

REVITALISATION DE CENTRE BOURG L'Île-Bouchard

Rapport de stage
Année 2016-2017



SOMMAIRE

Remerciements.....	3
Diagnostic.....	4
Contexte et méthodologie.....	6
PRÉSENTATION DU TERRITOIRE	
MÉTHODOLOGIE ET CAHIER DES CHARGES	
Réseaux.....	14
UN RÉSEAU VIAIRE EN ÉTOILE EFFICACE	
DES TRANSPORTS COLLECTIFS LIMITÉS ET UNE DÉPENDANCE À LA VOITURE	
L'AXE NORD-SUD INSECURE POUR LE CHEMINEMENT DOUX	
UNE OFFRE DE STATIONNEMENT LIMITÉE	
PROJET DE DÉVIATION DE LA RD 760	
Économie.....	22
L'ÎLE-BOUCHARD, UN DES TROIS PÔLES D'ATTRACTIVITÉ DE LA CAMPAGNE BOUCHARDAISE	
UNE COMMUNE À PLUSIEURS POLARITÉS INÉGALEMENT ATTRACTIVES	
FACTEURS ET PROJETS À PRENDRE EN COMPTE	
DIAGNOSTIC PARTAGÉ, LES RÉSULTATS	
Formes urbaines.....	38
APPROCHE HISTORIQUE, UN PATRIMOINE RICHE	
LECTURE DE LA STRUCTURE URBAINE	
UNE RÉPARTITION FONCIÈRE GROUPÉE	
Démographie et habitat.....	48
APPROCHE HISTORIQUE, UN PATRIMOINE RICHE	
UNE POPULATION EN DÉCLIN ET VIEILLISSANTE	
UN BÂTI NE CORRESPONDANT PLUS A LA DEMANDE	
LES ATTENTES DES HABITANTS EN MATIÈRE DE LOGEMENT	
LES BÂTIS VACANTS, DES POTENTIALITÉS POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE	
RÉNOVER L'ANCIEN ET RÉSORBER LA VACANCE, OBJECTIFS DU PLAN LOCAL DE L'HABITAT	

Environnement.....	58
DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	
DIAGNOSTIC PAYSAGER	
RÉGLEMENTATION	
Synthèse des enjeux.....	76
Projet.....	82
Éléments clefs pour répondre aux enjeux.....	84
CRÉATION DE PÔLES D'ATTRACTIVITÉ ET LIAISONS ENTRE CES PÔLES	
IMPLANTATION D'ACTIVITÉS	
RÉORGANISATION SPATIALE DES SERVICES	
REQUALIFICATION DE LA RUE DE LA RÉPUBLIQUE	
ADAPTER L'HABITAT AUX BESOINS	
AMÉNAGEMENT DES BORDS DE VIENNE	
SENSIBILISATION CITOYENNE	
Scénarios.....	112
SCÉNARIO 1 : UNE NOUVELLE VITRINE COMMERCIALE ATTRACTIVE	
SCÉNARIO 2 : UNE IDENTITÉ COMMERCANTE DE CENTRE-BOURG RETROUVÉE	
Opérationnel.....	124
MAÎTRISE DU FONCIER	
LES SUBVENTIONS POUR LES COMMERÇANTS ET ACTIVITÉS	
MONTAGES FINANCIERS ET FORMES JURIDIQUES DE L'HABITAT PARTICIPATIF	
STATUTS JURIDIQUES ET SUBVENTIONS POUR LE COWORKING	
Conclusion.....	140
Bibliographie.....	142
Annexes.....	148

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui nous ont épaulées durant notre stage :

Tout d’abord, Michel MATTEI, notre maître de stage et chargé de mission urbanisme au Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine (PNR LAT), de nous avoir fait confiance pour répondre à la problématique de revitalisation de centre-bourg dans la commune de L’Île-Bouchard mais également de nous avoir guidées et accompagnées à chacune des étapes de l’avancement de notre travail.

Céline TANGUAY et Laurent ETIENNE, nos professeurs encadrants et tuteurs de stage, pour les nombreux conseils, leur aide et l’œil avisé qu’ils ont porté sur notre travail afin que nous puissions effectuer au mieux notre mission.

Valérie BOUCHAUD, maire de la commune et Nathalie DURAND, secrétaire générale de la mairie, ainsi que toute l’équipe de la mairie de L’Île-Bouchard qui nous ont accueillies et ont pris de leur temps pour nous aider dans nos recherches.

Emilie ANTHOINE, Cynthia COURRÈGES et Véronique RUFFIER, représentantes de la Communauté de Commune (CC) du Chinonais Val de Vienne, Matthieu RANOUIL, Marie ROUQUETTE ainsi que toute l’équipe du Syndicat Mixte du Pays du Chinonais, Sébastien BODIN, chargé de mission Éco Construction au PNR LAT, Anne-Françoise HECTOR, Architecte des Bâtiments de France, Damien BARON, représentant de la Fédération Solidaire pour l’Habitat (SoliHa), Yann LEBIHAN, représentant de Val Touraine Habitat, Victor VIOT, architecte à l’Atelier RVL architectes, Yann JAGOT, représentant de l’Agence Départementale d’Aide aux Collectivités locales (ADAC), Sandrine BOUBAULT, représentante de l’Etablissement Public Foncier Local interdépartemental (EPFLi), Leila BADI, représentante de la Chambre de Métiers et de l’Artisanat (CMA), Michel CHAMBERT, représentante de la Chambre de Commerce et de l’Industrie (CCI), Marie-Laure JARRY, coworker et actuellement télétravailleuse, Gilles GROSSIN, représentant de l’Action Pour l’Emploi en Bouchardais (APEB), Bernard BAUCHET, ancien président de la Fédération charcutier traiteur du 37, Philippe JUGE, Centre d’Expertise et Transfert de l’Université (CETU) ELMIS Ingénieries, Les assistantes sociales et Square Habitat, agence immobilière de la commune pour nous avoir fourni les renseignements nécessaires à l’élaboration de notre diagnostic et de notre projet.

Enfin, nous tenons à remercier les habitants et les commerçants de la commune et tout particulièrement Marc GUÉRIN pour sa disponibilité et sa sympathie en nous présentant son projet et en nous faisant visiter sa commune.

DIAGNOSTIC



Diagnostic

CONTEXTE & METHODOLOGIE

PRESENTATION DU TERRITOIRE

Situation géographique

L'Île-Bouchard est une commune de 1 679 habitants (INSEE, 2014) et s'étend sur 3,6 km². C'est ainsi une commune très dense avec la population la plus élevée et la superficie la plus faible du territoire bouchardais. Elle se situe à seulement une quarantaine de kilomètres de Tours dans le département d'Indre-et-Loire en région Centre-Val de Loire. Elle se trouve aussi au sein du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine. L'Île-Bouchard appartient désormais à la Communauté de Commune Touraine-Val de Vienne créée le 1er janvier 2017 et née de la fusion des communautés de communes du Bouchardais, du Richelais et de Sainte-Maure-de-Touraine. L'Île-Bouchard, Chinon et Sainte-Maure-de-Touraine constituent trois polarités concentrant services et équipements. Même si L'Île-Bouchard est relativement moins équipée que Chinon et Sainte-Maure-de-Touraine, elle reste un pôle d'animation important pour les petites communes voisines agricoles par ses activités commerciales et ses services.

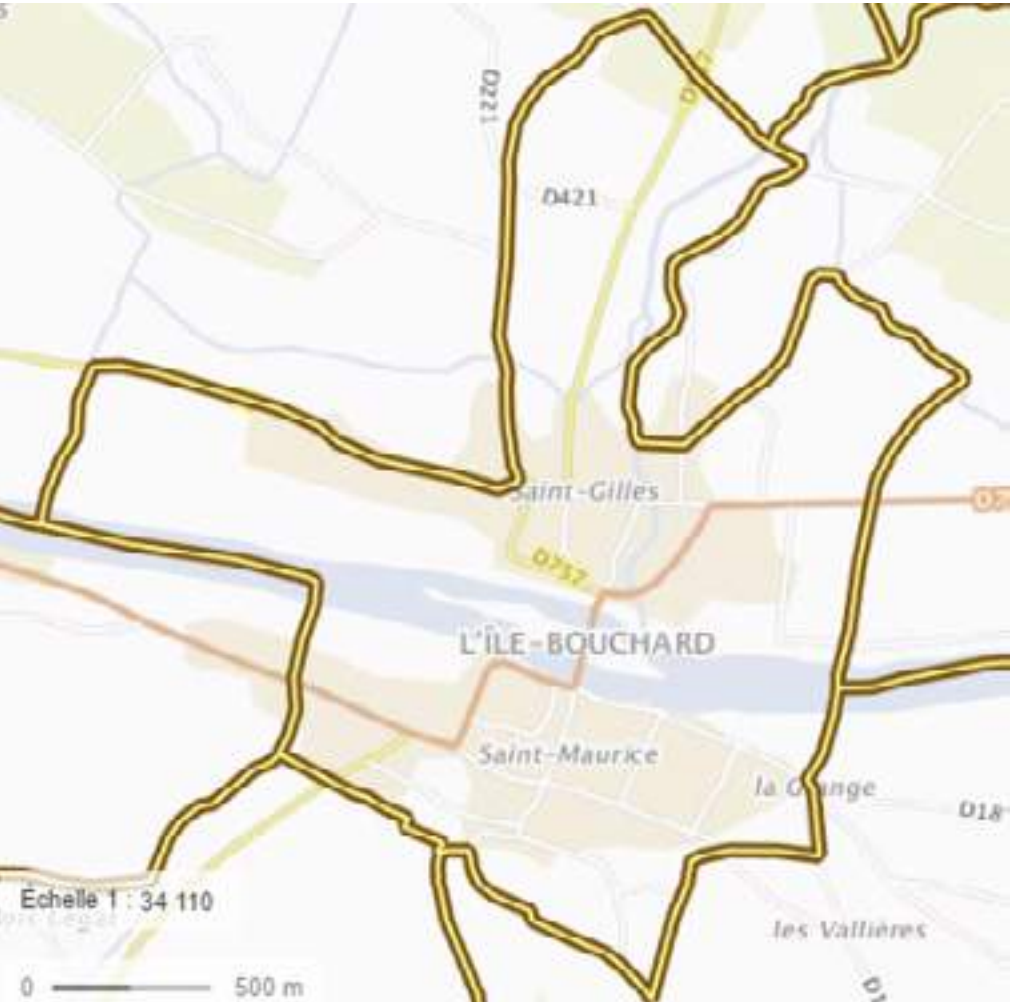


L'ÎLE-BOUCHARD AU SEIN DU DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

Contexte historique

Le nom de l'Île-Bouchard vient de la Famille Bouchard qui a longtemps régné dans la région après la guerre avec les Normands. En revanche, le terme "île" est issu de la géographie de la commune qui s'étend sur les deux rives de la Vienne avec au centre, une île centrale stable qui permet le passage d'une rive à l'autre.

Avant la Révolution française, les deux quartiers de la commune actuelle séparés par la Vienne étaient chacun deux communes distinctes (rive gauche Saint-Maurice et rive droite Saint-Gilles). Cela faisait plus d'un siècle et demi que les deux communes n'étaient plus reliées par un pont. Ceci explique également la présence des deux églises sur la commune aujourd'hui.



QUARTIER SAINT-GILLES ET SAINT-AURICE À L'ÎLE-BOUCHARD SOURCE : GÉOPORTAIL

C'est à partir du 19ème siècle que les deux communes ont été réunies (février 1832). Ensuite, la commune a acheté l'île centrale et les ponts ont été construits de façon à relier les deux parties.

Aujourd'hui, le quartier Saint-Gilles connaît une grande attractivité

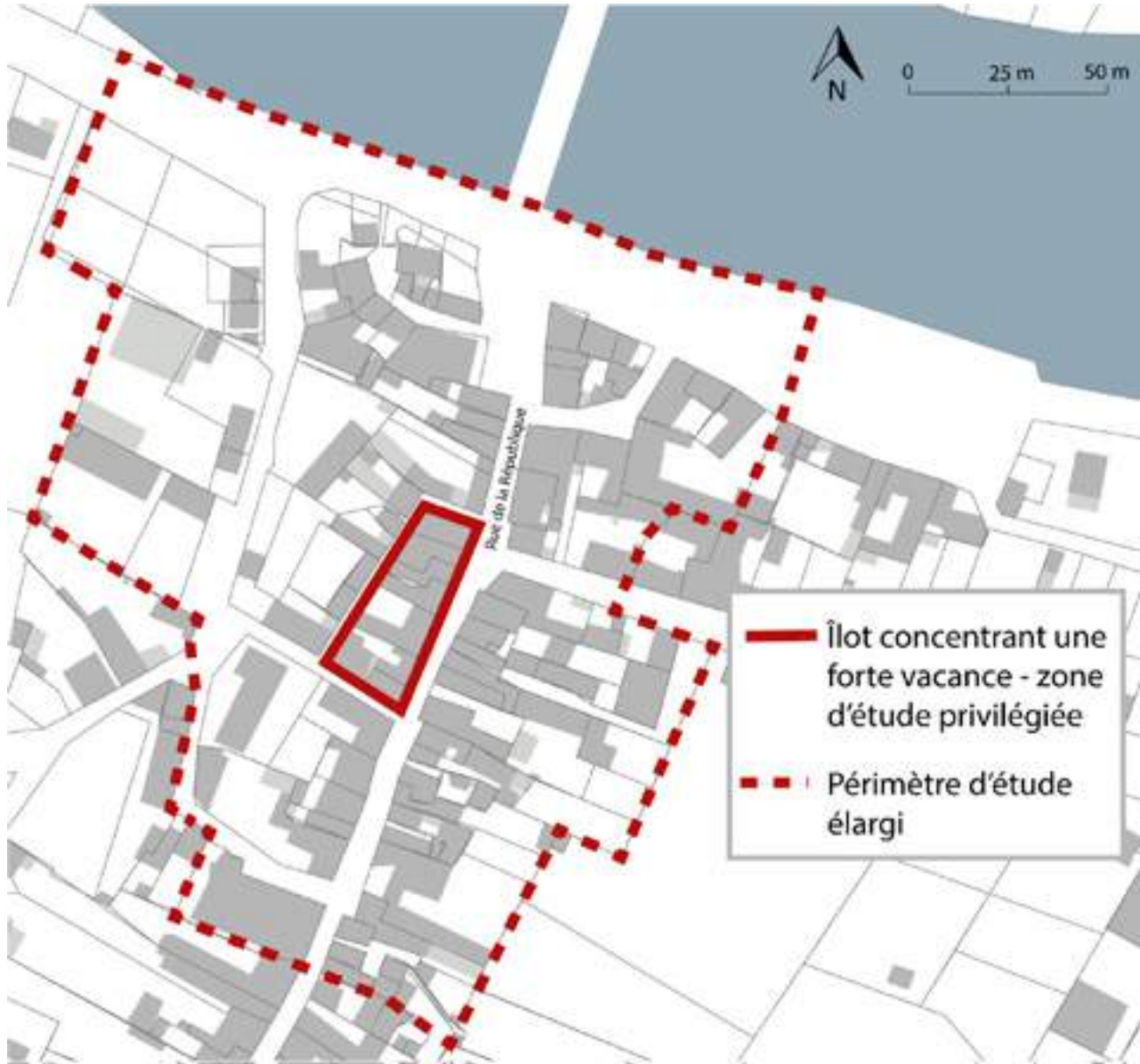
touristique. Ceci est lié en grande partie à son histoire. En 1947, plusieurs apparitions de la Vierge devant quatre petites filles du village ont fait de l'église Saint-Maurice un lieu de sanctuaire et de pèlerinage.

Constat

Aujourd'hui le dynamisme de l'Île-Bouchard semble s'essouffler, le centre-bourg se vide peu à peu de ses commerces et de ses habitants. On constate un alignement de vitrines vides et de volets clos au cœur du quartier Saint-Maurice. Cette problématique de dévitalisation des centres anciens n'est ni propre à la commune étudiée, ni nouvelle. En effet, la vacance commerciale des centres-bourgs et des centres-villes, des villes petites et moyennes ne cesse d'augmenter ces dernières années (+ 1,8 point, passant de 9,3 % à 11,1 % entre 2014 et 2015 dans les cœurs d'agglomération de moins de 50.000 habitants). La désertification commerciale peut s'expliquer par différents facteurs : l'accès et le stationnement difficiles du consommateur dans le centre-ville et le développement effréné des surfaces commerciales en périphérie qui concurrencent le commerce de proximité. La vacance témoigne alors des difficultés du commerce à se maintenir dans un parc toujours plus étendu (mais aussi plus concurrentiel), toujours plus cher et moins profitable (PROCOS, 2016). La fermeture des commerces de proximité entraîne une baisse d'attractivité dans les centres-bourgs qui, couplée à l'étalement urbain et l'utilisation systématique de la voiture, engendrent la migration de la population en périphérie.

MÉTHODOLOGIE ET CAHIER DES CHARGES

Cahier des charges



En se basant sur une étude de revitalisation de centre-bourg réalisée sur la commune de Fontevraud (commune sur le territoire du Parc Naturel Régional Anjou Loire Touraine), nous devons réaliser, pour la commune de l'Ile-Bouchard, une étude similaire. Celle-ci devra aboutir à une proposition de scénarios innovants et durables visant à revitaliser le quartier d'étude à l'Ile-Bouchard.

Notre zone d'étude se concentre sur le centre-bourg historique du quartier sud de l'Ile-Bouchard (le quartier Saint-Maurice). Cette zone comprend un îlot bâti où la vacance commerciale et la vacance en habitation sont particulièrement prononcées.

CARTE DE LA ZONE D'ÉTUDE

Méthodologie

Afin de répondre à notre mission, nous avons élaboré une méthodologie de travail organisée thématiquement et temporellement. Notre étude se divise en trois grandes étapes, celle du diagnostic dit "classique", du diagnostic "partagé" et enfin celle de la stratégie de projet.

Le premier temps : le diagnostic "classique"

Une étude détaillée à plusieurs échelles (Communauté de Communes, Commune, quartier, îlot) est réalisée selon les thématiques suivantes : Économie, Déplacements, Formes urbaines, Démographie et habitat, Environnement, Paysage et Réglementation. Ce diagnostic s'appuie sur des documents d'urbanisme (PLUi, PPRI, PLH) et des études de terrain afin de déterminer des enjeux associés à chaque thématique.

Le deuxième temps : le diagnostic "partagé"

Ce diagnostic partagé vient en complément au diagnostic classique afin de l'enrichir en apportant une approche sensible. Pour cela, plusieurs questionnaires sont mis en place à destination des com-

merçants, des habitants et des propriétaires. Le diagnostic partagé comprend aussi la visite de logements et de locaux de notre secteur d'étude afin de compléter notre diagnostic sur l'habitat. Il en découlera des enjeux spécifiques à ce diagnostic sensible.

Le troisième temps : le projet

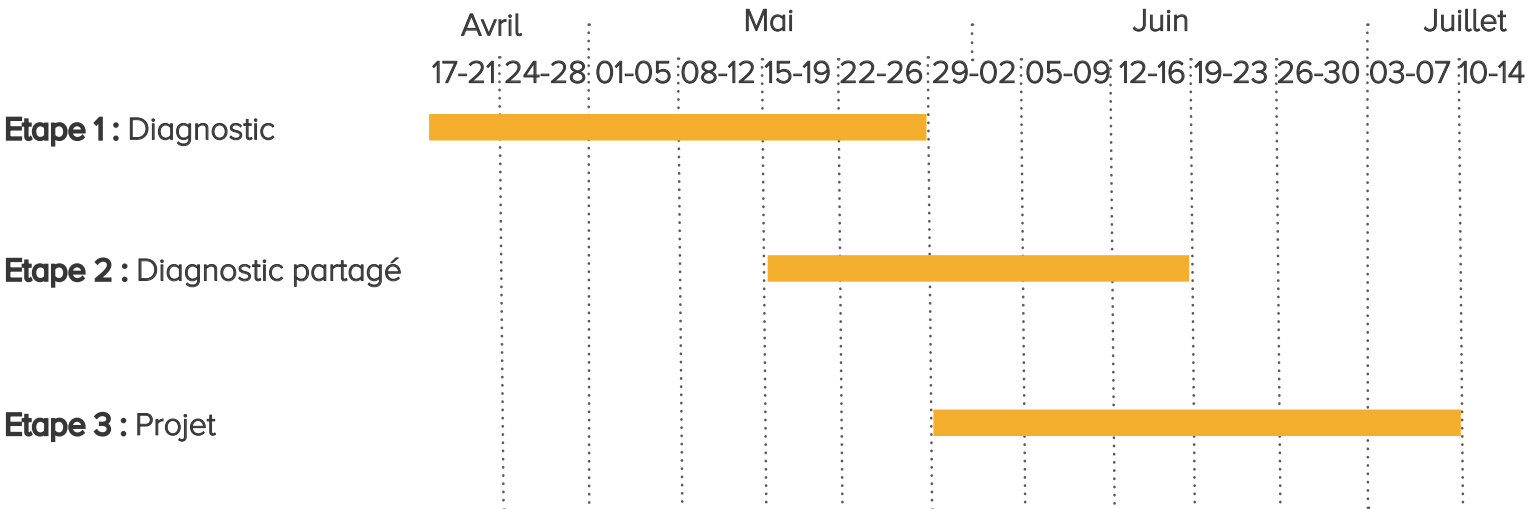
La phase du projet se découpe en plusieurs sous-étapes :

- Diagnostic "opérationnel" : étude des outils disponibles pour le financement du projet et proposition d'outils adaptés à notre cas d'étude (montages financiers, aides financières etc.)
- Recherches bibliographiques de

projets urbains innovants en revitalisation de centre-bourg, en développement durable, etc.

- Elaboration de plusieurs scénarios avec un rendu graphique associé.

Les trois grandes étapes sont réparties sur notre période de stage de 10 semaines selon le diagramme de Gantt ci-dessous :



Les trois étapes, tout comme les sous-étapes, se chevauchent temporellement car l'étape du diagnostic partagé demande de la flexibilité. La moitié de notre temps de travail est dédiée au diagnostic et l'autre au projet (avec le diagnostic partagé chevauchant ces deux étapes) car la production d'une stratégie de projet détaillée est un objectif fort de notre stage.

Les livrables

Nous avons mis en place quatre livrables afin d’atteindre des objectifs de production nécessaires à la réussite de notre projet :

1er livrable : lundi 29 mai

- Rédaction du diagnostic “classique” terminée : mise en commun des thématiques
- Préparation terminée de la présentation devant le conseil municipal du 29 mai

2ème livrable : lundi 20 juin

- Rédaction terminée du diagnostic partagé : analyse des questionnaires/visites et mise en commun avec le diagnostic “classique”

3ème livrable : 4 juillet

- Réalisations graphiques du projet terminées
- Préparation terminée de la présentation finale

4ème livrable : 7 juillet

- Rédaction du rapport final terminé



Diagnostic

RÉSEAUX ET MOBILITÉS

RÉSEAU VIAIRE EN ÉTOILE EFFICACE

Le Bouchardais bénéficie d'un bon réseau viaire qui le rend facilement accessible aux véhicules et permet une diffusion des flux à l'intérieur du territoire. Neuf routes départementales constituent les grands axes structurants du Bouchardais reliant les trois polarités du territoire : l'Île-Bouchard, Chinon et Sainte-Maure-de-Touraine.

Ainsi, un réseau routier en étoile autour de l'Île Bouchard permet aux habitants du bouchardais d'accéder à l'une ou l'autre des polarités depuis n'importe quel point géographique et limite la distance parcourue et ainsi le temps de trajet :

La RD 757 traverse l'Île-Bouchard selon l'axe Nord-Sud, direction

Azay-le-Rideau/Tours au Nord et Richelieu au Sud. Cet axe est complété par la RD 138 vers Azay-le-Rideau ainsi que la RD 113 et la RD 110 au sud de la Vienne. Nous pouvons noter que la RD 757 comptabilise 2245 véhicules par jour en moyenne selon les comptages routiers de 2013 du Conseil Départemental.

La RD 760 permet de traverser le territoire selon l'axe Est-Ouest (2285 véhicules par jour). Elle permet de rejoindre Sainte-Maure-de-Touraine depuis L'Île-Bouchard ainsi que l'A10 (accès rapide vers Tours ou Châtellerault). La RD 21 et la RD 8 (1162 véhicules/jour) reliant Chinon et Saint-Epain complètent la traversée selon l'axe Est-Ouest.



RÉSEAU ROUTIER EN ÉTOILE AUTOUR DE L'ÎLE-BOUCHARD

DES TRANSPORTS COLLECTIFS LIMITÉS ET UNE DÉPENDANCE A LA VOITURE

Il existe seulement deux lignes de bus Fil Vert qui desservent L'Île-Bouchard, les lignes TD (Sainte-Maure/Chinon) et H2 (Tours/Richelieu). L'offre de destinations aux utilisateurs de transports en commun est donc très limitée. Par ailleurs, les fréquences de passage sont certes adaptées aux rythmes scolaires et aux déplacements pendulaires mais sont toutefois très faibles (allant de 1 à 5 trajets par jour). Aucun bus n'est prévu les dimanches et jours fériés.

Un Transport A la Demande (TAD) a été instauré en 2015 pour pallier la faible offre, puis reconduit en 2016 au vu de son succès. Cependant, il propose des déplacements uniquement dans les limites du Bouchardais (il n'est pas possible d'aller jusqu'à Tours par exemple) et en jour de semaine.

Concernant les déplacements en train, il n'existe plus de gare à L'Île-Bouchard. Les plus proches sont celles de Noyant-de-Touraine et Chinon qui permettent un accès vers Tours par le train. Néanmoins, pour accéder à ces

gares, les habitants sont captifs de leur véhicule du fait de la faible couverture du réseau de bus Fil Vert.



RÉSEAU DE BUS FIL VERT - LIGNE H ET TD POUR L'ÎLE-BOUCHARD
SOURCE : FIL VERT

Ligne Fil Vert	Fréquence en période scolaire	Fréquence aux vacances scolaires	Amplitude
H2 : Vers Tours	2 trajets/jour	1 trajet/jour (samedi inclus)	[7:09, 12:39]
H2 : Vers Richelieu	3 trajets/jour (2 trajets le mercredi)	trajet/jour (samedi inclus)	[13:34,19:51]
TD : Vers Chinon	4 trajets/jour (5 trajets le mercredi)	4 trajets/jour (5 trajets le mercredi)	[7:16,19:10]
TD : Vers Sainte-Maure	4 trajets/jour (5 trajets le mercredi)	4 trajets/jour (5 trajets le vendredi)	[11:44,18:40]

TABEAU RÉCAPITULATIF DES FRÉQUENCES DES BUS TD ET H2 SUIVANT LES JOURS DE LA SEMAINE

Au sein de la CC du Bouchardais, on compte au total plus de 600 élèves (primaires, collégiens et lycéens) qui empruntent quotidiennement les cars scolaires. Le transport est gratuit pour les primaires et payant pour les élèves du secondaire (tarif unique fixé à 150 € par an). Les déplacements liés aux activités de la vie quotidienne (cours,

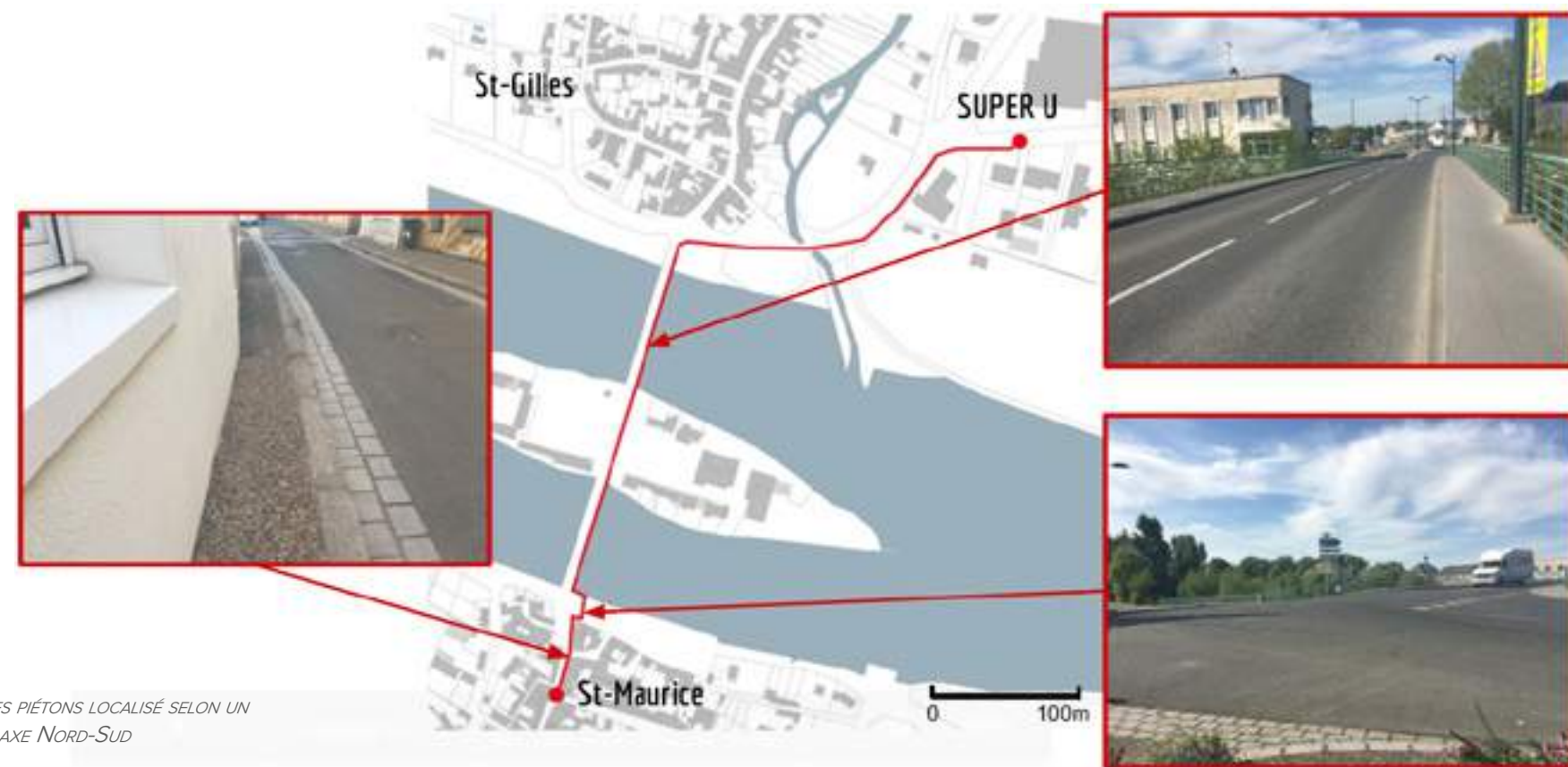
activités sportives et culturelles...) sont majoritairement réalisés en voiture même pour des petits trajets. Le covoiturage est encore une pratique peu répandue. Ainsi, 80% de la population du Bouchardais utilise principalement la voiture comme moyen de déplacement.

L'AXE NORD-SUD INSECURE POUR LES CHEMINEMENTS DOUX

La RD 757 et la RD 760 concentrent les flux routiers et limitent le passage des flux de transit dans les centres-bourgs du quartier Saint-Maurice et Saint-Gilles. De plus, la faible largeur des voies au sein de la commune limite la vitesse des véhicules et rend ainsi plus sécurisée les voies de circulation aux modes doux. Au vu de la faible superficie de la commune, il est envisageable de la traverser à pied ou à vélo facilement.

Néanmoins, aucune piste cyclable n'est aménagée. Les trottoirs

étroits ne participent pas au confort des usagers. De plus, la RD 757 et la RD 760 sont aussi responsables de la circulation de nombreux poids-lourds au sein de la commune qui rendent insécure le déplacement des modes doux. Il est à noter que les deux ponts sont le seul moyen de traverser la Vienne et de joindre le nord et le sud de la commune et notamment les écoles situées sur l'île (traversée de nombreux enfants).



INCORFORT DES PIÉTONS LOCALISÉ SELON UN AXE NORD-SUD

UNE OFFRE DE STATIONNEMENT LIMITÉE

Dans le périmètre d'étude, on compte trois parkings :

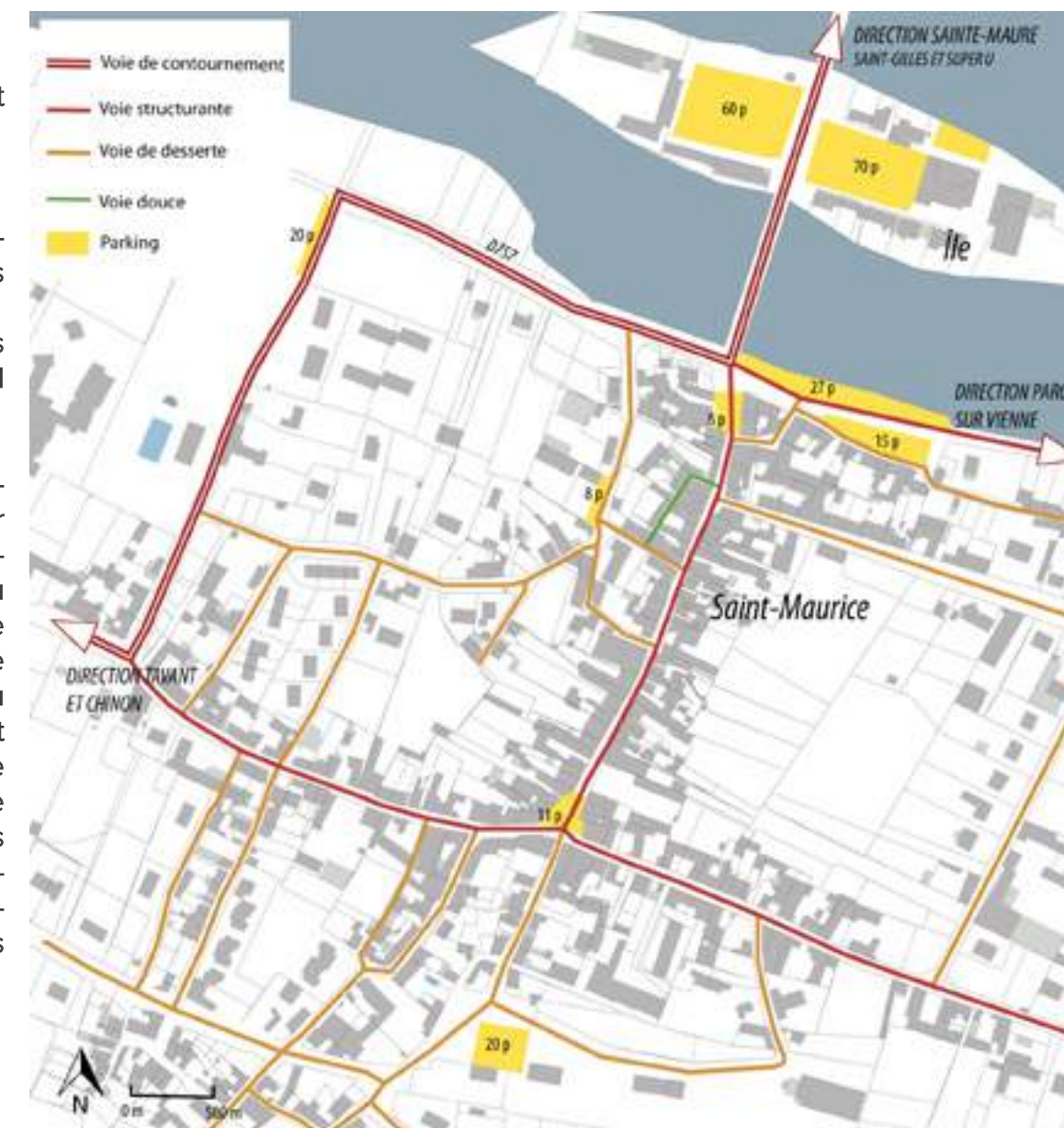
- Parking du quai Courbet (27 places)
- Parking en haut de la rue de la République (6 places dont une pour les personnes à mobilité réduite)
- Parking du Centre de loisir (8 places)

La rue de la République propose également une trentaine de places de stationnement longitudinal et l'avenue des Presles en compte une cinquantaine.

On peut également faire référence aux deux grands parkings de la Mairie et de la salle des fêtes de respectivement 62 et 71 places.

Le parking quai Courbet est le plus proche des commerces de la rue de la République mais reste peu exploité par les véhicules. Pourtant, on constate la présence de stationnements anarchiques dans la rue de la République et la rue du Saumon. Cela peut s'expliquer par la volonté des habitants de stationner au plus près des commerces, soit dans un périmètre d'une quinzaine de mètres uniquement. On peut ajouter à cela une mauvaise lisibilité des cheminements entre le parking et les commerces (pas de trottoirs le long du parking, une route à traverser qui constitue une rupture). Selon les habitants, le manque de stationnement est un frein à leur déplacement vers les commerces de proximité du quartier Saint-Maurice et il serait donc intéressant de revoir l'organisation des places de stationnements ainsi que la qualité du cheminement piéton vers les commerces.

HIÉRARCHISATION DES VOIES DE CIRCULATION AU SEIN DU QUARTIER SAINT-MAURICE



PROJETS

Projet de déviation de la RD760

Actuellement, la RD 760 et la RD 757 permettent d'avoir une bonne accessibilité et visibilité aux centres commerciaux de Saint-Lazare et Saint-Maurice via le pôle d'équipements sur l'île centrale.

Néanmoins, suite à la difficulté de circulation des poids-lourds au niveau de la RD 760 au niveau des communes de L'Île-Bouchard et de Tavant, la Région Centre a pensé à un projet de déviation s'étendant sur un circuit total d'environ 4,2 km. Celui-ci comprend, d'Est en Ouest :

- La déviation Nord de L'Île-Bou-

chard.

- Le réaménagement de l'actuelle RD 8.

- La création d'un ouvrage de franchissement de la Vienne situé en zone inondable.

L'objectif final de ce projet sera d'améliorer le cadre de vie des riverains de la RD 760 sans oublier de sécuriser le passage des usagers en déviant la circulation souvent dangereuse des poids-lourds passant de L'Île-Bouchard à Tavant.

A l'échelle de notre zone d'étude, la déviation permettra

d'améliorer le confort des modes doux, rendant ainsi le centre-bourg Saint-Maurice plus agréable. Pour autant, la déviation va entraîner une perte de visibilité pour les commerces. Ainsi, il est encore difficile d'évaluer l'impact de cette déviation sur le centre-bourg en terme d'attractivité. D'autre part, nous relevons un manque de signalétique au sein de la commune qui ne facilite ni les déplacements ni la visibilité des commerces de proximité. Aménager des panneaux indicatifs pourrait favoriser la visibilité et l'attractivité des commerces.

Projets favorisant les déplacements doux

Une étude, nommée "Escalaes en Vienne" est en cours. Elle a pour objectif de définir un itinéraire le long de la Vienne et créer des points d'activités ou d'intérêts touristiques. C'est dans ce contexte que la consolidation du pont ferré de L'Île-Bouchard a été envisagée et est actuellement en étude de faisabilité par l'ADAC.

Parallèlement, il y a un projet d'élargissement des deux ponts actuels rejoignant l'île centrale qui permettrait aux cyclistes et piétons de les emprunter sans difficulté.

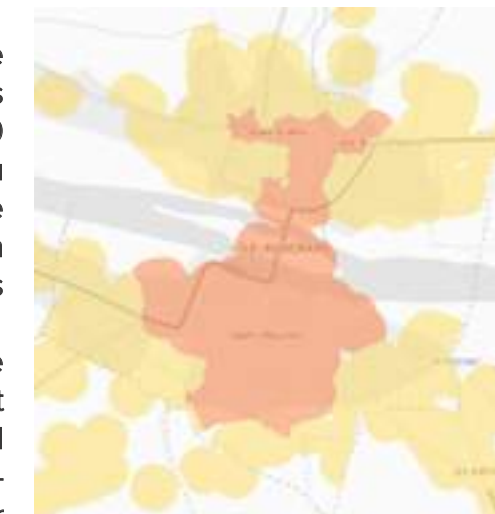


SCHÉMA DE LA DÉVIATION

HAUT DEBIT INTERNET

Aujourd'hui, la commune de L'Île-Bouchard dispose d'un Très Haut Débit Internet (entre 30 et 100 Mbit/s). Cet équipement est devenu indispensable aux modes de vie actuels des habitants, la formation à distance et/ou à l'efficacité des entreprises.

Le raccordement à la fibre optique de la zone d'activités et des sites publics de L'Île-Bouchard est prévu dans la période 2013 - 2023 d'après le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Département.



30 à 100 MBIT/S
8 à 30 MBIT/S

CARTOGRAPHIE DU RÉSEAU INTERNET
SOURCE : OBSERVATOIRE FRANCE THD

ENJEUX

Tout d'abord, il s'agira d'appréhender l'arrivée de la déviation afin d'éviter toute incohérence avec les futurs projets. Il faudra également améliorer la signalétique afin de permettre un meilleur déplacement et de pouvoir mieux se repérer. Le problème de stationnement devra être traité de façon à limiter le stationnement anarchique en offrant des possibilités diverses de stationnement. Enfin, il est nécessaire de sécuriser les déplacements doux pour les piétons et les cyclistes en les conciliant avec les déplacements de véhicules routiers. Le tout aura pour but final d'éviter toute rupture remarquée entre le Nord et le Sud de la commune.



Diagnostic ÉCONOMIE

L'ÎLE-BOUCHARD, UN DES TROIS PÔLES D'ATTRACTIVITÉ POUR LA CAMPAGNE BOUCHAR-

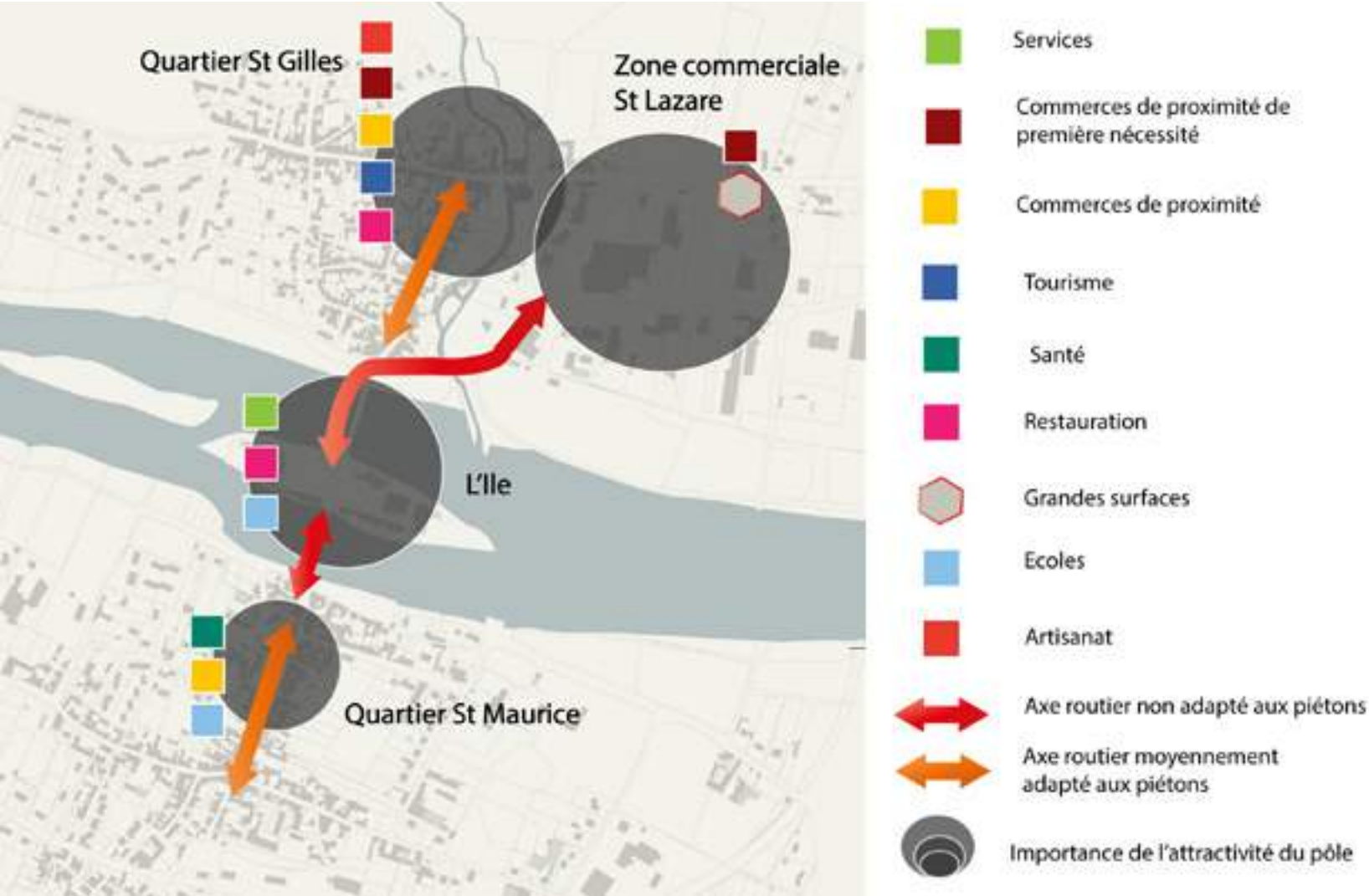


L'Île-Bouchard est une polarité pour le bouchardais avec Chinon et Sainte-Maure-de-Touraine. Il faut noter que Chinon représente le pôle principal et que L'Île-Bouchard et Sainte-Maure-de-Touraine sont deux sous-polarités. La ville concentre des équipements structurants qui font son attractivité pour la campagne bouchardaise. En effet, la commune dispose des équipements de proximité comme des écoles, commerces, médecin généraliste, gendarmerie, équipement culturel, restaurants etc. mais aussi d'une grande surface (Super U) et un hard-discount (Lidl). En revanche, les habitants du bouchardais «se rendent dans l'Agglomération Tourangelle pour tous les besoins « exceptionnels » sortant du quotidien (aller chez un spécialiste médical, acheter des vêtements, se doter en matériel spécifique, etc.)» (PLUi).

EXTRAIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

UNE COMMUNE À PLUSIEURS POLARITÉS INÉGALEMENT ATTRACTIVES

L'Île-Bouchard s'organise principalement autour de quatre pôles : les deux centres-bourgs historiques (Saint-Gilles et Saint-Maurice), l'île centrale et la zone d'activités Saint-Lazare.



CARTE DES POLARITÉS À L'ÎLE-BOUCHARD

[Polarité] La zone d'activités Saint-Lazare

Cette zone, dotée d'un Super U et d'un Lidl, est le pôle le plus attractif à L'Île-Bouchard que ce soit pour les habitants de L'Île-Bouchard mais aussi pour la campagne bouchardaise. La mise en place de ce pôle a participé au déclin des centres-bourgs historiques de Saint-Gilles et Saint-Maurice avec une fermeture des commerces et un transfert des commerces des quartiers historiques vers la zone d'activités.

[Polarité] Le quartier Saint-Gilles

Tourisme : Le point central du tourisme à L'Île-Bouchard se situe dans ce quartier : l'église Saint-Gilles est un lieu de sanctuaire pour des pèlerins du monde entier (80000 visiteurs par an). Il existe un espace d'accueil aux pèlerins dans le quartier et tous les commerces en relation avec le pèlerinage sont dans ce secteur (boutique religieuse spécialisée/maison d'hôte). Cependant, nous relevons un manque de signalétique concernant l'accès à ce lieu touristique (entrée de village notamment). Un tracé de chemin touristique existe dans le quartier Saint-Gilles mais il n'est pas exploité et aucune signalétique n'y est associée. La fréquentation de ce lieu de sanctuaire est en constante augmentation depuis ces dernières années.

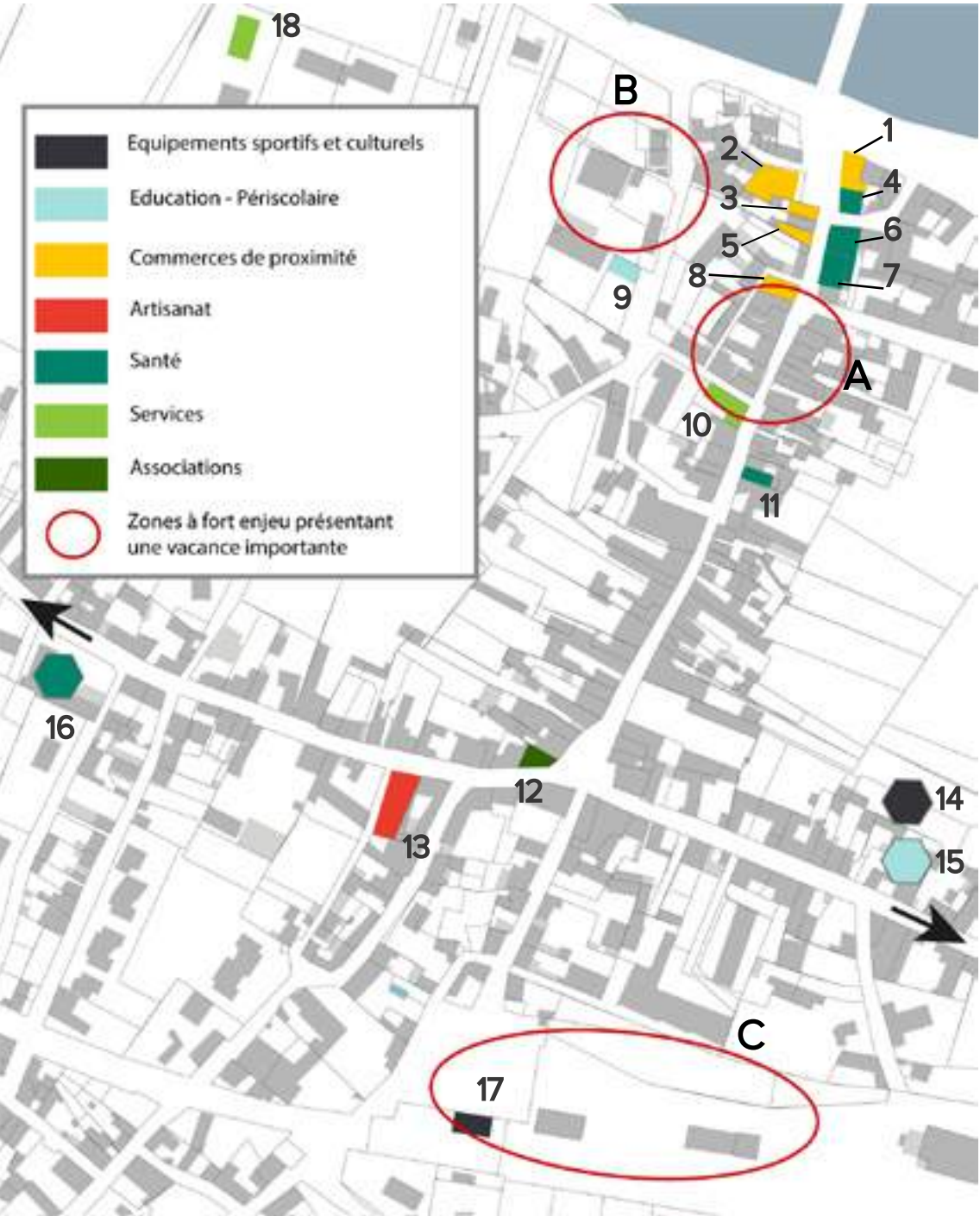
Restauration et Hôtellerie : Ce quartier touristique est doté de deux restaurants, une crêperie et un restaurant de gamme moyenne. L'offre est relativement adaptée au tourisme et aux habitants mais reste très faible. L'offre en hôtellerie pour les groupes de pèlerins est également adaptée. Cependant, avec l'augmentation de la fréquentation, de plus en plus de personnes seules ou de familles se rendent à L'Île-Bouchard mais l'offre en hôtellerie est insuffisante pour ces petits groupes. En effet, le nombre de chambres d'hôtes adapté à de petits groupes voire à des personnes seules (petites chambres privatives) est peu important.

Commerces : Ce quartier est attractif car il est à proximité du Super U et du Lidl (zone Saint-Lazare), les seules grandes surfaces de la commune mais aussi de l'agglomération. Le quartier est aussi doté de quelques commerces de proximité dont une boulangerie (commerce "de première nécessité").

[Polarité] Le quartier Saint-Maurice

- 1 Bar Tabac
- 2 Coiffeur
- 3 Cabinet médical
- 4 Fleuriste
- 5 Boucher
- 6 Pharmacie
- 7 Cabinet médical
- 8 Bar
- 9 Périscolaire
- 10
- 11 Cabinet médical
- 12 Association d'aide à domicile
- 13 Brocanteur
- 14 Gymnase
- 15 Collège
- 16 Maison de santé
- 17 Musée du Bouchardais

- A Le centre-bourg avec l'îlot de la Triperie
- B La friche de la menuiserie
- C L'ancienne gare



CARTE DES ACTIVITÉS DANS LE QUARTIER SAINT-MAURICE

[Polarité] Le quartier Saint-Maurice

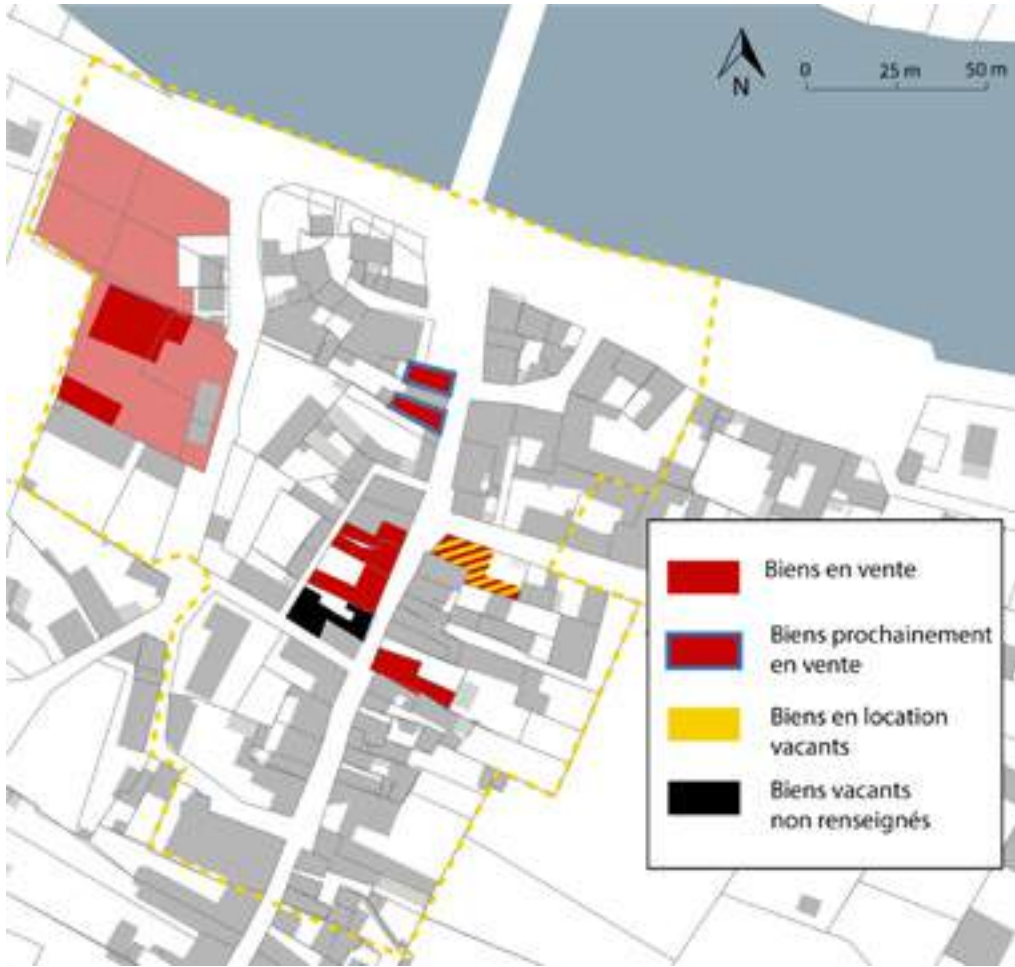
Tourisme : Le quartier Saint-Maurice n'a pas d'importance pour le pèlerinage. Aucun commerce lié au tourisme n'existe dans ce secteur. Aucune animation ou information n'existe autour de l'église de ce quartier. Le quartier possède plusieurs éléments patrimoniaux remarquables mais il n'existe aucune signalétique afin de les localiser ou obtenir des informations sur ce patrimoine.

Education : le quartier dispose d'un collège et d'un établissement périscolaire qui sont deux structures qui représentent un fort atout pour ce quartier. En effet, ces établissements attirent une population jeune qui les fréquente quotidiennement.

Santé : Ce secteur est particulièrement bien doté en services de santé, ce qui peut être un atout pour son attractivité. Le quartier possède une maison de santé (assez excentrée du centre-bourg) et de plusieurs cabinets de santé en centre-bourg. Une pharmacie est aussi présente en centre-bourg.

Commerces : Les commerces de proximité "de première nécessité" sont quasiment nuls : il n'existe qu'une charcuterie mais qui devrait fermer d'ici 6 mois. Le nombre de commerces vacants est donc très élevé. Quelques commerces de proximité "non quotidien" (coiffeur, fleuriste, bar...) sont implantés, ce qui permet un certain maintien du dynamisme du quartier. L'attractivité de ce quartier est donc nettement inférieure à celle du quartier Saint-Gilles au niveau des commerces.

Vacance : Les bâtiments d'activités et les locaux commerciaux vacants sont en nombre élevés dans le quartier Saint-Maurice.



CARTE DES BIENS COMMERCIAUX OU D'ACTIVITÉS VACANTS À ST-MAURICE

Cette vacance est un signe important de désertification et de déclin de ce quartier mais représente un potentiel d'actions unique à l'Île-Bouchard.

Potentialité de la vacance commerciale :

Il existe un regroupement de locaux vacants en centre-bourg qui est unique à l'Île-Bouchard et qui représente un fort potentiel. En effet, le quartier Saint-Gilles, dont les changements de destination sont beaucoup plus importants dans la rue de la Liberté, ne permettent plus un regroupement de commerces de proximité. Les seuls commerces de proximité subsistant dans ce quartier sont dispersés. Le quartier Saint-Maurice, même s'il est moins attractif pour les commerces, dispose quant à lui d'une concentration de locaux vides. Cette concentration est un facteur primordial de réussite de redynamisation d'un quartier par l'implantation de commerces par exemple.

Potentialité de la vacance de l'ancienne menuiserie :

En plus de cette concentration de locaux vacants unique en centre-bourg, ce quartier dispose, à 100 mètres de là, d'une ancienne menuiserie qui est en vente. Cette espace important (environ 3600m²) où tout reste à faire, à une distance si faible du centre-bourg, représente aussi un fort potentiel qui est

aussi unique à l'Île-Bouchard. Nous noterons cependant que sa liaison avec le centre-bourg n'est pas optimale en l'état actuel. La menuiserie est en vente depuis 7 ans. Le prix de vente est de 220 000 € pour la totalité des bâtiments et du terrain. Une entreprise de désamiantage a voulu acheter la friche mais le projet ne fut pas accepté par la DDT. Un deuxième projet, en 2013-2014, a été envisagé : le propriétaire de la menuiserie avait pour projet de vendre la menuiserie à des professionnels du bâtiment pour qu'ils la réhabilitent afin d'en faire des commerces. Le boulanger de Saint-Gilles, un poissonnier, un coiffeur et une pharmacie étaient prêts à s'implanter sur le lieu (en temps que locataires). Cependant, les procédures d'acceptation des plans par l'ABF furent laborieuses (l'ABF responsable du projet changeait fréquemment, et donc les attentes variaient aussi en fonction de l'ABF). Les changements d'exigences de l'ABF fréquentes ont fini par décourager le propriétaire et le projet n'a pas abouti. On peut noter que l'ABF préconisait l'utilisation de matériaux nobles et beaucoup de vitrage.

Potentialité de la vacance de l'ancienne gare :

La zone de l'ancienne gare au sud du quartier (environ 13400 m²), elle aussi inexploitée, représente un autre potentiel important. L'ancienne voie de chemin de fer qui s'y trouve est associée à plusieurs idées de projet de liaison pour les cheminements doux entre les communes, ce qui renforce son importance au niveau du quartier et de la ville. Ainsi, ce grand espace au bout de la rue de la République est bien lié au centre-bourg et pourrait appuyer une stratégie de revitalisation globale du quartier Saint-Maurice.

[Polarité] L'île

Services : L'île est la zone principale des services (mairie, poste...). C'est donc un point central dans la vie de la ville.

Tourisme : L'office du tourisme est situé sur l'île mais n'est pas ouvert toute l'année. Les prospectus sont disponibles en mairie.

Education : Cette zone possède deux écoles (maternelle et primaire) ainsi qu'un multi-accueil (garderie). Cette zone est donc très fréquentée quotidiennement.

Restauration : Il existe deux restaurants sur cette zone mais qui ne semblent pas être adaptés ni aux habitants ni aux touristes qui recherchent principalement un bon rapport qualité/prix : l'Auberge de l'île est un restaurant gastronomique et le Pavillon bleu est un restaurant de passage (principalement pour routards, personnes en déplacement pour le travail).

Fracture importante entre les différents pôles néfaste au quartier Saint-Maurice

La Vienne crée une fracture spatiale entre les différents pôles et isole ainsi le quartier Saint-Maurice du quartier Saint-Gilles et de la zone Saint-Lazare qui sont les pôles les plus dynamiques.

Liaison routière : Bonne.

Liaison piétonne : Très mauvaise. Double conséquence :

① Les personnes habitant le quartier Saint-Gilles ne sont pas encouragées à fréquenter les commerces de proximité du quartier Saint-Maurice - si ces commerces étaient développés - (la distance prend le dessus sur l'envie de consommer "local") ;

② Les personnes préfèrent s'installer dans le quartier Saint-Gilles car c'est le quartier où se situent le plus de commerces, la distance à pied est plus faible.

FACTEURS ET PROJETS À PRENDRE EN COMPTE

Le projet de déviation L'île-Bouchard - Tavant

Si le projet de déviation est réalisé dans le futur, l'attractivité du pôle Saint-Lazare pourrait s'accroître et ainsi accroître le déséquilibre entre les différents pôles. De plus, cela pourrait diminuer de façon significative la fréquence de passage dans le quartier Saint-Maurice et donc accentuer l'isolement de ce quartier. La déviation pourrait alors être responsable d'un déclin des commerces de proximité de ce quartier si celui-ci reste dans sa dynamique actuelle de quartier peu attractif et de déclin progressif.

La bibliothèque mal située dans la commune

La bibliothèque est depuis peu devenue une compétence intercommunale. Elle est cependant actuellement située dans un bâtiment communal excentré du centre-bourg, sur la zone commerciale Saint-Lazare derrière le Super U. On y trouve aussi la maison des jeunes, le skatepark et le terrain de sport. La maison des jeunes fonctionne mal depuis quelques années du fait d'un manque de moyen. Néanmoins, la proximité de la maison des jeunes au terrain et au skatepark semble essentiel dans son fonctionnement. Il faut savoir que la bibliothèque a été délocalisée depuis peu car elle était auparavant à côté de l'école maternelle au niveau de l'île centrale de L'île-Bouchard. Du fait d'un agrandissement de celle-ci, il a fallu déplacer la bibliothèque à son emplacement actuel.

La bibliothèque s'adresse à un public jeune, en général aux enfants de l'école et du collège de L'île-Bouchard. En s'appuyant sur certains témoignages, il semblerait que la bibliothèque soit moins accessible depuis sa délocalisation car elle est maintenant plus éloignée des écoles et se situe de surcroît dans un espace moins attractif (entrée sur le parking du Super U, le long de la grande voie de circulation de la RD 760). De plus, les horaires d'ouverture ne correspondent pas à la demande. En effet, elle est ouverte trois fois par semaine (mardi de 13h30 à 18h, mercredi de 9h à 12h30 et le samedi de 9h à 12h30) mais pas le mercredi après-midi alors que les parents souhaiteraient y amener leurs enfants après l'école. La bibliothèque reste néanmoins assez visible depuis la RD 760 dont le trafic est important et avec le Super U.

Un marché peu développé

Le marché de l'île-Bouchard a lieu le mardi et est très restreint (deux commerçants). Il n'existe pas de lien entre le marché et les commerces de proximité.

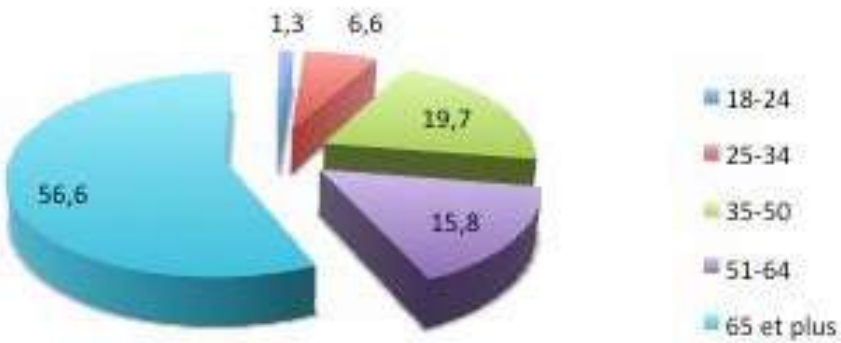
DIAGNOSTIC PARTAGÉ : LES RÉSULTATS

Enquêtes auprès des habitants de l’Île-Bouchard

Afin de déterminer les habitudes et les envies des citoyens concernant leur consommation, une enquête a été réalisée. Pour cela, 450 questionnaires ont été distribués dans les boîtes-aux-lettres du quartier Saint-Maurice et divers entretiens ont été mené avec des passants (cf annexe 1). Au total, nous comptabilisons 76 retours permettant de se faire une idée des pratiques de consommation. Parmi eux, 85,5% concernent des Bouchardais et 14,5% les habitants des alentours se rendant à l’Île-Bouchard pour le travail, les services (scolarisation enfants) ou les commerces.

Comme nous pouvons le voir sur le graphique ci-contre, les personnes interrogées sont en grande partie des personnes de plus de 65 ans (56,6%), ce qui est largement représentatif de la population vieillissante. Ainsi, on retrouve une part importante de retraités (59,3%), le reste se divise entre les familles (21,1%), les couples (7,8%) et les personnes seules (11,8%).

Répartition des personnes interrogées par tranches d'âges



Concernant les habitudes de consommation, la **quasi-totalité** (88,2%) des interviewés **affirment consommer dans les commerces de proximité**, leurs principales motivations étant l’accès facile à ces activités (26,9%) car elles se situent **proches de leur domicile** (37,6%). La majorité des personnes interrogées ayant plus de 65 ans, nous pouvons imaginer que leur potentielle difficulté à se déplacer est un critère qu’elles prennent en compte dans le choix de leurs magasins. Par ailleurs, un autre motif émerge, celui de **“faire vivre les petits commerces”** pour 9,7%. Ce dernier point est d’autant plus important qu’il ne faisait pas partie des choix possibles proposés par le questionnaire. Ceci montre la volonté des habitants de s’investir pour faire fonctionner les commerces locaux. En effet, 32,6% utilisent ces commerces à hauteur de plus de trois fois par semaine, 40,3% entre une et deux fois par semaine et 6% 1-2 fois par mois (les 20,9% restant n’ont pas répondu à cette question). Ainsi, nous pouvons dire que les habitants utilisent les commerces relativement fréquemment.

Les 11,8% des personnes ayant répondu ne pas se rendre dans des commerces de proximité l’expliquent tout simplement par le manque/l’absence de commerces du côté Saint-Maurice (2/3) ainsi que par le prix élevé des marchandises (1/3). Les personnes qui évoquent des difficultés financières pour consommer local ne se sentiraient pas concernées si de nouveaux commerces de proximité se développaient dans le quartier sud. En revanche, **65,6% des interviewés répondent être intéressés par un tel projet, malgré que les prix soient relativement plus élevés et les horaires plus restrictifs que dans les grandes surfaces**. Une fois encore, nous remarquons la volonté des habitants à consommer local. D’ailleurs, ceux-ci écrivent se sentir très sensibles à consommer local (en moyenne 4,34/5) mais moins sensibles à manger bio (2,96/5 en moyenne) ainsi qu’au e-commerces (1,93/5). Notons par ailleurs ces deux dernières questions ont obtenu près ¼ d’abstentions, montrant que les citoyens ne

semblent pas concernés, plus particulièrement par le e-commerce.

Pour terminer, les trois critères entrant en jeu dans le choix des commerces de proximité sont :

- la qualité des produits (22,8%)
- la proximité du commerce par rapport au lieu de domicile ou de travail (21,1%)
- la qualité du service (15,35%).

Une fois encore, nous relevons l’importance de la **proximité des commerces par rapport aux logements**. En effet, quand on demande aux habitants de Saint-Maurice ce qu’ils voudraient changer à leur quartier 54,2% répondent vouloir plus de commerces de proximité en insistant sur le **stationnement** associé. En effet, si les commerces désertent Saint-Maurice c’est que leur accès et le stationnement sont jugés compliqués.

Deux dynamiques commerciales différentes entre les deux centre-bourg

Des enquêtes auprès des commerçants et des artisans ont été réalisées (questionnaire en annexe 2) afin d’analyser les dynamiques présentes sur les différents pôles présentant des commerces de proximité en centre-bourg (quartier Saint-Maurice, Saint-Gilles et l’Île).

Commerces de proximité et artisanats interrogés à Saint Gilles et sur l’Île :

- 3 restaurants (2 Saint-Gilles et 1 sur l’Île)
- Un artisan (Saint-Gilles)
- Une librairie religieuse (Saint-Gilles)
- Une boulangerie (Saint-Gilles)
- Un magasin de vêtements (Saint-Gilles)
- Une boucherie (Saint-Gilles)

Ceux qui n’ont pas pu être Interrogés :

- Un artisan (Saint-Gilles)
- Un restaurant (sur l’Île)

Commerces de proximité interrogés à Saint Maurice :

- Boucherie
- Coiffeur
- Fleuriste
- Pharmacie
- Un brocante
- Bar Le Commerce

Ceux qui n’ont pas pu être Interrogés :

- Bar Le Beau Rivage

Le quartier Saint-Gilles et l'île sont dans une bonne dynamique commerciale

Commerces	Depuis combien de temps commerce est ouvert ou repris	Evolution du chiffre d'affaire (CA) depuis 3 ans	Fréquentation en moyenne	Avenir du commerce
Boucherie	35 ans	Légère augmentation	40 / j	Fermeture prochaine (retraite) et mise en vente du local
Restaurant La Table Maligne	2 mois	Commerce récent donc pas de recul mais fonctionne bien	10 couverts / j	Vient d'ouvrir donc espère bonne continuation
Restaurant L'Atelier	1 an	Reprise récente donc pas de recul mais fonctionne bien	26-30 couverts / j	Bonne continuation mais délocalisation possible si visibilité (signalétique) pas améliorée
Restaurant/Bar Le Pavillon Bleu	13 ans	Fluctuant	30 / j	Bonne continuation
Magasin de vêtements	5 mois	En augmentation	Très variable	Vient d'ouvrir donc espère bonne continuation
Artisan (œuvres Iconiques)	1 an	Pas d'objectif de CA, vient d'ouvrir	Presque nulle	Bonne continuation
Boulangerie	3 ans et demi	En augmentation	250 / j	Bonne continuation
Librairie spécialisée Marie&Gabriel	2 ans et demi	En augmentation	Très variable	Bonne continuation

Un nombre important de commerces sur ce secteur ont ouvert il y a moins de 3 ans. Cela démontre que la fermeture de plusieurs commerces est récente mais cela montre aussi qu'il y a un fort taux de reprise. La zone reste donc dynamique. En effet, l'évolution du chiffre d'affaire depuis 3 ans est en augmentation pour une grande partie de ces commerces et beaucoup espère une bonne continuation.

Le quartier Saint-Maurice, en déclin commercial

Commerces	Depuis combien de temps commerce est ouvert ou repris	Evolution du chiffre d'affaire (CA) depuis 3 ans	Fréquentation en moyenne	Avenir du commerce
Boucherie	33 ans	Stagnant	20 / j	Fermeture prochaine car retraite - ne sait pas si commerce va être repris
Coiffeur	4 ans et demi	Augmentation	10 - 15 / j	Bonne continuation
Fleuriste	17 ans	Stagnant	15 - 20 / j	Fermeture prochaine
Pharmacie	42 ans	En légère diminution	120 / j	Bonne continuation mais délocalisation sur le long terme pour faire un regroupement avec la 2ème pharmacie à Saint-Lazare (même propriétaire)
Bar Le Commerce	17 ans	En diminution	10 - 20 / J	Fermeture probable si évolution négative du CA continue
Brocanteur	Pas de réponse mais moins de 3 ans	Diminution	presque nulle	Fermeture car aucun client et retraite

Une grande partie des commerces à Saint-Maurice compte fermer sur un court à long terme. Ces fermetures prochaines sont dues à la fréquentation très faible de ces commerces. De plus, les commerces fermant prochainement n'ont pas de repreneur connu. Cela montre la faible attractivité de ce quartier.

Seul le coiffeur connaît une réussite de son commerce et est un des seuls repreneurs récents dans le quartier Saint-Maurice. La pharmacie, connaît aussi une forte attractivité mais voudrait fermer sur le long terme.

Un tatoueur a fermé rue de la République, il y a quelques mois.

Stationnement Saint Maurice :

Les commerçants font tous remarquer un problème de stationnement dans la rue ou en tout cas un manque de visibilité du stationnement déjà existant. Ils réclament des « arrêts-minutes » devant leur commerce.

Défauts de la rue de la République selon les commerçants :

- 1

Manque de stationnement
- 2

Vétusté / manque de propreté de la rue
- 3

Manque de signalétique
- 4

Ambiance : Manque d'animation / commerces fermés
- Autres :

•Eclairage/luminosité insuffisants

•Livraisons compliquées

•Trop minérale

Analyse des avis et aspirations des commerçants

Faible entre-aide entre les commerçants

L'Union des Commerçants n'existe plus. Il n'existe plus beaucoup d'entre-aide entre les commerçants. Cependant, les commerçants voulant continuer leur activité dans le futur seraient prêts à s'impliquer dans la vie de la commune et de l'économie locale à travers, par exemple, d'une union des commerçants, de l'organisation d'événements de promotion ou de sensibilisation.

Le E commerce peu attractif pour les commerçants

L'ensemble des commerçants interrogés s'accordent à dire que ce type de commerce ne leur conviendrait pas (ex : perte du côté relationnel, clientèle vieillissante donc pas adapté)

Comment relancer l'économie locale selon les commerçants

- 1. Organisation d'événements et d'animations
 - 2. Mettre en valeur le bâti / requalifier les rues
 - 3. Développer le lien social (ex: bistro, jardins partagés)
 - 4. Amener des emplois, des industries
- Autres : supprimer le Super U, une volonté politique, développer la communication autour de la commune, aide à l'installation des commerçants par la commune, l'artisanat local, un meilleur accueil des touristes et augmentation de l'offre en hébergement...

Peu de dialogue avec la mairie

Il n'y a pas de véritable dialogue avec la mairie selon l'ensemble des commerçants.

La Ruche qui dit oui

C'est une organisation de vente en ligne de paniers de produits de producteurs locaux. Tous les 15 jours, les clients peuvent récupérer leurs achats au point relais qui s'est créé à l'Île-Bouchard. Cette nouvelle forme de commerce solidaire se met en place en ce moment (participation de la boulangerie par exemple).

Les forces de leur commerce selon les commerçants

- 1. L'écoute et la convivialité
- 2. La qualité des produits
- 3. L'accueil et la qualité du service
- 4. La provenance des produits
- 5. La spécialisation

FORCES DU QUARTIER SAINT-MAURICE :

- Des locaux commerciaux disponibles et regroupés et ainsi une possibilité de créer une concentration d'activités en centre-bourg. Cette concentration est très bénéfique pour le dynamisme d'un quartier. C'est le seul des deux centre-bourgs où une implantation de commerces regroupés est toujours possible : le quartier Saint-Gilles, où les changements de destination ont été nombreux, a aujourd'hui ses commerces dispersés et peu de locaux disponibles.
- Localisation du centre-bourg ancien autour de deux zones à forts enjeux (la menuiserie et l'ancienne gare)
- Possibilité de créer une nouvelle dynamique au sein du quartier en créant une cohésion entre ces différents espaces à enjeux.
- Une position centrale autour des pôles santé et des différentes écoles

FAIBLESSES DU QUARTIER SAINT-MAURICE :

- Au sein de la commune, on trouve deux centres-bourgs anciens (Saint-Maurice et Saint-Gilles), ce qui divise les chances de concentration et de polarité de commerces de proximité (actuellement plus présents et attractifs dans le quartier Saint-Gilles).
- Éloignement avec la zone commerciale Saint-Lazare, mauvaise communication piétonne
- Actuellement, attractivité qui s'essouffle dans cette zone et mauvaise image du quartier
- Mauvaise visibilité des commerces à l'échelle de la commune mais aussi du quartier.

ENJEUX POUR LE QUARTIER SAINT MAURICE :

- Repenser les polarités et redonner au quartier Saint-Maurice une fonction et une place au sein de la commune.
- Améliorer la visibilité des commerces et des services (par la signalétique/design urbain et au niveau de la communication web).
- Utiliser le fort potentiel de la vacance commerciale en centre-bourg et l'inscrire dans un projet global prenant en compte les espaces à forts enjeux (friche de la menuiserie et de l'ancienne gare).
- Travailler sur la liaison du quartier Saint-Maurice avec les autres pôles afin d'atténuer l'effet d'isolement de ce quartier.

ENJEUX À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE :

- Exploiter et accompagner l'essor du tourisme religieux à L'Île-Bouchard.
- Sensibiliser la population à son rôle dans le maintien des commerces de proximité.
- Innover pour s'adapter aux nouveaux modes de consommation pour maintenir une vie dans la commune.

L'ILE-BOUCHARD (I.-et-L.)
(2) Rue de la République



Diagnostic

FORMES URBAINES

APPROCHE HISTORIQUE

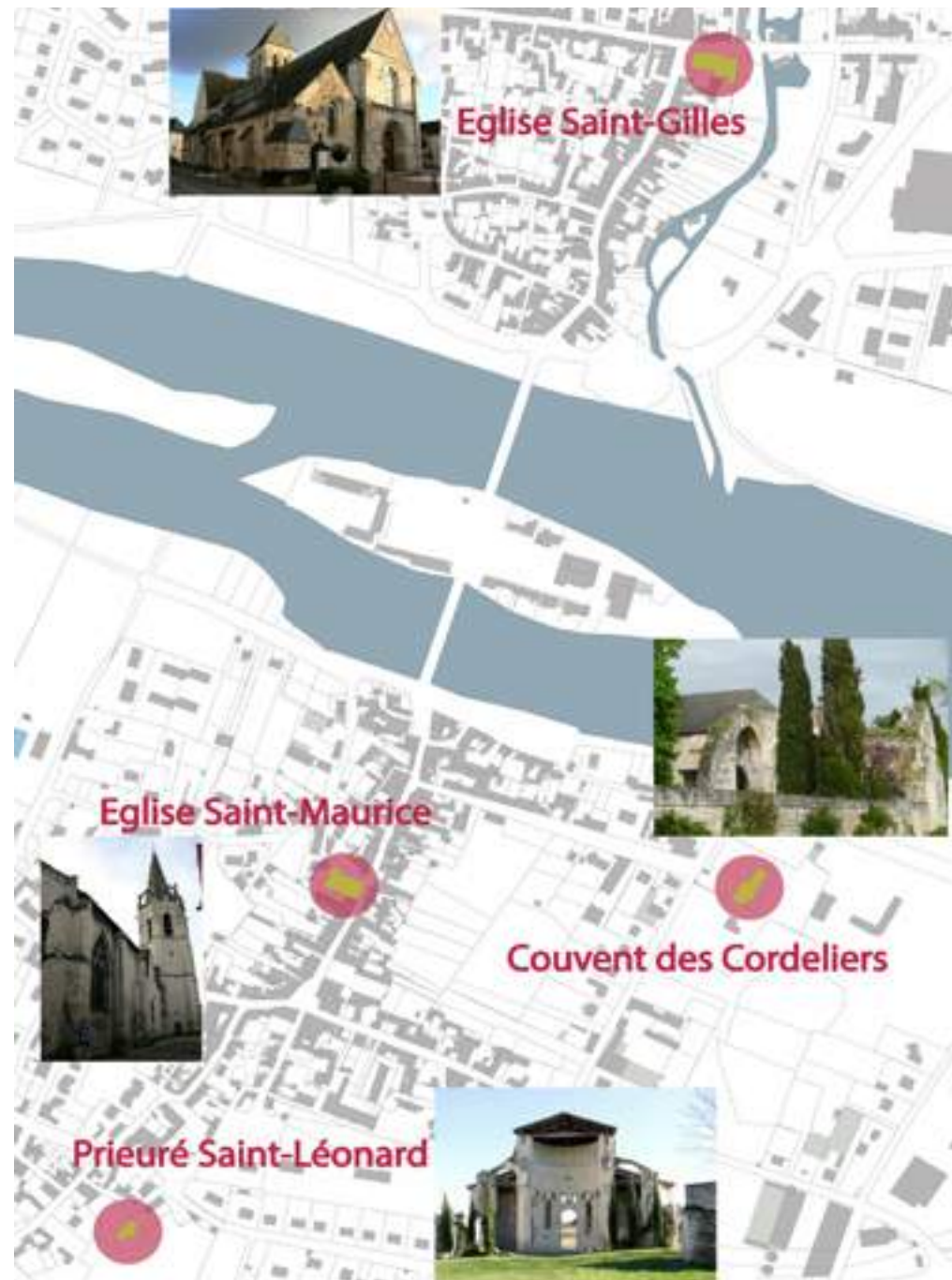
Un patrimoine riche

L'Île-Bouchard compte quatre monuments historiques classés : l'ancienne chapelle du couvent des Cordeliers, l'ancien prieuré Saint Léonard ainsi que les Églises Saint-Gilles et Saint-Maurice.

Ces édifices et leur classement font que leurs abords sont protégés dans un rayon de 500 mètres. Ainsi, les travaux envisagés au sein de ce périmètre nécessitent un avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. L'Église Saint-Maurice occupe une place centrale au sein de notre zone d'étude, ainsi elle constitue une contrainte importante pour les futurs projets de revitalisation de centre-bourg.



PHOTOGRAPHIE DE L'ÉGLISE SAINT-MAURICE (SOURCE : PHOTO-MONUMENT.FR)



CARTE DE LOCALISATION DES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSÉS DE L'ÎLE-BOUCHARD

LECTURE DE LA STRUCTURE URBAINE

Morphologie urbaine et occupation du sol



CARTE PRÉSENTANT L'OCCUPATION DU SOL À L'ÎLE-BOUCHARD (SOURCE : GÉOPORTAIL)

A l'échelle de la commune, comme nous pouvons le remarquer sur la carte ci-contre L'Île-Bouchard s'organise de façon particulière, scindée en deux par la Vienne où l'îlot central accueillant l'Hôtel de Ville permet de joindre les quartiers Saint-Maurice au Sud et Saint-Gilles au Nord.

L'occupation du sol est marquée par une prédominance de l'habitat, concentré autour des axes routiers. Cependant, nous pouvons relever la présence de bâtiments à caractère industriel ou commercial au Nord-Est de la ville. Les deux axes structurants de la ville, c'est-à-dire la rue de la Liberté et la rue de la République comporte elles aussi quelques commerces (cf. partie économie).

A l'échelle du quartier, nous remarquons que les parcelles sont de petite taille (en moyenne 142m²), contiguës, et en lanières le long des rues de la République et de la Liberté. En revanche, les parcelles ont tendance à s'élargir lorsque nous nous éloignons de ces routes. De la même manière, l'habitat est très dense autour des axes structurants, les constructions occupent la quasi-totalité des parcelles et sont très concentrées. Ainsi, la grande majorité des bâtiments sont mitoyens sur au moins une de leur façade. Cette caractéristique constitue l'identité de ce cœur de ville qu'il faudra préserver. A l'inverse, en quittant la rue de la République, nous remarquons un certain nombre de terrains vides et des constructions qui n'occupent qu'une partie de l'espace parcellaire. En d'autres termes, le bâti est beaucoup plus diffus au fur et à mesure que l'on s'écarte des rues de la Liberté et de la République. Cela laisse à la commune des potentialités en terrain à bâtir.



CARTE DES PARCELLES À L'ÉCHELLE DU QUARTIER D'ÉTUDE

Description du bâti du centre-bourg

Un bâti traditionnel dénaturé et hétérogène

Le centre-bourg de L'Île-Bouchard s'est construit en grande partie entre le XVII^{ème} et le XIX^{ème} siècles. Le bâti se définit par un alignement continu de constructions, le long des axes routiers principaux soit la rue de la République dans le quartier Saint-Maurice et la rue de la Liberté dans le quartier Saint-Gilles. La continuité du front bâti participe à l'effet de densité ressentie.

Le bâti se compose en quasi-totalité d'Habitat Dense Individualisé (HDI) implanté sur la voie publique. Il se caractérise par des logements individuels mitoyens sur une ou deux de leurs façades, disposant d'une entrée indépendante sur l'espace public. L'HDI comporte essentiellement des maisons de ville sur deux niveaux, généralement avec des combles. Les façades sont faites de pierres de tuffeau et les couvertures d'ardoises et plus rarement en terre cuite. Concernant les toits, ceux-ci comportent deux ou quatre versants ornés de lucarnes et de cheminées en briques rouges.

Par ailleurs, plusieurs rez-de-chaussée sont occupés par des commerces ou services ouverts sur la rue par de larges baies vitrées. Cependant, on constate un nombre important de vacance commerciale et donc beaucoup de vitrines vides.



PHOTOGRAPHIES MONTRANT L'HÉTÉROGÉNÉITÉ DES FAÇADES



PHOTOGRAPHIES DE MAISONS TYPIQUES DE L'ÎLE-BOUCHARD RUE DE LA RÉPUBLIQUE



Malgré les similitudes que l'on peut retrouver entre les bâtiments du centre-bourg de L'Île-Bouchard, il existe de nombreux contrastes au sein du tissu urbain. En premier lieu, si toutes les constructions s'élèvent sur deux niveaux, la hauteur des bâtiments et des faîtages varient ce qui apporte un certain dynamisme à cette rue où les constructions sont rigoureusement alignées. En second lieu, les façades sont globalement de couleur claire, entre le blanc et le gris en passant par le beige. Cependant certaines sont en pierres de tuffeau blanc ou jaune ou en moellon, alors que d'autres sont crépies. Par ailleurs, sur une même façade nous relevons des hétérogénéités d'enduit ou de recouvrement comme nous pouvons le voir sur les photographies ci-contre (cf fiches bâti annexe 3).

L'hétérogénéité des façades est d'autant plus importante que les fenêtres diffèrent par leur taille, leurs volets, leur encadrement, la présence ou non de balustrades d'un bâtiment à l'autre ou sur un même bâtiment ! En effet, plusieurs ouvertures ne sont pas d'origine, elles ont été agrandies afin de répondre aux normes de confort actuelles. Les baies-vitrées et grandes fenêtres dénaturent le bâti, qui, lors de sa construction respectait le nombre d'or. Les maisons qui avaient été construites dans des proportions harmonieuses et rectilignes deviennent plus anarchiques, hétéroclites. Par ailleurs, ces ouvertures ont été refaites en PVC et non en bois, ne conservant pas l'identité du bâti et l'altérant davantage.



PHOTOGRAPHIE PRÉSENTANT L'HÉTÉROGÉNÉITÉ DES OUVERTURES

Zoom sur la rue de la Triperie

La rue de la Triperie est très certainement une des rues les plus anciennes du quartier. Elle se caractérise par son étroitesse, ses façades non rectilignes et ses murs de moellons largement recouverts d'enduit. Par ailleurs, les deux côtés de la rue ne semblent pas se faire écho en matière d'architecture. D'un côté, nous trouvons un alignement de bâtiments de plain-pied, de l'autre des maisons de type R+1.

Si cette ruelle est très minérale, elle cache derrière ses murs des courettes, des granges et des jardins.

En revanche, comme ses voisines, les maisons de cette rue ont largement été modifiées avec le temps, nous relevons plusieurs ouvertures qui ont été agrandies.



PHOTOGRAPHIE DE LA RUE DE LA TRIPERIE

Un bâti en mauvais état

Globalement, nous pouvons affirmer que les façades de la rue de la République sont dégradées (cf annexe 3). Le tuffeau utilisé est une pierre tendre, fragile et poreuse qui s'altère rapidement au gré des intempéries et de l'eau. Effectivement, le tuffeau possède une grande capacité d'absorption de l'eau qui lorsqu'elle s'évapore laisse derrière elle des sels solubles qui se cristallisent à la surface de la pierre et provoquent des desquamations c'est-à-dire une chute de la partie superficielle sous forme de plaques (PNRLAT). Ainsi, les façades exposées à l'ouest sont d'autant plus touchées car très exposées aux vents et pluies.



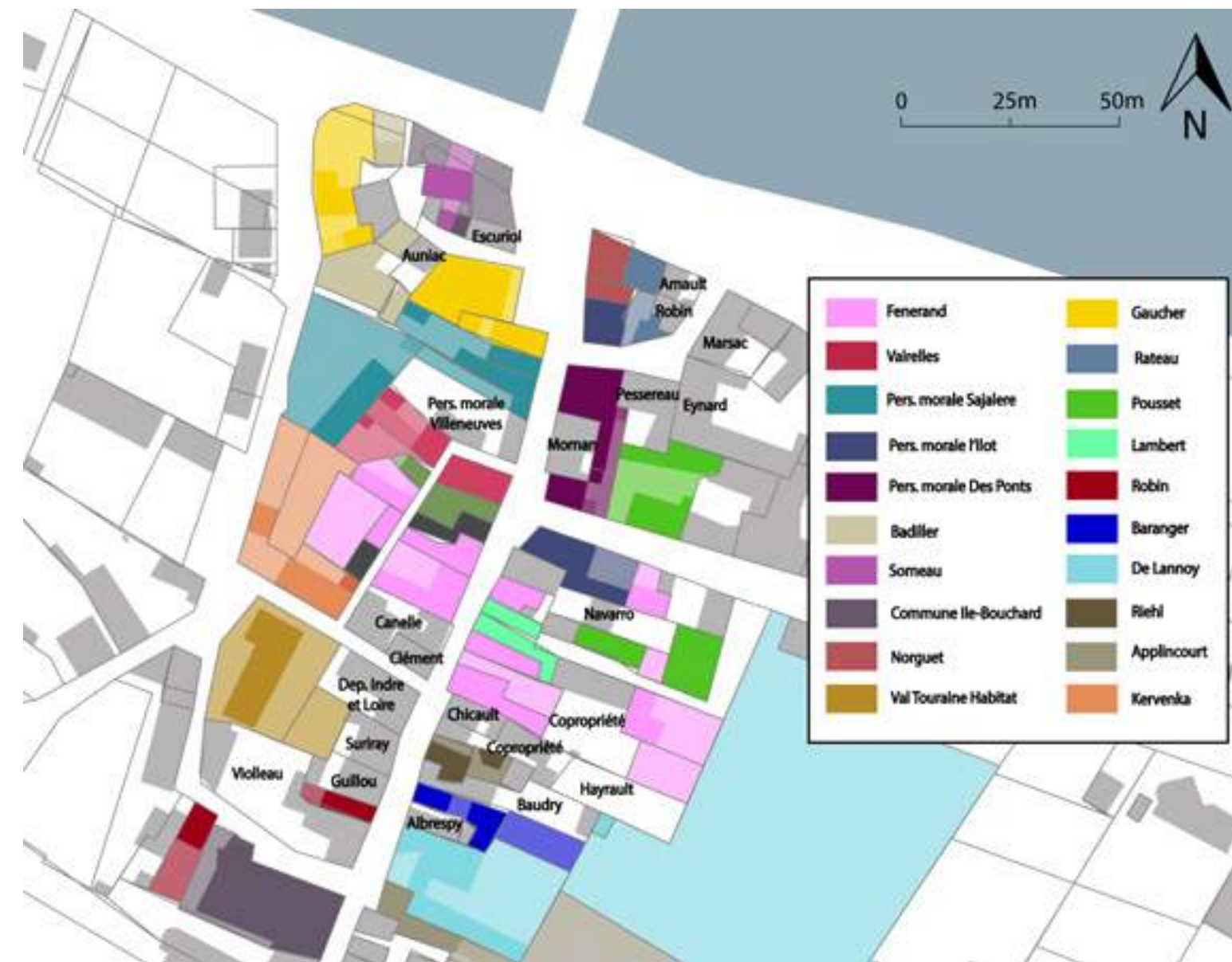
PHOTOGRAPHIE DES DESQUAMATIONS SUR PIERRES DE TUFFEAU

Les façades enduites ne sont pas épargnées. Le ciment, utilisé comme enduit ne laisse pas le tuffeau respirer et favorise l'éclatement de la pierre les jours de gel. Utilisé comme joint, il stoppe les circulations d'eau dans les pierres voisines (PNRLAT) et favorise donc l'accumulation d'humidité. En outre, les revêtements étanches des routes et trottoirs bloquent l'évaporation de l'humidité en pied de mur des habitations et favorisent ainsi les remontées capillaires. Le mur se charge en humidité



CARTE RÉSUMANT L'ÉTAT DU BÂTI LE LONG DE LA RUE DE LA RÉPUBLIQUE

UNE RÉPARTITION FONCIÈRE GROUPÉE



En s'intéressant au foncier de notre zone d'étude, nous remarquons que de nombreuses parcelles appartiennent à un même propriétaire. Ce dernier point est un réel atout pour le quartier, il constitue un potentiel de réaménagement foncier.

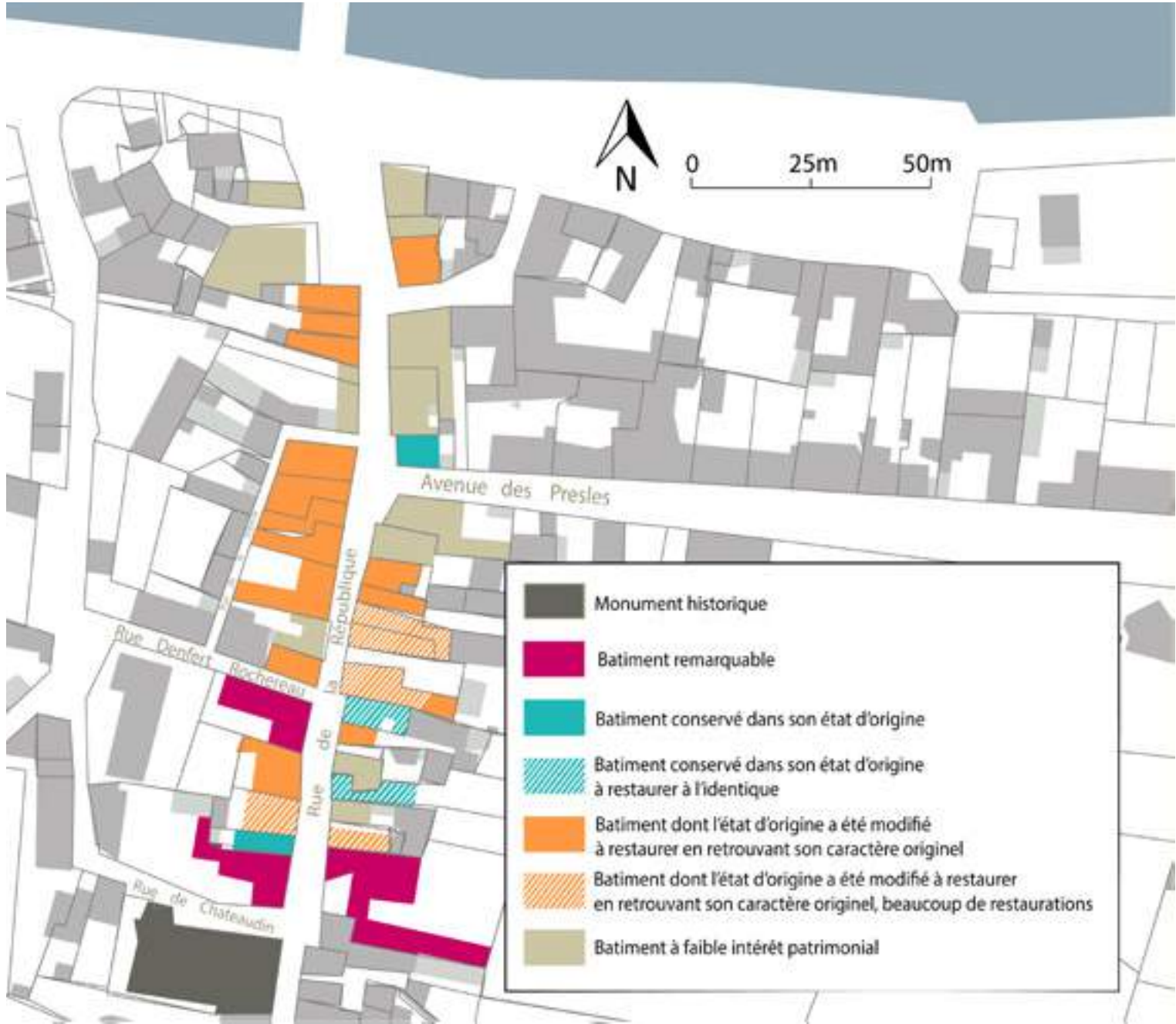
CARTE DES PROPRIÉTAIRES DES PARCELLES À SAINT-MAURICE

ENJEUX

Le secteur d'étude correspond au bourg historique. Il compte de nombreux bâtiments de qualité à préserver, à restaurer dans leur état d'origine et de quelques bâtiments remarquables et/ou classés. Il s'agit donc de préserver et de remettre en l'état le bâti (restaurer les façades et les toitures dans leur caractère originel ; permettre la respiration des murs). En effet, des démolitions d'ensemble ne sont pas envisageables, excepté ponctuellement sur du bâti à faible intérêt patrimonial.

Par ailleurs, il est important de rendre attractif et requalifier le bâti du centre-bourg pour résoudre les problèmes de vacance et de bâtiments au mauvais état. Pour cela, il faudra réorganiser les parcelles afin de répondre aux besoins et à la demande (conserver le front bâti, les parcelles en lanières).

CARTE DE L'AIRE DE VALORISATION DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE DE LA RUE DE LA RÉPUBLIQUE





Diagnostic

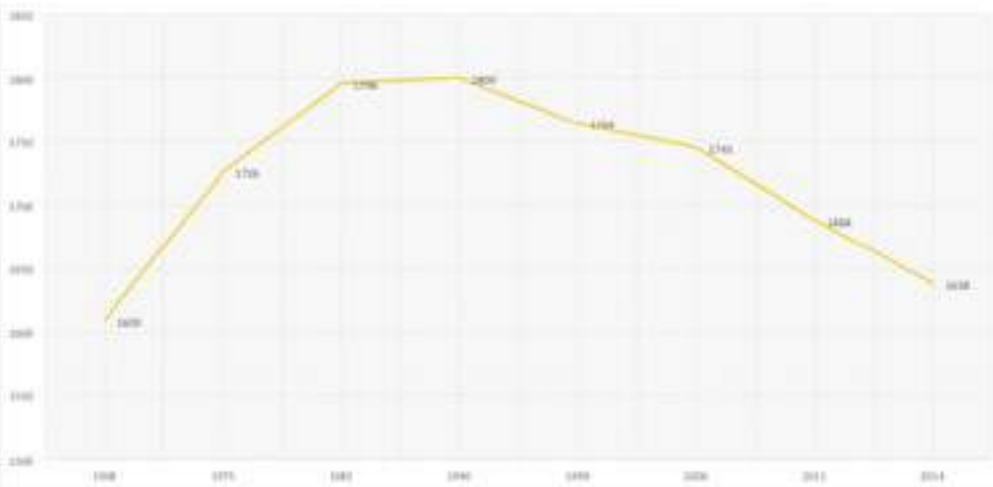
DEMOGRAPHIE & HABITAT

UNE POPULATION EN DECLIN ET VIEILLISSANTE

L'accroissement naturel à L'Île-Bouchard est de -1,6% entre 2008 et 2013 soit l'accroissement naturel le plus bas comparé au reste du territoire du Bouchardais. En effet, L'Île-Bouchard présente une forte présence de population âgée. La part des plus de 60 ans est en augmentation et représente 40,2% de la population (contre 35,4% en Indre-et-Loire (2012) et 31% dans le Bouchardais (2011)). Ceci s'explique aussi par la perte des jeunes ménages. On observe donc que la part des retraités est importante, soit 44% de la population, lié à la dominance de la tranche d'âge des plus de 60 ans.

Le solde d'entrées-sorties dans le territoire est positif mais très bas (0,23%) comparé aux deux autres polarités du territoire (Chinon 0,3 % et Sainte-Maure 2,31%).

Finalement, on observe un taux de variation annuel de la population négatif (soit -1,37% entre 2008 et 2013) car le solde d'entrée-sortie positif ne compense pas celui du solde naturel de la population.



EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2014 À L'ÎLE-BOUCHARD (SOURCE : À PARTIR DES DONNÉES INSEE)

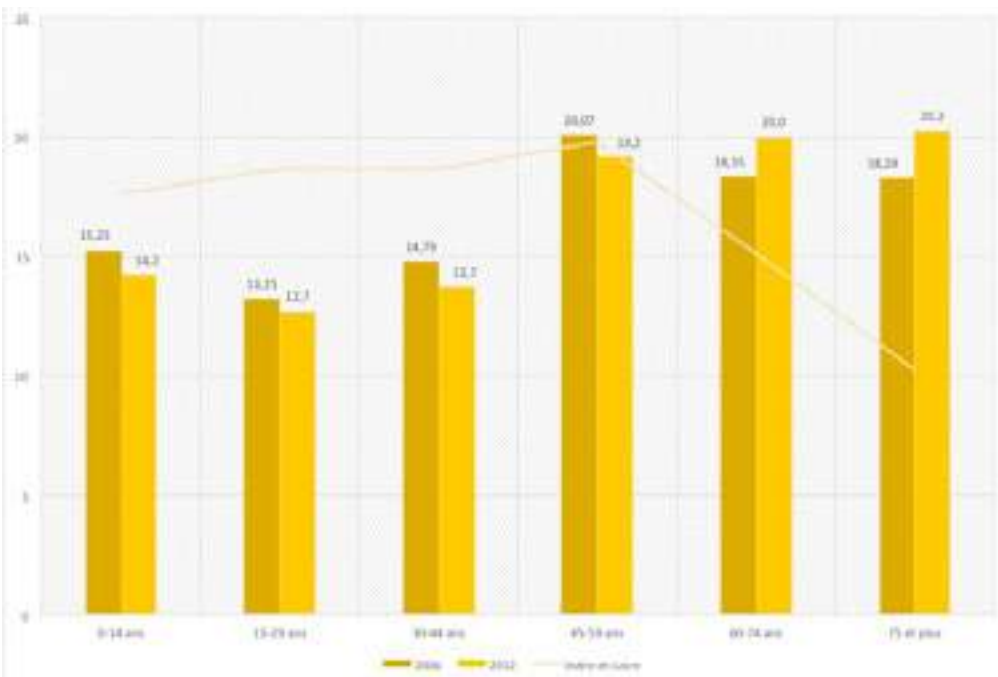


DIAGRAMME REPRÉSENTANT LA POPULATION PAR TRANCHES D'ÂGES EN 2006 ET 2012 À L'ÎLE-BOUCHARD (SOURCE : À PARTIR DES DONNÉES INSEE)

UN BÂTI NE CORRESPONDANT PLUS A LA DEMANDE

Constat général : la maison de centre-bourg ne correspond plus à la demande

Les logements du centre-bourg de L'Île-Bouchard ne correspondent plus aux attentes actuelles des ménages. Selon une étude, la maison individuelle isolée est le type d'habitat le plus prisé par les français (56%), particulièrement par les jeunes familles (71%) (LEFEBVRE Mégane, 2013). L'intimité et le grand espace extérieur sont en effet très demandés. Or, le bâti du centre-bourg de L'Île-Bouchard occupe toute la surface parcellaire et ne laisse donc pas de place aux espaces extérieurs privatifs. A cela s'ajoute le fait que la mitoyenneté favorise la promiscuité et non l'intimité. Enfin, l'utilisation systématique de la voiture nécessite du stationnement qui sont en nombre réduit dans notre quartier d'étude, notamment les garages privatifs (cf partie déplacements). Tous ces éléments font que la maison de centre-bourg n'est plus en vogue et se voit délaissée, en particulier par les jeunes familles. C'est pourquoi nous observons un nombre important de logements vacants à l'Île-Bouchard, 11,8% d'après l'INSEE.

Retours de l'agence immobilière Square Habitat confirmant ce constat

Ce constat à l'échelle du pays se retrouve à L'Île-Bouchard, et plus particulièrement dans le quartier Saint-Maurice. En effet, l'agence immobilière Square Habitat de la commune confirme que les "jeunes" ne veulent pas s'installer en centre-bourg car ils aspirent à de la tranquillité et du terrain. Quant aux personnes âgées, celles-ci recherchent du plain-pied, plutôt en centre-bourg mais pas forcément un jardin. Ainsi le centre-bourg se vide.

D'autre part, le quartier Saint-Maurice souffre de sa concurrence avec Saint-Gilles qui est animé par le tourisme religieux et proche du Super-U. Les commerces à Saint-Maurice, trop peu nombreux et trop peu fréquentés, ne peuvent rivaliser avec la zone commerciale à Saint-Lazare et motiver des achats de biens au Sud. A cela s'ajoute le manque de parkings privés qui force les habitants à se garer le long de la Vienne où du vandalisme de voitures a été notifié. Pour terminer la rue de la République apparaît peu entretenue car les façades sont dégradées, contrairement à la rue de la Liberté où de nombreuses façades ont été refaites. Autant de raisons qui poussent les ventes de maisons et d'habitations secondaires à Saint-Gilles alors que l'agence n'a pas vendu de biens dans le quartier Saint-Maurice depuis plus d'un an.

Un constat confirmé par l'enquête auprès des propriétaires

Afin de connaître plus précisément les raisons de la vacance en logements, les biens vacants ont été visités et les propriétaires rencontrés. Ce travail a également permis de constater l'insalubrité et/ou les éventuels travaux à réaliser dans le cadre du projet de revitalisation du centre-bourg. Des fiches habitat ont été réalisées (cf annexe 4) avec les plans des bâtis, les informations générales, les entretiens avec les propriétaires (cf annexe 5) ainsi qu'un bilan de l'insalubrité.

Tous les propriétaires rencontrés se mettent d'accord sur un point : pour eux, l'ambiance et l'état de la rue de la République sont les causes de la vacance de leur logement. Sans surprise, selon eux, le manque de commerces à Saint-Maurice et la forte concurrence avec la zone Saint-Lazare seraient les principaux motifs de la désertion du quartier sud. En effet, ils affirment "Le bien ne se vend pas à cause du manque de dynamisme de la rue", "L'Île-Bouchard se meurt, il n'y a ni commerce, ni travail et trop peu d'animations", "La rue et le quartier sont désertés", "La commune est mal fréquentée, il y a trop de délinquance".

Autre point important, plusieurs propriétaires indiquent que l'absence de cour dans leur logement est rédhibitoire pour louer ou vendre leur bien, ce qui rejoint les hypothèses de départ.

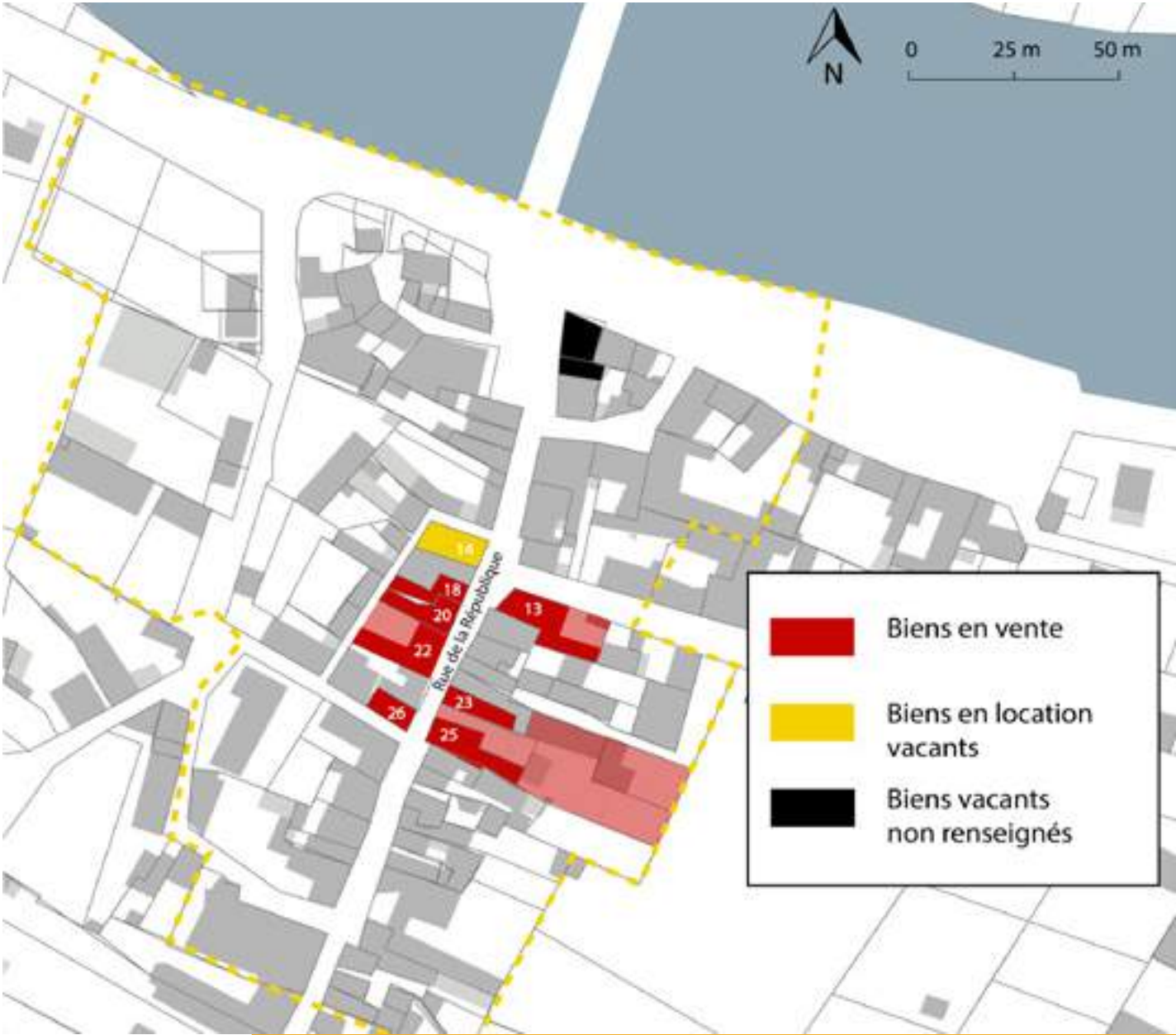


FIGURE : CARTE REPRÉSENTANT LES LOGEMENTS VACANTS EN VENTE OU EN LOCATION

LES ATTENTES DES HABITANTS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Comme nous l’avons vu, l’habitat dans le quartier étudié ne correspond plus aux attentes actuelles (absence de garage et de jardin). Par ailleurs, l’étroitesse de la rue et des parcelles ne permettra pas d’aménager des cours et du stationnement pour chaque logement lors d’une réhabilitation. Partant de ce constat, 450 questionnaires (cf questionnaire en annexe 1) ont été distribués aux habitants de Saint-Maurice afin d’appréhender leurs préférences en matière d’habitat.

Avant de détailler les résultats de cette enquête, notons que malgré les 76 retours obtenus, la partie “logement” du questionnaire n’a été que très peu complétée. Ceci peut s’expliquer par le fait que cette partie du questionnaire était au verso et que de nombreuses personnes ne l’ont pas vue. Dès lors, les conclusions tirées ne sont que des grandes tendances.

Sans surprise, les trois critères les plus importants dans le choix d’un logement sont : le jardin

d’abord, puis le garage devant le nombre de pièces et le style. Afin d’affiner ce résultat prévisible, il a été demandé aux habitants quel compromis ils seraient prêts à faire entre un jardin et un stationnement privé/garage. Les personnes interrogées semblent préférer disposer d’un jardin plutôt que d’un garage (36,8%), bien que 22,4% des interviewés seraient prêts à sacrifier un espace extérieur au profit de stationnement. A l’inverse, ce compromis reste difficile pour 8% des habitants qui jugent ces critères indispensables.

En revanche, si un bien ne possède ni jardin ni garage, des commerces de proximité (18,5%), une vie de quartier animée et solidaire (12%) ainsi qu’un faible coût (8,2%) deviennent des critères essentiels dans l’achat d’un bien. L’esprit convivial et dynamique de la ville apparaît en effet déterminant. Nous comptons 29,6% des personnes ayant choisi d’habiter à l’Île-Bouchard pour le cadre de vie qu’elle offre ainsi que pour son calme. Cependant les habitants

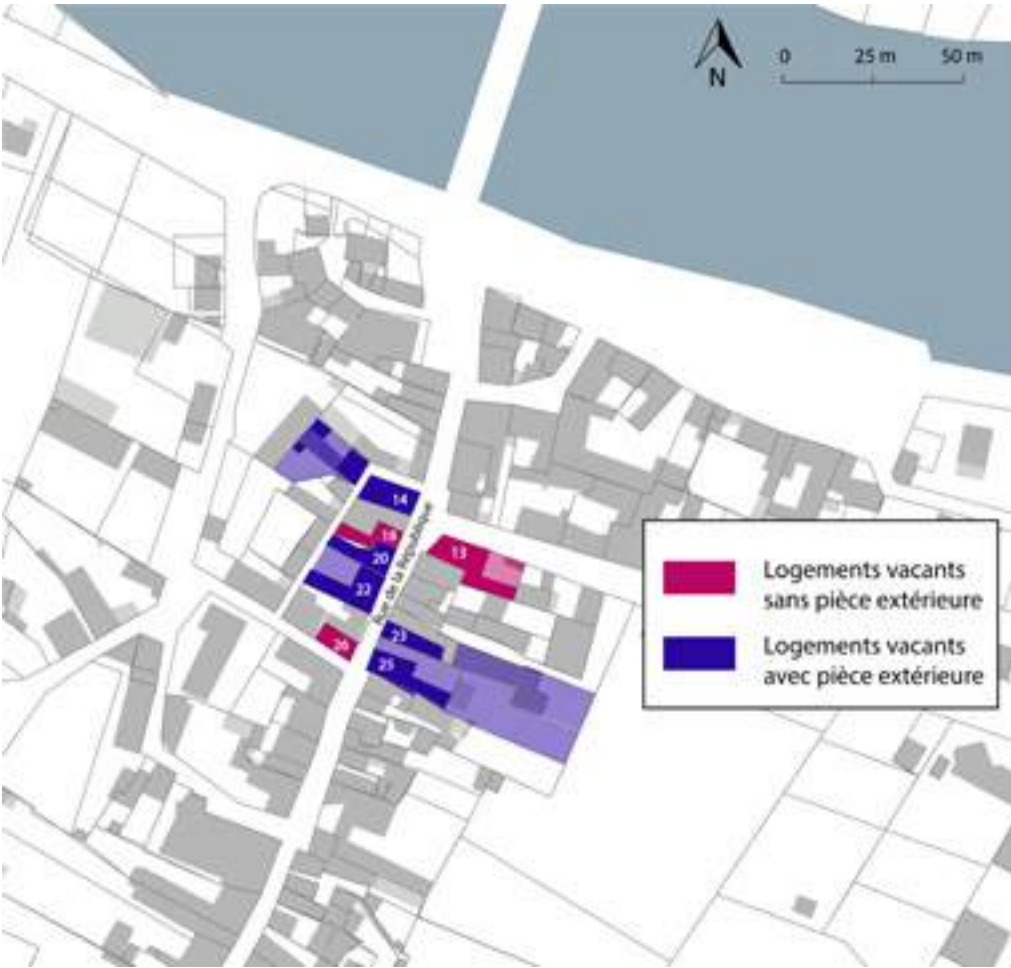
semblent exprimer une certaine nostalgie concernant leur choix, en s’exprimant avec les termes “Avant”, “A l’époque”, “C’était/Il y avait”. L’utilisation de l’imparfait et l’évocation d’une période antérieure traduisent des regrets face à la situation actuelle. Ainsi, pour pouvoir redonner au quartier une certaine dynamique sur les trente prochaines années, plus de la moitié des personnes interrogées proposent de réimplanter des commerces et du stationnement associé. Les autres suggèrent d’entretenir et d’embellir les rues tout en revoyant l’accessibilité. Plus d’animations, de convivialité et donc moins d’individualisme sont aussi des éléments récurrents dans les réponses données.

LES BÂTIS VACANTS, DES POTENTIALITÉS POUR RÉPONDRE A LA DEMANDE

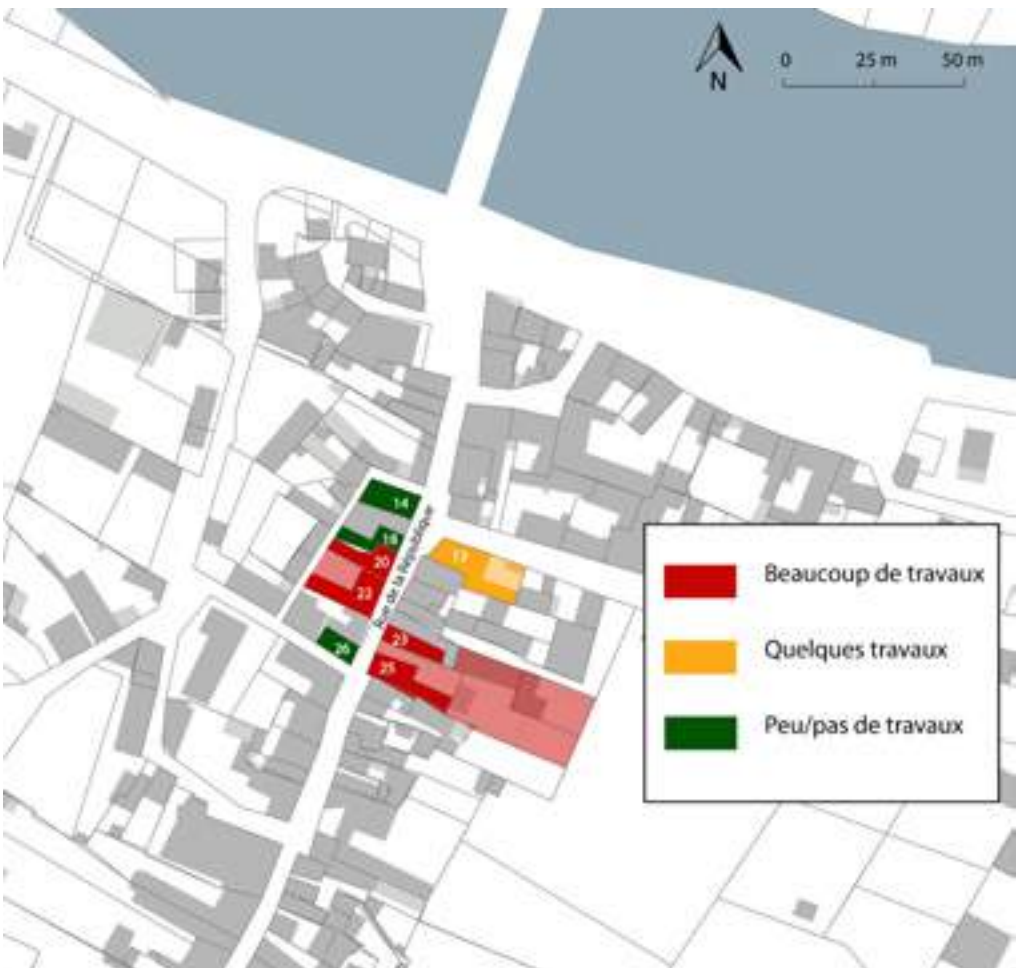
- Ces visites ont révélé de très grandes surfaces habitables :
- 14 rue de la République : un T2 et un T3 refaits à neufs à l'étage sur 98m²
 - 18 rue de la République : un T4 sur une partie du rez-de-chaussée et l'étage de 83m² (auquel s'ajoute une mezzanine de 13 m²)
 - 20-22 rue de la République : deux bâtiments à l'origine, communiquant aujourd'hui. A l'étage du 22 nous trouvons un T4 de 177m² et 65m² de combles aménageables. A l'étage du 20, quatre pièces non aménagées.
 - 26 rue de la République : un studio au rez-de-chaussée de 38 m² et un T3 en R+1 et R+2 de 87 m².
 - 13 rue de la République : un T5 à l'étage d'environ 95 m²
 - 23 rue de la République : un T5 sur l'étage et le rez-de-chaussée ainsi qu'une grange
 - 25 rue de la République : 3 pièces à l'étage.

Ces grandes surfaces laissent de nombreuses possibilités de ré-agencement qui permettraient d'accueillir jusqu'à neuf ménages. Les rez-de-chaussée vides à vocation commerciale ne pourront pas être réinvestis en logements car ceci est contre-indiqué par le Plan de Prévention des Risques Inondation (cf partie réglementation).

Par ailleurs, les visites ont mis en lumière de nombreuses cours et jardins très prisés en centre-bourg. En effet, le propriétaire du 14 rue de la République possède à l'arrière une grange ainsi qu'un poulailler, le bien 20-22 renferment une cour ainsi qu'une terrasse, les logements 23 et 25 se terminent sur un vaste jardin, deux grandes et un auvent. Il sera donc nécessaire de conserver ces espaces verts et de les exploiter pour les futurs habitants afin de répondre à la demande.



CARTE ILLUSTRANT LES PIÈCES EXTÉRIEURES (TERRASSES, JARDIN, COURETTE) DES BIENS VACANTS VISITÉS



CARTE ILLUSTRANT L'AMPLEUR DES TRAVAUX À RÉALISER SUR LES BIENS VACANTS VISITÉS

Enfin, la visite des logements et commerces vacants a permis d'établir l'état de chaque bâti (cf annexe 4) et donc d'estimer l'ampleur des travaux de réhabilitation. Comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessus, les constructions aux 20, 22, 23 et 25 rue de la République nécessiteront des travaux de grandes ampleurs (isolation, mises au normes, restructuration des pièces) afin d'être habitables sur leurs étages. Les autres bâtis vacants ne demanderont que peu de travaux, à l'exception du 13 rue de la République qui possède quelques infiltrations et une installation électrique à refaire d'après la locataire actuelle.

RENOVER L'ANCIEN ET RESORBER LA VACANCE, OBJECTIFS DU PLAN LOCAL DE L'HABITAT

Utiliser le bâti vacant comme un potentiel de revitalisation des communes

Nombre total de résidences principales issues du bâti neuf	Nombre total de résidences principales issues du bâti existant	Nombre de logements sociaux
17	12	5

TABLEAU REPRÉSENTANT LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU PLH SUR 6 ANS À L'ÎLE-BOUCHARD

Résorber la vacance constitue un levier afin de revitaliser les communes rurales. Par ailleurs, la reconquête du tissu déjà urbanisé permet de gérer le foncier de façon économe. Cependant, la rénovation de l'ancien est généralement plus onéreuse que la construction neuve. Ce seront donc, en grande partie, les moyens financiers qui détermineront la capacité des ménages et des collectivités à mener ce projet.

Adapter l'offre en logements à la diversité des besoins

- Ainsi, le territoire doit pouvoir répondre plus précisément aux besoins :
- Des ménages aux revenus modestes et très modestes :
 - En assurant une offre en locatifs sociaux. En effet, les logements sociaux présents sur le parc ne correspondent pas, ou plus, aux attentes des ménages
 - En accompagnant la rénovation du parc social existant
 - En soutenant l'accession sociale à la propriété, sans intervention directe depuis la récente extension du Prêt à Taux Zéro.
 - Des jeunes en apprentissage : des logements pour une durée courte ou plus longue, adaptés à leurs besoins. Trois logements ont été créés à cet effet à L'Île-Bouchard et mis en service début 2015.
 - Des personnes précaires. Actuellement, un logement d'urgence est disponible sur le territoire à L'Île Bouchard.
 - Des personnes âgées et très âgées dont le nombre progresse. Certains conservent leur autonomie et souhaitent seulement pouvoir faire évoluer leur logement en fonction de leur capacité physique et financière. D'autres sont dans la nécessité de devoir quitter leur logement pour se rapprocher d'un centre-bourg et bénéficier ainsi de la proximité des commerces et des services.
 - Des Gens du Voyage qui séjournent régulièrement sur des terrains privés à Cravant, Crouzilles, Panzoult et L'Île Bouchard. Le territoire n'a pas de l'obligation en matière de réalisation d'une aire d'accueil mais la CC. du Bouchardais étudiera si une démarche allant dans le sens d'une amélioration des conditions d'accueil doit être envisagée.

ENJEUX

Résorber la vacance, en rénovant l'ancien afin de respecter les objectifs du Plan Local de l'Habitat

Adapter l'habitat à la demande : offrir des pièces extérieures ainsi que du stationnement pour chaque logement

Animer la rue, donner envie d'habiter



Diagnostic

ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

Une gestion des déchets non optimisée

Etat d'avancement des actions

L'évacuation et le tri de déchets sont gérés par le syndicat mixte de collecte et traitement des ordures ménagères (SMICTOM) du chinonais. Celui-ci s'occupe de 75 communes dans le sud du département soit près de 74 000 habitants.

Le compostage individuel est en cours de développement, avec la mise en service de composteurs individuels fin 2013. 15,3 % des foyers du SMICTOM en sont ainsi équipés.

Réseaux de collecte et fréquence

	Jours de collecte	Points d'apport volontaire	
Sacs jaunes	Sacs noirs	Papier	Verre
Mardi	Mardi & Samedi	Déchèterie Dépôt communal Parking entrée du camping Place Bouchard Place Verdun/La gare Rue de la Garnauderie Rue de la Vienne	

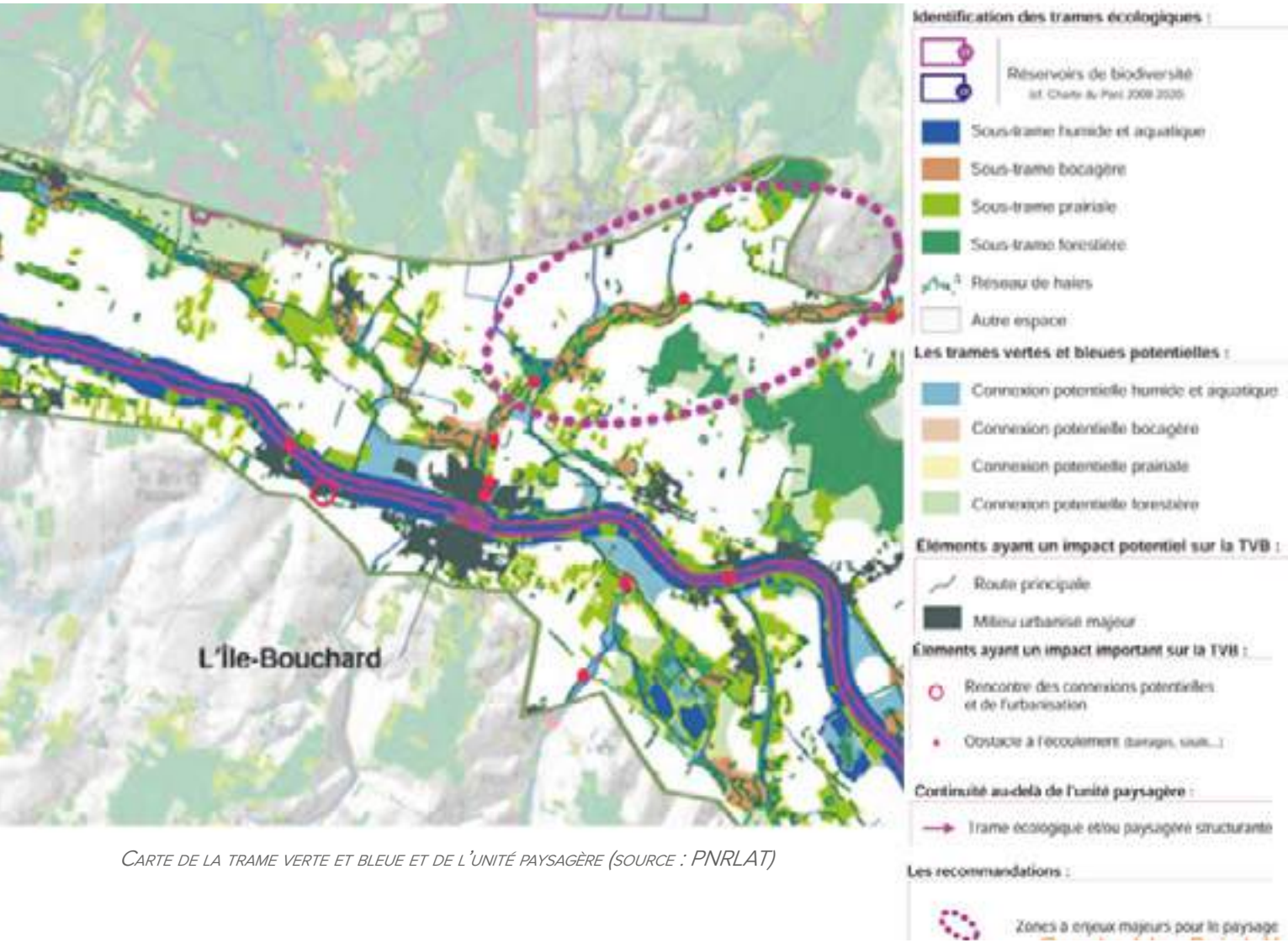
TABLEAU DE L'ORGANISATION DE LA COLLECTE DES DÉCHETS À L'ÎLE-BOUCHARD (SOURCE : PLUI BOUCHARDAIS)

Limites

Si le réseau de collecte et les actions d'évacuation sont efficaces, le système n'est pas abouti à L'Île-Bouchard. En effet, les ménages ne possèdent pas de poubelles noires et jaunes. De ce fait, les sacs poubelles sont laissés à même le sol, dans la rue, les jours de ramassage. Une habitude peu esthétique qui participe à dégrader l'image du territoire.

Enjeu : Améliorer la gestion des déchets

Une trame verte et bleue fragmentée par l'urbanisation



Enjeu : Si l'urbanisation dense de la commune bloque aujourd'hui les continuités écologiques, elle peut aussi la favoriser par le biais de jardins et d'espaces publics gérés de manière écologique moyennant une attention particulière dans leur conception et leur gestion. L'enjeu dans ce quartier très minéral serait alors de réintroduire la nature en privilégiant les espèces locales.

Comme nous pouvons le constater sur la carte, L'Île-Bouchard constitue un milieu urbanisé majeur, entouré de zones naturelles telles que des forêts, des prairies ou des bocages. En effet, à l'échelle du Bouchardais, nous constatons que les secteurs urbanisés sont concentrés sur la commune de L'Île-Bouchard qui constitue le centre urbain le plus développé en terme de surface et accueille également des espaces industriels, commerciaux ainsi que des équipements sportifs et de loisirs (PLUi CC Bouchardais). L'urbanisation dense et l'anthropisation des milieux limitent l'accueil d'une faune et d'une flore diversifiées ainsi que la circulation des espèces et donc rompt la trame verte potentielle.

De la même manière, les routes peuvent fragmenter fortement l'espace et limiter voire empêcher le déplacement des espèces.

DIAGNOSTIC PAYSAGER

Rues

La rue de la République

Points forts

La rue de la République permet de traverser le quartier Saint-Maurice selon l’axe Nord-Sud. Du fait que la voie soit étroite et en sens unique, la circulation des véhicules est apaisée, favorisant la promenade des modes doux. Plusieurs bâtiments à caractère patrimonial et l’alignement des façades participent à la qualité de la promenade. Le traitement de l’espace public apporte une ambiance végétale, mais de manière très limitée. La présence de végétations spontanées ajoute une ambiance champêtre à la rue actuellement très minérale. La rue offre une visibilité sur l’église Saint-Maurice. La vue sur le château participe à la qualité paysagère de la rue. Les commerces de proximité en entrée de rue apportent de l’animation.

Points faibles

La vacance se ressent dans la rue du fait des nombreux commerces en rez-de-chaussée fermés. Ce manque d’animation nuit à l’ambiance de l’espace public. Les signes de la vacance commerciale ne sont d’ailleurs pas traités esthétiquement pour réduire ces effets négatifs sur l’ambiance de la rue (tel qu’un effet trompe-l’œil ou des activités temporaires). La rue au caractère minéral est relativement sombre du fait de l’étroitesse de la voie et de l’absence de percées dans le front bâti. Malgré la vitesse réduite des véhicules, les trottoirs très étroits participent à l’insécurité et l’inconfort des cheminements piétons (qui se déplacent souvent sur la route).



La rue de la Vienne (RD 757)

Points forts

Cet axe de contournement permet une bonne accessibilité aux centres-bourgs Saint-Maurice et Saint-Gilles. La Vienne longeant la voie lui apporte un environnement plus qualitatif.

Points faibles

Le trafic routier est important sur cet axe notamment avec la présence de nombreux poids lourds. Au vu de la vitesse des véhicules, de la présence des poids-lourds et des trottoirs étroits (voire inexistant), le cheminement des modes doux devient inconfortable et insécure.

Le traitement très routier de la rue et la faible qualité architecturale des habitations ne valorisent pas le caractère rural et pittoresque de la commune. Cette route représente en effet une vitrine de la commune du fait de la fréquence de passage.



Avenue des Presles

Points forts

Le traitement de l’espace public est de qualité. Le végétal est bien présent avec un alignement d’arbres et des pots fleuris. De larges jardins à l’arrière des habitations permettent de créer une percée dans le bâti (très dense dans le reste du quartier) et laissent apparaître de la végétation. Certaines bâtisses en pierre de tuffeau donnent un caractère pittoresque à l’avenue. Le trafic routier réduit rend la promenade piétonne agréable.

Points faibles

Certaines façades n’ont pas d’intérêt patrimonial particulier. Le stationnement de véhicules sur les trottoirs peut limiter le confort des piétons.





UN CHEMINEMENT PIÉTON
INCONFORTABLE ET DES COURS
FAIBLEMENT QUALITATIVES

La rue Denfert Rochereau

Points forts

Le trafic de véhicules est faible, ce qui participe au confort des déplacements doux.

L'homogénéité des façades et la faible largeur des voies donnent un charme pittoresque à la rue. L'étroitesse de la rue est compensée par l'ouverture sur une placette qui permet d'apporter de la lumière et une ambiance plus végétale à la rue.

Points faibles

La faible largeur de la voie et la présence d'une façade aveugle rendent un tronçon de la rue relativement sombre et altère l'ambiance de l'espace public.



UNE RUE ÉTROITE ET
RELATIVEMENT SOMBRE

La rue d'Alger

Points forts

La présence de façades en pierre de tuffeau rappelle le caractère patrimonial de la commune. Le faible trafic routier sécurise la promenade des modes doux.

Points faibles

Il n'y a pas de fronts bâtis comme dans les rues adjacentes qui pourraient apporter une animation dans la promenade. Les ouvertures visuelles sur des cours depuis la rue sont souvent peu qualitatives. La qualité architecturale des bâtiments est faible. Les trottoirs étroits voire inexistantes rendent insécure la promenade des piétons.



La rue de Chateaudun

Points forts

Le traitement urbain est de qualité et met en valeur l'église Saint-Maurice. Il n'y a pas de stationnement possible ce qui contribue à valoriser l'église. Le trafic est faible. En face de l'église, un bâtiment à fort caractère architectural participe à la qualité de la promenade. Le jardin associé à l'habitation contribue à végétaliser la rue. De plus, cet espace libre offre une meilleure visibilité sur l'église et permet d'éviter le sentiment d'oppression qui aurait pu être ressenti dans le cas d'une rue étroite cernée par un front bâti et les hautes façades de l'église.

La ruelle de la Triperie

Points forts

La rue de la Triperie est l'une des plus anciennes rue de L'Île-Bou-chard ce qui lui confère une valeur patrimoniale. C'est une rue piétonne dont les façades anciennes et la faible largeur de voie lui donne un caractère pittoresque. Des portes en bois donnent accès à des cours et des espaces libres mais de manière très confidentielle. Une plante grimpante contribue à végétaliser la ruelle, mais de manière limitée.

Points faibles

La ruelle étroite et sombre peut rendre inconfortable la promenade des piétons. Les façades sont en mauvais état.

ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS

La rue Denfert Rochereau

Points forts

Cette placette offre une percée dans le tissu urbain dense du quartier. Il y a un partage des usages. La présence végétale entretenue (gazon, arbres, fleurs) et un mur en pierres de tuffeau ajoute un côté pittoresque.

Points faibles

Le partage des usages est mal défini entre le stationnement, l'espace public et privé. La présence des véhicules ne permet pas de créer un paysage réellement qualitatif.

UN ESPACE PAYSAGER MAL DÉFINI



Parc rue de la Gare

Points forts

Le parc propose un terrain de jeux pour enfants et des tables de pique-nique. A l'arrière de l'ancienne gare se trouve un terrain de pétanque souvent fréquenté. Le bâtiment de l'ancienne gare et du musée du Bouchardais offre un caractère architectural et un certain cachet à l'espace public. Cet espace vert apporte un environnement qualitatif pour un lieu de rencontre animé, générateur de lien social.

Points faibles

Le parc est à proximité d'une friche où se situent de grands hangars et où le traitement urbain est très altéré. L'ambiance générale est minérale et ne constitue pas une continuité avec le parc. On peut ajouter que le parc reste relativement éloigné du centre-bourg qui manquerait pourtant d'un espace de rencontre et paysager de ce type.

UN JARDIN QUALITATIF



Jardins en centre d'îlot

Points forts

Il s'agit d'un ensemble de jardins privés en centre d'îlot dont une partie est utilisée comme jardin potager. Ils sont riches d'une ambiance bucolique et sources de biodiversité. Les murs en pierre ou les habitations mettent à distance la voie rapide, limitant ainsi les nuisances sonores et visuelles. Il offre la qualité paysagère et l'espace extérieur recherchés par de nombreux habitants pour leur logement.



Points faibles

Ces jardins sont néanmoins peu visibles depuis la rue et ne participent que de manière limitée à la qualité paysagère de celle-ci.



Les cours

Points forts

Les cours constituent des espaces extérieurs à l'habitat dense et offrent un potentiel d'aménagement paysager de qualité

Points faibles

Les cours ne sont pas forcément sur la même parcelle que l'habitation et il s'agit parfois de traverser la ruelle pour l'atteindre (cas rue de la Triperie). Certaines cours constituent plutôt un espace de débarras/atelier plutôt qu'un réel extérieur de qualité.



ESPACES A FORT POTENTIEL

Bords de Vienne

Points forts

Les bords de Vienne représentent un cœur vert au sein du tissu urbain dense de la commune. Ils contribuent à la qualité paysagère du centre-bourg Saint-Maurice. L'éco-pâturage constituant à faire paître des moutons plutôt que de tondre l'herbe a été mis en place sur les bords de Vienne et traduit l'identité rurale de la commune.

Points faibles

Sur la rive côté Saint-Maurice, l'accès à la Vienne est très limité. Au niveau de la rue de la Vienne, un chemin est aménagé pour les modes doux et permet de rejoindre les terrains de tennis depuis le carrefour. Le traitement paysagé est qualitatif mais la proximité de la route produit une ambiance assez routière. Cette allée propose une promenade limitée du fait de la longueur du tracé relativement courte.

Le long du quai Courbet, on trouve également une petite allée avec quelques bancs mais qui est mal connectée au reste des cheminements piétons (aucun trottoir entre le carrefour et l'allée). Elle est longée par de la végétation haute qui coupe la vue sur la Vienne. L'ambiance est également très routière du fait de la proximité de la route et de la présence du parking. Ce chemin est de surcroît mal indiqué et peu visible. Cette rive peu aménagée et peu entretenue n'est pas du tout investie par les habitants. Seul un passage anarchique donne accès directement à la Vienne.

Entrée de la Rue de la République

Points forts

L'entrée de la rue de la République représente une entrée du centre-bourg de Saint-Maurice. Bien visible depuis la rue de la Vienne (RD 757), elle traduit aussi l'identité du centre-bourg et joue le rôle de vitrine. La présence de commerces en rez-de-chaussée ouverts créent de l'animation et offrent une image dynamique.

Points faibles

Certaines façades en tuffeau sont en moyen/mauvais état et des bâtiments n'ont aucun intérêt patrimonial et ne valorise pas l'entrée de rue. Le carrefour constitue également une rupture à franchir pour les piétons. En effet, le traitement très routier et l'organisation complexe du carrefour ne facilitent pas les cheminements.

La Gare

Points forts

L'espace autour de l'ancienne gare est actuellement laissé en friche. Le bâtiment de la gare et le musée du Bouchardais ont une architecture intéressante avec un caractère pittoresque. On trouve également deux hangars dont un qui a été investi par des artistes et participe à l'image culturelle de la commune. La vue sur les paysages agricoles alentours rendent la promenade agréable. Cet espace foncier dégagant un important espace libre représente une potentialité pour un nouveau projet d'aménagement urbain.

Points faibles

Le traitement de l'espace public est de faible qualité. La circulation des véhicules est difficile du fait du mauvais état de la route. L'espace est mal dimensionné impactant le confort dans le déplacement des modes doux.



La Gare

Entrée de la rue de la République



Entrée de rue animée



Carrefour dont les cheminements piétons ne sont pas facilités



Façade faiblement qualitative

Bord de Vienne



Un traitement paysager qualitatif ...



... mais une ambiance routière persistante

La friche de la menuiserie

Points forts

Il s’agit d’un large espace en vente longeant la rue de la Vienne. Il est composé d’un hangar, de bureaux, d’une maison (F5), d’un appartement (F1) et d’un terrain. Sa localisation proche du centre-bourg Saint-Maurice représente une potentialité importante dans un contexte de projet d’aménagement urbain. Il présente de surcroît une bonne visibilité depuis la rue de la Vienne (RD 757).

Points faibles

L’environnement est assez routier du fait de la présence de la RD 757. Le bâti n’a aucun intérêt patrimonial. Les cheminements sont peu lisibles entre la friche et le centre-bourg et ne traduisent pas une bonne connectivité entre les deux espaces.



FRICHE DE L’ANCIENNE MENUISERIE, CÔTÉ ROUTE



INTÉRIEUR DU HANGAR PRINCIPAL



BÂTIMENTS VUE DE L’EXTÉRIEUR, CÔTÉ COURS



ANALYSE ET ENJEUX DU PAYSAGE

Une ambiance peu végétalisée

Beaucoup de rues présentent une ambiance minérale du fait d'un traitement de l'espace public peu végétalisé. Les cours et les jardins sont souvent cachés par les habitations et les murs. Les bords de Vienne apportent un cadre agréable mais ils sont faiblement mis en valeur et il y a un manque de lisibilité dans les cheminements piétons ainsi que des difficultés d'accès. Il n'y a pas d'espace public paysager dédié à la détente dans notre zone d'étude.

- Apporter une ambiance plus paysagère dans le traitement de l'espace public à l'image du caractère rural de la commune.
- Valoriser les bords de Vienne en facilitant les cheminements
- Aménager des cônes de vue

Inconfort des modes doux

Le confort des modes doux n'est pas favorisé du fait des trottoirs qui sont très étroits. Les rues sont aussi parfois étroites ce qui créent une ambiance sombre et cloisonnées par le front bâti participant à l'inconfort dans les cheminements piétons.

- Aménager un traitement urbain de qualité plus adéquat aux cheminements piétons en particulier dans les rues dont le trafic routier est très réduit

Manque d'espace de rencontre

Il n'y a pas de réel espace de rencontre au sein de notre périmètre d'étude. En effet, l'entrée de la rue de la République qui réunit l'animation se réduit à un axe routier et à des places de stationnement qui n'invite pas les piétons à s'arrêter. Le parc situé près de l'ancienne gare ne se trouve pas dans le périmètre d'étude et le centre-bourg. On constate également que la structure de la commune ne comporte aucune place de village qui constitue en général un point de rencontre pour les piétons et un espace paysager agréable.

- Aménager un espace paysager comme lieu de vie et de rencontre

Rue de la République comme entrée de centre-bourg

L'entrée de la rue de la République est une entrée de centre-bourg animée mais qui pourrait être valorisée. Le reste de la rue montre un manque d'animation certain qui ne valorise pas l'arrivée sur l'église.

- Améliorer la continuité entre l'entrée de la rue de la République animée et le reste de la rue et la mise en valeur de l'approche de l'église Saint-Maurice
- Mieux connecter le parking de la Vienne à l'entrée de rue dans la lisibilité des cheminements et la qualité du traitement de l'espace public
- Faire de la rue de la République un réel lieu de vie

Connectivité entre la friche et la rue de la République mal définie

La friche de la menuiserie représente un potentiel important puisqu'elle est proche de la rue de la République qui réunit l'animation avec les commerces et les services. Néanmoins, les cheminements entre ces deux espaces sont peu lisibles. En effet, l'îlot bâti entre ces deux points est faiblement poreux. Les cheminements piétons sont peu qualitatifs voire insécures (rue de la Vienne).

- Utiliser les espaces vides pour améliorer le cadre paysager et faciliter les cheminements entre ces deux espaces
- Créer des passages de circulation des modes doux
- Favoriser les connections entre les espaces vides
- Aménager un espace public paysager



RÉGLEMENTATION

Un territoire soumis au risque inondation

Le Bouchardais comme L'Île-Bouchard est fortement marqué par la présence de la Vienne qui scinde en deux le territoire. Celle-ci est alimentée par différents affluents, notamment la Manse qui se jette dans la Vienne au nord de L'Île-Bouchard.

Aujourd'hui, le lit mineur de la Vienne atteint 150 à 200 mètres de large. Cependant, l'ancêtre de la rivière a creusé une vallée large de 3 à 4 km : il s'agit du lit majeur sur lequel s'est construit L'Île-Bouchard. Le cours de la Vienne étant loin d'être régulier, les périodes de basses eaux alternent avec de fortes crues. Elle s'étend alors sur son lit majeur, inondant régulièrement le quartier Saint-Maurice.



CARTE DU RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE À L'ÎLE-BOUCHARD (SOURCE : PLUI DU BOUCHARDAIS)

Années	Hauteur de la Vienne (m)	Années	Hauteur de la Vienne (m)
1740	6,93	1962	6,90
1792	7,16	1962	6,60
1913	6,93	1976	6,68
1919	6,63	1982	6,77
1923	6,85	1982	6,67
1924	6,15	1982	6,53
1927	6,80	1983	6,05
1928	6,30	1994	6,00
1952	6,70	1994	6,60
1955	6,40	1999	6,40
1960	6,25		

TABLEAU DES PRINCIPALES CRUES À L'ÎLE-BOUCHARD (SOURCE : MEYER, CHARREAU, 2000)

Le quartier Saint-Maurice classé en aléa fort selon le Plan de Prévention des Risques Inondations

Selon le PPRI, la zone d'étude est une zone inondable de type B3b, correspondant aux zones urbanisées en aléa fort. Quant au secteur B3b, il renvoie aux centres-bourgs anciens à forte densité de population. L'identification de ce secteur a pour objectif le maintien du patrimoine du centre ancien.

Prescriptions relatives à une zone inondable de type B3 et de type B3b patrimonial selon le PPRI du val de Vienne

Réglementation PPRI pour la zone de l'îlot de la Triperie (type B3b) pour les biens existants, en cas de reconstruction de bâtiment d'habitation :

Le premier niveau de plancher doit se trouver à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel avec un étage habitable au-dessus du niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) d'une surface de plancher au moins égale à 15% de la surface totale du plancher, avec un minimum de 12m². Les ouvertures doivent être suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitations en cas d'inondation.

Concernant le changement de destination d'une activité existante en habitation, cela est possible si la totalité du logement est située au-dessus des PHEC.

Les prescriptions du PPRI sont donc fortement liées au fait qu'un bâtiment ait son rez-de-chaussée au-dessus ou au-dessous des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Une mesure du niveau du sol dans la rue de la République a donc été réalisée afin de déterminer dans quel cas de figure se situe notre zone d'étude (cf. annexe 5). D'après les mesures

effectuées, le début de l'îlot de la Triperie se situe à 6,176 mètres ign69 au-dessus de l'étiage (mesure faite sur un trottoir). Or, les PHEC se sont élevées à 7,16 mètres au dessus de l'étiage (en 1792). Le rez-de-chaussée des bâtiments rue de la République sont donc en-dessous des PHEC, même pour les bâtiments surélevés par rapport au terrain naturel.

Ainsi, le changement de destination en habitation est interdit au niveau de l'îlot de la Triperie, à moins de surélever le rez-de-chaussée pour qu'il soit à 0,50 m au-dessus du sol naturel et au-dessus des PHEC et qu'il existe bien un premier étage habitable au logement qui représente au moins 15% de la surface totale du logement (avec un minimum de 12m²).

Réglementation PPRI pour la friche de la menuiserie (type B3) :

Les constructions sont autorisées (habitation ou non) seulement si les surfaces de plancher nouvelles sont au-dessus des PHEC.

Pour les constructions à usage d'habitation, les restrictions sont plus importantes :

- L'emprise au sol, annexes comprises, doit être égale au plus à 10% de la partie foncière.
- L'habitation nouvelle doit avoir un premier niveau de plancher au-dessus des PHEC.

Cependant, la friche ne pourra pas accueillir des équipements de santé ou accueillant des personnes ayant une mobilité réduite. Les sous-sols ou parkings sous-terrain ne sont pas autorisés.



Diagnostic

SYNTHESE DES ENJEUX

Thèmes traités dans le diagnostic	Enjeux	Niveau d'importance des enjeux
Réseaux et mobilités	Appréhender l'arrivée de la déviation afin d'éviter toute incohérence avec les futurs projets.	Fort
	Améliorer la signalétique afin de pouvoir mieux se repérer et de faciliter les déplacement.	Faible
	Proposer une nouvelle offre de stationnement en aménageant de nouvelles places de stationnement et en requalifiant les places et parking existants.	Fort
	Sécuriser les déplacements doux pour les piétons et les cyclistes en les conciliant avec les déplacements de véhicules routiers.	Fort
Économie	Repenser les polarités et redonner au quartier Saint-Maurice une fonction et une place au sein de la commune.	Fort
	Améliorer la visibilité des commerces et des services.	Fort
	Utiliser le fort potentiel de la vacance commerciale en centre-bourg et l'inscrire dans un projet global prenant en compte les espaces à forts enjeux (ancienne menuiserie et ancienne gare).	Fort
	Travailler sur la liaison du quartier Saint-Maurice avec les autres pôles afin d'atténuer l'effet d'isolement de ce quartier.	Fort
	Exploiter et accompagner l'essor du tourisme religieux à L'Île-Bouchard.	Faible
	Sensibiliser la population à son rôle dans le maintien des commerces de proximité.	Fort
	Innover pour s'adapter aux nouveaux modes de consommation pour maintenir une vie dans la commune.	Fort
Formes urbaines	Préserver et remettre en l'état le bâti.	Fort
	Rendre attractif et requalifier le bâti du centre-bourg pour résoudre les problèmes de vacance et de bâtiments au mauvais état.	Fort

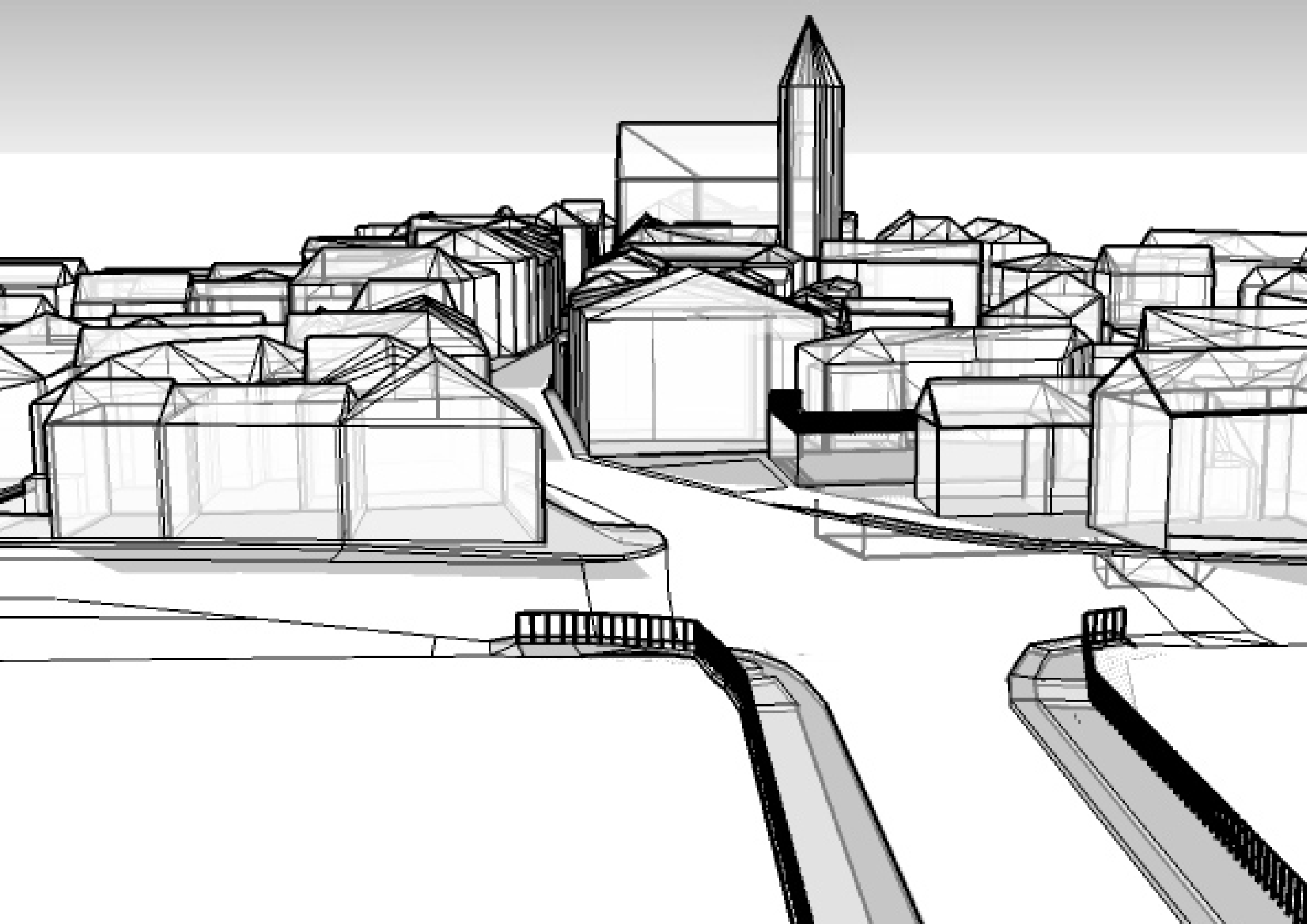
Thèmes traités dans le diagnostic	Enjeux	Niveau d'importance des enjeux
	Réorganiser les parcelles afin de répondre aux besoins et à la demande.	Fort
Démographie et habitat	Résorber la vacance en rénovant l'ancien pour faire du logement.	Fort
	Adapter l'habitat à la demande et aux besoins en offrant des jardins et des garages.	Moyen
Environnement	Améliorer la gestion des déchets.	Faible
	Réintroduire une continuité écologique.	Moyen
	Réintroduire la nature en privilégiant les espèces locales.	Fort
Paysage	UNE AMBIANCE PEU VÉGÉTALISÉE	
	Apporter une ambiance plus paysagère dans le traitement de l'espace public à l'image du caractère rural de la commune.	Fort
	Valoriser les bords de Vienne en facilitant les cheminements.	Moyen
	Aménager des cônes de vue.	Faible
	INCONFORT DES MODES DOUX	
	Aménager un traitement urbain de qualité plus adéquat aux cheminements piétons en particulier dans les rues dont le trafic routier est très réduit.	Fort

Thèmes traités dans le diagnostic	Enjeux	Niveau d'importance des enjeux
	MANQUE D'ESPACE DE RENCONTRE	
	Aménager un espace paysager comme lieu de vie et de rencontre.	Moyen
	RUE DE LA RÉPUBLIQUE COMME ENTRÉE DE CENTRE-BOURG	
	Améliorer la continuité entre l'entrée de la rue de la République animée et le reste de la rue et la mise en valeur de l'approche de l'église Saint-Maurice.	Fort
	Mieux connecter le parking de la Vienne à l'entrée de rue dans la lisibilité des cheminements et la qualité du traitement de l'espace public.	Fort
	Faire de la rue de la République un réel lieu de vie.	Fort
	CONNECTIVITÉ ENTRE LA MENUISERIE ET LA RUE DE LA RÉPUBLIQUE MAL DÉFINIE	
	Utiliser les espaces vides pour améliorer le cadre paysager.	Moyen
	Faciliter les cheminements entre l'ancienne menuiserie et la rue de la République.	Fort
Réglementations	Prendre en compte les prescriptions du Plan de Préventions des Risques d'inondation au vue de la situation géographique du quartier (Zone en aléa fort).	Fort
	Demander l'avis d'un Architecte des Bâtiments de France pour toute proposition d'aménagement pour les bâtiments à forte valeur patrimoniale au sein du quartier.	Fort

PROJET

Afin de répondre aux enjeux, deux scénarios correspondant à deux stratégies de développement du territoire ont été élaborés. Ces deux scénarios se basent tous les deux sur des éléments clés, des constantes qui permettent, tous associés, de redynamiser le quartier.

La première partie présentera les constantes communes aux deux scénarios. La deuxième partie expliquera les deux scénarios, c'est-à-dire les différentes stratégies adoptées, à partir des constantes, pour revitaliser le quartier Saint-Maurice. Pour finir, un début d'étude opérationnelle du projet sera exposé.



Projet

**ELEMENTS CLES
POUR REpondre
AUX ENJEUX**

CRÉATION DE PÔLES D'ATTRACTIVITÉ ET LIAISON ENTRE CES PÔLES

Création de trois pôles d'attractivité

Les scénarios sont organisés autour de trois polarités : l'entrée de rue, l'îlot de la Triperie et la zone de la menuiserie. Le rôle et l'importance de ces polarités sont variables selon les scénarios.

L'entrée de rue, dynamique commercialement, est un pôle important à conserver dans les deux scénarios. Il s'agit d'un atout majeur à exploiter pour une réussite du projet.

La forte potentialité de la vacance commerciale de l'îlot de la Triperie doit aussi être exploitée afin de redynamiser le cœur de bourg.

La zone de la menuiserie, à grande proximité des deux pôles, constitue également un atout phare du quartier qu'il faut investir.

Ainsi, la mise en relation et l'interaction de ces différents pôles impulsera un dynamisme global au sein du quartier. En effet, les pôles doivent être complémentaires afin qu'ils permettent leur maintien mutuel.



LES TROIS POLARITÉS SUR LESQUELLES SONT BASÉS LES DEUX SCÉNARIOS

Liaison entre les polarités

Afin de lier la zone de la menuiserie au centre-bourg, une percée piétonne sera créée. Le cheminement sera ainsi plus facile entre les différents pôles, ce qui incitera les habitants à fréquenter l'ensemble des activités présentes dans le quartier. Afin de donner envie aux usagers d'emprunter la percée, l'important est de créer un cheminement esthétique et évident plutôt que se limiter à améliorer la signalétique.

La création de cette percée est donc une action indispensable à effectuer pour une réussite du projet car toute la stratégie se fonde sur une interaction nécessaire entre les différents pôles.

Cette percée implique l'acquisition de l'allée le long de la boucherie (prévue pour déposer la marchandise) ainsi qu'une partie de la parcelle attenante pour créer une continuité jusqu'à la rue d'Alger. Les deux parcelles impliquées appartiennent toutes deux au même propriétaire (monsieur Moron, le boucher de la rue de la République) facilitant ainsi les démarches d'acquisition du foncier.

MODÉLISATION 3D AVANT/APRES PROJET DE LA PERCÉE





POINT DE VUE DE LA PERCÉE LIANT LA ZONE DE LA MENUISERIE À LA RUE DE LA RÉPUBLIQUE

Autre alternative

Il est aussi possible d'utiliser deux autres parcelles pour créer cette percée dans la continuité de la rue de la Triperie. Les bâtiments qu'il serait nécessaire de détruire sont de faible qualité architecturale. La percée permettrait également de joindre les deux pôles de manière assez directe. Néanmoins, cette variante demande de considérer un aménagement sur trois parcelles avec des propriétaires différents, notamment la parcelle appartenant à la personne morale Villeneuves qui n'a pas été impliquée dans le projet et pouvant compliquer l'acquisition du foncier. De plus, cette variante de percée est moins adaptée que la première car la percée ne débouche pas directement sur la rue de la République mais sur la rue de la Triperie. C'est un désavantage car la visibilité de cette percée est moins importante.



DEUXIÈME POSSIBILITÉ DE PERCÉE

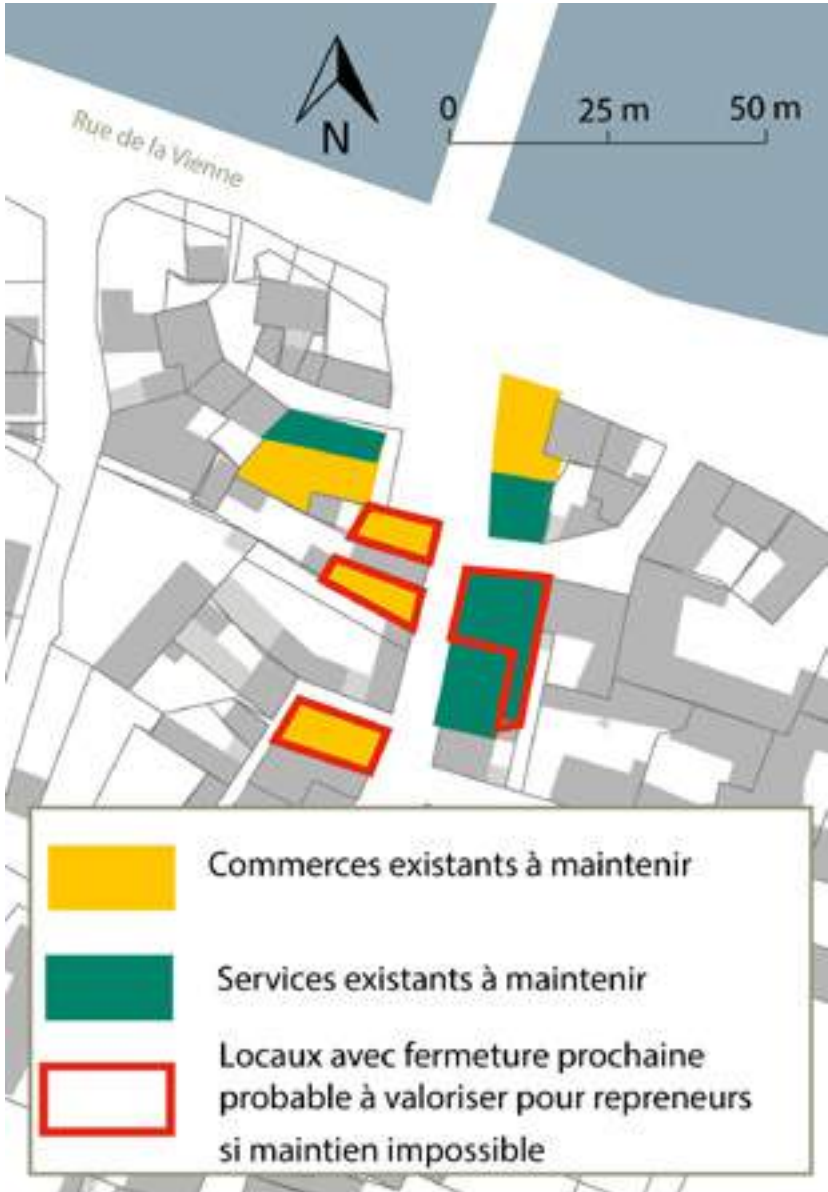
IMPLANTATION D'ACTIVITÉS

Des commerces de proximité

L'implantation de commerces dans le quartier est une action phare pour ce projet. En effet, le diagnostic partagé ainsi que l'analyse du territoire ont démontré **un besoin important de la population d'accéder de nouveau à des commerces de proximité à Saint-Maurice**. Les raisons principales sont une demande de commerces accessibles facilement et proches du domicile.

La **notion de concentration** est aussi importante à prendre en compte selon la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) ainsi que la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et de l'Industrie. En effet, elle constitue un facteur crucial pour la réussite du projet. C'est pourquoi le projet propose une organisation commerciale construite autour de pôles définis (variant selon les scénarios) mais où les commerces sont toujours concentrés. **La concentration commerciale en entrée de rue** est commune aux deux scénarios. En effet, c'est sur ce secteur où les commerces et services se maintiennent le mieux.

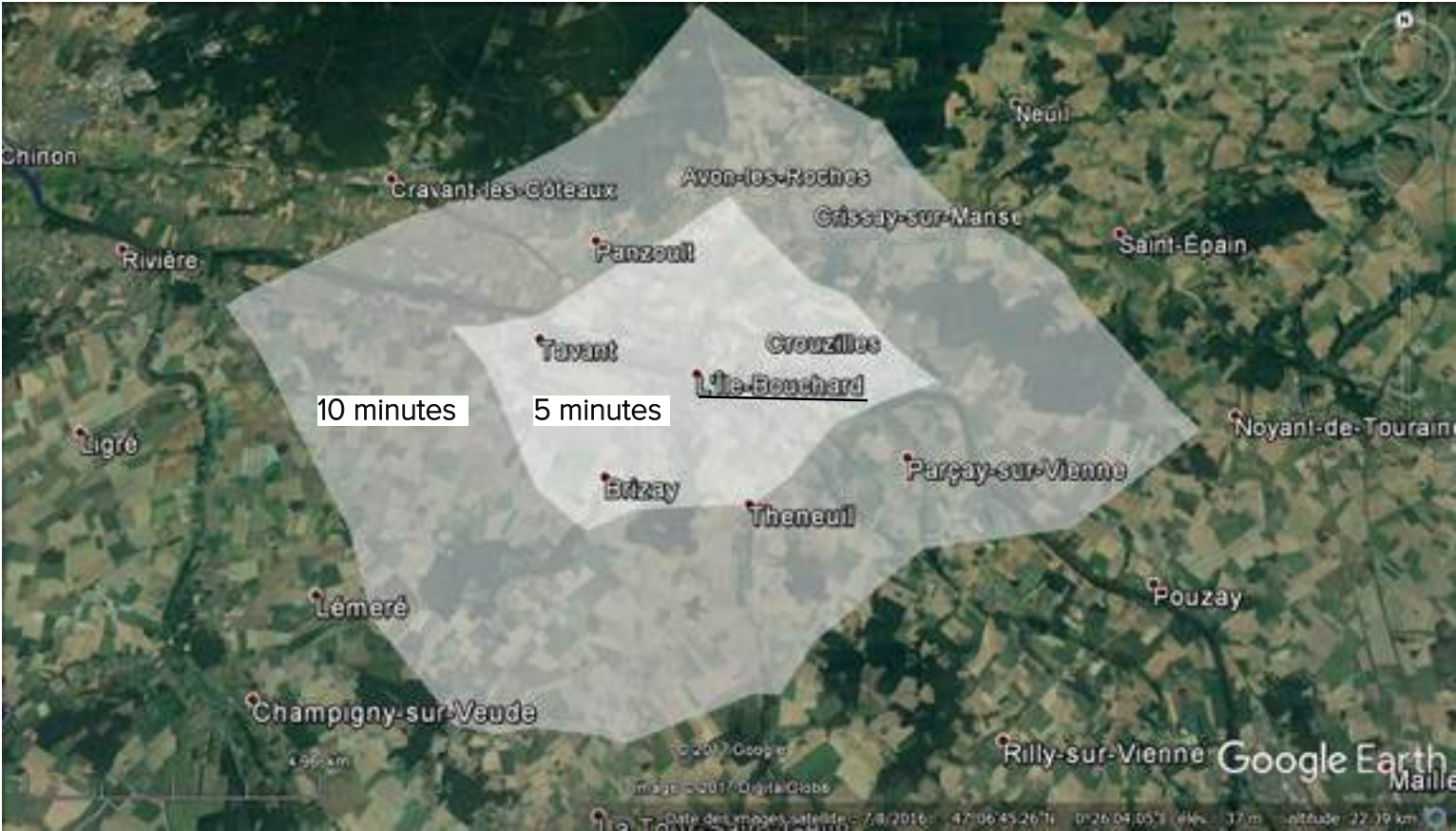
Il est donc important de préserver et même de fortifier cette bonne dynamique en maintenant les services et commerces existants. De plus, ce pôle offre une bonne visibilité pour les commerces. La requalification du quartier et du pôle apportera une attractivité qui entraînera le retour de commerçants dans ce pôle. En effet, la boucherie et le fleuriste, actuellement en vente, deviendront probablement vacants dans les mois à venir. Il semble essentiel de retrouver des repreneurs pour maintenir l'activité commerciale en entrée de rue et palier à cette hémorragie de commerces.



CARTE DE LA STRATÉGIE ADOPTÉE EN ENTRÉE DE RUE

Dans un contexte de création de commerces en centre-bourg, il semble plus viable de **mutualiser les activités** en proposant des commerces “multiservices”. Par exemple, à Monestier-du-Percy, un bar-restaurant fait aussi dépôt de pain et point presse. A La Salle-en-Beaumont se trouve un café de village qui propose aussi un service traiteur, des chambres d’hôtes et un relais de poste. Le principe de mutualisation se répand progressivement dans le milieu rural et fait ses preuves. Ainsi selon Yann Jagot, architecte-urbaniste à l’ADAC, la mutualisation d’activités et le lien entre les commerces existants est un élément à prendre en compte dans notre projet.

Afin de quantifier le nombre de commerces à conserver et à planter, des recherches ont d’abord été effectuées auprès de plusieurs fédérations de commerçants. Ainsi, une boulangerie est viable à partir de 1200 habitants et une charcuterie entre 1500 et 2000 habitants. Notons ici que L’île-Bouchard compte 1638 habitants. La zone de chalandise à 5 minutes en voiture du quartier Saint-Maurice draine 1427 habitants supplémentaires, ce qui fait un total de 3065 habitants à moins de 5 minutes en voi-



CARTE DES ZONES DE CHALANDISE DE 5MIN ET DE 10MIN EN VOITURE À PARTIR DU QUARTIER SAINT-MAURICE

ture du quartier Saint-Maurice. Par ailleurs, dans un rayon de 10 minutes en voiture autour du quartier Saint-Maurice, nous comptons 4919 habitants susceptibles de se déplacer. Ce chiffre est d’autant plus important que les communes environnantes ne possède que peu de commerces et services et que leurs habitants viennent à L’île-Bouchard pour faire leurs courses.

Puis, il faut noter que

L’île-Bouchard est dotée de peu de commerces de première nécessité (en prenant en compte les fermetures prochaines) seulement de deux boulangeries, une à Saint-Gilles et une à Saint-Lazare (sans compter le Super U et le Lidl).

Ainsi, le besoin en commerces de première nécessité apparaît important, plus particulièrement à Saint-Maurice où il n’y en a

aucun.

Ainsi, en prenant en compte le nombre de potentiels clients, les commerces déjà existants et les prescriptions des fédérations, une évaluation de **5 à 6 commerces** a été faite du nombre maximum de commerces à planter sur l’ensemble du quartier.

Le coworking

Qu'est ce que le coworking ?

Le coworking est un phénomène dans le milieu professionnel qui, depuis près d'une dizaine d'années, est en voie d'expansion sur le territoire français principalement au niveau des métropoles. Il existe aujourd'hui 250 lieux de coworking en France ce qui place le pays en 6ème position mondiale du nombre d'espaces de coworking disponible. Ce nombre a essentiellement augmenté entre 2014 et 2015 du fait du grand nombre de demande en espace de coworking.

Le coworking désigne un espace innovant de travail collaboratif et partagé destiné aux travailleurs en télétravail ne souhaitant pas travailler chez eux ou encore aux travailleurs de start-up qui n'ont pas d'espace spécifiquement destiné pour leur entreprise. Il a été certifié que ce phénomène permet de lutter contre l'exclusion physique. Généralement, les travailleurs ont besoin de contact physique, de rencontrer et d'échanger durant leurs journées de travail.

L'espace regroupe différents "co-workers" de différents domaines et issus de différentes entreprises qui, outre d'apporter du lien social, permettent de créer un réseau professionnel.



EXEMPLE DE LIEU DE COWORKING - SOURCE : COWORK-IN.FR

Le coworking, une activité adaptée au territoire bouchardais

A l'échelle du bassin de vie de Chinon dont est inclus L'île-Bouchard, 29% des actifs soit 7000 personnes travaillent en dehors du territoire. Ce taux est supérieur à la moyenne des bassins de vie de la région (Regard sur le bassin de vie de Chinon).

Les principales migrations domicile-travail du bassin de vie de Chinon sont vers Tours et vers Loches. Les **sorties** d'actifs sont **deux fois** plus nombreuses que les **entrées**. Cette situation est notamment expliquée par **l'attractivité du bassin de vie de Tours**. La Communauté de Communes du Bouchardais est classée parmi les trois premières CC dépendantes de

l'extérieur en termes d'emploi. En 2010, on dénombre environ **68 des emplois sur 100 actifs** en 2010 (PLH CC BOUCHARDAIS). Cela signifie que **plus de 30%** des Bouchardais se déplace quotidiennement à des kilomètres de leur territoire pour rejoindre leur lieu de travail. Le Bouchardais est donc déserté de toutes activités supplémentaires et manque de jeunes pour y travailler

et potentiellement s'y installer.

Dans le territoire, **2/3 des entreprises** sont des **auto-entreprises** et ont potentiellement besoin de locaux pour travailler et se développer.

Le nombre de demandeurs d'emploi de longue durée est le **plus haut de la région** (Regard sur

le bassin de vie de Chinon). Le coworking peut participer au coup de boost dont a besoin L'île-Bouchard économiquement parlant en encourageant des sans emplois à s'engager dans une nouvelle activité d'auto-entrepreneur.

Un espace de coworking est d'ores et déjà en train de se mettre en place à Avoine. Mais un projet de coworking à L'île-Bouchard ne seraient pas en concurrence avec celui d'Avoine ou les espaces de coworking de la métropole de Tours car le but est de limiter les déplacements quotidiens. Créer un réseau d'espace de coworking permettrait ainsi aux gens de travailler au plus proche de chez eux. De plus, le réseau professionnel entre coworkers en ressort d'autant plus renforcé.

Le territoire du Bouchardais est un pôle attractif des communes voisines.

La commune a des chiffres de déplacements pendulaires moyens comparé à ceux des autres territoires. Le projet de coworking permet le développement du télétravail pour limiter les trajets domicile-travail quotidiens. Grâce au concept de coworking, nous cherchons à attirer les non-résidents

également afin qu'ils s'installent en famille à proximité de leur lieu de travail et maintenir un maximum d'activités sur le territoire.

Mis à part l'espace requis et les équipements nécessaires pour créer l'ambiance de travail adéquate, le réseau internet est essentiel. L'île-Bouchard dispose d'un **Très Haut Débit Internet** permettant l'accueil d'une telle structure. (observatoire.francethd.fr).

Ainsi, le coworking pourrait apporter une image innovante au territoire et booster son économie car des non-résidents pourraient être attirés pour y travailler et s'y installer en famille à proximité de leur lieu de travail ce qui maintiendrait un maximum d'activités sur le territoire.

COcotte Numérique

La COcotte Numérique s'implante en 2011 au coeur même du Parc Naturel des Volcans d'Auvergne dans la commune de Murat au département du Cantal. La commune de Murat, de 2000 habitants, peut être comparable à L'île-Bouchard. Le lieu de coworking a été créé par la Communauté de communes du pays de Murat. Il aide à la création et au maintien d'activités économiques en milieu rural tout en promouvant l'entrepreneuriat et l'économie collaborative dans le territoire.

Au sein de l'espace dédié au coworking, les coworkers ont accès à :

- 100m² de bureaux et d'espaces de travail partagés
- 6 bureaux privatifs vitrés et ouverts sur les autres espaces
- Des salles de réunion
- Une salle de visioconférence
- Une ligne téléphonique/3 ordinateurs/1 imprimante/1 scanner/1 photocopieur
- Une connexion WIFI/SDSL haut débit
- 2 fauteuils acoustiques pour passer un coup de fil en toute tranquillité

Un espace de coworking semblable pourrait être envisagé à L'île-Bouchard.

Où implanter le coworking à L'île-Bouchard ?

- L'emplacement du coworking reste identique pour les deux scénarios.
- Il s'insère sur la zone de l'ancienne menuiserie qui offre des zones de stationnement ainsi qu'un espace disponible suffisant pour imaginer un lieu de coworking agréable et moderne. De plus, cela permettrait au coworking d'avoir un espace extérieur privé, ce qui rendrait le lieu très attractif pour de futurs télétravailleurs.

RÉORGANISATION SPATIALE DES SERVICES

La bibliothèque

La bibliothèque, qui est actuellement située derrière le Super U, pourrait être relocalisée dans le quartier Saint-Maurice, au sein de notre périmètre d'étude. En effet, selon le ressenti de certains habitants, la bibliothèque semble excentrée avec des horaires non-adaptés (par exemple, elle est fermée le mercredi après-midi alors que les parents souhaiteraient y amener leurs enfants).

En étant relocalisée dans le centre-bourg Saint-Maurice, la bibliothèque bénéficierait d'un environnement plus attractif que la zone commerciale et serait aussi plus proche des écoles et de l'accueil périscolaire située rue d'Alger. Cela permettrait de capter plus de jeunes au sein de la bibliothèque et de créer une nouvelle dynamique entre les espaces destinés à la jeunesse. Enfin, cela renforcerait la mixité entre les populations car un espace dédié aux jeunes est intégré dans un quartier relativement vieillissant.



La permanence de services

Il existe une permanence de services en limite communale, dans le bâtiment où se trouve la Communauté de Communes, à côté du Cube. Celle-ci propose pour les habitants un accompagnement dans leurs démarches administratives, un accueil information et orientation ainsi qu'une aide à l'utilisation des services et des outils numériques. Il s'agit d'offrir des services liés à la fois à la famille, la santé, la retraite, le logement, ou encore l'accès au droit dans un unique espace. Cette mutualisation de services fonctionne bien et elle est complémentaire avec l'aide proposée par les assistantes sociales situées rue de la République.

Il n'y a pas de réelle demande de rapprochement de ce service au centre-bourg, néanmoins, ce pourrait être un parti pris de la part de la commune de le relocaliser en cœur de bourg pour y apporter de l'activité et une animation. Il s'agirait ainsi d'un réel service de proximité et il pourrait être plus visible pour la population qui n'a pas beaucoup conscience de

son existence (problème de communication).

En relocalisant la permanence de services, de la vacance est à nouveau créée dans le bâtiment au niveau du Cube. Néanmoins, il semble préférable d'avoir une activité en centre-bourg où le local est visible de la population plutôt qu'en limite communale. Il aurait été préférable que la construction d'une nouvelle structure à L'Île-Bouchard (comme le bâtiment destiné à la Communauté de Commune et la permanence de services) ait fait l'objet d'une réflexion préalable sur sa localisation en considérant les locaux vacants déjà existants sur la commune.

REQUALIFICATION DE LA RUE DE LA RÉPUBLIQUE

Rénovation du bâti en centre-bourg

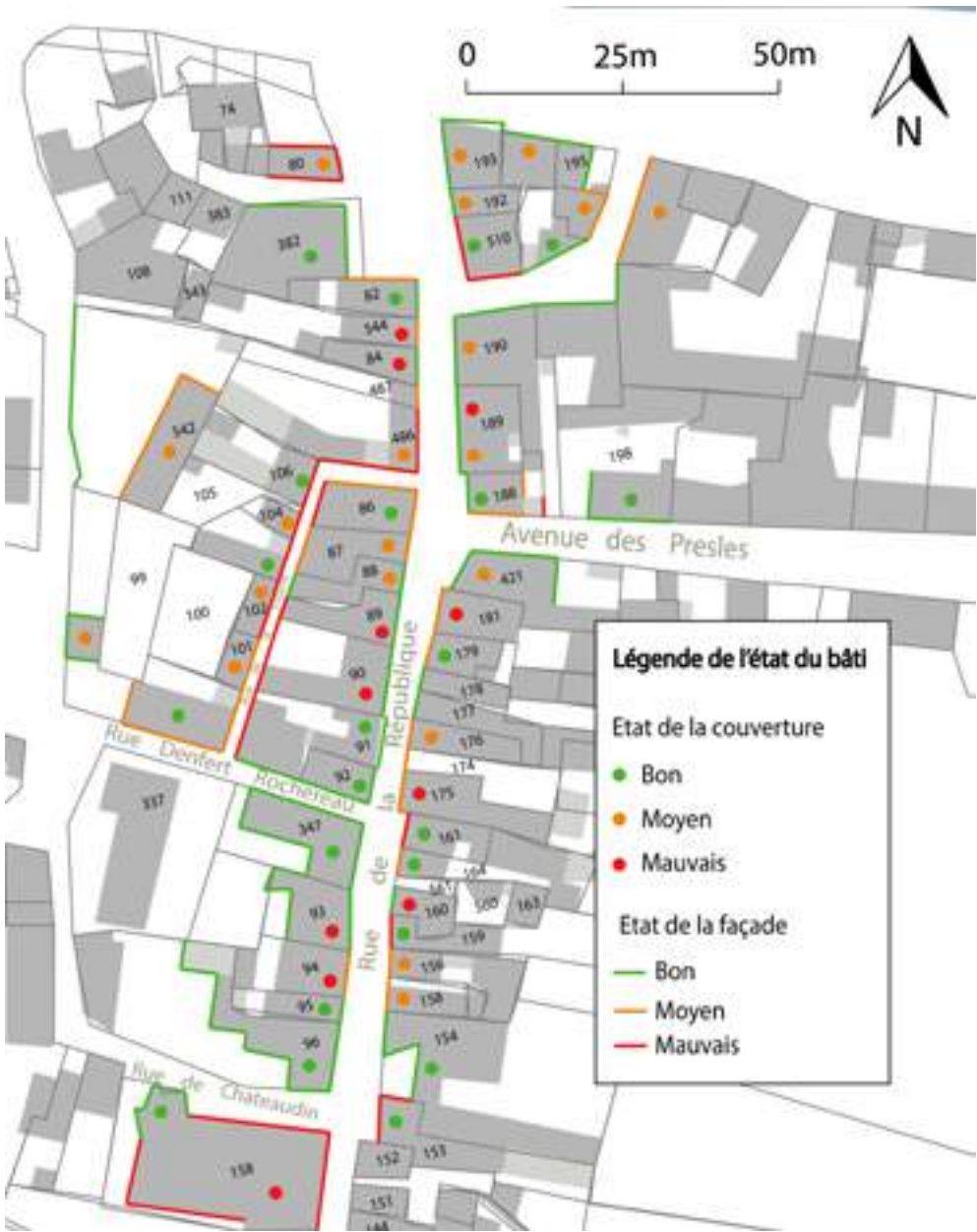
Restauration des façades en tuffeau

Les façades en pierre tuffeau doivent être restaurées afin de redonner à la rue son cachet original et conserver son identité patrimoniale. Certaines façades, particulièrement détériorées, doivent être traitées en premier lieu.

Les façades seront restaurées selon leur état, en priorisant celles jugées en “mauvais état” (cf carte) :

- Les façades en bon état seront nettoyées, en utilisant des méthodes non abrasives comme la projection d’eau à faible pression qui constitue la meilleure alternative par rapport aux brosses par exemple.
- Les pierres épaufrées (brisées sur les rebords/arêtes/angles ou fragment superficiel) seront réparées avec un mélange non étanche à base de sable, de poudre de tuffeau et de chaux aérienne.
- Les pierres très abîmées devront être remplacées intégralement.
- L’enduit en ciment sur les façades

en tuffeau sera retiré et le mur séchera pendant un moins une saison. Ensuite, les pierres pourront être restaurées ou ré-enduites à la chaux aérienne afin de laisser respirer le mur.



CARTE ILLUSTRANT L'ÉTAT DU BÂTI

Traiter l’humidité et l’infiltration aux pieds des murs

Afin de réduire les remontées capillaires d’eau qui conduisent aux desquamations de la pierre de tuffeau des fleurs telles que les Iris, les Millepertuis ou les Roses trémières pourraient être plantées en pied de murs. Ceci permettrait de réguler et d’évaporer l’eau du sol. Un tel aménagement est d’autant plus intéressant qu’il permettrait de végétaliser la rue de la République actuellement très minérale, tout en réintroduisant une continuité écologique au sein de ce tissu urbain dense.



PHOTOGRAPHIE ILLUSTRANT LES PLANTATIONS EN PIED DE MURS (SOURCE : DOMINIQUE-MONNIER.COM)

Tous ces aménagements permettront de renforcer l’attractivité du site en créant un cadre de vie agréable.

Requalification des cheminements doux et aires de stationnement

Développer des aires de stationnement

La redéfinition des trois pôles d’activités nécessite de revoir l’offre en stationnement. En effet, les commerçants jugent les places de parking insuffisantes et trop éloignées de leurs activités, ce qui constituerait un frein à la fréquentation de leurs commerces. De la même façon, les habitants se plaignent de ne pas pouvoir se garer devant les vitrines et de devoir marcher. Il est donc nécessaire d’offrir des espaces de parking au plus proche des pôles :

- Un nouveau parking serait créé sur le terrain de l’ancienne menuiserie avec une quarantaine de places
- Concernant les places de stationnement en entrée de rue, celles se situant le long du bar seraient conservées, celles côté coiffeur seraient délocalisées plus en amont de la rue et laisseront place à une placette (détaillé plus tard). Trois d’entre elles seraient transformées en arrêt minute afin d’éviter les stationnements à la journée, gênants les autres usagers.
- Le parking de long de la Vienne serait également conservé. En revanche, l’espace piéton et la zone de stationnement devraient être strictement délimités. Pour cela, un trottoir pourrait être aménagé sur le Quai Courbet. De cette manière, le cheminement effectué par les piétons serait plus agréable et plus évident.

Requalifier les cheminements doux

Les stationnements existants seraient donc conservés, bien que ceux se situant le long de la Vienne ne soient guère utilisés. Effectivement, les usagers les considèrent trop loin des activités. Or, le chemin à parcourir à pied depuis ce parking jusqu'aux commerces n'est que d'une cinquantaine de mètres. Cette distance, pourtant identique à celle entre le parking et l'entrée du Super U, semble plus longue et plus pénible car le cheminement n'est pas intuitif. Ici, l'important réside dans la requalification des cheminements piétons :

- Le futur parking sur l'ancienne menuiserie serait lié au centre-bourg par le biais de la percée piétonne au travers du bâti ;
- Le parking sur le Quai Courbet se verrait connecté au quartier Saint-Maurice par un passage piéton entre le parking et la rue du Saumon. Cette dernière deviendrait piétonne, sauf pour les riverains. Dans un souci de lisibilité, un même revêtement au sol serait utilisé afin d'indiquer les espaces réservés aux piétons. Suivant les conseils de l'Architecte des Bâtiments de France, Anne-Françoise Hector, des pierres calcaires pourraient être utilisées à cet effet. De cette manière, le chemin à emprunter deviendrait évident, plus agréable et les habitants n'hésiteraient pas à stationner le long de la Vienne pour se rendre dans le centre-bourg.



PHOTOGRAPHIE D'UN EXEMPLE
DE TRAITEMENT AU SOL EN
PIERRES CALCAIRES (SOURCE :
MOCHALGRANITS.COM)



CARTE ILLUSTRANT LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE DES PARKING ET CHEMINEMENTS DOUX

D'une manière générale, il est essentiel de requalifier les cheminements doux à l'échelle du quartier, toujours dans une optique de lisibilité mais également de sécurité. Les aménagements suivants devront être réalisés :

- Elargissement des ponts : il s'agit d'agrandir les trottoirs pour permettre une circulation plus sécurisée des piétons et des cyclistes. Cela permettrait également aux véhicules de circuler de façon plus fluide.

- Aplanir les trottoirs de la rue de la République : d'une part la création de trottoirs sans vue en pierres calcaires faciliterait les déplacements doux qui auraient plus d'espace. D'autre part, les véhicules se verraient obligés de ralentir dans cette rue passante.
- Créer des descentes piétonnes afin d'accéder aux bords de Vienne. Un des ces accès pourrait se situer en face du parking de l'ancienne menuiserie permettant de se rendre sur les rives, où la vue est dégagée et le sol aplani. Pour cela, un passage piéton devrait donc connecter le parking et la descente, invitant les usagers à profiter du cadre naturel. Concernant la descente existant du côté du Quai Courbet, celle-ci pourrait être conservée mais réaménagée afin de permettre un accès plus aisé.
- Enfin, la Rue de la Triperie, déjà piétonne, pourrait être végétalisée dans un but esthétique et d'intégration d'une continuité écologique. Les mêmes espèces que les percées végétales des trottoirs pourraient être plantées à cet effet.



ILLUSTRATION AVANT/APRÈS DE L'ÉLARGISSEMENT DU PONT

Réaliser un traitement paysager des aires de stationnement

La rue de la République est peu attractive : elle apparaît très minérale, vétuste et sombre. C’est pourquoi il est nécessaire de revoir son traitement paysager, en particulier en entrée de rue, qui est la “vitrine” du quartier. C’est donc un espace qu’il est important de valoriser et de requalifier afin de donner envie aux riverains de le fréquenter. Pour cela, il faut créer des espaces plus ouverts et accueillants où le piéton est privilégié. Ainsi, le premier bâtiment de la rue, peu esthétique et inutilisé (fonction de local) pourrait être détruit afin de dégager la vue et d’offrir un plus grand espace à l’entrée de rue. Le parking situé en face du coiffeur serait converti en placette végétalisée. Celle-ci se situerait en face du bar/tabac, ce qui lui apporterait du dynamisme. Quelques places de parking seraient alors créées à l’emplacement du bâtiment détruit. La zone en toute entrée de rue serait fortement dégagée et accueillerait des bancs. Ainsi l’espace public serait complètement dédié aux piétons et la voiture serait moins présente.

La végétalisation de l’entrée de rue est également un fort enjeu afin de la rendre attrayante et agréable. C’est pourquoi, les parkings, la placette et quelques façades de bâtiments peu esthétiques seraient végétalisées.

AVANT



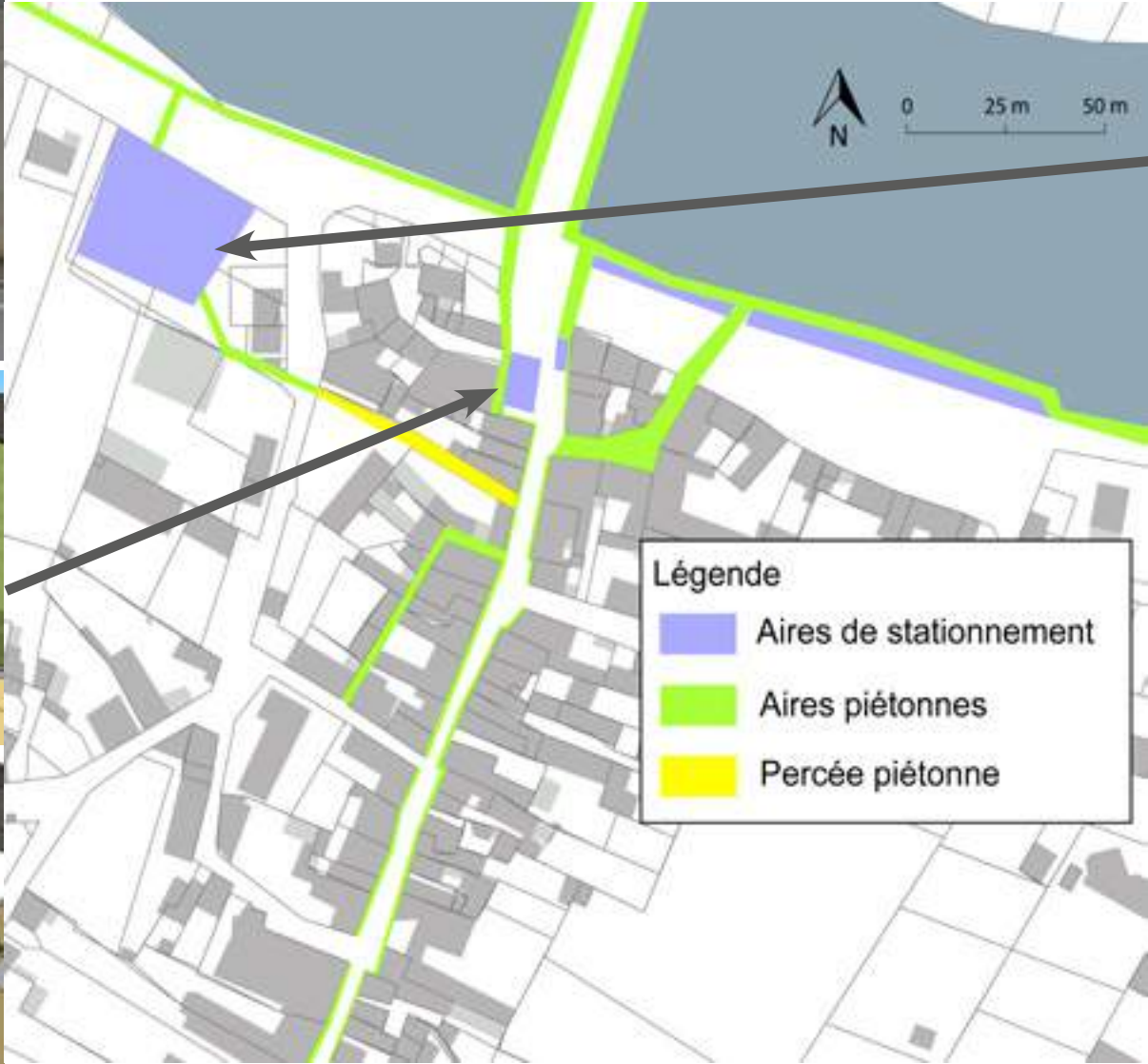
APRÈS



APRÈS



PHOTOGRAPHIE ET ILLUSTRATIONS DE L’ENTRÉE DE RUE AVANT/APRÈS

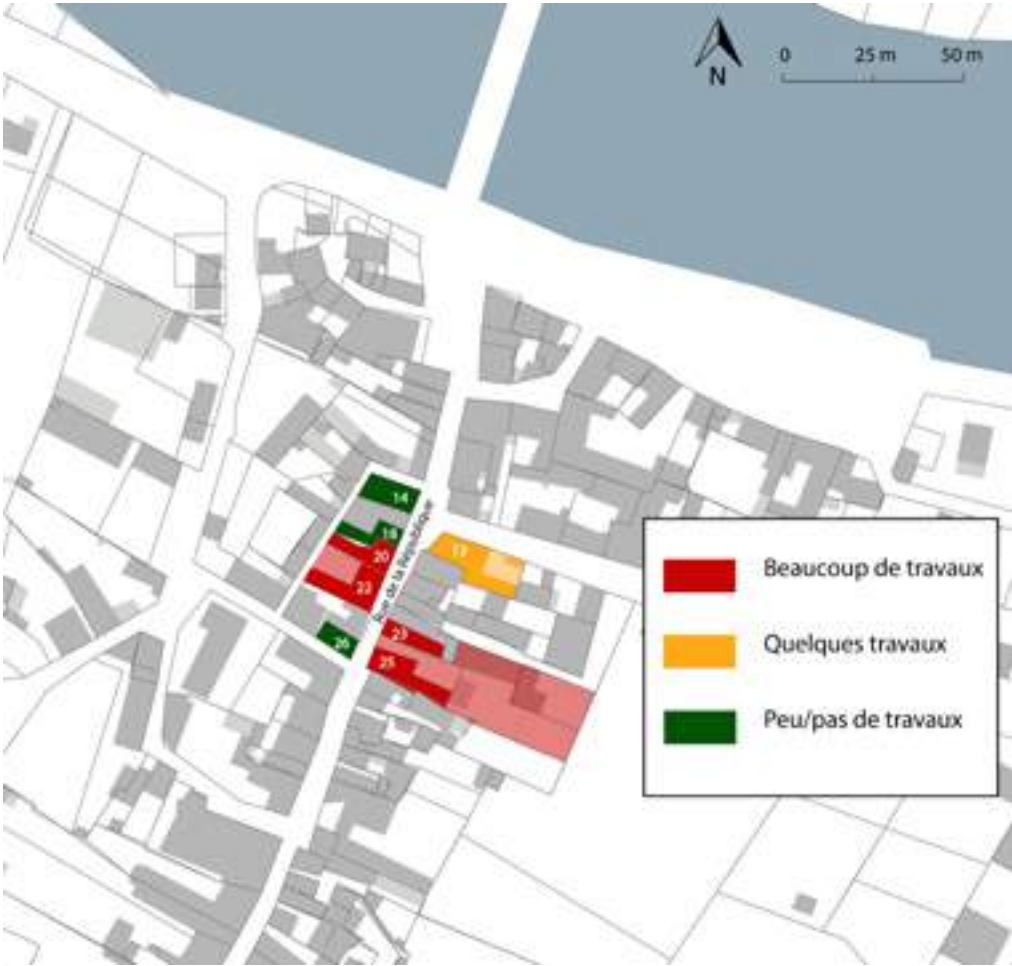


PHOTOGRAPHIE D’UN PARKING VÉGÉTALISÉ AVEC FALITAL® (SOURCE : CHAUSSEE-VEGETALE.COM)

Concernant le parking sur l’ancienne menuiserie, très visible depuis le pont, il devrait lui aussi laisser place à de la végétation pour masquer son côté industriel. A cet effet, les places en elles-mêmes pourraient être recouvertes par exemple du substrat FALITAL®. Il s’agit d’un substrat organo-minéral biotisé permettant de végétaliser une zone minérale résistante au passage d’engins motorisés. Utiliser un tel revêtement limite l’imperméabilisation des sols et laisse s’exprimer la biodiversité dans une idée de réintroduire la trame verte dans ce centre-bourg très urbanisé. En plus de ces qualités écologiques, ce substrat constitue une innovation écologique puisqu’il ne nécessite que peu d’entretien et a un coût inférieur à un enrobé traditionnel. Il s’agit d’un produit d’avenir, capable d’évoluer dans le temps, au fil des saisons : certaines plantes sèchent l’été, pour reverdir à l’automne, certaines plantes fleurissent au printemps puis disparaissent jusqu’au printemps suivant.

ADAPTER L'HABITAT AUX BESOINS

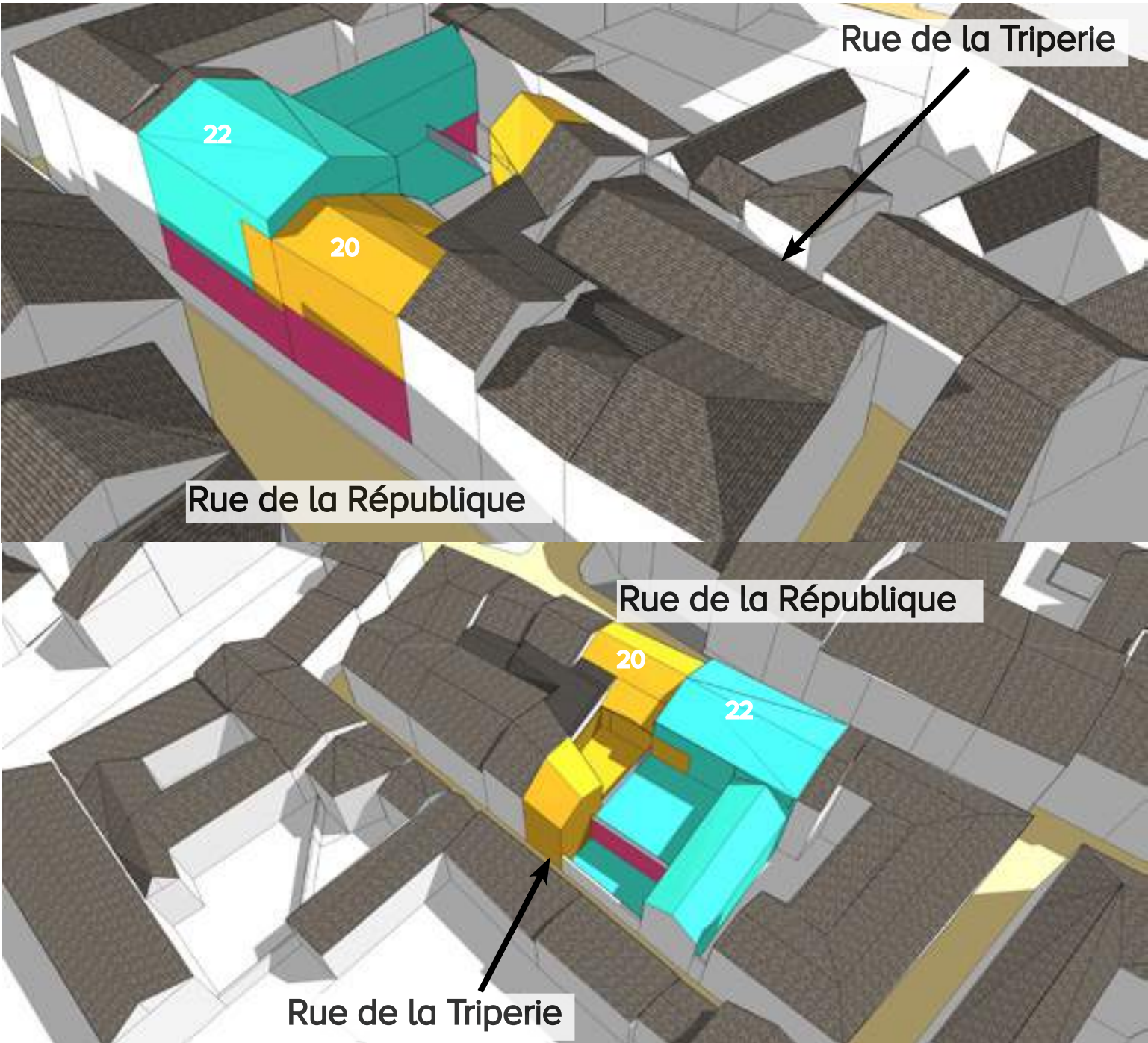
Réinvestir les bâtis vacants pour créer des logements



CARTE REPRÉSENTANT L'AMPLEUR DES TRAVAUX É RÉALISER SUR LE BÂTI VACANT VISITÉ

Afin de résorber la vacance en logements, il est nécessaire de réhabiliter certaines habitations, en particulier le 20 et 22 rue de la République. Quant aux autres logements de l'îlot, ils pourront être conservés en l'état. Il est proposé de réaliser à l'étage un T3 et un T5 disposant tous deux d'une pièce extérieure. Pour cela, les combles du n°22 (65m²) seraient aménagés afin de créer trois pièces et une salle-de-bains. Les deux chambres appartenant au n°22 et attenantes au n°20 seraient utilisées pour ce dernier

Au total, avec ces réagencements, 6 logements pourraient être remis sur le marché dont quatre T3, un T5 et un studio (sans compter le T2 et le T3 en travaux au 14 rue de la République). Ces logements seraient destinés à être loués. Effectivement, le bâti demeure trop contraignant pour être attractif à l'accession à la propriété, d'autant plus que d'après Square Habitat le locatif se porte bien. En parallèle, la création de jardins ou terrasses pour chaque logement apporterait une plus-value à ces habitations ce qui serait une solution afin d'attirer des locataires.

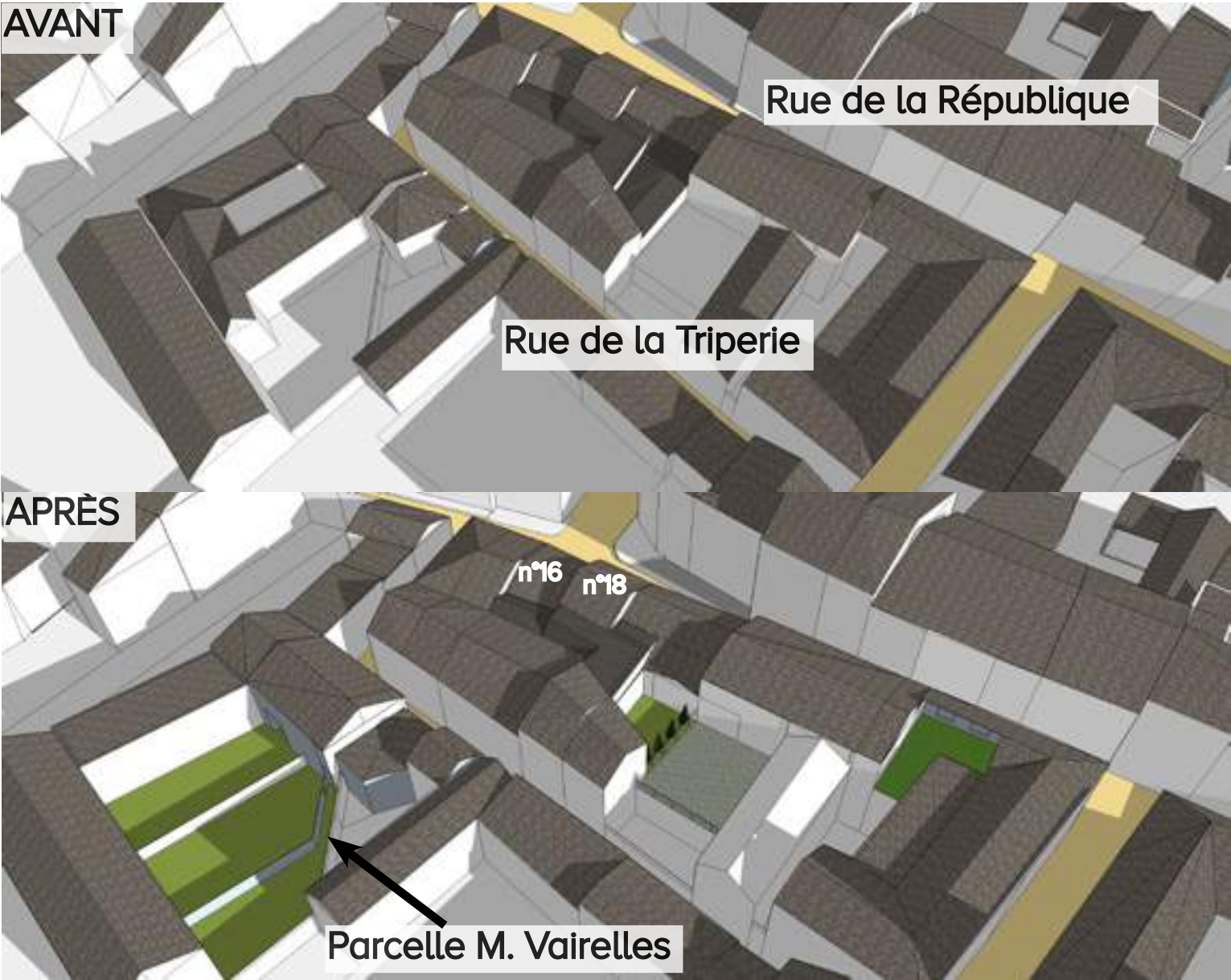


ILLUSTRATIONS DU PROJET DE RÉORGANISATION DES LOGEMENTS N°20 ET 22, VUES DE LA RUE DE LA RÉPUBLIQUE ET RUE DE LA TRIPERIE RESPECTIVEMENT

Offrir du stationnement et des jardins pour chaque logement

La maison de centre-bourg ne répond plus aux attentes actuelles en n'offrant ni pièce extérieure, ni stationnement. Afin d'adapter l'habitat à la demande, il est nécessaire de trouver des solutions de parking et de jardin. Cependant, comme nous pouvons le voir sur la première illustration, il n'y a que peu d'espace disponible sur l'îlot de la Triperie afin de répondre à cette demande à aménager un jardin et un garage pour chaque logement. Il a donc été demandé aux habitants quel compromis ils seraient prêts à faire entre disposer d'un jardin et d'un garage, répondant en majorité préférer sacrifier le stationnement. Les solutions de création de logements ont donc été envisagées en priorité.

Trois jardins privatifs pourraient être créés derrière la rue de la Triperie, sur la parcelle de M. Vairalles, en détruisant la grange située entre les deux parcelles. Cet aménagement permettrait au propriétaire du bar de conserver une pièce extérieure tout en offrant deux autres pour les futurs habitants du n°16 et n°18 rue de la République.



ILLUSTRATIONS AVANT/APRÈS DES AMÉNAGEMENTS DE TERRASSES

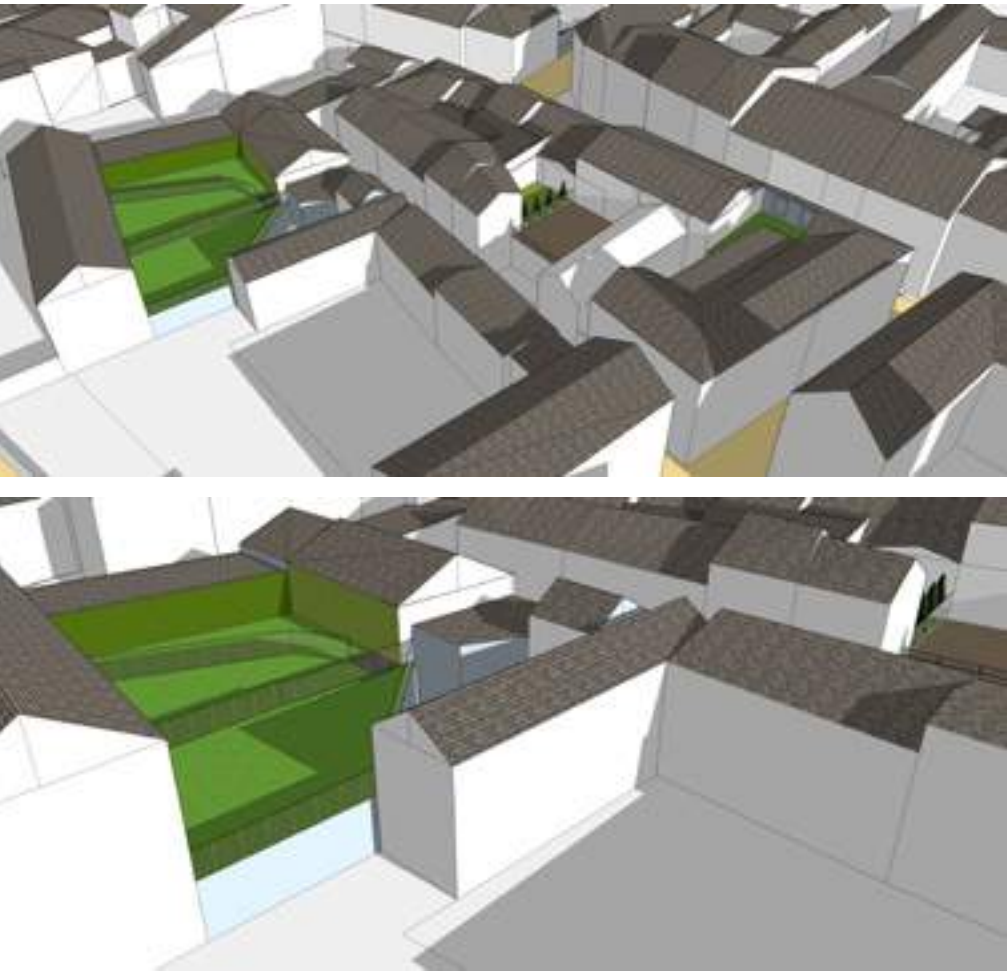
Par ailleurs, deux terrasses pourraient être aménagées au n°20 et 26, ce qui nécessite la démolition d'une partie du bâti. Concernant la première, une percée dans le bâti pourrait être réalisée et la terrasse s'érigerait à la place de l'étage. Cela ne nécessiterait pas de problème technique étant donné que la toiture est construite sur trois pans indépendants et qu'il est proposé de détruire la partie en tôles. Ainsi, les parties bâties donnant sur les Rues de la Triperie et de la République seraient conservées, préservant ainsi le front bâti. Quant à la création d'une terrasse au n°26, cela nécessiterait plus de réflexions afin de conserver la continuité bâtie. Il s'agirait par exemple de détruire l'étage puis de recréer une façade et une toiture par le biais d'une architecture en effets d'optiques, simulant la continuité du front bâti depuis la rue, mais une fois en face donnait à voir la terrasse. Cette approche nécessite une réelle qualité architecturale afin de conserver l'identité du patrimoine tout en renforçant l'attractivité du site en apportant un design urbain contemporain. La création de ces terrasses permettrait de pallier le manque de pièces extérieures privatives et ainsi proposerait une solution pour contrer la vacance en invitant des

ménages à s'installer.

Enfin, concernant le stationnement, le parking sur la menuiserie pourrait être utilisé par les habitants. En effet, la création de la percée le rend immédiatement plus proche de centre-bourg.

Autre solution

Une seconde solution peut être envisagée afin de créer à la fois des jardins et du stationnement. Toujours sur la parcelle de M. Vairalles, un espace de parking pourrait être aménagé et pourrait accueillir entre six et huit voitures. Au-dessus, viendraient s'insérer trois terrasses végétalisées privées.



ILLUSTRATIONS DES POSSIBILITÉS DE CRÉATION DE TERRASSES VÉGÉTALISÉES ET DE PARKING SUR LA PARCELLE DE M. VAIRELLES, VUES ÉLOIGNÉE ET RAPPROCHÉE

Mise en place d'un Habitat Participatif

De nos jours, l'accès à la propriété est de plus en plus difficile pour une grande partie de la population. De plus, l'offre immobilière classique ne répond plus toujours aux besoins de la population contemporaine. L'habitat participatif est un modèle de conception et de gestion de l'habitat qui apporte une réponse possible à la crise actuelle. Aujourd'hui, cette forme d'habitat, dont la devise est « Vivre ensemble chacun chez soi », séduit de plus en plus de monde et s'avère adaptée aux enjeux présents sur la commune de l'Île-Bouchard et plus particulièrement dans le quartier Saint-Maurice. En effet, il serait intéressant de répondre aux objectifs du PLH en termes de production de logements pour proposer une forme innovante d'habitat et ainsi attirer plus de population en centre-bourg.

Qu'est ce que l'habitat participatif ?

L'habitat participatif a été reconnu par la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé) en 2014 qui en a fait la définition :

« Art. L. 200-1. – L'Habitat Participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. »

Ainsi l'habitat participatif place les habitants au cœur du projet, ils ont un rôle de maître d'ouvrage et élaborent en commun le projet du début à la fin, avec une aide plus ou moins forte, selon les cas, d'acteurs professionnels extérieurs (assistants à la maîtrise d'ouvrage ou associations par exemple).

L'habitat participatif offre plus qu'un simple logement, il s'agit d'un projet de vie : les habitants élaborent des règles de vie en communauté, la définition d'espace commun, une philosophie de vie.

Cette forme d'habitat peut être très attractive pour les habitants mais aussi pour la collectivité. En effet, les avantages sont nombreux :

Points positifs pour les habitants :

- Répond à un besoin des personnes de pouvoir créer et vivre dans un espace qui leur ressemble et qui répond à leurs aspirations.
- Permet la mutualisation des moyens financiers :
 - o Sur le court terme : entraide financière possible entre les habitants, prix de sortie du projet souvent inférieurs aux prix du marché
 - o Sur le long terme : économie d'énergie et donc d'argent

Points positifs pour les collectivités

- Favorise la mixité sociale et inter-générationnelle, l'engagement citoyen, l'entraide au sein du quartier
- Permet la valorisation dans la commune d'innovations environnementales et architecturales
- Permet le renouvellement de l'existant et ainsi de contrer la pé-

riurbanisation

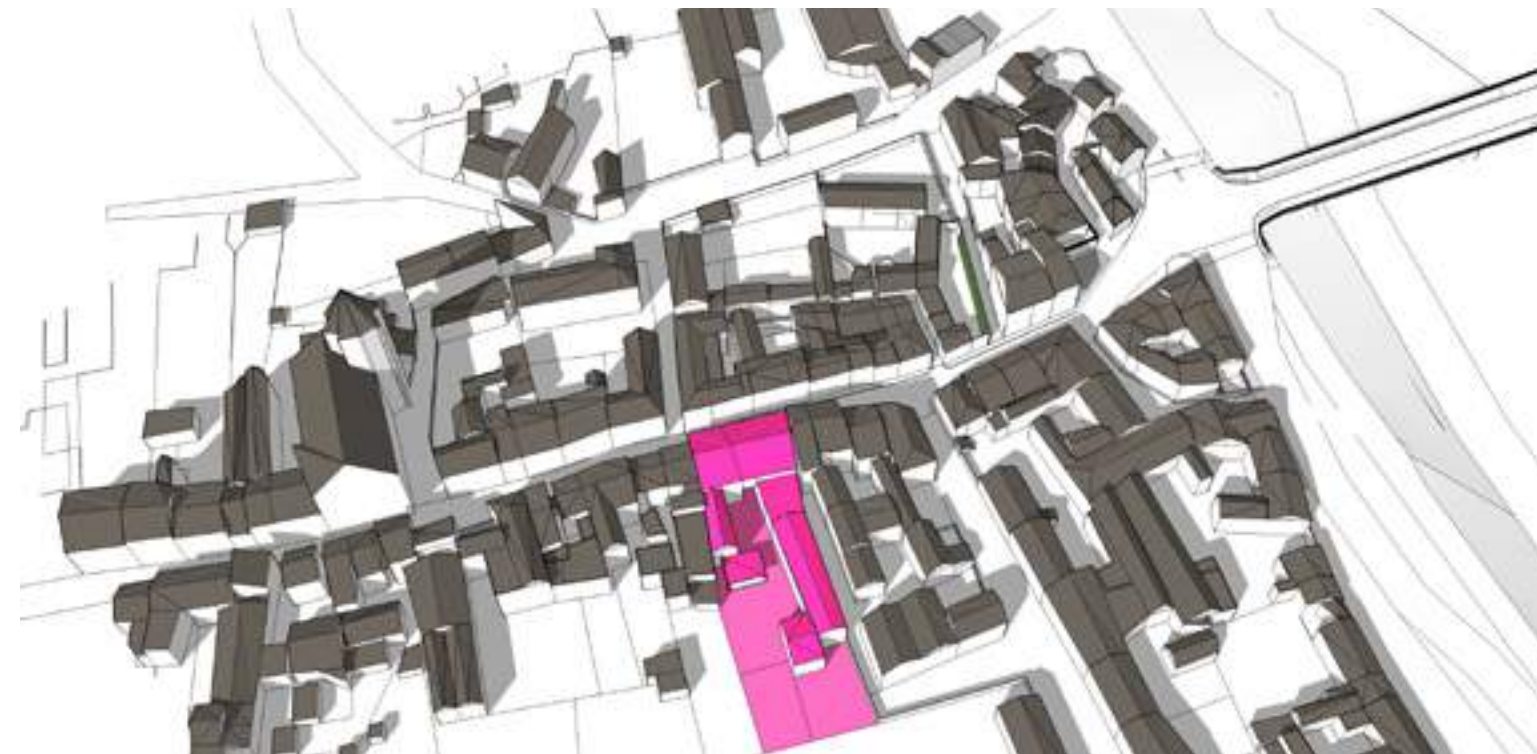
- Peut être une réponse en besoin en logement pour une population vieillissante, en proposant une alternative au foyer-logement
- Permet de pallier l'absence de promoteur et de bailleur en milieu rural pour de petites opérations de logement.

Un espace adapté pour l'habitat participatif dans le centre-bourg

L'habitat participatif nécessite souvent une marge de manœuvre importante en ce qui concerne les travaux pour la création de logement. C'est en tout cas plus jouissif pour les habitants de pouvoir imaginer leur logement à leur guise. C'est pourquoi il est important, en centre-bourg, de trouver un juste milieu entre bâti existant et bâti à construire.

Des parcelles se prêtent tout particulièrement à ce besoin : les parcelles au 23 et 25 rue de la République. Ces deux biens en vente, appartiennent tous les deux au même propriétaire (Mme Fenerand), ce qui faciliterait leur acquisition. Ces biens offrent de grandes possibilités d'agencement et de construction tout en utilisant le bâti existant : en effet les parcelles regroupent deux logements distincts de grande taille mais aussi deux granges à réhabiliter ou à détruire.

Un habitat participatif sur ces parcelles permettrait d'amener de nouveaux habitants impliqués en centre-bourg, ce qui dynamiserait la zone.



LOCALISATION DES PARCELLES DESTINÉES À L'HABITAT PARTICIPATIF



AMÉNAGER LES BORDS DE VIENNE

Les bords de Vienne représentent un espace paysager de qualité et participent à l'identité de L'Île-Bouchard. Ils apportent un cadre agréable pour le quartier Saint-Maurice mais sont faiblement mis en valeur par un manque de lisibilité dans les cheminements doux et la difficulté d'accès.

Un chemin piétonnier pourrait être aménagé le long de la Vienne du côté Saint-Maurice. Les tracés dessinés par les piétons de manière anarchique pourraient être repris. Un passage peut être créé sous le pont de la Vienne (il sera toujours envisageable de passer par la route en cas de montée des eaux). La descente piétonne depuis le parking quai Courbet pourrait être réaménagée pour faciliter l'accès aux berges. Une descente piétonne devrait être aménagée au niveau du parking de l'ancienne menuiserie pour inviter les usagers à accéder aux berges et profiter du cadre naturel.

Il s'agirait également de créer des fenêtres de vue sur la Vienne en dégagant la vue depuis la route, notamment au niveau du quai Courbet et de l'ancienne menuiserie, et à certains points pour ainsi inviter les habitants à la promenade et leur permettre de profiter au mieux du cadre naturel.

Des aménagements temporaires tels que des bancs pourraient être installés le long de la rivière. Des espaces destinés à la détente seraient ainsi aménagés et permettraient aux habitants d'investir à nouveau les bords de Vienne. Il pourrait aussi être intéressant d'avoir une réflexion sur la connection entre les cheminements des bords de Vienne partant du centre-bourg Saint-Maurice et le pont de l'ancien chemin de fer. En effet, celui-ci est en cours d'étude dans un projet de voie verte liant L'Île-Bouchard à Chinon et pourrait devenir un réel atout touristique pour la commune. Dans une moindre mesure, il s'agirait de mettre en valeur ce pont de chemin de fer.



SENSIBILISATION CITOYENNE

Afin d'optimiser la réussite d'un tel programme d'aménagement, un autre aspect de la conception du projet doit être adopté. Il s'agit de donner un rôle aux habitants en les comptant parmi les membres-acteurs de la mise en place du projet. De cette façon, les habitants peuvent faire entendre leur voix et participer à l'avenir de leur territoire.

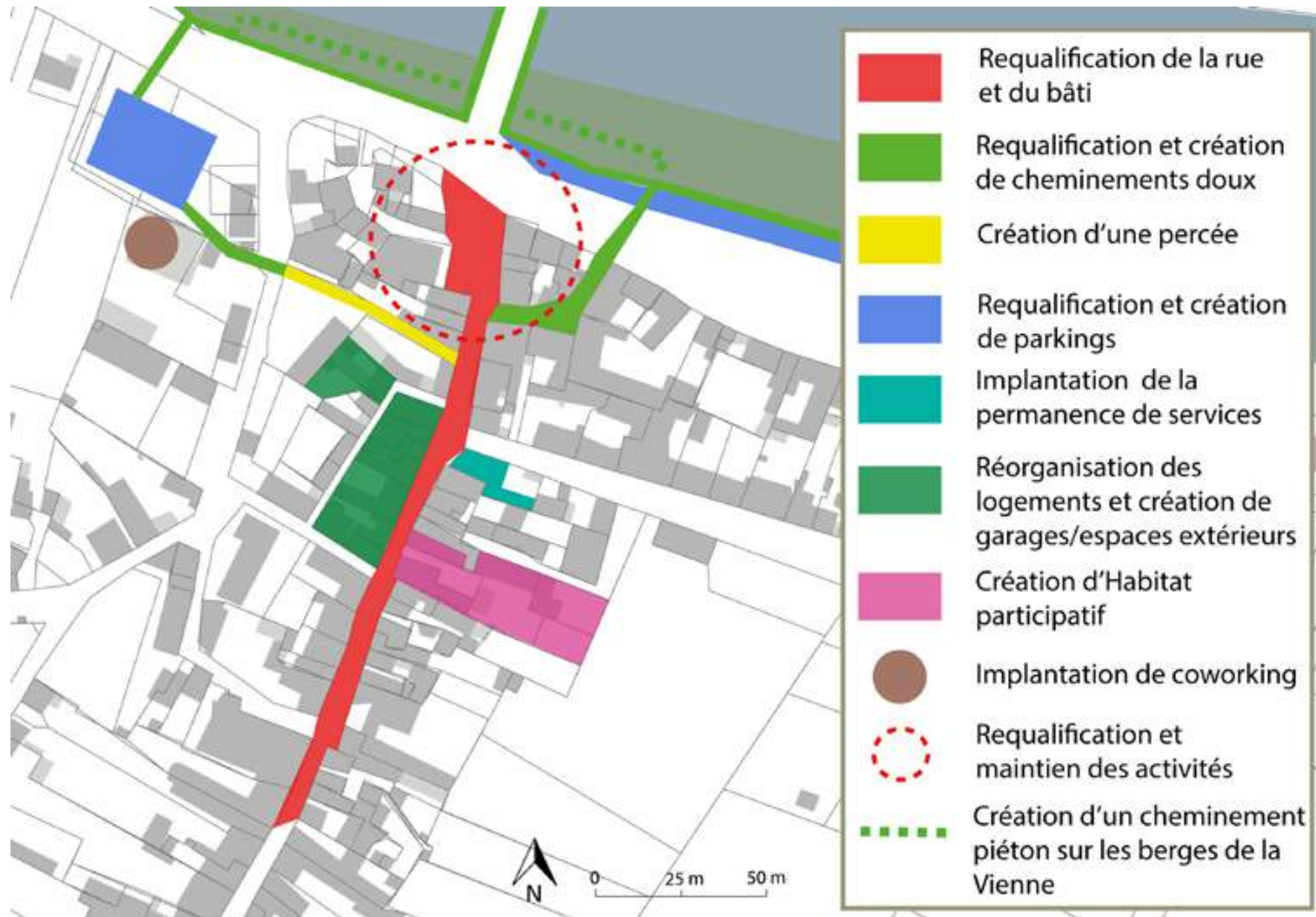
Il a été relevé, dans le diagnostic partagé, qu'il existait un manque de communication entre les différents acteurs (habitants/élus, élus/commerçants et commerçants/commerçants). Afin de rétablir le dialogue et de permettre aux citoyens de d'accepter le projet et de se l'approprier, la mairie pourrait organiser :

- Des animations autour du thème du projet,
- Des présentations pour expliquer le déroulement du projet,
- Des événements promouvant l'avenir de la commune,
- Et des ateliers aidant dans la réalisation de certains aménagements du projet de l'îlot de la Triperie (planter des fleurs le long de la rue de la République, aider dans la création de la percée, aménager la rue de la Triperie...).

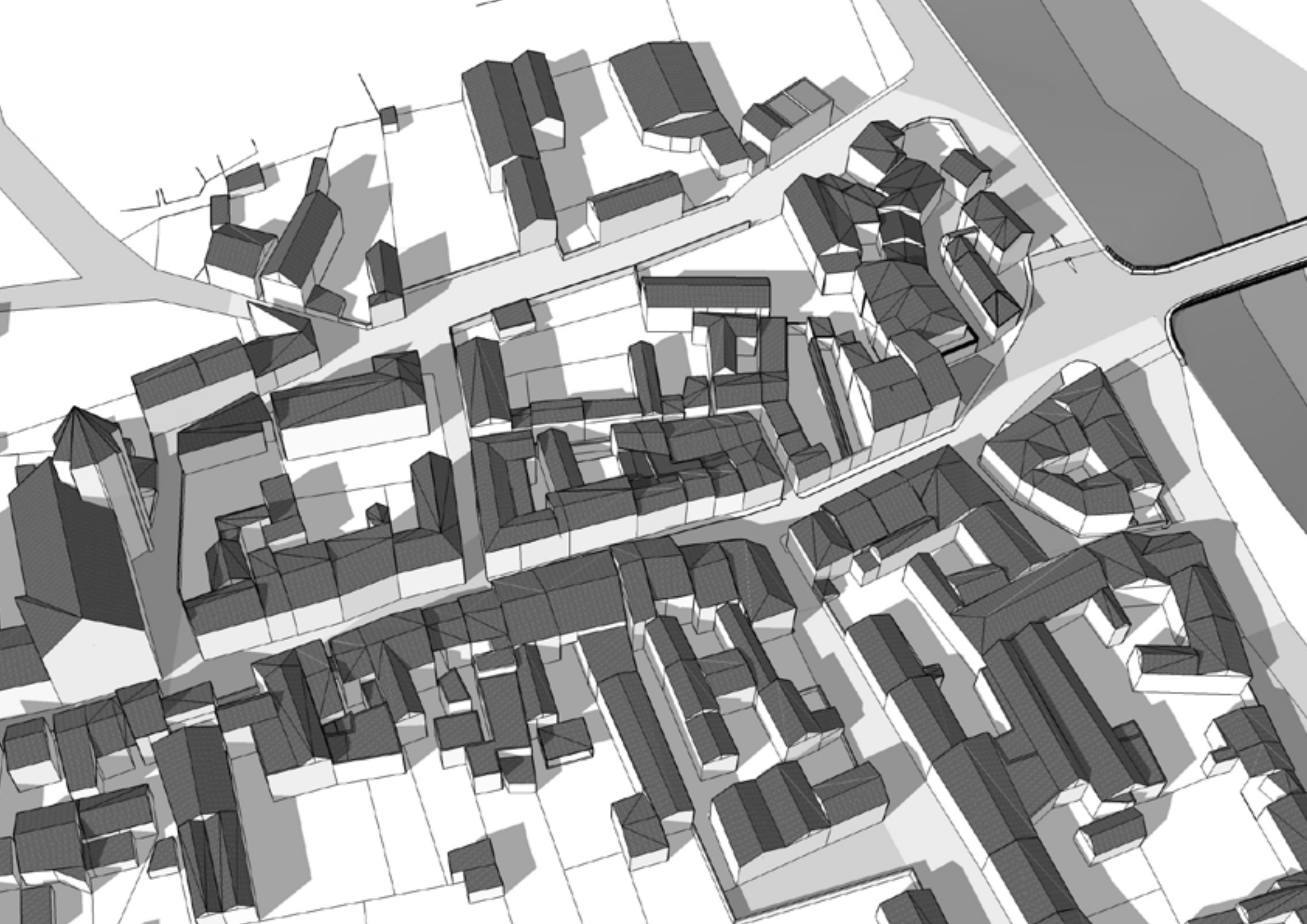
En ce sens, la participation est en cours de marche, les habitants se sentent acteurs et concernés par leur quartier.

En parallèle, une mise à jour du site internet de la mairie est fortement conseillée. Celui-ci, peu mis à jour, ne promeut pas les activités et les projets de la commune. C'est l'un des outils vers lequel la jeune population se dirige pour connaître les actualités du territoire. Ainsi, l'actualisation fréquente du site serait appréciable et utile pour les habitants mais aussi pour les touristes. Par le biais de cette mise à jour, la mairie pourrait mettre en avant le projet du quartier par exemple et les activités qui y seront proposées, ce qui attirerait d'autant plus la population vivant à L'Île-Bouchard et inviterait une nouvelle population à venir s'y installer.

L'utilisation des outils numériques associée à la participation présentielle permettrait de toucher un large public, toutes générations confondues. De cette manière, le projet serait d'autant plus accepté.



CARTE ILLUSTRANT LE BILAN DES CONSTANTES PRÉSENTES



Projet

LES SCÉNARIOS

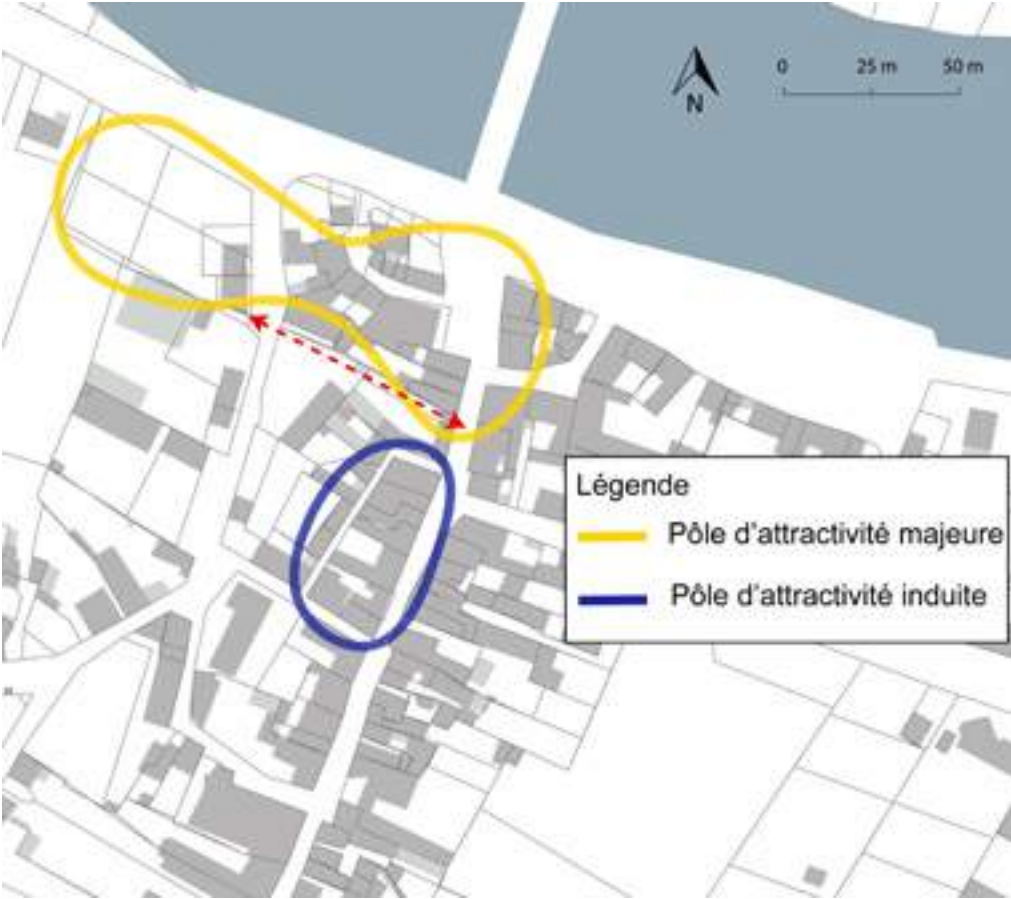
SCÉNARIO 1 : UNE NOUVELLE VITRINE COMMERCIALE ATTRACTIVE

La stratégie globale

Les manques de visibilité, d'accessibilité et de stationnement sont en partie responsables du déclin des commerces de proximité. Ainsi, une image morne est associée au quartier où un renouveau commercial semble compliqué au vu de nombreux échecs d'implantation d'activités. Dès lors, afin de prendre le contre-pied de cette dynamique et de changer l'image du centre-bourg, il s'agit d'influer une nouvelle dynamique commerciale en s'appuyant sur la visibilité et l'accessibilité des commerces. Pour cela, il est donc nécessaire de changer l'organisation spatiale des commerces pour apporter un renouveau au quartier et lutter contre la fatalité des défaites d'installations commerciales. Ainsi, une forte polarité commerciale sera créée en entrée de rue ainsi que sur l'ancienne menuiserie, profitant ainsi de leur bonne visibilité depuis la rue de la Vienne dont le trafic est important et qui draine toute la population du bouchardais. Un tel aménagement créera un front commercial immanquable.

Quant au coeur de bourg, il se verrait affecter de nouvelles fonctions, complémentaires au commerce. Des services pourraient y être implantés et les logements réhabilités pour mieux répondre à la demande. Cela apporterait un dynamisme nouveau sans pour autant concurrencer l'offre en commerce.

Dans la création de ces deux pôles commerciaux, la qualité des cheminements doux et de la percée est essentielle pour que les déplacements se fassent naturellement entre les deux pôles et ainsi créer une unité entre les activités. En effet, il doit s'agir d'un réel regroupement de commerces et non de deux pôles distincts. La qualité des cheminements vers les parkings peut aussi renforcer le sentiment de proximité immédiate.



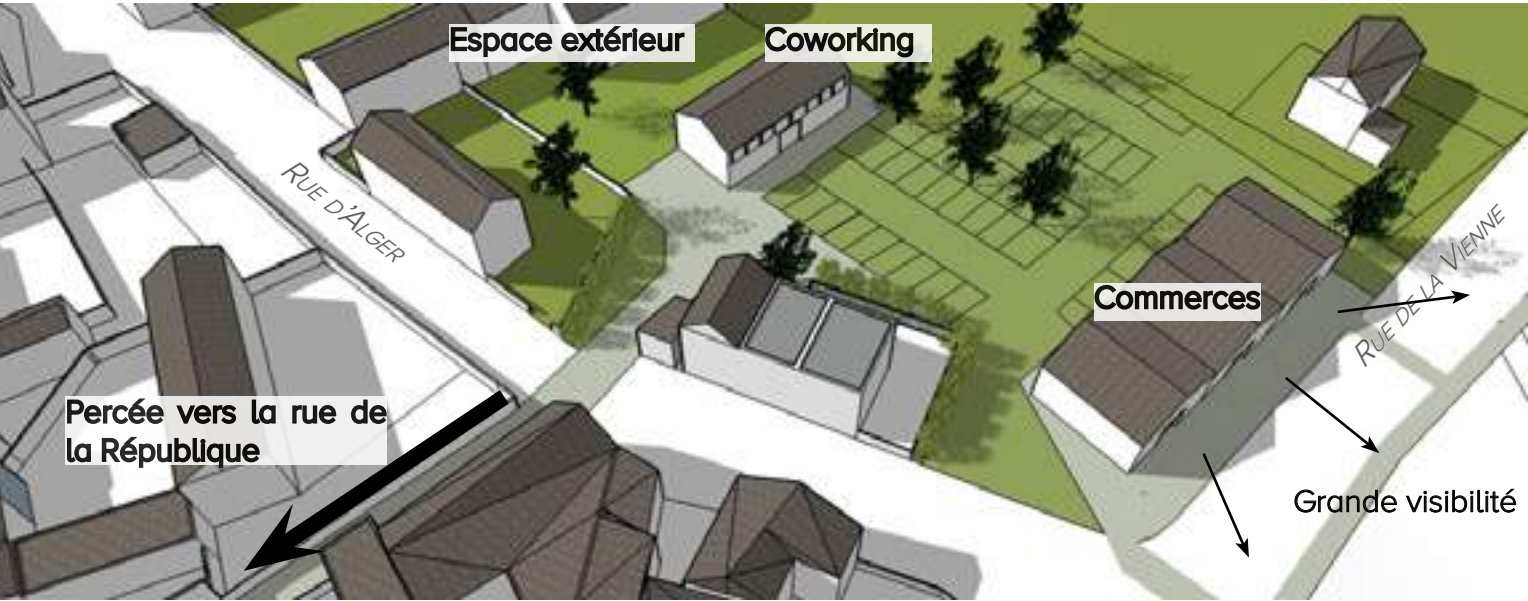
STRATÉGIE GLOBALE DU SCÉNARIO 1

La stratégie commerciale

La création de trois commerces dans les locaux de l'ancienne menuiserie offrirait, en plus de leur visibilité, un accès facile et un parking à proximité immédiate, répondant ainsi à la forte demande en stationnement. De part cette stratégie, le projet commercial sera ainsi plus viable et aurait moins de chance de périr. De plus, ce projet vise à regrouper les commerces, comme l'ont conseillé la CCI et la CMA, pour qu'ils soient plus viables. Ainsi, l'espace disponible sur le terrain de la menuiserie offre la possibilité d'organiser facilement les commerces entre eux sur le principe de la mutualisation par l'aménagement d'un espace commun regroupant différentes activités.

Concernant les commerces en entrée de la rue de la République, ceux-ci présentent d'ores et déjà un relatif dynamisme qu'il est important de maintenir et de valoriser.

Plus précisément, les commerces de première nécessité seront privilégiés.



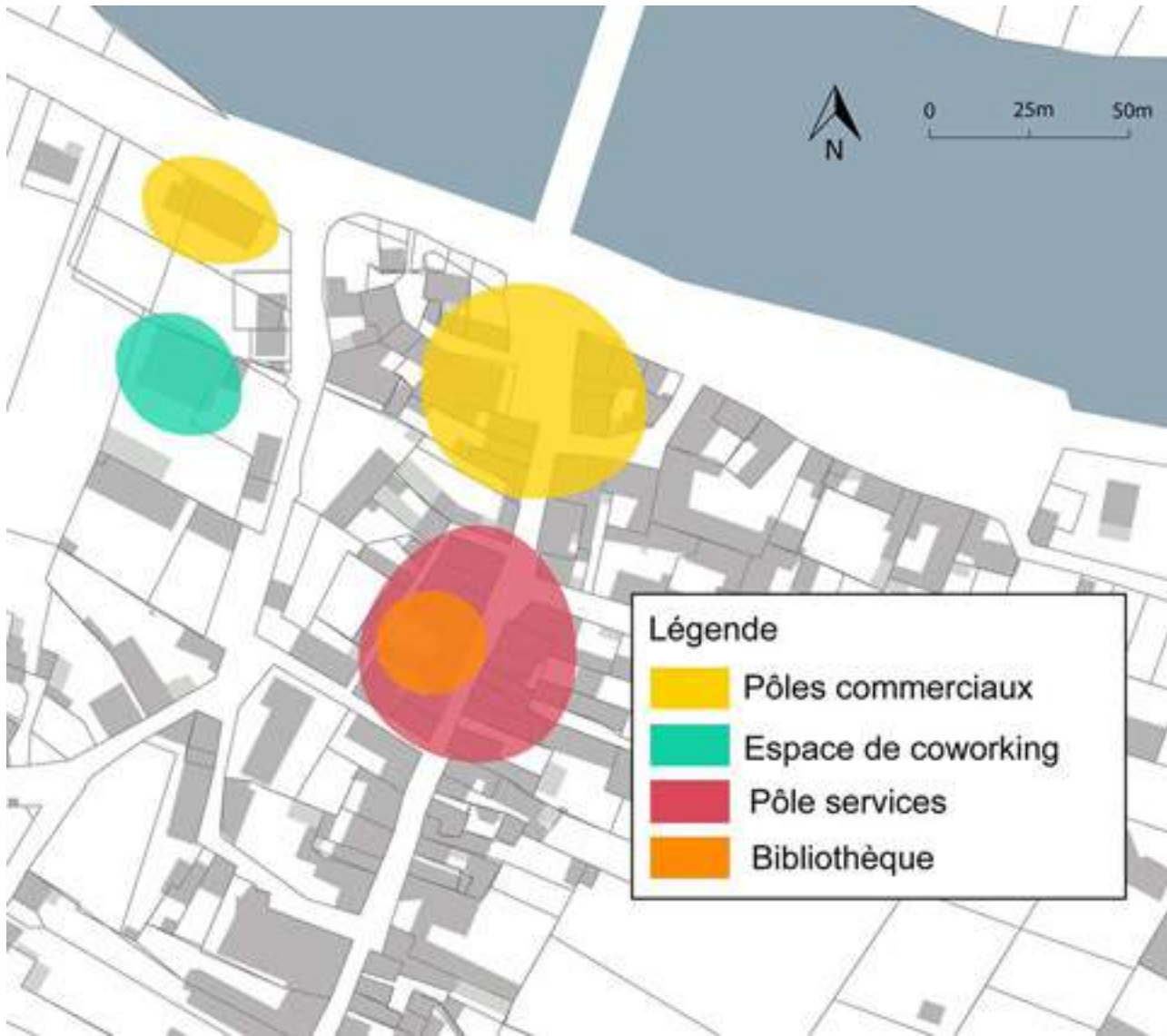
PROJET SUR LA ZONE DE LA MENUISERIE POUR LE SCÉNARIO 1

Un espace de coworking pourrait être aménagé aux côtés des commerces sur l'ancienne menuiserie et ainsi renforcer ce pôle d'activités. Cet emplacement permettrait d'offrir des zones de stationnement et un espace disponible suffisant pour imaginer un lieu de coworking agréable et moderne avec des espaces de rencontre. Le bâtiment de la menuiserie serait alors détruit.

La stratégie en centre-bourg

Etant donné que le dynamisme des activités est plutôt porté sur le nord du quartier, la partie plus intérieure de la rue, et notamment l'îlot de la Triperie, sera destinée à accueillir des logements et des services. Il s'agit de réorganiser l'agencement du bâti pour créer des logements qui répondent mieux à la demande (création de terrasses, logements mieux agencés et correspondant aux attentes en termes de tailles et de nombre de pièces). La bibliothèque peut être introduite de manière plus cohérente en plein coeur de bourg, au niveau de l'îlot de la Triperie, et ainsi plus proche des écoles et du centre de loisirs. Relocaliser la permanence de services dans l'îlot de la Triperie pour être un parti pris de la part de la commune pour créer de l'animation en centre-bourg.

Carte de synthèse de la stratégie



CARTE DE SYNTHESE DE LA STRATEGIE DU SCENARIO 1

Atouts et inconvénients de la stratégie

Atouts	Inconvénients
Une nouvelle dynamique spatialement plus viable : • Visibilité permettant de toucher un large public, pas seulement à l'échelle de L'Île-Bouchard • Proximité immédiate du parking par rapport aux commerces, répondant ainsi à la demande actuelle Une grande facilité technique de mutualisation des commerces grâce au large espace disponible sur l'ancienne menuiserie Un projet nouveau pour les habitants : • Changer l'image du centre-bourg par un nouvel agencement des activités • Prendre le contre-pied de fatalité pesant sur la rue de la République	Perte de la fonction originelle du coeur de bourg Si la déviation venait à être créée, le projet serait moins visible et aurait donc moins de retombées

Phasage

ETAPE 1 : Changer l'image de la rue de la République

- Requalifier l'entrée de Rue (traitement paysager et valorisation de commerces)
- Réhabiliter des façades
- Adapter les voies aux modes doux à l'échelle du quartier

ÉTAPE 2 : Répondre aux besoins et à la demande en logement

- Aménager le parking sur le terrain de la menuiserie
- Réhabiliter les logements (réorganisation spatiale, création de terrasses, mise aux normes...)
- Implanter la bibliothèque et de la permanence de service en rez-de-chaussée de l'îlot de la Triperie.

ETAPE 3 : Créer un pôle d'activités dynamique et complémentaire

- Aménager l'espace coworking et les locaux pour les commerces sur l'ancienne menuiserie
- Prospecter des coworkers et un animateur en parallèle
- Création de la percée

SCENARIO 2 : UNE IDENTITE COMMERCÇANTE DE CENTRE-BOURG RETROUVÉE

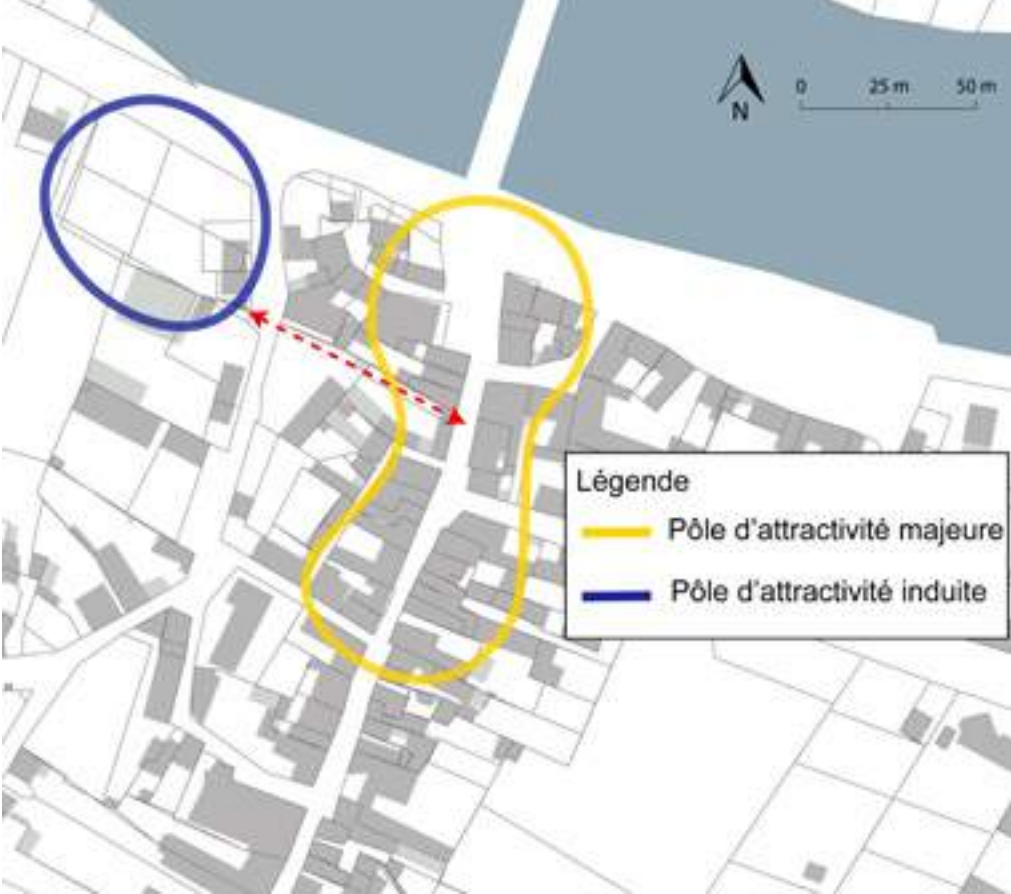
La stratégie globale

Ce scénario est fondé sur une volonté de revitaliser le centre-bourg en tant que tel. Il s'agit de maintenir la fonction originelle d'un centre-bourg qui se veut dynamique, animé et commerçant. Le scénario a donc pour but de créer une forte polarité en entrée de la rue de la République mais aussi l'îlot de la Triperie. Cette polarité principale sera développée afin de devenir un espace attractif et central au sein du quartier Saint-Maurice. Une entrée de rue dynamique par ses commerces et un cheminement qualitatif devraient attirer les consommateurs vers les nouveaux commerces implantés plus loin dans la rue (îlot de la Triperie).

La zone de la menuiserie viendra en complément au pôle du centre-bourg en apportant des fonctions additionnelles (coworking et bibliothèque). En effet, l'espace de la menuiserie sera en lien direct avec le centre-bourg grâce à la percée et offrira du stationnement

qui pourra être utilisé à la fois pour les activités présentes sur la menuiserie mais aussi pour se rendre en centre-bourg.

Le but de ce scénario est donc de valoriser le centre-bourg afin de le rendre attractif d'un point de vue commercial mais aussi d'un point de vue de l'habitat. L'interaction de ces deux types d'attractivité permettra la pérennité du quartier. La zone de la menuiserie représente alors un réel atout pour renforcer ce dynamisme.



CARTE ILLUSTRANT LES PÔLES D'ATTRACTIVITÉ

La stratégie commerciale

Le pôle commercial de proximité est organisé selon deux zones dans la rue de la République : l'entrée de la rue et un regroupement de locaux (actuellement vacants) sur l'îlot de la Triperie.

L'idée est d'abord de maintenir les services et commerces déjà existants en entrée de rue en évitant leur fermeture.

Trois commerces supplémentaires seront implantés au niveau de l'îlot de la Triperie. Il s'agira d'ouvrir les cloisons entre les trois locaux vacants du 18, 20 et 22 rue de la République afin de créer des espaces ouverts tout en conservant l'architecture des façades. Selon l'Architecte des Bâtiments de France consultée, il faudra garder le principe des petites vitrines donnant sur la rue. L'objectif de la concentration des commerces dans un même espace ouvert et de volonté d'une mutualisation entre eux est alors atteint. Les cloisons entre les différents locaux seront modulables afin de permettre une plus grande adaptabilité selon le type et le nombre de commerces.

L'implantation de deux commerces en entrée de rue et de trois

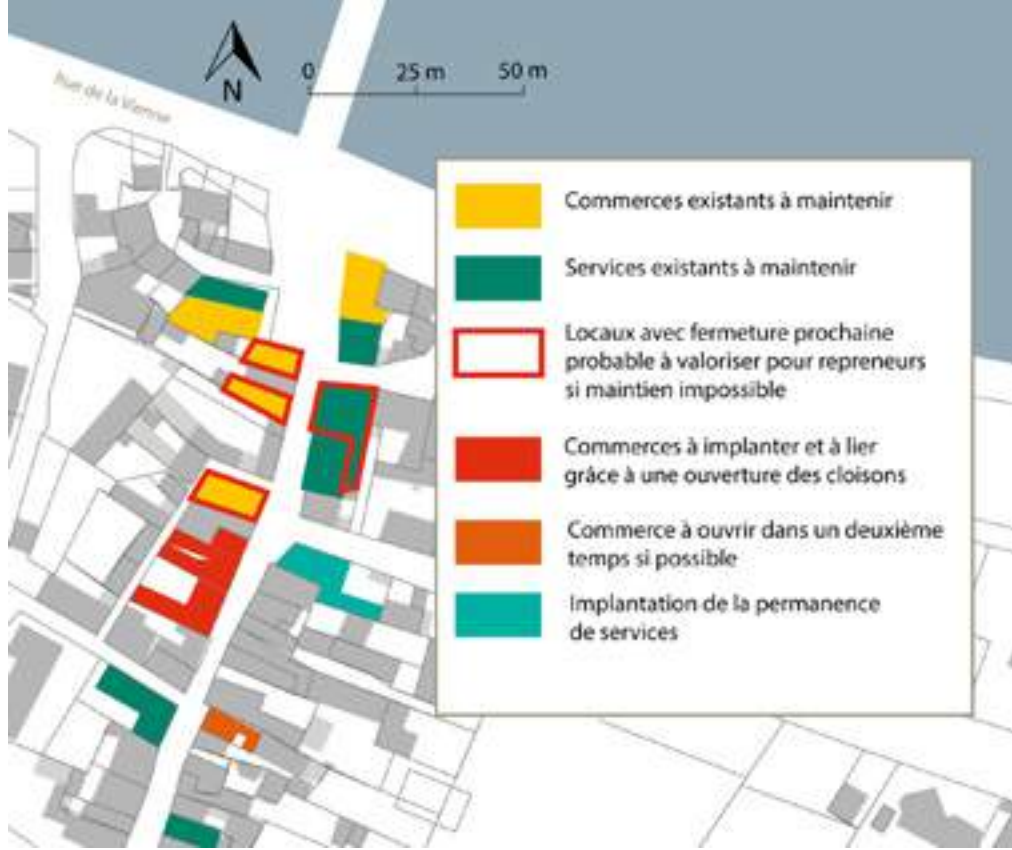
commerces ouverts sur l'îlot de la Triperie est donc la priorité. Cependant, il est possible qu'un ou deux locaux restent vacants (Local Bar Le Commerce au 14 rue de la République et au 27 rue de la République) à proximité proche de l'îlot de la Triperie. L'ouverture dans un second temps de ces deux commerces serait alors possible grâce à l'impulsion donnée au quartier.

Le stationnement associé aux commerces se situera donc sur le parking de la menuiserie et le parking du quai Courbet dont les cheminements doux guideront jusqu'aux commerces et les rendront encore plus attractifs.

La stratégie pour les services

La rue de la République est donc, dans ce scénario, dotée de commerces de proximité et de services (en entrée de rue notamment mais aussi plus loin dans la rue avec le service des assistantes sociales). A ces nombreuses activités,

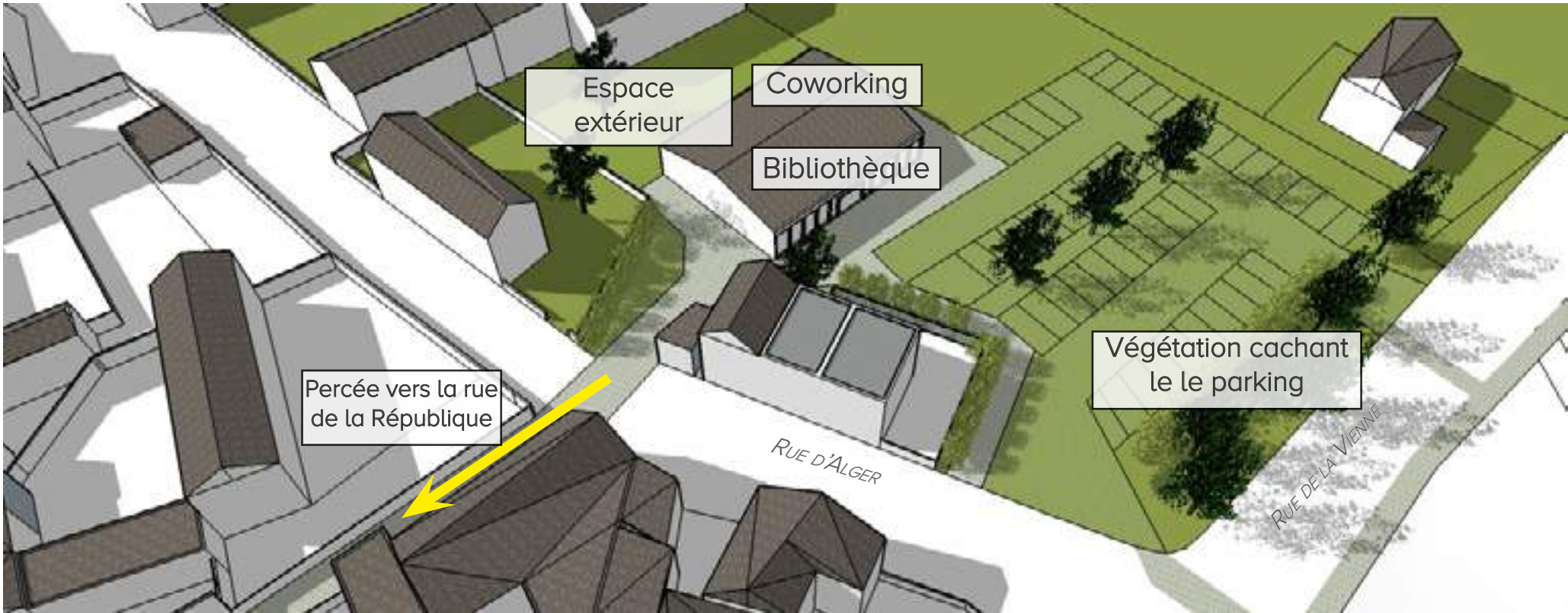
la permanence de services serait délocalisée sur le local de l'ancien tatoueur au 13 rue de la République afin de créer encore plus de concentration en services et commerces.



STRATÉGIE DES COMMERCES ET DES SERVICES SUR LA RUE DE LA RÉPUBLIQUE

La stratégie pour l’habitat

Dans ce scénario, les nouveaux logements (habitat participatif et logements restructurés de l’îlot) seront à proximité directe des commerces. Cela apporterait une très forte attractivité à ces logements et renforcerait le dynamisme et la pérennité des commerces du quartier.



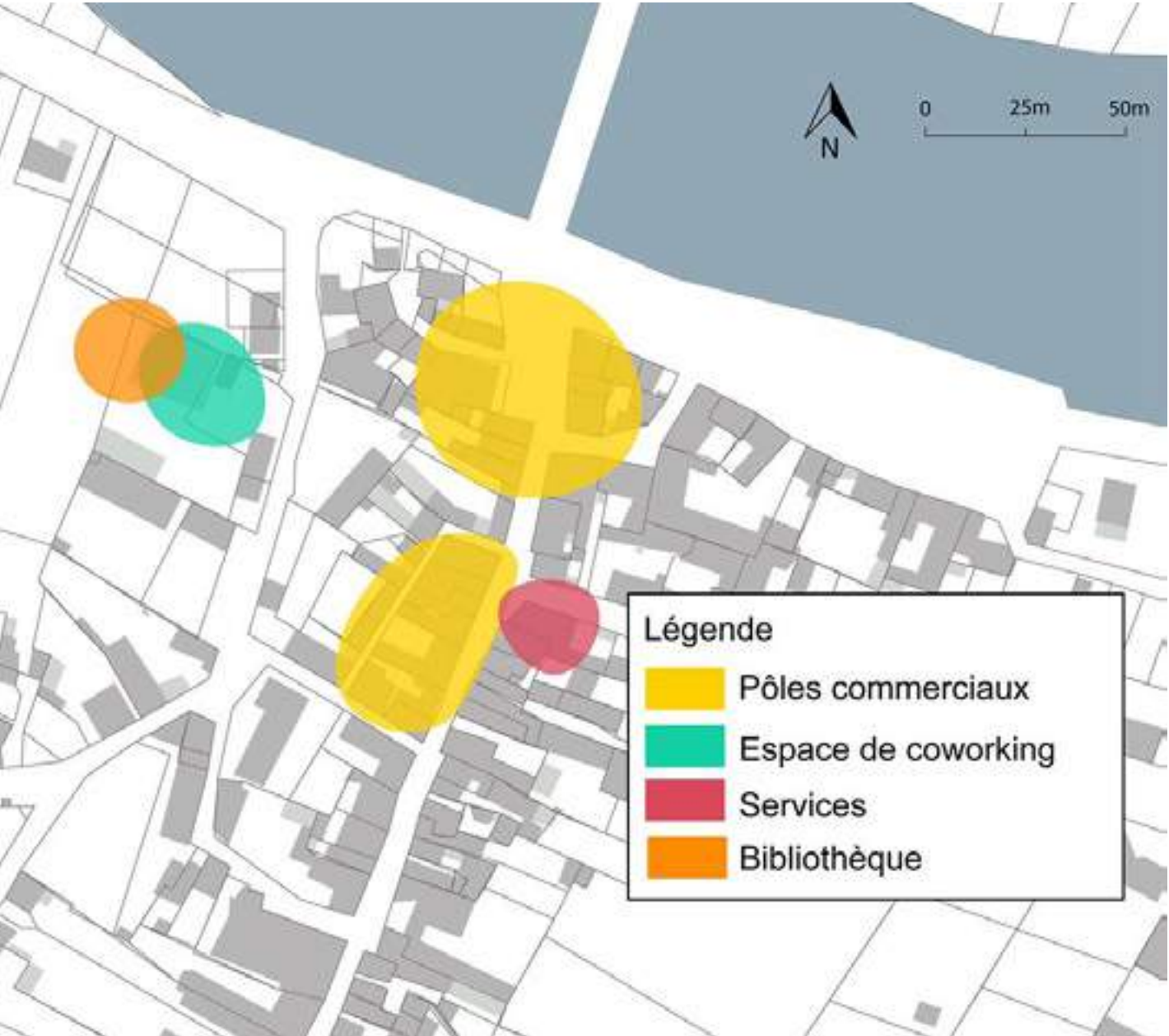
PROJET SUR LA ZONE DE LA MENUISERIE POUR LE SCÉNARIO 2

La stratégie de la zone de la menuiserie

La zone de la menuiserie accueillera la bibliothèque ainsi que l’espace de coworking.
La bibliothèque est idéalement située à cet endroit car elle se situerait à côté du périscolaire et non loin des écoles maternelle et primaire situées au niveau de l’île centrale, et le collège. L’espace

de la menuiserie offre de grandes possibilités d’agencement pour la bibliothèque. Un grand espace de parking (quarantaine de places) est également aménagé afin de créer une dynamique entre les deux zones du projet.

Carte de synthèse de la stratégie



CARTE DE SYNTHÈSE DE LA STRATÉGIE DU SCÉNARIO 2

Atouts et inconvénients

Atouts	Inconvénients
• Maintien de la fonction originelle du centre-bourg en pôle commercial • Dynamisme très important offert au coeur de bourg • Bibliothèque à grande proximité du périscolaire	• Parking de la menuiserie susceptible d’être loin • Si la déviatiion venait à être créée, le projet pourrait avoir moins d’im-pact et être moins viable

Phasage

Etape 1 : Redonner une nouvelle image au quartier et maintenir son dynamisme existant

- Requalifier la rue et réhabiliter des façades
- Adapter les voies aux modes doux à l’échelle du quartier
- Requalifier et augmenter le stationnement (quai Courbet et espace de la menuiserie)
- Créer la percée
- Maintenir des commerces en entrée de rue
- Sensibiliser la population

Etape 2 : Attirer de nouveaux habitants au coeur de bourg

- Adapter les logements vacants actuels à la demande : créer les espaces extérieurs et stationnements privés.

Etape 3 : Implanter des commerces en centre-bourg

- Créer trois locaux commerciaux sur l’îlot de la Triperie

Etape 4 : Aménager l’espace de la menuiserie

- Créer la zone de coworking
- Délocaliser la bibliothèque sur l’espace de la menuiserie



Projet

OPÉRATIONNEL

MAITRISE DU FONCIER

Les parcelles à acquérir : opportunités et contraintes

La maîtrise du foncier est un élément primordial à prendre en compte dans le montage financier du projet. Les deux scénarios envisagés sont très interventionnistes et nécessitent l'acquisition de nombreuses parcelles. Cette partie vise à exposer les possibilités d'acquisition pour chaque parcelle et à présenter les différentes alternatives afin d'acquérir ce foncier.



CARTE DES PARCELLES À ACQUÉRIR POUR LE PROJET

- **Projet sur l'ancienne menuiserie**

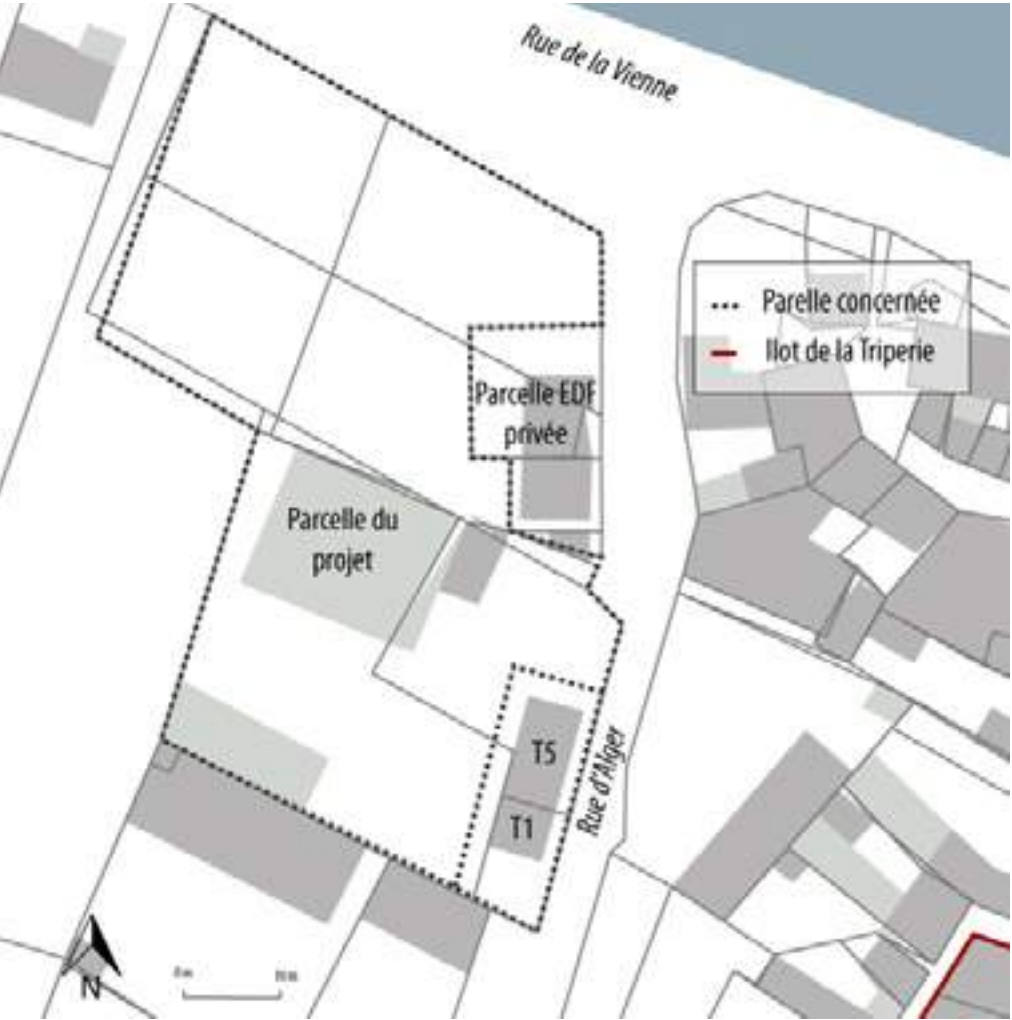
Les deux scénarios prévoient des aménagements sur l'ancienne menuiserie dont la parcelle d'environ 3 000 m² appartient à Monsieur Marc Guérin. Une partie de cette parcelle est occupée par des logements (un T1 et un T5) qui sont actuellement loués. L'autre partie, entrant dans le projet, est constituée de hangars, de bureaux et de terrain mais n'accueillent plus aucune activité depuis déjà plusieurs années. Monsieur Guerin souhaite vendre cet espace et semble intéressé par notre projet. Il est très investi dans la vie de la commune et privilégie des projets répondant à l'intérêt public, néanmoins, ne retrouvant pas de repreneur, il est ouvert à toutes autres possibilités et c'est donc une opportunité qu'il semble urgent de saisir.

- **Habitat participatif**



CARTES DE PARCELLES POUR L'HABITAT PARTICIPATIF

Le projet de l'habitat participatif a été positionné sur les parcelles 171, 172, 173 et 174 qui appartiennent toutes à Madame Fénérand. Elle essaye actuellement de les vendre donc il n'y aurait pas de difficulté particulière dans leur acquisition.



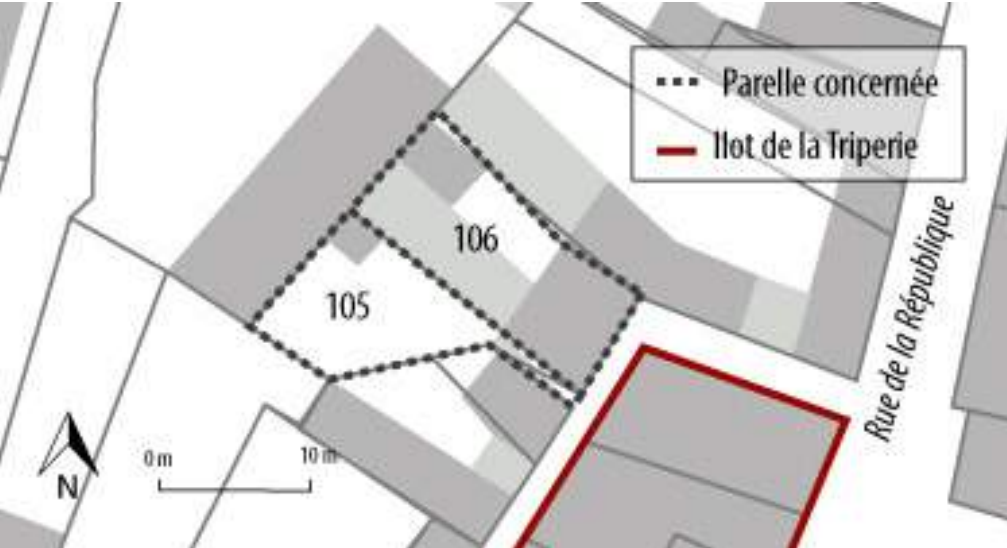
CARTES DE PARCELLES SUR LA ZONE DE LA MENUISERIE

Foncier sur l'îlot de la Triperie

Dans la réhabilitation des logements et l'implantation d'activités sur l'îlot, il est nécessaire d'acquérir quasiment toutes les parcelles de l'îlot. En effet, les parcelles 86 et 88 sont concernées par l'acquisition de nouveaux jardins (aménagés sur les cours de Monsieur Vairielle, localisées rue de la Triperie) et les parcelles 89, 90, 91 et 92 sont concernées par une réhabilitation et/ou l'aménagement d'une terrasse.

La parcelle 88 appartenant à Monsieur Riehl est actuellement en vente. Les parcelles 89 et 90

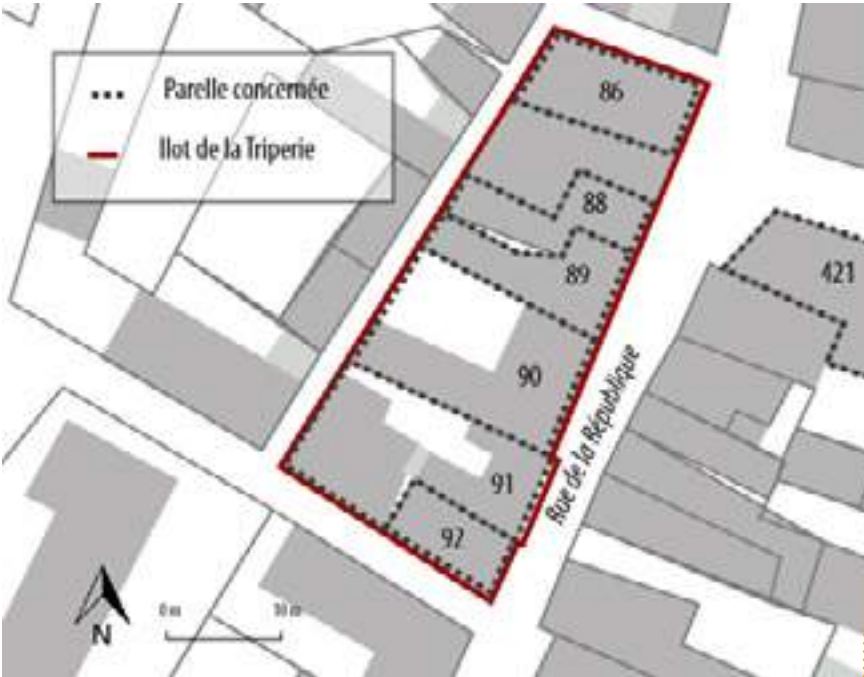
(20-22 rue de la République) appartiennent à Madame Fenerand qui les a également mis en vente. Par contre, la parcelle 86 appartenant à Monsieur Vairielles et la parcelle 92 appartenant à Monsieur Clément ne sont pas en vente. De même, la personne morale Canelle qui est propriétaire de la parcelle 91 ne souhaite pas mettre son bien en vente et n'a pas accepté que son logement soit visité. Ces parcelles semblent donc plus difficile à acquérir.



CARTES DE PARCELLES POUR LE PROJET D'ESPACES EXTÉRIEURS

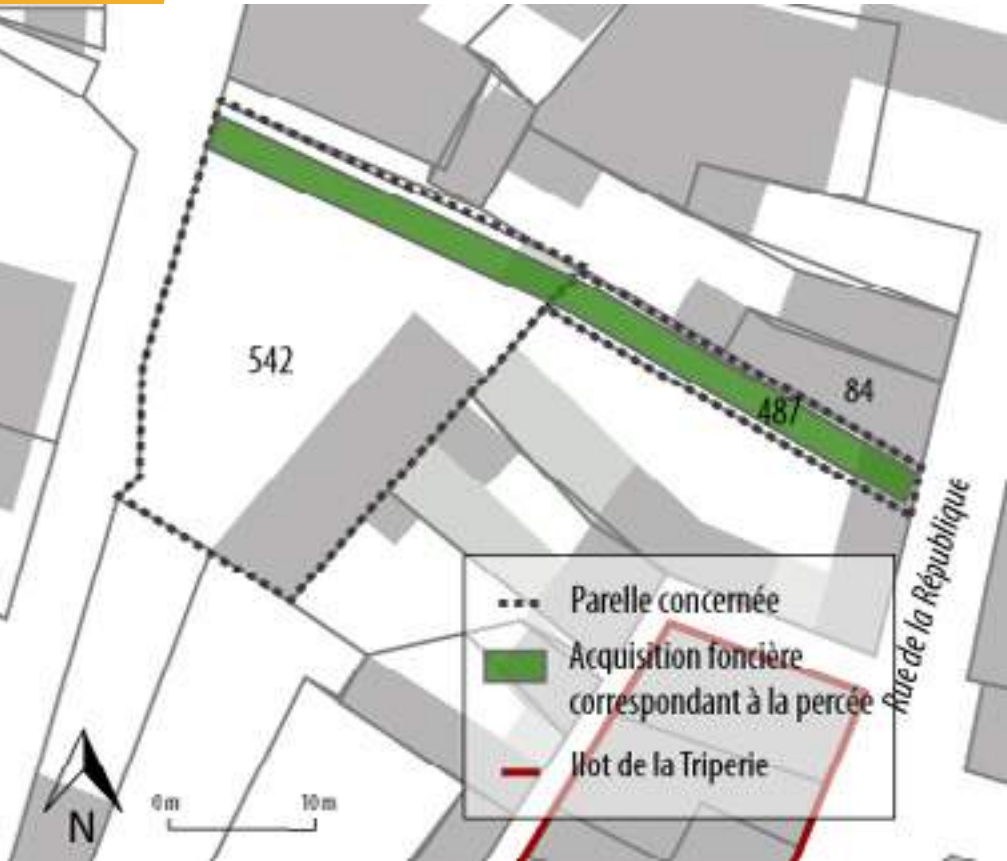
Projet d'espaces extérieurs privés

Dans le projet, les parcelles 105 et 106 étaient utilisées pour la création de jardins. Les deux parcelles appartiennent à Monsieur Vairielle qui souhaiterait les mettre prochainement en vente. Monsieur Vairielle semble s'intéresser à notre projet et ne s'opposerait pas à les



CARTES DE PARCELLES SUR L'ÎLOT DE LA TRIPERIE

Le projet de percée



CARTE DES PARCELLES POUR LE PROJET DE PERCÉE - ALTERNATIVE A

ALTERNATIVE A

La percée serait aménagée sur l'allée le long de la boucherie (parcelle 487) et sur une partie de la parcelle attenante (parcelle 542) pour créer une continuité depuis la rue de la République jusqu'à la rue d'Alger. Ces deux parcelles appartiennent toutes deux à Monsieur Moron, le propriétaire et boucher de la boucherie-charcuterie (parcelle 84) facilitant ainsi les démarches d'acquisition foncière. De plus, ce cheminement très simple n'implique que la destruction d'un mur et d'une construction légère (cabane de jardin).

La parcelle 542 est occupée par des logements qui sont actuellement loués. Monsieur Moron ne prévoit pas de vendre la parcelle mais accepterait de céder une partie de celle-ci dans le cadre du projet. Par contre, la boucherie a été mise en vente cette année et Monsieur Moron pense qu'elle pourrait perdre de la valeur s'il n'y n'avait plus l'allée car l'espace de dépôt de marchandise serait alors supprimé. Au vue des difficultés actuelles pour trouver un repreneur, Monsieur Moron semble réticent à l'idée de céder uniquement

ALTERNATIVE B

La méthode des ateliers Bimby (Build In My BackYard) a été utilisée lors d'un entretien avec Monsieur Moron dont les parcelles sont largement impliquées dans le projet. Le but de cet entretiens est de rendre compte des aspirations des propriétaires sur leurs parcelles en construisant un sketchup pour modéliser ses idées en 3D. Cet entretien a été mené avec l'aide de Sébastien Bodin qui travaille au Parc Naturel Régional et qui a été formé pour ce type d'entretien.



Sur une proposition de Monsieur Moron, une seconde alternative a émergée pour la percée en utilisant deux autres parcelles dans la continuité de la rue de la Triperie. Un passage serait aménagé sur une partie de la cours de Monsieur Vairelles (parcelle 106), de la propriété de la personne morale Ville-neuves (parcelle 486) et du terrain de Monsieur Moron (parcelle 542) pour atteindre la rue d'Alger. Cette alternative implique la destruction de deux bâtiments de faible qualité architecturale.

Cette percée nécessite l'acquisition de trois parcelles dont les propriétaires sont donc tous différents. Il n'y a pas de difficulté particulière dans l'acquisition des parcelles 106 et 542 car Monsieur Vairelle prévoit de mettre en vente son terrain et Monsieur Moron ne s'oppose pas à céder une partie de son terrain. Cependant, cette proposition empiète sur le projet de jardin qui se localise également sur la parcelle de Monsieur Vairelle. De plus, la personne morale Ville-neuves n'a pas exprimé jusqu'ici l'envie de vendre ou de s'impliquer dans ce projet.

L'achat des parcelles : les différentes alternatives

Cette partie présente les différents acteurs susceptibles d'acquérir le foncier.

Maîtrise du foncier par un acteur privé (bailleur social privé ou investisseur privé)

L'initiative privée est une possibilité pour l'acquisition du foncier mais aujourd'hui, on ne peut plus se reposer sur cette alternative là car les investisseurs privés sont de plus en plus rares étant donné le contexte économique actuel. De plus, cela ne permettrait pas une acquisition de l'ensemble des parcelles, notamment celles qui ont vocation à être publique.

Maîtrise du foncier par un bailleur social public

Cette alternative est aussi peu probable car les investissements sont aussi de plus en plus rares pour ces acteurs, en particulier pour l'îlot de la Triperie où les contraintes sont très nombreuses et où l'investissement serait risquée. De plus, seules les parcelles destinées à du logement seraient potentiellement achetées.

Maîtrise du foncier par la communauté de commune ou par la commune

Les compétences :

- Les compétences de la Communauté de Commune :
A la compétence de maîtrise d'ouvrage pour les projets touchant au tourisme, développement économique, équipements publics tels que la maison de santé, gendarmerie, centre de loisirs...
Exerce le droit de préemption urbain

- Les compétences de la commune :
Logements, écoles...

Selon leurs compétences, les puissances publiques peuvent acquérir du foncier :

- Directement

L'EPCI, qui possède la compétence de maîtrise d'ouvrage, pourrait acquérir le foncier. Cependant, cela demande de débloquer des fonds très importants.

- Grâce à l'outil de l'EPFLI

L'utilisation de l'EPFLI semble être la seule alternative réellement envisageable afin d'acquérir le foncier et ainsi de permettre la revitalisation du centre-bourg. En effet, les deux scénarios étant très interventionnistes, demandent un besoin d'anticipation important en ce qui concerne le foncier. Dans le contexte économique actuel, l'EPFLI pourrait apporter l'accompagnement financier nécessaire à la réalisation d'une stratégie de territoire visant à dynamiser Saint-Maurice.

Le principe de l'EPFLI

L'EPFLI permet aux collectivités de réaliser un projet sur le long terme. Cette structure porte assistance aux collectivités sur la définition d'une stratégie foncière pour un projet d'intérêt général de la phase d'acquisition à la phase opérationnelle en effectuant ces actions à la place de la collectivité qui la remboursera par la suite.

L'EPFLI permet d'acquérir le foncier en amont du projet afin de permettre à la collectivité de maîtriser ses dépenses (séparer phase dépenses pour l'achat des biens et phase pour la réalisation des travaux) et d'effectuer un remboursement sur le long terme en fonction des capacités financières de la collectivité (cession).



L'EPFLI agit en cinq phases

Négociation : L'EPFLI négocie avec les propriétaires grâce à ses savoirs dans ce domaine et sert de médiateur entre la collectivité et les propriétaires.

Acquisition : L'EPFLI achète et stocke des biens bâtis et non bâtis pour les collectivités. L'EPFLI est donc propriétaires des parcelles.

Portage : L'EPFLI porte le bien pour la collectivité à l'aide d'une convention de portage qui peut aller de 2 à 12 ans selon la taille du projet.

Gestion de biens : L'EPFLI est maître d'ouvrage, il travaille en concertation avec communauté de communes et peut réaliser des opérations d'aménagements telles que l'entretien du site, la sécurisation, la démolition, la dépollution etc c'est à dire des opération de requalification de biens et de remise aux normes afin d'offrir à la communauté de commune un terrain prêt à l'emploi. L'EPFLI peut aussi s'occuper de la gestion locative de biens qu'il aurait acquis ou encore le paiement des taxes foncières et des assurances.

Cession : L'EPFLI cède les biens progressivement à la collectivité à la fin du portage en fonction du contrat signé selon les capacités de la collectivité.

Comment adhérer ?

Il faut que la collectivité adhère à l'EPFLI pour pouvoir avoir droit à ses services.

L'aire d'intervention de l'EPFLI est le département du Loiret, du Loir-et-Cher et d'Eure-et-Loir. Cependant, l'EPFLI devrait bientôt s'ouvrir au département d'Indre-et-Loire et donc la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne pourrait en devenir membre. En effet, c'est l'EPCI compétent en matière de Plan Local de l'Habitat qui peut devenir membre. L'adhésion est gratuite mais l'EPCI adhérente doit alors mettre en place la taxe spéciale d'équipement (TSE) sur son territoire afin de financer l'EPFLI. Cela représente une somme entre 1 et 3 € maximum par habitants.

LES SUBVENTIONS POUR LES COMMERCES ET ACTIVITES

Soutien par le Fisac

Le Fisac (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) est financé par l'Etat français. Elle aide financière prend la forme de subvention, après sélection du dossier de demande de subvention suite à un appel à projet. Cette aide est destinée à favoriser la création, le maintien, la modernisation, l'adaptation ou la transmission des entreprises de proximité (entreprises commerciales, artisanales ou service) pour conforter le commerce notamment en milieu rural.

Le Fisac se décline selon deux opérations distinctes :

Les opérations individuelles en milieu rural qui concernent les entreprises de proximité souhaitant s'implanter dans une commune de moins de 3 000 habitants et dont le chiffre d'affaires annuel est inférieur à 1 million d'euros HT. Elles concernent notamment les investissements d'aménagement des locaux ou les aménagements des-

tinés à faciliter leur accessibilité à tous les publics.

Les opérations collectives qui concernent un ensemble d'entreprises se trouvant dans un même secteur géographique et fragilisé par une situation économique particulière. Ce groupe d'entreprises doivent réaliser un chiffre d'affaire inférieur à 1 million d'euros. En ce qui nous concerne, les opérations collectives visent à maintenir ou améliorer le tissu des entreprises commerciales, artisanales et de services dans un regroupement de communes rurales. Les opérations collectives sont conduites par une commune, des collectivités territoriales, un établissement public, une Chambre de Commerce et de l'Industrie ou encore une Chambre de Métiers et de l'Artisanat.

Les aides accordées peuvent être au maximum de 30 % pour les dépenses de fonctionnement et 20 % pour les dépenses d'investissement. Elles sont également plafonnées à 400 000 € s'il s'agit d'une opération collective concernant le regroupement de

communes rurales et 100 000 € pour les opérations individuelles en milieu rural dont la maîtrise d'ouvrage est publique.

Soutien par la DETR

La DETR (Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux) est une subvention financée par l'Etat français et destinée aux communes et EPCI et proposée par l'Etat. La DETR finance des projets d'investissement dans le domaine économique, social, environnemental et touristique et favorise par exemple le maintien ou le développement de commerces en milieu rural. Par exemple, en 2017, la DETR finançait "une aide au dernier commerce notamment de type multiservice". Les communes éligibles sont celles dont la population n'excède pas les 2000 habitants et les EPCI inférieur à 50 000 habitants.

Le taux de subvention peut varier entre 20 et 80 % du budget. Une commission d'élus détermine les fourchettes de taux de subven-

tion applicables et détermine selon un dossier préalable d'attribuer une subvention si le commerce semble viable et qu'un repreneur est identifié.

En 2016, 143 dossiers ont été subventionnés pour un montant total de 7 891 047 €

Dispositif d'aides de la convention Etat-ADEME-Région

Énoncé par Yann Jagot, architecte à l'ADAC, cette aide de la région apporte un financement dans la rénovation de bâtiment offrant une "efficacité énergétique". Les aides seront conditionnées au respect d'éco condition (isolations, étanchéité à l'air, ventilation, double flux) inscrivant le maître d'ouvrage dans une démarche de progrès afin de limiter les consommations d'énergie. Une réalisation d'audit (ECB) est nécessaire pour pouvoir candidater.

MONTAGES FINANCIERS ET FORMES JURIDIQUES DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Les différents montages

Les habitants qui se lancent dans un projet d’habitat participatif ont plusieurs possibilités en ce qui concerne le montage de celui-ci. Les habitants doivent choisir un montage en fonction d’à quel point ils veulent s’impliquer dans la réalisation du projet. Ce choix d’implication aura une répercussion sur les chances de réussite du projet. En effet, plus le degré d’implication des habitants est élevé, plus les chances d’échec du projet sont fortes. Un montage financier classique où le maître d’ouvrage est un professionnel de la promotion immobilière aura plus de chance de se concrétiser même si les habitants ne seront pas beaucoup impliqués dans la réflexion du projet.

Voici les différents montages existants. Ils sont classés du montage où les habitants ont un niveau de responsabilité le plus bas à un niveau de responsabilité le plus haut.

Faible degré d’implication des habitants
Fortes chances de réussite

Fort degré d’implication des habitants
Chances de réussite réduites

VEFA : Vente en Etat Futur d’Achèvement	CPI : Contrat de promotion Immobilière	DMO : Délégation Maîtrise d’Ouvrage	Autopromotion
• Vente sur plans réalisés par promotion immobilière (constructions neuves) • Les habitants peuvent éventuellement demander des modifications mineures et peuvent choisir les espaces à mutualiser mais toujours avec l’accord du promoteur qui est le seul maître d’ouvrage • Garantie financière d’achèvement (GFA)	• Contract en groupe d’habitants (ou société) et promoteur/constructeur • GFA + garantie “dommage-ouvrage” • Promoteur = seul maître d’ouvrage	• Le groupe d’habitants commence à concevoir son projet puis peut le remettre à un professionnel (promoteur ou bailleur) pour le réaliser • Les dépassements de prix et les obligations des locateurs d’ouvrage ne sont pas garantis dans le contrat de DMO contrairement au contrat de promotion immobilière. • Assurance “dommage-ouvrage”	• Groupes d’habitants = maître d’ouvrage du projet • Les habitants peuvent avoir recours à une assistance à maîtrise d’ouvrage (=accompagnateur de projet participatif) pour être aidés pour monter le projet

Les différentes formes juridiques

Il existe de nombreux statuts juridiques pour encadrer un projet d’habitat participatif. Ici ne sont présentés que les principaux. Il existe des statuts « classiques », bien connus des banques, comme la SCI, SCIA, S3C. Mais la loi ALUR, a créé de nouveaux statuts adaptés à l’habitat participatif : SAAP et SCH. Ces nouveaux statuts permettent d’éviter toute spéculation sur les biens contrairement aux statuts « classiques ». Il existe cependant d’autres statuts juridiques non présentés ici : l’association loi 1901, la copropriété, indivision, société civile immobilière de location, société civile immobilière d’accession progressive à la propriété, la SAS, la société coopérative d’intérêt collectif...

Pour choisir quelle forme juridique adopter, les habitants doivent se poser plusieurs questions : quel statut d’occupation ils veulent obtenir (propriétaire ou droit de jouissance d’un logement par exemple), la forme de gouvernance qu’ils veulent adopter au sein du groupe et le montage économique qu’ils veulent effectuer. Ces critères diffèrent selon les statut juridiques. C’est pourquoi, il est très important de bien choisir quelle forme juridique est la plus adaptée au projet.

Voici ci-dessous une tableau comparatif des différente formes juridiques.

Société Civile Immobilière	
Qui est propriétaire ?	Propriété collective du bien immobilier
Que détient l’associé ?	Chaque associé ne possède pas un appartement en tant que tel, mais un pourcentage du bien immobilier global proportionnel au nombre de parts sociales qu’il possède. Les parts sociales ne sont donc pas associées à un logement en particulier, ce qui peut générer des contraintes comme par exemple lors de la revente de parts sociales qui est potentiellement moins facile que la revente d’un appartement.
Sortie/Entrée d’un associé ? Prix de rachat ou de cession ?	C’est à l’associé qui désire vendre ses parts de trouver le repreneur. La SCI peut, grâce à la clause d’agrément, refuser cet associé nouveau qui lui est proposé. Toute cession à titre onéreux ne peut avoir lieu qu’avec l’agrément à l’unanimité des associés.
Spéculation	Ne permet pas de limiter la spéculation. L’associé sortant peut réaliser une plus-value en revendant ses parts
Gouvernance	Nombre de voix proportionnel au nombre de parts du capital social Si disparité forte d’apports financiers des associés (qui crée une disparité forte du pouvoir de décision) possibilité d’obtenir une gouvernance démocratique (1 associé = 1 voix) en constituant un capital social très faible où chacun à le même nombre de parts. L’essentiel des fonds est alors apporté en comptes courants d’associés.
Simplicité	Statut classique, bien connu des notaires et des banques, il est facile de monter une SCI pour créer un projet d’habitat participatif

Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA)	
Qui est propriétaire ?	La SCIA est une SCI spéciale qui, une fois la construction du bien immobilier terminée, peut être dissoute et transformée en copropriété classique. On est donc en propriété collective pendant la phase de construction puis en propriété individuelle une fois la construction terminée, la SCIA dissoute et la copropriété créée. Les espaces communs sont gérés soit par un syndic, soit par une ASL (association syndicale libre), soit par une association des habitants.
Que détient l'associé ?	Chaque associé est propriétaire d'une surface spatialement identifiée du bien qui est proportionnelle au nombre de part.
Sortie/Entrée d'un associé ? Prix de rachat ou de cession ?	Possibilité de préciser des règles d'entrée/sortie dans le règlement de copropriété, mais relève plus de l'accord moral que de règles juridiquement valables.
Spéculation	Ne permet pas de limiter la spéculation une fois la copropriété créée
Gouvernance	Comme dans la SCI, le nombre de voix est proportionnel au nombre de parts du capital social.
Simplicité	Statut relativement bien connu des notaires et des banques, assez facile à mettre en place et à dissoudre en copropriété. Difficulté : solidarité des associés pour le remboursement des prêts, ce qui peut faire peur aux banques car elles ne connaissent pas les autres associés.

Société Civile Coopérative de Construction (S3C)	
Description	Fonctionnement très proche de la SCIA, avec 3 différences fondamentales : - statut coopératif - gouvernance démocratique (1 coopérateur = 1 voix) - et les associés ne sont pas solidaires sur le remboursement des prêts.

Société d'attribution et d'autopromotion (SAAP)	
Qui est propriétaire ?	La société OU chaque copropriétaire
Que détient l'associé ?	Attribution en jouissance des logements OU propriété pleine et entière
Que paye l'associé ?	- Parts sociales (liées nécessairement à la valeur du bien) - Participation (permanente) aux charges liées nécessairement à la valeur relative du lot
Spéculation	Pas de spéculation possible
Entrée/Sortie d'un associé ? Prix de rachat ou de cession ?	Départ sur autorisation de l'assemblée générale, à motiver si repreneur proposé (le repreneur n'est pas forcément accepté) Pas de limite statutaire pour le prix de rachat ou de cession.
Gouvernance	1 personne = 1 voix OU proportionnel aux parts sociales
Simplicité	Statut peu connu des banques

Société coopérative d'habitants (SCH)	
Qui est propriétaire ?	La coopérative
Que détient l'associé ?	Attribution en jouissance des logements
Que paye l'associé ?	- Parts sociales (sans lien nécessaires à la valeur du bien) - Loyer (permanent) - Possible apport en travail manuel
Spéculation	Pas de spéculation possible
Entrée/Sortie d'un associé ? Prix de rachat ou de cession ?	Sur autorisation de l'assemblée générale, à motiver si repreneur proposé (le repreneur n'est pas forcément accepté) Prix de revente des parts sociales indexé sur IRL Modification possible à l'unanimité
Gouvernance	1 personne = 1 voix
Simplicité	Statut peu connu des banques

STATUTS JURIDIQUES ET SUBVENTIONS POUR LE COWORKING

Les statuts juridiques pour le coworking

Il existe plusieurs formes juridiques afin de monter un projet de coworking :

Privé-marchand : Une entreprise fait des investissements en proposant des services payants. Le loyer et l'animation sont payants par exemple.

Public : Presque comme du service public. Un animateur proposé par la collectivité gère l'espace au quotidien. Le loyer est à payer par les coworkers.

Mixte : La collectivité embauche et délègue le management de l'espace à une boîte externe privée qui s'occupe des locaux et des coworkers.

Association : Pas forcément aidée par la collectivité. Elle met néanmoins à disposition les locaux. Pour que le projet soit financé, il existe des programmes régionaux ou départementaux.

Les subventions pour un projet de coworking

Sur notre territoire, le **dispositif LEADER** géré par le Pays du Chinonais finance des projets commerciaux innovants comme le coworking. Une aide serait envisageable par exemple pour le mobilier intérieur, les travaux intérieurs et l'animation du site sur une durée d'un an. Cette aide peut représenter jusqu'à 80% du coût du projet pour les collectivités mais reste plafonnée à 30 000 € par projet. La décision de financer ou non ce projet revient ensuite à un Comité (élus et privés).

Le Syndicat Mixte du Pays du Chinonais gère également le **dispositif "À vos ID"** (un appel à projet permanent). Il est mis en place pour que les associations puissent proposer des projets, être aidées financièrement et être accompagnées dans les démarches. La collectivité peut financer jusqu'à 50% des emplois, ce qui pourrait correspondre au financement d'un emploi d'animateur de coworking.

La région Centre propose des **aides "CAP'Asso"** qui ont pour objectif d'aider les associations à développer des services de qualité, des projets viables et pérennes. Les aides sont entre 6000 et 60000 euros pour la durée du projet. Le montant de l'aide est déterminé en fonction de deux éléments : l'assiette éligible (calculée suivant la base d'un budget prévisionnel détaillant les dépenses liées au projet, la masse salariale en lien direct avec le projet et les dépenses de fonctionnement) et les critères d'intérêt général (permettant de déterminer la hauteur de son financement).

A partir de 2018, la Région Centre et le Syndicat Mixte du Pays du Chinonais devraient se contractualiser et créer le **Contrat Régional de Solidarité Territoriale** pour financer des projets structurants du territoire. Les plafonds associés à cette aide devraient être plus importants que ceux du dispositif LEADER s'il s'agit de gros travaux.

COMMENT INTÉGRER LE PROJET AUX FUTURS DOCUMENTS D'URBANISME TEL QUE LE PLUI ?

Le PLUi concernant L'Île-Bouchard étant en révision, il serait donc intéressant d'utiliser les outils présentés ci-dessous afin de réaliser la maîtrise foncière du projet de revitalisation de centre-bourg de la commune.

L'emplacement réservé (ER)

Prévu par l'article L123-1-5 V du Code de l'urbanisme, l'Emplacement Réservé constitue, dans le cadre de PLU notamment, un périmètre délimité de terrains bâtis ou non-bâtis. Un emplacement réservé doit être destiné à la mise en place :

- de voies publiques telles que des chemins → Projet de la percée
- de toute « installation d'intérêt général » → Projet sur la zone de la menuiserie
- d'espaces verts à conserver ou à créer, ouverts au public de continuités écologiques

Cet outil possède l'avantage de "bloquer" les terrains concernés par l'ER tant que la réalisation n'est pas effective, c'est-à-dire d'interdire une construction sur ces terrains réservés pour un projet d'intérêt général.

Le plan d'épannelage

Certains aménagements proposés, notamment les toits-terrasse pourraient être difficiles à mettre en oeuvre dans ce secteur patrimonial. En effet, l'Architecte des Bâtiments de France se doit de conserver l'identité architecturale et patrimoniale du site et cela passe par le maintien du front bâti. C'est pourquoi un plan d'épannelage pourrait être mis en place. Ce document d'urbanisme a pour finalité de définir la volumétrie (hauteur, largeur, proportions) de chaque construction le long d'une voie afin d'organiser une composition harmonieuse d'un front urbain. De la même façon, il indique les rythmes verticaux (découpage du foncier) et horizontaux (hauteur des étages). Ainsi, un tel document permettrait de préserver la morphologie urbaine et laisserait une certaine souplesse aux futurs aménagements, plus contemporains.

Les Opérations d'Aménagement Programmées (OAP)

Les OAP, qui portent sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU et permettent d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document.

L'objectif des OAP est de "définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune" (art L123-1-4).

La zone de la menuiserie, étant pourtant un secteur à fort enjeux dans la commune, ne figure pas dans les OAP du PLUi. Ce grand espace, à proximité immédiate du centre-bourg, devrait être une priorité dans la stratégie de renouvellement urbain à L'Île-Bouchard et un OAP serait un outil efficace afin de programmer son aménagement futur.

CONCLUSION

Dans un contexte de dévitalisation de centre-bourg, l'objectif de ce stage a été de proposer des idées inventives pour redynamiser le quartier Saint-Maurice à partir d'une analyse fine du territoire.

Le stage a permis de déceler les potentialités du quartier en montrant que celui-ci n'est pas sans avenir et qu'il détient de nombreux atouts qui n'attendent qu'à être valorisés. Ce travail a également montré qu'une revitalisation du centre-bourg est envisageable notamment grâce à l'implantation de commerces et de services adaptés aux modes de vie actuels, c'est-à-dire visibles et avec des espaces de stationnement.

Malgré un tissu urbain contraignant, des espaces extérieurs et des parkings privatifs pourraient être aménagés pour ainsi répondre à la demande et rendre l'habitat plus attractif. Cela permettrait de résorber la vacance en réinvestissant l'existant.

Des concepts innovants pourraient participer à donner une nouvelle image au territoire et le rendre plus attractif, c'est pourquoi ce projet mise sur l'installation d'un espace de coworking et la mise en place d'un habitat participatif pour se démarquer des communes voisines.

Par ailleurs, créer un cadre de vie agréable participerait fortement à rendre le quartier attrayant. Il s'agirait de requalifier les rues et le bâti, aménager les bords de Vienne et des liaisons douces adaptées entre les différents pôles d'attractivité.

L'implication citoyenne constitue un levier déterminant afin de multiplier les chances de réussite du projet et pour que celui-ci soit accepté par la population. Les bouchardais ont clairement montré leur intérêt pour un projet de revitalisation de centre-bourg. En effet, les retours des questionnaires habitants ont été nombreux, la grande majorité des commerçants ont accepté de participer aux interviews et il n'y a quasiment pas eu de refus pour la visite des logements. De plus, la réunion publique, à laquelle de nombreux habitants ont décidé de participer, a prouvé leurs attentes et leur implication concernant le changement de leur lieu de vie.

Compte tenu de la situation et des enjeux auxquels il faut répondre, se reposer sur l'initiative privée pour voir des changements semblerait aboutir à un scénario du "laisser-faire". Dans le cadre de ce stage étudiant, nous nous sommes permis de proposer des hypothèses ambitieuses et un projet fort devant être porté par les puissances publiques. Toutefois, au vu des difficultés financières des communes rurales, l'EPFLI est un outil qui offrirait de nouvelles possibilités de financement du projet et donnerait un nouvel espoir qu'un tel projet soit réalisable.

BIBLIOGRAPHIE

Livre
CHARREAU Colette, MEYER Christiane, 2000, *L'île-Bouchard*, Chambray-lès-Tours, Editions C.L.D, 80p.

Documents d'urbanisme
Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la région Val de Vienne
Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Bouchardais
Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Bouchardais

Dossiers
ANTHEAUME Nicolas, BOGOULLA Corinne, 2014, Université de Nantes, *Les activités économiques au coeur des villes et bourgs de demain ?*
BRASSEUR Pierre-Cécil, DREAL Pays de la Loire, 4 octobre 2016, *Les activités économiques au coeur des villes et bourgs de demain ?*
CENTRE D'ÉTUDES TECHNIQUES de LYON, Dossier CETE de LYON, Mars 2013, *L'habitat participatif : Une solution pour le logement abordable?*
CHEMETOFF Alexandre, 19 janvier 2017, LIBÉRATION, GIZEUX, *Etude de faisabilité sur les îlots Fontenau et Goupillaux, Comment imaginer la ville sans nature ?*
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME et D'ENVIRONNEMENT 05 ALCOTRA, 2014, *Les outils d'acquisition et de maîtrise du foncier*
GRAND LYON Communauté Urbaine, Cohérence des dimensions, Référentiel Conception et gestion des espaces publics, 2010, *Les activités économiques dans les villes ou les bourgs : rencontre entre les stratégies des entreprises et les atouts territoriaux*
INSPECTION GÉNÉRALES DES FINANCES, CONSEIL GÉNÉRAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, Juillet 2016, *La revitalisation commerciale des centres-villes*
JARRY Marie-Laure, juin 2016, *Un espace de coworking pour notre territoire*, Avoine
L'HABITAT PARTICIPATIF, mai 2016, *Un projet humain au coeur du projet immobilier*
INNOVATION ET FONDAMENTAUX CERTU CAUE, *Quels espaces publics pour les écoquartiers ?*
MAZON Romain, 02 décembre 2015, *Interview : Les collectivités peuvent être protecteurs des communs*
STRASBOURG et communauté urbaine, Ville durable, *L'habitat participatif, une autre façon de vivre son logement*
TRIDEAU Anaïs, septembre 2014, *L'habitat groupé participatif ou comment vivre ensemble, chacun chez soi, une démarche difficile à concrétiser ?*

Webographie

Sites visités

ANJOU URBANISME DURABLE. Disponible sur :
<http://www.anjouurbanismedurable.fr/>
ASSOCIATION NATIONALE DES VILLES ET PAYS D'ART ET D'HISTOIRE ET DES VILLES À SECTEUR SAUVEGARDÉ ET PROTÉGÉ, *Anciens quartiers*.
Disponible sur :
<https://www.an-patrimoine.org/Quartiers-anciens-quartiers,529>
AUVERGNE NOUVEAU MONDE, *Demain, Cocotte Numérique*. Disponible sur :

<http://www.auvergne-nouveau-monde.fr/article/demain-cocotte-numerique#sthash.7K866VgJ.dpuf>
BIG BANG PARTICIPATIF, *Autopromotion*. Disponible sur :
<http://bigbangparticipatif.fr/site/images-autopromotion/>
BRETAGNE RURALE ET RURBAINE POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE (BRUDED). Disponible sur :
www.bruded.org
CENTRE D'ÉTUDES ET D'EXPERTISE SUR LES RISQUES, L'ENVIRONNEMENT, LA MOBILITÉ et L'AMÉNAGEMENT (CEREMA), *Espaces publics des centres-bourgs, des clés pour dynamiser des centres-bourgs*. Disponible sur :
<http://www.cerema.fr/espaces-publics-des-centres-bourgs-des-cles-pour-a1805.html>
CENTRES-BOURGS, *Programme de revitalisation*. Disponible sur :
<http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>
CENTRES-BOURGS, *Une opération de recyclage foncier*. Disponible sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/une-operation-de-recyclage-foncier-rhi-thirori-a-a167.html>
COCOTTE NUMÉRIQUE. Disponible sur :
<http://www.cocotte-numerique.fr>
COLIBRIS LE MOUVEMENT, *Projet OASIS*. Disponible sur :
https://www.colibris-lemouvement.org/sites/default/files/livret_elu_20161.pdf
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT (CAUE), *concours d'idées : revivre en centre-bourg*. Disponible sur :
<http://www.caue-lr.fr/concours-didees-revivre-en-centre-bourg>
CAUE, Dossier : *Urbanisme*. Disponible sur :
<http://www.fncaue.com/dossiers-thematiques/urbanisme/>
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MAINE-ET-LOIRE, *Développement des territoires, Ingénierie territoriale*. Disponible sur :
<http://www.maine-et-loire.fr/conseil-departemental/missions/developpement-des-territoires/ingenierie-territoriale/>
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL INTERDÉPARTEMENTAL. Disponible sur :
www.loiret.fr/etablissement-public-foncier-local-br-epfl-du-loiret-60277.htm
FILVERT, *Horaires des lignes du réseau*. Disponible sur :
www.tourainefilvert.com
FUNLAB. Disponible sur :
<http://funlab.fr>
GÉOPORTAIL, *géolocalisation de L'île-Bouchard*. Disponible sur :
www.geoportail.gouv.fr
HABITAT AUTREMENT, *Écoquartiers, Contributions*. Disponible sur :
https://www.habiter-autrement.org/38_ecoquartiers/contributions-18/Statuts-juridiques-classification.pdf
HABITAT PARTICIPATIF. Disponible sur :
<http://www.habitatparticipatif.eu/>
<http://www.habicoop.fr/>
HABITAT PARTICIPATIF, *Loi ALUR et montages*. Disponible sur :

http://habitatparticipatif-paca.net/01_actes_rnhp2015/assets/a39_loi-alur-et-autres-montages.pdf
HABITAT PARTICIPATIF, Un autre article. Disponible sur :
[http://www.habitatparticipatif.eu/un-autre-article/NSEE, *Carte thématique*](http://www.habitatparticipatif.eu/un-autre-article/NSEE_Carte_thématique). Disponible sur :
http://www.statistiques-locales.insee.fr/carto/ESL_CT_cartethematique.asp?nivgeo=COM&indic_id=244
INSEE, *Données relatives à L'Île-Bouchard*. Disponible sur :
<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/cog/commune/COM37119-l-ile-bouchard>
MAISONS PAYSANNES DE FRANCE, *restaurer et construire*. Disponible sur :
[http://www.maisons-paysannes.org/restaurer-et-construire/fiches-conseils/amelioration-thermique-bati-ancien/OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT, Rhône-Alpes, *CoopérAction, Penser Collectif*](http://www.maisons-paysannes.org/restaurer-et-construire/fiches-conseils/amelioration-thermique-bati-ancien/OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT, Rhône-Alpes, CoopérAction, Penser Collectif). Disponible sur :
http://www.orhl.org/IMG/pdf/Boite_a_outils.pdf
PARC NATUREL RÉGIONAL LOIRE ANJOU TOURAINE (PNR LAT), *Architecture et habitat*. Disponible sur :
<http://www.parc-loire-anjou-touraine.fr/fr/telechargements/architecture-et-habitat>
PASSERELLE ECO, *Statuts juridiques hors coopératives pour les habitats groupés*. Disponible sur :
http://www.passerelleco.info/article.php?id_article=1796
PASSERELLE ECO, *Statuts juridiques pour l'habitat groupé*. Disponible sur :
http://www.passerelleco.info/article.php?id_article=1797
PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE, *Projet d'aménagement de la RD 760 de L'Île-Bouchard/Tavant (37)*. Disponible sur :
<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/content/download/4497/22504/file/ile-bouchard-amenag-RD760.pdf>
RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE, *La région vous aide*. Disponible sur :
<http://www.regioncentre-valdeloire.fr/accueil/les-services-en-ligne/la-region-vous-aide/associations-ess/capasso.html>
RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE, *Regard sur le Bassin de Vie de Chinon*. Disponible sur :
http://www.regioncentre-valdeloire.fr/files/live/sites/regioncentre/files/contributed/docs/avenir-region/forums-participatifs/Regard_BV_Chinon_VF.pdf

Vidéos

ACTUALITÉS LOCALES AU CINÉMA, *Les centres bourgs ! pourquoi faire ?*. Disponible sur :
<https://vimeo.com/198029680>
BRUDED, *FR3 Bretagne - Réhabiliter les centres bourgs*- Cléguérec et Quistinic (56). Disponible sur :
<https://vimeo.com/162336128>
BRUDED, *Pleyber-Christ (29) Espace Guével_2015*. Disponible sur :
<https://vimeo.com/143726412>
BRUDED, *Processus de Conception Intégrée (PCI) pour l'école de Bouvron (44)*. Disponible sur :
<https://vimeo.com/157400904>
BUZANCAIS ÉVÉNEMENTS, *Revitalisation du Centre Bourg Buzançais*. Disponible sur : <https://www.youtube.com/watch?v=kRlxbrbUAmk>
CAUE de la Charente-Maritime, *“DÉCODER VOTRE CENTRE-BOURG AVEC LES YEUX D'UN USAGER”*, Stéphane Chevrier. Disponible sur :

<https://vimeo.com/190097935>
LE CASEMATE, *Le Living Lab du salon Experimenta 2015*. Disponible sur :
<https://www.youtube.com/watch?v=QXoQ7G-AhEc>
MSK Productions, *Centre bourg, le fil rouge*. Disponible sur :
https://www.youtube.com/watch?v=Vhhd_9HqPlk&feature=youtu.be
SIAM CONSEIL, *L'AMO urbaine au service des nouveaux élus*. Disponible sur :
https://www.youtube.com/watch?v=h5M-_leVGDA
SIAM CONSEIL, *Vouillé (79) - Cœur de bourg*. Disponible sur :
https://www.youtube.com/watch?v=J5TwyJwiB_M
UR CAUE LR-MP, *Table-ronde : Quel devenir pour les cœurs de village ?* ½. Disponible sur :
<https://vimeo.com/171730058>
VILLE DE POUANCÉ, *Revitalisation Centre Bourg Pouancé «Comprendre pour Agir»*. Disponible sur :
<https://www.youtube.com/watch?v=-lkks-R3YRE>

ANNEXES

ANNEXE 1 : Questionnaire habitants

PROFIL :
☐ Homme ☐ Femme
Age : 18-24 25-34 35-50 51-64 65 et plus
Commune de domicile : _____
Commune de travail : _____
Type de ménage : ☐ Famille ☐ Personne seule ☐ Retraité ☐ Couple
Revenus du ménage : ☐ - de 1600€ ☐ entre 1600 et 3200 € ☐ + de 3200 €
HABITUDES CONSOMMATEUR
Consommez-vous dans les commerces de proximité ? ☐ Oui ☐ Non
Pourquoi ?

☐ Le prix
☐ L'accessibilité / Le stationnement
☐ Le manque de choix

☐ Distance domicile ou lieu de travail
☐ Horaires d'ouverture
☐ Autres : _____

A quelle fréquence ? _____
Si un nouveau dynamisme de commerces de proximité se développait en centre-bourg (dans le quartier St-Maurice), seriez-vous intéressé à consommer local sachant que les prix seront relativement plus élevés qu'au Super U, que les horaires seront plus restrictives ? Pourquoi ?

CRITÈRES DE CHOIX DU MAGASIN : Quels sont les 3 critères les plus importants rentrant en jeu pour le choix du magasin ?

- ☐ Le plus proche du domicile ou lieu de travail
- ☐ Celui où il y a un parking et qui est facile d'accès
- ☐ Celui qui permet de faire ses courses le plus rapidement
- ☐ Celui où le service est de qualité
- ☐ Le plus agréable
- ☐ Celui qui offre une bonne qualité du produit
- ☐ Le moins cher
- ☐ Celui qui offre le plus de choix
- ☐ Celui où il y a le moins de monde
- ☐ Celui où il y a le plus de monde
- ☐ Autre : _____

Avez-vous une certaine sensibilité à : (1 : je ne me sens pas du tout concerné ; 5 : je me sens très concerné)

1	2	3	4	5	
☐	☐	☐	☐	☐	Consommer local
☐	☐	☐	☐	☐	Manger bio
☐	☐	☐	☐	☐	Le E-commerce (commander en ligne des produits non-alimentaires ou utiliser le DRIVE)

Qu'est-ce-qui pourrait vous donner envie de venir en centre-bourg ? Si vous pouviez changer quelque chose au quartier St-Maurice, que feriez-vous ?

Comment imaginez-vous la commune de L'Île-Bouchard dans 30 ans ?

LOGEMENT
Si vous habitez à l'Île Bouchard, pourquoi avez-vous choisi ce lieu de vie ?

Si vous n'habitez pas à l'IB, qu'est ce qui vous donnerait envie d'habiter ici ? Ne vous plairait pas ? Par rapport à votre lieu d'habitation actuel ?

Quel sont pour vous les trois critères/caractéristiques d'un bien qui sont indispensables à avoir pour vous faire acheter ce bien ? (ex : garage, jardin, étage, nombre de chambres, style...) ?

Quel compromis seriez-vous prêt à faire entre :
☐ Un jardin ☐ Un garage/stationnement privé

Pourquoi ? _____

Si un bien ne possède NI GARAGE NI JARDIN, quels critères pourraient le plus vous faire acheter ce bien ? (3 critères)

- ☐ Un jardin partagé
- ☐ Proximité des équipements
- ☐ Une large gamme de commerces de proximité
- ☐ Un coût faible
- ☐ Un stationnement à proximité
- ☐ Des matériaux et systèmes innovants d'un point de vue énergétique
- ☐ Un haut débit internet
- ☐ Une vie de quartier animée et solidaire
- ☐ Un espace vert public à proximité

ANNEXE 2 : Questionnaire commerçants

Contexte :

Nom du commerçant et du commerce :	
Nombre d'employés :	
Depuis combien de temps le commerce est ouvert :	
Pourquoi / dans quel contexte tenez vous ce commerce ? Raison d'installation dans la commune ?	
Statut du local :	Locatif Propriétaire
Surface du commerce : Prix moyen TTC du loyer : Évolution du chiffre d'affaires (C.A.) depuis 3 ans : Poids des charges et taxes diverses	

Fréquentation :

Le commerce est-il beaucoup fréquenté ? (nombre de clients par jour ?)	
Qui fréquente le commerce ?	-Locaux Ile-Bouchard -Locaux du bouchardais -Touristes -Autres : - Tranche d'âge ? -Situation : Famille Retraité Personne seule - y a t-il des habitués ? d'où viennent-ils ?
Votre localisation est-elle un atout ou une faiblesse ? Pourquoi ?	
Le stationnement a-t-il, à votre avis, une influence sur la fréquentation ? Y a-t-il assez de stationnement ?	
Quel mode de déplacement/transport utilisent vos clients pour se rendre à votre commerce ?	A pied En voiture En transport en commun A vélo
Principales raisons de la hausse/baisse du C.A. ?	

Quelles sont pour vous les forces de votre commerce ? Pourquoi ?	Prix Accueil Convivialité Qualité Localisation L'identité Environnement du commerce Spécialisation des produits Diversité des produits Provenance des produits Espace disponible Stationnement Rareté
Quelles sont pour vous les faiblesses de votre commerce ? Pourquoi ?	Localisation Prix Environnement du commerce Espace disponible Spécialisation des produits Diversité des produits Stationnement

Ergonomie et travaux :

Votre local est-il adapté à votre activité ?	- au niveau de la surface ? - au niveau de la luminosité ? -au niveau de l'accessibilité ?
Principaux investissements depuis 5 ans ? systèmes de sécurité, accessibilité, design, outils numériques, dispositifs de paiement, système de fidélisation de la clientèle... Dans le futur ? modernisation du point de vente, mise aux normes, création d'un site Internet, reconversion, diversification...	

Concurrence :

A quel niveau est la concurrence ?	-entre différentes villes (lesquelles ?) -avec les grandes surfaces -entre petits commerces ? -avec le E Commerce
Y a t-il une entre-aide entre les commerçants ? Laquelle ?	-Officielle : -Non Officielle :

Futur :

Comment envisagez-vous le futur de votre commerce ?	Bonne continuation Fermeture Délocalisation Agrandissement Reprise par qqn d'autre Changement de produits
Quels sont les commerces manquant à l'Île-Bouchard ? (+rue de la Ré- publique)	Ile-Bouchard : Rue de la République :
Pour vous, sur quels facteurs jouer pour relancer l'économie locale ?	
Atout /Défauts de la rue de la République ?	aménagement urbain et urbanisme commercial, concurrence, clientèle, éclairage et propreté des rues, sécurité, stationnement, circulation et si- gnalétique, animations, marchés, livraisons

Implication citoyenne :

Seriez-vous prêt à plus vous impliquer dans la vie de la commune et de l'économie locale ?

- S'impliquer dans une association de commerçants
- organisation d'événements de promotion / de sensibilisation
- monnaie locale
- Formation au numérique et E commerce
- carte de fidélité/chèques cadeaux
- horaires d'ouvertures adaptés et harmonisés

Que pensez-vous de la qualité du dialogue avec la mairie, sur l'action municipale en faveur du commerce de proximité ?

Annexe 3

Fiches bâti

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 1 et 3 rue de la République
REF CADASTRALE : 192-193
PROPRIÉTÉ : privée, NORGUET Jeanne Yolande et BOURDEAU Philippe Jean
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Type de parcelle : sur rue
Surface : 104 m² (193) et 48m² (192)
Accès : Rue de la République, Rue de la Vienne, Quai Courbet
Organisation : construction datant de 1800, bâtiment mitoyen faisant l'angle, occupe toute la parcelle
Stationnement : oui, 7 places devant le rue de la République et 27 places le long du Quai Courbet

TYPOLOGIE ARCHITECTURE

R + 1 + combles
 Toit : 4 versants de couverture, ardoises, cheminée béton, lucarnes simples
 Façade : enduit en ciment clair, soubassement en pierres
 Fenêtres : petite taille, volets blancs pliants

AFFECTATION - STATUT D'OCCUPATION

Niveau 0 : commerce (bar-tabac)
 Niveau 1 : Hôtel non réhabilité (vacant)



DONNEES PARCELLE

ADRESSE : 5 rue de la République
REF CADASTRALE : 510
PROPRIÉTÉ : personne morale l'Ilot
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Type de parcelle : sur rue
 Surface : 95 m²
 Accès : rue de la République, rue du Saumon
 Organisation : bâtiment mitoyen, occupe toute la parcelle, construit en 1800
 Stationnement : 7 places dont 1 handicapé

TYPOLOGIE ARCHITECTURE

R + 1 + combles
 Toit : 2 versants, ardoises, cheminée briques rouges
 Façade :
 Niveau 1 : pierres tuffeau en façade, dans l'encadrement des fenêtres et corniche
 Niveau 0 : ciment clair, pierres dans l'encadrement des fenêtres
 Fenêtres : à l'étage anciennes, volets bois pliants, balustrade blanche sur une fenêtre

AFFECTATION-STATUT D'OCCUPATION

Niveau 0 : cabinet infirmier et pay-sagiste
 Niveau 1 : logement

ETAT DU BÂTI



Etat	P. 192-193	P 510
Façade	1	3
Menuiseries	/	1-2
Couverture	2	1

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

Parcelle 193 : quelques tuiles cassées
Parcelle 510 : façade et fenêtres rénovées en partie basse mais enduit inadapté, mauvais pour la pierre de tuffeau et présence de mousses

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 7 rue de la République
REF CADASTRALE : 190
PROPRIÉTÉ : Personne morale Des Ponts
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 261 m²
Accès : rue de la République, rue du Saumon
Organisation : mitoyen, bâtiment qui fait l'angle, construction de 1789
Stationnement : Non mais deux places pour s'arrêter (non pour stationner)

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R + 1
Toit : 4 versants de couvertures, ardoises, cheminée en briques rouges
Façade : ciment/chaux clair, pierre de tuffeau dans l'encadrement des fenêtres à l'étage et corniche
Fenêtres : Bais vitrées au rdc avec encadrement en ciment imitation pierre et petites fenêtres à l'étage récentes aux volets blancs pliants et balustrades grises

AFFECTATION - STATUT D'OCCUPATION
Niveau 0 : Pharmacie
Niveau 1 : Logement



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 9 rue de la République
REF CADASTRALE : 189
PROPRIÉTÉ : privée, MORVAN Julien Jean Louis et ROBIN Chantal Odette
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 145 m²
Accès : Rue de la République
Organisation : mitoyen, bâti occupe toute la parcelle, construit en 1850, courette intérieure
Stationnement : non mais 2 arrêts minute prévus

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R+1
Toit : 2 toits à deux versants, terre cuite, cheminée briques rouges
Façade : crépi clair, récent, imitation pierres encadrement au niveau 0 mais pierres en dessous
Fenêtres : bais vitrées au niveau 0, petites fenêtres aux volets blancs pliants au premier niveau.

AFFECTATION-STATUT D'OCCUPATION
Niveau 0 : cabinet infirmier
Niveau 1 : logement



ETAT DU BÂTI



Etat	P. 190	P. 189
Façade	1	1
Menuiseries	1	1
Couverture	2	2-3

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

Parcelle 190 : façade semble très récente, couverture en état moyen avec des mousses et gondolement
Parcelle 189 : façade semble très récente mais les deux toits sont en état moyen (mousses) voire mauvais état (affaissement)

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 11 rue de la République
REF CADASTRALE : 188
PROPRIÉTÉ : privée, copropriété PERILLAU Michel Desire et personne morale Des Ponts
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 94 m²
Accès : Rue de la République, Avenue des Presles
Organisation : maison de ville mitoyenne construite en 1750, courette
Stationnement : oui, à l'intérieur de la parcelle, dans la courette.

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R + 1
Toit : 4 versants de couvertures, ardoises, cheminée en briques rouges, pignon
Façade : Face côté rue de la République en pierres de tuffeau refaite récemment et corniche en tuffeau
Face avenue des Presles en enduit ciment ancien sur moellons
Fenêtres : blanches, récentes, volets blancs pliants, balustrade en fer forgé noir.

AFFECTATION - STATUT D'OCCUPATION
Logement



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 13 rue de la République
REF CADASTRALE : 421
PROPRIÉTÉ : personne morale l'Ilot
DATE DE VISITE : 20/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 259 m²
Accès : rue de la République et Avenue des Presles
Organisation : parcelle relativement grande en comparaison aux autres, bâtiment mitoyen construit en 1937
Stationnement : 3 places à l'arrière

TPOLOGIE ARCHITECTURE
Façade : ciment blanc sur blocs de béton, escaliers en mosaïques, moulures sous toiture
Toit : ardoises
Fenêtres : Niveau 0 : bais vitrées, encadrements bois de couleur verte
Niveau 1 : volets blancs pliants, balustrade blanche

AFFECTATION-STATUT D'OCCUPATION
Niveau 0 : local commercial vacant en vente
Niveau 1 : logement vacant en vente



ETAT DU BÂTI



Etat	P. 188	P. 421
Façade	1	3
Menuiseries	/	1
Couverture	1	1

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

Parcelle 188 : façade semble très récente côté rue de la République, refaite à neuf cependant la façade latérale est assez ancienne.
Parcelle 421 : façade assez récente

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 15 rue de la République
REF CADASTRALE : 181
PROPRIÉTÉ : privée, NAVARRO Pascal Nicolas Ludovic et MAUVE Sandrine Henriette Andrée
DATE DE VISITE : 21/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 284 m²
Accès : Rue de la République et Avenue des Presles
Organisation : parcelle de grande taille en longueur, comporte deux bâtiments mitoyens dont une maison de ville construite en 1750 et deux cours intérieures
Stationnement : oui, deux place devant

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R + 1
Toit : 2 versants de couvertures, ardoises et terre cuite, cheminée en béton
Façade : enduit beige, soubassement en pierres blanches, pierres en tuffeau en dessous
Fenêtres : grandes fenêtres, pas d'origine
Niveau 0 : volets bois pliants
Niveau 1 : pas de volet

AFFECTATION - STATUT D'OCCUPATION
Logement



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 17 rue de la République
REF CADASTRALE : 179
PROPRIÉTÉ : privée, FENERAND Christiane Anne Marie Michèle
DATE DE VISITE : 21/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 63 m²
Accès : Rue de la République
Organisation : maison de ville mitoyenne construite en 1850 qui occupe toute la parcelle
Stationnement : deux places proches

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R + 1 + combles
Toit : Deux versants de couverture en ardoises, cheminée de briques rouges
Façade :
Côté rue : recouvrement beige, pierres tuffeau, lucarne, moulures
Face latérale : partie basse comme côté rue, partie haute en anciennes pierres brutes jointées
Fenêtres : volets blancs pliants
Portes : deux portes, une en bois, l'autre en PVC blanc

AFFECTATION-STATUT D'OCCUPATION
Logement



ETAT DU BÂTI



Etat	P. 181	P 179
Façade	2	2
Menuiseries	2	1-2
Couverture	3	1

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

Parcelle 181 : façade sale, beaucoup de mousses sur la couverture
Parcelle 179 : façade en état moyen, sale et dégradée, moulures cassées, porte en bois

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 19 rue de la République
REF CADASTRALE : 177-178
PROPRIÉTÉ : LAMBERT Pascal et ASSELIN Catherine Michelle
DATE DE VISITE : 21/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 53 m² (178) et 93m² (177)
Accès : rue de la République
Organisation : bâtiment mitoyen qui regroupe deux parcelles, construction en 1624
Stationnement : non

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R + 1 + combles
Toit : 2 versants, ardoises, cheminée briques rouges
Façade :
Niveau 1 : pierres de tuffeau
Niveau 0 : ciment clair

Fenêtres : volets roulants blancs à l'étage et pliants au rez-de-chaussée.

AFFECTATION-STATUT D'OCCUPATION
Logement



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 23 rue de la République
REF CADASTRALE : 174-176
PROPRIÉTÉ : privée, FENERAND Christiane Anna Marie Michelle
DATE DE VISITE : 26/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 80 m² (176) et 121m² (174)
Accès : Rue de la République
Organisation : construction d'ant de 1880
Stationnement : oui, porte de garage visible

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R + 1
Façade : crépis beige qui recouvre pierres de tuffeau, soubassement imitation pierres, corniche en pierres de tuffeau
Fenêtres : niveau 0 en bois et abîmées
Au niveau 1 volets blancs pliants et une fenêtre à stores, balustrades en fer forgé (3 fenêtres différentes)

AFFECTATION - STATUT D'OCCUPATION
Logement vacant



ETAT DU BATI



Etat	P. 176-174	P 177-178
Façade	2	1
Menuiseries	2-3	1
Couverture	2	/

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

Parcelles 176-174 : Etat de la façade moyen, celle-ci est sale au niveau du soubassement. Menuiseries en mauvais état, bois abîmé, peinture altérée
Parcelles 177-178 : façade en bon état mais enduit inadapté en partie basse

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 25 rue de la République
REF CADASTRALE : 175
PROPRIÉTÉ : privée, FENERAND
Christiane Anne Marie Michèle
DATE DE VISITE : 26/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 147 m²
Accès : Rue de la République
Organisation : bâtiment mitoyen qui occupe toute la parcelle
Stationnement : non
TYPLOGIE ARCHITECTURE
R + 1 + combles
Toit : 2 versants de couverture cheminée très haute en briques rouges
Façade : crépi beige, corniche en pierre de tuffeau, soubassement imitation pierres

Fenêtres : au niveau 0 bais vitrées encadrées de bois peint en vert. Au niveau 1, volets blancs plaints et balustrades en fer forgé.
AFFECTATION - STATUT D'OCUPATION
Niveau 0 : logement vacant
Niveau 1 : commerce vacant



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 27 rue de la République
REF CADASTRALE : 161
PROPRIÉTÉ : privée, CHICAULT
Patrick François Yves
DATE DE VISITE : 26/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 82 m²
Accès : rue de la République
Organisation : maison de ville mitoyenne, construite en 1700, courette intérieure.
Stationnement : 1 place devant
TYPLOGIE ARCHITECTURE
R + 1 + combles
Toit : 2 versants, ardoises
Façade : en pierres avec des colonnes, moulures, encadrement de fenêtres et lucarnes.
Fenêtres : volets blancs plaints et balustrades en fer forgé.
AFFECTATION-STATUT D'OCCUPATION
Niveau 0 : commerce vacant
Niveau 1 : logement vacant



ETAT DU BÂTI



Etat	P. 175	P 161
Façade	2	3
Menuiseries	2	1
Couverture	3	1

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

Parcelle 175 : toiture en mauvais état, présente des mousses et un affaissement.
Parcelle 161 : façade en mauvais état, de nombreuses pierres cassées

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 29 rue de la République
REF CADASTRALE : 164
PROPRIÉTÉ : copropriété, HAY-RAULT Jean Michel
DATE DE VISITE : 26/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 180 m²
Accès : Rue de la République
Organisation : deux constructions datant de 1700 sur la parcelle, maisons de ville mitoyenne
Stationnement : oui, garage de petite taille.

TYPLOGIE ARCHITECTURE
R + 1 + combles
Toit : 2 versants de couverture, ardoises
Façade : pierres tuffeau de taille en partie haute de taille irrégulière et crépis beige en partie basse, poutres apparentes, lucarnes
Fenêtres : aux niveau 0 et 2, volets blancs plaints ; au niveau 1 volets classiques en Z ; toutes en PVC
AFFECTATION - STATUT D'OCUPATION
Logement



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 31 rue de la République
REF CADASTRALE : 160
PROPRIÉTÉ : privée, RIEHL Martine Elisabeth Agnès
DATE DE VISITE : 26/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 58 m²
Accès : rue de la République
Organisation : maison de ville mitoyenne construite en 1700, occupe toute la parcelle.
Stationnement : oui, une place devant
TYPLOGIE ARCHITECTURE
R + 1 + combles
Toit : 2 versants, ardoises
Façade : remaniée en crépis gris
Fenêtres : volets blancs pliants, aucune fenêtre identique.
AFFECTATION-STATUT D'OCCUPATION
Logement



ETAT DU BÂTI



Etat	P. 164	P 160
Façade	1	1
Menuiseries	1	3
Couverture	3	1

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

Parcelle 164 : façade abîmée et enduit inadapté en partie basse. Bon état des menuiseries à l'exception de la porte de garage?
Parcelle 160 : bon état du crépis mais cet enduit est inadapté et ne permet pas de constater l'état de la façade. Couverture en mauvais état, affaissement, tuiles et faîtage cassés.

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 33 rue de la République
REF CADASTRALE : 159
PROPRIÉTÉ : privée, BAUDRY Francis Henry
DATE DE VISITE : 26/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 250 m²
Accès : Rue de la République
Organisation : construction datant de 1800, maison de ville mitoyenne
Stationnement : oui, une place devant.

TYPLOGIE ARCHITECTURE
R + 1 + combles
Toit : 2 versants de couverture, ardoises, cheminée en briques rouges
Façade : vieilles pierres de tuffeau, ornements ; façade latérale en moellons enduits.

AFFECTATION - STATUT D'OCCUPATION
Logement



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 35 rue de la République
REF CADASTRALE : 156
PROPRIETE : privée, BARANGER Philippe Yannie et MANSART Marie-Laure Dominique Martine
DATE DE VISITE : 26/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 141 m²
Accès : rue de la République
Organisation : bâtiment mitoyen, de petite taille
Stationnement : oui, garage

TYPLOGIE ARCHITECTURE
Bâtiment sans étage
Toit : 2 versants
Façade : crépis gris
Porte en bois peinte en bleue.

AFFECTATION-STATUT D'OCCUPATION
Garage



ETAT DU BÂTI



Etat	P. 159	P. 156
Façade	3	2
Menuiseries	1	1
Couverture	1	2-3

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

Parcelle 159 : façade en mauvais état, pierres abîmées en partie basse, présence de mousses, couverture sale
Parcelle 156 : tuiles couvertes de mousses

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 37 rue de la République
REF CADASTRALE : 158
PROPRIÉTÉ : ALBRESPY Patrick Pierre François
DATE DE VISITE : 26/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 67 m²
Accès : Rue de la République
Organisation : bâti occupe toute la parcelle, construction de 1850
Stationnement : oui, trois places devant

TYPLOGIE ARCHITECTURE
R + 1
Toit : 2 versants de couverture, ardoises
Façade : enduit beige, encadrement des fenêtres en pierre de tuffeau, une partie de la corniche est aussi en pierres de tuffeau et l'autre la charpente est apparente
Ouvertures : refaites sur la partie gauche du bâtiment, en PVC.

AFFECTATION - STATUT D'OCCUPATION
Cabinet ostéopathe et logement (vacant)



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 39 rue de la République
REF CADASTRALE : 154
PROPRIÉTÉ : privée, DELANNOY Marie-Odile Jeanne Louise
DATE DE VISITE : 03/05/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 775 m²
Accès : rue de la République
Organisation : maison de maître mitoyenne, construite en 1700, parcelle de très grande taille avec jardin à l'arrière du terrain. Maison très régulière et très homogène. Seul bâti non aligné sur la rue avec courette à l'avant.

TYPLOGIE ARCHITECTURE
R + 1 + combles
Toit : toiture à 4 pans en ardoises avec deux lucarnes
Façade : pierres de taille en tuffeau, ornements (encadrement de fenêtres, corniche).
Fenêtres : 2 vantaux, volets blancs pliants avec persiennes à l'étage
Clôture : en pierre et fer forgé + portail

AFFECTATION-STATUT D'OCCUPATION
Logement



ETAT DU BÂTI



Etat	P. 158	P 154
Façade	2	1
Menuiseries	3	1
Couverture	2	1

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

Parcelle 158 : enduit inadapté
Parcelle 154 : façade en bon état, quelques pierres à changer au niveau des lucarnes, couverture en très bon état.

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 41 rue de la République
REF CADASTRALE : 153
PROPRIÉTÉ : APPLINCOURT Harald Roann, MARTINEAU Leïa Morgan
DATE DE VISITE : 03/05/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 210 m²
Accès : Rue de la République
Organisation : maison mitoyenne datant de 1700, occupe toute la parcelle
Stationnement : oui, une place devant

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R + 2
Toit : 2 versants de couverture, ardoises
Façade : pierres de tuffeau abîmées recouvertes d’enduit beige foncé
Fenêtres : agrandies, encadrement ciment, PVC, volets blancs
AFFECTATION - STATUT D’OCCUPATION
Logement habité



ETAT DU BÂTI



Etat	P. 153
Façade	3
Menuiseries	1
Couverture	1

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

Parcelle 153 : façade en mauvais état, pierre de tuffeau abîmée qui ne respire pas, enduit non adapté qui s’effrite

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 320 impasse Raspail
REF CADASTRALE : 80
PROPRIÉTÉ : Privée, ESCURIOL Pierre
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 61 m²
Accès : Impasse Raspail et rue de la République
Organisation : Habitation mitoyenne faisant l’angle, construite en 1991 et modifiée en 2011.
Stationnement : Non

TPOLOGIE ARCHITECTURE
1 niveau (R+0)
La forme hexagonale du bâtiment est particulière. Les façades sont aveugles.
Une partie de la façade est en moellon, la deuxième partie en pierre de tuffeau et l’ensemble est très hétérogène dû à la construction récente d’une extension.
4 versants de couverture, tuiles en ardoise hétérogènes car on trouve deux degrés d’ancienneté.
En entrée de rue mais faible qualité esthétique.

AFFECTATION - STATUT D’OCCUPATION
Local pour une pompe à chaleur



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 4 rue de la République
REF CADASTRALE : 382
PROPRIÉTÉ : Privée, GAUCHER Pascal

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 297 m²
Accès : Impasse Raspail et rue de la République
Organisation : Habitation mitoyenne faisant l’angle, construite en 1969.
Commerces au RDC (coiffeur et expert-comptable) et logement à l’étage.
Stationnement : Non

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R+1
4 versants de couverture
Le crépi beige est différent entre les deux niveaux.
Balcon

AFFECTATION - STATUT D’OCCUPATION
Commerces et logement



ETAT DU BÂTI



Etat	P. 80	P 382
Façade	3	1
Menuiseries	1	1
Couverture	2	1

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 6, rue de la République

REF CADASTRALE : 82
PROPRIÉTÉ : privée, M. GAUCHER Pascal
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 116 m²
Accès : Rue de la République
Organisation : Bâtiment mitoyen faisant l'angle, commerce au RDC (fleuriste) et logement à l'étage.
Stationnement : Non

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R+1 avec combles
Toit : Couverture à deux pans avec des tuiles en ardoise. Deux velux surdimensionnés se trouvent sur le toit.
Façade : Un enduit blanc récent au RDC recouvre les piliers en béton du bâtiment. On retrouve un enduit beige au 1er étage avec l'encadrement des fenêtres en pierre de tuffeau. La seconde façade au premier étage est aveugle, le crépi est dégradé et recouvre la pierre de tuffeau. Balustrade en fer forgé travaillée.

AFFECTATION - STATUT D'OCCUPATION
Niveau 0 : commerce (fleuriste)
Niveau 1 : Logement

Le bâtiment est bien visible depuis le pont, pourtant il a une faible qualité esthétique dans cette entrée de rue.



DONNEES PARCELLE

ADRESSE : 8, rue de la République
REF CADASTRALE : 544
PROPRIÉTÉ : Personne morale SAJALERE
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 216 m²
Accès : rue de la République
Organisation : Maison mitoyenne construite en 1750.
Stationnement : Non

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R+1 et combles
Façade : On trouve de la pierre de tuffeau sur toute la façade et du béton autour de la fenêtre de RDC qui a dû être agrandie. Volet blanc
Moulures sur le contour des fenêtres et sous la bordure du toit ainsi que moulure de colonne sur la façade
Toit : Deux pans de couverture, tuiles en terre cuite

AFFECTATION-STATUT D'OCCUPATION
Logement habité



ETAT DU BÂTI



Etat	P 82	P 544
Façade	Niv. 1 : 1 Niv. 2 : 2	2
Menuiseries	1	1
Couverture	1	3

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 10, Rue de la République
REF CADASTRALE : 84
PROPRIÉTÉ : Personnes morales SAJALERE
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : sur rue
Surface : 72 m²
Accès : Rue de la République
Organisation : Maison mitoyenne construite en 1750
Stationnement : Oui

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R+2
Façade : On trouve de la pierre de tuffeau sur toute la façade supérieure du bâtiment avec des fissures. Au RDC, la façade est plus récente et recouverte d'une imitation de pierre de tuffeau en plaquette de ciment. Balustrade forgées travaillées. Barreaux aux fenêtres du dernier étage.
Moulures autour des fenêtres et sous la bordure du toit.
Façade latérale visible à l'étage avec une pierre de tuffeau en mauvais état.
Toit : Deux pans de couverture, tuiles en terre cuite

AFFECTATION - STATUT D'OCCUPATION
Commerce au RDC (boucher-charcutier) et logement à l'étage.



DONNEES PARCELLE

ADRESSE : 10, Rue de la République
REF CADASTRALE : 487
PROPRIÉTÉ : Personne morale SAJALERE
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : Sur rue
Surface : 90 m²
Accès : Rue de la République
Organisation : Allée
Stationnement : Allée reliée au bâtiment de la parcelle 84

TPOLOGIE ARCHITECTURE
Un niveau (R+0).
Porte de garage en bois (planche verticales). Crépis très sale.
Aucun toit. Constitue uniquement une façade.

AFFECTATION-STATUT D'OCCUPATION
Allée

Percée dans le bâti (car structure d'un seul niveau contre l'alignement du bâti majoritairement en R+1)



ETAT DU BÂTI



Etat	P. 84	P. 487
Façade	Niv. 0 : 1 Niv. 1 : 2	2
Menuiseries	1	1
Couverture	3	/

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 12, rue de la République
REF CADASTRALE : 486
PROPRIÉTÉ : Personnes morales
VILLENEUVE

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : Sur rue, faisant l'angle avec la rue de la Triperie
Surface : 358 m²
Accès : Rue de la République
Organisation : Maison mitoyenne faisant l'angle, construite en 1850.



TPOLOGIE ARCHITECTURE
Un niveau (R+0)
Façade : Crépis (sale) sur la façade rue de la République, volet blanc, porte de garage en bois (planches verticales).
Façade latérale en mauvaise état en moellon.
Toit : Couverture à 2 pans sur la partie logement du bâtiment, tuiles en ardoise (toit plat au-dessus du garage).
AFFECTATION - STATUT D'OCCUPATION
Logement habité



DONNEES PARCELLE

ADRESSE : 14, rue de la République
REF CADASTRALE : 86
PROPRIÉTÉ : Privé, M. VAIRELLES Didier
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : Sur rue, traversante.
Surface : 112 m²
Accès : Rue de la République, et rue de la Triperie.
Organisation : Maisons mitoyenne construite en 1750, faisant l'angle avec la rue de la Triperie.
Stationnement : Non



ETAT DU BÂTI



Etat	P. 486	P 86
Façade	3	Avant et latérale : 1 Arrière : 3
Menuiseries	1	1
Couverture	2	1

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat



PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 16, rue de la République
REF CADASTRALE : 87
PROPRIÉTÉ : privée, Mme KERVENKA Jacqueline, M. PRETOT Philippe, M. PRETOT Thierry, M. NAOUR Corentin, Mme PRETOT Martine, M. RICHARD Johann
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : Sur rue, traversante
Surface : 108 m²
Accès : Rue de la République, Rue de la Triperie
Organisation : Maison mitoyenne construite en 1850
Stationnement : Non

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R+1 avec combles
Façade : Façade en pierre de tuffeau. Moulures sur le contour des fenêtres et sous la bordure du toit ainsi que des moulures en colonnes. Petit balcon avec balustrade en fer noir.
La façade du RDC est une ancienne vitrine de commerce (faïence, verre et imitation de marbre autour de la baie vitrée).
La façade donnant sur la rue de la Triperie est en crépis et le contour des fenêtres et de la porte en pierre de tuffeau peinte en blanc (peinture dégradée).
Les fenêtres sont en PVC.
Toit : Deux versants de couvertures, tuiles en ardoise et une lucarne.
AFFECTATION - STATUT D'OCCUPATION
Logement



DONNEES PARCELLE

ADRESSE : 18, rue de la République
REF CADASTRALE : 88
PROPRIÉTÉ : Privé, M. BILLAULT Thierry
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : Sur rue
Surface : 85 m²
Accès : Rue de la République, Rue de la Triperie
Organisation : Maison mitoyenne construite en 1750
Stationnement : Non

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R+2
Façade : RDC, façade en bois peint en mauve.
Etages en pierres de tuffeau avec des moulures sur le contour des fenêtres et sous la bordure du toit ainsi que des colonnes.
La façade latérale est visible au niveau du toit avec des pierres de tuffeau en mauvais état.
La façade donnant sur la rue de la Triperie est en crépis avec un sous-bassement en béton.
Les fenêtres sont en PVC et les volets blancs.
Toit : Deux versants de couverture et tuiles en ardoise.

AFFECTATION-STATUT D'OCCUPATION
Niveau 0 : Commerce (ancienne maison de presse) vacant
Niveau 1 : logement (vacant)



ETAT DU BÂTI



Etat	P. 87	P. 88
Façade	RDC : 2 Niv. 1 : 1 Arrière : 2	1
Menuiseries	1	1
Couverture	2	2

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 20, rue de la République
REF CADASTRALE : 89
PROPRIÉTÉ : privée, Mme FENERAND Christiane
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : Sur rue, traversante
Surface : 98 m²
Accès : Rue de la République, Rue de la Triperie
Organisation : Maison mitoyenne construite approximativement entre 1800 et 1850
Stationnement : Non

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R+1
Façade : En pierre de tuffeau (différente entre le RDC et l'étage) avec des moulures sur l'encadrement des fenêtres et sous la bordure du toit. Les volets sont dégradés. Il y a un habillage en bois au-dessus de la vitrine. La façade sur la rue de la Triperie est également en pierre de tuffeau mais abîmé par l'humidité et avec de l'enduit à certains endroits.
Toit : Deux versants de couverture et des tuiles en terres cuites.

AFFECTATION - STATUT D'OCCUPATION
Niveau 0 : commerce (vacant)
Niveau 1 : Logement (vacant)



DONNEES PARCELLE

ADRESSE : 22, rue de la République
REF CADASTRALE : 90
PROPRIÉTÉ : Privé, Mme FENERAND Christiane

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : Sur rue, traversante
Surface : 233 m²
Accès : Rue de la République, rue de la Triperie
Organisation : Maison mitoyenne construite en 1800
Stationnement : Non

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R+1
Façade : En pierre de tuffeau avec moulures sur l'encadrement des fenêtres et sous la bordure du toit. Il y a un habillage en bois au-dessus de la vitrine. La façade donnant sur la rue de la Triperie est en pierre de tuffeau et recouvertes d'un enduit béton détérioré. La pierre visible à certain endroit est abîmé par l'humidité. Il y a un sous-bassement en béton. On trouve également une cours.
Toit : Deux versants d'ardoises. A l'arrière, une partie de la toiture est récente.

AFFECTATION-STATUT D'OCCUPATION
Niveau 0 : Commerce (vacant)
Niveau 1 : logement (vacant)



ETAT DU BÂTI



Etat	P. 192-193	P 510
Façade	Avant : 1 Arrière : 3	Avant : 1 Arrière : 3
Menuiseries	1	1
Couverture	3	1-3

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

Parcelle 89 : Les signes de la vacance sont présents : volets fermés, porte bloquée par une planche de bois, et détériorations des volets et de la toiture.
Parcelle 90 : La cours permet de faire une percée dans le bâti dense de l'îlot.

PLAN DE REPÉRAGE



DONNÉES PARCELLE

ADRESSE : 24, rue de la République
REF CADASTRALE : 91
PROPRIÉTÉ : Personnes morales CANELLE
DATE DE VISITE : 19/04/2017

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : Sur rue, traversante
Surface : 216 m²
Accès : Rue de la République
Organisation : Maison mitoyenne construite en 1600
Stationnement : Non

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R+1
Façade : Au RDC, faïence marron / jaune. A l'étage, crépis (sale). La façade donnant sur la rue de la Triperie est en pierres de tuffeau recouvertes par du crépis et n'a qu'une seule fenêtre.
Toit : Deux versants de couverture avec des tuiles en terre cuite.

AFFECTATION - STATUT D'OCCUPATION
Niveau 0 : commerce (vacant)
Niveau 1 : Logement, (vacant)



DONNEES PARCELLE

ADRESSE : 26, rue de la République
REF CADASTRALE : 92
PROPRIÉTÉ : Privé, M. CLEMENT Patrice, Mme RAYMOND

DESCRIPTION DE LA PARCELLE
Type de parcelle : Sur rue, faisant l'angle
Surface : 64 m²
Accès : Rue de la République
Organisation : Maison mitoyenne construite en 1850
Stationnement : Non

TPOLOGIE ARCHITECTURE
R+1 avec combles (avec une lucarne)
Façade : Façade au RDC en crépis, devanture du commerce en bois bleu clair et vitrine en double vitrage. Façade à l'étage en pierre de tuffeau, moulure sous la bordure du toit.
Façade latérale en chaux hydraulique, contours des fenêtres pierre de tuffeau repeintes en blanc, volets gris.
Toit : Quatre versants de couverture avec des tuiles en ardoise.

AFFECTATION-STATUT D'OCCUPATION
Niveau 0 : Commerce (vacant)
Niveau 1 : logement (vacant)



ETAT DU BÂTI



Etat	P. 192-193	P 510
Façade	Avant : 1 Arrière : 3	1
Menuiseries	1	1
Couverture	1	1

1. Bon Etat 2. Etat Moyen 3. Mauvais Etat

Annexe 4

Fiches Habitat

Visites des bâtiments de la zone d'étude

Les fiches sont composées :

- d'un descriptif des bâtiments ;
- des plans des bâtiments ;
- de photos ;
- d'une analyse de l'état d'insalubrité des bâtiments ;
- d'un questionnaire destiné aux propriétaires.

Les plans des bâtiments ont été réalisés à partir de mesures faites sur le terrain. Par manque de matériel adapté à ce travail, les plans restent approximatifs tout comme les données de surface des logements et locaux.

L'analyse de l'état d'insalubrité des bâtiments a été réalisée grâce à un questionnaire posé aux propriétaires et locataires. Cette analyse reste donc subjective.

Bâtiments visités

- Bâtiments visités suite à un accord des propriétaires
- Bâtiments où la visite n'a pas été possible car pas d'accord du propriétaire ou pas de possibilité de les contacter



Carte de la zone d'étude visitée

13 rue de la République / 2 avenue des Presles : le local (rdc)



Date du relevé : 02/05/17

BÂTIMENT
Etage : R+2
Statut d'occupation : R+1 en location et Rdc vacant - bâtiment en vente actuellement
Prix de vente actuel : 148 000€
Surface approximative : rdc 223m² ; R+1 100m²

LOCAL
Adresse : 13 rue de la République
Niveaux : Rdc

5 pièces principales, présence de toilettes et lavabo.

PROPRIÉTAIRE
Propriétaire : Laurent Boutin
Age : 45-60 ans

VACANCE LOCAL
Raison vacance : locataire quitte le local
Année d'acquisition : 2010
Date vacance : début août 2017
Stationnement : petite cour

TRAVAUX
Travaux passés :
Installation d'un cloisonnement vitré dans le local

Travaux envisagés dans le futur : aucun

ENERGIE
Mode de chauffage : fuel (local et logement au R+1)
Ancienneté chaudière : avant 2010 car pas changée depuis acquisition du bien



Plan du rdc (local commercial)

13 rue de la République / 2 avenue des Presles : local (rdc)

Intérieur du logement dans sa globalité

oui non

- Sols en mauvais état☐☒
- >Nature (parquet, moquette sur chape) et qualité (parquet de Versailles...) : [vieux lino sur ancien parquet](#)
- Murs en mauvais état☒☐
- >Nature, revêtement et désordres: [rafraichissements à faire, infiltrations dans un mur d'origine](#)
- Plafonds présentant des risques de chutes de matériaux ☐☒
- Escaliers intérieurs dangereux☐☒
- Rampes /gardes corps descellés ou absents (escaliers intérieurs au logement ou/et aux fenêtres) ☐☒
- Isolation ou faux plafonds dégradés ☐☒
- Isolation absente ou insuffisante..... ☐☒
- Infiltrations ou remontées d'eau (humidité, moisissures) ☐☒
- Installation électrique dangereuse[cuisine](#)..... ☐☒
- Installation électrique ne permettant pas le branchement d'appareils ménagers courants ☐☒
- Installation de chauffage non adaptée..... ☐☒
- Présence de cheminées ☐☒
- Qualité (bois, marbre...) : [marbre \(ne fonctionne pas actuellement\)](#)
- Absence de gainage des conduits de gaz brûlés des appareils au gaz..... ☐☒
- Éclairage électrique défectueux ☐☒
- Canalisations détériorées..... ☒☐
- Éclairage naturel insuffisant..... ☐☒
- Fenêtres ne s'ouvrant pas sur l'extérieur[vitrines](#)..... ☒☐
- État et nature des fenêtres (bois PVC, dble vitrage... A détailler par fenêtre si besoin) : [vitrines](#)
- Ouvertures ne permettant pas un renouvellement d'air suffisant . ☐☒
- Absence de ventilation (VMC, statique)..... ☐☒

Nombre d'animaux : 0

oui non

Cuisine et sanitaire

- Absence d'évier.....☐☒
- Absence d'alimentation en eau potable☐☒
- Absence d'alimentation en eau chaude☐☒
- Pression et débit de l'eau insuffisants☐☒
- Absence d'évacuation des eaux usées.....☐☒
- Evacuation des eaux usées défectueuses☒☐
- Absence de siphon (odeurs) ☐☒
- Absence de WC intérieurs (à système d'eau) ☐☒
- Présence de WC à broyeur ☐☒
- Absence de séparation entre les WC et la cuisine ☐☒
- Absence de douche ou de baignoire ☐☒
- Étanchéité du bac à douche (pourtour) défectueuse..... ☐☒
- Aménagement de la douche ou de la baignoire ne permettant pas l'intimité..... ☐☒

13 rue de la République / 2 avenue des Presles : local (rdc)

Questionnaire au propriétaire

Pourquoi le bien ne se vend-t-il pas ? Quel sont les défauts de votre logement/local ?

Il n'y a pas de séparation pour le chauffage et l'eau entre le local et le logement.

Le manque d'attractivité de votre logement est-il pour vous lié à votre rue ?

Oui car la rue n'est pas dynamique.

Dans quel état d'esprit êtes-vous vis-à-vis de ce logement ?

Aujourd'hui préfère le louer mais peut aussi le vendre.

Veut que le local commercial reste un local commercial.

Seriez-vous prêt à vous impliquer dans une démarche de coopération avec la commune et les autres propriétaires afin de trouver des solutions pour rendre attractif votre logement ?

Oui, si cela ne prend pas trop de temps.

Si vous deviez changer quelque chose à votre quartier/à la rue pour l'améliorer, que feriez-vous ?

Implantation de commerces de proximité

Arrêter de développement de la zone du Super U.

Pensez-vous que l'ambiance ou l'état de la rue soit la cause de la vacance de votre logement ?

Oui



13 rue de la République / 2 avenue des Presles : logement (R+1)

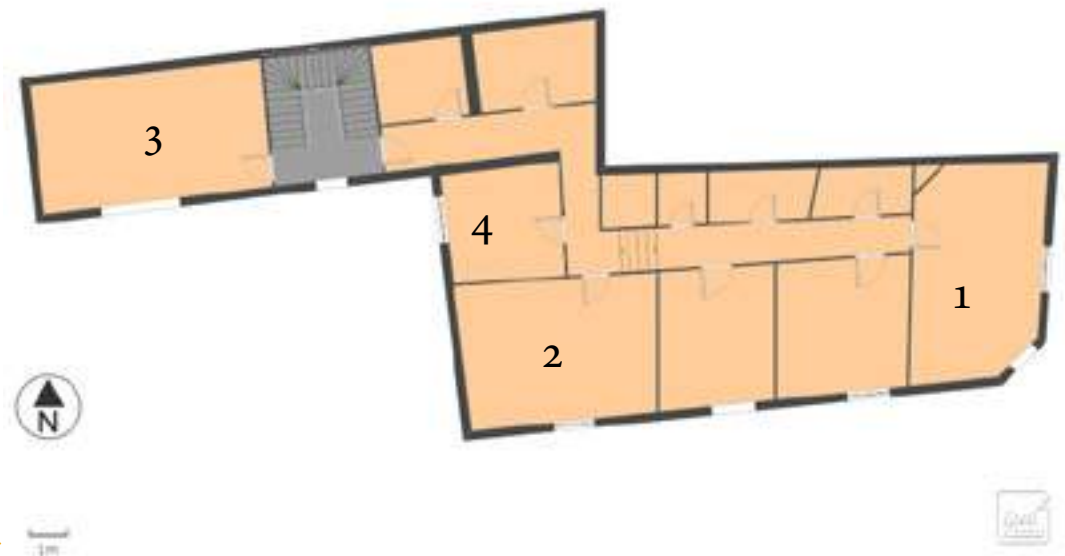
Date du relevé : 16/05/17

LOGEMENT

Adresse : 2 avenue des Presles
Niveaux : R+1
Prix loyer : 490€ + 95 € de charges
Surface : 100m²
3 chambres, 1 buanderie, 1 salon, 1 cuisine, 1 toilette, 1 salle de bain, 2 petites pièces, 1 grenier, 1 pièce -dépot non habitable actuellement

LOCATAIRE

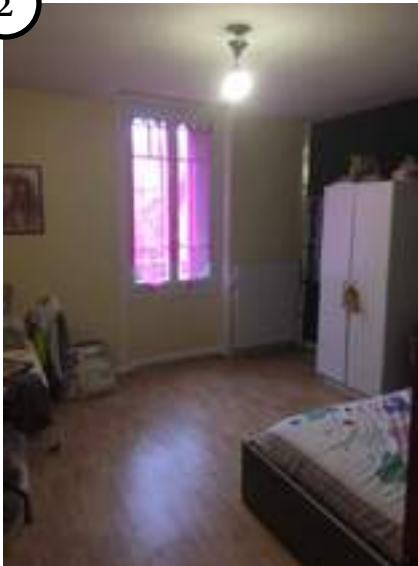
Locataire : Tessier Angelique
Profession : Assistante maternelle (travaille à domicile)
Arrivée dans le logement : 7 janvier 2017
Ménage : 3 (2 enfants)
Critère du choix du logement : localisation centre-ville pour son métier, grande surface
Améliorations souhaitées : isolation, chauffage, rénovation murs et plafonds (moisissure + fissures)



1



2



3



4



13 rue de la République / 2 avenue des Presles : logement (R+1)

Intérieur du logement dans sa globalité

oui non

- Sols en mauvais état☒ ☐
>Nature (parquet, moquette sur chape) et qualité (parquet de Versailles...) : [vieux lino sur ancien parquet](#)
Murs en mauvais état☒ ☐
>Nature, revêtement et désordres: [Infiltrations cuisine/sdb/buanderie/chambres](#)
Plafonds présentant des risques de chutes de matériaux ☐ ☒
Escaliers intérieurs dangereux☐ ☒
Rampes /gardes corps descellés ou absents (escaliers intérieurs au logement ou/et aux fenêtres) ☐ ☒
Isolation ou faux plafonds dégradés ☒ ☐
Isolation absente ou insuffisante..... ☒ ☐
Infiltrations ou remontées d'eau (humidité, moisissures) ☒ ☐
Installation électrique dangereuse[cuisine](#)..... ☒ ☐
Installation électrique ne permettant pas le branchement d'appareils ménagers courants ☐ ☒
Installation de chauffage non adaptée..... ☒ ☐
Présence de cheminées ☒ ☐
Qualité (bois, marbre...) : [marbre \(ne fonctionne pas actuellement\)](#)
Absence de gainage des conduits de gaz brûlés des appareils au gaz..... ☐ ☒
Éclairage électrique défectueux ...[interrupteurs défectueux dans les chambres](#)..... ☒ ☐
Canalisations détériorées..... ☐ ☒
Éclairage naturel insuffisant..... ☐ ☒
Fenêtres ne s'ouvrant pas sur l'extérieur ☐ ☒
État et nature des fenêtres (bois PVC, dble vitrage... A détailler par fenêtre si besoin) : [PVC double vitrage](#)
Ouvertures ne permettant pas un renouvellement d'air suffisant . ☐ ☒
Absence de ventilation (VMC, statique)..... ☒ ☐

Nombre d'animaux : 1 chat

oui non

Cuisine et sanitaire

- Absence d'évier.....☐ ☒
Absence d'alimentation en eau potable☐ ☒
Absence d'alimentation en eau chaude☐ ☒
Pression et débit de l'eau insuffisants☐ ☒
Absence d'évacuation des eaux usées.....☐ ☒

Evacuation des eaux usées défectueuses☐ ☒

Absence de siphon (odeurs) ☒ ☐
Absence de WC intérieurs (à système d'eau) ☐ ☒
Présence de WC à broyeur ☐ ☒
Absence de séparation entre les WC et la cuisine ☐ ☒
Absence de douche ou de baignoire ☐ ☒
Étanchéité du bac à douche (pourtour) défectueuse..... ☒ ☐
Aménagement de la douche ou de la baignoire ne permettant pas l'intimité..... ☐ ☒

14 rue de la République



Date du relevé : 16/05/17

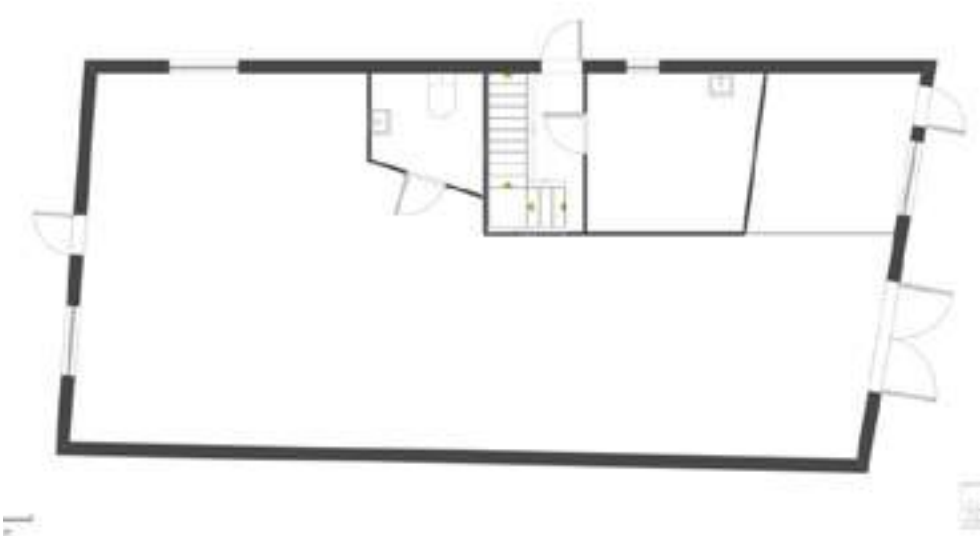
BÂTIMENT

Etage : R+1
Statut d'occupation : propriétaire occupant
Surface approximative : rdc 98m² ; étage 98m²

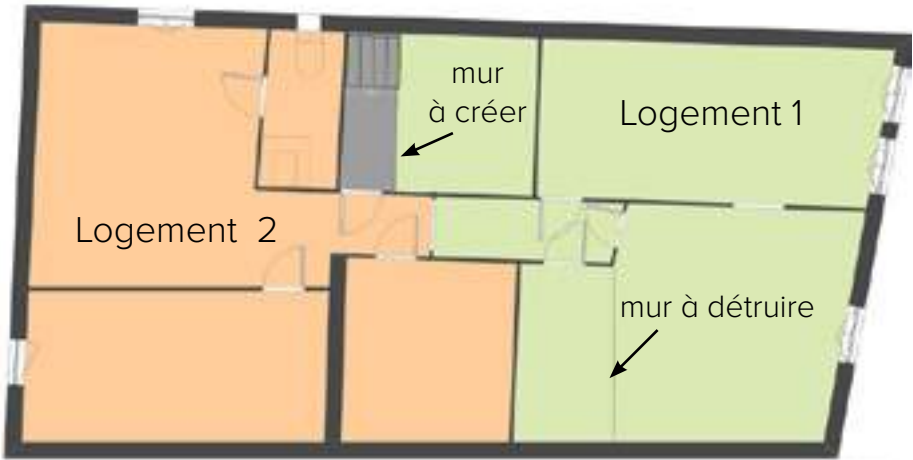
PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : VAIRELLES Didier Vincent
Age : + de 60 ans

Rez-de-Chaussée : Local commercial en activité (bar)



R+1 : logements en rénovation (en travaux actuellement)
Rénovation : isolation (laine de verre), tuyauteurie, murs, plafond, fenêtres (double vitrage)
Combles non aménagés
Logement d'origine divisé en 2 nouveaux logements + hall d'entrée



Logement 1 (rénovation et réagencement des pièces non entamés) :
1 chambre
1 salle d'eau
1 pièce de vie avec cuisine

Logement 2 (rénovation presque achevée) :
2 chambres
1 pièce de vie avec cuisine
1 salle d'eau (douche + toilettes)

14 rue de la République



Nouvelle douche logement 2



Pièce à vivre rénovée logement 2

18 rue de la République



Date du relevé : 22/05/17

BÂTIMENT

Etage : R+2
Année d'acquisition : 2015
Contexte d'acquisition : pour le louer
Statut d'occupation : local vacant et logement vacant
Surface approximative habitable : local commercial 30m² ; rdc logement 37m² ; R+1 logement 46m² ; R+2 logement 13m²

PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : BILLAULT Thierry

VACANCE

Raison vacance : locataire vient de partir
Stationnement : aucun

ENERGIE

Mode de chauffage : électrique
Isolation murs : laine de verre
Isolation fenêtres : double vitrage sauf vitrine du local

LOCAL

Adresse : 13 rue de la République
Niveaux : Rdc
Surface approximative : 30m²

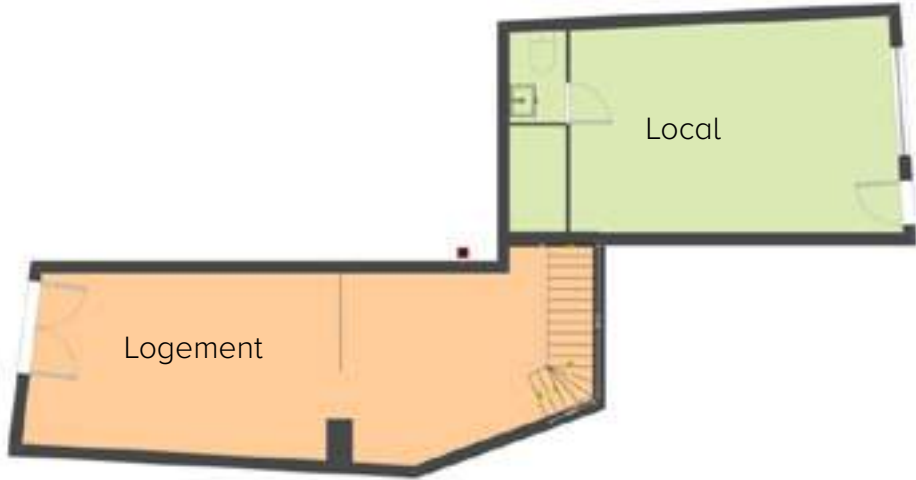
TRAVAUX

Travaux passés : Installation chauffage électrique, plomberie, sol du logement, isolation

LOGEMENT

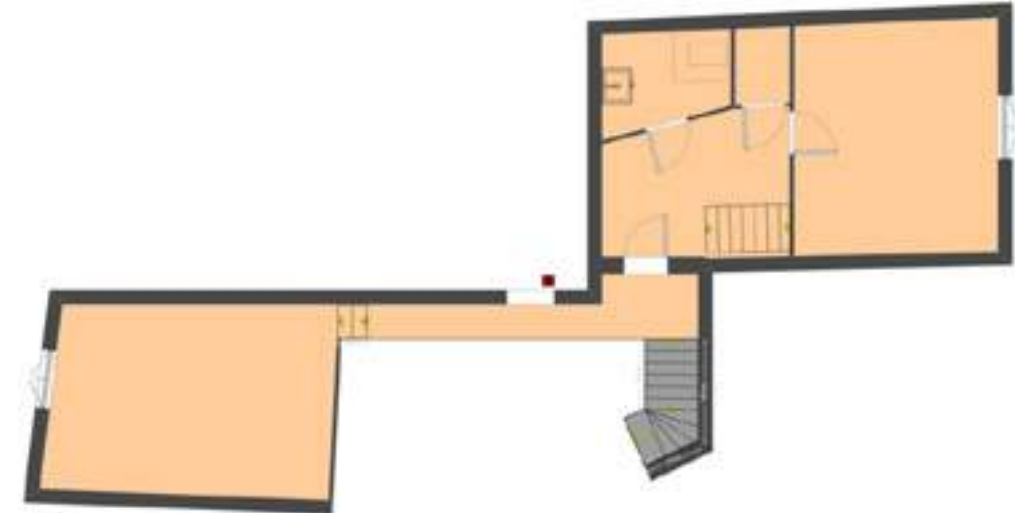
Adresse : 13 rue de la République
Niveaux : R+2
Surface approximative : 96m²

Travaux envisagés dans le futur : aucun car veut vendre



Rdc du bâtiment

18 rue de la République



R+1 du logement



R+2 du logement



Cuisine au rdc du logement



Vue rdc depuis R+1



R+1

18 rue de la République



Salle de bain au R+1



Toilettes au R+1



Escaliers pentus pour accéder au R+2



Chambre au R+1

Questionnaire au propriétaire

Pourquoi le bien ne se vend-t-il pas ? Quel sont les défauts de votre logement ?

L’île Bouchard plaît de moins en moins car la commune est «mal fréquentée», augmentation de la délinquance. Le logement ne possède pas de cour, ce qui est rédibitoire. L’absence de stationnement n’est pas rédibitoire.

Dans quel état d’esprit êtes-vous vis-à-vis de ce logement ?

Le vendre ou le louer, mais voudrait le vendre.

Seriez-vous prêt à vous impliquer dans une démarche de coopération avec la commune et les autres propriétaires afin de trouver des solutions pour rendre attractif votre logement ?

Eventuellement.

Si vous deviez changer quelque chose à votre quartier/à la rue pour l’améliorer, que feriez-vous ?

Implantation de commerces de proximité, surtout une boulangerie.

18 rue de la République : local et logement

Intérieur du logement dans sa globalité

	oui	non
Sols en mauvais étatlino vieillissant, qql finitions à refaire.....	☐	☒
>Nature (parquet, moquette sur chape) et qualité (parquet de Versailles...) : lino		
Murs en mauvais étatnon mais qql traces sur les murs.....	☐	☒
>Nature, revêtement et désordres : briques et placo		
Plafonds présentant des risques de chutes de matériaux	☐	☒
Escaliers intérieurs dangereuxmais accès mezzanine (R+2) très pentu.....	☐	☒
Rampes /gardes corps descellés ou absents (escaliers intérieurs au logement ou/et aux fenêtres)	☐	☒
Isolation ou faux plafonds dégradés	☐	☒
Isolation absente ou insuffisante.....	☐	☒
Infiltrations ou remontées d’eau (humidité, moisissures)	☐	☒
Installation électrique dangereuse	☐	☒
Installation électrique ne permettant pas le branchement d’appareils ménagers courants	☐	☒
Installation de chauffage non adaptée.....	☐	☒
Présence de cheminées	☐	☒
Qualité (bois, marbre...) :		
Absence de gainage des conduits de gaz brûlés des appareils au gaz.....	☐	☒
Éclairage électrique défectueux	☐	☒
Canalisations détériorées.....	☐	☒
Éclairage naturel insuffisant.....	☐	☒
Fenêtres ne s’ouvrant pas sur l’extérieur	☐	☒
État et nature des fenêtres (bois PVC, dble vitrage... A détailler par fenêtre si besoin) : PVC double vitrage sauf vitrine local (vitrage simple)		
Ouvertures ne permettant pas un renouvellement d’air suffisant .	☐	☒
Absence de ventilation (VMC, statique).....	☐	☒

Nombre d’animaux : 0

Cuisine et sanitaire →cuisine refaite

Absence d’évier.....	☐	☒		
Absence d’alimentation en eau potable	☐	☒		
Absence d’alimentation en eau chaude	☐	☒		
Pression et débit de l’eau insuffisants	☐	☒		
Absence d’évacuation des eaux usées.....	☐	☒		
Evacuation des eaux usées défectueuses			☐	☒
Absence de siphon (odeurs)			☐	☒
Absence de WC intérieurs (à système d’eau)			☐	☒
Présence de WC à broyeur			☐	☒
Absence de séparation entre les WC et la cuisine			☐	☒
Absence de douche ou de baignoire			☐	☒
Étanchéité du bac à douche (pourtour) défectueuse.....			☐	☒
Aménagement de la douche ou de la baignoire ne permettant pas l’intimité.....			☐	☒

L’appartement et le local sont en bon état mais des finitions sont à faire (sol, mur, marches d’escalier..)

20 et 22 rue de la République



Date du relevé : 29/05/17

BÂTIMENT

Etage : R+1 + combles aménageables

Statut d'occupation : vacant à vendre en priorité ou location

Surface approximative : Rdc 108m² (espace commerce) + caves ; R+1 177m² ; grenier au R+2 65m²

Prix de vente actuel : 40 000€ (Habitat Square)

Travaux estimés à 400 000 €

TRAVAUX

Travaux passés :

Installation du chauffage dans l'appartement

Travaux importants dans le local commercial (murs, électricité, chauffage)

Travaux envisagés dans le futur : Si le bien ne se vend pas, possibilité d'engager des travaux pour louer l'appartement.

Possibilité de transformer local commercial en garage

VACANCE

Raison vacance : Faute de locataire, le commerce ne marche plus

Année d'acquisition : hérité il y a 30 ans (années 75)

Date vacance : 2015

Stationnement : aucun

Jardin : à l'arrière

PROPRIETAIRE

Propriétaire : CORBRAN Christiane

Age : + de 60 ans

Ménage : retraitée

Ne semble pas avoir de problèmes financiers

ENERGIE

Mode de chauffage : Gaz + électricité en bas

Ancienneté chaudière : 15 ans

Combles : non

Isolation murs : laine de verre

Isolation fenêtres : double vitrage à l'étage façades ouest

20 et 22 rue de la République

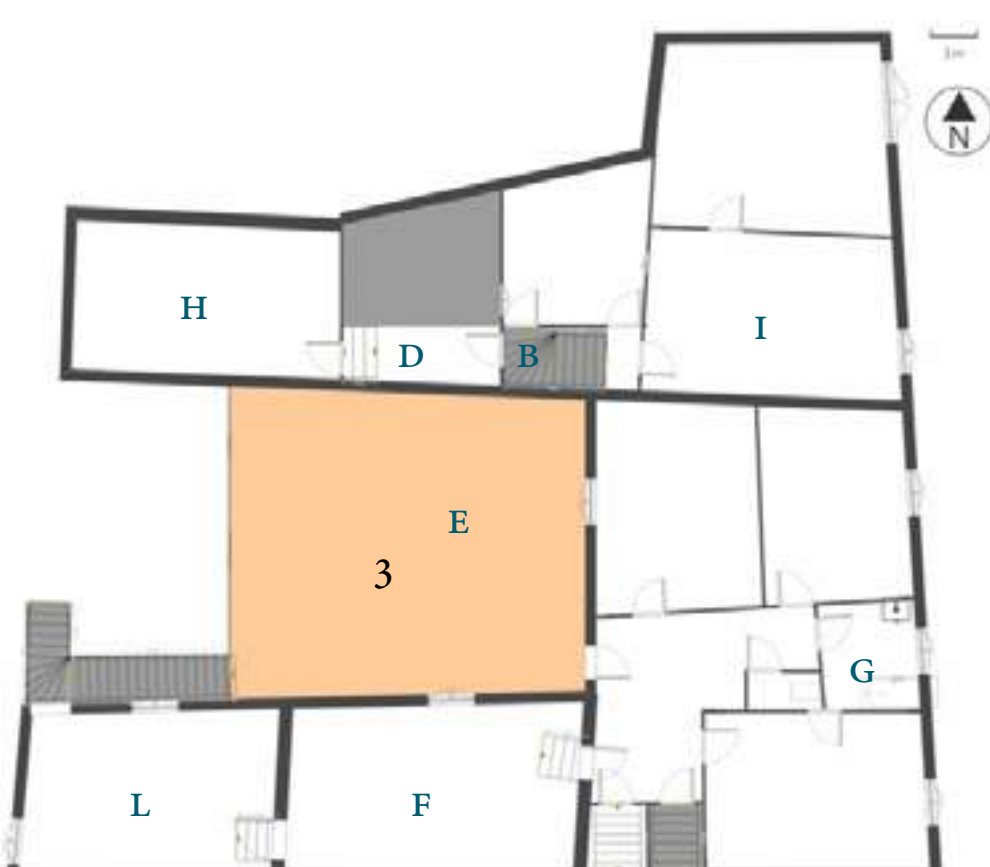


Rdc du logement

1 - Jardin côté rue de la Triperie

2 - Ouverture entre les 2 logements/commerces condamnée

3 - Terrasse



R+1 du logement

20 et 22 rue de la République



R+2 du logement et photo associée



Questionnaire au propriétaire

Pourquoi le bien ne se vend-t-il pas ? Quel sont les défauts de votre logement ?

Pas d'espoir d'implantation de commerces et trop de travaux à faire.
Manque de locataires potentiels

Le manque d'attractivité de votre logement est-il pour vous lié à votre rue ?

L'Île-Bouchard meurt. Pas de revenus à l'Île-Bouchard. Saint-Lazare provoque le déclin de la commune.

Dans quel état d'esprit êtes-vous vis-à-vis de ce logement ?

Veut saisir la meilleure opportunité : veut le vendre en priorité mais sinon veut peut-être le louer (et dans ce cas là, possibilité d'engager des travaux)

Seriez-vous prêt à vous impliquer dans une démarche de coopération avec la commune et les autres propriétaires afin de trouver des solutions pour rendre attractif votre logement ? Oui

Si vous deviez changer quelque chose à votre quartier/à la rue pour l'améliorer, que feriez-vous ?

Trouver des entreprises pour les salariés

20 et 22 rue de la République

A



B



C



D



E



F



G



20 et 22 rue de la République

H



I



J



K



L



M



20 et 22 rue de la République

Intérieur du logement dans sa globalité

oui non

- Sols en mauvais état☒ ☐
- >Nature (parquet, moquette sur chape) et qualité (parquet de Versailles...) : **vieux parquet parfois recouvert de vieux lino ou de moquette**
- Murs en mauvais état☒ ☐
- >Nature, revêtement et désordres: **murs en mauvais état, pas de rénovation faite**
- Plafonds présentant des risques de chutes de matériaux☒ ☐
- Escaliers intérieurs dangereux☐ ☒
- Rampes /gardes corps descellés ou absents (escaliers intérieurs au logement ou/et aux fenêtres) ☐ ☒
- Isolation ou faux plafonds dégradés ☒ ☐
- Isolation absente ou insuffisante..... ☒ ☐
- Infiltrations ou remontées d'eau (humidité, moisissures) ☒ ☐
- Installation électrique dangereuse ☐ ☒
- Installation électrique ne permettant pas le branchement d'appareils ménagers courants ☐ ☒
- Installation de chauffage non adaptée..... ☐ ☒
- Présence de cheminées ☐ ☒
- Cheminée condamnée**
- Absence de gainage des conduits de gaz brûlés des appareils au gaz..... ☐ ☒
- Éclairage électrique défectueux ☐ ☒
- Canalisations détériorées..... ☐ ☒
- Éclairage naturel insuffisant..... ☒ ☐
- Fenêtres ne s'ouvrant pas sur l'extérieur ☒ ☐
- État et nature des fenêtres (bois PVC, dble vitrage... A détailler par fenêtre si besoin) : **double vitrage à l'étage façade ouest**
- Ouvertures ne permettant pas un renouvellement d'air suffisant . ☒ ☐
- Absence de ventilation (VMC, statique)..... ☒ ☐

Nombre d'animaux : 0

oui non

Cuisine et sanitaire

- Absence d'évier.....☐ ☒
- Absence d'alimentation en eau potable☐ ☒
- Absence d'alimentation en eau chaude☐ ☒
- Pression et débit de l'eau insuffisants☐ ☒
- Absence d'évacuation des eaux usées.....☐ ☒
- Evacuation des eaux usées défectueuses☐ ☒
- Absence de siphon (odeurs) ☐ ☒
- Absence de WC intérieurs (à système d'eau) ☐ ☒
- Présence de WC à broyeur ☐ ☒
- Absence de séparation entre les WC et la cuisine ☐ ☒
- Absence de douche ou de baignoire ☐ ☒
- Étanchéité du bac à douche (pourtour) défectueuse..... ☐ ☒
- Aménagement de la douche ou de la baignoire ne permettant pas l'intimité..... ☐ ☒

Le niveau d'insalubrité de ces deux bâtiments est très variable d'une pièce à l'autre.

23 et 25 rue de la République



Date du relevé : 29/05/17

PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : CORBRAN Chris-
tiane

Age : + de 60 ans

Ménage : retraitée

Ne semble pas avoir de prob-
lèmes financiers

BÂTIMENT n°23

Etage : R+1 + grenier

Statut d'occupation : vacant à
vendre

Surface approximative : rdc
64m² ; R+1 81m² ; grenier avec
hauteur de «plafond» sur toute
la surface du bâtiment.

TRAVAUX

Travaux passés :
Aucun depuis héritage

Travaux envisagés dans le futur :
aucun

ENERGIE

Mode de chauffage : fuel

Isolation fenêtres : fenêtre côté rue
PVC double vitrage ; autres fenêtres :
bois simple vitrage

VACANCE

Raison vacance : n'arrive pas à ven-
dre depuis l'héritage

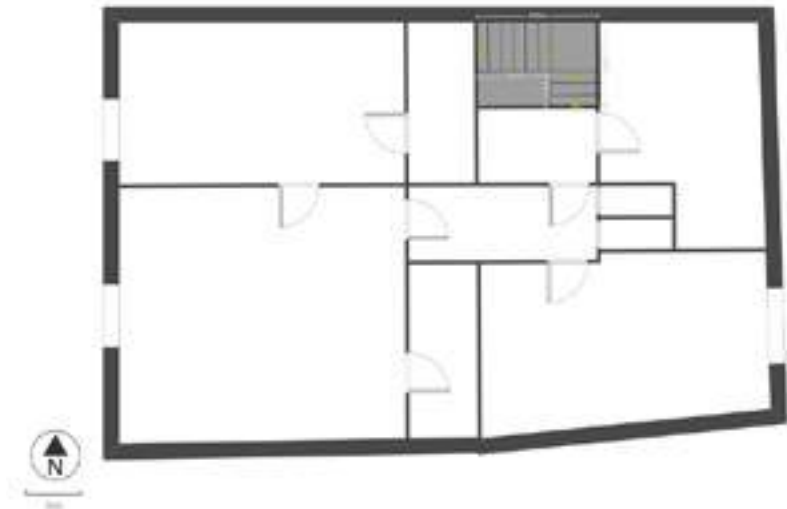
Stationnement : dans la cour

Jardin : à l'arrière

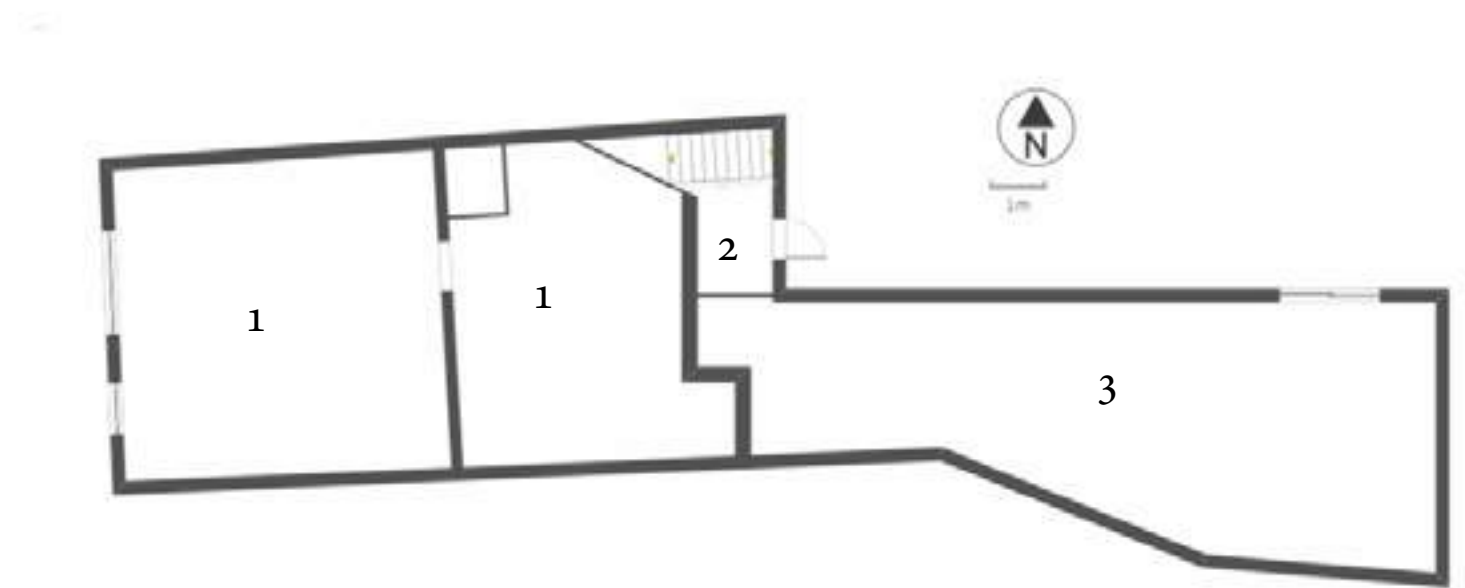
Rdc du n°23



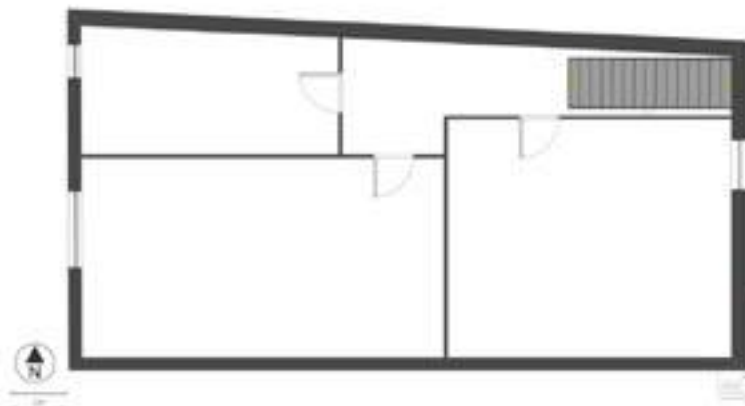
R+1 du n°23



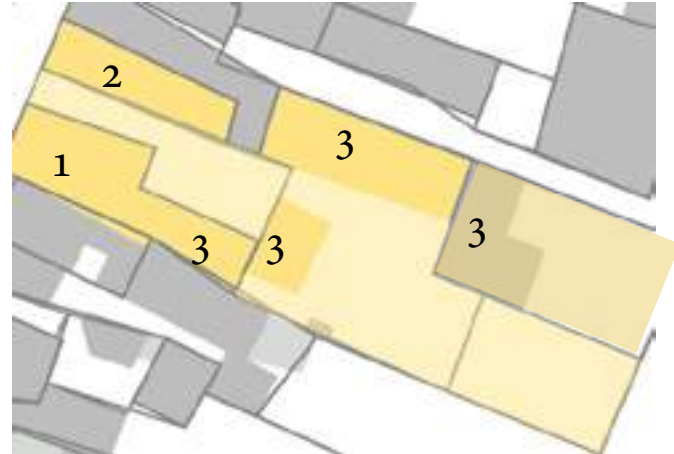
23 et 25 rue de la République



Rdc du n°25 (commerce + logement)



R+1 du n°25 (logement)



Carte explicative des parcelles

- 1 -** Local commercial
- 2 -** Entrée de la partie logement du bâtiment qui fut autrefois relié au local commercial (création d'un mur séparateur)
- 3 -** Grange

- 1 -** n°25 rue de la République (local commercial + logement)
- 2 -** n°23 rue de la République (logement)
- 3 -** Granges

23 et 25 rue de la République

Rdc n°23



R+1 n°23



Sols : plancher d'origine en bon état, parfois recouvert de moquette ; cuisine avec carreaux anciens mais en bon état

23 et 25 rue de la République

Rdc et R+1 n°25



Local commercial



R+1 du logement



Toilettes dans la grange

Extérieurs et granges



26 rue de la République / 2 rue Denfert Rochereau



Date du relevé : 16/05/17

BÂTIMENT

Etage : R+2
Statut d'occupation : vacant à vendre (avant en location)
Prix de vente actuel : 92 000€ (même si acheté 115000€)
Surface approximative : studio 38m² ; F3 49m²(R+1) & 38m² (R+2)

LE STUDIO

Adresse : 26 rue de la République
Niveaux : Rdc
Prix ancien loyer : 250€
Surface : 35m²
1 salle d'eau
1 pièce à vivre

LE F3

Adresse : 2 rue Denfert Rochereau
Niveaux : Rdc, R+1, R+2
Prx ancien loyer : 450€
Surface : 95m²
2 chambres (19m² et 20m²)
1 séjour (25m²)

PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : CLEMENT Patrice
Age : + de 60 ans
Ménage : marié, retraité
Ne semble pas avoir de problèmes financiers

VACANCE

Raison vacance : par choix car vente (F3 se louait mal car pas de cour ou jardin mais studio se louait bien + problème avec locataires)
Année d'acquisition : 2012
Date vacance : septembre 2016
Stationnement : place derrière

TRAVAUX

Travaux passés :
-1999 : charpente + tuiles ardoises
-2000-2003

Travaux envisagés dans le futur :
non car vente

ENERGIE

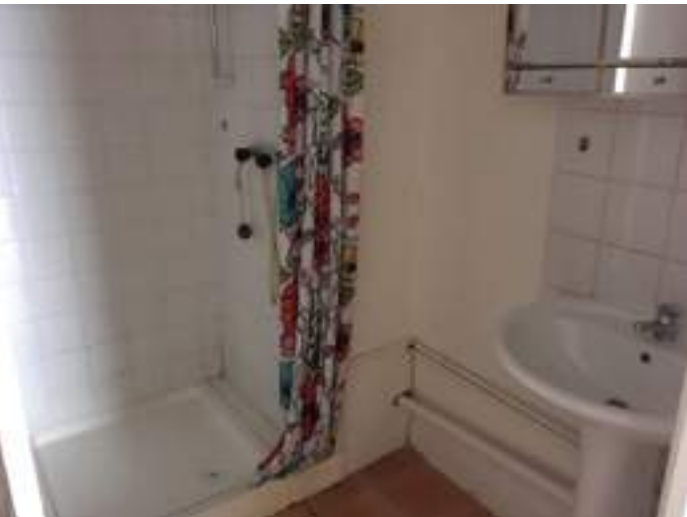
Mode de chauffage : chaudière gaz de ville
Ancienneté chaudière : 2003
Isolation murs : laine de verre
Isolation fenêtres : double vitrage, volets aluminim électriques, 1 fenêtre simple vitrage



Rdc du logement

26 rue de la République / 2 rue Denfert Rochereau

Photos du studio :



Douche du studio

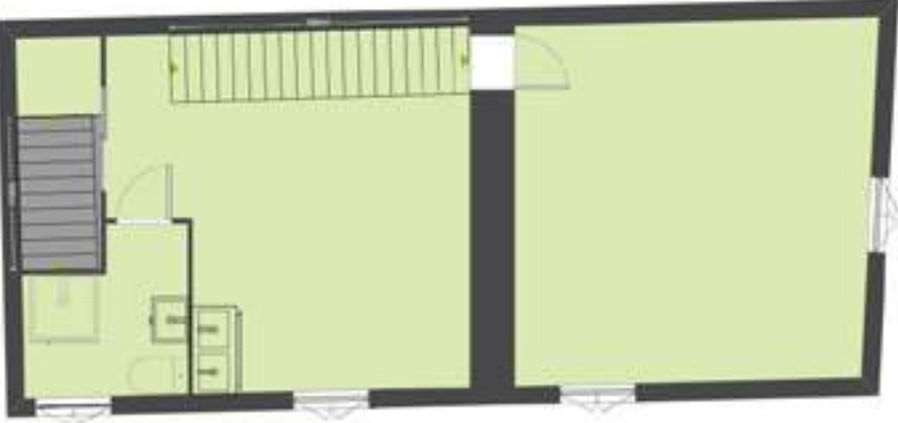


Toilettes du studio



Pièce de vie du studio

Plans du F3 :



R+1 du F3



R+2 du F3

26 rue de la République / 2 rue Denfert Rochereau



Rdc F3



Chambre R+2 F3



Chambre R+1 F3



Cuisine R+1 F3

Pourquoi le bien ne se vend-t-il pas ? Quel sont les défauts de votre logement ?

Absence de cour et marché immobilier difficile.

Le manque d’attractivité de votre logement est-il pour vous lié à votre rue ?

Oui rue et quartier, centre ville déserté, absence de commerces

Dans quel état d’esprit êtes-vous vis-à-vis de ce logement ?

Le vendre - en vente depuis novembre 2016.

Seriez-vous prêt à vous impliquer dans une démarche de coopération avec la commune et les autres propriétaires afin de trouver des solutions pour rendre attractif votre logement ?

Plus maintenant car vente.

Si vous deviez changer quelque chose à votre quartier/à la rue pour l’améliorer, que feriez-vous ?

Implantation de commerces.

Pensez-vous que l’ambiance ou l’état de la rue soit la cause de la vacance de votre logement ?

Oui en partie. Il faudrait redynamiser le secteur, faire plus d’animation, revoir décoration des vitrines

26 rue de la République / 2 rue Denfert Rocherau : studio et F3

Intérieur du logement dans sa globalité

	oui	non
Sols en mauvais état	☐	☒
>Nature (parquet, moquette sur chape) et qualité (parquet de Versailles...) : lino, parquet flottant		
Murs en mauvais état	☐	☒
>Nature, revêtement et désordres: plaque, toile de verre, peinture (neufs)		
Plafonds présentant des risques de chutes de matériaux	☐	☒
Escaliers intérieurs dangereux	☐	☒
Rampes /gardes corps descellés ou absents (escaliers intérieurs au logement ou/et aux fenêtres)	☐	☒
Isolation ou faux plafonds dégradés	☐	☒
Isolation absente ou insuffisante.....	☐	☒
Infiltrations ou remontées d’eau (humidité, moisissures)	☐	☒
Installation électrique dangereuse	☐	☒
Installation électrique ne permettant pas le branchement d’appareils ménagers courants	☐	☒
Installation de chauffage non adaptée.....	☐	☒
Présence de cheminées	☐	☒
Qualité (bois, marbre...) : conduit de cheminée bouché		
Absence de gainage des conduits de gaz brûlés des appareils au gaz.....	☐	☒
Éclairage électrique défectueux	☐	☒
Canalisations détériorées.....	☐	☒
Éclairage naturel insuffisant.....	☐	☒
Fenêtres ne s’ouvrant pas sur l’extérieur	☐	☒
État et nature des fenêtres (bois PVC, dble vitrage... A détailler par fenêtre si besoin) : Bois double vitrage		
Ouvertures ne permettant pas un renouvellement d’air suffisant .	☐	☒
Absence de ventilation (VMC, statique).ventilation avec circuit air	☐	☒

Nombre d’animaux : 0

Cuisine et sanitaire

Absence d’évier.....	☐	☒		
Absence d’alimentation en eau potable	☐	☒		
Absence d’alimentation en eau chaude	☐	☒		
Pression et débit de l’eau insuffisants	☐	☒		
Absence d’évacuation des eaux usées.....	☐	☒		
Evacuation des eaux usées défectueuses			☐	☒
Absence de siphon (odeurs)			☐	☒
Absence de WC intérieurs (à système d’eau)			☐	☒
Présence de WC à broyeur			☐	☒
Absence de séparation entre les WC et la cuisine			☐	☒
Absence de douche ou de baignoire			☐	☒
Étanchéité du bac à douche (pourtour) défailante.....			☐	☒
Aménagement de la douche ou de la baignoire ne permettant pas l’intimité.....			☐	☒

oui non

ANNEXE 5 : Questionnaire propriétaires d’après celui de l’étude de Fontevraud

Date du relevé :..... Adresse du logement :..... Etage :..... Porte :
Surface parcelle : Surface maison :..... Description emplacement pièces (+ surface des pièces) :.....

Statut d’occupation ☐ PO (propriétaire occupant) ☐ HV (location vide) ☐ HM (location meublée) ☐ VA (vacant) ☐ LP (local professionnel) ☐ LC (local commercial)
Loyer actuel / prix de vente:

PROPRIETAIRE : Nom : Age : Revenus : Ménage (retraité, famille, seul..) : Difficultés financières ? :	LOCATAIRE : Nom : Age : Profession : Revenus : Ménage (+nmb d’occupants): Critère du choix du logement : Amélioration souhaité :
LOGEMENT : Raison vacance : Année d’acquisition : Contexte d’acquisition : Date vacance : Stationnement :	ENERGIE : Mode de chauffage : Ancienneté chaudière : Isolation : Combles : Murs : Fenêtres :
TRAVAUX passés Isolation Système de ventilation Installation de chauffage central Energie renouvelable Adaptation handicap ou vieillissement Autres :	TRAVAUX envisagés dans le futur : Isolation Système de ventilation Installation de chauffage central Energie renouvelable Adaptation handicap ou vieillissement Autres : PRIORITES :

Intérieur du logement dans sa globalité

	oui	non
Sols en mauvais état	☐	☐
>Nature (parquet, moquette sur chape) et qualité (parquet de Versailles...) :		
Murs en mauvais état	☐	☐
>Nature, revêtement et désordres:.....		
Plafonds présentant des risques de chutes de matériaux	☐	☐
Escaliers intérieurs dangereux	☐	☐
Rampes /gardes corps descellés ou absents (escaliers intérieurs au logement ou/et aux fenêtres)	☐	☐
Isolation ou faux plafonds dégradés	☐	☐
Isolation absente ou insuffisante.....	☐	☐
Infiltrations ou remontées d’eau (humidité, moisissures)	☐	☐
Installation électrique dangereuse	☐	☐
Installation électrique ne permettant pas le branchement d’appareils ménagers courants	☐	☐
Installation de chauffage non adaptée.....	☐	☐
Présence de cheminées	☐	☐
Absence de gainage des conduits de gaz brûlés des appareils au gaz.....	☐	☐
Éclairage électrique défectueux	☐	☐
Canalisations détériorées.....	☐	☐
Éclairéement naturel insuffisant.....	☐	☐
Fenêtres ne s’ouvrant pas sur l’extérieur	☐	☐
État et nature des fenêtres (bois PVC, dble vitrage... A détailler par fenêtre si besoin) :.....		
Ouvertures ne permettant pas un renouvellement d’air suffisant .	☐	☐
Absence de ventilation (VMC, statique).....	☐	☐

Nombre d’animaux : 0
oui non

Cuisine et sanitaire

Absence d’évier.....☐☐

Absence d’alimentation en eau potable

Absence d’alimentation en eau chaude

Pression et débit de l’eau insuffisants

Absence d’évacuation des eaux usées.....☐☐

Evacuation des eaux usées défectueuses

Absence de siphon (odeurs)

Absence de WC intérieurs (à système d’eau)

Présence de WC à broyeur

Absence de séparation entre les WC et la cuisine

Absence de douche ou de baignoire

Etanchéité du bac à douche (pourtour) défailante.....

Aménagement de la douche ou de la baignoire ne permettant pas l’intimité.....

SI LE LOGEMENT/LOCAL EST EN VENTE :

Pourquoi le bien ne se vend-t-il pas ? Quels sont les défauts de votre logement ?

Le manque d’attractivité de votre logement est-il pour vous lié à votre quartier ou à la rue ? Pourquoi ?

Pensez-vous que l’ambiance ou l’état de la rue soit la cause de la vacance de votre logement ? Si oui, que faudrait-il faire ?

Dans quel état d’esprit êtes-vous vis-à-vis de ce logement ? Vous en débarrasser vite ? Rien ne presse ? Le louer ? Engager des travaux ?

Seriez-vous prêt à vous impliquer dans une démarche de coopération avec la commune et les autres propriétaires afin de trouver des solutions pour rendre attractif votre logement ?

Si vous deviez changer quelque chose à votre quartier/ à la rue pour l’améliorer, que feriez vous ?

ANNEXE 6 : mesures du niveau du sol au niveau de la rue de la République, au début de îlot de la Triperie

Un niveau a été utilisé afin de déterminer l’altitude du sol de la rue de la République. Le point de référence étant le macaron situé sur l’Église Saint-Maurice à 38,865 mètres ign69. Le points relevés ainsi que les calculs d’al-titude pour chaque point sont les suivants :		Lecture arrière	Lecture avant	Altitude
	Mac1	- 0,402 m - 0,322 m - 0,240 m		$Z_{mac} = 38,865 \text{ m}$ ign69
	Point 1	- 1,301 m - 1,255 m - 1,150 m	- 1,75 m - 1,675 m - 1,599 m	$Z_{pt1} = 38,865 +$ $0,322 - 1,675 =$ 37,512 m
	Point 2	- 1,350 m - 1,273 m - 1,196 m	- 1,676 m - 1,599 m - 1,520 m	$Z_{pt2} = 37,512 +$ $1,255 - 1,599 =$ 37,168 m
	Point 3	- 1,634 m - 1, 565 m - 1,494 m	- 1,634 m - 1,565 m - 1,494 m	$Z_{pt3} = 37,168 +$ $1,273 - 1,565 =$ 36,876 m
	Point 4	- 1,690 m - 1,610 m - 1,530 m	- 1,350 m - 1,274 m - 1,198 m	$Z_{pt4} = 36,876 +$ $1,565 - 1,274 =$ 37,167 m
	Point 5	- 1,845 m - 1,770 m - 1,695 m	- 1,316 m - 1,240 m - 1,164 m	$Z_{pt5} = 37,167 + 1,610$ $- 1,240 = 37,537 \text{ m}$
	Point 6		- 0,497 m - 0,414 m - 0,332 m	$Z_{pt6} = 37,537 +$ $1,770 - 0,414 =$ 38,893 m

C’est le troisième point qui nous intéresse. Celui-ci se situe donc à 36,862 mètres ign69 au dessus du niveau de la mer.

Nous savons que les crues ont été mesurées à partir de l’échelle hydrométrique située à 33,686 mètres ign69 d’altitude et 3 mètres au dessus de l’étiage.

Donc le niveau du trottoir à l’entrée de l’îlot de la triperie est à 36,862-33,686-3 = 6,176 mètres au dessus de l’étiage.

Etant donné que les PHEC connues sont à 7,16 mètres au des-sus de l’étiage, les rez-de-chaus-sée des bâtiments de l’îlot, peut surélevés par rapport au trottoir (environ 0,50 m) se retrouveraient sous les eaux en cas de crue de même ampleur.

Calcul de l’erreur à la fermeture :
 $(Z_{final} - Z_{initial}) / \text{nombre de lectures}$
avant = $(38,893 - 38,865) / 6 = 0,028$
m d’erreur

Répartition de l’erreur sur les altitudes des Points :

Points	Point 1	Point 2	Point 3	Point 4	Point 5	Point 6
Altitude	37,507 m	37,159 m	36,862 m	37,148 m	37,514 m	38,865 m

RÉSUMÉ - STAGE DE GROUPE ANNÉE 2016-2017

Organisme d'accueil : Marie de L'Île-Bouchard et Parc Naturel Loire Anjou Tourraine

Tuteur universitaire : Céline TAN-GUAY et Etienne Laurent

Tuteur professionnel : Michel Mattei



L'Île-Bouchard, Indre-et-Loire (37),
Région Centre

Le quartier Saint-Maurice apparaît aujourd'hui comme un territoire en désuétude par rapport au reste de la commune. Cela s'explique par le déclin progressif de ses commerces de proximité depuis l'implantation du Super-U ainsi que par l'habitat du centre-bourg qui n'est plus adapté à la demande actuelle car il n'offre pas l'espace extérieur tant prisé aujourd'hui. Ainsi, dans ce cœur de bourg, on constate un nombre important de vitrines vides et de logements vacants. A cela s'ajoute les façades dégradées qui soulignent davantage ce sentiment d'abandon. Malgré cette image peu qualitative, couplée de contraintes réglementaires liées à la situation du quartier en zone inondable en aléa fort, le quartier jouit d'un cadre exceptionnel, près de la Vienne ainsi qu'un patrimoine bâti et architectural de qualité.

Face à ce constat, il semble nécessaire de recréer une dynamique dans ce quartier en besoin d'une image nouvelle. En premier lieu, il s'agirait de valoriser le paysage de qualité, en rénovant le bâti, en aménageant les bords de Vienne ainsi qu'en réalisant un traitement paysager de ce centre urbain très minéral. Cela permettrait d'apporter une plus-value au secteur, en le rendant plus attractif. En second lieu, il serait question de répondre à la demande en terme d'habitat en créant un nouveau parking ainsi que des terrasses afin de pallier le manque de jardin. L'Habitat participatif est également une solution envisagée afin d'innover en matière de logements et de permettre aux habitants de créer un habitat qui leur ressemble dans ce contexte où l'offre ne répond plus aux aspirations actuelles. En dernier lieu, des commerces de proximité ainsi que des services devraient être implantés. Ici l'idée est de mutualiser et de regrouper les activités pour leur assurer un avenir pérenne. Il s'agirait de s'adapter aux modes de vie actuels en misant donc sur la visibilité, la proximité immédiate des parkings en traitant qualitativement les connexions entre ces différents pôles (parking, services, commerces) pour plus de lisibilité. Pour terminer, il faudrait innover en matière d'activités pour renforcer l'attractivité du site par le biais de la création d'un espace de coworking. Tous ces éléments créeraient une tout nouvel élan pour le territoire en attirant des citoyens.

Pour résumer, le but est d'influer une dynamique en s'appuyant certes sur l'implantation de commerces et de services et sur le traitement esthétique du quartier. Cependant la clef du projet réside dans le fonctionnement des différents éléments ensembles, c'est-à-dire en les liant de façon claire pour que les cheminements deviennent intuitifs, évidents.

Sarah EL ATTAT, Laurène LAPORTE, Camille RINIERI, Axelle SENTENAC