École polytechnique de l'Université de Tours

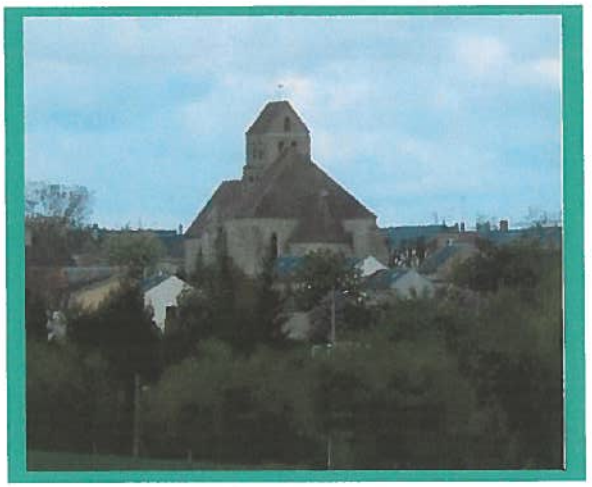
Département Aménagement

Région Centre

PITHIVIERS LE VIEIL :

Réalisation d'une opération « CŒUR DE VILLAGE »

Amélioration du dynamisme socio-économique local



BOURGEOIS Marc
Magistère 1e année
Promotion 2003-2004
Projet individuel 2004

POLYTECH'TOURS-Département Aménagement-CESA
Université François Rabelais de Tours, Avenue Monge ,Parc Grandmont 37200 Tours
Tél : 02-47-36-70-58 ; Fax :02-47-36-70-64
Site Internet : http://www.polytech'tours/univ-tours.fr

PITHIVIERS LE VIEIL :

Réalisation d'une opération « CŒUR DE VILLAGE »

Amélioration du dynamisme socio-économique local
Développement des opérations « Cœur de Village » et ORAC

BOURGEOIS Marc
Magistère 1e année
Promotion : 2003-2004
Projet individuel 2004

Tuteur : Mr MARTOUZET, directeur des études

Pithiviers le vieil : Réalisation d'une opération « CŒUR DE VILLAGE »
BOURGEOIS MARC
Magistère 1e année
PROMOTION 2003-2004
Projet individuel 2004

Erratum

Page 14, II 1) : « … névralgiques du Nord-Loiret »
Page 15, 4e § : « …±0,3%... »
Page 18, 2e § : « En effet, il y a à peine… »
Page 25, 4e § : « …l'Architecte des Bâtiments… »
Page 28, 2e § : « Une partie des logements est réservée… »
Page 28, 3e § : « …la commune a vu arriver… »
Page 42, 3e § : « …des artisans des petites et moyennes… »
Page 44, 4e § : « …l'Architecte des Bâtiments de France… »
Page 55, 6e § : « …Cœur de Village…»
Page 57, 3e § : « …des maisons de village qui étaient… »
Page 61, 5e § : « …Cœur de Village… »
Page 64, 1er§ : « Ce simple système… »
Page 64, IV 2) : « Embellissement de la place de l'église »
Page 66, 1er § : « …se montre évidente… »
Page 66, 2e § : « … afin de ne pas perdre de temps… »
Page 77, IV 2) : « Embellissement de la place de l'église »

SOMMAIRE

Remerciements 3

Avant-propos 4

Introduction 5

Première Partie : 6
Présentation de la commune de Pithiviers le vieil :
son environnement, ses habitants, sa vie socio-économique,
diagnostic d'une commune rurale en pleine mutation

Deuxième partie : 41
Les enjeux de la politique d'aménagements des opérations
« Cœur de Village » pour une commune rurale

Troisième Partie : 56
La réalisation du projet dans l'opération « Cœur de Village » :
Les commerces, les logements sociaux, les espaces publics

Conclusion 72

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier chaleureusement toutes les personnes qui m'ont accordé leur soutien et un peu de leur temps :

Mr PICARD, maire de Pithiviers le vieil et son conseil

Mme DEFOY, secrétaire de mairie

Mme BEAUVALLET, Melle BELLEC, adjointes à la secrétaire de mairie

Mr CHARBONNIER, ancien instituteur et investigateur des fouilles archéologiques

Mr LIGORET, directeur de la malterie du groupe Soufflet

les commerçants de Pithiviers le vieil

AVANT-PROPOS

Pithiviers le vieil est un petit village du Loiret qui possède des atouts de qualité de vie intéressants. Etant à la fois proche de Pithiviers, et éloigné de tous les problèmes engendrés par une plus grande agglomération, c'est un lieu de vie agréable. En raison de l'importance de son passé historique, les habitants se retrouvent autour de cette histoire commune même s'ils viennent d'horizons divers et l'identité, l'appartenance à ce village s'en trouvent renforcées.

Habitant un hameau de Pithiviers le vieil, le choix de travailler sur un projet d'aménagement s'est porté naturellement sur cette commune. Elle possède toutes les caractéristiques pour développer ce type de projet. La mairie et ouverte à toutes propositions pouvant accroître le bien-être de ses concitoyens. Le développement d'une opération « Cœur de Village », au sein de ce bourg, est l'un des moyens d'aménagement les plus pertinents que la région Centre puisse mettre à disposition des aménageurs.

INTRODUCTION

La France possède de nombreuses communes qui connaissent un véritable problème dans leur développement socio-économique. Elles sont situées pour la majorité dans les régions dites à dominance agricole. Elles peinent à maintenir des commerces de proximité et voient leur population décroître lentement, ce qui fait rentrer la commune dans un cercle vicieux où il est difficile d'en sortir. Le constat est accablant même si la tendance semble s'inverser depuis une décennie. Il reste toutefois des interrogations dont les communes ne possèdent pas les réponses. Cependant, l'avenir du développement local est généralement le combat prioritaire de la politique communale. Ces communes tentent ainsi de redynamiser leur territoire avec le concours des pouvoirs publics nationaux.

L'Etat par le biais des régions aide ces communes dans leur développement en leur proposant des opérations d'aménagement concrètes. Celles-ci sont efficaces et proposent des solutions adaptables pour des communes ayant une faible population et donc de faibles moyens économiques. Par des actions simples et réalistes, ces opérations d'aménagement amène la commune à se tourner vers le futur et à donner un nouvel élan au dynamisme local.

La région Centre est l'investigatrice de certaines opérations d'aménagement. Elle propose à ses communes des moyens de lutter efficacement contre la raréfaction des commerces de proximité et de l'aspect social dans les bourgs ruraux. L'opération « Cœur de Village » est une des alternatives présentées, au développement de logements sociaux au sein d'un centre bourg, et à l'amélioration du cadre de vie dans le village. D'autres opérations telles que l'Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (ORAC) tendent, quant à elles, à développer le commerce local en promouvant l'activité économique et son savoir-faire.

La commune de Pithiviers le vieil, dans le département du Loiret, détient déjà une structure socio-économique conséquente mais la politique communale de ce bourg souhaite accroître et étendre son attractivité à sa région. De nombreux travaux d'aménagement sont à réaliser pour obtenir ce résultat ; mais cette commune est volontaire et dispose d'arguments non négligeables, qui avec le secours d'opérations lancées par la région Centre aideront Pithiviers le vieil à connaître un renouveau du dynamisme socio-économique local important.

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE PITHIVIERS LE VIEIL :

Son environnement,
Ses habitants,
Sa vie socio-économique,
Diagnostic d'une commune rurale en pleine mutation

Le Loiret possède de nombreux villages ruraux. Certains ayant des potentialités naturelles, sociales et économiques ont un poids évident au sein du département. Pithiviers le vieil en fait partie mais possède d'autres caractéristiques qui contribuent à décrire la commune comme étant en pleine mutation. De nombreux changements s'opèrent dans ce bourg, qui auront une incidence certaine sur l'avenir.

I.Présentation de la commune de Pithiviers le vieil

1) Le milieu naturel

a) La position géographique

La commune de Pithiviers le vieil se situe dans le Nord du département du Loiret à environ 40 km de la ville d'Orléans qui est la préfecture de la région Centre. La commune est à la limite de la Beauce et du Gâtinais ; elle possède un riche patrimoine historique. Elle est l'une des plus grandes communes avec une superficie totale de 3258 ha. Celle-ci est bien supérieure à celle de Pithiviers (690 ha) puisque Pithiviers le vieil est associée avec la commune de Bouzonville en Beauce se situant au Nord du canton de Pithiviers.

1 : Position géographique de Pithiviers le vieil dans le Loiret

b) La topographie

Le territoire communal peut être classé en deux secteurs très différents qui sont d'une part le plateau calcaire de Haute Beauce, d'autre part la vallée de l'Oeuf (l'Essonne) et une vallée affluente en provenance de Montvilliers. Les seules zones présentant des pentes sensibles sont les versants de ces vallées dont le caractère boisé contraste avec le plateau très dénudé à l'exception du Bois de Bel-Ebat.

On remarquera que certaines des agglomérations se sont développées à proximité de la vallée de l'Oeuf (Bourg de Pithiviers-le Vieil et le Boulay) mais non au fond de celle-ci où l'espace est limité mais que d'autres agglomérations : Fresnay les chaumes, Gourvilliers, Ormes, Bouzonville en Beauce et Chêne sont indépendantes de cette vallée. L'altitude du plateau est comprise entre +117,50 et +125m, celle du fond de la vallée est voisine de +100m. Le relief beauceron ne dépasse pas les 150 m d'altitude et le point culminant de la commune est de 126m.

L'alternance des paysages de vallées et des plaines cultivées présentes sur la commune offre un cadre de vie diversifié et attrayant.

c) L'hydrographie

Le seul cours d'eau notable est l'Oeuf qui draine un bassin-versant assez important couvrant une partie de la forêt d'Orléans. Le débit maximum absolu constaté s'est élevé à 2,11 m^3/s en juin 1973. L'objectif de qualité de l'Oeuf, rivière de 2ème catégorie piscicole, a été fixé à 1 B par la Charte Départementale d'Objectifs de qualité des cours d'eau. La rivière peut être ainsi considérée comme paisible et permet une vue de qualité au fond de sa vallée. Les zones la bordant sont non-constructibles car en pente.
C'est à partir de Pithiviers le vieil que l'Oeuf change de nom pour devenir l'Essonne.
On note la présence d'une source d'eaux ferrugineuses à Segray réputée depuis l'Antiquité.

d) La géologie

La commune de Pithiviers le vieil repose sur quatre couches différentes : en profondeur, on retrouve les sables et le grès de Fontainebleau, puis le calcaire d'Etampes, ensuite la Molasse du Gâtinais et enfin le calcaire de Pithiviers.

La carte géologique fait apparaître les terrains superficiels suivants :

- Au fond de la vallée de l'Oeuf: des alluvions modernes en provenance des calcaires de Beauce.

- Sur les versants des vallées (de l'Oeuf et les principales vallées sèches) et sur les bords du plateau à proximité des vallées : le calcaire de Beauce supérieur (calcaire de Pithiviers) est affleurant ou quasi affleurant. On peut l'apercevoir à Segray.
- Sur le reste du plateau recouvrant le calcaire relativement uniformément, le limon des plateaux est épais de 0,5 à 1m voire même de 2 mètres à certains endroits.

Toutes ces caractéristiques géologiques ont contribué à l'implantation d'une agriculture céréalière sur les plateaux. La qualité de ces sols riches a permis à l'agriculture de se développer rapidement et efficacement ; c'est pourquoi la Beauce est une des régions françaises les plus agricoles et les plus productiques.

e) L'hydrogéologie

Il n'existe pas de nappe superficielle. La nappe utilisée par la plupart des puits et forages d'alimentation en eau potable est la nappe dite du calcaire de Beauce profonde d'une vingtaine de mètres.
Les petites communes sont donc obligées d'acheter l'eau aux communes qui gèrent ces forages, en particulier la commune de Pithiviers.

f) La climatologie

La pluviométrie moyenne annuelle est de 538 mm au poste de Pithiviers le vieil. La pluviométrie moyenne mensuelle est de 45 mm. La température moyenne annuelle varie entre 10 et 11 degrés celsius.

La commune bénéficie d'un climat doux et tempéré et ne connaît pas de rudesses climatiques facilitant l'activité agricole et le cadre de vie.

2) Historique

a) L'installation des premiers hommes sur le territoire pithivérien

C'est au bord de l'Oeuf, sur la rive droite, que l'on trouve les premières traces de la présence humaine. Elle remonte à 6000 ans avant notre ère; ces traces appartiennent à l'homo erectus. Des silex et des outils primitifs ont ainsi été retrouvés. Ce n'est que 3000 plus tard que l'homme du Néolithique s'installera sur la rive gauche et y implantera une agriculture primaire. Blé, orge, seigle, avoine furent les premières céréales à être cultivées sur les riches terres argilo-calcaires du plateau ; vignes, pommiers et poiriers firent aussi leur apparition au fond de la vallée. L'élevage porcin et ovin était situé en amont sur la plaine.

C'est entre 1800 et 800 avant JC que l'implantation du bourg de Pithiviers le vieil vit le jour grâce aux Carnutes. Cette société celte se développa si bien autour de l'agriculture et du commerce, que l'on retrouva de nombreuses pièces de monnaie ainsi que de nombreuses voies anciennes permettant d'acheminer les produits. On y a découvert le premier grenier à blé du monde antique ainsi que des caves servant d'entrepôts de 60m³ chacune.

b) La vie gallo-romaine de Pithiviers le vieil

Pithiviers le Vieil fut sous le joug de la domination romaine pendant la période de la conquête des Gaules par César. Mais la société implantée sur la commune vit sa population s'accroître grâce au développement du commerce, bien avant cette époque, car elle se situait au carrefour des voies romaines reliant Orléans (Genabum) à Reims (Durocortorum) et Sens (Agedincum) au Mans (Cenomanensis).

Cette importante et structurée présence humaine est révélée par la présence d'un sanctuaire composé de sept temples dédiés à des divinités gauloises (à côté du gymnase actuel) qui date d'environ 276 après JC, sous le règne de Trajan. Des thermes ont été également mis à jour, preuve de l'organisation hiérarchisée de cette société gallo-romaine.

2 : Les thermes

3 : Le sanctuaire avant les fouilles en 1976
(photo réalisée par Mr Charbonnier, 1976)

4 : Les vestiges restants des temples

De nombreuses villas antiques ont été découvertes par des particuliers lors de travaux. Ces grands domaines agricoles étaient implantés sur la plaine autour des futurs hameaux de Fresnay les chaumes et d'Ormes. Ce sont ces vastes et riches exploitations agricoles qui ont contribué au passé agricole de la région du Pithiverais.

c) La vie du village pendant la période médiévale

Au Moyen Âge, le territoire était partagé entre cinq grandes seigneuries. Ces grandes familles ont fait la réputation de la commune médiévale.
En effet, la seigneurie dépendait :

- Des Fortemaison qui était également le fief de la famille de Bougy, ce sont eux qui étaient en charge de défendre le gué de l'Essonne. Le nom vient de l'ancienne place forte qui servait de maison de contrôle de gué.
- Des Monceau dont un des descendants est une figure emblématique de la région : Henri Louis Duhamel du Monceau.
- Des Montguignard dont Phillippe IV Le Bel leur installa un comté sur le hameau de Fresnay les chaumes honorant un de ses ministres : Ervin Guignart, grand maître des chevaliers teutoniques de Beauce, de Champagne et de Normandie.
- Du fief des Javersy
- Du fief des Le Boulay

Ces deux derniers fiefs appartenaient à la famille des de La Taille.

Les eaux ferrugineuses de la fontaine de Segray étaient réputées pour leurs bienfaits et leurs vertus thérapeutiques. Les Gallo-romains se servaient déjà de cette source minérale pour leurs ablutions dans les thermes antiques.

L'église construite au XXe sur le même plan syrien[1] que celle de Yèvre la ville offre une architecture particulière puisqu'elle se vit remaniée au XIIIe (création d'un clocher de type roman) et au XVIe. Elle est sous la protection de St Gervais et de St Protais.

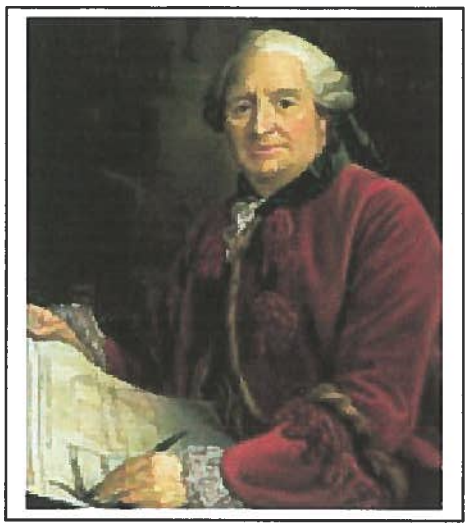
d) La vie après la Renaissance

Contrairement à l'époque gallo-romaine, Pithiviers le vieil ne connut pas une activité intense pendant la période qui suivit la Renaissance.

De nombreuses contestations pour le partage de la commune eurent lieu entre les seigneurs d'Ascoux et de Javersy en 1614. Ce qui eut pour conséquence divers conflits pour l'obtention du territoire. Il en résulte que le domaine de Javersy est resté sur la commune de Pithiviers le vieil.

---

[1] Le plan syrien correspond au plan architectural des anciennes églises orientales du Moyen-Orient.



5 : Henri-Louis Duhamel du Monceau
(1700-1782)

L'histoire de la commune est liée à un personnage incontournable dans le paysage pithivérien : Henri-Louis Duhamel du Monceau. Ce célèbre agronome et ingénieur français est né en 1700. La botanique était son domaine de prédilection ; il accède à l'Académie des Sciences à l'âge de 28 ans pour son travail sur le safran qui est une plante couramment utilisée en Beauce. Il travailla en tant que chimiste sur la soude, l'ammoniac et l'éther.

Il devint, en 1739, Inspecteur Général des Vaisseaux du Ponant et du Levant pour ses études sur l'architecture et la construction navale.

Il implanta dans son domaine de Denainvilliers des essences d'arbres du monde entier : des cèdres du Liban, des érables du Canada,... On lui doit également l'implantation des premiers plants de pommes de terre pour l'alimentation. Il fit également de son vivant des travaux sur la météorologie moderne et on le considère comme le père de cette science.

Ce scientifique marque encore l'esprit de la commune puisque pour le tricentenaire de sa naissance en 2000, l'école primaire de Pithiviers le vieil a réalisé un Arboretum, avec le concours de la région Centre et du syndicat de pays, dans la vallée de l'Oeuf regroupant les espèces de d'arbres et d'arbustes de prédilection de Duhamel du Monceau.

Un couvent de bénédictines avait en charge l'école communale jusqu'à la réforme de l'école en 1811.

e) Le XXe siècle

Lors du XXe siècle, Pithiviers le vieil a vu son activité décroître. Pendant la Seconde Guerre Mondiale, du fait de la présence du camp de prisonniers et de déportation de Pithiviers, certains captifs venaient travailler dans les quelques carrières que Pithiviers le vieil comptait. Seul fait marquant, Mr Rochette qui était alors directeur général de la sucrerie et maire de la commune s'est vu déporté à Dachau pour avoir fait évader de nombreux Juifs et prisonniers militaires de ce camp. Il reviendra en France et sera un des artisans du rapprochement des communes de Pithiviers le vieil et Bouzonville en Beauce.

f) Un poids historique dans la région beauceronne

Pithiviers le vieil peut se vanter de posséder un passé de plus de 6000 ans. La commune affiche de nombreux vestiges des époques gallo-romaines et médiévales. A cette époque la région était très réputée pour son activité commerciale et a donc vu une arrivée massive de population. Les citadelles de Pithiviers et de Yèvre le Châtel en étaient la preuve. De ce fait, des restes archéologiques ont été mis à jour et représentent un patrimoine à mettre en valeur ce que la commune réalise par le biais d'un musée consacré à la période gallo-romaine ainsi qu'aux vestiges laissés à nu des thermes et du sanctuaire des temples. Des sarcophages, des souterrains datant de l'époque médiévale ont été découverts à Ormes et Fresnay les chaumes.

L'implantation des premiers hommes ne s'est pas faite au hasard. Si le choix s'est porté sur cette région, cela vient de la richesse du sol, de la proximité de l'eau dans la vallée et plus tard par le carrefour de courants commerciaux.

De plus, la signification du substantif "le vieil" suivant Pithiviers viendrait du mot latin "via" signifiant le carrefour des voies romaines ou bien de l'adjectif "vieux" qui désignerait Pithiviers le vieil comme le berceau de l'implantation la plus ancienne du Nord-Loiret.

L'église en raison de ces caractéristiques architecturales est classée aux Bâtiments de France. ?

Une société d'archéologie a vu le jour par M. Charbonnier, ancien instituteur, qui a découvert les restes gallo-romains. Elle possède environ 80 membres et porte le nom d'un curé de la paroisse qui en son temps a trouvé de nombreux vestiges : François-Clément Casssegrain. Des études et des conférences ont été réalisées sur le sujet mettant Pithiviers le vieil au rang de plaque tournante du commerce gallo-romain.

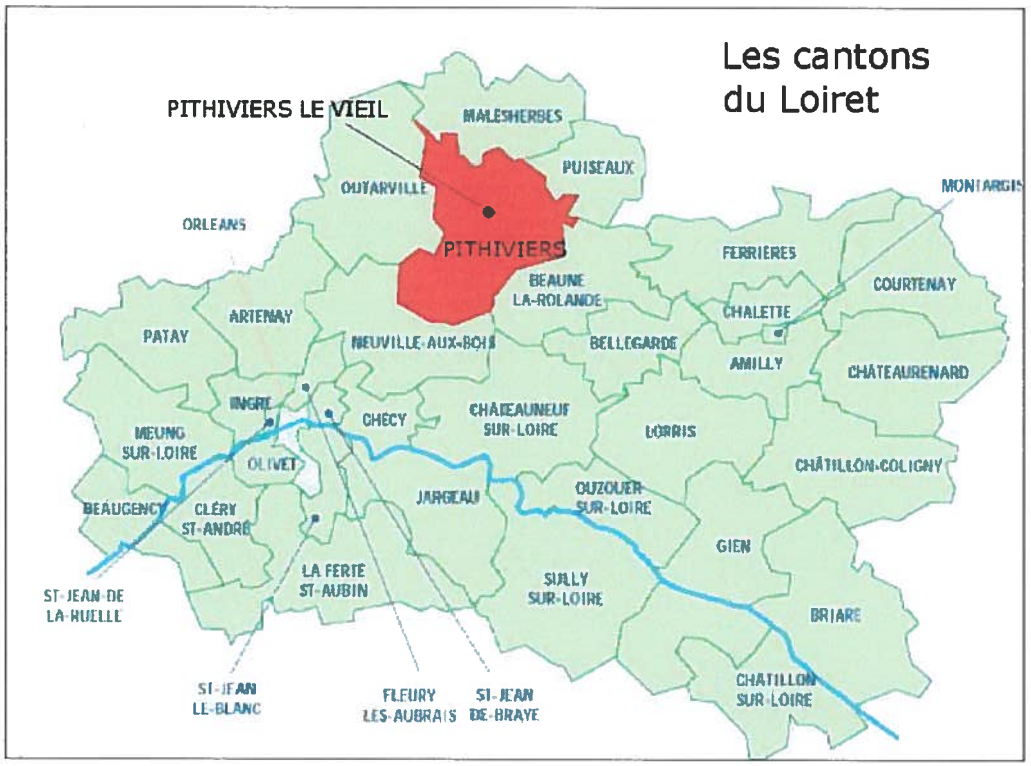
La commune possède donc un potentiel historique important permettant de développer un tourisme estival qui serait soucieux de visiter une commune rurale avec un passé de qualité.

Le blé, la betterave, l'orge et le maïs sont les quatre types de culture présentes sur la commune.
Le symbolisme des quatre végétaux est aussi important car il rappelle le carrefour des quatre voies gallo-romaines.
La bande bleue ondulée représente l'Oeuf.

6 : Le blason de Pithiviers le vieil

II.La situation de Pithiviers le vieil dans le Nord-Loiret

1) Les caractéristiques de Pithiviers le vieil par rapport aux autres centres névralgiques duNord-Loiret



7 : Les cantons du Loiret

8 : Position de la commune de Pithiviers le vieil dans le canton

La riveraineté avec la sous-préfecture de Pithiviers fait de la commune de Pithiviers le vieil une agglomération à vocation semi-agricole. Au même titre que Dadonville, elle jouxte Pithiviers et sa superficie est nettement supérieure : 3258 ha contre 690 ha. Possédant une portion de la route nationale reliant Pithiviers à Orléans, elle possède une emprise certaine sur le territoire régional. Cela permet ainsi de rejoindre la préfecture en 45 km créant de ce fait un accès direct à la commune. Ceci aide également à la desserte de cette dernière et facilite son désenclavement.

Neuville aux Bois est l'un des autres pôles urbains du Nord-Loiret, à la frontière de la forêt d'Orléans. Cette ville de 3972 habitants (au dernier recensement de 1999) compte parmi sa zone industrielle de nombreuses entreprises qui sont plus ou moins importantes. Elle se situe à environ 15km au Sud de la commune de Pithiviers le vieil ; pourtant elle ne possède pas autant d'entreprises que Pithiviers le vieil. Elle connaît toutefois un développement conséquent en raison de sa position géographique (à peine une vingtaine de kilomètres d'Orléans). Ces deux communes ont que très peu ou voire aucune interaction.

La préfecture du Loiret, Orléans, possède toutes les infrastructures et services auxquels on souhaite accéder (administration, scolarité, santé, loisirs,...). La proximité de cette ville de plus de 250 000 habitants offre une perspective d'activités pour l'implantation d'entreprises dans les agglomérations du département.

De plus le Loiret est le département de la région le plus dynamique de toute la région Centre. Ainsi on peut constater que l'évolution de la démographie annuelle du Loiret est de +0,7% contre 0,3% pour la région Centre.

Agglomérations	Nombre d'habitants	Superficie en hectares	Nombre total d'entreprises présentes sur la commune	Nombre d'entreprises de 1 à 49 employés	Nombre d'entreprises de plus de 50 employés
Orléans	113 126 (agglomération: 263 292)	2740	329	255	74
Pithiviers	9506	690	56	42	14
Neuville au Bois	3972	3173	14	10	4
Pithiviers le vieil	1824	3258	22	19	3

9 : Tableau comparatif sur les entreprises implantées dans le Nord-Loiret

Ce tableau permet de mettre en évidence l'importance économique du bassin d'activités que représente Pithiviers le vieil par rapport à ses voisins. Il est à noter que la commune a une emprise certaine sur la vie économique de la région du Nord-Loiret.

2) L'intercommunalité

a) Association de communes avec Bouzonville en Beauce

En 1972, M. Étienne Rochette, maire de Pithiviers le vieil, et M. Christian Dosne, maire de Bouzonville en Beauce, s'associaient, en collaboration avec leurs conseils municipaux, pour signer une convention entre les deux communes sous l'impulsion de la loi Marcellin. Pithiviers le vieil devenait "commune de chef-lieu" et Bouzonville en Beauce "commune associée" avec tous les droits et prérogatives inscrites dans la loi du 16 juillet 1971 :

- Conservation du nom,
- Annexe de la mairie avec conservation de ses archives propres,
- Maire délégué, officier d'État civil et de Police judiciaire,
- Adjoint délégué en cas d'empêchement du maire,
- Section électorale,
- Bureau d'Aide Sociale (actuel CCAS),

Bouzonville en Beauce avait le choix de s'associer avec Pithiviers mais a préféré une commune de plus petite envergure avec un rapport humain identique et un potentiel de croissance évident.

De cette fusion, il en résultait que :

- Les taxes foncières bâties et non bâties, la taxe d'habitation et les taxes professionnelles étaient uniformisées et intégrées dans le budget des deux communes,
- Les équipements communaux profitaient aux deux populations,
- Le souci de la meilleure gestion des deux communes animait les membres du nouveau conseil,
- L'ensemble du personnel communal (à temps plein ou à temps incomplet) était maintenu.

En 1972, l'école de Bouzonville en Beauce, par manque d'effectif, fut fermée. Grâce à cette association, tous les enfants ont été alors accueillis à l'école de Pithiviers le vieil. Le transport scolaire était alors pris en charge financièrement par le Conseil Général, en raison de son statut de "commune associée".

Malgré 32 ans de « vie commune », les mentalités ont du mal a changé. La population de Bouzonville ne veut pas forcément s'intégrer complètement à Pithiviers le vieil. La fusion complète des deux communes n'est donc pas perçue par un grand nombre comme nécessaire. Mais la commune ne désespère pas qu'un jour, qu'il y ait la fusion complète des deux agglomérations. Il faudrait pour cela au moins les voix favorables des 2/3 des habitants à ce rapprochement lors d'un référendum.

b) L'intercommunalité avec Pithiviers

L'intercommunalité pour le regroupement autour de Pithiviers des différentes communes riveraines n'est pas dans un futur proche au programme. Il est vrai que de nombreux textes de loi tendent les communes vers ce type de regroupement. Au cours d'une étude préalable réalisée dans cette intention, le conseil municipal de Pithiviers le vieil a donné un avis plus que réservé sur cette question qui pose ou impose de nombreux problèmes : augmentation de la taxe professionnelle, obligation d'une mise en commun des fonds. La politique de la commune ne correspond pas un repli sur elle-même, ni à un refus définitif mais le conseil municipal préfère attendre avant de se prononcer dans un engagement où il est très difficile de se rétracter, le but étant de ne pas perdre les capacités économiques de la commune au profit de l'intercommunalité. Ainsi, la commune veut disposer de certaines garanties avant de se lancer dans une complète association avec la sous-préfecture.

Mais si la commune veut continuer à obtenir des aides de l'Etat pour son aménagement ou pour son développement, la solution de l'intercommunalité se présente comme une nécessité obligatoire.

De nombreuses actions sont pourtant nécessaires à la bonne tenue de la commune. En effet, au niveau de la sécurité, Pithiviers le vieil, ayant une superficie conséquente, fait appel à la gendarmerie basée à Pithiviers pour garantir sa tranquillité. De plus, l'eau, étant un facteur important de développement agricole dans la Beauce, fait partie des ressources exploitées par les deux communes. Cela crée déjà une forme d'association entre les deux communes.

3) De nombreux hameaux

La commune est particulièrement étendue car, outre Bouzonville en Beauce (commune associée), Pithiviers le vieil possède de nombreux hameaux : Fresnay les chaumes, Ormes, Le Boulay, Gourvilliers, le quartier de la sucrerie (aggloméré à Pithiviers), Morailles, le Moulin de Pierre, la Belle St Martin, les Malteries.

En effet, chaque hameau inclut dans la commune de Pithiviers le vieil correspond aux anciennes grandes familles médiévales qui se sont installées dans ces lieux. Elles ont donné leur nom aux hameaux ou à des lieux importants de ceux-ci.

10 : Fresnay les Chaumes

11 : Ormes

Ormes et principalement Fresnay les chaumes constituaient les principaux hameaux de la vie communale. En effet, il y a peine 40 ans, le bourg n'était pas encore ce qu'il est maintenant : de nombreuses constructions créant de nouveaux quartiers virent le jour augmentant la taille du bourg mais ce sont les hameaux qui possédaient à eux seuls les 3/4 de la population. Cette tendance s'est inversée que récemment (milieu des années 60), mais les hameaux ont toujours leur importance. On remarque à l'heure actuelle qu'une bonne partie des arrivants sur la commune s'installe dans les hameaux. De nombreuses maisons sont vacantes du fait de la population vieillissante mais elles trouvent rapidement des acquéreurs. La tranquillité et la desserte des hameaux sont des atouts majeurs dans la venue d'une nouvelle population.

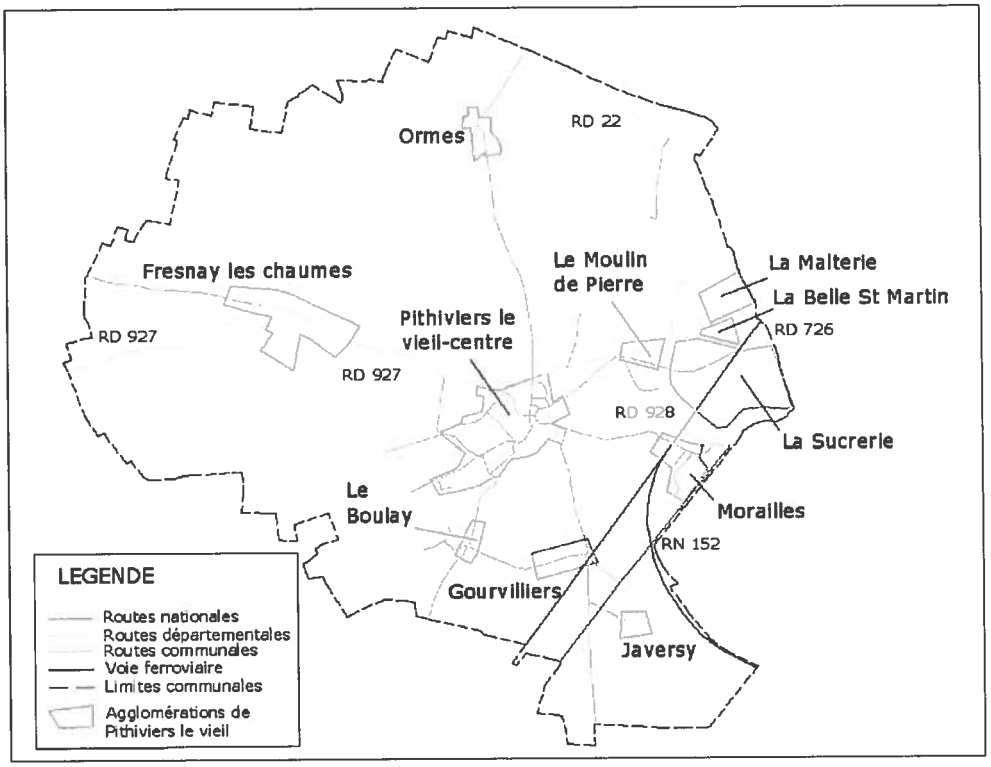
4) Relations avec Pithiviers

Les relations entre Pithiviers le vieil et la sous-préfecture de Pithiviers sont restreintes. En effet, l'intercommunalité n'existant pas, ces deux communes n'ont pas ou très peu d'interaction. Concernant l'adduction d'eau potable, Pithiviers le vieil achète cette ressource à Pithiviers. On ne peut pourtant pas parler de rivalité ni de complémentarité car Pithiviers le vieil possède une autonomie restreinte. Il est vrai que certains déplacements de la population se font vers la sous-préfecture pour des services plus spécifiques tels que l'enseignement supérieur (collèges et lycées), la gendarmerie ou l'hôpital ; mais ce sont la présence de ces services dans Pithiviers qui génère cette interaction.

La proximité des deux communes fait que Pithiviers le vieil accueille des foyers dont les personnes travaillent sur Pithiviers ; pourtant elle ne se considère pas comme une cité dortoir qui aurait pour unique fonction de loger les travailleurs pithivériens.

5) Les infrastructures de communication

En raison de sa superficie importante, la commune est pourvue de nombreuses voies de communication. Elle possède 54 km de voirie communale : 36 de rues et de routes communales, 14 de routes départementales et 4 km de routes nationales.



12 : Carte des infrastructures routières

a) Les axes routiers

De nombreux axes de communication desservent Pithiviers le vieil. La route nationale n°152 passe à l'Est de la commune. Elle relie Fontainebleau à Angers en passant par Orléans et Tours ; c'est une voie très empruntée par les automobilistes qui souhaitent rejoindre Orléans rapidement.

Les quatre routes départementales (RD927, RD22, RD726, RD928) traversent la commune et permettent de relier Pithiviers le vieil aux communes de Pithiviers, Bazoches les Gallerandes pour rejoindre l'itinéraire bis Etampes-Orléans : la RD 97 et Angerville.

La route départementale n°927 se situe à la limite Nord du bourg de Pithiviers le vieil ce qui permet de limiter le flux important de véhicules dans l'enceinte du bourg mais c'est également un problème en raison du grand nombre de véhicules qui peuvent y circuler pendant la journée et surtout pendant les heures de pointe. On trouve ainsi 1529 véhicules légers et 235 poids lourds se dirigeant vers Toury par jour. En direction de Pithiviers le trafic est à peu près le même.

La route départementale n°22 se situe à la limite Nord de la commune avec Bouzonville en Beauce. Elle permet de rejoindre principalement Angerville dans l'Essonne.

Quant aux routes départementales n°726 et 928, elles sont considérées comme secondaires car elles permettent de regagner les axes routiers majeurs du canton.

Le paysage de Pithiviers le vieil étant principalement constitué d'éléments ruraux, il est donc normal de trouver de nombreux chemins communaux. Ces derniers desservent les nombreux hameaux que Pithiviers le vieil compte ainsi que les villages adjacents. Beaucoup de chemins permettent également de desservir les champs pour l'activité agricole.

Du fait de sa grande superficie, Pithiviers le vieil compte 9 communes riveraines : Jouy en Pithiverais, Greneville en Beauce et Guigneville à l'Ouest, Marsainvilliers et Engenville au Nord, Pithiviers et Dadonville à l'Est, Escrennes et Laas au Sud. La commune possède des infrastructures reliant tous ces bourgs.

Seules les voies de communication importantes (routes nationales et départementales) sont empruntées régulièrement et avec une fréquence importante par les usagers des villages environnants ou de passage. La commune possède toutes les voies d'accès à Pithiviers de l'Ouest et du Sud-Ouest du canton mais aussi du Nord avec les axes que Bouzonville en Beauce possède.

b) Les voies ferroviaires

On trouve également une voie ferroviaire qui borde la limite Est de la commune. Cette dernière ne sert plus qu'aux convois de marchandises. Une partie de la voie se situant en limite avec Pithiviers permet aux convois de rejoindre la sucrerie pour l'acheminement du sucre jusqu'aux entrepôts de Pithiviers. En effet, le transport ferroviaire est destiné principalement à la livraison de cette denrée alimentaire. La ligne ferroviaire rejoint ainsi la gare d'Orléans. Elle ne dérange pas l'organisation spatiale du centre bourg puisqu'elle se trouve excentré de celui-ci.

c) Les chemins forestiers et touristiques

La commune possède pour le loisir des chemins de randonnée pédestre. Ils sont localisés principalement dans le Bois de Bel-Ebat et dans les bois situés dans la vallée de l'Oeuf. Un chemin de grande randonnée (GR 32) passe au sud de la commune et longe la vallée de l'Oeuf. Ils sont souvent utilisés lors de manifestations pédestres.

d) La piste cyclable

Une piste cyclable partant de la place du Bourg et reliant Pithiviers longe la RD 927. Elle permet aux usagers de se rendre à Pithiviers en toute sécurité car elle se sert pour son premier tronçon d'une voie inutilisée par les voitures. Son deuxième tronçon, jusqu'à la Sucrerie, est séparé de la route départementale par un terre-plein bordé d'arbres. Il est à son tour utilisé pour des randonnées ou par les usagers désireux de se rendre à Pithiviers à vélo.

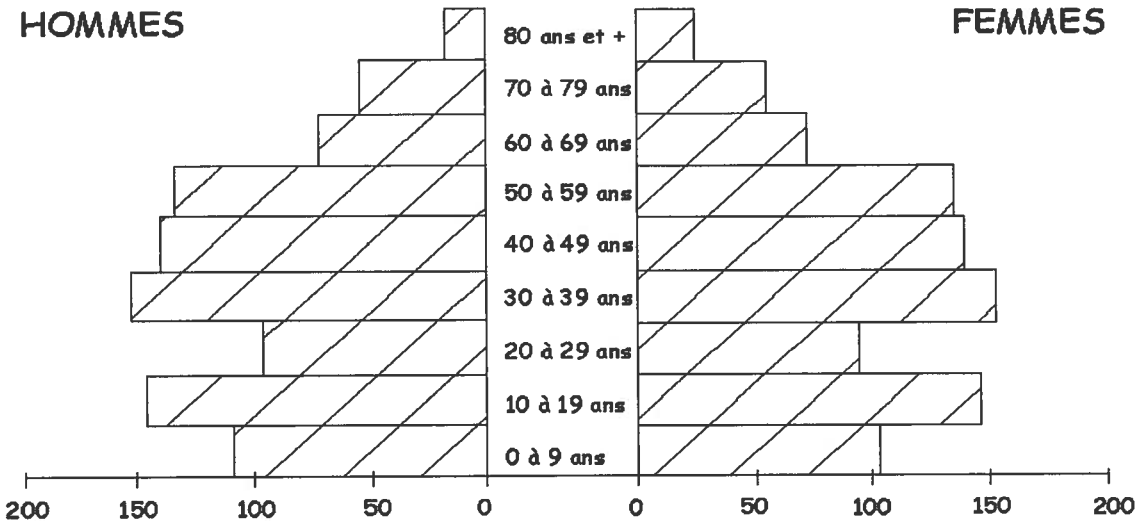
III. La Démographie

1) Evolution de la population au cours des derniers recensements

Pithiviers le vieil et sa commune associée Bouzonville en Beauce connaissent depuis maintenant une décennie un développement progressif. Les deux communes avaient au total 1677 habitants au recensement de 1990. En 1996 un comptage supplémentaire communal recensait 1630 habitants à Pithiviers le vieil même et ~~de~~ 256 habitants à Bouzonville en Beauce, soit 1886 habitants. Le recensement de 1999 dénombre ainsi 1824 habitants et selon les estimations de la mairie, la commune compte 1873 âmes au 1er janvier 2004. Cette évolution ascendante au cours de la dernière décennie met en évidence l'attrait que peut avoir la commune; ce qui met en lumière sa position géographique et son potentiel économique.

pas clair

2) Répartition de la population par classe d'âge



13 : Répartition de la population de Pithiviers le vieil par classe d'âge au recensement de 1999
(Réalisation : BOURGEOIS Marc d'après INSEE)

La pyramide des âges de Pithiviers le vieil présente une population importante située entre 30 et 60 ans. Ce qui est caractéristique des bourgs à dominance agricole. On remarque une nette démarcation entre les classes d'âges des moins de 29 ans et des plus de 30 ans. Le nombre de jeunes est faible : les jeunes de moins de 20 ans représentent environ 16% de la population totale (contre 25% en moyenne en France et 27,5% pour la région Centre). Ce nombre est relativement bas ; il s'explique pour la classe des 20-29 ans par la crise économique de 1972. Cette crise a considérablement touché les communes rurales sur tous les aspects socio-économiques. En effet, les personnes en âge de travailler sont parties tenter leurs chances dans les plus grandes agglomérations, ce qui a accentué l'exode rural. On retrouve par contre dix ans plus tard un nombre important de jeunes. Ceci est à mettre en relation avec le nombre important de personnes de plus de 40 ans.

Les personnes âgées (plus de 60 ans) représentent quant à elles 16% de la population communale, cette proportion est plus faible que la moyenne nationale (20,4% en 1999). Ce phénomène s'explique par le fait que Pithiviers le vieil connaît une croissance démographique lente mais présente, le flot de jeunes s'installant sur la commune minimise donc les effets du vieillissement sur la pyramide des âges. Cependant, on peut imaginer que le ralentissement de la croissance démographique entraînera une augmentation de la proportion des seniors.

Le pourcentage de personnes âgées va augmenter dans les années à venir car la commune a pour projet la construction d'un centre pour les handicapés âgés.

La pyramide des âges de Pithiviers le vieil est ainsi le type même d'une commune à dominance agricole en période de croissance démographique lente.

3) Classification des catégories socioprofessionnelles

La commune compte parmi ses habitants toutes les classes socioprofessionnelles. Pourtant, une majeure partie des actifs travaille comme employés de bureaux ou comme ouvriers. Un changement s'opère dans tous les villages à dominance rurale. Le nombre d'exploitants agricoles diminuant, ce sont les classes ouvrières qui deviennent majoritaires ; et ces ouvriers travaillent dans des métiers qui demandent de plus en plus de qualifications comme on peut le constater dans le tableau suivant (185 ouvriers qualifiés voire même très qualifiés). La présence de grand nombre d'ouvriers provient de l'implantation à proximité de la commune ou dans la commune d'entreprises d'envergure nationale ou régionale qui réclament un potentiel de main d'œuvre conséquent et qualifiée.

Statut professionnel	Ensemble	
Les deux sexes	889	100.0
Salariés :	800	90.0
• Position professionnelle non déclarée	59	6.6
• Manœuvres ou ouvriers spécialisés	142	16.0
• Ouvriers qualifiés ou très qualifiés	185	20.8
• Aides soignants, employés de maison	65	7.3
• Employés communaux, de bureau, personnel de catégorie C ou D de la fonction publique	143	16.1
• Agents de maîtrise dirigeant ouvrier, administration	47	5.3
• Agents de maîtrise dirigeant techniciens ou autres agents de maîtrise	24	2.7
• Techniciens, dessinateurs, VRP	44	4.9
• Instituteurs, infirmiers, travailleurs sociaux, techniciens médicaux, personnel de catégorie B de la fonction publique	34	3.8
• Ingénieurs, cadres d'entreprise	32	3.6
• Personnel de catégorie A de la fonction publique	25	2.8
Non salariés :	89	10.0
• Indépendants	45	5.1
• Employeurs	32	3.6
• Aides familiaux	12	1.3

14 : Tableau du nombre d'actifs sur la commune par statut professionnel

4) Impact sur la vie de la commune dans son développement socio-économique

Du fait de la proximité de la sous-préfecture et de ses services, on pourrait penser que la population des communes associées de Pithiviers le vieil et de Bouzonville en Beauce ne trouvent pas les services nécessaires à leur maintien sur la commune. Bien que la population ne dépasse pas les 2000 habitants et que le taux de jeunes soit faible dans la commune, les services de Pithiviers le vieil ne sont pas désuets pour autant, celle-ci propose de nombreux équipements favorisant les activités socioculturelles: terrains de sport, gymnase, théâtre, associations diverses,... La présence d'équipements scolaires n'est pas en reste puisque la commune propose une école maternelle ainsi qu'une école primaire. On remarque que la présence des grandes entreprises permet un déplacement moindre de la population car sur les 889 recensés comme actifs, ils sont 617 à travailler dans la commune même de Pithiviers le vieil.

Pourtant quelques problèmes émergent sur le plan économique. En effet, tout bourg considéré comme rural voit son développement se restreindre en terme de commerces de proximité. L'usager des hameaux aux alentours ou des villages isolés utilise obligatoirement son véhicule. Il se déplace ainsi jusqu'à l'agglomération la plus proche où il sera sûr de trouver ce qu'il l'amène à se déplacer. Il ne voit pas forcément l'utilité d'aller à Pithiviers le vieil alors que Pithiviers, où tous les services sont à portée de main, est contigu. L'importance de cette ville influe sur le développement économique des communes mitoyennes. Pithiviers le vieil est l'archétype de la commune de petite échelle restant sous l'aire d'influence que possède toute agglomération plus importante. Cependant, Pithiviers le vieil use toutefois de façon positive de la proximité de Pithiviers en matière de scolarité (collèges et lycées), de sécurité (présence de la gendarmerie et de la police nationale), de santé (hôpital, centres de soins).

Sur la population regroupant les communes de Pithiviers le vieil et Bouzonville en Beauce, on retrouve environ un peu moins de la moitié d'actifs qui ont un travail. Pour le nombre restant, il s'agit des personnes n'ayant pas encore de travail, des chômeurs et des retraités. La commune possède un taux assez faible de demandeurs d'emploi qui est de 4,3% au dernier recensement. Il touche principalement les 25-34 ans (44,5% des chômeurs). 617 habitants sont employés par les entreprises de la commune et seuls 272 travaillent hors de la commune. Une estimation sur les travailleurs venant dans la commune donne le chiffre de 170 personnes environ. Les entreprises de la commune offre ainsi 170 postes à des personnes n'habitant pas dans la commune de Pithiviers le vieil.

5) Mise en relief des besoins de la commune

Le nouvel objectif de la politique communale est de renverser la situation actuelle tout en conservant ses acquis socio-économiques déjà présents sur son territoire. En effet, Pithiviers le vieil possède le potentiel économique pour réaliser ces changements. Sans créer une cité dortoir, le territoire communal peut recevoir un apport important de personnes voulant s'installer car elle détient également un potentiel salarial non négligeable grâce aux entreprises implantées.

La population vieillissante, une régénération des populations actuelles est absolument nécessaire pour le maintien de la commune dans son état actuel voire même son amélioration. La commune se doit d'être attractive pour inciter des jeunes familles à venir et demeurer sur son territoire. Seul un apport démographique pourra permettre à la commune de retrouver un dynamisme économique. Pithiviers ne pouvant plus recevoir de nouvelles constructions et la population cherchant à s'éloigner des agglomérations pour y trouver le charme des bourgs ruraux, Pithiviers le vieil est l'une des communes où les migrations démographiques peuvent s'effectuer. Cette éventuelle arrivée de nouvelles personnes incite la commune à maintenir les services déjà présents mais aussi à assurer de nouveaux services de proximité qui seraient un atout certain pour le dynamisme socio-économique local.

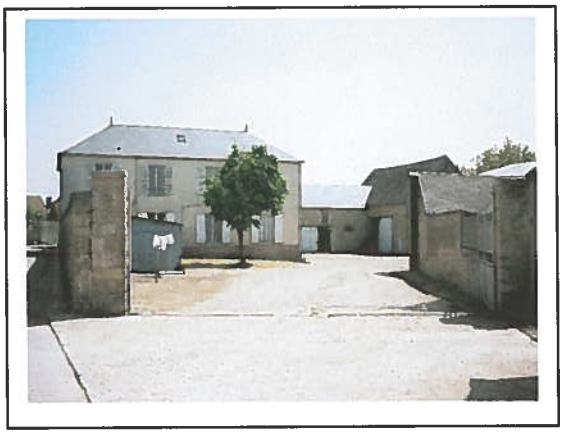
Le développement et l'aggrandissement de la commune passe également par l'arrivée et l'implantation de nouvelles entreprises porteuses d'un potentiel salarial qui permettraient de consolider l'assise économique de Pithiviers le vieil.

Une seule question gênante pour la construction est celle de la présence de vestiges. Les difficultés de construction en raison de cette présence historique empêchent beaucoup de promoteurs ou de particuliers à investir ou à s'installer puisqu'il faut faire face aux coûts des fouilles imposées par l'architecte des bâtiments de France et les sociétés d'archéologie régionales et nationales.

IV.Etat des lieux du logement ancien et récent

1) Les fermes

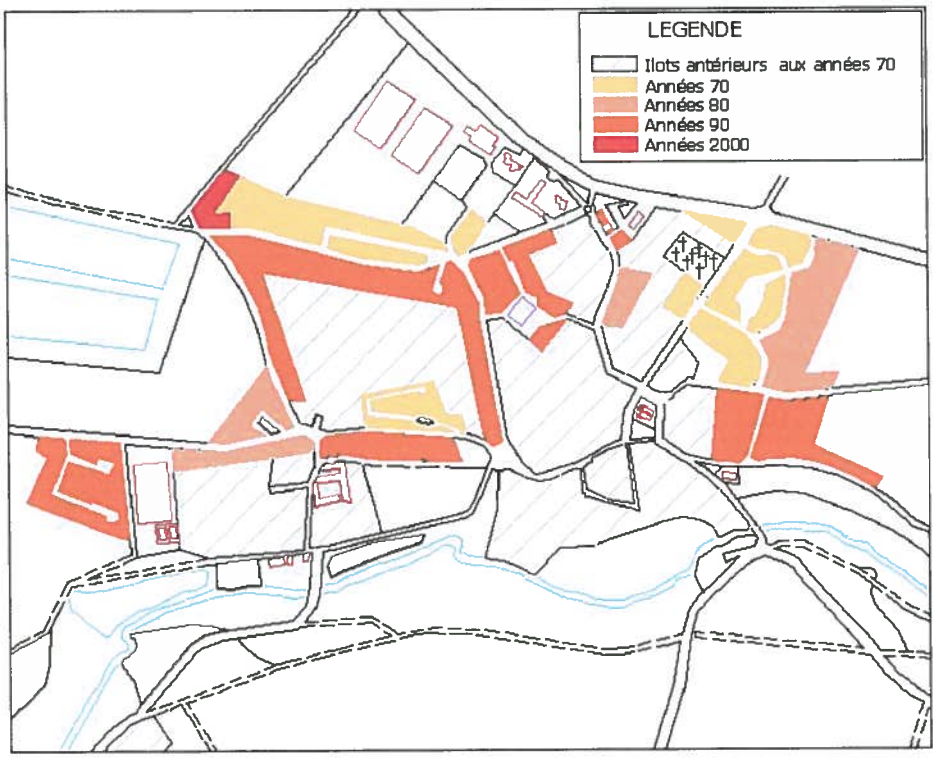
La commune étant considérée comme rurale, on y trouve des corps de ferme à l'intérieur même du bourg. Ce fait est caractéristique des villages ayant un fort passé agricole. Ce sont des constructions qui ont été bâties sur les restes des anciennes fermes médiévales et qui au fil du temps se sont transformées pour accueillir une population composée de personnes ne travaillant plus la terre. Ces bâtisses typiques de la Beauce sont très répandues dans le bourg ainsi que dans les hameaux.



15 : Une ferme à l'intérieur du bourg

Certaines de ces fermes ont été partagées pour réaliser plusieurs habitations dans le même bâtiment. Toutefois elles deviennent de plus en plus rares dans la commune et sont petit à petit remplacées par des pavillons.

2) Les lotissements et pavillons



16 : Implantations des quartiers résidentiels

On remarque très rapidement l'ampleur des nouvelles constructions qui ont au fur et à mesure créé de véritables petits quartiers aggrandissant Pithiviers le vieil. Les premiers lotissements ont vu le jour au début des années 70. Le quartier composé de la rue de l'Abbé Cassegrain, de la rue des Carnutes font partie de ces premières constructions (à l'Est du bourg). Tout au long des deux dernières décennies, de nouvelles zones pavillonnaires ont vu le jour augmentant ainsi la population de Pithiviers le vieil et son aspect visuel. En l'espace de vingt ans, Pithiviers le vieil a connu un fort accroissement du taux d'occupation des sols.

17 : Pavillon résidentiel des années 70

18 : Pavillon des années 90

Néanmoins, tous les projets de lotissements n'ont pas vu le jour. En effet, en avril 1997, en raison de la présence de vestiges gallo-romains au niveau des Thermes, l'Architecte des Bâtiments de France a émis une interdiction de construction. Ce lotissement constitué de 24 logements locatifs était pourtant financé par le programme local de l'habitat.

Toutefois, la commune n'a pas construit frénétiquement sans prendre en compte la demande de logement. Elle tient à ne pas devenir une cité dortoir puisque la ville de Pithiviers ne peut plus accueillir de nouvelles zones résidentielles. En effet, la sous-préfecture ne possède plus de terrains viables et disponibles à la construction.

3) Les HLMs

19 : Rue des thermes

20 : Rue des écoles

La commune possède, en 2004, 88 logements dits sociaux. Ils sont tous gérés par une Société Anonyme d'HLM : la S.I.A.P. installée à Pithiviers. Cette société est donc le seul bailleur sur la commune. La création de logements sociaux a débuté en 1971 avec l'implantation d'une vingtaine de logements collectifs et individuels au niveau de la passée des Carriers. Ainsi la commune a augmenté son nombre de logements sociaux en 25 ans pour obtenir un quota raisonnable pour la taille de la commune. Une fois de plus, la commune ne donne son accord sur la construction que si cela est nécessaire et si cela correspond à une demande ressentie par les organismes HLMs.

Ces logements sont destinés pour des retraités ou pour des personnes qui ne sont pas forcément en grande difficulté. Il y a peu de rotations, les familles vivant encore actuellement dans ces logements sont celles originelles. Les loyers ne dépassent pas les 460€ pour les plus grands. Une partie des logements sont réservée pour le placement réalisé par la sous-préfecture, puis par le fond patronal (CIL) et enfin par la mairie.

V.Commerces et activités sociales

1) La place du commerce dans le centre bourg

Jusqu'à la fin des années 60, Pithiviers le vieil possédaient quelques commerces : une boucherie, deux charcuteries, une épicerie. Le seul commerce ayant résisté à cette raréfaction des boutiques est le café qui est au cœur de la vie communale. Il y avait même un magasin de tissus qui a fermé également à cette période. Pourtant, dans les années 80-90, la commune a vu arrivé des services de soins : un médecin, une pharmacie et un kinésithérapeute se sont installés.

L'observation portant sur l'état du commerce de proximité sur le bourg de Pithiviers le vieil met en évidence un manque certain. On trouve ainsi que quatre commerces dits de proximité :

- Une boulangerie
- Un salon de coiffure
- Une pharmacie
- Un bar-restaurant

Seuls la pharmacie et le bar-restaurant se situent sur la place du bourg ou à proximité ; la boulangerie et le salon de coiffure se trouvant dans une petite rue voisine.

a) La boulangerie

La première boulangerie date de 1949. Le tenant actuel de ce commerce est un ancien apprenti d'un boulanger de Pithiviers qui a repris l'affaire en 1991. Sa clientèle est importante et provient de tous les villages environnants. Le week-end, de nombreux pithivériens se déplacent pour chercher leur pain à Pithiviers le vieil.

Il propose des services de livraison à domicile desservant ainsi les hameaux et possède également des dépôts de pains dans un village riverain.

21 : La boulangerie

b) Le salon de coiffure

22 :Le salon de coiffure

La gérante de ce commerce s'est installée en 2000 mais le salon existe depuis 1994. Elle emploie 2 employés car son commerce est stable et son chiffre d'affaires augmente chaque année (+20%/an). Sa clientèle vient des villages environnants (15km à la ronde) ; celle de Pithiviers le vieil en représente toutefois 50%. L'opportunité de posséder son propre salon de coiffure a permis à cette ancienne salariée de reprendre l'activité vacante et de se mettre à son compte.

c) La pharmacie

La pharmacie a été rénovée en 1993 et implantée près de la place de l'église. La mairie est propriétaire des murs, et le nouveau pharmacien s'y est installé depuis 3 ans. Le pharmacien fait partie du cercle de gardes de Pithiviers-Ascoux-Boynes. La clientèle de cette pharmacie vient principalement de Pithiviers le vieil mais aussi de tous les petits villages et hameaux au Sud et à l'Est de la commune. C'est une attraction évidente pour un grand nombre de personnes qui trouvent des services de soins de proximité sur la commune avec également la présence d'un médecin généraliste et d'un kinésithérapeute.

23 : La pharmacie

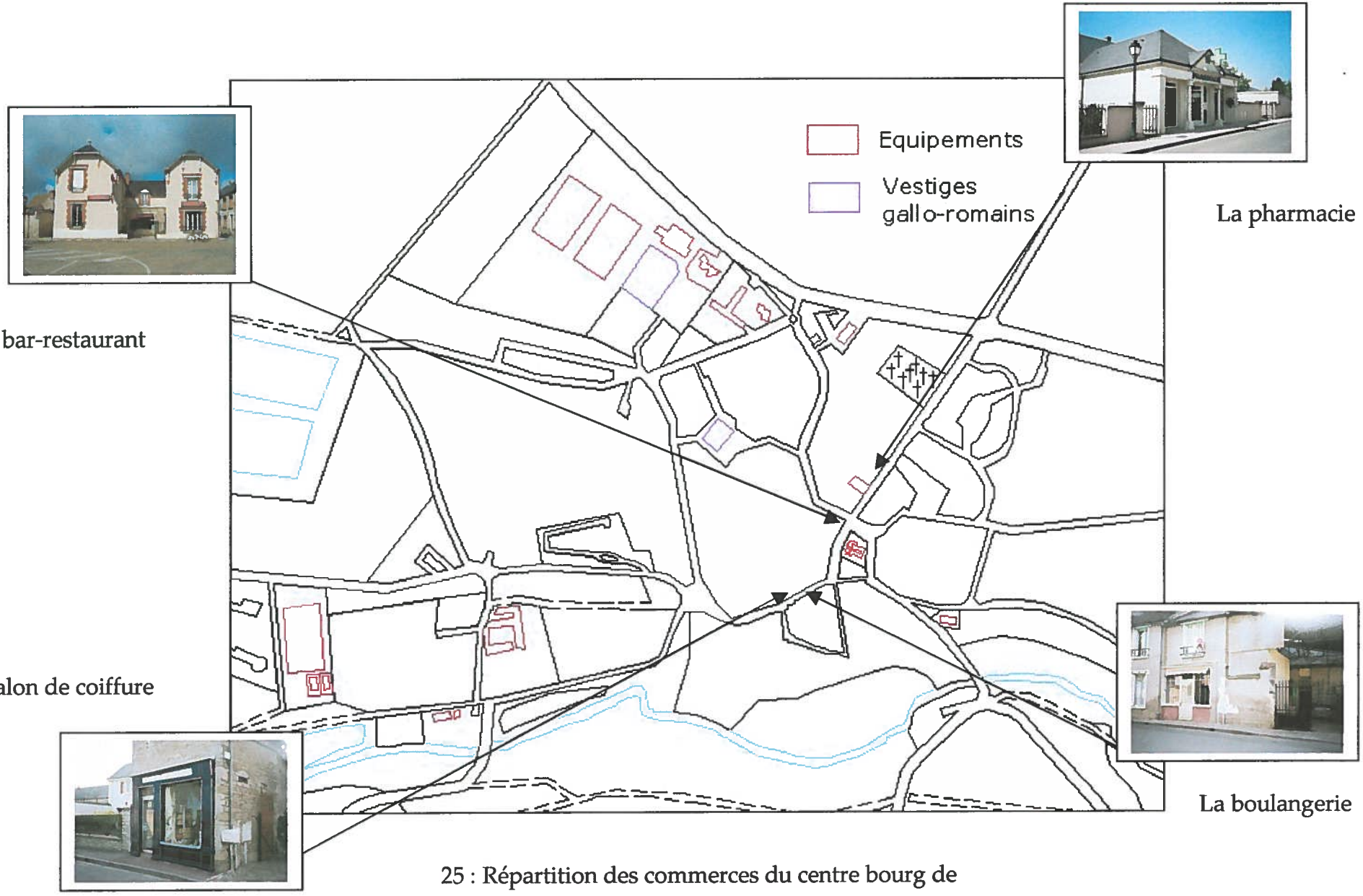
La tranquillité de Pithiviers le vieil a amené ce pharmacien à s'installer sur la commune mais ce type de commerce peut être à risques. Les pharmacies sont souvent victimes de cambriolages et celle de la commune ne déroge pas à la règle.

d) Le bar-restaurant "Aux Cyprès"

24 : "Aux Cyprès"

Le bourg possédait déjà un commerce du même type sauf qu'il ne comprenait pas la restauration. La Mairie, voulant redynamiser cette activité et à la suite du départ à la retraite de son ancien gérant, rénova le bâtiment en 1999. Ainsi de nouveaux gérants s'installèrent et créèrent de nouveaux services de proximité tel le buralisme : vente de cigarettes, jeux de grattage, presse, timbres, dépôt de vente par correspondance tout en préservant la partie bar et restauration.

En raison de la présence de ce restaurant, de nombreuses personnes y déjeunent le midi portant à environ 80 voire même 100 le nombre de couverts par jour tout au long de l'année. Ce sont principalement des ouvriers ou des employés des entreprises de Pithiviers le vieil qui viennent. Par contre, la majeure partie de la clientèle, pour le bar, vient de Pithiviers ou des villages environnants et non pas du bourg même. La restauration fait vivre ce commerce, ce qui représente les 2/3 du chiffre d'affaires annuel. Celui-ci augmente progressivement depuis quatre ans mais il est à craindre que ce commerce traverse des difficultés à cause de la législation sur le débit de boissons et la vente de cigarettes.



25 : Répartition des commerces du centre bourg de Pithiviers le vieil

e) Les commerces limitrophes

Pithiviers le vieil est encore un village privilégié qui possède quelques commerces. Pour retrouver les quatre types de commerce présents sur la commune, il faut se rendre à Pithiviers. Les communes ayant des commerces équivalents et touchant le même modèle de clientèle se trouvent dans un rayon de 15 km au maximum.

		Commerces				
		Boulangerie	Salon de coiffure	Bar-restaurant	Pharmacie	Boucherie-charcuterie
Communes les plus proches – distance avec le centre bourg de Pithiviers le vieil	Pithiviers le vieil	1	1	1	1	0
	Pithiviers (3 km)	5	11	10 cafés-bars 13 restaurants	5	3
	Dadonville (2 km)	1 pâtisserie	0	1 café-bar	0	1
	Ascoux (5 km)	1	1	1 café-bar	1	0
	Bazoches les gallerandes (13 km)	1	1	1 café-bar	1	1

26 : Présence des commerces de proximité dans les communes environnantes

Pithiviers le vieil est dotée ainsi de commerces de proximité ; mais on remarque le manque évident de certains tels un boucher-charcutier ou même une épicerie. Malheureusement celle-ci est remplacée généralement par des grandes surfaces de distribution et ne possède plus une clientèle nécessaire au fonctionnement minimum d'un commerce. Toutefois, la commune possède des commerces qui font défaut dans des communes de même envergure comme Dadonville, situé au sud de Pithiviers.

2) Une zone industrielle conséquente et une Zone d'Activités Concertées en mutation

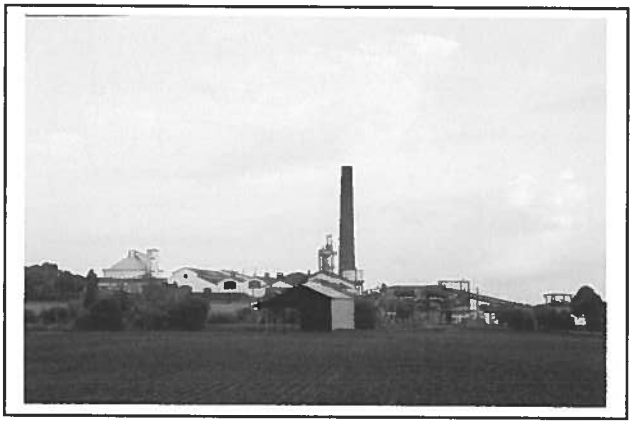
a) Présentation des trois grands employeurs industriels

Sans renier son passé agricole, Pithiviers le vieil adopte une identité industrielle et créatrice de zones d'activités. Par la création de la zone industrielle de Morailles, Pithiviers le vieil entame son processus pour l'accueil d'entreprises industrielles.

Les trois plus anciennes entreprises se sont développées sur la commune de Pithiviers le vieil à sa périphérie tout au long de ces deux derniers siècles. Elles trouvaient de ce fait un potentiel d'ouvriers et d'agriculteurs pour la main d'œuvre parmi les habitants de Pithiviers ainsi que des villages environnants.

➢ La sucrerie :

La sucrerie s'est implantée sur le territoire de Pithiviers le vieil en 1872 sous l'impulsion de la récente découverte de la présence de sucre dans la betterave. Cette entreprise a un impact sur l'économie locale tant pour Pithiviers le vieil que pour toutes les agglomérations environnantes. Elle fait partie du groupe Vermandoise Industries qui compte également d'autres sucreries comme celle de Toury dans l'Eure et Loir.



27 :La sucrerie

Elle est liée à de nombreux domaines d'activité. En effet, lors de la saison betteravière (de septembre à décembre), elle génère un surcroît d'activité dans la région. 739 planteurs dont 556 dans le Loiret et 25 à Pithiviers le vieil cultivent des betteraves pour la production de sucre. Elle travaille avec de nombreux exploitants du Sud de l'Ile de France, du Gâtinais, de Melun. Le personnel employé provient à 90% des agglomérations proches de Pithiviers le vieil. Elle va employer pour la pleine saison jusqu'à 70 saisonniers en plus des 130 permanents. De plus tout le transport des betteraves jusqu'à la sucrerie est sous-traité par des compagnies locales (jusqu'à 70 camions).

La production de sucre est gérée par des quotas selon sa destination. La sucrerie de Pithiviers le vieil ne produit que du vrac pour l'industrie alimentaire, chimique (Andros, Coca-Cola,...). Elle travaille essentiellement pour des entreprises du Sud de la France et du Sud de l'Europe : Espagne, Italie. Son rendement est important jusqu'à 1030 quintaux/an ; cela représente 10% de la production française. Tous ces résultats montrent que la sucrerie de Pithiviers le vieil est un poids lourd dans l'économie locale. Cela amène un regain d'activité pendant une période courte mais productive. Pourtant cette entreprise faisant partie d'un grand groupe est en complète mutation et espère profiter de la création de l'autoroute A19 pour accroître son activité.

➢ La malterie:

Les premiers bâtiments ont été implantés en 1917 dans cette région limite entre le Gâtinais et la Beauce. La malterie de Pithiviers le vieil fait partie d'un grand groupe de malterie et de brasserie : Soufflet. Sa production est très importante et représente environ 7% de la production française (100 000 tonnes/an).

28 : La malterie

Elle est spécialisée dans la production de malt de blé, d'orge mais aussi dans les malts torréfiés pour des bières spéciales. Elle est de réputation internationale car ses principaux acheteurs sont les grandes marques de bière: Calrsberg, Heineken. Elle exporte 90% de sa production dans les pays hors Union Européenne : Amérique du Sud, Japon, Afrique du Sud. Ses fournisseurs sont par contre locaux ; ils se situent dans un rayon de 100 km autour de Pithiviers.

Environ 30% de ses effectifs habitent sur la commune de Pithiviers le vieil. Ce qui représente un important bassin d'emploi industriel pour la commune. En raison de son emplacement privilégié, elle trouve facilement des fournisseurs. Par contre, l'éloignement des ports maritimes pour le transport du malt est un désavantage. Ce qui n'empêche pas à cette entreprise de travailler à 100% toute l'année et de vendre la totalité de sa production.

- Cargo Van :

Cette entreprise, fabriquant des containers pour camions et installée dans la zone de Morailles, s'est implantée en 1982 sur le territoire communal. Elle embauche environ 170 personnes à temps complet.[2]

b) Pithiviers le vieil : bassin d'emplois secondaires

Dénomination des entreprises	Implantation	Effectif
Bricomarché SA JIC-EE	La Belle St Martin	17
Cargo Van	Morailles	170
Centre de Comptabilité et d'Économie Rurale	Morailles	40
Cérapro	La Malterie	47
Chambre d'Agriculture du Loiret	Morailles	10
Chimie Loire	Rue de Laumonet	9
Cornet Ets	Bouzonville en Beauce	46
Direction Routes Bâtiments Départementaux	Morailles	34
Hugueny SARL	Route de Laumonet	8
Hurel Arc Ste	Le Moulin de Pierre	3
Intermarché SA Boulet	La Belle St Martin	6
Les Roses Anciennes Ets	Morailles	11
Lesage Ets	Morailles	10
Loisirs – Services	Morailles	7
Malteries Franco Belges	La Malterie	33
Mutualité Sociale Agricole	Morailles	5
Pavisol Ste	Le Moulin de Pierre	115
SOCOM	Morailles	5
Sté Nouvelle de Préfabrication	Morailles	32
Sté Vermandoise industrie	La Sucrerie	130
Transports Morin – Mauffrey	Le Puits	29
You Sauvêtre TP S.A.	Le Moulin de Pierre	27
	Total d'employés industriels	794

29 : Les emplois industriels sur la commune de Pithiviers le vieil

[2] Pour des raisons professionnelles, peu d'informations sur cette entreprise sont disponibles.

Ainsi la commune compte 794 emplois dans le domaine industriel ; ce qui est considérable si l'on compare la démographie et la taille de la commune par rapport à des villes plus importantes comme Pithiviers. Ce tableau met en évidence le potentiel économique important du secteur secondaire de Pithiviers le vieil.

c) La ZAC en mutation

L'évolution de la ZAC de Morailles était en stand-by depuis un certain temps, mais en 2004, de nouveaux projets émergent pour cette zone d'activités. En effet, cette zone va voir l'implantation d'une grande surface de distribution du groupe Intermarché, d'un magasin de bricolage-jardinage : Bricomarché et d'un magasin de vêtement sous l'enseigne de Vêtimarché.

30 : Le Netto

31 : Le Bricomarché

Les deux entreprises du groupe "Les Mousquetaires" se situaient déjà sur la commune et vont être délocalisées pour constituer une ZAC à part entière. Ce regroupement dans cette zone au sud de la commune est réalisé dans la perspective de profiter du passage de l'A19. Les permis de construire sont en cours de réalisation (2004). En 2000, L'Intermarché a changé de registre commercial pour devenir un Netto (magasin de prix discount en filiale avec Intermarché) car il a vu sa clientèle décroître face à l'expansion du Leclerc (situé sur Pithiviers). Les 70% de sa clientèle provenaient principalement de Pithiviers le vieil. Le Netto, ciblant une autre catégorie de consommateurs, a vu cette clientèle descendre à 30%. Il possède cependant une superficie de 1 200m².

Le Bricomarché dispose de la même superficie que son voisin et ses clients viennent également des villages environnants. Il possède des concurrents directs comme le Gamm Vert à Pithiviers ou Vilmorin à Ascoux.

Le site de la Belle St Martin ne connaît plus de réelle croissance économique depuis environ deux ans et risque de fermer afin de laisser place à d'autres projets.

Le nouveau site de la ZAC à Morailles sera implanté de façon à créer une nouvelle dynamique commerciale car il jouxte la RN 152 et donc la voie d'accès à Pithiviers par le Sud. Son rayon d'attraction sera plus important car il touchera toutes les communes situées au Sud ainsi qu'à l'Ouest du canton.

3) Des activités agricoles encore bien implantées dans la commune mais en nette diminution

La région beauceronne est nationalement réputée pour son agriculture. Mais toute cette région voit une diminution lente des exploitations agricoles et toutes les communes rurales à dominante agricole voient donc une partie de leur patrimoine disparaître. Pithiviers le vieil ne déroge pas à cette constatation. Sur une centaine d'exploitants au début du siècle, on en dénombre en 2003 plus que 30 encore en activité. Ce sont des exploitations familiales qui constituent principalement le parc agricole de la commune. Plusieurs agriculteurs déclarés peuvent travailler sur la même exploitation, ce qui réduit considérablement le nombre des exploitations viables ayant un avenir pour les dix prochaines années. Le renouvellement de propriétaires terriens est rare car les terrains agricoles, lorsqu'il y a cessation d'activités, se retrouvent rachetés et exploités par des sociétés ou des coopératives agricoles.

La céréaliculture (blé, orge, malt pour la malterie,...) et la production de betteraves, destinée uniquement pour la conception de sucre à la sucrerie, sont les principales activités agricoles. On retrouve qu'un seul exploitant qui fournit d'autres produits : pommes de terre, oignons, fraises et asperges.

4) Les activités socio associatives et leurs équipements

Le tissu associatif est très important pour une commune rurale. Mais plus il est important et plus on voit l'attachement que les personnes portent à leur commune. La présence de ce tissu associatif, sportif et socio-éducatif est la preuve d'un bon fonctionnement social. Toutefois, on remarque que de nombreuses associations sont destinées à un public de personnes âgées et cela montre bien le poids de cette population vieillissante.

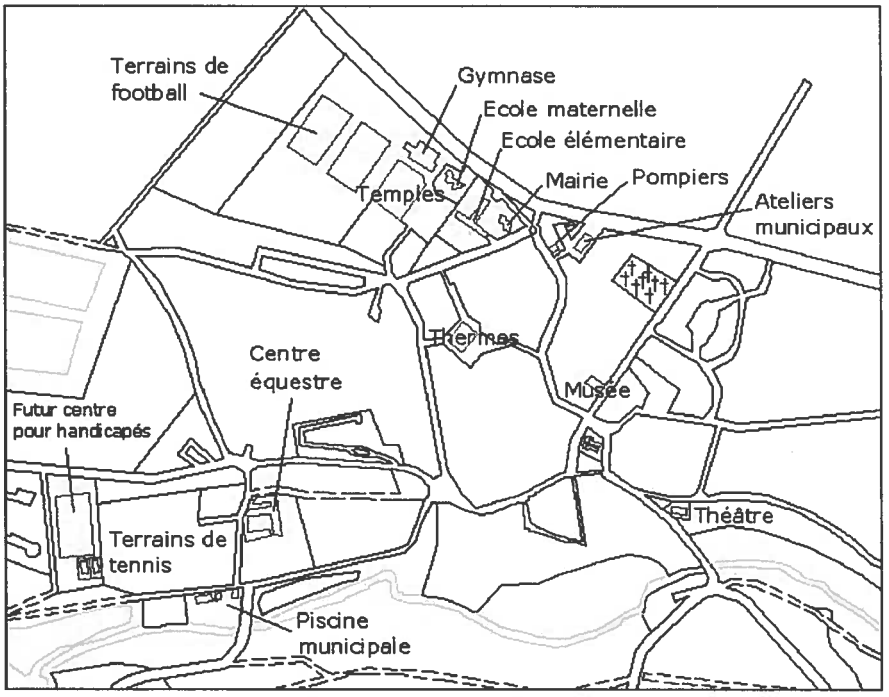
32 : Le gymnase

On trouve ainsi 19 associations aux activités diverses qui permettent de créer une harmonie et une entente cordiale de la population. Pour faire évaluer ses associations, la commune a mis à leur disposition de nombreux équipements : deux terrains de tennis, une piscine à ciel ouvert, des terrains de football, un aéro-club de réputation nationale, un gymnase ainsi qu'un théâtre. La commune est en train de réaliser un projet de construction d'une nouvelle salle des fêtes.

Liste des associations socioculturelles présentes sur la commune de Pithiviers le vieil-Bouzonville en Beauce :

- Comité des Fêtes
- Amicale des sapeurs-pompiers
- Tennis club de la Vallée
- Sports et Loisirs (tir)
- Association Familles rurales
- Etoile Pithivérienne (foot, volley, gym, théâtre)
- Club "Plaisirs du 3e Age"
- Aide à Domicile en Milieu Rural
- Anciens combattants
- Cyclo-randonneurs
- Amicale du personnel communal
- Association sportive scolaire
- Scrabble
- Association d'astronomie "Polaris"
- Société de chasse
- Aéro-club Pithiviers - Pithiviers le vieil
- 300 ans d'histoire à Pithiviers le vieil/Bouzonville en Beauce
- Comité d'animation Bouzonville en Beauce
- Yoga-Asana

Les équipements de la commune répondent aux nécessités qu'impose une commune de la taille de Pithiviers le vieil : école maternelle et primaire, ateliers municipaux. Les équipements sportifs trouvent aussi leur importance en raison du nombre d'associations sportives.



33 : Les équipements de Pithiviers le vieil

VI.Espaces publics

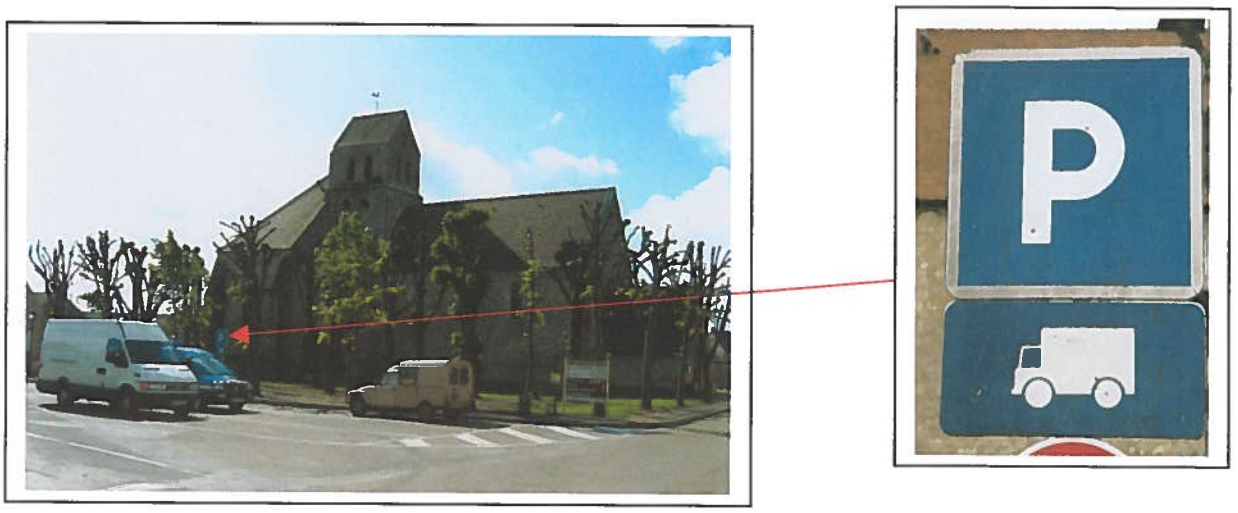
1) Constat d'un stationnement difficile dans la commune

34 : Problèmes de stationnement dans la rue Duhamel du Monceau

Le constat que fait la population pithivérienne sur l'état du stationnement et de la circulation dans le bourg est préoccupant. En effet, du fait de l'implantation des commerces, il est difficile de pouvoir stationner en toute sécurité sans gêner les déplacements automobiles. Malgré l'étroitesse des voies de circulation, aucun accident engendrant des blessures n'est à déplorer. Il faut tout de même souligner que le mouvement circulatoire des véhicules est perturbé lors des heures d'afflux vers la place du bourg ainsi qu'aux abords de la boulangerie et du salon de coiffure.

35 : Stationnement gênant devant la boulangerie

La présence du restaurant amène de nombreux poids lourds qui stationnent sur la place encombrant celle-ci : il n'y a que six places destinées aux poids lourds. Les camionnettes des ouvriers prennent ces places forçant les routiers à garer leur véhicule le long des trottoirs ou bien directement sur la voie. Sur la place, la circulation se fait donc difficilement lors du déjeuner aux abords du restaurant mettant en danger les automobilistes et les piétons.



36 :Parking poids lourds

37 : Problèmes de stationnement sur la place

2) Affluence des véhicules

La place de l'église est empruntée par de nombreux véhicules et figure comme carrefour entre plusieurs voies. Les usagers de la RN 152 qui veulent rejoindre le plus rapidement la RD 927 en direction de Toury coupent à traverse le bourg de Pithiviers le vieil et se retrouve ainsi sur la place. On dénombre environ une vingtaine de véhicules aux heures normales. Ce chiffre peut s'élever rapidement à une trentaine voire une quarantaine de véhicules aux heures de pointes lors des sorties de travail, le soir. De plus la visibilité est très réduite du fait de la présence des arbres et des hauts murs des maisons riveraines de la place ; mais on ne dénombre pas d'accidents graves ayant entraîné des blessures corporelles.

Pithiviers le vieil peut être considéré comme un village à dominance rurale. Pourtant, il n'en est pas représentatif. Les dispositions économiques dont il dispose en raison de la présence de grandes entreprises secondaires et du potentiel salarial permettent à la commune de posséder une capacité à se développer. Toutefois, de nombreuses nécessités apparaissent pour que la commune possède une certaine autonomie mais surtout qu'elle ne voit pas toutes ces dispositions disparaître par manque d'attrait socio-économique.

Pithiviers le vieil est une commune souhaitant trouver un équilibre socio-économique stable. Les opérations d'aménagement telles que « Cœur de Village » sont nécessaires et indispensables pour le maintien de la vie au sein d'un village rural.

LES ENJEUX DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT DES OPERATIONS « CŒUR DE VILLAGE » POUR UNE COMMUNE RURALE

La région Centre a créé de nombreuses opérations d'aménagement afin de développer l'économie de ses bourgs ruraux. L'opération « Cœur de Village » connaît une véritable réussite dans le développement socio-économique et dans l'affermissement du cadre de vie. Il faut pour accéder à cette opération posséder les caractéristiques nécessaires à la réalisation d'un projet concret pour l'amélioration du dynamisme local

I.L'opération Cœur de Village

1) Description de la charte des opérations cœur de village en région Centre

La politique des opérations "Cœurs de Village" concourt à l'équilibre démographique et économique. Elle vise à la redynamisation des centres bourgs des petites communes comportant parfois d'anciens bourgs et comptant moins de 7000 habitants. Elle a pour objet essentiel la création de logements locatifs sociaux dans les villages par la réhabilitation de bâtiments vacants ou inconfortables ou par la construction neuve.

38 : Logo de la région Centre

Elle favorise également la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie de ces communes par l'aménagement des espaces publics liés à la création de ces logements. Elle contribue de cette façon au maintien de la vie sociale et au soutien de l'activité des artisans et des petites et moyennes entreprises du bâtiment et des travaux publics, essentielle à l'équilibre du milieu rural.

Les opérations "Cœurs de Village" doivent répondre à l'attente des habitants de la Région, soucieux de la préservation et de la promotion de la qualité architecturale et paysagère des lieux où ils vivent. Pour cela tout maître d'ouvrage et ses partenaires, appelés à intervenir dans la conduite d'un projet doivent s'engager à respecter les préconisations formulées dans la charte de qualité et des opérations "Cœurs de Village" adoptée par la Commission du Conseil régional.

Les opérations "Cœurs de village" s'inscrivent également dans cette démarche avec un objectif plus global : améliorer l'attractivité et le développement des centres bourgs. Ces opérations sont bénéfiques pour ces petites communes qui possèdent déjà un patrimoine susceptible d'être valorisé, afin de créer des logements locatifs et de requalifier les espaces publics.

Les bénéficiaires exclusifs pour l'attribution des aides lors d'une opération "Cœur de Village" sont les communes, les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I), les syndicats intercommunaux d'électrification rurale et les organismes d'H.L.M.

Les subventions sont calculées sur les coûts Hors Taxes des travaux éligibles. Le cumul des aides publiques ne peut dépasser 60 % du montant hors taxes des travaux éligibles pour les logements et 80 % du montant hors taxes des travaux éligibles pour les aménagements (y compris intervention de fonds européens). Aucune aide régionale ne peut être inférieure à 3 050 € pour les travaux d'investissement. La deuxième tranche d'une opération n'est pas concernée par ce plancher.

Seuls les honoraires qui suivent sont pris en compte :

- Maître d'œuvre : plafonnés à 10 % des travaux,
- Géomètre (relevé uniquement),
- Coordonnateur santé-sécurité : plafonnés à 3%,
- Conducteur d'opération : plafonnés à 2,5%,
- Frais de soudage,
- Contrôleur Technique,
- Assurance dommage-ouvrage,
- Frais d'appel d'offres et de publication.

Sont exclus les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée et de frais de montage de dossier. Certaines opérations sont irrecevables lorsque les travaux sont réalisés en régie ou lorsque l'opération est engagée avant la date de notification de subvention.

2) Enjeux et intérêts pour une commune rurale d'adopter cette politique de réhabilitation

Toute opération de reconstruction du domaine socio-économique est bénéfique pour une commune connaissant des difficultés ou voulant dynamiser son bourg. L'opération "Cœur de Village" lancée par le Conseil régional du Centre permet ainsi aux communes de retrouver ou de créer un potentiel attractif.

Une commune rurale a dans son intérêt de développer une opération de ce type sur son territoire afin de se revaloriser par rapport à des villes de plus grande envergure qui pourrait prendre possession de toutes les activités socio-économiques de la région. Cette action d'aménagement permet à ces petites communes rurales de retrouver une crédibilité d'existence au sein du canton et du département. Cela permet entre autres de dynamiser l'activité économique et d'améliorer les espaces publics. Les villages ruraux sont souvent en dévitalisation c'est-à-dire que petit à petit ils dépérissent car ils voient leurs commerces de proximité ou leurs services disparaître définitivement. Cette opération est un des moyens efficaces que le Conseil régional a mis en place pour lutter efficacement contre ce problème qui touche uniquement les petites communes dites rurales. Cette politique d'amélioration du monde rural a fait ses preuves et de nombreuses autres régions l'utilisent dans le même but.

De plus, une commune s'engageant à monter une opération "Cœur de Village" se voit, si le dossier constitué est satisfaisant et répond aux normes données par la Charte, attribuer des subventions de la part du Conseil régional. Ces subventions sont conséquentes pour la bonne réalisation de ce projet. Pour les communes se lançant dans ce dessein, elle peut espérer obtenir des subventions pour le logement et pour l'aménagement des espaces publics.

Le taux de subvention pour une commune est de 40% pour les logements et pour l'amélioration du cadre de vie (aménagement de places, création de commerces,...). Ce taux est basé sur le coût hors taxes des travaux éligibles. Egalement pour que cette opération soit prise en charge par la région, il faut que le cumul des aides publiques ne dépasse pas 60% du montant hors taxe des travaux éligibles pour les logements et 80% pour les aménagements. Ces aides permettent de développer une politique efficace d'aménagement au sein de leur territoire.

3) Rester dans un modèle d'urbanisme rural et en relation avec le passé historique du village

L'opération "Cœur de Village" cherche à donner un nouveau souffle socio-économique à la commune en créant des commerces, des logements sociaux ou en améliorant le cadre de vie. L'utilisation de cette opération tient à maintenir la vie socio-économique de la commune. Mais elle doit toutefois préserver l'aspect historique en ne dénaturant pas son architecture ou le trait caractéristique qui met la commune en valeur. Souvent ces communes rurales possèdent un fort potentiel historique ; ce dernier doit continuer à être protégé et valorisé malgré la nécessité absolue de créer une activité économique. Il ne faut en aucun cas que cette opération dénature ou détériore l'aspect historique que la commune possède. Au contraire, le potentiel historique pourra être développé par la suite grâce à une opération de ce genre.

Ainsi, la commune de Pithiviers le vieil possédant un passé historique doit protéger cet héritage en respectant les vestiges ainsi que son église qui est classée aux Monuments historiques. Les travaux de réfection de la pharmacie et du bar-restaurant et de la création du musée ont été contrôlés par l'Architecte des bâtiments de France car toute réhabilitation est soumise à la loi concernant tout bâtiment classé aux monuments et bâtiments de France. L'église faisant partie de cette dénomination, les travaux qui peuvent être entrepris lors d'une opération "Cœur de Village" doivent rentrer dans cette législation de protection et être soumis à une expertise d'un Architecte des Bâtiments de France.

39 : La mairie

40 : L'école maternelle

41 : La pharmacie

L'architecture de la pharmacie, de la mairie et de l'école maternelle s'inspire toutefois de l'architecture des temples gallo-romains. Mais cela rentre parfaitement dans le contexte historique de la commune et ne dénature en rien le bourg.

II.Les logements sociaux

1) Amener une dimension sociale au centre bourg

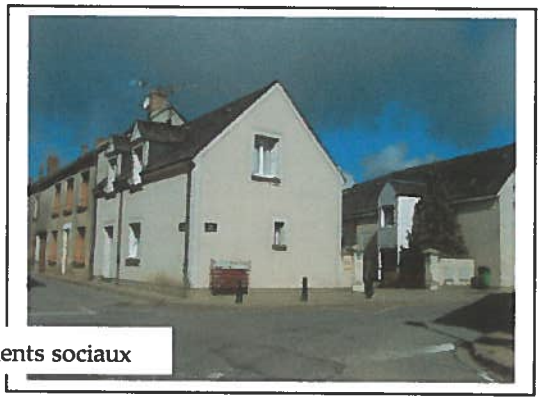
Tout petit village rural quelqu'il soit se doit maintenant de se tourner vers le social. Beaucoup de villages ruraux sont refermés sur eux-mêmes et dépendent des grandes agglomérations. A l'heure où des inégalités se creusent entre les propriétaires de foncier et leurs locataires, les communes doivent être le relais pour aider les moins favorisés dans l'accession au logement.

Cette opération de réalisation de logements sociaux peut apporter au centre bourg une dimension sociale. Il est généralement constitué de la place du village ou de la place de l'église avec la présence de quelques commerces de proximité. Les logements présents dans ce centre sont des propriétés privées.

Les logements sociaux ont mauvaise réputation ; ce qui souvent n'est pas fondée. Il faut changer cet à priori non justifié. Car dès que l'opinion publique pense logements sociaux ou logement HLM, elle pense aux grands ensembles urbains des agglomérations construits dans les années 60-70 pour répondre à une crise de logement importante. Il n'est plus question de construire ces grands immeubles surtout dans des villages qui ne pourront accueillir une population aussi importante que les grandes agglomérations.

La construction des logements prévus par la Charte des opérations "Cœur de Village" est en respect avec l'urbanisme de ces bourgs. Les bâtiments envisagés sont pour la plupart des petits pavillons individuels, les plus grands d'entre eux ont au maximum deux niveaux et sont implantés de façon à ne pas dénaturer le paysage urbain.

Toutes ces constructions doivent rester à dimension humaine pour que les futurs habitants puissent s'intégrer facilement dans la communauté villageoise. Construire en périphérie du bourg renforce et accentue les inégalités.



42 : Deux types de logements sociaux

2) Attirer de nouveaux habitants en vue du renouvellement de la population du village

Les logements sociaux sont pour la plupart du temps destinés à des familles ou à de jeunes couples n'ayant pas les ressources nécessaires pour accéder rapidement à la propriété. En leur accordant un logement social, la commune anticipe sur l'avenir du renouvellement de sa population et permet une installation plus facile de ces couples sur le territoire communal.

En effet, une commune qui montre des envies de développement et qui montre également un accueil, sans restrictions particulières, en son sein, de personnes d'horizons divers, verra un apport bénéfique. Celui-ci se traduira par la non fermeture des structures scolaires, par la hausse de la démographie et par la possibilité d'une reprise des activités commerciales en centre bourg. La population attendue est ciblée, elle doit être relativement jeune pour rester dans un objectif de croissance de la démographie communale.

Dans les centres bourgs, la population est plutôt vieillissante car les jeunes ménages lorsqu'ils s'installent préfèrent la périphérie car le prix du foncier et de l'immobilier est plus attractif. En conséquence, les maisons du centre bourgs se trouvent donc vacantes sans trouver acquéreur créant ainsi un déséquilibre dans la répartition de la population au sein du village. Ce renouvellement de la population est essentiel pour la survie d'une commune. Il faut donc qu'elle ouvre ses portes aux nouveaux arrivants. Les logements sociaux sont une des solutions données aux communes pour qu'elle retrouve une stabilité démographique et une renaissance de sa population.

3) Garder le cadre vie en améliorant la qualité de vie

La politique de la commune est, par le biais de cette opération, de conserver le cadre de vie qui caractérise Pithiviers le vieil. Le terme qui sied à cette commune est la tranquillité. Sa position excentrée par rapport à Pithiviers et la présence de la vallée de l'Oeuf sur son territoire donnent à la commune un cadre de vie exceptionnel. Les derniers habitants arrivés sont les premiers à déclarer qu'ils sont venus pour le calme et la proximité de la campagne.

43 : L'Oeuf et sa vallée : un cadre de vie exceptionnel

Egalement, cette venue coïncide avec l'aménagement des espaces verts et la possession d'équipements de loisirs dans un cadre particulier: la piscine municipale se situe dans la vallée de l'Oeuf.

Pourtant, on peut toujours améliorer les équipements et l'aménagement déjà présents pour accroître ce sentiment de qualité de vie propre à Pithiviers le vieil. En améliorant la place du village ou toute infrastructure proche du centre du bourg, le but est de permettre aux habitants de s'emparer de cet environnement qu'ils connaissent mais qui n'est pas forcément attrayant. Surtout dans des petits villages, la notion de qualité de vie est importante; il faut savoir la valoriser et la mettre en relief. La création d'un environnement, où les nouveaux habitants se sentent chez eux et peuvent ainsi évoluer de façon à se sentir intégrer dans la communauté déjà présente sur la commune, est indispensable. Cette intégration peut se faire par l'amélioration de l'aménagement de la place du bourg mais particulièrement par l'intégration complète dans le paysage urbanistique et architectural des logements sociaux. L'amélioration de la qualité de vie se traduit aussi par la présence de commerces signes d'une activité au sein de cette communauté.

4) La loi Solidarité et Renouvellements Urbains

a) Descriptif de la loi SRU

A compter du 1er janvier 2002, les communes qui n'atteignent pas le seuil de 20% de logements locatifs sociaux devront à la fois payer une contribution et s'engager dans un plan de rattrapage pour tendre vers l'objectif de mixité sociale (801 communes sont concernées en France). ?

La carte du logement social doit changer. La diversification géographique de ce type d'habitat est une condition sine qua non pour atteindre l'objectif de mixité sociale et urbaine à l'échelle de l'agglomération. Elle est le moyen d'assurer, à tous, un droit fondamental et de réduire les phénomènes de ségrégation et de relégation qui mettent en danger le lien social dans nombre de quartiers et de villes. De ce point de vue, il est nécessaire de renforcer et d'améliorer les dispositifs de la loi d'orientation pour la ville de 1991.
La loi prévoit :

- Une solidarité financière organisée entre les communes : si elles ont moins de 20% de logements sociaux, les communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions, situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants seront assujetties à un prélèvement de 150 € par logement manquant par rapport à ce seuil (ce prélèvement est porté à 20% du potentiel fiscal par habitant pour les communes dont le potentiel fiscal dépasse 760 € par habitant). Les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine (DSU) et disposant de plus de 15% de logements sociaux en seront exonérées. Les dépenses engagées par la commune pour la réalisation de logements sociaux seront déduites du prélèvement, afin d'inciter à construire.
- Ce prélèvement sera versé à la communauté urbaine ou à la communauté d'agglomération, si celle-ci a approuvé un programme local de l'habitat (PLH).
- A défaut, il sera versé à un établissement public foncier local, s'il en existe un ou à un Fond d'Aménagement Urbain.
- La fixation d'un objectif de réalisation de logements sociaux pour les communes concernées : cet objectif sera fixé par le conseil municipal afin d'atteindre la proportion de 20%. Dans les agglomérations constituées en communautés urbaines, d'agglomération ou de communes, la réalisation de logements sociaux nécessaire pour atteindre cet objectif pourra être répartie par le programme local de l'habitat (PLH) communautaire de façon à assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Ces objectifs devront être atteints en 20 ans maximum. Ils feront l'objet d'engagements triennaux des communes concernées.

b) Impact de l'article 55 de la loi SRU[3]

Les communes de plus de 3 500 habitants, situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, et dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20% du nombre de résidences principales, doivent prendre des dispositions pour faciliter la réalisation de ces logements en vue

[3] Brochure "Solidarité et renouvellement urbains" - objectifs de la loi, janvier 2000.

d'atteindre, à long terme, cet objectif de 20%. Pour soutenir cet objectif, un prélèvement est effectué sur les ressources fiscales des communes, égal à 155 € par logement manquant (cette valeur de base est portée à 20% du potentiel fiscal par habitant pour les communes où celui-ci dépasse 760 €) à compter du 1er janvier 2002.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux, l'ensemble des logements conventionnés (y compris, donc, une partie du parc privé), la totalité du parc HLM construit avant la réforme du financement du logement de 1977 (le conventionnement a été instauré en 1976), ainsi que le patrimoine de certaines sociétés non HLM mais dont la vocation était de produire et gérer du logement social (sociétés issues des activités minières, sociétés immobilières des DOM). Les places de logements foyers conventionnés et de CHRS sont prises également en compte (trois places équivalent à un logement)

c) Le logement social aujourd'hui

La politique d'aide au logement a été réformée dans son ensemble depuis 1997 pour assurer le développement d'une offre d'habitat de nature à assurer à chaque famille la liberté de choix et favoriser l'intégration des personnes rencontrant des difficultés sociales : retour de l'aide à la pierre, actualisation des aides à la personne, baisse de la TVA, création du statut de bailleur.

De plus, le nouveau dispositif financier pour le logement social, le PLUS (prêt locatif à usage social), en vigueur depuis l'automne 1999, permet d'accueillir dans les mêmes immeubles des ménages de ressources très différentes. 30% des logements d'une opération nouvelle doivent être occupés par des locataires aux ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (un couple avec 2 enfants composé d'un ouvrier spécialisé gagnant 1065 € par mois et d'une caissière à mi-temps avec un revenu mensuel de 455 € est dans ce cas). Inversement, 10% des logements sont accessibles à des locataires dépassant légèrement les plafonds de ressources (par exemple un jeune cadre gagnant 1 650 € par mois, en région). Au total, le nouveau logement social est accessible aux trois quarts des ménages, avec un accès à un logement de qualité facilité pour les plus démunis.

Enfin, à compter du 1er janvier 2001 a été mise en place la réforme des aides personnelles au logement décidée lors de la conférence de la famille du 15 juin 2000. Elle permet une revalorisation par le haut des aides au logement pour 4,8 millions de ménages modestes (avec en moyenne 190 € par an d'aides en plus) et représente au total 990 millions d'euro de prestations supplémentaires versées.

d) La situation de Pithiviers le vieil

Pithiviers le vieil est une commune de moins de 2 000 habitants, elle ne possède donc pas le statut de ville. La réglementation de la politique française concernant les logements sociaux a connu un réel changement avec la venue de la loi SRU. Cette politique de création de parc de logement social ne s'applique pas à la commune puisqu'elle ne concerne que les villes de province d'au moins 3 500 habitants. Pourtant, Pithiviers le vieil a développé ses opérations depuis la fin des années 70 pour obtenir un parc de 88 logements sociaux, représentant environ 15 % de son parc actuel. Sa politique en faveur de nouvelles constructions sociales tend à augmenter cette valeur pour atteindre le seuil des 20% demandés par la loi SRU.

La possibilité d'accepter la construction de nouveaux logements sociaux sur le territoire communal est encore envisageable. Selon la disponibilité de ce dernier et la demande venant exclusivement des sociétés d'HLM, la commune accepte ou non l'implantation de logements sociaux, le seuil d'acceptabilité n'étant pas encore dépassé.

On peut donc considérer que l'objectif de mixité sociale est désormais un objectif partagé par une très grande majorité des élus locaux. Le maire de Pithiviers le vieil tend à développer cette mixité pour dynamiser sa commune ainsi que l'économie locale.

III. Les commerces

1) Dynamiser un centre bourg pauvre et retrouver une dynamique commerciale en vue d'une amélioration du cadre de vie des riverains

La commune possédait des commerces de proximité au nombre de cinq jusqu'à la fin des années 60. Ils ont disparu faute de clientèle. A cette époque, la ville de Pithiviers était en pleine expansion commerciale et les commerces des villages environnants n'ont pas su s'adapter et résister à la concurrence attractive des commerces de la "ville". L'arrivée des voitures dans les ménages dans les années 50-60 a augmenté le rayon de déplacement des clients potentiels, ce qui a complètement perturbé les commerces de proximité. Et c'est tout le centre bourg qui s'est vu dépérir avec le départ et la fermeture de ses magasins. Récemment encore un boucher-charcutier ambulant, provenant d'un village situé à 15 km, venait pour livrer une fois par semaine la commune. Cela fait deux ans qu'il ne vient plus par manque d'équipement et de clientèle.

Un village de la taille de Pithiviers le vieil atteint pratiquement les 2 000 habitants et se doit de retrouver une dynamique commerciale au sein de son centre bourg. Ceci est vital pour la commune si elle veut garder le potentiel démographique dont elle dispose. Mais la présence de commerces ne pourra se faire que si la demande existe réellement et qu'elle permette de maintenir dans la stabilité ces entreprises. Malgré la ZAC en mutation, avec la délocalisation des grandes surfaces de distribution, les habitants ont besoin de retrouver des services de proximité. Ceci permettrait de maintenir un cadre de vie qui est cher aux riverains et fondamental au maintien des populations jeunes.

2) Développer les rapports humains nécessaires à la vie d'un village

Les centres bourgs dépourvus d'activité économique voient leur fréquentation diminuer nettement. Ce lieu devient alors un simple endroit de passage. Il faut aider ces centres bourgs en dévitalisation à reprendre vie. Les commerces de proximité comme le boulanger ou le bar-café permettent aux habitants de se retrouver, de se connaître et de créer une cohésion dans le village. Celle-ci permet aussi de conserver une identité propre au village. Ainsi, les habitants peuvent se regrouper autour d'une histoire commune, échanger leurs idées. Les associations socioculturelles déjà présentes dans le village aident à renforcer cette cohésion, elles ne sont toutefois que ponctuelles et ne sont pas forcément utilisées comme moteur d'une cohérence riveraine. Ce sont réellement les magasins de proximité qui contribuent au développement social d'un village.

3) Apporter des services et des commerces de proximité déjà existants ou disparus aux villageois

Il faut pouvoir avant toute implantation ou délocalisation d'un commerce connaître l'état de la demande au sein de la population concernée. Si cette demande est effectivement en faveur de la création d'une entreprise, il apparaît comme nécessaire de répondre à cette attente. Ce sont les commerces de bouche qui sont généralement demandés dans les villages. Il faut néanmoins que ce type de boutique réponde à la satisfaction de la clientèle sinon on apercevra une fuite des acheteurs vers la ville ou vers les grandes surfaces de distribution. De plus si ce commerce est de qualité et de réputation convenable, cela aidera à fidéliser dans un premier temps les habitants de la commune et par la suite de nouveaux clients venant des villages environnants.

En conséquence, le métier de boucher-charcutier est souvent réclamé par les riverains. Viennent ensuite des commerces de type épicerie, puis un relais de poste et enfin un distributeur de banque. Certains de ces services apportent toutefois des complications et des problèmes. Ainsi un distributeur de banque impose

obligatoirement une sécurité accrue autour de ce point pour éviter tout risque de vol ou d'agression.

Le besoin de retrouver des commerces de proximité est présent au sein du village. Ils sont de toute façon très appréciés par les personnes à mobilité réduite comme les personnes âgées qui peuvent faire leurs courses sans aide extérieure ; mais également des personnes cherchant la simplicité et la possibilité d'acheter des produits rapidement à proximité de leur lieu d'habitation.

4) Politique de développement économique par le biais de l'ORAC

Une ORAC (Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce) a pour but d'aider les artisans et les commerçants à moderniser leurs outils de production et à développer des actions collectives. Ce dispositif d'aides aux commerces permet aux artisans et aux commerçants de la commune en phase de création, reprise, modernisation ou développement, d'obtenir des subventions pour la rénovation et l'aménagement de locaux, pour l'acquisition de matériel ou pour l'achat et l'équipement de véhicules de tournée ou de véhicules ateliers, selon des modalités spécifiques. Cela permet également une modernisation de l'Artisanat, du commerce et des services en milieu rural.

Cette opération peut être mise en place avec le concours de plusieurs partenaires :

- L'Etat,
- Le Conseil régional du Centre,
- le Conseil Général du Loiret,
- les partenaires financiers,
- Les Chambres Consulaires du Loiret,
- Les partenaires techniques.

Il faut pour que l'artisan ou le commerçant bénéficie de cette initiative que certaines exigences soient remplies :

- Etre installé dans le périmètre défini et concerné par l'opération,
- Etre inscrit au répertoire des Métiers ou au registre du Commerce,
- Avoir un chiffre d'affaires annuel de moins de 800 000 €.

Ainsi ceux qui ne peuvent pas bénéficiés de ces aides sont :

- Les commerces de gros,
- Les agences (immobilières, de voyage, etc.),
- Les professions libérales,
- Les pharmacies ou professions paramédicales,
- Les commerces de luxe,
- Les commerces non sédentaires qui ne sont pas immatriculés, et qui n'exercent pas sur le territoire du Pays.

Investissements éligibles :

- Les aménagements immobiliers,
- La mise aux normes d'hygiène, de sécurité et d'environnement,
- La création ou extension du local professionnel,
- L'agencement (excepté le mobilier),
- La dissociation des accès au logement et à l'exploitation commerciale à l'occasion de modernisation,
- La rénovation ou l'extension des devantures
- Aucune rénovation de vitrine seule ne sera prise en compte,
- L'acquisition de matériel, s'il s'agit d'un investissement apportant une réelle plus-value à l'entreprise (le renouvellement à l'identique est exclu),
- L'achat et équipements neufs de véhicules de tournées et de véhicules ateliers.

Pourtant certains investissements ne sont pas pris en compte par l'ORAC :

- L'informatique (sauf s'il intervient dans le processus de production),
- La télématique,
- La bureautique,
- Les appareils de télécommunication,
- Le mobilier,
- Le matériel d'occasion (sauf le matériel cédé à l'occasion d'une reprise d'entreprise),
- Le petit matériel et outillage d'un coût inférieur à 380 € HT.

La dépense subventionnable doit être comprise entre 10 000 et 50 000 euro (sur fonds de la région entre 8 000 et 46 000 €) :

- Subvention de 20 % du montant HT des investissements,
- Subvention de 30% du montant HT des investissements, sous condition de suivi d'une formation par le porteur de projet, d'un minimum de 3 jours.

Il n'y aura aucune subvention inférieure à 2 000 € ni supérieure à 10 000 € (entre 1 600 et 9 200 € sur fonds de la région). La subvention ORAC peut être cumulée avec certaines aides publiques destinées aux artisans et commerçants.

Tout commencement de travaux avant la signature de la convention annule la subvention, une commande étant considérée comme un commencement d'opération. Un seul projet par artisan-commerçant pourra être déposé durant la période de l'ORAC. Toute entreprise ayant déjà bénéficié d'une aide dans le cadre d'une ORAC précédente et ce depuis moins de 5 ans ne peut-être éligible. Les travaux immobiliers (plomberie, chauffage, carrelage...) doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

IV.Espaces publics

1) Améliorer le stationnement

Le principal problème à résoudre est la mauvaise ou l'insatisfaisante gestion des places de stationnement pour désengorger les rues du bourg. Il faut sans perturber la capacité de stationnement améliorer le positionnement des places de parking. Le but de cet aménagement est de permettre un stationnement efficace sans compromettre la venue des camions ou des véhicules et de respecter le cadre privilégié de la place de l'église. L'opération "Cœur de Village" doit ainsi concilier la vie économique chère au centre bourg, la venue de clients pour les différents commerces de proximité déjà présents dans la commune et la protection de l'aspect esthétique de la place du village.

2) Améliorer le cadre de la place de l'église

La mairie tente de redonner vie à cet endroit qui possède un certain charme du fait de la position excentrée du lieu de culte médiéval par rapport à l'ensemble de la place. Elle a déjà effectué la mise en place de bacs à fleurs en pierres apparentes, d'une fontaine murale en fonte, et d'un petit parc municipal à proximité de la place. Quelques bâtiments comme le bar-restaurant ont subi des rénovations extérieures aidant ainsi à l'esthétisme du quartier.

44 : La place de l'église

L'opération "Cœur de Village" aide à développer l'aspect esthétique de la commune en permettant une amélioration du lieu de vie communautaire que peut représenter une place de village. Il s'agit de mettre en avant les atouts que la commune détient, de mettre en avant la qualité de vie quotidienne. L'esthétisme d'un village est un des facteurs les plus importants pour le maintien d'un style de vie représentant le calme et la tranquillité ; ce que recherchent maintenant la plupart des habitants de communes rurales.

3) Retrouver une ambiance de village

Les rapports humains, échangés au cours de manifestations hebdomadaires, constituaient autrefois l'âme d'un village rural. Ces activités regroupaient la population du bourg. L'individualisme local a pourtant remplacé la convivialité rurale.

Le village de Pithiviers le vieil possède un cadre de vie agréable et dynamique. Malgré cela, le bourg ne connaît pas, hors activités associatives, une ambiance type de village rural tout au long de l'année. Des manifestations ponctuelles lors de l'été se déroulent dans la vallée, près de l'arboretum laissant la place de l'église « vide ».

Les villages de Beauce sont réputés pour leur marché hebdomadaire. A cette occasion, les gens se rencontrent, discutent : ce qui amène automatiquement une atmosphère conviviale. Malheureusement, Pithiviers le vieil n'en possède pas Ce qui laisse à l'abandon l'esprit de la place et par extension celui de l'âme du village.

L'importance d'une opération « Cœur de Village » permet de retrouver en partie l'ambiance que peut connaître un bourg rural. Les petits villages doivent ainsi développer et sauvegarder l'ambiance de convivialité qui les caractérise.

Les propositions, que les opérations d'aménagement « Cœur de France » et ORAC proposent, ouvrent des perspectives de développement socio-économique évident pour une commune de la région Centre. Pithiviers le vieil peut ainsi espérer un renouvellement de sa population par le biais de la création de logements sociaux et de commerces de proximité. La commune a besoin de retrouver et de conserver l'identité villageoise qui lui est propre pour posséder un poids politique certain dans la région du Nord-Loiret.

LA REALISATION DU PROJET DANS L'OPERATION « CŒUR DE VILLAGE » :

Les commerces
Les logements sociaux
Les espaces publics

Pour bénéficier de l'opération « Cœur de Village », la commune doit être en mesure de proposer un projet d'aménagement. Celui-ci doit comprendre une création ou voire même une réhabilitation d'anciens bâtiments en vue de l'implantation de logements locatifs à but social, une amélioration du cadre de vie ou de l'environnement des espaces publics. Les commerces quant à eux bénéficieront également des aides provenant d'une ORAC. Ainsi la commune percevra des subventions pour la réalisation de ces opérations.

I.Présentation sommaire de la propriété

La politique de la commune est claire : elle veut retrouver au sein de son territoire un dynamisme économique local lors d'une opération « Cœur de Village ». Cela inclut obligatoirement une création de nouveaux logements sociaux. La commune a acquis en janvier 2004, en usant de son droit de préemption sur l'immobilier, une maison ainsi que d'un terrain. Cette bâtisse donne directement sur la place du village.

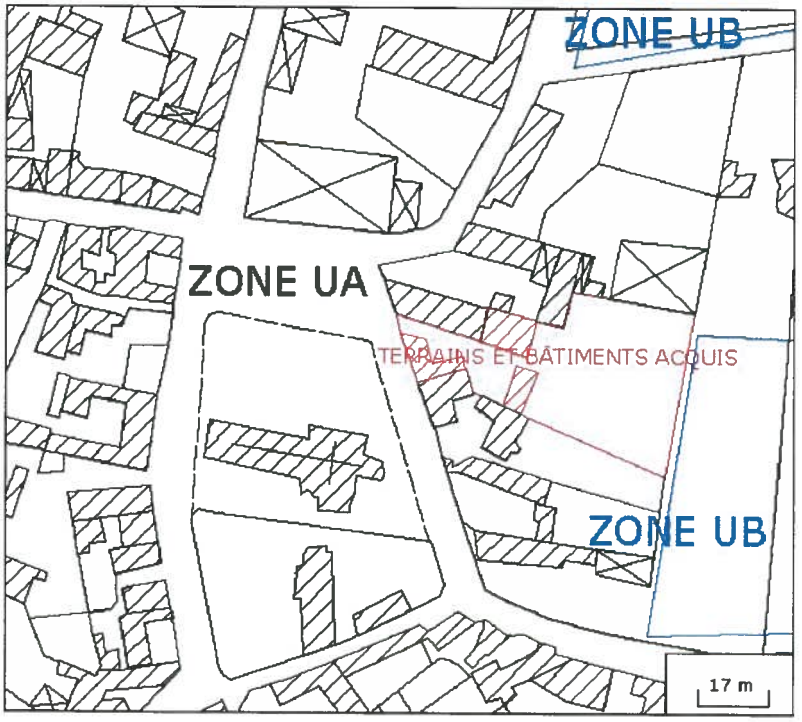
L'ensemble de la propriété date du début du siècle. La première partie qui à pignon sur rue est de plein pied mais elle possède un grenier. La seconde partie qui se trouve en renfoncement est également sur le même schéma de construction. Une petite cour fermée joint les deux bâtiments. Un grand terrain est en arrière de la propriété. Cette bâtisse est typique des maisons de village beauceron qui était des habitats modestes d'ouvriers agricoles. La superficie totale de la propriété achetée est d'environ 1560 m². Le prix est fixé par le domaine public et non pas par la mairie et le propriétaire. La préfecture a donc un regard sur ce type de transaction.

45 : Vue de la bâtisse donnant sur la place

46 : Vue de la cour intérieure de la propriété

L'emplacement de cette propriété permet d'être au cœur du centre bourg à la fois pour l'implantation des commerces dans les bâtiments mais aussi des logements sur le terrain. Les bâtiments et terrains acquis se trouvent dans la zone UA : ceci correspond au centre bourg considéré comme ancien. Les terrains en arrière de la propriété sont à la limite avec la zone UB (zone constructible) mais ils sont soumis à la législation de construction imposée par les caractéristiques d'une zone UA.

Toute action d'aménagement, de rénovation ou de réhabilitation d'un bâtiment ou de la place doit obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. De plus, l'église étant classée, ~~cet avis est rendu obligatoire~~.



47 : Emplacement des acquisitions foncières et immobilières

En utilisant l'opération « Cœur de Village », la commune entend profiter des aspects économiques que cette action apporte. Ainsi les subventions obtenues permettront de financer une grande partie des travaux effectués sur les bâtiments pour sa réhabilitation dans le paysage villageois, mais également pour l'exécution des travaux des logements sociaux et des commerces de proximité.

L'acquisition de ce bien rentre dans une politique voulue de la commune afin de développer le centre bourg. Acheter, rénover et dynamiser sont les actions entreprises dans la commune pour fortifier son territoire.

II.Les logements sociaux

La conception du projet passe par plusieurs phases de réalisation. La politique communale concernant est tournée vers des constructions individuelles de type pavillonnaire plutôt que des constructions en hauteur. Les implantations récentes de logements sociaux sont dans ce schéma directeur. L'implantation d'un pavillon ne dénotera pas avec le reste du centre bourg. En effet, les pavillons seront réalisés en fond de propriété sur le terrain derrière les bâtiments, laissant ces derniers aux commerces de proximité. Les logements sociaux se devront de respecter le paysage urbain du bourg. L'architecture des logements dans la rue des écoles pourra servir de modèle à la construction de ces logements. Les commerces seront en premier plan, les logements sociaux en second plan ; et l'ensemble de la structure sera reliée par un passage.

48 : Logements sociaux dans la rue des écoles

La superficie du terrain acquis ainsi que la demande effective des sociétés d'HLM permettent la construction de trois logements sociaux au sein de l'opération « Cœur de Village ». Seule la rénovation est envisageable car la superficie du terrain est adéquate à ce type de réalisation.

La volonté politique de développer les logements sociaux de ce type architectural permet d'améliorer et d'entretenir le même cadre de vie de qualité du village. Il vaut mieux privilégier dans les bourgs ruraux l'édification de pavillons à un étage maximum. La dimension humaine et sociale est alors renforcée en raison de la présence de ces logements. Ainsi, ces derniers pourront accueillir des familles ayant deux à trois enfants. Par cette démarche sociale, la commune tente encore une fois de promouvoir son territoire pour la venue de nouveaux habitants. Elle entre dans une démarche volontariste de croissance démographique. Pour garder ses équipements scolaires, seules des familles avec enfants seront accepter dans les logements et bénéficieront de facilités d'implantation.

III.Les commerces

1) Quels commerces pour le centre bourg ?

La demande est forte pour l'implantation de commerces de proximité. La vision future des habitants de leur centre bourg est contiguë avec l'existence de ces commerces. Ils ont tous pour la plupart une excellente opinion de Pithiviers le vieil et ils veulent connaître ou retrouver pour les plus anciens une présence commerciale. Ainsi seuls des petits commerces de bouche trouveront leur place dans cette infrastructure. Toutefois bien que la demande soit forte, d'autres besoins apparaissent et se font ressentir par les commerçants eux-mêmes. Leur réclamation concerne l'implantation d'une permanence d'un centre de poste comme il en existe dans d'autres bourgs.

Le fait de devoir se déplacer pour obtenir de l'argent liquide augmente la demande d'implanter également un distributeur automatique de banque. Pourtant la politique actuelle de la direction générale du service de la Poste est de limiter son activité dans les bourgs. La présence d'un bureau de poste pour apporter les services de vente de timbres et d'enveloppes, de dépôt d'argent n'est plus une priorité pour la direction de la Poste. De nombreuses agences ferment à cause d'un manque d'activités évident mais aussi en raison de la désuétude et la rentabilité économique de ces agences.

Du fait de la création de la nouvelle Zone d'Activités Concertées, il faut tout de même s'intéresser au devenir de ces nouveaux magasins. Leur perspective d'avenir économique est la principale interrogation qu'un projet d'aménagement de ce type pose. Il faut pouvoir projeter l'activité de ce commerce dans un période plus ou moins proche.

La nécessité de la présence de ce service ou de ce commerce doit être ressenti chaque jour par les habitants et les clients sinon il sera contraint de fermer son activité par faute de fréquentation. L'attrait de la nouveauté est dangereux et hasardeux ; ce changement doit faire l'objet d'une attention toute particulière.

Certes les habitants ont réclamé au sein de leur bourg un commerce de proximité ; encore faudra-t-il qu'ils le fassent vivre. Ce magasin ne doit pas faire l'objet d'une participation figurante. Il sera dans un premier temps utilisé de façon régulière : la nouveauté intéresse. Mais il devra faire preuve ensuite d'attractivité et répondre à un besoin de plus en plus sélectif de la clientèle pour la conserver et la fidéliser.

Ce qui amènera la mairie à savoir si elle veut aider indirectement à la préservation de son patrimoine économique en gardant le commerce en activité ou bien à l'aider pour répondre à la demande de l'amélioration du cadre de vie du bourg.

2) La meilleure solution

a) Deux commerces excentrés

L'implantation des deux commerces que sont la boulangerie et le salon de coiffure dans le bourg n'est pas adéquate pour le développement économique de ces deux magasins et par extension pour la commune. Ils sont excentrés par rapport à la pharmacie et au bar-restaurant et se situent tous les deux dans la rue Duhamel du Monceau qui se trouve être une rue très étroite. Ce qui amène des problèmes de circulation et de stationnement gênant. La délocalisation de ces deux commerces de proximité répondrait ainsi à de nombreux problèmes d'aménagement.

Avoir une place centrale dans un village est un point déterminant dans le développement des deux commerces ; c'est pourquoi les deux commerçants qui sont propriétaires de leur magasin sont dans l'objectif, si la mairie leur offre la possibilité, de changer de lieu et de s'installer dans le centre bourg. De la sorte, l'opération « Cœur de village » semble la bienvenue pour favoriser un renouveau pour ces deux commerces. Même s'ils ont déjà une clientèle fidèle, cela leur permettrait de connaître une augmentation de leur attractivité. Les actions entreprises pour l'amélioration d'un commerce déjà existant permettent à celui-ci de trouver un nouveau souffle et de faire valoir le service qu'il propose.

b) Délocalisation du coiffeur et du boulanger

Ainsi la délocalisation des deux commerces préexistants sur la commune que sont le boulanger et le salon de coiffure semble être la meilleure solution envisageable pour répondre aux caractéristiques de la situation actuelle. Ce changement d'endroit ne peut être que bénéfique sur de nombreux aspects tant sur le plan économique que social.

Le salon de coiffure doit disposer pour son activité d'une surface assez importante pour accueillir sa clientèle dans les meilleures conditions. La surface idéale est d'environ 70 à 80 m². La législation régissant l'activité des coiffeurs n'impose pas spécialement de réglementation particulière. Il faut seulement pour le confort des clients mais aussi des coiffeurs que le magasin est une superficie convenable de travail.

Le boulanger au même titre que le bar-restaurant est l'un des acteurs primordiaux de l'économie locale. Pour l'activité de boulanger, la législation impose une réglementation stricte concernant les appareils de production alimentaire. La production de pain doit tenir compte des restrictions européennes. C'est pourquoi, tous les appareils productifs se doivent d'être aux normes de qualité alimentaire. Le boulanger dans son fournil actuel a réalisé de nombreux frais pour répondre à ces exigences. La nouvelle structure productique se devra d'être de la même qualité d'hygiène et de sécurité tout en proposant le même type de pain.

L'atelier du boulanger se doit d'être de taille conséquente pour l'installation de l'équipement de l'unité de production. Une surface de 30 à 40 m² est alors nécessaire pour recevoir le four ainsi que le matériel de pétrissage. Egalement, la boutique se devra de faire 30 m² pour pouvoir accueillir une capacité de clientèle d'environ cinq personnes à la fois ainsi que les meubles de présentation des marchandises vendues : pains, pâtisseries, gâteaux et friandises.

IV.Espaces publics : l'aménagement de la place du village

1) Résolution du problème du stationnement dans le centre bourg

a) Le stationnement poids lourds et véhicules légers

La position des six places de stationnement poids lourds ne peut être changée. Le déplacement de ce parking n'est en effet pas réalisable. Seule la place de l'église, en raison de ces dimensions, peut accueillir convenablement le gabarit de cette catégorie de véhicules. Cette perspective d'un nouvel emplacement de stationnement ne peut se réaliser dans un futur proche. Ce changement de parking poids lourds, dans une zone autre que le centre bourg, où il y aurait alors la possibilité de créer un stationnement adéquat, à dimensions nécessaires à cet accueil de véhicules, implique la délocalisation du bar-restaurant. Ce qui n'est pas souhaitable pour la pérennité de l'économie locale en centre bourg.

En effet, les chauffeurs ne viennent stationner dans le bourg qu'en raison de la présence de ce commerce. En dehors des heures d'affluence (entre 12h00 et 14h00), peu de camions viennent stationner et encombrer les abords de la place. Certes, des places de parking pour les véhicules légers pourrait être supprimées créant ainsi de nouvelles places de stationnement poids lourds mais elles ne serviraient que pour un laps de temps restreint. Le problème de stationnement se répercuterait sur les voitures qui ne pourrait plus se garer.

Lorsque les places poids lourds ne sont pas occupées, ce sont les voitures des clients du bar mais aussi des riverains qui viennent s'y garer. Les clients pour le salon de coiffure se garent également sur la place car le temps d'occupation chez le coiffeur est au minimum d'une demi-heure.

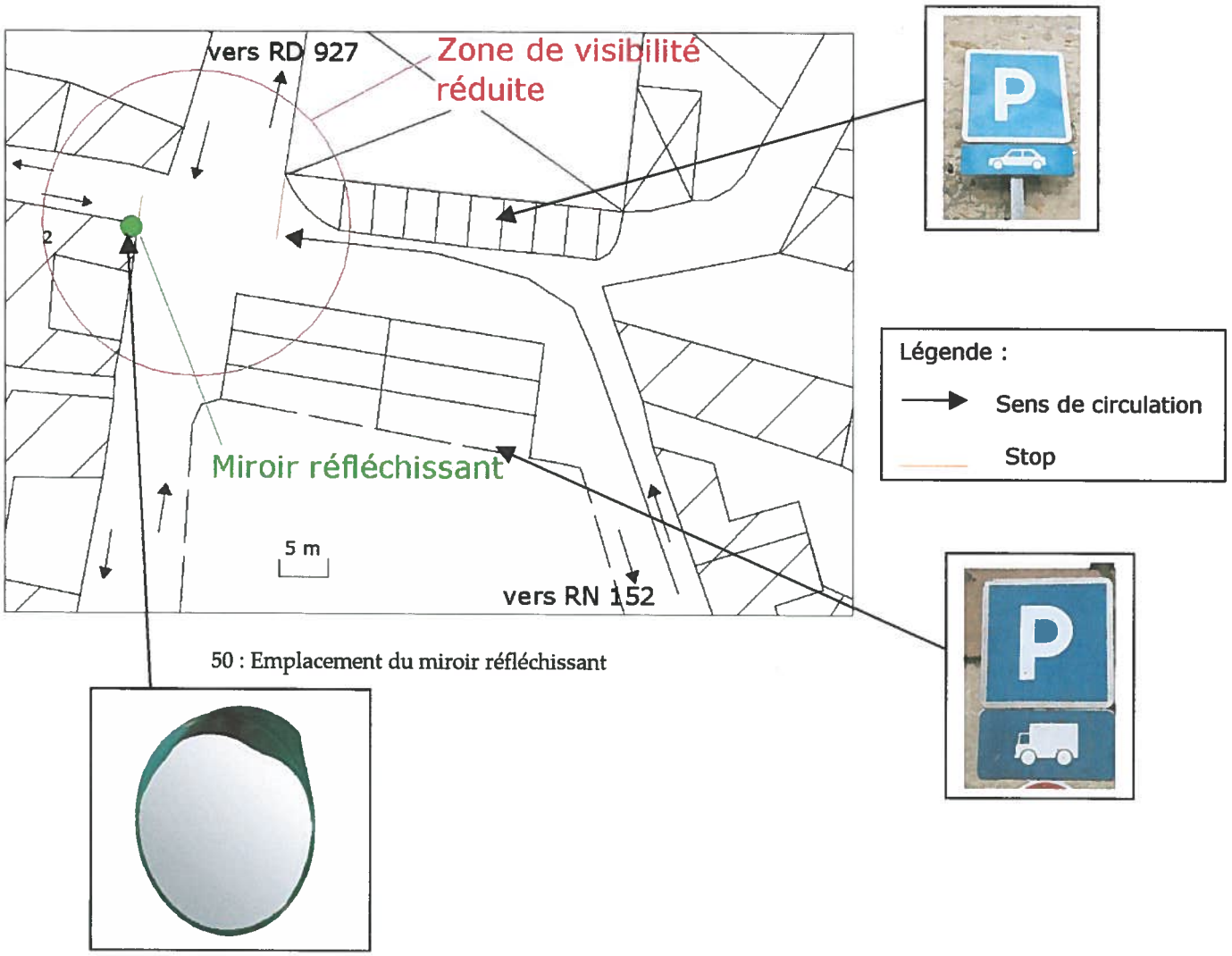
49 : Stationnement rapide devant la pharmacie

Seuls les clients de la boulangerie et de la pharmacie se garent à proximité du commerce et n'utilise pas les places de stationnement qui sont pourtant obligatoires. En décentralisant la boulangerie et en l'implantant sur la place du village, on pourra espérer que ses clients viendront stationner sur les places déjà présentes, c'est pourquoi la suppression des places de parking des véhicules légers pour les remplacer par d'autres stationnements poids lourds n'est pas concevable.

b) Amélioration de la visibilité routière

La place du village étant un des carrefours principaux du village, elle voit au cours de la journée un grand nombre de véhicules l'emprunter. La visibilité est restreinte pour ceux venant de la RN 152 et qui veulent rejoindre la RD 927. En effet, l'étroitesse des rues et la hauteur des murs des maisons adjacentes empêchent la bonne vision pour pouvoir tourner convenablement. Il faut donc améliorer la sécurité des automobilistes. Cette amélioration est réalisable par de nombreux procédés techniques (feux tricolores, ralentisseurs, ...) ; mais seuls certaines solutions sont possibles dans la configuration actuelle du carrefour. Des miroirs réfléchissants peuvent être ainsi disposés pour prévenir de la venue d'un véhicule. Cette mesure de sécurité est déjà utilisée dans le village pour les sorties de garages de particuliers.

La localisation de ce système doit permettre d'améliorer la visibilité pour les usagers. L'implantation possible de ce miroir réfléchissant est sur le mur Nord du bar-restaurant. Ce qui permettra aux conducteurs venant de la RN 152 de vérifier la présence d'un véhicule venant de la RD 927. ce simple système de vision diminue les risques de collision avec d'autres véhicules.



50 : Emplacement du miroir réfléchissant

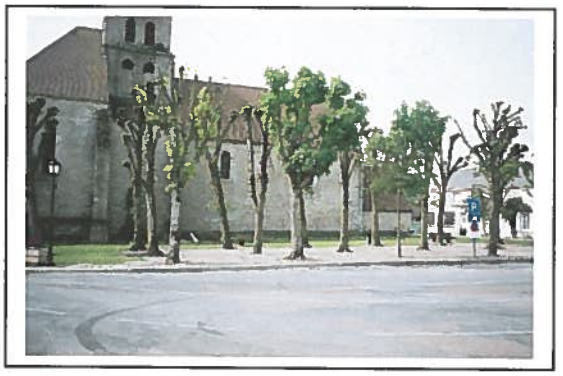
2) Embellissent de la place de l'église

La place de l'église qui est la place centrale et principale du bourg de Pithiviers le vieil est caractérisée par la présence importante de l'église. L'ambiance générale que l'on peut rencontrer est souvent à mettre en relation avec l'aménagement de la place principale du village. Elle se doit d'être accueillante pour refléter la convivialité des bourgs ruraux.

La mairie est actuellement dans cette perspective et tente de redonner cette convivialité à la place de l'église. En effet les équipes techniques municipales ont confectionné des bacs à fleurs en pierre de taille à côté de l'édifice religieux. Cela encourage la perspective d'amélioration de l'ambiance de la place de l'église.

La place du village est un lieu de rencontre et d'échanges. Elle doit contribuer au rapprochement des habitants entre eux et aux relations sociales. D'autres aménagements peuvent contribuer au perfectionnement du cadre de vie. Ainsi l'actualisation des bancs publics permettrait aux riverains de venir s'asseoir et de trouver la tranquillité des places de bourgs.

Pour accroître le symbolisme de tranquillité, ils peuvent être disposés sous les arbres. Ces derniers renforcent le cadre de vie rural et l'aspect esthétique de la place de l'église.

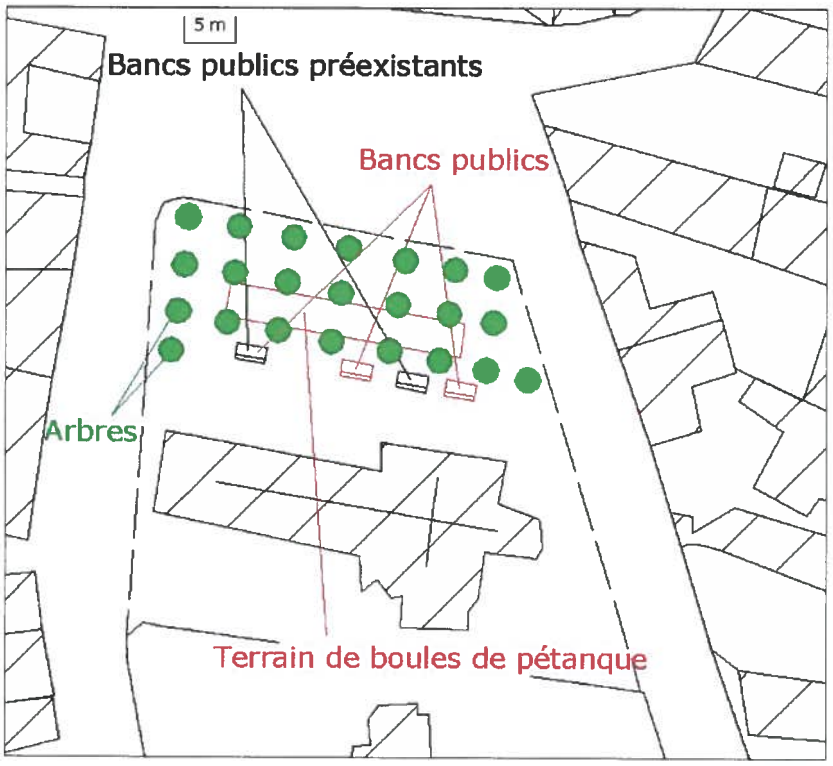


51 : La place de l'église

La place de village étant considérée comme le centre de vie de tout village rural, un autre type d'aménagement peut être implanté sur la place du village qui améliorerait l'ambiance conviviale du bourg.

La réalisation d'un terrain de jeu de boules de pétanque pourrait aider à renforcer ce phénomène de réunion. Cette aire de jeu peut trouver place au sein entre l'église et les arbres. Ce jeu pratiqué le plus souvent par les personnes âgées regroupe pourtant toutes les générations.

Le règlement de la Fédération de boulistes français impose les dimensions minima suivantes : 4 m de large pour 15 m de long. Pour garder des dimensions d'aise pour le jeu, le terrain fera 5m de large pour 20 m de long.



52 : Emplacement des bancs publics et du terrain de boules de pétanque

V.Le projet architectural

1) Les commerces de proximité

La clientèle actuelle de ces commerces comporte de nombreuses personnes âgées. C'est pourquoi la nécessité d'un accès facile se montre évident. Ainsi aucunes dénivellations ou marches ne sont à prévoir dans le projet. Les deux commerces doivent avoir leur vitrine visible de tous. C'est pourquoi, il serait préférable de changer la disposition actuelle des bâtiments. Une ouverture sur la place doit être réalisée pour permettre un accès rapide et facile à la boulangerie.

Des panneaux signalétiques pourront être disposés à proximité de la place pour indiquer l'emplacement exact des deux commerces afin de pas perdre de temps à trouver ces commerces.

La création de nouveaux bâtiments est indispensable. L'état de délabrement est trop important pour réaliser une opération efficace de réhabilitation du bâti. De plus, les coûts augmenteraient rapidement si la solution de réhabilitation était choisie. La destruction du bâtiment donnant sur la place permettrait de dégager l'ouverture nécessaire au passage d'un véhicule mais aussi pour permettre de voir les vitrines des deux commerces.

Pour la superficie de la boutique recevant les clients de la boulangerie, il faut des dimensions variant de 75 à 80 m². Concernant l'atelier de fabrication des produits, le boulanger doit pouvoir y installer tout son matériel de production dans une superficie de 70 à 75 m².

Quant au salon de coiffure, la superficie de clientèle ainsi que celle des parties privées sera d'environ 75 à 80 m².

Cette installation au centre du bourg permettrait de créer une centralisation des commerces et ainsi dans un avenir proche la venue de nouvelles structures économiques.

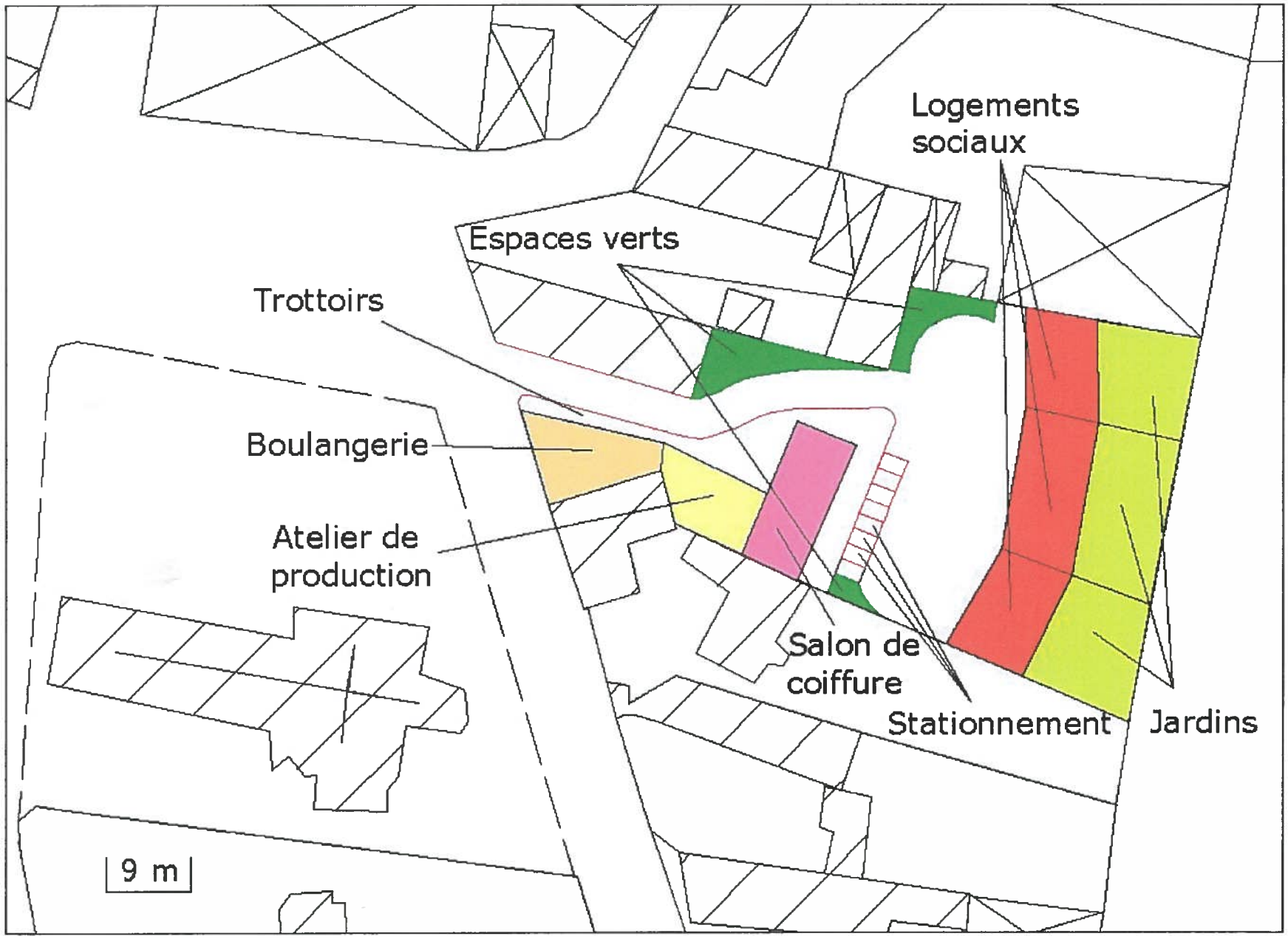
2) Les logements sociaux

Le passage sera un peu plus large qu'une voie pour un seul véhicule. Il aboutira au fond de la propriété où seront implantés les trois logements sociaux. Huit places de parking véhicules légers seront destinés d'abord aux locataires des logements mais également aux clients du salon de coiffure. Le mouvement rotatif du stationnement sur la place et à cet emplacement permettra à ces clients de garer leur véhicule sans difficulté sans gêner toutefois les habitants.

Les trois logements seront donc réalisés en fond de propriété. Ils seront dotés d'un jardin derrière les bâtiments ainsi que d'un garage personnel. La surface totale d'un logement social est d'environ 205m² (jardin et garage compris).

Les logements sociaux auront donc la structure de pavillons et non pas d'immeubles dans un souci de respect architectural mais surtout d'intégration sociale. Deux maisons comporteront un garage, une salle de séjour, une salle d'eau, une cuisine ainsi que trois chambres ; elles seront situées aux extrémités des parcelles. Ce type d'habitation pourra ainsi accueillir une famille avec deux enfants. Le troisième logement aura la même structure mais possédera une chambre en plus, ceci permettant l'accueil d'une famille avec trois enfants ou plus. Elle se situera entre les deux autres domiciles.

Des espaces verts seront mis en place aux angles des parcelles. Ajouter des arbres ou bien des massifs de fleurs améliore l'aspect esthétique. Le regard se porte sur ces espaces verts et met la personne dans un esprit de tranquillité et de sentiment d'aise.



53 : Implantation des commerces et des logements sociaux

VI. Le bilan financier

1) Le coût de réalisation du projet[4]

Sur une commune comme Pithiviers le vieil, riche en vestiges archéologique, la construction devient difficile car les promoteurs sont obligés d'assumer les frais de fouilles. L'emplacement des bâtiments ainsi que du terrain acquis sont situés dans le centre bourg et n'auront pas cette obligation de fouilles.

Une maison individuelle du même type que celles de la rue des écoles coûte entre 61 000 € et 76 500 €.

Le boulanger a récemment réalisé de nombreux investissements pour la mise aux normes de son matériel de production. Il faudra simplement déménager son matériel. Le coût total de la boulangerie, atelier de fabrication compris, est d'environ 145 000 €.

Quant au salon de coiffure, la propriétaire possède également le matériel de travail ; il faudra peut-être l'actualiser. Le coût serait alors de 115 000 €.

L'implantation des VRD (voiries et réseaux divers) ainsi que des espaces verts ne devrait pas dépasser la somme de 45 000 €.

Le coût total de la réalisation des travaux est de 534 500 € TTC. Sachant que la superficie totale du terrain acquis est de 1 560 m², le prix de revient par m² est de 343€/m² TTC environ.

Au montant total, on peut ajouter le coût des travaux réalisés pour l'installation des bancs publics, du terrain de pétanque et du système de sécurité routière (le miroir réfléchissant) qui est de 9 000 €.

2) Les subventions

L'opération « Cœur de Village », lorsqu'elle est validée par le Conseil régional, en respect avec la Charte de l'opération, aide financièrement la commune responsable du projet. Ainsi Pithiviers le vieil peut bénéficier de différentes aides. Concernant la création des logements à vocation sociale et l'aménagement de la place de l'église, les subventions versées à la commune proviennent de l'opération « Cœur de Village ». Pour les aides attribuées au développement de l'activité économique, les subventions proviennent également du Conseil régional mais par l'intermédiaire de l'ORAC (Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce).

---

[4] Toutes les estimations des coûts sont approximatives selon des données personnelles.

	Nature des opérations		Taux de subvention pour la commune
Logements :	Etudes et procédures liées au logement	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.)	40%
		Programme d'Intérêt Général (P.I.G.)	40%
	Création de logements locatifs sociaux	Participation de la collectivité locale aux travaux de construction neuve réalisés par un organisme HLM	40%
		Travaux de viabilisation préalables et surcoûts architecturaux liés à la création des logements locatifs sociaux	40%
Amélioration du cadre de vie :	Etudes préalables d'aménagement	Audit d'aménagement	90%
		Etude pré-opérationnelle, concours sur esquisse ou préliminaire	40%
	Actions d'amélioration du cadre de vie	Aménagement des espaces publics	40%
		Petits équipements publics	40%
Commerces :		Investissement de chaque entreprise	30%

54 : Tableau récapitulatif des subventions pour la commune

Pithiviers le vieil peut approximativement espérer recevoir du Conseil régional des subventions d'un montant de 40% calculées sur le coût global soit 215000 € environ pour la totalité des opérations d'aménagement dans le centre bourg.

Le projet d'aménagement pour le centre bourg de Pithiviers le vieil, dans l'opération « Cœur de Village », constitue un renouvellement du bâti, ainsi qu'une meilleure gestion de l'implantation des commerces de proximité. Le but est de créer un véritable lieu de rencontre en centralisant ces commerces et offrir à la population riveraine une amélioration du cadre de vie.

Tous ces choix d'aménagement sont justifiés par un désir de la population et par la politique communale de redonner vie au centre bourg de Pithiviers le vieil. La mairie veut optimiser toutes les chances de développement socio-économique sur son territoire et profite de ce type d'opérations pour réaliser des projets d'aménagement qui seront bénéfiques pour la commune.

CONCLUSION

Les opérations d'aménagement mises en place par la région Centre sont d'excellents moyens pour permettre aux communes se trouvant dans des difficultés de développement socio-économique. Elles contribuent à définir les bases des problèmes et à en apporter des réponses. Cependant, la commune doit proposer un projet consistant qui apporte des solutions efficaces au développement de son territoire. A cette condition, les opérations seront efficaces.

L'opération « Cœur de Village » et l'Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce peuvent apporter à des communes telles que celle de Pithiviers le vieil toute l'aide nécessaire au bon déroulement de la réalisation du projet. Cette commune possède toutes les caractéristiques qui oeuvreront dans l'essor du territoire communal. L'attrait historique et touristique, la présence de grandes entreprises industrielles, le calme et la sérénité d'un village de campagne ainsi que sa position géo-économique dans le Loiret font de Pithiviers le vieil le candidat parfait pour ce type d'opérations d'aménagement.

La politique communale a dans sa perspective d'avenir un esprit d'ouverture vers l'intercommunalité. Pour ne pas perdre son identité au sein d'une agglomération de communes, elle porte son intérêt sur la détention d'arguments qui auront un poids certain dans le domaine socio-économique. Ainsi, la création et la possession de logements sociaux font partie de cette stratégie, de même que la centralisation des commerces de proximité en vue de réaliser un centre d'économie locale. L'amélioration du cadre et de la qualité de vie est une des conditions nécessaires pour l'affirmation de l'identité communale.

Ce projet d'aménagement relatant la rénovation d'une propriété en logements sociaux et en commerces de proximité est un atout pour le social et l'économie locale. Les pavillons locatifs à but social permettront à des familles de s'installer convenablement et d'avoir à proximité des services de qualité que peu de communes peuvent se vanter de proposer à leurs habitants. Les centres bourgs des villages ruraux se doivent de retrouver une attraction qui leur revient car ils sont souvent délaissés pour les grandes zones commerciales où tous les services sont à disposition du client.

L'opération « Cœur de village » et l'Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce permettront à Pithiviers le vieil de retrouver un essor socio-économique évident, bénéfique et salutaire tant pour ses habitants que pour la commune elle-même.

BIBLIOGRAPHIE

Documents :

Mr CHARBONNIER, étude et rapports des fouilles archéologiques, 1983

INSEE, recensement de 1999

Présentation de l'opération « Cœur de Village » de Malesherbes, 2001

Plan d'Occupation des Sols de Pithiviers le vieil, annexes sanitaires, note technique.

Politique des Cœurs de Village, Règlement d'application, commission permanente du 19 septembre 2003, Conseil régional du Centre, département aménagement et urbanisme.

Presse :

Article de la République du Centre, samedi 17 février 1980, dimanche 17 février 1980, samedi 23 février 1980, dimanche 24 février 1980.

Article du Courrier du Loiret, du jeudi 8 janvier 1987

Sites Internet :

www.logement.gouv.fr
www.loiret.com
www.regioncentre.fr

TABLE DES MATIERES

Sommaire 2

Remerciements 3

Avant-propos 4

Introduction 5

Première Partie : 6
Présentation de la commune de Pithiviers le vieil :
son environnement, ses habitants, sa vie socio-économique,
diagnostic d'une commune rurale en pleine mutation

I.Présentation de la commune de Pithiviers le vieil 7

1) Le milieu naturel
   a) La position géographique 7
   b) La topographie 8
   c) L'hydrographie 8
   d) La géologie 8
   e) L'hydrogéologie 9
   f) La climatologie 9

2) Historique
   a) L'installation des premiers hommes sur le territoire pithivérien 9
   b) La vie gallo-romaine de Pithiviers le vieil 10
   c) La vie du village pendant la période médiévale 11
   d) La vie après la Renaissance 11
   e) Le XXe siècle 12
   f) Un poids historique dans la région beauceronne 13

II.La situation de Pithiviers le vieil dans le Nord-Loiret 14

1) Les caractéristiques de Pithiviers le vieil par rapport aux autres centres névralgiques du Nord-Loiret 14
2) L'intercommunalité
   a) Association de communes avec Bouzonville en Beauce 16
   b) L'intercommunalité avec Pithiviers 17

3) De nombreux hameaux 17
4) Relations avec Pithiviers 18
5) Les infrastructures de communication
a) Les axes routiers 19
b) Les voies ferroviaires 20
c) Les chemins forestiers et touristiques 21
d) La piste cyclable 21

III.La Démographie 21

1) Evolution de la population au cours des derniers recensements 21
2) Répartition de la population par classe d'âge 22
3) Classification des catégories socioprofessionnelles 23
4) Impact sur la vie de la commune
dans son développement socio-économique 24
5) Mise en relief des besoins de la commune 25

IV.Etat des lieux du logement ancien et récent 26

1) Les fermes 26
2) Les lotissements et pavillons 26
3) Les HLMs 28

V.Commerces et activités sociales 28

1) La place du commerce dans le centre bourg
a) La boulangerie 29
b) Le salon de coiffure 29
c) La pharmacie 30
d) Le bar-restaurant "Aux Cyprès" 30
e) Les commerces limitrophes 32
2) Une zone industrielle conséquente et une Zone d'Activités
Concertées en mutation
a) Présentation des trois grands employeurs industriels 32
➢ La sucrerie 33
➢ La malterie 33
➢ Cargo Van 34
b) Pithiviers le vieil : bassin d'emplois secondaires 34
c) La ZAC en mutation 35
3) Des activités agricoles encore bien implantées dans la commune
mais en nette diminution 36
4) Les activités socio associatives et leurs équipements 36

VI.Espaces publics 38

1) Constat d'un stationnement difficile dans la commune 38
2) Affluence des véhicules 40

Deuxième partie : 41
Les enjeux de la politique d'aménagements des opérations « Cœur de Village » pour une commune rurale

I.L'opération Cœur de Village 42

1) Description de la charte des opérations « Cœur de Village » en région Centre 42
2) Enjeux et intérêts pour une commune rurale d'adopter cette politique de réhabilitation 43
3) Rester dans un modèle d'urbanisme rural et en relation avec le passé historique du village 44

II.Les logements sociaux 45

1) Amener une dimension sociale au centre bourg 45
2) Attirer de nouveaux habitants en vue du renouvellement de la population du village 46
3) Garder le cadre vie en améliorant la qualité de vie 47
4) La loi Solidarité et Renouvellements Urbains
   a) Descriptif de la loi SRU 47
   b) Impact de l'article 55 de la loi SRU 48
   c) Le logement social aujourd'hui 49
   d) La situation de Pithiviers le vieil 50

III.Les commerces 50

1) Dynamiser un centre bourg pauvre et retrouver une dynamique commerciale en vue d'une amélioration du cadre de vie des riverains 50
2) Développer les rapports humains nécessaires à la vie d'un village 51
3) Apporter des services et des commerces de proximité déjà existants ou disparus aux villageois 51
4) Politique de développement économique par le biais de l'ORAC 52

IV.Espaces publics 54

1) Améliorer le stationnement 54
2) Améliorer le cadre de la place de l'église 54
3) Retrouver une ambiance de village 55

Troisième Partie : 56
La réalisation du projet dans l'opération « Cœur de Village » :
Les commerces, les logements sociaux, les espaces publics

I.Présentation sommaire de la propriété 57

II.Les logements sociaux 59

III.Les commerces 60

1) Quels commerces pour le centre bourg ? 60
2) La meilleure solution
a) Deux commerces excentrés 61
b) Délocalisation du coiffeur et du boulanger 61

IV.Espaces publics : l'aménagement de la place du village 62

1) Résolution du problème du stationnement dans le centre bourg
a) Le stationnement poids lourds et véhicules légers 62
b) Amélioration de la visibilité routière 63
2) Embellissent de la place de l'église 64

V.Le projet architectural

1) Les commerces de proximité 66
2) Les logements sociaux 67

VI.Le bilan financier

1) Le coût de réalisation du projet 69
2) Les subventions 69

Conclusion 72

Bibliographie 73

Tables des matières 74

Tables des photographies 79

Tables des tableaux 80

Tables des cartes et schémas 80

TABLES DES PHOTOGRAPHIES

2 : Les thermes 10
3 : Le sanctuaire avant les fouilles en 1976,
(photo réalisée par Mr Charbonnier, 1976) 10
4 : Les vestiges restants des temples 10
5 : Henri-Louis Duhamel du Monceau, (1700-1782) 12
6 : Le blason de Pithiviers le vieil 13
10 : Fresnay les Chaumes 18
11 : Ormes 18
15 : Une ferme à l'intérieur du bourg 26
17 : Pavillon résidentiel des années 70 27
18 : Pavillon des années 90 27
19 : Rue des thermes 28
20 : Rue des écoles 28
21 : La boulangerie 29
22 :Le salon de coiffure 29
23 : La pharmacie 30
24 : "Aux Cyprès" 30
27 :La sucrerie 33
28 : La malterie 33
30 : Le Netto 35
31 : Le Bricomarché 35
32 : Le gymnase 36
34 : Problèmes de stationnement dans la rue Duhamel du Monceau 38
35 : Stationnement gênant devant la boulangerie 38
36 :Parking poids lourds 39
37 : Problèmes de stationnement sur la place 39
38 : Logo de la région Centre 42
39 : La mairie 45
40 : L'école maternelle 45
41 : La pharmacie 45
42 : Deux types de logements sociaux 46
43 : L'Oeuf et sa vallée : un cadre de vie exceptionnel 47
44 : La place de l'église 54
45 : Vue de la bâtisse donnant sur la place 57
46 : Vue de la cour intérieure de la propriété 58
48 : Logements sociaux dans la rue des écoles 59
49 : Stationnement rapide devant la pharmacie 63
51 : La place de l'église 65

Toutes les photos ont été prises par Marc BOURGEOIS sauf n°3, 5

TABLES DES TABLEAUX

9 : Tableau comparatif sur les entreprises implantées dans le Nord-Loiret 15
14 : Tableau du nombre d'actifs sur la commune par statut professionnel 23
26 : Présence des commerces de proximité dans les communes environnantes 32
29 : Les emplois industriels sur la commune de Pithiviers le vieil 34
54 : Tableau récapitulatif des subventions pour la commune 70

TABLES DES CARTES ET SCHEMAS

1 : Position géographique de Pithiviers le vieil dans le Loiret 7
7 : Les cantons du Loiret 14
8 : Position de la commune de Pithiviers le vieil dans le canton 14
12 : Carte des infrastructures routières 19
13 : Répartition de la population de Pithiviers le vieil par classe d'âge au recensement de 1999 (Réalisation : BOURGEOIS Marc d'après INSEE) 22
16 : Implantations des quartiers résidentiels 26
25 : Répartition des commerces du centre bourg de Pithiviers le vieil 31
33 : Les équipements de Pithiviers le vieil 37
47 : Emplacement des acquisitions foncières et immobilières 58
50 : Emplacement du miroir réfléchissant 64
52 : Emplacement des bancs publics et du terrain de boules de pétanque 66
53 : Implantation des commerces et des logements sociaux 68

École polytechnique de l'Université de Tours
Département Aménagement

BOURGEOIS Marc
Magistère 1e année
Promotion 2003-2004
Projet individuel 2004

PITHIVIERS LE VIEIL :

Réalisation d'une opération « CŒUR DE VILLAGE »

Amélioration du dynamisme socio-économique local
Développement des opérations « Cœur de Village » et ORAC

Pithiviers le vieil est une commune de 1800 habitants située dans le Nord du Loiret, à proximité de Pithiviers, et à 40 km d'Orléans. C'est une commune rurale avec un passé historique conséquent et des ressources économiques importantes en raison de l'implantation d'entreprises industrielles. Certes la population est vieillissante, mais la commune fait preuve d'un certain dynamisme social : logements sociaux, associations socio-culturelles,...

La présence de quelques commerces incite la commune à accroître son économie locale. La nécessité du développement socio-économique est devenue l'une des priorités de la politique communale.

Les opérations d'aménagement que propose la région Centre offre des possibilités, aux communes, de retrouver une vitalité locale. L'opération « Cœur de Village » et l'Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (ORAC) permettent la réalisation de logements sociaux, de commerces de proximité ainsi que l'amélioration du cadre de vie des habitants en la place du village.

Le but du projet est la rénovation d'une propriété située sur la place du village (celle de l'église) acquise par la commune grâce au droit de préemption. L'enjeu de l'aménagement est la réalisation de trois logements sociaux et de deux commerces de proximité pour apporter une dimension sociale et économique au centre bourg. Des améliorations sur le cadre de vie seront apportées pour que la place du village retrouve son identité de centralisation au sein du village.

Mots-clefs :

Opération « Cœur de Village », ORAC, dynamisme socio-économique, logements sociaux, commerces de proximité, amélioration du cadre de vie