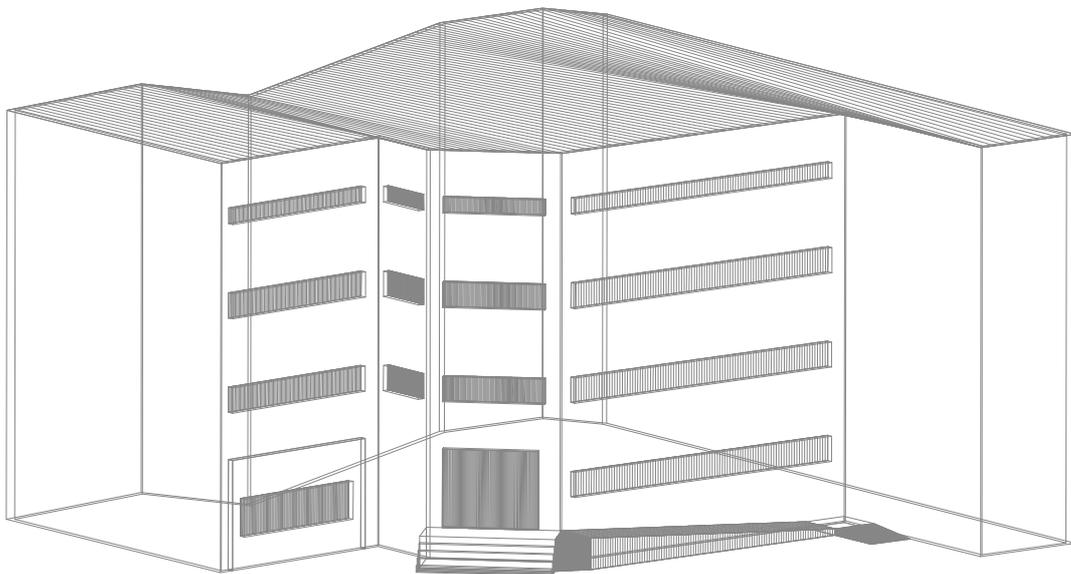


## REHABILITATION DU SILO A GRAIN DE SAINT JULIEN L'ARS, A L'EST DE POITIERS (86).



## **REHABILITATION DU SILO A GRAIN DE SAINT JULIEN L'ARS, A L'EST DE POITIERS (86).**

- Création d'un complexe pluridisciplinaire à usage essentiellement associatif

Tuteur : Jean-Paul CARRIERE  
Enseignant chercheur  
Directeur Adjoint

CARAYOL Mathieu  
Ingénieur 1 (Ecole Polytechnique de l'Université de Tours Département Aménagement)  
Année 2005-2006

## REMERCIEMENTS

Le projet suivant n'aurait pas pu être réalisé sans l'aide de nombreuses personnes. Celles-ci m'ont apporté des conseils, des informations qui m'ont permis d'avancer. Je tenais donc à les remercier.

J'adresse donc tous mes remerciements à :

**Mr Carrière**, mon tuteur, qui m'a orienté dans ma démarche et m'a beaucoup aidé grâce à ces conseils.

**Mme Beau**, présidente du FEPS et de la danse, qui m'a expliqué le fonctionnement de ces deux associations.

**Mr Catelot**, directeur de la communauté de communes de Vienne et Moulière, qui m'a permis d'en savoir plus sur les besoins de la communauté de communes.

**Mme Daban**, maire de Saint Julien l'Ars, qui m'a bien conseillé et m'a apporté de nombreuses informations et idées.

**Mlle Fricout**, médiatrice de la bibliothèque de la commune, dont l'opinion sur le déplacement de la bibliothèque m'a servi.

**Mr Guignard**, responsable du patrimoine de Terrena Poitou, qui m'a indiqué les projets de la coopérative agricole.

**Mr Laurendeau**, ancien ouvrier agricole, qui m'a énormément aidé pour la partie historique du silo.

**Mme Lebraud**, présidente de la gymnastique volontaire, qui m'a expliqué les besoins de son association.

**Mme Merle**, présidente de la communauté de communes de Vienne et Moulière, qui m'a renseigné sur la politique et les orientations de la communauté de communes.

**Mlle Peltier**, animatrice de l'espaç'ados, qui m'a apporté son point de vue sur les locaux des associations.

**Mr Rapaud**, architecte, responsable de l'entreprise ITEC (Ingénierie Technologie Etudes Constructions), qui m'a aidé à évaluer le coût du projet.

**Mr Renard**, gérant du magasin de jardinage installé dans le silo, qui m'a permis l'accès à l'intérieur du bâtiment.

**Mme Tabel**, directrice de l'école élémentaire du village, qui m'a donné son avis sur le déplacement de la bibliothèque.

**Mr Texier**, responsable du groupe recherche et histoire de la commune, qui m'a aiguillé dans ma recherche d'informations concernant l'histoire du silo.

## SOMMAIRE

<b>REMERCIEMENTS.....</b>	<b>2</b>
<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
<b>I. DIAGNOSTIC.....</b>	<b>5</b>
<b>A) Localisation.....</b>	<b>5</b>
<b>B) Historique.....</b>	<b>7</b>
<b>C) Evolution de la population.....</b>	<b>8</b>
<b>D) Etat des lieux des équipements socioculturels et sportifs sur la         commune.....</b>	<b>11</b>
<b>Conclusion de la première partie.....</b>	<b>15</b>
<b>II. LA COMMUNAUTE DE COMMUNE : UN ETABLISSEMENT A PRENDRE EN COMPTE.....</b>	<b>16</b>
<b>A) Les hypothèses envisagées et non retenues.....</b>	<b>16</b>
<b>B) Saint Julien l'Ars : commune à vocation sportive au sein de la         communauté de communes.....</b>	<b>17</b>
<b>C) Orientations de la charte de territoire 2004-2015.....</b>	<b>18</b>
<b>Conclusion de la deuxième partie.....</b>	<b>20</b>
<b>III. PROPOSITIONS.....</b>	<b>21</b>
<b>A) La cave.....</b>	<b>22</b>
<b>B) Le rez de chaussée.....</b>	<b>23</b>
<b>C) Le premier étage.....</b>	<b>25</b>
<b>D) Le deuxième étage.....</b>	<b>27</b>
<b>E) Le troisième étage.....</b>	<b>29</b>
<b>F) L'extérieur.....</b>	<b>30</b>
<b>G) Financement.....</b>	<b>32</b>
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>34</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>35</b>
<b>WEBOGRAPHIE.....</b>	<b>36</b>
<b>LISTE DES SIGLES.....</b>	<b>37</b>
<b>LISTE DES PHOTOS.....</b>	<b>38</b>
<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>39</b>

## **INTRODUCTION:**

Le site de mon projet individuel est un silo de l'entre deux guerres, entièrement construit en béton armé, ayant subi une extension métallique par la suite. Il se situe à Saint Julien l'Ars, commune de 2100 habitants, chef lieu de canton, à environ quinze kilomètres à l'est de Poitiers. Ce bâtiment est actuellement occupé par un magasin de jardinage. Il n'exerce donc plus ses fonctions de base qui étaient de stocker du grain pour la coopérative agricole propriétaire du silo.

Je me suis intéressé à celui-ci car il s'avère que le magasin de jardinage est amené à quitter ce lieu pour emménager dans des locaux neufs en périphérie de la commune ; ceci courant 2006. Le bâtiment va donc se retrouver abandonné, sans usage.

Les questions qui se posent sont donc : Que peut-on faire dans ce silo ? Une réhabilitation serait-elle envisageable ? Quel avenir pour ce témoin architectural du passé agricole de la commune ?

Certes la démolition puis la construction de bâtiments neufs seraient sans doute plus rentables, cependant il est intéressant de réhabiliter la partie en béton armé qui est restée en bon état. De plus, après entretien avec le propriétaire du bâtiment (Terrena Poitou), cette idée semble renforcée car il m'a émis le souhait de conserver ce silo.

Il s'agit donc d'imaginer un réaménagement de la parcelle permettant au plus grand nombre de personnes de jouir de cette infrastructure. De ce fait la réhabilitation en logements ou en bureaux semble inadaptée. Le projet se tourne alors vers l'accueil d'activités de loisirs, adaptées aux besoins de la population ; activités permettant de créer du lien social. Pour cela il faut connaître les besoins de la population en aménagements culturels et sportifs afin de faire des propositions qui « collent » aux attentes.

Ce projet ne peut se penser qu'à une simple échelle communale. Il faudra réfléchir à son utilité et à son impact au niveau intercommunal, car Saint Julien l'Ars fait partie depuis 1999 de la communauté de communes de Vienne et Moulière.

Ainsi dans une première partie je vais m'attacher à présenter le site du projet, à montrer l'évolution d'une population jeune sur la commune et sur la communauté de communes, à dégager les manques au niveau communal et intercommunal en terme d'aménagements socioculturels et sportifs.

Dans une seconde partie, déterminer un axe directeur pour l'aménagement du silo sera nécessaire. Pour cela je m'appuierai sur la politique de la communauté de communes, ainsi que sur les souhaits de la population locale.

Puis dans une troisième partie j'exposerai les propositions qui découlent de l'axe directeur précédemment défini.

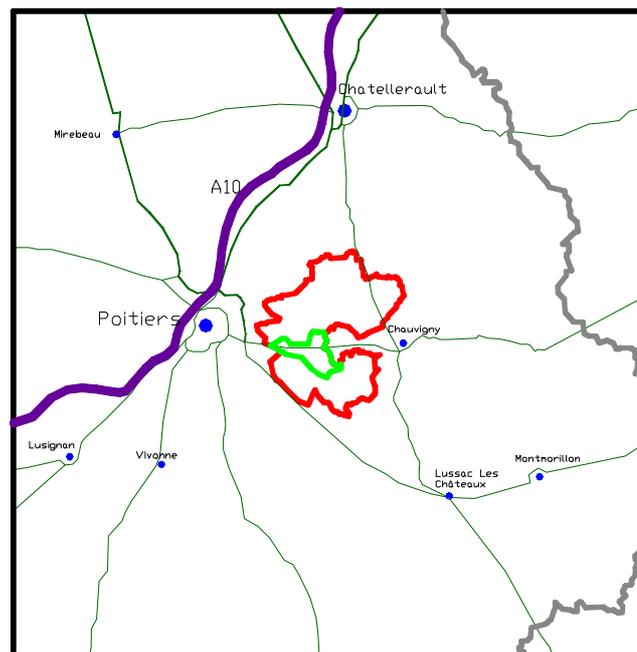
## I. DIAGNOSTIC :

Dans cette partie je vais commencer par situer mon projet au sein de la commune et également à une échelle plus large, celle du département. Dans un deuxième temps j'exposerai le côté historique de ce bâtiment qu'est le silo. Puis je m'attacherai à décrire l'évolution de la population sur le territoire communal et intercommunal, afin de démontrer l'augmentation d'une population jeune et urbaine. Pour terminer la présentation du diagnostic, je ferai un état des lieux concernant les équipements socioculturels sur la commune.

### A) Localisation:

#### 1) la commune de Saint Julien l'Ars :

Saint Julien l'Ars est une commune de la Vienne qui compte 2100 habitants. Elle est située à environ quinze kilomètres à l'est de Poitiers, préfecture de la Vienne. L'accès s'y fait rapidement grâce à la nationale 151, traversant la commune d'est en ouest. Saint Julien l'Ars fait partie depuis 1999 de la communauté de communes de Vienne et Moulière, regroupant dix communes soit plus de 12000 habitants. C'est également un chef lieu de canton, d'où son importance dans la communauté de communes. Depuis 2005, le périmètre du Pays de Vienne et Moulière est reconnu officiellement par l'Etat.



-  communauté de commune de Vienne et Moulière
-  commune de Saint Julien l'Ars
-  routes principales
-  limites du département
-  villes



0 10 km

source : [www.vienne-mouliere.fr](http://www.vienne-mouliere.fr)

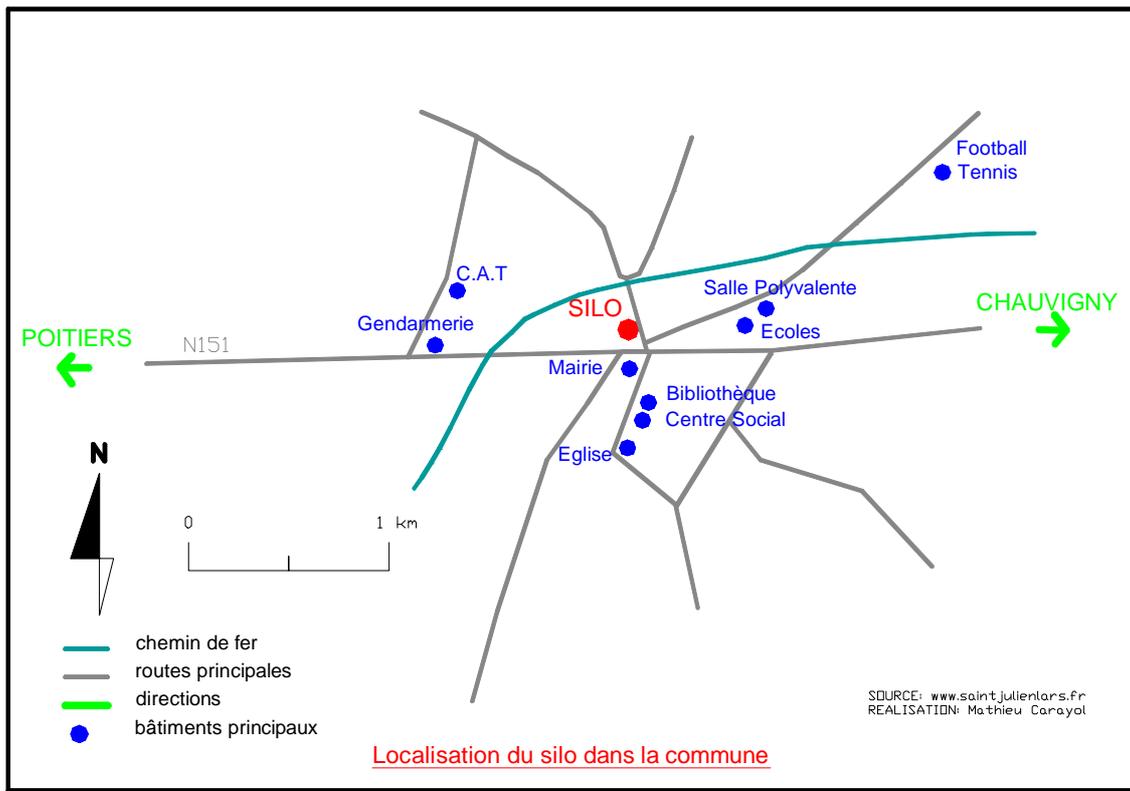
Réalisation : Mathieu Carayol

### Localisation de la commune dans le département

Un complexe pluridisciplinaire dans le silo à grain de Saint Julien l'Ars, à l'est de Poitiers (86)

## 2) le site du projet :

Le silo se situe en plein centre bourg de Saint Julien l'Ars, en zone urbaine Ub d'après le PLU (Plan Local d'Urbanisme). Il se trouve donc à proximité des principaux bâtiments du village, lui conférant une place stratégique.



Il s'agit d'un bâtiment de l'entre deux guerres, construit dans un premier temps en béton armé, puis agrandi par une partie métallique. C'est la première partie qui suscite mon intérêt dans ce projet. En effet celle-ci est composée de trois étages, d'un rez de chaussée et d'une cave encore en bon état, car en béton armé. D'autre part, la partie métallique occupe beaucoup de place pour une structure difficile à valoriser. C'est pourquoi dans la suite du projet je vais m'attacher à revaloriser uniquement la partie en béton armé du silo.



Photo 1 : façade nord du silo

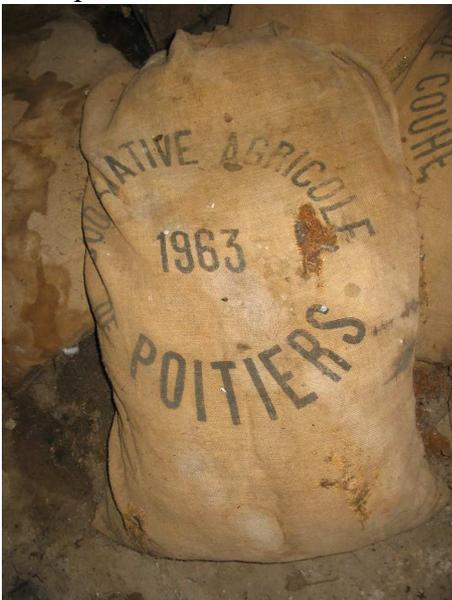
On peut noter que la parcelle se trouve à la limite d'un périmètre de protection des monuments historiques lié à l'ancien donjon du château de Saint Julien l'Ars. Ainsi toute modification architecturale devra recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

## B) Historique :

L'originalité du site réside dans le fait qu'il s'agit d'un bâtiment chargé d'histoire. Le silo est lié à la grande époque où Saint Julien l'Ars était une terre à céréales. Ce temps est aujourd'hui moins vrai.

La région à l'est de Poitiers a toujours été une plaine céréalière depuis quelques siècles, contrairement à l'ouest où l'on retrouve plus de bocage et d'élevage. Ainsi on a vu fleurir ça et là des silos un peu partout à proximité des lignes de chemin de fer et des axes routiers. Le silo rentrait complètement dans ce cadre, de par sa proximité avec l'ancienne gare de la commune et la nationale 151.

Sa construction date de l'entre deux guerres. Elle est l'oeuvre d'un marchand de grains du village qui avait besoin de locaux pour stocker son blé. Ainsi il fit construire un bâtiment de trois étages, en plus du rez de chaussée et d'une cave, pouvant accueillir une grosse quantité de céréales. Le propriétaire utilisa son silo jusque dans les années cinquante. En 1958, la coopérative agricole des producteurs de la région de Poitiers racheta le bâtiment qui vint s'ajouter à un plus gros silo déjà en sa possession sur la commune.

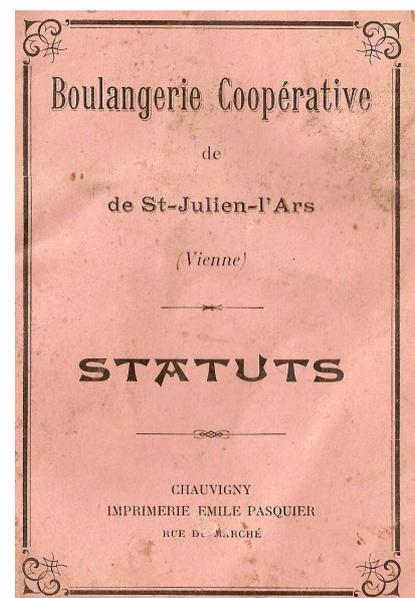


Dès lors, le silo ne servit plus à entasser du blé (céréale noble), mais des céréales secondaires comme le seigle, l'orge ou l'avoine ; céréales destinées le plus souvent au bétail. Le blé, lui, était stocké dans le plus gros silo situé 200 mètres plus au nord. C'était le temps des allées et venues autour du silo des charrettes remplies de grains. Parfois même cela occasionnait des bouchons paralysant le bourg du village. Chaque petit producteur de céréales venait entasser son grain à la coopérative. Ce grain avait deux destinations principales : une partie de la production était échangée contre des tickets, lesquels donnaient droit à une quantité de pain à la boulangerie coopérative du village ; l'autre était destinée à l'exportation vers les ports via le chemin de fer, en direction de La Rochelle. Tout ceci créait une véritable ambiance, une ferveur dans le village, durant la période des moissons.

Puis vint le moment de la mécanisation dans les années soixante-dix qui petit à petit mit fin à cette tradition. Le tracteur fit son apparition dans toutes les exploitations, ceci couplé au phénomène de l'exode rural et agricole, contribua à vider les campagnes et les villages de leurs travailleurs de la terre. Le silo perdait lentement de son utilité. Avant les années soixante-dix, près de 1500 cultivateurs des environs stockaient leur grain dans les silos de Saint Julien l'Ars. Il ne reste aujourd'hui plus qu'une quinzaine de gros exploitants qui se sont mécanisés pour être plus rentables et plus productifs et qui continuent de stocker leurs récoltes à Saint Julien l'Ars.

Cette chute de la production a entraîné l'inutilité du plus petit silo. Ainsi en 1984, l'activité agricole de stockage de grains cessa, pour finalement accueillir un magasin de jardinage. Celui-ci s'installa dans la partie métallique du silo, laissant la partie en béton armé inoccupée ; seul le rez-de-chaussée sert de lieu de réserves pour le magasin.

L'inutilité du bâtiment pour le stockage du grain a été accentuée par la présence d'un autre



Un complexe pluridisciplinaire dans le silo à grain de Saint Julien l'Ars, à l'est de Poitiers (86)

silo dans une commune proche ne faisant pas partie du canton ; silo ayant le même propriétaire que celui de Saint Julien l'Ars. C'est à cet endroit que les récoltes se sont concentrées petit à petit permettant ainsi d'avoir un lieu unique de stockage dans la région est de Poitiers. Son importance est telle qu'il concurrence largement le gros silo de Saint Julien l'Ars ; lequel s'efface progressivement et qui bientôt n'aura bientôt plus d'utilité non plus. Se posera alors la même question « Que faire d'un tel bâtiment ? ».

### C) Evolution de la population :

#### 1) un territoire attrayant :

Saint Julien l'Ars est un village qui attire de plus en plus une population jeune et urbaine. En effet la présence de Poitiers, ville de presque 100 000 habitants, à moins d'un quart d'heure en voiture, donne à cette commune un attrait non négligeable. Peu à peu cet engouement s'étend aux autres communes de la communauté de communes que sont : Bignoux, Bonnes, La Chapelle Moulière, Lavoux, Liniers, Pouillé, Savigny l'Evescault, Sèvres Anxaumont et Tercé.

Bien que le territoire intercommunal soit majoritairement un milieu rural, on constate une augmentation de la population. Ainsi le recensement de 1999 annonçait 11676 habitants sur le canton, hors selon les dernières estimations le chiffre aurait passé la barre des 12000 habitants.

La multiplication des lotissements privés ou communaux est l'aspect le plus concret de cette augmentation. On assiste à l'afflux d'une nouvelle population plus jeune qui vient s'installer à la campagne tout en bénéficiant de la proximité de Poitiers, pôle d'emplois.



*Photo 1: lotissement à Bonnes*

Le tableau suivant illustre le développement des lotissements, par communes ainsi que leurs caractéristiques:

<u>Communes</u>	<u>Lotissements prévus</u>
<u>Bignoux</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un lotissement privé de 12 parcelles en construction.</li> <li>• Un lotissement de logements sociaux de 8 parcelles, prévu.</li> </ul>
<u>Bonnes</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un lotissement communal de 33 parcelles, tout juste terminé.</li> <li>• Un lotissement privé de 15 parcelles en construction, par lot de 5 parcelles.</li> </ul>
<u>La Chapelle Moulière</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de lotissement prévu ou en cours.</li> </ul>
<u>Lavoux</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de lotissement prévu ou en cours.</li> <li>• Un lotissement récent de dix parcelles.</li> </ul>
<u>Liniers</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de lotissement prévu ou en cours.</li> </ul>
<u>Pouillé</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un lotissement communal de 6 parcelles en construction.</li> <li>• Un lotissement privé de 7 parcelles, terminé.</li> </ul>
<u>Saint Julien l'Ars</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un lotissement privé de 32 parcelles tout juste achevé.</li> <li>• Un lotissement privé de 21 parcelles en construction.</li> <li>• Un lotissement privé de 18 parcelles qui débute.</li> <li>• Un lotissement privé de 13 parcelles, en prévision.</li> <li>• Un lotissement privé de 7 parcelles en discussion.</li> </ul>
<u>Savigny l'Evescault</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un lotissement privé de 30 parcelles, terminé depuis trois ans.</li> <li>• Un lotissement privé de 27 parcelles en construction.</li> <li>• Un lotissement communal de 8 parcelles, terminé.</li> </ul>
<u>Sèvres Anxaumont</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un lotissement privé de 34 parcelles, terminé.</li> </ul>
<u>Tercé</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un lotissement privé de 20 parcelles en réflexion.</li> <li>• Un lotissement communal de 13 parcelles en construction.</li> <li>• Un lotissement privé de 5 parcelles, terminé.</li> </ul>

Un complexe pluridisciplinaire dans le silo à grain de Saint Julien l'Ars, à l'est de Poitiers (86)

A cela s'ajoute les nombreuses maisons individuelles en construction ou tout juste finies qui sortent d'un programme de lotissement et qui contribuent également à l'apport d'une population plus jeune.



*Photo 2 : maison neuve à Saint Julien l'Ars*

## 2) une attractivité qui se ressent dans les données :

Ainsi on comptabilise dans chaque village un nombre important de permis de construire par an, ce chiffre pouvant varier fortement d'une année sur l'autre en raison de la construction ou non d'un nouveau lotissement. Voici le nombre de permis de construire de ces six dernières années pour les trois plus grands villages de la communauté de commune, que sont Saint Julien l'Ars (2184 habitants selon les dernières estimations de 2004), Sèvres Anxaumont (1778 habitants selon le recensement de 1999) et Bonnes (1475 habitants selon le recensement de 1999) :

<u>Commune</u>	<u>Années</u>	<u>Nombre de permis de construire par an</u>
<i>Bonnes</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2005</li><li>• 2004</li><li>• 2003</li><li>• 2002</li><li>• 2001</li><li>• 2000</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 17</li><li>• 26</li><li>• 10</li><li>• 4</li><li>• 7</li><li>• 5</li></ul>
<i>Saint Julien l'Ars</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2005</li><li>• 2004</li><li>• 2003</li><li>• 2002</li><li>• 2001</li><li>• 2000</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 48</li><li>• 49</li><li>• 46</li><li>• 33</li><li>• 49</li><li>• 40</li></ul>
<i>Sèvres Anxaumont</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2005</li><li>• 2004</li><li>• 2003</li><li>• 2002</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 12</li><li>• 37</li><li>• 1</li><li>• 3</li></ul>

<u>Commune</u>	<u>Années</u>	<u>Nombre de permis de construire par an</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2001</li> <li>• 2000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9</li> <li>• 11</li> </ul>

Ces données montrent bien l'attrait constant de la commune de Saint Julien l'Ars pour les jeunes ménages. Pour les autres l'attrait est en constante augmentation, avec de brusques augmentations lors de la création d'un lotissement, comme ce fut le cas à Bonnes en 2004 par exemple.

### 3) vers une population plus urbaine :

Cet attrait pour la communauté de communes et plus particulièrement pour le village de Saint Julien l'Ars, s'explique de par sa situation géographique. En effet il s'agit d'une commune située dans la deuxième couronne de Poitiers, en milieu rural. Or depuis quelques années on assiste à un nouveau phénomène : la rurbanisation, l'urbanisation en milieu rural. Saint Julien l'Ars s'inscrit totalement dans ce phénomène. Ceci provoque des changements de catégories socioprofessionnelles au sein de la population, on passe d'une population vieillissante à une population active. Ainsi en 1999, sur les 1677 personnes ayant plus de quinze ans à Saint Julien l'Ars, 328 seulement étaient retraités soit 19,6%. De plus entre 1990 et 1999 le nombre de retraités a augmenté de 30,2%, contre 85,7% pour les cadres et professions intellectuelles supérieures, 39,6% pour les professions intermédiaires et 114,3% pour les artisans, commerçants et chefs d'entreprises. L'augmentation du nombre d'employés n'est que de 3,8% mais ceux-ci représentent déjà plus de 21% de la population de la ville avec 353 représentants (d'après les données du recensement de 1999 réalisé par l'INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques). Ces données ne sont pas très récentes mais tout laisse à penser que l'évolution s'est poursuivie en faveur de catégories socioprofessionnelles dites « urbaines ».

Nous avons donc une population qui s'urbanise de plus en plus sous l'influence de l'agglomération de Poitiers. Ainsi de nouveaux besoins apparaissent. Peu à peu le milieu rural laisse la place à la ville.

Il est donc nécessaire pour la suite du projet de tenir compte de cette population nouvelle qui s'installe sur la communauté de commune. Il faudra réfléchir à ses besoins et proposer des solutions adaptées à ceux-ci.

## D) Etat des lieux des équipements socioculturels et sportifs dans la commune :

Dans ce chapitre je me suis focalisé sur les équipements socioculturels et sportifs faisant défaut dans le village et la communauté de communes car, comme il a été précisé dans l'introduction, le but de cette réhabilitation est de créer des équipements qui touchent le plus grand nombre de personnes sur le territoire.

### 1) la musculation :

La musculation est une activité physique en plein essor de nos jours. Elle répond à un besoin de la population qui cherche de plus en plus à garder une bonne condition physique. De plus cette activité permet également de rencontrer des personnes, de créer des liens amicaux tout en prenant soin de son corps. L'activité physique, liée à la santé et au bien-être, fait partie de notre vie quotidienne, que ce soit par la pratique régulière du sport dans un club, en effectuant un simple footing le dimanche ou des randonnées à vélo en famille. Le sport est devenu un phénomène de société. Il s'agit pour la majorité des pratiquants d'entretenir son "capital santé" et de vieillir en pleine forme.

Un complexe pluridisciplinaire dans le silo à grain de Saint Julien l'Ars, à l'est de Poitiers (86)

La musculation est souvent associée au fitness, concept de remise en forme et de recherche du bien-être, source d'une hygiène de vie. Cette notion d'entretien de la santé est accentuée par la mise sur le marché de la consommation de produits diététiques et allégés. Ainsi on constate un enrichissement des aliments par les vitamines, les minéraux, les fibres et autres compléments alimentaires. La musculation est devenue une activité stable, plébiscitée et pratiquée en priorité par les hommes, tandis que les cours collectifs sont très prisés par la clientèle féminine.

A Saint Julien l'Ars, il existe déjà une activité fitness. Celle-ci est gérée par le club de la gymnastique volontaire de la commune. Cependant cette activité reste très peu développée, ce n'est pas le but premier de ce club que de dispenser des cours de fitness. Cette variante dans leurs activités vient répondre à une demande des pratiquants qui s'intéressent de plus en plus aux activités de remise en forme. Ainsi le club possède un peu de matériel pour la pratique de ce sport comme des steps, des tapis de sol, des poignets lestés... ; mais il s'en contente.



*Photo 4 : tapis de marche  
(source : [www.moving.fr](http://www.moving.fr))*

De plus il n'existe pas de salle permettant la pratique de la musculation sur le territoire intercommunal. Les seules possibilités pour accéder à ce sport sont : -soit de faire partie d'un club privé de musculation basé sur Poitiers, -soit d'utiliser les installations municipales de la ville de Poitiers.

En effet il existe quelques clubs privés sur Poitiers qui associent à la fois le fitness et la musculation (Moving, Elancia, ...), cependant leur adhésion est onéreuse, le budget moyen par personne est de 450 €. Il existe aussi une salle omnisports (La Pépinière) à Poitiers où des salles sont réservées à la musculation, à condition de faire partie du club.

Pour les personnes de la communauté de communes désirant faire de la musculation il est donc difficile d'avoir accès à ces installations. La mise à disposition sur le territoire, d'une salle dédiée à la pratique de cette activité, comblerait ce manque.

#### Les acteurs rencontrés :

J'ai rencontré la présidente du FEPS afin de connaître l'avis de l'association sur l'ouverture d'une salle de musculation en son sein. Cette association comporte déjà de nombreuses activités sportives comme le volley, le tir à l'arc, la danse. Mais elle gère également des activités culturelles comme le théâtre, l'art floral, l'informatique.

Ainsi l'ouverture d'une nouvelle activité sportive ne semble pas poser de problème à l'association. De plus le FEPS est une association qui a de l'expérience et donc serait à même de lancer cette nouvelle activité qu'est la musculation.

J'ai appelé la présidente de la gymnastique volontaire pour découvrir un peu plus cette activité et son opinion sur la création d'une salle de musculation. La gymnastique volontaire rejette toute idée d'ouverture d'une session au sein du club, car ce dernier fait partie de la fédération française d'éducation physique et de gymnastique volontaire. Or cette fédération n'englobe pas l'activité musculation.

La création d'une salle de musculation serait donc à envisager au sein du FEPS, et non en tant qu'activité de la gymnastique volontaire. L'activité fitness subsisterait au sein de celle-ci.

## 2) la bibliothèque :



*Photo 5 : bibliothèque de Saint Julien l'Ars  
(source : [www.saintjulienlars.fr](http://www.saintjulienlars.fr))*

Saint Julien l'Ars possède, comme toute commune de sa taille, une bibliothèque. Celle-ci se situe depuis neuf ans au sud de la nationale 151, depuis un changement de locaux lié à la petite taille de l'ancien bâtiment. La commune a donc réhabilité une ancienne bâtisse pour y faire une nouvelle bibliothèque. Celle-ci est très bien équipée et assez spacieuse

pour accueillir à la fois des groupes scolaires, des expositions de tous genres et des personnes extérieures.

Seulement le problème qui se pose est la contrainte que forme la nationale 151. Celle-ci est très empruntée quotidiennement, elle relie Poitiers à Chauvigny et constitue également l'itinéraire pour les villes de Bourges et Châteauroux. Or les écoles maternelle et primaire se situent au nord de cet axe de communication. Cela rend donc l'accès à la bibliothèque difficile et dangereux pour les élèves et leurs enseignants : catégorie de la population qui est amenée à utiliser régulièrement ce bâtiment public. Les élèves de maternelle ne peuvent d'ailleurs pas y aller car cela serait trop dangereux.

A l'heure actuelle les déplacements se font prudemment, surtout lors de la traversée de la nationale par des classes d'élèves, mais il serait préférable d'envisager la délocalisation de la bibliothèque vers un site plus près de l'école et situé du même côté de l'axe routier. Le bâtiment ainsi libéré pourrait subir une requalification, et servir par exemple de logement social.

### Les acteurs rencontrés :

Les élèves de l'école élémentaire sont souvent amenés à se rendre à la bibliothèque de la commune avec leur enseignant. Pour cela j'ai rencontré la directrice afin de connaître la fréquence d'utilisation de la bibliothèque par les élèves et pour connaître son avis sur une éventuelle délocalisation. Les élèves vont régulièrement à la bibliothèque, environ une fois par mois, en fonction des projets. Cependant pour s'y rendre ils sont obligés de traverser la nationale qui coupe en deux le village, ce qui rend chaque visite dangereuse.

La directrice est consciente de cela et de ce fait elle est favorable à ce que la bibliothèque soit rapprochée de l'école et surtout du bon côté de la nationale. De plus les liens entre l'école et la bibliothèque vont être élargis, les élèves vont donc être amenés à y aller plus souvent. Un changement de lieu permettrait des visites plus régulières et moins dangereuses.

J'ai également rencontré la médiatrice de la bibliothèque afin d'avoir son point de vue sur la situation actuelle de la bibliothèque. Elle m'a confirmé la gêne que cause son éloignement par rapport à l'école mais surtout la présence de la nationale entre les deux ; ce qui empêche même les élèves de maternelle d'y aller. De plus elle reproche un manque d'espace. La bibliothèque fait quand même 200m<sup>2</sup> mais elle aimerait avoir plus de place pour pouvoir faire un coin lecture et conte pour les enfants. Il existe aussi un poste internet qui mériterait d'être développé.

Cependant le site actuel de la bibliothèque a des avantages. Il se situe dans un cadre plaisant, au calme de la circulation, avec de la verdure. La proximité de La Poste et de la mairie crée un pôle administratif. De plus le bâtiment a été réhabilité spécialement pour accueillir une bibliothèque, ce qui fait que celle-ci est très bien conçue. Ainsi le bilan de la médiatrice est mitigé concernant le déplacement de la bibliothèque

### 3) les bureaux d'associations :

La vie associative est très importante dans une ville, surtout en milieu rural. Elle permet la cohésion de sa population, l'investissement de certaines personnes dans la vie sociale. Saint Julien l'Ars fait partie des communes qui possèdent beaucoup d'associations, on en dénombre 31. La plus connue d'entre elles est sans doute le FEPS (Foyer d'Education Populaire et Sportive), elle est du reste la plus sollicitée avec plus de 300 adhérents chaque année.

Cependant il n'existe pas vraiment de cohésion entre toutes ces associations. Chaque structure gère son activité comme elle l'entend, ce qui est normal, cependant on peut noter un manque de communication entre elles, ce qui nuit à la vie associative de la commune. Il n'existe pas de structure capable de rassembler les associations autour de projets fédérateurs, capable également de prendre en charge la partie administrative de chaque association, afin de soulager les bénévoles de cette tâche parfois lourde à gérer.



*Photo 6 : Bureau de l'espaç'ados*



*Photo 7 : bureau du FEPS*

On peut aussi constater le manque de locaux mis à la disposition des associations pour former un bureau, un lieu de stockage des archives. Certaines en disposent comme c'est le cas pour le FEPS ou l'espaç'ados, mais ceux-ci sont petits, vétustes, voir même bruyants avec la proximité de la nationale. Il est donc utile de trouver de nouveaux locaux plus récents, plus spacieux et regroupés en un même lieu afin de créer un noyau d'associations capable d'impulser une dynamique sociale.

#### Les acteurs rencontrés :

J'ai rencontré la présidente du FEPS pour connaître son opinion sur la création de nouveaux bureaux, mis à la disposition des associations. Elle est favorable à cette suggestion. L'idée d'avoir un nouveau bureau lui semble bénéfique, afin de remplacer l'actuel qui présente les caractéristiques décrites plus haut. De plus une maison des associations permettrait selon elle, d'avoir un secrétaire comptable commun à toutes les associations membres, afin de les soulager de la tâche administrative. Cela permettrait également une meilleure communication entre elles.

J'ai également rencontré l'animatrice de l'espaç'ados. Cette association, qui faisait partie avant du FEPS, tient une place importante dans la vie associative du village car comme son nom l'indique elle s'occupe des jeunes de la commune. Depuis son retrait du FEPS, elle est sous la direction de la FOL (Fédération des Oeuvres Laïques). Selon l'animatrice, l'association a du mal à s'en sortir, l'aspect administratif étant trop lourd pour des bénévoles. De ce fait le projet de création

Un complexe pluridisciplinaire dans le silo à grain de Saint Julien l'Ars, à l'est de Poitiers (86)

d'une maison des associations est très bien perçue. De plus cela permettrait selon elle de fédérer les associations autour d'une même structure, mais également de créer un lieu d'information, car souvent les habitants de la commune ne savent pas où trouver les informations concernant la vie du village.

#### 4) la danse :

La danse est une activité sportive qui fonctionne bien à Saint Julien l'Ars. Elle compte en fonction des années autour d'une centaine d'adhérents venant principalement de Saint Julien l'Ars et des communes du canton. Ce n'est pas une association en tant que telle, mais une activité qui fait partie du FEPS (foyer qui regroupe d'autres activités culturelles et sportives). Les cours ont lieu dans la salle polyvalente de la commune.

La danse ne possède donc pas de salle réservée uniquement à sa pratique. Il est donc difficile pour le FEPS d'ouvrir de nouveaux créneaux afin d'élargir l'offre dans ce domaine. De plus cette salle n'était pas conçue à l'origine pour accueillir des cours de danse, étant donné qu'il s'agit d'une salle de spectacle essentiellement. Les cours se déroulent cependant à même le sol, devant un miroir installé sur un mur latéral de la salle. Il manque également des barres de danse. On peut donc signaler l'absence d'une salle de danse adéquate sur la commune.



*Photo 8 : miroir pour la danse dans la salle polyvalente*

#### Les acteurs rencontrés :

La présidente de cette activité déplore le manque de créneaux horaires pour diversifier l'activité danse sur la commune (danses plus en vogue comme la salsa ou les danses de salon). De plus une salle mieux équipée, avec des barres de danse, un parquet adapté qui ne glisse pas, est selon elle, indispensable au développement de l'activité.

### Conclusion de la première partie :

La première partie nous a montré le changement de population qu'est en train de vivre la commune de Saint Julien l'Ars ainsi que la communauté de communes de Vienne et Moulière. On assiste à l'afflux d'une population jeune, urbaine et de catégories socioprofessionnelles assez aisées (cadres, employés). Il est donc nécessaire de prendre en compte ses besoins lors de la réhabilitation du silo afin d'assurer la pérennité du bâtiment transformé.

De plus il existe des carences dans le domaine des équipements socioculturels et sportifs sur la commune. Celles-ci, si elles étaient comblées, répondraient aux besoins de cette nouvelle population. Mais avant d'envisager d'y répondre il faut s'assurer de leur cohérence avec la politique de la communauté de communes.

Ainsi dans la deuxième partie je vais m'attacher à décrire les axes de la politique de la communauté de communes, en rapport avec les manques déterminés dans cette partie.

## **II. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES : UN ETABLISSEMENT A PRENDRE EN COMPTE :**

Dans cette partie je commencerai par présenter les différentes idées envisagées au cours du projet, idées en accord avec les besoins de la communauté de communes, mais qui n'ont pas été retenues pour différentes raisons. Ensuite nous verrons émerger une solution en adéquation avec la politique de la communauté de communes : un équipement à vocation sportive en partie. Puis, je terminerai cette partie en exposant les orientations de la politique de la communauté de communes qui permettront de proposer un choix d'aménagement cohérent.

### A) Les hypothèses envisagées et non retenues :

Il fallait donc imaginer une réhabilitation qui réponde aux besoins de la population et plus particulièrement aux nouvelles catégories socioprofessionnelles comme on l'a vu dans la partie précédente.

Ma première idée était de réhabiliter le silo en logement (social ou non) afin de répondre à la demande croissante sur la commune et sur la communauté de communes. En effet il est fréquent de voir, dans d'anciens bâtiments industriels, la création de logements modernes. Seulement un tel projet me parut trop réducteur. Il fallait pour que le projet soit intéressant, qu'il touche le plus grand nombre de personnes. De ce fait la création de logements ne convenait pas.

La seconde idée était de créer une maison de la culture. Ainsi j'avais envisagé la création de salles d'exposition pour l'art en général, de salles d'enregistrement insonorisées, de salles de concert, d'une salle dédiée aux jeunes du canton, de bureaux et de salles de réunions pour les associations de la commune. Ce type d'aménagement répondait déjà plus aux besoins de la population. Cela rentrait dans l'objectif de la communauté de communes de créer du lien social et de toucher un plus grand nombre de personnes.

Malgré cela l'idée a été abandonnée pour plusieurs raisons. Tout d'abord les besoins en équipements acoustiques étaient difficiles à cerner. En ce qui concerne les salles d'exposition sur la communauté de communes, le bilan montre que leur nombre est suffisant. En effet les plus grosses communes de la communauté possèdent une salle des fêtes pouvant faire office de salle d'exposition le moment voulu. De plus le nombre d'expositions sur une année n'apparaît pas assez important pour justifier la création d'une nouvelle salle.

Une autre raison justifie aussi la non prise en compte de cette deuxième idée. En effet la politique de la communauté de communes a déjà prévu l'implantation d'un site culturel sur la commune de Sèvres Anxaumont lors de la signature de la charte de territoire 2004-2015. Il s'agirait d'une salle des cultures. Ainsi un projet de réhabilitation du silo en centre culturel ne serait pas en adéquation avec les orientations communautaires. Il ne pourrait donc recevoir d'aides de la communauté de communes et ne serait pas réalisable.

Après entretien avec le directeur de la communauté de communes, une autre hypothèse était formulée pour la réhabilitation du silo. Il m'a évoqué le manque d'installation pour la petite enfance sur le territoire. En effet il n'existe aucun service collectif d'accueil des enfants de moins de quatre ans. De plus les besoins en terme de garde d'enfants ne cessent d'augmenter et les assistantes maternelles ne peuvent plus satisfaire toutes les demandes. Il était donc logique de s'intéresser à ce problème. Cependant un élément de taille a vite compromis cette idée ; il s'agit de la structure du bâtiment en béton armé et sur trois étages qui pose des difficultés. Il serait compliqué de réhabiliter une telle construction en centre d'accueil pour la petite enfance étant données les contraintes de sécurité qu'il existe pour ce type de bâtiment. De plus d'autres locaux sur la communauté de communes, à Sèvres Anxaumont, vont bientôt être inoccupés et seraient plus aptes à accueillir de jeunes enfants. En effet ceux-ci servaient jusqu'à présent pour des personnes âgées en maison de

Un complexe pluridisciplinaire dans le silo à grain de Saint Julien l'Ars, à l'est de Poitiers (86)

retraite.

Après avoir étudié tour à tour toutes ces idées, il convenait de trouver une proposition qui conjugue : - le respect de la politique de la communauté de communes,

- la prise en compte des besoins de la population,
- la faisabilité technique du projet.

## B) Saint Julien l'Ars : commune à vocation sportive au sein de la communauté de communes :

Ainsi je me suis tourné vers la création d'un centre à vocation sportive. Cette orientation est motivée par trois points :

- Elle répond aux besoins d'une population nouvelle plus jeune et plus dynamique (cf. évolution de la population) qui est demandeuse d'activités sportives pour garder une santé physique.
- Elle va dans le sens de la politique de la communauté de communes qui donne au village de Saint Julien l'Ars une identité de commune sportive.
- Elle répond à un manque d'installation pour certaines disciplines sportives comme indiqué précédemment.

Je vais évoquer maintenant le deuxième point.

En effet ce projet de centre à vocation sportive principalement, serait en accord avec la politique communautaire qui attribue à Saint Julien l'Ars « un caractère » sportif. Ce rôle passe par la construction d'équipements adaptés sur la commune. Il existe déjà de nombreuses installations sportives sur la commune (stade de football, terrains de tennis, gymnase, dojo, ...). De plus, deux projets communautaires vont venir compléter les équipements déjà présents.

### 1) construction d'un nouveau gymnase avec un nouveau dojo :

La communauté de communes a lancé un projet de gymnase accompagné d'un dojo. Le conseil de communauté a déjà validé l'avant projet sommaire, l'avant projet définitif est en cours de discussion. La construction concerne un dojo de 560m<sup>2</sup>, laissant la place pour deux zones de combat et pouvant accueillir une centaine de personnes ; ainsi qu'un gymnase de 930m<sup>2</sup> pouvant accueillir 145 spectateurs. Ces deux infrastructures devront pouvoir recevoir à la fois des entraînements et des compétitions. Le coût estimé du projet est d'environ 2 010 000 €.



*Vue en trois dimensions du projet de gymnase et de dojo*

*(source : [www.saintjulienlars.fr](http://www.saintjulienlars.fr))*

Un complexe pluridisciplinaire dans le silo à grain de Saint Julien l'Ars, à l'est de Poitiers (86)

## 2) couverture de deux cours de tennis :

La communauté de communes a également lancé la réalisation de la couverture des deux cours de tennis de Saint Julien l'Ars, situés en extérieur à côté du stade de football. Les travaux commenceront en mai/juin 2006 et dureront six mois. Ils concerneront la remise en état des cours existants, leur agrandissement afin qu'ils soient aux normes de la Fédération Française de Tennis, la couverture des terrains par une structure légère ainsi qu'un bâtiment servant de vestiaires et de club house d'une superficie de 80m<sup>2</sup>. Le coût global de l'opération est estimé à 700 000 €.

Ces deux prévisions d'aménagements, ainsi que tous les autres équipements déjà présents sur la commune, illustrent la place que tient Saint Julien l'Ars dans le sport, au niveau communautaire. Ainsi la transformation du silo en un lieu d'activités sportives, serait en accord avec les orientations de la communauté de communes concernant ce village.

## C) Orientations de la charte de territoire 2004-2015 :

Le pays de Vienne et Moulière, reconnu depuis 2005, possède une charte de territoire qui a vu le jour en 2004. Il s'agit d'un document contractuel entre le Pays, la Région Poitou-Charentes et l'Etat. Les collectivités membres du pays, ainsi que les acteurs impliqués dans la démarche et dans les projets s'engagent à prendre en compte dans leurs actions les principes et orientations définis collectivement. Il s'agit de travailler dans le sens de l'intérêt général.

J'ai donc rencontré la présidente de la communauté de communes afin de connaître les orientations concernant Saint Julien l'Ars, mais aussi les besoins de la population sur le territoire. Ainsi elle m'a présenté les orientations de la charte de territoire qui pouvaient être liées à mon projet. Pour elle la jeunesse est une catégorie de la population à prendre en compte en priorité. Maintenir la jeunesse de la population est une orientation de la charte. Selon elle il faut cibler la réhabilitation afin de toucher les jeunes.

Ainsi ce projet, s'il veut s'inscrire dans une démarche de pays, doit répondre à certaines orientations déterminées par la charte. Celle-ci possède neuf orientations dont quatre concernent le projet plus ou moins directement.

### Orientation 1 : « Une offre culturelle et sportive bien répartie et adaptée aux attentes »

*... la vie associative sera soutenue, notamment par la poursuite du programme d'équipements socioculturels et sportifs ...*

Cette orientation montre bien la volonté qu'a la communauté de communes de soutenir le milieu associatif sur son territoire. De ce fait le relogement de certaines associations dans des bureaux plus adaptés et la création de bureaux pour les associations n'en ayant pas, rentreraient complètement dans cette orientation. Il s'agirait de regrouper la vie associative en un même lieu permettant ainsi une meilleure communication entre les différentes associations. Cela impulserait un élan associatif autour d'un noyau central, une structure qui soulagerait les associations du poids administratif.

De plus cette orientation permet de répondre au manque d'installations sportives que l'on a décrit dans la première partie. On peut donc imaginer la construction d'une salle réservée à la danse ainsi qu'une salle pour la musculation.

### Orientation 2 : « Une ruralité avec des infrastructures adaptées aux besoins »

*... les projets devront être conçus en cohérence avec la taille et les besoins du territoire, en harmonie avec ses paysages. Tout en prenant en compte nos spécificités périurbaines et les besoins quotidiens de la population, ...*

Cette orientation confirme le fait que le territoire s'urbanise de plus en plus, du fait de sa situation périurbaine. Nous avons donc un milieu qui évolue vers l'urbain et dont la population change également, générant de nouveaux besoins. Il est donc nécessaire de connaître ces nouvelles attentes et d'en tenir compte comme le précise cette orientation. Ainsi comme indiqué dans la première partie, la danse et la musculation sont des activités très en vogue actuellement et notamment pour les populations urbaines. La création de salles appropriées répondrait donc à cette demande et le projet serait en cohérence avec cette deuxième orientation.

Orientation 3 : « Des services au plus près des habitants »

*Les habitants devront pouvoir disposer au plus près de services à la petite enfance, aux personnes âgées, de l'information publique, des outils liés à internet ...*

La bibliothèque municipale est un service à l'enfance, mais également à la petite enfance, principalement dans le cadre scolaire lors de l'apprentissage de la lecture, mais aussi du monde. Or comme on l'a vu précédemment, la bibliothèque municipale est très mal placée dans la commune par rapport à l'école (traversée dangereuse de la nationale). Une délocalisation de la bibliothèque serait donc en accord avec cette troisième orientation. Il s'agit de la rapprocher des jeunes lecteurs qui sont amenés à y aller régulièrement. De plus un point internet existe déjà dans la bibliothèque actuelle, ce serait l'occasion de le développer afin que toute personne puisse accéder à cette nouvelle technologie qui permet un accès plus rapide à l'information.

En ce qui concerne l'accès à l'information publique, la création d'une maison des associations, comme on l'a évoqué plus haut, permettrait sa centralisation en un point donné de la commune. En effet actuellement l'information circule tant bien que mal grâce à des panneaux positionnés ça et là, ou bien chez les commerçants grâce à des affichettes collées sur les vitrines. Ainsi la personne qui cherche une information ne sait pas vraiment où elle va pouvoir la trouver. La création d'une maison des associations va dans le sens de l'orientation 3, en permettant aux habitants d'avoir accès à l'information publique.

Orientation 4 : « Un pays ouvert et porteur d'une dynamique économique et touristique »

*... le pays doit favoriser la création d'emplois de proximité, par exemple autour du lien social ou dans le cadre du développement de nouveaux secteurs d'activité. [...] afin de développer notre fonction d'accueil, non plus seulement d'habitants, mais également d'entreprises et de vacanciers.*

La création d'emplois de proximité est à envisager dans ce projet aussi bien autour du lien social que dans le cadre du développement de nouveaux secteurs d'activité. En effet la création d'une maison des associations s'accompagnerait de la création de plusieurs emplois, en tant que secrétaire comptable par exemple, afin de gérer les documents administratifs des différentes associations, cela participerait à la création du lien social. De plus l'ouverture d'une salle de musculation nécessiterait la création d'un emploi, afin qu'une personne puisse gérer la salle. Il en est de même pour la création d'une cafétéria.

D'autre part, la création ou le développement des activités que sont la danse et la musculation augmenterait la fonction d'accueil aussi bien des habitants que des touristes.

### Conclusion de la deuxième partie :

Cette partie m'amène à orienter mon projet vers une réhabilitation du silo en :

- un bâtiment sportif pouvant accueillir la pratique de la danse et de la musculation,
- un lieu de détente avec la création d'une médiathèque,
- un lieu de cohésion sociale avec la mise en place d'une maison des associations.

Madame le maire serait prête à soumettre au conseil municipal un projet de réhabilitation du silo, afin qu'il puisse donner son avis. La mairie serait d'accord, après délibération de ce dernier, pour engager une procédure d'achat du bâtiment et de sa parcelle. La réhabilitation serait à la charge de la commune ou de la communauté de communes. Cependant un tel projet ne fait pas partie des priorités communales, ni intercommunales.

En ce qui concerne le projet lui même, madame le maire ne voit pas de problème à la réalisation d'une salle de musculation et de danse. Pour la bibliothèque, elle convient du problème de la nationale, cependant elle rappelle sa récente création. Elle propose toute fois le déplacement des livres uniquement pour enfants vers le silo, permettant aux jeunes lecteurs de se rendre à la bibliothèque sans danger et d'augmenter la quantité de livres à disposition des adultes dans la bibliothèque actuelle. Elle m'a exposé la possibilité de former ainsi une médiathèque dans le silo avec un espace lecture et conte pour les enfants, un espace internet, un espace vidéo. Cette proposition me semble être une bonne alternative au déplacement entier de la bibliothèque. Cependant elle obligerait les personnes à aller dans deux lieux différents et éloignés :

- la bibliothèque adultes dans l'espace actuel,
- la bibliothèque enfants dans les futurs locaux.

Pour la partie « maison des associations », la mairie se dit favorable à prêter les salles aux associations concernées.

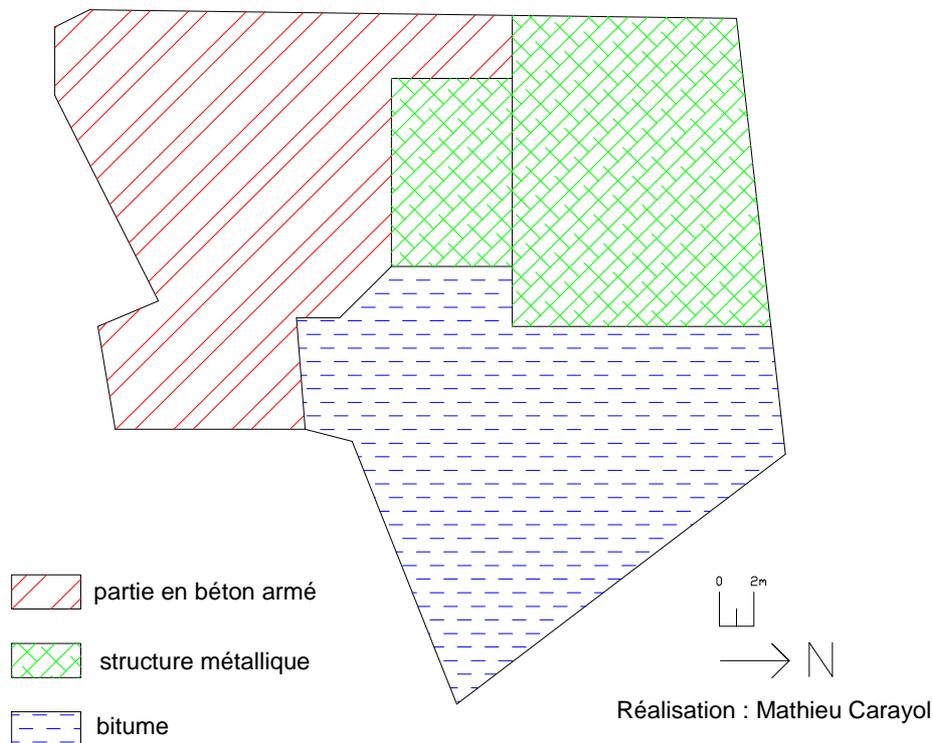
Je vais maintenant dans la troisième partie présenter les propositions qui découlent des orientations de cette deuxième partie.

### III. PROPOSITIONS :

Dans cette partie je vais présenter les propositions qui découlent des choix pris dans la partie précédente. Je vais donc commencer par l'aménagement de la cave, puis je présenterai celui du rez de chaussée. En suite nous verrons les propositions concernant le premier étage, puis celles du deuxième et du troisième étage. Je proposerai également un aménagement extérieur de la parcelle afin de rendre celle-ci plus attrayante et agréable. Pour finir la partie sur les propositions, j'évoquerai les acteurs du financement, et j'établirai un coût global du projet.

Après avoir cerné les besoins de la population concernant les équipements socioculturels et sportifs et après avoir étudié la politique de la communauté de communes, il apparaît utile de réhabiliter le silo en un complexe pluridisciplinaire. Celui se composera de quatre niveaux correspondant aux trois étages du silo et du rez de chaussée. Ce dernier accueillera la maison des associations, une réception ainsi qu'une cafétéria. Le premier étage sera occupé par la médiathèque, le deuxième par la salle de musculation et le troisième par la salle de danse. Toutes les salles seront prêtées par la mairie aux associations qui les occuperont.

De plus la parcelle actuelle se décompose en trois parties : un parking, le silo en béton armé et la partie métallique du silo. Cette dernière sera détruite, seule la partie en béton armé sera réhabilitée.



Plan masse de la parcelle

Un complexe pluridisciplinaire dans le silo à grain de Saint Julien l'Ars, à l'est de Poitiers (86)

Par la suite je vais donc présenter la réhabilitation niveau par niveau en commençant par le rez de chaussée. Mais tout d'abord, il existe une cave en sous-sol qui mérite notre attention.

### A) La cave :

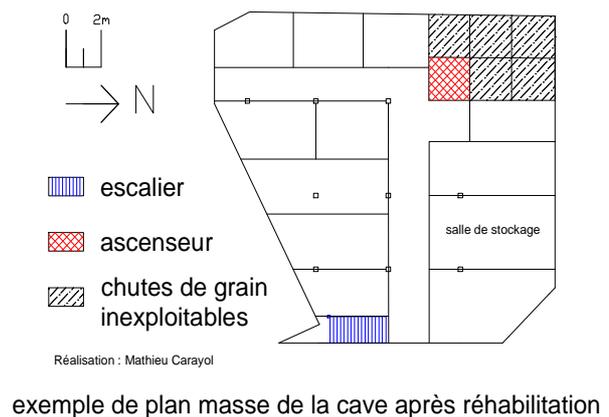
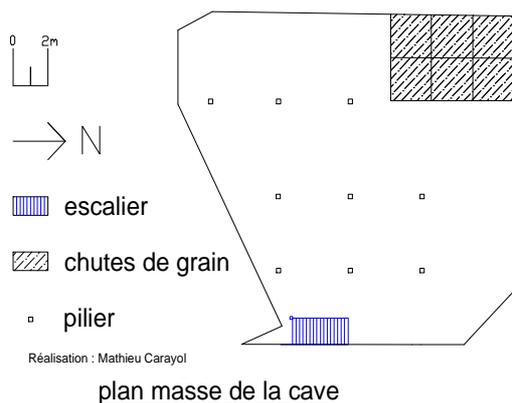


*Photo 9 : cave du silo*

En effet celle-ci est presque aussi grande que n'importe quel autre étage du bâtiment. Elle présente la même structure en béton armé. Dans la réhabilitation elle sera conservée mais seulement pour servir de lieu de stockage.

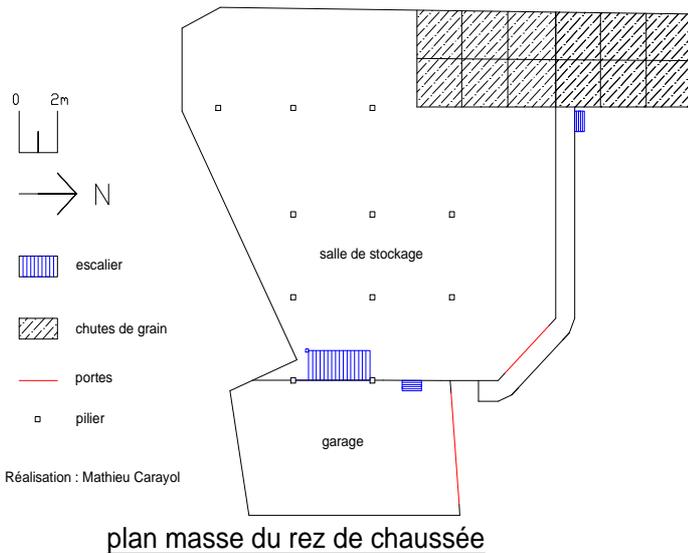
Ainsi chaque association faisant partie du complexe aura une zone de la cave en sa possession afin de pouvoir stocker du matériel ou des archives qui n'auraient pas leur place dans un bureau. La médiathèque pourra également y archiver des informations ou stocker du matériel informatique.

Pour ce faire la cave subira une compartimentation en fonction du nombre d'associations qui s'intégreront au complexe. Pour cela il s'agira de connaître ce nombre avant le début de l'opération afin que chaque association puisse bénéficier d'un lieu d'entrepôt. L'accès à la cave se fera par un escalier, mais également par un ascenseur situé à l'autre extrémité de la pièce. En effet la présence d'un ascenseur est indispensable afin de permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite. Il sera installé dans les anciennes chutes à grain qui font toute la hauteur du bâtiment et qui sont assez larges pour accueillir un ascenseur. Il desservira les trois étages du bâtiment ainsi que le rez de chaussée et la cave.



Une fois les salles de stockage attribuées, chaque association en sera responsable. L'agencement des salles pourra être modifié en fonction des besoins du complexe.

## B) Le rez de chaussée :



*Photo 10 : rez de chaussée du silo*

Le rez de chaussée sert actuellement de lieu de stockage pour le magasin de jardinage. Il est composé de deux parties : un garage d'environ 73m<sup>2</sup> et une salle d'environ 270m<sup>2</sup> surélevée d'un mètre par rapport au garage. Ce niveau accueillera la maison des associations, une cafétéria ainsi que l'accueil.

### 1) La maison des associations :

Celle-ci, comme on l'a vu précédemment, permettra à certaines associations d'avoir un bureau, de reloger certaines associations possédant un bureau trop petit, vétuste ou bruyant. Elle permettra également la concentration de la vie sociale du village en un point, ce qui a de nombreux avantages. Cela permet une meilleure communication entre les différentes associations du village, cela crée un pôle d'information de la vie communale pour les personnes désireuses de connaître les événements prévus, cela crée une dynamique associative pouvant attirer des personnes dans le monde de l'association.

Le gros avantage est la mise en place d'une structure capable de gérer la tâche administrative de toutes les associations adhérentes. La création d'un poste de secrétaire comptable permettra de gérer les comptes de toutes les associations et aussi de faire des bilans annuels sur « l'état de santé » de la vie associative dans la commune. De ce fait les associations se retrouvent délestées d'une tâche lourde à porter qu'est le côté administratif. Ainsi elles peuvent se consacrer à leur vocation première qu'est la mise en place d'activités ; l'offre n'en sera que meilleure et la vie associative s'améliorera.

Il sera impossible que les 31 associations du village aient un bureau dans le complexe, seule les plus grosses en auront un. Sept bureaux sont prévus dans la salle de 270m<sup>2</sup>, d'une superficie de 15m<sup>2</sup> en moyenne par bureau. La maison des associations sera placée dans l'actuel garage. L'espace y sera divisé en trois : une pièce principale d'environ 38m<sup>2</sup>, un bureau d'environ 17m<sup>2</sup> et une salle de réunion d'environ 18m<sup>2</sup>. L'entrée actuelle du garage sera donc comblée et des fenêtres seront installées. La répartition des bureaux aux associations sera effectuée par la mairie en fonction des demandes et de la taille de l'association.

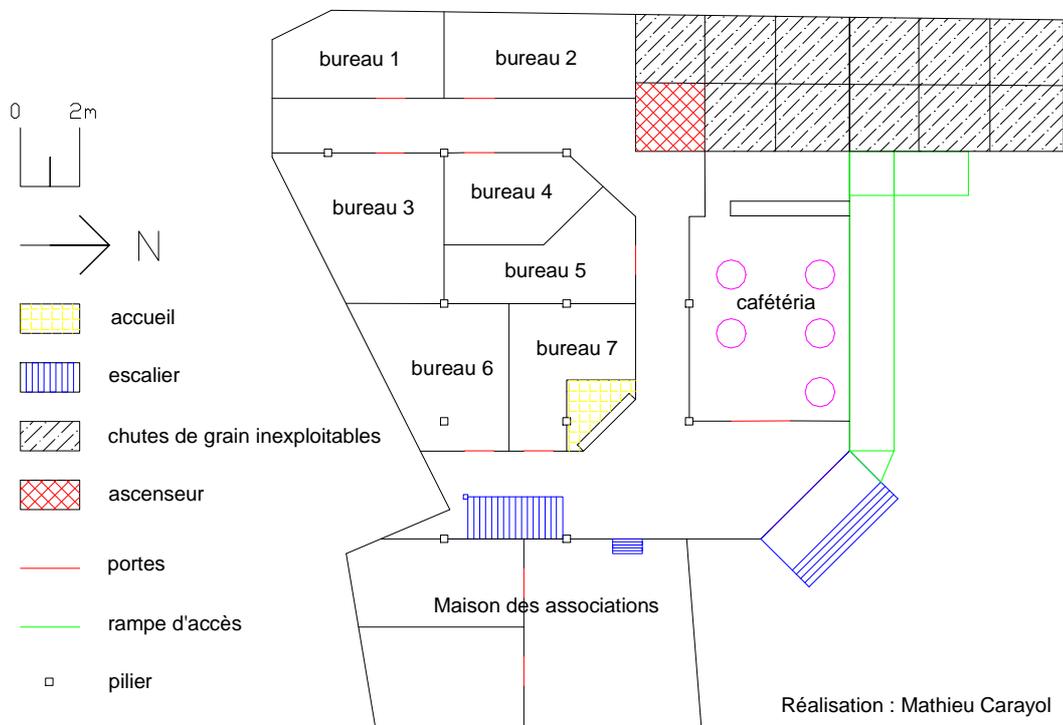
## 2) La cafétéria :

Une cafétéria sera créée dès l'entrée du bâtiment sur la droite. Sa superficie totale sera d'environ 48m<sup>2</sup>. Elle se composera d'une salle principale de 38m<sup>2</sup> et d'un point vente de 10m<sup>2</sup>. Elle permettra aux usagers du complexe de se détendre, de discuter autour d'une boisson ou d'un goûter. Les personnes non concernées par les activités proposées pourront également y venir entre amis comme dans tout lieu public. La cafétéria nécessitera la création d'un poste de serveur aux heures d'ouverture du complexe ; la participation de bénévoles est à envisager. L'acquisition d'une licence pour pouvoir vendre des boissons alcoolisées est à envisager.

## 3) L'accueil :

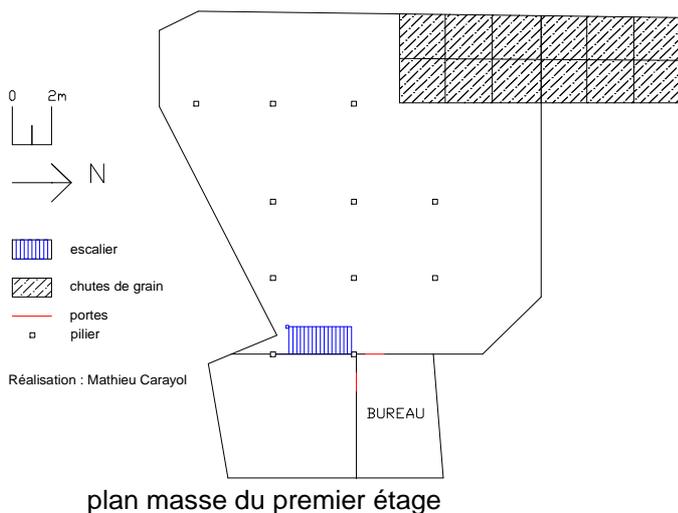
L'accueil se situera dans l'entrée, en face la porte principale. Le local sera assez petit, environ 4m<sup>2</sup>, mais il ne servira que pour des permanences courtes. Celles-ci pourront être effectuées par un employé de la maison des associations. Cet accueil servira de lieu d'information pour les usagers du complexe mais également pour les personnes de la commune désirant s'informer sur les événements prévus. Les nouveaux usagers y seront guidés vers les différentes activités proposées. Ce lieu pourra également rassembler les doubles de toutes les clés du bâtiment, y compris les salles d'archives.

Dans l'entrée, une vitrine pourra retracer l'historique du silo afin de ne pas oublier son passé agricole. Il faudra pour cela faire un travail de recherches afin de récupérer de vieux documents, de vieilles photos ; travail qui pourra être confié au groupe « recherche et histoire » de Saint Julien l'Ars.



plan masse du rez de chaussée après réhabilitation

### C) Le premier étage :



*Photo 11 : premier étage du silo*

Le premier étage accueillera une médiathèque. Celle-ci sera composée de différentes parties. La plus grande partie concernera la bibliothèque qui sera entièrement déplacée de son site actuel, une autre partie sera dédiée à internet, un coin lecture et conte sera aménagé, enfin une salle vidéo sera mise en place.

Le premier étage est actuellement occupé en partie. En effet le magasin se sert d'une pièce de 27m<sup>2</sup> comme bureau, preuve que la structure du bâtiment est encore en état. Le reste est à l'abandon depuis la fin de l'exploitation du silo par la coopérative agricole.

#### 1) La bibliothèque :

Comme on l'a vu auparavant, la bibliothèque est mal située par rapport à l'école, ce qui empêche les élèves d'y accéder régulièrement. Cependant celle-ci est assez récente, ce qui pose un problème à son déplacement. De ce fait l'idée de séparer les livres pour enfants des livres pour adultes avait été évoquée. Cependant cela semble peu réalisable. En effet certains livres pour adultes sont utilisés par les enfants et vis versa. L'ouverture de deux pôles bibliothèque dans la commune serait difficile à gérer pour une seule médiatrice. De plus les parents qui emmèneraient leur enfant à la bibliothèque, seraient obligés d'aller à l'autre pour pouvoir emprunter des livres pour adultes.

Ainsi l'objectif est de déplacer entièrement la bibliothèque vers le silo afin de ne pas créer deux pôles trop éloignés. La bibliothèque actuelle pourrait être requalifiée de différentes manières : en logements sociaux afin de répondre à la demande croissante en logement, en crèche pour combler le manque sur la communauté de communes, en salle de musique pour reloger le club qui est à l'étroit. Ce sont des propositions qui devront faire l'objet d'une étude plus approfondie.

La bibliothèque, une fois déplacée dans le silo, occuperait 215 des 343m<sup>2</sup> de la médiathèque. Ce chiffre ne tient pas compte de l'espace lecture et conte. On y trouvera un accueil permettant d'enregistrer les retours et les sorties d'ouvrages, ainsi que des toilettes. L'agencement des étagères permettra de créer des espaces pour enfants et d'autres pour adultes. La luminosité de la salle sera assurée par de grande baises vitrées sur toute la façade nord du bâtiment. Sa superficie sera plus importante que l'actuelle bibliothèque, ce qui pourra permettre l'augmentation du nombre d'ouvrages.

2) L'espace lecture et conte :

Il existe déjà dans l'actuelle bibliothèque un espace pour la lecture et les contes mais il est trop petit, mal adapté. Pour cela dans la médiathèque sera réservé un espace de lecture. Il ne s'agira pas d'une salle close, indépendante du reste de la bibliothèque. Au contraire l'espace sera délimité par de petites cloisons d'une hauteur de un mètre cinquante maximum. Cela permettra de laisser entrer la lumière dans toute la bibliothèque et dégagera une sensation d'espace.

L'espace aura une superficie d'environ 40m<sup>2</sup>, afin de pouvoir accueillir des classes de 25 élèves.

3) La salle vidéo :

Cette salle n'existe pas dans la bibliothèque actuelle. Elle permettra aux élèves de l'école de visionner des documentaires en rapport avec leur programme scolaire. Elle pourra également servir aux personnes désirant visionner un documentaire historique ou autre. Pour cela il faudra que la médiathèque se procure une base de documents vidéo.

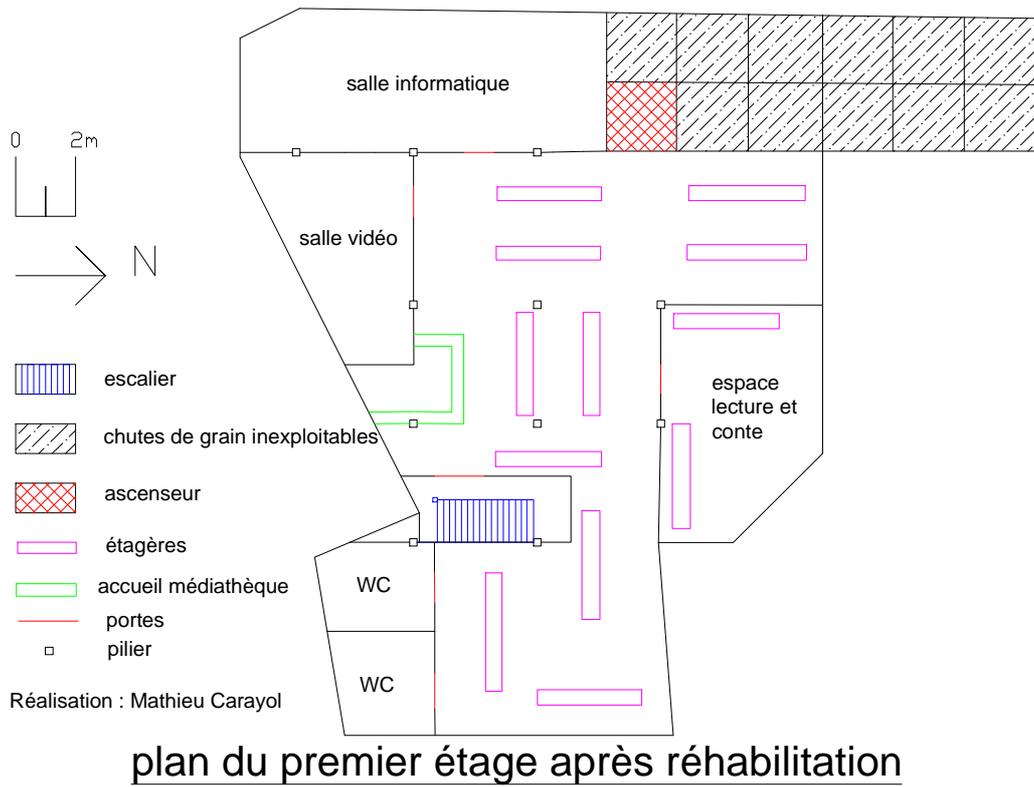
La salle aura une superficie de 29m<sup>2</sup> environ. Elle sera insonorisée pour ne pas déranger les lecteurs de la bibliothèque. L'équipement vidéo se composera d'un téléviseur assez large pour une meilleure visibilité de l'image, d'un équipement audio pour une retransmission de bonne qualité du son, d'un lecteur de DVD et d'un magnétoscope. Sur un mur pourra être installé un écran blanc avec enrouleur, associé à un vidéo projecteur afin de visionner des présentations informatiques.

4) La salle informatique :

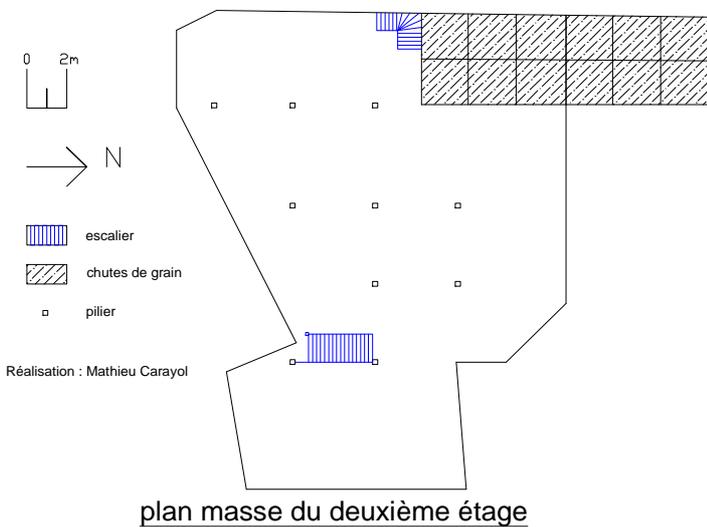
Dans la bibliothèque actuelle existe déjà un point internet mais celui-ci est peu développé, il ne s'agit que d'un seul ordinateur. L'objectif dans cette salle est de créer un pôle internet accessible à tous et suffisamment grand pour accueillir plusieurs personnes à la fois. Il donnera accès également à un logiciel de recherche, répertoriant tous les ouvrages de la médiathèque, qu'il s'agisse de vidéos ou de livres. L'accès à cette salle se fera aux heures d'ouverture de la médiathèque. Les jeunes de la commune pourront également venir y jouer en réseau comme dans les cyber cafés.

La superficie de la salle sera de 59m<sup>2</sup> environ. Elle devra accueillir une dizaine de postes informatiques, tous branchés en réseau. Cette salle pourra accueillir, si besoin est, le club informatique deux soirs par semaine, qui utilise pour l'instant la salle informatique de l'école élémentaire. Elle pourra également être équipée du même matériel de projection au mur que la salle vidéo.

Un complexe pluridisciplinaire dans le silo à grain de Saint Julien l'Ars, à l'est de Poitiers (86)



D) Le deuxième étage :



*Photo 12 : deuxième étage du silo*

Le deuxième étage du silo est actuellement désert. Il s'agit d'une grande surface plane de 343m<sup>2</sup> environ. Il accueillera une salle de musculation avec tous les équipements nécessaires : vestiaires, douches, appareils de musculation, accueil.

### 1) La salle de musculation :

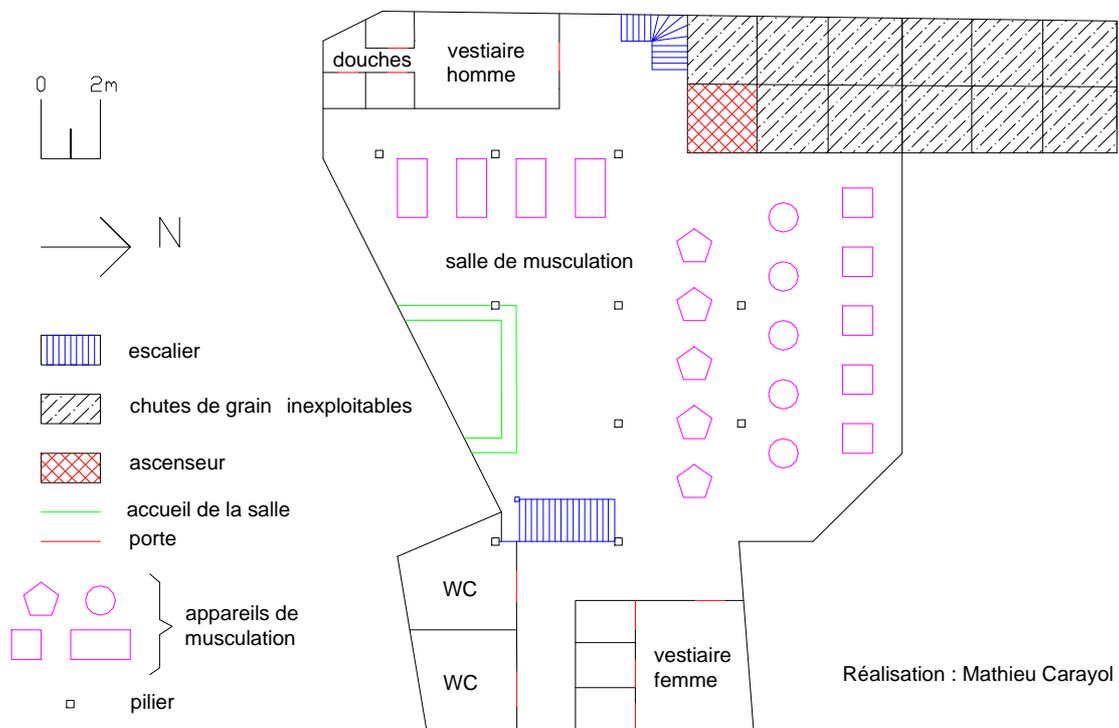
Cette salle aura une superficie de 260m<sup>2</sup> environ. Elle répondra aux besoins déterminés dans la première partie car aucune salle de ce type n'est présente sur le territoire de la communauté de communes ; or il s'agit d'une activité qui plaît de plus en plus, surtout à une population jeune et urbaine. Cette salle pourra être gérée par le FEPS si celui-ci met en place une session musculation parmi ses activités. On y trouvera divers appareils de musculation (tapis roulants, rameurs, escaliers, vélos, ...) dont le nombre sera à déterminer en fonction des besoins.

Il existe des appareils qui permettent aux usagers de suivre un programme musculaire adapté à leur condition physique ; programme qui évolue au fil du temps et des envies des usagers. Pour cela il faut un moniteur ayant un brevet d'Etat capable d'encadrer ces personnes et d'évaluer leur condition physique. Ce type d'appareils serait à envisager afin de fidéliser les usagers occasionnels. Entre quinze et vingt appareils peuvent être installés dans la salle.

L'accès à la celle-ci sera réservé en priorité aux membres de la session musculation du FEPS. Cependant les personnes extérieures à l'association pourront également y accéder sous réserve de place. Les membres bénéficieront également de tarifs avantageux. La luminosité de la pièce sera assurée, comme pour le premier étage par de grandes baies vitrées situées sur la façade nord du bâtiment.

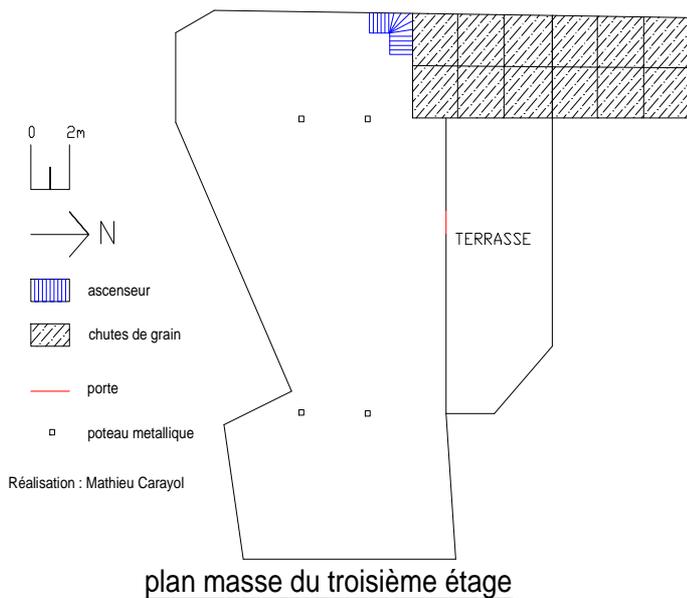
### 2) Les autres équipements :

L'installation d'une salle de musculation implique la mise en place d'équipements bien précis. Tout d'abord il y aura un accueil de 14m<sup>2</sup> environ afin de guider les personnes vers l'appareil qu'elles choisissent. On aura également deux vestiaires, de 24m<sup>2</sup> environ chacun, avec des douches individuelles. Enfin des toilettes seront installées au fond de la salle d'environ 9m<sup>2</sup> chacun.



plan masse du deuxième étage après réhabilitation

## E) Le troisième étage :



*Photo 13 : troisième étage du silo*

Le premier et le deuxième étage sont sensiblement identiques. Le troisième est très différent des deux autres : il possède une terrasse de 67m<sup>2</sup>, il n'y a pas de pilier en béton ; seuls quatre poteaux métalliques sont présents pour soutenir la structure en fer du toit. Cette configuration des lieux particulière m'a permis d'imaginer une salle de danse dans ce bâtiment.

### 1) La salle de danse :

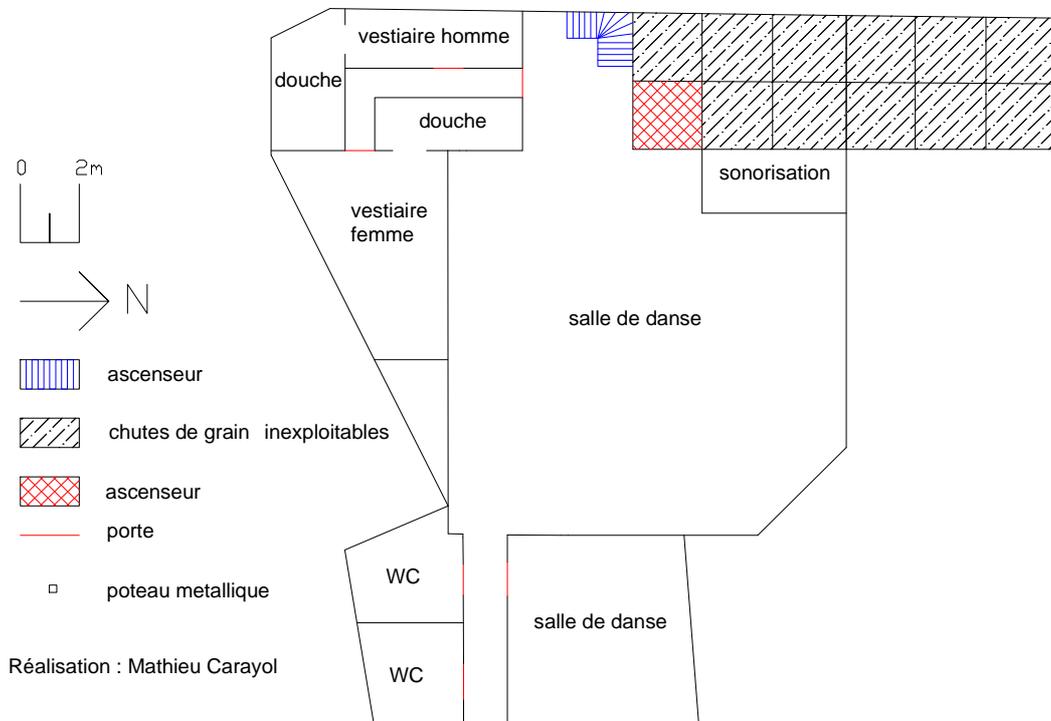
En effet pour pouvoir créer une salle de danse, il fallait une pièce sans pilier ; ce qui n'est pas le cas au premier et au deuxième étage. Certes le troisième en possède quatre, mais la charpente métallique sera remplacée par un toit plat en béton armé précontraint, ce qui permettra la suppression des poteaux métalliques. De plus afin d'avoir une salle de danse plus spacieuse, la terrasse sera recouverte entièrement. Ainsi on obtiendra une salle de 175m<sup>2</sup> environ, ce qui est correct. Cette salle sera équipée de matériels adaptés : un miroir de danse sur le mur sud de la salle, un parquet adapté, des barres de danse le long du mur et, une sonorisation.

Une salle de danse secondaire plus petite sera créée pour accueillir des danses nécessitant moins de place ou éventuellement du yoga ; session que la danse souhaite ouvrir. Cette salle aura une superficie de 39m<sup>2</sup>. Elle pourra également être équipée d'une barre de danse, d'une chaîne Hi-Fi.

### 2) Les autres équipements :

Comme pour la salle de musculation, la salle de danse nécessite l'installation de deux vestiaires. Celui réservé aux hommes fera 12m<sup>2</sup> et sera accompagné d'une douche collective de 10m<sup>2</sup>. Celui réservé aux femmes fera 17m<sup>2</sup> et sera également accompagné d'une douche collective de 10m<sup>2</sup>.

L'étage sera également équipé de toilettes d'une superficie totale de 25m<sup>2</sup> environ. Il faudra, comme pour les deux premiers étages, installer des baies vitrées sur l'ensemble de la façade nord afin d'avoir une bonne luminosité, élément indispensable d'une bonne salle de danse.



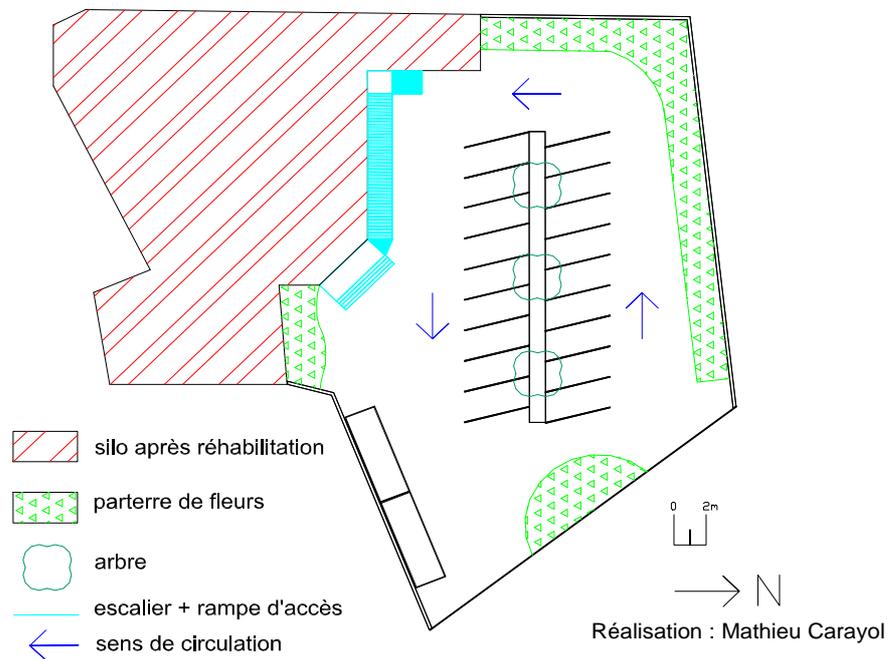
plan masse du troisième étage après réhabilitation

## F) L'extérieur :

L'extérieur est actuellement divisé en deux parties : le parking du magasin et la structure métallique dans laquelle se trouve le magasin. Le parking actuel est petit et endommagé. Pour remédier à cela la partie métallique serait démontée, ce qui libérerait de la place pour agrandir le parking. On aura ainsi vingt places de parking disponibles sur la parcelle, en plus de celles existantes dans la rue. Il faudra instaurer un sens de circulation pour les voitures dans le parking.

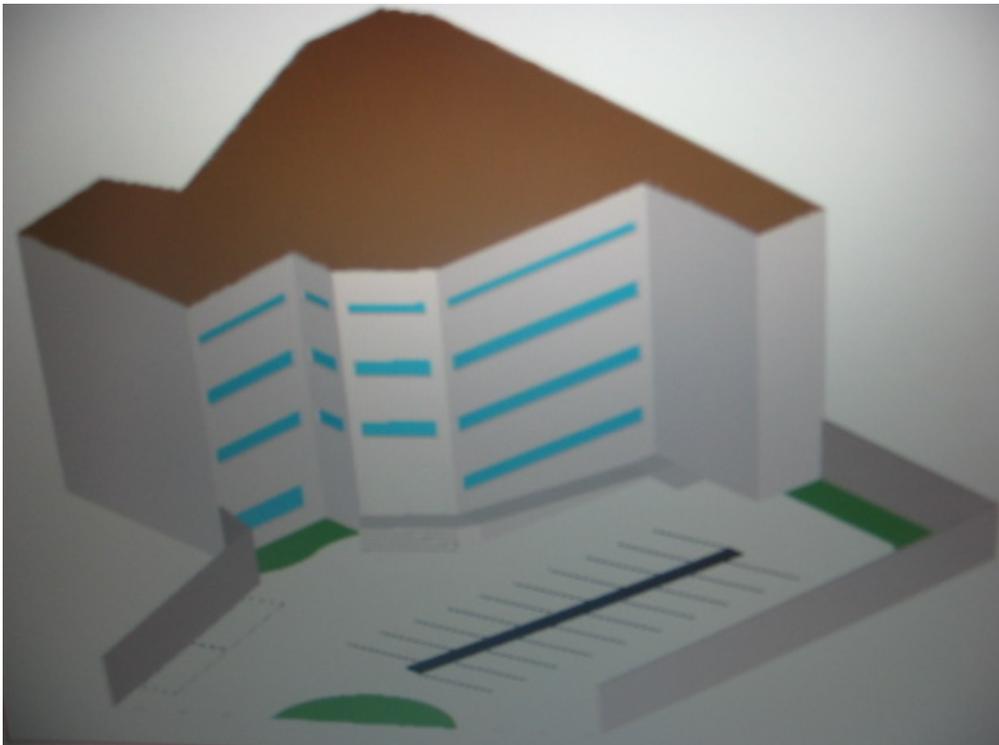
Un complexe pluridisciplinaire dans le silo à grain de Saint Julien l'Ars, à l'est de Poitiers (86)

Il conviendra également de penser à mettre de la verdure, pour rendre agréable l'environnement du silo. De ce fait des parterres de fleurs seront aménagés avec différents types d'espèces afin de créer une diversité. Des arbres pourront être plantés au niveau des places de parking, pour un bon apport d'ombre.



Plan masse de la parcelle après réhabilitation

Vue finale du projet :



Réalisation : Mathieu Carayol

## G) Financement :

### 1) Les acteurs du financement :

La question du financement est importante lors de la mise en place d'un projet. En effet de nombreux projets ne voient pas le jour du fait de financements insuffisants ou non pris en compte.

Il est donc nécessaire de penser aux moyens financiers sur lesquels le projet pourra s'appuyer. En ce qui concerne la réhabilitation du silo, les acteurs financiers sont multiples. Ainsi on pourra faire appel à :

- La commune de Saint Julien l'Ars qui devra faire acquisition de la parcelle et qui sera propriétaire du complexe réhabilité.
- La communauté de communes de Vienne et Moulière qui décidera de l'intérêt communautaire du projet. Pour cela il faut que l'équipement réalisé réponde aux besoins des populations dans la plupart des communes de la communauté.
- Le Conseil Général de la Vienne pourra également intervenir par le biais de subventions déterminées dans le PADC (Plan d'Aide au Développement des Communes); certaines sont en rapport avec le projet:
  - bibliothèques : - « construction ou aménagement »
    - « équipement mobilier des bibliothèques »
    - « constitution des collections de médiathèques intercommunales »
    - « informatisation des bibliothèques »
  - équipements socioculturels
  - installations sportives couvertes
- Le Conseil Régional de Poitou-Charentes peut également apporter son aide dans le cadre du contrat de plan Etat/Région qui subventionne les communes ou les groupements de communes notamment dans les projets sportifs ou socioculturels.
- L'Etat, par l'intermédiaire de la DDJS (Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports) pourra participer au projet en ce qui concerne les normes de construction des équipements sportifs.
- Le propriétaire du silo : Il ne faut pas oublier dans les acteurs du financement le propriétaire du bâtiment qui a son mot à dire concernant la réhabilitation. Il s'agit de la coopérative agricole Terrena Poitou. L'objectif de la coopérative est de vendre son bien immobilier à l'acquéreur le plus offrant, car il s'agit d'un organisme économique qui cherche à valoriser ses biens.  
Cependant il n'exclue pas une opération avec la commune, qui aurait de toute façon droit de préemption, en vue d'une future réhabilitation. Dans l'immédiat la vente de la parcelle n'est pas une priorité pour la coopérative étant donné que le magasin de jardinage n'a toujours pas quitté les lieux.

### 2) Coût du projet :

L'évaluation financière du projet est un point délicat à traiter à notre niveau. En effet celle-ci nécessite des connaissances dans des domaines très variés et parfois très éloignés du sujet.

Cependant il est important d'aborder la question afin d'avoir une idée globale du coût du projet. Ainsi il faudra prendre en compte :

Un complexe pluridisciplinaire dans le silo à grain de Saint Julien l'Ars, à l'est de Poitiers (86)

- Le prix de la parcelle : La mairie, dans l'optique d'une réhabilitation, voudrait faire l'acquisition de la parcelle au prix du terrain vierge pour elle le bâtiment ne vaut plus grand-chose. Cela dépendra des négociations avec le propriétaire. Le prix du mètre carré de terrain vierge à Saint Julien l'Ars tourne autour de 45€. Si le propriétaire est d'accord sur ce prix, l'acquisition de la parcelle se fera à 54 000€ environ (1200m<sup>2</sup>).
- Le coût de la réhabilitation : Ce coût peut varier du simple au double en fonction du type de réhabilitation. En règle générale cela correspond de soixante à quatre-vingts pourcents du prix de la construction. Celui-ci peut varier de 500€ à 1 000€ le mètre carré en fonction du type de construction. Si on se base sur 750€ le mètre carré de construction, et que l'on applique un pourcentage de soixante-dix, on obtient une réhabilitation à 525€ le mètre carré. Le silo est composé de quatre niveaux d'une superficie de 343m<sup>2</sup> et d'une cave de 270m<sup>2</sup>, soit un total de 1642m<sup>2</sup> de surface à réhabiliter. Le coût de la réhabilitation s'élèverait à 862 050€.
- Le prix du parking : Le prix de la réalisation du parking dépend du niveau d'équipement en VRD (Voirie Réseaux Divers). Il faut compter entre 300 et 400€ du mètre carré. La superficie du parking sera de 740m<sup>2</sup> soit un coût de 260 000€.
- Le matériel : Le prix du matériel est certes dérisoire à côté du coût de la réhabilitation, mais il faut en tenir compte dans le coût du projet.

<i>Niveau</i>	<i>équipement</i>	<i>quantité</i>	<i>coût</i>	<i>total</i>
Premier étage	- ordinateur	15	500€	7 500€
	- vidéo projecteur + écran	2	2 000€	4 000€
	- home cinéma + lecteur DVD	1	1 100€	1 100€
	- imprimante	2	100€	200€
Deuxième étage	- rameur	4	800€	3 200€
	- tapis de marche	4	850€	3 400€
	- vélo magnétique	4	170€	680€
	- escalier	4	350€	1 400€
	- banc	2	150€	300€
	- appareil à charge guidée	2	600€	1 200€
Troisième étage	- barre de danse (2m)	7	150€	1 050€
	- miroir	1	2 000€	2 000€
	- parquet (m <sup>2</sup> )	175	60€	10 500€
	- sonorisation	2	1 000€	2 000€
<b>TOTAL</b>				<b>38 530€</b>

L'ensemble du matériel nécessaire n'a pas été comptabilisé. En effet les bureaux, tables, chaises non pas été pris en compte, leur nombre n'étant pas déterminé. Seuls les équipements marquants et importants ont été pris en compte.

- En ce qui concerne les espaces verts, les services municipaux pourront en prendre la charge, cela réduira les frais.

Ainsi on arrive à une estimation globale du projet de 1 214 580€. Ce chiffre n'a qu'une valeur indicative. Il ne saurait décrire la réalité. Il permet juste d'avoir une idée sur le coût global du projet.

## **CONCLUSION :**

Les enjeux de ce projet sont multiples. Il s'agit de redonner une seconde vie à un bâtiment agricole qui n'est plus utilisé, dans sa plus grande partie, depuis les années quatre-vingts, et qui va définitivement être laissé à l'abandon à la fin de l'année 2006. Il faut donc imaginer une réutilisation du bâtiment en adéquation avec les besoins d'une population de plus en plus urbaine.

Or les friches industrielles sont un véritable problème pour les communes, peu de personnes s'y intéressent et bien souvent elles restent inoccupées pendant plusieurs dizaines d'années. De plus le manque de foncier pour les communes et l'interdiction de l'étalement urbain, amènent ces dernières à se tourner vers les friches industrielles lors d'opérations immobilières.

La question des friches industrielles est surtout valable dans les villes de plus de 10 000 habitants. Pourquoi s'intéresser alors à ce silo situé dans un village de 2 100 habitants ? Il existe plusieurs réponses à cela : la localisation du silo dans la commune, la situation de la commune par rapport à Poitiers, la place du village dans la communauté de communes. En effet le silo se situe en plein centre du village, à proximité de tous les lieux administratifs, culturels, éducatifs, ce qui lui confère une place stratégique. De plus Saint Julien l'Ars est un village qui attire, grâce à sa proximité avec Poitiers et par son importance au sein de la communauté de communes de Vienne et Moulière en tant que chef lieu de canton. Ainsi un tel bâtiment laissé à l'abandon doit pouvoir faire l'objet d'une requalification.

Pour se faire, il a fallu déterminer les besoins de la population et les manques des communes en équipements. Après l'idée de la création de logements, puis d'une maison des cultures, c'est finalement l'idée d'un centre pluridisciplinaire que j'ai retenu. Celui-ci accueillera différentes activités sur quatre niveaux. Au rez de chaussée se trouvera une maison des associations avec une cafétéria, au premier étage il y aura une médiathèque, au deuxième une salle de musculation et au troisième une salle de danse. Ces propositions me semblent répondre à des besoins réels du village et de la communauté de communes.

Cependant d'autres éléments peuvent être apportés à ce dossier pour étayer cette idée. D'autre part ces propositions ne prétendent pas être la solution « miracle » concernant la réhabilitation de ce bâtiment. Elles sont un point de départ pour la réflexion à ce sujet. Je pense qu'elles sont en cohérence avec les manques en équipements sur le territoire.

De ce fait, ce dossier m'aura fait découvrir les questions concernant la vie associative d'un village, la réhabilitation d'un bâtiment sans grand intérêt au premier regard, les différents acteurs d'un tel projet. Il aura également ouvert la réflexion concernant le devenir du silo, et peut-être servira-t-il de support par la suite pour la commune.

De nos jours de nombreux petits silos à grain deviennent hors d'usage à cause de l'agriculture intensive liée à la mécanisation des exploitations. Les productions sont rassemblées dans de plus grands bâtiments capables de contenir les récoltes de territoires de plus en plus vastes. La plus part de ces petits silos se trouvent isolés du monde urbain et présentent donc peu d'intérêt, mais certains sont à proximité des villes et leur devenir va donc être de plus en plus problématique. Il est donc important de se pencher sur la question afin de trouver des solutions et ainsi éviter de laisser à l'abandon des bâtiments pendant des dizaines d'années.

## **BIBLIOGRAPHIE :**

### Rapport d'études :

- **BOITHIAS LAURENT.** *La réhabilitation de l'usine Lavandier en centre de valorisation de l'activité passée et contemporaine de la Tresse.* Rapport de licence d'I.U.P. Ecole polytechnique de Tours, département aménagement : 2005.
- **COMMUNE DE SAINT JULIEN L'ARS.** *Plan Local d'Urbanisme.*
- **CONSEIL GENERAL DE LA VIENNE.** *Programme d'Aide au Développement des Communes, demande de subventions au conseil général.* Février 2005, 93p, p.65, p.68-70, p.73.
- **GRELAUD GLADYS.** *Réutilisation du bâtiment de l'usine Barbier Dauphin à Meyrargues (13).* Rapport de Magistère 1. Ecole polytechnique de Tours, CESA : 2004.
- **SANT-HANNA, Harrissou.** *Un complexe de pratiques culturelles urbaines sur la friche commerciale du Rallye à Chambray-les-Tours (37).* Rapport de Magistère 1. Ecole polytechnique de Tours, département aménagement : 2005.

### Revue :

- **COMMUNAUTE DE COMMUNES VIENNE ET MOULIERE.** *Le Pays Vienne et Moulière, 2004-2015 : des projets pour demain.* 2004.
- **COMMUNAUTE DE COMMUNES VIENNE ET MOULIERE.** *Vienne et Moulière magazine,* mars 2006.

### Ouvrages :

- **IMPRIMERIE EMILE PASQUIER.** *Boulangerie coopérative de Saint Julien l'Ars (Vienne), STATUTS.* 1908.

## **WEBOGRAPHIE :**

- **Conseil Général de la Vienne**  
[www.cg86.fr](http://www.cg86.fr)
- **Conseil Régional de Poitou-Charentes.**  
[www.cr-poitou-charentes.fr](http://www.cr-poitou-charentes.fr)
- **Elancia, réseau de salles de remise en forme.**  
[www.elancia.fr](http://www.elancia.fr)
- **Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques**  
[www.insee.fr](http://www.insee.fr)
- **Moving, réseau européen de salles de remise en forme.**  
[www.moving.fr](http://www.moving.fr)
- **Site de Saint Julien l'Ars.**  
[www.saintjulienlars.fr](http://www.saintjulienlars.fr)
- **Site de Vienne et Moulière.**  
[www.vienne-mouliere.fr](http://www.vienne-mouliere.fr)
- **Vente d'appareils de fitness et de musculation.**  
[www.fitnessboutique.com](http://www.fitnessboutique.com)
- **Vente de matériel informatique.**  
[www.materiel.net](http://www.materiel.net)

## **LISTE DES SIGLES :**

**ABF** : Architecte des Bâtiments de France

**DDJS** : Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports

**FEPS** : Foyer d'Education Populaire et Sportive

**FOL** : Fédération des Œuvres Laïques

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

**PADC** : Programme d'Aide au Développement des Communes

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**VRD** : Voirie Réseaux Divers

## **LISTE DES PHOTOS :**

- Photo 1 : façade nord du silo
- Photo 2 : lotissement à Bonnes
- Photo 3 : maison neuve à Saint Julien l'Ars
- Photo 4 : tapis de marche
- Photo 5 : bibliothèque de Saint Julien l'Ars
- Photo 6 : bureau de l'espaç'ados
- Photo 7 : bureau du FEPS
- Photo 8 : miroir pour la danse dans la salle polyvalente
- Photo 9 : cave du silo
- Photo 10 : rez de chaussée du silo
- Photo 11 : premier étage du silo
- Photo 12 : deuxième étage du silo
- Photo 13 : troisième étage du silo

## **TABLE DES MATIERES**

<b>REMERCIEMENTS.....</b>	<b>2</b>
<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
<b>I. DIAGNOSTIC.....</b>	<b>5</b>
<b>A) Localisation.....</b>	<b>5</b>
1) la commune de Saint Julien l'Ars.....	5
2) le site du projet.....	6
<b>B) Historique.....</b>	<b>7</b>
<b>C) Evolution de la population.....</b>	<b>8</b>
1) un territoire attrayant.....	8
2) une attractivité qui se ressent dans les données.....	10
3) vers une population plus urbaine.....	11
<b>D) Etat des lieux des équipements socioculturels et sportifs sur la         commune.....</b>	<b>11</b>
1) la musculation.....	11
2) la bibliothèque.....	13
3) les bureaux d'associations.....	14
4) la danse.....	15
<b>Conclusion de la première partie.....</b>	<b>15</b>
<b>II. LA COMMUNAUTE DE COMMUNE : UN ETABLISSEMENT A PRENDRE EN COMPTE.....</b>	<b>16</b>
<b>A) Les hypothèses envisagées et non retenues.....</b>	<b>16</b>
<b>B) Saint Julien l'Ars : commune à vocation sportive au sein de la         communauté de communes.....</b>	<b>17</b>
1) construction d'un nouveau gymnase avec un nouveau dojo.....	17
2) couverture de deux cours de tennis.....	18
<b>C) Orientations de la charte de territoire 2004-2015.....</b>	<b>18</b>
Orientation 1.....	18
Orientation 2.....	18
Orientation 3.....	19
Orientation 4.....	19
<b>Conclusion de la deuxième partie.....</b>	<b>20</b>
<b>III. PROPOSITIONS.....</b>	<b>21</b>
<b>A) La cave.....</b>	<b>22</b>
<b>B) Le rez de chaussée.....</b>	<b>23</b>
1) la maison des associations.....	23
2) la cafétéria.....	24
3) l'accueil.....	24
<b>C) Le premier étage.....</b>	<b>25</b>
1) la bibliothèque.....	25

2) l'espace lecture et conte.....	26
3) la salle vidéo.....	
4) la salle informatique.....	26
<b>D) Le deuxième étage.....</b>	<b>27</b>
1) la salle de musculation.....	28
2) les autres équipements.....	28
<b>E) Le troisième étage.....</b>	<b>29</b>
1) la salle de danse.....	29
2) les autres équipements.....	29
<b>F) L'extérieur.....</b>	<b>30</b>
Vue finale du projet.....	31
<b>G) Financement.....</b>	<b>32</b>
1) les acteurs du financement.....	32
2) coût du projet.....	32
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>34</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>35</b>
<b>WEBOGRAPHIE.....</b>	<b>36</b>
<b>LISTE DES SIGLES.....</b>	<b>37</b>
<b>LISTE DES PHOTOS.....</b>	<b>38</b>
<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>39</b>

## **REHABILITATION DU SILO A GRAIN DE SAINT JULIEN L'ARS, A L'EST DE POITIERS (86).**

### **RESUME :**

Le projet individuel dont il est question dans ce dossier se déroule dans la commune de Saint Julien l'Ars, située à quinze kilomètres à l'est de Poitiers. Le site est un bâtiment agricole, silo à grain de l'entre deux guerres, dont l'activité a cessé au début des années quatre-vingts. Actuellement occupé par un magasin de jardinage, il est amené à être abandonné lors de la future délocalisation du magasin en périphérie de la commune. Se pose alors la question du devenir d'un tel bâtiment. Une réhabilitation est à envisager.

Ainsi après analyse des besoins de la population et des manques sur la commune en terme d'équipement, l'idée d'un complexe pluridisciplinaire a été avancée. Il s'agit également de proposer une réhabilitation qui soit en adéquation avec les orientations de la communauté de communes de Vienne et Moulière. Il en découle cinq aménagements différents, un pour chaque niveau du silo :

- Cave : salles de stockage et d'archives
- Rez de chaussée : maison des associations et cafétéria
- Premier étage : médiathèque
- Deuxième étage : salle de musculation
- Troisième étage : salle de danse

La question des friches industrielles est un vrai problème pour les communes, qui ne savent pas quoi en faire, faute de temps ou d'argent à y consacrer. Il est donc important de s'y intéresser afin de ne pas laisser à l'abandon des bâtiments aux potentialités parfois mal connues. En ce qui concerne notre silo, sa structure bien conservée en béton armé mérite de faire l'objet d'une étude de réhabilitation. De plus sa proximité avec les édifices principaux de la commune, en fait une place stratégique qui doit être exploitée.

Ce complexe pluridisciplinaire sera essentiellement à vocation associative, ce qui aura pour effet de redynamiser la vie associative de la commune, élément essentiel pour le bon fonctionnement d'un village.

### **MOTS CLES :**

Réhabilitation / Silo / Saint Julien l'Ars / Poitiers / Vienne et Moulière / Salle de musculation / Salle de danse / Médiathèque / Maison des associations / Friche industrielle /