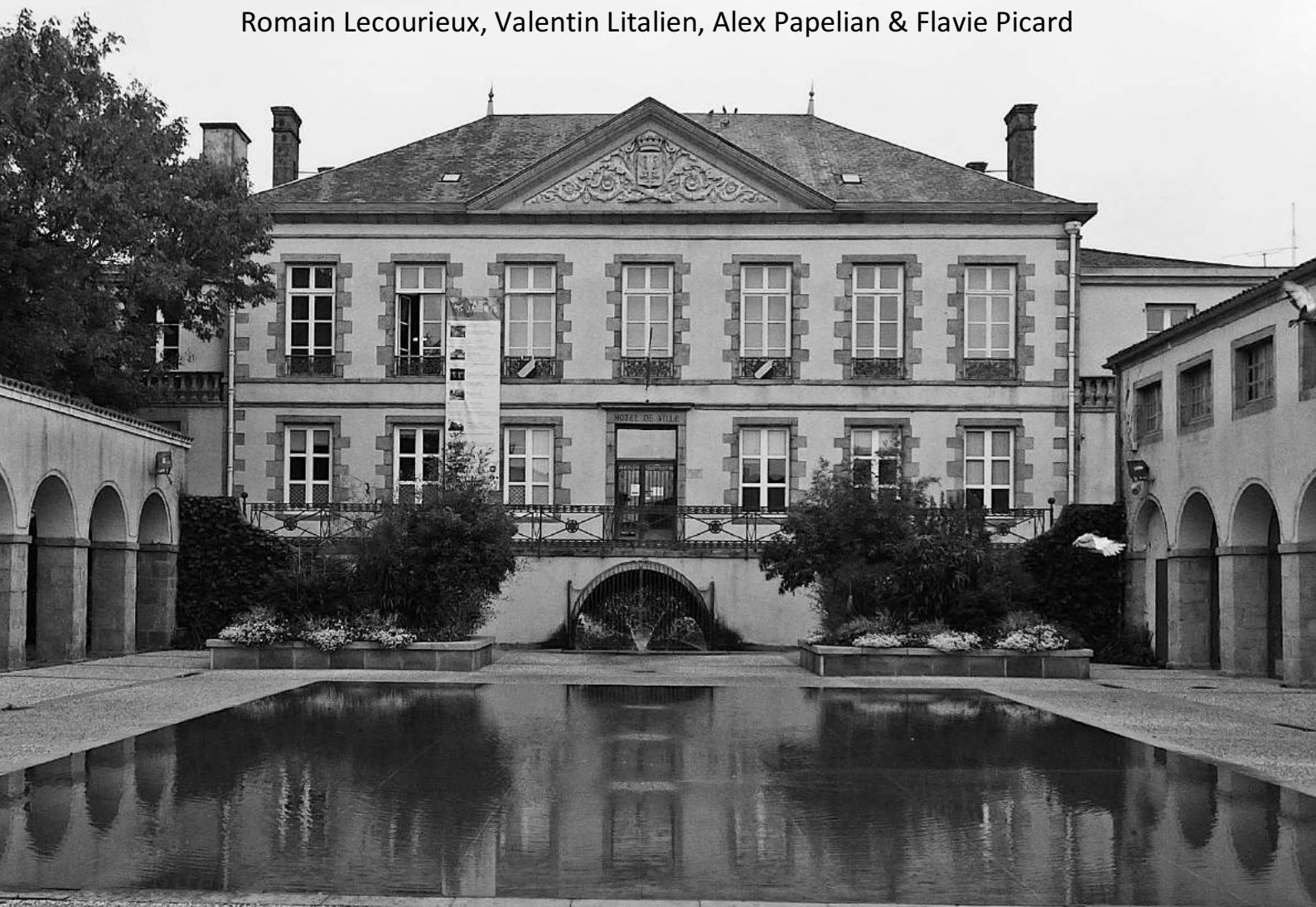


Stage de groupe

Romain Lecourieux, Valentin Litalien, Alex Papelian & Flavie Picard



Requalification de deux sites en centre-ville Commune de Bressuire, 79

Tutrice universitaire : Nathalie Brevet
Maîtres de stage : Mathieu Legay & Christophe Béalu

“ Remerciements

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui ont contribué au succès de ce stage.

Tout d’abord nous remercions notre tutrice de stage Madame **Nathalie Brevet**, maître de conférence en sociologie et en urbanisme, de nous avoir conseillé lors de ses visites à Bressuire et d’avoir été à notre disposition tout au long de notre stage.

Ensuite, nous adressons nos remerciements à nos deux maîtres de stage au sein de la mairie, Monsieur **Mathieu Legay** et Monsieur **Christophe Béalu** tous deux respectivement directeur des services techniques et adjoint au Maire chargé de l’urbanisme et de l’aménagement du territoire, pour leur accueil, leur suivi hebdomadaire et leurs conseils.

Nous remercions également Madame **Emmanuelle Menard**, Monsieur **Pierre Bureau** et Monsieur **Yannick Charrier** pour leur écoute et leur dévouement pour nous faire connaître la ville.

Mais encore, nous remercions Monsieur le Maire **Jean Michel Bernier** ainsi que toute son équipe au sein de la mairie pour leur accueil chaleureux, leur sympathie et leur aide.

Merci aussi à tous les interlocuteurs extérieurs que nous avons pu rencontrer pour nourrir nos réflexions.

Enfin, nous remercions vivement Madame **Pascaline Robin** et Madame **Céline Tanguay**, responsables des stages à Polytech Tours, sans qui ce stage n’aurait pu être possible.

“ Sommaire

“ REMERCIEMENTS	1
“ SOMMAIRE	2
“ INTRODUCTION	3
PARTIE I :	4
PRESENTATION DU STAGE	4
A. LE TERRITOIRE	5
B. OBJECTIFS DU STAGE	6
C. METHODOLOGIE	7
PARTIE II :	8
DIAGNOSTIC	8
A. L’AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS ET LA VILLE DE BRESSUIRE	9
B. ZOOM : COLLEGE JULES SUPERVIELLE	27
C. ZOOM : CENTRE HOSPITALIER NORD DEUX-SEVRES	32
D. ENJEUX ET BESOINS DE LA REQUALIFICATION DES SITES	37
PARTIE III :	41
BENCHMARKING	41
A. EXEMPLE DE REQUALIFICATION DE COLLEGE	42
B. EXEMPLE DE REQUALIFICATION D’HOPITAUX	47
PARTIE IV :	51
PROJETS	51
A. COLLEGE, PREMIERE PROPOSITION : LA CESSION AU LYCEE	52
B. COLLEGE, DEUXIEME PROPOSITION : CONSERVATION DE LA PARCELLE	59
C. HOPITAL	65
“ NOTRE RESSENTI	69
“ CONCLUSION	71
“ ANNEXES	72
“ BIBLIOGRAPHIE & SITOGRAPHIE	80
“ TABLE DES FIGURES	82
“ TABLE DES MATIERES	85

“ Introduction

La dynamique de projet de la ville de Bressuire, portée par Monsieur le Maire Jean Michel Bernier, change rapidement cette ville qui a connu un dévasement lors de la guerre de Vendée. Hier, la construction du nouveau théâtre ou encore de salles de congrès, aujourd'hui la construction d'un nouveau collège et d'un nouvel hôpital. C'est en raison de ces deux dernières constructions que nous avons été appelés par la ville de Bressuire. En effet le déménagement proche de ces sites (zone scolaire et hospitalière) va laisser des endroits libres de toute occupation. La venue de ces friches est un enjeu majeur pour la ville d'autant plus que leur localisation, en cœur de ville, en fait des endroits stratégiques.

Notre présence de trois mois à Bressuire avait pour but de travailler en lien proche avec les élus afin de leur faire prendre conscience des enjeux de ces deux sites et du potentiel qu'ils peuvent représenter. Nous avons donc montré aux élus les points forts et les faiblesses de la ville, avec un regard extérieur. Puis nous avons proposé des solutions pour nourrir leurs réflexions.

Durant ce travail, dans une optique de résilience urbaine, et afin de limiter le coût économique et environnemental de nos propositions d'aménagement, nous nous sommes imposés, si l'opportunité se présentait, de respecter le déjà-là en conservant un maximum d'espaces bâtis. « *La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné.* » - Géo confluence, Juillet 2005. Cette contrainte permettra aux élus de mieux se projeter, dans une ville où les projets sont déjà nombreux tout en sauvegardant une certaine identité urbaine.

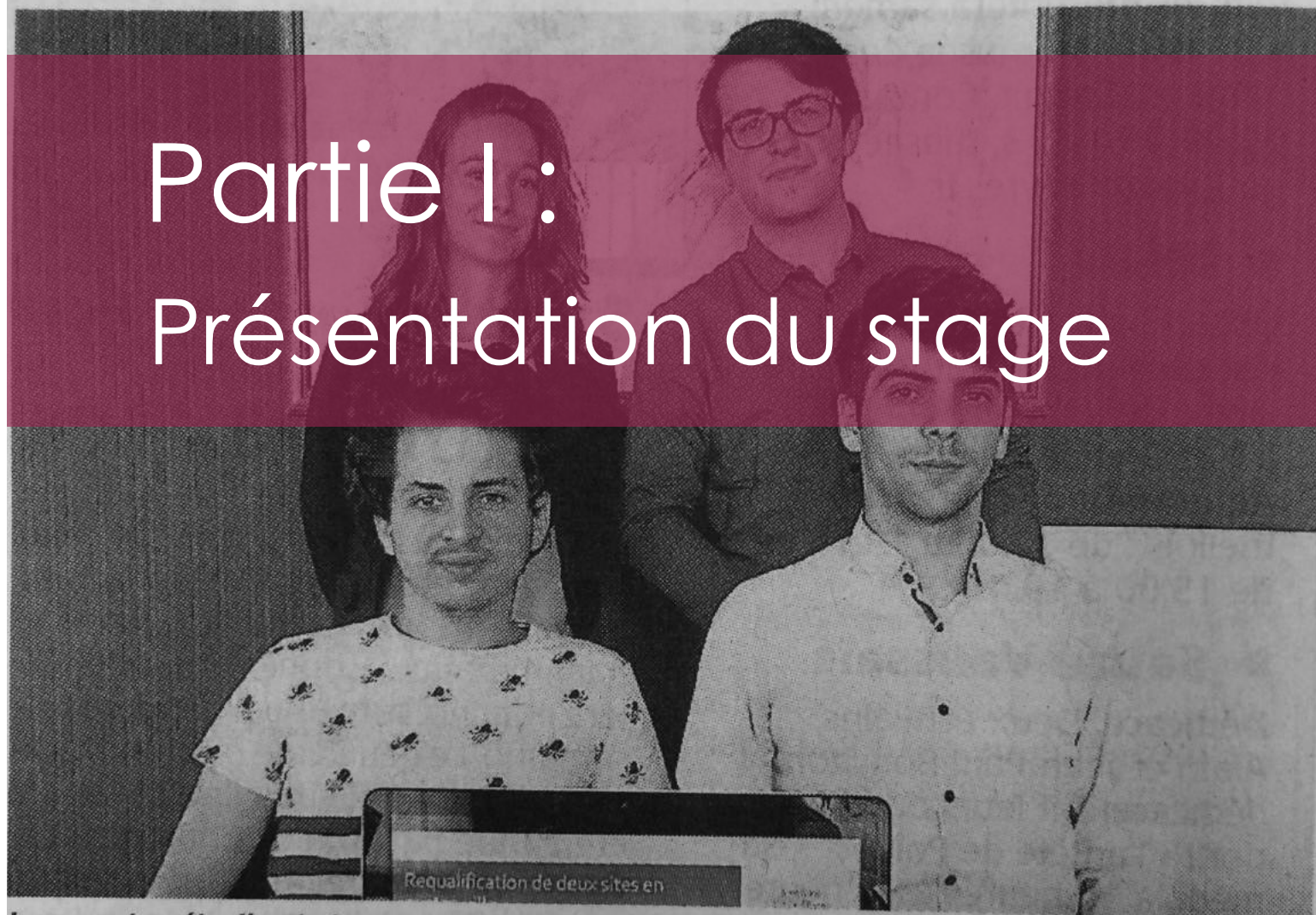
C'est à la suite d'une grande recherche documentaire ainsi qu'à de nombreux entretiens que nous exposerons dans une première partie, le diagnostic détaillé de la ville de Bressuire et de nos deux sites d'études. Ce diagnostic nous permettra de dégager deux lignes directrices qui orienteront notre projet. Afin de répondre aux différents besoins de la collectivité, l'analyse de ces données et des résultats qui en découlent nous permettra dans une seconde partie, de proposer des aménagements en conséquence. Enfin, nous exposerons notre ressenti sur ce stage dans une conclusion structurée.

Autour du gon, nous vendons des terrains à des investisseurs. Près

à 20 heures à la salle des congrès de l'hôtel de ville

Ils imaginent le Bressuire de demain

Partie I : Présentation du stage



Les quatre étudiants tourangeaux planchent sur le Bressuire de demain.

Valentin, Alex, Romain et Flavie sont quatre étudiants en aménagement environnemental en 4^e année à Polytech Tours.

« Pour notre stage de groupe de trois mois, nous avons choisi Bressuire où nous travaillons sur la requalification des sites de l'actuel collège Supervielle et de l'hôpital. Nous avons rencontré les élus, les services techniques, la

population. Nous allons présenter le diagnostic auprès des quatre élus municipaux et de notre tuteur. Nous dégagerons deux lignes directrices pour une stratégie d'aménagement des lieux ». Les quatre étudiants, sans dévoiler leurs conclusions, saluent « le dynamisme de Bressuire, ce centre-ville qui est très vivant et la population très sympathique ».

A. Le territoire

Figure 1 : Localisation de Bressuire

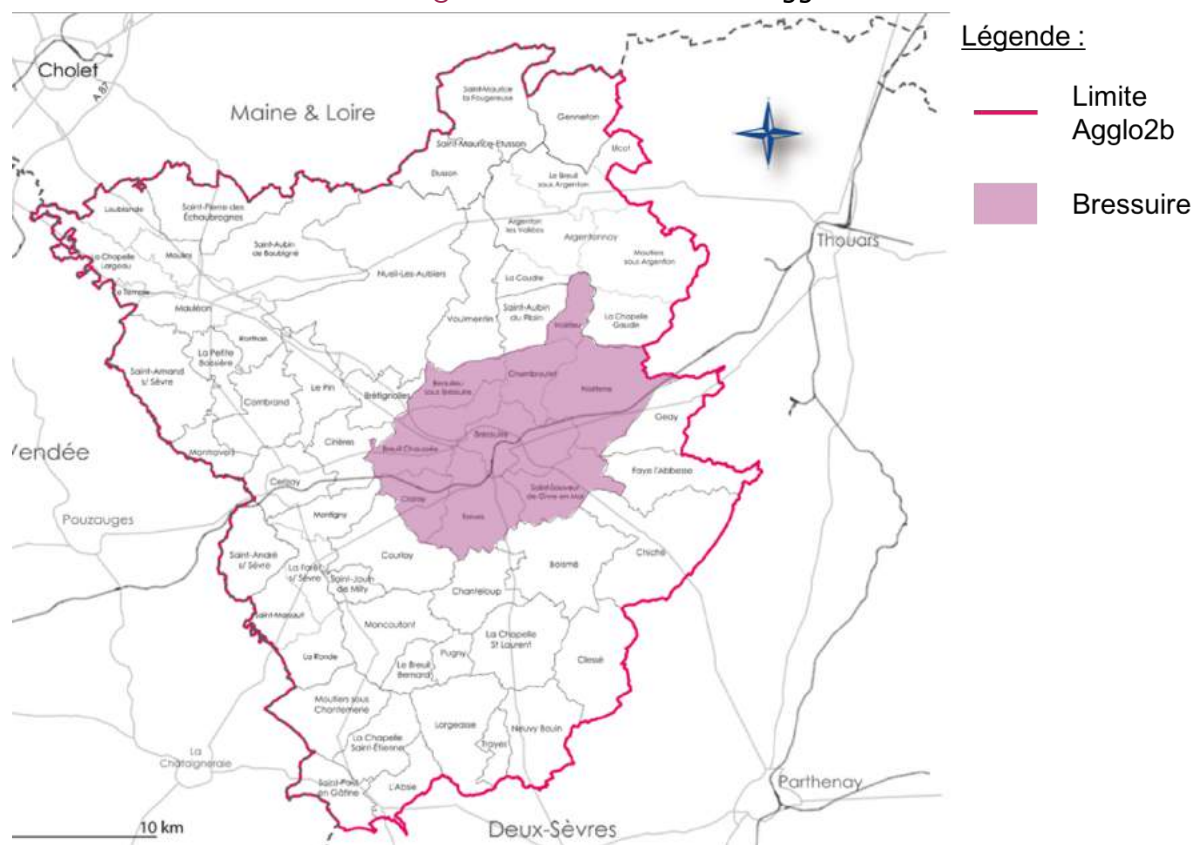


Source : fotolia.com

La commune de Bressuire est située dans le centre-ouest de la France (cf. Figure 1), non loin de Cholet. C'est l'une des deux sous-préfectures du département des Deux-Sèvres dans la région Nouvelle-Aquitaine et l'ancienne partie Poitou-Charentes. D'une population de plus de 20 000 habitants en 2014, la commune de Bressuire a su s'associer dès 1973 aux communes qui l'entourent. Depuis 2013, huit de ces communes (Beaulieu-sous-Bressuire, Breuil-Chaussée, Chambrotet, Clazay, Noirliu, Noirtterre, Saint-Sauveur et Terves) sont devenues des communes déléguées, le tout étant appelé **Grand Bressuire**, formant alors qu'une section électorale dont le Maire est Jean Michel

Bernier. Il est également président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, ou aggro2b (cf. Figure 2), créé en 2014, dont la commune de Bressuire fait partie.

Figure 2 : Le territoire de l'agglo2b



Source : aggro2b

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais est un établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre qui résulte de la fusion des communautés de communes Delta Sèvre Argent, Cœur du Bocage et Terre de Sèvre, et du rattachement de treize communes supplémentaires. C'est donc 44 communes qui composent l'agglo2b. Les compétences relevant de l'agglo sont les suivantes,

Compétences obligatoires :

- « *En matière de développement économique* »,
- « *En matière d'aménagement de l'espace communautaire* »,
- « *En matière d'équilibre social de l'habitat* »,
- « *En matière de politique de la ville dans la communauté* ».

Compétences optionnelles :

- « *Assainissement des eaux usées* »,
- « *Protection et mise en valeur du cadre de vie* »,
- « *Gestion des milieux aquatiques destinés à assurer l'entretien des cours d'eau* »,
- « *Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire* »,
- « *Action social d'intérêt communautaire* ».

B. Objectifs du stage

Durant nos douze semaines à Bressuire, notre mission a été de proposer des projets d'aménagement sur les sites de l'actuel hôpital Nord Deux-Sèvres et du collège Jules Supervielle. La commune a décidé de faire appel à de jeunes étudiants en aménagement afin d'avoir un regard extérieur et neuf de ce qui peut se faire sur leur commune.

Le cahier des charges communiqué avant de débiter le stage nous faisait part des missions que nous effectuerons, soit, la réalisation d'une étude d'opportunité et de faisabilité de requalification urbaine sur 2 sites du centre-ville : le collège Supervielle et l'hôpital.

L'objectif de cette étude est de repositionner la problématique du devenir de ces sites au sein d'un contexte global d'évolution de la commune et du territoire. Mais également de permettre aux élus de se positionner sur les opportunités de valorisation/réhabilitation ou non de ces sites et de définir la nature des orientations possibles. Tout autant que de présenter sur l'un et/ou l'autre des 2 sites des

propositions d'aménagement opérationnel prenant en compte les contraintes urbaines, techniques et financières.

Cependant, tout au long de notre stage nous avons remarqué que ce cahier des charges peut être mené à évoluer.

C. Méthodologie

Pour répondre au cahier des charges, notre étude s'est divisée en trois parties. Une première partie diagnostic sur cinq semaines, une autre de deux semaines sur des propositions de réhabilitation. Après cette phase, une réunion a donné lieu à une ligne directrice générale que nous avons suivi pour la faire évoluer pendant 5 semaines.

Afin de réaliser le diagnostic, nous avons eu recours à de nombreux acteurs. De la population, aux élus, au maire, nous avons beaucoup discuté avec des personnes présentes dans la commune de Bressuire (cf. [Annexes A et B](#)). Celles-ci nous ont éclairés sur les atouts et les faiblesses de la ville, sur l'histoire et la dynamique, sur d'éventuelles propositions d'aménagement. Nous avons lu également de nombreux documents, tels que le PLU¹, le SCoT² mais aussi des journaux locaux (Nouvelle République, Courrier de l'Ouest) et article électronique pour enrichir le diagnostic d'aspects techniques. Enfin nous l'avons complété avec notre propre approche du territoire et notre ressenti.

Pour se rendre compte de ce qu'il est possible de faire en matière de réhabilitation et de ce qu'il se fait en ce moment, nous avons réalisé un *benchmarking* de réhabilitation d'anciens sites en effectuant différentes recherches. Nous avons sélectionné des projets en réflexion ou déjà réalisé qui présentent des similarités avec nos deux sites afin de nourrir nos réflexions.

Enfin, après élaboration des besoins et des enjeux qui découlent du diagnostic, les propositions d'aménagements apparaissent évidentes. Il a donc fallu les mettre en forme et discuter avec les services concernés (pôle économique de l'agglo ou encore maison des associations) afin de s'assurer que les propositions faites s'inscrivent avec les politiques de développement du territoire et la volonté des acteurs.

¹ Plan local d'urbanisme

² Schéma de cohérence territoriale

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a dense urban area with a river (the Seine) winding through it. A red banner is overlaid on the top half of the image, containing the text "Partie II : Diagnostic".

Partie II : Diagnostic

Le diagnostic fut la première phase lors de notre étude à Bressuire. Cette phase permet de s'approprier la ville, les terrains d'étude pour ensuite faire ressortir les points forts et les contraintes du territoire. Le diagnostic est une étape importante, puisque, de l'étude de celui-ci, découlera des besoins et des enjeux auxquels il faudra répondre par des propositions d'aménagement. Ce diagnostic sera donc à différentes échelles, celle du territoire, de l'« aggro » et de la ville de Bressuire mais aussi celle des terrains d'étude.

A. L'agglomération du bocage bressuirais et la ville de Bressuire

A.1. Une ville mal desservie mais proche de tout

Bressuire est localisée dans le Nord des Deux-Sèvres, à 30 minutes de Cholet, ville de Maine-et-Loire et du Pays de la Loire.

Au niveau **rutier**, Bressuire est desservie par la RN149 qui permet de relier Poitiers (à 1h20 de voiture) à Nantes (à 1h10), on note d'ailleurs un glissement de la population sur cet axe. Cette nationale est considérée comme leur rocade en demi-cercle reliant la ville du sud-est au nord-ouest par le nord-est. Hormis cette RN149, la ville ne possède pas de grand axe et est donc mal desservie.

Concernant les **trains**, il y a très peu d'échanges. La gare de Bressuire est une gare TER³ proposant des services de train mais surtout de car. En train, il y a un échange par jour pour Tours et un de plus pour Saint-Pierre-des-Corps, un pour La Roche-sur-Yon et un dernier pour Thouars. Ce qui fait environ 8 trains qui s'arrêtent à la gare de Bressuire tous les jours. Les cars sont plus fréquents que le train.

Un autre moyen de voyager qui est de plus en plus répandu est le **covoiturage**. En outre, Bressuire a de nombreuses offres de covoiturage. Par exemple, pour un vendredi regardé la veille, il y a environ 90 annonces de départ et 110 d'arrivées. Bien évidemment, le covoiturage est une donnée très variable mais cela donne tout de même un ordre d'idée. Ces quelques 200 covoiturages, dans une journée, représentent une offre importante pour une commune de 20 000 habitants. Cette offre permet également de voyager à bas prix et vers de très nombreuses destinations.

En résumé la ville reste quand même isolée car l'offre de covoiturage reste très ciblée à une certaine population, comme les étudiants. Il y a peu d'offres pour voyager. Ce manque d'offre est peut-être également lié au manque de demande.

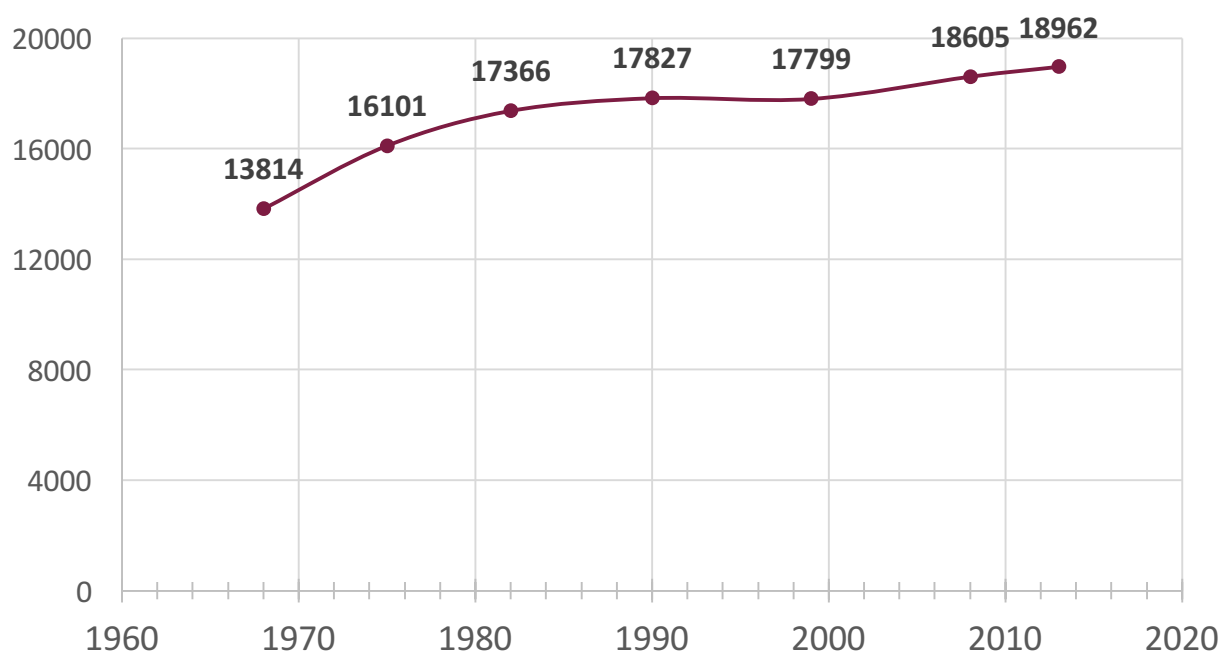
³ Transport express régional

A.II. Une population vieillissante mais dynamique

Avant de nous focaliser sur la ville de Bressuire, nous allons étudier brièvement la population de l'agglomération du Bocage Bressuirais. Elle comprend plus de 71 000 personnes, ce qui représente 20% de la population totale du département. C'est donc une agglomération qui possède une certaine influence sur le département des Deux-Sèvres. Le taux de croissance de la population de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais suit la tendance du département et de la région, soit +0.6%. Enfin, cette croissance s'explique par une forte dynamique qui suit une diagonale Nord-Ouest/Sud-Est. Cette diagonale comprend la ville de Bressuire.

Donc, nous allons nous intéresser de plus près à la ville de Bressuire. En nous basant sur les données fournies par l'INSEE⁴, nous pouvons voir que la population de Bressuire n'a cessé de croître depuis 45 ans. En effet, comme nous pouvons le voir dans le graphique ci-dessous (cf. Figure 3), la population de Bressuire est passée de 13 800 en 1968 à presque 19 000 en 2013.

Figure 3 : Evolution de la population de Bressuire



Source : Insee 2013

De plus, en 2013, la densité de population de la ville de Bressuire était de 105 habitants par km². Cette densité est supérieure à la moyenne nationale, qui est de 100 habitants par km². Et, en comparaison, la densité de population de Bressuire est nettement supérieure à celle du département, qui est de 61.1 habitants par km².

⁴ Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

On peut supposer que cette augmentation de la population (5% par an pour la ville de Bressuire) va continuer et il faudra donc veiller à plusieurs choses, notamment à l'offre de logement.

Nous allons maintenant nous intéresser à la variation annuelle de la population. Nous pouvons voir dans le tableau (cf. Figure 4) qu'entre les années 1970 et 2000, le taux de croissance a fortement diminué. En effet, à la fin du 20^{ème} siècle, la variation de la population était négative. Cela s'explique surtout par le fait qu'au début des années 1970, le solde naturel était important et qu'il n'a cessé de diminuer au fil des années. Cependant, à partir des années 2000, le taux de variation annuelle de la population est redevenu positif grâce à une augmentation du solde des entrées sorties. Ce taux est remonté à 0.5% en 2013.

Figure 4 : Taux de variation annuelle de la population

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,2	1,1	0,3	0	0,5	0,5
due au solde naturel en %	1,2	1,1	0,6	0,4	0,3	0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	1	-0,1	-0,3	-0,4	0,2	0,2

Source : Insee 2013

Ces données peuvent être interprétées de la façon suivante. Le solde des entrées sorties est un facteur important pour continuer à avoir une croissance du taux de variation annuelle de la population de Bressuire. De ce fait, il faut se concentrer sur l'arrivée de la population dans la ville de Bressuire. Pour y arriver, il faut développer sans cesse l'attractivité de la ville, notamment pour que les jeunes ménages aient envie de venir habiter à Bressuire. Il faut donc veiller à développer des infrastructures, telles que des équipements sportifs, mais aussi proposer des logements adaptés à cette jeune population.

Nous allons maintenant étudier l'âge de la population. À l'aide du graphique ci-dessous (cf. Figure 5), nous pouvons voir que la ville de Bressuire vieillit au fil des années. En effet, la part des plus de 60 ans est passée de 23% en 2008 à 26% en 2013. C'est pour cela que nous avons qualifié la population de Bressuire de « vieillissante ».

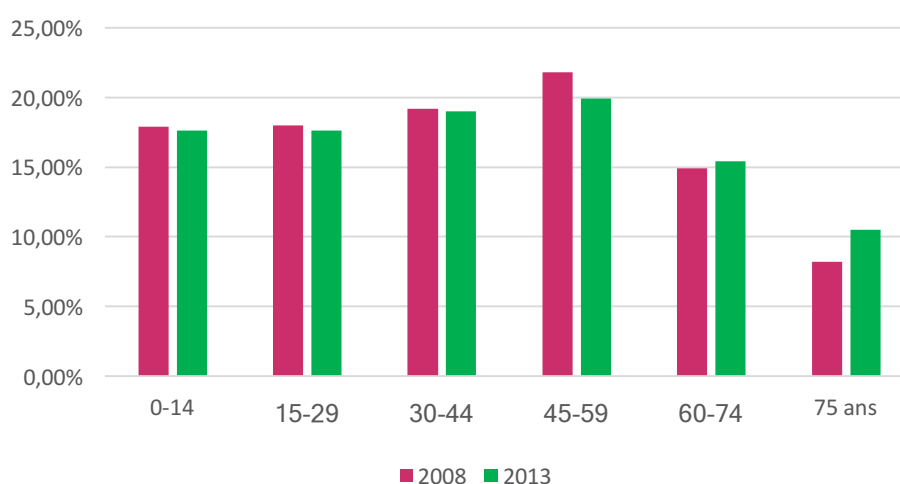
Cependant tout est relatif, car ce vieillissement de la population est un phénomène national. Et, en comparaison, la ville de Bressuire reste tout de même dynamique

quand on la compare à la population des Deux-Sèvres. En effet, le taux des plus de 60 ans dans le département est supérieur à celui de Bressuire (29.3% en 2013).

Et, si on compare la jeunesse de la ville à la région, nous pouvons encore voir que la ville de Bressuire est une ville « dynamique et jeune », car le taux des 0-19 ans est supérieur à celui de la région (+2% en 2013).

Ces chiffres indiquent, une fois encore, qu'il faut veiller à offrir des logements adaptés à cette jeune population présente sur le territoire, mais aussi proposer divers équipements qui pourraient intéresser ces personnes.

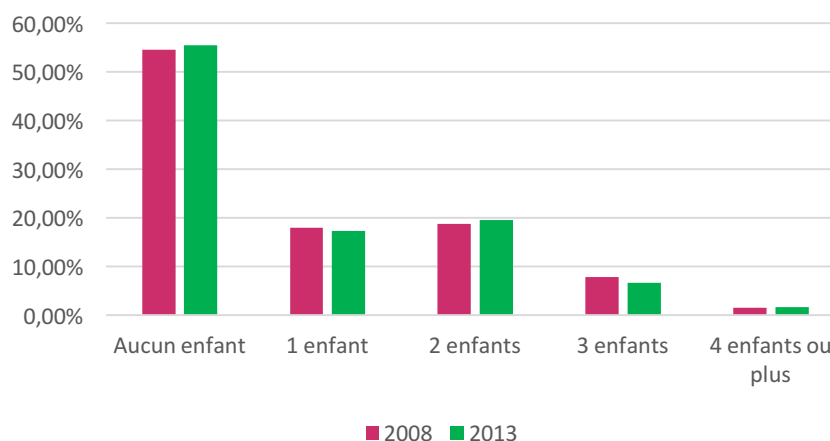
Figure 5 : La population de Bressuire par tranches d'âges



Source : Insee 2013

Ensuite, à l'aide du graphique ci-dessous (cf. Figure 6), nous allons voir la proportion des familles selon le nombre d'enfants.

Figure 6 : Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans



Source : Insee 2013

Nous pouvons voir que la ville de Bressuire est composée majoritairement de couple sans enfant. En effet, à Bressuire, ces couples représentent plus de 55% des familles (en 2013). En comparaison, au niveau national, ces couples représentent 46% des familles (en 2013).

On peut donc conclure que les couples avec enfants sont moins importants à Bressuire qu'en France. Nous pouvons expliquer cette dynamique du fait que les jeunes ménages avec enfant souhaitent acquérir une maison avec un jardin et qu'elles se tournent donc vers les communes limitrophes plus petites, car le prix du foncier y est généralement plus attractif.

Cependant, la part de couples avec enfant est quand même supérieure à celle du département et de la région. Il y a aussi moins de familles monoparentales et de ménages seuls que dans le département et la région.

Pour finir sur l'étude de la population de Bressuire, nous allons nous intéresser sur les secteurs d'activités. Nous mettrons en comparaison ceux de la France dans les tableaux ci-dessous (cf. Figures 7 et 8)

Figure 7 : Répartition des activités à Bressuire

	Population
Actifs ayant un emploi	66
Chômeurs	8,1
Retraités	10,2
étudiants	9,5
Autres inactifs	6,2

Source : Insee 2013

Figure 8 : Répartition des activités en France

	Population
Actifs ayant un emploi	63,7
Chômeurs	9,6
Retraités	8,2
étudiants	10,2
Autres inactifs	8,3

Source : Insee 2013

Nous pouvons remarquer qu'il y a plus de retraités à Bressuire qu'en France, d'où le terme de population « vieillissante ». Néanmoins, la population de Bressuire est moins sujette au chômage qu'au niveau national. Ceci est un signe qui montre qu'il y a du travail dans cette ville, ce qui peut être un atout, et ainsi renforcer son attractivité.

Le nombre d'étudiants est plus ou moins similaire, ce qui indique que Bressuire est quand même dotée d'une « puissance intellectuelle et technique », mais qu'il faut veiller à ce qu'il y ait des activités et des infrastructures pour cette population car ce sont souvent les étudiants d'une part, mais la jeunesse en globalité, qui vont engendrer le dynamisme d'une ville.

Pour conclure, nous pouvons dire que la population de Bressuire, bien que vieillissante, reste tout de même dynamique, grâce à son taux de « jeunes » élevé. Il faut donc prendre en compte ceci avant de se lancer dans un projet, et penser à renforcer ce dynamisme, tout en ne laissant pas de côté les personnes âgées, car elles ont tendance à se rapprocher des villes centres (commerce de proximité).

A.III. Une offre en équipement importante

La ville de Bressuire propose à ses habitants une offre en équipement relativement élargie par rapport à la taille de la ville. En effet, on retrouve :

- Un théâtre ;
- Une piscine ;
- Un musée ;
- Un cinéma ;
- Un bowling ;
- Un lieu d'évènements (Bocapole) : concerts, spectacles, salons, congrès ;
- Des équipements sportifs ;
- Etc.

Les équipements sportifs sont en grands nombres, avec plusieurs stades, plusieurs courts de tennis et autres salles couvertes. Cette grande offre en équipement sportif est en partie due à la fusion récente des villes à l'origine du Grand Bressuire.

Une partie de l'identité de la ville est faite grâce à son tissu associatif dense, constitué de plus de **450 associations**. La grande présence d'association et leur activité présentent parfois un problème pour la disponibilité des salles (cf. [Annexe C](#)).

Avec plus de 500 étudiants post bac, et de nombreuses écoles, de la maternelle au lycée, Bressuire présente un potentiel d'attraction sur la jeunesse.

A.IV. Bressuire : pôle économique des Deux-Sèvres

À l'échelle du territoire de l'agglomération du Bocage Bressuirais, plus de 5500 établissements ont été recensés. Ce territoire est caractérisé par un certain « dynamisme économique ».

Un dynamisme tout d'abord quantifiable, par la présence fortement marquée d'un véritable tissu de TPE⁵, TPI⁶ et PME⁷. En effet, le Bocage est constitué d'un réseau dense d'entreprises de petite taille (5256 établissements de moins de 10 salariés contre 5700 au total - INSEE 2010). Cette structure, tournée vers les petits établissements, peut être qualifiée de dynamique car ce sont, pour la majeure partie, de jeunes chefs d'entreprises du Bocage Bressuirais qui ont eu l'audace d'entreprendre et de s'investir sur ce territoire. (Au contraire, le territoire recense également 75 établissements de plus de 50 salariés).

Un dynamisme aussi observable récemment, car entre février 2017 et avril 2017, l'indice de dynamisme de Bressuire a atteint 0,94%. Lorsque cet indicateur est positif, cela signifie, que le nombre d'entreprises créées est supérieur au nombre d'entreprises « défaillantes ». Durant cette période d'étude, 25 sociétés nouvelles se sont implantées contre aucune « défaillance ».

Enfin, une autre caractéristique notoire du Bocage Bressuirais est sa grande culture industrielle : ce territoire « *est caractérisé par un tissu économique et industriel ancien : on parle "d'usines à la campagne"* » (source : SCoT). En effet, l'industrie détient depuis de nombreuses années une place de choix dans le Bocage et est atypique de la région, puisqu'elle est née de l'artisanat de production. Ces industries sont pour la plupart familiales et fortement ancrées sur le territoire Bressuirais.

Principaux secteurs d'activités :

Ce territoire base principalement son économie au travers de 8 domaines d'activités distincts, qui peuvent-être qualifiés de filières de prédilection, par leur « poids économique » qui est supérieur aux moyennes Françaises. Ces secteurs sont :

- L'agriculture
- L'industrie automobile
- L'agroalimentaire
- La métallurgie
- Le bois, la menuiserie et l'ameublement
- La confection
- La construction et le BTP ⁸
- Les services non marchands (éducation, santé, administration publique...)

⁵ Très Petite Entreprise

⁶ Très Petite Industrie

⁷ Petite et Moyenne Entreprise

⁸ Bâtiment et Travaux Publics

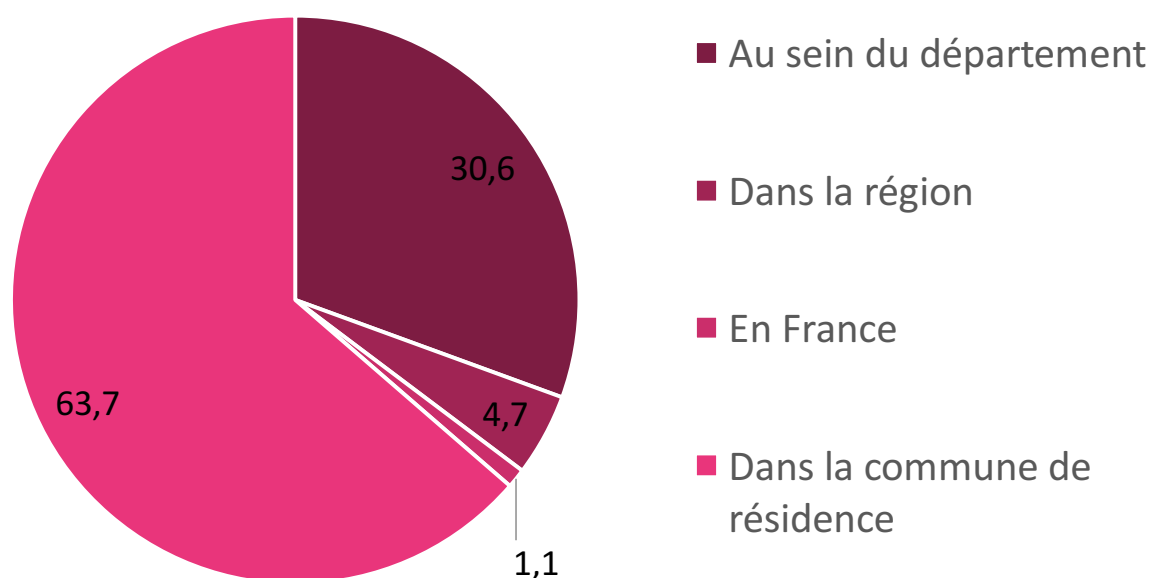
À l'échelle du département ce bassin d'emploi est considéré comme « *le deuxième pôle industriel et artisanal du département des Deux-Sèvres* ».

Emploi :

Pour ce qui est de l'emploi, ce sont les deux villes de Bressuire et de Mauléon qui participent le plus à leur création, en concentrant environ 60% des emplois du territoire du Bocage Bressuirais. Entre 1999 et 2009, cette caractéristique a fortement évolué, ayant subi une hausse de 819 emplois supplémentaires.

Comme on peut voir sur le graphique ci-dessous (cf. **Figure 9**), la ville de Bressuire est relativement attractive en matière d'emploi. En effet, environ deux tiers des résidents de la zone travaillent au sein de la commune. La ville doit conserver son attractivité afin de maintenir cette forte concentration qui représente un enjeu important, permettant de générer une importante économie productive.

Figure 9 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui réside dans la zone



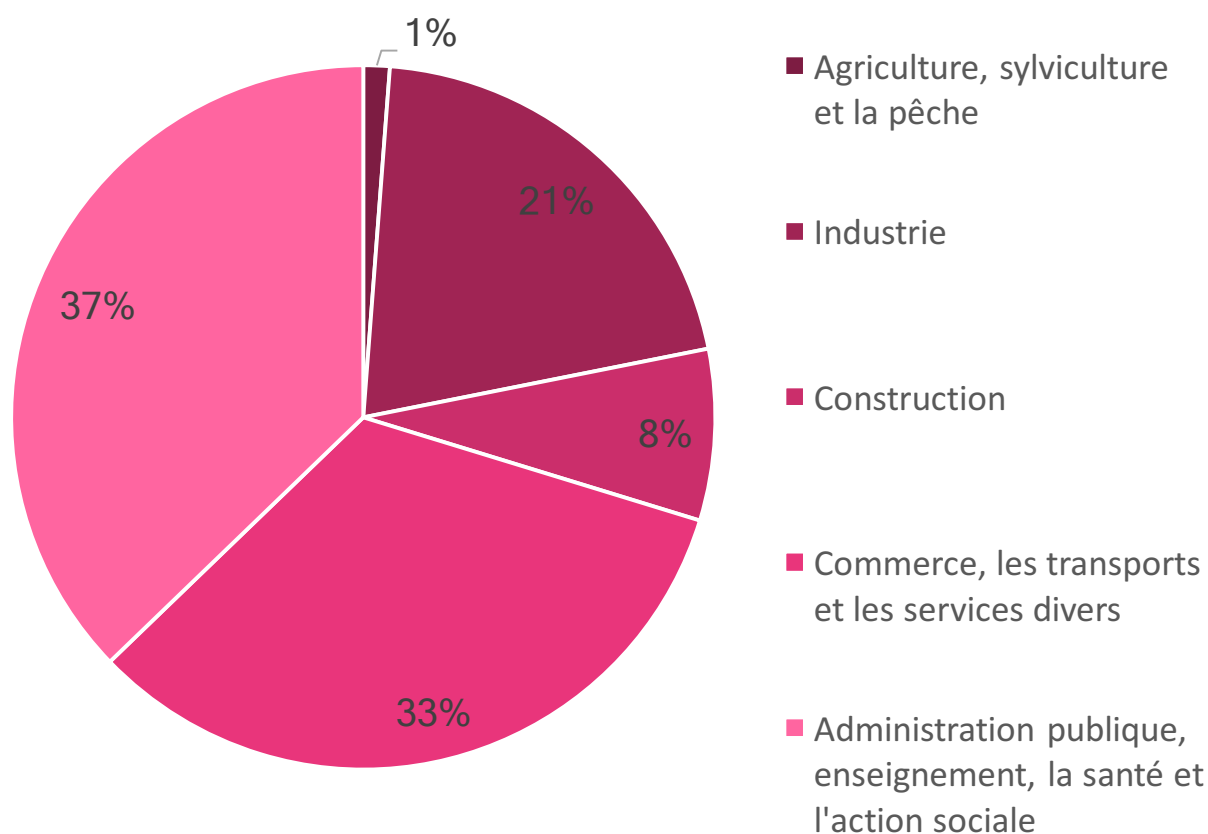
Source : Insee 2013

Aujourd'hui, d'après le graphique ci-dessous (cf. **Figure 10**), le secteur portant principalement l'emploi du Bocage est celui regroupant : l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, avec en 2012, près de 37% de l'emploi généré dans ces domaines. Un taux d'emploi qui paraît relativement élevé mais qui se

justifie par le nombre important d'écoles, l'hôpital et le véritable tissu d'infrastructures dont dispose le territoire. Le deuxième secteur le plus générateur d'emploi, est un domaine assez vaste, qui est celui du commerce, des transports et des services divers.

Enfin, comme énoncé précédemment, l'industrie représente un des moteurs de l'économie du Bocage. En effet, ses nombreuses zones industrielles permettent d'occuper un grand nombre d'emplois. Ce territoire possède un taux d'emploi, dans le domaine industriel, bien supérieur à la moyenne Française (15%) ou départementale (17%), qui s'élève en 2012 à 20,6% des effectifs salariés du Bocage. Toutefois, depuis quelques années on peut observer une baisse naissante du taux d'emploi industriel dans l'agglomération avec une diminution entre 2009 et 2012 d'environ 8%.

Figure 10 : Effectif salarié par grands secteurs d'activités à Bressuire

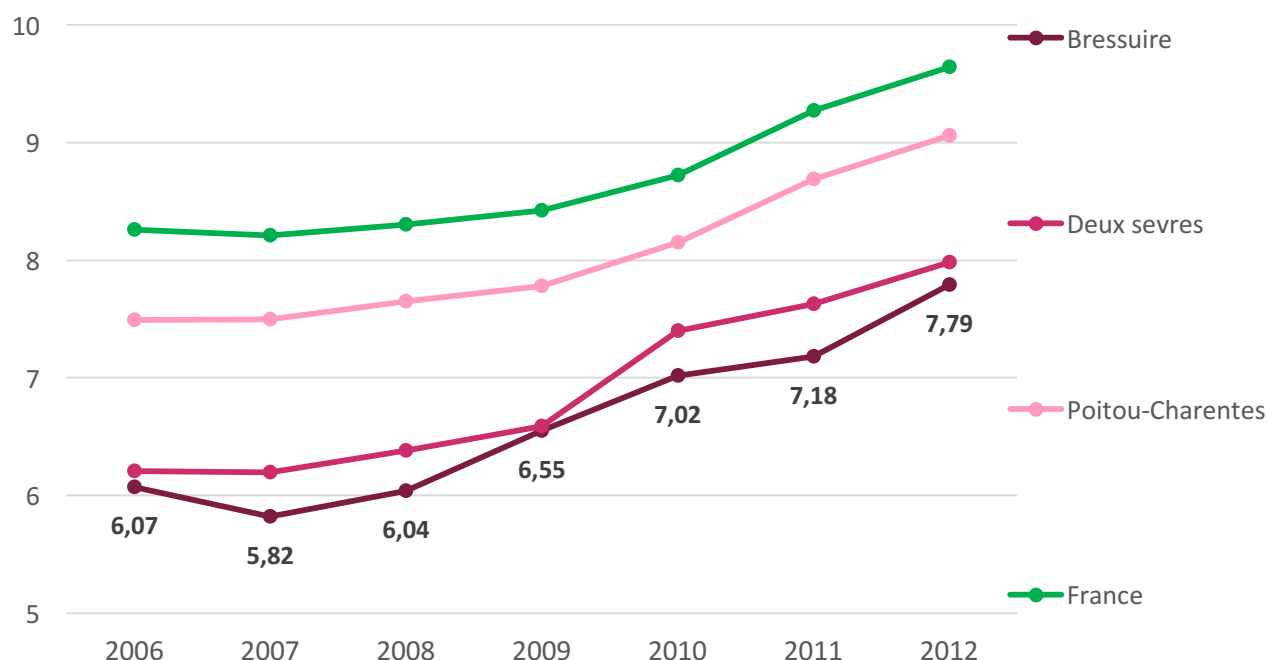


Source : DataFrance

Chômage :

Dans l'agglomération du Bocage Bressuirais, le chômage est assez faible (cf. Figure 11), avec environ 8% de chômage en 2012, un chiffre inférieur à la moyenne Française (9,8% de la population au chômage).

Figure 11 : Taux de chômage dans le Bocage Bressuirais entre 2006 et 2012 (%)



Source : DataFrance

Cependant depuis quelques années, le chômage sur ce territoire est en légère augmentation. En effet, on peut constater une augmentation du taux de chômage de près de 2% entre 2008 et 2013, une augmentation pouvant être liée à un phénomène national de l'époque : « *une amélioration en profondeur de la situation sur le marché du travail qui concerne toutes les classes d'âge* » conduisant à une « *diminution du nombre de demandeurs d'emploi de longue durée* » (source : communiqué de La Rue de Grenelle).

Les Pôles économiques :

Le territoire du Bocage Bressuirais dispose de plusieurs pôles économiques assurant un véritable développement économique local. Certaines de ces zones tendent à évoluer au vu du foncier disponible et du nombre d'emplois croissants générés par ces espaces. Voici certains de ces pôles :

- @lphaparc (situé au Nord-Ouest de Bressuire, fort potentiel de développement le long de la RN 149/249, zone d'activités générant un haut nombre de nouveaux emplois ;

- Bocapole (Bressuire, espace culturel et de services, situés dans une zone en développement économique, fort potentiel) ;
- ZAE ⁹de la Gare (Mauléon) ;
- ZAE de Loublande (zone industrielle situé à proximité de la RN 249) ;
- ZAE de Proulin (Nueil-Les-Aubiers) (zone à vocation industrielle) ;
- ZAE de Saint-Porchaire à Bressuire.

Approche au travers des « sphères économiques » :

Afin de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités de Bressuire, nous avons décidé de réaliser une approche critique au travers des sphères économiques. Cette théorie, développée par Laurent DAVEZIES, permet d'expliquer le développement des territoires par le biais des transferts de revenus qui viennent les irriguer, et non par leur pouvoir de création de la richesse.

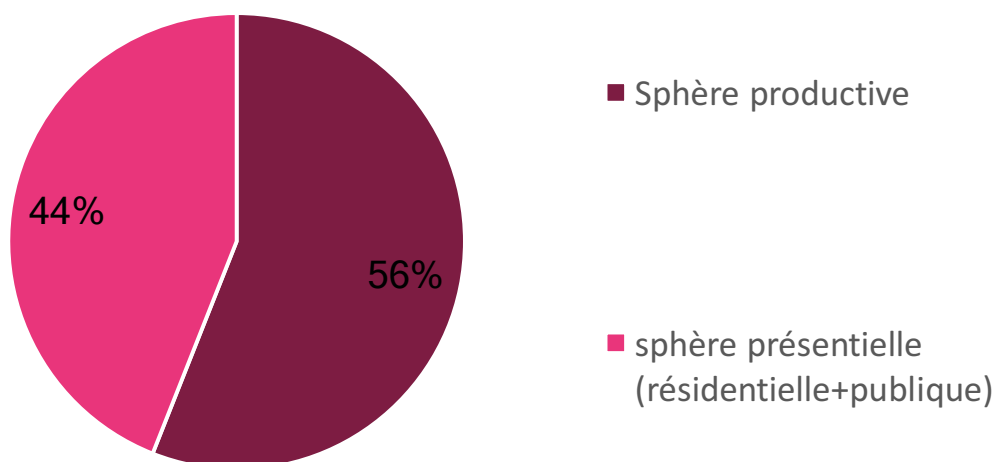
Cette approche permet d'aborder la lecture de l'économie territoriale d'un œil neuf grâce à trois notions, qui sont :

- La sphère productive : concernant principalement « les activités engagées dans une compétition nationale et internationale ».
- La sphère résidentielle : concernant « les activités marchandes destinées à la population d'un territoire ». (Comprenant par exemple le secteur de la construction ou la santé).
- Et la sphère publique, qui ne concerne que « les activités non marchandes ». Assimilée aux activités exercées à partir des trois fonctions publiques : d'Etat, territoriale et hospitalière.

On remarque sur la figure ci-dessous (cf. **Figure 12**) que Bressuire base principalement son économie autour de la sphère résidentielle : revenus engendrés par les dépenses au sein du territoire et du domaine public. Cela s'explique par le tissu administratif complexe du Bocage, de ses nombreuses infrastructures publiques, du tourisme ou bien par l'économie engendrée par la RN 149/249...

⁹ Zone d'Activités Economiques

Figure 12 : Etablissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2014 à Bressuire



Source : DataFrance

Cependant, contrairement à d'autres territoires de la même envergure, un certain équilibre entre la sphère présentielle et productive s'est mis en place. Un équilibre économique qui présente certains avantages et ne nécessitant pas d'interventions afin de pallier un éventuel manque.

Enjeux du développement économique :

Aujourd'hui, la création de la nouvelle communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais représente une opportunité permettant à ce territoire de se développer économiquement dans des conditions propices. De ce développement ressort certains enjeux :

Premièrement, le territoire du Bocage Bressuirais est composé de nombreuses entreprises de structures et de tailles différentes qui tendent à s'agrandir. Cette évolution naissante nécessitera de disposer de suffisamment de foncier et d'établir « une politique communautaire cohérente » afin de permettre un certain équilibre entre les différentes parties du territoire. De plus, une des observations économiques les plus flagrantes est le développement rapide et linéaire aux abords de l'axe RN 249, un développement qui devra s'étendre à des zones « plus éloignées ».

Un autre enjeu majeur est la protection des espaces ruraux et la lutte contre l'étalement urbain. En effet, développer les zones d'activités du Bocage Bressuirais (Alphaparc, Bocapole...) ainsi que l'espace habitable (création de lotissements, exemple des « Terrasses du Golf ») sont des objectifs exprimés par l'agglomération.

Toutefois, ce développement entraîne une surconsommation foncière pouvant impacter la surface rurale ou naturelle, faisant l'identité et l'attrait du Bocage. La préservation de ces espaces naturels représente donc un enjeu de taille, étant un des moteurs principaux du tourisme.

A.V. Une sous-représentation de petits logements

Le département des Deux-Sèvres a le taux de résidence secondaire le plus faible de la région, soit 4,8% pour le département contre 11,9% pour la région Aquitaine en 2013. La ville de Bressuire est en plus, bien en deçà encore, avec seulement 1,3% de logement secondaire. (cf. Figure 13)

Figure 13 : Répartition des logements par type

Logements	Bressuire	A2B	Deux-Sèvres	Aquitaine	France
Nombre total de logements en 2013	9 114	33 924	188 244	3 337 568	34 415 364
Part des résidences principales en 2013, en %	93,1	89,6	86,7	79,8	82,9
Part des résidences secondaires en 2013, en %	1,3	3,2	4,8	11,9	9,4
Part des logements vacants en 2013, en %	5,6	7,2	8,4	8,3	7,8
Part des maisons en 2013, en %	77				55,9
Part des appartements en 2013, en %	22,7				42,8

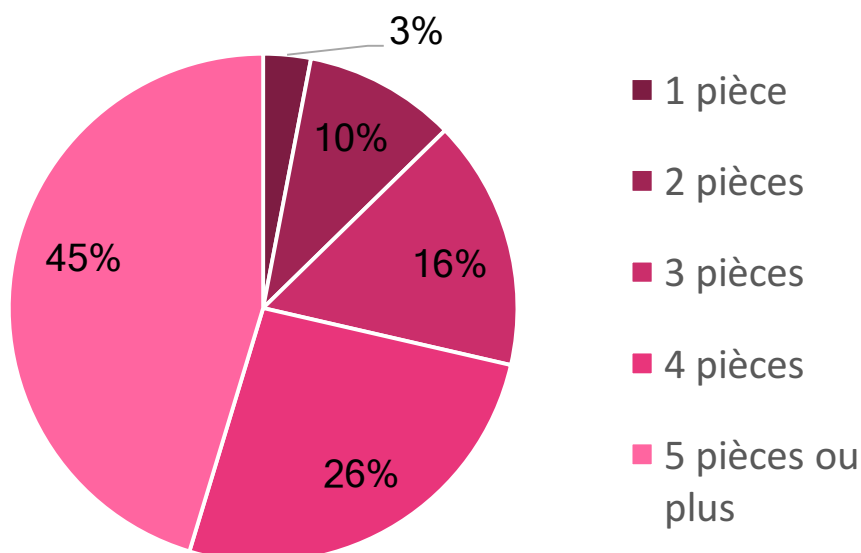
Source : INSEE 2013

Les atouts touristiques du département, le cadre de vie proposé ainsi que le prix de l'immobilier ne suffisent pas à accroître la part de résidence secondaire. On a donc principalement des habitations occupées à l'année.

Le taux de vacance reste convenable dans la ville même si on observe plutôt ce phénomène sur le bâti ancien. Les ménages bressuirais ont tendances à se tourner vers des nouveaux logements, souvent en périphérie de Bressuire centre, de type pavillon avec jardin et dans des lotissements. C'est pour cela qu'on rencontre une part de maison importante (cf. Figure 13). La capacité d'accueil du logement choisi est souvent supérieure à la taille du ménage (cf. Annexe D). On peut donc dire que les habitants sont attachés à l'habitat individuel. Cela se confirme en observant la vacance, qui est plus importante dans le collectif (8,5% contre 4,7% dans l'individuel). En règle

générale, les logements sont de grande taille (cf. Figure 14) avec plus de 70% des logements comportant au moins 4 pièces.

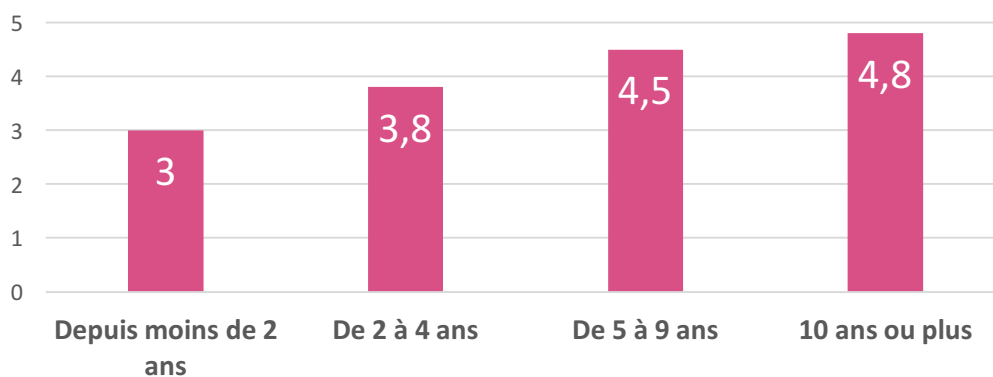
Figure 14 : Répartition des logements par pièces (en %)



Source : INSEE 2013

Si on regarde le nombre de pièces par logement en fonction de l'ancienneté des ménages on constate que la structure des logements change (cf. Figure 15). En effet, en moyenne pour un ménage qui s'est installé il y a 10 ans ou plus, son logement sera de plus petite taille que pour un ménage qui s'est installé il y a moins de 2 ans. Ce phénomène peut s'expliquer par plusieurs facteurs, par exemple le fait que la taille des ménages diminue, les façons d'habiter changent ou encore le prix de l'immobilier qui a augmenté.

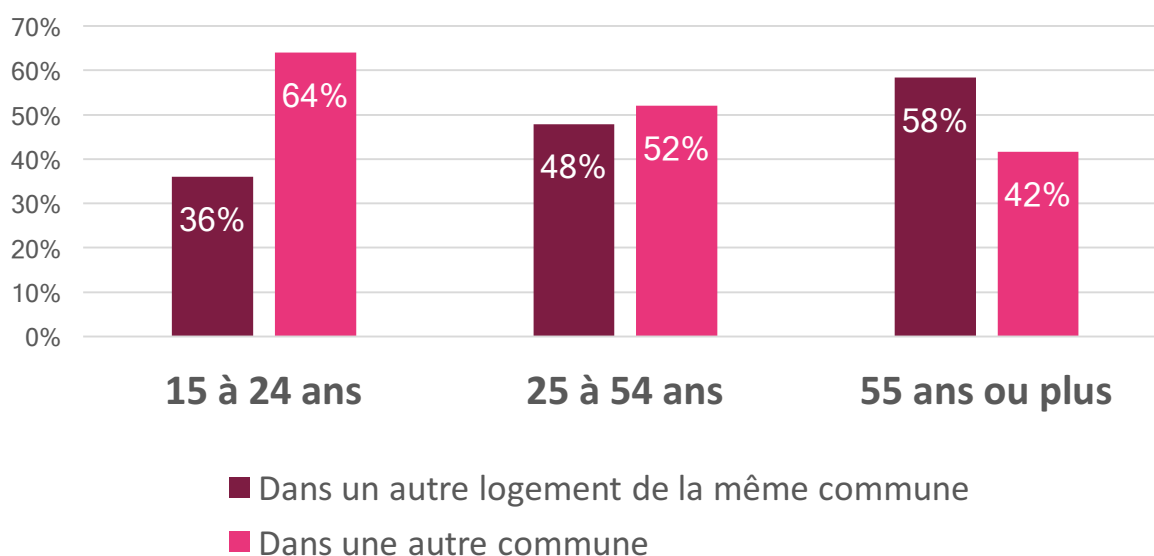
Figure 15 : Nombre moyen de pièces par logement par ancienneté d'aménagement des ménages



Source : INSEE 2013

Ce phénomène peut aussi s'expliquer par une arrivée de jeunes plus importante. Le graphique ci-dessous (cf. Figure 16) nous expose bien le flux de population interne et externe à la ville. Ainsi, si on étudie le lieu de résidence antérieur, par âge des personnes habitants un autre logement, un an auparavant, la majorité (64%) de la population « jeune » de 15 à 24 ans, provient d'une autre commune. Pour une tranche d'âge de 25 à 54 ans, ce phénomène se stabilise avec sensiblement le même pourcentage d'habitant provenant d'une autre commune et ceux qui changent de logement pour rester sur Bressuire. Enfin, pour une tranche d'âge de 55 ans et plus, c'est l'effet inverse, la majorité (58%) des habitants qui résidait dans un autre logement un an auparavant, provient de Bressuire. Il y a donc l'arrivée d'une jeune population qui provienne d'une autre commune et qui vienne s'installer à Bressuire pour ensuite y rester et y effectuer un « parcours résidentiel ». Il y a un fort **ancrage de la population**.

Figure 16 : Lieu de résidence antérieure par âge des personnes habitants un autre logement un an auparavant



Source : INSEE 2013

D'après une étude menée à l'échelle de l'agglomération mais qui s'observe aussi et surtout à l'échelle de la ville de Bressuire, il y a une forte demande de petits logements, qui sont sous-représentés sur le territoire par rapport au nombre de petits ménages. À cela s'ajoute un nombre important de grands logements. L'agglomération et la ville se retrouvent donc avec une demande en petits logements fortement supérieure à l'offre (cf. Figure 17).

Figure 17 : Tableau de l'offre et la demande par type de logement (chiffres aggro)

Indice d'occupation au sein des résidences principales totales	1-2 personnes (T1-T2)	3-4 personnes (T3-T4)	5-6 personnes et + (T5-T6 et +)	Total
Logements	3269	16400	10581	30250
Ménages	18572	8495	2553	29620
Demande/offre	5,7	0,5	0,2	1,0

Source : PLH, Filocom 2011

Le chiffre 5,7, représentant le rapport demande/offre pour les T1-T2, paraît important et démontre une nécessité de petits logements. Ces derniers sont principalement à destination des petits ménages dont les capacités financières sont limitées ou pour des étudiants par exemple. Cependant il faut faire attention à ce chiffre et prendre en considération le mode d'habitat des Bressuirais qui tendent, comme nous l'avons vu plus haut, à se diriger vers de grands logements.

Le PLH ¹⁰ retient donc les quatre grandes stratégies suivantes afin d'améliorer l'offre de logement :

- « Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant ;
- Assurer l'animation et l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs par une politique de renouvellement et de réhabilitation urbaine ;
- Maîtriser la qualité des opérations et la consommation foncière par un accompagnement et une orientation active des projets ;
- Mieux répondre aux besoins en logements et structures d'hébergement spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes en situation de handicap, personnes défavorisées, gens du voyage) pour fluidifier les parcours résidentiels de toutes les catégories de la population. »

¹⁰ Programme Local de l'Habitat

A.VI. Un cadre naturel autour d'un centre-ville en manque d'espaces verts

Il semble nécessaire de définir ce que nous appelons espaces verts. Un espace vert est un espace végétalisé composé d'herbes et d'arbres, au mieux un espace avec des fleurs. C'est un lieu où la population peut venir se reposer en ville, peut profiter de l'espace public, sans béton. « *Pour le bonheur, la sauvegarde du monde, il est plus essentiel de le végétaliser que de le minéraliser. Planter est plus urgent que bâtir. L'homme a un besoin plus vital d'arbres, de plantes et d'herbe que de béton, de pierres et de bitumes* » (Philippe Saint-Marc, 1971 in De Vilmorin, 1976, p19).

En ce qui concerne la ville de Bressuire, on y trouve de nombreux milieu naturel, là où l'homme ne l'a pas trop influencé, comme la coulée verte. Cette dernière est un vrai poumon pour la ville, malheureusement, elle est difficile d'accès, reculée de la ville puisqu'en contre-bas de son centre. Si nous parlons du centre-ville, il y a des espaces verts (cf. Figure 18) mais trop souvent coupé avec des parkings, comme la place du Millénaire ou la place Saint-Jacques. Il y a trop peu d'espaces entièrement verts où les personnes peuvent venir se reposer, jouer avec leur enfant.

Figure 18 : Position des espaces verts dans la ville et trame verte



Sources : SIG aggro et réalisation personnelle

Parmi les espaces verts présents on peut observer le début d'une « trame verte » (cf. Figure 18) reliant la place Saint-Jacques au stade Métayer. Cette trame rejoindra bientôt la coulée verte après la construction de la passerelle au-dessus de la gare

SNCF¹¹. Actuellement cette trame verte n'est pas traversable au niveau du collège car il s'agit d'un lieu clos et interdit au public. Il est donc important de considérer cette trame dans notre étude sur le collège.

Afin d'appuyer cette idée, regardons l'exemple de deux grandes villes, Bordeaux et Nantes.

En 2017, Nantes a été classée 2ème ville verte de France derrière Angers, tandis que Bordeaux n'a même pas été classée. Bordeaux a cependant été classé ville « la plus tendance » selon le *Lonely Planet*. En effet, Bordeaux possède 28m²/hab d'espace verts contre 37m² pour Nantes. Ces espaces sont distribués de manière totalement différente. En effet, Nantes possède de nombreux espaces verts publics dispersés dans la ville, de nombreux jardins, squares, trottoirs verts, etc. Tandis que Bordeaux est très minéralisée et ne possède que de très grands jardins, ce qui nuit à la ville.

C'est ce qu'il se passe à Bressuire, la « partie verte » de la ville est majoritairement constituée de la coulée verte située en périphérie. Les espaces verts internes à la ville sont peu nombreux et peu appropriables par la population.

Prenons un autre exemple à une taille plus modérée, la ville de Cerizay, qui est toute proche (à 20 minutes de Bressuire). La population de Cerizay est de 4 700 habitants, soit 4 fois moins que Bressuire. La ville possède 3 parcs de plusieurs hectares au 3 pôles de la ville, tous accessible en moins de 5 minutes du centre-ville à pied.

La ville de Parthenay est à 35 minutes de Bressuire, elle est équivalente à Bressuire centre avec 10 000 habitants. La ville possède un jardin public en centre-ville, de 6500m².

Il est bien évidemment difficile de faire un parc urbain aussi grand dans la ville de Bressuire, mais il semble important de retrouver un véritable espace vert pour la population. La ville possède déjà un service compétent, avec une gestion différenciée, une gestion donc écologique. Il est difficile pour la ville de mettre de trop grands espaces pour pouvoir s'en occuper convenablement. Un de nos objectifs est donc de mettre en place un espace vert facilement gérable, avec peu de plantes hormis des arbres, mais peu minéralisé, avec donc de l'herbe, afin d'accueillir la population bressuiraise.

¹¹ Société National des Chemins de Fer français

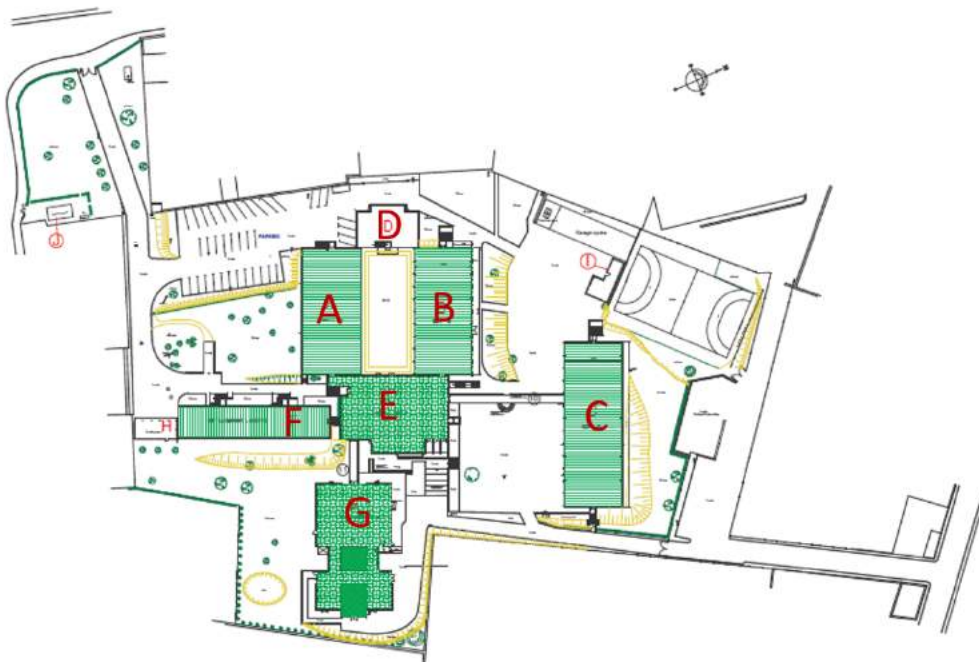
B. Zoom : Collège Jules Supervielle

B.I. Présentation du site

Le site du collège Supervielle est doté d'une grande superficie (environ 2,5 Ha). Celui-ci est composé de sept bâtiments (cf. Figure 19) :

- Un bâtiment administratif
- Un Réfectoire
- Trois salles de cours
- Une salle polyvalente considérée comme le foyer des élèves.
- Un grand hall

Figure 19 : Plan de masse du collège Jules Supervielle



Source : Conseil général des Deux-Sèvres

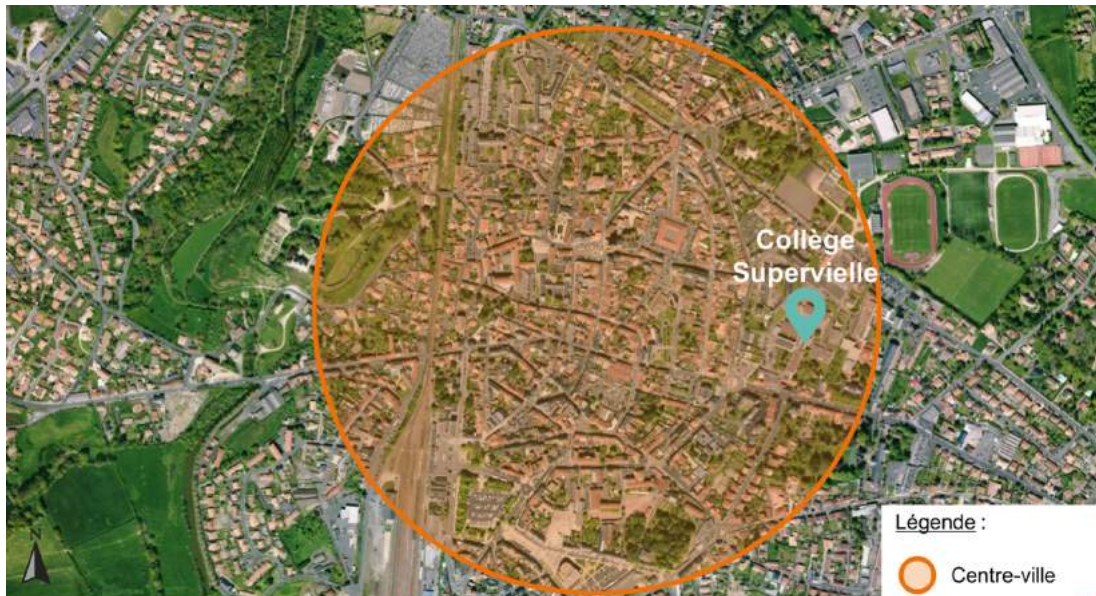
B.II. Localisation et accessibilité

Le collège Supervielle est situé en centre-ville de Bressuire (cf. Figure 20). Le site est intéressant par sa position. En effet, il est desservi par la rue de Malabry au nord et le boulevard de Poitiers au Sud. Le collège est très bien situé, proche des équipements sportifs, mais aussi du marché et de la rue Gambetta, principale rue commerçante de Bressuire. Mais, la principale contrainte de ce site est son enclavement. Les deux accès au collège sont très peu visibles depuis la route. Cependant, il y a une opportunité d'ouverture avec le bâtiment du crédit agricole qui

se situe à l'ouest. En effet, le crédit agricole déplace ses locaux et le bâtiment sera donc vide. C'est une possibilité, pour la ville, de rendre plus visible ce site. (cf. Figure 21)

Cet enclavement n'a pas que des désavantages. Hors des horaires le cours, le site est calme et n'est pas dérangé par le bruit de la circulation, ce qui est assez rare en centre-ville.

Figure 20 : Localisation collège



Sources : SIG aggro et réalisation personnelle

Figure 21 : Localisation et accessibilité du collège



Sources : SIG aggro et réalisation personnelle

B.III. Analyse du bâti

On va tout d'abord parler du **Bâtiment administratif**, le Bâtiment F. Il date de 1969. C'est un R+1. Au rez-de-chaussée se trouve l'administration, les bureaux du principal et de la principale adjointe. A l'étage, il y a quatre logements de fonction. Un seule est utilisable. C'est la principale adjointe qui l'occupe. Une passerelle est présente pour accéder au hall principal. C'est le bâtiment le plus vétuste du site. Il connaît des problèmes d'infiltration d'eau, est très amianté.

Vient ensuite le bâtiment E, qui sert de **hall et de CDI**¹². Il est de 1986. Selon le rapport de vente, ce bâtiment n'est pas amianté. Cependant, nous supposons qu'en réalité il l'est car l'utilisation de l'amiante a été interdite à la fin des années 1990. De plus, c'est un bâtiment difficilement exploitable car il contient des zones vastes.

Le bâtiment A, qui regroupe des **salles de cours**, date de la même année. Il connaît donc les mêmes problèmes d'amiante que le bâtiment E.

Il existe aussi d'autres **salle de cours**, les bâtiments C et B. Cependant ces bâtiments sont plus anciens. Ils datent de 1969. D'après le rapport de vente, ces bâtiments contiennent de l'amiante dans la colle des sols. Par son activité et ses salles techniques, le bâtiment C pourrait intéresser le lycée.

Il y a un **réfectoire**, le bâtiment G. Ce dernier peut accueillir 220 élèves et une vingtaine de professeurs. Il contient donc une salle pour manger, les cuisines et les garde-manger. C'est le bâtiment le plus incertain au niveau de l'amiante. Datant de 1969, on suppose qu'il y a de l'amiante. Cependant, on sait qu'il y a eu des travaux de désamiantage dans sa toiture.

Enfin, le dernier bâtiment de ce site est la **salle polyvalente**, le bâtiment D (cf. **Figure 22 et 23**). C'est le bâtiment le plus récent (2006). Il est composé d'un foyer pour les élèves et d'une salle polyvalente d'une capacité de 70 personnes. Des associations utilisent également cette salle.

¹² Centre de Documentation et d'Information

Figure 22 : Salle polyvalente vue de l'extérieur



Source : *personnelle*

Figure 23 : Salle polyvalente vue de l'intérieur



Source : *personnelle*

B.IV. Les atouts et les contraintes du site

On peut établir un tableau (cf. Figure 24) des atouts et contraintes de la parcelle du collège Jules Supervielle.

Figure 24 : Atouts et contraintes du site du collège

Atouts	Contraintes
Deux axes routiers	Accès peu visibles
Services proches	Bâtiments vétustes
Grande surface disponible	Stationnement
Zone scolaire	

Source : réalisation personnelle

Si on reprend brièvement les points situés dans ce tableau, nous avons quatre avantages qui sont :

- **Deux axes routiers** : En effet, comme nous avons pu le remarquer, la rue de Malabry et le Boulevard de Poitiers, qui desservent le collège, sont deux axes routiers majeurs de la ville de Bressuire.
- **Services proches** : Le collège a une position idéale dans le centre-ville de Bressuire. Les équipements sportifs sont à quelques mètres au nord, et les commerces sont à une centaine de mètres à l'ouest du site.
- **Grande surface disponible** : Le site a une superficie de 2,5 Ha. En plein centre-ville, c'est un atout majeur.
- **Zone scolaire** : Ce dernier avantage est important. En effet, le fait que ce site soit situé dans une zone scolaire est bénéfique, car hormis pendant les horaires de cours, l'ambiance y est calme. Elle n'est pas dérangée par les bruits ambiants que nous pouvons retrouver dans un centre-ville.

Malheureusement, rien n'est parfait, et ce site possède également des désavantages :

- **Accès peu visibles** : En effet, malgré sa bonne desserte, le site est très enclavé, ce qui donne des accès peu visibles pour la population
- **Bâtiments vétustes** : Nous avons pu voir lors de l'analyse des bâtis que les bâtiments, à l'exception du plus récent, connaissaient des problèmes d'amiante.
- **Stationnement** : Enfin, si nous décidons de réhabiliter ce site, et d'y implanter des nouvelles fonctions, par exemple des logements, il faudra repenser les places de stationnement, car elles ne sont pas assez nombreuses actuellement.

C. Zoom : Centre Hospitalier Nord Deux-Sèvres

C.I. Présentation du site

L'hôpital actuel de Bressuire a une structure particulière du fait de sa construction qui s'est faite en plusieurs fois. La première partie, plus au sud, accueille aujourd'hui un E.H.P.A.D.¹³, La Maisonnée (cf. Figure 25), composé d'une cinquantaine de lit. « *En France, un E.H.P.A.D., est une structure médicalisée, qui accueille des personnes de plus de 60 ans, seules ou en couple, en situation de perte d'autonomie physique ou psychique et pour lesquelles un maintien à domicile n'est plus envisageable. Les E.H.P.A.D. sont aussi appelés maisons de retraite médicalisées. Un E.H.P.A.D. peut être spécialisé dans les maladies comme Alzheimer, Parkinson ou dans des maladies dé-génératives.* » Pour que l'E.H.P.A.D. soit subventionné, il doit passer la convention tripartite qui est une convention pluriannuelle avec le Président du Conseil Départemental et l'autorité compétente pour l'assurance maladie, représentée par le Directeur général de l'ARS¹⁴.

« *La convention tripartite repose sur 5 principes fondamentaux qui participent au fonctionnement de l'E.H.P.A.D. :*

- *La transparence des coûts et des prises en charge*
- *Le renforcement des moyens médicaux*
- *La solidarité envers les personnes âgées dépendantes*
- *Une démarche qualitative*
- *La mise en œuvre d'un partenariat »*

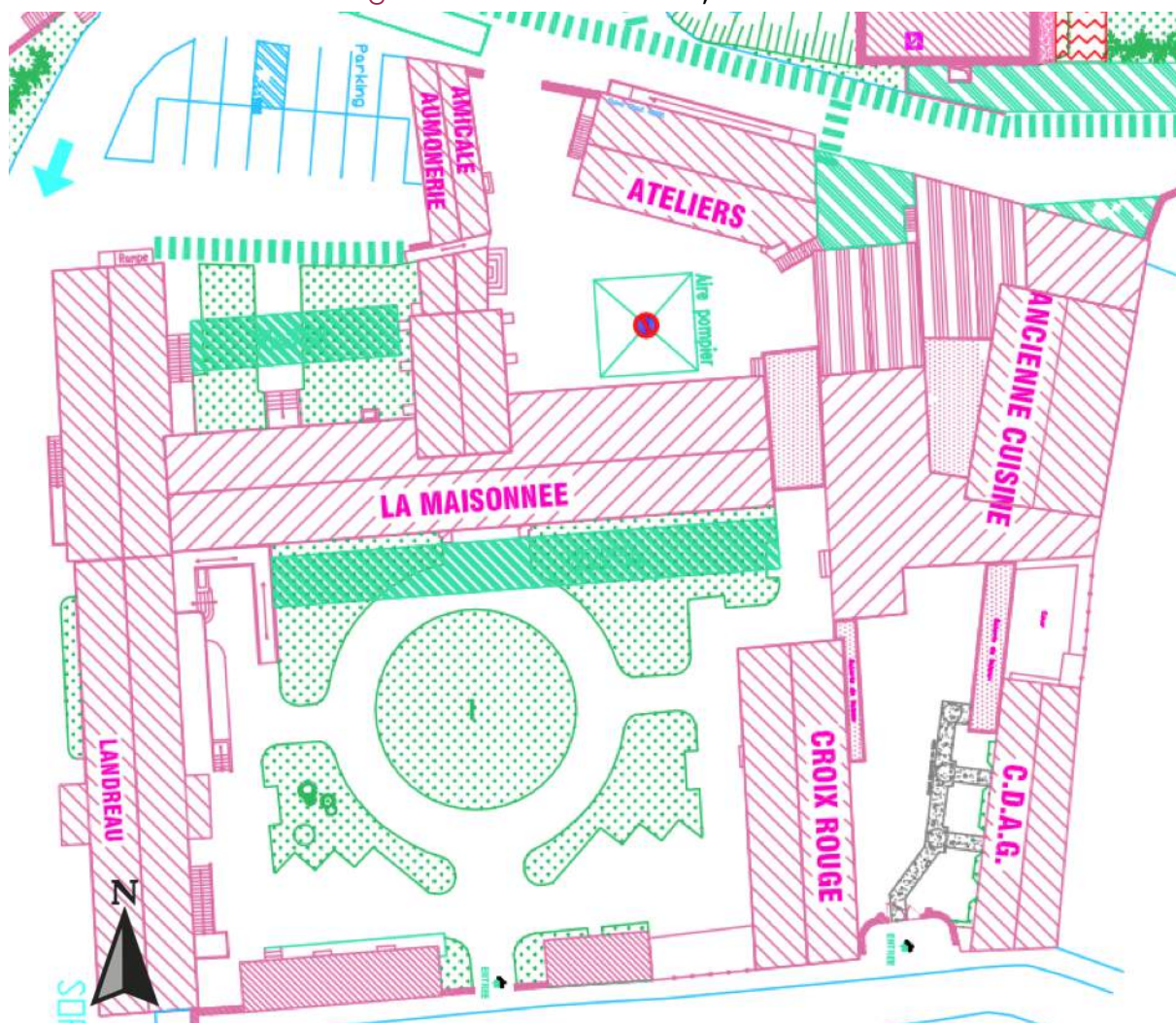
Dans cette partie sud on retrouve aussi des ateliers techniques, un bâtiment de la Croix Rouge, l'ancienne cuisine, le bâtiment de l'amicale aumônerie et le C.D.A.G.¹⁵

¹³ Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

¹⁴ Agence Régionale de Santé

¹⁵ Centre de Dépistage Anonyme et Gratuit

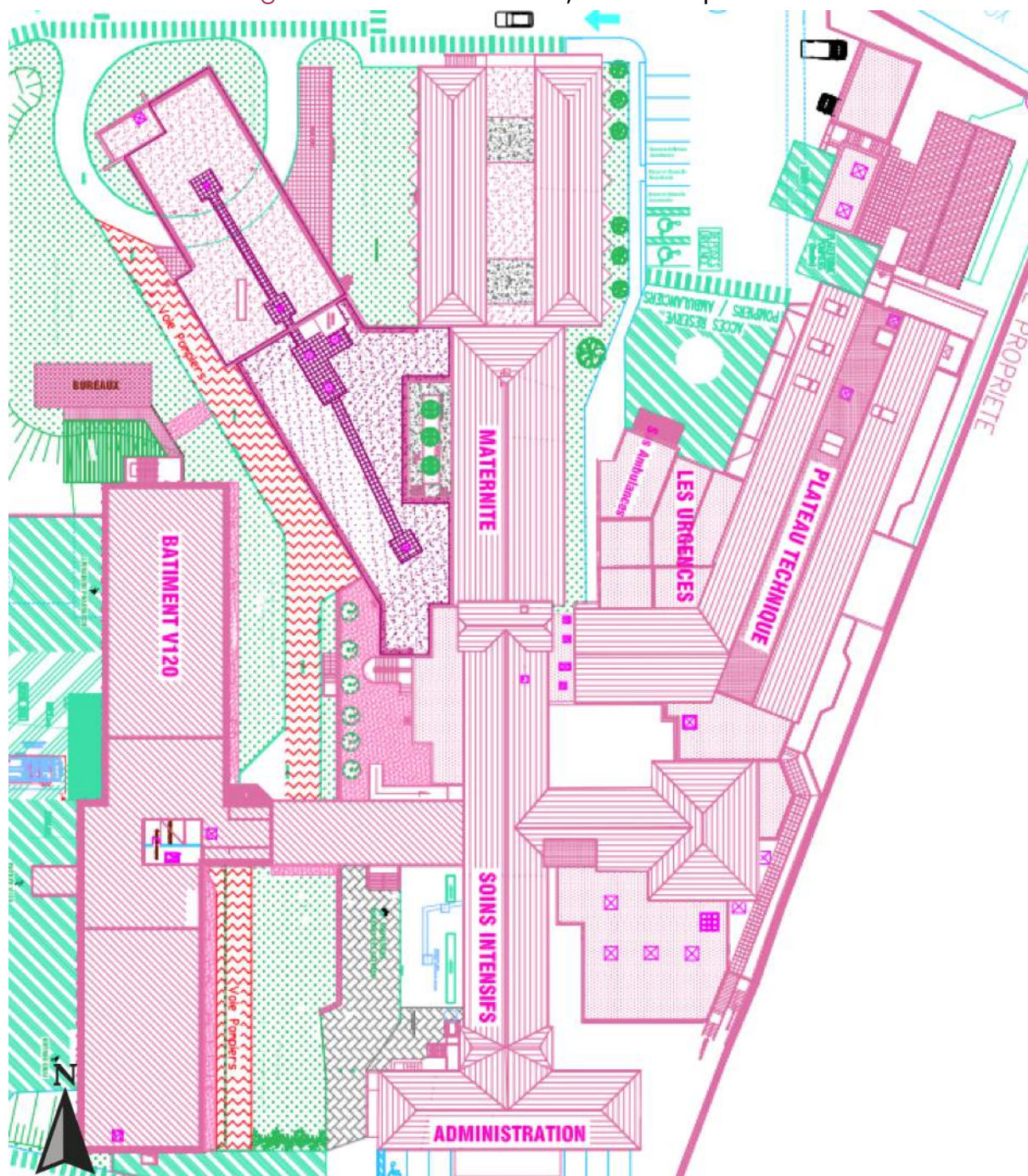
Figure 25 : Partie sud, La Maisonnée



Source : CHNDS

La deuxième partie, plus au nord, correspond à l'hôpital (cf. Figure 26). La superficie totale de la parcelle est d'environ 3,25 hectares dont 6 500m² de stationnement.

Figure 26 : Partie Nord, Centre Hospitalier



Source : CHNDS

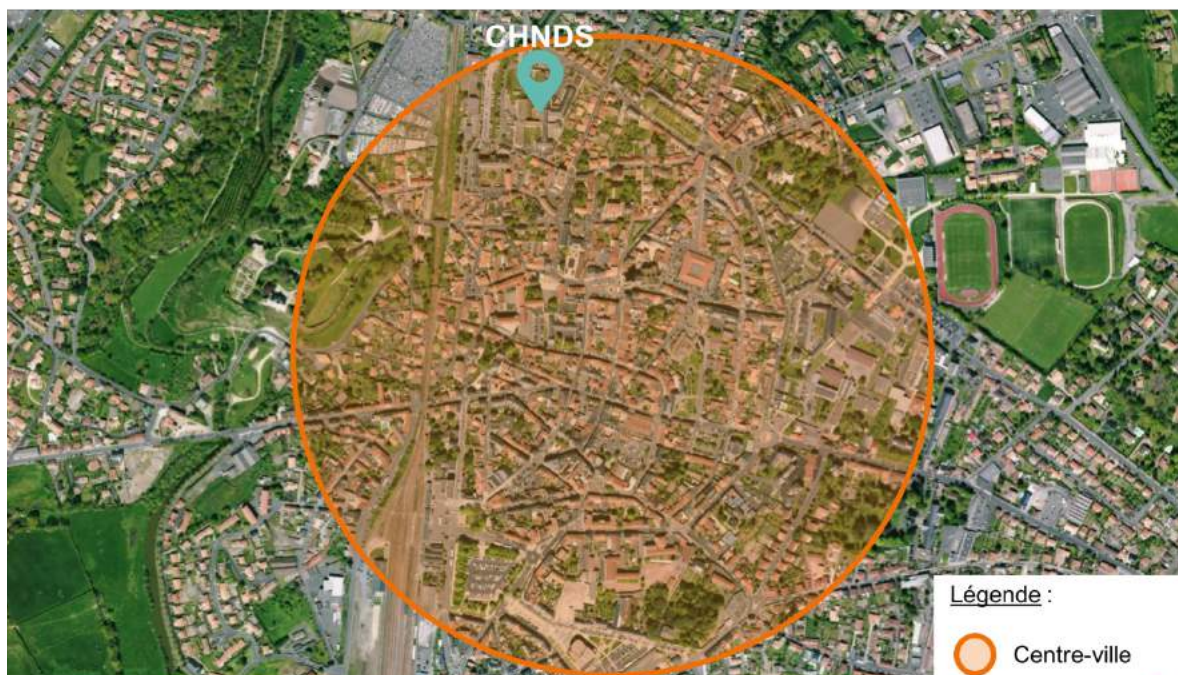
La parcelle entière n'appartient pas à la mairie.

C.II. Localisation et accessibilité

Le Centre Hospitalier est, tout comme le collège, situé en centre-ville (cf. Figure 27). Sa localisation est d'autant plus intéressante que la parcelle est grande. Sa desserte routière se fait principalement par la rue des cailloux (cf. Figure 28) sur laquelle se

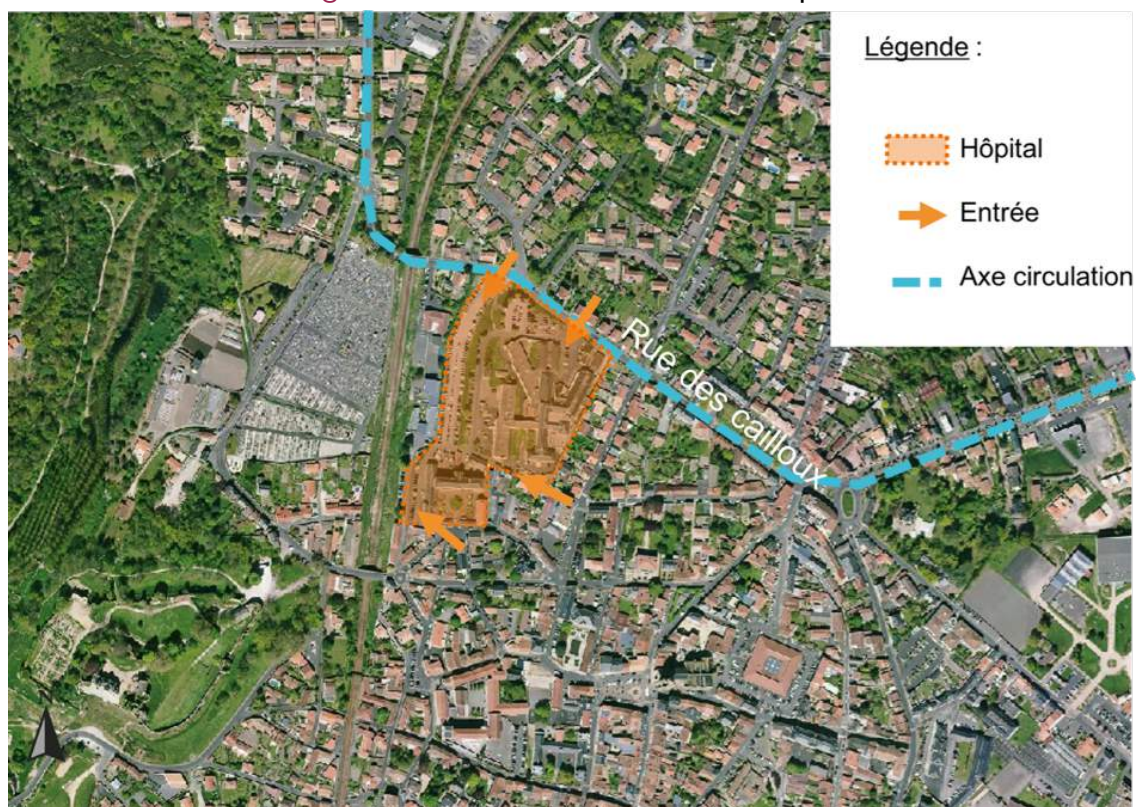
trouve deux entrées. Au sud on y retrouve deux autres entrées. Un arrêt de bus est présent, il s'agit de l'unique ligne de bus urbain de Bressuire. Cette ligne est actuellement peu fréquentée.

Figure 27 : Localisation hôpital



Sources : SIG aggro et réalisation personnelle

Figure 28 : Accès au site de l'hôpital



Sources : SIG aggro et réalisation personnelle

C.III. Analyse du bâti

La Maisonnée est aujourd'hui le bâtiment le plus ancien des constructions présentes sur le site de l'hôpital. C'est le bâtiment le plus abîmé mais qui présente des enjeux patrimoniaux importants par la présence d'une chapelle en son cœur. L'entrée principale se fait par cette chapelle et les services de l'E.H.P.A.D. s'articulent autour. Malgré l'aspect extérieur qui paraît « vétuste », l'intérieur apparaît en bon état car l'équipe qui y travail s'efforce à maintenir les lieux en bon état.

Ensuite, vient le **bâtiment administratif** de l'hôpital. Ce bâtiment présente aussi un enjeu patrimonial important du fait de son cachet architectural. C'est la deuxième partie la plus ancienne, après La Maisonnée. C'est autour de ce bâtiment qu'est venu, petit à petit, se « greffer » toutes les ailes de l'hôpital.

Parmi **les ailes** « récentes » de l'hôpital, on retrouve le V120 qui regroupe principalement les chambres. Puis la maternité, le service des urgences, les consultations externes, le plateau technique (pharmacie/stérilisation, laboratoire de biologie, imagerie, anesthésie et unité de soins continus), chirurgie, etc. Les bâtiments se sont ajoutés au fur et à mesure des besoins de l'hôpital et possèdent donc une architecture particulière, un peu désordonnée, dont il est difficile de discerner les espaces (cf. [Annexe E](#)). Le V120 est le mieux structuré avec 74 chambres presque similaires, alignées le long d'un couloir central desservant le tout. Le reste de l'hôpital est composé de pièces cloisonnées de tailles diverses qui sont souvent placées en centre de bâtiment sans accès à la lumière naturelle. Ces pièces sont chacune spécifique à une fonction et ont donc des architectures très diverses.

C.IV. Les atouts et contraintes du site

On peut établir un tableau (cf. [Figure 29](#)) des atouts et contraintes de la parcelle du Centre hospitalier.

Figure 29 : Atouts et contraintes du site de l'hôpital

Atouts	Contraintes
Accessibilité	Grands bâtiments très spécifiques
Stationnement au sein de la parcelle	Foncier appartenant à l'Etat
Grande surface disponible	
Bâti en bon état	

Source : Etude personnelle

D. Enjeux et besoins de la requalification des sites

A la suite de ce diagnostic, il est très important d'en tirer les besoins de la population et de comprendre les enjeux de la ville de Bressuire. C'est pourquoi nous allons voir dans un premier temps, quels sont les enjeux de Bressuire, et, à une échelle plus large, de l'agglomération. Puis nous identifierons ensuite les besoins de la population de Bressuire. Ces besoins et enjeux nous permettront de faire ressortir deux lignes directrices sur lesquelles vont s'appuyer nos propositions d'aménagements.

Tout d'abord, nous allons parler des enjeux, et plus précisément de ceux du Schéma de cohérence territoriale. Ce sont les enjeux qui résultent d'un diagnostic à l'échelle de l'agglomération. Nous avons sélectionné les enjeux qui pouvaient être en lien avec notre étude. Ils sont au nombre de quatre :

- *« Assurer la stabilité de la population de façon équilibrée en prenant en compte les spécificités du territoire.*
- *Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation de logement et le développement de structures spécialisées.*
- *Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages, vecteur de dynamisme.*
- *Prendre en compte les besoins des nouveaux ménages (famille monoparentale, personne seule, ménages précaires). »*

Ensuite, même s'ils ont été énoncés plus tôt dans notre étude, nous tenions à rappeler les quatre grands enjeux du Plan Local de l'Habitat de la ville de Bressuire :

- *« Développer une offre de logements en l'orientant sur la réhabilitation de l'existant.*

- *Assurer l'animation et l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs par le biais d'une politique de réhabilitation urbaine.*
- *Maîtriser la qualité des opérations et la consommation foncière par un accompagnement et une orientation active des projets.*
- *Mieux répondre aux besoins en logements et en structures d'hébergement spécifiques. »*

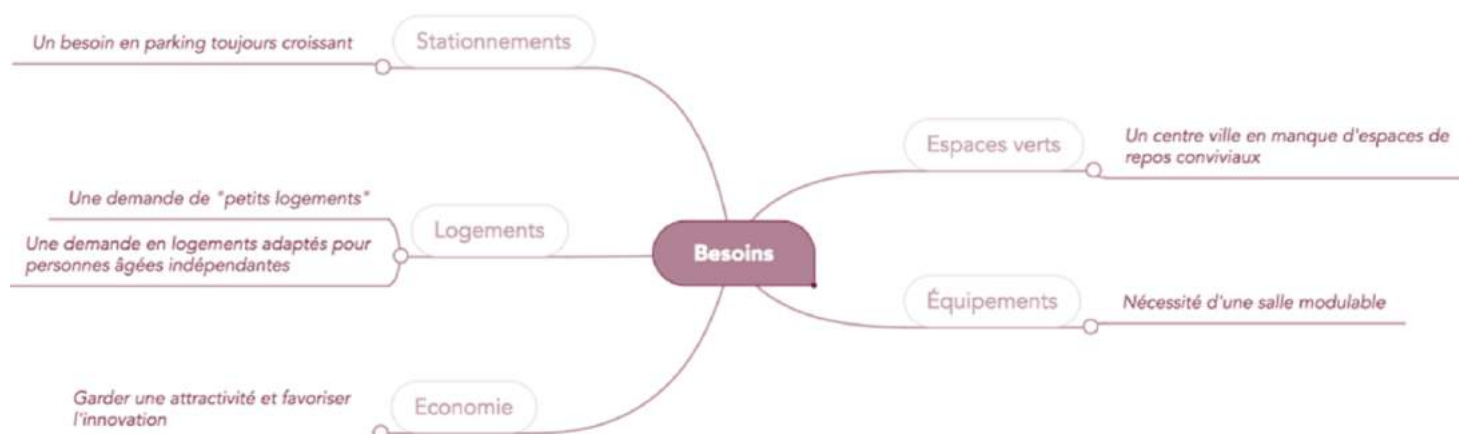
Ici, nous avons les huit grands enjeux référencés dans les documents d'urbanisme, tels que le SCoT ou le PLH. Mais, de notre propre point de vue, nous avons essayé d'identifier les enjeux de la ville de Bressuire, en complémentarité de ceux présents dans le SCoT et le PLH. Nous avons repéré trois enjeux qui peuvent nous intéresser pour notre projet :

- Encourager la mixité sociale, afin de ne pas créer une « ghettoïsation » du centre-ville.
- Créer un espace de rencontre intergénérationnel, afin de « mélanger » les jeunes et les personnes âgées.
- Développer une « trame verte » en centre-ville.

Ces enjeux sont le résultat de notre réflexion à la suite du diagnostic. Ils sont complémentaires avec les enjeux cités précédemment. Par exemple, nous nous sommes dit que pour anticiper le vieillissement de la population et pour prendre en compte les besoins des nouveaux ménages, nous pouvions combiner ces deux enjeux et créer un lieu de rencontre intergénérationnel.

Bien définir les enjeux d'une ville est primordiale avant de se lancer dans n'importe quel type de projet. Mais en plus de ces enjeux, il faut connaître les besoins de la population. Dans notre étude, nous avons fait, à la suite du diagnostic (étude des documents d'urbanisme, rencontre avec la population, avec les élus...), ressortir les besoins de la population de Bressuire (cf. Figure 30), que nous avons classé en cinq catégories :

Figure 30 : Les besoins de la population de Bressuire



Source : réalisation personnelle

Les stationnements : En effet, à Bressuire, en parlant avec la population, les personnes travaillant à la mairie, ou bien les élus, nous nous sommes rendus compte que la ville de Bressuire connaissait un besoin croissant en place de stationnement et en parking. Ce besoin grandissant est dû à l'omniprésence de la voiture dans la ville. En effet, à Bressuire, il y a 2.8 voitures par ménages tandis qu'en France, ce nombre est de 2.2 voitures par ménages (*Insee 2013*).

Les logements : Un autre besoin à Bressuire est la demande en petits logements. En effet, la demande est presque six fois supérieure à l'offre en T1-T2 (*Filocom 2011*). Cette forte demande peut s'expliquer, tout d'abord, par le fait que les personnes âgées souhaitent de plus en plus rester indépendantes le plus longtemps possible. Pour se faire, elle recherche des petits logements adaptés à leurs besoins, c'est-à-dire fonctionnel et pas trop grand (T1-T2). De plus, Bressuire accueille 500 étudiants post-bac. Ces étudiants recherchent des petits logements correspondant à leur moyen.

Les équipements : Depuis la démolition de la **salle des fêtes des Cloîtres**, il n'y a plus en centre-ville de Bressuire de lieu de fête où il est facile de trouver des places de parking à proximité, et où on peut organiser une réception, un repas à la suite d'une assemblée générale par exemple. De plus, les salles qui existent aux alentours sont sur-occupées (en moyenne 120 % d'occupation, si un évènement = une journée).

Les espaces verts : En arrivant à Bressuire, la première chose qui nous a marqué était le manque d'espaces verts appropriables par la population, c'est-à-dire un espace où la population peut se reposer, peut jouer avec leur enfant, faire du sport, en centre-ville. En effet, nous ne comptons pas la « coulée verte », qui est un vaste espace vert,

en centre-ville. Puis, par la suite, lorsque nous avons parlé avec la population, ce manque d'espaces appropriables est souvent revenu lors de nos échanges.

L'économie : C'est le dernier que nous avons recensé. Plus qu'un besoin, c'est un enjeu. En effet, Bressuire connaît une forte « population » de petites-moyennes entreprises. Ces PME représentent 92% des entreprises du territoire. Il faut donc que la ville garde et renforce cette attractivité qu'elle connaît vis-à-vis des PME

Lorsque nous avons bien compris quels étaient les enjeux de la ville, et que nous avons fait ressortir les besoins les plus importants, nous avons donc pu tirer deux lignes conductrices sur lesquelles vont s'appuyer nos propositions de projets :

- ⇒ Développer une offre de **logement** dense, adaptée à l'évolution des ménages, tout en favorisant un accès aux **services de proximité** et en proposant un **cadre de vie** privilégié en centre-ville.
- ⇒ Proposer des espaces de service répondant aux besoins **économiques** et **sociaux** tout en y intégrant des **espaces publics**.

Une fois que nous avons bien posé les enjeux et les besoins de la ville, et que nous avons donc tiré deux lignes conductrices, nous pouvons passer à la partie projet et aux propositions d'aménagement que nous avons imaginées.

Partie II : Benchmarking



Maintenant nous allons vous présenter un *benchmarking* que nous avons réalisé durant les premières phases de notre travail. Cette étude s'est portée sur des projets de requalification d'écoles ou d'hôpitaux dans des villes plus ou moins similaires à Bressuire (par rapport au nombre d'habitants). Toutefois, parfois, nous nous sommes intéressés à des cas de figure dans des villes de plus grandes envergures mais avec des projets présentant des caractéristiques similaires à notre étude.

Ce *benchmarking* nous a permis par la suite de nous orienter sur d'éventuelles idées et solutions, en nous exposant ce qui est possible de faire dans des villes de la taille de Bressuire, avec toutes les problématiques qui en découlent. De plus, n'ayant que très peu de notions d'économistes de projet, ces exemples nous ont permis de nous donner certains ordres de grandeur qui nous furent utiles.

Mots clés utilisés lors de la recherche : Centres hospitaliers, établissements scolaires, collège, Pailleron, requalification, réhabilitation, friches urbaines.

A. Exemple de requalification de collège

A.1. Saint Gilles

Type d'opération : Réhabilitation

Contexte et caractéristiques : Le premier projet que nous voulons vous présenter est la réalisation des travaux de transformation et de requalification complète des bâtiments et espaces extérieurs du site de l'ancienne Ecole Centrale des Arts et Métier de Saint-Gilles en Belgique (cf. Figure 31). Ce projet représente une opération d'une superficie d'environ 5.200 m² en plein cœur de ville. Le principal enjeu de ce projet était de désenclaver le site, de le rendre traversant afin de faire connaître la parcelle et les magnifiques bâtisses en son sein à la population.

Figure 31 : Photographie de la façade de l'Ecole centrale des Arts et Métier de Saint-Gilles



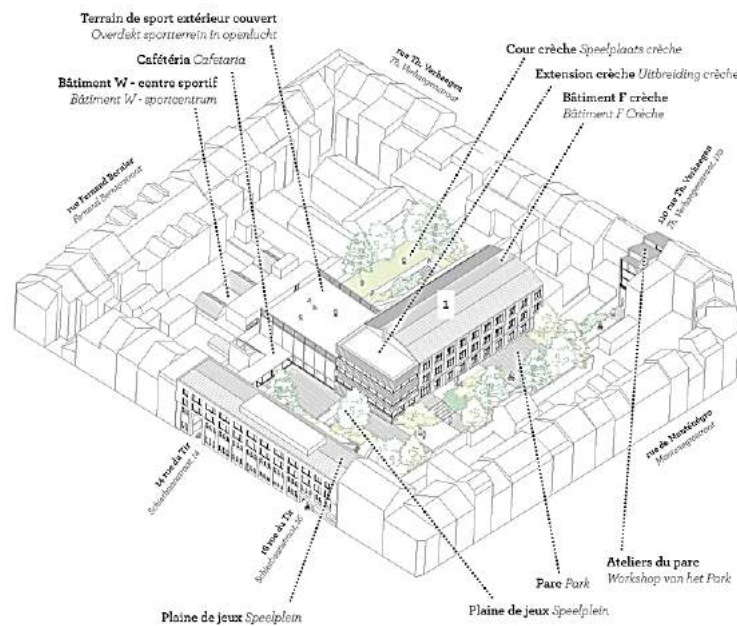
Source : <http://www.irismonument.be>

Détails du projet : Les travaux comprennent :

- La démolition d'une partie des bâtiments situés en intérieur du site ;
- L'aménagement d'un parc public (de 2000m²) disposant de trois nouvelles entrées (afin de lutter contre l'enclavement). Plusieurs bâtiments vétustes du site ont été démolis pour aménager un parc avec des espaces de jeux et de détente ;
- Enfin, le projet a aussi prévu la construction d'une crèche, d'une cuisine centrale, d'une maison des jeunes et de nouveaux équipements sportifs (plusieurs salles de sports et un nouveau terrain de sport extérieur).

Sur le schéma ci-dessous (cf. Figure 32) on voit bien la structure du site et le projet : une zone encerclée par des habitations, le nouveau parc urbain et le fronton de l'ancienne école conservée.

Figure 32 : Schéma explicatif de l'opération



Source : <http://www.zigzag-architecture.com>

Par son envergure et les affectations prévues, le projet permettra à la Commune de désenclaver le site, de l'ouvrir à nouveau sur le quartier et d'améliorer le quotidien des habitants grâce à l'implantation de nouveaux équipements et de nouveaux services ainsi qu'à ce véritable poumon vert que représente le parc urbain.

A.II. La Ciotat

Type d'opération : Réhabilitation

Contexte et caractéristiques : Le prochain projet dont nous voulions vous parler est celui d'un quartier du « Vieux La Ciotat » qui fait l'objet d'un vaste projet de réhabilitation. En effet, ce quartier contenait un ancien collège qui autrefois était une école de garçons (en 1870), un site à proximité du centre historique. Cette école a déménagé pour investir de nouveaux locaux : un cas de figure similaire au notre, et la ville y voit l'occasion de poursuivre sa dynamique de régénérescence urbaine.

Détails du projet : L'ancienne cour de récréation derrière le mur d'enceinte est devenue une véritable place publique. Dans les salles de classe des nouveaux logements se sont implantés en conservant une partie des cloisons, l'ancien fronton de l'école est devenu un front urbain. De chaque côté de la cour, de nouvelles extensions et des commerces se sont installés en rez-de-chaussée des anciens bâtiments (cf. Figure 33).

Figure 33 : Photographie de la nouvelle place publique



Source : <http://www.servirlepublic.fr>

Enfin, afin de permettre le bon stationnement des futurs riverains et client, sur le niveau inférieur du site, un parking semi-enterré a été implanté. Aujourd'hui ces travaux sont terminés et auront duré 1 an et demi et coûté 4,5 millions d'euros (cf. Figure 34).

Figure 34 : Photographie du projet terminé



Source : <http://www.sogima.fr>

A.III. Vendôme

Type d'opération : Destruction

Contexte et caractéristiques :

Ensuite, nous voulions détailler ce petit projet de destruction d'école à Vendôme car il présente plusieurs caractéristiques similaires à notre étude. Tout d'abord la parcelle

est située en plein cœur de ville (cf. Figure 35 et 36) et est proche de nombreux commerces et services.

Figure 35 : Photo du cœur de ville de Vendôme



Source : www.vendome.eu

Figure 36 : Emplacement géographique du projet



Source : www.vendome.eu

Ensuite le site est occupé par un collège de type Pailleron (cf. Figure 37), et donc par conséquent, d'un bâtiment voué à la destruction. Et enfin ce projet se situe à Vendôme, une commune d'environ 17 000 habitants, donc relativement proche de Bressuire en termes de population.

Figure 37 : Photo de l'ancien collège



Source : www.vendome.eu

Détails du projet : Pour ce qui est du projet, dans une perspective de recomposition urbaine, le programme envisagé a prévu :

- « La construction de 50 logements avec un objectif de 25% de logements sociaux » ;
- « Une emprise de 2 500 m² pour un équipement de type hébergement spécialisé » ;
- « L'implantation de commerces ou services » ;
- « La mise en place d'un jardin public/square d'environ 1 000 m² ».

B. Exemple de requalification d'hôpitaux

Aujourd'hui la requalification d'hôpitaux dans des villes de l'envergure de Bressuire, représente une réelle problématique. En effet, ces requalifications sont souvent trop coûteuses et trop chronophages pour ces « petites » collectivités, conduisant souvent à un abandon total de la parcelle pendant plusieurs années, créant d'importants espaces de friches en cœur de ville.

B.I. Valenciennes

Type d'opération : Réhabilitation

Contexte et caractéristiques : Le premier projet de requalification de centre hospitalier que nous avons voulu détailler est celui de Valenciennes, un projet de plus grande envergure donc, et qui représentait de grosses difficultés pour la ville. Le site fut désaffecté depuis le transfert des derniers lits vers le nouvel hôpital (un cas de figure aussi similaire à notre étude). Il restait une construction dans un état passablement dégradé (cf. Figure 38), un ensemble considérable fondé sous Louis XV qui auparavant était un asile.

Figure 38 : Photo de l'ancien hôpital de Valenciennes



Source : <http://www.valenciennes-metropole.fr>

Détails du projet : Suite à un appel à projet, une opération très ambitieuse a été lancée afin d'y installer un complexe hôtelier haut de gamme et un ensemble de 165 logements (cf. Figure 39). L'hôtel offre d'importants espaces d'affaires, mais aussi un centre de bien-être. On y trouve aussi des boutiques, un restaurant gastronomique, une brasserie...

Figure 39 : Image de synthèse du nouveau complexe hôtelier de Valenciennes



Source : <http://www.pss-archi.eu>

B.II. Montpellier

Type d'opération : Réhabilitation

Contexte et caractéristiques : Enfin le dernier projet dont nous voulions parler est celui de la requalification de l'hôpital de Montpellier datant du 17^e siècle (cf. Figure 40) Cet ensemble de bâtiments anciens est en partie protégé grâce à son inscription aux monuments historiques.

Figure 40 : Photographie ancienne de l'hôpital de Montpellier



Source : <http://patrimoine.blog.pelerin.info>

Dans la phase initiale du projet, pour les différents acteurs de l'opération, une réhabilitation de ces bâtisses détériorées paraissait bien compliquée, cependant au fur et à mesure ils ont réussi à respecter le « "déjà-là", fut-il un simple immeuble des années 60 construit trop rapidement. ».

Détails du projet : Ce projet fut décomposé en 3 phases :

- La première phase du projet (achevé en automne 2011) fût la transformation de l'ancien hôpital en campus universitaire (cf. Figure 41).

Figure 41 : Entrée du nouveau campus universitaire de Montpellier



Source : <http://patrimoine.blog.pelerin.info>

- La deuxième phase du projet a été la requalification d'un des anciens bâtiments datant du 18ème siècle (1768), en Maison des Sciences de l'Homme et en département d'archéologie. Cette grande opération de réhabilitation s'est étendue sur près de 15 000 m².

- Enfin la dernière phase de l'opération consista à la construction de 3 500 m² d'extension neuve.

Nous avons réalisé un *listing*, moins explicit, de plusieurs projets plus ou moins pertinents par rapport au notre, de requalifications d'établissements scolaires ou de centres hospitaliers que nous avons trouvées lors de nos recherches (cf. [Annexes F et G](#)).

An aerial architectural rendering of a campus. The scene features several large, modern buildings with flat roofs and rectangular skylights. A prominent building in the center has a red semi-transparent overlay across its upper portion. The campus is landscaped with numerous trees, shrubs, and winding pedestrian paths. A small, open-sided pavilion is visible in the upper right. The overall style is a detailed line drawing with grayscale shading and selective color (red overlay).

Partie IV : Projets

A. Collège, première proposition : la cession au lycée

A.1. La cession d'un demi hectare au lycée

Passons à notre première proposition de projet concernant le collège. La particularité de ce premier projet est la cession d'une partie de la parcelle au lycée : zone hachurée sur la représentation 3D ci-dessous (cf. Figure 42) et notamment la cession du bâtiment C (un bâtiment contenant des salles de cours technologiques). Attribuer cette parcelle de quasiment un demi hectare au lycée permettrait de réaliser une véritable extension de la cité scolaire, un potentiel besoin qui nous a été demandé de prendre en compte durant notre étude. La région gérant l'établissement scolaire, devra gérer cette nouvelle acquisition en choisissant ou non de conserver l'ancien bâtiment technologique.

Nous pouvons observer sur la représentation 3D que nous avons décidé de céder toute la partie nord de la parcelle au lycée. Ce choix s'explique principalement par rapport à l'emplacement de l'internat du lycée à gauche de la partie hachurée et du lycée lui-même à droite. Cette option permettrait donc de créer un passage aménagé et sécurisé entre les deux zones.

Figure 42 : Représentation 3D de la première proposition de projet concernant le collège et de la partie cédée au lycée. Logiciel : SketchUp 2017



Source : Réalisation personnelle

A.II. Un projet répondant aux besoins bressuirais

Cette nouvelle parcelle d'environ deux hectares aura 4 fonctions distinctes :

- Un espace totalement dédié aux jeunes entreprises contenant : une pépinière et un incubateur d'entreprises ;
- Des logements de petite taille pour les étudiants ;
- Une salle des fêtes/salle modulable ;
- Un parc urbain contenant une aire de jeux.

Afin d'éviter des destructions souvent très coûteuses, ces nouvelles fonctions s'implanteront dans certains des anciens bâtiments du collège qui auront subi une réhabilitation. Ensemble ces activités corréleront bien en créant un espace vivant, intergénérationnel et complémentaire.

D'après la figure ci-dessous nous pouvons voir la répartition des futures activités proposées sur le site (cf. Figure 43).

Figure 43 : Représentation 3D de la répartition des futures activités sur le site.
Logiciel : SketchUp 2017



Source : Réalisation personnelle

A.III. Un espace agréable et végétalisé

Pour aérer le site nous avons suggéré la destruction de certains bâtiments hors d'usage. Premièrement, le bâtiment central qui faisait office de hall et de CDI est difficilement réhabilitable à cause de ces grands espaces et de sa morphologie assez complexe, nous avons donc décidé de conseiller une destruction complète de celui-ci.

Enfin, la destruction du bâtiment administratif à l'entrée du site paraît une évidence et une obligation du fait de sa vétusté et de sa structure Pailleron.

Grâce à ces nouveaux espaces non bâtis, un véritable parc urbain s'étendrait jusqu'aux limites de la parcelle redessinée. Enfin, afin de pallier un certain manque qui nous a été plusieurs fois évoqué durant nos entretiens avec la population et avec les services espaces verts, ce parc pourrait contenir une aire de jeux pour les enfants (cf. Figure 44).

Figure 44 : Représentation 3D du parc urbain et de l'aire de jeux. Logiciel : SketchUp 2017



Source : Réalisation personnelle

Pour ce qui est de l'accessibilité du site, que ça soit pour les voitures ou les piétons, elle se concentrerait à l'entrée actuelle du collège. De plus, pour éviter que les voitures empiètent sur la parcelle et pour en éviter la gêne, nous avons décidé d'implanter des parkings aux extrémités du site. Cependant, en comptabilisant environ 25 mètres carrés d'emprise au sol par voiture (ce qui représente la côte légale à prendre en compte), ces nouveaux espaces de stationnements ne pourront accueillir qu'une centaine de voitures, ce qui en l'état, n'est pas suffisant. Pour pallier cette problématique nous verrons par la suite des solutions pouvant éviter l'implantation de nouveaux stationnements sur le site.

A.IV. Des logements pour les petits ménages

L'ancien bâtiment B qui était composé de multiples salles de cours serait transformé en logements du fait de ses parois modulable (cf. Figure 45). Grâce à sa grande surface nous pourrions proposer une trentaine de logements de 25 m² environ. Des logements de petite taille donc, qui seraient dédiés à des étudiants notamment : Bressuire comptabilisant actuellement plus de 500 étudiants post bac. Cette implantation de nouveaux logements dans la cité scolaire permettrait de répondre à un des besoins les plus flagrants de la ville avec une demande six fois supérieure à l'offre en petits logements.

Figure 45 : Représentation 3D du nouveau bâtiment d'habitation contenant les petits logements. Logiciel : SketchUp 2017



Source : Réalisation personnelle

Ces nouveaux logements auront des parkings à disposition et seront situés dans une zone assez calme et privilégiée grâce à son cadre naturel.

Aujourd'hui Bressuire ne dispose que de trop peu de logements accessibles aux étudiants, et la plupart sont trop vétustes. De plus, d'après le Maire de la ville, les internats de la ville ne servent qu'à loger les étudiants post bac durant une durée moyenne de 6 mois, ce laps de temps écoulé, les nouveaux arrivants en BTS¹ souhaitent en général s'installer dans un petit appartement par soucis de confort.

¹ Brevet de Technicien Supérieur

A.V. Un bâtiment en synergie avec le dynamisme économique Bressuirais : l'incubateur/pépinière d'entreprises

Pour l'ancien bâtiment A, qui était des salles de cours, on a décidé de proposer un espace complètement dédié aux jeunes entrepreneurs Bressuirais (cf. Figure 46), comprenant un incubateur et une pépinière d'entreprises. Que ça soit dans l'incubateur ou dans la pépinière d'entreprises, les créateurs y restent de 1 à 3 ans. Les services sont relativement similaires : hébergement, mise à disposition et mutualisation de matériel, aide pour le financement, aide juridique, secrétariat, etc. Une partie de ces services pourrait être localisés dans le petit bâtiment datant de 2006 accolé aux anciens bâtiments de cours ne nécessitant pas de réhabilitation.

Figure 46 : Représentation 3D de la façade du bâtiment dédié aux jeunes entrepreneurs, contenant un incubateur et une pépinière d'entreprises. Logiciel : SketchUp 2017



Source : Réalisation personnelle

La différence majeure entre un incubateur et une pépinière d'entreprises se trouve dans son moment d'intervention. En effet, l'incubateur permet d'aider à monter l'entreprise en amont de la création et la pépinière permet de soutenir lorsque l'entreprise est déjà créée et qu'elle est en phase de démarrage.

L'idée de cet espace complètement dédié aux jeunes entreprises permettrait de soutenir un réel enjeu de la ville qui est, le maintien du dynamisme économique bressuirais tourné vers les petites entreprises (quasiment 90% de PME dans le Bocage). Ensuite, il est à noter que cette proposition est en synergie avec la formation

BTS en « Assistant de gestion PME/PMI » proposée par le lycée aux abords de la parcelle. Enfin, cet espace pourrait créer un réel circuit avec les futures espaces de coworking qui vont s'implanter dans le projet concernant le site de la gare.

Il nous a paru important de proposer à la fois un incubateur et une pépinière d'entreprises pour de multiples raisons. Tout d'abord, les surfaces offertes par les anciens bâtiments contenant les salles de cours du collège, sont trop importantes pour ne proposer qu'une seule nouvelle fonction (600 mètres carrés par étage, sur deux étages). Ensuite, cela permettrait de proposer un véritable panel aux jeunes entrepreneurs Bressuirais en matière de soutien. Enfin, dans le Bocage, il est important de préciser que l'offre en incubateur en entreprise est inexistante et pour ce qui est des pépinières d'entreprises il n'en existe qu'une à proximité de Bressuire (Thouars). D'après un des responsables de la maison de l'emploi Bressuiraise, cette éventuelle future cohabitation ne posera pas de problème concurrentiel, étant donné que la dynamique économique de Bressuire est totalement différente par rapport à celle de Thouars.

A.VI. La salle des fêtes

Ensuite, nous avons pensé transformer l'ancien réfectoire du collège en salle des fêtes/salle multifonctions (cf. Figure 47).

Figure 47 : Représentation 3D de la salle des fêtes. Logiciel : SketchUp 2017



Source : Réalisation personnelle

Cet espace accueillera des assemblées, des associations et permettra à la ville d'organiser et de recevoir des événements tel que des mariages ou des dîners. Grâce à la grande salle de 350 mètres carrés dont dispose le réfectoire, cette future salle des fêtes aurait une capacité d'accueil d'environ 200 personnes. De plus, de par son activité actuelle, cet espace dispose déjà d'un espace restauration et des outils qui lui sont nécessaires, ce matériel pourrait être laissé sur place pour sa future fonction. Enfin derrière la salle, une zone assez vaste et facilement accessible pourrait faire office de parking complètement dédié aux futurs usagers de la salle.

La salle des fêtes devrait bien fonctionner, dans les alentours, les salles des fêtes sont sur-occupées, atteignant parfois des taux d'occupation supérieurs à 100 pourcents. Actuellement, Bressuire ne possède plus de salle des fêtes. L'ancienne salle faisant face à la mairie fût remplacée par une nouvelle brasserie et aujourd'hui, certains élus en ressentent le manque.

A.VII. Les avantages et les inconvénients de cette proposition

Avantages :

- **Extension de la cité scolaire :** ce projet permettrait de céder au lycée un demi hectare de terrain supplémentaire ainsi qu'un bâtiment contenant des salles de cours technologiques. Cette extension permettrait aussi de relier l'internat au lycée.
- **Réutilisation de certains bâtiments existants :** cette proposition prend en compte la requalification de certains bâtiments de la parcelle (le réfectoire et les deux bâtiments de cours). Cette réutilisation vise à éviter d'éventuels coûts importants de destruction et d'expulsion des gravats.
- **Meilleure lisibilité de l'espace :** la destruction des bâtiments vétustes de la parcelle permettrait de créer un espace aéré et agréable.
- **Réponses aux besoins de la ville :** ce projet répond aux principaux besoins de la ville (en espaces verts et en logements de petite taille). De plus, la création de cet espace dédié aux entreprises est en continuité avec la politique économique Bressuiraise tournée vers les PME.
- **Création d'un espace vivant :** enfin, ce projet plantera en plein cœur de ville, un espace mixant les générations et vivant à la fois la journée avec les logements, le bâtiment dédié aux entreprises et le parc urbain et le soir grâce à la salle des fêtes.

Inconvénients :

- **Enclavement du site** : le principal inconvénient de cette première proposition est l'enclavement du site via la cession d'une partie de la parcelle, ne permettant pas la traversée de cet espace, créant un parc en cul-de-sac.
- **Stationnement insuffisant** : en l'état ce projet ne propose pas assez de stationnement au vue des activités proposées
- **Projet relativement couteux** : cette proposition nécessite la réhabilitation des bâtiments les moins vétustes et la destruction des autres. De plus afin de créer ce parc urbain le site doit être en partie dépourvu de ses anciennes zones bétonnées.

B. Collège, deuxième proposition : conservation de la parcelle

B.I. Une traversée du site

Contrairement à la première proposition, nous nous sommes basés sur l'hypothèse que le lycée ne rachèterait pas la portion nord. Le projet tel quel reste identique. Les fonctions des bâtiments seront toujours dans ce but : des logements, une salle des fêtes et une pépinière/incubateur d'entreprise. Le bâtiment C sera quant à lui détruit pour aérer le site. Cette destruction donnera lieu à un avantage considérable : la traversée possible du site. Cette dernière, laissera donc de nombreuses possibilités et avantages dans notre projet (cf. Figure 48).

Figure 48 : Représentation 3D de notre deuxième proposition de projet avec la traversée possible du site.



Source : Réalisation personnelle

En effet, si le projet est en cul-de-sac, il est difficilement vivable. Cette traversée permettrait de relier le nouveau collège à la gare plus facilement pour rejoindre les cars scolaires et évitait ainsi un détour par les rues où il y a de la circulation. Elle permettrait également de mettre en place quelque chose d'inenvisageable pour la ville auparavant, une trame verte. Celle-ci pourrait donc partir du futur collège, passer par le stade (qui est déjà utilisé par les habitants), par les sites en centre-ville que nous voyons comme assez vert et peu minéralisé. En continuant cette trame, on pourrait rejoindre les principaux espaces verts appropriables de la ville, vers la place du millénaire puis la médiathèque et enfin la place Saint-Jacques. En élargissant notre champ de vision, le futur projet de la gare insérera une passerelle pour passer au-dessus de la gare, ce qui permettrait de prolonger cette trame verte à la coulée verte.

B.II. Une réserve foncière disponible

Notre idée est utopique et nous nous sommes rendus compte que ce projet représentait une très grande surface d'espaces verts, puisqu'il y aurait en plus du premier parc, toute la partie nord qui serait végétalisée. Cette superficie d'espaces verts pourrait être lourde à gérer pour la commune (coût, entretien, etc.). Toutefois, cet espace pourrait constituer une réserve foncière stratégique pour de petits logements en T1-T2 (cf. Figure 49).

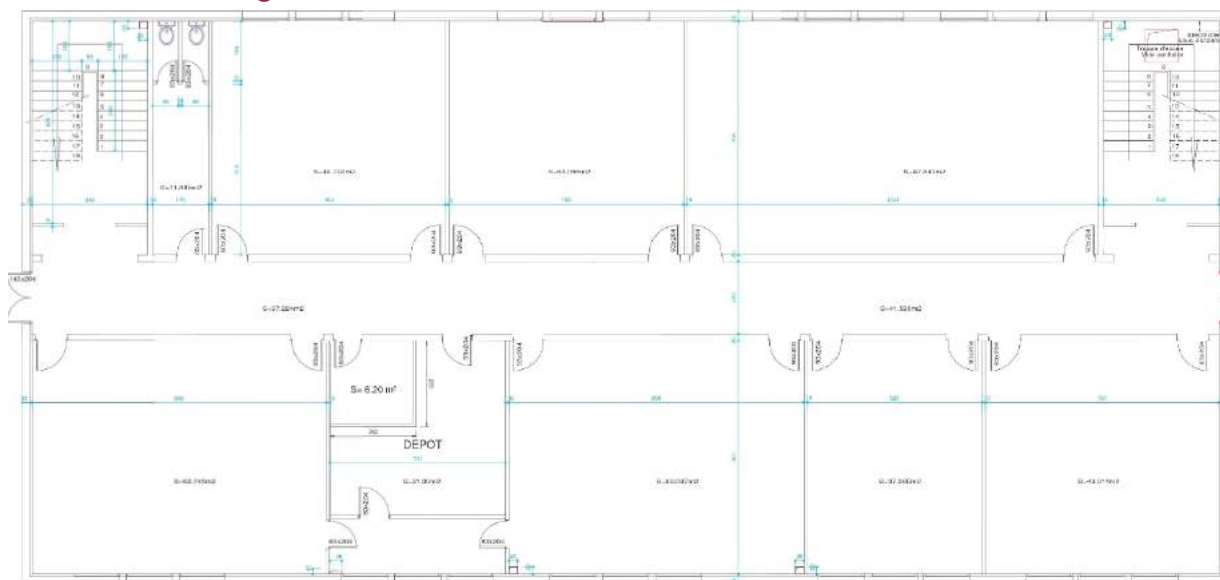
Figure 49 : Une réserve foncière sur le site du collège



Source : Réalisation personnelle

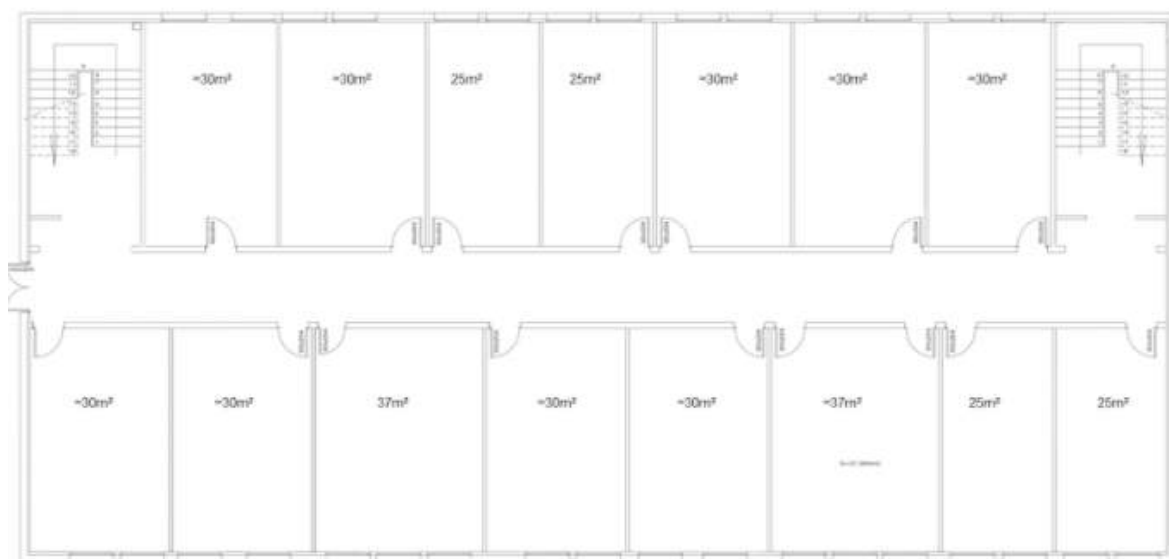
En regardant de plus près les aspects techniques, du bâtiment existant (le bâtiment B), nous pouvons réaliser une trentaine de logements entre 25 et 35m². La réalisation de ces derniers, serait assez simple car les séparations du bâtiment sont de simples cloisons. L'ouverture des portes est également intéressante à regarder, nous n'avons pas besoin de les déplacer. De plus, certaines salles ne demanderaient que peu de modification car elles correspondent, en superficie tout du moins, à ce que nous recherchons. (cf. Figures 50 et 51).

Figure 50 : Plan des salles de cours du rez-de-chaussée



Source : Conseil général des Deux-Sèvres

Figure 51 : Plan des logements potentiels après travaux



Sources : Conseil général des Deux-Sèvres et Réalisation personnelle

Ceci est une simple estimation de ce qui peut être réalisé. Nous n'avons pas poussé la réflexion jusqu'à la conception totale. Nous avons donné les grandes lignes pour que les élus aient une base pour pouvoir réfléchir à ce projet.

B.III. Des solutions existent pour le stationnement

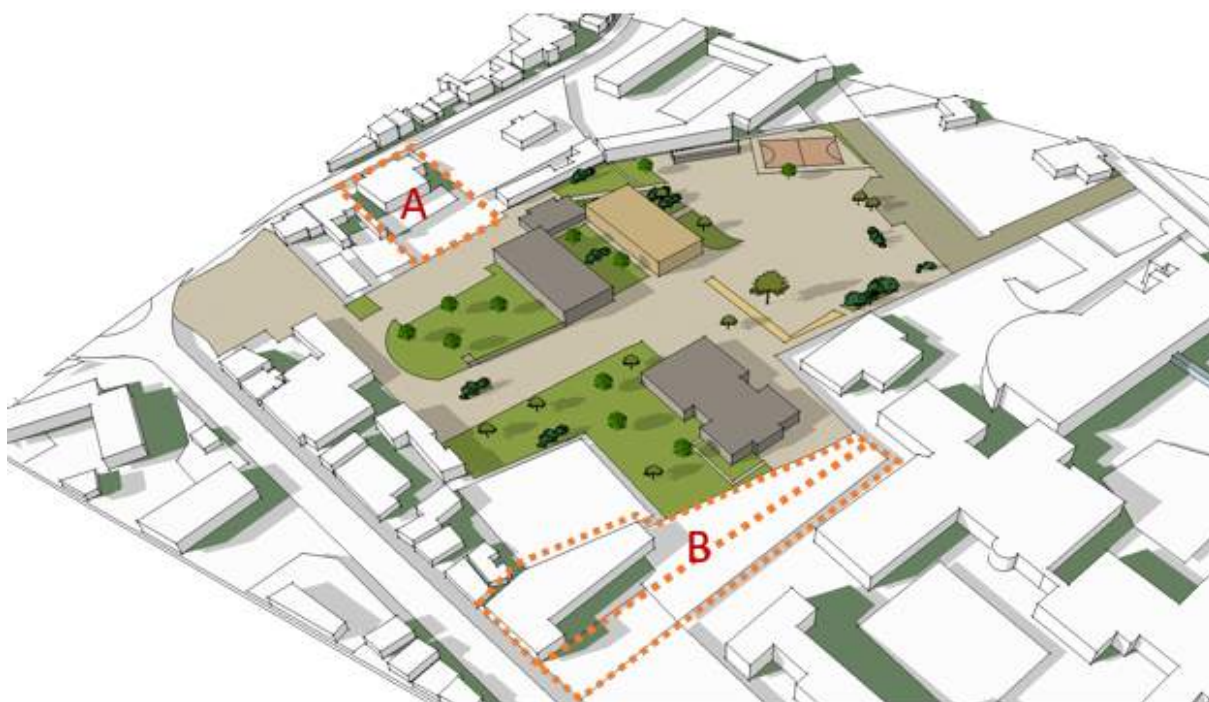
En analysant nos idées, nous nous sommes rendus compte qu'avec ces nouvelles fonctionnalités données aux bâtiments, il faudrait trouver de nouvelles places de stationnement.

Nous avons donc regardé ce qu'il était possible de faire aux alentours. Lorsque nous sommes arrivés, la mairie nous a tout de suite parlé d'un terrain qui serait potentiellement achetable à l'emplacement actuel du Crédit Agricole (au niveau de la zone **A**) car l'entreprise va déménager ses locaux. Cet espace pourrait contenir une trentaine de places de stationnement. Elles seraient réservées aux personnes se rendant à la zone dédiée aux entreprises et aux futurs habitants, donc à l'ouest du terrain. (cf. Figure 52, A).

Cependant cela n'est toujours pas suffisant, le terrain manquerait toujours de stationnement. Donc nous avons élargi nos recherches.

En étudiant les parcelles cadastrales, nous avons remarqué deux terrains le long de la parcelle à l'est (au niveau de la zone **B**). Sur l'un des deux terrains, le cadastre ne montre aucune construction, ce qui est très important, car le coût d'aménagement est plus faible. Cet emplacement pourrait être réservé à la population utilisant la salle des fêtes et pourrait contenir une centaine de voitures (cf. Figure 52, B).

Figure 52 : Emplacement de potentiel places de stationnement



Source : Réalisation personnelle

Si la ville acquiert ces trois parcelles, dans un cas utopique puisque le coût reste très élevé, les accès nord et sud pourraient devenir entièrement piéton et donc privilégier un peu plus la trame verte que nous voulons instaurer dans cette ville très minérale. La représentation 3D ci-dessous (cf. Figure 53) nous donne une projection de ce que le terrain d'étude donnerait si la Mairie achetait toutes les parcelles que nous préconisons.

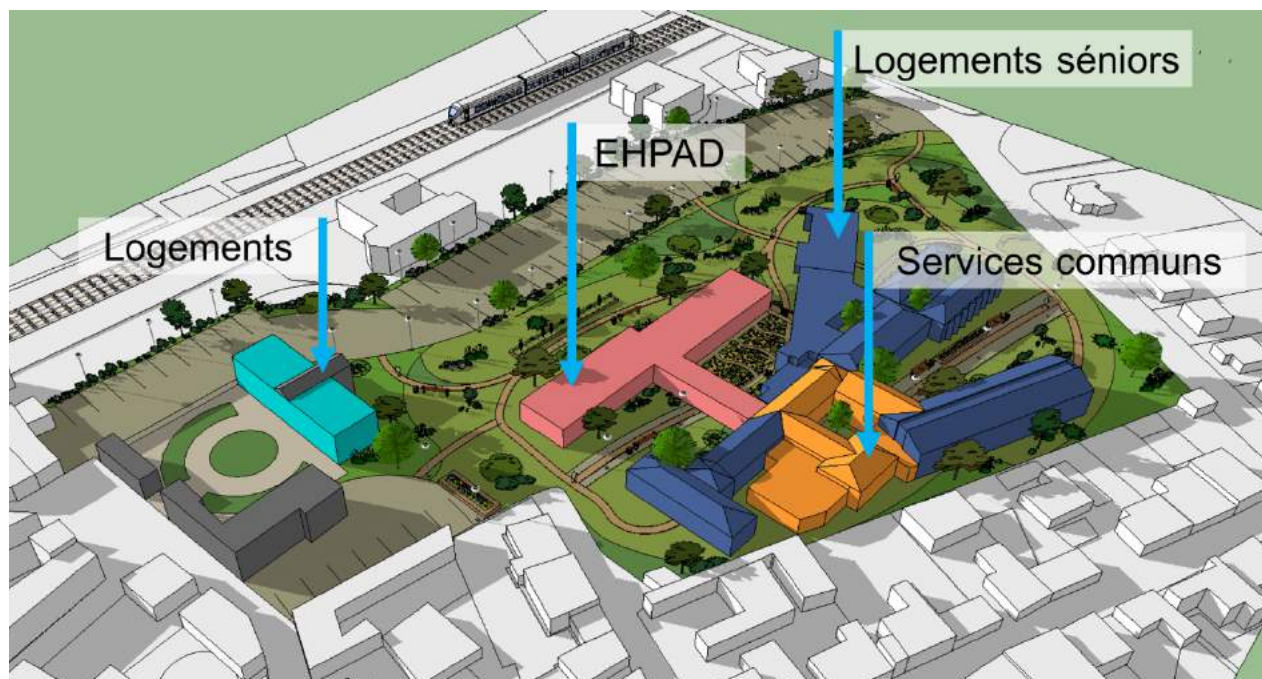
Figure 53 : Représentation 3D de la parcelle avec les trois nouvelles entrées réaménagées



Source : Réalisation personnelle

C. Hôpital

Figure 54 : Plan du projet sur le site de l'hôpital



Source : réalisation personnelle

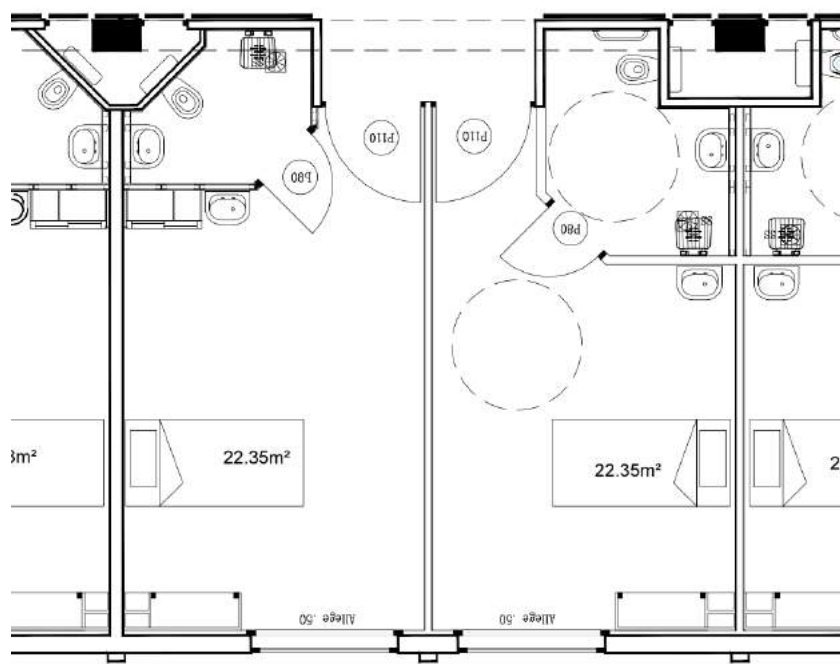
C.1. Une réponse au manque de logement spécifique

Le site de l'hôpital sera principalement dédié aux personnes âgées. L'éventail d'offre de logement pourra répondre à un parcours résidentiel adapté, en fonction de la dépendance des « seniors ». La structure en étoile de l'hôpital est intéressante à réutiliser car elle est constituée d'un « noyau central » desservant toutes les ailes. Ainsi, nous proposons dans les ailes, de déplacer l'E.H.P.A.D. et de créer des logements seniors qui auront tous accès au noyau principal composé de services multiples.

Dans le bâtiment de **La Maisonnée**, il pourra être installé des **logements indépendants**, de petite ou moyenne taille, à destination de petit ménage et moyen ménage, en bleu clair sur la Figure 54. Il faudra rénover entièrement le bâtiment principal qui présente un intérêt historique. L'aile ouest sera détruite car elle ne présente aucun intérêt architectural et sa forme en longueur, ainsi que son seul niveau, ne permettent pas une occupation optimale des lieux. De plus, sa destruction permettrait d'offrir une meilleure vue sur le bocage.

Dans la partie **V120** de l'hôpital, sera déplacé les 51 lits de l'**E.H.P.A.D.**, en rose sur la Figure 54. La structure actuelle pourra être conservée car les chambres avec salle de bain existant déjà est correspondent à la surface nécessaire (cf. Figure 55).

Figure 55 : Chambre type V120



Source : CHNDS

Cependant, les chambres déjà présentes dans le V120 sont en nombre supérieur par rapport aux chambres actuelles de La Maisonnée. C'est le conseil départemental qui décide du nombre de lits subventionnés. Pour l'instant ce nombre étant bloqué à 51 lits et, d'après les actualités, ce nombre n'est pas vu à augmentation. Il faut donc penser à une solution pour remplir ce bâtiment. La solution, est de proposer des chambres de diverses tailles. En effet, les chambres étant séparées par une simple cloison, il paraît possible d'en détruire quelques-unes et de procéder à un petit réaménagement afin d'avoir des chambres de taille variable selon l'envie des occupants. Enfin, si dans le futur, le nombre de lit est vu à la hausse, il sera possible d'accueillir plus de personne. Il restera à proposer des services, c'est ce que l'on verra par la suite.

Dans les **autres ailes** de l'hôpital, seront installés, des **logements seniors**, en bleu foncé sur la Figure 54. « *Les résidences seniors sont des établissements réservés aux personnes âgées étant autonomes. Elles se différencient en cela des E.H.P.A.D. qui s'adressent à des personnes âgées dépendantes. Plus précisément, les résidences seniors sont accessibles aux personnes de plus de 60 ans qui sont autonomes, valides ou semi valides.* »

Les résidences seniors sont généralement composées d'appartement individuel, de taille variable, allant du studio, au 4 pièces. Dans la majorité des cas, les résidences

séniors (ex : Domitys, les Sénioriales) sont des établissements privés qui disposent d'un accès privatif à des services comme l'aide à domicile, la restauration, le bien être, etc. Cependant, le projet proposé diffère un peu par rapport à cette offre comme on le verra après.

Les ailes de l'hôpital sont composées de multiples petites salles cloisonnées. Il faudra penser à un réaménagement de l'intérieur afin d'optimiser la place et de placer un maximum de logement. En faisant une rapide disposition des logements, on arrive à en positionner environ 80, majoritairement des T1 (1 pièce) car ce sont les logements qui sont le plus demandé par la clientèle. Les logements sont équipés selon une certaine norme afin de faciliter la vie des occupants tout en limitant les risques de blessure.

C.II. Des services optimisés

Enfin dans le **noyau central**, on retrouvera les **services**, en orange sur la **Figure 54**. Comme dit précédemment, la proposition de service diffère de ce qui est proposé la plupart du temps. En réalité, c'est le fonctionnement de ceux-ci qui sera différent. Pour que la partie service d'un E.H.P.A.D. puissent être rentable, il faut qu'il y ait au minimum 80 lits. Mais il est quand même préférable d'en avoir plus afin d'avoir un rendement optimal. D'après un architecte spécialiste dans la construction d'E.H.P.A.D., le nombre de lit optimal est de 120. L'E.H.P.A.D. actuel n'ayant que 51 lits, cela ne suffira pas à la mise en place de services rentables. C'est pour cela que les logements séniors sont indispensables au bon fonctionnement des services. Les 80 logements viendront compléter les 51 lits de l'E.H.P.A.D. De plus, cela permettrait de mutualiser les services. Les services proposés habituellement en résidence sénior et en E.H.P.A.D. sont sensiblement les mêmes. On pourra donc retrouver une offre de restauration, de blanchisserie, de bien-être, des activités diverses comme du jardinage, etc. Bien évidemment il y aura un service de soin.

Cependant se fonctionnement en commun peut s'avérer compliqué. Les résidences séniors étant la majorité du temps des établissements privés et les E.H.P.A.D. des établissements publics, la cohabitation des deux est peu envisageable. Pour résoudre ce problème, la gestion des logements séniors pourra être confiée à un organisme public, le C.C.A.S.

Ce nouveau site composé de logement pour petits ménages, de logements sénior, d'un E.H.P.A.D. et de services, sera entouré d'un parc avec vu sur le bocage. (cf. **Figure 54**)

D'après les actualités, le département envisage de déplacer les lits de l'E.H.P.A.D. : La Maisonnée, dans la ville de Parthenay. Dans ce cas-là, le projet ne pourra pas être réalisable. Il y a donc tout un travail politique à réaliser afin de convaincre le département de conserver les lits à Bressuire. Pour cela, Monsieur Le Maire Jean Michel Bernier à l'air bien décidé de conserver ses lits.

C.III. Les avantages et les inconvénients de cette proposition

Avantages :

- **Grande capacité d'accueil** : la parcelle et les bâtiment présents étant de grande taille, en les réutilisant, nous arrivons à créer une offre de logement conséquente.
- **Éventail d'offre pour les personnes âgées** : allant de l'habitat individuel classique, jusqu'à l'E.H.P.A.D., en passant par des logements seniors, on retrouve une offre en logement qui évolue en fonction de la nécessité d'assistance des occupants.
- **Vue dégagée** : les Bressuirais pourront admirer une magnifique vue sur le bocage qui fait partie de l'identité de cette région.
- **Stationnement** : une belle offre de stationnement pour permettre un accès individuel et facile au site en attendant que les transports en communs se développent.

Inconvénients :

- **Nécessité de l'E.H.P.A.D.** : pour permettre la réalisation de ce projet, l'actuel E.H.P.A.D. doit rester sur Bressuire et ne pas être transféré sur Parthenay.
- **Aménagement intérieur difficile** : il y a un bon travail de rénovation à réaliser afin de permettre la création de logement.
- **Coût** : le gros travail de rénovation entrainera beaucoup de frais.

“ Notre ressenti

Une commande en constante évolution :

Durant ce stage de trois mois, nous avons remarqué que notre commande initiale a évolué à maintes reprises. En effet, nos régulières rencontres avec les élus ou avec les différents acteurs communaux ont su transformer notre mission ainsi que leurs attentes.

Au départ, notre cahier des charges consistait à un travail à part égale, sur deux sites distincts qui sont : l'hôpital et le collège de la ville. Toutefois, au fur et à mesure de notre avancement, notre projet s'est principalement porté sur l'établissement scolaire. Cette évolution est liée au déménagement des lits de la maison de retraite en dehors de la ville et au foncier de l'hôpital n'appartenant pas à la ville, entraînant un coût d'achat du terrain qui est pour la mairie démesurée.

Ensuite, dans les premières semaines de notre diagnostic, certains élus de la ville nous ont demandés de travailler sur l'éventuel déménagement du marché de la ville, la bâtisse étant vétuste, surdimensionnée et implantée à un emplacement géographique peu judicieux en terme de stationnement. Cette tâche supplémentaire s'articulait sur l'éventuelle possibilité d'intégration du marché sur une de nos deux parcelles d'études. Cependant, lors d'une réunion publique organisée par le maire de la ville, où le sujet a été évoqué, la population s'est principalement opposée au déplacement du marché. À la suite de cet événement, ce travail supplémentaire nous a été retiré car n'étant plus en rapport avec nos terrains d'études. Désormais, la mairie souhaite engager un bureau d'études afin de plancher sur la future transformation du marché afin de l'optimiser au mieux.

Un réel enjeu pour la ville :

Lors de cette étude, nous nous sommes rapidement rendu compte du véritable enjeu pour la ville que représentait notre travail. Tout d'abord, dès notre arrivée à Bressuire, nos tuteurs de stages nous ont immédiatement briefés sur l'état de la situation et sur l'importance de notre future étude. D'après eux, l'abandon d'une de ces deux parcelles pourrait créer une friche en plein centre-ville, pouvant gravement nuire à l'image de la collectivité.

Ensuite, nous avons remarqué lors des réunions publiques que la question du devenir des deux sites du collège et de l'hôpital était posée systématiquement. Cela montre l'importance que la population accorde à nos parcelles d'études et à l'avenir de leur ville.

Enfin, lors de ce stage nous avons eu l'occasion de visiter les chantiers du nouveau centre hospitalier et du futur collège de Bressuire et à la vue de l'avancée des travaux, nous avons pris conscience de l'urgence de la situation : le déménagement de ces deux sites étant imminent.

“ Conclusion

Bressuire, ville moyenne des Deux-Sèvres, reste attractive même si elle présente un enclavement dans le territoire. Ses plus grands atouts, la dynamique de la ville, menée par un tissu associatif dense, mais aussi une richesse en équipements.

La récente fusion de plusieurs villes pour former le Grand Bressuire, dirigé par Monsieur le Maire Jean Michel Bernier, permet de mieux appréhender l'avenir. « *Se réunir est un début ; rester ensemble est un progrès ; travailler ensemble est la réussite* » disait Henry Ford. Ainsi de cette fusion naissent des projets.

Pour deux futures friches en centre-ville, l'enjeu était fort. Il a donc fallu proposer des solutions répondants aux besoins de la ville, en prenant en considération de multiples facteurs.

Ainsi, pour la zone du collège, plusieurs idées sont apparues comme évidentes après la phase diagnostic. Cette parcelle présentera un site aux différentes activités qui seront chacune complémentaires en terme d'occupation du lieu. On pourra retrouver une partie **logement** pour petit ménage, notamment les jeunes avec une proximité avec le lycée et les formations post-bac, permettant une occupation des lieux le soir et la nuit. Une **pépinière/incubateur** d'entreprises qui confortera la dynamique économique de Bressuire et permettra à la ville de « conserver » ses jeunes. Cet espace de travail assurera une présence en journée. Mais aussi, une **salle des fêtes**, qui accueillera événements et associations et qui soulagera l'occupation des autres salles communale. Cette salle permettra une occupation les soirs pour les assemblées générales et les weekends pour les mariages par exemple. Ces trois installations seront entourées d'un **parc urbain** accessible à tous.

Sur la zone hôpital, une offre de logement allant du moins au plus assisté. Des petits et moyens **logements indépendants**, des **logements seniors**, un **E.H.P.A.D.** et des **services associés**. Toute cette offre sera, comme pour la zone du collège, entourée d'un **parc urbain**.

Ces propositions ont été élaborées, présentées, discutées avec les élus et les services techniques de la mairie. Approuvées par les élus, qui n'avaient pas de perspectives pour ces deux sites, nous espérons les avoir éclairés sur l'état et les possibilités d'aménagement de ces deux sites. Nous espérons donc que les propositions faites, ou une partie, pourront voir le jour durant la circonscription actuelle ou la suivante.

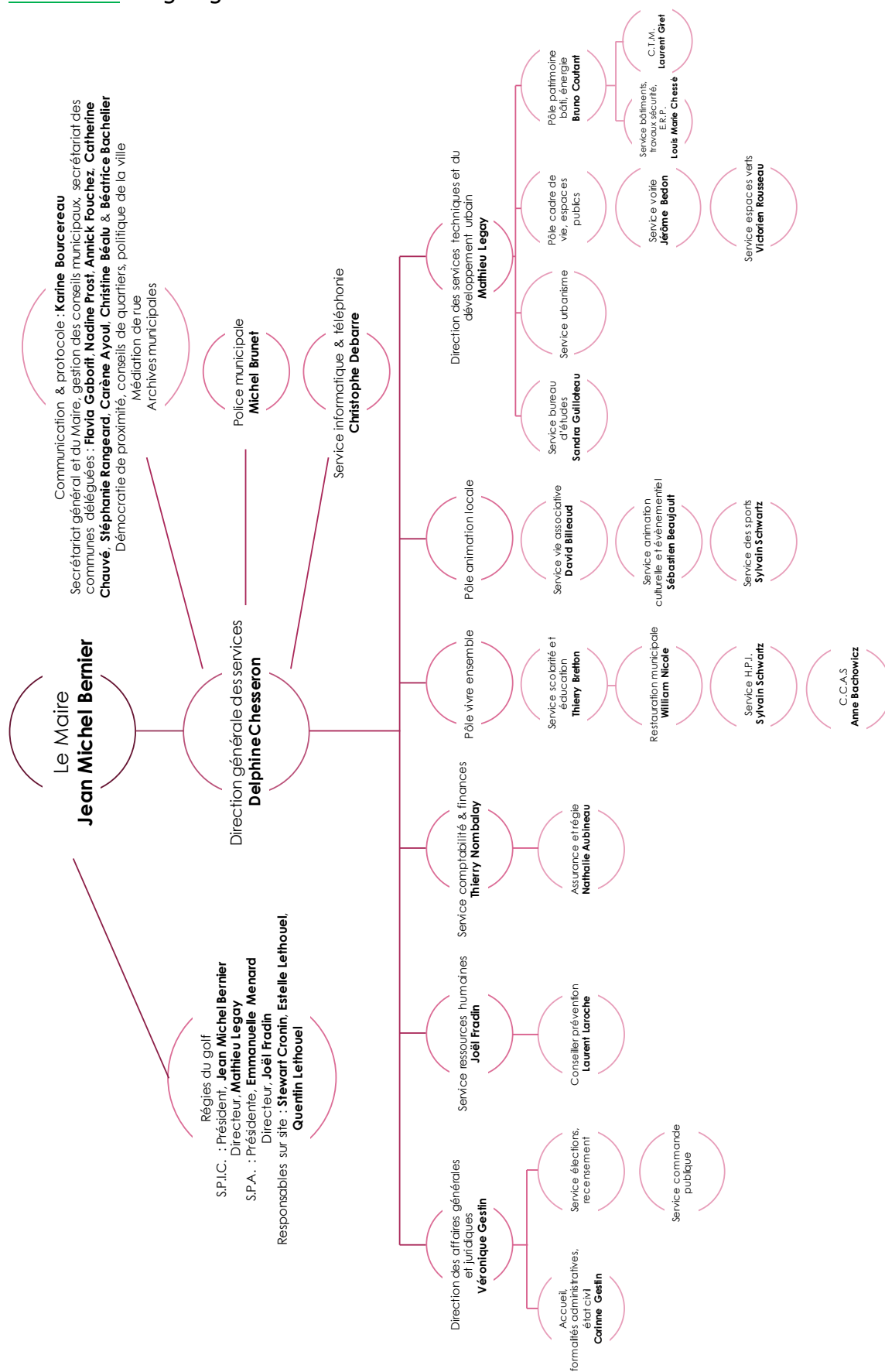
“ Annexes

Annexe A : Tableau récapitulatif des entretiens fait

Personne entretenue		Fonction
Nom	Prénom	
Adrover	Christine	Gestionnaire du collège Jules Supervielle
Bernier	Jean Michel	Maire de Bressuire, Président de l'agglo2b
Billeaud	David	Responsable du service vie associative
Brouard	Anne-Lise	Chargée de mission SCoT, pôle prospectives, stratégies & animations territoriales
Bureau	Pierre	Ajoint au Maire chargé des bâtiments
Charrier	Yannick	Maire-délégué de Beaulieu sur Bressuire, chargé de la voirie urbaine
Chekraoui	Naoil	Responsable animation et événementiel
Chessé	Louis Marie	Responsable du service bâtiment, travaux sécurité et E.R.P
Coutant	Nathalie	
Gallais	Benoit	Responsable SIG aggro2b
Gestin	Véronique	Directrice des affaires générales et juridiques
Hirtz	Marylise	Responsable des archives municipales
Menard	Emmanuelle	Adjointe au Maire chargée de la vie associative, des loisirs, du sport et de l'animation
Orain	Antoine	Responsable du développement économique de l'agglo2b
Robin	Alain	Directeur de la maison de l'emploi du bocage bressuirais
Rousseau	Victorien	Responsable du service espaces verts
Thébault	Alain	Principal du collège Jules Supervielle

Source : réalisation personnelle

Annexe B : Organigramme de la mairie de Bressuire



Sources : mairie et réalisation personnelle

Annexe C : Occupation des salles de la ville

Maison de Quartier Baritauderie			
	Nb d'évènements	% à l'année	Libellé
Administration d'Etat	2	0,43%	Réunion
Associations	336	72,57%	Réunions – Ag – activités et Manifestations
<i>Culturelle</i>	179	53,27%	
<i>Sportive</i>	40	11,90%	
<i>Vie pratique</i>	73	21,73%	
<i>Jumelage</i>	27	8,04%	
<i>Autres</i>	17	5,06%	
Collectivité Territoriale	4	0,86%	Elections
EPCI	59	12,74%	Ateliers CCAS
Organisme Privé	4	0,86%	Réunions
Organisme Public	0	0,00%	
Parti Politique	1	0,22%	Réunion interne
Particulier	57	12,31%	Fête de famille
Total	463	100,00%	
Taux d'occupation :	127,00%	Sur 365 J	

Maison de Quartier Gare de Frêt			
	Nb d'évènements	% à l'année	Libellé
Administration d'Etat	1	0,27%	Réunion
Associations	317	85,68%	Réunions – Ag – activités et Manifestations
<i>Dont Culturelle</i>	187	58,99%	
<i>Sportive</i>	21	6,62%	
<i>Vie pratique</i>	71	22,40%	
<i>Jumelage</i>	23	7,26%	
<i>Autres</i>	15	4,73%	
Collectivité Territoriale	13	3,51%	Réunions et élections
EPCI	0	0,00%	
Organisme Privé	7	1,89%	Réunions
Organisme Public	1	0,27%	
Parti Politique	0	0,00%	
Particulier	31	8,38%	Fête de famille
Total	370	100,00%	
Taux d'occupation :	101,37%	Sur 365 J	

Maison de Quartier Pont d'Ouit			
	Nb d'évènements	% à l'année	Libellé
Administration d'Etat	0	0,00%	Réunion
Associations	181	66,06%	Réunions – Ag – activités et Manifestations
<i>Dont Culturelle</i>	66	36,46%	
<i>Sportive</i>	26	14,36%	
<i>Vie pratique</i>	72	39,78%	
<i>Jumelage</i>	13	7,18%	
<i>Autres</i>	4	2,21%	
Collectivité Territoriale	9	3,28%	Réunions et élections
EPCI	0	0,00%	
Organisme Privé	2	0,73%	Réunions
Organisme Public	2	0,73%	Activités
Parti Politique	0	0,00%	
Particulier	80	29,20%	Fête de famille
Total	274	100,00%	
Taux d'occupation :	75,07%	Sur 365 J	

Salle du Foyer Hérault			
	Nb d'évènements	% à l'année	Libellé
Administration d'Etat	3	0,69%	Ateliers
Associations	389	89,84%	Réunions – Ag – activités et Manifestations
<i>Dont Culturelle</i>	132	33,93%	
<i>Sportive</i>	153	39,33%	
<i>Vie pratique</i>	78	20,05%	
<i>Jumelage</i>	5	1,29%	
<i>Autres</i>	21	5,40%	
Collectivité Territoriale	6	1,39%	Réunions et élections
EPCI	5	1,15%	Répétitions
Organisme Privé	8	1,85%	Réunions
Organisme Public	4	0,92%	
Parti Politique	1	0,23%	Réunion interne
Particulier	17	3,93%	Fête de famille
Total	433	100,00%	
Taux d'occupation :	118,63%	Sur 365 J	

Salle des Fêtes de Saint-Porchaire			
	Nb d'évènements	% à l'année	Libellé
Administration d'Etat	0	0,00%	
Associations	321	66,88%	Réunions – Ag – activités et Manifestations
<i>Dont Culturelle</i>	87	27,10%	Clsh juillet et août
<i>Sportive</i>	144	44,86%	
<i>Vie pratique</i>	75	23,36%	
<i>Jumelage</i>	3	0,93%	
<i>Autres</i>	12	3,74%	
Collectivité Territoriale	138	28,75%	Restauration scolaire – Réunions et élections
EPCI	2	0,42%	Réunions
Organisme Privé	1	0,21%	Vin d'Honneur
Organisme Public	2	0,42%	Réunions
Parti Politique	0	0,00%	
Particulier	16	3,33%	Fête de famille
Total	480	100,00%	
Taux d'occupation :	131,50%	Sur 365 J	

Cantine de Bois d'Anne			
	Nb d'évènements	% à l'année	Libellé
Administration d'Etat	0	0,00%	
Associations	66	12,92%	Réunions – Ag – activités et Manifestations
<i>Dont Culturelle</i>	31	46,97%	Clsh vacances de février
<i>Sportive</i>	10	15,15%	Réunions
<i>Vie pratique</i>	6	9,09%	
<i>Scolaire</i>	17	25,76%	
<i>Autres</i>	2	3,03%	
Collectivité Territoriale	416	81,41%	Restauration scolaire – Accueil Péri scolaire
EPCI	0	0,00%	Réunions
Organisme Privé	0	0,00%	Vin d'Honneur
Organisme Public	0	0,00%	Réunions
Parti Politique	1	0,20%	Réunion
Particulier	28	5,48%	Fête de famille
Total	511	100,00%	
Taux d'occupation :	140,00%	Sur 365 J	

Centre Socio Culturel			
	Nb d'évènements	% à l'année	Libellé
Administration d'Etat	0	0,00%	
Associations	341	99,42%	Activités du Csc
<i>Dont Culturelle</i>	340	99,71%	Activités du csc et clsh
<i>Sportive</i>	0	0,00%	Réunions
<i>Vie pratique</i>	0	0,00%	
<i>Scolaire</i>	0	0,00%	
<i>Autres</i>	1	0,29%	
Collectivité Territoriale	0	0,00%	
EPCI	0	0,00%	
Organisme Privé	0	0,00%	
Organisme Public	0	0,00%	
Parti Politique	0	0,00%	
Particulier	2	0,58%	Fête de famille
Total	343	100,00%	
Taux d'occupation :	94,00%	Sur 365 J	

Source : Maison des associations

Annexe D : Taux d'occupation des logements de l'agglomération

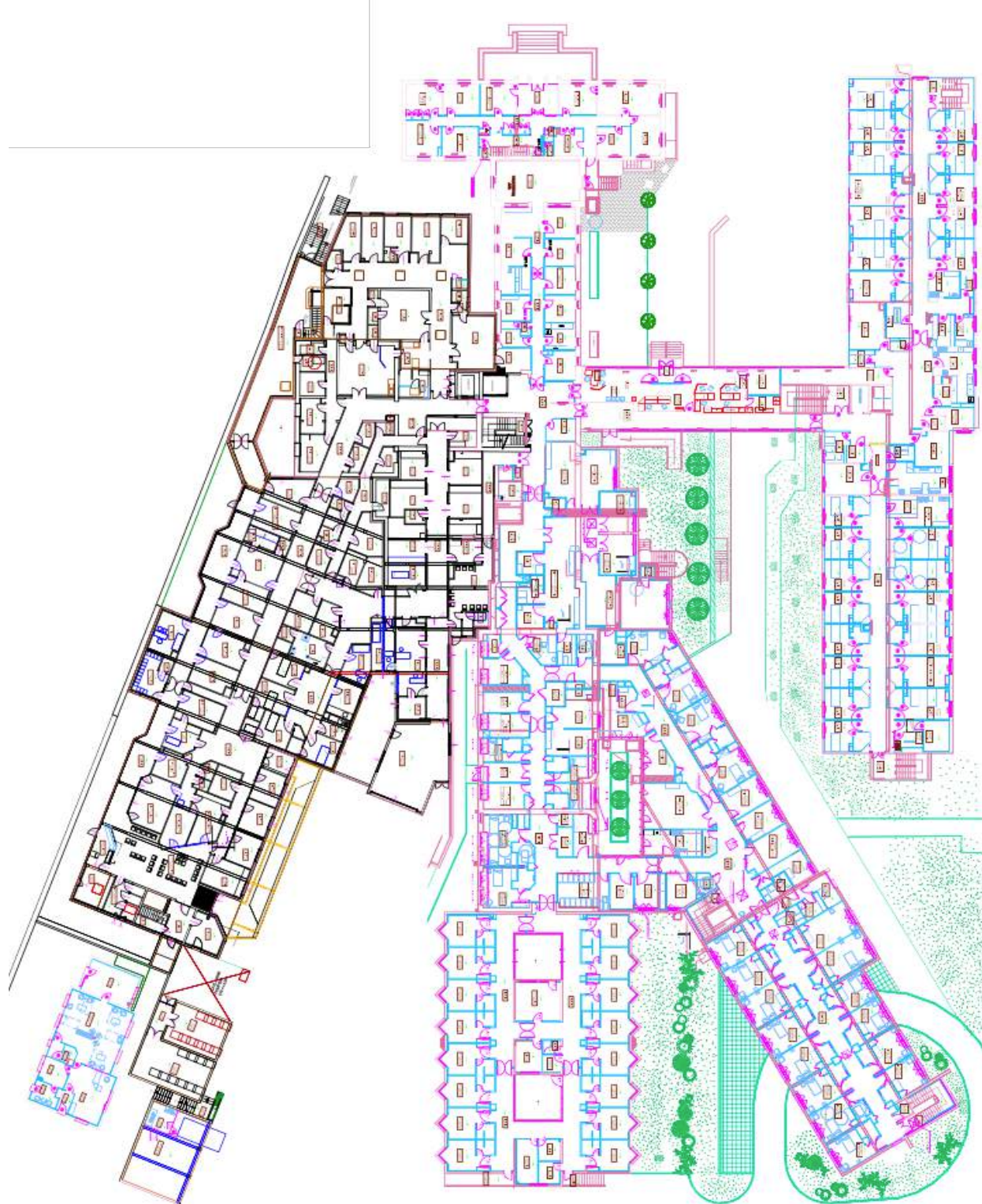
Total logement							
Nombre de pièces	Nombre de personnes						Ensemble
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	
1 pièce	327	24	3	1	0	1	355
2 pièces	1322	261	24	6	4	0	1617
3 pièces	2389	1582	330	86	22	1	4410
4 pièces	2319	3379	1161	851	203	39	7950
5 pièces	1274	3943	1708	1728	635	100	9386
6 pièces ou plus	739	2619	1404	1544	910	288	7506
Ensemble	8367	11808	4631	4216	1774	428	31225

Source : Filocom 2011

Légende	Statut	Nombre de personnes	%
	Adéquation	9 832	31,5%
	Sur-occupation	70	0,2%
	Sur-occupation "accentuée"	7	0,0%
	Sous-occupation	9 020	28,9%
	Sous-occupation "accentuée"	12 298	39,4%
		31 227	100,0%

Sources : Filocom 2011 et PLH

Annexe E : Plan du Rez-de-Chaussée de l'hôpital



Source : CHNDS

Annexe F : Liste des autres projets d'établissements scolaires

Ville	Nombre d'habitants	Opération	Durée des travaux	Coût (euros)	Superficie
Lille	234 000 (2014)	Habitat et renouvellement urbain : logements, hôtel, commerces et activités	2 ans		7500 m ²
Pélussin	3700 (2014)	Accueil d'associations et création de logements			1,1 ha
Vendôme	16 900 (2014)	Environ 50 logements, un équipement de type hébergement spécialisé, des commerces et un jardin public			1,2 ha
La Ciotat	35 650 (2014)	Mixte de logements libres et sociaux, une place publique et des commerces,	2 ans	4,5 millions	
Carpentras	28 447 (2014)	Création d'une maison du citoyen			
Wattignies	14 000 (2014)	Centre d'insertion intercommunal	3 ans	2,2 millions	1640 m ²

Source : réalisation personnelle

Annexe G : Liste des autres projets de centres hospitaliers

Ville	Nombre d'habitants (date)	Opération	Durée des travaux	Coût (euros)	Superficie
Calais	76 000 (2014)	Habitat et nouveaux espaces publics	1 an		25 000 m ²
Bourg-Saint-Maurice	7200 (2014)	Locaux publics et logements pour personnes âgées	2 ans	1 672 240	
Le Quesnoy	5000 (2014)	Requalification de l'hôpital en E.H.P.A.D			
Montpellier	257 000 (2010)	Implantation d'une université et des musées des sciences de l'homme et de l'archéologie	3 ans	1280 euros HT/ m ² SHON	15 000 m ²
Valenciennes	44 000(2014)	Requalification de l'hôpital en hôtel de luxe et création de logements	2 ans	70 millions	14 000 m ²

Source : réalisation personnelle

“ Bibliographie & sitographie

-  Agglo2b. (2010). *Plan Local d'Urbanisme*.
-  Agglo2b. (2016-2021). *Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais*.
-  Agglo2b. (2016-2030). *Schéma de Cohérence Territoriale*.
-  Peyronnard, A. (2014). *Vieillir en ville : Quels modes d'habiter en ville pour des populations âgées ?* Grenoble : Ecole National Supérieure d'Architecture, 86p.

- @ *Tout sur l'E.H.P.A.D.*. Repéré à <http://www.E.H.P.A.D.-fr.org>
- @ *Définition d'une résidence sénior*. Repéré à <http://www.residence-senior.com/residence-senior/>
- @ *Domitys*. Repéré à www.domitys.fr
- @ *Mairie de Douarnenez*. Repéré à www.mairie-douarnenez.fr
- @ *Mairie de Bressuire*. Repéré à www.ville-bressuire.fr
- @ *Bressuire pratique*. Repéré à www.bressuire-pratique.fr
- @ *Agglo2b*. Repéré à www.agglo2b.fr
- @ Communauté de Communes de Parthenay Gâtine. Repéré à www.cc-parthenay-gatine.fr/
- @ *Wikipedia*. www.wikipedia.fr
- @ *Conseil départemental des Deux-Sèvres*. Repéré à www.deux-sevres.com
- @ *Région Nouvelle Aquitaine*. Repéré à www.nouvelle-aquitaine.fr
- @ *La Nouvelle République*. Repéré à www.lanouvellerepublique.fr
- @ *Le Courrier de l'Ouest*. Repéré à www.courrierdelouest.fr
- @ *Blablacar*. Repéré à www.blablacar.fr
- @ *INSEE*. Repéré à www.insee.fr
- @ *Datafrance, plateforme de visualisation de données ouvertes*. Repéré à www.datafrance.fr
- @ *L'observatoire des territoires*. Repéré à www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/
- @ *Qu'est-ce qu'un incubateur d'entreprise ?* Repéré à <http://www.la-croix.com/Economie/Entreprises/Quest-quun-incubateur-dentreprises-2017-05-11-1200846437>

- @ *Pépinière, couveuse, incubateur, accélérateur : quelle différence ?* Repéré à http://lentreprise.lexpress.fr/creation-entreprise/etapes-creation/pepiniere-couveuse-incubateur-accelerateur-quelle-difference_1792854.html
- @ *Tableau de bord santé-social des Pays et Communautés d'Agglomération de Poitou-Charentes.* Repéré à <http://www.ors-poitou-charentes.org/wp-content/uploads/2011/05/Pays-Bocage-Bressuirais-VF.pdf>
- @ *Requalification hôpital de Calais.* Repéré à <http://www.eurovia.fr/agences/5003-cardem-lille/actualites/requalification-du-site-de-l-hopital-nation-a-calais>
- @ *Requalification hôpital Vauban.* Repéré à <http://www.klekoon.com/boamp/boamp-appels-offres-travaux-requalification-hopital-vauban-quesnoy-rectificatif-355534.htm>
- @ *Requalification quartier hôpital de Bourg Saint Maurice.* Repéré à <https://centraledesmarches.com/marches-publics/Bourg-Saint-Maurice-Cedric-CHABERT-73-requalification-du-quartier-de-l-ancien-hopital-a-Bourg-Saint-Maurice/844675>
- @ *Réhabilitation hôpital de Montpellier.* Repéré à <http://patrimoine.blog.pelerin.info/2013/02/12/rehabilitation-hopital-montpellier-faculte-musees/>
- @ *Requalification hôpital de Valencienne.* Repéré à <http://www.pss-archi.eu/forum/viewtopic.php?id=33260>
- @ *Terrain de l'ancien collège Madame de Staël de Lille.* Repéré à http://www.lillemetropole.fr/files/live/sites/lmcu/files/docs/AMENAGEMENT/DE-STAEEL/Cahier-consultation_terrain-college-De-Stael_Lille-Metropole_juill2014.pdf
- @ *Requalification école Saint-Charles.* Repéré à <http://www.leprogres.fr/actualite/2017/03/17/la-requalification-de-l-ecole-saint-charles-gros-dossier-de-la-fin-de-mandat>
- @ *Résidence Jean-Jaurès de la Ciotat.* Repéré à http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_visite_j_jaures_la_ciotat_v2.pdf
- @ *Ancienne école Apollinaire.* Repéré à <http://www.lavoixdunord.fr/49010/article/2016-09-24/l-ancienne-ecole-apollinaire-pourrait-devenir-un-centre-d-insertion-0>
- @ *Travaux de requalification de l'ancien ECAM.* Repéré à <https://oppex.com/notice/f2e8f4be-ab05-617d-5d60-4a51f8fa4adb>
- @ *Le devenir des petits équipements communaux.* Repéré à <http://www.caue-mp.fr/46-lot-pages-statiques/le-devenir-des-petits-equipements-communaux/itemid-318.html>

“ Table des figures

FIGURE 1 :	LOCALISATION DE BRESSUIRE	5
FIGURE 2 :	LE TERRITOIRE DE L'AGGLO2B	5
FIGURE 3 :	EVOLUTION DE LA POPULATION DE BRESSUIRE	10
FIGURE 4 :	TAUX DE VARIATION ANNUELLE DE LA POPULATION	11
FIGURE 5 :	LA POPULATION DE BRESSUIRE PAR TRANCHES D'AGES	12
FIGURE 6 :	FAMILLES SELON LE NOMBRE D'ENFANTS AGES DE MOINS DE 25 ANS	12
FIGURE 7 :	REPARTITION DES ACTIVITES A BRESSUIRE	13
FIGURE 8 :	REPARTITION DES ACTIVITES EN FRANCE	13
FIGURE 9 :	LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RESIDE DANS LA ZONE	16
FIGURE 10 :	EFFECTIF SALARIE PAR GRANDS SECTEURS D'ACTIVITES A BRESSUIRE	17
FIGURE 11 :	TAUX DE CHOMAGE DANS LE BOCAGE BRESSUIRAIS ENTRE 2006 ET 2012 (%)	18
FIGURE 12 :	ETABLISSEMENTS SELON LES SPHERES DE L'ECONOMIE AU 31 DECEMBRE 2014 A BRESSUIRE	20
FIGURE 13 :	REPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE	21
FIGURE 14 :	REPARTITION DES LOGEMENTS PAR PIECES (EN %)	22
FIGURE 15 :	NOMBRE MOYEN DE PIECES PAR LOGEMENT PAR ANCIENNETE D'AMENAGEMENT DES MENAGES	22
FIGURE 16 :	LIEU DE RESIDENCE ANTERIEURE PAR AGE DES PERSONNES HABITANTS UN AUTRE LOGEMENT UN AN AUPARAVANT	23
FIGURE 17 :	TABEAU DE L'OFFRE ET LA DEMANDE PAR TYPE DE LOGEMENT (CHIFFRES AGGLO)	24
FIGURE 18 :	POSITION DES ESPACES VERTS DANS LA VILLE ET TRAME VERTE	25
FIGURE 19 :	PLAN DE MASSE DU COLLEGE JULES SUPERVIELLE	27
FIGURE 20 :	LOCALISATION COLLEGE	28
FIGURE 21 :	LOCALISATION ET ACCESSIBILITE DU COLLEGE	28
FIGURE 22 :	SALLE POLYVALENTE VUE DE L'EXTERIEUR	30

FIGURE 23 :	SALLE POLYVALENTE VUE DE L'INTERIEUR	30
FIGURE 24 :	ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE DU COLLEGE	31
FIGURE 25 :	PARTIE SUD, LA MAISONNEE	33
FIGURE 26 :	PARTIE NORD, CENTRE HOSPITALIER	34
FIGURE 27 :	LOCALISATION HOPITAL	35
FIGURE 28 :	ACCES AU SITE DE L'HOPITAL	35
FIGURE 29 :	ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE DE L'HOPITAL	37
FIGURE 30 :	LES BESOINS DE LA POPULATION DE BRESSUIRE	39
FIGURE 31 :	PHOTOGRAPHIE DE LA FAÇADE DE L'ECOLE CENTRALE DES ARTS ET METIER DE SAINT-GILLES	43
FIGURE 32 :	SCHEMA EXPLICATIF DE L'OPERATION	44
FIGURE 33 :	PHOTOGRAPHIE DE LA NOUVELLE PLACE PUBLIQUE	45
FIGURE 34 :	PHOTOGRAPHIE DU PROJET TERMINE	45
FIGURE 35 :	PHOTO DU CŒUR DE VILLE DE VENDOME	46
FIGURE 36 :	EMPLACEMENT GEOGRAPHIQUE DU PROJET	46
FIGURE 37 :	PHOTO DE L'ANCIEN COLLEGE	47
FIGURE 38 :	PHOTO DE L'ANCIEN HOPITAL DE VALENCIENNE	48
FIGURE 39 :	IMAGE DE SYNTHESE DU NOUVEAU COMPLEXE HOTELIER DE VALENCIENNES	48
FIGURE 40 :	PHOTOGRAPHIE ANCIENNE DE L'HOPITAL DE MONTPELLIER	49
FIGURE 41 :	ENTREE DU NOUVEAU CAMPUS UNIVERSITAIRE DE MONTPELLIER	49
FIGURE 42 :	REPRESENTATION 3D DE LA PREMIERE PROPOSITION DE PROJET CONCERNANT LE COLLEGE ET DE LA PARTIE CEDEE AU LYCEE. LOGICIEL : SKETCHUP 2017	52
FIGURE 43 :	REPRESENTATION 3D DE LA REPARTITION DES FUTURES ACTIVITES SUR LE SITE. LOGICIEL : SKETCHUP 2017	53
FIGURE 44 :	REPRESENTATION 3D DU PARC URBAIN ET DE L'AIRE DE JEUX. LOGICIEL : SKETCHUP 2017	54
FIGURE 45 :	REPRESENTATION 3D DU NOUVEAU BATIMENT D'HABITATION CONTENANT LES PETITS LOGEMENTS. LOGICIEL : SKETCHUP 2017	55

FIGURE 46 : <u>REPRESENTATION 3D DE LA FAÇADE DU BATIMENT DEDIE AUX JEUNES ENTREPRENEURS, CONTENANT UN INCUBATEUR ET UNE PEPINIERE D'ENTREPRISES. LOGICIEL : SKETCHUP 2017</u>	56
FIGURE 47 : <u>REPRESENTATION 3D DE LA SALLE DES FETES. LOGICIEL : SKETCHUP 2017</u>	57
FIGURE 48 : <u>REPRESENTATION 3D DE NOTRE DEUXIEME PROPOSITION DE PROJET AVEC LA TRAVERSEE POSSIBLE DU SITE.</u>	59
FIGURE 49 : <u>UNE RESERVE FONCIERE SUR LE SITE DU COLLEGE</u>	60
FIGURE 50 : <u>PLAN DES SALLES DE COURS DU REZ-DE-CHAUSSEE</u>	61
FIGURE 51 : <u>PLAN DES LOGEMENTS POTENTIELS APRES TRAVAUX</u>	61
FIGURE 52 : <u>EMPLACEMENT DE POTENTIEL PLACES DE STATIONNEMENT</u>	63
FIGURE 53 : <u>REPRESENTATION 3D DE LA PARCELLE AVEC LES TROIS NOUVELLES ENTREES REAMENAGEES</u>	64
FIGURE 54 : <u>PLAN DU PROJET SUR LE SITE DE L'HOPITAL</u>	65
FIGURE 55 : <u>CHAMBRE TYPE V120</u>	66

“ Table des matières

“ REMERCIEMENTS	1
“ SOMMAIRE	2
“ INTRODUCTION	3
PARTIE I :	4
PRESENTATION DU STAGE	4
A. LE TERRITOIRE	5
B. OBJECTIFS DU STAGE	6
C. METHODOLOGIE	7
PARTIE II :	8
DIAGNOSTIC	8
A. L’AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS ET LA VILLE DE BRESSUIRE	9
A.I. Une ville mal desservie mais proche de tout	9
A.II. Une population vieillissante mais dynamique	10
A.III. Une offre en équipement importante	14
A.IV. Bressuire : pôle économique des Deux-Sèvres	14
A.V. Une sous-représentation de petits logements	21
A.VI. Un cadre naturel autour d’un centre-ville en manque d’espaces verts	25
B. ZOOM : COLLEGE JULES SUPERVIELLE	27
B.I. Présentation du site	27
B.II. Localisation et accessibilité	27
B.III. Analyse du bâti	29
B.IV. Les atouts et les contraintes du site	30
C. ZOOM : CENTRE HOSPITALIER NORD DEUX-SEVRES	32
C.I. Présentation du site	32
C.II. Localisation et accessibilité	34
C.III. Analyse du bâti	36
C.IV. Les atouts et contraintes du site	36
D. ENJEUX ET BESOINS DE LA REQUALIFICATION DES SITES	37
PARTIE III :	41
BENCHMARKING	41
A. EXEMPLE DE REQUALIFICATION DE COLLEGE	42
A.I. Saint Gilles	42
A.II. La Ciotat	44
A.III. Vendôme	45
B. EXEMPLE DE REQUALIFICATION D’HOPITAUX	47
B.I. Valenciennes	47

<i>B.II. Montpellier</i>	48
PARTIE IV :	51
PROJETS	51
<u>A. COLLEGE, PREMIERE PROPOSITION : LA CESSION AU LYCEE</u>	<u>52</u>
<i>A.I. La cession d'un demi hectare au lycée</i>	52
<i>A.II. Un projet répondant aux besoins bressuirais</i>	53
<i>A.III. Un espace agréable et végétalisé</i>	53
<i>A.IV. Des logements pour les petits ménages</i>	55
<i>A.V. Un bâtiment en synergie avec le dynamisme économique Bressuirais : l'incubateur/pépinière d'entreprises</i>	56
<i>A.VI. La salle des fêtes</i>	57
<i>A.VII. Les avantages et les inconvénients de cette proposition</i>	58
<u>B. COLLEGE, DEUXIEME PROPOSITION : CONSERVATION DE LA PARCELLE</u>	<u>59</u>
<i>B.I. Une traversée du site</i>	59
<i>B.II. Une réserve foncière disponible</i>	60
<i>B.III. Des solutions existent pour le stationnement</i>	62
<u>C. HOPITAL</u>	<u>65</u>
<i>C.I. Une réponse au manque de logement spécifique</i>	65
<i>C.II. Des services optimisés</i>	67
<i>C.III. Les avantages et les inconvénients de cette proposition</i>	68
“ NOTRE RESENTI	69
“ CONCLUSION	71
“ ANNEXES	72
“ BIBLIOGRAPHIE & SITOGRAFIE	80
“ TABLE DES FIGURES	82
“ TABLE DES MATIERES	85

35 allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553
37205 TOURS cedex 3

Sous la direction de :

Mathieu Legay
Christophe Béalu
Nathalie Brevet

Alex Papelian,
Valentin Litalien,
Flavie Picard,
Romain Lecourieux

Projet individuel

GAE4

2016-2017

Requalification de deux sites en centre-ville :

Résumé :

À Bressuire dans les Deux-Sèvres, le déménagement en dehors de la collectivité du collège et de l'hôpital de la ville est imminent, laissant derrière lui deux sites en plein cœur de ville représentant pour la commune une véritable opportunité de poursuivre sa politique de résilience urbaine.

Grande superficie, bonne exposition, accessibilité, etc. Nombreux sont les avantages de ces deux parcelles. Cependant, après un diagnostic détaillé nous en verrons les limites.

Cette étude expose donc les enjeux qui découlent de tels espaces, que ça soit en termes économiques ou sociaux, ainsi que les aménagements permettant de répondre aux différents besoins de la ville de Bressuire : manque d'espaces verts, forte demande en petits logements, demande en stationnement, etc.

Mots clés : Requalification, espaces verts, centre-ville, collège, hôpital, réhabilitation, Bressuire, ville moyenne, E.H.P.A.D., logement.

Localisation géographique : Deux-Sèvres, Poitou-Charentes, 79