



POLYTECH[®]
TOURS

Département
Aménagement et Environnement



UNIVERSITÉ
FRANÇOIS - RABELAIS
— **TOURS** —

Projet individuel

Redynamisation du centre-bourg de Pouancé (49420) :
pérenniser les commerces de proximité

SERRA Pacôme

DAE 3

Année 2016/2017

Avertissement

Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.

Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.

Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciement

Je tiens tout d'abord à remercier mon tuteur, Monsieur ROTGE Vincent, qui m'a conseillé durant tout ce projet.

Je souhaiterais ensuite remercier Madame CHAPEAU Annie membre du conseil municipal qui m'a fourni tous les documents essentiels à l'avancement de mon projet.

Je remercie également les commerçants et les producteurs de Pouancé pour le temps qu'ils m'ont accordé.

J'aimerais aussi remercier Mademoiselle CASTELLIER Lise, pour les informations qu'elle m'a fournies sur la commune de Pouancé et sur les problèmes dont elle m'a fait part.

J'aimerais finalement remercier Madame GEORGET Marie-Thérèse adjointe en charge de l'urbanisme, de l'habitat, du cadre de vie et des espaces publics pour le temps qu'elle m'a consacré.

Sommaire

Introduction.....	5
1. Etat des lieux	6
1.1 Présentation de la ville	6
1.2 Population	7
1.3 Entreprises.....	8
1.4 Commerce	8
1.5 Éducation.....	11
1.6 Patrimoine	11
1.7 Tourisme.....	12
1.8 Équipement	13
1.9 Participation citoyenne	14
2. Diagnostic ciblé.....	15
2.1 Place de la République	15
2.2 La rue	18
3. Aménagement	20
3.1 Un marché sous halle	20
3.2 Ouverture de la place	23
3.3 Restauration des remparts et esthétique du centre-bourg	24
Conclusion	28
Annexes	29
Fiche de lecture n°1 :.....	29
Fiche de lecture n°2.....	30
Bibliographie.....	31

Introduction

Le commerce subit une mutation constante depuis le début des années 1970. Aujourd'hui, les habitants délaissent les commerces de centre-ville au profit des grandes surfaces en périphérie. Cependant, cet abandon a un impact sur la fréquentation du centre qui devient une zone déserte.

Le quartier étudié est le centre-ville de la commune de Pouancé (Maine-et-Loire). Celle-ci voit depuis maintenant 20 ans ses commerces de centre-ville fermer les uns après les autres.

De quelle manière la ville souhaite résoudre ce problème de commerce ? Quelle est l'importance du commerce à Pouancé ? Quelles solutions peuvent être mises en place afin d'améliorer l'état de celui-ci, mais également celui de la vie des pouancéens ?

Tout d'abord, nous présenterons la commune de Pouancé, puis nous identifierons les atouts de la commune, ainsi que les enjeux de celle-ci à l'aide d'un diagnostic ciblé. Enfin, nous verrons à partir des propositions apportées, les différentes solutions pour pérenniser le commerce à Pouancé.

1. Etat des lieux

1.1 Présentation de la ville

Pouancé est une commune déléguée de la commune d'Ombre d'Anjou. Celle-ci se situe dans le Nord-Ouest du département du Maine-et-Loire.

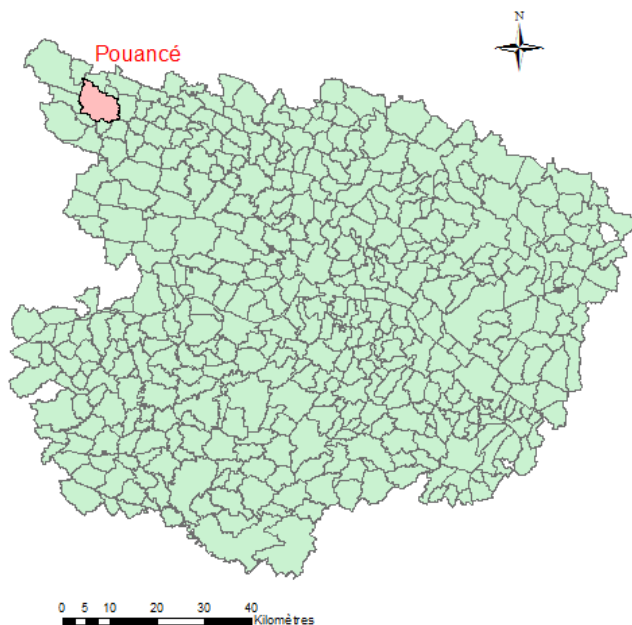


Figure 1 : Localisation de Pouancé dans le département du Maine-et-Loire (49)

Source : SERRA Pacôme

Ombree d'Anjou est une commune nouvelle de 9116 habitants (INSEE) créée fin 2016. Celle-ci est issue de la fusion de La Chapelle-Hulin, Chazé-Henry, Combrée, Grugé-l'Hôpital, Noëllet, La Prévière, Saint-Michel-et-Chanveaux, Le Tremblay et Vergonnes.

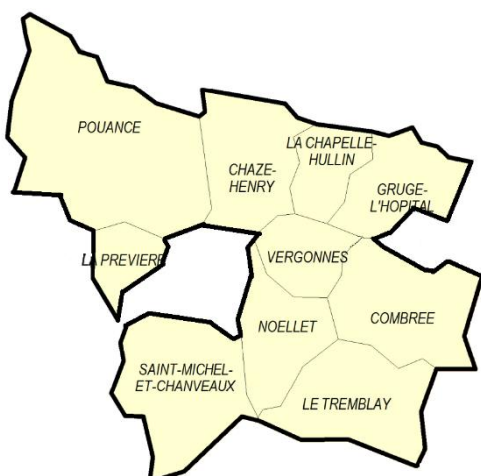


Figure 2 : Ombree d'Anjou

Source : Commune de Pouancé

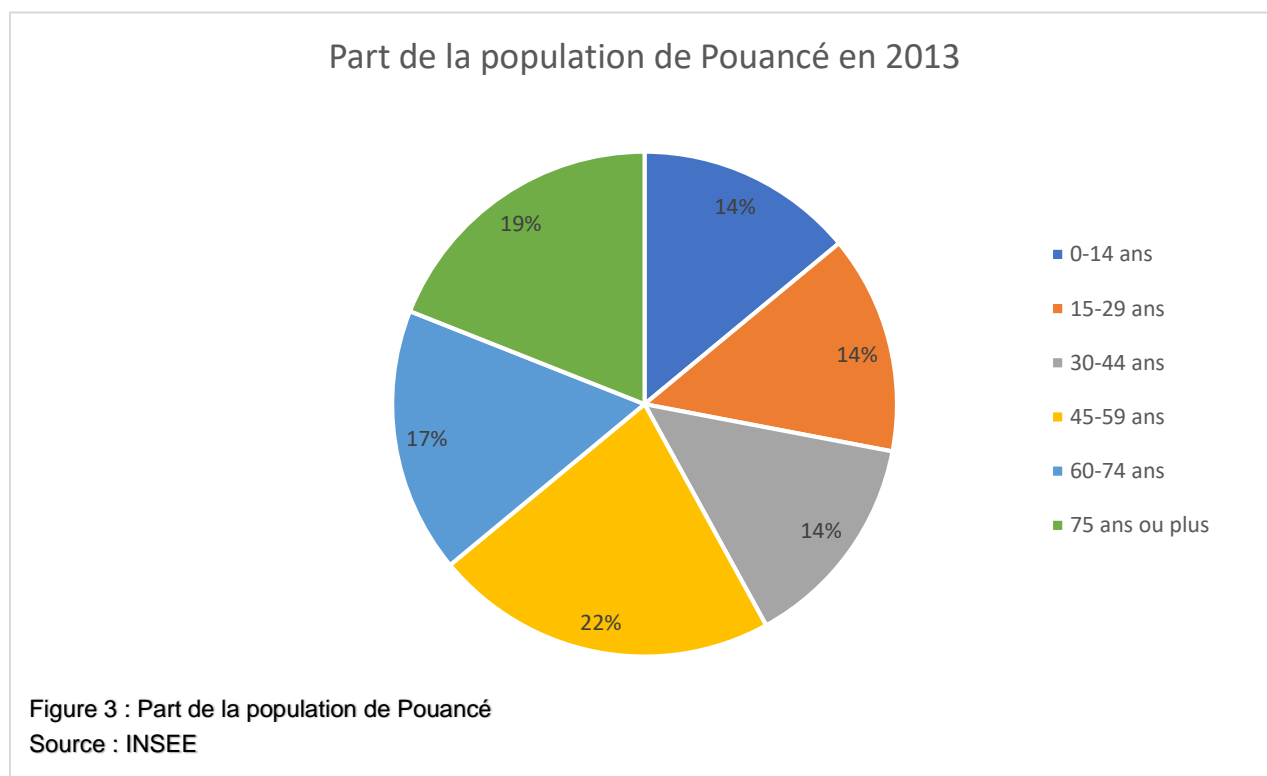
Les pôles d'activités d'Ombree d'Anjou sont ses deux communes déléguées les plus importantes : Pouancé et Combrée. Cependant, Ombree d'Anjou étant une commune rurale, elle tire parti des villes plus attractives alentours, c'est à dire de Châteaubriant et de la commune déléguée de Segré (rattaché à la commune Segré-en-Anjou Bleu) se situant respectivement à 16 et 26 km de Pouancé. La commune s'inscrit ainsi dans la communauté de commune de l'Anjou Bleu fondée par la fusion des communauté de commune de Pouancé-Combrée, de Candé et de Segré fin 2016. Une grande partie de ce territoire a ainsi subit des changements administratifs récents.

Focalisons-nous sur la commune de Pouancé. Celle-ci trouve ses origines au début du second millénaire. En effet, de par sa position stratégique proche de la Bretagne, et pour des raisons défensives, une place forte fut construite à Pouancé. Ainsi, Pouancé était le premier obstacle à franchir par les bretons. Au cours de son histoire, le château de Pouancé fut ainsi un lieu important de guerre entre la France et la Bretagne. Une fois le royaume de France unifié, c'est au XIX^{ème} siècle que Pouancé connaît sa plus forte croissance. À l'époque, la ville est réputée pour ses forges et sa production de fonte. C'est à ce moment que Pouancé connaît sa plus forte démographie avec 3500 habitants. La commune voit ensuite une importante baisse de son activité et de sa population durant le début du XX^{ème} siècle. Finalement, c'est durant l'après-guerre avec l'industrialisation que la commune rencontre une seconde croissance démographique et économique. Un grand nombre des entreprises créées à ce moment ont fermé durant les années 1970 et ainsi détruit un grand nombre d'emplois. Ces habitants ont alors quitté la ville et laissé un grand nombre de logements vacants.

Aujourd'hui, la commune de Pouancé voit un abandon du bourg par sa population.

1.2 Population

Pouancé est la commune déléguée la plus importante d'Ombree d'Anjou en ce qui concerne la population avec 3120 habitants (INSEE 2013). Celle-ci a une population vieillissante dont une part majoritaire de personnes âgées avec 36 % de plus de 60 ans, contre seulement 28 % de moins de 30 ans. Alors que les moyennes nationales des plus 60 ans et moins de 30 ans représentent respectivement 27% et 37 % de la population française.



De plus, depuis les années 1999 la population de la ville diminue. On note une diminution de la population de 0,6% depuis 1990. En dépit de cela, si l'on observe la population de la communauté de commune, celle-ci a augmenté de 2,5 % entre 1999 et 2014 .

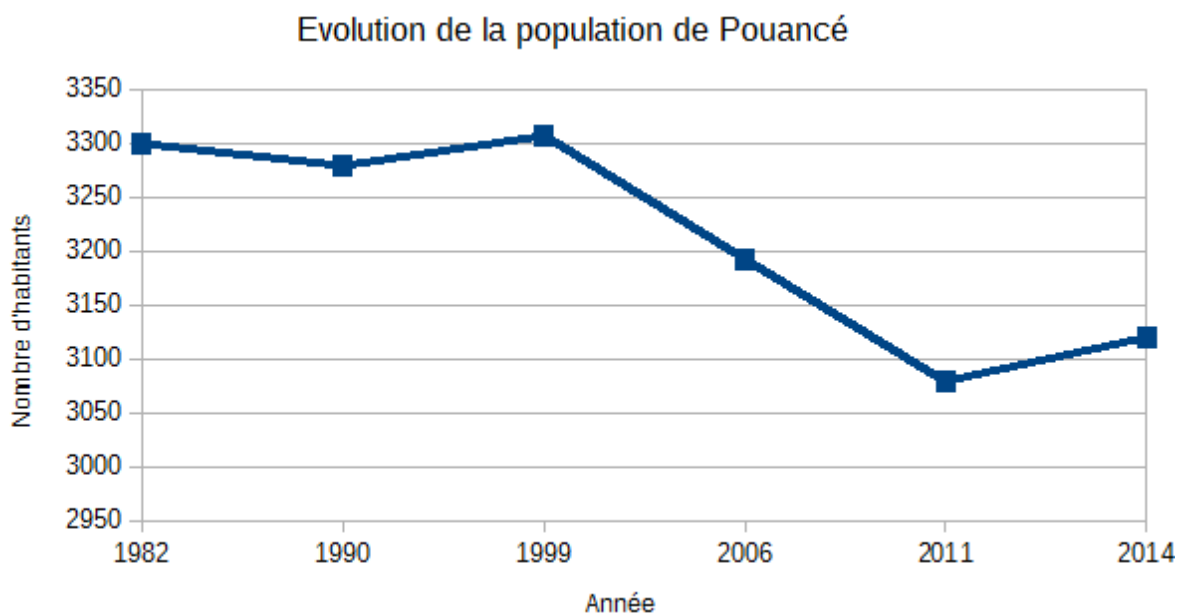


Figure 4 : Evolution de la population de Pouancé
Source : Cassini, INSEE

De plus, si l'on regarde les tranches d'âge des communes avoisinantes, la tendance est différente. En effet, la population est bien plus jeune avec 38 % de moins de 30 ans pour Combrée. Même si l'on pourrait croire que la commune de Pouancé n'est pas dynamique, la commune s'intégrant dans un territoire attrayant, profite de celui-ci. Dans cette partie, nous avons vu que la population de Pouancé diminue depuis les années 2000. Nous chercherons donc à savoir pourquoi, et si cela a eu des impacts sur le dynamisme de la ville.

1.3 Entreprises

Afin d'attirer de nouveaux habitants dans une commune, il faut compter sur un certain nombre de facteurs. L'un des plus importants est l'entreprise. En effet, les entreprises employant la population, celles-ci auront tendance à s'installer dans la commune même, ou dans les communes limitrophes. Pouancé est la commune d'Ombree d'Anjou étant le plus gros pôle d'emploi avec ses 130 entreprises (données INSEE). On peut donc supposer que celle-ci attire un grand nombre d'actif. Cependant, la proximité avec les communes de Segré et de Châteaubriant (situé à moins de 20 min de voiture) est un problème. Ses villes étant plus importantes, elles sont des forts pôles d'emploi et attirent ainsi la population des villes alentours. Cette polarisation implique ainsi un phénomène de ville-dortoir pour Pouancé. Evidemment, ce phénomène est à nuancer du fait de la taille moyenne Segré et Châteaubriant.

1.4 Commerce

Le commerce est un élément important pour le dynamisme d'une ville. En effet, les boutiques attirent la population dans les villes afin d'y faire leurs achats. À Pouancé le commerce est réparti en deux zones, avec les magasins en centre-bourg et une zone commerciale en périphérie.

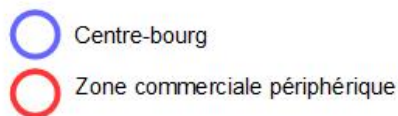


Figure 4 : Situation des commerces dans Pouancé
Source : Géoportail

Dans la zone commerciale en périphérie on trouve un Super U, un magasin de bric-à-brac et deux stations-service. Alors qu'en centre-ville, on note la présence de deux restaurants, d'un bar, de six coiffeurs, d'un fleuriste, de deux boulangeries, de deux charcutiers-traiteurs, d'une épicerie et de trois magasins de vêtements, chaussures et lingerie. En ville, on trouve également différents services, tels que des banques, une poste, une pharmacie.

Malgré ces commerces qui devraient être signe de vitalité de la ville, le centre-ville n'est pas dynamique. En effet, au cours des dernières années un nombre important de commerces a fermé. Je me suis alors posé l'hypothèse : si des commerces ferment, cela fait plus de clientèle pour les autres, et donc ceux-ci se portent mieux. Pour vérifier cette hypothèse je suis alors allé voir les commerçants de la ville, pour avoir des informations sur leur commerce. La réponse qui a été unanime est que depuis la fermeture de la supérette du centre (le « Dia »), tous les magasins ont perdu de la clientèle. De plus, à cause du Super U qui fait de la concurrence aux commerçants spécialisés dans l'alimentaire, ces commerces voient leur clientèle diminuer. C'est pourquoi depuis l'ouverture le dimanche matin du Super U, les boulangeries ont choisi de ne plus ouvrir le dimanche, ce qui a eu un réel impact sur la fréquentation de la ville ce jour-ci. Le magasin est composé d'un supermarché et d'une station-service. Celui-ci est situé en périphérie de la ville. Avec ses 50 salariés, c'est un des principaux employeurs de la commune. De plus, c'est le seul supermarché de la ville, ce qui en fait son magasin le plus grand de par sa superficie, son effectif et son chiffre d'affaire. Ainsi, on y trouve un choix et une diversité de produits plus importants que dans les autres commerces de la ville, et cela à un coût moins élevé. En effet, l'objectif de la commune quand elle a autorisé Super U à s'installer en 1991 était de permettre à la population de pouvoir faire des économies

sur ses achats tout en lui faisant gagner du temps. Aujourd'hui, Super U fait une concurrence trop importante pour les commerces du centre-ville. C'est pourquoi, depuis plusieurs années, alors que le chiffre d'affaire de ce magasin augmente, celui des commerces du centre-ville diminue. Cela a entraîné la fermeture de certains magasins. En exemple, le dimanche était le jour où l'épicerie du centre faisait 40 % de son chiffre d'affaire elle n'en fait actuellement plus que 20 %. Comme nous pouvons l'observer en se promenant dans le centre-ville le dimanche matin, il y a peu de fréquentation.

Derrière toutes ces causes et conséquences, le mécanisme régissant la fréquentation de Pouancé est le même que dans toutes les villes, c'est un commerce d'agglomération. Ce terme signifie que les commerces sont tous liés les uns aux autres. Les personnes allant en ville pour un magasin en particulier, vont en profiter pour se balader et aller acheter ou consommer dans les autres commerces. Par exemple, si l'on va chez le coiffeur, en passant devant l'épicerie, on peut aller acheter une bouteille de lait. Cependant, la fermeture de la supérette a rompu cette mécanique, ce qui a enfermé le centre-ville dans une sorte de cercle vicieux, où plus les commerces ferment, plus ceux restant vont mal et donc auront davantage tendance à fermer également.

Afin d'avoir toutes les informations pour résoudre ce problème de commerce, j'ai cherché à connaître le type de clientèle qui fréquentait les magasins. Pour cela, je suis retourné voir les commerçants. Pour la plupart des commerces, la majorité de la clientèle vient de la commune et des communes limitrophes jusqu'à un rayon de 20km autour de Pouancé. Pour la boutique faisant du haut de gamme leur clientèle se situe dans un rayon plus grand, allant jusqu'à Rennes ou Angers.

En plus de ces commerces, se tient tous les jeudis et le premier samedi du mois des marchés où des marchands, agriculteurs, et producteurs locaux vendent leurs produits dans la rue. Cependant, même si ce marché a un réel potentiel en terme de dynamique, il rencontre un certain nombre de problèmes. Premièrement, la météo, celle-ci est l'élément principal de la réussite ou non d'un marché. En effet, s'il pleut, le mauvais temps n'incitera pas la population à sortir et le marché sera désert, alors que sous le soleil se sera sûrement l'inverse. De plus, le marché a lieu sur la rue principale. Or, les transports alternatifs à la voiture n'étant pas très développés à Pouancé, les habitants sont alors obligés de se garer sur la place de la République. Cependant, celle-ci ne possède qu'une seule entrée au niveau de la rue Foch. Cela entraîne donc une surcharge au niveau de celle-ci, ce qui pose des problèmes de circulation et de visibilité pour les commerçants de la rue.

Une fois par an, se déroule des ventes « hors vitrine », où les commerçants du centre-ville peuvent devant leur magasin ou ailleurs dans la ville, vendre leurs produits. Ils proposent également des ateliers en thème avec leur activité. Durant cette journée, l'affluence est assez importante et cela permet ainsi aux commerçants de vendre et donc d'augmenter leur chiffre d'affaire. Cette journée est un réel plus pour la commune de Pouancé. En effet, avec la présence des commerçants et des clients non pas dans l'enseigne, mais dans la rue, on retrouve alors une ville vivante avec des habitants qui se déplacent, se baladent, et discutent dans la rue. Ce qui fait opposition avec le reste du temps, où la ville est assez peu fréquentée.

Comme nous venons de le voir, la commune de Pouancé a un problème au niveau de ses commerces, ce qui limite son dynamisme. Maintenant que la cause a été déterminée, nous cherchons à connaître les atouts et les faiblesses de la ville.

1.5 Éducation

Dans une commune, la présence d'établissement scolaire est un élément important pour son attractivité. Les parents étant à la recherche de communes ayant des écoles, la présence de ces établissements sera un facteur d'installation des familles.

La commune de Pouancé possède deux écoles maternelles, deux écoles primaires, deux collèges et une Maison Familiale Rurale (MFR) hippique. Elle a donc un nombre important d'établissements scolaires malgré sa faible population. La présence de ceux-ci permet à la ville d'attirer de nombreux élèves (plus de 900 élèves). La population de la ville bien qu'en baisse, n'affecte pas les écoles car les élèves les fréquentant ne se situent pas tous sur la commune. Un grand nombre d'entre eux (surtout pour le collège et la MFR) habitent dans les communes limitrophes. Or, en raison de l'absence d'établissement dans bon nombre de ces villes, ces élèves vont ainsi se scolariser à Pouancé.

1.6 Patrimoine

Pouancé est une ancienne ville médiévale, en effet, on y trouve des éléments témoignant de l'époque du début du XI^{ème} siècle. Le bâti patrimonial le plus important est le château médiéval. Ce château construit au XII^{ème} siècle est le deuxième château du Maine-et-Loire en termes d'importance (derrière celui d'Angers) et fut le premier rempart face au duché de Bretagne au XV^{ème} siècle. Proche du château, il y a également la présence de la Porte angevine qui est la dernière porte médiévale de la ville encore debout. Enfin, de l'autre côté de l'étang de Pouancé, face au château, se situe l'ancien pigeonier de la ville et le grenier à sel. Ces quatre monuments sont inscrits à l'inventaire général du patrimoine culturel, et le château y est même classé.



Figure 5 : Château de Pouancé

Source : SERRA Pacôme

Ces éléments sont à l'origine de la mise en partie du centre-ville de Pouancé en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

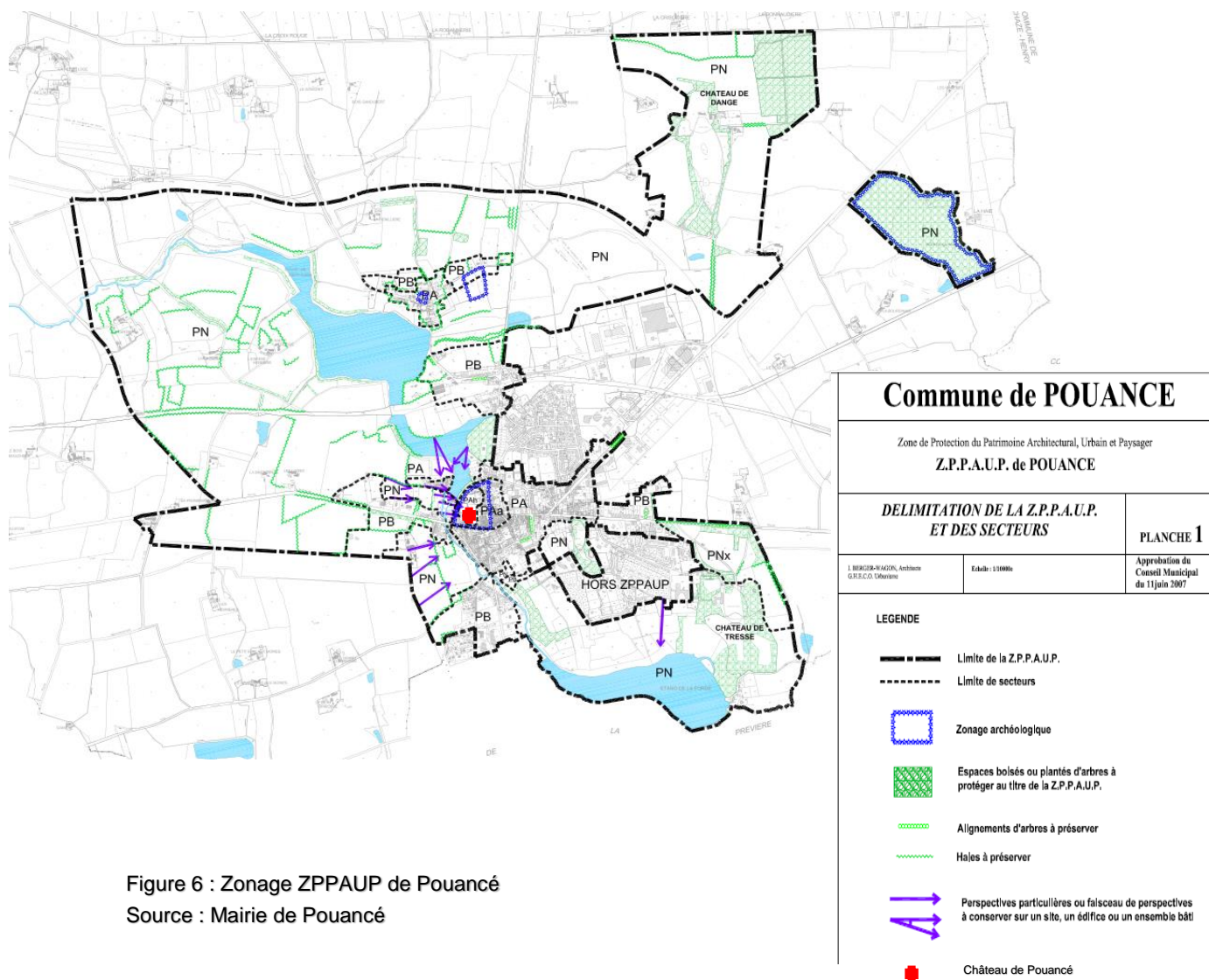


Figure 6 : Zonage ZPPAUP de Pouancé
Source : Mairie de Pouancé

De plus, sur le territoire de la commune se trouve d'autres bâtis tels que le Grand Moulin et les châteaux de Tressé, Dangé et de Vengeau. Malheureusement, ce patrimoine n'est pas exploité. Le château n'est visitable que trois jours par semaine durant l'été, et les autres monuments inscrits au Patrimoine ne sont pas mis en valeur.

1.7 Tourisme

Le tourisme à Pouancé est marqué par un fort impact saisonnier, avec une saison estivale touristique et le reste de l'année sans réel attrait. En effet, lors de la période estivale, des activités se développent dans la ville, telles que la base nautique à l'étang de Saint-Aubin. Celui-ci permet à la population de pouvoir se divertir avec une structure gonflable, des locations de pédalos, kayaks et paddles et de se baigner dans le plan d'eau. En outre, à côté de cet étang se trouve un camping qui voit son activité augmenter lors de cette saison.



Figure 7 : Etang de Saint-Aubin
Source : SERRA Pacôme

À tous ces loisirs plus récréatifs s'ajoute le patrimoine culturel de Pouancé. Notamment le château médiéval qui ouvre ses visites à partir du mois de mai. Il joue un rôle important du point de vue touristique. Enfin, le tourisme à Pouancé est également marqué par la présence de nombreux chemins de randonnée dont le fameux pèlerinage de Saint-Jacques de Compostelle qui traverse la ville.

Malgré cela, en période hivernale la ville n'a pas de vrai intérêt touristique. Mis à part le patrimoine local qui pourrait être le seul point qui attire des touristes l'hiver, cependant celui-ci étant trop faiblement mis en valeur et le peu de bâti ayant un intérêt, la commune ne peut pas compter sur son patrimoine ou sur tout autre chose pour attirer des touristes l'hiver.

1.8 Équipement

Afin de répondre aux besoins de la commune, Pouancé met en place des services et équipements. Ceux-ci sont à l'image de la population avec le centre hospitalier Châteaubriant-Nozay-Pouancé situé en centre-ville. Ce centre hospitalier s'oriente vers le soins des personnes âgées du fait de l'unique présence de la gériatrie comme spécialité. D'un point de vu plus culturel, la commune est dotée d'un théâtre avec environ deux représentations par mois. De plus, ce petit théâtre est utilisé pour des projections de films trois à quatre fois par mois assurées par l'association Familles Rurales. Cependant, celles-ci sont peu fréquentées avec entre dix et quinze usagers par séance. On note également la présence d'une salle de représentation où se produisent des représentations musicales et danses. La commune possède une bibliothèque ainsi qu'une salle d'exposition où sont exposées des œuvres faites par les élèves de la ville, par les associations ou par des artistes. En ce qui concerne les équipements sportifs la ville est dotée de deux salles de sport, d'un gymnase, d'un skate-park, de terrains de football et de tennis, d'un terrain de bi-cross et d'une salle de boule de fort (sport local).

Ici, nous pouvons voir que du point de vue de l'équipement, la commune de Pouancé est bien dotée, ce qui est un réel atout pour celle-ci.

1.9 Participation citoyenne

L'implication de la population est très importante pour une commune, car ce sont ses habitants qui la font vivre. Les pouancéens sont très impliqués dans la vie de leur territoire. En effet, dans la ville on note un grand nombre d'associations qu'elles soient sportives, culturelles et de loisirs, sociales, de santé ou diverses.

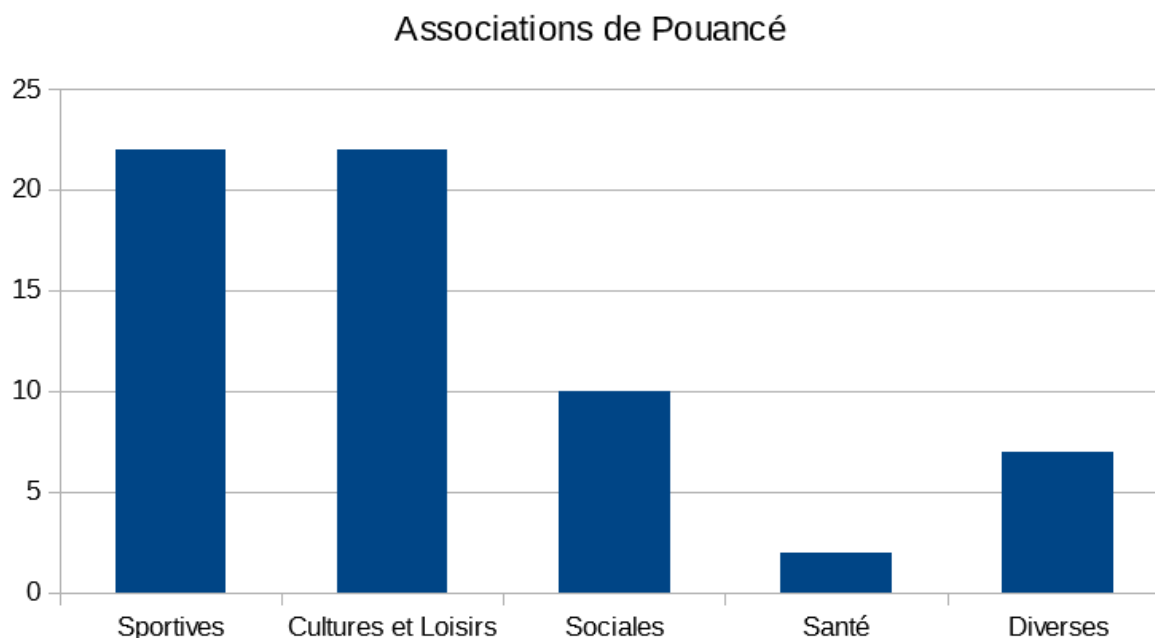


Figure 8 : Répartitions des associations de Pouancé

Source : Mairie de Pouancé

Toutes ces associations permettent ainsi aux habitants quel que soit leur âge de pouvoir pratiquer une activité.

De plus, sur le territoire de la commune d'Ombree d'Anjou a été mis en place le POCOSEL qui signifie Pouancé Combrée Système d'Echange Local. Le principe de ce système est d'échanger des services, des biens, des savoir-faire localement sans échanger d'argent, cela afin d'accroître le lien social et la solidarité.

La population de la ville étant très impliquée, il pourra être proposé un aménagement qui lui permettra d'appuyer ce principe.

Suite aux différents points étudiés, nous pouvons dire que la vie de la commune s'appuie sur sa population qui malgré son âge continue de s'impliquer. De plus, celle-ci peut également compter sur ses équipements sportifs, loisirs, mais aussi scolaires, qui sont en nombre plus que satisfaisant pour une commune de cette taille. Nonobstant cela, la commune voit son nombre de commerces fermés augmenter au fil des années. De plus, la commune possède une richesse patrimoniale non mise en valeurs.

Les aménagements à proposer devront ainsi s'appuyer les différentes opportunités pouvant être améliorées.

2. Diagnostic ciblé

Dans cette partie, nous allons effectuer une étude localisée sur différents lieux de la ville, afin d'en tirer les points forts et les points faibles, pour parvenir à une proposition de projet adéquat.

2.1 Place de la République

La place de la République s'étendant sur seulement 1300 m² est la plus grande place de la ville. Elle se situe dans le centre-bourg (encadré en rouge sur la photo ci-dessous).



Figure 9 : Localisation de la place de la République dans Pouancé

Source : Géoportail

Actuellement cette place est composée essentiellement d'emplacements de parking. La fréquentation de ceux-ci n'est pas très importante, ce parking est rarement plein. Cependant, cette place possède de nombreux intérêts, en effet on note la présence d'une Poste qui est un service qui attire la population. De plus, les habitants de Pouancé se situant en majorité dans la classe d'âges des plus de 60 ans sont plutôt habitués à utiliser les services de la Poste ce qui renforce la fréquentation de la place. Sur ce lieu se situe également une des deux pharmacies de la ville qui est un service essentiel dans une ville. En outre, la place de celle-ci proche des trois seuls cabinets de médecins de la ville se trouvant également sur la place et en fait un lieu stratégique pour la ville. À tout cela s'ajoute la seule crèche de la ville et la salle d'exposition présents également sur la place.

D'un point de vue architectural la place est intéressante grâce à la présence de l'ancienne usine textile Legault qui a été investie par la salle d'exposition. En effet, ce bâtiment possède une façade en brique rouge, et une armatures en acier peinte en bleu.



Figure 10 : Atelier Legault
Source : SERRA Pacôme

Malgré ce point positif, la place est tachée par la présence du Dia. Celui-ci ayant fermé il y a déjà trois ans pose un gros problème esthétique, mais aussi en terme de place. En effet, le bâtiment fait plus de 600m² et est totalement vide.



Figure 11 : Le Dia
Source : SERRA Pacôme

S'ajoute également à tout cela, la présence d'une maison dont une façade donne sur la place. Cette habitation ne s'intègre pas dans l'architecture de la place. En effet, le mur ne possède aucune fenêtre. C'est pourquoi la commune a l'intention de préempter la maison afin d'y proposer un autre aménagement.



Figure 12 : Façade du bâtiment
 Source : SERRA Pacôme

De plus, si l'on étudie les flux de déplacement vers cette place, on note uniquement une entrée et sortie pour les voitures. Cela oblige celles-ci à entrer et sortir par le même endroit. De plus, l'ouverture se situe au niveau de la rue Foch qui est la rue principale traversant la ville. En cas de forte influence, les véhicules voulant se garer sur la place, obligés de passer par la rue principale augmenterait la fréquentation de celle-ci ce qui poserait des problèmes de circulation. Cependant, deux autres ouvertures sont présentes sur la place, mais celles-ci sont uniquement réservées aux piétons.



Figure 13 : Accès sur la place de la République
 Source : Géoportail

2.2 La rue

Lorsque l'on se promène dans les rues du centre-bourg, nous pouvons remarquer un certain nombre de points négatifs. Premièrement, de nombreux commerces ont fermé, or ceux-ci n'étant pas renouvelés, des vitrines vides peuplent la ville.



Figures 14 : Commerces fermés
Source : SERRA Pacôme

Comme nous pouvons le voir ici, celles-ci ne sont pas accueillantes. Ce qui renvoie une mauvaise image du centre-ville qui n'incite alors pas à s'y promener.

Deuxièmement, par la mise en valeur des commerces. Le problème de Pouancé réside également au niveau des places de stationnement. Actuellement devant de nombreux magasins se trouve une place, ce qui diminue la visibilité des commerces. De plus, le centre bourg est limité à 50km/h, ce qui signifie que les voitures passent relativement vite devant les magasins sans les voir à cause des voitures garées et de leur vitesse trop importante.



Figure 17 : Parking devant les commerces
Source : SERRA Pacôme

Troisièmement, la commune doit également faire face à un manque de verdure dans son centre-bourg. En effet, en périphérie de celui-ci, nous pouvons trouver des espaces verts, mais dès la pénétration en centre-bourg, l'absence de végétation se fait cruellement sentir, comme nous pouvons le voir sur les photos ci-dessous.



Figures 18 : Centre-ville de Pouancé
Source : SERRA Pacôme

Or ce manque de verdure en centre, avec la présence de celle-ci en périphérie, incitera la population à se promener dans le parc derrière la mairie, plutôt que dans les rues du centre. Cependant, si ce parc était proche centre-ville, cela ne poserait pas de problème. Mais, celui-ci se trouve à une dizaine de minutes à pied. Et lors de promenade, la distance psychologique est plus importante que la distance réelle. Autrement dit, marcher durant 10 min dans un espace agréable paraîtra moins long que 5 min dans un lieu qui ne l'est pas. Ce principe est important en ville car celui-ci incite la population à se promener en ville.

3. Aménagement

Le problème de la commune se situe au niveau de son dynamisme. Cela se remarque surtout quand on compte le nombre de commerces qui a fermé, mais également, si l'on regarde la fréquentation du centre-ville.

Afin de répondre à ces problèmes, il faut regarder ce qui manque à la commune. Je me suis demandé ce qui pourrait donner envie aux commerçants de rester à Pouancé, voire de s'y installer. Je suis arrivé à deux réponses : en attirant de nouveaux clients ou en améliorant le cadre de vie des commerçants. Afin de savoir ce qui manquait aux commerçants je suis allé leur poser des questions. Cependant, pour la majorité d'entre eux, ils sont satisfaits de la ville. Je me suis donc plutôt tourné vers l'autre option.

Afin d'attirer de nouveaux clients, je me suis donc appuyé sur les potentiels points forts de la ville qui sont actuellement sous-exploités.

3.1 Un marché sous halle

Le premier point non-exploité de la commune est l'offre des producteurs locaux. Cette opportunité m'a été relayée par tous les commerçant durant mes interviews, mais également par les passants que j'interrogeais dans la rue. Cela marque bien l'intérêt qu'a la population pour ces producteurs ainsi que la volonté de ceux-ci d'installer un point de vente à Pouancé. En effet, ceux-ci ont envoyé une demande à la commune afin d'avoir un local pour vendre leurs produits. Cependant, celle-ci ayant mis longtemps pour analyser la demande, il n'y a eu aucune réelle structure mise en place pour les commerçants. C'est pourquoi actuellement, ceux-ci sont obligés d'attendre le premier week-end du mois afin de pouvoir vendre à Pouancé (en orange sur la carte ci-dessous).



Figure 19 : Localisation du marché des producteurs locaux
Source : Géoportail

Le reste du temps, ils vendent à la distribution ou dans les autres marchés des petites villes cependant dans celles-ci la demande est moins grande.

Après entretien avec la responsable en urbanisme de la commune, la décision qu'a pris le Conseil Municipal est de mettre à disposition l'ancienne salle de la communauté de commune aux producteurs.

Les points négatifs de cette décision sont multiples. Premièrement, la salle n'est pas très grande, cela implique qu'en période de forte influence, il peut y avoir un grave problème de places. De plus, la salle n'est pas forcément bien placée, en effet, la présence de celle-ci en contre-bas de la place de l'église, oblige les habitants à prendre des marches. La population de la ville étant âgée, il peut être difficile à celle-ci de se déplacer. En ajoutant un sac de course qui rend la tâche encore plus compliquée on arrive alors à d'importants obstacles qui peuvent être un point d'échec du projet de la commune.

Comme nous avons pu le voir dans la partie commerce, la « mécanique » du commerce est bloquée dans un cercle vicieux où tout va de plus en plus mal. Pour rendre du dynamisme à la commune, le premier point de mon projet consiste à recréer un point central dans le centre-bourg, afin de permettre à celui-ci de s'articuler à nouveau autour d'une place. Pour cela, j'ai choisi la place de la République car elle présente déjà des éléments importants pour la commune, mais en ajoutant à ceux-ci d'autres points d'intérêt pour les habitants, cela permettra de concentrer des activités dans un point non loin des autres commerces de centre-ville.

Afin de recréer ce point central, je souhaite ajouter un commerce alimentaire, et plus précisément le marché des producteurs locaux. Cela afin de permettre à ceux-ci de vendre leurs produits à la population. Je propose de mettre ce lieu à la place de l'ancien Dia, qui représente une surface de 600 m² actuellement non exploitée et dont aucun projet n'est encore effectué. Ce projet s'appuie sur la demande de la population d'un marché local. De plus, un tiers des habitants étant à la retraite, une ouverture la journée ne présente pas de problème d'affluence. De plus, actuellement, aucun commerce de la ville ne vend de produit locaux, ce qui veut dire qu'il ne va pas porter de concurrence directe aux autres commerces alimentaires. J'ai demandé aux commerçants de la ville si d'un point de vue financier ils avaient des problèmes. Les réponses obtenues me permettent de dire que ce sont les commerces non alimentaires qui ont le plus de problèmes. En outre, en ajoutant un commerce dans la ville, on renforce la dynamique de commerce d'agglomération qui permet d'augmenter la fréquentation de tous les magasins mais également du marché. Cependant, afin qu'un projet soit une réussite, il faut être sûr de l'offre et de la demande. J'ai donc pris rendez-vous avec les producteurs locaux afin d'avoir leurs avis sur le projet. La réponse de ceux-ci a été en majorité positive, en effet, ils étaient tous enthousiastes quant à une proposition de marché « permanent » sur la place de la République. De plus, ceux-ci m'ont également affirmé qu'ils avaient assez d'offres pour tenir un marché et que justement, cela leur permettrait d'augmenter leur vente, et de diminuer leurs pertes. Cependant, là où se situe le problème c'est dans la demande de la population. En effet, il est compliqué de chiffrer cette demande. En dépit du grand enthousiasme de la population de Pouancé quant à l'idée de mise en place du marché. Il est plus difficile de mettre des commandes sur cette joie. De plus, la zone de chalandise ne se limite pas à la commune elle-même, au contraire, si pour la majorité des commerces de Pouancé, près de la moitié des clients viennent des communes limitrophes. On peut donc

supposer que pour le marché ce soit pareil. Cependant, cela reste une supposition, c'est pourquoi la demande est difficile à quantifier.

L'aménagement que je souhaite proposer est un marché fixe sous halle. Le fait qu'il soit sous halle est fait pour pallier au problème majeur que rencontre les marchés : le temps. En effet, Pouancé comme toutes les autres villes des Pays de la Loire doit faire face à la pluie. Avec entre 160 et 170 jours de pluie, cela pose problème si près de la moitié du temps, la météo empêche le bon fonctionnement du marché par diminution de la fréquentation ces jours-là, voir même en cas de grosses intempéries, l'annule. De plus, un marché sous halle permet une bonne visibilité des différents marchands qui est un facteur essentiel pour le bon fonctionnement de celui-ci.

La halle devra s'inscrire dans la place, c'est pourquoi, je propose que son architecture fasse écho au bâtiment Legault. Pour cela, les piliers de la halle seront en briques comme sur la photographie ci-dessous, cependant, la charpente et la toiture seront en acier peint comme l'atelier.



Figure 20 : Exemple de Halles

Source : COMET Anaïs, Conseil Général du Gers

La superficie du Dia étant assez importante, et le nombre de producteurs locaux ne l'étant pas assez pour couvrir toute la surface, il y aura des espaces libres. Afin de les combler, des commerçants de la ville pourraient utiliser les espaces restants. En posant la question aux commerçants sur la possibilité de leur laisser ces espaces libres, ceux-ci étaient optimistes. En effet, ils aimeraient faire des ventes sur le même principe que la vente hors vitrine annuel. Ces ateliers/activités ne se pratiquant qu'une fois par an à cause de l'encombrement des trottoirs et de la chaussée ne peuvent se faire plus fréquemment. C'est pourquoi, si par exemple, une fois par mois, nous autorisons les commerçants à effectuer ces activités, cela

pourrait augmenter la fréquentation du marché et ainsi pérenniser celui-ci. En outre, le marché du jeudi matin, sera également disposé sous les halles.

De plus, les jours où il n'y aura pas de producteurs locaux, le lieu pourra être utilisé par la population. En effet, l'objectif d'un aménagement est l'utilisation par la population. C'est pourquoi, celle-ci pourra l'utiliser comme lieu de brocante une fois par mois, ou encore, au début de l'année scolaire, les halles pourront être utilisées par les associations de la ville afin de se faire connaître et ainsi avoir de nouveaux inscrits. Ou encore, pour l'hiver, nous pouvons imaginer une sorte de marché de Noël sous les halles.

3.2 Ouverture de la place

La place de la République possède un point faible. En effet, nous souhaitons augmenter l'affluence de la place en la dynamisant. Cependant, celle-ci a un problème d'accessibilité.

Je souhaite donc proposer une idée afin de régler ce problème de circulation. Pour cela, la solution la plus facile est de s'appuyer sur la seconde ouverture déjà existante. Néanmoins, celle-ci est trop petite pour pouvoir laisser circuler des voitures dans les deux sens. Actuellement, seulement une voiture pourrait circuler. On pourrait alors faire une entrée ou sortie unique, cependant, cela ne réglerait pas le problème. Ou alors, une circulation alternée est envisageable, mais à cause du manque de visibilité, cela n'est pas possible. La seule solution alors envisageable est d'élargir la voie. Pour cela, il faut détruire un des bâtiments adjacents à cette voie. Cependant, la place se situe en ZPPAUP, ce qui peut poser un problème.

Pour savoir s'il était possible de détruire ces bâtiments, je suis allé voir la responsable en urbanisme de la mairie. Celle-ci m'a informé qu'il était en effet possible de détruire ces bâtiments.



Figure 21 : Parcellaire de la place de la République
Source : Géoportail

Afin de créer une seconde entrée sur la place, je propose de détruire le bâtiment parcelle 183. Cela permettra alors d'agrandir les deux entrées adjacentes de la place. Cette seconde ouverture serait alors de 20 m. Une fois la place ouverte, celle-ci ne sera alors plus enclavée, ce qui permettra une meilleure lecture de l'espace, mais également un meilleur accès à celle-ci. De plus, une fois le bâtiment détruit, la poste qui était cachée par celui-ci se verra dotée d'une meilleure visibilité. En effet, elle sera visible à la fois depuis la place, mais également depuis la rue George Clémenceau. Pour aller plus en précision sur l'aménagement de l'ouverture, une fois l'ouverture effectuée, des trottoirs seront disposés de chaque côté de celle-ci. De plus, le trottoir sur la rue Clémenceau permettra aux piétons de pouvoir circuler en toute sécurité. Bien évidemment, le trottoir sera abaissé au niveau de l'actuelle maison pour que les voitures puissent accéder à la place.

Toutes les propositions faites jusqu'ici ont pour thème direct le commerce, or pour un aménagement, il ne faut pas penser essentiellement qu'à l'aspect commerce. En effet, tout ce qui touche à la ville est important et de nombreux points peuvent être améliorés.

3.3 Restauration des remparts et esthétique du centre-bourg

La ville doit ainsi développer son aspect « vitrine ». C'est-à-dire mettre en avant les points forts de la commune, mais également ses commerces. Cela passe par un embellissement de la ville, mais aussi par une augmentation de la visibilité de celle-ci. Tout cela dans le but de faire venir de nouvelles personnes à Pouancé. Cela passe par plusieurs points.

Tout d'abord, il faudrait diminuer le nombre de places de stationnement et limiter le centre-ville à 30 km/h. Les places qui seront enlevées seront celles qui se situent sur les petits trottoirs et qui masquent ainsi en grande partie les devantures. Celles sur les trottoirs plus larges gênent peu la visibilité. La diminution de la vitesse se fera exclusivement dans le centre-bourg, cela aura pour objectif de sécuriser le centre. De plus, les conducteurs obligés de rouler plus lentement, auront ainsi plus de temps pour repérer les points intéressants de la commune, mais également pour trouver des places de parking.

De plus, la commune a un problème au niveau de son entrée de ville. En effet, celle-ci se situe sur l'axe Angers-Rennes, qui est un axe très emprunté. Elle pourrait se servir de celui-ci pour se faire de la « publicité ». Plus précisément pour mettre en avant ces atouts. En effet, quand on se situe sur la nationale, on voit juste le panneau Pouancé. Mais il pourrait être ajouté une information sur le château qui est un élément historique important. Ou encore, à l'échelle de la commune, celle-ci doit revoir sa signalisation non pas routière, mais pour les différents commerces, points historiques, mais également des panneaux avec marqué centre-bourg par exemple.

Les commerces ayant fermés au fur et à mesure et n'étant pas remplacés, de nombreux espaces sont inoccupés. Toutes ces vitrines vides donnent l'impression d'une ville désertée par la population. Cela pose un problème quant à la volonté que pourrait avoir de nouveaux investisseurs de la ville. Sur ce point, mon projet consiste à déguiser les vitrines des zones désaffectées afin que le caractère non attrayant de celle-ci se transforme et vienne embellir les rues.

Nous l'avons vu précédemment, Pouancé est une ville médiévale, celle-ci a donc des fortifications. Cependant, ces murailles ont été abandonnées pendant de nombreux siècles. C'est pourquoi, aujourd'hui elles sont pour la plupart en très mauvais état voir détruites. Or ces fortifications pourraient être un vrai plus pour l'esthétique de la ville. Cela donnerait plus de caractère à la celle-ci.

Afin d'attirer plus de touristes et de nouveaux commerçants, la commune a l'intention de postuler au titre de village et cité de caractère. Pour cela, elle souhaite mettre en valeur son patrimoine par le biais d'une voie verte reliant les différents points d'intérêt patrimonial de la ville. Créer une voie permettant aux touristes de découvrir le patrimoine local est une bonne idée. Cependant, je ne pense pas que ce seul aménagement soit suffisant pour obtenir le label.

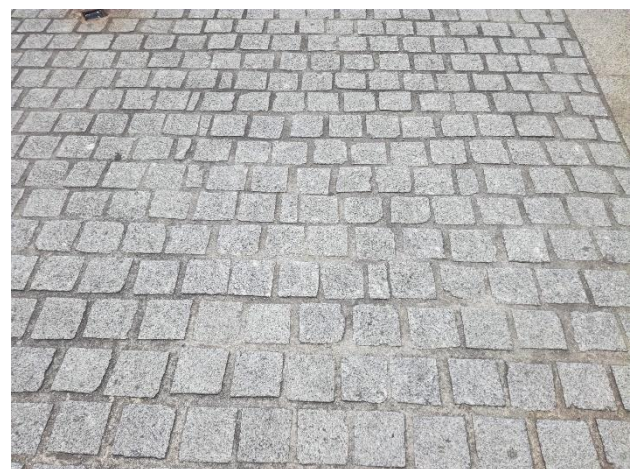
C'est pourquoi dans mon projet de revitalisation de la ville, je propose de mettre en avant ces fortifications par une restauration de celles-ci. Si la commune mettait en avant ses

fortifications, cela créerait une sorte de continuité avec le château et la porte angevine. Le point positif de ce projet est qu'il s'intègre avec la volonté de la commune d'obtenir le label cité de caractère. En effet, en mettant en avant l'histoire médiévale de la ville, cela ne fera qu'aider la commune à l'obtenir.

Une fois ces fortifications remises en état, la commune aura un cadre plus chaleureux, ce qui permettra à celle-ci d'attirer plus de population et donc pourra relancer son commerce. Pour ce faire, la commune doit contacter un architecte des bâtiments de France.

Pour aller plus loin dans ce projet, je propose de revoir l'esthétique du centre-ville. En effet, le centre historique est pavé. Cependant, ce pavage est restreint à l'espace situé du château à la porte angevine.

De plus, on retrouve ce pavage dans de nombreux point de la ville comme en entrée de ville, mais également dans d'autres rues moins empruntées. Cependant, celui-ci reste ponctuel.



Figures 22 : Pavage de Pouancé
Source : SERRA Pacôme

On pourrait étendre un pavage identique sur tout le centre-bourg. Cela aura pour conséquence de marquer la séparation entre le centre et le reste de la ville. De plus, cela créera une continuité urbaine entre le centre historique et le centre-ville.



Figure 23 : Proposition de délimitation du pavage de Pouancé
Source : Géoportail

Tout cela aura évidemment pour objectif d'embellir la ville et ainsi de donner envie de s'y arrêter afin de se balader, et par la même occasion, de faire fonctionner le commerce local.

Au niveau du mobilier urbain, la commune ne s'est pas dotée de nombreux équipements. En effet, celle-ci n'estimait pas l'intérêt de ces derniers dans la grande rue. Cependant, avec le réaménagement du centre, on voit un nouvel avantage à ceux-ci. C'est pourquoi, de nouveaux bancs peuvent être installés dans la rue Foch. Cela permettra alors à la population de se reposer durant leurs promenades et leurs achats.

Pour ajouter à cela, la commune peut végétaliser son centre-ville. En effet, en périphérie du centre-ville, la présence de verdure est très appréciée, cependant, le centre manque cruellement de verdure. Un ajout de verdure rendrait alors le centre-ville plus vivant. Celle-ci sera principalement placée dans la rue Foch qui est la rue la plus empruntée du centre-bourg mais également dans les rues du centre historique telles que la rue de la porte angevine. Pour que cette végétation puisse être installée sans gêner les piétons ou les voitures, je

propose de mettre des plantes en pot. Mais on peut également dédier 15 cm du trottoir en créant un sillon au pied des murs afin d'y planter des fleurs (Voir image ci-dessous).



Figure 24 : Sillon de végétation sur trottoir de la ville

Source : SERRA Pacôme

De plus, la rue de la porte angevine n'étant pas large, et étant actuellement semi-piétonne, sera placée en rue uniquement piétonne afin de pouvoir y mettre une allée plus végétalisée.

Cela toujours dans l'objectif de créer un attrait qui donnera envie aux touristes, mais également à la population de traverser la ville afin de visiter les différents commerces et bâtiments.

Conclusion

Pouancé est une ville rurale, elle présente des problèmes de dynamisme. Malgré sa position de plus grande commune déléguée d'Ombrée d'Anjou, celle-ci voit sa population diminuer, et par la même occasion ses commerces fermer. La ville est tout de même marquée par une forte histoire médiévale qui est une richesse. Cependant, son centre-ville se vide et les commerces ferment ce qui entraîne une perte de centralité dans la commune.

Les origines de ces facteurs sont diverses : la concurrence d'un supermarché en périphérie, les espaces vacants laissés vides.

La commune a lancé un projet de revitalisation du centre-bourg, cependant, celui-ci ne prend pas assez en compte l'aménagement de l'espace public et l'avis de la population, en se concentrant trop sur les commerces.

Les aménagements à proposer doivent s'appuyer sur les opportunités de la ville. C'est pourquoi, je propose de revitaliser celle-ci en créant un marché sous halles à la place du DIA. Ce magasin actuellement inoccupé défigure la place de la République. L'objectif est donc de recréer une centralité utilisant cet espace.

Cependant, le commerce n'est pas le seul point important dans une ville, l'esthétique l'est aussi. Je souhaite ainsi repenser l'image de la ville en ajoutant de la verdure et en décorant les vitrines des magasins ayant fermé. Mais je également veux mettre en avant l'histoire de la commune en restaurant les remparts et en pavant le centre-ville. Cela permettra d'améliorer l'image de la ville, et ainsi d'attirer de nouvelles populations afin de relancer le commerce.

Le projet proposé a un coût très élevé pour une commune rurale, c'est pourquoi celui-ci peut être divisé en plusieurs étapes dont l'aménagement essentiel est la place de la République et l'ajout de verdure. Le pavage, représentant l'investissement le plus important, pourra être effectué en dernier.

Annexes

Fiche de lecture n°1 :

Revitaliser son cœur de ville (L'adapter au commerce de demain)

LESTOUX David

Août 2015

Territorial Editions

71 pages

LESTOUX David est codirigeant du cabinet Cibles & Stratégies spécialisé en urbanisme commerciale. Il fut formé au marketing territorial, puis à l'aménagement et l'urbanisme.

Ce dossier technique est une étude sur le commerce en ville. L'auteur commence par faire une étude de l'évolution du commerce ville depuis 2004. La part des commerces alimentaire, des équipements de maison et de culture-loisirs est en augmentation depuis 2004. De plus, on assiste à une densification du commerce qui s'explique avec une croissance 5 fois plus élevée des surfaces commerciales que celle de la population. Cependant, l'évolution de l'offre commerciale dans ce sens fragilise les polarités commerciales, c'est pourquoi, le commerce de demain se fera avec une conception différente d'aujourd'hui. Cependant, cela passe par une révision des documents de planification actuels.

De plus, il faut limiter l'étalement urbain qui n'est une réponse qu'à court terme aux besoins de consommation de la population. Pour répondre à long terme, il faut savoir répondre aux nouvelles tendances de consommation en répondant aux demandes des consommateurs de demain, c'est à dire aux nouvelles personnes âgées, mais également aux nouveaux actifs utilisant les nouvelles technologies.

Le commerce ne suit pas uniquement les tendances nationales, il est marqué par l'activité des villes et en particulier de leur centre-ville. Pour cela les communes doivent lancer une instance de pilotage afin de définir les éléments décrivant le commerce dans leur propre commune. Ceux-ci sont répartis en différents indicateurs sociodémographiques, commerciaux, et urbains. Ensuite, il faut définir les différentes fonctions que possède la ville et ses différentes zones. Le projet devra ainsi s'adapter en fonction. Pour cela, il faut définir des périmètres d'interventions afin de définir des aménagements en rapport avec le projet.

Ensuite, le livre fournit une liste de 40 points permettant de revitaliser un centre-ville.

Je me suis inspiré de ce livre tout au long de mon projet, durant la phase de diagnostic afin de ne pas oublier des informations, mais également lors du projet, pour voir les différentes solutions à mon problème, et comment les appliquer en commune rurale.

Fiche de lecture n°2

Politique et stratégie de développement commercial des villes

PERCHET Dominique

Juin 1999

Edition de “ La Lettre du Cadre Territorial “

176 pages

PERCHET Dominique consultant auprès du groupe Marketeam. Il est docteur en géographie urbaine et est spécialisé dans le développement des territoires.

Ce dossier d'expert est une étude sur l'urbanisme commercial. Celle-ci se déroule en trois grandes étapes : les acteurs et la réglementation, le commerce dans la ville et les propositions d'aménagement pour le développement commercial.

La première étape consiste à identifier la morphologie de la ville, et du territoire avoisinant afin d'inscrire les problématiques dans un contexte. Ensuite, l'auteur présente les différents commerçants et leurs clients. Ensuite, celui-ci donne les différentes réglementations. La partie sur laquelle je me suis le plus appuyé est celle sur les aménagements. Ceux-ci doivent être fait en fonctions des problèmes futurs et actuels. En effet, le premier point présenté est le senior-marketing qui correspond aux propositions effectuées pour attirer les populations les plus âgées. Cela correspondant à la situation de Pouancé, je me suis inspiré des solutions que l'auteur proposait. De plus, celui-ci explique que le rôle du centre-ville doit être commercial, mais il est aussi un espace de rencontre. À cela il ajoute les différents types de centre : historique, piétonnier et semi-piétonnier qui ont chacun une offre différente mais surtout une ambiance particulière. Je suis parti de ce principe là pour réaffirmer l'ambiance de la commune de Pouancé.

Bibliographie

LESTOUX David, *Revitaliser son cœur de ville (L'adapter au commerce de demain)*, Territorial éditions Août 2015, 71 pages

PERCHET Dominique, *Politique et stratégie de développement commercial des villes*, La Lettre du Cadre Territorial, Juin 1999, 176 pages

GASNIER Arnaud, *Commerce et ville ou commerce sans la ville ? (Production urbaine, stratégies entrepreneuriales et politiques territoriales de développement durable)*, Presses universitaires de Rennes, 2010, 298 pages

Chambre de commerce et d'industrie, *L'Urbanisme : nouvel atout pour le commerce*, Paris : la Documentation, 2011, 118 pages

Wikipédia

Site de la commune de Pouancé : <http://www.ville-pouance.fr/>

Site de la communauté de communes de l'Anjou-Bleu : <https://www.anjoubleucommunaute.fr/>

<http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/revitalisons-nos-centres-bourgs-r86.html>

35 allée Ferdinand de Lesseps

37200 TOURS

Sous la direction de : ROTGE Vincent

SERRA Pacôme

Revitalisation du centre-bourg de Pouancé (49) : pérenniser les commerces de proximité

Résumé :

Aujourd'hui, les tendances en matière de commerce sont aux hypermarchés et supermarchés. C'est dans ce contexte que la commune de Pouancé évolue. Celle-ci est une commune rurale possédant un Super U. Cependant, ce dernier est un concurrent trop important pour les commerces de la ville. C'est pourquoi, depuis une dizaine d'années, les magasins du centre-ville ferment les uns après les autres. Ce phénomène s'est accéléré depuis la fermeture de la superette de la ville. Les habitants n'ayant plus de réel intérêt à aller dans le centre-bourg, celui-ci est progressivement déserté. Afin de palier cela, la mairie a démarré un projet d'aménagement, mais celui-ci ne prend pas en compte les opportunités et atouts que présente la ville. Mon projet consiste à recréer une nouvelle centralité en remplaçant l'ancienne superette laissée à l'abandon par un marché et en s'appuyant sur les services déjà existant sur la place. De plus, ce projet propose également de repenser l'esthétique de la ville.

Mots Clés : Commerce, centre-ville, rural.

Localisation géographique : Pays de la Loire, Maine-et-Loire, 49

DAE3 Pind

2016-2017