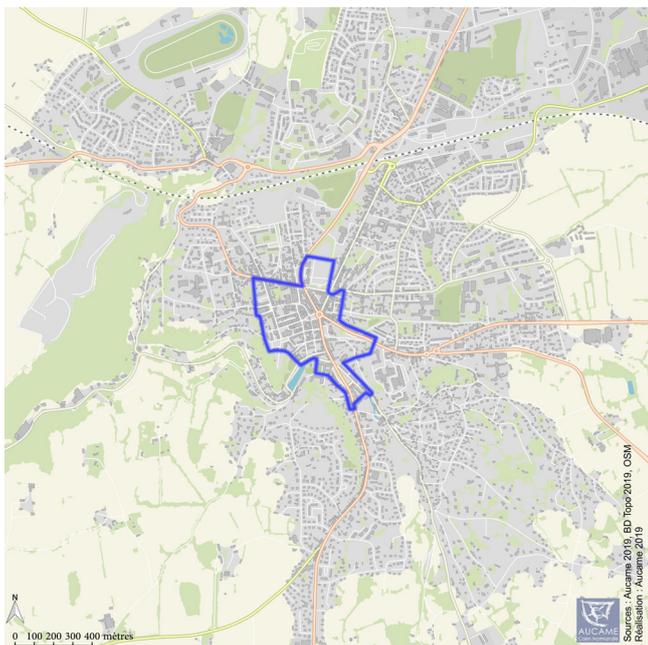


## Historique

Le 6 juin 1944, la ville de Vire, qui compte alors près de 6 000 habitants, est détruite à plus de 80 % par les raids aériens menés dans le cadre de l'opération Overlord. En plus des dégâts matériels, les pertes humaines sont importantes. En effet, les tracts largués par les Alliés pour prévenir les civils du bombardement ont été emportés par le vent et les Virois sont encore dans la ville lorsque la 9<sup>e</sup> Air Force américaine larguent ses bombes, faisant 358 victimes.

La Reconstruction débute donc dans une atmosphère pesante. Les habitants, revenus en nombre dès la fin de l'année 1944, s'organisent et participent au montage de baraquements permettant d'accueillir 4 000 Virois à la fin de l'année 1947. Dans le même temps, l'urbaniste Marcel Clot élabore le plan de reconstruction et d'aménagement de Vire en concertation avec la commission municipale de reconstruction, remportant une large adhésion lors de l'enquête d'utilité publique. Toutefois, c'est l'architecte en chef de Vire, Marcel Chappey, qui se charge de coordonner la reconstruction et de surveiller l'application des règles définies dans le projet de reconstruction et d'aménagement. Celui-ci bouleverse le projet de Marcel Clot, provoquant la colère des élus virois qui veillent à ce qu'il soit remplacé par Claude Herpe. Associé au jeune architecte Raymond David, Claude Herpe contribue notamment à la réalisation de l'hôtel de ville. Cet édifice est devenu le premier hôtel de ville de la Reconstruction à bénéficier d'une protection au titre des monuments historiques en juillet 2010.

### Localisation du centre-ville reconstruit \*



2



3



Photographies : 1. Ouest France, Coll. J-P. Dubuche / 2.3. aucame



\* Périimètre estimé  
à partir de connaissances et d'un travail de terrain

