

CHALINDREY (52), UN BOURG CENTRE A LA RECHERCHE D'UNE CENTRALITE

Propositions d'aménagement d'une zone NA
pour l'émergence d'une centralité



Ecole Polytechnique de l'Université de Tours
Allée Ferdinand de Lesseps
Quartier des Deux Lions
37000 TOURS

Jean-Christophe BAIN INGENIEUR 1- 2006 PROJET INDIVIDUEL

REMERCIEMENTS

Ce projet a été réalisé grâce à l'aide, l'accueil et la disponibilité que m'ont apporté un grand nombre de personnes. Je tiens à les remercier car, sans eux, sans leurs témoignages, leurs conseils, voir leur soutien, cette réflexion sur le centre ville de Chalindrey n'aurait pu être menée à bien.

Pour leur écoute et leurs conseils

Mr BUISSON : Tuteur de cette étude, Professeur associé à Polytech'Tours, Département Aménagement

Mr BAPTISTE : Professeur à Polytech'Tours, Département Aménagement

Mr MARTOUZET : Professeur à Polytech'Tours, Département Aménagement

Pour leur patience et leur aide

Mme BROUSSEAUD : Attachée territoriale à la Communauté de communes du Pays de Chalindrey

Mr DONNET : Maire de Chalindrey

Mr GARNIER : Premier Adjoint et Président de la Communauté de communes du Pays de Chalindrey

Pour leur conseils, critiques ou aide ponctuelle

Mr BREDELET, Adjoint à l'Urbanisme de Chalindrey

Mr de CHARSONVILLE, Manager du centre ville d'Orléans

Mme COLLIER, Secrétaire Communauté de communes

Mme FISSON, Responsable SA HLM Nord-Est sur Chalindrey

Mme FORTUNATO, Responsable commerciale à l'agence de Langres, OPAC 52

Mme GIRARDEAU, Agent de coordination des services de proximité, CIAS

Mr POINSOT, Attaché à la promotion du Parc activité Chalindrey Grand-Est

Mr THIEBAUT, Directeur Unité de production SNCF, Chalindrey

Sans oublier tout le personnel de la Communauté de communes qui m'a particulièrement bien accueilli dans leurs bureaux, toutes les personnes que j'ai rencontrées au cours de cette étude ainsi que Mr et Mme JEANIN qui m'ont accueillis si chaleureusement chez eux, moi qui suis étranger à cette ville.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	III
I. Chalindrey, un bourg centre pour la Communauté de communes	1
A- Une zone rurale fragile soutenue par un fort dynamisme intercommunal	2
1- Une situation intéressante malgré sa position au cœur de la « diagonale aride »	2
2- Une accumulation de difficultés	4
3- Un dynamisme intercommunal salvateur	7
B- Une ville marquée par la présence de la SNCF	9
1-D'une petite commune rurale à un bourg industriel	9
2-Une ville longtemps caractérisée par sa mono activité ferroviaire	10
3-Une influence qui s'exerce à plusieurs niveaux	10
C- Dynamismes et décalages du bourg	13
1-Une ville qui concentre l'activité et l'initiative...	13
2-...mais qui est caractérisée par un « environnement » encore peu favorable...	18
3-...d'où une redynamisation du bourg déjà en cours...	26
II. La plaine des Noues : potentialités et contraintes	30
A- Un espace stratégique	31
1-Une zone au cœur de la ville	31
2-Une zone qui englobe les principaux équipements de la commune	32
3-Des potentialités foncières conséquentes au Sud	33
B- De multiples éléments à prendre en compte	34
1-Des contraintes physiques de taille	34
2-Une maîtrise foncière encore incomplète	36
3-Un espace de projets	37
C- Un manque de cohésion et d'unité	38
1- Une relative ségrégation des fonctions	38
2- Une zone peu ouverte sur l'extérieur	38
3-Des espaces mal exploités	41
III. Un projet global pour l'émergence d'une centralité à Chalindrey	43
A- Les fondements du projet	44
1-Le pourquoi d'un centre	44
2-Qu'apporte la centralité et pourquoi s'y intéresser	45
3-Les partis pris d'aménagement	46
B- Les composantes du projet : un centre ville à créer dans son intégralité	50
1-Faire émerger un pôle commercial	50
2-Renforcer l'offre de services par la mise en place d'équipements structurants	55
3-Adapter l'offre de logement en répondant à la diversité des besoins	58
4-Désenclaver le site en lui apportant l'accessibilité	59
5-Répondre aux contraintes du site et le mettre en valeur	61
C- Gestion et pérennité du projet	64
1-Des études et des acteurs à associer	64
2-Le cadre opérationnel	65
CONCLUSION	67
BIBLIOGRAPHIE	68

AVIS AU LECTEUR

Cet avis pour signaler qu'il y a à la fin du projet un plan de situation de la ville de Chalindrey, extrait du Guide municipal de 2004. Ce plan est détachable et il est destiné à accompagner la lecture du projet de manière à ce que l'utilisation de noms de rues ou de noms d'équipements de la ville puisse être repérée rapidement. Il est accompagné d'une légende.

En espérant que vous ferez bonne lecture...

INTRODUCTION

Le Petit Robert donne de l'aménagement la définition suivante : « Organisation globale de l'espace, destinée à satisfaire les besoins des populations intéressées, en mettant en place les équipements nécessaires et en valorisant les ressources naturelles ». Cette définition s'applique tant à l'aménagement du territoire qu'à l'aménagement d'une commune. Aussi, le principe suivant peut être posé :

« Aménager c'est inscrire dans l'espace et dans le temps un projet pour la commune »

A l'heure actuelle, si on devait donner un projet prioritaire à la ville, ce serait d'assurer les conditions d'émergence d'une centralité.

Chalindrey souffre de ne pas avoir de centre ville clairement identifié, héritage d'un développement particulier. La ville, malgré sa faible importance démographique, est véritablement un territoire de projet. Ces projets sont divers et font appel à des compétences multidisciplinaires. Le présent travail tente de fédérer l'ensemble de ces projets autour de la création d'un centre ville qui donnerait à Chalindrey une toute autre envergure. L'enjeu est de taille puisque l'avenir des communes environnantes dépend fortement de la situation de ce bourg centre. Or, un centre ville est souvent un repère mais aussi un facteur clef de l'attractivité et de l'identité.

Toute la difficulté du projet réside dans le fait que le centre est à créer quasiment dans son intégralité ce qui impose une démarche rigoureuse : une réflexion basée sur un diagnostic fin de la commune et des propositions qui traduisent des grands principes d'aménagement.

Cette action, nécessairement pluridisciplinaire, doit passer par un aménagement global, que le présent travail se propose d'étudier.

Dans un premier temps, il est nécessaire d'apprécier la situation de la ville de Chalindrey, pour comprendre en quoi et pourquoi cette ville souffre de l'absence d'un centre. Ainsi nous nous concentrerons sur l'aspect urbain de la commune.

Puis, nous analyserons l'espace de la ville où se concentrent la plupart des potentialités foncières en le confrontant avec l'ambition de voir émerger un centre ville.

Enfin, nous proposerons des solutions et des orientations pour faire de cet espace un centre ville vécu.

Se plaçant davantage dans l'optique d'une aide à la décision que dans celle d'une réalisation certaine, ce projet est en quelque sorte une pré étude. Mes propositions restent donc générales et ne se prétendent être qu'une amorce de réflexion que devra poursuivre la Commune et la Communauté de communes.

I. Chalindrey, un bourg centre pour la Communauté de communes ?

Qu'est-ce qu'un bourg.... Le terme bourg « s'applique à une agglomération qui s'inscrit aux marges de la cité, en situations péri-urbaine, ou dans la campagne. »

« Le bourg conserve un caractère physique rural. Il est, dans le processus de formation du réseau urbain, d'une taille intermédiaire entre celle du village et de la ville. [...] Il s'agit donc d'une notion relative définissable dans un contexte donné. »

(Merlin Pierre et Choay Françoise, 1988, 2^{nde} édition, 1996, article 'Bourg')



Photo 1 : Vue aérienne sur Chalindrey

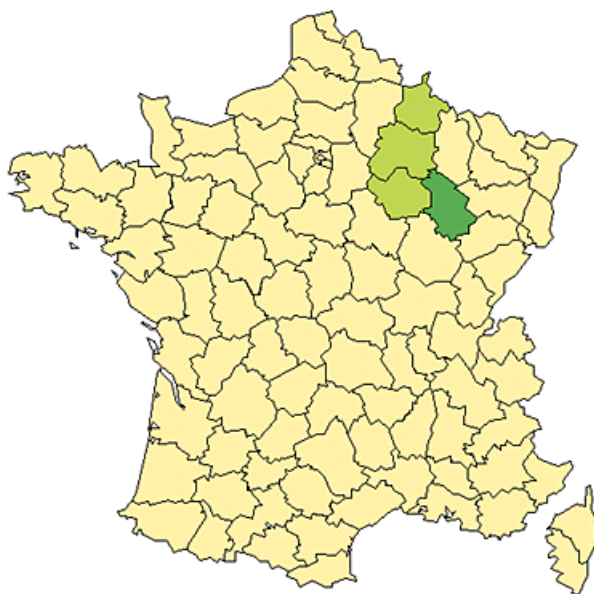
Cette définition peut être appliquée à de nombreuses agglomérations sans que cela ne renseigne sur l'importance de la ville.

En ce qui concerne Chalindrey, le terme de bourg centre n'est pas dénué de sens et cette partie tente de montrer en quoi Chalindrey est un centre et ce que cela représente et implique à l'échelle du territoire.

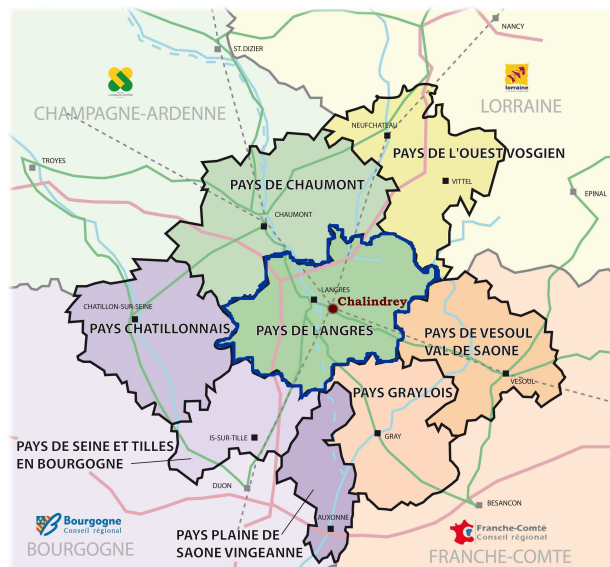
On s'est dans cette partie concentré sur la partie urbaine de ce territoire à dominante rurale. On a de plus tenter de cibler les thématiques diagnostiquées à travers le fil directeur de la centralité.

A- Une zone rurale fragile soutenue par un fort dynamisme intercommunal

Dans cette partie, on a volontairement choisi d'employer le terme de territoire en sachant bien que ce terme recouvre une notion imprécise. Ce choix est lié au fait que le découpage administratif n'est pas vraiment pertinent lorsqu'on essaye de caractériser cette zone et que les territoires de projets sont divers sur la région. Enfin, on traite ici d'une entité géographique large qui correspond au Sud haut marnais car les analyses faites ne sont pertinentes qu'à cette échelle supra communale.



1- Une situation intéressante malgré sa position au cœur de la « diagonale aride »

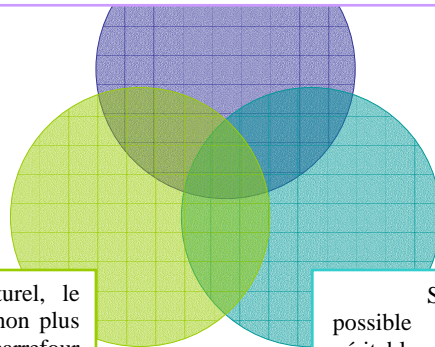


Cartes 1 : Localisation de Chalindrey
Réalisation : Jean-Christophe Bain
Source : Internet

Le territoire de Chalindrey est un territoire situé à l'extrémité sud de la région Champagne-Ardenne, dans le département de la Haute-Marne. Il se trouve au carrefour de quatre départements (Haute-Marne, Vosges, Haute-Saône et Côte d'Or) et de quatre régions (Champagne-Ardenne, Bourgogne, Franche-Comté et Lorraine).

Cette situation de carrefour est profondément marquée sur le territoire, qui est en effet particulièrement hétérogène, à tous les niveaux d'observation :

Sur le plan physique, le territoire de Chalindrey n'est pas uni par une particularité géographique ou géologique. Il est étalé entre les premières collines des Vosges à l'est, et le plateau calcaire de Langres.



Sur le plan culturel, le territoire ne constitue pas non plus une unité. Se trouvant au carrefour de plusieurs grandes régions ayant chacune une identité historique et culturelle forte (la Bourgogne, la Champagne, la Franche-Comté, la Lorraine), il en connaît les différentes influences. Etant à l'extrême sud du département, le territoire de Chalindrey s'apparente plus à une identité culturelle bourguignonne.

Sur le plan économique, il ne semble pas non plus possible de déterminer une activité qui constitue véritablement une colonne vertébrale pour le territoire. Langres dispose d'un pôle industriel important, en particulier dans le domaine de la plasturgie. Bourbonne-les-Bains s'est constitué autour de son activité thermique, Fayl-Billot et ses environs autour de leur savoir-faire vannier. Val de Meuse est un centre d'industrie agroalimentaire légère. En ce qui nous concerne, le territoire de Chalindrey a profité de sa desserte avantageuse (rail, route) pour développer une activité logistique et de transport.



Carte 2 : Infrastructures de transport
Source : CCPC (Communauté de communes du Pays de Chalindrey)

Le seul facteur d'unité qui puisse être retenu pour ce territoire est celui d'être un bassin de vie structuré autour de la ville de Langres. Seule ville importante du territoire, Langres (sous-préfecture de la Haute-Marne) constitue le pôle central incontesté de l'arrondissement. La ville de Langres a toujours occupé une place prépondérante dans les systèmes de voies de communication que ce soit au niveau de la route ou du chemin de fer. Aussi, Chalindrey, étant situé à une dizaine de kilomètres de Langres, bénéficie d'une situation géographique stratégique avec :

- ✚ Une structure de voirie constituée d'une forte trame de routes départementales « innervées » sur la route nationale 19
- ✚ Une situation au carrefour de principales lignes ferroviaires d'échanges européens
 - ligne Europe du Nord-Méditerranée via Metz-Nancy-Dijon
 - ligne Grande-Bretagne

Malgré cette situation géostratégique originale, le territoire de Chalindrey pâtit d'un cumul de

2- Une accumulation de difficultés

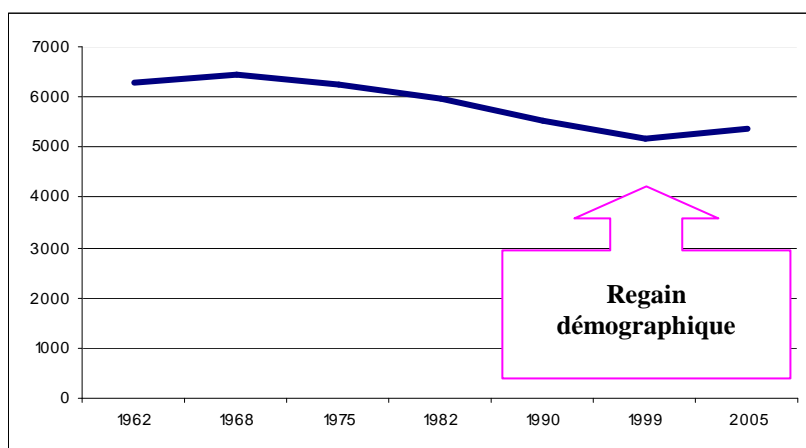
En termes démographiques, le Sud haut-marnais est incontestablement un territoire rural, qui plus est un territoire rural en difficulté. Situé au milieu de la célèbre « diagonale aride » qui traverse la France du nord-est au sud-ouest, sa densité de population est de 22 habitants au km², soit près de 5 fois moins que la moyenne nationale.

Données sur la population des communes en 1999 et leur évolution démographique depuis le recensement de 1990			
Population des communes	Nombre de communes	Population cumulée en 1999	Taux de variation moyen
Moins de 50 hab.	18	640	-10,5%
De 51 à 100 hab.	41	2975	-7,7%
De 101 à 200 hab.	56	7928	-4,0%
De 201 à 500 hab.	28	8231	-4,4%
De 501 à 2000 hab.	13	10608	-1,5%
De 2001 à 5000 hab.	3 (dont Chalindrey)	7397	-4,5%
Plus de 5000 hab. (Langres)	1	9585	-4,0%
Total Pays	160	47364	-4,0%

Son territoire est essentiellement recouvert de communes rurales (156 des 160 communes du Pays de Langres comptent moins de 2000 habitants et les communes de moins de 200 habitants sont même largement majoritaires (115 communes)). Le recensement général de 1999 montre une régression démographique de l'ensemble du territoire (-4 % de population), à l'instar de tout le département de la Haute-Marne (-4,5 %).

Cependant, certaines mutations sont plus particulières au territoire de la Communauté de communes et intéressent donc Chalindrey au premier chef.

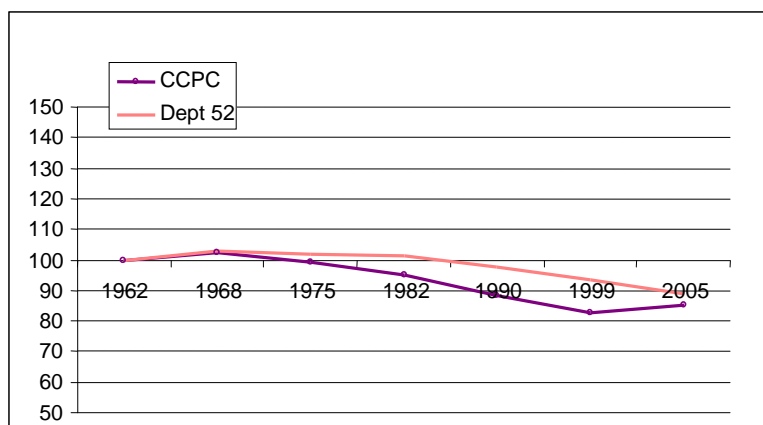
Entre 1962 et 2005, la population du territoire a diminué de 911 habitants. Ceci est plutôt général sur tout le Sud haut-marnais mais la population connaît une hausse depuis 1999 après plusieurs décennies de déclin.



Graphique 1 : Evolution de la population de la CCPC depuis 1962

Source : Mission d'assistance aux documents d'urbanisme

La croissance récente de la population est caractéristique du territoire de la CCPC contrairement à la tendance observée au niveau départemental. En ce qui concerne plus spécifiquement Chalindrey, un des trois bourgs importants du territoire avec ses 2750 habitants, les premiers résultats du recensement de 2006 semblent montrer une très légère baisse de population (une quarantaine de personnes) bien que l'urbanisation



Graphique 2 : Evolution comparée entre la CCPC et la Haute-Marne

Source : Mission d'assistance aux documents d'urbanisme 2004

En terme de structure de la population, on constate un vieillissement de la population à l'échelle du territoire.

La part des plus de 60 ans progresse de 2 points depuis 1990, passant de 25 à 27 % pour le Pays de Langres, contre 23,7 % pour le département et 20,9 % pour la région Champagne-Ardenne.

A l'inverse, les moins de 20 ans ne sont plus que 23 %, contre 25 pour le département et la région. Cette situation est, tout de même, inégale suivant les régions ; bien que Chalindrey même soit globalement dans cette situation. On recense sur le territoire quatre problématiques majeurs :

- ✚ Des difficultés pour répondre aux besoins de main d'œuvre
- ✚ Des actions en faveur du renforcement des filières, encore limitées
- ✚ Un départ des jeunes qui se poursuit

En termes économiques, le territoire autour de Chalindrey semble constituer un bassin d'emploi relativement bien délimité. En effet, la très grande majorité des actifs vivant sur le territoire y travaillent. D'autre part, on note un taux de chômage très faible (5,4% au 30 septembre 2000).

Seulement, ce taux, une fois mis en relation avec les statistiques démographiques, illustre les profondes difficultés rencontrées sur le territoire. En effet, le vieillissement, la baisse de la population et la fuite des jeunes favorise une baisse du nombre d'actifs, qui influe sur les chiffres du chômage. La structure de l'emploi montre une place très importante de l'agriculture, qui fournit 15% des emplois, ainsi que des transports (près de 10%), dans l'activité économique locale. L'industrie fournit 26% des emplois. D'une manière globale, l'emploi salarié progresse depuis 1990. Cette

En termes sociaux, plusieurs problèmes ont été cernés sur le territoire, concernant en particulier trois groupes de personnes :

- ✚ Les femmes, qui ont véritablement des difficultés d'accès au travail
- ✚ Les jeunes sortis du système scolaire sans qualification, qu'il est difficile d'intégrer dans la vie active et sociale
- ✚ Les personnes cumulant les handicaps (éloignement, santé,

De plus, les services aux personnes sont répartis de manière très inégale sur le territoire. Un certain nombre de communes souffrent de l'absence ou de l'insuffisance des services à la petite enfance, aux jeunes et aux personnes en grandes difficultés sociales. Il en est de même pour les services privés qui se raréfient et qui sont de plus en plus assurés par des commerces ambulants.

Le réseau éducatif est également fragile. Enfin, la faiblesse du réseau de transport dans un territoire où les densités sont faibles contribue à l'isolement de nombreuses personnes, en particulier celles ayant une mobilité réduite : personnes âgées, jeunes, mais aussi jeunes femmes.

D'une manière générale, le territoire de Chalindrey reste une zone rurale fragile, qui subit un vieillissement et une baisse lente mais continue de sa population. Les élus locaux, forts de ce constat, ont su profiter de l'intercommunalité pour initier un nécessaire développement territorial.

3-Un dynamisme intercommunal salvateur

Bien au-delà de l'intercommunalité initiée déjà depuis un certains temps sur le territoire (Communauté de communes du Pays de Chalindrey ou CCPC créée en 1996), c'est la mise en place du Pays de Langres qui a permis de lancer une dynamique de projets. La dynamique de Pays a bénéficié, outre de la création d'EPCI (Etablissement Public Coopération Intercommunale) à fiscalité propre, de l'existence et de l'apport sur son territoire de trois Groupes d'Action Locale (GAL) bénéficiaires du programme européen Leader II. L'un d'entre eux, en particulier, a eu un rôle déterminant dans l'initiation de la démarche de pays et dans l'organisation du territoire : il s'agit de l'ADECAPLAN (Association pour le Développement des Cantons du Plateau de Langres).

La démarche de création du Pays de Langres ne relève ainsi pas d'une initiative opportuniste : elle correspond à une réalité locale vécue. Le sud Haut-marnais n'étant pas dominé par un grand élu (député ou sénateur) qui puisse prendre la tête de ce projet, l'initiative de lancer cette démarche a été prise par un petit groupe d'élus dynamiques, parmi lesquels Didier Jannaud, déjà à l'origine de l'expérience ADECAPLAN.

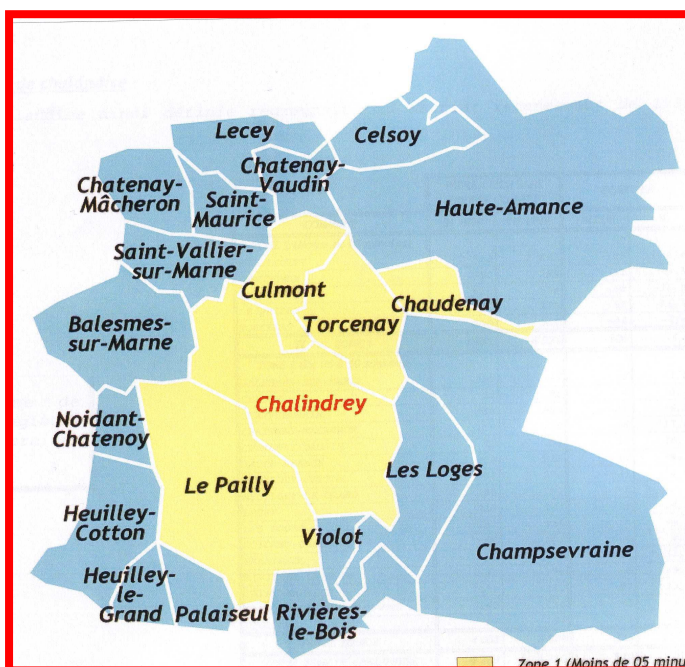
Rapidement, fin octobre 1999, une « Association de Préfiguration du Pays de Langres » (APPL) a été constituée par les élus. S'en est suivi tout un processus qui a abouti à la reconnaissance officielle du périmètre d'étude le 8 juin 2001 (Charte approuvée et signée par la CCPC en 2002)

Carte 3 : Le Pays de Langres et ses EPCI, un territoire bien convert



Le diagnostic établi par l'APPL affirme que c'est sur l'exemple d'ADECAPLAN que se sont formées plusieurs autres associations de développement sur le territoire du pays de Langres, en particulier deux d'entre elles :

- ✚ L'Association de Développement de la Région de Langres (ADRL), qui regroupe trois communautés de communes dont celle du Pays de Chalindrey.
- ✚ Le mouvement a rapidement concerné l'ensemble du territoire. Ainsi, plus de 80% de la population du Pays vit dans une communauté de communes. Ceci fait du Pays de Langres un des territoires les mieux recouverts par des EPCI à fiscalité propre de la région Champagne-Ardenne, et au-dessus de la moyenne nationale.
- ✚ Ces communautés ont permis de faire évoluer qualitativement l'intercommunalité sur le territoire : alors qu'elles étaient auparavant limitées à la gestion de services, les compétences déléguées aux EPCI permettent désormais d'envisager la réalisation de projets de développement.



Carte 4 : Chalindrey, centre de la Communauté de communes

Source : CCPC

Chalindrey n'échappe pas aux retards propres au territoire du Sud haut-marnais. La commune a intégré qu'on ne pouvait résoudre ces profondes difficultés que par un interventionnisme local fondé sur une forte coopération intercommunale. Cette prise de conscience est d'autant plus importante que Chalindrey représente dans la hiérarchisation urbaine un bourg d'appui à l'échelle du territoire du

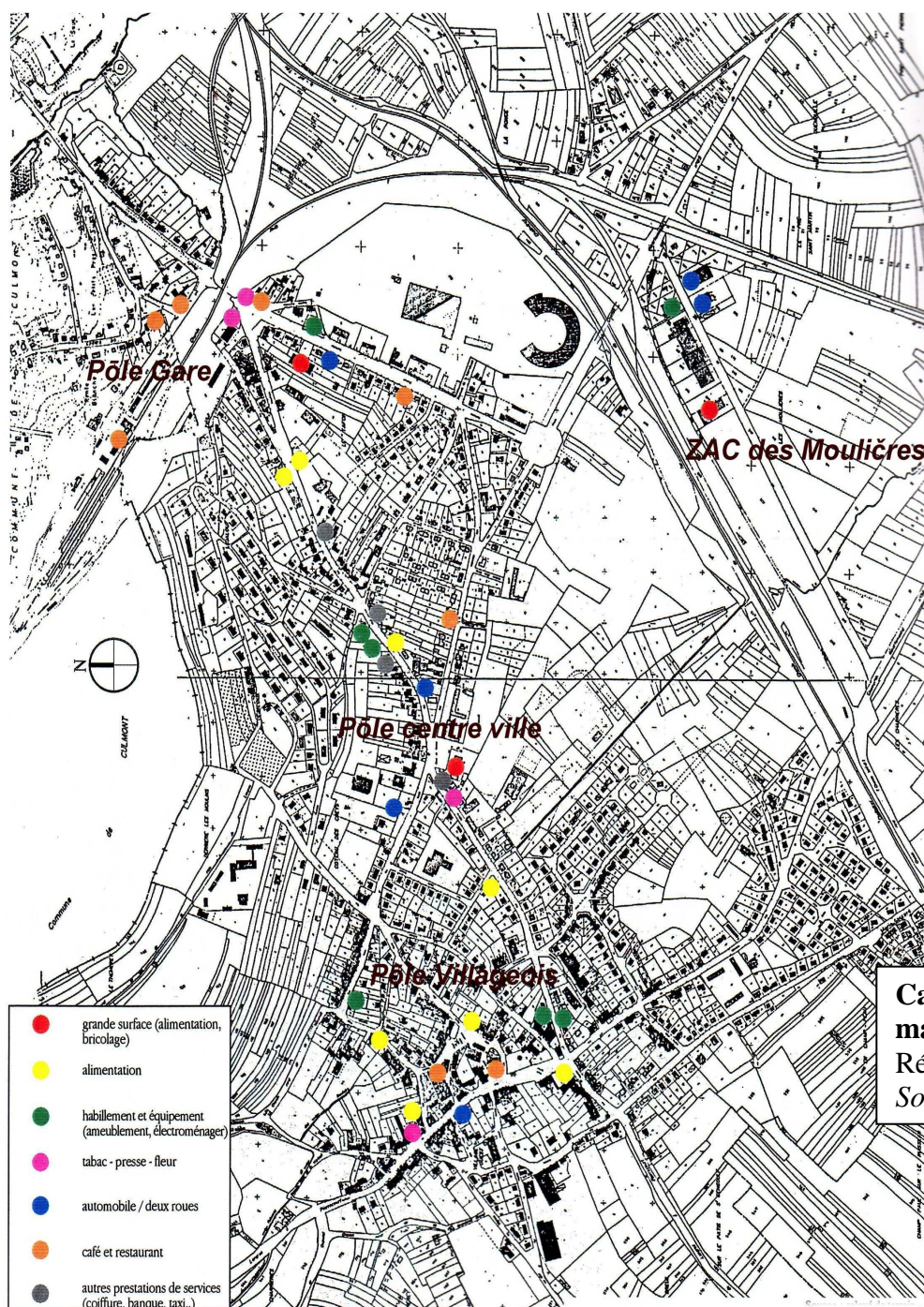
C- Dynamismes et décalages du bourg

Par son poids démographique au sein de la communauté de commune (55% de la population intercommunale), Chalindrey constitue à elle seule l'essentiel des besoins. A travers la présence des services de la Communauté de communes et des nombreuses structures de la vie socioculturelle, elle concentre également les initiatives. Comment cela prend-il forme dans l'espace et dans le temps ?

1-Une ville qui concentre l'activité et l'initiative...

a) Un tissu d'activité important bien qu'éclaté

Le terme « important » revêtira ici une signification tant quantitative que qualitative pour les actifs de la communauté de commune et du Pays.



En effet, la plupart des entreprises se situent à Chalindrey et sont majoritairement réparties sur la zone industrielle (on en trouve une dizaine sur cette seule zone).

En dehors de Chalindrey, l'offre d'emploi dans les entreprises de cinq salariés et plus se limite à 6 entreprises réparties sur des communes différentes. On trouve en plus à Chalindrey la SNCF sur laquelle nous ne reviendrons pas.

Quant au tissu de commerces et de services, il est diversifié et comprend une quarantaine de structures (voir carte ci-jointe). Ce tissu est en évolution à travers la dynamique fermeture/création d'activités

Carte 6 : Un tissu d'activités manifestement éclaté
Réalisation : Bain Jean-Christophe
Source : Dossier Urbam Conseil

Cette offre en commerces sédentaires est complétée par la présence d'un marché de rayonnement régional. Ce marché mérite qu'on s'y attarde car c'est notamment à travers sa présence que les habitants de Chalindrey identifient le « centre » et la spécificité de la ville.

Il a lieu tous les jeudis matins sur la place du marché ; située en plein cœur de la ville, à proximité d'une moyenne surface commerciale, et encadré par les équipements sportifs et les services (pôle administratif, écoles...).

Il s'agit du marché le plus attractif du Sud haut-marnais. De ce fait, il attire des personnes des départements voisins appartenant à d'autres régions. Sa zone de chalandise dépasse largement la seule population intercommunale : elle est d'au moins 8000 habitants. Il attire une forte clientèle de retraités grâce aux dispositifs mis en place pour en maintenir l'attractivité (WC publics, lignes de



Photo 5 : Le marché de Chalindrey sur la place du marché

Ainsi, ce marché est considéré par les acteurs économiques comme un des atouts forts de Chalindrey.

On comprend ainsi bien le sens que recouvre la notion de concentration d'activités : Chalindrey est incontestablement le pôle d'emploi principal pour les actifs de la Communauté de communes, juste avant le pôle de Langres. Il détermine l'offre d'emplois sur le territoire aussi bien de manière quantitative que qualitative (catégorie du travail proposé).

Ce tableau idyllique est cependant entaché par un certain nombre de lacunes. En effet, les entreprises restent peu nombreuses et de petites tailles, il n'existe donc pas de véritable tissu économique. Les commerces de Chalindrey souffrent d'un éclatement spatial en quatre pôles (voir carte 6) dont certains sont en perte de vitesse. Certains commerces sont menacés de disparaître à court terme car ils sont situés au sein d'une habitation, restreignant à la seule famille la possibilité de reprise.

De plus, on n'observe pas réellement une cohérence entre l'offre et la demande en emplois. Les trois familles professionnelles qui ont totalisées le plus d'offres d'emploi en 2005 sont le BTP, Santé/action sociale, mécanique et travaux des métaux alors que les domaines professionnels les plus recherchés par les demandeurs d'emploi au niveau du bassin de Langres en 2006 sont les services aux personnes et collectivités, la distribution/vente et la mécanique.

b) Un monde associatif très dynamique



Sans son tissu associatif, Chalindrey ne serait pas ce qu'elle est. Il faut reconnaître ici que le CE de la SNCF a joué et joue encore un rôle moteur dans cette dynamique associative.

On recense pas loin d'une vingtaine d'associations sur Chalindrey qui œuvrent dans des domaines aussi divers que l'accompagnement des jeunes par le sport, la musique mais aussi des clubs d'activités pour les personnes âgées. La vie culturelle de Chalindrey est très riche et très appréciée par un large public intercommunal.

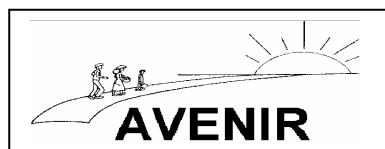
La politique d'équipements a été adaptée aux besoins des associations à travers notamment la réalisation d'équipements plus fonctionnels (la municipalité a consacré à cette dynamique associative un centre socioculturel qui comprend 19 sections et pas moins de 800 adhérents).

Aussi, les services possibles pour les populations de la Communauté de communes sont importants. La « performance » de cette dynamique associative s'illustre bien à travers l'exemple du CIAS (Centre Intercommunal d'Action Sociale) créé en 2004.

En effet, c'est par l'intermédiaire de la formule associative que des élus mais aussi des citoyens ont testés la pertinence d'un futur CIAS. L'association AVENIR a ainsi été créée en 1996 pour fournir une assistance sociale et médico-sociale. Cette association a ainsi développée deux pôles de compétences :

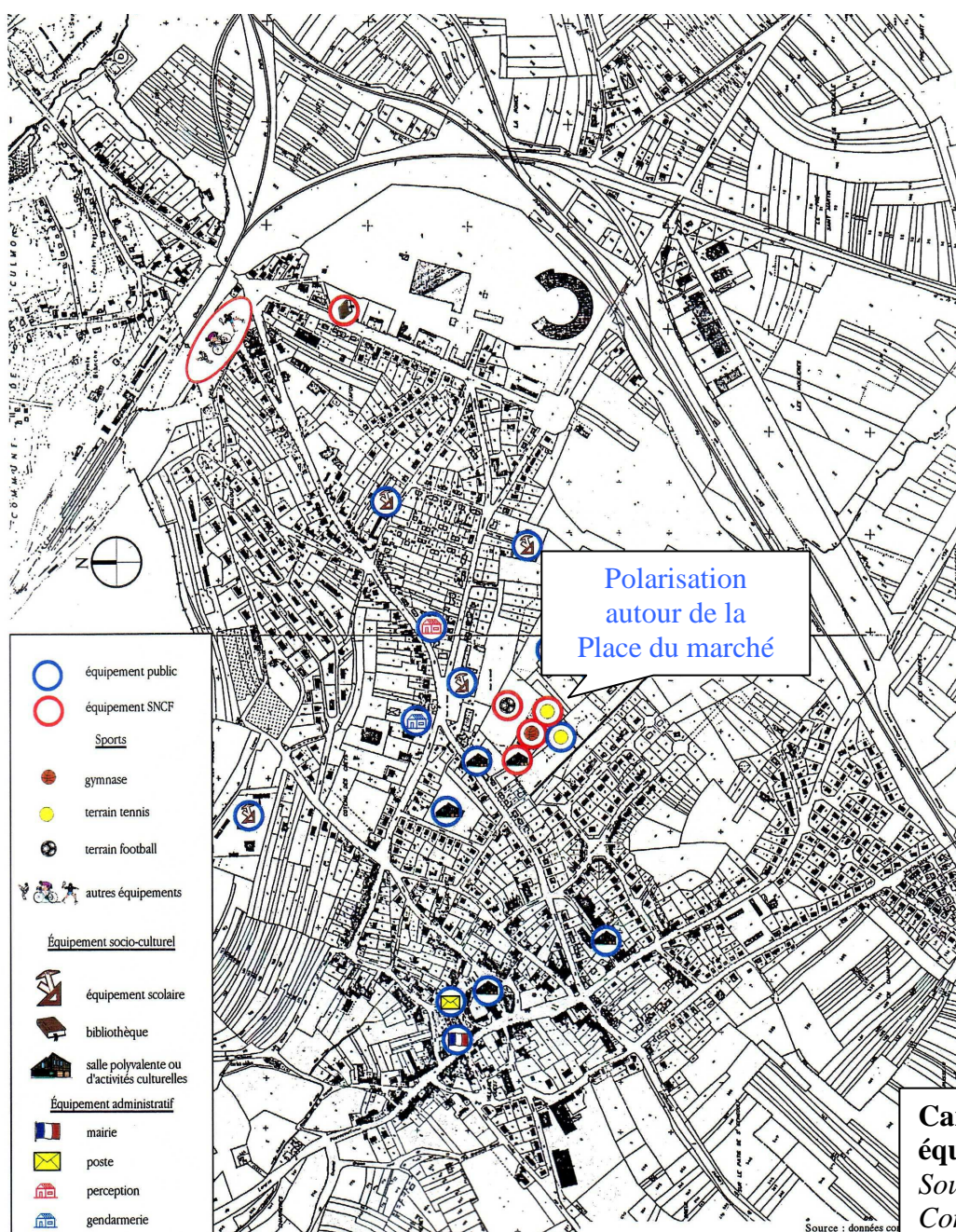
-  Un pôle enfance
-  Un pôle de maintien à domicile des personnes âgées

L'expérience a été une telle réussite que l'association est officiellement devenue CIAS et assure aujourd'hui sur tout le territoire intercommunal une mission sociale déterminante.



c) Une concentration d'équipements structurants et de service à la population

Il s'agit ici, en premier lieu, de préciser ce qu'on entend par équipements structurants. Il s'agit d'équipements administratifs et d'équipements sportifs et culturels dont la fréquentation dépasse le cadre de la simple commune et qui fonde l'attractivité et le rayonnement de la ville qui les porte. Ils sont aussi un vecteur d'identification et sont, actuellement, essentiel au bon déroulement de la vie.



Comme on le voit sur la carte, Chalindrey dispose d'un véritable tissu de ce type d'équipements qui tend à la structurer.

Le choix de la commune a été de mettre en place des pôles autour de ces équipements : un pôle sportif, un pôle éducatif et un pôle administratif. Ces trois pôles ont été regroupés afin d'optimiser le fonctionnement des services et de rendre plus lisible pour la population l'articulation de ces différents services.

A une logique de concentration dans la ville principale de la Communauté de communes s'est ajoutée une logique de concentration de ces

Carte 7 : Localisation des équipements structurants
Source : Dossier Urbam Conseil

Ainsi, les services à la population sont relativement étoffés :

- ✚ Services d'enseignement : 2 écoles primaires 2 écoles élémentaires et un collège
- ✚ Services administratifs : Poste, maison des services (Communauté de communes, perception...)
- ✚ Services culturels : Cinéma, Bibliothèque
- ✚ Services sportifs : Gymnase, Terrains de sports divers
- ✚ Services sociaux : CIAS au sein de la Maison des services

Cette position centrale en terme d'activités et de services à la population au sein du territoire intercommunal fait peser de lourdes responsabilités sur la commune de Chalindrey. D'autant que le contexte local qui évolue pose de nouvelles problématiques auxquelles la ville se doit de répondre si elle veut définir un cadre de vie favorable.

2-... mais qui est caractérisée par un « environnement » encore peu favorable...

a) Des mutations qui mettent en lumière des lacunes en services à la population

Le territoire de la CCPC compte au dernier recensement 1391 personnes de plus de 60 ans, soit 26% d'une population globale de 5451 habitants. L'analyse des permis de construire sur Chalindrey montre que depuis 2000 on assiste à un phénomène d'installation de nouveaux habitants âgés de 50 ans et plus sans qu'aucune politique de communication soit menée dans ce sens.

Ce phénomène avait déjà été amorcé en 1999 lors du dernier Recensement Général de la Population réalisé par l'INSEE. Le tableau ci-après permet de comparer la répartition de la population par tranches d'âges en 1999 aux différents niveaux géographiques intercommunal, arrondissement, départemental et régional :

On constate que :

	CCPC	Arrondissement de Langres	Département 52	Région Champagne Ardennes
0 à 19 ans	23,6%	23,5%	24,8%	25,3%
20 à 39 ans	22,7%	24,2%	25,6%	28,0%
40 à 59 ans	27,4%	25,3%	25,8%	25,7%
60 à 74 ans	16,7%	16,6%	15,2%	13,5%
75 ans ou plus	9,7%	10,4%	8,6%	7,4%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Source : INSEE RGP 1999

Tableau 3 : Proportions des tranches d'âges à différentes échelles, une situation particulière pour la CCPC

Source : Rapport ABS Cabinet Mazars

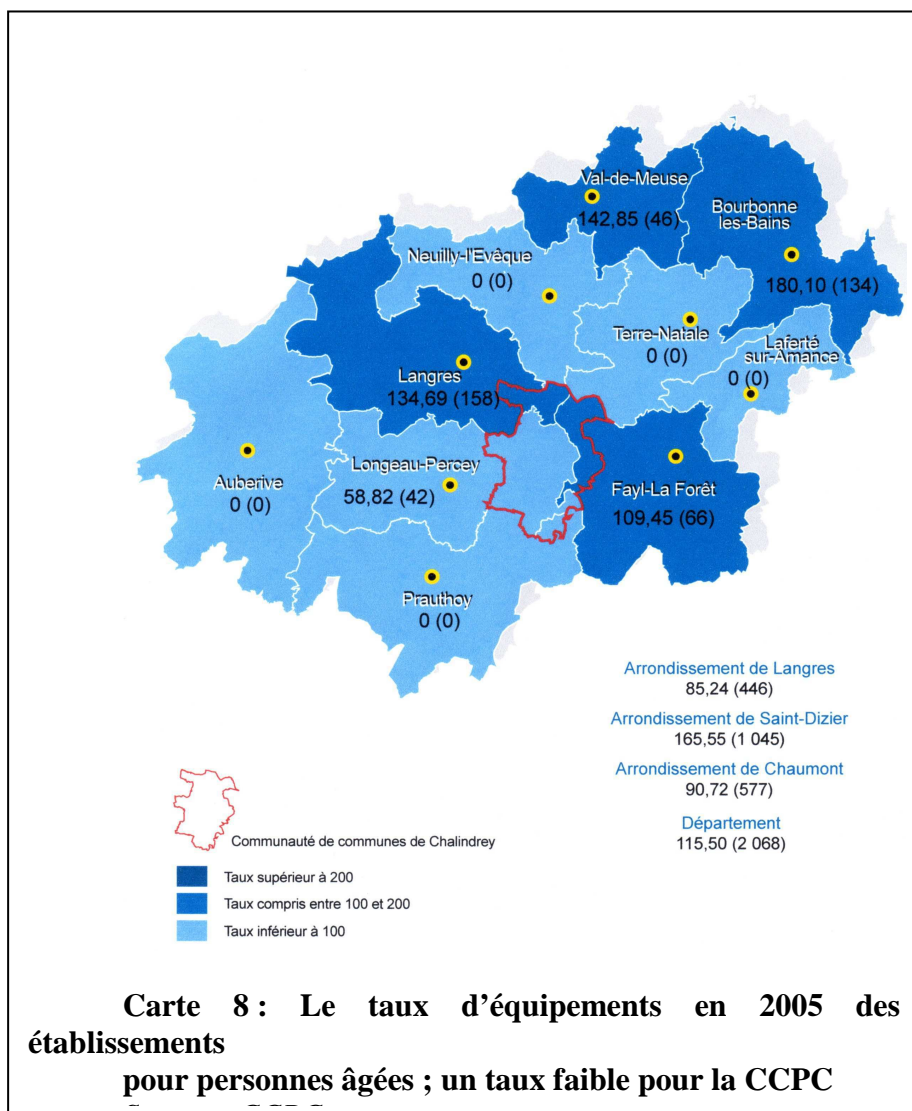
- ✚ la part des tranches d'âges 0-19 ans (23,6%) et 20-39 ans (22,7%) sur le territoire de la CCPC est inférieure aux pourcentages observés aux niveaux départemental et régional
- ✚ à l'inverse, la part des tranches d'âges 40-59 ans (27,4%) et 60-74 ans (16,7%) est supérieure au niveau intercommunal comparé aux niveaux départemental et régional
- ✚ la part des personnes âgées de 75 ans et plus en 1999 (9,7%)

La mise en place des services (vue en amont), l'existence de professions médico-sociales, de nombreuses activités (commerces, marché, activités culturelles...) et d'un foncier attractif sur la ville de Chalindrey ont favorisé ces dernières années le développement de l'économie résidentielle des personnes de plus de 50 ans.

L'arrivée de nouveaux habitants disposant d'un pouvoir d'achat conséquent favorise le maintien et le développement des activités de services, créatrices d'emplois sur le territoire intercommunal. C'est la conjonction de ces facteurs qui explique que, depuis déjà quelques temps, on assiste à un vieillissement de la population sur le territoire de Chalindrey.

Comme nous l'avons vu précédemment, les besoins liés à l'âge sont pris en charge partiellement par la CCPC qui gère depuis 10 ans des services de maintien à domicile

dispensés aux personnes âgées et/ou handicapées. Des associations d'envergure comme l'ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural) et l'ADAPAH (Association Départementale d'Aide aux Personnes Agées et Handicapées) interviennent dans le même sens sur le territoire. Toutefois, les besoins évolutifs liés à l'âge ne sont pas tous pris en compte pour permettre pleinement aux plus de 50 ans de se projeter jusqu'à la fin de leur vie.



Comme on le voit sur la carte, Chalindrey dispose d'un véritable tissu de ce type d'équipements qui tend à la structurer. Le choix de la commune a été de mettre en place des pôles autour de ces équipements : un pôle sportif, un pôle éducatif et un pôle administratif. Ces trois pôles ont été regroupés afin d'optimiser le fonctionnement des services et de rendre plus lisible pour la population l'articulation de ces différents services. A une logique de concentration dans la ville principale de la Communauté de commune s'est ajoutée une logique de concentration de ces équipements au sein du tissu

C'est pourquoi deux des enjeux clés en la matière dans le cadre du diagnostic de la Charte du Pays de Langres sont toujours d'actualité :

- ✚ L'accueil temporaire, notamment en période hivernale pour des personnes âgées parfois isolées. Un certain nombre d'entre elles vivent encore dans des logements au confort parfois limité.

- ✚ L'accueil de jour de personnes âgées, via des systèmes d'hébergement à la journée. La mise en place de lieux de parole, de formation pour les aidants, qui sont souvent des proches, se pose également en termes de soutien et d'accompagnement. Des initiatives de ce type ont été mises en place sur le Sud Haut-Marnais par la Mutualité Sociale Agricole mais cela reste marginal.

D'autre part, au 31.12.2004, le territoire de la CCPC comptait 134 personnes isolées identifiées par la CAF (dont 66% de femmes et 41% de 60 ans et plus) et 27 personnes dépendantes de l'Allocation Adulte Handicapée.

Si les familles trouvent des structures pour les adultes handicapés, la question de leur accueil lorsque l'âge vient s'ajouter aux handicaps reste sans solutions. Seules des places en maisons de retraite sont possibles ; ce qui n'est bien entendu pas adapté.

Aussi, on constate (par l'analyse du tableau) que ce sont les besoins en places en foyer de vie pour personnes vieillissantes qui sont les plus importants, puis les places d'accueil de personnes polyhandicapées. Quant à l'APF (Association des Paralysés de France) elle précise que s'agissant de la population handicapée moteur :

- ✚ 95 % de cette population vit à domicile. Par domicile, il faut entendre leur propre domicile ou le domicile de leurs parents.
- ✚ Il n'y pas d'établissement ni de services spécialisés pour le handicap moteur sur le département de la Haute-Marne, aussi bien au niveau des enfants que des adultes (pas de service de soins à domicile, pas de CLIS spécialisée handicap moteur, ceux qui existent sont destinés à accueillir des enfants et des adultes présentant des troubles du comportement ou des difficultés intellectuelles, de même que pour les structures de travail adapté).

Aussi, au vu de cette analyse, des besoins urgents de structures et d'actions à long terme se font ressentir particulièrement au niveau de l'accueil des personnes âgées et des personnes en difficultés.

b) Un parc immobilier peu favorable à l'accueil de nouvelles populations

Avant de voir la dynamique évolutive de ce parc immobilier, concentrons nous sur l'état initial de l'habitat sur le territoire de Chalindrey.

	CCPC	Haute-Marne
nombre de logements	2 465	94 233
taux de vacance	6,4%	8,0%
% propriétaires	72,2%	60,5%
% locataires parc privé	10,9%	13,7%
% locataires parc HLM	12,2%	20,0%

Source : INSEE RGP99

Tableau 4 : L'état du logement sur le territoire de la CCPC

Source : Rapport ABS Cabinet Mazars

On constate que :

✚ **Le taux de vacance était inférieur sur le territoire intercommunal (6,4%)** qu'au niveau de la Haute-Marne

✚ **La part des propriétaires** sur le territoire de la CCPC (72,2%) était **très supérieure** à cette proportion au niveau départemental

A l'échelle de Chalindrey, on trouve près de 1260 logements dont 65% occupés par des propriétaires occupants et 35% par des

Près de 80% de l'habitat correspond à des maisons individuelles R+1, de type maisons de lotissement. Les maisons traditionnelles se font de plus en plus rares et depuis déjà une trentaine d'années, c'est la procédure de lotissement qui domine à Chalindrey. La demande liée à ce type d'urbanisation est relativement importante (16 demandes de permis de construire par an) bien que la population reste plus ou moins stable (autour de 2700 habitants). Ceci s'explique principalement par les phénomènes de décohabitation, de désaffectation de l'habitat ancien et par l'arrivée sur la commune de cette population résidentielle des plus



Photos 6 : Les opérations de lotissement récentes, une tendance à l'uniformisation

Par sa politique de l'habitat, fondée sur les opérations de lotissement, la commune répond à cette demande.



Concernant le locatif, il ne représente que 24% de l'offre totale et est constituée majoritairement de logements sociaux (83%). Ces derniers sont gérés par l'OPAC 52 et la SA HLM Nord-Est (filiale de la SNCF).

Ainsi, le logement social représente 269 logements soit 21% du parc de logement sur Chalindrey si on mêle logement social public (géré par OPAC et représentant 40% du parc de logements sociaux) et privé (géré par HLM Nord-est). Comme on l'a vu précédemment, l'offre en logements sociaux privés concerne davantage les cheminots et celle-ci est concentrée dans les cités cheminotes.



Photo 7 : HLM rue de Grenant, excentré et peu accueillant

L'offre en logement sociaux publics souffre de deux constats : il ne s'agit que d'appartements en immeubles et ceux-ci sont particulièrement excentrés par rapport au centre de la ville voir même dégradés.

Au niveau de l'évolution de la demande, on constate que, du fait de la proximité de Langres et de ses activités économiques, une forte demande en logements locatifs (sources HLM Nord-Est et OPAC) est enregistrée particulièrement dans les bourgs importants comme l'est Chalindrey.

En effet, rien que sur l'année 2005, l'OPAC a enregistrée 66 demandes, soit quatre fois plus que la demande en terrain à construire. Dix demandes concernaient des F4 et tout le reste concernait des F2 ou F3. Beaucoup de potentiels habitants de Chalindrey souhaiteraient des individuels ou appartements à proximité des commerces. Or, Chalindrey manque d'équipements pour répondre à celle-ci (on ne trouve que 4 logements vacants sur tout le parc OPAC) et ceux dont elle dispose sont peu adaptés.

Le territoire du Sud haut marnais tout entier souffre du problème de la fixation des jeunes dans la région. C'est notamment en vu de pallier ce souci majeur, qu'un PLH (Plan Local Habitat) est programmé à l'échelle du Pays de Langres. Une des conditions essentielle pour maintenir la population jeune sur le territoire est de posséder une offre de logement bon marché en locatif pendant la période qui précède l'installation et d'offrir ensuite des possibilités pour devenir propriétaire. On constate en effet que le quart des locataires actuels est issu d'une décohabitation parentale. C'est à ce niveau que l'offre immobilière constitue un facteur d'attractivité pour un bourg. Ce facteur d'attractivité fait défaut à Chalindrey.

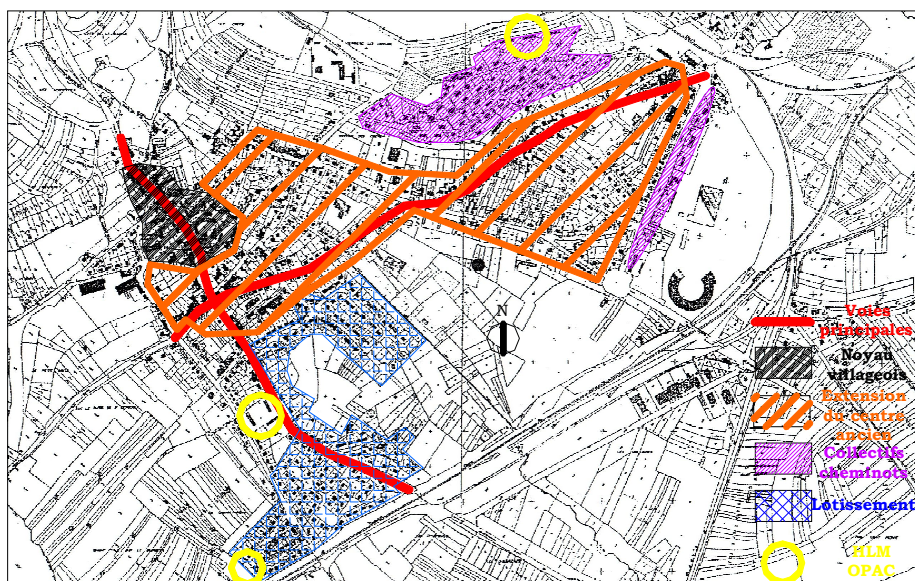
On a malheureusement affaire à un parc immobilier peu diversifié qui connaît une évolution quantitative et qualitative lente. Ceci est manifestement un frein à l'accueil de nouvelles populations

c) La dispersion des fonctions, une source de nuisances

Il s'agit dans un premier temps d'identifier l'origine de cette dispersion. La ville a une structure urbaine essentiellement de type village rue avec un bâti implanté le long d'une voie principale. Cette structure urbaine est relativement commune dans l'Est de la France, à travers le village lorrain qui en est le type le plus achevé.

Pour Chalindrey, cette structure originelle est bien moins évidente à déceler que pour les autres communes de la Communauté de commune, car la structure s'est particulièrement complexifiée avec l'expansion de la ville. L'analyse du cadastre montre un développement privilégié le long de grands axes structurants : l'axe Nord-est/Sud-ouest (rue de la République+rue Diderot) et l'axe Nord-ouest/Sud-est (rue de Langres+rue de Grenant) autour

desquels s'est développé un tissu périphérique beaucoup plus lâche formé d'un maillage de voies secondaires.



Carte 9 : La morphologie urbaine de Chalindrey, un héritage du passé

Réalisation : Bain Jean-Christophe

Source : Cadastre

On a vu que Chalindrey est passée d'une petite commune rurale à un bourg industriel avec l'installation du dépôt ferroviaire. Autour de celui-ci s'est créé un foyer d'urbanisation qui n'a jamais pu réellement se connecter au centre ancien du village. L'urbanisation récente a

confirmé cet éclatement.

Les différentes phases d'extension se firent sans plan d'aménagement général ; c'est-à-dire sans planification en terme de choix urbanistiques.

L'extension du quartier de la gare de 1890-1895 se fit le long des trois artères : avenue de la République, rue de la Libération et avenue Gambetta. La liaison entre le village et le quartier de la gare se fit dans les années 30 mais la conurbation ne fut pas recherchée et donc pas renforcée. En effet, la caractéristique générale de ces extensions est de créer un urbanisme linéaire sans chercher à exploiter les grands îlots où l'on a vu qu'après la seconde guerre mondiale que des pavillons s'implantent à l'est du village mais l'essentiel des extensions va se faire au sud, le long des rues principales, avec des opérations groupées qui vont contribuer à distendre encore plus le tissu urbain.

Le manque de planification de cette phase ne permet pas à la ville de Chalindrey de bénéficier de la cohérence et de l'unité indispensable à une ville de cette importance en ce sens que la juxtaposition de lotissements ou d'habitats pavillonnaires ne forme ni rue ni quartier.

Ils établissent plus une frontière qu'une intégration avec le tissu urbain existant et le paysage rural environnant. Ces lotissements ont contribué à distendre encore plus le tissu en créant presque un troisième pôle urbain.

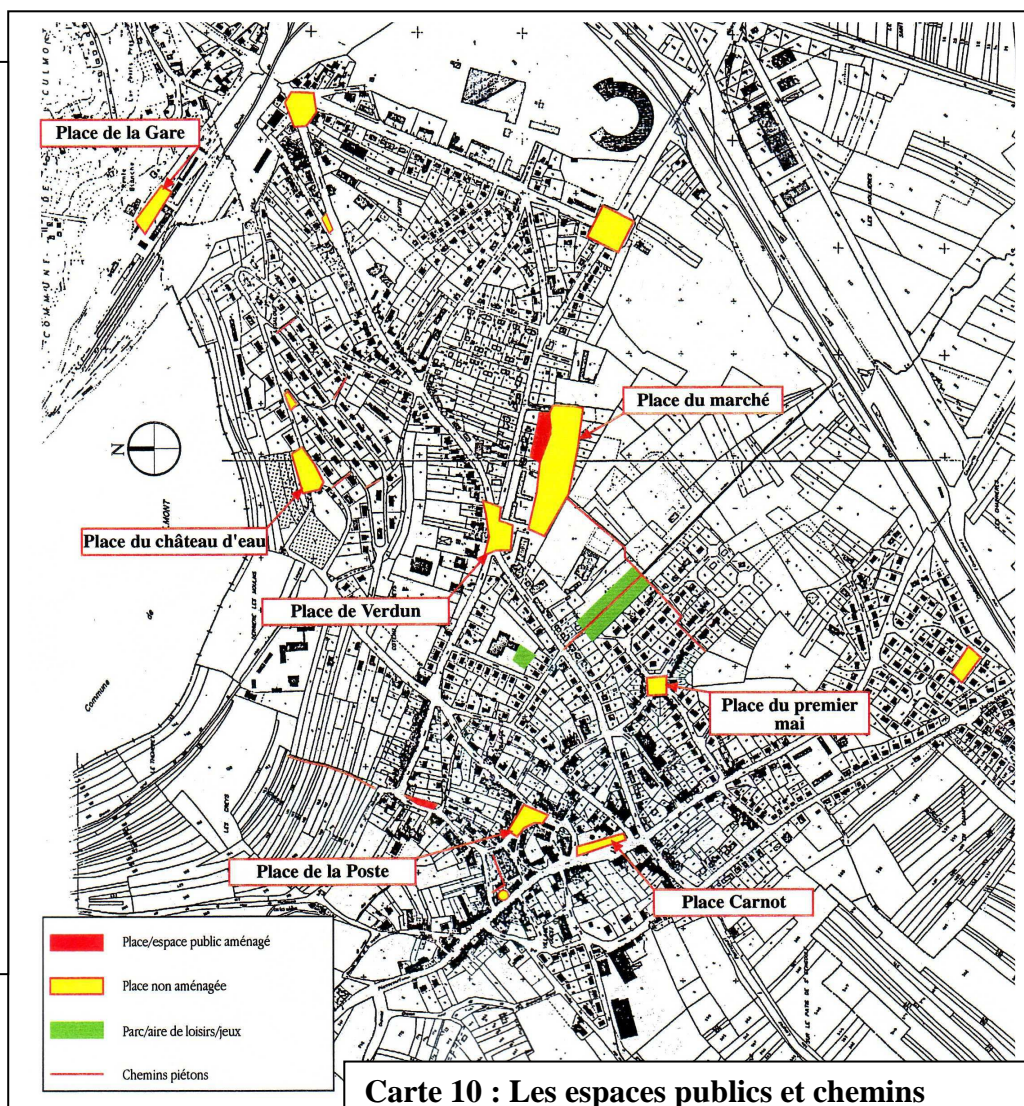
De nombreuses nuisances découlent directement ou indirectement de la morphologie urbaine de Chalindrey :

- La circulation et le stationnement posent de sérieux problèmes qui exigent des aménagements. La situation de Chalindrey et de son agglomération est particulière à cet égard. En tant que bourg, il est à l'intersection de voies Nord-sud et Est-ouest. Ainsi le trafic lié aux migrations pendulaires se double d'un trafic de transit desservant les communes environnantes. Ce trafic est caractérisé par un passage de poids lourds assez important ; conséquence de la présence de la zone industrielle des Moulières (récemment devenue parc d'activité de Chalindrey Grand Est) et des massifs boisés situés au Sud de la commune. La linéarité des axes structurants précités engendre souvent une vitesse excessive.

Le vélo est un mode de locomotion très utilisé à Chalindrey. Les tranches d'âge supérieures (retraités) et inférieures (enfants, jeunes) sont les plus concernées. Ces déplacements cyclistes sont non protégés.

Il n'existe pas de pistes cyclables permettant une circulation en site propre (ni même de bande cyclable). Le chemin reliant les nouveaux lotissements (autour de la rue de Grenant) à la zone sportive et à la place du marché est la seule voie isolée de la circulation automobile faisant cohabiter cyclistes et piétons.

De plus, l'éclatement au sein de la ville engendre



Carte 10 : Les espaces publics et chemins piétons, des espaces peu nombreux et mal aménagés

Concernant le stationnement, on constate que l'offre en aires de stationnement est inégalement répartie. Sur les grands axes et autour des principaux équipements publics, il existe des parkings suffisants voir surdimensionnés malgré quelques points noirs (places autour de la Poste, centre sportif). La tenue du marché hebdomadaire sur la place du marché pose également d'importants

✚ Chalindrey n'a pas de lieu véritablement fédérateur, d'espace public aménagé de la sorte. L'éclatement de la structure urbaine et le manque d'attraction de ces espaces publics ont pour conséquences une faible fréquentation et un éclatement au sein du bourg de ceux-ci. Une fois encore l'attractivité de la ville y perd et cette

✚ Les commerces de Chalindrey souffrent d'un éclatement spatial en quatre pôles (cf. Carte6) où les distances importantes entre les commerces rendent plus difficiles les achats quotidiens en particulier pour les personnes âgées.

✚ La fonction d'habiter est également dispersée rendant certains secteurs particulièrement isolés vis-à-vis de l'activité. Les HLM du parc public (HLM Bellevue, Grenant et Louise Michel) sont à cet égard particulièrement représentatif par leur localisation en marge de la ville cumulée à un habitat dégradé et atypique (seuls R+4 de la ville qui est dominée par un bâti de type R+2 maximum).Cf. Carte 9.

3-... d'où une redynamisation du bourg déjà en cours

Face aux nombreux problèmes structuraux et conjuncturels qu'on a tenté de mettre en évidence, la commune de Chalindrey axe ses efforts sur des projets destinés à « réparer » une situation établie comme problématique et des projets à vocation de développement territorial afin de répondre aux décalages à l'œuvre et à venir. Ces projets sont menés à différentes échelles spatiales.

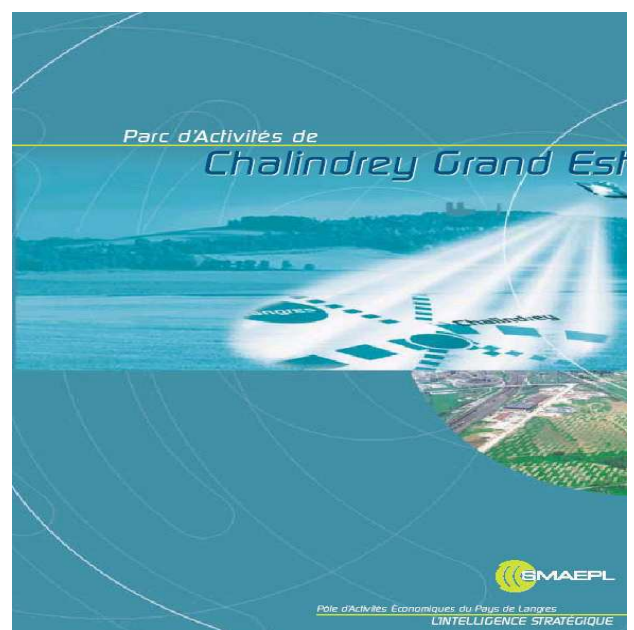
Projet « réparation » :

- ✚ Une ORAC (Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce) a été lancée en 1999 afin de dynamiser les activités économiques du bassin d'emploi auquel appartient le territoire de la CCPC. L'ORAC est une action « coup de poing » d'une durée de deux ans pour permettre à un petit territoire de se développer. Quatorze entreprises à Chalindrey ont suivi cette opération (surtout cafés, garages, salon de coiffure) mais l'opération n'a pas eu les effets escomptés car les subventions liées à l'investissement patrimonial sont limitées. L'ORAC a été plus un outil d'animation, de réparation et d'information qu'un outil d'aménagement urbain
- ✚ Une opération d'amélioration de la traversée de Chalindrey est en cours. Cette opération est la résultante d'une double commande : de la part de municipalité mais aussi de la part du Conseil Général de la Haute-Marne. Les objectifs sont de sécuriser « la vie urbaine » mais aussi de requalifier sa traversée par les axes structurants. L'idée directrice est que Chalindrey est dans une période importante de son évolution urbaine (parc d'activités de Chalindrey Grand Est, projet de déviation Ouest, mise en retrait de la mono activité ferroviaire, recherche d'une centralité...). Dans ce contexte, le réseau viaire doit accompagner et prévoir cette évolution. Trois pôles particulièrement problématiques ont été retenus concernant logiquement les axes structurants du bourg

Projet « anticipation » :

✚ Pôle d'activité économique du Pays de Langres : Ce pôle d'activité se compose de trois parcs d'activités et représente une surface de 360 ha aménageables. C'est la carte de la complémentarité qui a été choisie pour penser ce projet fédérateur. En effet, deux de ces parcs ont vocation à accueillir des activités ciblées : logistique pour celui de Chalindrey tandis que le troisième se veut pluridisciplinaire.

Ce concept novateur labellisé par la région est mené à bien par le SMAEPL (Syndicat Mixte d'Aménagement Economique du Pays de Langres). Il est l'aboutissement de dix années de travail menées conjointement par les trois communautés de communes concernées ; belle illustration de la solidarité intercommunale. La pertinence de ce projet est fondée sur sa situation géostratégique inégalée au cœur de l'Europe portuaire et du fret ferroviaire et au carrefour des axes autoroutiers du Grand Est. Il dépasse largement le cadre local car le projet associe aussi bien les armateurs et les clients régionaux que les ports européens d'envergure internationale



En effet, dans le cas du parc de Chalindrey Grand Est, qui représente par ses 240 ha la majorité de l'offre foncière du pôle, l'ambition affichée est de devenir la base arrière de grands ports tel celui d'Anvers, du Havre ou encore de Dunkerque qui, coincés entre mer et agglomération, doivent supporter l'augmentation croissante du trafic international de marchandises.

Tous les grands ports se tournent de plus en plus vers ce qu'ils nomment « l'hinterland » (soit l'intérieur des terres) surtout lorsqu'un projet de plate-forme multimodale s'y développe.

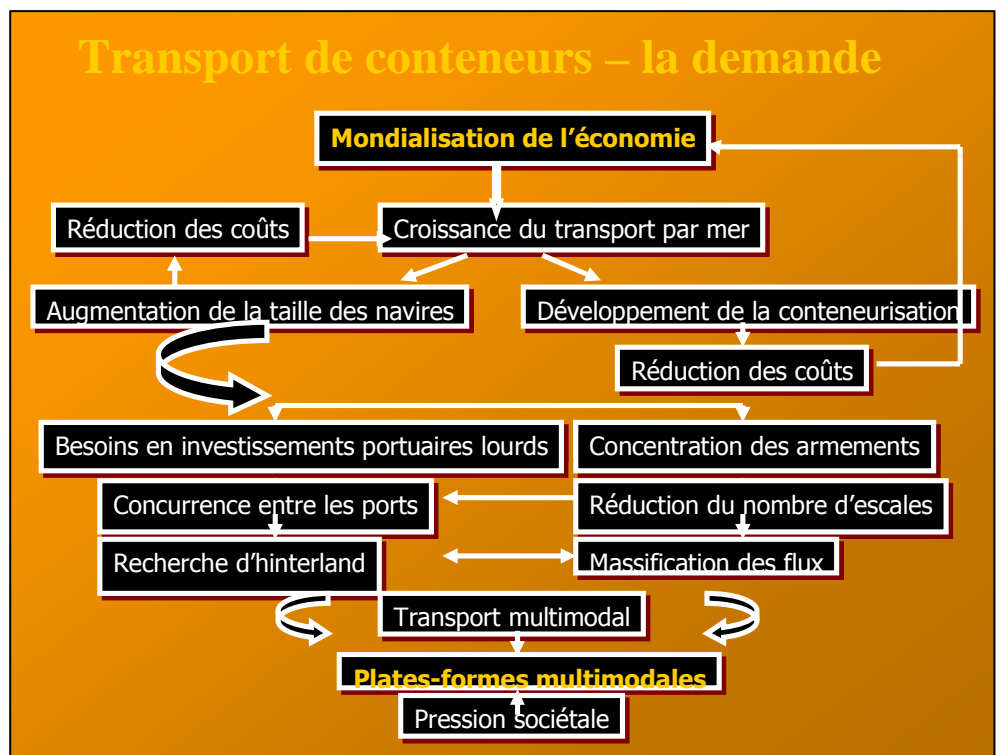


Schéma 1 : L'activité principale du parc d'activité : une plateforme pour le transport de conteneurs

Source : SMAEPL

Avec son concept de port sec mis en place sur la zone des Moulières, Chalindrey va au devant de ces attentes. Il consiste en la création d'une plate-forme conteneur bimodale : rail-route qui soutiendrait l'offre logistique, la filière bois, l'agro-alimentaire, la plasturgie et la métallurgie qui constituent les secteurs dominants au niveau local.

Photo 8: La première tranche du parc d'activité en chantier



Ainsi, la zone de Chalindrey tire parti du fait qu'elle constitue un nœud ferroviaire pour devenir un des principaux relais logistique sur l'Est de la France. Elle est aussi concernée par un diffuseur dans le cadre du projet de liaison entre l'A31 et la RN19 prévu par le Conseil Général dans la période 2014-2017 qui desservirait directement le parc d'activité ce qui renforcera sa position clé. La livraison de la première tranche de la zone aménagée est prévue pour l'été 2006.

L'idée est d'utiliser tous les atouts précités pour maintenir et développer le tissu économique des zones situées dans un rayon de 70km (Peugeot, Seb, Vittel, Plastic Omnium...) et attirer de nouvelles entreprises. Pour les acteurs économiques locaux, ce projet « est le moyen de rendre les entreprises haut-marnaises encore plus compétitives. C'est le moyen de les fixer, de les pérenniser. Et avec cela, on arrive à fixer de la population par des emplois » (source : JHM 2005). En effet, on estime à 160 le nombre d'emplois créés pour 42000 m² d'entrepôt aménagés.

Ainsi, à travers cette démarche globale d'aménagement du territoire qui associe développement économique et report des trafics par les modes respectueux de l'environnement, le projet de port-sec peut constituer un puissant levier de développement local aussi fort, voire plus que ne l'avait été la mise en place du dépôt ferroviaire. La question de la gestion des conséquences de cet équipement se pose donc dès à présent.

L'évolution économique du pays de Chalindrey connaît un rythme peu soutenu. C'est pour pallier ce constat que ce projet se fonde sur les atouts du secteur tout en recherchant une relative complémentarité par rapport aux activités présentes. Seulement, les conditions doivent être réunies pour que ce projet profite pleinement à Chalindrey.

Celles-ci ne se limitent pas aux aides relatives à l'implantation mises en place par les différents partenaires (Europe, Etat et Région) mais aussi à l'attractivité du bourg. Ainsi, les services aux entreprises qui s'implantent sont pour le moment limités aux services publics de Chalindrey et à la maison des entreprises. Il est ainsi primordial d'anticiper, à travers le projet urbain, les conditions à réunir pour soutenir l'activité qui sera engendrée par ce nouveau site : faire de ce parc une zone en phase avec le bourg de manière à ce que cet outil innerve et irrigue tout le territoire.

🚦 Le projet Bien Vieillir à tout Age : L'ex DATAR et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) ont lancé des appels à projets dans le cadre du soutien à la dynamique de structuration des territoires par les villes petites et moyennes. La CCPC a proposé un projet de complexe dans le domaine sanitaire et social. Le projet consiste à fédérer des porteurs de projets autour de la problématique du vieillissement et du handicap.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de ce projet sont les suivants :

- Répondre aux besoins évolutifs des personnes âgées et handicapées sans avoir à les « délocaliser ».
- Favoriser le développement de l'économie résidentielle
- Créer des emplois et maintenir l'activité des professions libérales
- Réaliser des économies d'échelle en terme de construction d'espace et de mutualisation de services grâce au regroupement physique des composantes du projet.

Après avoir analysé la ville à travers différents filtres d'analyse, il est intéressant d'effectuer une synthèse des enjeux. Cette synthèse est faite selon le modèle très utilisé en sciences économiques de la matrice SWOT (pour Strengths Weaknesses Opportunities Threats).

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une ville bien desservie ▪ Un fort dynamisme intercommunal ▪ Bourg centre de la Communauté de Communes ▪ Pôle d'emploi principal pour les actifs de la Communauté de communes. ▪ Un marché d'envergure régionale ▪ Concentration d'équipements structurants et de services à la population ▪ Des possibilités d'accueil de nouveaux habitants ▪ Un réseau associatif très développé et efficace 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une ville peu attractive ▪ Un vieillissement de la population associé à une fuite des jeunes ▪ Peu de jeunes actifs ▪ Absence de certains secteurs d'activités ▪ Dispersion des commerces ▪ Absence de structure d'accueil pour les personnes âgées et dépendantes ▪ Offre locative inadaptée et insuffisante ▪ Une dépendance vis-à-vis de la SNCF au niveau de la vie socioculturelle et associative
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développement du Parc d'activité Chalindrey Grand Est ▪ Implantation de nouvelles entreprises ▪ Le Projet bien vieillir à tout âge (création potentiel de 100 emplois) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Désengagement de la SNCF ▪ Insuffisance de réserves foncières ▪ Ville constituée majoritairement de retraités ▪ Manque de coordination des initiatives

La réponse à la question posée dans l'intitulé de cette première grande partie va de soi. Chalindrey occupe manifestement la place de bourg centre au sein du territoire intercommunal. De par ce rôle, de lourdes responsabilités pèsent sur la ville. En effet, les enjeux de la ville dépassent les limites de la commune et seule Chalindrey peut donner l'impulsion indispensable à son territoire qui reste fragile.

Pour ce faire, Chalindrey se doit d'être un exemple dans son développement. Seulement, bien qu'étant un bourg centre, il manque un centre à ce bourg. Cet état de fait a de nombreuses conséquences directes et indirectes sur la ville. Solutionner cette lacune apparaît comme étant la première étape nécessaire d'un essor de la ville.

II. La plaine des Noues : potentialités et contraintes

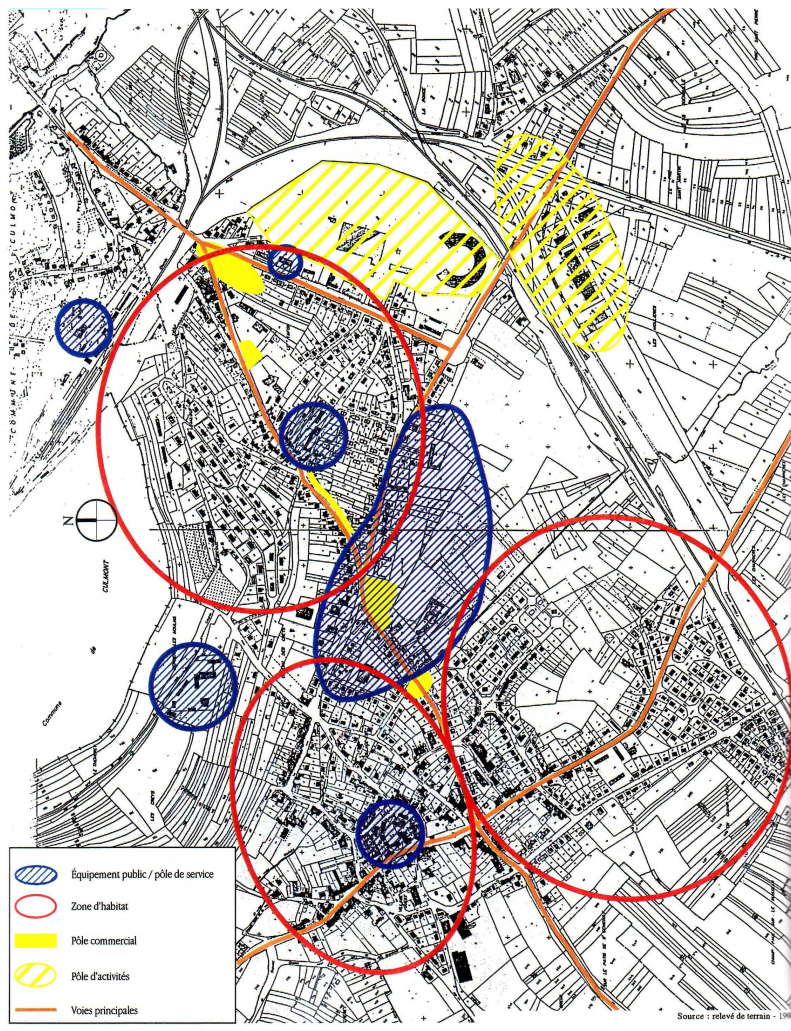
L'analyse de la ville de Chalindrey nous a montré le manque manifeste de centralité à Chalindrey ainsi que les problématiques de la ville. Aménager un centre ville qui tienne compte de tous ces enjeux nécessite un choix pertinent dans la localisation de ce dernier.



Photo 9: La plaine des Noues, une dent creuse au cœur de la ville

Ainsi, après avoir tenter d'identifier les enjeux qui caractérisent le bourg, nous allons ici montrer en quoi le site d'étude est le plus adapté à l'émergence d'une centralité pour Chalindrey et en quoi l'aménagement de cette zone requière une réflexion transversale.

A. Un espace stratégique



Carte 11: La plaine des Noues, un espace charnière entre les différents pôles

Source : Dossier Urbam Conseil

1. Une zone au cœur de la ville

La plaine des Noues est située précisément au centre géographique de la ville. A l'intersection des grandes artères et entre le pôle villageois et le pôle cheminot, cette zone est un point de passage obligé, le plus facilement et le plus rapidement accessible de toute la commune.

En effet, cette zone est encadrée par les deux axes structurants que sont la rue de Grenant et la rue Diderot à l'Ouest et la route des Loges (rue de la Libération et rue du Maquis) à l'Est ; la limite sud étant marquée par les voies ferrées de la ligne Dijon-Marseille.

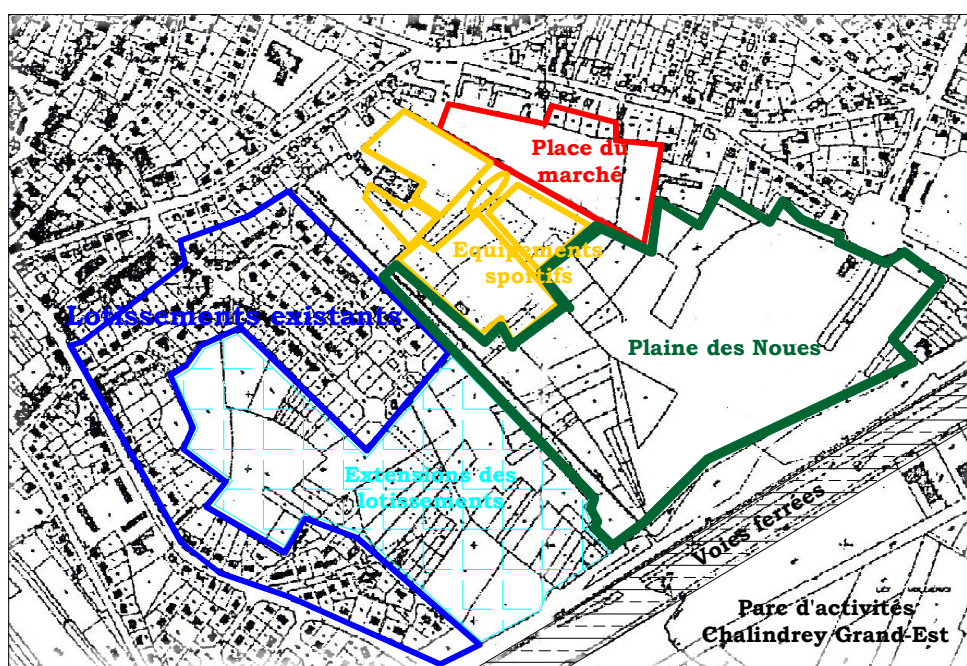
De plus, de part et d'autre des voies ferrées, nous trouvons deux pôles

Elle représente, enfin, avec ces 45 ha une part importante de l'emprise foncière de la ville.

2- Une zone qui englobe les principaux équipements de la commune

Géographiquement au centre de la ville, cette zone représente également un pôle d'activité majeur du bourg. Au niveau de la zone, on trouve une concentration importante de services. On recense ainsi plusieurs pôles en son sein :

- ✚ Pôle sportif à travers divers équipements (terrains de football, piste de bicross, terrains de tennis badminton, basket, gymnase en construction)
- ✚ Pôle éducatif avec la présence de deux groupes scolaires
- ✚ Pôle de vie avec une fonction résidentielle forte sur la zone (près de 140 maisons individuelles) et la présence de la place du marché
- ✚ Pôle de services avec l'installation récente de la maison des services où l'on trouve le CIAS, la perception mais aussi les permanences des services nationaux. On trouve enfin des services privés avec différents cabinets de médecins



Tous ces éléments sont situés au Nord et à l'Ouest de la zone. Ils déterminent, par toutes les fonctions qu'ils assurent, un espace de vie où se mêle différentes générations (sport pour les jeunes, marché pour les personnes âgées et services pour tout le monde).

L'activité de la semaine est plutôt liée à la présence des services et du marché tandis que l'activité en fin de semaine est plutôt

Carte 12: Une polarisation des activités au sein de la zone

Réalisation : Bain Jean-Christophe

Source : Cadastre

Exception faite de l'activité commerciale, on retrouve avec ces équipements, la plus grande partie de l'offre du bourg. Effectivement, les équipements en dehors de la zone sont limités aux services communaux situés dans le pôle villageois, au collège et aux équipements gérés par la SNCF.

L'activité commerciale sur la zone se limite à la tenue hebdomadaire du marché et à la présence sur la place de Verdun d'une moyenne surface et d'un fleuriste.

On a bien affaire à une zone plurifonctionnelle avec des équipements dont la fréquentation dépasse largement le cadre de la population communale et qui sont structurés autour de la place du marché. On peut parler à ce niveau d'une polarisation qui présente l'avantage certain d'une mutualisation des activités par le regroupement physique de ces pôles.

3- Des potentialités foncières conséquentes au sud

Un des atouts majeurs de ce site est qu'il constitue un potentiel foncier important.

En effet, toute la partie allant des dernières tranches de lotissements jusqu'à la rue du Maquis en longeant les voies ferrées, est occupée par des zones anciennement à vocation agricole (à savoir des anciens enclos pour l'élevage). La zone réservée à l'urbanisation (NAa

sur le Plan d'Occupation des Sols) qui était initialement de 45 ha était destinée à recevoir les principaux équipements de quartier : groupes scolaires, terrains de sport, marché, commerces ainsi que de l'habitat.

La commune a demandé en 1977 la création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différée) sur toute la zone afin d'en assurer la maîtrise foncière à terme. Ces réserves foncières sont capitales dans le sens où les potentialités d'urbanisation se restreignent particulièrement sur Chalindrey.

Il s'agit de la dernière dent creuse conséquente. Une urbanisation en dehors de cette zone serait synonyme d'étalement urbain ; phénomène combattu dans la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 2000.



Carte 13: P.O.S de Chalindrey, la majeure partie des potentialités foncières concentrée sur la Plaine des Noues

Source : Dossier Urbam Conseil

Ce secteur est véritablement reconnu comme le centre de la commune. Sa situation géographique, l'activité qui s'y déroule et les potentialités foncières font de cette zone le principal secteur mutable du bourg centre.

B- De multiples éléments à prendre en compte

La plurifonctionnalité de ce site en fait une zone où se mêle différentes occupations du sol. On trouve 5 zonages du POS différents. Deux représentent une part importante : la zone NAa (zone naturelle réservée à l'urbanisation future) et la zone UD (zone à faible densité constituant l'extension récente). La multiplicité de ces zones traduit les nombreux éléments qu'il faut prendre en compte.

1- Des contraintes physiques de taille

La zone est encadrée par des départementales qui permettent d'entrer et de sortir du bourg et sur lesquelles se branchent de nombreuses voiries. Les voiries encadrant la zone sont des axes fortement pratiqués. En effet, en plus de la circulation de voitures, les camions les empruntent pour accéder aux massifs boisés et au parc d'activité au sud de la zone.

De plus, le caractère rectiligne et la largeur de ces voies engendrent une vitesse excessive aux entrées et sorties du bourg. Ces voies environnantes constituent un atout par le trafic engendré. Toutefois, par la barrière physique qu'elles imposent, ces voies ont tendance à enclaver la zone.

La ligne SNCF avec ses sept voies constitue une barrière de taille source de nuisances sonores importantes. Entre fret et transport de voyageurs, on dénombre en moyenne 120 trains par jour qui empruntent ces voies ce qui représente un « trafic plutôt important » (selon chef de gare de Chalindrey).

Ces voies se trouvant proche de la gare et en fin (ou début) de virage, la vitesse de passage est réduite. L'impact visuel est réduit par les boisements « spontanés » qui longent les voies ferrées.



Photos 10: La zone NA à vocation agricole (pâturages) au premier plan, le trafic ferroviaire en arrière plan

D'autre part, le sol est un sol hydromorphe typique de pâturage. Le nom de la zone évoque d'ailleurs cette particularité physique. En effet, les Noues désigne « une terre grasse et humide qui offre pâtures aux animaux ». Le sol est ainsi gorgé d'eau limitant les possibilités de creusement. Ceci explique d'ailleurs pourquoi les lotissements neufs qui se développent au Sud Ouest de la commune sont surélevés par rapport au niveau initial du sol.



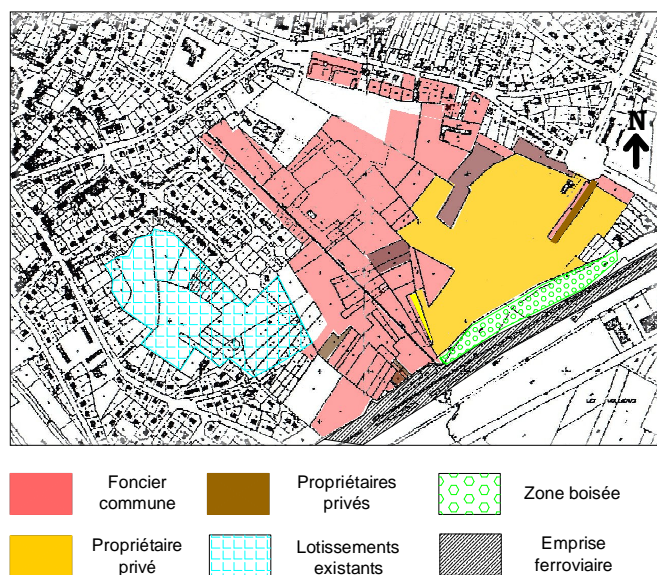
Photo 11: Le ruisseau du Douay à découvert sur la plaine des

La topographie de la zone est telle (la dénivellation est de 10 mètres pour 450 mètres dans l'axe Est-ouest et de 10 mètres pour 520 mètres dans l'axe Nord-Sud) que les eaux ont tendance à s'écouler naturellement vers l'extrême Sud Ouest de la zone et à s'y accumuler car l'écoulement est stoppé par la butte des voies ferrées. Cet écoulement donne lieu à un petit ruisseau dont toute une partie est

Les contraintes engendrées par la présence de ce ruisseau et du type du sol est à intégrer pour aménagement de la zone.

2- Une maîtrise foncière encore incomplète

A l'heure actuelle, il reste approximativement 15 ha non aménagés dont la maîtrise foncière n'est que partielle (cf. carte). On dénombre près de 90 parcelles sur cette zone qui sont majoritairement propriété de la commune (57% appartiennent à la commune) et 39 qui appartiennent à des propriétaires privés. L'essentiel des parcelles privées sont en marge de la zone et sont des terrains bâtis dans lesquels leurs propriétaires vivent.



Carte 14: Etat de la maîtrise foncière en 2006 sur la plaine des Noues

Réalisation : Bain Jean-Christophe

Source : Plan parcellaire

Seules sept parcelles non bâties constituent un frein à la maîtrise foncière de la zone car elles sont situées en plein milieu de la zone NA. Ces sept parcelles appartiennent à quatre propriétaires différents et l'une d'elles représente près de 9 ha tandis que les six autres parcelles représentent à peine 1,5 ha.

Il faut ajouter à cela tout la zone notée UF sur le P.O.S qui fait partie du domaine SNCF (environnement proche des voies) et qui est inconstructible.

L'avantage de cette situation est que la mairie se trouve face à peu d'interlocuteurs pour négocier la récupération des terrains. Ainsi, ces parcelles devraient être acquises sans trop de difficultés par le biais du remembrement qui se terminera à la fin de l'année 2007. Tout aménagement ne pourra ainsi être réalisé avant 2008.

3- Un espace de projets

Cette zone, en tant qu'espace stratégique, cristallise de nombreux enjeux. Elle est vue par les acteurs publics comme une solution possible à un certain nombre de lacunes et comme une zone dont l'aménagement va anticiper les besoins de la commune à horizon de 15 ans. Aussi, bien que le foncier ne soit pas maîtrisé, un certain nombre de projets concernent déjà la zone :

- ✚ Le projet bien vieillir à tout âge porté par la Communauté de communes dont les objectifs ont été spécifiés dans le diagnostic général. L'implantation de ces équipements est prévue sur la plaine des Noues et couvrirait un espace de deux hectares. La question des composantes concrètes de ce projet et du choix de leur localisation sur la zone sera traitée dans la dernière partie
- ✚ Un projet de création de voirie permettant de relier la rue de Grenant à l'avenue Gambetta est envisagé par la mairie. La voirie envisagée serait en continuité avec l'avenue du Général de Gaulle. Cet aménagement aurait pour but de créer une voirie de contournement du centre du bourg pour se rendre à la gare, assurerait la desserte des lotissements futurs et constituerait un nouvel accès à la place de la mairie par le Sud. Il entre dans le cadre de l'opération d'amélioration de la traversée de Chalindrey.

Ces deux projets concernent ainsi plus particulièrement la zone NA et sont structurants pour l'aménagement de cette zone. D'autres projets portent eux sur la partie déjà aménagée à savoir :

- ✚ Des projets d'extensions de lotissements dans le prolongement des dernières tranches réalisées au Sud-ouest de la zone. Ainsi, 26 nouveaux lots sont prévus pour la période 2006-2008 sur les terrains maîtrisés par la commune
- ✚ Une requalification complète de la place du marché qui serait pilotée par la SEM Haute-Marne Aménagement (Société d'Economie mixte). Un architecte urbaniste a été retenu pour cet aménagement mais le projet n'en est qu'au stade préliminaire

On voit bien que cette zone suscite beaucoup d'initiatives qui, comme elles sont portées par des acteurs différents, manquent de coordination. Un projet d'ensemble intégrant toutes ces données en essayant de les articuler est le seul garant d'un aménagement pertinent.

3- Un manque de cohésion et d'unité

La plaine des Noues, au-delà des fonctions qu'elle remplit, donne l'impression générale d'un manque de planification. Les différents équipements semblent comme « posés » sans qu'un lien entre les différents éléments n'ait été recherché.

Ceci ne veut pas dire pour autant qu'il n'y avait aucune philosophie derrière les aménagements réalisés. Ceci peut peut-être s'expliquer par l'aménagement progressif de cette zone au cours du temps.

1- Une relative ségrégation des fonctions

La lecture du plan de la zone parle d'elle-même en ce qui concerne la répartition des fonctions. Les pôles décrits plus haut se répartissent dans l'espace en trois secteurs bien distincts.

On distingue le pôle structuré autour de la place du marché (services et éducatif) et le pôle résidentiel à l'ouest le long de la rue de Grenant. Le lien entre ces deux pôles est réalisé par le pôle sportif. Le passage d'un pôle à l'autre est bien marqué car chacun des pôles se caractérise par un paysage urbain différent. On passe, effectivement, d'un espace très minéral et quasi vierge à des terrains et des gymnases pour finir quelques mètres plus loin dans une zone très homogène, très « lotissement ».

Ces lotissements sont plus denses que les extensions périphériques du centre ancien ; peut-être même trop denses. En effet, la taille des lots est relativement faible et le bâti, occupe la moitié de la parcelle (Coefficient d'Occupation des Sols égal à 0,5). Toutefois, lorsque l'on arpente la zone, on a un sentiment de disparité du fait que les maisons sont situées en plein milieu de leur parcelle et qu'il n'y a pas de mitoyenneté.

Le type de bâti est celui des lotissements sous une forme uniformisée. Les règles d'implantation sont plus strictes et la règle est à la banalisation avec les modes de construction standardisés d'aujourd'hui. De plus, on ne trouve dans cette partie de la zone que des pavillons de type R+1 (garage en annexe ou intégré). La seule diversité réside dans le traitement des façades et des jardins. Tous ces éléments concourent à en faire un espace impersonnel (on pourrait retrouver ce « quartier » partout).

2- Une zone peu ouverte sur l'extérieur

C'est ici la question de la connexité de l'espace urbanisé vis-à-vis de la ville qui est posée. Cette connexité est une composante importante de l'identification de la zone pour un habitant et surtout pour un nouvel arrivant. En premier lieu, on traitera de la connexité entre la zone et le tissu urbain alentour pour traiter, dans un deuxième temps, de la connexité à l'intérieur de la zone.

La plaine des Noues a la particularité d'être encadrée par des voies rapides et linéaire. De plus, la voirie secondaire (qui part de ces voies principales pour aller vers l'intérieur de la zone) est limitée à la zone de lotissements. Les piétons non résidents ne sont pas incités à y entrer.

En effet, l'homogénéité du lotissement rend très difficile l'orientation au sein du quartier. Quant aux automobilistes, le maillage des voies étant assez complexe et agrémenté de voies à sens unique et d'impasses, ils évitent ce quartier.

Cette situation, directement liée au fait que cette voirie secondaire correspond aux voies de desserte des lotissements, a l'avantage d'offrir aux résidents une grande tranquillité. Toutefois, cette situation crée une barrière de franchissement sur tout le front ouest de la plaine des Noues qui incite beaucoup plus au contournement par les voies principales ; rendant ainsi ce point d'entrée sur la zone très peu fréquenté (en dehors des habitants du lotissement).

De même au nord de la zone (rue Diderot), seul deux points d'entrée existent, un donnant directement sur le lotissement, et un desservant le centre des sports.



Ce dernier passage, imbriqué entre des maisons individuelles, laisse penser qu'il s'agit d'une voie de desserte pour les garages de ces maisons. Pour un des rares cheminement réservé aux piétons et cyclistes, celui-ci passe totalement inaperçu.

Photo 12: Entrée desservant le pôle sportif

C'est sans aucun doute le front Nord-est qui est le mieux lié à son environnement. Ceci est la conséquence directe de la présence de la place du marché. Trois points d'entrée la desservent. Cependant, seule l'entrée au niveau de la maison des services est clairement identifiée. En effet, la voie d'entrée est large et surtout on trouve sur le côté un espace vert qui dégage la vue et marque par sa position au sein d'un environnement minéral. Quant aux deux autres, l'une n'est repérée par aucun élément et l'autre est commune au parking de la moyenne surface place de Verdun.



Photos 13: Entrée au niveau de la Maison des Services (bâtiment sur la droite)

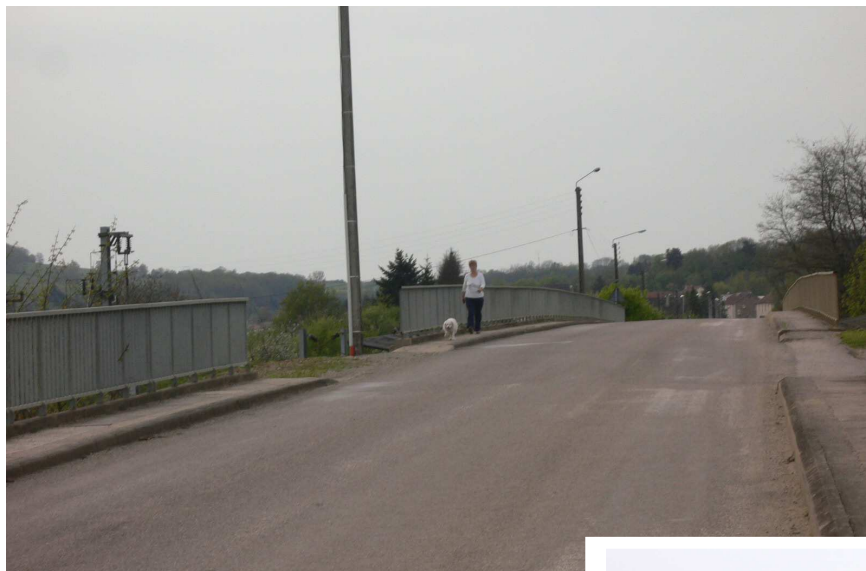




Enfin au sud, les lignes de chemin de fer constituent une barrière qui contraint le développement de la ville et qui crée une rupture avec le parc d'activité situé de l'autre côté.



Le passage de la ville au parc d'activité quelque soit le moyen de locomotion ne peut se faire que par les ponts situés de part et d'autre de la plaine des Noues. Ces derniers ont d'ailleurs des trottoirs très étroits rendant le passage piéton peu praticable.



Photos 15: Les entrées au Sud de la zone sur les ponts enjambant les voies

La circulation au sein de la zone bénéficie d'aménagements uniques au sein



de la ville puisque c'est les seuls endroits où l'on trouve quelques cheminements interdits aux automobilistes. Un chemin a été récemment créé de toute pièce pour lier la zone de lotissement (à partir de la rue Verlaine) à la place du marché en passant par le centre des sports (voir plan de situation volant).

D'autre part, on retrouve la présence d'espaces publics comme l'espace Jean Monnet (boulodrome) ou encore la place du 1^{er} mai au cœur du lotissement.

Photo 16: L'espace Jean Monnet, espace vert et boulodrome

Ainsi tout tend à ce qu'une circulation s'établisse au sein de la zone, concernant essentiellement les résidents, sans véritable lien avec l'extérieur. La zone fonctionne ainsi comme un organisme unicellulaire plurifonctionnel.

Les ouvertures sur l'extérieur existent même si elles sont à renforcer. Elles manquent cependant fortement de lisibilité ce qui induit un certain repli de la zone sur elle-même.

3- Des espaces mal exploités

La zone qui manque le plus d'aménagement est la place du marché. C'est une grande esplanade vide qui s'insère entre les zones bâties de la rue de la Libération, au nord, et la zone de loisirs, au sud. Elle offre ainsi une vue intéressante sur la plaine des Noues. Néanmoins, c'est un espace dont on a du mal à cerner les limites.

En effet, elle est particulièrement grande et elle s'étend tout en longueur (260 mètres de long pour un maximum de 80 mètres de large). Elle apparaît d'ailleurs surdimensionnée lorsque ne s'y déroule pas d'activités (soit la grande majorité du temps).

Le minéral est très largement dominant et le manque d'ouvertures donne la sensation d'un vaste espace clos. C'est pourtant un lieu « stratégique » non seulement parce qu'il s'y déroule un marché hebdomadaire mais aussi par la situation proche transigent également les élèves se re- ouest).



Photos 17: La place du marché, avant et pendant le



La place manque, de plus, beaucoup de fonctionnalité. Ainsi lors de la tenue du marché, les voitures envahissent la place car on ne trouve pas d'espaces de stationnement bien délimités.

Quant aux étalages ils ne respectent pas l'espace qui leur est imparti, entraînant un étalement de ceux-ci. Cette situation est liée au manque de délimitation claire entre une zone de marché et une zone de circulation/stationnement et également à l'utilisation

systématique de la voiture de la part des clients du marché.

Au-delà de la place, on trouve des espaces surdimensionnés quand d'autres manquent. L'espace Jean Monnet est agréable mais peut-être surdimensionné par rapport à la fréquentation qu'on y observe (joueurs de pétanque surtout le week-end). Quant aux espaces sportifs, ils répondent largement aux besoins. On observe une faible appropriation de l'espace au niveau du lotissement, témoin que la zone dans son ensemble manque d'un espace public fédérateur.

Il s'agit de faire de cette zone un véritable quartier. Les potentialités sont bien présentes mais les contraintes nombreuses. On a vu dans le diagnostic à l'échelle du bourg que l'émergence d'une centralité serait bénéfique. La plaine des Noues est le secteur le plus adapté et celui qui fait consensus vis-à-vis de la réalisation de cet objectif. Ce secteur est ainsi déjà reconnu comme le centre du bourg par les habitants.

Par la place que Chalindrey occupe au sein de la Communauté de communes et le rôle moteur qui est le sien dans la dynamique de ce territoire à dominante rural, la commune se doit de développer et d'entretenir un certain dynamisme local. Celui-ci doit être porté par l'émergence d'un centre ville clairement identifiable structurellement parlant et surtout au niveau de l'activité qu'il suscitera. La zone d'étude pour de nombreuses raisons est l'emplacement privilégié pour accueillir cette fonction.

Les modalités de création de la centralité restent à préciser : besoin d'organiser les fonctions déjà existantes et de conforter le rôle central de ce quartier.

III- Un projet global pour l'émergence d'une centralité à Chalindrey

Dans des villes de taille comparable, un visiteur qui y pénètre identifie naturellement le centre à travers la morphologie de la ville, à ses fonctions, à des éléments architecturaux marquants, des espaces de vie fédérateurs... A Chalindrey, un regard extérieur ne saurait affirmer précisément et spontanément qu'il existe un véritable centre. Des secteurs ont une vocation à la répartition ou à l'éclatement, d'autres doivent s'envisager par le regroupement sur le bourg.

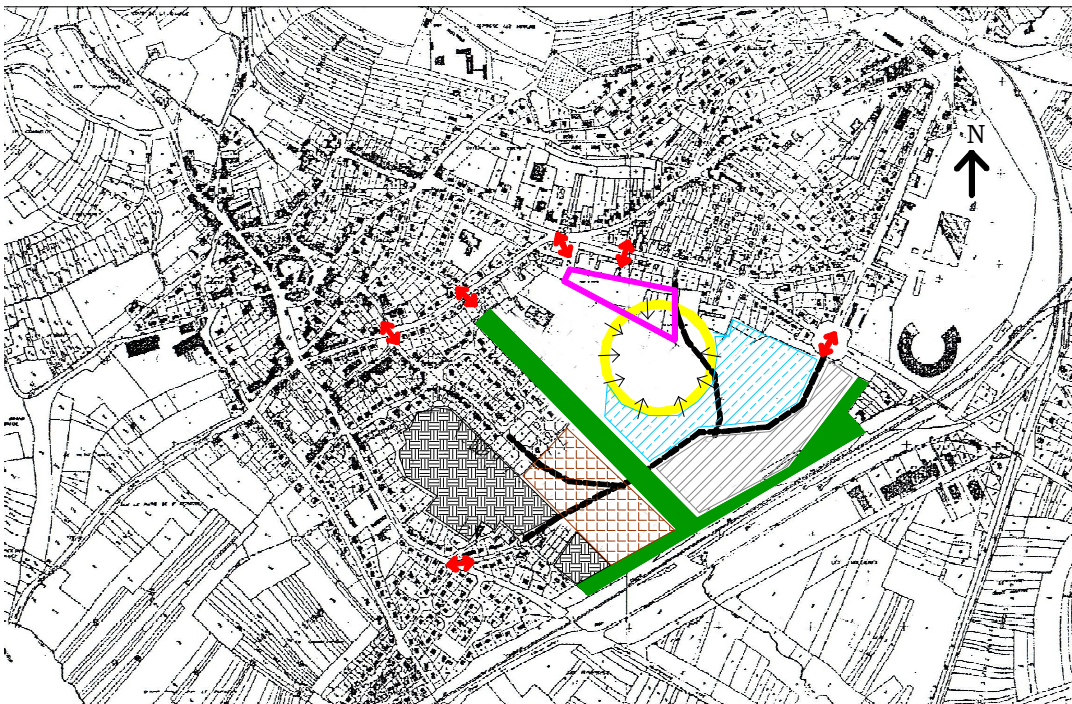


Schéma 2: Le schéma directeur d'Aménagement de la Plaine des Noues

L'aménagement de la Plaine des Noues cristallise de nombreux enjeux. En effet, la volonté, ici, est de construire un centre à cette ville qui n'en a jamais vraiment connu. Ce centre doit apporter lisibilité au tissu urbain mais aussi répondre aux enjeux de la ville. C'est bien plus que l'aménagement d'un quartier qui est recherché. Il s'agit à travers ce projet d'articuler toutes les initiatives et d'en susciter de nouvelles afin que Chalindrey gagne en ce qui lui fait peut-être le plus défaut : l'attractivité.

A- Les fondements du projet

A travers les fondements de ce projet global, que l'on va développer ici, si il y en a un duquel découlent les autres, c'est bien celui de la centralité. Ce choix, comme fil directeur de l'aménagement de la zone, peut paraître une évidence au regard des acteurs locaux : étant donné les nombreuses répercussions que l'absence de centralité suscite dans la ville. Seulement, il est nécessaire de s'interroger plus spécifiquement sur ce choix.

Pourquoi un centre serait-il indispensable ? Une ville ne peut-elle pas se développer sans centralité effective ? Qu'apporte de plus cette recherche de centralité par rapport à l'aménagement en un « simple » quartier ?

Afin d'éclaircir les ambitions du projet, on s'interrogera, dans un premier temps, sur ce qu'implique cette notion de centre pour, dans un second temps, préciser les principes d'aménagement qui sous tendent le projet.

1- Le pourquoi d'un centre

« La question du centre renvoie d'abord à la centralité, notion en soi abstraite, qui révèle dans ses contenus et ses niveaux fonctionnels une organisation et un ordre hiérarchisés de la société et de la ville autour et à partir de son centre. ».

Cette définition va nous permettre de déduire un certain nombre de caractéristiques fondamentales de la centralité qui devront transparaître dans les grandes lignes du projet. Seulement, il est nécessaire, en guise de pré requis, de comprendre que la centralité est « une qualité attribuée à un espace et non pas un attribut intrinsèque d'un lieu ». Autrement dit, il n'y a pas de centralité en soi.

Aucun espace n'est prédéfini à porter la fonction de centre et c'est uniquement la combinaison de certaines propriétés qui font d'un espace le lieu de la centralité.

La définition suggère que la centralité fait intervenir différentes dimensions :

- ✚ Économique : exprimé à travers la fonction de centre échangeur (formule de Manuel Castells) c'est-à-dire « les fonctions de production, de distribution et de circulation ainsi que celles qui assurent les articulations entre ces différents niveaux d'activité ».
- ✚ Institutionnelle qui fait du centre le lieu privilégié d'implantation des organes politiques et administratifs (qu'ils soient publics ou privés).
- ✚ Sociale à travers les différents usages qu'il implique mais aussi car c'est un lieu de brassage entre les populations. Le centre est ainsi un lieu privilégié de l'expression et de l'expérimentation de la sociabilité.
- ✚ Symbolique puisqu'elle constitue une représentation commune, participe à l'identité de la ville et recouvre un ensemble de valeurs et de significations pour la population.

Ainsi, on constate que la centralité est multiple : politique, économique, commerciale, sociale et symbolique. Mais c'est en fait la combinaison de ces différents champs qui caractérise le centre ville et a fortiori la centralité.

Dans cette acception, la centralité, appliquée à la ville et au milieu urbain, désigne la faculté d'un lieu à concentrer dans un même espace un ensemble de fonctions diverses, imbriquées les unes aux autres, comme par exemple :

- ✓ Les commerces et les services aux usagers
- ✓ Les emplois et les activités économiques, administratives ou autres
- ✓ Les équipements collectifs
- ✓ Des résidences et des logements

Une cohérence et une unité sont toutefois nécessaires ce qui implique que la centralité ne peut se résoudre à la seule concentration de ces fonctions. Le regroupement d'éléments des différentes dimensions précitées est nécessaire mais pas suffisant.

Le phénomène « centralité » n'est ainsi pas exclusivement lié à une dimension comme on en fait souvent le cas, par exemple, à travers la dimension historique et/ou religieuse. Si centre ville et centre historique sont souvent confondus, c'est bien car ce dernier a su développer une multiplicité de dimensions.

Il existe donc un certain nombre de conditions à remplir pour qu'un lieu de centralité assure cette mixité et cette densité de fonctions. Il doit présenter un certain nombre de caractéristiques morphologiques favorables, présentes à des degrés divers selon le caractère des lieux et leur localisation :

- ✓ Les fonctions sont spécialement regroupées et entretiennent entre elles des fortes relations de proximité (de préférence à l'échelle des déplacements à pied)
- ✓ La densité bâtie est élevée (ce qui se traduit par des COS de 1 ou plus)
- ✓ Le bâti présente un caractère de continuité dans sa morphologie : la proportion de constructions proches ou mitoyennes est importante
- ✓ Les espaces publics sont utilisés pour de nombreux usages, et apportent une part importante de convivialité : leur rôle n'est pas strictement fonctionnel, mais se trouve agrémenté d'une part d'embellissement ou d'une dimension symbolique (places publiques, œuvres d'art, mails, parvis, fontaines...)
- ✓ Le plus généralement présentes, les fonctions commerciales sont denses et regroupées. Elles composent des linéaires continus de façades commerciales

On met ici en évidence l'importance de la dualité contenant/contenu. Autrement dit, la centralité ne peut être créée qu'en agissant à ces deux niveaux : le contenant (les caractéristiques morphologiques favorables) et le contenu (fonctions du centre).

2- Qu'apporte la centralité et pourquoi s'y intéresser

On a vu que les conditions d'émergence de la centralité sont complexes et quelles résultent d'une imbrication subtile de différents éléments. De plus, les centres ville souffrent souvent de contraintes diverses (comme l'adaptation aux évolutions du tissu urbain, accessibilité...). Ceci pousse à s'interroger sur la pertinence d'une recherche de la centralité.

Une part durable et permanente de la ville

Face aux mutations de plus en plus rapides, qui affectent l'espace urbain, la permanence du centre ville constitue un véritable repère pour un habitant. Le centre ville est le garant de la cohésion et de l'unité de la ville par cette propriété de durabilité. Bien que peu variable, il conditionne les possibilités d'évolution du tissu urbain. Cette part durable est source d'identité collective, s'appuyant sur des repères stables, utilisés comme images et comme référents communs pour les habitants.

Cette part durable et collectivement appropriée constitue en quelque sorte son noyau dur. En effet, « le centre ville donne une épaisseur historique à l'urbain et une permanence qui lui font défaut dans les

espaces récemment urbanisés : dans un espace urbain encore bien « jeune », presque sans passé ni mémoire, où les infrastructures de la ville ont effacés les derniers vestiges que le passé rural nous avait légués [...] ; (il constitue un) point d'ancrage de la société dans son ensemble, il « exsuderait » des racines ».

✚ Un facteur d'identité et de lien social

- ✓ Apportant mixité et proximité de fonctions différentes, la centralité est un lieu de rencontre entre les différences sociales. Elle est source de mixité sociale. En cela, elle est aussi un instrument indispensable à la construction du lien social et du développement de la vie sociale
- ✓ La concentration de fonctions diversifiées permet de limiter le déplacement des usagers : la proximité est une vertu cardinale de la centralité
- ✓ La densité urbaine, condition indispensable à la centralité, constitue enfin une alternative à l'étalement urbain et à l'excès de la consommation des espaces naturels et de la circulation automobile

Au regard des explications menées, on constate que « le centre ville a une capacité extrêmement grande à polariser les enjeux de la vie urbaine, plus que ne le feraient les autres espaces de la ville. Espace des enjeux les plus forts, il est devenu enjeu lui-même. ».

La plaine des Noues se trouve être dans cette situation où de nombreux enjeux se croisent. L'idée est donc d'essayer à travers une programmation globale de faire en sorte que ce site fasse le lien entre ces différents enjeux.

3- Les partis pris d'aménagement

A la lumière du concept de la centralité, on peut imaginer quels seront les partis de l'aménagement de la plaine des Noues. Ces partis font échos aux éléments forts dégagés dans le diagnostic et visent de plus à donner au nouveau quartier la fonction d'un centre ville. Trois grands partis seront retenus :

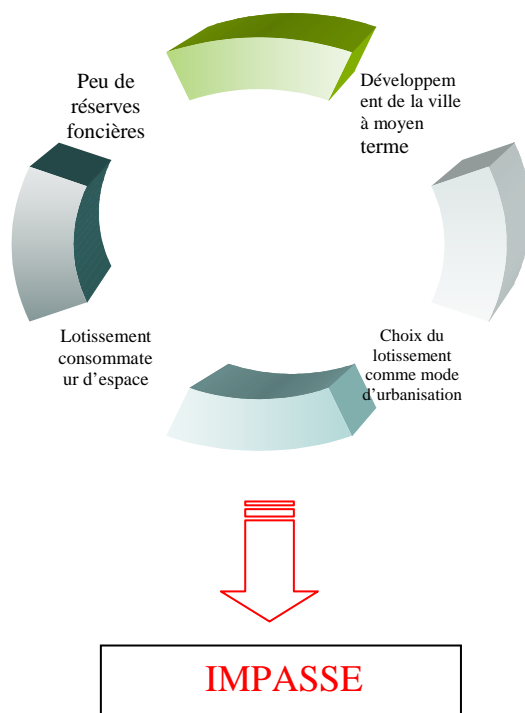
- ✚ Le parti de la centralité. Ce parti se base sur les principes qui fondent la centralité (cf. partie précédente)
- ✚ Le parti de l'ouverture sur l'extérieur. Il s'agit de construire un centre qui accueille l'extérieur (l'extérieur ne se limitant pas à la ville). Ce parti se traduira par un travail sur l'identification du lieu et sur la connexité. Le cœur de centre ville se doit d'être fédérateur. Pour cela, il doit être attractif et accessible à partir de n'importe quel point du tissu environnant
- ✚ Le parti de la mixité à différents niveaux d'observation. Cette mixité concernera l'aspect social bien entendu, mais on recherchera aussi la mixité des fonctions, la mixité dans les modes de déplacement...

Ces partis pris se traduisent par des choix plus concrets en terme d'aménagement et de gestion urbaine :

- ✚ Le regroupement d'activités dans le cœur de centre ville afin de confirmer la zone dans son rôle de site plurifonctionnel. Ce regroupement concernera ce qui fait le plus défaut à la zone : les activités commerciales et les services
- ✚ Une politique forte de l'habitat sur la zone qui se veut prospective c'est-à-dire qui anticipe sur les besoins futurs de la commune par rapport au développement de la ville (notamment à

travers l'essor du parc d'activité). Cela consiste à répondre à la demande présente sans compromettre les possibilités d'offre futures.

- ✚ Un cœur de centre ville entièrement piéton. Le choix de la densification sera retenu pour cette zone. Cette densification se traduira à deux niveaux : la recherche de la mitoyenneté et l'élévation du bâti. D'autre part, la structure des voiries se fera sous forme de rues et ruelles, apportant caractère et convivialité au site. Pour ce faire, ce sera la disposition du bâti qui conditionnera la structure des rues et des places et non l'inverse. Ce n'est pas la fonctionnalité qui sera recherchée mais une disposition favorisant les effets de surprise. Cet effet ne peut-être créer que par une structure de rue qui ne répond pas à une logique purement fonctionnaliste. Cette disposition, qu'on retrouve dans certains centres historiques, est un écho à ce qu'on observe dans le noyau villageois. Le travail architectural, les espaces publics, le mobilier urbain, soit le cadre de vie et la qualité du lien social sont déterminants dans la création de cette atmosphère.



- ✚ Une rupture avec l'urbanisation pratiquée sur la ville depuis 40 ans. La création d'un centre ville qui ne soit pas que structurel mais bien vécu, impose de ne pas envisager pour ce dernier de procédures de lotissement. Plusieurs raisons justifient ce choix. On a déjà expliqué à quel point la procédure de lotissement tend à créer un espace disparate et impersonnel alors que l'appropriation de l'espace est indispensable dans un centre ville. De plus, les lotissements sont consommateurs d'espace ce qui, compte tenu des potentialités d'urbanisation restreintes, ne sont pas une solution durable. En terme de développement durable, la démarche HQE et la recherche des économies d'énergies vont dans le sens de l'éco-construction. La mitoyenneté représente à cet égard un avantage certain.

Schéma 2 : Le cercle dangereux de la procédure de lotissements

Ces partis ne correspondent pas à des engagements directement transposables en aménagements concrets mais ils représentent en quelque sorte la « philosophie » de l'aménagement. Aussi, toutes les préconisations réalisées devront être inspirées par ces engagements afin que la somme des actions engagées constituent un véritable projet.

On a représenté sur un calque à l'échelle la situation actuelle de la Plaine des Noues.

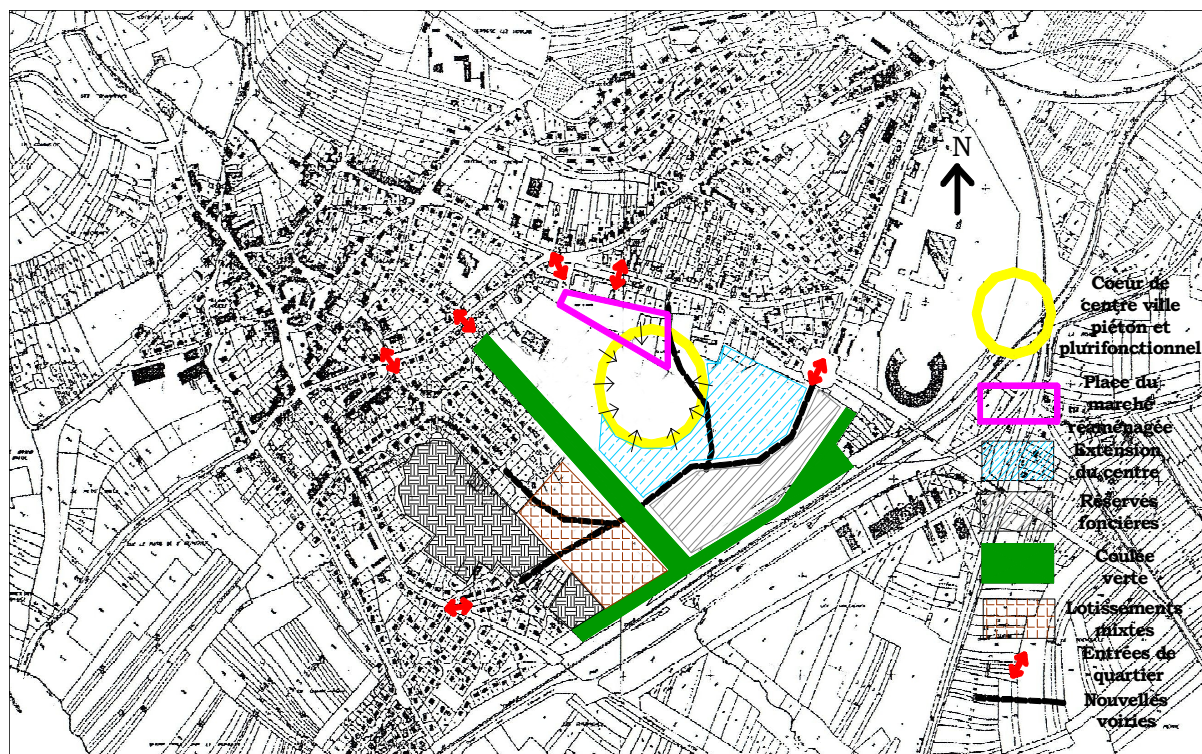


Schéma 3: Schéma d'intentions de l'aménagement du centre ville de Chalindrey

Réalisation : Bain Jean-Christophe

Source : Cadastre

*Schéma 2 : Schéma d'intention et concept de
l'aménagement du centre ville de Chalindrey*

Réalisation : Bain Jean-Christophe

Source : Cadastre

Ce schéma d'intentions constitue un fil directeur pour toutes les propositions d'aménagement et il contient les grands principes d'aménagement retenus. Il constitue le lien entre les ambitions et les préconisations.

A partir des conclusions du diagnostic et de ce schéma d'intentions, on peut dresser un tableau qui va expliciter la démarche d'aménagement du futur centre ville.

Eléments de diagnostic	Objectifs	Préconisations
Dépendance vis-à-vis de la SNCF	Diversification de l'activité Organiser le désengagement en prenant le relais	Créer un « environnement » favorable à l'essor du parc d'activité et du pôle commercial : aménager un centre ville attractif Politique de l'habitat pour gérer le parc SNCF Création de structures socioculturelles publiques (bibliothèque)
Eclatement du tissu commercial	Recentrage des commerces en perdition et venue de nouvelles enseignes	Créer une zone privilégiée d'implantation des commerces et franchises au cœur du centre ville
Fuite massive des jeunes	Mesures pour les fixer	Création d'emplois à travers la venue de commerces, le développement du parc d'activité et le projet bien vieillir à tout âge Politique de l'habitat favorable aux jeunes
Viellissement de la population	Actions à long terme pour accueillir les différentes populations âgées	Accueil temporaire Accueil de jour Structures pour les personnes âgées dépendantes
Parc immobilier peu diversifié HLM publics dégradés et en marge de la ville Offre locative inadaptée	Logement social plus diversifié, mieux situé et augmentation de l'offre locative	Intégrer du logement social dans le projet de centre ville de différents types (maisons individuelles, immeubles, semi collectif)
Potentialités d'urbanisation qui se restreignent	Choix urbanistiques économe au niveau de l'espace	Rupture avec la procédure de lotissement Réserves foncières
Peu d'intégration de l'espace central au reste de la ville Manque de lisibilité des ouvertures sur l'extérieur	Marquer la présence du centre ville et l'ouvrir sur le reste de la ville	Aménager les entrées en les végétalisant et en les signalant tout en séparant bien les espaces piétons des espaces de circulation Percer de nouvelles entrées Améliorer le lien avec le Parc d'activité
Absence de lieu véritablement fédérateur	Créer les conditions d'émergence d'un lieu « repère »	Aménager la place du marché pour en faire un espace fédérateur
Peu d'espaces piétons et problématique, une circulation peu contrôlée et du stationnement mal exploité	Déconcentrer la circulation, mieux exploiter les capacités de stationnement Développer les déplacements alternatifs	Continuité dans les cheminements piétons Cœur de centre ville entièrement piéton Nouvelles voiries intègre pistes cyclables Aménagements de stationnement autour de la place du marché et du cœur de centre ville.
Contraintes physiques importantes	Tirer parti des contraintes pour créer un cadre de vie agréable	Conserver le caractère naturel du site en développant à certains emplacements des vergers et des haies Aménager le ruisseau du Douay en promenade publique plantée avec bassin de rétention

B- Les composantes du projet : un centre ville à créer dans son intégralité

Le projet est « global », on considère l'espace dans sa totalité, dès lors chaque élément proposé du programme est inscrit dans un ensemble cohérent. Chaque proposition pour l'aménagement de la zone est liée aux autres. C'est à travers cette mixité et cette complémentarité qu'une harmonie pourra être trouvée. Le projet d'aménagement du futur centre ville de Chalindrey va tenter d'assembler tous les éléments clés de la centralité dans un espace sensible.

Bien que mes propositions porteront plus spécifiquement sur la zone NA, il est plus pertinent que la réflexion soit menée à l'échelle de toute la zone décrite. D'une part, le projet doit se structurer autour des éléments déjà présent afin que le nouvel aménagement s'intègre au tissu urbain et d'autre part, certains aménagements sont à prévoir concernant la partie déjà urbanisée.

Ainsi, le projet va s'efforcer de disposer dans l'espace ces différents éléments et assurer les connexions nécessaires à leur fonctionnement au sein du site, mais aussi vers la ville l'encadrant.

On a rassemblé sur un plan de masse l'aménagement global du centre ville.

Il existe une forte synergie entre ces propositions, néanmoins pour plus de clarté dans la lecture du projet, nous proposons de séparer les différentes composantes de l'opération.

1- Faire émerger un pôle commercial

Deux ambitions concrètes alimentent cet objectif. La première consiste à procéder à un réaménagement complet de la place du marché. Ceci ayant pour vocation de renforcer le rôle du marché ; atout et repère pour la ville. La deuxième est de parvenir à attirer des commerces et des enseignes au sein du nouveau quartier.

Renforcer le rôle du marché

On part ici de l'existant. Le marché de Chalindrey jouit déjà d'une grande popularité que ce soit au sein de la ville mais aussi à travers tout le Pays de Langres. On a montré dans le diagnostic à quel point cette place du marché manque d'aménagements. Il s'agit à travers les actions engagées de donner de la fonctionnalité à cette place et de la valoriser comme lieu d'échange.

Pour ce faire, on propose de séparer physiquement l'espace de stationnement de l'espace public.

L'espace de stationnement actuellement complètement diffus sera localisé en deux sites distincts :

- le premier déjà existant derrière l'école qui est agrandi
- le deuxième au fond de la place en prolongement du parking de la moyenne surface

Ces deux sites réunissent le nombre suffisant de places pour accueillir le parc automobile en pleine saison (autour de 150 véhicules).

L'accès à la place du marché est ainsi bouleversé ; occasion pour retravailler les entrées, en particulier les accès aux piétons et vélos :

- L'accès au premier parking se fera par la nouvelle voirie créée dans le prolongement de l'entrée principale de la place du marché
- Les deux accès piétons et cyclistes au niveau du centre des sports et derrière la maison des services sont maintenus
- Le passage situé entre l'école Pierre et Marie Curie et les cabinets de médecin est mis en évidence (cf. 4)
- Au niveau de la place de Verdun, on crée un accès aux piétons et vélos protégé de la circulation automobile

L'espace de marché sera dès lors entièrement piéton et sera repéré par la présence de halles couvertes mais ouvertes sur les côtés à structure bois. La présence de halles se justifie à plusieurs niveaux :

- Elles permettent d'organiser le marché en délimitant des zones précises pour les marchands. Elles permettront ainsi de définir des zones de marché réservées à un certain type de marchandises (habillement, décoration, primeurs...)
- Ce sera aussi l'occasion de recenser tous les marchands présents et de faire en sorte qu'ils respectent les places qui leurs sont attribuées
- De plus, cette structure permettra de protéger le marché des intempéries
- Enfin, en structurant ainsi la place du marché les halles couvertes pourraient faire l'objet d'autres utilisations en dehors du jour de marché (espace d'exposition, de manifestations...).

Un accès réservé est pensé pour accueillir les marchands sous les halles (il s'agit au niveau de la signalétique de bien distinguer cet accès de celui du parking public). La structure en bois a pour vocation de donner au marché un aspect typique en faisant écho à la ressource bois ; particularité et point fort du Sud haut-marnais. La place du marché souffre de plus d'un aspect minéral trop prononcé. Un traitement paysager est donc nécessaire.

On trouve ci-joint le plan de masse regroupant les propositions pour l'aménagement de la place du marché.

Favoriser l'implantation de commerces et d'enseignes

Le deuxième objectif est de mener une politique d'attraction d'activités au sein du centre ville. Cette politique comprend deux objectifs :

- La relocalisation de commerces diffus dans la ville mais déjà présent
- La venue de nouvelles enseignes complémentaires de celles existantes

En effet, il s'agit que ce pôle commercial au cœur du centre ville soit un vecteur de dynamisation de l'économie locale et non pas un vecteur de dévitalisation des autres commerces.

Cette politique consiste à réserver aux rez de chaussée des habitations (dans le cœur de centre ville piéton) des locaux commerciaux de tailles variables susceptibles de répondre aux besoins des différents types de commerces. L'objectif est de parvenir à terme à des linéaires continus de façades commerciales essentiellement regroupées dans le cœur de centre ville.

Ces locaux commerciaux pourraient être particulièrement intéressants pour les vieux commerces dans l'habitation qui rencontrent des difficultés de reprise.

En ce qui concerne la venue de nouvelles enseignes, il serait intéressant pour la ville de se tourner vers certaines franchises.

Ces préconisations dépassent le cadre de l'aménagement de l'espace en constituant plutôt une stratégie pour attirer des commerçants et enseignes dans les locaux commerciaux prévus dans le cœur de centre ville. Il s'agit ici, en premier lieu d'éclairer le propos en revenant sur la définition d'une franchise et de ses caractéristiques. Cette étape est indispensable afin de définir une stratégie pour attirer ce type particulier d'entreprises.



Photo 18: Exemple d'allées commerçante avec des locaux commerciaux en RCH, objectif à atteindre pour le centre ville

L'ESSENTIEL DE LA FRANCHISE

Qu'est ce qu'une franchise ? C'est un accord par lequel une entreprise, le franchiseur, accorde à une autre, le franchisé, en échange d'une compensation directe ou indirecte, le droit d'exploiter une franchise dans le but de commercialiser des types de produits et/ou des services déterminés ; il doit comprendre au moins :

- **L'utilisation d'un nom** ou d'une enseigne communs et une présentation uniforme des locaux et/ou moyens de transport visés au contrat,
- La communication par le franchiseur au franchisé d'un **savoir-faire**
- La fourniture continue par le franchiseur au franchisé d'une **assistance commerciale** pendant la durée de l'accord.

Ce qu'il faut retenir :

Le **franchiseur doit disposer d'une marque et d'un savoir-faire transmissible**. Son concept testé dans un ou des sites pilotes doit être dupliquable.

Pour le franchiseur, avoir recours à la franchise permet un développement sur des territoires éloignés de son siège, en bénéficiant de la connaissance du terrain des entrepreneurs locaux et bien évidemment à un moindre coût par rapport à un développement en succursales.

Pour le franchisé, c'est un moyen de créer son entreprise tout en bénéficiant d'une notoriété, d'une expertise, en un mot d'un savoir-faire expérimenté. S'adosser à une enseigne limite les risques. L'éventail des investissements demandés est très ouvert et peut aller selon les chaînes, de 15 000 à 1,5 M €.

La franchise est par conséquent un levier de développement, tant pour le franchiseur que pour l'entrepreneur indépendant.

Les franchiseurs ont bien entendu des **critères précis de sélection de leur implantation** et les franchisés réalisent systématiquement des études de marché afin de déterminer la pertinence d'une implantation. Il existe à ce sujet des sociétés spécialisées.

Le premier des critères est bien entendu **le coût de l'emplacement** : la grande majorité des réseaux imposent un emplacement numéro 1 et une surface minimum. De plus en plus, les enseignes voient grand. Les franchises selon leur type recherchent ainsi de grandes surfaces qui en centre villes sont souvent très onéreuses.

Le contexte dans lequel est situé l'emplacement est également déterminant : acquérir une boutique, c'est acheter un potentiel de chiffre d'affaires. Or ce dernier est directement proportionnel au passage, donc à la qualité de l'emplacement.

Cette règle s'applique en centre-ville comme en centre commercial. Le centre commercial implique beaucoup de passage, et par conséquent (sauf accident), un chiffre d'affaires assuré pour des boutiques basiques et populaires. Le centre-ville laisse plus de place à l'originalité et au haut de gamme : les flux piétons sont moindres mais l'achat plus valorisant. Notions de proximité, de valeur ajoutée...

Les franchiseurs sont ainsi particulièrement attentifs à la zone de chalandise de la ville. C'est la zone qui correspond au potentiel de clientèle d'une boutique. Elle s'exprime en nombre d'habitants pour les réseaux qui s'adressent au grand public. La majorité des franchiseurs choisissent de s'implanter dans des zones de chalandise de 50 à 100 000 habitants. Celle-ci est directement reliée au type d'activité proposée.

Enfin, il faut pour un franchisé tenir compte de **l'exclusivité territoriale** bien que toutes les franchises n'assurent pas ce critère. Cette exclusivité est l'un des principaux avantages du franchisé. Celui-ci se voit reconnaître comme seul dépositaire de l'enseigne dans un territoire donné un quartier pour une grande ville, un nombre d'habitants déterminé, un département...

Comment procéder ?

Les collectivités locales sont souvent démunies face au développement économique qui par définition résulte de l'initiative privée. Toutefois, il est possible d'encourager l'initiative privée et de l'orienter.

Dans le cas du nouveau centre ville de Chalindrey, les franchises doivent concerner des secteurs complémentaires des activités présentes (sédentaires et non sédentaires) notamment l'habillement, l'hôtellerie et la restauration particulièrement manquant à Chalindrey. Il s'agira nécessairement de « petites » enseignes dans le sens où la zone de chalandise autour de Chalindrey n'est que peu importante. De plus, il faudra en raison du principe d'exclusivité territoriale penser que les franchises que l'on souhaite attirer soient complémentaires de celles présentes aux alentours (notamment celles de Langres).

Le partage d'expérience avec Olivier de Charsonville, manager du centre ville d'Orléans, qui a avec son équipe engagé une grande politique de redynamisation commerciale du centre ville offre un exemple concret de ce type d'opération.

Le point essentiel est que la ville ou la Communauté de commune ait la volonté de dynamiser son centre ville. Pour ce faire, il faut réaliser un diagnostic précis des atouts et faiblesses de la ville afin de bien savoir ce qu'on peut mettre en avant tant au niveau économique qu'au niveau des potentialités d'évolution à partir de projets à moyen terme sur le territoire. Le parc d'activité représente un exemple parfait de ce type de projets qui valorise le territoire. Il est, de plus, indispensable d'associer à cette opération les Chambres consulaires et autres acteurs publics afin que la priorité au niveau du territoire soit bien identifiée comme le développement du centre de Chalindrey.

Rendre le centre attractif est le levier principal pour attirer les entreprises. En effet, les entreprises ne prennent des risques que lorsque l'environnement est qualitatif. Ceci passe notamment par un travail conséquent sur le traitement des espaces publics qui doivent allier sécurité, confort, qualité (allées piétonnes) ; synonyme de nombreux passants.

Pour effectuer une telle opération de dynamisation économique, une équipe doit être dédiée spécialement à la mise en place d'un réseau. Cette équipe doit communiquer de telle sorte à réaliser un pont entre les acteurs immobiliers qui possèdent les locaux commerciaux et les chefs d'entreprises qui voudraient s'implanter. Cette équipe devra aller communiquer dans des salons (comme le salon de la franchise) en proposant ces locaux commerciaux. Cette communication devra être orientée vers les enseignes et le type d'entreprises recherchées.

Il s'agit de merchandising sur mesure.

Pour effectuer ce merchandising, il faudra choisir les enseignes à contacter (habillement, restauration...), faire en sorte que les locaux commerciaux mis à disposition par la ville au cœur du centre ville soient adaptés aux franchises que l'on souhaite attirer et procéder à des aides indirectes financières (frais d'implantation réduits, abattements fiscaux...).

La création totale du centre ville est l'occasion de s'assurer la maîtrise d'une partie des locaux commerciaux pour la commune ou la Communauté de commune. Il serait ensuite intéressant de trouver un opérateur qui gèrerait la vente de ces derniers. Toute cette démarche est à débiter en amont de la réalisation de l'aménagement concret du centre ville afin de s'assurer de l'occupation de ces locaux commerciaux une fois construits.

Dans cette perspective, le cœur de centre ville est constitué de deux grandes allées piétonnes avec des locaux commerciaux tout le long.

2- Renforcer l'offre de services par la mise en place d'équipements structurants

Le pendant de l'offre commerciale du centre ville est celle des services à la population. Le diagnostic montre les défaillances de la ville à ce sujet. L'édification d'un centre ville pour Chalindrey est le moyen d'apporter une réponse aux lacunes observées en y localisant un certain nombre de services. L'implantation de ces services est, d'autre part, un moyen de rendre vivant ce centre et d'en faire un lieu de rencontre des flux.

Trois offres de services structurent le centre : la partie maison de retraite et plateforme handicap du projet bien vieillir à tout âge, la Poste et la bibliothèque cédéthèque multimédia.

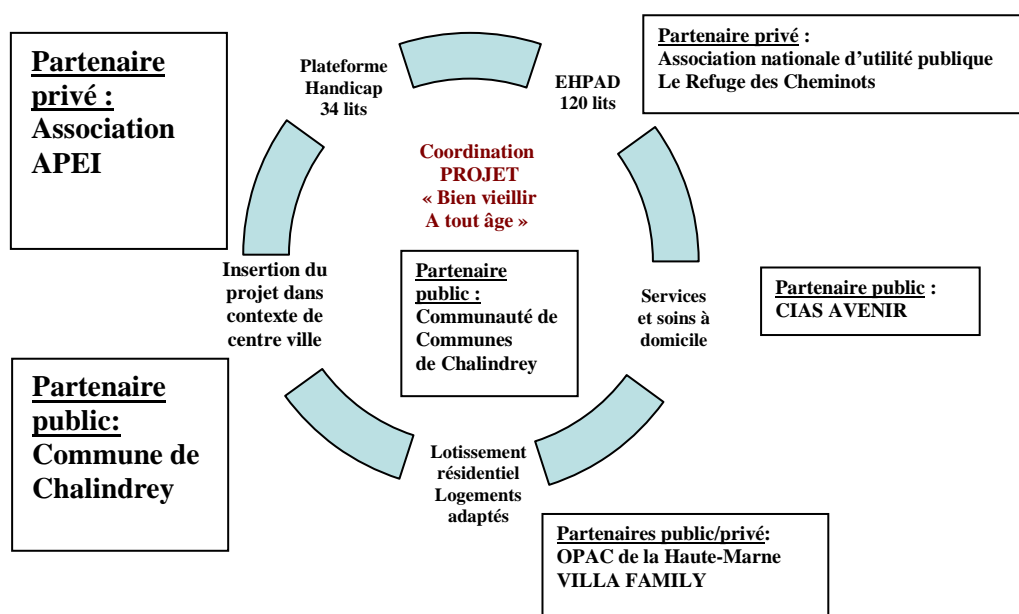
Maison de retraite et plateforme handicap

« Ce qu'il faut retenir de l'étude de faisabilité et ce qui justifie l'opportunité du projet de construction d'un EHPAD à Chalindrey, c'est que :

- Le projet 'Bien Vieillir à Tout Age' répond aux besoins évolutifs des personnes âgées du territoire sans avoir à les « délocaliser ».
- En fédérant les acteurs de la prise en charge du vieillissement, le projet gagne en efficacité et favorise le développement de l'économie résidentielle
- L'effectif des personnes âgées de 60 ans ou plus se situera en 2030 entre 19.5 et 20.4 millions. A cet horizon une personne sur trois aura 60 ans ou plus, contre une sur cinq en 2000.
- La croissance du nombre de personnes âgées est encore plus spectaculaire quand on se rapproche du haut de la pyramide des âges : l'effectif des 75 ans et plus passera de 4.2 à 8.3 millions de personnes et celui des 85 ans et plus de 1.2 à 2.4 millions.
- Le projet d'EHPAD comporte de l'accueil « Alzheimer », de l'accueil de jour et de l'hébergement temporaire dans un secteur gériatrique déclaré en manque de lits.»

Schéma 4 : Schéma général d'organisation du projet bien vieillir à tout âge

Source : CCPC



Le projet s'articulera autour de la construction d'un E.H.P.A.D. (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées et Dépendantes) d'une capacité d'accueil idéale de 120 lits qui aura vocation à accueillir des personnes âgées d'au moins 60 ans, des deux sexes, autonomes, semi autonomes, dépendantes physiquement ou psychiquement ainsi que des personnes souffrant de démences (Alzheimer et/ou apparentées).

Le nouvel EHPAD organisera ses modes de fonctionnement en tenant compte des synergies à développer avec la résidence Plateforme Handicap contiguë gérée par l'APEI.

En effet, la force du projet réside dans la possible mutualisation de certains moyens, dans le respect des spécificités et de la dignité de tous les pensionnaires de l'EHPAD et de la résidence APEI.

On recense ici les composants de l'EHPAD :

- Nombre de lits à créer :
120
- Dont :
- Nombre de lits « Alzheimer »
14
- Nombre de lits « Temporaires »
04
- Nombre de lits « accueil de jour »
02
- Nombre de lits « Hébergement Traditionnel »
106

L'APEI est une association qui gère déjà des structures comme des Foyers de Vie. Elle gère dans le projet bien vieillir à tout âge, le bâtiment voué à la plateforme Handicap. Cette structure permettra d'accueillir de manière spécifique des personnes handicapées vieillissantes (lacune des EHPAD).

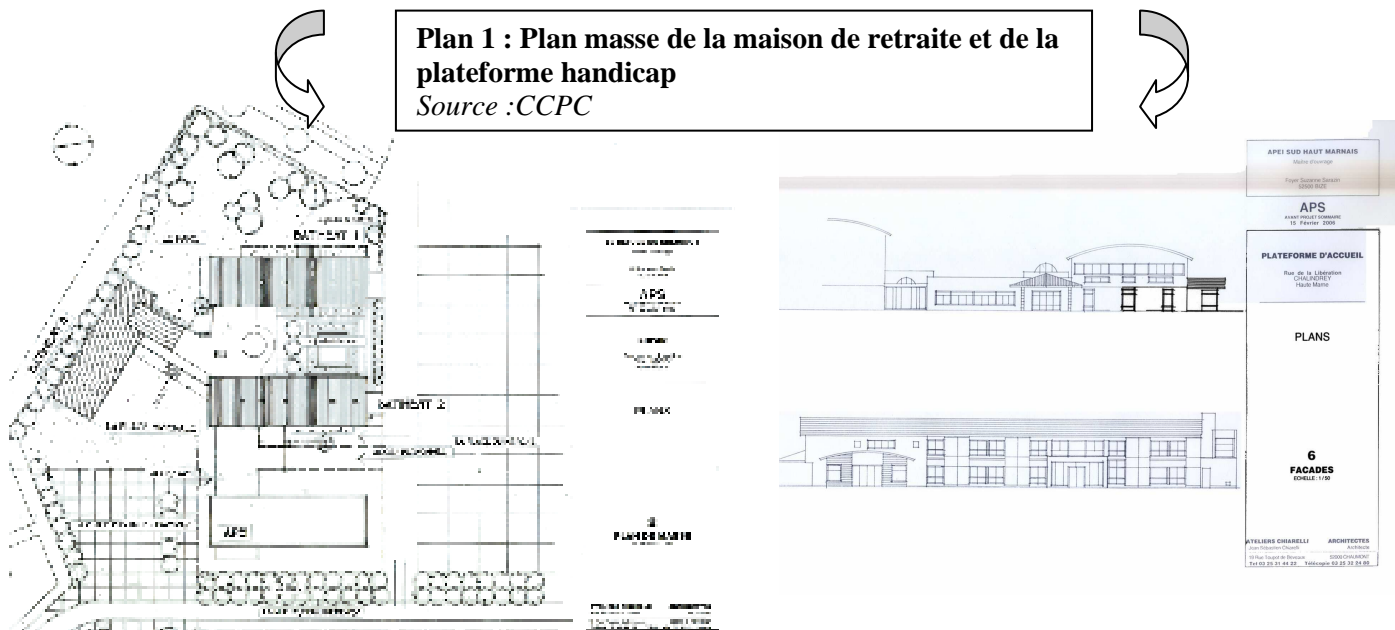
Une structure de 34 places pourrait répondre aux besoins exprimés. La répartition des services se fait comme suit:

- 15 places de Foyer de Vie pour personnes vieillissantes
- 3 places d'hébergement pour ouvriers de l'ESAT (Association de Langres)
- 3 places d'accueil temporaire
- 1 place d'accueil d'urgence
- 12 places de MAS (Maison d'Accueil Spécialisée) pour personnes polyhandicapées

Le nouvel établissement comprendra par ailleurs:

- Des services pour l'accueil, l'administration, les soins, et la vie communautaire
- Une cuisine de production pour 200 repas / service
- Des services généraux et locaux annexes
- Un aménagement paysager de qualité

Plan 1 : Plan masse de la maison de retraite et de la plateforme handicap
Source : CCPC



Ce projet en plus de la pertinence de son intervention, permettra la création directe de 100 emplois, réelle opportunité pour le territoire. Il allie ainsi solidarité et réalisme.

Projet de relocalisation de la Poste

Située dans le pôle villageois, la Poste pâtit de locaux très peu adaptés à ses besoins à plusieurs niveaux. On y retrouve le mélange des deux activités : courrier et accueil du public. De plus, l'espace est trop faible ce qui induit un accueil restreint du public et particulièrement concernant les personnes handicapées (l'entrée étant surélevée).

Aussi, la Poste souhaite un local plus grand et adapté aux normes d'accueil et de fonctionnement en vigueur. Les besoins en superficie sont au minimum de 200m². Aussi, on localise les nouveaux locaux de la Poste en plein de cœur de centre ville dans un bâtiment de plain pied. Ce bâtiment sera loué à la Poste et sera propriété de la commune. Il sera positionné autour de la place principale du cœur de centre ville.



Photo 19: Exemple de locaux adaptés pour la Poste

Source : Poste de Chalindrey

Relocalisation et développement d'un complexe Bibliothèque Cédéthèque Multimédia

L'actuelle bibliothèque de Chalindrey est propriété du CE de la SNCF. C'est l'unique bibliothèque de tout le territoire intercommunal et elle compte à ce titre plus de 850 adhérents dont une grande majorité sont cheminots. Les locaux sont obsolètes et on ne trouve pas d'espace multimédia.



Photo 20: Exemple de locaux d'implantation pour la bibliothèque

Source : Internet

Le diagnostic montre qu'il est nécessaire pour la ville d'organiser le désengagement de la SNCF. Aussi une relocalisation de la bibliothèque en centre ville dans des locaux neufs et adaptés est à envisager. Celle-ci nécessite également au moins 200m² de surface utile dont 100m² de bibliothèque et 100m² de cédéthèque et espace multimédia.

Cet équipement pourrait faire l'objet d'une convention avec le CE rendant cette bibliothèque municipale et accessible à tous aux mêmes tarifs.

Comme la Poste, cet équipement est situé autour de la place centrale du centre ville.

L'ensemble de ces équipements structurants complète l'offre déjà présente autour de la place du marché de services. L'idée véhiculée dans ce projet est que le cœur de centre ville sera structuré par ces trois équipements affirmant ainsi celui-ci comme un pôle de services.

3- Adapter l'offre de logement en répondant à la diversité des besoins

Le diagnostic a montré que l'offre de logements sur Chalindrey était peu diversifiée et peu favorable à l'accueil de nouvelles populations. Ainsi, l'aménagement du centre ville se doit de ne pas réitérer les erreurs du passé tout en améliorant sensiblement la situation actuelle. De plus, il s'agit également à travers l'habitat de caractériser le centre ville. Ces deux objectifs se traduisent par des propositions au niveau du contenu mais aussi du contenant. Les propositions sont divisées en trois parties correspondant aux trois zones constitutives du centre ville :

- ✚ Le cœur de centre ville piéton dispose d'un habitat très dense avec des COS avoisinant l'unité, une mitoyenneté systématique et des bâtiments essentiellement de type R+2/R+3. Ainsi le cœur de centre ville comprend un certain nombre d'immeubles qui comportent des locaux commerciaux en rez de chaussée. Parmi ces immeubles certains sont destinés à accueillir des populations éligibles au logement social. Un accord avec l'OPAC est nécessaire. Les autres immeubles ou maisons individuelles seront réservés à l'initiative privée.
- ✚ L'extension du centre ville sera une zone intermédiaire où se mêlent immeubles et maisons individuelles avec des COS plus faibles, un bâti de type R+1/R+2 et de la mitoyenneté. La mixité sera recherchée une fois de plus avec la présence de maisons individuelles sociales gérées par l'OPAC qui se mêlent à des habitations privées.
- ✚ La troisième zone comprend l'extension des lotissements prévus sur la période 2006-2008 au Sud Ouest de la plaine des Noues (36 lots prévus) ainsi que la périphérie du centre ville. Dans cette zone, des maisons individuelles de type R+1 seront prévues de manière à assurer une transition avec le tissu environnant. L'extension des lotissements doit réserver des emplacements pour des maisons individuelles sociales dont la gestion reviendrait à l'OPAC. On parviendrait ainsi à une quinzaine de maisons individuelles sociales en tout.

De plus, le projet bien vieillir à tout âge comprend la construction de 20 logements adaptés aux personnes dépendantes en collaboration avec l'OPAC. On propose que ces logements soient réalisés de manière diffuse dans le centre ville afin d'assurer une plus grande mixité.

Ces mesures permettront d'augmenter significativement l'offre locative voire de reloger les habitants vivant dans les HLM particulièrement dégradés (comme c'est le cas des HLM Bellevue). De plus, on diversifie l'offre avec notamment l'apparition de maisons individuelles sociales proches du centre ville donc des commerces.

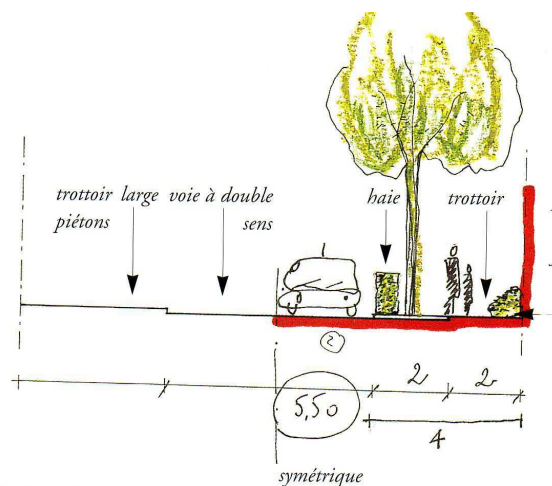
Les hauteurs de construction différentes selon les zones vont entraîner un échelonnement des hauteurs du bâti, qui marquera dans le paysage urbain la présence du cœur de centre ville. La morphologie urbaine tendra également à cette même impression car les différentes parcelles sont disposées selon un plan plus ou moins radioconcentrique qui converge vers le cœur de centre ville et sa place centrale face aux halles couvertes du marché.

4- Désenclaver le site en lui apportant l'accessibilité

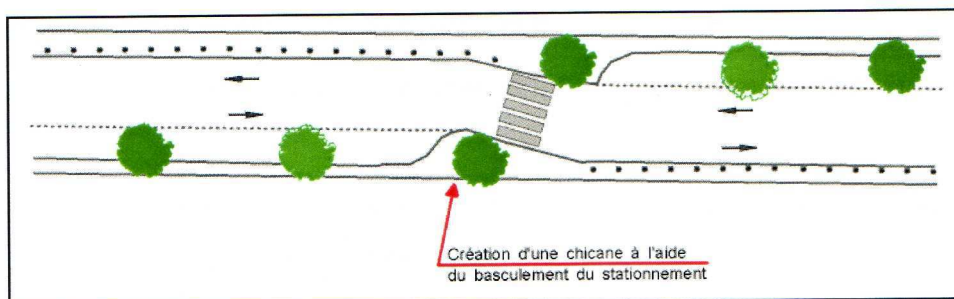
La propriété essentielle d'un centre ville est d'être l'espace de vie de la ville. Pour cela, il est primordial que le centre soit en mesure d'accueillir l'extérieur. Le diagnostic local a montré que ce site n'était que peu ouvert sur l'extérieur. La question de l'accessibilité regroupe de nombreux éléments qu'il faudra prendre en compte.

- ✚ La liaison du centre au parc d'activité est à retravailler. L'aménagement de cette liaison est également très important à l'échelle de la ville. Deux propositions peuvent être faites : la première consiste à réaménager les deux ponts au dessus des voies ferrées en les élargissant afin que les automobilistes puissent se croiser et que de véritables espaces piétons et cyclistes puissent être mis en place.
L'alternative à cette proposition consiste à édifier un nouveau pont exclusivement accessible aux cyclistes et piétons entre les deux ponts déjà présents. Celui-ci serait situé précisément au niveau du ruisseau du Douay dans le prolongement de la coulée verte.
- ✚ La circulation dans la zone est à créer de toute pièce. De plus, il s'agit de préserver le cœur de centre ville entièrement piéton. Aussi deux voiries sont créées : entre avenue du Général de Gaulle et l'avenue Gambetta et le long de la place du marché.

Ces deux voiries se rejoignent au niveau d'un giratoire. Ces voiries seront d'une largeur de 11 mètres pour prévoir des pistes cyclables protégées de la circulation. Ces voiries ont pour vocation de devenir une alternative aux axes principaux de la ville et le moyen de rendre rapidement accessible le centre ville. Par souci de sécurité, des aménagements seront prévus pour casser la linéarité du trafic.



Croquis 1 : Des espaces piétons et cyclistes protégés



Croquis 2 : Un aménagement destiné à casser la linéarité du trafic

Source : Mairie de Chalindrey

- ✚ Le traitement des entrées du quartier est aussi indispensable. Les entrées existent et sont suffisantes mais sont pour certaines très peu repérables. On a distingué les entrées réservées aux piétons et cycles des entrées accessibles aux automobilistes.

Au niveau du carrefour de Verdun, l'accès à la place du marché est séparé en une rampe d'accès à destination du parking pour les autos et un accès pour piétons et cycles de 5 mètres de large. Les deux sont séparés physiquement par une haie.



Photo 21 : Etat existant de l'entrée au niveau du Carrefour de Verdun

La page suivante montre les propositions pour valoriser cette entrée, exemple pour les autres entrées.

Les deux entrées exclusivement piétonnes sont à mettre en évidence. Pour cela, on propose d'encadrer les entrées par deux massifs de fleurs et une tonnelle peinte. Ces aménagements très simples permettront d'attirer le regard du passant comme cela s'opère déjà au niveau de l'entrée au niveau de la maison des services.

D'autre part, ce travail sur les entrées est l'occasion d'orienter le flux de voitures sur certaines d'entre elles. Trois entrées seront privilégiées.

A l'Est : au niveau du rond point (entre avenue Gambetta, la rue du Maquis et la nouvelle voirie) ainsi qu'au niveau de la Maison des Services.

A l'Ouest au niveau de l'avenue du Général de Gaulle et au Nord au niveau de la rue Gérard Philippe (qui mène à la place du premier mai). Pour orienter ces flux, un travail sera fait sur la signalétique avec par exemple des pancartes d'itinéraire conseillé pour l'accès au centre ville.

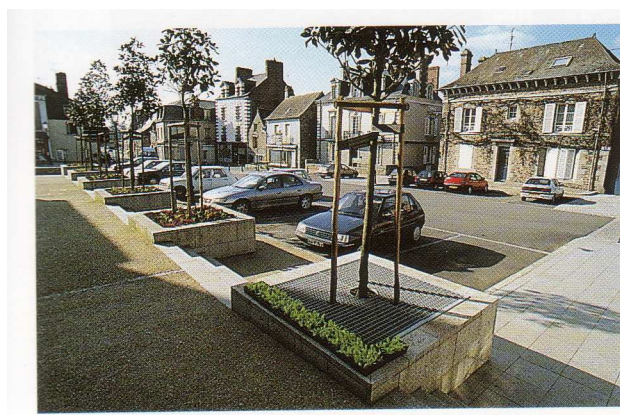


Photo 22: Exemple d'aménagement des stationnements pour le nouveau parking

- ✚ La présence du cœur du cœur de centre ville piéton dans lequel est programmé de l'habitat et de

l'activité (commerces et services) pose le problème du stationnement. Des espaces doivent être réservés pour que les habitants, les visiteurs et les actifs du centre ville puissent déposer leur véhicule à proximité de l'espace piéton.

Ainsi des créations d'espace de stationnement sont nécessaires et une optimisation du fonctionnement de ceux qui existent. Les deux parkings mis en place pour accueillir les visiteurs le jour du marché (totalisant 150 places) sont programmés pour servir à cet égard et on crée un troisième site à l'entrée des allées commerçantes (à peu près 30 places). Une signalisation devra également être mise en place pour bien repérer ces parkings.

Tous ces éléments nécessitent d'être coordonnés au sein d'un plan de déplacement préalable à l'aménagement du centre ville de manière à éviter les nombreux problèmes propres à la circulation des centres villes.

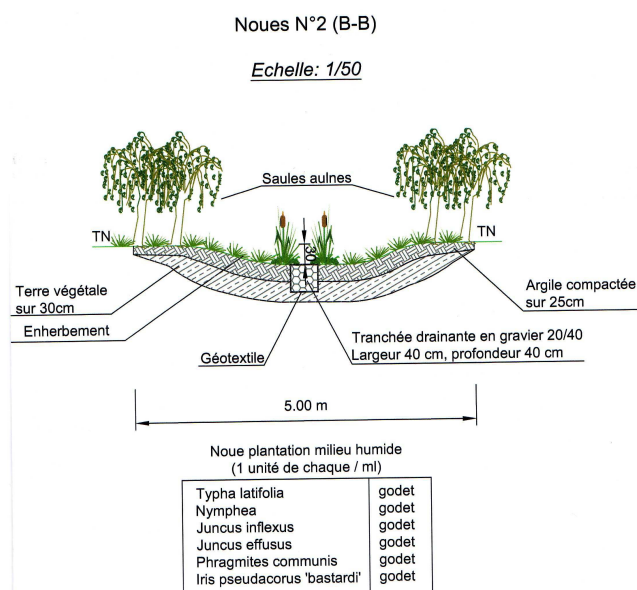
5- Répondre aux contraintes du site et le mettre en valeur

La valorisation du cadre de vie est une des priorités de l'aménagement des quartiers centraux. Le cadre participe activement à l'ambiance sensible de la centralité. D'autre part, le diagnostic a montré les contraintes physiques présentes sur le site. On propose ici de répondre à ces contraintes tout en donnant un caractère « naturel au site »

La construction d'un bassin de rétention est essentielle sur le site. L'emplacement de celui-ci est tout contre les voies ferrées à l'endroit où se rejoignent les eaux, c'est-à-dire au niveau du ruisseau du Douay. Ce bassin de rétention sera de part et d'autre du ruisseau et d'une largeur de 55 mètres pour une longueur de 25 mètres. D'autre part, à l'Ouest de ce bassin un poste de refoulement devra être construit afin de renvoyer les eaux usées de la zone vers la station d'épuration.

Le volet paysager bénéficiera de plusieurs aménagements. Dans le prolongement du bassin de rétention, on prévoit l'aménagement du ruisseau du Douay en un mail aménagé et planté qui se poursuit jusqu'au boudodrome (Espace Jean Monnet). L'aménagement est illustré ci-dessous et l'espace piéton jouxtera le ruisseau de part et d'autre du ruisseau avec 3 mètres de chaque côté.

D'autre part, on développera le boisement le long de la ligne SNCF. Les boisements en plus de permettre de rappeler le caractère naturel du site permettront de préserver le site des nuisances liées à la ligne SNCF. L'espace du centre ville sera agrémenté de vergers et de haies en différents sites. L'entretien pourrait être assuré par les habitants du quartier volontaires et il pourrait



Croquis 4 : Aménagement du ruisseau du Douay
Source : CCPC

s'agir d'un lieu agréable de rencontres. Par exemple, les personnes de la maison de retraite pourrait retrouver en certaines occasion les enfants de l'école Pierre et Marie Curie dans le verger situé entre les deux équipements.



Les espaces publics font l'objet également d'une attention particulière. La place du marché totalement réaménagée va ouvrir le site sur le reste de la zone. Les halles et les équipements de services du centre ville se structureront autour d'un vaste espace public en forme d'arc de cercle au milieu duquel on trouvera une fontaine de 10 mètres de diamètre. L'ensemble des rues et ruelles du cœur de centre ville déboucheront sur cette place et seront pavées. Les espaces piétons et cyclistes menant au centre ville seront mis en valeur par un traitement paysager ainsi que les entrées du cœur de centre ville.

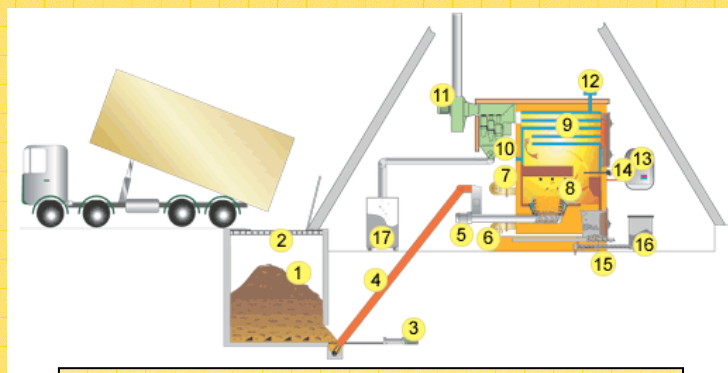


Photo 23: Exemple de fontaine réalisée par un sculpteur pour la place centrale du cœur de centre ville



Photo 24: Entrée du cœur de centre ville piéton

Le volet environnemental consistera en l'équipement pour le quartier d'un chauffage par réseau de chaleur alimenté par une chaufferie bois. La puissance dépendra du nombre de logements prévus. Cette chaufferie bois aura vocation à alimenter les équipements de la zone et les bâtiments du centre ville. Une puissance de 700 kW alimente l'équivalent de 70 maisons individuelles. La place requise pour la chaufferie et les silos à cette puissance représente approximativement 100m². L'utilisation du bois comme ressource renouvelable de production d'énergie sera également un moyen de valoriser la plate forme en stockant les plaquettes nécessaires sur place permettant de n'avoir en centre ville qu'un silo d'alimentation de la chaufferie.



- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| 1. Silo d'alimentation | 7. Ventilateur d'air secondaire | 12. Départ réseau de chaleur |
| 2. Grille de protection | 8. Chambre de combustion | 13. Armoire de régulation |
| 3. Vérins hydrauliques | 9. Echangeur de chaleur | 14. Sonde de température |
| 4. Chaîne de transfert | 10. Dépoussiéreur multicyclone | 15. Vis de décendrage |
| 5. Vis d'alimentation | 11. Extracteur de fumée de cheminée | 16. Conteneur à cendres |
| 6. Ventilateur d'air primaire | | 17. Conteneur à poussières |

Schéma 5 : Fonctionnement d'une chaufferie bois

Source : ADEME

CONCLUSION

Cette étude répond à un constat simple et désormais évident : Chalindrey n'a pas de centralité clairement identifiée.

On a tenté de montrer en quoi cela faisait défaut à la ville et surtout à quels enjeux l'aménagement de ce centre ville devait faire face.

Ce projet est au coeur de nombreuses problématiques et il a donc suscité une réponse qui se voulait transversale.

L'ambition ultime de ce projet est de poser les conditions d'émergence d'un centre ville vécu. Cet objectif va de pair avec la volonté de donner une image plus positive en créant une identité à cette ville. Trouver la formule qui donnerait une certaine attractivité à Chalindrey ; attractivité voulue et maîtrisée. Ainsi, des partis d'aménagement ont été pris de manière à guider la réflexion.

Le pilotage d'un tel projet doit être assuré par de nombreux acteurs travaillant main dans la main. Il doit, vu l'ampleur des propositions par rapport aux ressources de la ville, s'inscrire dans la durée.

BIBLIOGRAPHIE

➤ OUVRAGES GENERAUX

Actualité de la pensée d'Henri Lefebvre à propos de l'urbain. La question de la centralité. Laurent Devisme, 1998, Maison des Sciences de la Ville, Université François-Rabelais, Tours

Centres villes en mutation, Jean-Paul Levy, décembre 1987, *Editions du CNRS*

Les grands types de structures agraires dans le monde, René Lebeau, 1996, *Armand Colin*

Pratique de l'aménagement des bourgs, Thérèse Delavault-Lecoq, janvier 2000, *Editions Apogée*

Vivre et créer l'espace public, Michel Bassand et coll., 2001, *Science, Technique, Société*

➤ RAPPORTS

Biviers (38), un centre-bourg a la recherche de son identité, Maquin Solesne, 1995, M.S.T.1

Conception de l'aménagement du centre bourg de Beille (Sarthe), Marie Vian, 2001, Magistère 1

Etude préalable à l'aménagement du parc Bataille d'Evry (91), Jean-François Fauchard, 2004, Magistère 1

Intercommunalité en Pays de Langres, Rapport Etudiant Lyon II, 1999

➤ ETUDES LOCALES

Analyse des besoins sociaux, Cabinet Mazars, février 2006

Appel à projets 2005 Bien Vieillir à Tout Age, CCPC, février 2006

Atlas de la Région Champagne-Ardenne

Etude de déplacement et de sécurité routière, Paul Vollin Ingénierie, Avril 2003

Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat des trois Pays du Sud haut-marnais, Habitat et Développement, janvier 2001

Requalification du bourg centre de Chalindrey, Urbam Conseil, 1998

Elaboration de la Charte du Pays de Langres, ACEIF, Mars 2001

➤ SITES INTERNET

www.smaepl.com

www.franchise-fff.com

www.haute-marne.fr

www.cr-champagne-ardenne.fr

www.ademe.fr

SIGLES UTILISES

ADAPAH	Association Départementale d'Aide aux Personnes Agées et Handicapées
ADECAPLAN	Association pour le Développement des Cantons de Langres
ADMR	Aide à Domicile en Milieu Rural
ADRL	Association de Développement de la Région de Langres
APEI	Association de Parents d'Enfants Inadaptés
APF	Association des Paralysés de France
APPL	Association de Préfiguration du Pays de Langres
AVENIR	Association pour Vivre ensemble en Intercommunalité Rurale
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CCPC	Communauté de communes du Pays de Chalindrey
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CE	Comité d'Entreprise
CIAS	Centre Intercommunal d'Action Sociale
CLIC	Centre Local d'Information et de Coordination
CLSH	Centre de Loisirs Sans Hébergements
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
DIACT	Délégation Interministérielle à l'Aménagement et la Compétitivité des territoires
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées et Dépendantes
EMT	Etablissement Maintenance Traction
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
FFF	Fédération Française de la Franchise
GAL	Groupe d'Action Local
HQE	Haute Qualité Environnementale
JHM	Journal de la Haute Marne
MAS	Maison d'Accueil Spécialisée
OPAC	Office Public d'Aménagement et de Construction
ORAC	Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce
PAE	Programme d'Aménagement d'Ensemble
POS	Plan d'Occupation des Sols
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
SEM	Société d'Economie Mixte
SMAEPL	Syndicat Mixte d'Aménagement Economique du Pays de Langres
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAD	Zone d'Aménagement Différé

Chalindrey est une petite commune de l'Est de la France située dans l'extrême Sud de la Haute Marne. Comme tout le Sud haut-marnais, Chalindrey connaît les difficultés d'un territoire rural qui par manque d'attractivité, n'a de cesse de se vider.

Dans ce contexte fragile, Chalindrey tire son épingle du jeu en étant un des principaux bourgs d'appui du secteur avec ses 2700 habitants. Cette situation privilégiée, Chalindrey le doit au développement très important du chemin de fer qui en a fait un des principaux nœuds ferroviaires de l'Est de la France. Toutefois, cet essor soudain a été lourd de conséquences.

Chalindrey ville a eu un développement bipolaire entre un cœur villageois et le quartier autour des infrastructures ferroviaires. Le manque de planification en terme de choix urbanistiques, n'a pas permis de recentrer le développement de la ville. Ainsi, bien que les deux pôles se soient rejoints dans le passé, le tissu urbain reste particulièrement disparate, rendant impossible l'identification d'un centre. Cette situation a eu dans sa mise en place de lourdes conséquences : éclatement du tissu commercial, de longues distances entre les équipements, un étalement urbain mais surtout un manque d'attractivité particulièrement vis-à-vis des entreprises.

Depuis maintenant dix ans, date de mise en place de la Communauté de communes du Pays de Chalindrey, la ville connaît un tout nouveau dynamisme qui se concrétise par des projets d'envergure (Parc d'activité Chalindrey Grand Est, Projet Bien Vieillir à tout âge...).

Pour que la ville soit en phase avec ces projets, elle se doit de porter un projet urbain de qualité. Ce projet doit faire face aux nombreuses difficultés de la ville mais aussi anticiper.

Ce projet urbain consiste en l'aménagement d'un quartier à fonction de centre ville. Par sa position stratégique, ses potentialités foncières et sa proximité de pôles d'activités (services, sportifs...), le site de la Plaine des Noues apparaît comme le plus adapté à cette ambition. Toute la difficulté réside dans le fait que la centralité est à créer de toute pièce. Le projet propose ainsi l'aménagement de tout un quartier qui doit s'intégrer au tissu urbain environnant, disposer des qualités pour fédérer toute la ville (rôle essentiel d'un centre ville) tout en apportant des solutions aux difficultés rencontrées par la ville. Le projet tente de fédérer les nombreuses initiatives et de créer les conditions d'émergence d'une centralité, en se basant sur des principes pas toujours en adéquation avec l'urbanisation de la ville.

Mots-clefs :

Chalindrey, ville, centre ville, centralité, SNCF, pôle, dynamisme, intercommunalité, projets, mixité,