
Rapport de stage de groupe

4^{ème} année

Revitalisation du bourg des Rosiers-sur-Loire

Mairie de Gennes-Val-de-Loire

19, rue Nationale
Les Rosiers-sur-Loire
49350 Gennes-Val-de-Loire



Tuteur entreprise :

Michel Mattei

Chef de service Aménagement et
Ecodéveloppement au PNR Loire Anjou-
Touraine

Tuteur académique :

Mathilde Gralepois

Sébastien Guillo,
Pierre Hebert,
Vincent Nouailhat,
Maxime Roudaut
UIT

2017-2018



TABLE DES MATIERES

Table des matières	1
Introduction.....	4
Contexte, enjeux et objectifs de l'étude	4
Situation	4
Risque inondation, vacance des logements et absence de documents de planification : que d'épines aux Rosiers !.....	5
Une fusion salvatrice mais épineuse	5
Objectifs de l'étude	6
Le rôle des stagiaires au sein de la commune nouvelle Gennes-Val-de-Loire	6
Présentation de la structure.....	6
Présentation de la commune nouvelle Gennes-val-de-loire.....	6
Présentation du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine	7
Matériels et methodes	7
Organisation du stage	7
Premier temps : le diagnostic classique	7
Second temps : le diagnostic partagé.....	7
Troisième temps : le projet	7
Les outils mobilisés.....	8
La façon dont se sont déroulées les enquêtes	9
La commission urbanisme	9
La restitution publique	9
Résultats et discussion	10
Synthèse des résultats et du diagnostic	10
Synthèse du diagnostic.....	11
Synthèse des résultats du diagnostic sur le logement	11
Synthèse des résultats du diagnostic sur le commerce	11
Synthèse des résultats du diagnostic sur les espaces publics	12
Synthèse du diagnostic partagé	12
Synthèse des résultats.....	13
Les solutions imaginées pour le logement	13
Les solutions imaginées pour le commerce	18
Les solutions imaginées pour l'espace public	21
Boîte à Outils	25
Résultats obtenus par rapport aux objectifs d'origine.....	28
Conclusion	29
Synthèse et interprétation des résultats.....	29
Synthèse et interprétation des résultats sur le logement.....	29



Synthèse et interprétation des résultats sur le commerce	30
Synthèse et interprétation des résultats sur l'espace public	30
Bilan des compétences acquises	30
Objectifs après le stage en termes de professionnalisation	31
Table des illustrations.....	32
Bibliographie.....	33
Table des annexes	34



INTRODUCTION

Le présent document a été produit dans le cadre d'un stage de groupe par des élèves ingénieurs de quatrième année en spécialité Aménagement et Environnement à l'École Polytechnique de l'Université de Tours. Ce stage, d'une durée de 12 semaines (du 16 Avril au 6 Juillet 2018), a porté sur la revitalisation du centre-bourg des Rosiers-sur-Loire, commune déléguée de Gennes-Val-de-Loire. La redynamisation du centre-bourg est un processus complexe qui nécessite une action conjointe sur de nombreux thèmes. De nombreux documents traitant de la revitalisation du centre-bourg citent les logements, les commerces et les espaces publics comme les axes principaux autour desquels elle doit s'axer.

CONTEXTE, ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ETUDE

SITUATION

La commune des Rosiers-sur-Loire (2305 habitants en 2015) se trouve dans le département du Maine-et-Loire (49) en région Pays de la Loire. Située à une trentaine de kilomètres au Sud-Est d'Angers et à une quinzaine de kilomètres au Nord-Ouest de Saumur, la commune est donc au coeur de l'Anjou, sur la rive droite de la Loire.

Elle est historiquement inscrite et rattachée au territoire dynamique du Val de Loire qui est :

- Le deuxième marché touristique culturel français, juste derrière la région parisienne
- Un territoire traversé par la Loire à vélo (en 2013, 850 000 touristes à vélo ont emprunté les circuits de la Loire à vélo)
- Doté d'un patrimoine bâti riche (Châteaux de la Loire, Abbaye de Fontevreau...)



Figure 1: Localisation des Rosiers-sur-Loire sur la carte de France.

Source : Wikipedia

Elle est rattachée administrativement :

- Au Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine depuis 1996.
- A la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire depuis 2017, elle constitue avec Gennes un pôle d'équilibre au sein de celle-ci.
- A la commune nouvelle de Gennes-Val-de-Loire depuis le 1er Janvier 2018, après avoir fusionné avec les communes de Gennes-Val de Loire et Saint-Martin-de-la-Place. La mairie des Rosiers-sur-Loire est ainsi l'une des 7 mairies déléguées de cette commune nouvelle dont la particularité est de s'étendre sur chaque rive de la Loire grâce au Pont de Gennes faisant la liaison entre les Rosiers-sur-Loire et Gennes.



RISQUE INONDATION, VACANCE DES LOGEMENTS ET ABSENCE DE DOCUMENTS DE PLANIFICATION : QUE D'EPINES AUX ROSIERS !

La commune des Rosiers-sur-Loire doit faire face à un problème de taille : située en pleine vallée de la Loire, la commune est confrontée au risque inondation. Afin de ne pas augmenter les enjeux humains et matériels en zone inondable, le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) Loire-Authion, en vigueur sur la commune, proscrit l'extension des zones urbanisées et limite de ce fait les constructions nouvelles aux Rosiers-sur-Loire. La commune, qui de longues années durant, s'est développée en périphérie du bourg, se voit dans l'obligation de trouver des solutions alternatives pour préserver sa population et ses activités.

Au 1er Février 2015, 80 logements vacants étaient identifiés sur l'ensemble du territoire communal (source : Impôts, 2015). Ce phénomène de vacance est particulièrement visible en coeur de bourg ([voir annexe 1](#)), celui-ci concentrant la majorité de ces logements non-habités. Cette vacance, située dans la partie la plus dynamique et la plus ancienne de la commune, questionne tant l'image que renvoie la commune que la pérennité de sa douceur de vivre. La réhabilitation ou la reconstruction des logements vacants permettrait de contourner les contraintes de construction de nouveaux logements sur le territoire communal et d'assurer une stabilité démographique certaine à la commune des Rosiers. Le réemploi de ces bâtiments à des fins résidentielles et commerciales apparaît comme une priorité pour continuer à faire vivre le bourg des Rosiers.

Par ailleurs, la commune ne possède pas de document de planification urbaine et se voit dans l'obligation de respecter le Règlement National d'Urbanisme (RNU). En effet, alors que l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal était en cours, celle-ci a été arrêtée par le préfet au sujet d'une incompatibilité réglementaire entre le PPRi (en révision au moment des faits) et le PLU en cours d'élaboration. La commune a donc conservé son Plan d'Occupation des Sols (POS) jusqu'à sa disparition le 27 mars 2017, date depuis laquelle elle doit se fier au RNU. Suite à l'échec de son PLU communal, la commune des Rosiers-sur-Loire a toutefois entrepris l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi) avec la Communauté de Communes Loire-Longué, son intercommunalité d'alors. La commune cessera donc d'être régie par le RNU lorsque le PLUi de Loire-Longué sera approuvé.

Dans la commune nouvelle Gennes-Val-de-Loire deux PLUi vont coexister : Les Rosiers-sur-Loire et Saint-Martin-de-la-Place vont dépendre du PLUi de l'ancienne CC Loire-Longué lorsqu'il sera approuvé alors que les autres communes déléguées dépendront du PLUi de l'ancienne CC du Gennois quand il sera lui aussi approuvé.

UNE FUSION SALVATRICE MAIS EPINEUSE

Consciente du risque de déclin de sa population, la commune a fusionné, le 1er Janvier 2018, avec Saint-Martin-de-la-Place et la commune nouvelle de Gennes-Val de Loire pour conserver ses commerces et ses services et maintenir sa population. En s'associant avec ces communes, les Rosiers souhaitent se réinventer et ainsi enrayer la fuite en avant des acteurs de son économie vers des villes plus attractives. En continuant à afficher un centre-bourg dynamique, la commune a pour objectif de stabiliser le nombre de ses habitants.

La fusion opérée au 1er Janvier 2018 est encore très récente et bouleverse l'organisation des communes déléguées. La commune Gennes-Val-de-Loire n'en est qu'à son balbutiement, du temps sera encore nécessaire pour finaliser l'équilibre des compétences au sein de la commune nouvelle. Ses 8615 habitants (source : INSEE, 2015) font de la commune nouvelle la troisième plus grosse commune du Pays Saumurois, ce qui lui permet de devenir un interlocuteur plus audible dans l'agglomération de Saumur.



Le projet de fusion avec la commune nouvelle vise également à appuyer les nombreux échanges entre les Rosiers et ses voisins de l'autre côté de la Loire. Ainsi, symbole de cette union nouvelle, une passerelle piétonne et cyclable pourrait border le pont d'ores et déjà existant. Ce faisant, les habitants de la commune nouvelle transiteraient, de l'ancien bourg des Rosiers au reste de la commune, en toute sécurité. La Loire, qui faisait office de barrière naturelle, verra son nouveau rôle de lien bientôt renforcé.

OBJECTIFS DE L'ETUDE

Par cette étude, l'ancienne équipe municipale des Rosiers-sur-Loire souhaite définir une stratégie globale de revitalisation de son centre-bourg à court et à moyen terme. La seule question des logements ne suffisant pas à l'atteinte de cet objectif, cette étude croise aux solutions résidentielles des orientations visant à la fois les commerces, les services, les espaces publics, les mobilités, les activités artistiques et culturelles de façon à rendre plus dynamique le bourg des Rosiers-sur-Loire.

LE ROLE DES STAGIAIRES AU SEIN DE LA COMMUNE NOUVELLE GENNES-VAL-DE-LOIRE

Le stage s'est déroulé dans les locaux de la mairie des Rosiers-sur-Loire, siège de la commune nouvelle Gennes-Val-de-Loire, mais était sous la direction du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine. Encadrés par Michel Mattei, chef de service aménagement et écodéveloppement au PNR Loire-Anjou-Touraine et Mathilde Gralepois, enseignant-chercheur de l'Université de Tours, les stagiaires ont eu la charge de réaliser une étude sur la situation du bourg des Rosiers-sur-Loire et de trouver des solutions permettant de répondre aux problèmes qu'ils allaient identifier.

PRESENTATION DE LA STRUCTURE

PRESENTATION DE LA COMMUNE NOUVELLE GENNES-VAL-DE-LOIRE

La commune de Gennes-Val de Loire (5161 habitants), issue d'une première fusion des communes de Chênehutte-Trèves-Cunault, Gennes, Grézillé, le Thoureil et Saint-Georges-des-Sept-Voies le 1^{er} janvier 2016, a elle-même fusionné avec deux communes le 1^{er} janvier 2018 : Saint-Martin-de-la-Place (1149 habitants) et Les Rosiers-sur-Loire (2305 habitants) pour former la commune nouvelle Gennes-Val-de-Loire (8615 habitants).

C'est donc sur le périmètre du bourg de la commune déléguée des Rosiers-sur-Loire que s'est concentrée l'étude.

La mairie des Rosiers-sur-Loire étant le plus grand bâtiment de la commune nouvelle, c'est dans celle-ci que seront accueillis les différents services rattachés à Gennes-Val-de-Loire. Le déménagement des services de la mairie de Gennes à celle des Rosiers n'ayant pas encore été opéré durant le stage, c'est le bureau destiné à la directrice générale des services qui a été alloué aux stagiaires. Seul le pôle comptabilité et finances (composé de 3 personnes) et une secrétaire, étaient présents dans le bâtiment en même temps que les stagiaires.

Eric Blanchard, l'ancien directeur général des services des Rosiers-sur-Loire et l'actuel directeur des finances de la commune nouvelle Gennes-Val-de-Loire a été l'interlocuteur privilégié. Il a travaillé pendant plus de vingt ans pour la commune des Rosiers et connaît tous les dossiers dans les moindres détails. Il a, au début du stage, transmis tous les documents réglementaires et les différentes études qui avaient déjà été réalisées sur la commune des Rosiers.

Eric Blanchard mis à part, le maire de Gennes-Val-de-Loire, la directrice générale des services et une conseillère municipale en charge des questions d'urbanisme n'ont été rencontrés que lors d'une commission urbanisme organisée à la fin du stage dans le but de restituer aux élus le travail effectué.



PRESENTATION DU PARC NATUREL REGIONAL LOIRE-ANJOU-TOURAIN

Créé en 1996, le PNR Loire-Anjou-Touraine, dont le siège se situe à Montsoreau, regroupe 117 communes de l'ouest de l'Indre-et-Loire et de l'est du Maine-et-Loire, dont Gennes-Val-de-Loire. Organisé autour de 3 services opérationnels (Biodiversité et paysages, Aménagement et éco-développement, Tourisme et médiation des patrimoines), le PNR vise à préserver et valoriser le patrimoine du Val de Loire. Les stagiaires étaient en relation avec le service Aménagement et éco-développement du PNR. Ils étaient en effet sous la tutelle de Michel Mattei, responsable du service et chargé de mission urbanisme, et ont pu bénéficier de l'expertise de Sébastien Bodin, chargé de mission éco-construction et énergie.

MATERIELS ET METHODES

ORGANISATION DU STAGE

Le stage de groupe s'est déroulé sur une durée de 12 semaines, du 16 avril au 6 juillet 2018.

Afin de répondre au mieux à la mission confiée, une méthodologie claire et définie a dû être mise en place. Le travail a donc été organisé en 3 grandes étapes thématiques définies dans le temps. Ces 3 étapes, bien que distinctes n'ont en aucun cas été traitées de manière isolée ou individuelle. Toutes ces étapes sont étroitement liées, et interdépendantes.

PREMIER TEMPS : LE DIAGNOSTIC CLASSIQUE

8 semaines : du 16 Avril au 10 Juin

Cette première partie s'attache à dépeindre la situation dans laquelle se trouve la commune. Cette analyse porte aussi bien sur des informations générales comme sa localisation, son histoire, sa démographie, son économie, son environnement que sur la composition et la nature de ses logements, son réseau viaire, son activité culturelle, artistique et associative. Cette première partie de diagnostic s'est appuyée sur l'analyse de documents réglementaires, de différentes études et différents entretiens qui ont été conduits avec différents acteurs du territoire. Cette partie s'attache à brosser un tableau, le plus net et réel possible, de la situation aux Rosiers-sur-Loire.

SECOND TEMPS : LE DIAGNOSTIC PARTAGE

3 semaines : du 28 Mai au 17 Juin

Cette partie du travail a permis de consulter le ressenti des habitants, en tant que premiers intéressés, vis à vis de leur commune. Le diagnostic qui avait déjà été réalisé a ainsi été enrichi. Certains éléments pointés du doigt par les habitants ont également permis de prêter attention à des points qui avaient pu être écartés du dit diagnostic. La consultation s'est traduite par la tenue d'un stand lors du marché des Rosiers-sur-Loire, par la diffusion d'une enquête sur Facebook et dans les commerces, et enfin par le biais de différents entretiens auprès d'entrepreneurs, d'élus municipaux, et d'autres acteurs du territoire.

TROISIEME TEMPS : LE PROJET

5 semaines : du 4 Juin au 1er Juillet

Cette partie s'est consacrée à la formulation de solutions répondant aux problèmes identifiés durant les deux phases de diagnostic. Ces solutions, si elles sont réalisées, permettront à la commune déléguée des Rosiers-sur-Loire de devenir plus dynamique. Les idées exposées dans cette partie n'ont pas forcément vocation à être réalisées fidèlement, mais les habitants et les élus de Gennes-

Val-de-Loire devront s'en emparer, les questionner et les approfondir pour qu'elles puissent être réellement efficaces.

A ces trois temps peuvent même être ajoutés :

- Un quatrième temps, celui de la réalisation des différents rendus et rapports, qui s'est étalé tout au long du stage
- Une restitution lors d'une commission urbanisme le 20 Juin 2018
- Une restitution lors d'une réunion publique le 28 Juin 2018

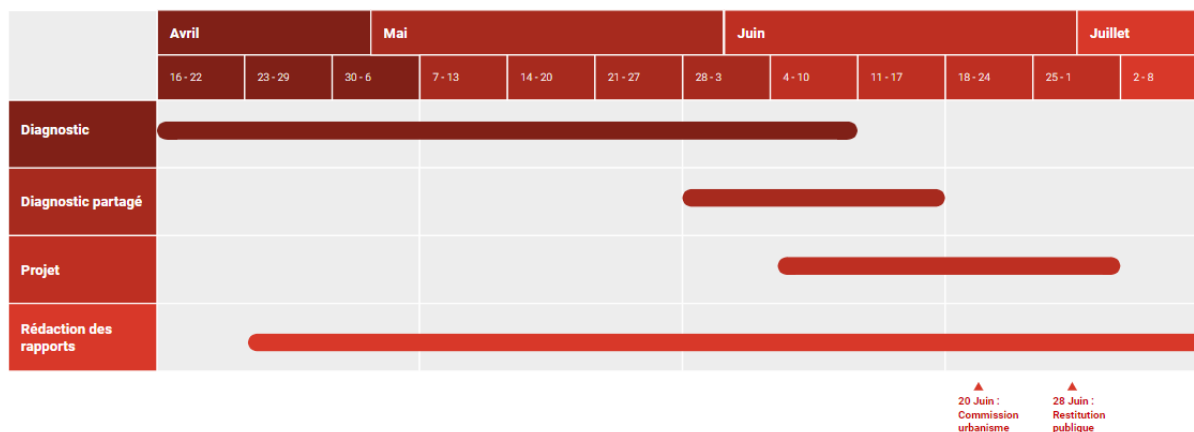


Figure 2 : Diagramme de Gantt représentant les différentes étapes du stage
Réalisation : S.Guillo, P.Hebert, V.Nouailhat et M.Roudaut

LES OUTILS MOBILISÉS

Durant ce stage, de nombreux outils ont été mobilisés pour représenter les constats et les résultats, mais également pour assurer l'organisation du stage et des différents événements qui ont ponctué le stage.

Le stage étant un stage de groupe et nos tuteurs de stage n'étant pas sur place, nous avons opté pour la suite d'outils Google Drive, ce qui a permis la contribution de chacun des stagiaires en simultané sur un même document sur plusieurs postes, mais également un suivi plus régulier de l'avancée de nos travaux par Mathilde Gralepois et Michel Mattei.

Un compte Google a donc été créé, il a permis de créer des travaux accessibles depuis un Drive, mais également une boîte de messagerie commune aux 4 stagiaires et un emploi du temps actualisé au fur et à mesure des rendez-vous pris.

Le diagnostic et le projet sont ponctués d'illustrations cartographiques et de représentations 3D des solutions envisagées. Les documents cartographiques présentés en annexe ont été réalisés grâce au logiciel ArcMap et aux données cartographiques transmises par le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine. Les illustrations 3D ont, quant à elles, été dessinées sur Sketchup et ont fait l'objet d'un retraitement sur le plugin de calcul de rendu Sketchup: Twilight Render.

Le questionnaire soumis aux habitants a été créé sous Google Form, ce qui a permis d'éditer plus facilement les questions, de partager les questionnaires en ligne et de centraliser et traiter les résultats plus simplement.

La communication autour des événements qui ont été organisés (tenue d'un stand au marché et restitution publique) a été faite sur le logiciel libre de traitement d'images GIMP.



Le diagramme de Gantt a permis la gestion et la répartition du temps alloué à chaque phase du travail. Le diagramme ci-dessous présente donc les différents “temps” du stage, permettant de visualiser leur état d’avancement par rapport aux prévisions initiales ([voir figure 2](#)).

LA FAÇON DONT SE SONT DERoulees LES ENQUETES

Des enquêtes ont été réalisées pour accompagner le diagnostic, qui avait été mené sur la commune, d’un diagnostic sensible dont les habitants se sont chargés.

L’enquête ([voir annexe 2](#)) a été formalisée durant l’élaboration du diagnostic. Elle a servi à vérifier la pertinence des constats qui avaient été établis et d’enrichir le tableau dressé de la commune d’éléments moins évidents à cerner.

L’enquête a été transmise aux habitants par trois biais distincts :

- La tenue d’un stand sur le marché ([voir annexe 3](#))
- Un questionnaire, distribué aux commerçants pour qu’ils les fassent remplir aux habitants intéressés
- La page Facebook “Tu sais que tu viens des Rosiers quand...”, servant de relai pour la diffusion de notre enquête, c’est la méthode qui a permis de recueillir le plus de réponses

LA COMMISSION URBANISME

Une présentation des résultats de l’étude a été faite aux élus lors d’une commission urbanisme qui s’est tenue le mercredi 20 juin ([voir annexe 4](#)).

Cette restitution n’aurait pas vu le jour si le maire délégué des Rosiers-sur-Loire n’avait pas été sollicité par les stagiaires. En effet, depuis le début du stage, les invitations, adressées aux élus travaillant sur les questions d’urbanisme à la commune nouvelle Gennes-Val-de-Loire, à discuter de l’avancée de l’étude étaient restées lettres mortes.

La commission urbanisme a donc permis de s’assurer que les solutions qui avaient été imaginées correspondaient aux attentes de M. Fulneau, maire de la commune nouvelle de Gennes-Val-de-Loire, Mme. Mourier directrice générale des services, M. Sauleau maire délégué des Rosiers-sur-Loire et 1^{er} adjoint de Gennes-Val-de-Loire et Mme. Gachet conseillère municipale à la commune déléguée des Rosiers-sur-Loire.

Durant la commission, les éléments principaux du diagnostic ont été détaillés et les solutions qui avaient été imaginées pour répondre aux problèmes identifiés ont été exposées. La commission a duré une heure. Les élus qui devaient se rendre à une autre réunion n’ont que très peu réagi au fond de la présentation. Ils ont signifié leur satisfaction en concluant que la présentation qu’ils avaient reçue était de qualité.

Il s’agissait de la seule et dernière fois que M. Fulneau et Mme. Mourier ont été rencontrés.

LA RESTITUTION PUBLIQUE

L’un des temps fort du stage a été la restitution publique ([voir annexe 5](#)). Elle a été imaginée pour remercier les habitants qui s’étaient investis au travers des questionnaires pour notre étude.

Elle devait présenter les conclusions de l’étude et quelques solutions qui avaient été imaginées et y faire réagir les habitants.

La restitution publique s’est tenue le jeudi 28 juin. Afin de toucher un maximum de rosiérois, une communication à plusieurs niveaux a été réalisée :



- Des affiches ([voir annexe 6](#)) présentant la soirée ont été placées sur une majorité des vitrines du bourg
- Un article de journal a été publié dans le journal local “le Courrier de l’Ouest” ([voir annexe 7](#)), cet article résumait la teneur et le contexte de l’étude et invitait la population à venir participer à la restitution publique.
- La page Facebook “Tu sais que tu viens des Rosiers quand...” a permis de partager l’événement.

Afin de rendre la restitution plus dynamique, la troupe de théâtre “Spectabilis”, basée aux Ponts-de-Cé (49), a été invitée à animer la soirée. Les trois acteurs, grimés en maisons de trois types bien distincts (une maison de bourg en tuffeau, un pavillon des années 70 et une maison passive), ont accueilli le public et devaient relancer les débats si ceux-ci venaient à s’essouffler, les échanges étant très nourris, les maisons n’ont cependant pas eu besoin d’intervenir.

Finalement, ce sont seulement 14 personnes qui se sont rendues à la restitution. Après l’accueil des invités assuré par la troupe Spectabilis, le contexte de l’étude a été présenté, s’en est suivi un résumé des éléments du diagnostic. Pour la deuxième partie de la soirée, les participants étaient invités à se lever. Trois solutions ont été présentées, après chaque solution, une question était posée, les rosiérois devaient alors se positionner plus ou moins loin d’une ligne pour signifier leur accord ou leur désaccord. Les habitants devaient ensuite confronter leur point de vue lorsque la parole leur était donnée. A la fin du débat mouvant, un apéritif les attendait.

RESULTATS ET DISCUSSION

SYNTHESE DES RESULTATS ET DU DIAGNOSTIC

Dans un premier temps, l’attention a été portée sur la réalisation d’un diagnostic du bourg des Rosiers-sur-Loire.

Le diagramme ci-contre, présente les différents éléments sur lesquels il faut agir pour arriver à redynamiser efficacement et durablement un centre-ville. Il faut dans l’idéal jouer sur tous ces tableaux car ils se complètent et sont interdépendants.

Il a cependant été décidé de ne se concentrer que sur trois de ces thèmes et ce pour plusieurs raisons. Les solutions envisagées pour redynamiser le centre-bourg des Rosiers-sur-Loire se sont principalement intéressées à la question du logement, du commerce et des espaces publics.

Les différentes lectures qui ont été parcourues présentaient effectivement ces trois thèmes comme étant les axes principaux autour desquels il fallait structurer une politique de revitalisation. Il se trouve que la question du logement était expressément demandée dans le cahier des charges qui avait été adressé en début de stage. Les enquêtes ont fait ressortir le fait qu’il apparaissait comme primordial pour les habitants de trouver des solutions pour améliorer l’offre commerciale rosiéroise, enfin, notre formation et les différents backgrounds qui nous définissent nous ont permis de nous rendre compte que les places publiques devaient faire l’objet d’un retraitement pour les faire passer de lieux de passage à lieux de vie.



Figure 3 : Représentation schématique du processus de revitalisation d'un centre-bourg

Source : Cerema : Revitalisation des centres-bourgs ruraux



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Cette partie présente les différentes conclusions auxquelles le diagnostic a permis d'arriver. Les constats s'intéressent ici à la question du logement, des commerces et des espaces publics. Chaque constat est traduit en enjeux et en objectifs, de ces constats découlent les solutions détaillées dans la partie projet.

SYNTHESE DES RESULTATS DU DIAGNOSTIC SUR LE LOGEMENT

01	Taille des logements très supérieure à la taille des ménages	- Enjeu: Réadapter l'offre de logements existants en collant au mieux à la demande - Objectif: Maintenir la population à son niveau actuel
02	Des façades et toitures de bâti ancien dégradés (voir annexe 8)	- Enjeux: - Revaloriser le patrimoine architectural de la commune - Améliorer l'image que renvoie la commune - Objectif: Stimuler l'envie de venir s'installer aux Rosiers
03	Un centre-bourg marqué par la vacance de logements	- Enjeu: Profiter du caractère contraignant du PPRi pour revaloriser le bâti existant - Objectif: Redynamiser le centre-bourg en réactivant sa fonction résidentielle
04	Un marché locatif saturé	- Enjeu: Réinvestir les bâtiments mis à la vente qui ne trouvent pas preneur en logements locatifs et en créer de nouveaux - Objectif: Attirer une population jeune, pour qui l'accès à la propriété peut poser problème

Figure 4 : Constats, enjeux et objectifs de l'habitat aux Rosiers-sur-Loire
Réalisation : S.Guillo, P.Hebert, V.Nouailhat et M.Roudaut

SYNTHESE DES RESULTATS DU DIAGNOSTIC SUR LE COMMERCE

01	11 locaux commerciaux vacants dans le centre-bourg	- Enjeux : - Favoriser l'implantation de nouveaux commerces - Limiter la transformation de commerces en logements - Objectif : Éviter une possible déprise commerciale
02	Une offre commerciale qui s'éloigne du cœur commercial	- Enjeu : Recentrer la localisation des locaux commerciaux - Objectif : Maintenir une capacité d'accueil pour les nouveaux commerçants à proximité des commerces existants pour profiter des espaces de stationnement existants
03	Un nombre de locaux à usage commercial stable ces 10 dernières années	- Enjeu : Anticiper les prochains départs de commerçants - Objectif : Préserver le caractère très commerçant du bourg des Rosiers
04	Le commerce traditionnel n'est plus aussi bien adapté qu'avant aux bourgs ruraux	- Enjeu : Encourager les formes de commerces alternatifs - Objectif : Accompagner le changement de pratiques de consommation

Figure 5 : Constats, enjeux et objectifs de l'offre commerciale aux Rosiers-sur-Loire
Réalisation : S.Guillo, P.Hebert, V.Nouailhat et M.Roudaut



SYNTHESE DES RESULTATS DU DIAGNOSTIC SUR LES ESPACES PUBLICS



Figure 6: Constats, enjeux et objectifs du rôle des espaces publics aux Rosiers-sur-Loire
Réalisation : S.Guillo, P.Hebert, V.Nouailhat et M.Roudaut

Ces éléments portent uniquement sur les places publiques. Toutefois, un diagnostic paysager sur l'ensemble de l'espace public a été réalisé ([voir annexe 9](#)).

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PARTAGE

L'enquête auprès des habitants a été remplie entre le 28 mai et le 17 juin (3 semaines) par l'intermédiaire de questionnaires papier, distribués sur le marché le 28 mai et dans les commerces (Bar Le Crystal, Bar PMU Au Bon Coin, Pharmacie, Épicerie Aux Rives Gourmandes, Boulangerie Le Mitron Rosiérais), et via le groupe Facebook "Tu sais que tu viens des Rosiers sur Loire quand...".

80 réponses ont été obtenues au 17 juin 2018, date à laquelle nous avons décidé d'arrêter de traiter les réponses que nous recevions.

Parmi les personnes ayant répondu au questionnaire, 71 étaient rosiéroises et 51% avaient 40 ans ou moins. La relative jeunesse des sondés tient pour beaucoup à la diffusion de notre enquête sur les réseaux sociaux.

Les résultats complets de l'enquête sont accessibles en annexe ([voir annexe 10](#)), voici les points les plus marquants, présentés lors de la restitution publique du 28 juin.

- *"68% des ménages qui vivent dans un T5 ou + sont composés de 3 personnes ou moins"*
Cet élément corrobore le constat émis dans le diagnostic selon lequel la taille des logements aux Rosiers est bien supérieure à la taille des ménages, ce qui rendrait possible une densification (par le découpage de logement trop grand notamment) dans certains cas.
- *"97% possèdent un jardin et 79% possèdent un garage"*
Ce résultat indique que les logements rosiérois ne dérogent pas à la règle selon laquelle les maisons rurales sont par défaut composées d'un espace privé extérieur et d'une place de stationnement privée.



- *“35% des sondés sont intéressés pour rencontrer un architecte et matérialiser un projet sur leur propriété”*
Ce chiffre indique que les habitants sont prêts à envisager des travaux sur leurs parcelles, et pourquoi pas des travaux de densification. Ce résultat nous a donc motivé à organiser un atelier dans l'esprit BIMBY.
- *“Pour 65% des personnes interrogées les commerces constituent l'un des atouts majeurs pour les Rosiers : c'est la réponse la plus citée”*
Cet élément fait lien avec le constat qui ressortait de beaucoup des entretiens que nous avons pu mener : la commune des Rosiers-sur-Loire présente une offre commerciale plus importante que celles d'autres communes aux alentours.
- *“76% des sondés déclarent n'être pas du tout ou pas assez satisfaits de l'offre commerciale aux Rosiers”*
Ce résultat indique que, malgré l'offre commerciale importante caractérisant les Rosiers, des changements doivent être opérés pour permettre d'assurer aux Rosiers une vitrine commerciale étoffée (une meilleure mise en valeur, une diversification et une augmentation de l'offre notamment)

A la fin du questionnaire, les sondés étaient invités à exposer les projets qu'ils mettraient en place en premier lieu s'ils disposaient d'une carte blanche. Leurs réponses ont été regroupées en thèmes comme ci-après :

- Mettre en place des équipements pour les enfants et adolescents (aire de jeux, foyer jeunes...) : 13 suggestions
- Mettre en place davantage d'activités, d'événements pour divertir et resserrer les liens entre les habitants : 10 suggestions
- Préserver et développer l'offre de commerce et de services : 10 suggestions
- Améliorer la sécurité pour les piétons dans le bourg (réduire la vitesse des véhicules, davantage d'éclairage la nuit, mettre les abribus du bon côté de la chaussée, empêcher l'empiétement de la voiture sur l'espace piétonnier) : 7 suggestions
- Faire de la place du Mail un espace central (améliorer la qualité, proposer des animations variées sur cette place, faciliter l'accès piéton entre l'école la place en proposant un aménagement adapté, dynamiser le marché) : 4 suggestions
- Faciliter l'accès aux mobilités douces entre Gennes et Les Rosiers-sur-Loire : 4 suggestions

SYNTHESE DES RESULTATS

Cette partie s'attache à décrire les solutions qui ont été imaginées pour répondre aux problèmes identifiés dans le diagnostic. Elle se divise en trois parties, comme annoncé dans le diagnostic. La première partie exposera les solutions imaginées pour le logement. La seconde partie présentera les solutions prévues pour le commerce. Enfin, la dernière partie détaillera les solutions envisagées pour l'espace public.

LES SOLUTIONS IMAGINEES POUR LE LOGEMENT

La fusion communale place la commune des Rosiers-sur-Loire en second plan dans l'effort de création de logements. Sa situation en zone inondable rend les nouvelles constructions à usage d'habitation plus contraignantes et limitées au seul périmètre du centre-bourg, tandis que d'autres communes déléguées affichent de nombreuses réserves foncières hors d'eau. Les solutions qui sont proposées sont applicables aux zones déjà bâties, et constructibles au vu du PPRI, et permettront aux Rosiers de renouveler l'offre de logement nécessaire au maintien de sa population.



LA DEMARCHE BIMBY POUR ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION D'UN BOURG

En réponse au constat 1 : "Taille des logements très supérieure à la taille des ménages" et au constat 4 : "Marché locatif saturé" du diagnostic sur le logement

Le concept en bref :

Proposition aux propriétaires intéressés d'un entretien individuel d'une heure et gratuit avec un architecte durant lequel le projet du propriétaire est modélisé en 3D.

Objectif :

Densifier le bourg en proposant un accompagnement aux habitants en vue de diviser leur parcelle afin de la vendre ou d'y implanter une nouvelle construction.

Contexte :

En milieux urbain et périurbain, le foncier est devenu une ressource rare et chère. La protection de la population face au risque inondation est un enjeu majeur des documents de planification et d'urbanisme. Cet enjeu renforce la nécessité de considérer le renouvellement urbain car il engendre la raréfaction du foncier disponible.

La démarche BIMBY (Build In My Back Yard) propose aux habitants propriétaires intéressés un entretien individuel, gratuit et d'une durée d'une heure, avec un architecte. Durant cet entretien, le propriétaire pourra faire part de ses projets d'extension, d'aménagement, de vente d'une partie de terrain, de réhabilitation, ou bien encore de construction en vue d'une location. L'architecte modélisera alors le projet en 3D. Cet entretien permet d'accompagner les propriétaires dans leurs réflexions sur leur parcelle.

Le BIMBY permet donc à un habitant de s'interroger sur le potentiel de sa parcelle : extension du bâti, réhabilitation, division pour créer de nouveaux logements ...

"Un nouveau mode de développement urbain initié par l'habitant, maîtrisé par la commune, visant à faire émerger la ville du tissu bâti existant."

"La méthode BIMBY est une nouvelle filière de production de la ville, capable d'intervenir au sein du tissu bâti existant."

Le BIMBY est une démarche d'urbanisme permettant de favoriser la densification d'un bourg via l'initiative privée. Cette démarche d'"optimisation foncière" est une alternative sérieuse à l'étalement urbain.

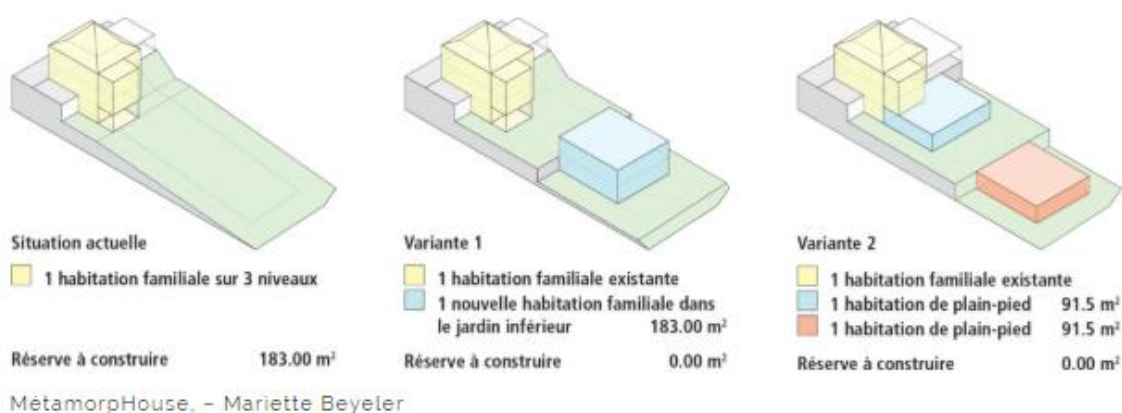


Figure 7: Exemple de découpage d'une parcelle par la méthode BIMBY

Source : <https://www.urbanews.fr/2018/05/16/52998-metamorphouse-une-strategie-de-densification-douce-et-choisie/>



Comme exposé dans la partie traitant des enquêtes, 35% des sondés ont répondu favorablement à la question : “Nous pensons que les habitants sont ceux qui sont les mieux placés pour parler de la question des logements dans leur commune. Si vous aviez la possibilité de rencontrer gratuitement un architecte pendant une heure pour qu’il matérialise un projet que vous n’avez pas eu le temps d’approfondir, seriez-vous intéressé ?”.

Nous avons, après en avoir discuté avec Sébastien Bodin, chargé éco-construction et énergies au PNR, contacté les sondés qui avaient répondu “oui” à cette dernière question. Après plusieurs relances par mail et par téléphone, 2 personnes ont finalement accepté de rencontrer M. Bodin. Elles ont ainsi profité d’un entretien individuel d’1h30, durant lequel elles ont pu matérialiser un projet d’aménagement de comble pour l’une et de construction de garage surélevé pour l’autre ([voir annexe 11](#)).

Les élus, lors de la commission urbanisme durant laquelle nous leur avons présenté le concept se sont montrés très intéressés par cette solution et seraient donc potentiellement intéressés pour organiser un atelier BIMBY sur l’ensemble de la commune Gennes-Val-de-Loire.

La démarche BIMBY permet de s’affranchir des outils classiques, et parfois très coercitifs du droit de l’urbanisme, que sont l’expropriation et le Droit de Préemption Urbain. Ces outils mis en place pour garantir l’intérêt général sont de plus difficilement transposables à des communes rurales dans lesquelles tout le monde se connaît.

PROJET RUE NATIONALE, UN NOUVEAU MODE D’HABITER

En réponse au constat 3 : “Un centre-bourg marqué par la vacance des logements” et au constat 4 : “Marché locatif saturé” du diagnostic sur le logement.

Le concept en bref :

Réhabiliter un logement ancien vacant en plein centre-bourg, permettant de densifier l’offre de logement sur le tissu bâti existant. Un travail a également été imaginé sur la cour intérieure de ce bâtiment. Cette cour n’accueillait qu’un garage, l’idée a été de construire à la place, un espace mutualisé pour les habitants du nouveau bâtiment.

Carte d’identité du bâtiment :

- Bâtiment de l’ancienne Poste situé au 37 rue Nationale
- Structure en tuffeau et couverture en ardoise
- Maison de centre-bourg
- Etat de la façade : moyen
- Etat de la toiture : moyen



Avant réhabilitation :

- 220m² répartis sur 3 étages, en vente depuis 5 ans
- A accueilli la Poste puis a été transformé pour accueillir un cabinet dentaire et 1 logement au rez-de-chaussé ainsi qu'un logement occupant les 2 étages supérieurs.
- Un garage dans la cour intérieure

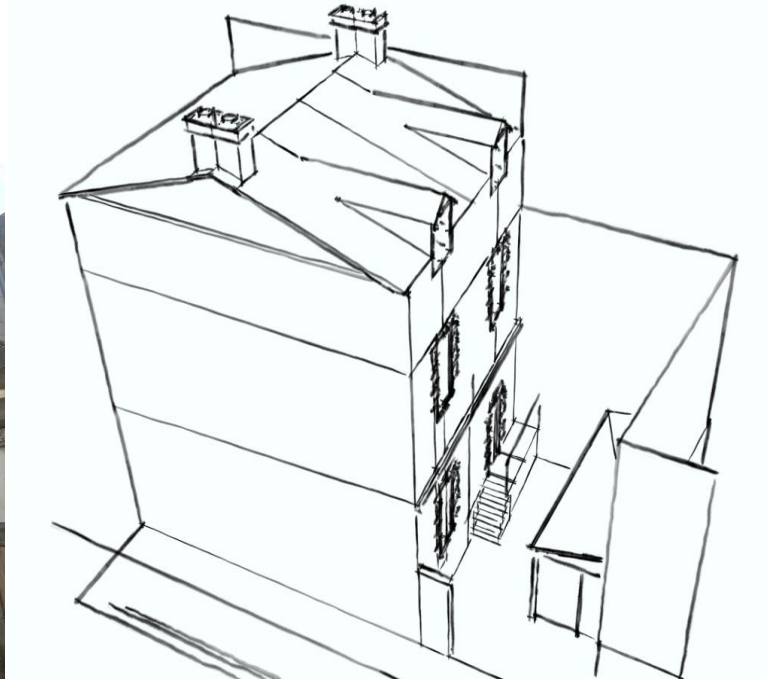


Figure 8 : Aménagement actuel du bâtiment de l'ancienne poste
Réalisation du croquis sous Sketchup par S.Guillo, P.Hebert, V.Nouailhat et M.Roudaut

Accompagné de Sébastien Bodin, chargé écoconstruction et énergies au PNR, une visite du bâtiment a été organisée, permettant d'imaginer un redécoupage et une réhabilitation du bâti.

Le scénario de réhabilitation qui a été retenu consistait à redécouper le bâtiment en 4 logements : 2 de plain-pied (1 T1 et 1 T2) et 1 à chacun des étages (1 T4 au 1^{er} étage et 1 T3 au 2^e).

Le projet a également pour objectif de créer un espace de vie supplémentaire que se partagerait les habitants du logement. Celui-ci viendrait compenser l'absence d'espace extérieur privé, en intégrant des services qui ne pourraient pas (ou très difficilement) être intégrés dans des logements plus classiques. Ces services pourraient par exemple être une salle de sport, une salle de projection de film...

L'idée a donc été de densifier l'offre de logement en centre-ville, en proposant des logements locatifs plus petits et ainsi mieux adaptés à la demande, tout en continuant à garantir un cadre de vie de qualité.



Après réhabilitation :

4 logements, 2 de plain-pied et 1 au 1er et 1 au 2ème étage

Un espace mutualisé dans la cour intérieure



Figure 8: Modélisation 3D de l'espace mutualisé imaginé
Réalisation sous Sketchup par S.Guillo, P.Hebert, V.Nouailhat et M.Roudaut

Les solutions qui ont été imaginées pour ce logement ont vocation à faire réagir les habitants et les élus. Une densification du bourg, entraînera un rapport différent aux espaces de stationnement et aux jardins privés. La mutualisation des espaces privés extérieurs pourrait donc être envisagée à moyen ou long terme pour motiver les habitants à venir s'installer dans des bâtiments regroupant plusieurs logements.

La proposition a permis de faire débat lors de la restitution publique. Les rosiérois trouvaient intéressants qu'une alternative à la maison rurale type, équipée d'un garage et d'un jardin, leur soit proposée. Cependant, pour beaucoup d'entre eux, un changement aussi drastique ne pourrait prendre forme que dans de nombreuses années. Peut-être que le PPRi et son caractère très contraignant pourra accélérer la prise de conscience et obliger les rosiérois à réfléchir sur l'offre de logements rosiéroise.



LES SOLUTIONS IMAGINEES POUR LE COMMERCE

Le centre-bourg des Rosiers-sur-Loire est caractérisé par une forte vacance commerciale. Toutefois, cette offre commerciale importante est en pleine mutation : les commerces de bouche, autrefois abondants, disparaissent petit à petit au profit d'autres types de commerces (ex : bottier, tourneur sur bois...). Mme Septans, de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Maine-et-Loire, que nous avons rencontrée, nous a appris qu'il fallait faire le deuil des centre-bourgs ruraux commerçants des années 70. Plus que jamais, il est nécessaire de questionner l'offre commerciale des Rosiers-sur-Loire pour l'enrichir et la pérenniser.

D'AUTRES FORMES DE COMMERCES

Les rosiérois sont soucieux de l'avenir de leurs commerces de proximité. Si certains veulent une plus grande diversité ou un plus grand nombre de commerces, il est souvent difficile d'attirer de nouveaux commerçants car leur installation se voit freinée par divers éléments et notamment par :

- Des charges (loyer/prix de vente, taxes...) trop importantes faisant reculer les potentiels futurs commerçants désireux de s'installer
- Un manque de viabilité de l'activité à long terme (bassin de chalandise insuffisant)
- La concurrence des grandes surfaces, bouleversant les pratiques de consommation en concentrant en un même lieu (souvent en périphérie de la ville) tous les produits

Toutefois, des concepts alternatifs peuvent permettre de contourner ces freins, proposant ainsi des solutions pour maintenir, et même développer l'offre commerciale dans la commune.

LA BOUTIQUE EPHEMERE

Le concept en bref :

Une boutique utilisée pendant une période limitée dans le temps.

Avantage :

Activité périodique qui ne nécessite pas d'être pérenne sur une longue durée.

Exemple :

Un artisan qui profite de la saison touristique pour vendre ce qu'il a produit pendant l'année.

Référence : Mollo sur le destroy, à Angers (49)

LA BOUTIQUE A TEMPS PARTAGE

Le concept en bref :

Une boutique utilisée successivement dans le temps par différents commerçants de manière cyclique.

Avantage :

Renouvellement fréquent qui attise la curiosité et l'attractivité.

Exemple :

Plusieurs commerçants qui se succèdent sur une semaine (le lundi un commerçant A, le mardi et mercredi un commerçant B etc...).

Référence : Ambrière-les-Vallées (53)



LA BOUTIQUE PARTAGEE

Le concept en bref :

Une boutique utilisée simultanément par différents commerçants de manière continue.

Avantages :

- Partage des frais de location
- Un commerçant peut effectuer la permanence pour tous les autres
- Gamme de produits variés proposés en un même lieu

Exemple :

Des producteurs locaux qui se rassemblent pour vendre leurs produits (fruits & légumes, produits laitiers, miel etc...).

Référence : Mille et un trésors, à Cholet (49)

LE DRIVE

Le concept en bref :

Point de retrait de marchandises commandées au préalable.

Avantages :

- Pas de marchandise superflue : uniquement les produits commandés par le client lui sont disponibles
- Gain de temps pour le client

Exemple :

Producteurs et commerçants qui s'associent pour proposer une plateforme sur Internet qui permet de commander leurs produits en ligne. Les marchandises peuvent ensuite être retirées dans un local dédié à cet effet.

Référence : Drive des Bois d'Anjou

LE LIBRE SERVICE

Le concept en bref :

Le client vient récupérer ou acheter un produit par lui-même dans un espace dédié, sans intervention d'un vendeur, et cela, 24/7.

Avantages :

- Elargissement de la clientèle des commerces, aux personnes ne pouvant s'y rendre dans les heures d'ouverture
- Affranchissement des horaires d'ouverture pour les consommateurs
- Possible point de retrait des colis achetés sur Internet

L'idée de mettre en place un distributeur de baguettes à la gare des Rosiers semblait séduire les habitants lors de la restitution publique.

Exemple : un distributeur de produits pharmaceutiques courants (brosse à dent, dentifrice...).

Référence : un distributeur de baguettes à la gare de Saumur



Tous les freins à l'installation de nouveaux commerçants évoqués précédemment amènent à réfléchir sur la place du commerce de proximité dans les bourgs ruraux. Doit-on miser uniquement sur des commerces traditionnels pour limiter la déprise commerciale des bourgs ruraux ? Ou doit-on envisager d'autres formes de commerces, moins conventionnelles ? Ceux-ci pourraient venir en complément des commerces traditionnels en occupant des locaux vacants le temps qu'ils trouvent un repreneur voire même devenir nécessaires dans le maintien d'un commerce de proximité.

MA BOUTIQUE A L'ESSAI

Il existe également des dispositifs facilitant l'implantation de nouveaux commerces dans une ville, à l'instar du concept "Ma boutique à l'essai".

Le concept en bref :

Permettre à des porteurs de projet souhaitant ouvrir un commerce de tester leur projet dans une boutique pilote pendant plusieurs mois. Ceux-ci bénéficient d'un accompagnement avant et après l'ouverture de leur boutique. A l'issue des quelques mois de "test", le porteur de projet décide, ou non, de rester dans le local.

Cette opération permet de redynamiser une collectivité en favorisant l'arrivée de nouveaux commerçants et en luttant contre la vacance commerciale.

La mise en place d'une Boutique à l'Essai met en relation des acteurs publics et privés. Ainsi l'opération associe une mairie, un bailleur et un réseau d'accompagnement à la création d'entreprise, mais également l'association des commerçants (à Gennes-Val-de-Loire l'association ENCAR) et les différents acteurs économiques de la commune (agence de communication, assureur, banquier...). L'implantation d'une boutique à l'essai en plein cœur de ville permet de créer une nouvelle dynamique locale autour du commerce.

Avantages :

- Pour le créateur : un local à loyer négocié (6 mois à l'essai, bail précaire, loyer modéré), des services (banque, assurance, comptabilité...) à prix préférentiels, un accompagnement (par des experts en création d'entreprise), un kit communication à prix préférentiels (carte de visite, enseigne ...), des conseils et des travaux d'agencement à prix préférentiels, une formation pour mettre en place le concept
 - Une vraie sécurité, un risque d'échec limité
- Pour la collectivité : image d'une ville qui se mobilise, arrivée de nouveaux commerçants, ville plus attractive
 - Redynamisation du commerce
- Pour les habitants : commerce supplémentaire, moins de cellules commerciales vides, une ville plus dynamique
 - Une offre commerciale plus diversifiée

Ma boutique à l'essai est un dispositif d'accompagnement à la création de commerces traditionnels ou moins conventionnels. Il permettrait l'installation d'un commerçant de façon durable dans la commune des Rosiers après avoir testé son activité pendant quelques temps.



LES SOLUTIONS IMAGINEES POUR L'ESPACE PUBLIC

PROJET SUR LA « DENT CREUSE »

En réponse au constat 1 : “Positionnement idéal dans le centre-ville” du diagnostic sur les places publiques

Le concept en bref :

Utiliser une réserve foncière communale de 1,6 ha, interdite à la construction de bâtiments à usage d'habitation, pour accueillir un bâtiment d'utilité publique, des jardins partagés et du stationnement.

Le tissu urbain de la ville est marqué par la présence d'une “dent creuse” de 5 hectares, créant une véritable rupture dans la continuité du bâti, en plein cœur de ville. Cette dent creuse avait vocation à devenir constructible, mais les élus, au début des années 70 ont préféré urbaniser des zones agricoles en périphérie de la ville, considérant alors que l'urbanisation de cette dent creuse poserait moins de problème que celle des terres anciennement arables. C'était sans compter sur le PPRi qui, en 2000, a interdit toute nouvelle construction à usage d'habitation sur cette zone. Fin 2017, la commune a acquis 1,6 ha de cette dent creuse.

La dent creuse à l'heure actuelle est utilisée pour l'agriculture. Le seul accès aux 1,6 ha se fait par le Nord de la parcelle, au niveau de la rue du Pattoué. Dans l'immédiat, un accès à ce terrain via la rue de la Croix, permettant de le lier efficacement avec le centre-ville, semble compromis, les propriétaires s'y opposant.

Le PPRi n'interdisant pas la construction de bâtiment d'intérêts généraux sur la dent creuse, nous avons imaginé, en lien avec les souhaits des habitants qu'une partie du terrain pourrait permettre l'installation d'un atelier tel que les ateliers “L'Outil en Main”.



Figure 9 : Identification du terrain acquis par la commune
Réalisation : S.Guillo, P.Hebert, V.Nouailhat et M.Roudaut



Point info enquête :

Les habitants ont fait remonter le constat que rien n'était fait pour les plus jeunes (13 fois, soit la réponse la plus citée à la question : "Si vous aviez carte blanche, que feriez-vous pour améliorer la qualité de vie aux Rosiers-sur-Loire ?"). La mise en place d'un atelier L'Outil en Main permettrait de changer la donne.

Cette association a pour vocation de mettre en relation des artisans à la retraite et les jeunes générations pour les initier à leurs arts. Les retraités arrivent par ce biais à rester dans la vie active, tout en faisant profiter aux jeunes de la commune d'un savoir-faire qui ne s'apprend pas dans les livres.

Ce lieu permettrait d'associer le foyer logement, les écoles et le collège de Gennes-Val-de-Loire, créant un lien entre les personnes âgées et les plus jeunes de la commune.

La mise en place de jardins et d'espaces de verdure

Mais l'idée est surtout de permettre aux rosiérois de se réapproprier cet espace, la mise en place de jardins partagés paraissait donc être une bonne solution. Les habitants désireux de s'investir dans ce lieu seraient invités à cultiver et à récolter les fruits et les légumes plantés dans les jardins grâce à du matériel de jardinage qui serait mis à disposition de tous dans l'atelier. Une partie du terrain pourrait aussi être dédiée à un parc paysager afin d'offrir aux rosiérois et aux touristes un espace de balade propice à la détente et à la flânerie. Ce lieu deviendrait alors le poumon vert de la commune.



Prolongement de la voie d'accès à la dent creuse

Un nouvel espace de stationnement en plein centre-bourg

L'atelier et des salles à disposition pour des associations

Les jardins partagés et le parc paysager

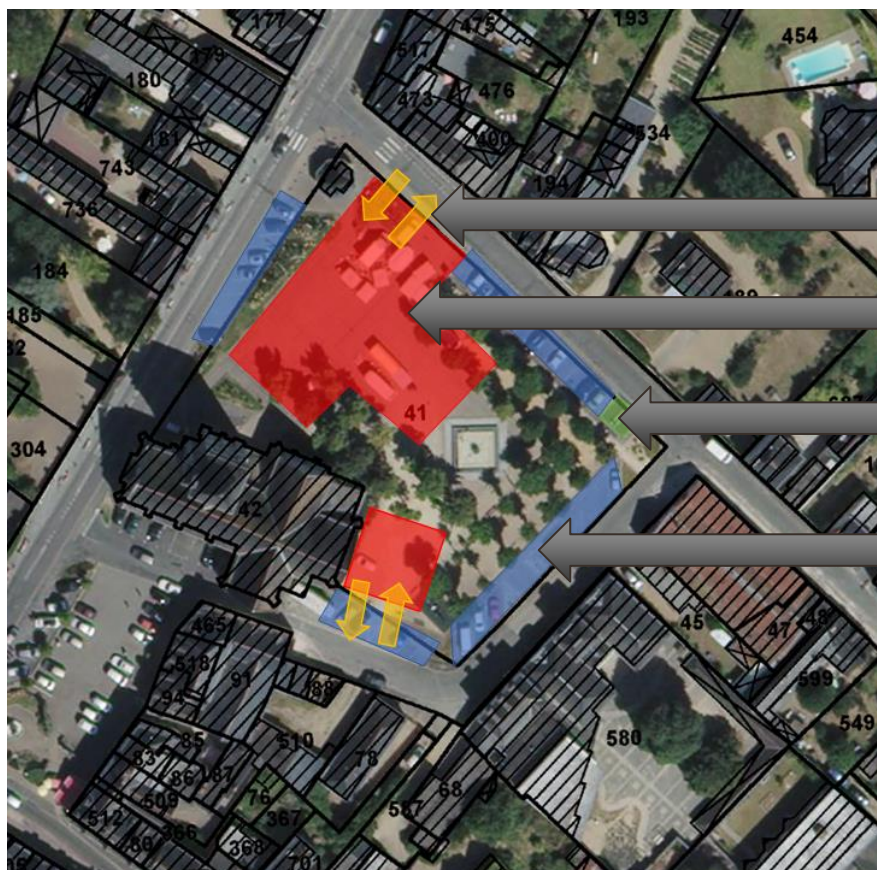
Figure 10: Proposition d'aménagement pour la dent creuse
Réalisation : S.Guillo, P.Hebert, V.Nouailhat et M.Roudaut

PROJET PLACE DU MAIL : REFAIRE CENTRALITE DANS LA VILLE

En réponse au constat 1 : "Positionnement idéal dans le centre-ville", au constat 2 : "Places très investies par le stationnement, parfois anarchique", et au constat 3 : "Des lieux de passage plus que des lieux de vie" du diagnostic sur les places publiques.

Le concept en bref :

Repenser l'aménagement de la place du Mail pour la transformer en espace de vie et passer du simple usage de stationnement, prédominant aujourd'hui, à une utilisation plurielle et vivante. Ce réaménagement passe notamment par la mise en place d'une halle couverte et par une meilleure délimitation des espaces de stationnement.



Voie d'accès actuelle

Stationnement anarchique : places non délimitées et interdiction théorique de stationner

2 places de stationnement pour voitures électriques + borne de recharge

Stationnement organisé : 29 places + 1 place PMR

Figure 11: Aménagement actuel de la place du Mail
Réalisation : S.Guillo, P.Hebert, V.Nouailhat et M.Roudaut



Création d'une nouvelle voie d'accès

Offre de stationnement réorganisée : 20 places clairement délimitées sur 400 m²

Une nouvelle halle de 240 m²

Des espaces verts requalifiés et un mobilier urbain retravaillé

Ouverture d'une nouvelle zone de stationnement : 10 places + 2 places PMR sur 240 m²

Figure 12: Proposition d'aménagement pour la place du Mail
Réalisation : S.Guillo, P.Hebert, V.Nouailhat et M.Roudaut



D'une surface de 240m², cette halle pourrait être l'abri de bien des acteurs qui font la ville. Ainsi, il a été imaginé qu'elle pourrait accueillir les stands du marché, mais également servir d'espace d'exposition pour l'évènement "Toutes toiles dehors" organisé par l'association rosiéroise Courants d'Loire par exemple. Cette halle devra avant tout être investie par les habitants qui définiront alors les usages qu'ils souhaitent y mettre (la municipalité se chargera de la tenue du calendrier). Ainsi, cette halle pourrait se prêter à des projections de films (en lien avec les associations gennoises de cinéma Eoliharpe et Famille Rurale), des représentations de théâtre, des soirées débats et même servir à accueillir une guinguette durant la saison estivale.

Le stationnement

Bien que le stationnement soit aujourd'hui interdit sur la majeure partie de la place du Mail, il est pourtant l'usage principal de cet espace public. Par ailleurs l'absence de délimitation de places rend ce stationnement anarchique et ne favorise pas une utilisation optimale de l'espace. En proposant deux espaces de stationnement dédiés, l'un du côté de la rue de la Croix et l'autre du côté de la rue de la Bascule, 32 places de stationnement dont deux pour PMR pourraient être créées.

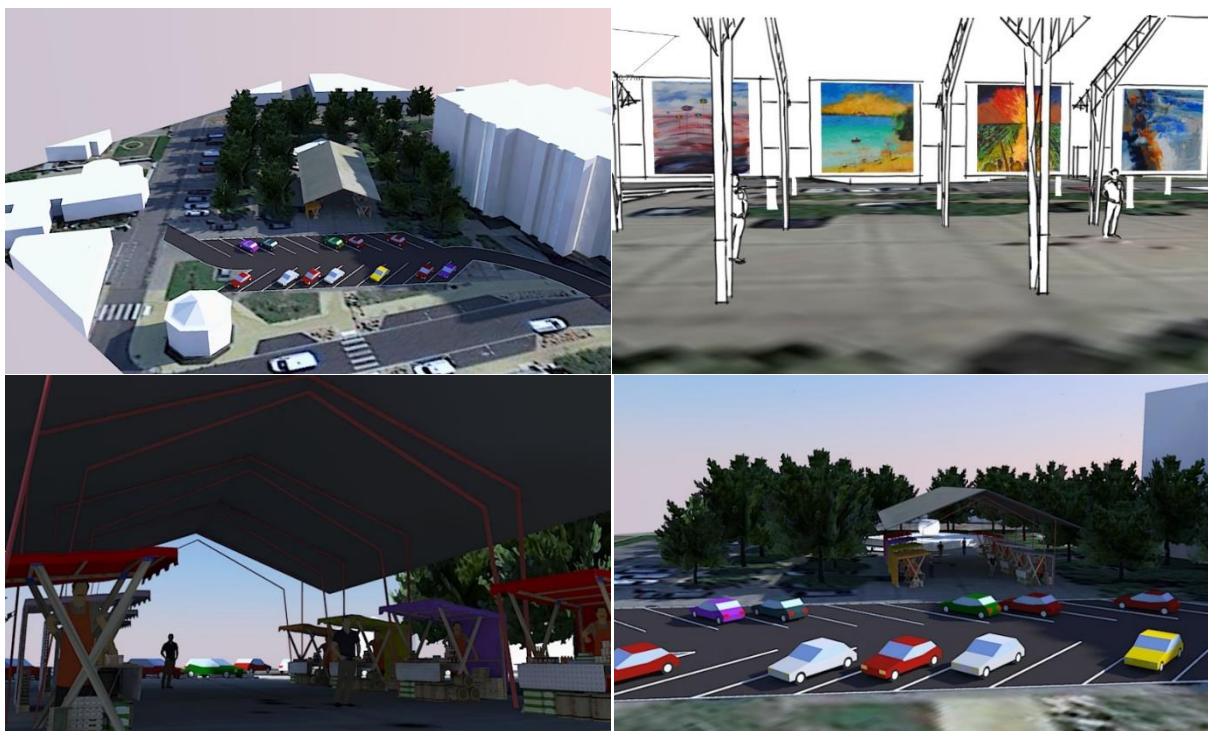


Figure 13: Modélisation 3D de la proposition d'aménagement sur la place du Mail
Réalisation : S.Guillo, P.Hebert, V.Nouailhat et M.Roudaut

Il conviendrait aussi de repenser les espaces verts de la place et les équipements (et notamment le mobilier urbain), pour contribuer à faire de cette place une halte agréable et de qualité dans la ville. L'idée de ce projet était d'arriver à proposer un aménagement qui fasse de cette place un vrai lieu central de la ville. Que cette place au grand potentiel (situation stratégique en plein centre-bourg, proximité immédiate de nombreux commerces de proximité ...) devienne la place concentrant les activités aux Rosiers-sur-Loire et qu'elle récupère à terme sa fonction première de lieu de vie.

Point info Architecte des Bâtiments de France (ABF) :

La place du Mail se trouve à proximité de l'Eglise des Rosiers-sur-Loire, classée aux monuments historiques. L'ABF du Maine-et-Loire a donc été contacté pour ce projet afin d'évaluer les possibilités de réalisation en termes d'emprises, de hauteurs, de matériaux... Cependant, à ce jour, nous n'avons reçu aucune réponse de sa part.



BOITE A OUTILS

L'aspect financier était également une part importante de l'étude. En effet, pour concrétiser toute action d'aménagement, il convient de réfléchir à son financement.

Une boîte à outils rassemblant certaines aides et dispositifs a donc été proposée aux élus, permettant à la commune de mener à bien une stratégie de revitalisation, aux habitants de profiter d'aides à la réhabilitation de leur logement et aux commerçants de profiter d'aides pour maintenir ou créer leur activité.

Voici ci-dessous, une liste non-exhaustive des aides et dispositifs destinés aux particuliers, aux professionnels et aux collectivités territoriales.

UN PANEL DE SOLUTIONS FINANCIERES POUR LA REHABILITATION DES LOGEMENTS

DANS LE CADRE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

- Aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : subventions accordées aux propriétaires pour améliorer la performance énergétique de leur logement, pour l'adapter au handicap, à la vieillesse ou pour lutter contre l'insalubrité
D'autres aides
- Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) : crédit d'impôt accordé aux propriétaires pour l'achat d'équipements ou des études menant à une amélioration de la performance énergétique du logement jusqu'à 30% du montant des dépenses.
Plafond du crédit d'impôt : 8 000€ pour un célibataire / 16 000€ pour un couple et 400€ par personne à charge supplémentaire
- Éco-prêt à taux zéro : prêt à taux nul accordé aux propriétaires dans le cas de travaux de rénovation menant à des économies d'énergie
Plafond du prêt : 30 000 €
- Programmes "Habiter Mieux" de l'Anah :
 - Habiter Mieux sérénité : accompagnement-conseil fourni aux particuliers ainsi qu'une aide financière pour réaliser des travaux capables d'apporter un gain énergétique d'au moins 25%.
Plafond des subventions : 10 000€ + 2 000€ (si ressources très modestes) / 7 000€ + 1 600€ (si ressources modestes)
 - Habiter Mieux agilité : aide financière aux particuliers pour le changement de chaudière ou de mode de chauffage, et pour l'isolation.
Plafond des subventions : 10 000€ (si ressources très modestes) / 7 000€ (si ressources modestes)
- Aides des fournisseurs d'énergie (dispositif Certificats d'Économie d'Énergie) : ce dispositif oblige les fournisseurs d'énergie à mettre en place des primes, des subventions aux ménages, collectivités territoriales ou professionnels pour les travaux portant sur l'amélioration de la performance énergétique d'un bâti.
Les CEE sont cumulables avec le CITE et l'Eco-prêt à taux zéro mais pas avec les aides de l'ANAH

DANS LE CADRE DE L'ADAPTATION DU LOGEMENT A LA VIEILLESSE OU AU HANDICAP

- Aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : subventions accordées aux propriétaires pour adapter leur logement au handicap
- Aides des caisses de retraite : aide pour l'installation d'équipements conçus pour permettre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- Crédit d'impôt "Amélioration handicap/accessibilité" : crédit d'impôt pour les dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements conçus pour l'accessibilité des logements



aux personnes âgées ou handicapées et d'équipements permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap

Taux du crédit d'impôt : 25% du montant des dépenses

Plafond des dépenses : 5 000€ (pour une personne seule) / 10 000€ (pour un couple)

DANS LE CADRE DE LA RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

Aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : subventions accordées aux propriétaires pour lutter contre l'insalubrité de leur logement

D'autres subventions de l'ANAH peuvent être accordées aux propriétaires si la collectivité est engagée dans une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Une prime est aussi accordée aux collectivités en fonction du nombre de propriétaires engagés dans des travaux de réhabilitation.

UN PANEL DE SOLUTIONS FINANCIERES POUR FACILITER L'IMPLANTATION ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMERCES

- FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) : Dispositif visant à préserver ou à développer un tissu d'entreprises de proximité. Alloue des subventions pour des opérations de création, de maintien, de modernisation, d'adaptation ou de transmission des commerces, services et artisans.
Plafond des subventions : 400 000€
 - Aides aux collectivités publiques
 - Aides directes aux entreprises
- Aide Pays de la Loire Commerce et Artisanat : Subvention destinée aux commerces des communes rurales en situation de fragilité commerciale pour les accompagner dans la modernisation de leurs outils de travail.
Plafond des subventions : 22 500€
 - Aides aux Très Petites Entreprises

ANJOU CŒUR DE VILLE / CŒUR DE VILLAGE

Le département Maine-et-Loire est investi dans la politique de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes de son territoire. En effet, il existe un dispositif propre à ce département dénommé "Anjou Coeur de Ville / Coeur de Village" dont la finalité est de mettre en œuvre un programme de revitalisation de centre-ville ou de centre-bourg. Pour y parvenir, le département propose aux collectivités son accompagnement pour l'établissement d'un plan de référence pour la stratégie du centre-bourg ou du centre-ville axé autour de quatre thèmes : Habitat, Commerces et services, Déplacements et Espaces publics. Puis un diagnostic détaillé du centre-bourg ou centre-ville est réalisé. Celui-ci doit permettre de définir un périmètre sur lequel, toujours dans le cadre du dispositif du département, une étude opérationnelle est menée avant de déboucher sur sa mise en œuvre.

La commune de Gennes-Val-de-Loire pourrait tout à fait envisager de bénéficier de ce dispositif en proposant un périmètre multi-sites. Ainsi elle pourrait intégrer les bourgs de Saint-Martin-de-la-Place et des Rosiers-sur-Loire avec une problématique commune : celle des bourgs inondables. Pour cela, la commune entrerait dans la partie "Anjou Coeur de Ville" du dispositif. Elle devrait tout d'abord déposer un dossier de candidature auprès de l'agglomération Saumur Val de Loire à qui le département confie la gestion du dispositif. Ce dépôt de dossier ne se fait que dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) de l'agglomération et celui-ci n'a eu lieu pour l'instant qu'une seule fois. Toutefois un prochain AMI est espéré dans les deux ans à venir.

Toute la phase d'étude du dispositif correspond aux études préparatoires nécessaires dans le cadre d'une Opération Programmée de l'Habitat (OPAH), c'est pourquoi cette phase d'étude est subventionnée par l'ANAH. Ainsi le dispositif Anjou Coeur de Ville / Anjou Coeur de Village doit



permettre de déboucher sur la phase opérationnelle d'une OPAH. Une OPAH vise à requalifier l'habitat ancien privé sur un périmètre ciblé en incitant les propriétaires bailleurs et occupants, situés au sein du périmètre, à réaliser des travaux de réhabilitation de leur bien. Des subventions de l'ANAH, accordées uniquement dans le cadre d'une OPAH, doivent justement les inciter à mener des travaux qui peuvent être de diverses natures en fonction des volets de l'OPAH : habitat indigne, précarité énergétique, autonomie... Dans le même temps la collectivité mettant en place l'OPAH perçoit aussi des aides de l'ANAH pour le suivi animation de l'opération par un opérateur externe (suivi administratif, information au public, accompagnement des propriétaires...). Dans les cas les plus graves d'habitat indigne, s'il s'avère que des propriétaires ne peuvent ou ne veulent pas s'engager dans des travaux de réhabilitation, des moyens d'action coercitifs sont à la disposition de la collectivité pour engager les travaux. Il s'agit des procédures Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI). Pour les mettre en oeuvre, la collectivité est aidée financièrement par l'ANAH. Enfin, l'OPAH se conclue par une étude d'évaluation qui permet de vérifier si les objectifs initiaux ont bien été atteints et d'expliquer les résultats obtenus. Là encore la collectivité bénéficie de subventions de l'ANAH.

Ce dispositif a été présenté aux élus lors de la commission urbanisme. S'il est mis en oeuvre sur le bourg des Rosiers, il constituera un des outils permettant la continuité du travail effectué durant le stage. L'objectif de cette présentation était de montrer que toute la commune Gennes-Val-de-Loire et notamment Les Rosiers-sur-Loire devait prétendre à ce dispositif, et pas seulement le bourg de Gennes.

Le maire de Gennes-Val-de-Loire connaissait déjà ce dispositif car il souhaitait que la commune de Gennes s'y inscrive. L'objectif de notre présentation était de lui faire prendre compte que la commune des Rosiers pouvait également y prétendre. En bref, en présentant cet outil au maire de Gennes-Val-de-Loire, l'objectif était d'entamer une réflexion sur la prise en compte de la commune des Rosiers-sur-Loire dans toute politique d'aménagement.



Figure 14 : Processus du dispositif Anjou Cœur de Ville/Cœur de Village
Réalisation : S.Guillo, P.Hebert, V.Nouailhat et M.Roudaut



RESULTATS OBTENUS PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS D'ORIGINE

Dans le cahier des charges qui nous a été donné en début de stage, il nous était expressément demandé de mettre en place une programmation urbaine et architecturale de réhabilitation et d'aménagement de bâtiment existants. Cette programmation devait s'appliquer à un îlot de bâtiments qu'il fallait alors définir, elle devait comprendre notamment la mise en place de principes d'éco-construction et s'attacher à répondre aux standards de confort selon la typologie des occupants.

Dès le début du stage, il s'est avéré que la poursuite de cet objectif serait compliquée. En effet, l'établissement d'un périmètre sur lequel concentrer nos solutions aurait nécessité la possibilité de visiter les logements vacants d'une zone. Une liste des différents logements vacants et leurs différents propriétaires a été fournie par la mairie en début de stage. La municipalité avait déjà entrepris de contacter les propriétaires de ces biens. Ils n'avaient cependant reçu aucune réponse. Une nouvelle tentative de prise de contact a été menée durant le stage, mais là encore les propriétaires ne se sont pas manifestés. La programmation de réhabilitation, telle qu'elle était formulée, nécessitait la visite de logements vacants. De fait, nous n'avons pu répondre à cet objectif.

Toutefois, avec l'accord de Michel Mattei, il a été décidé de proposer un réaménagement se concentrant sur le seul logement qui a pu être visité, celui qui figure dans les solutions imaginées pour le logement.

Une politique de revitalisation de bourg ne devant se limiter à la seule question des logements, il a été décidé d'élargir l'étude des Rosiers à la problématique des commerces et des espaces publics.



CONCLUSION

SYNTHESE ET INTERPRETATION DES RESULTATS

Au vu des résultats des enquêtes et de l'état de l'art que nous avons réalisé, nous avons finalement proposé des solutions axées sur 3 thématiques : le logement, le commerce et l'espace public. Les solutions proposées ont été présentées une première fois devant les élus le 20 juin 2018 en commission urbanisme, et une seconde fois devant les habitants en réunion publique le 28 juin 2018. Ces deux présentations ont été l'occasion de confronter nos solutions aux avis des acteurs des Rosiers et d'en vérifier la pertinence.

SYNTHESE ET INTERPRETATION DES RESULTATS SUR LE LOGEMENT

En s'appuyant sur un exemple précis, nous avons proposé des espaces mutualisés aux habitants d'un petit immeuble de centre-bourg. Ces espaces mutualisés ont été imaginés pour "compenser" l'absence de jardin privatif et de place de stationnement privée, caractérisant le logement parfois délaissé du centre-bourg des Rosiers.

L'objectif était de contrer l'idée comme quoi un logement aux Rosiers-sur-Loire devait nécessairement posséder un jardin et un garage.

Sur ce même exemple, nous avons également proposé plusieurs scénarii de division d'appartements, dans le but d'augmenter l'offre de logements et de proposer une taille de logements plus adaptée à la demande.

Enfin, nous avons encouragé les élus à densifier le tissu urbain en montrant qu'il existe aujourd'hui une ressource foncière disponible importante au sein de l'enveloppe urbaine et que la démarche BIMBY est une démarche intéressante à envisager.

Les élus ont montré quelques réserves quant à nos propositions sur le projet d'espaces mutualisés et de division d'appartements. En effet, d'après eux, entamer une réflexion sur le logement oblige à se poser la question du stationnement. Ainsi, comment, en densifiant le centre-bourg, proposer une offre toujours importante de stationnement de proximité et d'espaces de jardin ? Nous leur avons répondu que cette proposition d'espace mutualisé ne devait pas être considérée individuellement mais qu'elle devait être prise en compte dans une démarche plus globale. Il faut intégrer à cette réflexion sur l'habitat, la question des mobilités en réfléchissant à des solutions alternatives au véhicule individuel (véhicule partagé, favoriser l'utilisation de la gare...).

Lors de la réunion publique, nous avons posé la question suivante : "D'après vous, se loger aux Rosiers rime-t-il forcément avec jardin et garage ?". Les avis ont été très partagés. Alors que pour certains ne pas posséder de garage et de jardin était inconcevable en milieu rural, d'autres ont répondu en disant qu'un garage n'était pas nécessaire car il servait dans de nombreux cas de pièces "débarras" et s'éloignait ainsi de sa fonction première. Certains ont aussi ajouté qu'un jardin n'était pas une obligation si des espaces verts étaient proposés à proximité. Toutefois, de nombreux habitants nous ont signalé (via les enquêtes notamment), le manque d'espaces verts communaux. Si une réflexion majeure au niveau du logement était initiée et qu'elle diminuait la taille des espaces privés extérieurs, une production d'espaces verts communaux devra être assurée pour contrebalancer le sentiment de manque des habitants. La proposition de réaménagement de la dent creuse en jardins partagés pourrait donc représenter une véritable alternative au déclin du nombre de jardins qu'engendrerait une densification du bâti existant.



SYNTHESE ET INTERPRETATION DES RESULTATS SUR LE COMMERCE

En ce qui concerne le commerce, nous avons proposé différentes formes de commerces alternatives pour faire face aux difficultés rencontrées par les commerces traditionnels.

L'objectif, en présentant ces différentes formes de commerces alternatives lors de la restitution publique, était de faire émerger chez les habitants une réflexion autour de l'offre commerciale telle qu'elle existe actuellement aux Rosiers.

Nous avons posé la question suivante à la restitution publique : "Fréquenteriez-vous plus souvent un commerce traditionnel mais également plus fonctionnel que ceux qui existent actuellement aux Rosiers-sur-Loire, ou un commerce alternatif tel que ceux qu'on vous a présenté précédemment ?" La réponse des habitants semble prouver qu'ils sont prêts à changer leurs habitudes de consommation. Ils seraient en effet favorables à l'apparition de commerces plus alternatifs, et notamment à la coexistence entre commerces traditionnels et commerces alternatifs.

Nous avons également présenté aux élus un dispositif, appelé Ma Boutique à l'Essai, permettant de faciliter l'implantation de nouveaux commerces dans les locaux vacants des Rosiers. Les élus se sont montrés relativement enthousiastes vis à vis de cette proposition, sans toutefois nous préciser la date à laquelle ils comptaient se pencher sur cette solution imaginée.

SYNTHESE ET INTERPRETATION DES RESULTATS SUR L'ESPACE PUBLIC

Pour ce qui est de l'espace public, nous nous sommes concentrés sur le réaménagement de deux espaces publics d'importance : la place du Mail et la dent creuse d'1,6 ha à proximité immédiate du centre-bourg.

Les deux propositions d'aménagement ont fait l'objet d'une discussion lors de la commission urbanisme et d'un débat lors de la restitution publique.

Les élus n'ont pas montré un engouement très manifeste pour le projet d'atelier et de jardins partagés. Alors que beaucoup d'habitants nous avaient indiqué la volonté de multiplier les activités pour les jeunes et le nombre d'espaces verts dans la commune. Le projet que nous portons pour la dent creuse aurait donc du mordant.

Le projet de la Halle place du Mail, présenté lors de la restitution publique, à, quant à lui, suscité l'intérêt de nombreux habitants. Beaucoup s'étonnaient d'ailleurs que cet équipement n'ait pas été imaginé plus tôt, une habitante nous a alors rappelé que la place du Mail accueillait jusqu'en 1841 le cimetière communal. Pour certains rosiérois, cette place serait encore synonyme de deuil.

BILAN DES COMPETENCES ACQUISES

Ce stage a été pour nous l'occasion de vivre une première expérience professionnelle dans le domaine de l'aménagement dans une structure. Immergés dans une commune qui, dans un contexte de fusion récente, connaît un grand chamboulement organisationnel, nous avons dû travailler en complète autonomie. Autonomie qui nous a permis d'acquérir des compétences en gestion de projet (répartition des tâches au sein du groupe, priorisation, définition d'échéances, organisation du temps de travail, prises de contact avec des acteurs du territoire).

Divers acteurs ont été rencontrés au cours de ces douze semaines de stage. Nous pouvons citer quelques élus de la commune, les services de l'agglomération de Saumur, des organismes publics (Direction Départementale des Territoires, Chambre du Commerce et de l'Industrie, le Parc Naturel Régional en tant que commanditaire), les associations locales, la population et les commerçants. Ces rencontres nous ont permis de mieux comprendre le rôle de chacun de ces acteurs et la place qu'ils



occupent dans l'aménagement de la commune. De plus, nous avons eu un rôle d'intermédiaire et de médiation entre les élus et les habitants qui semblent enclins à davantage de dialogue avec leurs élus.

Nous avons également pu développer des compétences en termes d'animation lorsque nous avons tenu le stand sur le marché pour interroger les habitants ou bien lors de la réunion publique organisée dans le but de faire débattre les habitants sur nos propositions d'aménagement.

Enfin, réaliser un stage de groupe a été pour nous l'occasion de se familiariser avec un groupe de travail tel un service dans une collectivité ou un bureau d'études. Les compétences de chacun ont pu être mises à profit pour le groupe tout entier, que ce soit sur le temps du travail ou en dehors du cadre du stage où nous avons eu la possibilité de développer notre vivre-ensemble.

Bien évidemment, ce stage nous a rendu attentifs à certaines de nos limites. Nous avons notamment manqué certains événements auxquels il aurait été intéressant que nous assistions. Notre gestion du temps de travail a également été compliquée. En effet, le temps que nous avons alloué au diagnostic a débordé sur celui que nous avons réservé à la phase projet.

OBJECTIFS APRES LE STAGE EN TERMES DE PROFESSIONNALISATION

Les objectifs après le stage en termes de professionnalisation sont différents selon les membres du groupe de stage.

Vincent : Ce stage a été l'occasion de travailler sur une ville rurale en perte de dynamisme. Ce sujet m'a paru particulièrement intéressant. Toutefois, je pense vouloir me tourner vers une ville de plus grande taille, dans lesquels les services fonctionnent de manière plus autonome. La question de l'animation et de la redynamisation est une belle découverte pour moi.

Maxime : Ce stage était pour moi le premier de ma scolarité et était très intéressant. En effet, une politique de revitalisation de centre-bourg est un processus qui fait intervenir de nombreuses thématiques. Intéressé par l'aspect énergétique, la sensibilisation aux matériaux à privilégier lors de la réhabilitation du bâti ancien me motive à approfondir ce domaine.

Sébastien : J'ai trouvé ce stage intéressant dans le sens où il a été très formateur. En effet, nous avons réalisé ce stage en autonomie et avons de ce fait, réalisé quelques erreurs par manque d'expérience. Le domaine de la revitalisation de centre-bourg m'intéresse beaucoup et l'expérience acquise au cours de ce stage me semble être un atout pour continuer dans ce domaine.

Pierre : Ce stage m'a beaucoup plu, car il est transversal à de nombreux domaines. Nous avons essayé d'établir un dialogue avec les habitants et à les intégrer au maximum à notre étude, cet aspect du stage a permis d'améliorer mes qualités d'écoute et d'animation. L'inertie de l'équipe municipale contribue à me motiver à me tourner vers le secteur privé en début de carrière.



TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1: Localisation des Rosiers-sur-Loire sur la carte de France.	4
Figure 2 : Diagramme de Gantt représentant les différentes étapes du stage.....	8
Figure 3 : Représentation schématique du processus de revitalisation d'un centre-bourg	10
Figure 4 : Constats, enjeux et objectifs de l'habitat aux Rosiers-sur-Loire	11
Figure 5 : Constats, enjeux et objectifs de l'offre commerciale aux Rosiers-sur-Loire	11
Figure 6: Constats, enjeux et objectifs du rôle des espaces publics aux Rosiers-sur-Loire.....	12
Figure 7: Exemple de découpage d'une parcelle par la méthode BIMBY	14
Figure 8: Modélisation 3D de l'espace mutualisé imaginé.....	17
Figure 9 : Identification du terrain acquis par la commune	21
Figure 10: Proposition d'aménagement pour la dent creuse	22
Figure 11: Aménagement actuel de la place du Mail.....	23
Figure 12: Proposition d'aménagement pour la place du Mail	23
Figure 13: Modélisation 3D de la proposition d'aménagement sur la place du Mail	24
Figure 14 : Processus du dispositif Anjou Coeur de Ville/Coeur de Village.....	27



BIBLIOGRAPHIE

- ANAH. (2010). *Les opérations de Restauration Immobilière*. Consulté le mai 22, 2018, sur http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/ORI_guide_methodologique.pdf
- Association Croqu'Livres. (2001). *Les Rosiers entre Loire et Authion*. Les Rosiers-sur-Loire: Éditions Croqu'Livres.
- AUCAME. (2014). *La vacance des logements*. Consulté le mai 2, 2018, sur http://www.aucame.fr/web/publications/quen_savons_nous/fichiers/QSN068_Vacance.pdf
- AUDIAR. (2017, septembre). Trame et espaces pubics. *Composition urbaine*. Consulté le juin 14, 2018, sur https://www.audiar.org/sites/default/files/documents/editeur/etudes/fu_trame_urb_espaces_pub.pdf
- CEREMA. (2015). *Rénover l'habitat et l'adapter aux besoins*. Consulté le mai 22, 2018, sur http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/vf_definitive_fiche_habitat_21062018.pdf
- CEREMA. (2017). *Revitalisation des centre-bourgs-ruraux*. Consulté le avril 26, 2018, sur https://www.cerema.fr/fr/system/files/documents/2017/10/Revitaliser_Centre_Bourg_09102017.pdf
- DDT Maine-et-Loire. (2013). *Les orientations d'Aménagement et de Programmation*. Consulté le juin 18, 2018, sur http://www.maine-et-loire.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche_Com_OAP_-_6.pdf
- Département du Maine-et-Loire. (2015). *Anjou Coeur de ville - Projet de revitalisation d'un centre-ville - Note méthodologique*.
- INSEE. (2017, septembre 27). *Dossier complet - Commune des Rosiers-sur-Loire (49261)*. Consulté le avril 17, 2018, sur INSEE: <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-49261>
- La Prairie, T. (2016). *Etude de revitalisation du centre-bourg ARGOL*. Consulté le avril 23, 2018, sur https://www.bruded.fr/wp-content/uploads/2017/07/argol_tude-revitalisation-2016-tpla.pdf
- LDV Studio d'urbanités. (2018). *Carnet d'urbanités #02 - La revitalisation des centres-villes*.
- Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie; DDT Maine-et-Loire;. (2012). *Les orientations d'aménagement et de programmation*.
- PNR Loire Anjou Touraine; CAUE 49;. (s.d.). *Les enjeux d'une maîtrise des orientations d'aménagement et de programmation PLU - OA - Programmation urbaine - Projet urbain, un exemple de cheminement : Le May-sur-Evre - La Baronnerie*.
- PréAU, A., ArP', A., Campo Paysage, & Commerces et Marchés de France. (s.d.). *Synthèse de l'étude de renouvellement urbain pour la revitalisation du centre-bourg*.

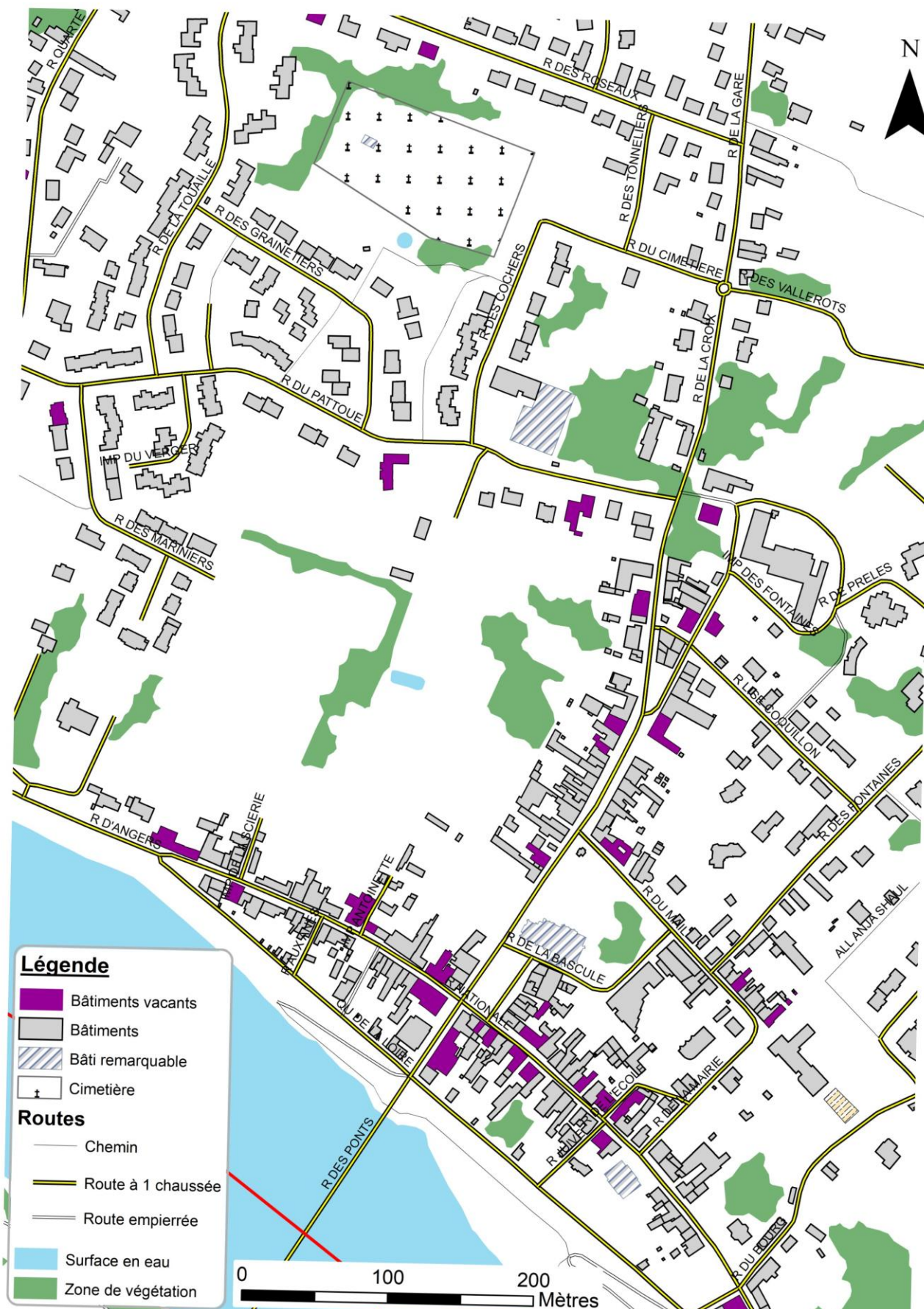


TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 : Carte des logements vacants de la commune	35
Annexe 2 : enquête diffusée aux habitants	36
Annexe 3 : Formalisation et diffusion de l'enquête.....	43
Annexe 4 : support de présentation pour la commission d'urbanisme	49
Annexe 5 : support de présentation de la restitution publique	84
Annexe 6 : affiche promouvant la restitution publique.....	115
Annexe 7 : Article de journal invitant les habitants à la restitution	116
Annexe 8 : Etat du bâti du centre-bourg	117
Annexe 10 : résultats de l'enquête	133
Annexe 11 : Modélisation des solutions imaginées lors des entretiens BIMBY	149



ANNEXE 1 : CARTE DES LOGEMENTS VACANTS DE LA COMMUNE





ANNEXE 2 : ENQUETE DIFFUSEE AUX HABITANTS

Enquête Habitant

***Obligatoire**



POLYTECH[®]
TOURS
Département
Aménagement et Environnement

Bonjour, nous sommes 4 élèves ingénieurs de l'École Polytechnique de l'Université de Tours (spécialité Aménagement et Environnement) et nous effectuons un stage de groupe de trois mois dans la commune de Gennevall de Loire en partenariat avec le Parc Naturel Régional Loire-AnjouTouraine. Nous avons pour mission d'imaginer des solutions pour revitaliser le centre-ville des Rosiers-sur-Loire. Dans le cadre de cette étude, nous aimerions recueillir votre avis sur différents aspects de votre vie dans cette commune à travers un rapide questionnaire.

Les questions marquées d'un astérisque (*) sont obligatoires, les autres sont facultatives.

Une fois le questionnaire rempli, merci de le déposer dans la boîte aux lettres de la mairie des Rosiers-sur-Loire.

Nous vous remercions du temps que vous nous accordez.

IDENTITE DU QUESTIONNE

1. Vous avez *

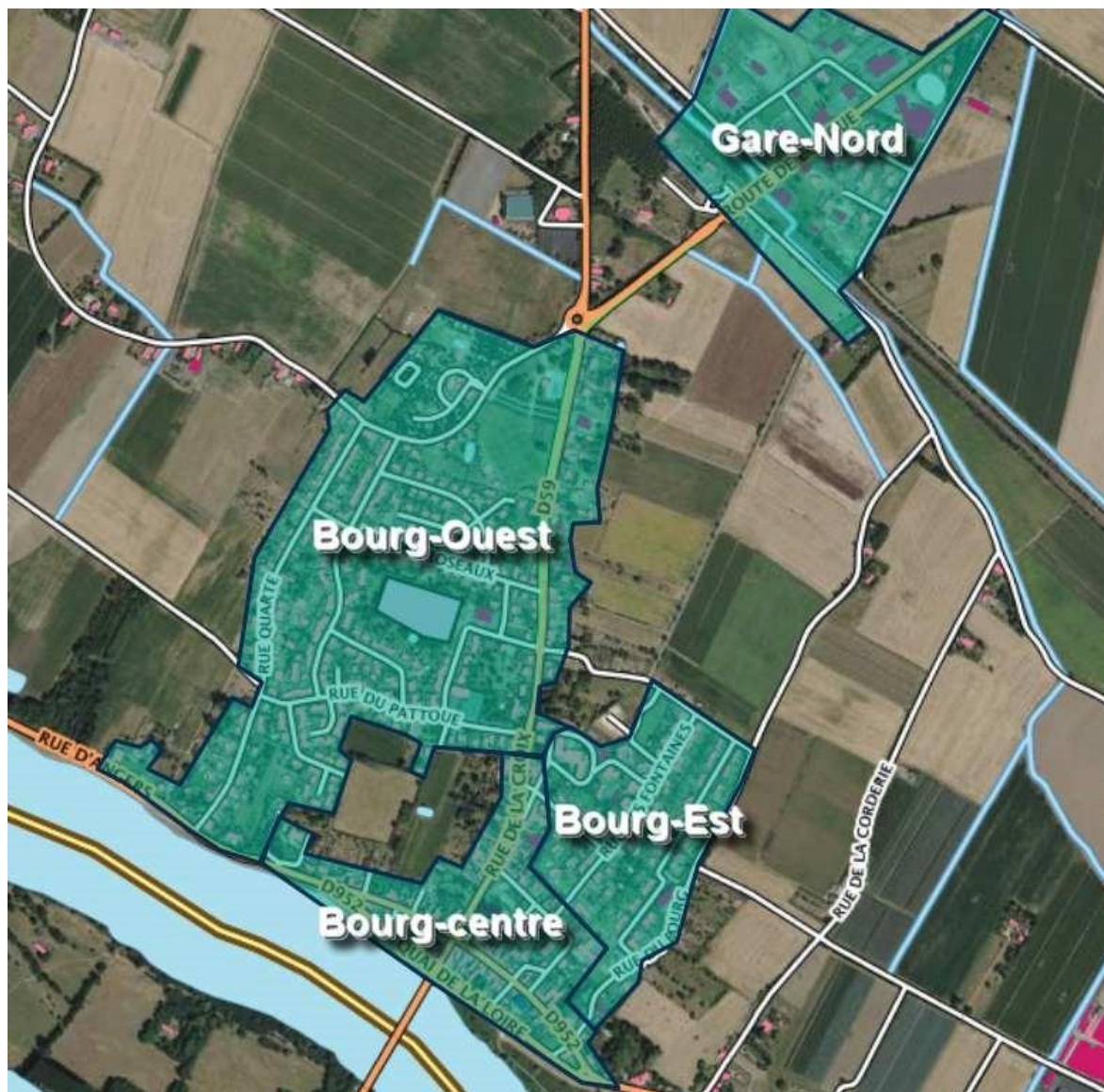
Une seule réponse possible.

- ☐ Moins de 18 ans
- ☐ Entre 18 et 39 ans
- ☐ Entre 40 et 61 ans
- ☐ 62 ans ou plus

2. Habitez-vous aux Rosiers-sur-Loire ? * *Une seule réponse possible.*

- ☐ Oui
- ☐ Non *Passez à la question 12.*

LIEU DE RESIDENCE DECOMPOSITION EN SECTEURS DU BOURG DES ROSIERS-SUR-LOIRE
(VOIR PAGE SUIVANTE)



3. Dans quel secteur des Rosiers-sur-Loire habitez-vous ? (voir carte des secteurs à la suite des propositions)

Une seule réponse possible.

- ☐ Centre-bourg
- ☐ Bourg-Est
- ☐ Bourg-Ouest
- ☐ Nord-Gare
- ☐ Extérieur du bourg

4. Vous êtes

Une seule réponse possible.

- ☐ Propriétaire Locataire
- ☐



5. **Dans quel type de logement vivez-vous ?** *Une seule réponse possible.*

- ☐ Maison individuelle
- ☐ Appartement

6. **Laquelle/lesquelles des commodités suivantes votre logement comporte-t-il ?** *Plusieurs réponses possibles.*

- ☐ Garage
- ☐ Place de stationnement privé
- ☐ Jardin
- ☐ Piscine
- ☐ Ascenseur
- ☐ Autre : _____

7. **Combien de pièce(s) principale(s) votre logement comporte-t-il ? (Exemple : 2 pièces = 1 chambre + 1 séjour, 3 pièces = 2 chambres + 1 séjour, etc...)** *Une seule réponse possible.*

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3
- ☐ 4
- ☐ 5 ou plus

8. **Combien de personne(s) compose(nt) votre ménage ?** *Une seule réponse possible.*

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3
- ☐ 4
- ☐ 5 ou plus

9. **Pourquoi êtes-vous venu(e)s vous installer aux Rosiers-sur-Loire ?** *Plusieurs réponses possibles.*



- ☐ Pour des raisons professionnelles (proximité du lieu de travail)
- ☐ Pour des raisons personnelles (rapprochement familial et/ou amical, attaches à la commune...)
- ☐ Pour le cadre paysager
- ☐ Pour l'offre de commerces et de services
- ☐ Pour son dynamisme (animations, attractivité touristique...)
- ☐ Le logement ou le terrain était idéal Autre
- ☐ : _____

10. Envisagez-vous de déménager dans un avenir plus ou moins proche ? Une seule réponse possible.

- ☐ Oui, dans un autre logement aux Rosiers-sur-Loire *Passez à la question 11.*
- ☐ Oui, dans une autre commune *Passez à la question 11.*
- ☐ Non *Passez à la question 12.*

DEMENAGEMENT

11. Pour quelle(s) raison(s) envisagez-vous de déménager ?

Activité

12. Quelle est votre situation ? Une seule réponse possible.

- ☐ Actif/active avec emploi *Passez à la question 13.*
- ☐ Actif/active à la recherche d'un emploi *Passez à la question 17.*
- ☐ Retraité(e) *Passez à la question 17.*
- ☐ Etudiant(e) *Passez à la question 16.*

☐ _____ Autre : _____ *Passez à la question 17.*

TRAVAIL

13. Où travaillez-vous ?

Une seule réponse possible.



- ☐ Aux Rosiers-sur-Loire
- ☐ Dans une des autres communes déléguées de Gennes-Val-de-Loire
- ☐ A Saumur
- ☐ A Angers (ou dans sa périphérie) Autre
- ☐ : _____

14. Comment vous rendez-vous sur votre lieu de travail ?

Plusieurs réponses possibles.

- ☐ En voiture / moto / fourgon / camion ...
- ☐ En bus
- ☐ En train
- ☐ A vélo
- ☐ A pied
- ☐ Aucun, je travaille à domicile Autre
- ☐ : _____

15. Votre métier est-il transposable dans un espace de bureaux partagés (coworking : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Cotravail>) ? Une seule réponse possible.

- ☐ Oui
- ☐ Non

Passez à la question 17.

MODE DE DEPLACEMENT ETUDIANTS

16. Comment vous rendez-vous sur votre lieu d'études ?

Plusieurs réponses possibles.

- ☐ En voiture / moto / scooter..
- ☐ En bus
- ☐ En train
- ☐ En vélo
- ☐ A pied
- ☐ Aucun, j'étudie à domicile Autre
- ☐ : _____

COMMERCE ROSIEROIS

17. Comment jugez-vous l'offre de commerces aux Rosiers-sur-Loire ? * Une seule réponse possible.



- ☐ Insatisfaisante *Passez à la question 18.*
- ☐ Correcte mais perfectible *Passez à la question 19.*
- ☐ Très satisfaisante *Passez à la question 20.*

OFFRE DE COMMERCE INSATISFAISANTE

18. Pourquoi l'offre de commerces est-elle insatisfaisante aux Rosiers-sur-Loire ? *Une seule réponse possible.*

- ☐ Il n'y a pas assez de commerces
- ☐ Les commerces ne sont pas diversifiés
- ☐ Les commerces ne m'attirent pas Autre
- ☐ : _____

Passez à la question 20.

OFFRE DE COMMERCE PERFECTIBLE

19. Pourquoi l'offre de commerces est-elle perfectible aux Rosiers-sur-Loire ? *Une seule réponse possible.*

- ☐ Il faut davantage de commerces
- ☐ Il faut des commerces plus diversifiés
- ☐ Il faut davantage les mettre en valeur Autre
- ☐ : _____

COMMENTAIRES EVENTUELS SUR L'OFFRE DE COMMERCE

20. Avez-vous des remarques concernant l'offre de commerces ? (atouts/défauts, précisions sur les réponses...)

VOTRE PERCEPTION DES ROSIERS-SUR-LOIRE

21. Que pensez-vous du dynamisme des Rosiers-sur-Loire ? *Une seule réponse possible.*

- ☐ La commune est de plus en plus dynamique
- ☐ La commune est aussi dynamique qu'avant La
- ☐ commune est moins dynamique qu'avant



22. Quels sont les atouts des Rosiers-sur-Loire ? Plusieurs réponses possibles.

- ☐ Son tissu associatif
- ☐ Ses commerces
- ☐ Ses services de santé
- ☐ Son agriculture
- ☐ Ses entreprises
- ☐ Son patrimoine bâti (monuments, maisons en tuffeau...) et paysager (Val de Loire...)
- ☐ Ses événements culturels et ses artistes Autre :
- ☐ _____

23. Si vous aviez carte blanche, que feriez-vous pour améliorer la qualité de vie des habitants des Rosiers-sur-Loire ?

24. Nous pensons que les habitants sont ceux qui sont les mieux placés pour parler de la question des logements dans leur commune. Si vous aviez la possibilité de rencontrer gratuitement un architecte pendant une heure pour qu'il matérialise un projet que vous n'avez pas eu le temps d'approfondir, seriez-vous intéressé ? Une seule réponse possible.

- ☐ Oui
- ☐ Non Arrêtez de remplir ce formulaire.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

25. Merci de renseigner votre adresse mail ou votre numéro de téléphone afin que l'on vous recontacte si cela est possible (facultatif)

Fourni par



Google Forms



ANNEXE 3 : FORMALISATION ET DIFFUSION DE L'ENQUETE

Enquête auprès des habitants.

Pour recueillir le ressenti des habitants concernant la façon dont ils vivent dans l'ex commune des Rosiers sur Loire et afin de mieux cerner les enjeux auxquels il fallait être vigilants pour la proposition de solutions, une enquête auprès des rosiérois a été réalisée.

Cette étude s'est décomposée en trois actions.

- Premièrement, il a fallu réaliser une enquête facilement exploitable, en lien avec les différents éléments qui avaient été identifiés dans notre diagnostic.
- La tenue d'un stand sur le marché des Rosiers-sur-Loire a permis la prise de contact avec les habitants et nous a permis, en plus de trouver un public pour répondre à nos enquêtes, de poser deux questions plus générales et très simples permettant d'interpeler les rosiérois et de les motiver à répondre à nos questions;
- Enfin, notre enquête a été partagée afin d'augmenter le nombre de réponses à nos enquêtes. L'enquête a d'abord été partagée sur les réseaux sociaux, sur la page Facebook "tu sais que tu viens des Rosiers quand..." avant d'être distribuée aux commerçants rosiérois. Nous avons en effet décidé d'imprimer nos enquêtes et d'en laisser une dizaine d'exemplaires aux commerces que nous jugeons les plus fréquentés.

FORMALISATION DE L'ENQUETE

L'enquête finale que nous avons partagée a fait l'objet de plusieurs modifications avant de pouvoir être partagée. Une première enquête avait été créée au début de notre stage avant même de bien cerner les enjeux auxquels la commune était confrontée. Nous sommes repartis de cette enquête en ciblant de façon plus précise les points qui nous intéressaient. Nous avons ainsi décidé d'axer notre enquête sur la façon dont les rosiérois se logeaient, mais nous leur avons aussi demandé comment ils se rendaient à leur lieu de travail ou d'étude, ce qu'ils pensaient de l'offre commerciale présente aux Rosiers-sur-Loire et les points éventuels qu'ils souhaitaient améliorer dans leur commune. Enfin, une dernière question a été posée aux sondés. Nous envisagions la possibilité d'organiser une journée type Bimby, avec monsieur Sébastien Bodin en tant qu'architecte. A cet égard, nous souhaitions savoir si certains habitants étaient volontaires pour participer à une telle manifestation, et, le cas échéant, nous leur demandions leurs coordonnées afin de pouvoir faciliter la tenue de cette journée.

Notre enquête a été réalisée grâce à l'outil Google form, de façon à faciliter le recueil et le traitement des réponses et le partage de l'enquête sur les réseaux sociaux. Les questionnaires remplis en format papier ont été retranscrits par nos soins sur cet outil.

L'enquête finalisée est présentée ci-après :



Enquête Habitant

*Obligatoire



POLYTECH[®]
TOURS
Département
Aménagement et Environnement

Bonjour, nous sommes 4 élèves ingénieurs de l'École Polytechnique de l'Université de Tours (spécialité Aménagement et Environnement) et nous effectuons un stage de groupe de trois mois dans la commune de Gennes-Val-de-Loire en partenariat avec le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine. Nous avons pour mission d'imaginer des solutions pour revitaliser le centre-ville des Rosiers-sur-Loire. Dans le cadre de cette étude, nous aimerions recueillir votre avis sur différents aspects de votre vie dans cette commune à travers un rapide questionnaire.

Les questions marquées d'un astérisque (*) sont obligatoires, les autres sont facultatives.

Une fois le questionnaire rempli, merci de le déposer dans la boîte aux lettres de la mairie des Rosiers-sur-Loire.

Nous vous remercions du temps que vous nous accordez.

Identité du questionné

1. Vous avez *

Une seule réponse possible.

- ☐ Moins de 18 ans
- ☐ Entre 18 et 39 ans
- ☐ Entre 40 et 61 ans
- ☐ 62 ans ou plus

2. Habitez-vous aux Rosiers-sur-Loire ? *

Une seule réponse possible.

- ☐ Oui
- ☐ Non *Passez à la question 12.*

Lieu de résidence

Décomposition en secteurs du bourg des Rosiers-sur-Loire (voir page suivante)

LA TENUE DU STAND SUR LE MARCHE

Une fois l'enquête terminée, un stand a été tenu sur la place du Mail pendant le marché. Afin de préparer au mieux cet événement, les services techniques de la commune ont été avertis une

semaine à l'avance de la tenue de cette manifestation. Il leur a été demandé un chapiteau, une table, quelques chaises, deux panneaux de grande taille et des boissons fraîches.

Aucune publicité auprès de la population n'a été faite avant l'évènement. C'est durant le marché que nous nous sommes présentés. Deux affiches ont été préparées, elles habillaient notre stand et permettaient de nous présenter. Ces deux affiches étaient visibles de tous et n'obligeaient pas les habitants à s'approcher trop près.



Figure 1 : Affiche de présentation de l'évènement (imprimée en format A3)



Figure 2 : affiche explicative (imprimée en format A3)

Afin de motiver les habitants à échanger avec nous, deux questions très simples en apparence ont été préparées :

- Si vous étiez élu(e) maire des Rosiers, quel serait votre premier chantier ?
- Vous avez gagné le premier prix de la tombola communale, vous avez le choix entre un pavillon situé en dehors du bourg et une maison de centre-ville (les deux biens étant de même valeur), que choisissez-vous ?

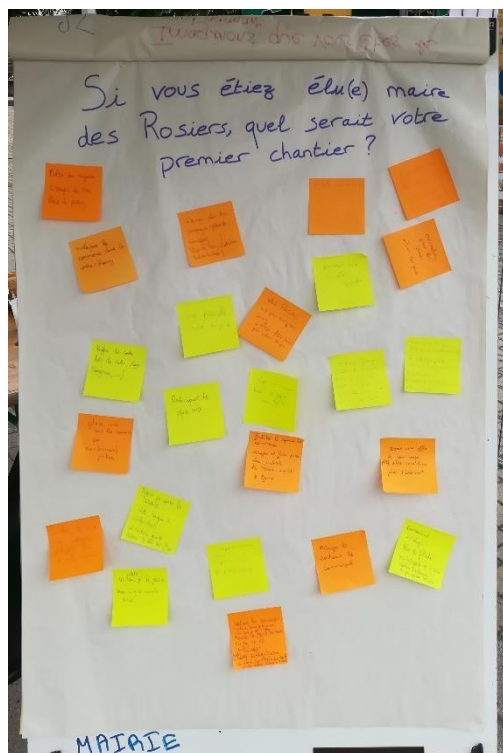


Figure 3 : première question portant sur les logements rosiérois rêvés

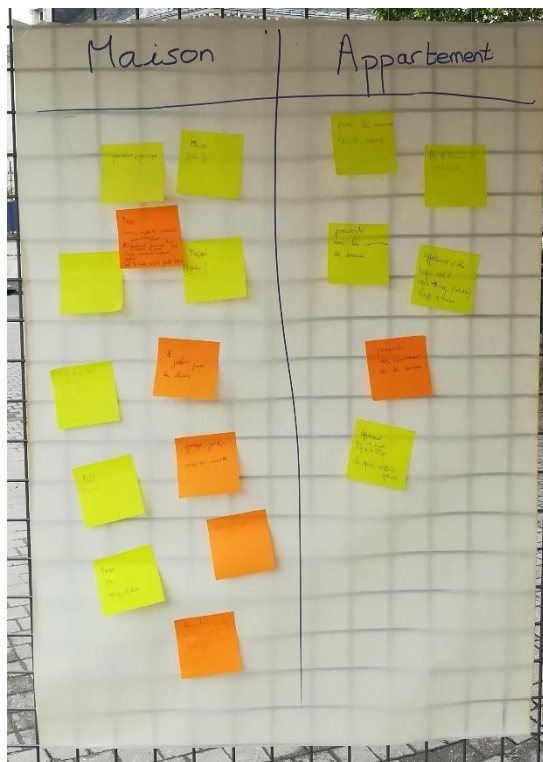


Figure 4 : deuxième question portant sur le chantiers prioritaires

Ces questions très simples permettaient de recueillir très rapidement deux éléments qui nous intéressaient tout particulièrement, au cas où ils ne prennent pas le temps de répondre à notre questionnaire.

En effet, la première question permettait de cerner quelle était le chantier prioritaire à exécuter sur la commune. Tandis que la deuxième permettait, de connaître les éléments constitutifs du logement rêvé des rosiérois. Pour ce faire, après avoir répondu à la question

“que choisissez-vous ?”, nous leur demandions d’expliquer leur choix.

Les réponses aux deux questions étaient transcrites sur des post-it que nous affichions sur les panneaux en dessous des questions. Ils permettaient de nourrir le débat auprès des nouveaux sondés et montraient également que d’autres avaient répondu avant eux et qu’ils n’avaient pas à avoir (trop) peur.

Après avoir répondu à ces deux premières questions, ce qui leur prenaient en moyenne cinq minutes, nous les invitons à répondre à notre enquête que nous avons imprimé pour l’occasion. Pour répondre au questionnaire, les sondés étaient invités à prendre place à notre table et à répondre seuls aux questions.



Figure 5 : Sur cette photographie nous pouvons observer la façon dont le stand a fonctionné. A gauche, les habitants répondaient à la première question sur un panneau situé à l'extérieur du stand, ils rentraient ensuite dans le stand pour répondre à la deuxième question et étaient ensuite invités à répondre à l'enquête en prenant place sur la table. A droite, les affiches nous présentant étaient dirigés du côté du passage pour permettre expliquer le contexte de la tenue de ce stand.

Ceux qui le voulaient pouvaient également répondre au questionnaire chez eux et le déposer dans la boîte aux lettres de la mairie.

Pour inviter les habitants à participer, nous avons été aidés par les commerçants qui les encourageaient à venir nous voir, nous avons également interpellés les rosiérois qui se promenaient dans et en dehors du marché. Des boissons fraîches étaient proposées à l'ensemble des habitants, qu'ils répondent à nos questions ou non.

La tenue de ce stand nous a permis de compléter 16 questionnaires, nous avons aussi recueilli entre 25 et 30 réponses aux deux questions que nous avons affichés sur les panneaux.

La population ayant répondu à nos enquêtes était principalement constituée de personnes retraitées. Ce qui s'explique par la tenue de notre stand le lundi matin.

LA DIFFUSION DE NOTRE ENQUETE

Après la tenue de notre enquête nous avons voulu recueillir l'avis d'un maximum de rosiérois, nous avons donc utilisé les réseaux sociaux pour toucher un public plus large et plus hétérogène.



Nous avons identifié la page « tu sais que tu viens des Rosiers quand... » sur Facebook, c'est sur cette page que nous avons invité les rosiérois à participer à l'enquête.



Figure 6 : Première invitation à répondre à notre page Facebook même page



Figure 7 : Relance, une semaine plus tard sur la enquête sur la

Ces deux publications successives nous ont permis de recueillir près de 50 réponses.

Nous avons ensuite décidé de mettre à contribution les commerçants rosiérois, un lien ayant été tissé avec ces derniers tout au long de notre stage. Nous avons ainsi distribué une quarantaine de questionnaires à 5 commerces (2 bars, épicerie fine, pharmacie et boulangerie). Les clients qui le souhaitaient étaient invités à répondre au questionnaire soit dans le commerce, ou bien chez eux et dans ce cas ils étaient priés de les déposer dans la boîte aux lettres de la mairie.

Ce dernier moyen de diffusion de l'enquête n'a pas bien fonctionné, seuls 5 questionnaires nous sont revenus complétés.

ANNEXE 4 : SUPPORT DE PRESENTATION POUR LA COMMISSION D'URBANISME

RÊVITALISATION DU CENTRE-BOURG DES ROSIERS-SUR-LOIRE

Stage de 4^e année – Département aménagement et
environnement – Polytech Tours

Sébastien GUILLO - Pierre HEBERT - Vincent NOUAILHAT - Maxime ROUDAUT

Rappel du contexte de l'étude



Etudiants en 4^e année,
en stage de groupe,
durée : 12 semaines



Commanditaire de
l'étude, périmètre: bourg
de l'ex-commune des
Rosiers sur Loire



Objectifs de l'étude: diagnostiquer la
situation du bourg des Rosiers-sur-Loire et
proposer des solutions pour le redynamiser



Les points abordés lors de la présentation

- ☐ Enjeux du diagnostic
- ☐ Les solutions imaginées pour le logement
- ☐ Les solutions imaginées pour le commerce
- ☐ Les solutions de natures diverses

Dévitalisation : de quoi parle-t-on ?

La dévitalisation d'un centre bourg peut se traduire par de nombreux signaux :

- ❖ Perte d'attractivité résidentielle, logements vacants, dégradation du patrimoine immobilier
- ❖ Phénomène de « volets clos » la majeure partie de l'année
- ❖ Diminution de l'offre commerciale de proximité
- ❖ Espaces publics délaissés, recul des modes de déplacements doux





Constats	Enjeux et objectifs
Population vieillissante Taille logements > taille des ménages Vacance importante en centre-bourg	Réadapter l'offre de logement → maintenir la population à son niveau actuel
Locaux commerciaux vacants Difficultés à l'installation de nouveaux commerçants	Accompagner/anticiper les départs de commerçants Encourager les formes de commerces alternatifs → éviter la vacance de locaux en centre-bourg → favoriser l'installation de nouveaux professionnels
Des espaces publics ne jouant plus leur rôle d'espace de rencontre	Requalifier les espaces publics → refaire centralité pour passer de lieux de passage à lieux de vie
Les habitants : une mine d'idées à exploiter	Impliquer davantage les acteurs de la vie locale dans la construction de la commune (habitants, associations, écoles...) → Enrichir les projets de la municipalité et s'assurer de l'adhésion du plus grand nombre
Pas assez de nouveaux jeunes ménages	Penser une commune adaptée aux enfants (sécurité, équipements...) → Garder les jeunes ménages et en attirer de nouveaux



La revitalisation d'un centre-ville, un processus complexe ...



6

De l'importance du logement dans une politique de revitalisation



Tout indique que la question du logement est prioritaire dans une politique de revitalisation d'un centre bourg ...



Les solutions imaginées pour le logement



Comment agir sur le logement ?

La redynamisation des centres villes passe par la réactivation de leur fonction résidentielle

Elle se traduit par :

- ❖ La densification du centre-bourg
- ❖ La lutte contre la vacance des logements
- ❖ La lutte contre l'habitat dégradé, prévenir l'insalubrité

Nécessité de s'inscrire
dans le cadre du
programme Anjou coeur
de village



La densification du centre-bourg

La démarche BIMBY

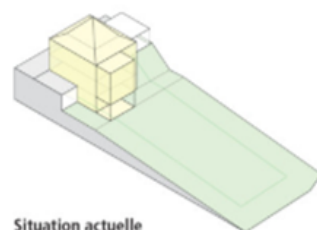


Et près de chez vous : Doué-la-Fontaine (49)

Le concept en bref :

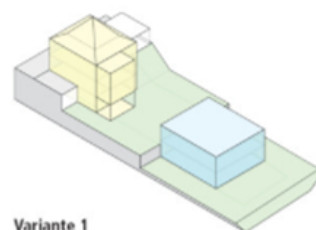
Proposition aux propriétaires intéressés d'un entretien individuel d'une heure et gratuit avec un architecte durant lequel l'architecte modélisera en 3D le projet du propriétaire

-> Permet à un habitant de s'interroger sur le potentiel de sa parcelle : division pour créer de nouveaux logements, extension du bâti, réhabilitation ...



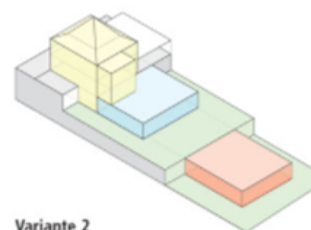
Situation actuelle
■ 1 habitation familiale sur 3 niveaux

Réserve à construire 183.00 m²



Variante 1
■ 1 habitation familiale existante
■ 1 nouvelle habitation familiale dans le jardin inférieur

Réserve à construire 0.00 m²



Variante 2
■ 1 habitation familiale existante
■ 1 habitation de plain-pied 91.5 m²
■ 1 habitation de plain-pied 91.5 m²

Réserve à construire 0.00 m²

MétamorphHouse, - Mariette Beyeler

Objectif : Densifier le bourg en proposant un accompagnement aux habitants en vue de diviser leur parcelle afin de la vendre ou d'y implanter une nouvelle construction

10

La densification du centre-bourg

La démarche BIMBY

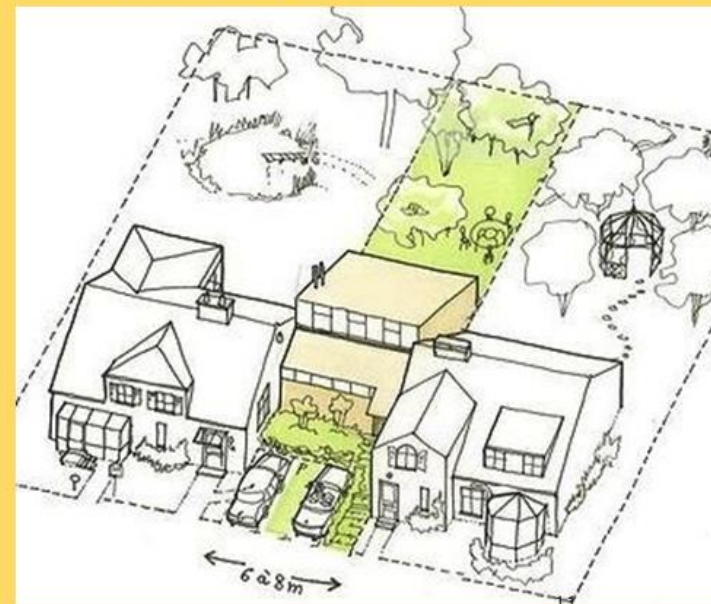
Intégration d'une démarche BIMBY à la révision du PLU :

Pour concrétiser la démarche BIMBY, celle-ci doit être pleinement intégrée dans le PLU.

La révision du PLU peut donc être l'occasion de prendre en compte et d'engager une démarche BIMBY.

Cette démarche doit donc :

- Constituer un des volets du PADD
- Être développée dans des OAP
- Transcrite dans le règlement d'une zone ou d'un secteur
- Être justifiée dans le rapport de présentation





La densification du centre-bourg

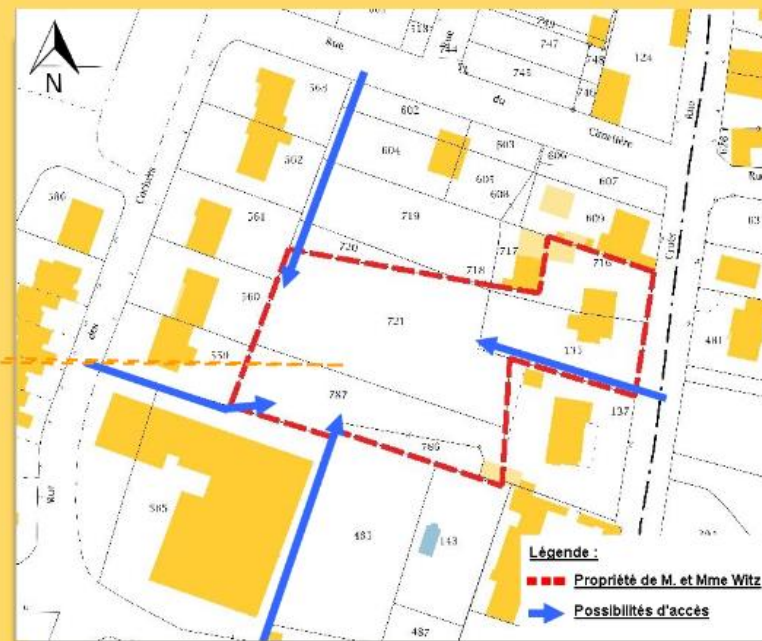
La démarche BIMBY

Les atouts du point de vue de la collectivité

- Filière de production la plus économique : absence de portage foncier car opérant de particulier à particulier
- Densification qui peut être contrôlée et maîtrisée via la mise en place d'un PLU encadrant la démarche
- Démarche très positive et bénéfique pour le propriétaire, et généralement bien acceptée par le voisinage

La densification du centre-bourg

Anticipation de l'urbanisation future



- 3 ha repérés aux Rosiers-sur-Loire
- Potentiellement 50 logements

13



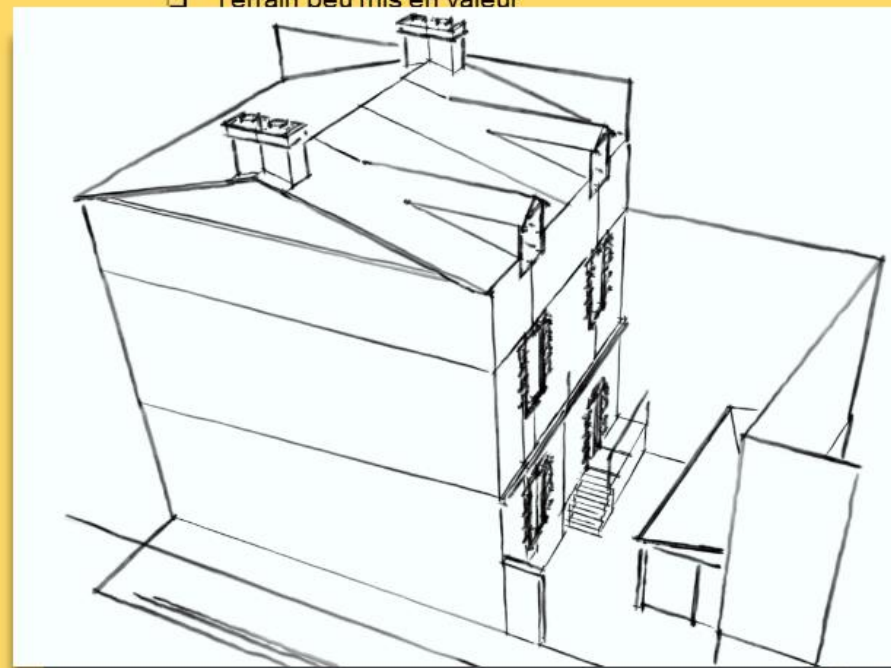
La densification du centre-bourg

Diversification de l'offre de logement

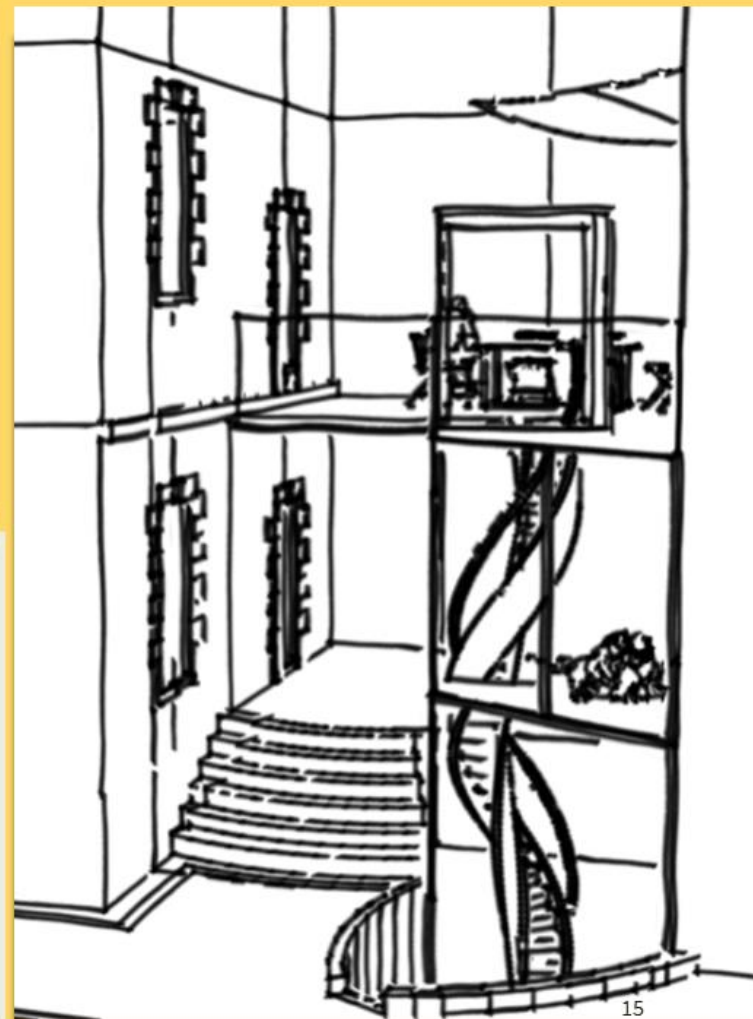
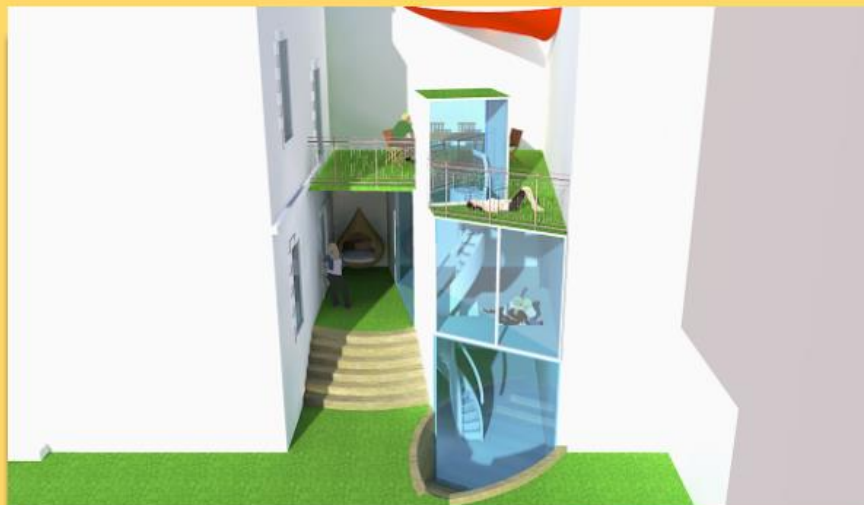


Bâtiment de l'ancienne poste, 37 rue Nationale

- ❑ 220 m² en plein cœur de bourg
- ❑ 2 appartements
- ❑ En vente depuis 5 ans
 - ❑ Cause: prix de vente jugé trop élevé, surface trop grande
 - ❑ Terrain peu mis en valeur

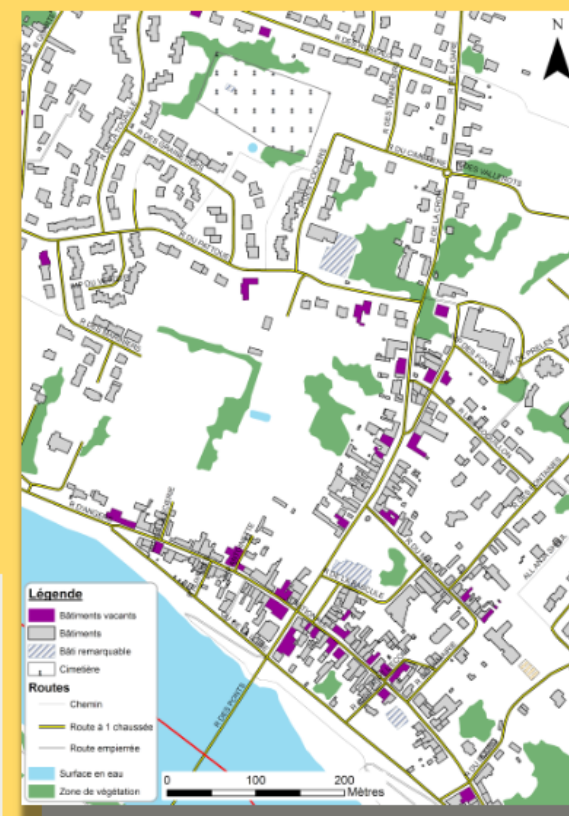


14



La lutte contre la vacance des logements

- Repérer les opportunités (bien vacants, sans maître, bien en état manifeste d'abandon, bâtiments menaçant ruine)
- Empêcher les commerces de fermer les accès aux appartements situés au-dessus de leur RDC
- Subvention incitative motivant la réhabilitation dans le cadre d'une OPAH
- Conduite de procédure contraignante à leur termes (si péril et insalubrité, possibilité d'expropriation ou travaux d'office)
- Préemption ou achat d'un bien envisageable dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration pour la réalisation de logements -> bailleurs sociaux sont à ce titre des acteurs à associer



16

La revitalisation en Maine-et-Loire

Anjou coeur de ville / coeur de village

AMI

Phase opérationnelle de
l'OPAH

→ Dispositif du département 49

Plan d'orientation pour la stratégie urbaine réalisé par le CAUE pendant 12 mois. 4 axes :

- Habitat
- Commerces et services
- Déplacements
- Espaces publics

Diagnostic détaillé du coeur de ville par thématique sur un périmètre ciblé (étude soutenue par les fonds de l'ANAH → étude préparatoire d'une OPAH)

Appel à Manifestation d'Intérêt

→ Sélection des candidats au dispositif Anjou Coeur de ville / coeur de village

Permet de délimiter le périmètre cible du diagnostic

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

→ Requalification de l'habitat ancien sur un périmètre défini (échelle du quartier)

Aides de l'ANAH

- propriétaires
- collectivité
- + moyens coercitifs pour la résorption de l'habitat insalubre
- + Primes pour les collectivités

De l'importance du logement dans une politique de revitalisation

Le logement est certes prioritaire, mais les commerces permettent d'assurer une dynamique dans la ville

Tout indique que la question du logement est prioritaire dans une politique de revitalisation d'un centre bourg ...



Les solutions imaginées pour le commerce



Comment préserver l'offre commerciale ?

- ❖ Définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (annexe du PLU) qui permet :
 - *de s'assurer que les locaux commerciaux gardent obligatoirement leur usage commercial même en cas de changement de propriétaire*
 - *d'exercer le droit de préemption commercial : possibilité de déléguer ce droit à un établissement public*

- ❖ Politique incitative envers les commerçants
 - *Exemple : coup de pouce financier aux commerçants s'installant dans un local vide depuis plus de 3 mois, ou baisse du prix du loyer, aide à la réhabilitation du commerce*

- ❖ Rôle de manager de centre-ville (mutualisation avec d'autres villes alentours)
 - *Facilite les reprises*
 - *Accompagne l'installation de commerçants...*

Ma Boutique à l'essai : un projet pour doper le commerce de proximité

Le concept en bref :

Proposer à des personnes qui souhaitent ouvrir un commerce de tester leur projet au sein d'une boutique pilote pendant plusieurs mois. Le futur commerçant bénéficie d'un accompagnement en amont et après l'ouverture de la boutique. A l'issue de ce test, le porteur de projet peut rester définitivement dans le local s'il le souhaite.

- Lutter contre la vacance commerciale en favorisant l'arrivée de nouveaux commerçants et apporter de nouveaux services à la population



Et près de chez vous : Saumur



Dylan Auger, dans sa boutique
Use in Factory à Saumur

21



Ma Boutique à l'essai : un projet pour doper le commerce de proximité

Ca coûte combien ?

3000 € pour adhérer à la Fédération des Boutiques à l'essai et recevoir : des outils de communication personnalisables, un guide de mise en œuvre (montage de l'opération étape par étape), l'étude juridique de mise en œuvre, une formation pour mettre en place le concept. La Fédération s'appuie sur un cabinet d'avocats spécialisé pour faciliter la mise en œuvre de l'opération pour les collectivités adhérentes.

Puis, 1000 € de réadhésion par année

Contactez la Fédération des Boutiques à l'essai
2 rue Niépce
Bâtiment Les Tertiales
60 200 COMPIEGNE

Contact :

Maxime BREART

maxime@mbale.fr

Téléphone : 03 44 76 69 13

Portable : 06 52 54 40 91

Céline SOUPE

contact@mbale.fr

Téléphone : 03 44

76 69 13



Les boutiques éphémères et les magasins partagés

De nouveaux usages de locaux commerciaux peuvent compléter l'offre commerciale à moindre risque :

- ❖ Boutique éphémère : mise à disposition d'un local pour un commerçant sur une durée limitée: artisan pendant période touristique par exemple



Et près de chez vous : Trélazé

- ❖ Boutique à temps partagé : point de vente partagé entre différents commerçants

- *Renouvellement fréquent attise la curiosité et l'attractivité*
- *Permet aux jeunes commerçants de se tester*



Et près de chez vous : Ambrière-les-Vallées (53)

- ❖ Boutique partagée : un même local accueillant différentes activités

- *Partage des frais de location*
- *1 seul commerçant peut assurer la permanence*



Et près de chez vous : Cholet



Aides du Fisac pour les opérations collectives

- ❖ Dispositif qui vise à préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité
- ❖ Subventions pour des opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des commerces, services et artisans
 - Aides aux collectivités publiques
 - *Dépenses de fonctionnement : dynamisation et valorisation d'entreprises de proximité, recrutement d'un animateur, conseils et diagnostics, études d'évaluation*
 - Taux maxima : 30% des dépenses éligibles
 - *Dépenses d'investissement : achat de locaux d'activité, signalétique, halles, marchés*
 - Taux maxima : 20% des dépenses éligibles
 - Aides directes aux entreprises
 - *Dépenses matérielles : sécurisation, modernisation des locaux, véhicules de tournées*
 - Taux maxima : 20% des dépenses éligibles
 - *Dépenses facilitant l'accès des entreprises aux PMR et personnes handicapées*
 - Taux maxima : 30% des dépenses éligibles
- ❖ Plafond des subventions : 400 000 € pour les opérations collectives en milieu rural
- ❖ Pour plus d'informations : <https://www.entreprises.gouv.fr/coeur-de-ville/appel-a-projets-fisac-2018>



Aide Pays de la Loire Commerce et Artisanat

- ❖ Subvention destinée aux commerces des communes rurales en situation de fragilité commerciale pour les accompagner dans la modernisation de leurs outils de travail
- ❖ 2 types d'aides sur le territoire de la commune nouvelle :
 - Aide PLCA : Chênehutte-Trèves-Cunault, Les Rosiers-sur-Loire, Saint-Martin-de-la-Place
 - Aide PLCA accompagnée: Grézillé, Le Thoureil, Saint-Georges-des-Sept-Voies
- ❖ Aides directement destinées aux TPE
- ❖ Dépenses éligibles : Travaux d'aménagement, de mise aux normes, d'accessibilité, matériels...
- ❖ Taux maxima : 30% des dépenses éligibles pour des investissements compris entre 10 000 et 75 000 €, soit un montant de l'aide plafonné à 22 500 €

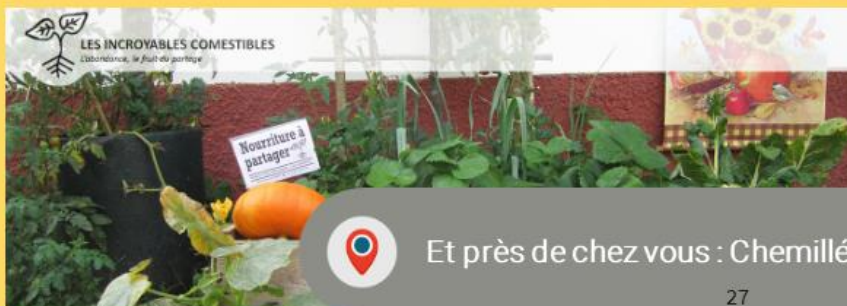


Faire lien dans la ville

Comment transformer des espaces trop peu utilisés en espaces publics de qualité ?

- ❖ Valoriser les éléments existants (maisons de maître, les églises, les fontaines...) : fleurs, jeux de lumière, expositions de photos, peintures en les mettant en scène
- ❖ Favoriser la mixité des usages, concentrer les activités sur un même lieu
- ❖ Passer d'une logique de lieu de passage à lieu de vie : fonction de centralité au centre-bourg
- ❖ Mettre à contribution les habitants (exemple : végétalisation des pied de murs à Chédigny → booste le tourisme)

➤ *Réflexion à l'échelle de la commune : mise en place d'un Schéma général des espaces publics dans le PLU*



Et près de chez vous : Chemillé

27

Une “dent creuse” à valoriser



28



Penser la place des plus jeunes dans l'aménagement

Objectif : attirer une population active jeune (couple avec enfants)

- Dynamiser l'offre de logements, d'équipements, de services et de commerces
- Maintien des effectifs dans les écoles

Idée : réhabiliter les équipements sportifs (aire de jeux pour enfants, mini-golf, terrains de tennis ...)

Comment impliquer les enfants dans la phase conception et réalisation d'une aire de jeux ?

-> Associer les écoles





Renouer le dialogue avec la population

Les habitants sont demandeurs d'un terrain plus propice au dialogue avec les décideurs publics → *78% des citoyens déclarent vouloir être consultés et associés à la construction du centre-ville de demain (Institut CSA, juin 2017)*

En consultant les habitants :

- réinterrogation régulière sur le bien-fondé des décisions: enrichissement important
- production de reconnaissance des habitants: implication de ces derniers et garantie d'un meilleur investissement des solutions proposées
- rupture avec une attitude consumériste très critique

“Le plaisir, l'informel, le sensible, le convivial comme éléments indispensables pour faire vivre des espaces de rencontres”



31



Made in vote : Donner la parole à ceux qui vivent dans les quartiers



Le concept en bref :

Solliciter l'avis des
habitants sur le type de commerce qu'ils souhaitent voir s'implanter afin de mieux
comprendre la demande locale et savoir ainsi quel commerce installer

Consultation réalisée via les réseaux sociaux



Bouge Ma Ville

01

CONSTATER Un citoyen ou un employé municipal constate une dégradation sur la voie publique ou dans les rues de la ville

02

SIGNALER Il utilise son smartphone ou son ordinateur pour effectuer un signalement

03

TRAITER Le gestionnaire reçoit une notification, et le transmet au responsable du service technique concerné.

04

INFORMER Une fois l'action faite, le citoyen reçoit une notification par mail que son signalement a été résolu.

Le concept en bref :

Une application permettant aux habitants d'une ville de soumettre une demande d'information ou de signaler un problème dans sa commune

Un intermédiaire entre les citoyens ayant envie de participer à la vie de la commune, en soumettant des propositions et des signalements, et la mairie qui souhaite traduire les efforts qu'elle fait à destination de ses citoyens.

Génération d'un dialogue habitants - mairie via une application



La revitalisation d'un centre-ville, un processus complexe ...





RÊVITALISATION DU CENTRE-BOURG DES ROSIERS-SUR-LOIRE

Merci de votre attention !

Sébastien GUILLO - Pierre HEBERT - Vincent NOUAILHAT - Maxime ROUDAUT



POLYTECH[®]
TOURS
Département Aménagement



ANNEXE 5 : SUPPORT DE PRESENTATION DE LA RESTITUTION PUBLIQUE

RÊVITALISATION DU CENTRE-BOURG DES ROSIERS-SUR-LOIRE

Stage de 4^e année – Département aménagement et
environnement – Polytech Tours

Sébastien GUILLO - Pierre HEBERT - Vincent NOUAILHAT - Maxime ROUDAUT



Déroulé de la soirée

- Contexte de l'étude
- Présentation des trois drôles de maisons
- Dévitalisation/revitalisation, de quoi parle-t-on ?
- Situation des Rosiers-sur-Loire
- Solutions soumises au « débat mouvant »
- Remerciements

Rappel du contexte de l'étude



Etudiants en 4e année,
en stage de groupe,
durée: 12 semaines



Commanditaire de
l'étude, périmètre:
bourg de l'ex-commune
des Rosiers sur Loire



Objectifs de l'étude: diagnostiquer la
situation du bourg des Rosiers-sur-Loire
et proposer des solutions pour le
redynamiser

Les habitants mis à contribution



4

Dévitalisation : de quoi parle-t-on ?

La dévitalisation du centre bourg des Rosiers se traduit par de nombreux signaux :

- ❖ Perte d'attractivité résidentielle, logements vacants, dégradation du patrimoine immobilier
- ❖ Phénomène de «volets clos» la majeure partie de l'année
- ❖ Diminution de l'offre commerciale de proximité
- ❖ Espaces publics délaissés, recul des modes de déplacements doux



Enquête :
41% des sondés estiment que le
bourg des Rosiers a perdu de
son dynamisme

5

La revitalisation d'un centre-ville, un processus complexe ...



6

Bilan du diagnostic sur le logement

01

Taille des logements très supérieure à la taille des ménages

- Enjeu: Réadapter l'offre de logements existants en collant au mieux à la demande
- Objectif: Maintenir la population à son niveau actuel

02

Des façades de bâti ancien dégradées

- Enjeux:
 - Revaloriser le patrimoine architectural de la commune
 - Améliorer l'image que renvoie la commune
- Objectif: Stimuler l'envie de venir s'installer aux Rosiers

03

Un centre-bourg marqué par la vacance de logements

- Enjeu: Profiter du caractère contraignant du PPRi pour revaloriser le bâti existant
- Objectif: Redynamiser le centre-bourg en réactivant sa fonction résidentielle

04

Un marché locatif saturé

- Enjeu: Réinvestir les bâtiments mis à la vente qui ne trouvent pas preneur en logements locatifs
- Objectif: Attirer une population jeune, pour qui l'accès à la propriété peut poser problème

7

Bilan du diagnostic sur le logement

01

Taille des logements très supérieure à la taille des ménages

- Enjeu: Réadapter l'offre de logements existants en collant au mieux à la demande
- Objectif: Maintenir la population à son niveau actuel

02

Des façades de bâti ancien dégradées

- Enjeux:
 - Revaloriser le patrimoine architectural de la commune
 - Créer un image qui renvoie la commune
 - Attirer de nouvelles personnes pour venir s'installer aux Rosiers



Enquête :
68% des ménages qui vivent dans un T5 ou + sont composés de 3 personnes ou moins

03

Un centre-bourg marqué par la vacance de logements

- Enjeu: Promouvoir le caractère contraignant du PPRi pour revaloriser le bâti existant
- Objectif: Redynamiser le centre-bourg en réactivant sa fonction résidentielle

04

Un marché locatif saturé

- Enjeu: Réinvestir les bâtiments mis à la vente qui ne trouvent pas preneur en logements locatifs
- Objectif: Attirer une population jeune, pour qui l'accès à la propriété peut poser problème



Bilan du diagnostic sur le logement

01

Taille des logements très supérieure à la taille des ménages

- Enjeu: Réadapter l'offre de logements existants en collant au mieux à la demande
- Objectif: Maintenir la population à son niveau actuel

02

Des façades de bâti ancien dégradées

- Enjeux:
 - Revaloriser le patrimoine architectural de la commune
 - Améliorer l'image que renvoie la commune
- Objectif: Stimuler l'envie de venir s'installer aux Rosiers

03

Un centre-bourg marqué par la vacance de logements

- Enjeu: Profiter du caractère contraignant du PPRi pour revaloriser le bâti existant
- Objectif: Redynamiser le centre-bourg en réactivant sa fonction résidentielle

04

Un marché locatif saturé

- Enjeu: Réinvestir les bâtiments mis à la vente qui ne trouvent pas preneur en logements locatifs
- Objectif: Attirer une population jeune, pour qui l'accès à la propriété peut poser problème

9



Enquête :
35% des sondés sont intéressés
pour rencontrer un architecte et
matérialiser un projet sur leur
propriété

Logement vide

Un logement vide c'est un logement qui perd de sa valeur en se dégradant

Raisons de la vacance :
Mauvais état, taille peu adaptée (trop grand, trop petit), ne correspondant plus aux normes de confort actuelles, insalubre, trop cher ...

- Repousse les potentiels acheteurs

Réhabilitation

- Si logement trop grand, ne pas hésiter à le découper en plusieurs logements plus petits
- Améliorer l'isolation thermique et acoustique, la luminosité, l'humidité ...
- Penser un logement accessible
- Valoriser le bâti ancien et le préserver

Mise en vente / location

- Un bien plus adapté à la demande (viser le T3)
- Ne pas hésiter à mettre en location son bien (marché saturé actuellement => demande très forte)



Bilan du diagnostic sur le logement

01

Taille des logements très supérieure à la taille des ménages

- Enjeu: Réadapter l'offre de logements existants en collant au mieux à la demande
- Objectif: Maintenir la population à son niveau actuel

02

Des façades et toitures de bâti ancien dégradés

- Enjeux:
 - Revaloriser le patrimoine architectural de la commune
 - Améliorer l'image que renvoie la commune
- Objectif: Stimuler l'envie de venir s'installer aux Rosiers

03

Un centre-bourg marqué par la vacance de logements

- Enjeu: Profiter du caractère contraignant du PPRi pour revaloriser le bâti existant
- Objectif: Redynamiser le centre-bourg en réactivant sa fonction résidentielle

04

Un marché locatif saturé

- Enjeu: Réinvestir les bâtiments mis à la vente qui ne trouvent pas preneur en logements locatifs
- Objectif: Attirer une population jeune, pour qui l'accès à la propriété peut poser problème

11



Les raisons d'une reconfiguration des modes d'habiter



Enquête :

97% possèdent un jardin
79% possèdent un garage

Le PPRI oblige à travailler dans les zones déjà urbanisées

- ❖ S'appuyer en priorité sur le bâti existant pour réussir à maintenir la population
 - ❖ Densifier les secteurs déjà urbanisés → Réduction des espaces privés dans certains cas
 - ❖ Repenser les garages et les jardins pour accueillir des services et des espaces mutualisés
- Des habitants contraints à réinterroger la logique selon laquelle le stationnement et les jardins vont de pair avec un logement rural



Bilan du diagnostic commercial

01

11 locaux commerciaux vacants dans le centre-bourg

- Enjeux :
 - Favoriser l'implantation de nouveaux commerces
 - Limiter la transformation de commerces en logements
- Objectif : Éviter une possible déprise commerciale

02

Une offre commerciale qui s'éloigne du cœur commercial

- Enjeu : Recentrer la localisation des locaux commerciaux
- Objectif : Maintenir une capacité d'accueil pour les nouveaux commerçants à proximité des commerces existants pour profiter des espaces de stationnement existants

03

Un nombre de locaux à usage commercial stable ces 10 dernières années

- Enjeu : Anticiper les prochains départs de commerçants
- Objectif : Préserver le caractère très commerçant du bourg des Rosiers

04

Le commerce traditionnel n'est plus aussi bien adapté qu'avant aux bourgs ruraux

- Enjeu : Encourager les formes de commerces alternatifs
- Objectif : Accompagner le changement de pratiques de consommation

13



Bilan du diagnostic commercial

01

11 locaux commerciaux vacants dans le centre-bourg

- Enjeux :
 - Favoriser l'implantation de nouveaux commerces
 - Limiter la transformation de commerces en logements
- Objectif : Éviter une possible déprise commerciale

02

Une offre commerciale qui s'éloigne du cœur commercial

- Enjeu : Recentrer la localisation des locaux commerciaux
- Objectif : Augmenter la capacité d'accueil pour les commerces à proximité des commerces et des espaces de stationnement



Enquête :
Pour 65% des personnes interrogées les commerces constituent l'un des atouts majeurs pour les Rosiers : c'est la réponse la plus citée

03

Un nombre de locaux à usage commercial stable ces 10 dernières années

- Enjeu : Anticiper les prochains départs de commerçants
- Objectif : Préserver le caractère très commerçant du bourg des Rosiers

04

Le commerce traditionnel n'est plus aussi bien adapté qu'avant aux bourgs ruraux

- Enjeu : Encourager les formes de commerces alternatifs
- Objectif : Accompagner le changement de pratiques de consommation

14



Bilan du diagnostic commercial

01

11 locaux commerciaux vacants dans le centre-bourg

- Enjeux :
 - Favoriser l'implantation de nouveaux commerces
 - Limiter la transformation de commerces en logements
- Objectif : Éviter une possible déprise commerciale

02

Une offre commerciale qui s'éloigne du cœur commercial

- Enjeu : Recentrer la localisation des locaux commerciaux
- Objectif : Maintenir une capacité d'accueil pour les nouveaux commerçants à proximité des commerces existants pour profiter des espaces de stationnement existants

03

Un nombre de locaux à usage commercial stable ces 10 dernières années

- Enjeu : Anticiper les prochains départs de commerçants
- Objectif : Préserver le caractère très commerçant du bourg des Rosiers

04

Le commerce traditionnel n'est plus aussi bien adapté qu'avant aux bourgs ruraux

- Enjeu : Encourager les formes de commerces alternatifs
- Objectif : Accompagner le changement de pratiques de consommation

15



Bilan du diagnostic commercial

01

11 locaux commerciaux
vacants dans le
centre-bourg

- Enjeux :
 - Favoriser l'implantation de nouveaux commerces
 - Limiter la transformation de commerces en logements
- Objectif : Éviter une possible déprise commerciale

02

Une offre commerciale
s'éloigne du cœur
commercial



Enquête :
76% des sondés déclarent n'être pas du tout ou pas assez satisfaits de l'offre commerciale aux Rosiers

Utilisation des locaux commerciaux
Capacité d'accueil pour les
Proximité des commerces
Espaces de stationnement

03

Un nombre de locaux à
usage commercial stable
ces 10 dernières années

- Enjeu : Anticiper les prochains départs de commerçants
- Objectif : Préserver le caractère très commerçant du bourg des Rosiers

04

Le commerce traditionnel
n'est plus aussi bien adapté
qu'avant aux bourgs ruraux

- Enjeu : Encourager les formes de commerces alternatifs
- Objectif : Accompagner le changement de pratiques de consommation

16



Bilan du diagnostic des places publiques

01

Positionnement idéal dans le centre-ville

- Enjeux :
 - Tirer profit de la situation des places
 - Faire de ces espaces un atout pour les commerçants qui les bordent
- Objectif : Créer un environnement de qualité dans la ville

02

Places très investies par le stationnement, parfois anarchique

- Enjeu : Fluidifier et simplifier les règles de stationnement en laissant la possibilité à d'autres usages d'investir ces lieux
- Objectif : Rendre le centre-ville des Rosiers-sur-Loire encore plus accessible pour augmenter la fréquentation des commerces

03

Des lieux de passage plus que des lieux de vie

- Enjeu : Refaire centralité dans la ville, concentrer les activités
- Objectif : Faire de ces places publiques des acteurs majeurs de la vie dans la commune

17



La solution imaginée pour le logement

18



Diversification de l'offre de logement par la réhabilitation

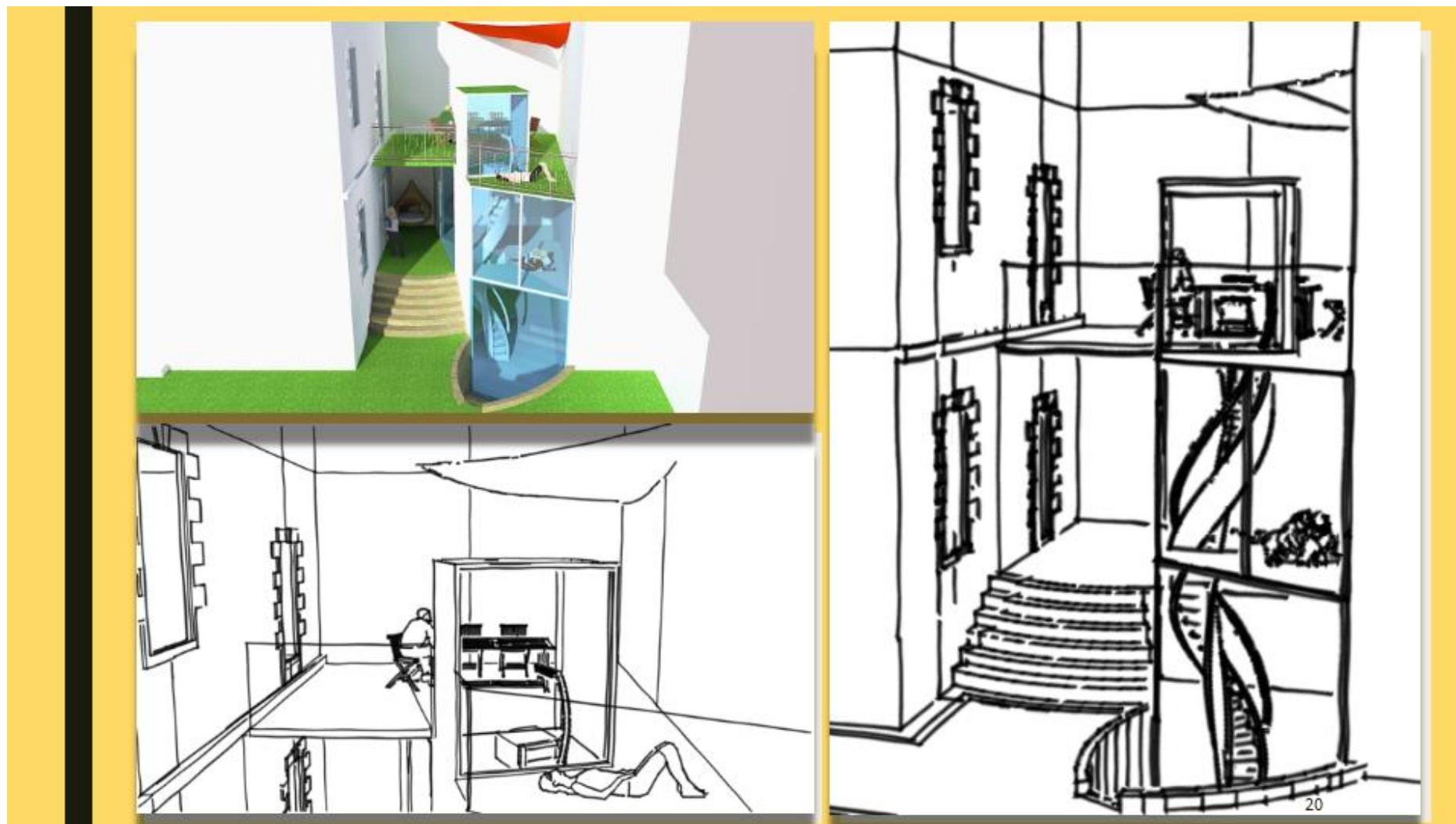


Bâtiment de l'ancienne poste, 37 rue Nationale

- ☐ 220 m² en plein coeur de bourg
- ☐ 2 appartements
- ☐ En vente depuis 5 ans
 - ☐ Cause: surface trop grande pour la plupart des ménages
 - ☐ Terrain peu mis en valeur



19





D'après vous, se loger aux Rosiers rime-t-il
forcément avec jardin et garage ?



Les solutions imaginées pour le commerce

22



Des formes alternatives de commerces

De nouveaux usages de locaux commerciaux peuvent compléter l'offre commerciale à moindre risque :

❖ **Boutique éphémère**



Et près de chez vous : Trélazé

❖ **Boutique à temps partagé :**

- *Renouvellement fréquent attise la curiosité et l'attractivité*
- *Permet aux jeunes commerçants de se tester*



Et près de chez vous : Ambrière-les-Vallées (53)

❖ **Boutique partagée :**

- *Partage des frais de location*
- *1 seul commerçant peut assurer la permanence*



Et près de chez vous : Cholet

❖ **Le drive** : un lieu où les clients peuvent retirer leurs produits après avoir commandé



Et près de chez vous : Les Bois d'Anjou



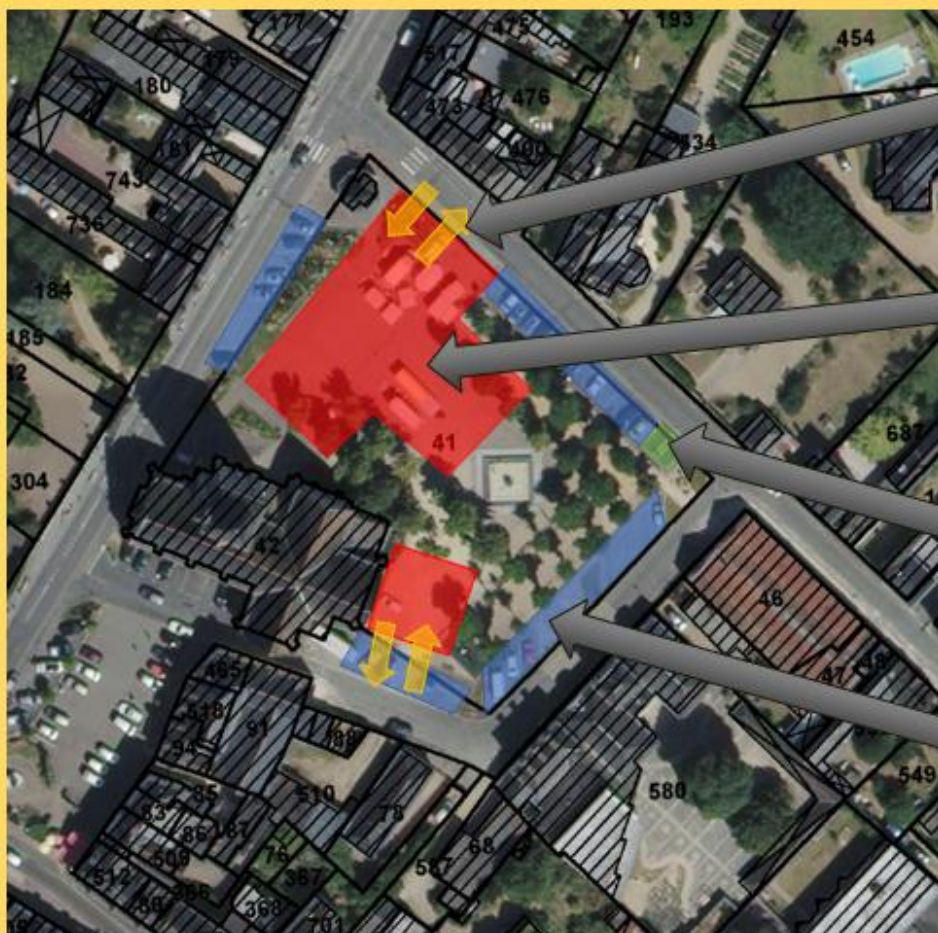
Commerce traditionnel ou commerce alternatif ?



La solution imaginée pour l'espace public

25

La place du Mail aujourd'hui



Voie d'accès actuelle

Stationnement anarchique sur la place du Mail (place non délimitée et interdiction théorique de stationner)

2 places de stationnement pour
voiture électriques + borne de
recharge

Stationnement organisé : 29 places + 1 PMR

26



La place du Mail de demain ?



Création d'une nouvelle voie d'accès

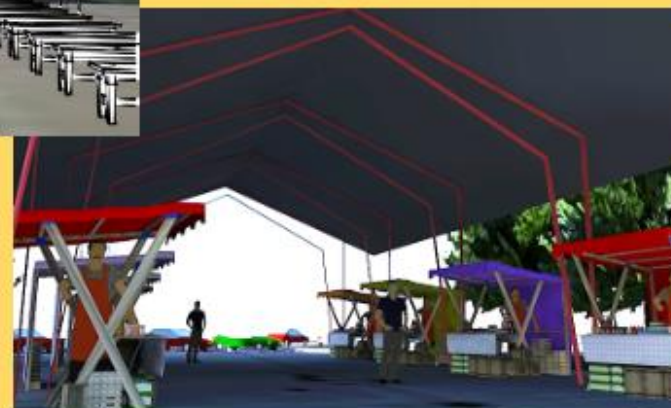
Réorganiser l'offre de stationnement (place clairement délimitée sur 400 m²) : 20 places

Une nouvelle Halle de 240 m²

Des espaces verts requalifiés, et un mobilier urbain retravaillé

Ouverture d'une nouvelle zone de stationnement de 240 m² : 10 places + 2 places PMR

27



28



Pensez-vous que l'aménagement proposé
place du Mail créera un lieu central ?



La revitalisation d'un centre-ville, un processus complexe ...



30



RÊVITALISATION DU CENTRE-BOURG DES ROSIERS-SUR-LOIRE

Merci de votre attention !

Sébastien GUILLO - Pierre HEBERT - Vincent NOUAILHAT - Maxime ROUDAUT



ANNEXE 6 : AFFICHE PROMOUVANT LA RESTITUTION PUBLIQUE

Restitution Publique Révitualisation de centre-bourg

4 stagiaires à la commune des Rosiers-sur-Loire vous présentent les solutions qu'ils ont imaginées pour redynamiser le centre-bourg des Rosiers-sur-Loire

Jeudi 28 juin

Rendez-vous à 18h00 à la salle des
Loisirs des Rosiers-sur-Loire

Entrée gratuite et sans réservation

Pour nous contacter : stagiairespnr@gmail.com

La troupe de théâtre gennoise
Spectabilis se chargera de
l'animation de la soirée



ANNEXE 7 : ARTICLE DE JOURNAL INVITANT LES HABITANTS A LA RESTITUTION

LES ROSIERS-SUR-LOIRE

Des idées pour revitaliser le bourg

Sébastien Guillo, Pierre Hebert, Vincent Nouaillhat et Maxime Rou-daut, quatre élèves ingénieurs de Polytech Tours en quatrième année de la spécialité Aménagement et environnement, planchent depuis la mi-avril sur une mission donnée par le Parc naturel régional Loire Anjou Touraine (PNR), à savoir comment revitaliser le bourg des Rosiers-sur-Loire.

La population consultée

Les solutions qu'ils ont imaginées seront présentées lors d'une réunion publique organisée jeudi 28 juin, à 18 heures, à la salle des loisirs des Rosiers-sur-Loire, route de Beaufort. « Au cours de ce stage, la population a été consultée via un questionnaire et un stand que nous avons tenu sur le marché. Nous avons également réalisé plusieurs entretiens auprès des habitants et des différentes associations rosiéroises. Il nous semblait important de faire part de notre travail aux habitants qui nous ont montré un réel inté-

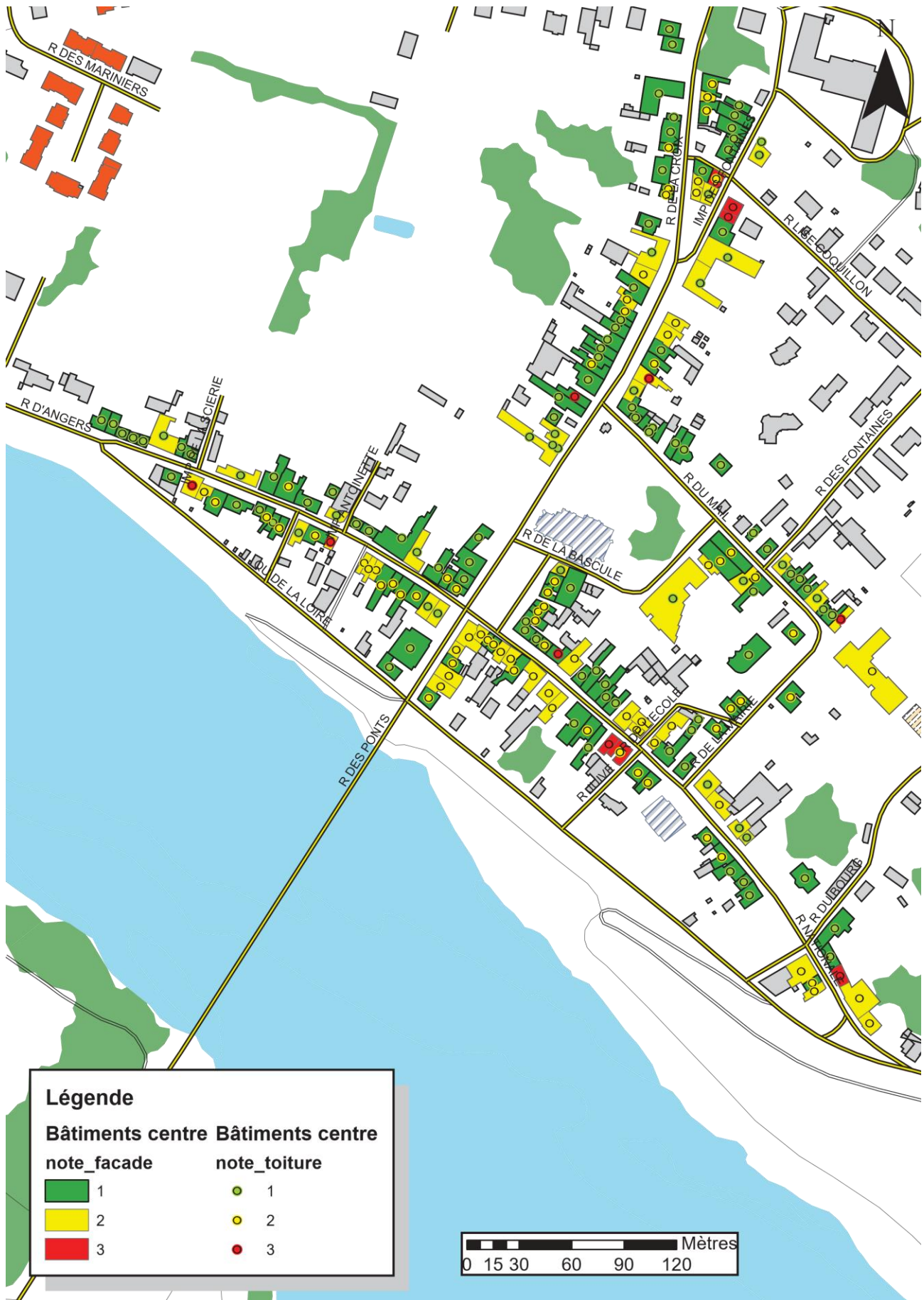


rêt pour l'étude que nous menions », expliquent-ils.

Au cours de cette réunion, ces quatre futurs ingénieurs aborderont de nombreux thèmes qu'ils ont pu développer tout au long de leur stage : logement, commerces et services, mo-

bilité, espaces publics, art et culture. En introduction de la présentation publique, un petit spectacle sera organisé par la troupe Spectabilis sur le thème du logement.

ANNEXE 8 : ETAT DU BATI DU CENTRE-BOURG



ANNEXE 9 : DIAGNOSTIC PAYSAGER

RUE NATIONALE

DEBUT DE RUE DEPUIS SAUMUR : NUMERO 1 A 7

POINTS FORTS :

- Une portion de rue stratégique en entrée de bourg
- Points de vue sur le pont et le clocher de l'église de Gennes et proximité de la Loire : qualité du paysage environnant, une vue relativement dégagée procurant une sensation d'espace et d'ouverture (vue sur la Loire, large chaussée...)
- Tracé non rectiligne vers le bourg qui appelle à la flânerie, mettant en valeur l'approche de la mairie et du centre-bourg
- Présence de végétation, les espaces verts sont un peu travaillés, entrée de bourg fleurie, vue sur les arbres au bout de la rue
- Front bâti patrimonial globalement en bon état, et de caractère, maison de maître avec chiens assis ouvragées. Continuité longiligne du front bâti
- Présence de mobiliers urbain : signalétique commerces
- 5 places de parking





POINTS FAIBLES :

- Des proportions peu adaptées à l'échelle de l'habitant.
- Une maison dégradée en entrée de bourg procurant un caractère austère qui dénote avec la végétation environnante.
- Espaces verts et terre-plein à retravailler
- Le traitement est routier avec des trottoirs étroits et envahis d'herbes, une chaussée large, pas de passage piéton, des voitures qui roulent vite, pas ou peu de partage des usages, le trafic ne favorise pas la promenade (pas de gestion des flux piétons)
- Un espace de parking à retravailler et/ou à requalifier (pas de marquage au sol, dégradation, usages difficilement identifiable)
- Loire peu visible
- Façades hétérogènes et parfois abîmées : enduit (souvent ancien et abîmé) cohabite avec pierre de tuffeau



MILIEU DE RUE NATIONALE : NUMERO 9 A 55

POINTS FORTS :

- Le seuil des maisons en emmarchement apporte une variation dans le parcours.
- Equipements (poubelles, banc public, tableau “Toute Toiles dehors” ...)
- Espace vert et végétation importante, certaines portions de rue fleuri (notamment aux alentours du numéro 9), vue sur de beaux jardins privés (perméabilités visuelles vers ces jardins)
- Les trottoirs de la rue nationale sont relativement large, ce qui contribue à la qualité de la promenade.
- Un traitement bien adapté pour un usage de stationnement de proximité et offre de stationnement importante : 55 places de stationnement : 6 + 5 + 3 (en face de la Mairie) + 2 (en face de la Poste) + 2 (en face du coiffeur) + 1 + 2 + 2 places (en face de l’agence immobilière) + 2 places + 2 places + dizaine de places sur parking (en face de l’ancien resto Jeanne de Laval) + 2 places + 1 place pizza + 6 + 5 + 2 (près du resto “A la table de Chanelle”) + 3
- + 4 places de livraisons : 2 places livraison (en face aide à domicile) + 2 places livraison (sur le côté de la Poste)
- Bâti patrimonial en bon état (le gîte de l’Oie Rouge et ses espaces verts, la Mairie)
- Homogénéité architecturale : un bâti en bon état généralement
- Nombreuses percées visuelles : perméabilité depuis la rue vers le pont de Gennes et vers la Loire





- Un adressage des logements et une ouverture des commerces sur la rue qui animent la rue, impression de concentration d'enseignes et de commerces (notamment au niveau de la place Jeanne de Laval)
- Pas de porte de certaines maisons fleuri -> des habitants investissent le trottoir (fleurs, tables ...)
- Vue sur la place en contrebas et sur l'Eglise

POINTS FAIBLES :

- Certaines portions de la rue sont très minérales, peu ou pas de rappel avec le caractère rural de la commune
- Dizaine de places sur parking (en face de l'ancien resto Jeanne de Laval -> Une place dédiée principalement au stationnement au détriment d'un espace qualitatif de proximité)
- Dégradation et manque de cohérence architecturale (mélange tuffeau et crépis)
- Banc public peu entretenu et mal exposé
- Le mobilier urbain est absent sur quasi toute la longueur de la rue.
- En début de rue, les 2 façades les plus visibles et les plus imposantes sont en très mauvais état et concentration de logement peu qualitatif (aux alentours du numéro 22)
- Dégradé, mauvaises herbes, enduit défoncé
- Ruelles perpendiculaire à la Rue Nationale, très souvent en très mauvais état : les possibilités de perméabilités visuelles vers la Loire et le pont de Gennes ne sont pas mises en valeur
- Très minéral
- Maisons mitoyennes et continues, confèrent à la rue une ambiance urbaine, qui ne traduit pas la ruralité de la commune.





FIN DE RUE NATIONALE : NUMERO 57 A 95

POINTS FORTS :

- En toute fin de rue : Traitements de l'espace public, et notamment des espaces verts, de qualité. Il met en valeur la vue sur la Loire.
- Entrée de bourg de qualité. Un fort potentiel paysager, bien exploité
- Perspective vers le pont et vers la Loire
- Une ruelle bien végétalisée à l'ambiance bucolique et pittoresque en adéquation avec le village.



POINTS FAIBLES :

- Des "points noirs" :
 - Numéro 57 rue Nationale : façade recouverte de vigne
 - Un parking peu entretenu
 - Des façades en très mauvais état, des logements vacants, des enduits dégradés
- Aux alentours des numéros 79 rue Nationale : front bâti moins régulier, certaines maisons se décrochent, laissant alors apparaître des pans de murs, biens souvent dégradés (crépis abimé).
- En sortie de bourg, le trafic important, la vitesse des véhicules et l'étroitesse des trottoirs, ne favorisent pas la promenade piétonne -> pas ou peu de partage des usages



LA RUE DES PONTS

POINTS FORTS :

- Un emplacement stratégique dans la composition urbaine : situation de carrefour au sein de la commune
- Vue dégagée, percée visuelle sur la Loire, le pont Gennes - Les Rosiers, le clocher de Gennes : potentiel paysager intéressant
- Espace des Pont : salle culturelle
- Présence de toiles provenant de l'exposition "Toutes Toiles Dehors"

POINTS FAIBLES :

- Des commerces aux façades en mauvais état, présence de commerces vacants : rez-de-chaussée peu animés
- Des façades abîmées qui ne contribuent pas à la qualité de la promenade
- Hétérogénéité architecturale
- Concentration de commerces vacants
- Trafic important ne favorisant pas la promenade piétonne, pas de partage des usages
- Peu de végétation et d'équipements : 1 seul banc, mal situé (en bord de route passante), n'incitant pas à l'utilisation
- 1 panneau d'affichage quasiment vide, peu utilisé et pas à jour (ancienne affiche)



IMPASSE DES FONTAINES

POINTS FORTS :

- Bon état général des habitations
- Pas de porte de certaines maisons fleuri -> des habitants investissent le trottoir (fleurs, tables ...)
- Le trafic réduit favorise la promenade piétonne
- Les façades rénovées et les maisons typiques contribuent à la qualité de la promenade
- Une ambiance bucolique et pittoresque en adéquation avec le village.
- Des proportions à l'échelle de l'habitant



POINTS FAIBLES :

- Maison basse
- Statut de sol indifférenciés : pas de trottoirs
- Ponctuellement des façades très abîmées
- Herbes folles éparses



RUE DE LA CROIX

DEBUT DE RUE : NUMERO 1 A 10

POINTS FORTS :

- Un emplacement stratégique dans la composition urbaine
- Le traitement de l'espace public est de qualité, mettant en valeur l'ensemble architectural patrimonial de la rue : route refaite récemment, enrobé récent, terre-plein travaillé et de qualité
- Présence de végétation
- Bon état du bâti
- Vue sur de beaux jardins privés : possibilités de perméabilités visuelles vers ces jardins pour en faire un maillon de promenade plus qu'un lieu de passage
- Un traitement bien adapté pour un usage de stationnement de proximité
- Un adressage des logements, un rez-de-chaussé plutôt animé (restaurant et commerces ouverts sur la rue) : une ouverture sur la place Jeanne de Laval qui animent le décor
- Front bâti continu, certaines façades rénovées et bâtiment à caractère patrimonial (l'Eglise et son clocher)



POINTS FAIBLES :

- Pas de continuité entre la Rue de la Croix et la Place du Mail
- Trafic important et beaucoup d'espace dédié au stationnement
- Un jardin privé de faible qualité donnant sur la rue
- Un long mur de faible qualité, et pas mis en valeur sépare la rue d'un jardin privé



MILIEU DE RUE : NUMERO 11 A 50

POINTS FORTS :

- Un emplacement stratégique dans la composition urbaine
 - Potentiel paysager très intéressant
 - Front bâti continu, certaines façades rénovées et bâtiment à caractère patrimonial (l'Église et son clocher)
 - Des façades en tuffeau en très bon état
 - Un traitement bien adapté pour un usage de stationnement de proximité (nombreuses places de parking, parfois situées juste devant les commerces) : 16 place de parking + 2 places handicapés + 10 places (devant Terre d'Ailleurs)
 - Trottoir relativement large
 - Les plantations en pied de façade contribuent à la qualité du paysage, tout en assurant une bonne respiration des fondations du bâti ancien.
 - Présence de jardins privés et publics : fort potentiel paysager
 - Un adressage des logements, un rez-de-chaussé plutôt animé (bar, boulangerie, pharmacie ouverts sur la rue) : une ouverture sur la rue et sur la place du Mail qui animent le décor
 - Présence de végétation et vue lointaine sur des jardins privés et publics de qualité
-
- Présence d'une cour (constituant un espace extérieur à l'habitat dense, qui, grâce à celle-ci, ne s'ouvre pas directement sur la rue), visible depuis la rue : traitement de bonne qualité



POINTS FAIBLES :

- Des commerces vacants, aux façades laissées à l'abandon
- Très passante, trafic important ne favorisant pas la promenade et ne permettant pas le dialogue entre la rue et la place du Mail (la liaison avec la place est peu lisible)
- Le vocabulaire urbain et fonctionnel ne produit pas une ambiance pittoresque
- Moins arboré que le début de rue malgré des zones très verte
- Etat des façades très hétérogène : enduit ou tuffeau ; les façades recouvertes d'enduit sont souvent en très mauvais état.
- Un front bâti plutôt continu avec des renforcements
- Le parking de Terre d'Ailleurs n'est pas entretenu : présence d'herbes folles
- Des places de parking juste devant les commerces
- Rue qui dialogue peu avec les accroches latérales et avec la place du Mail notamment
- Front bâti plutôt continu avec parfois des renforcements, des décrochements : un renforcement laissant de la place à un jardin privé non fleuri, peu entretenu et ouvert sur la route



FIN DE RUE : NUMERO 51 ET PLUS

POINTS FORTS :

- Présence de belles maisons en bon état, avec de beaux jardins privés
- Maison en rénovation : 6 logements collectifs
- Des jardins privés mettant à distance l'habitation de la rue, constituant un environnement de qualité pour l'habitat



POINTS FAIBLES :

- Très minéral (moins de végétation, sauf quelques jardins privés visible depuis la rue et des herbes folles) et changement d'enrobé : traitement en rupture avec le milieu de la rue (rupture milieu et fin de rue)
- Rupture très flagrante au niveau du bâti également (rupture au niveau 44, côté paire ; et 57, côté impaire) : passage bâti ancien (maison traditionnelle en tuffeau) à bâti contemporain (maison sans intérêt architectural)
- Hétérogénéité du bâti (hauteur, forme ...)
- Plus de places de parking
- Portion de rue conçue presque exclusivement pour la fonction de traverse de la ville, trafic important ne favorise pas la promenade piétonne
- Rez-de-chaussé pas animés
- Le vocabulaire urbain et fonctionnel ne produit pas une ambiance pittoresque.





LES PLACES

LA PLACE JEANNE DE LAVAL : UN EMPLACEMENT IDEAL MAIS DOMINE PAR LE STATIONNEMENT

POINTS FORTS :

- Potentiel très intéressant
- Une dimension généreuse
- Une échelle adaptée aux piétons
- Un emplacement stratégique dans la composition urbaine
- Présence de commerces de proximité et notamment d'un bar avec terrasse
- Présence de places de parking permettant un stationnement de proximité
- Une perspective intéressante vers le pont de Gennes : percées visuelles
- La présence de bâti patrimoniaux (l'Église et son clocher)
- Un des emblème de la ville : la fontaine Jeanne de Laval
 - patrimonial de la rue
- Mise en valeur de l'ensemble architectural
 - patrimonial de la rue
- Vitesse réduite des véhicules
- Présence d'arbres et de végétation : aspect pittoresque de la place
- Un adressage des logements et une ouverture sur la placette qui animent le décor





POINTS FAIBLES :

- Une place très investie par le stationnement
- Manque de mobiliers urbains
- Une place en escalier, “découpée” en 2 zones : la zone basse (réservée au stationnement) et la zone haute (accueillant la terrasse du bar)
- Des commerces vacants et des vitrines peu attirantes



LA PLACE DU MAIL : UN FORT POTENTIEL INEXPLOITE

LES POINTS FORTS

- Une dimension généreuse
- Une position centrale : un emplacement stratégique dans la composition urbaine
- La présence d'une fontaine hors du commun, emblème de la ville : la fontaine Zen
- La présence de bâti patrimoniaux (l'Église et son clocher) et d'un front bâti de caractère
- Un adressage des logements et une ouverture sur la placette
- Présence de mobiliers urbains : une aire de jeux pour enfants, 2 bornes de recharges de voitures électriques, bancs, poubelles, d'installation permettant d'attacher son vélo, de panneau informatif (sur la fontaine zen), d'une boîte à livres
- Des équipements : des toilettes
- Un kiosque permettant l'affichage de nombreuses informations
- Présence de quelques arbres
- Vitesse réduite des véhicules Une vingtaine de places de parking permettant un stationnement de proximité et des places de parkings handicapés



LES POINTS FAIBLES

- Une place dédiée presque exclusivement au stationnement (sauf exceptions : marchés et brocante), au détriment d'un espace qualitatif de proximité. Pourtant le stationnement y est interdit. Place peu investie par d'autres fonctions que celle de parking
- Un kiosque très peu utilisé
- Environnement très minéral, aucun espace enherbé, peu d'arbres et répartie presque exclusivement au fond de la place : ambiance peu chaleureuse
- Mobiliers urbains de faible qualité, peu entretenu et mal agencé
- Peu de commerces ouverts sur la place Aucune liaison avec la rue Nationale depuis la place



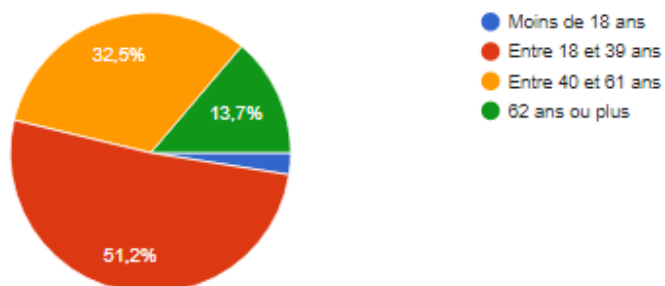


ANNEXE 10 : RESULTATS DE L'ENQUETE

Identité du questionné

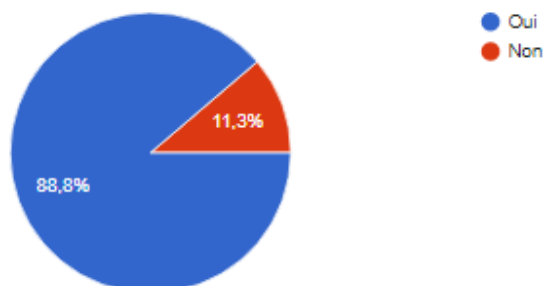
Vous avez

80 réponses



Habitez-vous aux Rosiers-sur-Loire ?

80 réponses

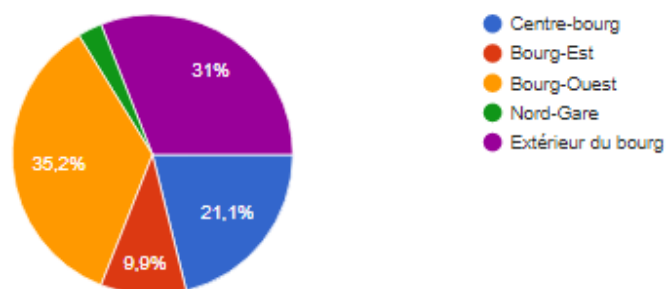




Lieu de résidence

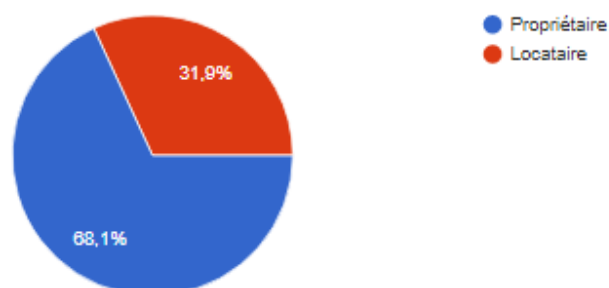
Dans quel secteur des Rosiers-sur-Loire habitez-vous ? (voir carte des secteurs à la suite des propositions)

71 réponses



Vous êtes

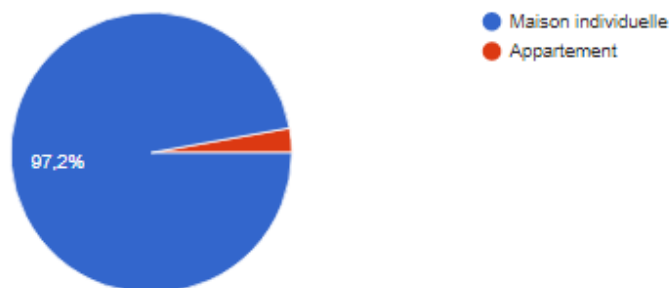
69 réponses





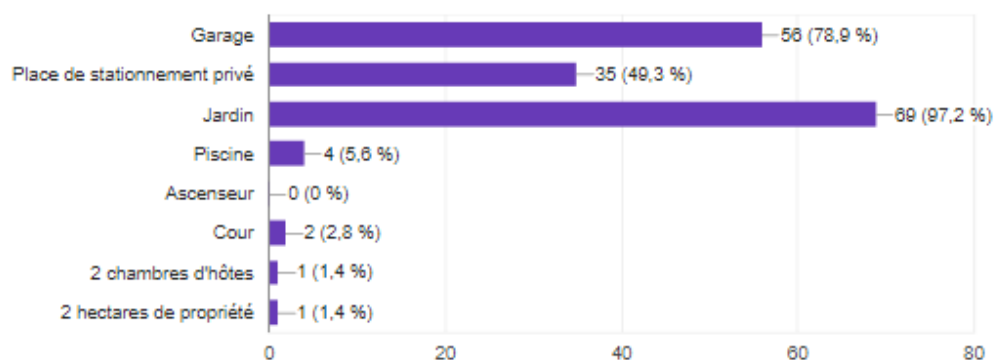
Dans quel type de logement vivez-vous ?

71 réponses



Laquelle/lesquelles des commodités suivantes votre logement comporte-t-il ?

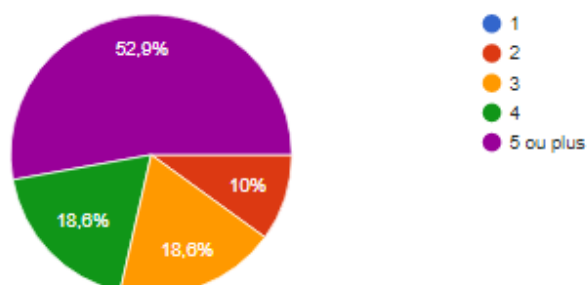
71 réponses





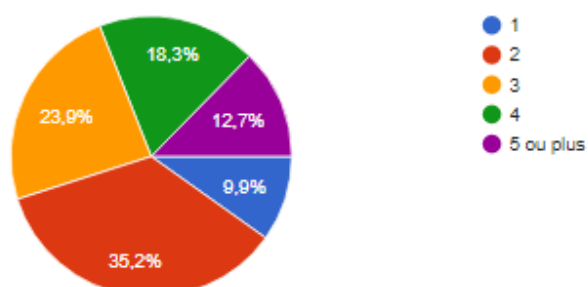
Combien de pièce(s) principale(s) votre logement comporte-t-il ?
(Exemple : 2 pièces = 1 chambre + 1 séjour, 3 pièces = 2 chambres + 1 séjour, etc...)

70 réponses



Combien de personne(s) compose(nt) votre ménage ?

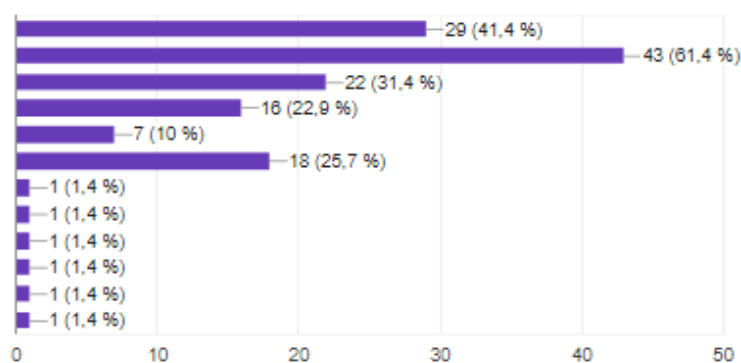
71 réponses





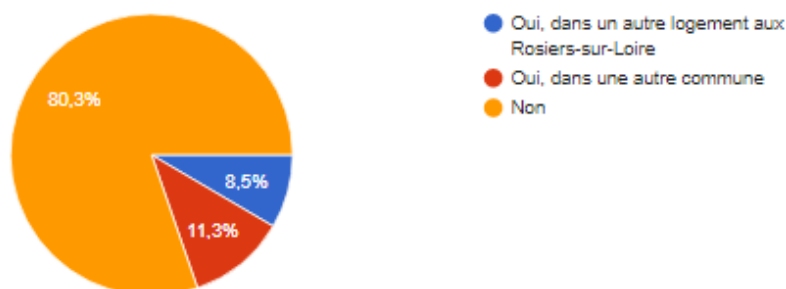
Pourquoi êtes-vous venu(e)s vous installer aux Rosiers-sur-Loire ?

70 réponses



Envisagez-vous de déménager dans un avenir plus ou moins proche ?

71 réponses





Déménagement

Pour quelle(s) raison(s) envisagez-vous de déménager ?

13 réponses

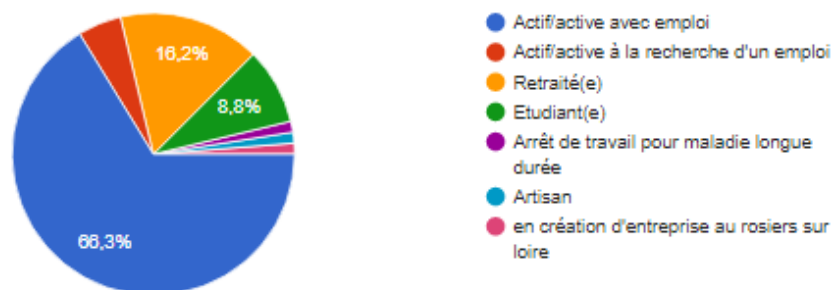
- Retour aux sources près de la famille
- Devenir propriétaire
- Logement HLM trop petit
- Mutation
- Accès à la propriété
- Le village est mort
- Déménagement dans un logement plus petit
- Achat
- Pour m'installer à Tours !
- Devenir propriétaire
- Pour poursuivre mes études
- Accession à la propriété
- Proximité par rapport aux commerces et services



Activité

Quelle est votre situation ?

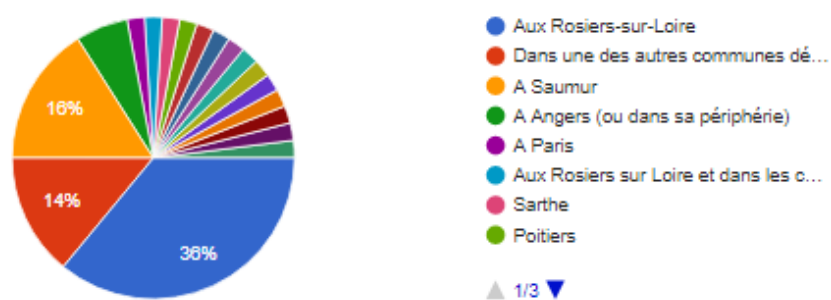
80 réponses



Travail

Où travaillez-vous ?

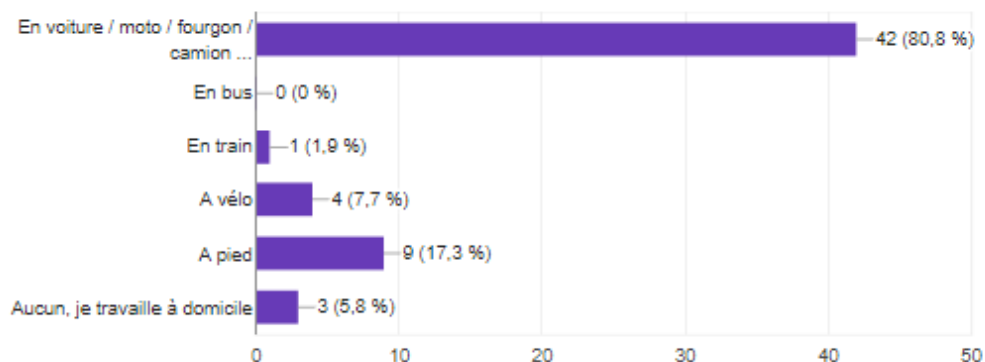
50 réponses





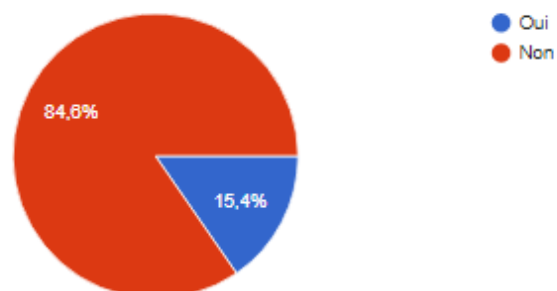
Comment vous rendez-vous sur votre lieu de travail ?

52 réponses



Votre métier est-il transposable dans un espace de bureaux partagés (coworking : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Cotravail>) ?

52 réponses

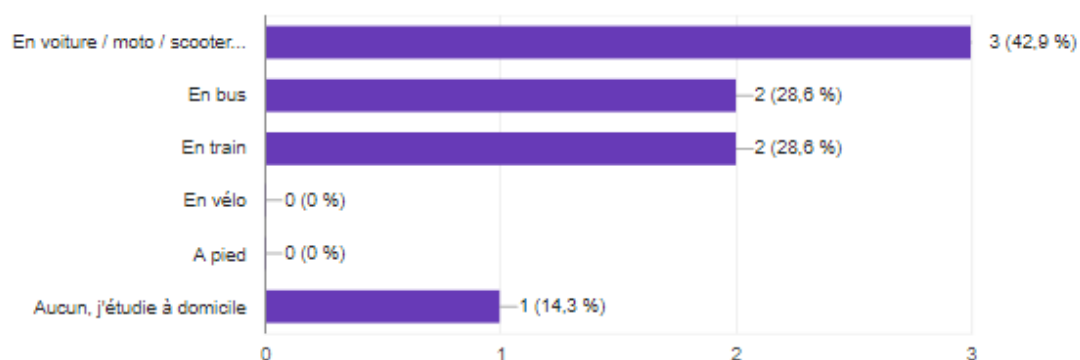




Mode de déplacement étudiants

Comment vous rendez-vous sur votre lieu d'études ?

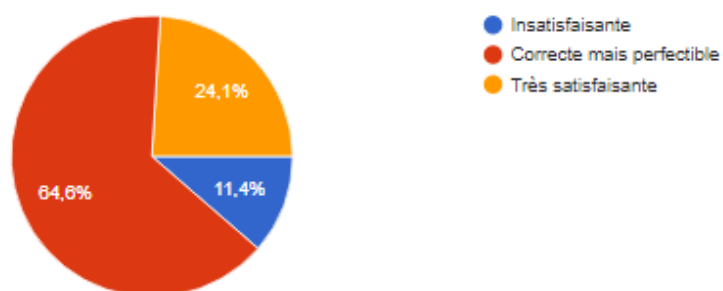
7 réponses



Commerces rosiérois

Comment jugez-vous l'offre de commerces aux Rosiers-sur-Loire ?

79 réponses

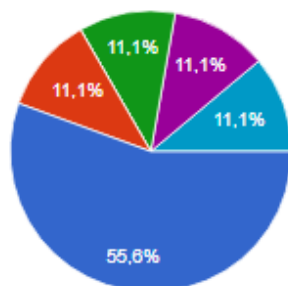




Offre de commerces insatisfaisante

Pourquoi l'offre de commerces est-elle insatisfaisante aux Rosiers-sur-Loire ?

9 réponses

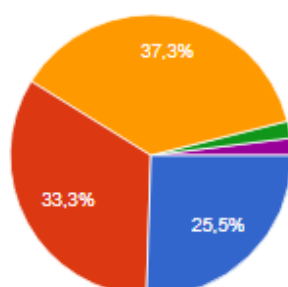


- Il n'y a pas assez de commerces
- Les commerces ne sont pas diversifiés
- Les commerces ne m'attirent pas
- Refus de la municipalité d'implanter le Super U aux Rosiers il y a 10 ans
- Les banques partent sur gennes (credit agricole et caisse d'épargne...)
- Amplitude horaire insatisfaisante (ville morte !)

Offre de commerces perfectible

Pourquoi l'offre de commerces est-elle perfectible aux Rosiers-sur-Loire ?

51 réponses



- Il faut davantage de commerces
- Il faut des commerces plus diversifiés
- Il faut davantage les mettre en valeur
- Epicerie dans le centre
- Il faut préserver l'usage des locaux commerciaux afin qu'ils ne soient pas transformés en logement



Commentaires éventuels sur l'offre de commerces

Avez-vous des remarques concernant l'offre de commerces ? (atouts/défauts, précisions sur les réponses...)

31 réponses

- Il faudrait renforcer les relations entre les commerçants et les villages aux alentours des Rosiers-sur-Loire
- Cela me suffit bien
- Il faudrait mettre les commerces davantage en valeur
- Il ne faut pas déménager les services à Gennes
- Il faut créer une cohésion, une particularité commune aux commerces rosiérois. Les commerces dans la ville sont trop éparpillés.
- La supérette serait bien implantée en centre-bourg si possible
- J'observe un vieillissement des commerçants
- Les commerçants rosiérois sont excellents et très accueillants. Il règne aux Rosiers une bonne ambiance et on s'y sent bien
- Il faut des commerces plus diversifiés et davantage les mettre en valeur
- Défaut d'ouverture le mercredi pour godet et tabac presse ferme l'après-midi lors de la brocante
- Il faut jouer d'avec le tourisme il faut refaire venir les étrangers, proposer des activités, et que les bars soient ouverts les soirs d'été
- Le bar tabac n'est pas assez ouvert
- Après la perte d'une boulangerie, tabac presse, boutique de vêtements...il faut que l'hémorragie s'arrête. Bravo à vous pour votre projet et bon courage
- Trop de locaux vides, non repris, certains délabrés d'extérieur
- Un poissonnier serait le bienvenu
- Bien car de tous pour un village, idéal pour les anciens et à proximité
- manque de commerces qui proposent des produits locaux, commerce de vêtements, mais surtout pérenniser ceux déjà existant, charcuterie, hôtel, bar
- Dommage que des vitrines soient vides....
- 2 boulangerie. 2 boucheries. 2 bars. mais pas de marchands d'articles de pêche pour une commune dotée d'un très joli fleuve qui est la LOIRE
- Il faut garder la petite superette sinon les personnes âgées du bourg et du foyer logement n'auront plus rien. La plupart des agriculteurs se rapproche dans le bourg lorsqu'ils vendent leur exploitation.
- Il faudrait que les commerces soient ouverts plus souvent



- Il faudrait un vrai marché aux Rosiers
- Il faut davantage les mettre en valeur
- Il faudrait quand même les mettre davantage en valeur Les places de parkings ne sont pas satisfaisantes
- Revoir les amplitudes horaires d'ouverture de certains commerces..
- Dernièrement des commerces ont' fermes et n'ont pas été remplacés
- La devanture et l'esthétique date de jésus.
- Les commerces il ne faut pas les laisser partir à Gennes
- il faut davantage mettre les commerces en valeur
- Il manque une poissonnerie
- Commerces suffisamment diversifiés mais... --> passé 18h, seul le PMU est ouvert (et les restaurants)... et pas de jeux genre babyfoot, billard... --> la deuxième boulangerie manque depuis sa fermeture, surtout durant les vacances de la boulangerie restante...



Votre perception des Rosiers-sur-Loire

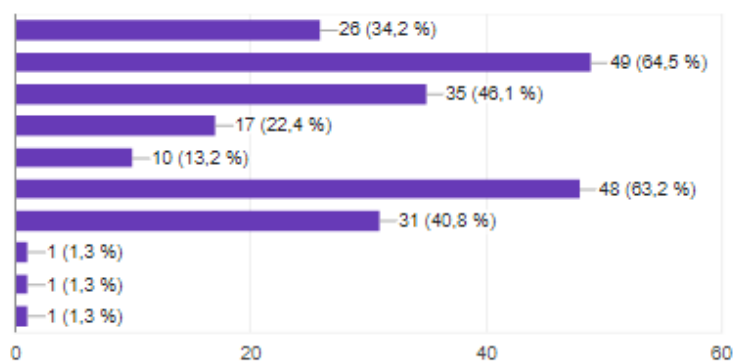
Que pensez-vous du dynamisme des Rosiers-sur-Loire ?

76 réponses



Quels sont les atouts des Rosiers-sur-Loire ?

76 réponses





Si vous aviez carte blanche, que feriez-vous pour améliorer la qualité de vie des habitants des Rosiers-sur-Loire ?

39 réponses

- Je réutiliserai le bâtiment de la Toque Blanche pour en faire des logements sociaux. Je proposerai des aides à la pierre pour les personnes âgées de façon à ce qu'elles transforment leur(s) étage(s) en appartement(s) et qu'elles continuent à habiter dans le rez-de-chaussée de leurs logements.
- Je mettrai en place des jardins partagés
- Je passerai le bulldozer dans les rues pour créer du stationnement, pour faciliter la venue en voiture des gens extérieurs au bourg.
- Je mettrai en place un espace jeunesse et je ferai construire la passerelle pour aller au collège en vélo
- Je mettrai en place un espace jeunesse et je relierai les Rosiers à Gennes par une passerelle piétonne et cyclable
- Je redynamiserai les commerces de centre-bourg
- Je ferai plus attention à l'environnement, je mettrai en place des animations culturelles plus fréquemment et des activités pour faire lien entre les habitants. Enfin, j'installerai plus de commerces et de services publics.
- Je développerai la bienveillance
- garder tous les commerces et si possible la poste et la banque avec des effectifs
- Je privilégierai les associations
- Réduire la circulation des camions (interdits sur la levée --> concentration sur les Rosiers Réduire la vitesse sur l'axe principal Nord-Sud (ralentisseurs rue de la gare, fontaine...) Augmenter l'éclairage le soir pour favoriser le déplacement, sécurité, gaieté
- j'ai l'impression que les rues sont moins entretenues
- Des animations plus variées sur la place
- Améliorer la place du mail, dynamiser le marché
- Jeux pour enfants
- Maintenir les commerces et les développer, développer les structures petite enfance
- Plus de chose pour les plus jeunes ,
- Marquage au sol sur la place de l'église. - Goudronage ou pavage entre la place et l'école maternelle pour l'accès piétons et poussettes. - Réfection du City (aire de foot) - Skate park ??? - Passerelle sur la Loire
- Garder et aménager la piscine
- un squat parc pour les jeunes , un salon de thé , glacier l'été , des projection cinémat plein air
- La passerelle sur la Loire
- Plus d animation
- un foyer pour les jeunes

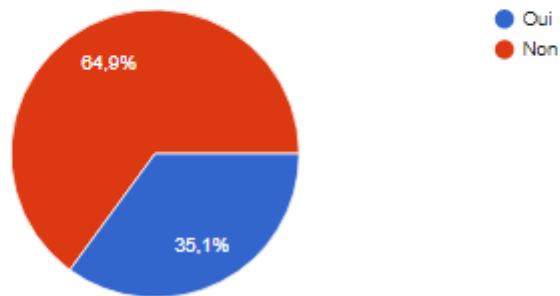


- Empêcher les voitures de se garer sur les trottoirs. Rappeller le code de la route aux cyclistes (feu rouge, sens inverse, trottoirs...) enlever tous les affichages anarchiques.
- Il manque des structure de jeu pour les enfants il s'ennuient
- Je créerai de vraies manifestations pour rassembler les gens
- Virer ceux qui ne se donnent pas la peine de chercher du travail
- Racheter les logements vides, les commerces vides du centre, les rénover et les mettre en location à petit prix pour faire venir des familles
- Bar associatif intergénérationnel
- J'aimerais le tout à l'égout et la connection haut débit. Diversifier les commerces, permettre aux jeunes et moins jeunes de sortir en proposant diverses activités
- Plus d'activités
- Ne plus faire partie de Gennevilliers Val de Loire
- Je ferais plus de terrain de jeux au goût du jour. Je nettoierai plus la commune. Je mettrai moins plus de guetter dans les lotissements.
- Commerces + lieux consacré aux jeunes âgés entre 14 et 20 ans
- Transport vers Angers Bus et Beaufort Arrêt de bus du bon côté Un maire plus à l'écoute de ces citoyens
- Veiller au respect de la réglementation en matière d'épandage afin d'éviter les odeurs nauséabondes pour les habitants et nuisibles à l'activité touristique
- Ralentir la circulation rue Nationale Installer les arrêts de bus du bon côté de la chaussée Tenir plus comptes des habitants et du tourisme dans les budgets ! --> Boîte de nuit --> Entretenir les routes correctement ! Commencer par refaire celles qui sont les plus abîmées ! --> Ouvrir la piscine plus tôt au public (profiter de la météo), ou piscine couverte ! --> Une garderie avec horaires atypiques pour les parents qui travaillent la nuit ou commencent à 5h du matin... --> Diversifier la vision de la culture quelque peu élitiste et "bobo" (ex: projection d'un film populaire une fois par mois à l'espace les ponts, manque d'événements sportifs en dehors du vélo (tourisme))
- Je m'occuperai des habitants hors bourg, qui sont totalement délaissés (pas de travaux, pas d'amélioration de leur cadre de vie...) mais qui pourtant payent des impôts Hors bourg = rien n'est fait !!!



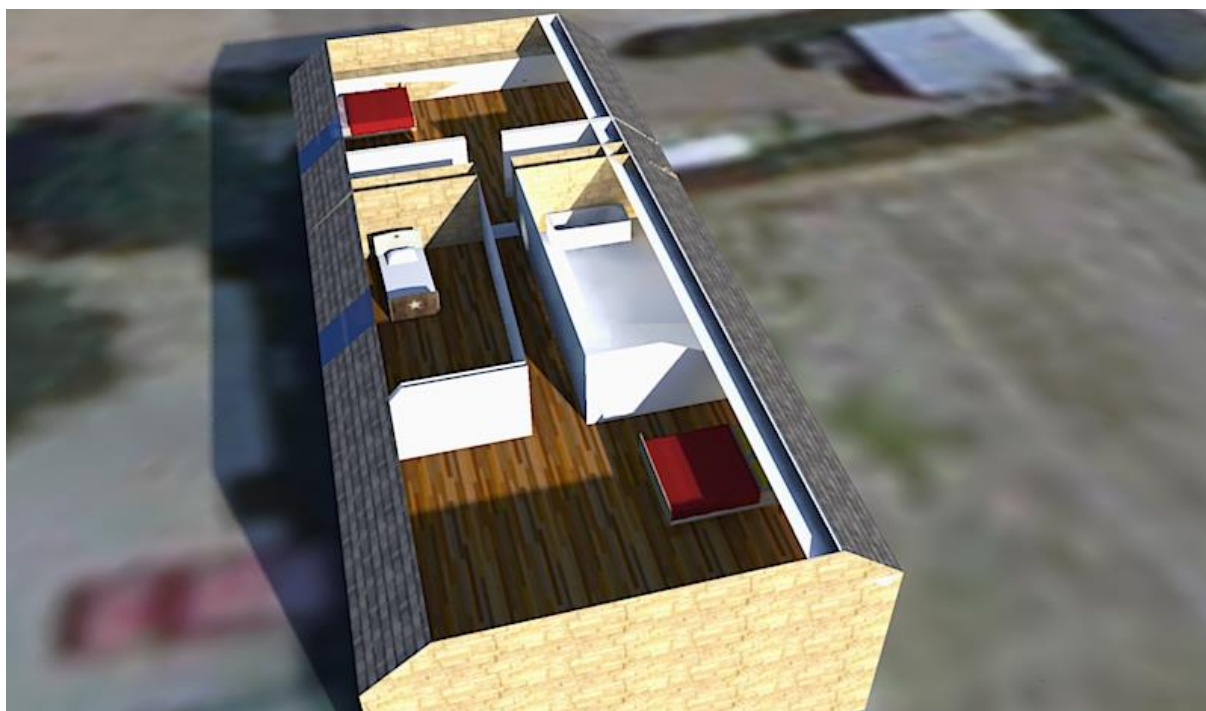
Nous pensons que les habitants sont ceux qui sont les mieux placés pour parler de la question des logements dans leur commune. Si vous aviez la possibilité de rencontrer gratuitement un architecte pendant une heure pour qu'il matérialise un projet que vous n'avez pas eu le temps d'approfondir, seriez-vous intéressé ?

77 réponses





ANNEXE 11 : MODELISATION DES SOLUTIONS IMAGINEES LORS DES ENTRETIENS BIMBY



Aménagement des combles pour la création de deux nouvelles chambres et d'une salle de bain



Ajout d'un double garage en extension de la maison. Le garage est surélevé pour répondre aux exigences du PPRI



POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Guillo Sébastien
Hebert Pierre
Nouailhat Vincent
Roudaut Maxime
2017-2018

Rapport de stage de groupe de 4^e année : Revitalisation du bourg des Rosiers-sur-Loire

Résumé : La dévitalisation est un phénomène qui touche de nombreux centres-bourgs et centres-villes français. La commune rurale des Rosiers-sur-Loire, dans le Maine-et-Loire, n'est pas épargnée. Risque inondation, vacance de logements, déprise commerciale : autant de sujets épineux qui doivent être traités pour redynamiser durablement le centre-bourg de cette commune du Val de Loire.

Mots Clés : Commerces, Espaces publics, Inondation, Logements, Réhabilitation, Revitalisation.

Mairie de Gennes-Val-de-Loire :
19, rue Nationale
Les Rosiers-sur-Loire, 49350 Gennes-Val-de-Loire

Tuteur entreprise :
Michel Mattei
Chef de service
Aménagement et
Ecodéveloppement au PNR
Loire Anjou-Touraine

Tuteur académique :
Mathilde Gralepois