

# LES EFFETS INDUITS DES ZONES PIETONNES

## S O M M A I R E

AVANT PROPOS .....	p. 3
INTRODUCTION .....	p. 5
PRESENTATION DES VILLES ETUDIEES .....	p. 7
LES EFFETS .....	p. 27
- le marché foncier et immobilier .....	p. 29
- les activités de commerce et de service .....	p. 33
- la fonction résidentielle .....	p. 37
- la vie sociale et culturelle .....	p. 40
- conclusion .....	p. 45
LES MOYENS D'INTERVENTION .....	p. 49
- les outils de la planification .....	p. 52
- les outils fonciers .....	p. 53
- les moyens financiers .....	p. 54
- conclusion .....	p. 54
ANNEXES : Fiches techniques des moyens d'intervention .....	p. 59
BIBLIOGRAPHIE .....	p. 87
PUBLICATIONS DES SERVICES SUR LE THEME DES REALISATIONS EN FAVEUR DES PIETONS .....	p. 89

## AVANT - PROPOS

---

Le présent rapport est la synthèse d'une étude réalisée par la DIVISION AMENAGEMENT URBANISME ENVIRONNEMENT du CENTRE D'ETUDES TECHNIQUES DE L'EQUIPEMENT D'AIX-en-PROVENCE à la demande de la DIRECTION DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES (SERVICE TECHNIQUE DE L'URBANISME (S.T.U.) ET DU CENTRE D'ETUDES DES TRANSPORTS URBAINS (C.E.T.U.R.). Elle a été suivie par l'Atelier du S.T.U. et le département "Etudes Générales" du C.E.T.U.R., avec l'assistance du bureau de l'ESPACE PUBLIC, des ESPACES VERTS ET DES SERVICES COLLECTIFS DE LA D.U.P.

La mise au point définitive de la maquette du présent document a été faite au département "Etudes Générales" du C.E.T.U.R.

Pour les personnes intéressées par des informations plus complètes sur ce sujet, les analyses et les recueils de données qui ont permis cette synthèse seront prochainement disponibles au C.E.T.U.R. et au S.T.U. sous forme de deux rapports :

- Le premier, intitulé : "Enquêtes"- Janvier 1978, est une recherche sur les effets induits dans les quatre villes suivantes : Aix-en-Provence, Grenoble, La Rochelle, Rodez.
- Le deuxième, intitulé : "Les moyens d'intervention"- 1979, comporte :
  1. Un essai de quantification des effets et une évaluation des mesures prises à partir du cas de Grenoble.
  2. Un recensement des principaux moyens d'intervention permettant de mieux maîtriser les effets de la piétonnisation.



## INTRODUCTION

La notion d'espaces piétons en tant que lieu réservé à l'usage principal des piétons n'est pas nouvelle. Nombre de places, rues, parcs ont été depuis les temps les plus anciens des domaines destinés en priorité à une fréquentation piétonne : forum, médina, rues en escaliers. Cette notion recouvre en fait un ensemble hétérogène de formes et de fonctions urbaines. L'envahissement des centre-villes par l'automobile a provoqué une réaction radicale : la création des rues piétonnes.

Le présent rapport ne traite en fait que des espaces aménagés pour les piétons en centre-ville depuis les années 1960 en Europe.

En effet, dès le début des années soixante, de nombreux pays, notamment la Suède, la Grande-Bretagne et la République Fédérale Allemande réalisent des aménagements de ce type. En France, sans doute sous l'influence des pays voisins, le début des expériences se produit plus tardivement : Montpellier, Rouen, Grenoble, Avignon. Certaines municipalités s'engagent résolument dans des aménagements portant sur une ou plusieurs rues du centre ; d'autres, plus hésitantes, entreprennent des études et des expériences périodiques de neutralisation de la circulation automobile dans les rues les plus commerçantes.

Dès le début des années 1970, l'administration centrale et le pouvoir politique incitent les collectivités locales à de telles réalisations :

- . les circulaires des 16 avril 1971 et 15 mars 1972 sur les plans de circulation définissent comme objectifs la protection des piétons et la création de domaines qui leur seraient réservés pour des raisons d'"environnement".
- . la circulaire du 25 septembre 1973, sur les dossiers d'agglomération, cite comme première mesure, afin d'"organiser le coeur des villes", la réservation aux piétons des rues les plus animées et les plus pittoresques.

En décembre 1972, une note d'orientation de la D.A.F.U. sur les espaces piétons propose une approche différente décrivant des effets positifs sur la vie sociale, le cadre de vie et le commerce. Elle propose comme indicateur de localisation l'existence d'activités attractives, de bons moyens d'accès et la possibilité de détourner la circulation. Cette note justifie plus qu'elle ne démontre objectivement la validité, la cohérence et les implications d'un tel projet d'aménagement.

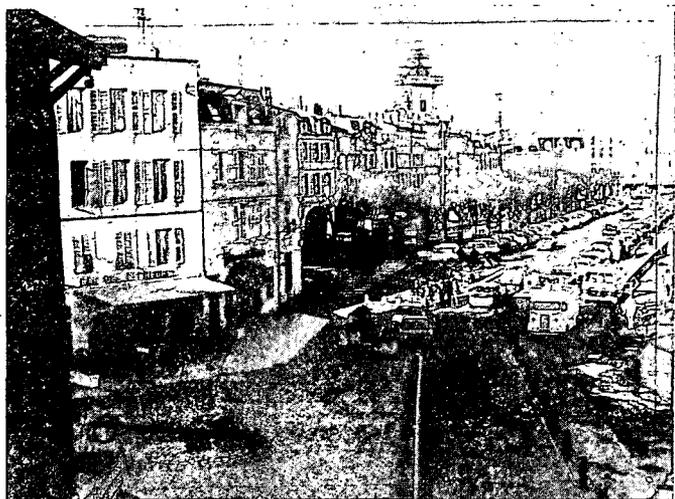
La réalisation d'espaces piétons en centre-ville est présentée comme un moyen au service d'une politique urbaine de "revitalisation" des centres engorgés par l'automobile. L'amélioration de l'environnement, du cadre de vie, de l'accessibilité au centre et la relance du commerce sont les objectifs les plus fréquemment associés et considérés comme complémentaires.

Afin de vérifier si les zones piétonnes réalisées ces dernières années ont bien répondu à ces objectifs, il nous semble important d'étudier les effets de la piétonnisation sur le marché foncier et immobilier, les activités, l'habitat et la vie sociale et culturelle.

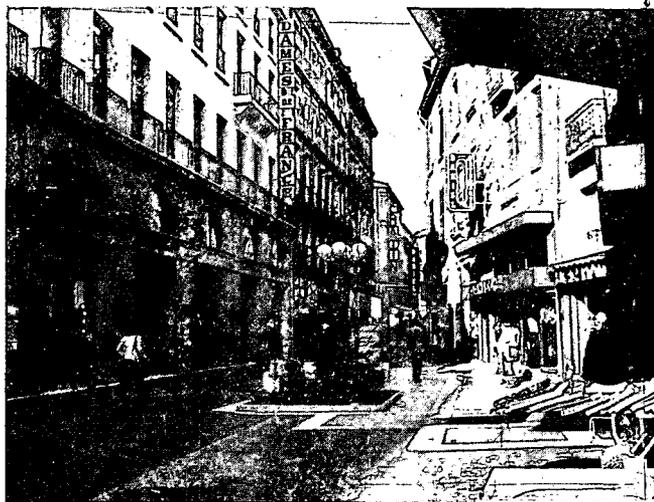
Une fois mieux connus les effets de tels aménagements, il nous faudra rechercher les moyens dont dispose une collectivité pour freiner, voire enrayer certains d'entre-eux, qu'elle pourrait considérer comme négatifs ou contraires à ses objectifs. Les moyens disponibles seront recensés dans l'ensemble des outils de la planification, fonciers et financiers dont peuvent disposer les collectivités.

Par ailleurs, en cherchant à en évaluer l'impact sur l'évolution du centre, cette étude pose aussi, plus généralement la question de savoir si ce type très particulier d'aménagement concernant les piétons qu'est la "zone piétonne" constitue toujours la seule solution. D'autres partis d'aménagement sont possibles et font l'objet aujourd'hui de recherches et d'expérimentation dans un nouvel état d'esprit quant à la conception générale des espaces collectifs des quartiers centraux (rues banalisées, etc.). On peut supposer que ces aménagements auront un impact différent de celui, seul étudié ici, de la zone piétonne proprement dite qui a représenté ces dernières années, le modèle le plus répandu.

# **Présentation des villes**



LA ROCHELLE



GRENOBLE



RODEZ



AIX-EN-PROVENCE

Quatre villes ont servi de support d'analyse dans la présente étude : Rodez, La Rochelle, Grenoble et Aix-en-Provence. Ce sont des villes du Sud de la France, dont les aménagements ont été réalisés depuis plusieurs années. Elles sont différentes par leur taille et leur fonction dominante.

Rodez, 40 000 habitants, joue le rôle de centre tertiaire d'une région fortement rurale : l'Aveyron.

La Rochelle, 105 000 habitants est à la fois un très important port de pêche, un centre industriel, une cité touristique administrative et commerciale.

Grenoble, 170 000 habitants, pour une agglomération de 400 000 habitants est une ville de montagne, très important pôle industriel et centre administratif et culturel en expansion.

Aix-en-Provence, 110 000 habitants est une ville à vocation résidentielle, touristique, universitaire et culturelle, à proximité d'une métropole : Marseille.



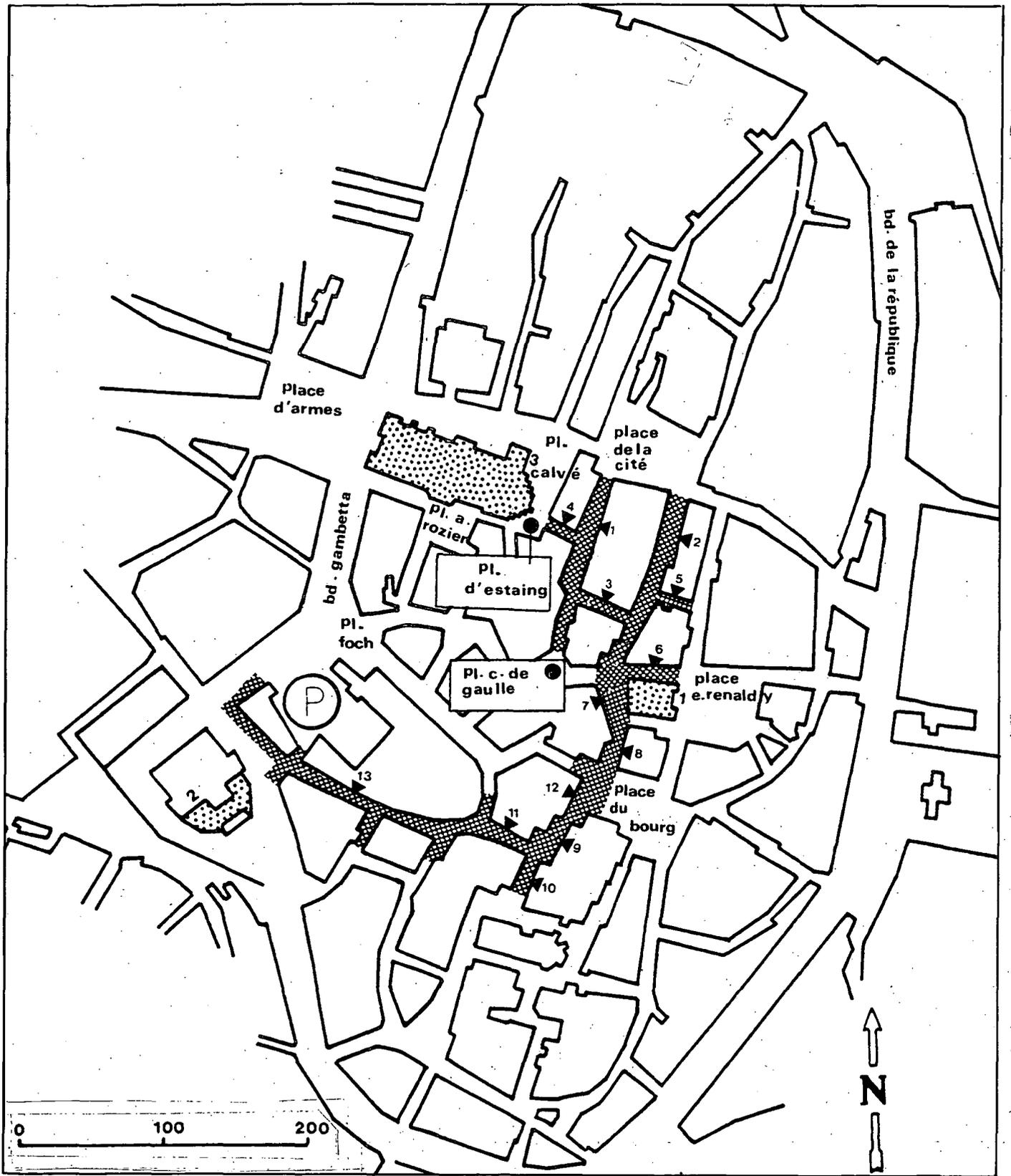
## RODEZ

Préfecture de l'Aveyron, Rodez est isolée par rapport aux principaux axes de communication et aux grands centres urbains.

Ville de taille modeste, 40 000 habitants, elle assure par un bon niveau d'équipement le rôle de centre d'une région rurale de 150 000 habitants sur le plan administratif, commercial et politique.

Tandis que le fort développement démographique entraîne une urbanisation périphérique en zones diffuses de plus en plus loin du centre, ce dernier se dépeuple tant à cause de la vétusté du bâti que de l'absence d'une politique de revitalisation du centre dans les années soixante.

Pour résoudre ces problèmes, la ville de Rodez signe un contrat Ville Moyenne en 1972 dont les dix actions retenues ont pour but la remise en valeur de son centre. La piétonnisation de rues et de places du centre est l'une de ces dix actions.



CIRCULATION PIETONNE		ZONE PIETONNE ◀
HOTEL DE VILLE	1	1. Rue du Touat
PALAIS DE JUSTICE	2	2. Rue Neuve
CATHEDRALE	3	3. Rue Monteil
PARCS DE STATIONNEMENT		4. Rue Bosc
		5. Rue des Jaccobins
		6. Rue Camille Doulo
		7. Carrefour St Etienne
		8. Rue Mairie
		9. Place de l'Olmét
		10. Rue St Amans
		11. Rue d'Armynac
		12. Place du Bourg
		13. Rue du Bal

Depuis 1963, les rues Neuves et du Touat, les plus commerciales du centre étaient fermées à la circulation automobile sans aménagement d'accompagnement.

Les travaux de piétonnisation, sont entrepris suivant trois phases :

- *Première phase* : rue du Bal, d'Armagnac, et place de l'Olmet dont les commerçants riverains ont créé une association qui participe aux projets.
- *Deuxième phase* : la place Marie et le carrefour Saint Etienne.
- *Troisième phase* : rue Neuve et du Touat ainsi que quelques ruelles adjacentes, la longueur piétonnisée représente 850 m, la superficie 4 000 m<sup>2</sup>.

A Rodez, la piétonnisation a été conçue comme un des moyens de revitaliser le centre-ville, parmi d'autres opérations sur le centre, notamment la restauration et l'aménagement du secteur des Embergues.





# LA ROCHELLE

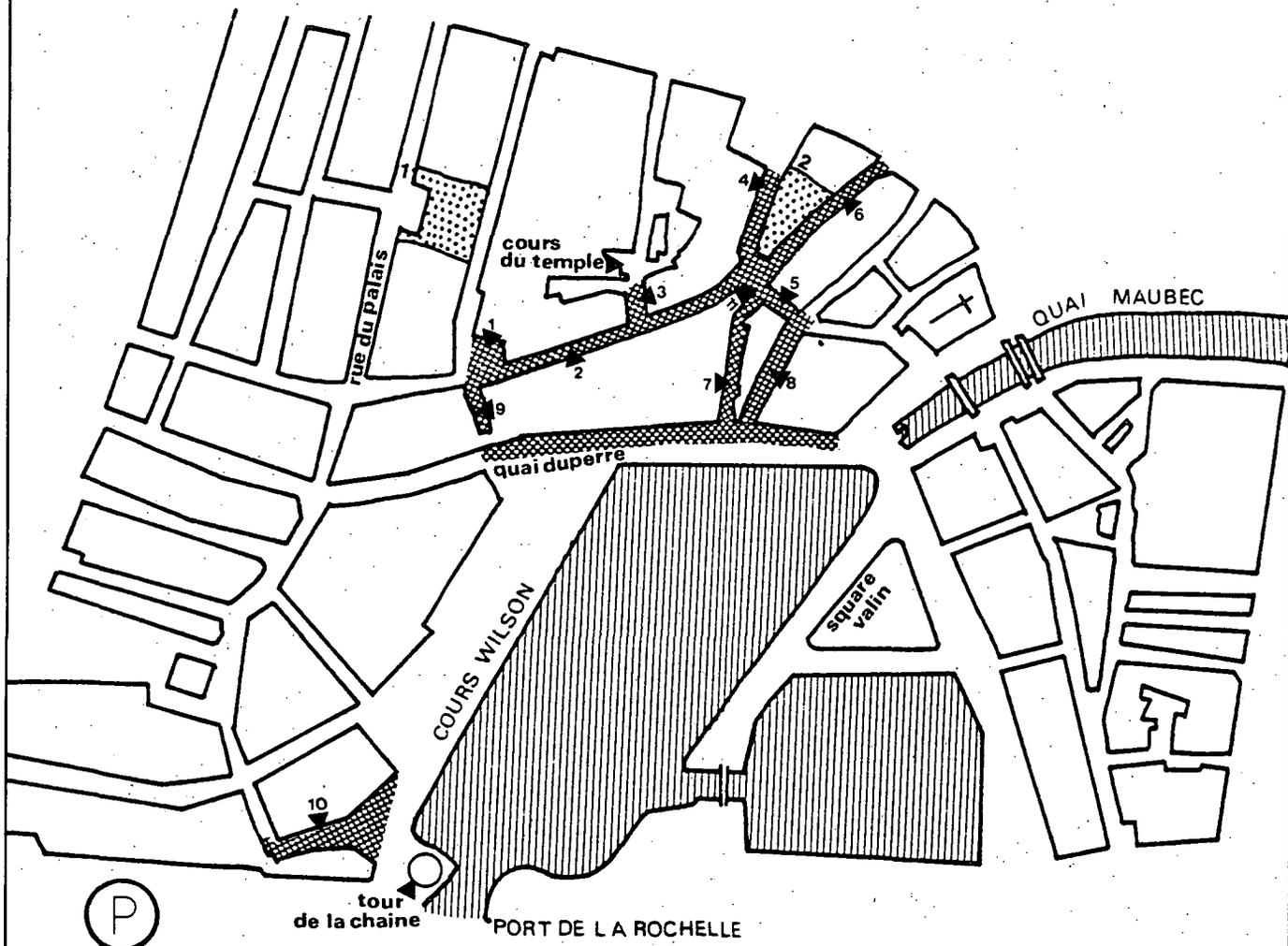
Préfecture de la Charente Maritime, La Rochelle, 105 000 habitants, exerce une forte attraction sur la région grâce à ses activités industrielles, commerciales, administratives et culturelles.

Malgré l'importance commerciale et administrative de la ville ancienne, La Rochelle voit son centre décliner. Ce centre représente un ensemble architectural et historique de grande qualité, à vocation culturelle incontestable.

Depuis 1971, la municipalité consciente de la régression de la fonction résidentielle du centre, décide une série d'actions :

- rénover et restaurer le patrimoine immobilier ; un secteur sauvegardé est créé par arrêté ministériel en 1970, un plan de mise en valeur et de sauvegarde est dressé ;
- améliorer la circulation et les transports en commun ;
- créer de nouvelles places de stationnement et définir une réglementation plus adaptée ;
- réserver les rues de la ville ancienne aux piétons ;
- mettre en valeur, à long terme, le Vieux Port, en y réduisant au maximum la circulation automobile au profit du déplacement piéton. La piétonnisation de tout le centre devrait ainsi se réaliser très progressivement.

(P)



(P)

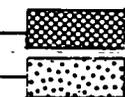


CIRCULATION PIETONNE

PALAIS DE JUSTICE 1

HOTEL DE VILLE 2

PARCS DE STATIONNEMENT



(P)

ZONE PIETONNE

1. Place des Petits bancs
2. Rue du Temple
3. Rue des Templiers
4. Rue de l'Hotel de Ville
5. Rue St Sauveur
6. Rue des Gentilhommes
7. Petite rue du Port
8. Rue du Port
9. Rue de la Grosse Horloge
10. Place de la Chaine
11. Place de la Caille

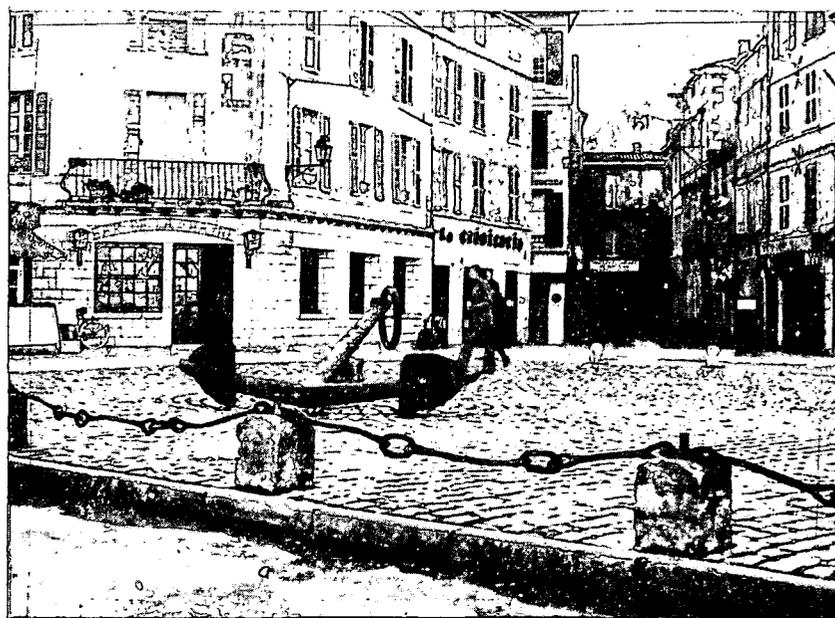
En 1971, la rue du Temple, centrale et très commerçante, est interdite à l'automobile deux après-midi par semaine.

En 1973, le plan de circulation est élaboré et prévoit la piétonnisation de nombreuses rues du centre en deux phases. Une concertation s'instaure alors entre représentants des commerçants, utilisateurs et administrations.

En 1974-1975 : élaboration du programme de piétonnisation. Une commission extra-municipale est créée visant à regrouper l'ensemble des intéressés, commerçants et usagers. Seule, l'association des commerçants "Le Pavé Rochelais" a été créée et a fonctionné.

En 1975 : les travaux sont réalisés et concernent 6 600 m<sup>2</sup> et 1 000 m linéaires de rues. La municipalité a fait un important travail d'information auprès des habitants (articles de presse, réunions publiques) et a évité d'éventuels conflits avec les commerçants peu favorables au projet à l'origine.

Pour la municipalité, les rues piétonnes constituent d'abord un élément favorable à l'amélioration de la qualité de l'environnement et de la vie sociale et également à une revitalisation de la fonction commerciale du centre. Les rues piétonnes sont un équipement collectif public, à gérer en tant que tel, par leurs habitants au sein d'une nouvelle structure de gestion à créer.





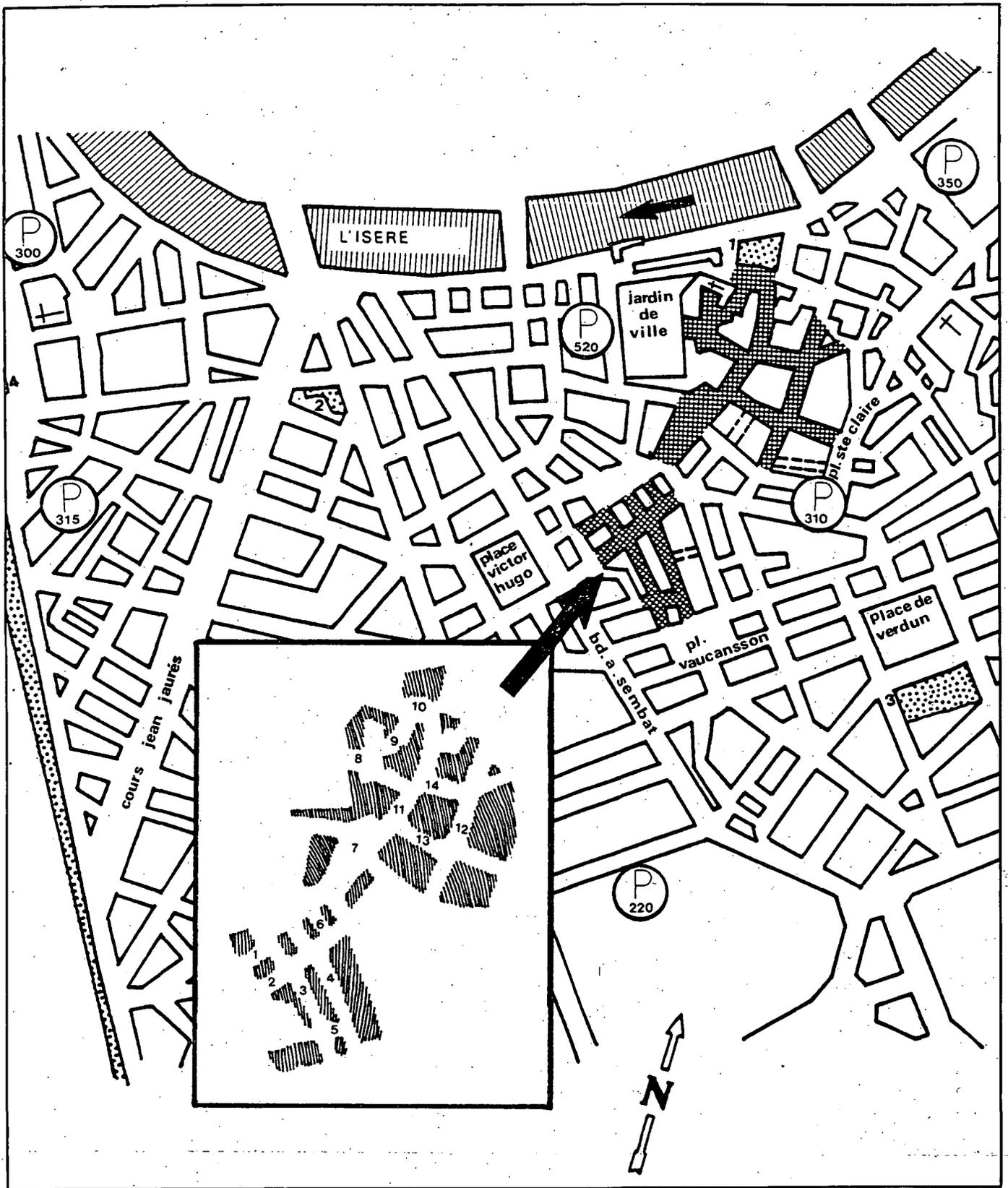
## GRENOBLE

Préfecture de l'Isère, l'agglomération grenobloise compte en 1975, 400 000 habitants, la ville elle-même 170 000 habitants.

Au développement de l'industrialisation succède depuis une dizaine d'années le développement des activités tertiaires.

Afin d'éviter un engorgement du centre de plus en plus excentré par rapport au développement urbain orienté vers le Sud, le nouveau centre de Villeneuve a été réalisé. Mais le centre historique est toujours le lieu de grande concentration des activités tertiaires au détriment du secteur résidentiel.

Depuis 1962, le centre a perdu un cinquième de sa population. Une action municipale volontariste a été tentée pour réhabiliter l'habitat ancien et maintenir la population ainsi que les activités et les services qui lui sont liés.



CIRCULATION PIETONNE		ZONE PIETONNE ◀
PALAIS DE JUSTICE 1		1. Rue de l'Abrevoir
CHAMBRE DE COMMERCE 2		2. Rue de Bonne
PREFECTURE 3		3. Rue de Sault
GARE S.N.C.F. ET GARE ROUTIERE 4		4. Rue de la Poste
PARCS DE STATIONNEMENT AVEC CAPACITE		5. Rue Millet
		6. Rue Gentil Bernard
		7. Place Grenette
		8. Place des Gordes
		9. Rue d'Alger
		10. Place St André
		11. Grande Rue
		12. Rue Lafayette
		13. Rue Jean Jacques Rousseau
		14. Rue des Clercs
		15. Rue Diodore Rahoult

En 1965, 15 ha du centre-ville sont interdits à la circulation les jeudi et samedi après-midi sans autre aménagement.

Les aménagements piétons se succèdent alors assez rapidement :

En 1968, la place Grenette, malgré les conflits élus-commerçants dûs aux problèmes d'accessibilité et de stationnement.

En 1971, les places Saint André et d'Agier.

En 1972, la Grande Rue, accompagnée du ravalement des façades.

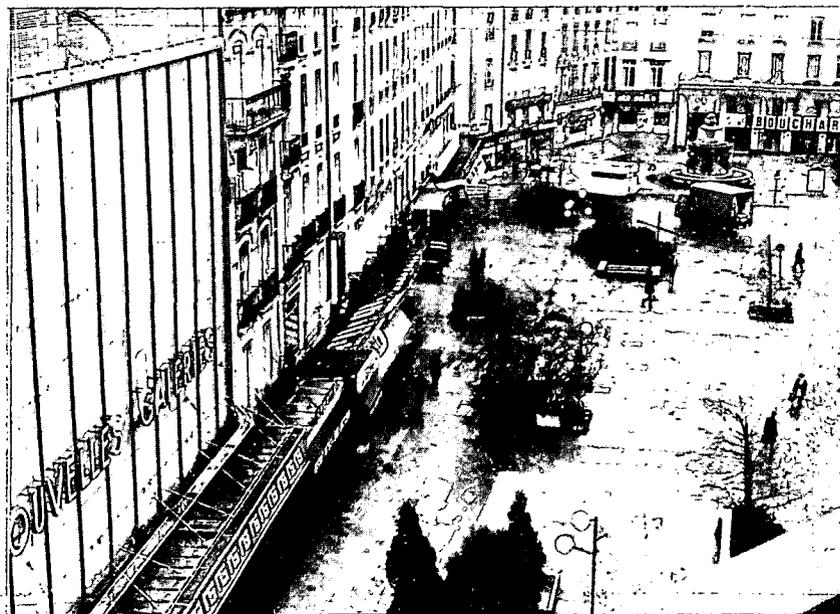
En mars 1975, rue de Bonne et les rues adjacentes.

En 1976, les rues Lafayette, des Clers et J.J. Rousseau.

En 1977, les rues de Sault et de la Poste.

Le secteur piéton aménagé représente 8 200 m<sup>2</sup> et 1 215 mètres linéaires de rues.

Dans une prochaine phase, l'hypercentre formera un plateau piéton de 17 000 m<sup>2</sup> avec un linéaire de 1 650 m.





## AIX-EN-PROVENCE

Sous-Préfecture des Bouches-du-Rhône, Aix-en-Provence est située dans l'aire métropolitaine marseillaise dont la relance économique (complexe de F.O.S.) a engendré pour Aix une croissance urbaine rapide.

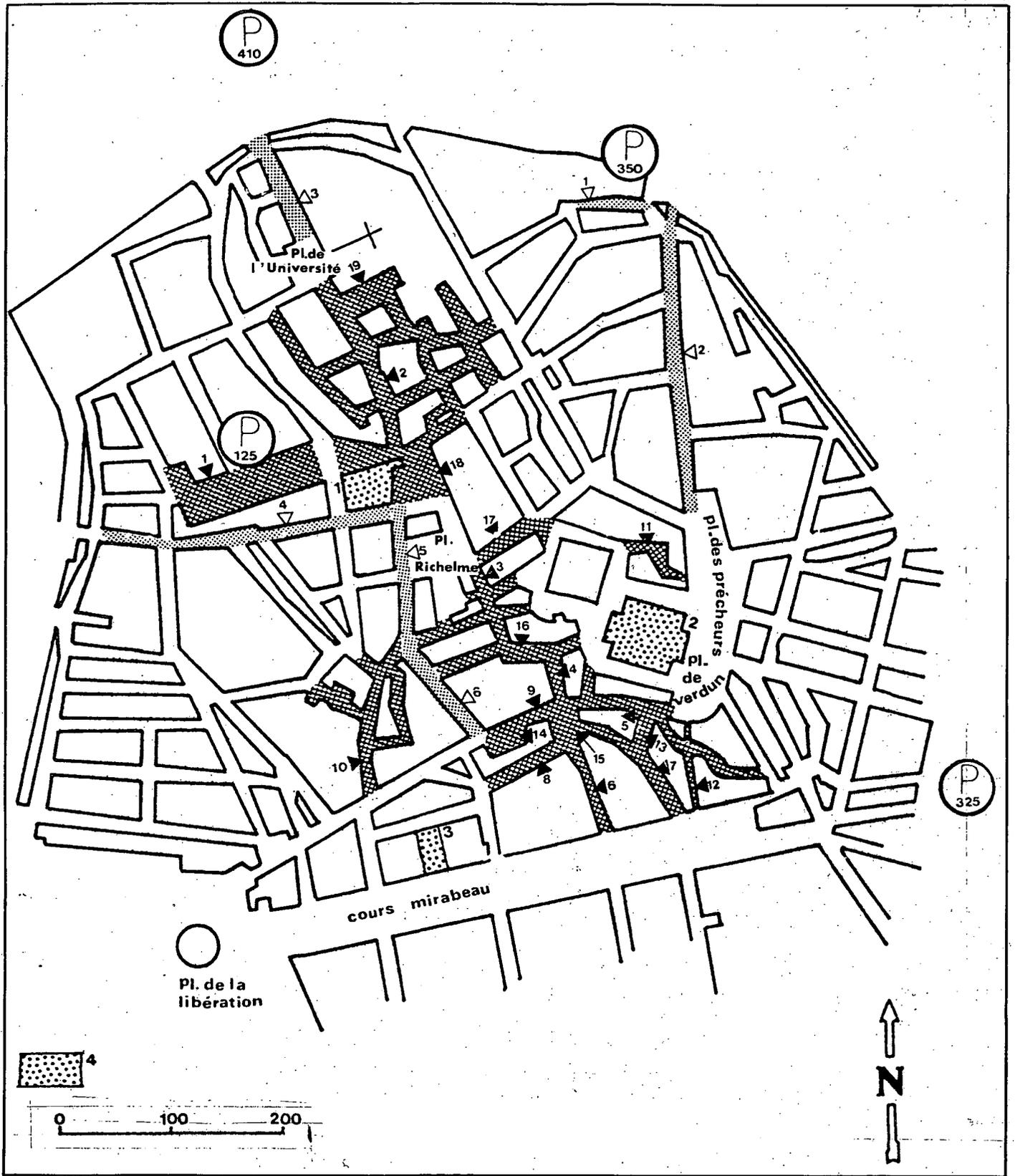
La ville d'Aix assure une fonction tertiaire très marquée et complémentaire avec Marseille et présente l'image d'une ville paisible, "aristocratique", culturelle et résidentielle.

Aujourd'hui, la périphérie urbaine accueille 80 % de la population de l'agglomération.

Le centre d'Aix connaît également un dépeuplement constant au profit de la périphérie.

Dans l'hypercentre, le développement du commerce anormal s'effectue au détriment de la fonction résidentielle.

Les premières expériences aixoises de piétonnisation remontent à décembre 1970 avec la neutralisation, certains jours, de la circulation dans les artères commerçantes du centre.



<p>CIRCULATION PIETONNE — [diagonal hatching]</p> <p>CIRCULATION MIXTE — [cross-hatching]</p> <p>HOTEL DE VILLE 1</p> <p>PALAIS DE JUSTICE 2</p> <p>SOUS PREFECTURE 3</p> <p>CARE ROUTIERE 4</p> <p>PARCS DE STATIONNEMENT AVEC CAPACITE [circle with 'P' and '100']</p>	<p><b>ZONE PIETONNE ◀</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Place des Cardeurs</li> <li>2. Rue Gaston de Sa Porta</li> <li>3. Rue Mejanes</li> <li>4. Rue des Bagniers</li> <li>5. Rue Marius Reynaud</li> <li>6. Rue Clémenceau</li> <li>7. Rue Fabrot</li> <li>8. Rue Papassaudi</li> <li>9. Rue Espariat</li> <li>10. Rue Bedarrides</li> <li>11. Rue Rifle Rafle</li> <li>12. Passage Agard</li> <li>13. Rue Ancienne Madeleine</li> <li>14. Place d'Albertas</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>15. Place St Honoré</li> <li>16. Place des Chapeliers</li> <li>17. Rue Chabrier</li> <li>18. Place de l'Hôtel de Ville</li> <li>19. Place des Martyrs de la Résistance</li> </ol> <p><b>ZONE MIXTE ◀</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rue Lisse Bellegarde</li> <li>2. Rue Mignet</li> <li>3. Rue Jacques de la Roue</li> <li>4. Rue des Cordeliers</li> <li>5. Rue M. Foch</li> <li>6. Rue Aude</li> </ol>
--	--	---

En 1971, la circulation est définitivement neutralisée rue Clémenceau sans mesure d'accompagnement.

L'Agence d'Urbanisme de la Région Aixoise considère alors la neutralisation de la circulation dans le centre ancien comme un élément fondamental d'une réanimation du centre ville.

En mars 1973, une association représentant les commerçants aixois pose des conditions préalables à la création d'une zone piétonne :

- rénovation d'ensemble du centre ;
- prévision des effets sur le commerce ;
- traitement architectural des aménagements ;
- création de parkings.

En juin 1973, la municipalité décide d'entreprendre un projet de piétonnisation conjointement à l'élaboration du plan de circulation.

Les rues proposées constituent l'un des cheminements piétons les plus fréquentés, du Cours Mirabeau à la place de l'Université et à la Cathédrale Saint Sauveur, en passant par la place Richelme et la place de l'Hotel de Ville.

En 1979, le projet de 1973 a été maintenu et étendu dans le cadre de la réactualisation du plan de circulation.





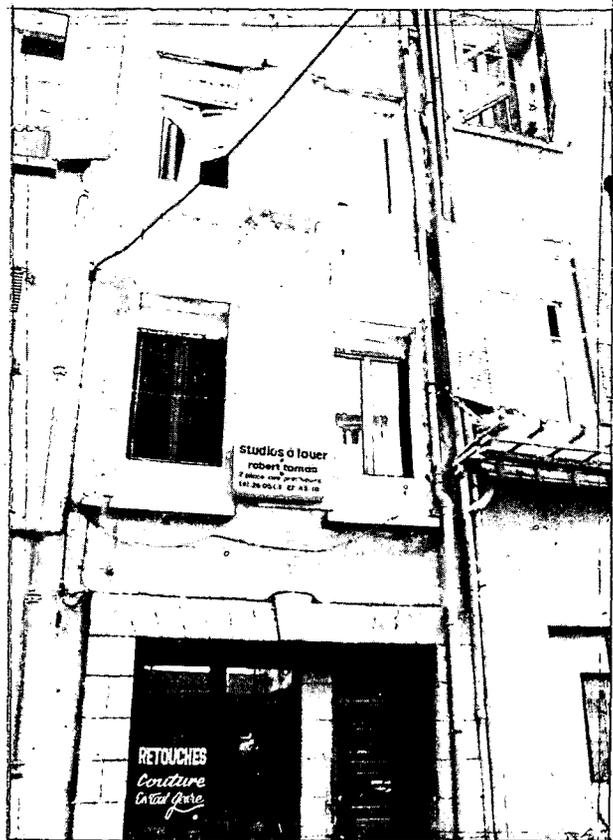
# Les effets

L'analyse des effets a pu être faite grâce à une série d'entretiens auprès de l'ensemble des parties prenantes : élus, représentants des usagers, usagers, associations de commerçants, Chambre de Commerce et d'Industrie, agents immobiliers, notaires, services techniques municipaux, administrations locales, associations diverses, etc. Cette approche reste plutôt axée sur une description qualitative des effets. Cependant, quelques données chiffrées sont indiquées, notamment concernant la ville de Grenoble afin de fournir une idée de l'ampleur de certains des phénomènes observés.

## LE MARCHÉ FONCIER ET IMMOBILIER

Depuis ces dernières années un phénomène de revalorisation du centre-ville en tant que lieu d'habitat et de vie sociale est amorcé. Une politique de remise en valeur des centres est officiellement engagée. Le marché immobilier en centre-ville s'inscrit dans une situation de libre concurrence.

*"La politique piétonne a des conséquences, sur le centre, du point de vue foncier, immobilier, ... C'est une accélération irréversible des transformations déjà en cours dans les centres.. Une attente et une spéculation se manifestent par rapport à une piétonnisation à venir et déjà connue" (Agence d'Urbanisme de Grenoble).*



AIX-EN-PROVENCE : Place Richelme

L'impact de la piétonnisation sur le marché foncier et immobilier dépend de différents facteurs tels que l'image de marque de la ville, les caractéristiques économiques régionales, l'état du bâti en centre-ville, l'offre du marché, etc.

S'il est vrai que l'ampleur des effets sur le marché de l'immobilier dépend de spécificités, il existe cependant pour tous les exemples analysés une corrélation entre la piétonnisation et la transformation du marché foncier.

L'attractivité du centre renforcée dans les zones piétonnes par une amélioration sensible du cadre de vie concerne par définition une zone bien définie spatialement. Ainsi, ce marché immobilier présente une forte demande pour une certaine rareté des offres. Cette situation est favorable aux effets de hausse et de spéculation. La hausse des prix en général apparaît dans certaines villes comme bien supérieure en zone piétonne que dans des secteurs comparables du centre. Dans le centre, déjà caractérisé par des prix élevés, la piétonnisation accélère et renforce la croissance des prix, des plus-values et de la spéculation immobilière dans les secteurs aménagés.

La piétonnisation contribue à accentuer une valorisation et une plus-value de certaines parties du centre ancien, présentant déjà, par ailleurs, des potentialités attractives.



*La piétonnisation a des effets avant la réalisation effective. Elle est prise en compte à l'avance par les propriétaires et les investisseurs (un agent immobilier à Rodez)*

**AIX-EN-PROVENCE: Rue Bédarrides**

Ces effets de hausse sont sensibles non seulement dans les secteurs piétonnés mais également par anticipation dans ceux qui sont susceptibles de l'être à moyen terme et aussi dans certains cas dans les secteurs adjacents aux secteurs piétonnés. Ces phénomènes d'anticipation et d'extension sont caractéristiques des mouvements spéculatifs induits par les zones piétonnes.

Notons cependant que la piétonnisation ne suffit généralement pas à elle seule à créer un mouvement de revalorisation du marché foncier et immobilier. C'est le cas de la ville de Rodez où le marché foncier est profondément marqué par des attitudes traditionnelles tel l'attachement inconditionnel à un patrimoine familial jugé inaliénable.

"Le marché immobilier dans le centre est inexistant ou insignifiant. Rien ne s'y passe depuis longtemps". (Un agent immobilier de Rodez).

La croissance des prix touche le marché immobilier dans son ensemble mais plus particulièrement le secteur commercial par une forte hausse des prix des murs et des fonds de commerce puis, en corrélation avec l'augmentation de l'attractivité des zones piétonnes, des pas de porte et des baux commerciaux.

"Les effets de la piétonnisation touchent surtout les commerces où la montée des prix est forté". (Un agent immobilier de La Rochelle).

Outre les effets de spéculation, la piétonnisation entraîne une accélération du rythme des rotations ; la forte augmentation du nombre de transactions provient du phénomène spéculatif qui permet aux propriétaires de réaliser des plus-values parfois très importantes en peu de temps.

L'accélération de la rotation du capital que représente la propriété est plus forte au début de la piétonnisation, quand la nouveauté de l'aménagement crée une plus forte demande et que les plus-values sont rapidement réalisables sans toujours entraîner des investissements qui devraient justifier les hausses. Cependant, si le rythme de rotation s'atténue avec le temps, il reste toujours plus rapide dans les zones piétonnes que sur le reste du centre.

La modification des caractéristiques du marché, niveau des prix, rythme des mutations, niveau de rentabilité, entraîne la transformation du type de propriétaires.

Les propriétaires traditionnels des centres anciens sont plutôt passifs vis-à-vis de leur patrimoine. Héritiers de leur propriété, ils en conservent le mode de gestion, ne font aucun entretien, préfèrent un très faible rapport à toute opération comportant une part de risques.

Cette mentalité traditionnelle peut être un frein puissant au phénomène transformant le marché immobilier, ainsi la stabilité voire l'inexistence d'un marché foncier et immobilier dans le centre ancien de Rodez.



**AIX-EN-PROVENCE :**

**Rue Méjanes - Place des Chapeliers**

*"Exemple de rotation rapide à AIX-EN-PROVENCE"  
 transformation d'un magasin de tissus (SIMONE TISSUS)  
 en magasin de jouets (KIM JOUETS)*

Les mutations se font en faveur de nouveaux propriétaires pratiquant plus facilement une politique visant la plus-value, par ou sans investissement préalable.

La notion de rentabilité "sûre" intervient également, notamment dans la propriété résidentielle : les habitations en zones piétonnes se révélant être une nouvelle valeur "pierre", placement sûr dont la valeur suit le mouvement spéculatif lié à la mise en valeur du centre.

# LES ACTIVITES DE COMMERCE ET DE SERVICE

## UNE AUGMENTATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

L'augmentation de l'attractivité des rues piétonnes entraîne le plus souvent une forte augmentation du chiffre d'affaires et du volume des ventes, de l'ordre de 30 % en moyenne. Il faut cependant différencier selon le secteur commercial et le type de commerce : dans les rues traditionnellement très commerçantes où les affaires ont toujours été prospères, l'augmentation du chiffre d'affaires est moins sensible que dans les nouveaux secteurs commerciaux créés à l'occasion de la piétonnisation. De même, certains commerces liés à la fréquentation automobile ou nécessitant beaucoup de manutention par exemple, ont connu des difficultés d'adaptation.

A La Rochelle, le volume des affaires a crû de 25 % dans le secteur piéton par rapport au reste du commerce central.

A Rodez, dans le nouveau secteur piéton, rue du Bal, place de l'Olmet et rue d'Armagnac, la piétonnisation a permis une relance du commerce.

*"La rue piétonne a rendu un certain espoir à ce quartier".  
(Un commerçant de la rue du Bal à Rodez).*



**RODEZ : Rue du Bal**

A Aix, la piétonnisation profite d'abord et surtout au commerce. Elle permet le développement commercial de rues secondaires et l'anticipation des phénomènes ; l'augmentation du chiffre d'affaires est estimée à 15, 30 % par la Chambre de Commerce.

## UN AFFINAGE COMMERCIAL TRES MARQUE

L'évolution de tous les centres en matière commerciale tend généralement vers une multiplication des boutiques spécialisées dans la vente de produits de luxe et d'équipement de la personne, dits commerces anomaux et une diminution - si ce n'est pas une disparition dans certains cas - des petits commerces quotidiens, du quartier, destinés aux achats banaux, notamment alimentaires.

On ne peut cependant pas se contenter de cette affirmation. En effet, cette distinction habituelle entre commerces anomaux de l'équipement de la personne et banaux alimentaires doit être nuancée. Elle ne traduit qu'imparfaitement la réalité : les commerces qui disparaissent dans les centre-villes par affinage ne sont pas seulement les petits commerces alimentaires ou quotidiens, mais les commerces vétustes, ou tout au moins anciens dont les propriétaires ou gérants, soit vieillissent, soit n'ont pas les capacités d'investissement ni le dynamisme suffisant pour transformer leur style, leur méthode et leur type de vente.



### **RODEZ :**

Une alimentation déjà fermée avant la piétonnisation

*"De nombreux commerces alimentaires et quotidiens étaient déjà partis avant... Mais les rues piétonnes ont donné le coup de grâce". (Un commerçant de La Rochelle).*

*"Dans la rue piétonne, le petit épiciier ne peut plus demeurer, étant donné les problèmes d'approvisionnement, de réserves et de stockage. Il ne peut plus s'y installer, car, comment pourrait-il payer 500 000 F un pas de porte ? Le capital travail serait disproportionné par rapport aux marges bénéficiaires". (Un agent immobilier de La Rochelle)*

Ainsi, le petit commerce modeste et traditionnel, non quotidien tel que la mercerie, le chemisier, le marchand de chaussures ou de tissu, disparaît également du centre ville. Par contre, on assiste à la multiplication des commerces alimentaires de luxe dans les secteurs piétons, de type épicerie fine.

Il semble donc plus important de distinguer entre les commerces de type ancien et traditionnel, quotidien ou non, aux faibles chiffres d'affaires et capacités d'investissement d'une part et les commerces non hostiles aux méthodes de vente modernes, aux moyens financiers importants, de type quotidien ou non.

#### VERS UN NOUVEL EQUILIBRE DE L'APPAREIL COMMERCIAL

La vente d'un commerce n'est pas due seulement à des problèmes de fonctionnement, mais dans bien des cas à l'âge avancé des propriétaires et aux prix avantageux qui leur sont proposés. L'incitation à la forte plus-value est un élément non négligeable dans la décision de vente.

De plus, l'installation de nouveaux commerces utiles mais, à faible marge bénéficiaire en rue piétonne, par rachat de fonds, se révèle quasi impossible, vu le niveau très élevé des prix du marché. L'équilibre de l'appareil commercial ne peut donc être maintenu dans ces conditions.

A la rupture d'équilibre de l'appareil commercial succède un nouvel équilibre fréquentation-type de commerce. Le nouvel appareil commercial répond aux besoins d'une nouvelle clientèle plus exigeante et plus aisée mais dans laquelle la population résidente compte pour une très faible part.

Les rues piétonnes se métamorphosent en galeries commerciales de magasins de luxe mais ne peuvent offrir les services rendus par l'appareil commercial traditionnel de quartier : disparition des commerces alimentaires de proximité, de certains artisans, etc.

*"Les aménagements piétons ont accéléré la tendance au commerce de luxe, à la spécialisation et à la ségrégation commerciale"*  
(agence d'Urbanisme d'Aix-en-Provence)



AIX-EN PROVENCE: Rue Marius Reynaud

## LA NECESSITE DE MODERNISER SON COMMERCE

La modernisation touche l'ensemble du commerce. Ce phénomène est jugé comme une nécessité ou une obligation en rue piétonne par les commerçants soucieux de la concurrence exercée par leurs voisins, du prestige et de l'image de marque de leur commerce, dont la vitrine et l'aspect esthétique d'ensemble sont plus remarqués depuis la piétonnisation. De plus, selon l'avis des commerçants, chaque modernisation améliore sensiblement l'attractivité du commerce et par conséquent, ses ventes et son chiffre d'affaires, ce qui permet de récupérer assez aisément l'investissement.

## UNE VIE ASSOCIATIVE TRES LIEE A L'ACTIVITE COMMERCIALE

La piétonnisation peut susciter une nouvelle forme de rapports collectifs entre les commerçants : création d'associations de commerçants type loi 1901, participation à l'élaboration de manifestations publiques.

La vie associative des commerçants s'est développée à la faveur de la piétonnisation mais demeure souvent limitée aux seuls intérêts commerciaux et souvent sur un mode plus défensif et revendicatif que de participation à la gestion collective de la ville.

*Il n'y a que 2 solutions aux rues piétonnes, ou l'on investit dans la modernisation de son commerce ou on vend (comité d'animation de la grande rue à Grenoble).*

*Dans les rues piétonnes, les commerces actuels ont en majorité moins de 5 ans (Association des commerçants d'Aix-en-Provence)*



**AIX-EN-PROVENCE: Rue Boulegon - Rue Mignet**

## UNE EXTENSION DU SECTEUR COMMERCIAL

La piétonnisation des rues les plus attractives du centre-ville entraîne l'extension du secteur commercial par la création de nouveaux espaces commerciaux dans les artères adjacentes et secondaires et la création de nouvelles boutiques et bureaux à la place de logements ou de garages en rez-de-chaussée.

C'est le cas de la rue Papassaudi à Aix-en-Provence, rue adjacente à deux artères piétonnes dont presque tous les locaux en rez-de-chaussée, anciennes ruines ou logements initialement ont été transformés en commerces.

Cette extension se traduit quelquefois par la conquête du 1er étage par l'activité commerciale ou de service au détriment du logement et souvent par l'extension du commerce sur la rue : terrasses de café, étalages, marchand ambulant sous des formes temporaires (braderie) ou quasi permanentes.

Cette conséquence de la piétonnisation a un impact immédiat sur la fonction résidentielle.

## **LA FONCTION RESIDENTIELLE**

La piétonnisation ne produit pas toujours des effets sur le logement, elle contribue cependant souvent à accentuer certains phénomènes déjà amorçés sur l'habitat en centre-ville.

### UNE DIMINUTION DE LA FONCTION RESIDENTIELLE

Le calme apparent et le confort de l'espace piéton, la proximité des équipements et des espaces publics animés suscitent une fonction résidentielle pour une population qui accepte le manque d'accessibilité en voiture particulière.

Cette fonction est cependant fortement concurrencée, nous l'avons vu, par l'extension de l'appareil commercial.

### UNE TRANSFORMATION DU PARC DE LOGEMENTS

La disproportion entre l'offre et la demande en matière de logements, suite à une certaine revalorisation de l'image du centre, entraîne des effets de spéculation, particulièrement dans les rues piétonnes.

Cette spéculation facilite le morcellement des grands logements en petits appartements ou studios qui rentabilisent au maximum les surfaces habitables et correspondent au nouveau type de clientèle attirée par le centre et les zones piétonnes. La transformation des logements est le fait soit de professionnels (promoteurs, marchands de biens) soit d'investissements privés individuels.

Les propriétaires investissent dans la restauration de logements anciens soit pour réaliser rapidement des plus-values importantes soit dans l'optique d'un "placement pierre".

L'offre de logements ainsi restaurés tendrait à compenser partiellement la perte due au développement des commerces dans l'habitat.



*Un nouveau commerce installé dans l'entrée d'un immeuble de logements à Aix-en-Provence.*

**AIX-EN-PROVENCE : Rue Clémenceau**

#### UNE MODIFICATION DE LA POPULATION RESIDENTE

La spéculation sur le logement, sensible dans tout le centre, mais plus particulièrement dans le secteur piéton, s'avère très défavorable au maintien de la population originelle et d'une fonction résidentielle dynamique socialement diversifiée.

La ségrégation, traduite par le départ de la population d'origine, son remplacement progressif par de nouvelles catégories sociales, l'impossibilité pour les familles modestes de résider dans le centre, s'accroît simultanément à la spéculation immobilière.

Les rues piétonnes sont peu à peu réappropriées par un nouveau type de résidents, de catégorie sociale moyenne, souvent célibataires ou jeunes couples, sans ou avec un seul enfant. La fonction résidentielle dans les espaces piétons régresse quantitativement, mais s'affine socialement par une sélection des habitants dont la cause principale est la hausse des prix immobiliers et des loyers et la dimension des logements.

L'amélioration du cadre de vie incite les riverains à changer l'image de leur rue. D'où une ségrégation sociale, une radicalisation des attitudes. A Rodez, "l'algérianisation" des rues piétonnes, souvent évoquée, correspond moins à une réalité objective qu'à une image déformée exagérant le phénomène, plus perceptible en rue piétonne ; plus ou moins admise dans un secteur ancien de la ville, la résidence d'une population de travailleurs étrangers-algériens par exemple, même très nombreuse, sera jugée "inacceptable", "anormale" dans une rue piétonne, c'est-à-dire dans une rue perçue comme de qualité "supérieure".

"Conquête du 1er étage et extension des étalages sur la rue"



RODEZ

Les rues piétonnes ne sont jamais considérées, à l'image d'un véritable quartier, comme un lieu de vie pour les familles. Le phénomène résidentiel y est considéré comme secondaire, réservé à une population bien particulière. L'aspect de galerie marchande s'impose à la rue, au détriment de sa fonction résidentielle, mise au second plan.

"Il se produit un retour des classes moyennes dans le centre ... On passe d'une population étrangère ou française à une clientèle plus aisée de la petite bourgeoisie..."  
(un agent immobilier de Grenoble)

"Avant les secteurs bourgeois étaient les rues Manuel, David, le quartier Mazarin. Maintenant, il faut compter avec la zone piétonne, qui devient un argument de vente".  
(un agent immobilier d'Aix-en-Provence).



AIX-EN PROVENCE: Rue Méjanes

# LA VIE SOCIALE ET CULTURELLE

## LA RUE PIETONNE, LIEU D'ANIMATION PRIVILEGIE...

L'amélioration de la qualité et du confort des rues est l'un des effets incontestés de la piétonnisation. L'impression que le citoyen recouvre le cœur de sa ville retrouvée, libérée, est très fortement ressentie. Les aspects qualitatifs, visuels, esthétiques prennent une importance nouvelle et accrue. Ce confort et le renouveau du commerce font des rues piétonnes le lieu privilégié de la promenade, du lèche-vitrine, des rencontres et des échanges dans la rue. La fonction purement utilitaire de consommation ou de circulation s'enrichit et se complète par une fonction distractive et ludique.

L'augmentation de la fréquentation, une meilleure disponibilité du piéton ont engendré des phénomènes d'auto-animation. La rue piétonne est perçue comme un lieu favorable à certaines activités : animation, spectacle, danse, musique, théâtre. Ces pratiques culturelles peuvent être organisées ou spontanées mais gardent toujours un caractère de liberté par leur gratuité, l'absence ou la légèreté du support utilisé (décor, estrade, etc.) et le libre va et vient des spectateurs.



*Promenade et lèche-vitrine*

**AIX-EN-PROVENCE: Rue Clémenceau**

Les personnes âgées peuvent à nouveau se rencontrer, se promener dans le centre. Dans les rues piétonnes, elles n'ont plus peur d'être accidentées... Il n'y a plus d'angoisse pour les mères accompagnées de leurs enfants...

### ... MAIS PAS N'IMPORTE QUELLE ANIMATION

Certains commerçants jugent nécessaire de la contrôler dans sa forme et son évolution, afin qu'elle ne heurte pas les normes établies par la morale dominante. La forme d'appropriation "hippie", assimilée à une négligence vestimentaire, un manque d'hygiène et la position "assis par terre dans la rue" ainsi que le style "souk" sont refusés et repoussés.

### ... ET LIMITEE DANS LE TEMPS ET L'ESPACE

Cependant, en dehors des saisons estivales ou des périodes de festivités, l'animation reste très limitée.

Pendant les heures et les jours de fermeture commerciale, les rues piétonnes sont souvent désertées et révèlent une absence quasi totale de vie de quartier. La vie associative des habitants n'a pas bénéficié dans sa quotidienneté de véritables effets ou d'apports nouveaux quant à sa structure et ses contenus. Au contraire, la disparition des petits commerçants quotidiens, les logements en rez-de-chaussée et un certain affinage de la population résidente diminuent la participation de celle-ci à une vie sociale communautaire et propre au quartier.



LA ROCHELLE

*"La rue piétonne a donc suscité des faits culturels nouveaux, mais dont l'impact sur la vie des résidents demeure discutabile... Il ne faut pas se leurrer, on ne peut recréer le moyen-âge dans deux ou trois rues aménagées. Cela demeure faux et artificiel". (Maison de la Culture de la Rochelle).*

## L'INCIDENCE SUR LA VIE POLITIQUE LOCALE

La piétonnisation a engendré des réflexions critiques sur le phénomène lui-même, sur le développement de la ville et sur la gestion municipale. Elle a contribué à des prises de conscience et de position ; à un débat politique plus ou moins ouvert et explicite tant sur le plan national par l'élaboration d'une nouvelle doctrine et d'outils techniques plus diversifiés (rues mixtes, cheminements piétons, etc.) que sur le plan local.

A Aix-en-Provence, une certaine évolution des consciences et une volonté nouvelle de participation des différents acteurs à la gestion municipale, participation perçue comme un droit, s'est développée par la piétonnisation et a posteriori les associations de défense (défense des droits du piéton et commerçants des zones piétonnes) ont souvent des options opposées.

Tous les intervenants, élus, techniciens, commerçants, usagers sont amenés à se prononcer sur le bien fondé d'aménagements qui sont révélateurs et déterminants de la politique urbaine. La piétonnisation, par l'impact qu'elle exerce sur le centre a pour effet de radicaliser et de préciser les conceptions différentes de cette politique. Malgré les efforts de concertation, les interlocuteurs privilégiés des décideurs restent les commerçants, fortement motivés et structurés en associations de défense ou d'animation.



*les "saltimbanques"  
à Aix-en-Provence*

AIX · EN · PROVENCE

A Grenoble, la piétonnisation ne semble pas avoir contribué à un nouveau type de vie collective. Si cinq comités de rue regroupent actuellement les commerçants de rues piétonnes dans un but de défense et de promotion commerciale, aucune structure spécifique nouvelle ne représente les résidents locataires ou propriétaires des logements.



**AIX-EN-PROVENCE : Rue du Puits-Neuf**

*"Nous avons demandé que la rue du Puits-Neuf où habitent les travailleurs émigrés et les étudiants soit piétonne. Les riverains étaient d'accord, nous avons consulté les commerçants des rues piétonnes pour qu'ils nous appuient ; ils ont, au contraire, rejeté l'idée, car ils ne veulent pas que d'autres secteurs soient piétonnisés, de peur d'être concurrencés".*

*(Association des droits des piétons d'Aix-en-Provence).*



# CONCLUSION

## ZONES PIETONNES ET CENTRALITE

La piétonnisation d'une rue est à la fois un aboutissement et un moyen du mouvement général de la revalorisation des centres. Aussi est-il difficile de distinguer d'une manière rigoureuse les effets spécifiques de la piétonnisation de phénomènes inhérents à l'évolution générale des parties les plus centrales des villes. Des tendances peuvent être cependant estimées par comparaison ou déduction. Les zones piétonnes sont généralement situées dans l'hypercentre des villes, les secteurs les plus commerciaux, attractifs et valorisés de l'espace urbain. Ils drainent une population dont l'importance dépend essentiellement de la taille de la ville et de son aire de rayonnement. La fréquentation est due au travail, aux achats, aux services mais aussi à des aspirations de détente, de promenade, de rencontre et d'échanges sociaux. Ainsi, les fonctions symboliques, ludiques et relationnelles revêtent dans ces rues une importance tout aussi grande que la consommation de biens et services. De telles rues, porteuses d'une image attractive symbolisent l'urbanité et la centralité. Des phénomènes de spéculation foncière et immobilière, d'affinage commercial, de ségrégation sociale s'y développent. Ces phénomènes se produisent généralement dans les secteurs où se localisent les zones piétonnes. Bien souvent, les transformations sont déjà opérées ou en cours avant même la piétonnisation.

## UN EFFET ACCELERATEUR INDENIABLE

Il serait inexact de considérer la piétonnisation comme le processus producteur spécifique et exclusif de ces transformations : sans être souvent à l'origine de ces phénomènes généraux et propres au centre-ville, elle a pour effet d'accélérer leur rythme et leur ampleur dans l'espace et dans le temps. Les zones piétonnes sont donc productrices d'effets d'accélération et d'amplification de tendances inhérentes aux

centres. Elles ont pour conséquence une transformation plus rapide de la vie économique et sociale des secteurs aménagés et de leur environnement. Le marché foncier et immobilier, les activités commerciales et de service, la vie résidentielle et l'habitat, le cadre de vie, la vie culturelle et les pratiques sociales sont modifiés par de telles réalisations de façon plus ou moins sensible suivant la taille et le rôle économique de la ville concernée. Les effets produits ne sont pas toujours ceux attendus par les responsables politiques.

• UNE FORTE DEPENDANCE PAR RAPPORT AU CONTEXTE ECONOMIQUE ET SOCIAL

Chaque centre-ville ancien connaît, en dehors d'éventuels processus de piétonnisation, une évolution qui lui est propre. Cette dynamique du centre peut présenter des similitudes avec celle d'autres centres urbains. Pourtant chaque centre possède son propre devenir lié fondamentalement à l'évolution de l'ensemble de la ville et de son contexte économique et social.

*Les effets de la piétonnisation reflèteront dans leur caractère et leur ampleur l'identité du centre et du contexte urbain environnant : le contexte régional de l'agglomération, les traditions économiques et sociales, le caractère et le dynamisme de la population viendront moduler et orienter les effets de la piétonnisation. La taille de la ville, son caractère (industriel, rural, touristique, culturel, universitaire, etc.) sa position géographique sont autant de spécificités qui déterminent la dynamique propre à l'ensemble urbain.*

• LES DOMAINES POUR LESQUELS LES EFFETS SONT LES PLUS SENSIBLES

La piétonnisation accélère et renforce la croissance des prix, des plus-values et de la spéculation dans les secteurs aménagés car elle suscite une forte demande de locaux commerciaux notamment pour un certaine rareté de l'offre. La hausse des prix, en général, apparaît comme bien supérieure en zone piétonne par rapport à des secteurs comparables du centre ; la

piétonnisation contribuant à accentuer une valorisation et une plus-value d'une partie du centre ancien qui présentait souvent, au préalable, des potentialités attractives. Ces effets sont sensibles, non seulement dans les secteurs piétonnisés, mais également, par anticipation, dans ceux qui sont susceptibles de l'être.

La piétonnisation contribue à mettre en valeur le commerce des rues les plus attractives, elle crée souvent de nouveaux espaces commerciaux, dans les rues piétonnes ainsi que dans les rues adjacentes. Le volume des ventes et le chiffre d'affaires est sensiblement en augmentation, de l'ordre de 30 % en moyenne, selon l'estimation des organisations commerciales. La valeur des fonds de commerce ou des pas-de-porte et loyers commerciaux, subit une hausse très importante. De plus, la piétonnisation suscite dans certains cas une forte augmentation du nombre des transactions.

L'évolution de l'appareil commercial est très nette ; on assiste à un processus d'"affinage". La piétonnisation renforce la tendance au développement exclusif d'un commerce moderne souvent spécialisé dans l'équipement de la personne, l'alimentation de luxe ou la vente d'objets exceptionnels. Si le processus d'affinage existe préalablement à la piétonnisation, celle-ci l'amplifie de façon importante. Cet affinage peut avoir pour conséquence le risque de rupture de l'équilibre de l'appareil commercial.

Le commerce de style ancien, procurant des revenus modestes tend à disparaître au profit d'activités plus rentables destinées à une clientèle différente, généralement plus aisée.

Il est à noter que ce type d'évolution qui tend à faire disparaître les commerces quotidiens, va généralement à l'encontre du maintien de la fonction résidentielle dans les quartiers concernés.

Le calme et le confort de l'espace piéton pourraient susciter un développement de la fonction résidentielle. Cette extension est cependant concurrencée par l'accroissement des

surfaces commerciales, même dans les étages. Les rues piétonnes sont rarement considérées à l'image d'un véritable quartier, la fonction résidentielle y est considérée comme secondaire, souvent réservée à une population déterminée : certaines villes se sont engagées dans un processus de restauration de luxe avec morcellement des anciens appartements en studios à destination d'une clientèle aisée ou très spécifique : étudiants, artistes, usagers des transports collectifs. En faisant disparaître les derniers éléments ou formes spécifiques de la vie de quartier, *la piétonnisation tend à accroître la ségrégation dans l'habitat comme dans le commerce.*

Les rues piétonnes constituent le lieu privilégié de la promenade, du lèche-vitrine, des rencontres et des échanges. Elles sont perçues comme un facteur favorable à la vie et à l'attractivité du centre, et entraînent une fréquentation et une animation accrues, modifiant ainsi les attitudes et les comportements des usagers de la rue. Les aspects qualitatifs visuels et esthétiques prennent une importance accrue. La rue est perçue comme un lieu favorable à certaines activités d'animation du type spectacle, danse, théâtre, etc. Cependant, malgré ces effets, en dehors des saisons estivales ou des périodes de festivités, ce type d'activités y reste en général très limité. Par ailleurs, les manifestations qui s'y déroulent sont des *productions extérieures engendrées par d'autres acteurs que l'habitant de ces rues et pour d'autres utilisateurs.*

Ces réflexions montrent la nécessité de prendre en compte les interactions évidentes entre les différentes actions que peut mener une municipalité en tant que gestionnaire de la ville dans des domaines aussi divers que la maîtrise foncière, l'habitat, le commerce, la vie sociale. Elles montrent également la difficulté de trouver une solution unique, la zone piétonne, aux problèmes divers posés par l'amélioration du cadre de vie des habitants selon le contexte local voire l'impossibilité dans certains cas d'appliquer les mêmes solutions aux petites et aux grandes villes.

# **Les moyens d'intervention**



Parmi les effets mesurés certains peuvent être recherchés par les élus, d'autres peuvent au contraire apparaître comme contradictoires au regard des objectifs de la collectivité locale. Cette dernière situation peut dans certains cas remettre en question un projet de réalisation de zone piétonne. Il faut noter que dans cette dernière hypothèse, les objectifs initiaux auxquels répondait sans doute le projet (amélioration du cadre de vie, de la sécurité des piétons, etc.) ne sont pas atteints.

Ceci nous amène à rechercher les moyens dont dispose une collectivité pour freiner voire enrayer certains effets considérés par elle comme négatifs. Ceci correspondra la plupart du temps à une recherche de cohérence entre les différentes actions de la municipalité en matière d'aménagement urbain.

Dans les chapitres suivants les moyens disponibles sont présentés sous forme de fiche descriptive et regroupés selon les trois thèmes suivants :

- les outils de la planification ;
- les outils fonciers ;
- les moyens financiers.

Cette énumération de moyens ne peut être exhaustive. En effet, certaines municipalités souhaitant aller au-delà de la réglementation et du contrôle, optent pour une politique "interventionniste", comme par exemple, l'acquisition par elles-mêmes ou des intermédiaires comme la Chambre de Commerce et d'Industrie, des locaux à mettre en location.

Les moyens recensés par les fiches qui suivent nous semblent être les mieux adaptés aux problèmes posés par les effets décrits dans le chapitre précédent.

Il convient de signaler que l'énumération qui suit ne constitue en aucun cas une quelconque "méthodologie" d'intervention mais plutôt un recensement des différents outils disponibles qui doivent être appréciés au vu du contexte local et des objectifs poursuivis de telle sorte que, conjugués judicieusement, ils puissent atténuer voire supprimer des effets non désirés, notamment sur le plan social.

Notons enfin, l'importance de la localisation : secteur commercial, touristique ou résidentiel par exemple ; de la forme spatiale de l'aménagement : simple rue ou plateau piéton, espace refermé ou cheminement ; de la conception même de l'aménagement : choix du type de revêtement, mobilier urbain. A titre d'exemple l'existence ou non de bancs publics a une incidence non négligeable sur le type de fréquentation de l'espace piéton et donc sur les effets de l'aménagement. Ceci montre qu'avant d'intervenir pour atténuer certains effets considérés comme négatifs, il faut s'assurer du bien fondé au regard des objectifs de la collectivité du projet quant à sa localisation, son importance et sa forme géométrique, son aménagement, son coût de réalisation, etc.

### 3.1. LES OUTILS DE LA PLANIFICATION

Les principaux outils réglementaires, notamment de la planification, utilisables pour enrayer les effets non souhaités par une collectivité sont le plan d'occupation des sols à travers son règlement (coefficient d'occupation des sols et autres articles) et le choix et la nature des emplacements réservés :

- le C.O.S. lorsqu'il est fixé à un taux faible, constitue un élément modérateur sur le plan de la spéculation. En secteur piéton situé en centre-ville, le C.O.S. sera soit dissuasif par rapport à toute nouvelle opération immobilière, grâce à une valeur inférieure ou identique à l'utilisation du sol réelle, soit incitatif pour une opération dont il faudra alors maîtriser le contenu et la forme ;
- la recherche de spécificité des zones piétonnes exige que le règlement du P.O.S. applicable à la zone englobant le secteur piéton, soit extrêmement précis et spécialement adapté afin d'éviter toute opération contraire au caractère de l'aménagement. Par exemple : le règlement applicable à un secteur piéton peut être précis quant aux types d'occupation des rez-de-chaussées : activités ou logements ; quant aux conditions d'accès ; quant aux aspects extérieurs, notamment les enseignes lumineuses.
- la procédure des emplacements réservés peut être efficace : la nature de l'équipement prévue sur un éventuel emplacement réservé en zone piétonne peut avoir une influence non négligeable sur le type de fréquentation, l'image et l'usage du secteur piéton.

Exemple : le choix d'un emplacement réservé par un équipement social ou culturel très attractif peut maintenir une vie de quartier et une animation nocturne si cette dernière est souhaitée. Encore faut-il maîtriser l'implantation exacte de l'équipement et notamment vérifier que l'accès principal pour les piétons est sur la rue.

D'autres outils réglementaires, bien que moins directement utilisables car sans effets sur le contenu de l'opération peuvent être utilisés. Il s'agit du *permis de démolir* et du *permis de construire* :

- le refus d'accorder un permis de démolir dans un secteur peut induire et conforter une politique visant à maintenir le parc des logements mais aussi à éviter les transferts des populations résidentes, sous réserve d'une politique d'intervention en matière d'habitat ancien ;
- par son contenu, notamment par ses prescriptions d'ordre architectural, le permis de construire peut donner au secteur piéton un aspect et un style particulier. Il peut être le garant d'une certaine tradition locale ou régionale de la construction en zone densifiée. La demande de permis de construire n'est obligatoire que lorsqu'il y a démolition

et reconstruction ou modification importante de l'aspect extérieur, notamment les toitures, cas peut fréquent en centre-ville. Ceci limite sensiblement les possibilités d'utilisation de ce moyen d'intervention.

### 3.2. LES OUTILS FONCIERS

Les principaux outils fonciers applicables en secteurs piétons sont :

- la Zone d'Aménagement Différé
- la Zone d'Intervention Foncière
- l'expropriation
- l'acquisition amiable
- le Programme d'Action Foncière.

Certains d'entre eux, notamment le Programme d'Action Foncière, peuvent être également considérés comme des moyens financiers :

- la création d'une Zone d'Aménagement Différé, au sein même des secteurs urbanisés est demeurée exceptionnelle dans la mesure où l'outil Z.A.D. a été créé essentiellement à la périphérie des villes dans le cas de zones à urbaniser. Cependant, l'outil se révèle d'une bonne efficacité dans les centres-ville de communes ayant une volonté déterminée de connaître et maîtriser le marché foncier et immobilier afin d'éviter toute spéculation et éventuellement de se constituer un parc de logements en vue du maintien d'une fonction résidentielle en centre ;
- la Zone d'Intervention Foncière (Z.I.F) concerne très directement les zones piétonnes : son application de plein droit sur les zones urbaines des P.O.S. des communes de plus de 10 000 habitants facilite la connaissance du marché local et des prix et met souvent en évidence la nécessité d'intervention pour enrayer la spéculation foncière dans les secteurs piétons. Elle est cependant moins efficace que la Z.A.D. pour deux raisons essentielles : les biens en copropriétés, fréquents en centre-ville, ne sont pas concernés et le prix de référence en cas de préemption est celui du marché à la date de la préemption et non un an avant l'arrêté de création ;
- la procédure d'expropriation peut être utilisée pour favoriser la création d'espaces piétons dans les centres anciens à l'occasion d'opération de rénovation urbaine, de restructuration de quartiers, de réhabilitation ou résorption de l'habitat insalubre ;
- il est préférable cependant d'utiliser la procédure d'acquisition à l'amiable notamment dans les secteurs où les collectivités locales réalisent des espaces piétons contribuant ainsi d'une manière efficace à modérer le marché foncier et à aménager le cadre de vie d'un quartier ;

- le Programme d'Action Foncière (P.A.F.) est un instrument qui n'est pas destiné spécifiquement aux zones piétonnes mais celles-ci peuvent en bénéficier d'une manière assez large dans la mesure où les élus auront marqué leur volonté de définir des actions dans ces zones.

Certaines collectivités locales ont mis au point leur Programme d'Action Foncière pour réaliser une politique sociale du logement en réhabilitant, en restaurant, en gérant des immeubles en centre-ville et en y maintenant la population résidente. Cette politique a des conséquences évidentes sur la fréquentation des secteurs piétons et le maintien des commerces quotidiens.

### 3.3. LES MOYENS FINANCIERS

Les moyens financiers susceptibles d'être utilisés pour intervenir en secteurs piétons sont nombreux. Ne sont présentés ici que les plus importants :

- la taxe de compensation sur la transformation des logements
- la taxe locale d'équipement
- le périmètre sensible.
- L'institution de la taxe de compensation sur la transformation de logements en bureaux a un effet dissuasif très important ; les demandes de changement d'usage deviennent très rares. Elle ne joue donc pas l'effet inverse qui pourrait être une sélectivité par le fait que son montant est relativement élevé et pénalise donc toute transformation. Son applicabilité aux zones piétonnes est évidente puisque l'institution de cette taxe permet d'enrayer partiellement l'un des effets les plus importants : le développement abusif du commerce au détriment de l'habitat.
- De par les règles budgétaires des collectivités locales notamment celle de l'unicité du budget, les produits de la taxe locale d'équipement servent en outre à réaliser des aménagements dans les centres-villes, en liaison éventuelle avec les aménagements en faveur des piétons.
- Dans les secteurs piétons la procédure du périmètre sensible peut permettre la création d'espaces verts publics par un financement ne venant pas directement de la collectivité locale.

### 3.4. CONCLUSIONS

Le tableau page suivante indique le degré d'efficacité des outils mentionnés au regard des effets énoncés préalablement.

La lecture de ce tableau montre l'inefficacité des moyens décrits pour lutter contre un affinage commercial.

EFFETS CONSTATES EN Z.P OUTILS	SPECULATION FONCIERE ET IMMOBILIERE	AFFINAGE COMMERCIAL	DEVELOPEMENT DES COMMERCES PAR RAPPORT AUX HABITATIONS	AUGMENTATION RAPIDE DES FONDS DE COMMERCES, DES LOYERS, DES PAS DE PORTE COMM	AUGMENTATION RAPIDE DES LOYERS DES LOG <sup>ts</sup> AUGMENTATION DES VAL <sup>rs</sup> VENALES	MODIFICATION DE LA POPULATION RESIDENTIELLE	FREQUENTATION QUANTITATIVE ACCRUE	AMELIORATION ET RESTAURATION ACCROI <sup>t</sup> DU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS	RESTRUCTURATION RENOVATION DU CENTRE AMELIORATION DU CADRE DE VIE
P.O.S. C.O.S	●				○				●
P.O.S REGLEMENT	●		●	●	●	○	●		●
P O S EMPLAC <sup>t</sup> RESERVE	●					○			●
PERMIS DE DEMOLIR	●		●			●	●		●
PERMIS DE CONSTRUIRE			●			●	●	○	●
Z.A.D	●		●	●	●	●	○	○	○
Z.I.F	●		●	○	●	●	○	●	●
D.U.P RESERVES FONCIERES	●		○				●	○	●
EXPROPRIATION	●		○	○	○	●	○	●	●
ACQUISITION AMIABLE	●		●	○	○	●	●	●	●
CESSIONS GRATUITES	○						●		●
ECHANGES COMPENSES	○						○		●
P.A.F	●		●	○	●	●	●	○	●
T.L.E	○						●		●
P.L.D	●						○		●
PERIMETRE SENSIBLE	○						○		●
TAXE DE COMPENSATION POUR TRANSFORMATION	○		●		○	●	○		●



Sans objet



Peu efficace



Efficace



Très efficace



En effet, ils n'interviennent qu'indirectement sur les activités par le biais des taxes ou à l'occasion d'actes administratifs tels que les permis de construire ou de démolir. C'est pourquoi certaines municipalités décident d'intervenir directement en achetant des locaux et en les louant ; cette solution permet à la collectivité de choisir le type d'activité qu'elle souhaite, comme par exemple une alimentation.

Sur le plan foncier, la lecture du tableau montre l'utilité d'outils tels que la Zone d'Aménagement Différé ou la Zone d'Intervention Foncière.

Un moyen d'intervention important n'a pas fait l'objet d'une présentation sous forme de fiche jointe en annexe. Il s'agit de la taxe pour création de parkings perçue par certaines municipalités lorsqu'un candidat constructeur ne réalise pas lui-même le nombre de places de stationnement nécessaires à son opération. Le produit de cette taxe peut être utilisé soit pour réaliser des parkings publics à usage des résidents ou non, soit pour améliorer le service des transports collectifs.

Les mesures présentées ici sont volontairement à caractère juridique ou financier. Il faut rappeler que ces mesures seront d'autant plus nécessaires que le projet de zone piétonne n'aura pas été conçu conformément aux objectifs recherchés.

L'ensemble des moyens disponibles doivent être utilisés au service d'une stratégie urbaine préalablement définie par la collectivité dans le cadre d'études plus larges ; plan d'occupation des sols, plan de circulation, plan de référence, étude de restructuration des transports collectifs.



**Annexes:**  
**Fiches techniques**  
**des moyens d'intervention**

1950-1951

1952-1953

1954-1955

## TITRE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS -  
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

## REFERENCES

(Législatives, réglementaires, etc)  
L 123 - 1 à 12 du code de l'urbanisme  
R 123 - 1 à R 123 - 36

## OBJECTIFS

Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine le droit de construire attaché à une parcelle est l'élément essentiel de la densification de l'urbanisation.

## MODALITES

- définition : rapport de la surface développée hors oeuvre à la superficie du terrain ;
- un C.O.S. est déterminé pour chaque secteur en fonction des impératifs et des volontés d'ordre urbanistique (image de la cité, dimension des réseaux, etc.)

Pour une même zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

En outre, moyennant le versement d'une taxe, il peut être prévu un dépassement du C.O.S., créant ainsi une surdensité.



## TITRE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : LE REGLEMENT (autres articles)

## REFERENCES

(Législatives, réglementaires, etc).  
L 123 - 1 à 12  
R 123 - 1 à 36

## OBJECTIFS

Le règlement d'un P.O.S s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol en faisant l'objet de réglementations particulières et notamment celles qui font l'objet d'un contrôle de l'administration.

Il s'analyse suivant trois grands chapitres qui sont :

- 1° nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ;
- 2° conditions de l'occupation du sol ;
- 3° possibilités maximales d'occupation du sol.

## MODALITES

Les 15 articles du règlement peuvent être d'une précision très grande dans la mesure où tout est mentionnable tant en ce qui concerne les types d'occupation, l'accès, la desserte des réseaux, la caractéristique des terrains, l'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux autres constructions, l'emprise au sol, la hauteur des constructions, les aspects extérieurs, les espaces libres et plantations, les possibilités d'occupation et le dépassement des C.O.S.



## TITRE

LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : LES EMPLACEMENTS  
RESERVES

## REFERENCES

(Législatives, réglementaires, etc)  
Circulaire 73 126 du 19 juin 1973  
L 123 - 9  
L 123 - 1 à 36

## OBJECTIFS

Les emplacements réservés ont pour but d'empêcher un changement dans l'occupation du sol qui rendrait plus difficile la libération du terrain pour y réaliser les voies, les ouvrages publics, les installations d'intérêt général et pour les espaces verts.

## MODALITES

Les emplacements réservés d'un P.O.S publié ou d'un plan d'urbanisme approuvé ont pour effet de :

- préciser la destination des terrains ;
- interdire la construction ;
- créer un droit de délaissement (mise en demeure d'acquiescer dans les 3 ans) ;
- créer un droit de préemption au profit du bénéficiaire de la réserve avec obligation de déclarer son intention d'aliéner (D.I.A.) pour le propriétaire ;
- permettre la cession gratuite de terrains en autorisant le propriétaire à reporter sur la partie restante un droit de construire ;
- si le P.O.S. est approuvé, faculté d'exproprier si nécessaire (ord. 8 997 du 23 octobre 1958 article 3) dans le délai de 10 ans.



TITRE : PERMIS DE DEMOLIR

REFERENCES : (Législatives, réglementaires, etc)  
L 430 - 1 à L 430 - 9  
R 430 - 1 à R 430 - 27.  
A 430 - 1 à A 430 - 4 du code de l'urbanisme

OBJECTIFS : La surveillance exercée par le biais du permis de démolir a pour objectif d'une part de protéger, notamment dans le centre des villes, le parc des locaux d'habitation, d'autre part de contribuer à mieux répartir géographiquement l'habitat par rapport aux emplois.

MODALITES : Le permis de démolir délivré au nom de l'Etat, s'impose tant aux personnes privées qu'aux personnes publiques, dans les secteurs sauvegardés, périmètres de restauration immobilière, zone d'environnement protégé, immeubles inscrits sur l'inventaire des monuments historiques, zone de protection des monuments naturels et des sites, etc.



TITRE

:

PERMIS DE CONSTRUIRE

REFERENCES

:

(Législatives, réglementaires, etc)

L 421 - 1 à 9

R 421 - 1 à 58

R 422 - 1 à 5

L 422 - 1 du code de l'urbanisme

OBJECTIFS

:

Le permis de construire est passé du stade de la mesure de police à l'instrument d'une politique d'urbanisme et à un instrument fiscal. Il constitue un document administratif opposable au tiers susceptible d'entraîner des sanctions pénales en cas d'absence ou de non respect.

MODALITES

:

Le permis de construire est délivré par le maire en tant qu'agent de l'Etat, exceptionnellement délivré par le préfet du département.

Sa délivrance ou sa non délivrance permet à la puissance publique de respecter les plans d'urbanisme publiés ou approuvés et les prescriptions d'ordre architectural, de protection des sites et paysages, urbanistique, esthétique, etc., décrites dans le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U).



## TITRE

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE (Z.A.D.)

## REFERENCES :

(Législatives, réglementaires, etc)  
L 212 - 1 à 11  
R 212 - 1 à 16 du code de l'urbanisme

## OBJECTIFS :

La Z.A.D. permet à la collectivité locale d'acquérir par préemption, des terrains pour des opérations d'intérêt public. Elle permet d'empêcher une augmentation anormale du prix des terrains, due notamment aux efforts d'équipement de la collectivité locale, en "gelant" les valeurs foncières.

## MODALITES :

Créée par arrêté préfectoral pour une durée de 14 ans, après proposition de la collectivité locale, elle :

- 1° oblige les propriétaires désireux d'aliéner à titre onéreux un immeuble bâti ou non de faire une déclaration d'intention d'aliéner (saisie d'information) ;
- 2° permet à la collectivité locale de préempter les biens mis à la vente au prix fixé par un accord amiable ou selon les règles de l'expropriation (valeur du bien fixée en fonction de son usage un an avant la publication de l'arrêté de Z.A.D.) ;
- 3° donne la possibilité, un an après la publication de l'arrêté de Z.A.D. de mettre la collectivité locale en demeure d'acquérir. Si la collectivité locale refuse d'acquérir l'extinction du droit de préemption est de fait.



## TITRE

ZONE D'INTERVENTION FONCIERE (Z.I.F.)

## REFERENCES :

(Législatives, réglementaires, etc.)  
 Loi du 31 décembre 1975  
 L 211 - 1 à 4  
 R 211 - 1 à 11 du code de l'urbanisme

## OBJECTIFS :

La Z.I.F. permet à la collectivité locale d'acquérir des terrains par préemption pour des opérations d'intérêt public tout en étant informée des prix pratiqués. Elle a pour objectif de provoquer par le choix de certains achats, un effet d'entraînement pour améliorer l'urbanisme.

## MODALITES :

Créée de plein droit sur les zones urbaines du P.O.S., des communes de 10 000 habitants, elle est de durée illimitée. Le conseil municipal peut cependant la limiter ou la supprimer.

La procédure Z.I.F. :

- oblige les propriétaires désireux d'aliéner à titre onéreux un immeuble bâti ou non de faire une déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) ;
- permet à la collectivité locale de préempter les biens mis à la vente aux prix du marché après estimation des domaines par accord amiable ou comme en matière d'expropriation par le juge. C'est là une des différences importantes avec la Zone d'Aménagement Différée dans la mesure où le prix de référence est celui du marché et non celui fixé en fonction de son usage ou avant la création de la Z.I.F.



TITRE : EXPROPRIATION

REFERENCES : (Législatives, réglementaires, etc.)  
n° 58 997 du 23 octobre 1958  
Nouveau code de l'expropriation :  
(Décret n° 77 393 du 28 mars 1977)

OBJECTIFS : Permettre à la puissance publique de s'approprier les propriétés privées pour une cause d'utilité publique à condition que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne soient pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. L'expropriation utilisée initialement essentiellement à des fins de voirie est de plus en plus utilisée pour réaliser des opérations d'aménagement.

MODALITES : Procédure assez complexe scindée en deux phases :

- la phase administrative qui comporte l'enquête d'utilité publique, la déclaration d'utilité publique, l'enquête parcellaire, l'arrêté de cessibilité ;
- la phase judiciaire qui comprend l'ordonnance d'expropriation portant transfert de propriété et la fixation de l'indemnité due au propriétaire dépossédé.

Dans certains cas la fixation de l'indemnité intervient avant la déclaration d'utilité publique (cas de l'expropriation conditionnelle).

L'expropriation peut être utilisée :

- pour réaliser des ouvrages publics ;
- pour réaliser les objectifs des plans d'urbanisme ;
- pour faciliter la rénovation urbaine ;
- pour permettre la constitution de réserves foncières.



TITRE : ACQUISITIONS AMIABLES

REFERENCES : (Législatives, réglementaires, etc)  
- mutations (droit privé)

OBJECTIFS : Saisir les opportunités du marché foncier qui correspondent à une stratégie de la collectivité locale.

MODALITES : Les acquisitions amiables n'exigent pas de procédure particulière.

La collectivité locale agissant de manière identique aux personnes privées.

Cependant, le service des domaines doit donner son accord pour les transactions dépassant un certain plafond (actuellement 100 000 F).



TITRE : PROGRAMME D'ACTION FONCIERE

REFERENCES : (Législatives, réglementaires, etc)  
Circulaire du 5 octobre 1975

OBJECTIFS : Par le programme d'action foncière l'Etat incite les collectivités locales à mener une politique foncière dépassant largement le cadre des actions d'opportunité. Pour cela, celui-ci s'est engagé à signer un contrat de 3 à 5 ans qui procure aux collectivités locales un ensemble de moyens financiers programmés dans le cadre de moyens juridiques classiques : emplacements réservés, Zone d'Aménagement Différé, etc.

MODALITES : Elus municipaux et représentants de l'Etat mettent sur pied avec l'aide des techniciens un programme d'actions prioritaires à moyen terme qui fait l'objet d'un accord des deux parties. L'Etat s'engage généralement à faire obtenir un financement de 30 % environ des dépenses et la collectivité locale s'engage à réaliser ces actions.

Sur le plan juridique ces contrats ne présentent pas un fondement solide et soulèveraient de grandes difficultés en cas de non respect par l'une des parties de ses engagements.



**TITRE** : TAXE DE COMPENSATION SUR LA TRANSFORMATION DES LOGEMENTS

**REFERENCES** : (Législatives, réglementaires, etc.)  
Circulaire 72 158 du 3 octobre 1972  
340, 340-1, 340-2 et 341 du C.U.H.

**OBJECTIFS** : Parallèlement à la demande préalable du permis de démolir et à son obtention cette taxe de compensation est instituée sur les grands centres urbains où se manifeste une forte tension du logement.

**MODALITES** : Les préfets doivent apprécier la situation quant à la disposition de surfaces de logements au profit d'autres activités.

Outre le caractère exceptionnel des autorisations de construire, celles-ci seront assorties d'une compensation de 600 Francs par m<sup>2</sup> de surface modifiée.

Les professions libérales, les associations reconnues d'utilité publique et les services de l'Etat ne peuvent être assujétis à cette taxe de compensation.



TITRE : TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

REFERENCES : (Législatives, réglementaires, etc)  
Article 62 à 78 du C.U.H.  
Loi d'orientation foncière 1967  
Circulaire 71 99 du 2 septembre 1971

OBJECTIFS : Destinée à harmoniser les participations des candidats constructeurs, son produit a pour objet de participer à la réalisation des équipements publics nécessaires à un développement urbain.

MODALITES : La Taxe Locale d'Equipement instituée de plein droit dans les communes de plus de 10 000 habitants sauf renonciation des conseils municipaux pour 3 ans ou par délibération du conseil municipal pour les autres communes a :

- pour assiette, la surface de plancher développé hors oeuvre pondéré par catégorie d'immeuble selon une valeur fixée par décret en conseil d'Etat ;
- pour taux, 1 à 3 % (5 % sur autorisation préfectorale) du montant des travaux.

La Taxe Locale d'Equipement est exigée par tiers pendant 3 ans.



TITRE

: PERIMETRES SENSIBLES

REFERENCES

: (Législatives, réglementaires, etc.)

L 142 - 1 à 5

R 142 - 1 à 5 du code de l'urbanisme

OBJECTIFS

: Périmètres à l'intérieur desquels un département peut prendre des mesures particulières de protection dans les villes et les campagnes. Les objectifs de ces périmètres sont l'exercice du droit de préemption, la perception d'une taxe et l'acquisition et l'aménagement d'espaces verts.

MODALITES

: La délimitation du périmètre sensible ainsi que celle du droit de préemption, varie selon les sites à protéger. Elle est fixée par un arrêté du Ministre de l'Environnement et du Cadre de Vie après avis du Conseil Général et consultation des conseils municipaux intéressés.



B I B L I O G R A P H I E

1. JOHN G. GRAY  
"Pedestrianised streets en Europe"  
International Federation of Pedestrians - Bulletin n° 5  
Novembre 1965 - pages 18-21.
  
2. L'AUTOMOBILE DANS LA VILLE : Traduction du raport Buchanan -  
Paris - Imprimerie Nationale 1965 - 224 pages.
  
3. VICTOR GRUEN  
"The Heart of our cities" - The urban crisis : disgnostic and cure"  
Simon et Schuster New York 1966 - 363 pages.
  
4. "LES RUES RESERVEES AUX PIETONS DANS LES CENTRES VILLES"  
Congrès de Barcelone 1966 - Rapport général par J. ELKOUBY
  
5. K. LYNCH  
"The image of the city"  
Cambridge - Massachusettes - The MIT Press - 1964
  
6. INSTITUT DE RECHERCHE DES TRANSPORTS (I.R.T.)  
"Rues réservées aux piétons dans quatre villes"  
Dusseldorf - Essen - Cologne - Copenhague - 1970 -  
23 pages.
  
7. INSTITUT DE RECHERCHE DES TRANSPORTS (I.R.T.)  
Zonés piétonnières en centre ville - Quatre expériences françaises :  
ROUEN - GRENOBLE - AVIGNON - CHERBOURG - Septembre 1971 - 86 pages.
  
8. CENTRE DE SOCIOLOGIE URBAINE PARIS  
I. MADESCLAIRE - 1971  
Les zonés piétonnières dans les centres villes : deux monographies  
COLOGNE et AVIGNON - 154 pages.
  
9. J. OHLUND  
"Les rues piétonnes en SUEDE"  
Tiré à part dans "les zones piétonnières dans les centres villes"  
de Isabelle MADESCALIRE - 26 pages.
  
10. VICTOR GRUEN INTERNATIONAL (WEIN)  
"Liste des villes étrangères dans lesquelles se sont instituées des  
zones piétonnières dignes de ce nom" (fiches descriptives) Victor GRUEN  
international, juin 1971 - 35 pages.

11. BOYER  
"Armature piétonnière et paysage urbain"  
M.E. GER. 1973 - 78 pages.
12. O.C.D.E.  
"Les rues piétonnes"  
PARIS 1974 - 170 pages.
13. 1. C.E.T.U.R.  
101 voies urbaines  
BAGNEUX CETUR 1978
- 13.2. DYNAMIQUE URBAINE  
"Piétons et espaces piétons"  
PARIS - 1973, DGRST - 132 pages.
14. TAUVEL M.  
Les villes piétonnes françaises  
CECOD - PARIS 1976 - 124 pages  
mise à jour 1977 - 184 pages  
mise à jour 1978 - 74 pages
15. CAUSSIN Ch.  
"Les commerçants des villes piétonnes"  
CECOD PARIS 1977 - 152 pages + 26 annexes.
16. DAFU, DATAR, GOVM  
Vingt villes à pied  
M.E. Mars 1976 - 34 pages.
17. C.E.T.U.R.  
"Rues à circulation restreinte, rues à priorité piétonne"  
M.E.C.V. Juin 1978 - 54 pages.
18. S.E.T.R.A.  
Les aménagements en faveur des piétons  
M.E. PARIS 1979 - 72 pages.
19. AUGUYARD J.F.  
"Pas à pas, essai sur le cheminement quotidien en milieu urbain"  
Seuil PARIS 1979 - 185 pages.
20. MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE  
S.T.U.  
Espaces collectifs : rues et places  
PARIS Janvier 1980 - 37 pages.
21. CETE de LYON (pour le C.E.T.U.R.)  
Impact des investissements transport sur l'évolution des centre-villes  
Chalons/Saone, Besançon - 1978 -  
non diffusé.
22. CETE de LYON (pour le C.E.T.U.R.)  
Effets induits des rues piétonnes : cas de Valence décembre 1979 -  
non diffusé.

Publications des Services sur le thème  
des Réalisations en faveur des Piétons

	Politique	Conception	Réalisation	Gestion	
Réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Circulaires du 16 avril 1971 et du 15 mars 1972 sur les plans de circulation Ministère de l'Équipement et de l'Intérieur</li> <li>- Circulaire Équipement-Intérieur - Transports n° 73169 du 25 septembre 1973 (Niveau III)</li> <li>- Note d'orientation Ministérielle, 29 décembre 1972</li> <li>- Circulaire interministérielle n° 77-34 3 mars 1977 relative au FAU. J.O. du 10 mars 1977 Équipement</li> <li>- Décret n° 79-886, 12 octobre 1979 modifiant certaines dispositions du Code de la Route</li> </ul>			<p>ZIF Circulaire n° 76-91 du 15 juillet 1976</p> <p>ZAD Circulaire ministérielle n° 75-156 du 5 octobre 1975</p>	
Recommandations		Aménagements en faveur des piétons, CETUR, 70 p. 1976		Guide technique des ZIF	
		Équipement et Exploitation des voies urbaines, guide technique DAFU, DTT, DGCL, DRCR, 224 p. , 1977		Guide technique des ZAD	
		"En rue libre" (cours urbaines, rues à priorité piétonne), CETUR 107 p. 1980			
		<p>Rues et Places piétonnes dans les quartiers traditionnels - CETUR-STU 1980</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Guide et dossiers-exemples (CETUR)</li> <li>- Plastique et technique des sols et mobilier urbain (STU)</li> </ul>			
		Guide pratique des V.R.D., STU			

	Politique	Conception	Réalisation	Gestion
Présentation de cas concrets		Rues piétonnières Orientations bibliographiques, DAFU, 9 p. 1972 reprise et compléments dans le BULLDOC n° 43, actualisation mai 1979		
		"101 voies urbaines", SETRA, 131 p. 1975		
		"Vingt villes à pied", DAFU, DATAR, GOVM, 40 p. , mars 1976.		
		"Desserte des zones piétonnes par autobus", IRT, 1976		
		"Les livraisons dans le centre des villes" CETUR 92 p. , 1980		
		"Espaces collectifs : statuts et règles d'usage" DUP-STU, 59 p. 1980		
Sensibilisation et formation		"Armature piétonnière et paysage urbain", DAFU, 81 p. 1973		
		"Rues à circulation restreinte - rues à priorité piétonne", note de sensibilisation, CETUR, 53 p. 1978		
		"Le financement des actions d'aménagement dans les centres et quartiers existants STU 75 p. 1979		
		"Espaces collectifs : Rues et places, STU, 37 p. 1980		
Recherche		"Impact d'investissements transport sur l'évolution des centre-villes : Chalons/Saone, Besançon" (non diffusé)		
		"Effets induits des rues piétonnes : cas de Valence" décembre 1979, 130 p. (non diffusé)		



Documents réalisés



Documents à venir

Ce document est propriété de l'Administration.  
Il ne pourra être utilisé ou reproduit  
même partiellement sans l'autorisation  
du C.E.T.U.R et du S.T.U.

N° I.S.B.N 2.11.08.32.800.

