

Initier une démarche de revitalisation de centre-bourg

Lucas FERNANDES

Tuteur professionnel: N. BOURDIN
Tuteur universitaire: A. HAMDOUCH

Année: 2021

Avant-propos

Après avoir réalisé deux stages dans des services publics au sein du C.A.U.E. 18 et du SMAT, mes envies se sont portées vers le parapublic et notamment les Société d'économie Mixte (SEM). Ces organismes sont des acteurs clés pour l'aménagement du territoire. Elles ont l'impact et les missions d'une institution publique et la flexibilité et l'organisation d'une entreprise privée. Etant, depuis quelques années, intéressé par ce type de structure, je me suis naturellement dirigé vers elle pour mon stage de fin d'étude.

Cette expérience de six mois m'a permis de traiter et d'apprendre sur de nombreux sujets. Travailler chez Territoria, la SEM du Cher, c'est être à même de traiter différents projets de constructions en même temps, et de passer de l'un à l'autre rapidement. C'est pourquoi, trouver un fil conducteur pour ce rapport a été un exercice ardu, tant la diversité des missions est le cœur de métier d'un aménageur. Néanmoins, j'ai pu ressortir un sujet qui va vous être présenté dans ce rapport : la revitalisation des centres-bourg.

Véritable enjeu des territoires ruraux, incluant le Cher, le dynamisme de ces centralités est un sujet central pour les politiques territoriales. Etant moi-même originaire d'un territoire voisin et similaire, l'Allier, je voulais m'engager et développer mes compétences dans ce domaine. Ce rapport a comme objectif de présenter plus en détail ma structure d'accueil, les enjeux et objectifs de la revitalisation de centres-bourgs et enfin ma mission, avec la rédaction de programme pour le lancement des démarches. Il aura comme objectif de répondre aux questions suivantes :

- Quels sont les enjeux et objectifs de la revitalisation des centre-bourgs dans le département du Cher ?
- Quel est l'intérêt des études programmatiques avant le lancement d'une opération ?
- Quelles sont les différentes formes d'intervention que peut proposer une SEM à des collectivités rurales ?

Remerciements

En premier lieu, je tiens à remercier **Mr. Jean-Baptiste LACROIX**, directeur de la SEM Territoria et de la SPL « Les 100 lieux du Berry ». Un grand merci pour son accueil chaleureux au sein de la société qu'il dirige, ainsi que pour sa patience et ses précieux conseils. Il m'a beaucoup appris sur son entreprise et les défis qu'un directeur doit relever au quotidien.

Je remercie **Mr. Nicolas BOURDIN**, directeur opérationnel et maître de stage, pour sa confiance et les connaissances qu'il a su partager avec moi. Je le remercie aussi pour sa disponibilité et la qualité de son encadrement en entreprise. Il a su me diriger et me conseiller quant aux missions que je devais réaliser.

Je saisis également cette occasion pour adresser mes profonds remerciements aux responsables et au personnel de **Polytech Tours**. Ils ont toujours été à mon écoute et ont su m'apporter un soutien sans faille, notamment en ce qui concerne les démarches administratives relatives à un stage. Notamment **Mr. Abdelillah HAMDOUCH**, mon tuteur universitaire, pour son suivi ainsi que les réponses à mes questions vis-à-vis de cette expérience professionnelle.

Un remerciement à toute **l'équipe de la SEM Territoria**, chefs de projet et assistantes. Chaque personne a été bienveillante et très pédagogue. En effet, j'ai eu la chance d'échanger avec toutes les composantes de l'entreprise, ils m'ont présenté leurs missions, ils n'ont pas hésité à m'impliquer et à me déléguer leurs tâches. J'ai donc pu, très vite, être intégré et engagé dans la société.

Je voudrais enfin exprimer ma reconnaissance envers **différentes personnes que j'ai pu rencontrer** tout au long de mon stage : architectes, élus, clients, conseillers, ... avec qui j'ai eu la chance de travailler et qui m'ont considéré comme membre de l'équipe de Territoria.

Sommaire

I. La SEM Territoria	5
1) « Servir le public avec les armes du privé ! »	5
2) Un outil au service de son territoire	7
a. Le Cher, entre villes et campagnes	7
b. Des acteurs engagés pour le Cher	8
3) Des missions variées	9
II. Organisation du stage	10
III. Les centre-bourg : objectif majeur des politiques du territoire.....	11
1) Un enjeu de taille	11
2) Des leviers d'actions déjà en place	12
IV. Initier une démarche de revitalisation des centre-bourgs – la nécessité d'une bonne programmation en amont	13
1) Présentation de la mission	13
2) Les cas d'études.....	15
a. Montierchaume : Compléter les services de la commune	15
b. Le Châtelet : Agir sur les espaces publics et le tissu bâti	20
c. Herry : Créer une dynamique avec les habitants	26
Conclusion.....	32
Bibliographie	33
Annexe	35

Liste des tableaux et figures

• Figure 1 : Répartition du capital de la SEM Territoria	6
• Figure 2 : Schéma organisationnel de la société	6
• Figure 3 : Carte du département du Cher (Source : département 18)	7
• Figure 4 : Situation géographique en France métropolitaine (source : Wikipédia).....	7
• Figure 5 : Support de communication pour le programme « petites villes de demain » (Source : Ministère de la cohésion des territoires)	12
• Figure 6 : Etape pour la rédaction d'un programme de revitalisation de centre-bourgs	14
• Figure 7 : Carte de localisation des projets à Montierchaume (source : Géoportail).....	16
• Figure 8 : Itérations des modèle 3D pour la Maison médicale (source : SketchUp)	17
• Figure 9 : Différents test pour une forme possible de Dojo (source : SketUp)	18
• Figure 10 : Les deux programmes sont consultables dans les annexes	19
• Figure 11 : Etat actuel de la place du marché du Châtelet (source : Géoportail)	21
• Figure 12 : carte finale de l'analyse du site présentée aux élus (source : Géoportail)	22
• Figure 13 : Plan des partis pris urbanistique (source : Géoportail)	23
• Figure 15 : Plan de principe du futur bar-restaurant (source : SketchUp)	24
• Figure 14 : Schéma de principe pour l'organisation intérieur des bâtiments	24
• Figure 16 : Extrait des volumétrie présentés aux élus du Châtelet (source : SketchUp)	25
• Figure 17 : Carte des éléments structurant du centre-bourg de Herry (source : Géoportail)	27
• Figure 18 : Exemple de fiche action (Source : Nièvre aménagement)	28
• Figure 19 : Extrait du support présenté aux élus d'Herry.....	29
• Figure 20 : Organisation de l'atelier « fontaine à idées »	30
• Figure 21 : L'atelier de la fontaine à idées dans la salle des fêtes de Herry	31

I. La SEM Territoria

Territoria est la Société Anonymes d'Économie Mixte (SEM) du Cher. Elle intervient principalement en appui des collectivités et des maîtres d'ouvrage publics pour les assister dans la mise en œuvre de leur projet d'aménagement ou de construction. La SEM dispose de nombreux atouts : sa connaissance du territoire, des habitants, du tissu économique et sa capacité d'écoute des élus.

Ces atouts lui permettent de soulever les problématiques et de donner les meilleures chances de réussite aux projets. Et, puisque chaque situation est unique, Territoria se doit d'offrir une réponse sur mesure, loin des recettes toutes prêtes.

1) « Servir le public avec les armes du privé ! »

Une SEM est une entreprise publique locale au service des collectivités et acteurs du territoire. C'est une société anonyme dont la majeure partie du capital provient d'un actionnariat public.

Une entreprise publique locale repose sur un certain nombre de valeurs comme :

- La pérennité de l'action comme horizon
- La transparence comme modalité de fonctionnement
- Le contrôle des élus comme garantie
- Le territoire comme champ d'intervention
- L'esprit d'entreprise comme mode d'action
- L'intérêt général comme finalité

Une SEM, contrairement aux entreprises classiques, a comme premier objectif l'intérêt général. Ces sociétés mixtes ont été créées pour permettre aux administrations locales une gestion de l'aménagement plus souple tout en conservant un certain contrôle sur ces organismes puisque leur capital est composé majoritairement de fonds publics.

Pour Territoria, ses capitaux sont composés à 76% de capitaux publics dont les principaux actionnaires sont le département du Cher (45%) et l'agglomération « Bourges Plus » (18%) mais aussi privés avec la caisse des dépôts (18%). Le reste des capitaux privés viennent quant à eux de banques.

L'organisation de Territoria découle de ce partage privé/public. En effet, le conseil d'administration se compose majoritairement d'élus locaux appartenant aux différentes collectivités actionnaires, mais également des acteurs privés finançant la société. Le rôle de cet organe collégial est de décider des grandes orientations stratégiques de la société anonyme mais également d'en contrôler les actions, si besoin. Ils ont notamment comme rôle de désigner le directeur général de la société qui est à l'interface entre les actionnaires et les équipes opérationnelles.

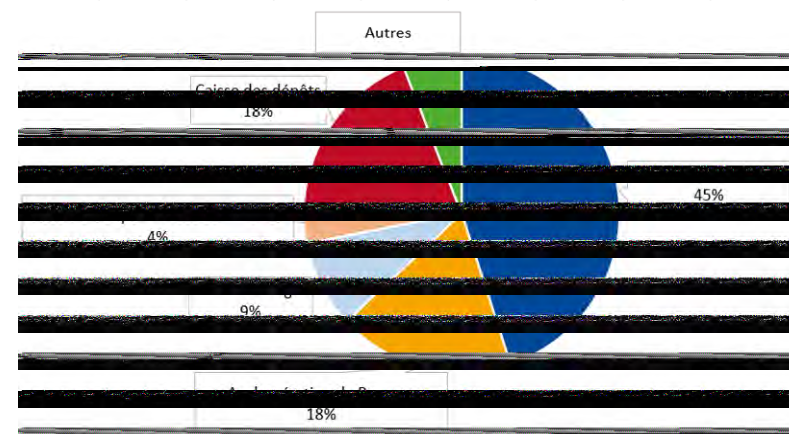


Figure 1 : Répartition du capital de la SEM Territoria

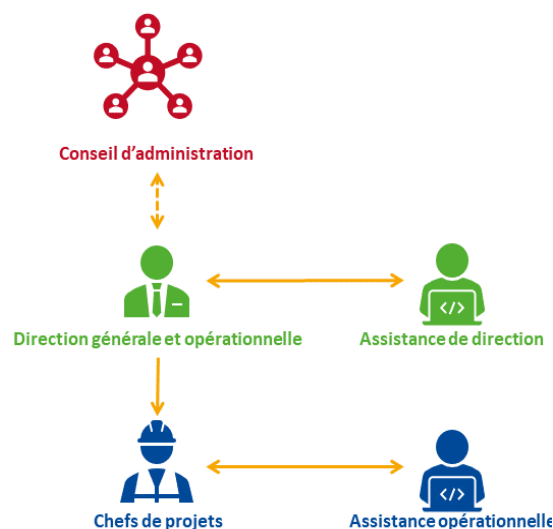


Figure 2 : Schéma organisationnel de la société

La structure de Territoria se compose donc du directeur général qui a en charge la gestion de la société, du management des équipes ainsi que la coordination et les choix techniques, administratifs et financiers. De plus, il a un rôle de prospection, de représentation et de développement pour la société. Il est en charge de trouver de nouveaux partenaires et de nouvelles missions pour les différents chefs de projet. La direction de la société est complétée par un directeur opérationnel, chef d'orchestre des différentes opérations. Il a comme mission d'avoir une vision omnisciente sur les différents chantiers en cours afin de répartir les tâches entre les opérationnels mais également de les conseiller. Pour appuyer les directeurs, un(e) assistant(e) de direction aide à la gestion quotidienne de la société.

Les chefs de projet sont tous issus de formations supérieures avec des spécialités différentes : aménagement, bâtiment, urbanisme, immobilier, ... cela permet à Territoria d'avoir différents profils pour différents types d'actions. Leurs missions sont de piloter la faisabilité et la mise en place de projets de constructions. Ils sont également appuyés par des assistant(e)s qui les aident dans la conduite opérationnelle des projets.

2) Un outil au service de son territoire

a. Le Cher, entre villes et campagnes

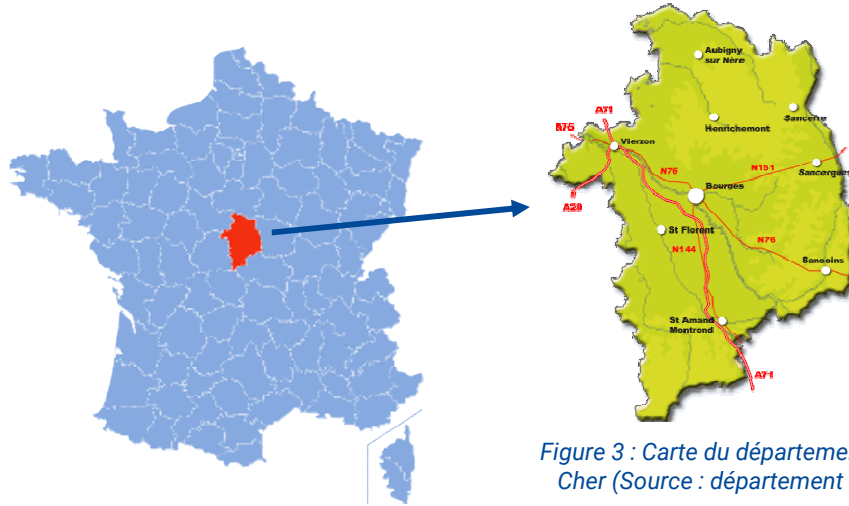


Figure 4 : Situation géographique en France métropolitaine (source : Wikipédia)



Figure 3 : Carte du département du Cher (Source : département 18)

Territoria prend ses bases à Bourges dans le centre du département du Cher, en région Centre-Val de Loire. Ce département est un territoire rural souvent qualifié de peu dynamique et attractif. En effet, depuis les années 90, la population du département est en baisse avec des soldes naturels et migratoires négatifs.

De plus, cet effet est accentué par une population vieillissante et des jeunes qui ne restent pas sur le territoire ("Dossier Complet – Département Du Cher (18) | Insee" 2021). Effectivement, les cadets préfèrent quitter le Cher afin de poursuivre leurs études ou de se rapprocher des grands bassins d'emplois, notamment en région parisienne.

Malgré ces problématiques démographiques, le département dispose de nombreux atouts. Selon un questionnaire de l'INSEE, les sondés mettent en avant la qualité de vie du territoire (Le Berry républicain 2015). En effet, le manque d'emploi et de dynamisme est le premier facteur de départ pour les habitants tandis que le cadre de vie est le plus gros avantage d'après les berrichons. Au niveau culturel, le cher est particulièrement réputé pour un festival annuel : Le Printemps de Bourges. Celui-ci est une vitrine pour la cité berruyère connue et reconnue dans toute la France. De plus, grâce à son patrimoine culturel et naturel, comme les marais de Bourges ou la cathédrale Saint-Etienne, la ville bénéficie d'un afflux touristique créateur d'activités économiques.

Globalement, ces enjeux sont des problématiques que partagent de nombreux départements ruraux français. Un noyau urbain – vecteur de dynamisme et d'emploi – en plein cœur d'un territoire majoritairement agricole. Le Cher souffre de son manque d'attractivité par rapport aux grandes villes (Tours, Orléans, Paris, ...) mais il a un avantage de taille : son cadre de vie.

b. Des acteurs engagés pour le Cher

Pour répondre aux problématiques que sont l'emploi, la démographie, le besoin d'infrastructures, ... des acteurs locaux agissent. Territoria, de par sa composition mixte interagit autant avec des acteurs publics que privés. En tant qu'aménageur du territoire, la société est en lien avec des organes institutionnels comme :

- l'état : via des aides comme action cœur de ville
- la région Centre-Val de Loire : grâce à des subventions et des projets (lycées ...)
- le département du Cher : via des projets (collèges, écoquartier Baudens ...)
- les communautés de communes : ZA des Alouettes à Avord ...
- les communes : quartier des Breuzes à Bourges ...
- l'Office Public de l'Habitat : Val de Berry

Avec les politiques de décentralisation, les collectivités locales ont plus d'importance pour l'aménagement opérationnel du territoire et sont donc des interlocuteurs de choix pour Territoria. Qu'ils soient clients ou financeurs, une SEM est toujours en relation avec les différentes entités publiques d'un territoire ainsi que les élus.

Territoria, entant qu'aménageur du Berry doit également être à la croisée des mondes publics et privés. Ainsi, la SEM est en lien avec de nombreux autres acteurs comme :

- les maitres d'ouvres : architectes, bureaux d'études, paysagiste, ...
- les investisseurs privés et les porteurs de projet
- les entreprises de construction : gros œuvres, voiries, travaux publics, ...
- les cabinets de conseil : JAP Conseil, KPMG ...
- les services militaires : Base aérienne d'Avord, centre de formation ...
- ...

3) Des missions variées

La Société d'Economie Mixte Territoria est une structure essentiellement dédiée à la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement et de construction, conduite en partenariat et pour le compte des collectivités locales.

Elle vient aussi en appui à de nombreuses collectivités dans le cadre d'assistance à maîtrise d'ouvrage et elle peut aussi conduire des opérations à son propre compte.

La société intervient aujourd'hui dans 5 métiers complémentaires :

- Etudes amont, liées à la faisabilité, à la programmation et au montage d'opérations d'aménagement ou de construction
- Constructions ou superstructures en réalisation directe, prestation de services, conduite d'opération ou mandat de maîtrise d'ouvrage
- Aménagement de secteur d'habitations pour des quartiers neufs ou des opérations de renouvellement urbain ou de zones à vocation économique
- Gestion patrimoniale de bâtiments dont elle est propriétaire, dans le cadre des concessions d'aménagement ou pour le compte de la SEMPAT du Cher.
- Promotion d'opérations immobilières (essentiellement sur des niches) en matière d'habitat et de développement économique

Entant qu'aménageur mixte du Cher, Territoria est un acteur clé pour le Berry. Grâce à sa composition, la société est à même de répondre au mieux aux attentes des collectivités locales avec la souplesse et la flexibilité d'une entreprise privée. Dans le contexte particulier du département, c'est un outil utile, autant pour des projets de petites communes rurales, que des opérations urbaines d'envergure. Avec une équipe pluridisciplinaire et attachée au territoire, Territoria offre une vaste palette de métiers et de services, qu'élus et entreprises ont su s'approprier. Aujourd'hui, la SEM est un acteur reconnu et engagé pour le développement du territoire du Cher.

II. Organisation du stage

Travailler dans une société d'économie mixte c'est gérer un portefeuille de plusieurs opérations à différentes étapes d'avancement. Ceci implique de passer d'un chantier, d'une tâche, d'une question ou d'un mail à l'autre, en un instant. Ainsi, en une journée, les chefs de projet peuvent avoir une réunion de chantier le matin et devoir rédiger une faisabilité l'après-midi, s'additionnent à ça les appels, mails et autres questions concernant les autres projets en cours. C'est un métier prenant où l'organisation est la suivante : un chef de projet avec une assistante pilote un projet, supervisé par le directeur opérationnel.

Dans ce contexte, il est difficile pour les employés d'expliquer des projets tant il faut une vision omnisciente afin de suivre et mener à bien une opération. C'est pourquoi il a été difficile au début de me déléguer des tâches. De plus, chaque chef de projet est relativement autonome, avec un emploi du temps et une organisation propre à chaque personne. Après quelques semaines, j'ai pu me voir confier des tâches variées par les salariés :

- Suivi de chantier
- Aide à la réalisation de programme et de faisabilité
- Réalisation de support de présentation pour les élus et clients
- Réflexion pour la communication sur les projets urbains en cours
- Prospection pour de futures opérations
- Etudes de faisabilité financière, législative et technique
- ...

Avec ces missions variées, il a été difficile de trouver un « fil rouge » au sein de mon stage car ce n'est pas représentatif du travail dans une SEM. Néanmoins, le directeur opérationnel m'a guidé vers des missions touchant à la revitalisation de centre-bourg, notamment avec la réalisation de documents pour la définition de programme. C'est donc sur ce sujet que va porter le corps de ce rapport de stage mais ce n'est que partiellement représentatif de l'ensemble de la mission et du travail d'un chef de projet de la SEM.

III. Les centre-bourg : objectif majeur des politiques du territoire

1) Un enjeu de taille

Les centres-bourgs ont un rôle important pour la cohésion d'un territoire rural comme le Cher. Ces espaces collectifs et publics, vecteurs de mixité et de services, d'activités économiques, d'échange culturel ... y sont des lieux de rencontres, de partage et d'échange. Ils sont un élément important pour le développement des liens entre acteurs du territoire. Or, l'addition de processus en marche depuis plusieurs dizaines d'années comme l'usage de la voiture personnelle, le départ des commerces et des artisans, le choix de logements individuels au détriment du collectif ... a conduit, petit à petit, à un manque d'attractivité ainsi qu'à la dévitalisation des centres-bourgs.

Leur reconquête est aujourd'hui un objectif majeur pour les politiques d'aménagement du territoire, de développement rural ainsi que la cohésion sociale. Ces actions ne peuvent se résumer à des interventions ponctuelles mais doivent nécessairement être le reflet d'une vision holistique. Il faut donc sortir des divisions sectorielles habituelles répondant qu'à une partie des pathologies : développement des activités économiques, réhabilitation des voiries et de l'espace public, politiques de l'habitat ... Ceci nécessite une démarche d'aménagement globale, en mesure de coordonner et d'utiliser au mieux les possibilités de ces politiques sur un temps long.

Au-delà de notre vision des centres-bourgs, parfois caduque et démodée, il est nécessaire de porter un œil neuf et innovant sur ces centralités. Forte d'une identité, d'une histoire et de richesses patrimoniales (culturelles et architecturales), les centres-bourgs doivent inventer des nouvelles solutions qui s'adaptent aux évolutions des besoins et des sociétés : la consommation, la mobilité, la communication ... tout en étant engagés dans les défis environnementaux de transition énergétique et écologique des territoires. Ce travail doit graviter autour de la création d'espaces publics de qualité qui sont des lieux vecteurs de vie, de lien et de partage.

Pour finir, un territoire n'est rien sans ses habitants. C'est pourquoi il est nécessaire d'intégrer un maximum les habitants et acteurs locaux dans une méthode de projet partagée. Cette démarche participative doit être flexible, réactive, itérative et ouverte à l'implication de chacun. Cet échange permettra aux habitants de sentir écouter et engager tandis que les élus retrouveront leur place d'acteurs clés du territoire.

2) Des leviers d'actions déjà en place

Face à la perte d'attractivité de nombreux centres-bourgs, des politiques nationales ont comme objectif de renforcer et d'aider des centralités afin de préserver une dynamique et de l'animation dans les territoires ruraux et périurbains. Dans ce contexte, les revitalisations de centre-bourgs représentent des objectifs majeurs pour l'égalité des territoires et la transition écologique. Pour ce faire de nombreux acteurs sont engagés dans la démarche de revitalisation des centres-bourgs : l'Etat, la Caisse des dépôts, les départements, les régions, le CEREMA ...

L'une des premières actions date de 2014 avec une expérimentation gouvernementale sur 53 communes de moins de 10 000 habitants qui ont participé à un appel à manifestation d'intérêts (AMI) autour de leurs centres-bourgs. Ce projet avait comme objectif de construire et de mettre en œuvre des projets basés sur les atouts de leurs communes et permettant d'embellir le cadre de vie des citoyens.

En 2015, le Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT), qui permet un soutien de l'Etat aux collectivités locales, oriente certains de ces objectifs en direction des centres-bourgs. Cet organisme dispose de 15 millions d'euros pour des crédits afin de financer des aides à la pierre pour l'acquisition/amélioration de logements sociaux ainsi qu'une enveloppe de 200 millions d'euros pour l'ANAH à destination des habitations privées. Ces financements viennent en levier mobilisable pour les collectivités locales dans leurs démarches de revitalisation de centres-bourgs. En complément de ces fonds, au fil des années des crédits ministériels, de la DETR, des subventions européennes et privées complètent les financements accessibles pour les élus afin de lancer leurs projets de territoire.

Plus récemment, le programme « petites-villes de demain » initié en 2020, permettra de financer des projets, répartis sur 1 600 communes, à hauteur de 3 milliards d'euros durant 6 ans. Le projet vise la concrétisation de 5 grandes thématiques :

- Laisser les territoires libres de leurs projets et de leur vision
- Apporter des réponses sur-mesure aux lauréats
- Mobiliser davantage de moyen et rechercher des formes nouvelles d'intervention
- Combiner une approche nationale et locale
- Prendre le temps, sur un mandat municipal, afin d'avoir un engagement réel sur la durée



Figure 5 : Support de communication pour le programme « petites villes de demain » (Source : Ministère de la cohésion des territoires)

IV. Initier une démarche de revitalisation des centre-bourgs – la nécessité d'une bonne programmation en amont

1) Présentation de la mission

Une démarche de revitalisation de centre-bourgs est un exercice long et complexe. En effet, le contexte des communes rurales du Cher oblige à travailler avec un portefeuille assez mince, croisé avec des attentes importantes. De plus, les actions entreprises dans ces territoires doivent faire l'objet d'une étude approfondie car le projet doit répondre le plus possible aux ambitions des différents acteurs. Ainsi, réaliser un programme afin de fixer les attentes et les besoins est un exercice primordial pour la bonne conception et le bon déroulé d'une opération.

Ce document n'est pas nécessaire au lancement d'une de ces démarches. Néanmoins, lorsque Territoria est missionné par des élus afin de le rédiger, il a de nombreux atouts pour les collectivités, c'est un :

- **Recueil de besoin et d'attentes** : le chef de projet a comme objectif de conseiller les élus dans leurs démarches mais surtout de questionner les attentes des interlocuteurs afin de discerner les attentes réelles et réalisables des envies superflues.
- **Support de réflexion** : C'est un document itératif où les élus vont voir leur projet se chiffrer, prendre forme à base de principe et d'idées. Il est un outil d'imprégnation du sujet pour Territoria et un support d'échanges pour les élus.
- **Outil de prospection** : Une collectivité a besoin de crédits et de subventions pour lancer des projets d'aménagement. Un programme permet aux élus de prouver à leurs financeurs que leur projet est réfléchi, mûri et soutenu par un spécialiste du territoire.
- **Un cahier de préconisation** : Lors de la consultation des prestations intellectuelles comme l'architecte, les bureaux d'études, le paysagiste, les coordonnateurs, ... le programme permet aux acteurs de comprendre l'ampleur des attentes précises et définies du porteur de projet.

La réalisation d'un document comme celui-ci s'inscrit dans une démarche itérative, longue et complexe. Il doit prendre en compte les dimensions budgétaire, temporelle, technique, politique et réglementaire qu'impliquent cette démarche. Pour comprendre les grandes étapes, voici un schéma explicatif :

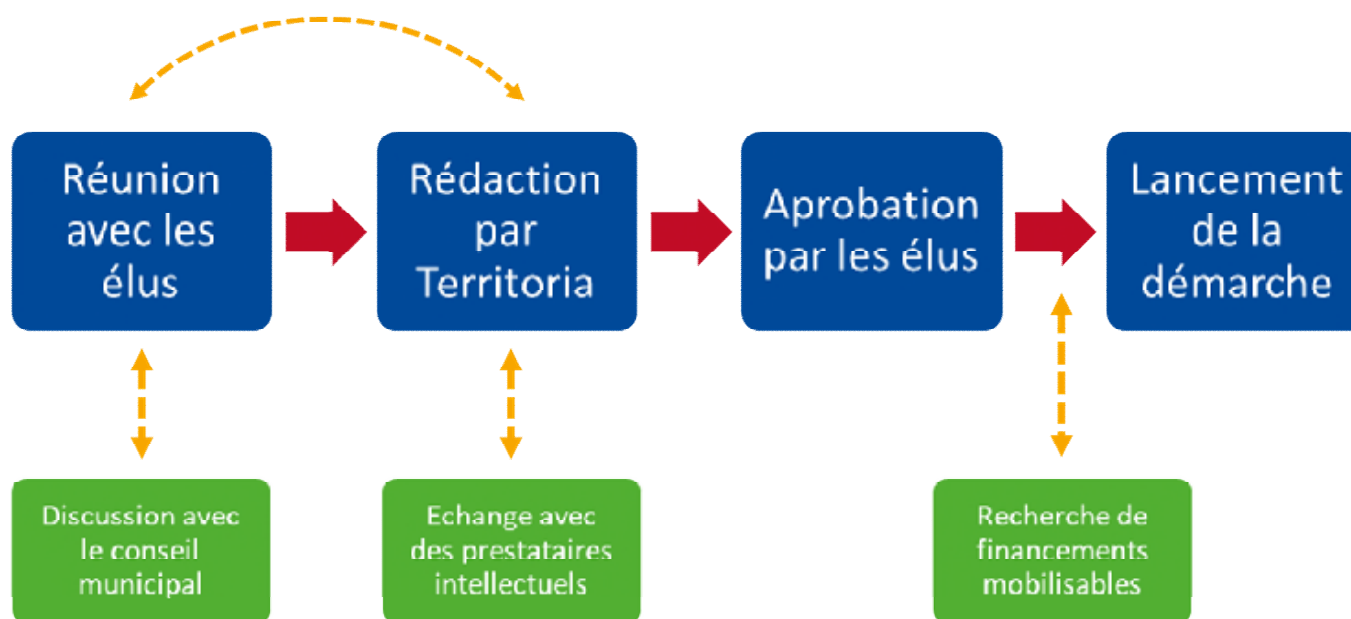
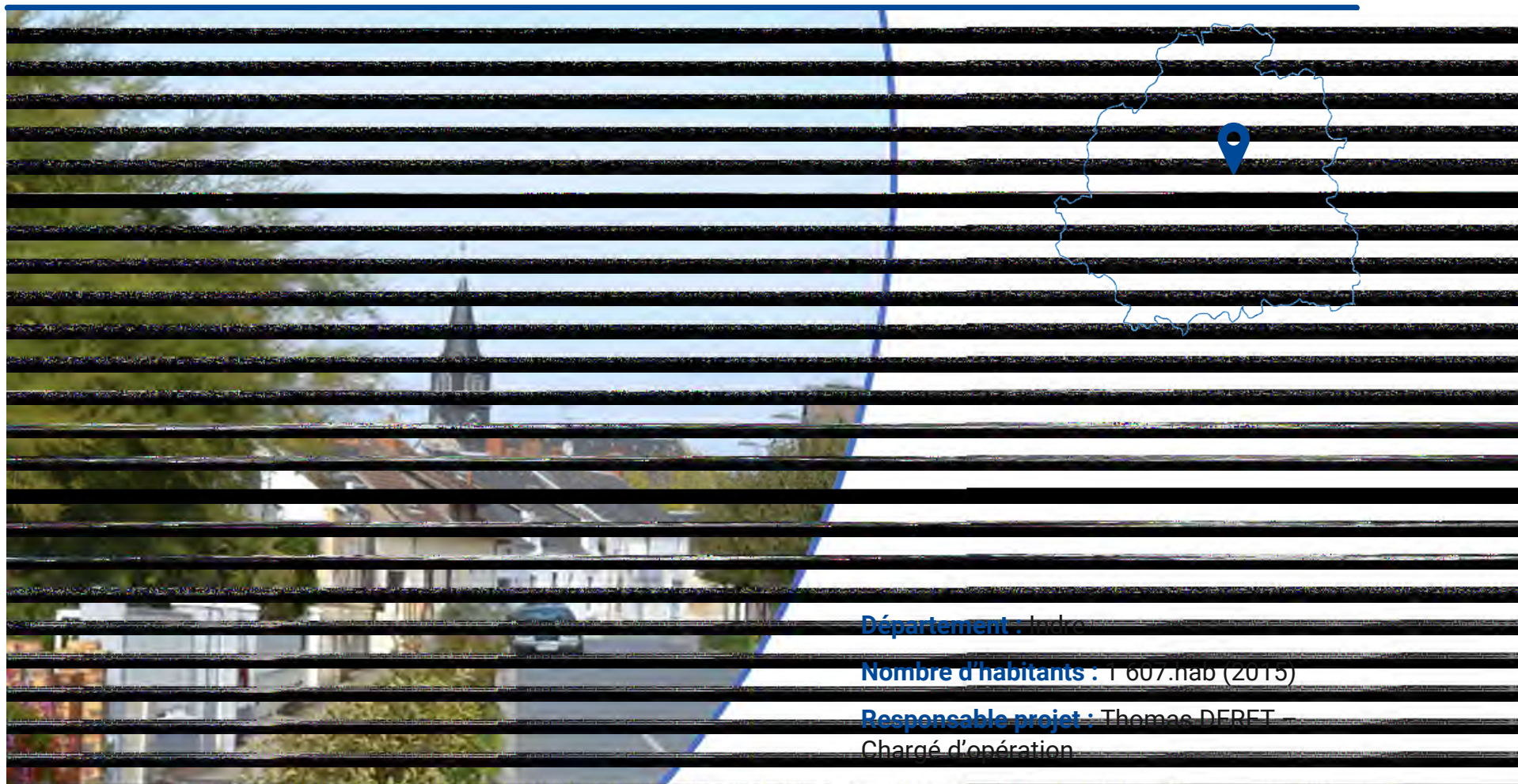


Figure 6 : Etape pour la rédaction d'un programme de revitalisation de centre-bourgs

Avant mon arrivée à Territoria, plusieurs communes ont contacté la SEM afin d'initier une démarche de revitalisation de leurs centres-bourgs. J'ai donc été intégré aux réunions, aux étapes de réflexion et de rédactions en suivant le directeur général, les chefs de projet. C'est dans ce contexte que j'ai été amené à travailler sur trois communes : Montierchaume, Le Châtelet et Herry. La suite de ce chapitre permettra de comprendre - cas d'études par cas d'études - les types d'actions, de mission et d'engagement de Territoria pour la revitalisation de ces centres-bourgs.



Département : Indre

Nombre d'habitants : 1 607 hab (2015)

Responsable projet : Thomas DERET
Chargé d'opération

Montierchaume : Compléter les services de la commune

• Les enjeux et objectifs

Montierchaume est une commune rurale de l'Indre, dans la périphérie de Châteauroux. La commune dispose de services qu'elle souhaite développer mais le centre-bourg souffre de la présence de la préfecture indrienne située à moins de 15 minutes en voiture. C'est dans ce contexte que l'équipe municipale souhaite étendre son offre de service pour éviter la dévitalisation que peut engendrer sa place de ville résidentielle périphérique. L'objectif était donc de compléter les services déjà présents avec :

- L'extension de la maison médicale
- La création d'un Dojo

Le premier projet vise à créer une extension de la maison médicale implantée sur la commune. En effet, aujourd'hui le bâtiment est utilisé par différents praticiens : infirmiers, médecin généraliste, ophtalmologue, ... Mais le conseil municipal souhaite permettre à de nouveaux spécialistes de santé de s'installer, notamment un kinésithérapeute. Pour ce faire, Territoria devait porter une réflexion sur les possibilités d'évolution et d'extension du bâtiment actuel.



Figure 7 : Carte de localisation des projets à Montierchaume (source : Géoportail)

La création d'un nouvel équipement accueillant un Dojo est le deuxième projet pour lequel Territoria a été missionné. L'objectif était de trouver un terrain permettant l'implantation du bâtiment. De plus, des réflexions sur les utilisations, les besoins et dimensions du bâtiment devaient être posés afin de créer un bâtiment correspondant au mieux aux attentes des utilisateurs.

- *Ma mission*

Thomas DERET, chargé d'opération responsable du projet m'a intégré complètement dans les étapes de lancement du projet. Mon premier objectif a donc été d'analyser le contexte territorial avec des dossiers de l'INSEE et des cartes Géoportails. Une fois cette analyse réalisée, il était nécessaire de chercher des informations sur internet afin de faire un état actuel de la commune en matière de service. Grâce au portail Data-France, il a été aisé de trouver des éléments permettant de comparer la commune de Montierchaume avec les moyennes nationales pour les services de santé et d'équipements sportifs. Un rendez-vous avec les élus de la commune nous a notamment permis d'aller sur les lieux où les projets allaient prendre place. Une fois l'analyse des sites et du contexte finie et rédigés il fallait comprendre les attentes des élus et utilisateurs. Pour ce faire différents rendez-vous avec certains membres du conseil municipal nous ont permis, étape après étape de filtrer les besoins réels pour la commune. Une fois ce travail achevé il a fallu réfléchir aux possibilités pour l'aménagement des deux projets. Ayant quelques connaissances en logiciel de modélisation, j'ai pu réaliser des dessins avec des mesures exactes. En voici les itérations :



Figure 8 : Itérations des modèle 3D pour la Maison médicale (source : SketchUp)

Pour la **maison médicale**, il a été nécessaire de faire de nombreux essais car il y avait deux possibilités pour les nouveaux locaux :

- Le garage, actuellement non utilisé
- Une extension

De plus, de nouveaux besoins sont apparus au cours de la rédaction du programme : un bureau de 80m² pour un kinésithérapeute. Cela nous a contraint de revoir l'ensemble des simulations qui a eu pour conséquence de doubler l'enveloppe budgétaire prévue initialement.

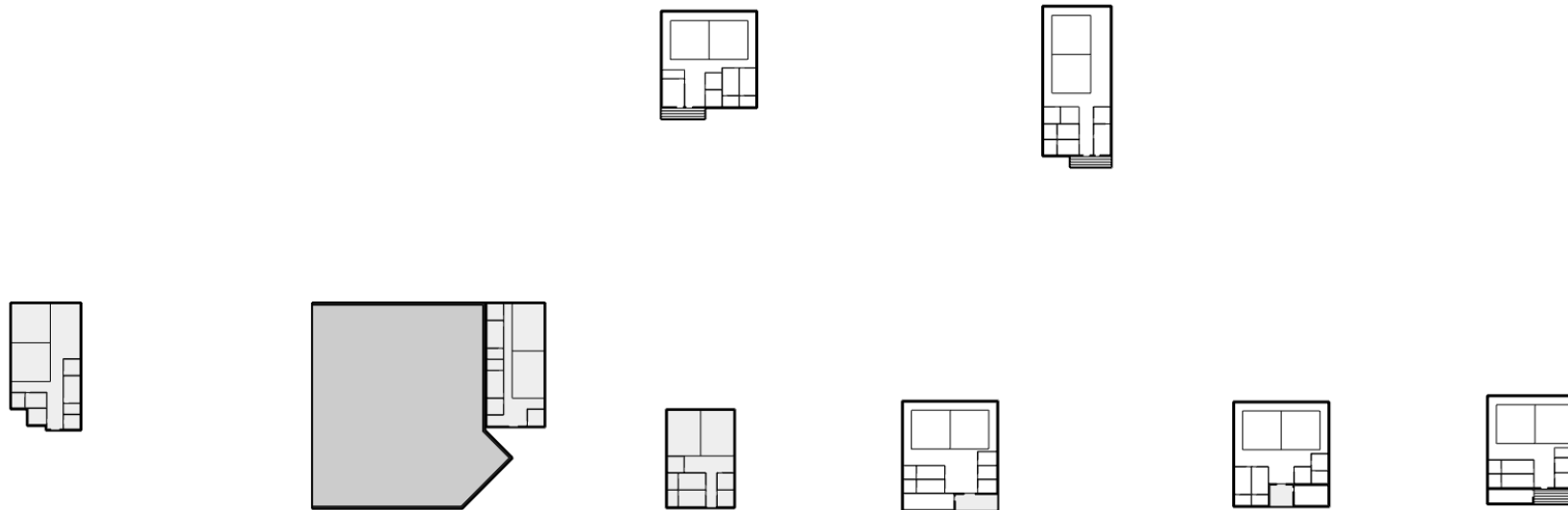


Figure 9 : Différents test pour une forme possible de Dojo (source : SketchUp)

Le dojo a également demandé de nombreuses simulations car il y avait deux terrains pressentis pour implanter le bâtiment. De plus, il a fallu revoir certaines dimensions afin de correspondre aux besoins des utilisateurs mais également d'offrir des espaces assez grands pour accueillir des gradins en cas de compétition. Pour finir, il était nécessaire d'optimiser un maximum les surfaces et les canalisations afin que les estimations budgétaires soient les plus justes possibles et surtout en adéquation avec l'enveloppe des dépenses prévisionnelles arrêté par la maîtrise d'ouvrage.

Il est important de préciser que ce travail sur plan n'est en rien de l'architecture. En effet, le travail en SEM implique le fait de travailler avec des élus qui ont besoin de se projeter sur les projets qu'ils portent. Des projections planes comme celles-ci permettent de mettre une image sur les idées et les mots. C'est également un support pour affiner le projet et estimer le coût approximatif d'un projet de construction. Cet exercice ne remplace en rien l'expertise de la maîtrise d'œuvre.

Le préprogramme rédigé, j'ai pu, aux côtés de Mr. DERET, travailler sur le programme technique détaillé. Ce rapport a comme but de décrire les réglementations auxquelles les équipes de maîtrise d'œuvre devront répondre avec notamment de nombreuses préconisations sur différents sujets :

- Les règles générales : le fonctionnement du marché, les nuisances sonores ...
- Les règles de sécurité : Etablissement Recevant du Public (ERP), sécurité incendies ...
- Les règles technologiques : les matériaux, les procédés de construction ...
- Les objectifs de performances énergétiques et environnementales

Dans ce document, la maîtrise d'œuvre qui souhaite candidater devra trouver de nombreuses préconisations que nous avons dû discuter avec les élus pour l'ensemble du projet : aménagement extérieur, clos et couvert, second œuvre, ... Pour finir, un travail d'estimation budgétaire et un planning prévisionnel permet de présenter au conseil municipal une faisabilité de leur projet.

La dernière tâche que m'a confiée le chargé d'opération a été de rédiger des pièces de consultation pour des prestations intellectuelles : architecte, coordonnateurs SPS et coordonnateur OPC. Cet exercice m'a permis de comprendre la complexité quant à la réalisation d'une mise en concurrence dans le cadre d'un marché public.

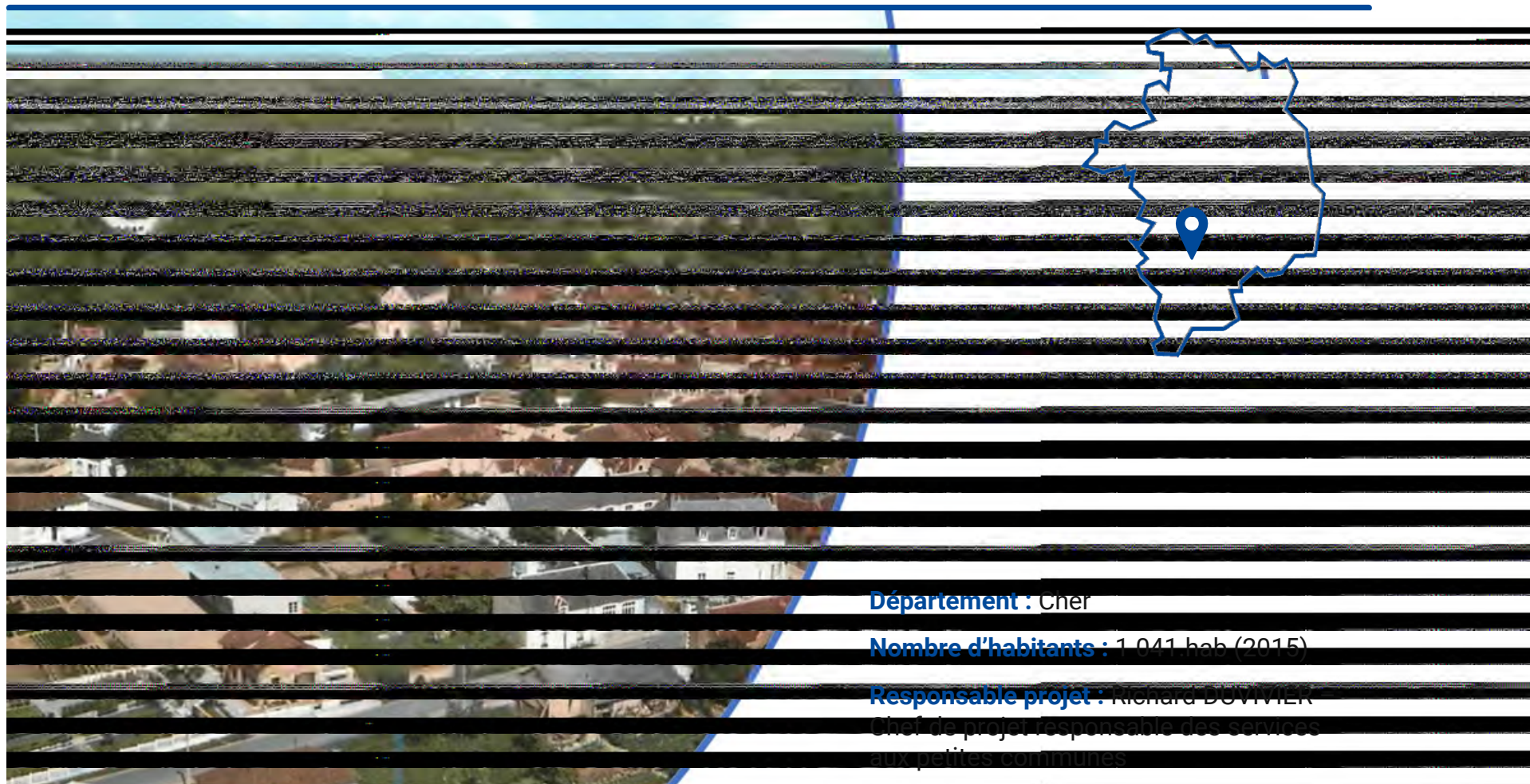
• *Mon bilan*

Thomas DERET m'a complètement intégré à la réalisation des différents documents demandés par la commune de Montierchaume. En me déléguant de nombreuses tâches, j'ai pu prendre la mesure de la difficulté de réaliser un programme. C'est un exercice complet qui fait appel à des compétences techniques (génie civil, construction, ...), juridique (règle du PLU, règlement des marchés ...) et financiers (création d'une estimation budgétaire).

De plus, il a fallu un travail de médiation avec les élus afin de comprendre leurs attentes et objectifs. De surcroît, la dimension financière du projet a été un véritable enjeu lors des réflexions. En effet, comme expliqué dans l'introduction de cette partie, les communes doivent rivaliser d'ingéniosité pour allier ambitions pour leur commune et moyens limités.



Figure 10 : Les deux programmes sont consultables dans les annexes



Département : Cher

Nombre d'habitants : 1 041 hab (2015)

Responsable projet : Richard DUVVIER
Chef de projet responsable des services
aux petites communes

Le Châtelet : Agir sur les espaces publics et le tissu bâti

- *Les enjeux et objectifs*

Le Châtelet est une commune rurale, non-loin de Saint-Amand Montrond, dans le sud du département du Cher. C'est un vrai pôle de centralité pour les villages alentour. En effet, la commune dispose de nombreux services : banque, bar-tabac, boulangerie, coiffeur, agences immobilières, ...

Néanmoins, le Châtelet souffre du passage de la départementale D951 à travers son centre-bourg. Ce flux routier, additionné à des trottoirs peu larges, dissuade les habitants à venir flâner en son centre. De plus, la place du marché, vitrine d'entrée dans le village et lieu de rassemblement souffre d'une omniprésence de l'automobile.

De plus, la commune a fait l'acquisition d'un îlot bâti donnant sur la place avec l'ambition de réaliser un restaurant et de redonner vie à certaines de ces maisons rustiques.



Figure 11 : Etat actuel de la place du marché du Châtelet (source : Géoportail)

C'est ainsi que Territoria a été missionné afin de porter une étude sur la faisabilité d'un tel projet. Le conseil municipal a comme ambition de lier les différents bâtis avec l'espace public afin de restructurer ce lieu. Il était important de porter une réflexion pour trouver comment concilier le passage routier avec l'ambiance intimiste que doit avoir un restaurant et une place de village.

- *Ma mission*

V. Vue d'ensemble



Figure 12 : carte finale de l'analyse du site présentée aux élus (source : Géoportail)

Richard DUVIVIER est le chef de projet en charge de porter cette mission. Il a comme spécialité le service aux petites communes. De par son expertise, il comprend, conseille et aide les villages dans leurs projets de territoires. Ces nombreuses années d'expérience au sein des SEM en font un acteur reconnu pour ces services auprès des collectivités rurales. C'est donc à ses côtés que j'ai pu réaliser cette mission.

Mon premier objectif a été, comme pour Montierchaume, de comprendre et d'analyser le contexte du projet. Pour ce faire, j'ai réutilisé les mêmes outils que cités précédemment : INSEE, Géoportail, Data-France ... Ce travail avec données et des visites sur site m'a permis de réaliser une matrice AFOM présentée aux élus.

De plus, il a été nécessaire de faire un travail sur carte afin de bien comprendre les enjeux auxquels le projet est confronté et spatialiser les différents éléments structurants de l'opération.

Les réunions avec les élus nous ont permis de bien comprendre leur volonté et ainsi de ressortir les axes de travail suivants :

- La réappropriation de la place en espace public et piéton
- La restauration du patrimoine bâti en front de place et les maisons rustiques situées dans l'arrière-cour
- La réhabilitation des espaces intérieurs afin d'accueillir des lieux de restauration et bar-tabac, visibles depuis la route
- L'apaisement des axes routiers
- La création d'une identité urbaine réutilisable pour des aménagements futurs

Afin de réunir tous ces objectifs, il était nécessaire de voir le projet à deux échelles :

- Macro : la place, les bâtis et leurs intégrations dans le tissu urbain
- Micro : Les différents bâtiments et leurs utilisations possibles

Pour représenter les actions à réaliser sur l'ensemble du projet, Mr. DUVIVIER m'a invité à réaliser une carte reprenant l'ensemble des partis pris d'aménagement. Ça a été un exercice complexe car il a fallu créer un rendu esthétique reprenant l'ensemble des attentes de l'équipe municipale sans faire de l'urbanisme opérationnel. Joint à cette carte, quelques lignes seulement devaient argumenter nos idées et compléter les informations ne pouvant être affichées sur le plan.

Le projet devait concilier préservation de l'identité du lieu et appropriation de l'espace. C'est pourquoi la préservation d'un front bâti, avec la réhabilitation des bâtiments était primordiale.

De plus, un travail sur le stationnement était nécessaire afin de libérer de l'espace en perdant un minimum de places de parking.

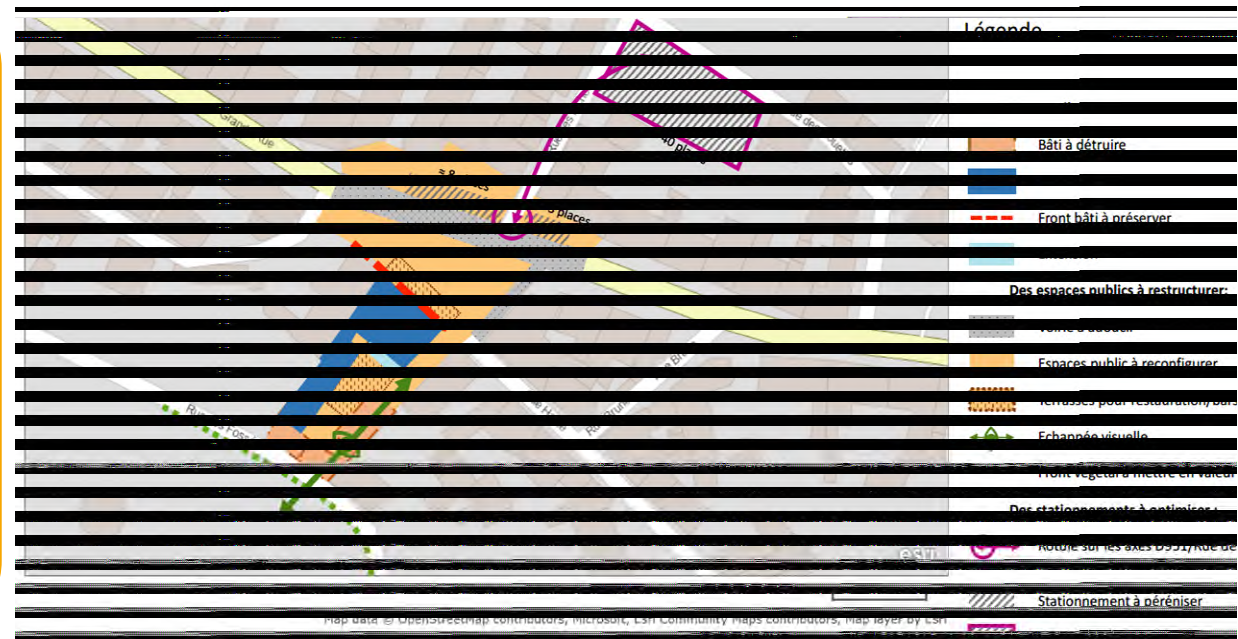


Figure 13 : Plan des partis pris urbanistique (source : Géoportail)

Une fois la vision globale engagée, les élus souhaitaient que l'on porte une vision sur le projet de bar restauration dans les bâtiments détenus par la commune. Les édifices sont assez complexes car certains sont vétustes et aucun n'est au même niveau altimétrique que les autres. En effet, les maisons rustiques en arrière-cour sont des bâtis que la municipalité souhaite préserver car ils sont des vestiges du passé de la commune. Néanmoins ils sont largement dégradés et nécessiteront un vrai travail de réhabilitation.

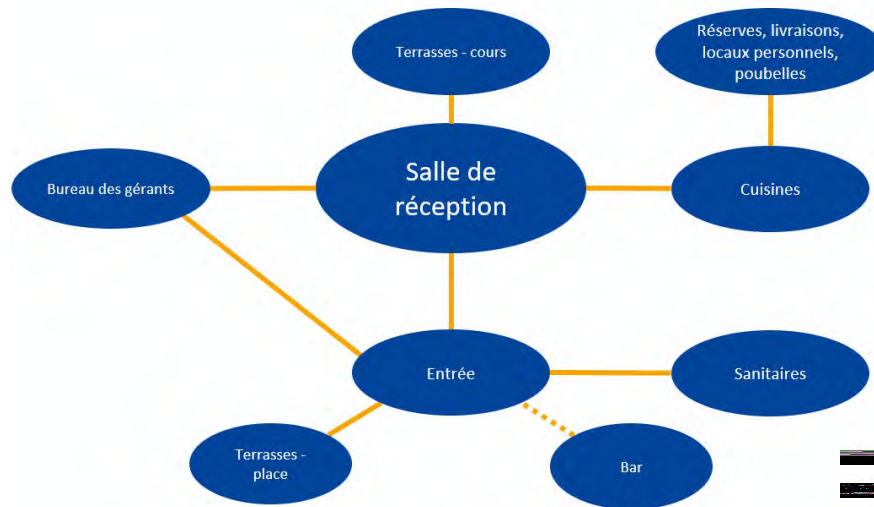


Figure 14 : Schéma de principe pour l'organisation intérieure des bâtiments

Le chef de projet m'a laissé libre pour la proposition de l'aménagement intérieur. Il a donc été décidé que le bar-tabac « Le Limé » resterait à sa position actuelle, visible depuis l'espace public. A ses côtés, l'accueil du restaurant et la salle à manger prendront place dans le second bâti de front de place.

Enfin, les bâtiments d'arrière-cour permettront d'accueillir les cuisines. De plus, le « L » formé par les bâtiments crée une deuxième terrasse plus intimiste que celle de la place, pour les clients du restaurant.

Afin d'alimenter nos réflexions, il était nécessaire de réfléchir dans l'autre sens : quelles fonctions avons-nous besoins de relier à quelles pièces. C'est pour ce faire qu'un schéma organisationnel de principe (figure 14), permet de montrer les besoins de liaisons.

Cet exercice a permis par la suite de réaliser des tableaux de surfaces pour chaque pièce. De cette tâche a découlé un agencement intérieur de principe plausible pour les services de bar-tabac et le restaurant.

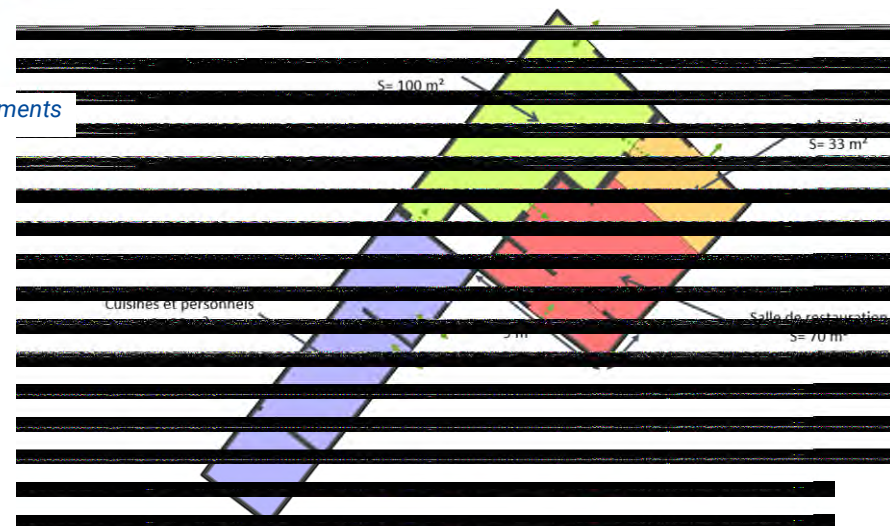


Figure 15 : Plan de principe du futur bar-restaurant (source : SketchUp)

Enfin, tout comme pour le projet de Montierchaume, le programme se clôturait avec une estimation financière. Territoria dispose de ratio afin d'aider à estimer les coûts des projets.

Afin d'appuyer notre argumentaire et pour donner envie aux élus de se lancer dans le projet, Mr. DUVIVIER m'a demandé de réaliser des volumétries du projet présentées aux élus. A l'aide du logiciel SketchUp et d'un fond de carte, j'ai pu, approximativement modéliser la place du marché du Châtelet. Les élus ont trouvé qu'une modélisation permettait vraiment de se rendre compte du projet qu'on leur présentait. En effet, la plupart des conseillers municipaux ne sont pas des techniciens, des cartes et des plans ne les aident pas dans la visualisation des projets.



Figure 16 : Extrait des volumétrie présentés aux élus du Châtelet (source : SketchUp)

• Mon bilan

Le projet de la commune du Châtelet était l'un des sujets principaux de mon stage. Mélangeant travail sur l'espace public et sur du patrimoine bâti, c'est une opération intéressante. La contrainte de mélanger le flux routier et la réappropriation de l'espace par les habitants a été un sujet complexe. Cela m'a demandé des recherches afin de trouver et proposer des aménagements urbains permettant de réduire la vitesse du trafic.

De plus, l'aménagement intérieur du bar-restaurant fut un véritable casse-tête. Cette réflexion était nécessaire afin de présenter un travail viable aux élus et leur prouver que nous avons été plus loin que notre mission d'aménageur. Le fait de peaufiner la présentation, notamment d'un point de vue esthétique, en y ajoutant des volumétries, m'a convaincu sur l'importance de la forme lors d'une interaction avec les clients. C'est pour eux un moyen de se projeter dans les projets qu'ils portent avec Territoria.



Département : Cher

Nombre d'habitants : 1 010 hab. (2015)

Responsable projet : Jean-Baptiste
LACROIX – directeur

Herry : Créer une dynamique avec les habitants

- *Les enjeux et objectifs*

Herry est une commune rurale située entre Bourges et Nevers à la frontière avec la Nièvre. Ancienne commune dynamique jusque dans les années 80, la commune a depuis perdu de l'attractivité, avec peu d'activité et de projet pour relancer l'engouement autour du village. Missionné par le nouveau conseil municipal, engagé pour créer de nouveaux projets dans la commune, Territoria a comme objectif de créer un plan guide avec des prestataires ayant des points de vue pluridisciplinaires : urbaniste, architecte, aménageurs et experts en concertation. Contrairement aux deux précédents cas d'études où les objectifs étaient de rédiger des programmes, ce projet avait comme but de porter une « pré-réflexion » à un futur programme via des ateliers avec les habitants pour la rédaction du plan guide. Ce document doit viser plusieurs objectifs :

- **Repenser les mobilités** du centre-bourg selon les lieux générateurs de déplacements (écoles, services, commerces) et les modes de déplacement
- **Renforcer l'attractivité** de l'habitat et des espaces publics (la place du champ de foire, lieu au cœur du village)
- **Valoriser le patrimoine** historique (église Saint-Loup) et gastronomique
- **Accentuer les interactions et les synergies** entre les atouts du centre-bourg : château, viticulteurs, restaurants, associations ...
- **Valoriser les liaisons** avec le patrimoine naturel proche : canal latéral à la Loire, Loire (Loire à vélo) et les nombreux circuits de randonnées



Figure 17 : Carte des éléments structurant du centre-bourg de Herry (source : Géoportail)

- **S'appuyer sur les acteurs locaux** dynamiques (associations) et les évènements existants de la commune

Ce plan pour lequel Territoria a été missionné est un travail de synthèse qui permettra, sur le long terme, de créer une « ligne conductrice » pour l'ensemble des projets d'aménagement de la commune d'Herry. Ce guide est découpé en trois phases :

- **Le diagnostic :**
 - Synthétiser les études existantes
 - Comprendre le fonctionnement du centre-bourg
 - Analyser thématiquement la commune : mobilités, habitat, commerces, patrimoine ...
 - Identifier les enjeux, les forces/faiblesses et les opportunités
 - Initier une consultation auprès des habitants afin d'impliquer les habitants et faire émerger des idées
- **La réflexion sur des scénarios**
 - Poser des orientations stratégiques
 - Définir les lieux ou secteurs d'intervention
 - Prioriser les actions à mener
 - Souligner les études complémentaires à réaliser si besoin
- **La rédaction des fiches actions**
 - Créer un cadre pour chaque intervention avec des fiches qui suivent le même modèle
 - Informer sur la possibilité de l'opération



Figure 18 : Exemple de fiche action (Source : Nièvre aménagement)

Mon travail s'inscrit dans la première étape de ce projet, le diagnostic territorial, avec notamment l'implication des habitants et citoyens au cours d'ateliers.

• Ma mission

Jean-Baptiste LACROIX, directeur la SEM est en charge de la prospection de nouveaux projets. Lors de mon arrivée à Territoria, il avait déjà assisté à une réunion avec les élus qui avaient fait savoir leurs envies de commencer le projet. Il m'a chargé de mettre en place un programme pour impliquer les habitants d'Herry à l'élaboration du plan guide commandé par la commune. Mon travail s'est découpé en trois temps :

- Elaboration d'un support de communication à destination des élus afin de leur présenter l'intérêt de la participation citoyenne ainsi que de leur proposer une démarche en plusieurs étapes
- Mise en place d'un atelier de participation : la fontaine à idées
- Animation et synthèse du premier atelier

Pour la seconde réunion avec les élus il fallait donc préparer un support afin de proposer une démarche pour la participation des citoyens à l'élaboration du plan guide. Fort de mon stage de quatrième année au cours duquel j'ai travaillé sur la consultation citoyenne pour la révision du SCoT de Tours, je commence la rédaction d'un programme en plusieurs étapes et plusieurs supports : atelier, numérique, échange ... Seulement, les ambitions d'un village rural de 1 000 habitants, avec une métropole comme Tours, ne peuvent pas se comparer.

Il a donc été nécessaire de reprendre ce travail avec des outils plus adaptés au contexte local. C'est dans cette idée qu'un travail de benchmarking a été réalisé sur des projets proches : dans le Berry, la Nièvre, l'Indre ... De plus, un kit réalisé par la DDT du Cher a été un support important pour la réflexion.

Ce travail a nécessité de nombreuses réunions avec Mr. LACROIX afin de discuter sur les idées présentées et également pour rendre le discours le plus attrayant possible pour les élus (annexe).

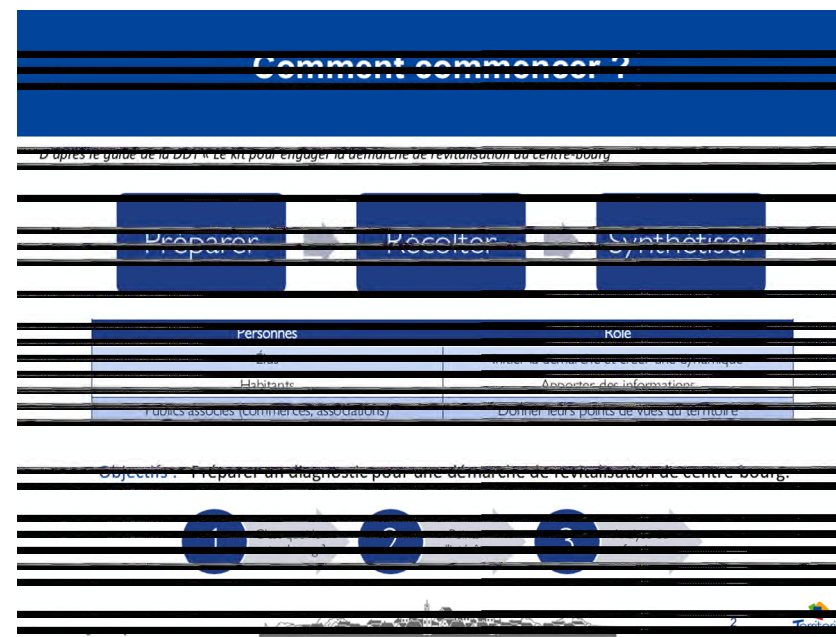


Figure 19 : Extrait du support présenté aux élus d'Herry

Cette réunion avec les élus a été l'occasion de mieux comprendre les attentes qu'ils pouvaient avoir mais également de peaufiner nos ateliers. Cet entretien a permis de prioriser et d'enclencher le lancement de la première action : La fontaine à idées. Après avoir défini le programme global il fallait se focaliser sur un seul de ces événements.

Mon travail a donc été de comprendre comment initier un atelier mais surtout quelles informations les élus pouvaient retirer de l'exercice. Tout comme la première présentation, il fallait faire un travail itératif en incluant cette fois-ci les élus. J'ai notamment pu m'inspirer du travail qui a été fait dans le département de la Nièvre. Après réflexion et concertation, les objectifs étaient les suivants :

- Inviter la population la plus mixte possible
- Engager les habitants et acteurs dans la démarche
- Présenter les ambitions de l'équipe municipale
- Permettre aux participants une effusion d'idées
- Fidéliser la population à ces ateliers

Il a donc été nécessaire d'impliquer commerçants, habitants, associations, agriculteurs ... mais surtout élus, à la démarche. Pour ce faire, il fallait réaliser une méthode point par point pour que chaque élus/animateur intègre complètement l'exercice (annexe).

Le directeur de la SEM n'étant pas là, j'avais comme responsabilité d'être seul animateur, aux côtés des élus lors de l'événement. N'ayant jamais pu contribuer à l'animation d'ateliers de participation, il était nécessaire de passer de la théorie à la pratique.

Comment ?	
1. Présentation de la démarche de concertation et des ateliers	
10 min	
• Présentation par les élus	
• Salle plénière	
2. Interaction « Brise glace »	
10 min	
• Salle plénière	
3. Premier atelier « Et si Hervé ... ? »	
20 min	
• Salle plénière	
4. Deuxième atelier table ronde thématique	
4 x 10min	
• Petit groupe, table ronde (4 x 3 pers x 3 groupes)	
5. Retour et Synthèse	
20 min	
• Salle plénière	
6. Moment de convivialité	

Figure 20 : Organisation de l'atelier « fontaine à idées »



Figure 21 : L'atelier de la fontaine à idées dans la salle des fêtes de Herry

L'animation de l'atelier devait se dérouler selon l'ordre et la temporalité présenté à la figure 20. Seulement, le programme avait été réfléchi pour un groupe de participants d'une vingtaine de personnes, le double a répondu présent le jour de l'évènement. Cet engouement a été une bonne surprise pour les élus mais a demandé une souplesse ainsi qu'une réactivité d'autant plus importante.

Ainsi l'atelier s'est déroulé en deux temps. Un premier où les gens laissaient libre cours à leurs idées sur des post-it, via des questions ouvertes. Un deuxième temps où chaque table réfléchissait sur des thématiques découlant du premier atelier : services, mobilités, espaces publics, jeunesse et habitat. Mon travail était de récupérer les post-it pour essayer d'en tirer des sous-sujets. L'atelier s'est clôturé par un débriefing permettant de rendre compte des idées qui étaient ressorties des post-it. Globalement les participants étaient satisfaits du format et des idées qui ressortaient de ces 2 heures d'échange.

• Mon bilan

Comme dit précédemment, j'ai eu l'opportunité de travailler sur la participation citoyenne lors de mon stage de 4^{ème} année au sein du SMAT. C'était pour moi un exercice intéressant de voir la différence de moyen, d'attentes, et d'objectif entre une commune rurale et une métropole. Il fallait reformater mes connaissances afin de les adapter au contexte local. L'atelier a également été la première responsabilité, et l'une des plus importantes, qui m'a été confiée au cours de mon stage ce qui a ajouté à l'importance de l'exercice. De plus, l'animation d'un atelier avec une quarantaine de personnes est un défi que je voulais relever. De plus, ça a été un plaisir de travailler avec les élus engagés dans la démarche. Ils ont su être réactif à mes questions et réellement intéressé par l'exercice. Pour finir, j'ai été félicité par les élus ainsi que par Territoria pour mon engagement et la réussite de ce projet.

Conclusion

Réaliser ce stage de fin d'étude au sein des équipes de Territoria a été une expérience complète et instructive. En effet, à travers les différents projets, missions et réunions qui m'ont été confiées, j'ai pu développer mes compétences et appliquer mes connaissances universitaires.

La revitalisation des centres-bourgs a été un sujet intéressant dans lequel j'ai été impliqué et intéressé. Les trois opérations présentées précédemment montrent l'importance des solutions sur-mesure loin des kits « tout fait ». Chaque territoire, chaque conseil municipal, chaque population a des attentes différentes. Les trois communes avaient des étapes et objectifs complètement distincts avec des interlocuteurs tout autant variés. C'est un vrai enjeu pour ces collectivités de réussir ces démarches. En effet, dans un contexte de « concurrence territoriale » entre communes, les attentes vis-à-vis de la revitalisation de leurs centres-bourgs sont très importantes.

Ma mission auprès des communes rurales m'a particulièrement appris car j'ai été pleinement intégré aux démarches. Effectivement, le fait d'assister aux réunions avec les élus et donc d'avoir des obligations de résultats vis-à-vis d'eux m'a vite responsabilisé au cours de mon stage. De plus, toute l'équipe de la structure d'accueil m'a considéré comme un collègue et non comme un stagiaire. Néanmoins, leur réactivité et bienveillance quant à mes questions m'a permis de ne pas être bloqué sans solution face aux difficultés.

Comme dit précédemment, le travail sur la revitalisation des centres-bourg n'a été qu'une partie de mon expérience professionnelle. J'ai eu, parallèlement de ces opérations, de nombreuses autres tâches et réunions à faire. Être chef de projet dans une SEM, c'est traiter tous les sujets de l'aménagement : technique, financier, juridique, organisationnel ... En six mois de stage j'ai pu me confronter à tous ces domaines et surtout comprendre l'ampleur de tout ce qu'il me reste à apprendre.

J'espère que j'aurais la possibilité de traiter à nouveau le sujet de la revitalisation des centres-bourgs. Continuer dans ce domaine me permettra de développer mes connaissances d'aménageur. Le travail en SEM a été pour moi une bonne surprise. J'ai apprécié la mixité des missions auxquelles un chef de projet est confronté au cours d'une opération. De plus, l'emploi du temps varié me correspond, chaque semaine est différente. Satisfait de mon expérience chez Territoria, je souhaite débiter ma carrière professionnelle dans ce type de structure. C'est pourquoi, j'ai accepté une proposition d'emploi pour la SEM de Seine-et Marne pour laquelle je commence après la fin de mon stage.

Bibliographie

- “Dossier Complet – Département Du Cher (18) | Insee.” 2021. Insee.fr. 2021. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=DEP-18#chiffre-cle-1>.
- Le berry républicain. 2015. “Bourges, Une Ville Où Il Fait Plutôt Bon Vivre Selon L’Insee.” Www.leberry.fr. May 5, 2015. https://www.leberry.fr/bourges-18000/actualites/bourges-une-ville-ou-il-fait-plutot-bon-vivre-selon-l-insee_11428936/.
- “Dossier Complet – Commune Du Châtelet (18059) | Insee.” 2021. Insee.fr. 2021. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-18059>.
- “Dossier Complet – Commune de Montierchaume (36128) | Insee.” 2021. Insee.fr. 2021. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-36128>.
- “Dossier Complet – Commune d’Herry (18110) | Insee.” 2021. Insee.fr. 2021. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-18110>.
- Centres-bourgs - Programme de revitalisation. 2021. “Centres-Bourgs - Programme de Revitalisation.” Gouv.fr. January 5, 2021. <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>.
- “Revitaliser Les Centres-Bourgs : Des Fiches Du Cerema Pour Appuyer Les Territoires Dans Leurs Démarches de Renouvellement.” 2021. Cerema. 2021. <https://www.cerema.fr/fr/actualites/revitaliser-centres-bourgs-fiches-du-cerema-appuyer>.

-
- “Revitalisation Des Centres-Bourgs Ruraux : Capitalisation d’Expériences Menées à Florac et Autres Communes Rurales Cerema Pour La Mission AIDER.” n.d.
https://www.cerema.fr/system/files/documents/2017/10/Revitaliser_Centre_Bourg_09102017.pdf.
 - Centres-bourgs - Programme de revitalisation. 2019. “Programme National - Centres-Bourgs - Programme de Revitalisation.” Gouv.fr. February 20, 2019. <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/programme-national-r7.html>.
 - “Petites Villes de Demain |Agence Nationale de La Cohésion Des Territoires.” 2021. Agence Nationale de La Cohésion Des Territoires. 2021. <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-45>.

Annexe

- Montierchaume :
 - Programme maison médicale
 - Programme Dojo
- Le Châtelet
 - Présentation analyse territoriale
 - Programme
- Herry
 - Présentation démarche participative élus
 - Présentation atelier fontaine à idées

- Montierchaume -

Extension de la maison médicale





Table des matières

Première partie : étude préliminaire et pré-programme	4
I. Etude préliminaire.....	4
1) Analyse du contexte territorial	4
2) Etat des lieux.....	5
3) Analyse du site	6
II. Elaboration du préprogramme	9
1) Besoins	9
2) Définition de l'organisation fonctionnelle	10
3) Etablissement du programme surfacique.....	11
4) Scénario d'implantation.....	12
5) Estimation prévisionnelle	13
6) Planning prévisionnel.....	13
Deuxième partie : programme technique détaillé	14
III. Le programme technique détaillé	14
1) Réglementations applicables	14
2) Aménagements extérieurs.....	17
3) Clos et couvert	17
4) Second œuvre	19
5) Energie, thermique et ventilation.....	20
6) Eclairage	21
7) Courants forts et faibles.....	21
8) Plomberie - sanitaire.....	22
9) Revêtements de sol.....	23
10) Traitement acoustique.....	23
11) Equipements intégrés à la construction	24



Table des illustrations

Figure 1 : Localisation de la commune de Montierchaume (Source : Géoportail)	4
Figure 2 : Localisation de la maison médicale par rapport au centre bourg (source : Géoportail) .	5
Figure 3 : Plan masse de la maison médicale (source : Géoportail)	6
Figure 4 : Localisation de la parcelle (source : Cadastre.gouv)	6
Figure 5 : Plan actuel de la maison médicale	7
Tableau 1 : Tableau des surfaces actuelles de la maison médicale	8
Tableau 2 : Tableau comparatif des surfaces actuelles et projets.....	11

Première partie : étude préliminaire et pré-programme

I. Etude préliminaire

1) Analyse du contexte territorial

Le projet de maison médicale s'inscrit sur la commune de Montierchaume située dans le département de l'Indre en région Centre-Val-de-Loire.

Selon L'INSEE, en 2018 Montierchaume est une commune de 1667 habitants dont 29% (473 hab.) de plus de 60 ans. Au total 700 des 755 résidences de la commune sont des résidences principales, 51 sont des logements vacants et 5 sont des résidences secondaires.

Sur la population de 15 à 64 ans, 66,3% ont un emploi, 6,7% sont au chômage, 10,6% sont étudiants, élèves ou stagiaires non rémunérés, 10,4% retraités ou préretraités, 5,9% inactifs. Le principal employeur est l'usine textile Balsan. Le secteur de l'industrie représente 60% des salariés de la commune suivi du commerce, transport, services divers (26,4%)

Le territoire communal est traversé par la route nationale N51 ainsi que par les routes départementales 80 et 96.

La commune accueille donc une population active possédant un emploi et voulant bénéficier de service de proximité.

Montierchaume est proche de la commune de Châteauroux et ses 43 000 habitants. Cela ne l'empêche pas de posséder plusieurs services et commerces qu'elle souhaite développer.

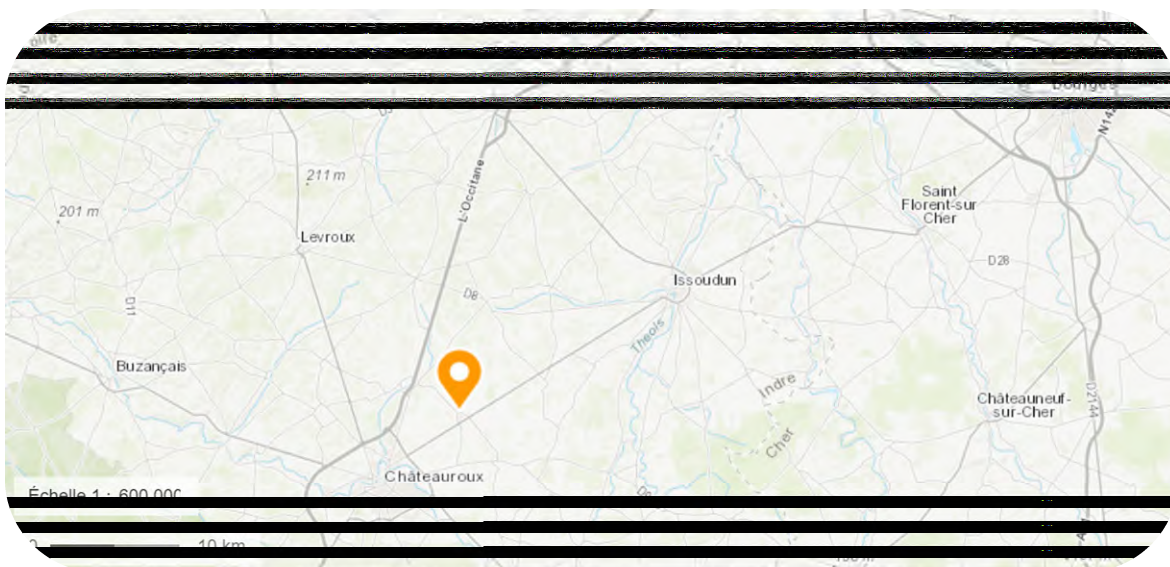


Figure 1 : Localisation de la commune de Montierchaume (Source : Géoportail)

2) Etat des lieux

Montierchaume dispose de 2,4 équipements de santé pour 1000 habitants (d'après Data France), ratio qui est inférieur à la moyenne nationale. En comparaison, l'agglomération de Châteauroux possède 3,17 équipements pour 1 000 habitants. Malgré tout, la commune de Montierchaume accueille les équipements suivants :

- Une pharmacie
- Un service infirmier
- Une maison médicale

La maison médicale contient actuellement plusieurs cabinets :

- Un médecin généraliste
- Un cabinet d'infirmiers libéraux
- Un bureau partagé par :
 - Un sophrologue
 - Un reflexologue
 - Un opticien

Les services médicaux le plus proches sont situés sur la commune de Châteauroux à 15 minutes en voiture. La maison de santé permet de garder de nombreux services médicaux de proximité nécessaires pour les habitants de la commune. La proximité avec la préfecture de l'Indre permet, en cas de besoin, de renvoyer les habitants vers des équipements plus adaptés et plus importants.



Figure 2 : Localisation de la maison médicale par rapport au centre bourg (source : Géoportail)

3) Analyse du site



Figure 3 : Plan masse de la maison médicale (source : Géoportail)

Parcelle cadastrale : AH 0002 (voir annexe 2)



Figure 4 : Localisation de la parcelle (source : Cadastre.gouv)

La disposition actuelle de la maison de santé permet un accueil par l'arrière du bâtiment, où se situe l'accès pour personnes handicapés. Les cabinets des praticiens sont desservis par un couloir qui sert également de lieu d'accueil. Cette circulation permet également d'occuper la fonction de salle d'attente. Un cellier/garage est situé à l'extrémité gauche du bâtiment et est aujourd'hui non utilisé.

Aujourd'hui, la maison médicale ne peut accueillir d'autres praticiens faute de cabinet libre. Un bureau est d'ailleurs mutualisé pour plusieurs praticiens.

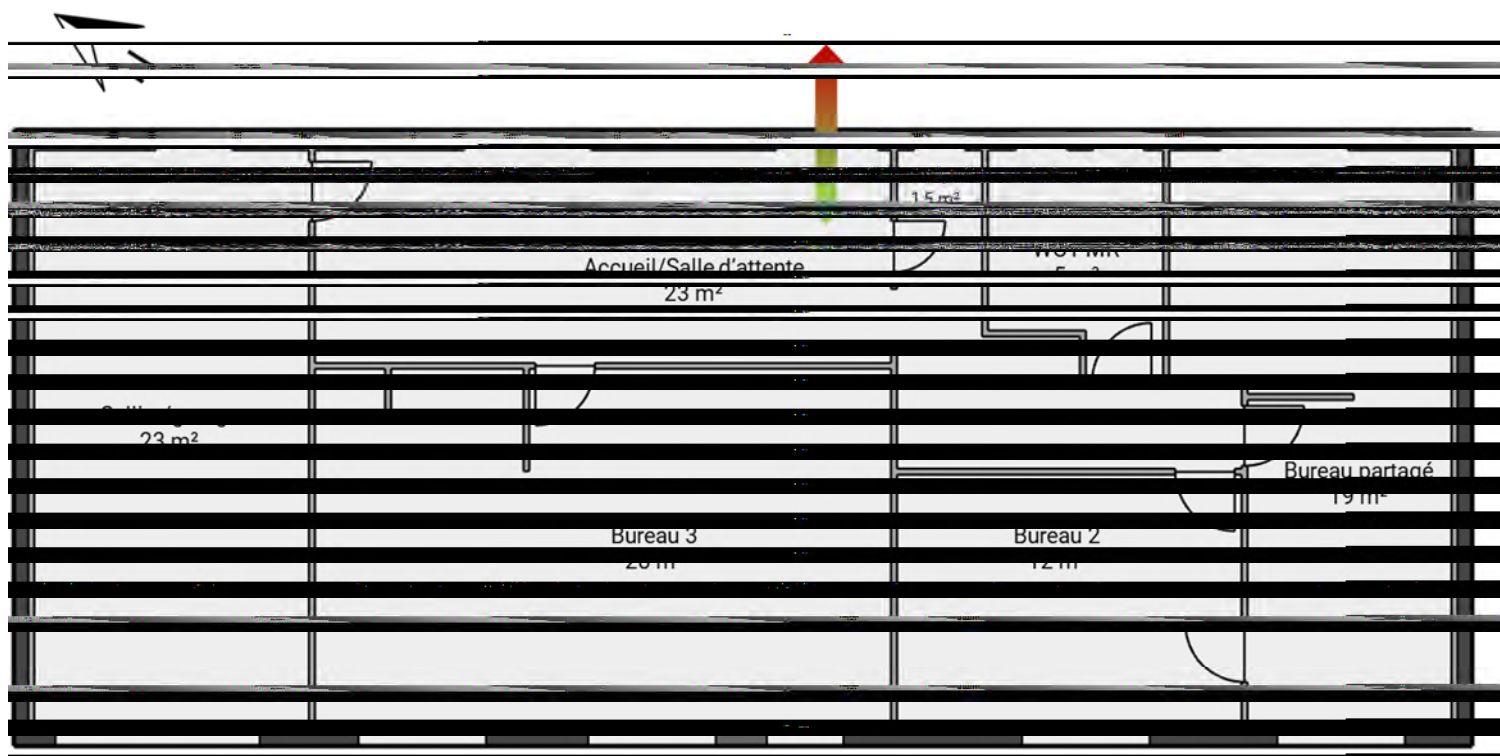


Figure 5 : Plan actuel de la maison médicale



Intitulé	Surface
WC	1,5 m ²
WC PMR	5 m ²
Bureau partagé	19 m ²
Bureau 1	12 m ²
Bureau 2	28 m ²
Cellier/garage	23 m ²
Accueil/Salle d'attente	23 m ²
Total :	111,5 m²

Tableau 1 : Tableau des surfaces actuelles de la maison médicale

II. Elaboration du préprogramme

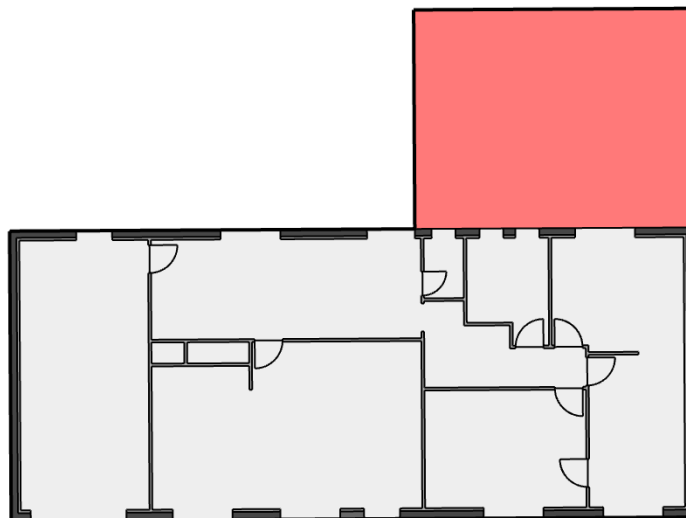
1) Besoins

La commune souhaite étendre l'offre proposée à la maison médicale. En effet, la municipalité souhaite développer trois nouveaux postes de travail pour accueillir un médecin généraliste, un kinésithérapeute et un local non affecté à ce jour.

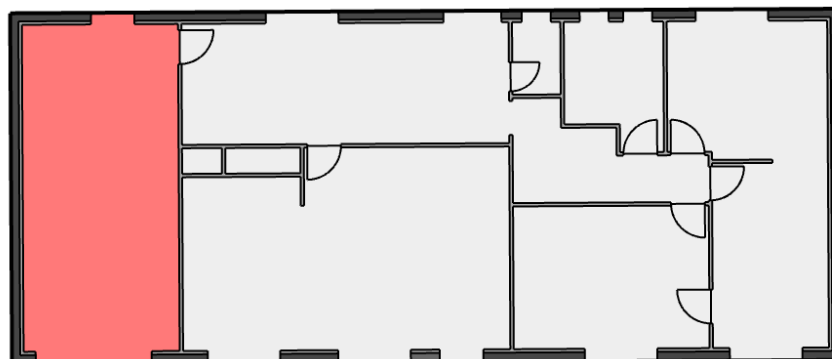
Actuellement, la municipalité est en contact avec un kinésithérapeute intéressé par la situation géographique du lieu.

Pour ce faire, deux lieux permettent de développer les activités médicales du lieu :

- Créer une extension liée avec la façade arrière du bâtiment. Comme présenté sur le schéma de principe ci-dessous :



- La possibilité d'utiliser le cellier/garage et revoir le cloisonnement intérieur pour maximiser l'utilisation de l'espace du bâti actuel.

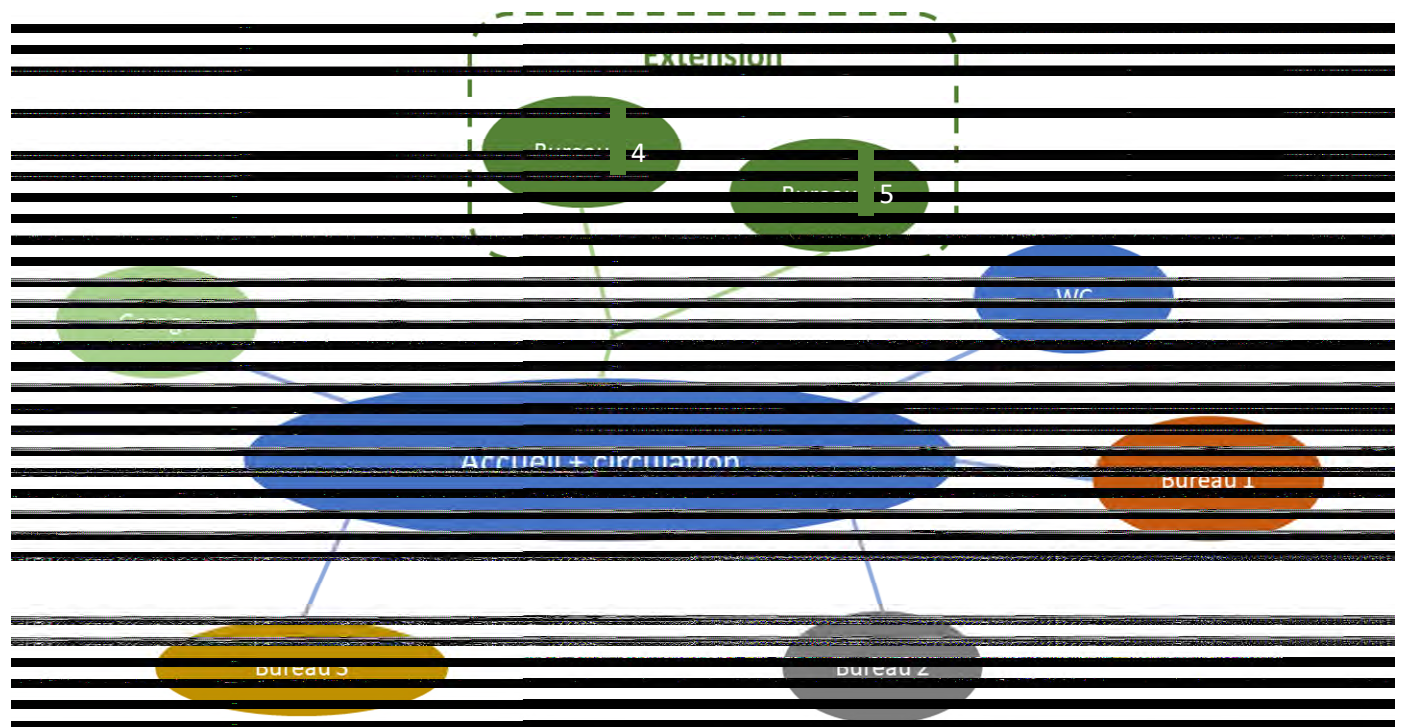


Le Maître d'Ouvrage insiste sur l'utilisation de principes constructifs simples, qui permettront de construire un ensemble adapté aux besoins intermittents de ce nouveau lieu. Les concepteurs devront poursuivre une réflexion d'optimisation technique et financière tout le long de la phase étude.

2) Définition de l'organisation fonctionnelle

Ce scénario vise à créer une extension de plus de 100m² sur la façade arrière du bâtiment. Cet ajout permet de créer deux bureaux desservis par une circulation (bureaux n°4 et 5 sur le schéma ci-dessous) dont 1 destiné à l'accueil d'un kinésithérapeute.

La circulation principale, qui sert également de salle d'attente serait conservée ainsi que les bureaux existants et les sanitaires.

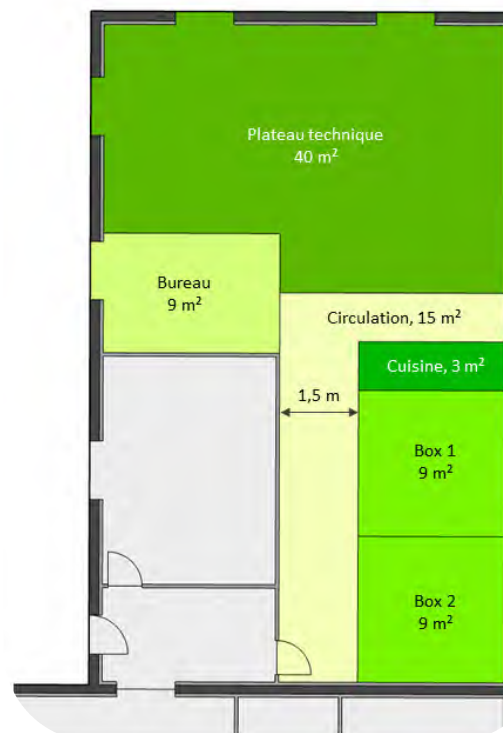
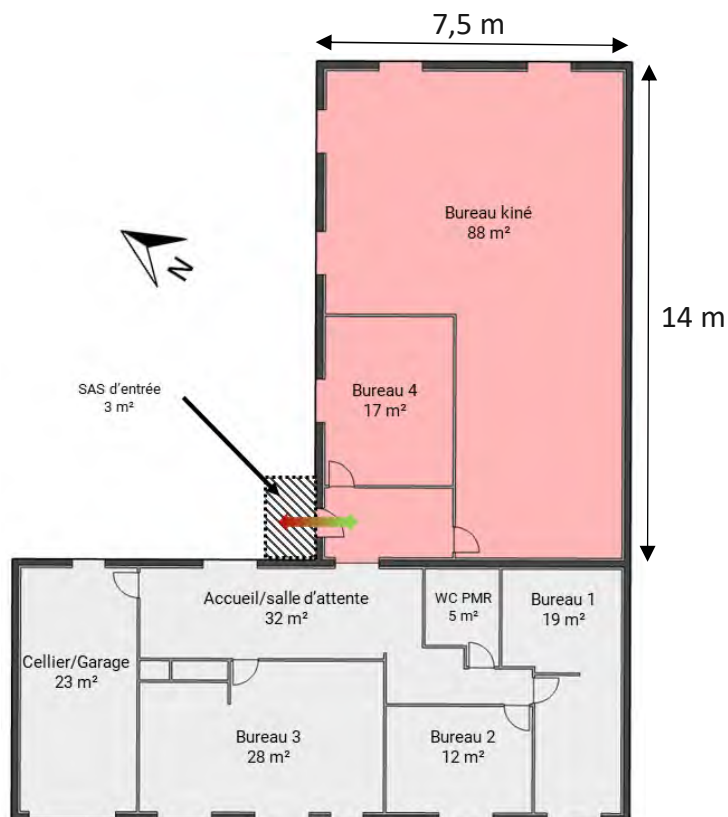


3) Etablissement du programme surfacique

Locaux	Actuel (m²)	Scénario proposé (m²)
WC	1,5	
WC PMR	5	5
Cellier/garage	23	23
Accueil/salle d'attente	23	32
Bureau partagé	19	
Bureau 1		19
Bureau 2	12	12
Bureau 3	28	28
Bureau 4		17
Bureau kiné		85
Place de parking		4 dont 1 PMR
Total	111,5	221

Tableau 2 : Tableau comparatif des surfaces actuelles et projets

4) Scénario d'implantation



Local	Surface utile (m²)
Bureau	9
Box n°1	9
Box n°2	9
Plateau technique	40
Kitchenette	3
Circulation	15
TOTAL	85

Ce scénario intègre une extension de plus de 100m² permettant d'intégrer un bureau de 17m² pour un praticien et un espace de 85m² pour permettre d'accueillir un kiné.

Un sas d'entrée couvert est créé ainsi qu'un petit espace d'accueil à l'entrée lié directement à l'espace existant servant de circulation et de salle d'attente.



5) Estimation prévisionnelle

Les travaux sont estimés à 150 000 € HT.

6) Planning prévisionnel

Voir annexe 1.



Deuxième partie : programme technique détaillé

III. Le programme technique détaillé

1) Réglementations applicables

Toutes les réglementations en vigueur au moment de la réalisation dans le domaine de la construction ou dans les domaines concernant le projet particulier seront évidemment applicables au projet.

Les concepteurs sont réputés en avoir parfaite connaissance, la liste suivante, non exhaustive, ne constitue donc qu'un simple rappel :

Règles générales

- Ensemble des fascicules du CCTG applicables aux marchés publics de travaux ;
- Recueil des textes de portée générale (REEF, etc. ...) ;
- La loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 codifiée L 541.1 II du code de l'environnement et ses textes d'application sur les déchets et leur gestion et notamment les DASRI (déchets d'activités de soins à risques infectieux) ;
- Le Règlement Sanitaire départemental type et celui propre au département ;
- Circulaire du 25 avril 2003 relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autres que d'habitation ;
- Arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
- La loi n° 2005-102 du 11 mars 2005 sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses textes d'application ;
- Le zonage sismique français, en vigueur à compter du 1er mai 2011, est défini par l'article D. 563-8-1 du code de l'environnement (créé par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 et modifié par le décret n°2015-5 du 6 janvier 2015). Les règles de construction applicables sont celles définies dans l'Eurocode 8 (normes NF EN 1998-1, NF EN 1998-3 et NF EN 1998-5) ;
- Les documents d'urbanisme particulier en lien avec le territoire.

Règles de sécurité contre les risques d'incendie

La réglementation de sécurité incendie en vigueur suivant code du travail.

Le concepteur veillera dans son étude à bien prendre en compte les contraintes de stabilité au feu de la structure et de séparation entre ateliers.



Règles de calcul

Ensemble des DTU dont notamment :

- Ensemble des règles Bétons Armés aux Etats Limites et Ultimes
- Ensemble des règles Construction Métallique
- Ensemble des règles Construction Bois
- Ensemble des règles Neiges et Vents 65 modifiées
- Réglementation Thermique RT 2012
- Ensemble des règles parasismiques PS 9

Règles technologiques

- Tous cahiers des charges DTU publiés par le CSTB.
- Normes AFNOR relatives au bâtiment et à ses équipements annexes.

Il est précisé que l'emploi de matériaux et procédés nouveaux non homologués devra faire l'objet d'un avis du CSTB ou d'un cahier des charges approuvé par un bureau de contrôle agréé.

Règles particulières

- Règlements et Normes applicables à la spécificité de l'équipement projeté.

Objectifs de performances énergétiques

Le concepteur prendra en compte les éléments suivants :

- Optimisation de l'orientation des bâtiments et les apports naturels « gratuits », prendre en compte des prospects d'ombre ;
- Architecture et forme du bâtiment ;
- Réduire les besoins thermiques par une conception et une isolation performante ;
- Privilégier les apports et les systèmes passifs, réduction au maximum des ponts thermiques ;
- Recourir à des équipements économes ;
- Eclairage naturel performant ;
- Choix des matériaux, des couleurs ;
- Développement des énergies renouvelables dans les bâtiments.

Le bâtiment pourra intégrer des énergies renouvelables.

Exigences de qualité architecturale

Le caractère du bâtiment : image renvoyée et pérennité



Son intégration architecturale revêt une importance particulière et la qualité des façades, du traitement des entrées et des abords, contribuera à valoriser la zone d'activité, à structurer l'espace.

L'architecture de ce bâtiment doit s'astreindre aux règles de réalisme, tributaires des conditions du site et des impératifs techniques ou de sécurité. Citons par exemple :

- Les conditions climatiques : soleil, vent et pluie. Il sera apprécié que les concepteurs proposent une utilisation positive, mais raisonnable, de dispositions constructives adaptées au climat du département de l'Indre.
- La minimisation des coûts de fonctionnement.
- La protection contre l'effraction : éviter les points faibles.

L'architecture de ce bâtiment pourra prévoir l'intégration architecturale de capteurs photovoltaïques destinés à produire de l'électricité revendue au tarif le plus favorable.

La prise en compte des évolutions futures

Le concepteur devra placer sa réflexion dans une stratégie immobilière qui garantisse à la fois la flexibilité et l'adaptabilité des installations et du bâtiment, même si au départ les pratiques actuelles doivent pouvoir être assurées dans des conditions parfaites, telles qu'elles sont définies dans ce document.

Par flexibilité, on entend la capacité du bâtiment à absorber les changements d'utilisation ou les progrès technologiques susceptibles d'intervenir. Ces changements prévisibles ou imprévisibles doivent être intégrés dès le stade de la conception afin qu'ils puissent être digérés par le bâtiment.

La flexibilité se traduit en termes de réservation de passage de gaine, d'aisance dans les gabarits (hauteurs, passages de porte, etc.) de facilité de décroissement, de capacité de charge d'exploitation, d'amplitude des portées, etc.

De façon synthétique, elle est fonction :

- De la conception générale d'ensemble ;
- Du degré de mobilité des cloisons ;
- Du choix de la trame ;
- Du choix et de la localisation des équipements.

Par adaptabilité, on entend la capacité du bâtiment à connaître des modifications plus ou moins lourdes (réaffectation des bureaux, etc.).

Exigences de confort

Le niveau de confort et de manière générale, le cadre de vie, sont une des préoccupations importantes du Maître d'Ouvrage.

La réussite de cette opération sera jugée notamment sur le critère de l'appropriation du nouveau bâtiment par ses utilisateurs au quotidien.



Les éléments qui conditionnent le cadre de vie sont :

- L'espace ;
- La convivialité ;
- L'appropriation de l'espace ;
- Le confort visuel ;
- Le confort acoustique ;
- Le confort thermique ;
- Le renouvellement d'air.

Accessibilité handicapée

Le projet respectera la loi n° 2005-102 du 11 mars 2005 sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses textes d'application.

2) Aménagements extérieurs

Les maîtres d'œuvres respecteront tous les textes réglementaires, d'ordre technique pour les infrastructures, structures, équipements et aménagements de sécurité concernant les établissements ERP et code du travail, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap, et des patients.

Les maîtres d'œuvres prendront en compte les aménagements extérieurs existants sur le site, sans les dégrader.

La création de 4 places de parking dont 1 PMR est comprise dans le périmètre de cette opération.

3) Clos et couvert

La création de fondation dépendra des choix architecturaux pris par le concepteur.

Une bonne adéquation des structures et de leurs fondations aux caractéristiques géotechniques des sols d'assises est toujours une solution économique. Des études de sol seront réalisées sur site pour définir la nature des sols ainsi que les principes généraux de construction.

Les concepteurs devront prendre en compte les conclusions des études géotechniques réalisées sur site. Le non-respect des conclusions géotechniques devra être justifié.

Il n'est pas demandé dans le cadre de ce programme de vide sanitaire.

Le concepteur est libre de proposer les matériaux et la technicité qu'il considère souhaitable en fonction de son parti architectural et des contraintes techniques. Cependant, des solutions impliquant la filière bois par exemple seront examinées avec attention. Si le parti d'une telle solution est proposé, le concepteur respectera l'enveloppe financière consacrée aux travaux et argumentera sa proposition en mentionnant les avantages et les inconvénients, les coûts de fonctionnements et d'entretien.



Le projet proposera obligatoirement une isolation du bâtiment par l'extérieur. Le cahier des clauses techniques particulières prévoira également des tests d'étanchéité de toutes les sorties extérieures et un test d'étanchéité sur une pièce type du projet.

Le Maître d'Ouvrage ne souhaite pas d'équipement en toiture afin de limiter l'entretien (skydome, etc.).

Les menuiseries extérieures présenteront le classement minimal : A2 E2 V2.

Le choix du type de profils devra être réalisé en lien avec l'étude thermique et avec les capacités économiques du maître d'ouvrage.

Le U_w sera inférieur ou égal à $1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Elles seront réalisées à partir de profils PVC ou bois de très bonne qualité ou bois aluminium si le coût du projet le permet.

La notion de confidentialité doit également être prise en compte, notamment au travers de la qualité phonique des menuiseries utilisées et également par l'ajout de vitrophanie sur les menuiseries extérieures.

Les points suivants doivent être pris en compte :

- Solidité ;
- Durabilité ;
- Facilité de nettoyage ;
- Impossibilité de démonter ces éléments mobiles autrement que par des moyens appropriés ;
- Vitrage double obligatoire.

Les menuiseries bois ne seront proposées qu'avec des traitements et peintures garantissant une grande durabilité sans entretien courant.

Les menuiseries en acier (obligatoirement galvanisé) seront autorisées exclusivement pour les locaux techniques et seront employées pour les portes extérieures.

Les portes d'accès au bâtiment devront être étudiées de façon approfondie pour garantir la meilleure durabilité possible compte tenu des fréquences de passages. Le concepteur veillera tout particulièrement aux nombres de paumelles, aux positions des butées de portes, ...Elles seront équipées des serrures avec canons européens incopiables sur organigramme comme les portes intérieures. L'organigramme devra être présenté au maître d'ouvrage pour validation.

Surcharges d'exploitation : voir fiches d'espaces

Structure : selon solution architecturale

Toiture : selon solution architecturale



Complexe de façades : selon solution architecturale

Menuiseries extérieures : selon solution architecturale et du complexe thermique

4) Second œuvre

Cloisons

Une attention sera portée en présence d'équipements et de locaux humides dans le choix de cloison et également aux contraintes phoniques.

Des cloisons en dur pour les locaux humides seront préférées.

Plafonds Suspendus

Les plafonds suspendus constituent une amélioration notable du confort acoustique. Néanmoins, le concepteur peut proposer d'autres solutions (plafonds perforés, baffle, etc.).

Les plafonds suspendus devront obligatoirement être facilement démontables et remontables plusieurs fois de suite sans dégâts apparents, lorsqu'à l'intérieur du plafond suspendu existeront des installations techniques visitables (câblages électriques, luminaires, canalisations d'eau, etc.).

Dans les couloirs, dégagements, halls dans lesquels existent de nombreux équipements techniques (chemins de câbles, canalisations, etc.) auxquels il faut avoir accès en permanence (réparations, évolution des installations), les plafonds suspendus seront également aisément démontables.

Menuiseries intérieures

Les menuiseries seront à âme pleine et devront répondre aux exigences de l'isolation phonique.

Toutes les serrures de sûreté avec canons européens incopiables devront entrer dans le cadre de l'organigramme établi avec la commune et les responsables du projet.

Les vitrages éventuels des menuiseries intérieures ne contribueront en aucun cas à affaiblir les qualités phoniques et thermiques des locaux qu'ils séparent, ni à abaisser les niveaux de protection incendie ou anti-intrusion.

Peinture

Toutes les peintures prescrites dans le projet seront sans COV.

Le choix des coloris devra obligatoirement être validé par le maître d'ouvrage et les utilisateurs, sur proposition du maître d'œuvre.



5) Energie, thermique et ventilation

Les quatre facteurs déterminants pour atteindre une bonne performance énergétique sont :

- Un zonage réfléchi ;
- Des systèmes de chauffage adaptés ;
- Des équipements de régulation et de programmation des intermittences ;
- Une inertie cohérente.

La solution du gaz n'est pas souhaitée par le Maître d'Ouvrage.

La conception thermique des bâtiments et des systèmes de chauffage doit prendre en compte cette donnée fondamentale, qui conduit à des choix très différents de ceux rencontrés dans des locaux à occupation constante en considérant l'usage intermittent des locaux par les professionnels de santé.

Le maître d'œuvre justifiera les choix techniques qu'il propose par une note explicative intégrant le coût global, en mentionnant le coût décomposé de l'enveloppe thermique et de la solution énergétique. La décomposition comprendra au moins les coûts estimatifs d'investissement et les coûts estimatifs de fonctionnement ainsi que les consommations énergétiques estimatives.

En plus de solutions classiques, les maîtres d'œuvre devront proposer des solutions innovantes utilisant les énergies renouvelables, notamment les productions thermodynamiques utilisant les ressources naturelles. Toutes les solutions devront être étayées par une analyse comparative de rentabilité, en termes de coûts d'investissement, de rendement et de coûts de fonctionnement.

Un calcul sommaire des apports et des déperditions de l'enveloppe thermique sera fourni par le maître d'œuvre.

Le couple (isolation thermique, technique de chauffage) fera apparaître une conception d'ensemble.

Le fonctionnement des systèmes de chauffage, de rafraîchissement et de renouvellement d'air seront intermittents jour/nuit.

Le bâtiment devra présenter une consommation d'énergie primaire compatible avec la RT 2012 au minimum.

Données climatiques extérieures

Conditions extérieures de base au niveau de la mer et pour le département de l'Indre (Châteauroux)

Zone climatique H2



Ventilation et conditionnement d'air

Les installations de renouvellement d'air respecteront les taux de renouvellement d'air fixés par les règles techniques pour ce type d'équipement. Les vestiaires et les espaces sanitaires seront particulièrement bien traités afin d'éviter des phénomènes de condensations intérieures prolongées.

6) Eclairage

L'éclairage naturel sera privilégié pour tous les locaux dans la mesure du possible. Cependant les locaux ci-après peuvent être aveugles : sanitaires. Les prises de jours latérales en partie haute des murs sont préférables à un éclairage zénithal. De plus ce système a deux inconvénients, il provoque un ensoleillement direct nuisible et des perturbations acoustiques par temps de pluie.

L'homogénéité d'éclairement est un facteur important et sera contrôlé.

Il est nécessaire de prévoir des occultations pour les parties ensoleillées.

Confort visuel

Comme exigences concernant le confort visuel, on distinguera :

- Les exigences en matière de lumière naturelle ;
- Les exigences en matière de lumière artificielle ;
- Les exigences en matière d'équipements ;
- Les exigences en matière de compatibilité avec les autres exigences.

Un contrôle de la lumière devra pouvoir être réalisé.

Tous les locaux qui seront à la lumière du jour pourront être équipés, en fonction de leur orientation, de protections solaires.

Les autres locaux seront équipés conformément aux règles techniques et normes en fonction de la destination des locaux.

Les fiches espaces fournissent les niveaux d'éclairement à respecter et la source lumineuse.

7) Courants forts et faibles

La conception des équipements et des réseaux permettra une flexibilité d'utilisation et d'adaptation ultérieure sans remettre en question le bâti.

Des réseaux sont existants sur le site du notamment à la proximité immédiate avec la maison médicale.



Une déclaration de projet de travaux a été déposée auprès des concessionnaires.

Courants forts

Les équipements répondront aux normes en vigueur et notamment les normes de l'Union Technique de l'Electricité.

Les armoires et tableaux contiendront une réserve de 30%.

L'éclairage extérieur, si le coût du projet le permet, fonctionnera sur horloge crépusculaire.

Courants faibles

Du type catégorie 5 en paires torsadées, la distribution téléphonique et informatique permettra de connecter téléphone et informatique de manière indifférente sur des prises RJ 45 banalisées.

Les locaux à équiper sont précisés dans les fiches espaces.

Le répartiteur principal, l'autocom et tout équipements liés aux courants faibles seront installés dans les locaux techniques.

8) Plomberie - sanitaire

Les appareils seront robustes et intégrés pour éviter des dégradations volontaires et pour faciliter le nettoyage.

Tous les points d'eau seront à eau froide et à eau chaude.

Eau chaude sanitaire

La conception du mode de production sera étroitement fonction de la configuration des lieux et des conclusions de l'étude d'avant-projet portant sur l'énergie – gaz, électricité et les solutions comparatives.

Si la production est centralisée, les consommations de chacun des utilisateurs devront être identifiées et renvoyées sur la GTC.

L'eau chaude sera produite à une température de 65 ° C. L'eau chaude desservant les sanitaires doit être mitigée et distribuée à une température comprise entre 50 °C et 55 °C.

On évitera les réseaux d'ECS très longs. Les plus gros besoins seront probablement centralisés. Toutes les dispositions devront être prises afin de prévenir les risques de contamination par la bactérie Legionella.

Robinetterie

L'ensemble de la robinetterie accessible au public sera du type à débit contrôlé avec poussoir pour les lavabos et WC.

Tenir compte :

- De la fréquence d'utilisation – fiabilité ;
- De la robustesse.

Tuyauteries



Pour tous les sanitaires, l'ensemble des canalisations d'alimentation ou d'évacuation sera encastré.

La vitesse de l'eau dans les canalisations est toujours inférieure à 2m/s dans les conduites posées en sous-sol, et de 1,5 m/s dans les colonnes montantes. Toutes les dispositions seront prises pour éviter une stagnation trop importante de l'eau dans les canalisations. Des robinets d'arrêt doivent être installés au moins sur chaque dérivation à partir des colonnes montantes et rampantes.

Les robinets d'arrêt qui sont accessibles, seront munis de bouts carrés commandés par clés amovibles. Prévoir autant de robinets d'arrêt qu'il sera nécessaire pour pouvoir effectuer des réparations ponctuelles sans neutraliser de secteurs trop importants. Tous les circuits devront être facilement vidangés sur la totalité de leur parcours.

L'attention est attirée sur les problèmes de gel, surtout pour les locaux techniques non chauffés. Toutes les canalisations qui traversent les planchers seront entourées par des massifs en béton étanche de hauteur de plinthe, sous réserve d'application des DTU.

La ventilation primaire des réseaux EU et EV est située hors toiture. Les évacuations ont une pente minimale de 3%.

9) Revêtements de sol

Les fiches espaces spécifient les types de sols.

Le classement des sols sera U4P3E3C2.

Pour les sols PVC prévoir des lés soudés et un sol calandré teinté dans la masse.

Les revêtements de sol participeront activement à la protection contre les bruits d'impacts, d'une manière d'autant plus efficace que le λ_L sera plus élevé.

10) Traitement acoustique

Le confort acoustique et la confidentialité qui lui est associée est une préoccupation importante du Maître d'Ouvrage.

La transmission du bruit entre locaux respectera la réglementation en vigueur.

Il s'agit d'un paramètre déterminant pour le confort des usagers et utilisateurs, ainsi que pour la bonne cohabitation entre les différents occupants.

La maîtrise d'œuvre devra veiller à l'isolement acoustique des bureaux vis-à-vis des ateliers, mais aussi entre les bureaux.

Le maître d'œuvre s'appuiera sur la norme NF P 90-207 et les éventuels textes la modifiant ou la complétant.



La géométrie de l'extension sera particulièrement étudiée compte tenu de l'incidence sur l'acoustique.

Le choix des matériaux acoustiques contribuera au confort acoustique et de surcroît ils devront résister aux chocs auxquels ils pourraient être soumis.

Lors des études, le maître d'œuvre devra joindre une étude acoustique qui permettra de juger du respect des normes acoustiques applicables à ce type d'équipement.

Cette étude sera globale en termes d'approche entre zone.

11) Equipements intégrés à la construction

11.1 Signalétique

L'ensemble de la signalétique incendie et orientation (fléchage, identification des locaux...) sera prévue.

Des panneaux permettant de fixer de la documentation ou de l'information devront être prévus.

Des plaques sur les portes des différents bureaux seront prévues pour une meilleure identification des locaux.

11.2 Sécurité

L'ensemble des extincteurs et de l'éclairage de sécurité sera prévu selon la réglementation incendie en vigueur et en fonction du classement du bâtiment.



Annexe 1 - Planning

N°	Mode	Nom de la tâche	Durée	2021	2022	2023
1	✓	Pré-programme	27 jours	Jan 21	Jan 22	Jan 23
2	✓	Programme technique	22 jours	Jan 21	Jan 22	Jan 23
3	✓	Détail	22 jours	Jan 21	Jan 22	Jan 23
4	✓	Consultation MOE	23 jours	Jan 21	Jan 22	Jan 23
5	✓	Consultation PI	23 jours	Jan 21	Jan 22	Jan 23
6	✓	Etudes de conception	152 jours	Jan 21	Jan 22	Jan 23
7	✓	DF + 2G	12 jours	Jan 21	Jan 22	Jan 23
8	✓	Consultation travaux	22 jours	Jan 21	Jan 22	Jan 23
9	✓	Consultation assurance	23 jours	Jan 21	Jan 22	Jan 23
10	✓	Période de préparation	22 jours	Jan 21	Jan 22	Jan 23
11	✓	Travaux	87 jours	Jan 21	Jan 22	Jan 23
12	✓	Réception Travaux	23 jours	Jan 21	Jan 22	Jan 23
13	✓	GPA	262 jours	Jan 21	Jan 22	Jan 23



Annexe 2 – Règlement d'urbanisme



Annexe 3 – Fiches espaces

- Montierchaume -

Construction du DOJO



Présentation du 6 juillet 2021

Table des matières

Première partie : étude préliminaire et pré-programme	4
I. Etude préliminaire.....	4
1) Analyse du contexte territorial	4
2) Etat des lieux	5
3) Analyse du site	6
II. Elaboration du préprogramme	8
1) Besoins	8
2) Définition de l'organisation fonctionnelle	8
3) Etablissement du programme surfacique.....	9
4) Proposition de scénarios d'implantation	10
5) Estimation financière prévisionnelle	12
6) Planning prévisionnel.....	12
Deuxième partie : programme technique détaillé	13
III. Le programme technique détaillé	13
1) Réglementations applicables	13
2) Aménagements extérieurs.....	16
3) Clos et couvert	16
4) Second œuvre	18
5) Energie, thermique et ventilation.....	19
6) Eclairage	20
7) Courants forts et faibles.....	21
8) Plomberie - sanitaire	22
9) Revêtements de sol.....	23
10) Traitement acoustique.....	24
11) Equipements intégrés à la construction	24

Table des illustrations

Figure 1 : Localisation de la commune de Montierchaume (Source : Géoportail)	5
Figure 2 : Localisation du dojo actuel par rapport au centre bourg (source : Géoportail)	5
Figure 3 : Bassin de chalandise (30km)	6
Figure 4 : Salle actuelle.....	6
Figure 5 : Emplacement du futur Dojo (Source : Géoportail)	7
Figure 6 : Localisation de la parcelle (source : Cadastre.gouv)	7

Première partie : étude préliminaire et pré-programme

I. Etude préliminaire

1) Analyse du contexte territorial

Le projet de construction d'un dojo s'inscrit sur la commune de Montierchaume, située dans le département de l'Indre en région Centre-Val-de-Loire.

Selon L'INSEE, en 2018 Montierchaume est une commune de 1667 habitants dont 29% (473 hab.) de plus de 60 ans. Au total 700 des 755 résidences de la commune sont des résidences principales, 51 sont des logements vacants et 5 sont des résidences secondaires.

Sur la population de 15 à 64 ans, 66,3% ont un emploi, 6,7% sont au chômage, 10,6% sont étudiants, élèves ou stagiaires non rémunérés, 10,4% retraités ou préretraités, 5,9% inactifs. Le principal employeur est l'usine textile Balsan. Le secteur de l'industrie représente 60% des salariés de la commune suivi du commerce, transport, services divers (26,4%)

Le territoire communal est traversé par la route nationale N51 ainsi que par les routes départementales 80 et 96.

La commune accueille donc une population active possédant un emploi et voulant bénéficier de service de proximité.

Montierchaume est proche de la commune de Châteauroux et ses 43 000 habitants. Malgré cette proximité, la commune possède de nombreux services et des adhérents dans les différents clubs notamment sportifs.

Pour cette raison, la construction d'un dojo permettant également la pratique d'autres sports que le judo, est d'un réel intérêt et un atout pour la collectivité. La proximité immédiate avec le gymnase et les terrains de sport de la commune renforcera son pôle sportif.

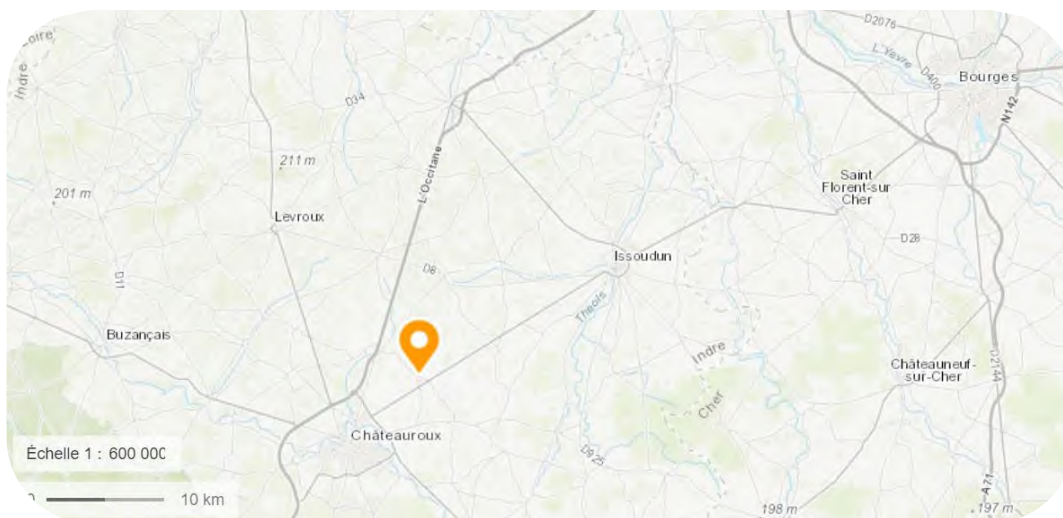


Figure 1 : Localisation de la commune de Montierchaume (Source : Géoportail)

2) Etat des lieux

Montierchaume possède au niveau sportif deux stades de football, un gymnase multisports, deux courts de tennis extérieurs, un terrain de basket-ball extérieur et un boulodrome extérieur. Sur la commune se tient déjà une salle de judo à l'arrière de la mairie qui héberge le club de l'US Montierchaume Judo.



Figure 2 : Localisation du dojo actuel par rapport au centre bourg (source : Géoportail)

Aux alentours de Montierchaume :

- Le dojo de Châteauroux de l'association judo,
- Le dojo de l'aïkido à Châteauroux, le karaté club de Châteauroux et de Déols
- Le Dojo de Saint Maur.

A plus de 15 kilomètres :

- L'aïkido Dojo d'Issoudun,
- L'aïkido dojo de Levroux,
- Le judo club de Villedieu et de Buzançais,
- Le karaté club d'Ardentes

A plus de 50 kilomètres :

- Le dojo du centre (Bourges)
- Le judo club de Châtillon-sur-Indre



Figure 3 : Bassin de chalandise (30km)

Malgré d'autres clubs et structures sportives à proximité, la commune de Montierchaume compte plusieurs adhérents et également de nombreuses infrastructures sportives de qualité (gymnase, terrain de foot, cours de tennis).

3) Analyse du site



Figure 4 : Salle actuelle

La salle actuelle semble être trop étroite pour permettre une pratique confortable. L'intérieur est très peu éclairé. De plus, la hauteur sous plafond n'est pas importante, ce qui peut limiter la pratique de ce sport qui demande une certaine place. La salle actuelle dispose d'une petite zone vestiaire.

Le futur dojo devra être implanté à proximité immédiate du gymnase actuelle. Un espace a été défini par la collectivité, à côté des courts de tennis actuel. Cette zone est plus grande que la 1^{ère} ce qui permet plusieurs agencements possibles.



Figure 6 : Localisation de la parcelle (source : Cadastre.gouv)

Parcelle cadastrale : AD 0075 (voir annexe 4)

Surface du terrain retenu $\approx 730 \text{ m}^2$

II. Elaboration du préprogramme

1) Besoins

La collectivité souhaite la construction d'un dojo, qui servirait également pour d'autres pratiques que le judo, à savoir de la gymnastique, du Mei-hua-zhuang, et des activités sportives scolaires.

Un entretien avec la présidente de l'USM a eu lieu le 08/04/2021.

Lors de cette réunion, les points suivants ont été abordés :

- La municipalité ne souhaite pas réutiliser les tatamis actuels car ils ne sont plus adaptés à la pratique ;
- 2 aires de combat ;
- La possibilité d'avoir des places assises doit être prise en compte ;
- Un local de stockage ainsi qu'un bureau devront être prévus ;
- L'implantation des prises électriques devra être réalisée en collaboration avec le club afin de répondre à leur besoin actuel ;
- Le dojo n'a pas vocation à accueillir des compétitions. Il n'est donc pas nécessaire d'obtenir d'homologation et de respecter les normes affiliées ;
- Le club est composé de 20 adhérents qui sont réparties sur 2 créneaux ;
- Actuellement, l'âge maximal des adhérents est de 14 ans (minimes). Néanmoins, le dojo devra pouvoir accueillir un cours adulte de jujitsu ;
- La question du club house a été abordée lors de cet entretien. Voir la possibilité d'en créer un neuf dans l'espace du futur dojo ou d'utiliser des locaux disponibles sur le gymnase ;
- Des vestiaires garçon/fille séparés doivent être mis en place ;
- Le club souhaite avoir un moyen type OSB pour l'affichage au niveau des tatamis (tableau blanc) ;
- Un rayonnage pour les coupes et les portraits devra être pris en compte ;
- Le club demande la possibilité d'avoir un frigo.

La municipalité indique que l'achat de mobilier/équipement n'est pas prévu au budget.

2) Définition de l'organisation fonctionnelle

Afin d'optimiser les surfaces dans le futur dojo, l'organisation fonctionnelle sera identique sur les différents scénarios. Les locaux seront également identiques. Seul leur emplacement différera.

La logique est la suivante :

- Une entrée qui servira également de circulation pour les différents locaux ;
- Un bureau ;
- Un local de stockage qui ne sera pas obligatoirement fermé ;

- Sanitaires H/F ;
- 2 aires de combat ;
- Vestiaires H avec douche (accessible uniquement depuis le vestiaire) ;
- Vestiaire F avec douche (accessible uniquement depuis le vestiaire) ;
- Un club house.

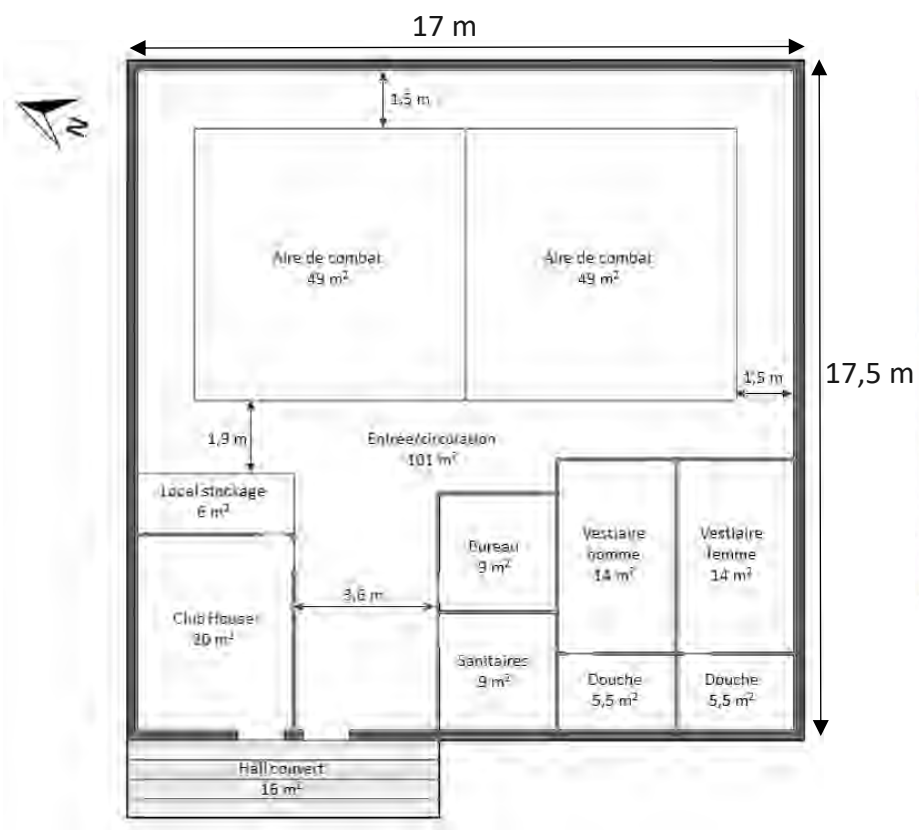


3) Etablissement du programme surfacique

Locaux	Scénario 1 (m²)	Scénario 2 (m²)
Aires de combat (x2)	98	98
Entrée/circulation	101	140
Local stockage	6	10
Vestiaire femme	14	11
Douche femme	5,5	7
Vestiaire homme	14	11
Douche homme	5,5	7
Sanitaires	9	9
Bureau	9	9
Club House	20	17
Hall couvert	16	15
TOTAL (hors hall couvert)	298	334

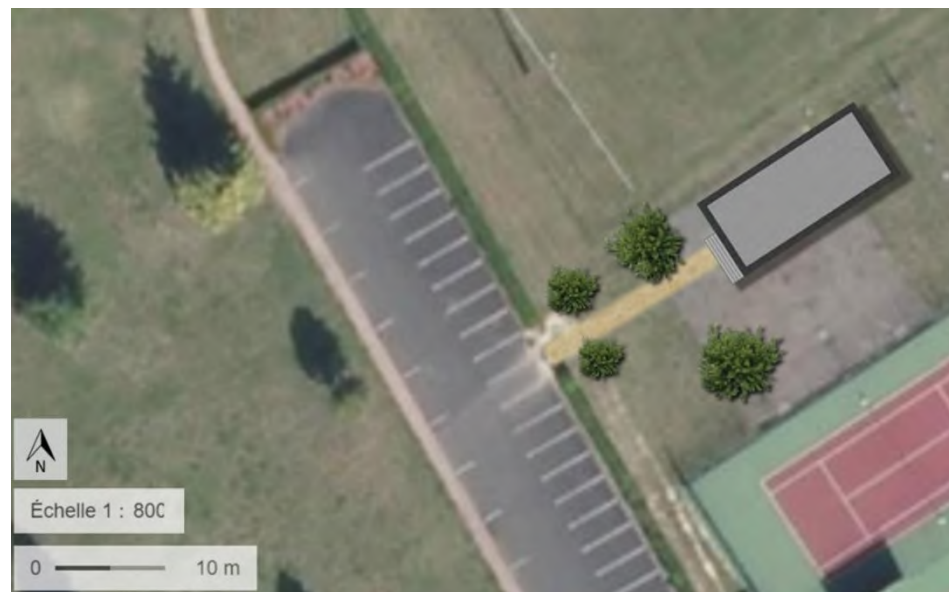
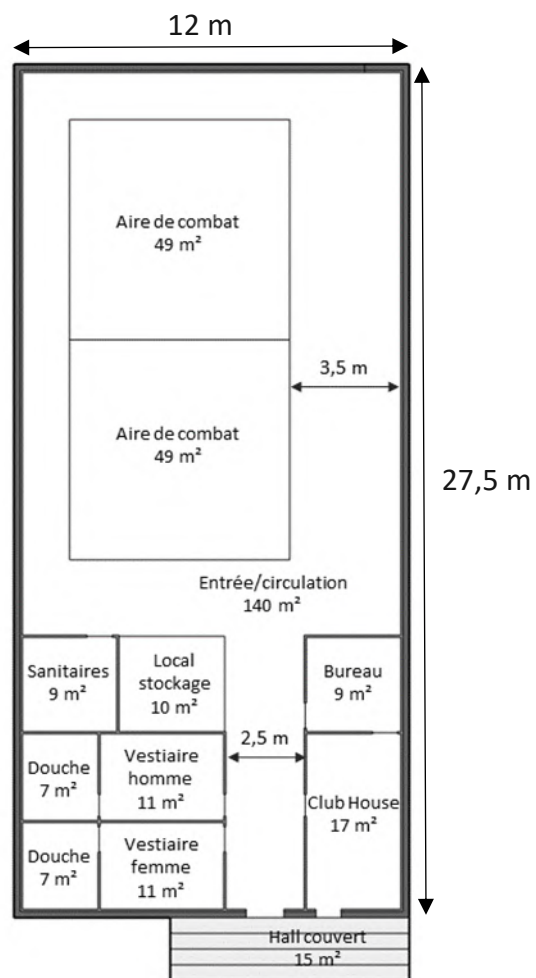
4) Proposition de scénarios d'implantation

Scénario 1



L'ensemble des locaux demandés sont disposés. La lumière naturelle pourra être garantie par les façades Nord, Sud et Est. Un hall couvert permet de desservir l'entrée du club house ainsi que celle du dojo. L'entrée principale fait office également de circulation et permet de desservir l'ensemble des locaux. Une aire de passage d'1m50 est créée sur 3 côtés des aires de combat.

Scénario 2



L'ensemble des locaux demandés sont présents sur ce scénario. La lumière naturelle pourra être garantie par les façades. Ce scénario favorise la circulation et l'aération des aires de combat. Les surfaces sont plus importantes que le scénario n°1 notamment dû à la circulation, alors que les locaux sont légèrement plus petits.

5) Approche financière (bilan et échéancier prévisionnels)

Voir annexe 1 et 2.

6) Planning prévisionnel

Voir annexe 3.

Deuxième partie : programme technique détaillé

III. Le programme technique détaillé

1) Réglementations applicables

Toutes les réglementations en vigueur au moment de la réalisation dans le domaine de la construction ou dans les domaines concernant le projet particulier seront évidemment applicables au projet.

Les concepteurs sont réputés en avoir parfaite connaissance, la liste suivante, non exhaustive, ne constitue donc qu'un simple rappel :

Règles générales

- Ensemble des fascicules du CCTG applicables aux marchés publics de travaux ;
- Recueil des textes de portée générale (REEF, etc. ...) ;
- La loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 codifiée L 541.1 II du code de l'environnement et ses textes d'application sur les déchets et leur gestion et notamment les DASRI (déchets d'activités de soins à risques infectieux) ;
- Le Règlement Sanitaire départemental type et celui propre au département ;
- Circulaire du 25 avril 2003 relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autres que d'habitation ;
- Arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
- La loi n° 2005-102 du 11 mars 2005 sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses textes d'application ;
- Le zonage sismique français, en vigueur à compter du 1er mai 2011, est défini par l'article D. 563-8-1 du code de l'environnement (créé par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 et modifié par le décret n°2015-5 du 6 janvier 2015) ;
- Les documents d'urbanisme particulier en lien avec le territoire.

Règles de sécurité contre les risques d'incendie

La réglementation de sécurité incendie en vigueur suivant code du travail et les Etablissements Recevant du Public (ERP).

Le concepteur veillera dans son étude à bien prendre en compte les contraintes de stabilité au feu de la structure et de séparation entre les différents locaux.

Règles de calcul

Ensemble des DTU dont notamment :

- Ensemble des règles Bétons Armés aux Etats Limites et Ultimes
- Ensemble des règles Construction Métallique
- Ensemble des règles Construction Bois
- Ensemble des règles Neiges et Vents 65 modifiées
- Réglementation Thermique RT 2012
- Ensemble des règles parasismiques PS 9

Règles technologiques

- Tous cahiers des charges DTU publiés par le CSTB.
- Normes AFNOR relatives au bâtiment et à ses équipements annexes.

Il est précisé que l'emploi de matériaux et procédés nouveaux non homologués devra faire l'objet d'un avis du CSTB ou d'un cahier des charges approuvé par un bureau de contrôle agréé.

Règles particulières

- Règlements et Normes applicables à la spécificité de l'équipement projeté.

Objectifs de performances énergétiques

Le concepteur prendra en compte les éléments suivants :

- Optimisation de l'orientation des bâtiments et les apports naturels « gratuits », prendre en compte des prospectus d'ombre ;
- Architecture et forme du bâtiment ;
- Réduire les besoins thermiques par une conception et une isolation performante ;
- Privilégier les apports et les systèmes passifs, réduction au maximum des ponts thermiques ;
- Recourir à des équipements économes ;
- Eclairage naturel performant ;
- Choix des matériaux, des couleurs ;
- Développement des énergies renouvelables dans les bâtiments.

Le bâtiment pourra intégrer des énergies renouvelables.

Exigences de qualité architecturale

Le caractère du bâtiment : image renvoyée et pérennité

Son intégration architecturale revêt une importance particulière et la qualité des façades, du traitement des entrées et des abords, contribuera à valoriser la zone d'activité, à structurer l'espace.

L'architecture de ce bâtiment doit s'astreindre aux règles de réalisme, tributaires des conditions du site et des impératifs techniques ou de sécurité. Citons par exemple :

- Les conditions climatiques : soleil, vent et pluie. Il sera apprécié que les concepteurs proposent une utilisation positive, mais raisonnable, de dispositions constructives adaptées au climat du département de l'Indre.
- La minimisation des coûts de fonctionnement.
- La protection contre l'effraction : éviter les points faibles.

L'architecture de ce bâtiment pourra prévoir l'intégration architecturale de capteurs photovoltaïques destinés à produire de l'électricité revendue au tarif le plus favorable.

La prise en compte des évolutions futures

Le concepteur devra placer sa réflexion dans une stratégie immobilière qui garantisse à la fois la flexibilité et l'adaptabilité des installations et du bâtiment, même si au départ les pratiques actuelles doivent pouvoir être assurées dans des conditions parfaites, telles qu'elles sont définies dans ce document.

Par flexibilité, on entend la capacité du bâtiment à absorber les changements d'utilisation ou les progrès technologiques susceptibles d'intervenir. Ces changements prévisibles ou imprévisibles doivent être intégrés dès le stade de la conception afin qu'ils puissent être digérés par le bâtiment.

La flexibilité se traduit en termes de réservation de passage de gaine, d'aisance dans les gabarits (hauteurs, passages de porte, etc.) de facilité de décroïsonnement, de capacité de charge d'exploitation, d'amplitude des portées, etc.

De façon synthétique, elle est fonction :

- De la conception générale d'ensemble ;
- Du degré de mobilité des cloisons ;
- Du choix de la trame ;
- Du choix et de la localisation des équipements.

Par adaptabilité, on entend la capacité du bâtiment à connaître des modifications plus ou moins lourdes (réaffectation des bureaux, etc.).

Exigences de confort

Le niveau de confort et de manière générale, le cadre de vie, sont une des préoccupations importantes du Maître d'Ouvrage.

La réussite de cette opération sera jugée notamment sur le critère de l'appropriation du nouveau bâtiment par ses utilisateurs au quotidien.

Les éléments qui conditionnent le cadre de vie sont :

- L'espace ;
- La convivialité ;
- L'appropriation de l'espace ;
- Le confort visuel ;
- Le confort acoustique ;
- Le confort thermique ;
- Le renouvellement d'air.

Accessibilité handicapée

Le projet respectera la loi n° 2005-102 du 11 mars 2005 sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses textes d'application.

2) Aménagements extérieurs

Les maîtres d'œuvres respecteront tous les textes réglementaires, d'ordre technique pour les infrastructures, structures, équipements et aménagements de sécurité concernant les établissements ERP, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap, des spectateurs comme des sportifs, s'appliquant aux constructions d'équipements sportifs. Les recommandations des différentes disciplines sportives communiquées par les fédérations sportives seront également respectées, dans la limite du possible.

Les maîtres d'œuvres prendront en compte les aménagements extérieurs existants sur le site, sans les dégrader.

3) Clos et couvert

La création de fondation dépendra des choix architecturaux pris par le concepteur.

Une bonne adéquation des structures et de leurs fondations aux caractéristiques géotechniques des sols d'assises est toujours une solution économique. Des études de sol seront réalisées sur site pour définir la nature des sols ainsi que les principes généraux de construction. Les concepteurs devront prendre en compte les conclusions des études géotechniques réalisées sur site. Le non-respect des conclusions géotechniques devra être justifié.

Il n'est pas demandé dans le cadre de ce programme de vide sanitaire.

Le concepteur est libre de proposer les matériaux et la technicité qu'il considère souhaitable en fonction de son parti architectural et des contraintes techniques. Cependant, des solutions impliquant la filière bois par exemple seront examinées avec attention. Si le parti d'une telle solution est proposé, le concepteur respectera l'enveloppe financière consacrée aux travaux et

argumentera sa proposition en mentionnant les avantages et les inconvénients, les coûts de fonctionnements et d'entretien.

La hauteur de l'ensemble a une importance afin d'apporter un confort dans l'utilisation du bâtiment et la pratique des sports qui y seront proposés.

Le projet proposera obligatoirement une isolation du bâtiment par l'extérieur. Le cahier des clauses techniques particulières prévoira également des tests d'étanchéité de toutes les sorties extérieures et un test d'étanchéité sur une pièce type du projet.

Les menuiseries extérieures présenteront le classement minimal : A2 E2 V2.

Le choix du type de profils devra être réalisé en lien avec l'étude thermique et avec les capacités économiques du maître d'ouvrage.

Le U_w sera inférieur ou égal à $1,4 \text{ W/m}^2\text{.K}$.

Elles seront réalisées à partir de profils PVC ou bois de très bonne qualité ou bois aluminium si le coût du projet le permet.

Les points suivants doivent être pris en compte :

- Solidité ;
- Durabilité ;
- Facilité de nettoyage ;
- Impossibilité de démonter ces éléments mobiles autrement que par des moyens appropriés ;
- Vitrage double obligatoire.

Les menuiseries bois ne seront proposées qu'avec des traitements et peintures garantissant une grande durabilité sans entretien courant.

Les menuiseries en acier (obligatoirement galvanisées) seront autorisées exclusivement pour les locaux techniques et seront employées pour les portes extérieures.

Les portes d'accès au bâtiment devront être étudiées de façon approfondie pour garantir la meilleure durabilité possible compte tenu des fréquences de passages. Le concepteur veillera tout particulièrement aux nombres de paumelles, aux positions des butées de portes, ...Elles seront équipées des serrures avec canons européens incopiables sur organigramme comme les portes intérieures. L'organigramme devra être présenté au maître d'ouvrage pour validation.

Surcharges d'exploitation : voir fiches d'espaces

Structure : selon solution architecturale

Toiture : selon solution architecturale

Complexe de façades : selon solution architecturale

Menuiseries extérieures : selon solution architecturale et du complexe thermique

4) Second œuvre

Cloisons

Une attention sera portée en présence d'équipements et de locaux humides dans le choix de cloison et également aux contraintes phoniques.

Plafonds Suspendus

Les plafonds suspendus constituent une amélioration notable du confort acoustique. Ils seront donc généralisés.

Les plafonds suspendus devront obligatoirement être facilement démontables et remontables plusieurs fois de suite sans dégâts apparents, lorsqu'à l'intérieur du plafond suspendu existeront des installations techniques visitables (câblages électriques, luminaires, canalisations d'eau, etc.).

Dans les couloirs, dégagements, halls dans lesquels existent de nombreux équipements techniques (chemins de câbles, canalisations, etc.) auxquels il faut avoir accès en permanence (réparations, évolution des installations), les plafonds suspendus seront également aisément démontables.

Menuiseries intérieures

Les menuiseries seront à âme pleine et devront répondre aux exigences de l'isolation phonique.

Revêtements stratifiés deux faces – ou équivalents au point de vue absence d'entretien.

Toutes les serrures de sûreté avec canons européens incopiables devront entrer dans le cadre de l'organigramme établi avec la commune et les responsables du projet.

Les vitrages éventuels des menuiseries intérieures ne contribueront en aucun cas à affaiblir les qualités phoniques et thermiques des locaux qu'ils séparent, ni à abaisser les niveaux de protection incendie ou anti-intrusion.

Peinture

Toutes les peintures prescrites dans le projet seront sans COV.

Le choix des coloris devra obligatoirement être validé par le maître d'ouvrage et les utilisateurs, sur proposition du maître d'œuvre.

5) Energie, thermique et ventilation

Les quatre facteurs déterminants pour atteindre une bonne performance énergétique sont :

- Un zonage réfléchi ;
- Des systèmes de chauffage adaptés ;
- Des équipements de régulation et de programmation des intermittences ;
- Une inertie cohérente.

La conception thermique des bâtiments et des systèmes de chauffage doit prendre en compte cette donnée fondamentale, qui conduit à des choix très différents de ceux rencontrés dans des locaux à occupation constante en considérant l'usage intermittent des locaux par les sportifs.

Le maître d'œuvre justifiera les choix techniques qu'il propose par une note explicative intégrant le coût global, en mentionnant le coût décomposé de l'enveloppe thermique et de la solution énergétique. La décomposition comprendra au moins les coûts estimatifs d'investissement et les coûts estimatifs de fonctionnement ainsi que les consommations énergétiques estimatives.

En plus de solutions classiques, les maîtres d'œuvre devront proposer des solutions innovantes utilisant les énergies renouvelables, notamment les productions thermodynamiques utilisant les ressources naturelles. Toutes les solutions devront être étayées par une analyse comparative de rentabilité, en termes de coûts d'investissement, de rendement et de coûts de fonctionnement.

Un calcul sommaire des apports et des déperditions de l'enveloppe thermique sera fourni par le maître d'œuvre.

Le couple (isolation thermique, technique de chauffage) fera apparaître une conception d'ensemble.

Le fonctionnement des systèmes de chauffage, de rafraîchissement et de renouvellement d'air seront intermittents jour/nuit.

Le bâtiment devra présenter une consommation d'énergie primaire compatible avec la RT 2012 au minimum.

Données climatiques extérieures

Conditions extérieures de base au niveau de la mer et pour le département de l'Indre (Châteauroux)

Zone climatique H2

Ventilation et conditionnement d'air

Les installations de renouvellement d'air respecteront les taux de renouvellement d'air fixés par les règles techniques pour ce type d'équipement. Les vestiaires et les espaces sanitaires seront

particulièrement bien traités afin d'éviter des phénomènes de condensations intérieures prolongées.

6) Eclairage

L'éclairage naturel sera privilégié pour tous les locaux dans la mesure du possible. Cependant les locaux ci-après peuvent être aveugles : douches et sanitaires. Les prises de jours latérales en partie haute des murs sont préférables à un éclairage zénithal. De plus ce système a deux inconvénients, il provoque un ensoleillement direct nuisible et des perturbations acoustiques par temps de pluie. Les prises de jours latérales en partie basse sont à proscrire pour éviter l'éblouissement des sportifs.

Dans la zone sportive, deux données seront à vérifier :

- Facteur de lumière du jour > ou égal à 2 %.
- Variation de la lumière du jour comprise entre 0.6 et 3.

L'homogénéité d'éclairement est un facteur important et sera contrôlé.

Il est nécessaire de prévoir des occultations pour les parties ensoleillées (Ouest, Est et Sud).

L'éclairage artificiel : respectera les règles édictées par les fédérations sportives

- Dojo : 300 lux minimum à 1 m du sol.

L'éclairage respectera également les réglementations en vigueur pour les personnes en situation de handicap.

Confort visuel

Comme exigences concernant le confort visuel, on distinguera :

- Les exigences en matière de lumière naturelle ;
- Les exigences en matière de lumière artificielle ;
- Les exigences en matière d'équipements ;
- Les exigences en matière de compatibilité avec les autres exigences.

Un contrôle de la lumière devra pouvoir être réalisé.

Tous les locaux qui seront à la lumière du jour pourront être équipés, en fonction de leur orientation, de protections solaires.

Les autres locaux seront équipés conformément aux règles techniques et normes en fonction de la destination des locaux.

Les fiches espaces fournissent les niveaux d'éclairement à respecter et la source lumineuse.

7) Courants forts et faibles

La conception des équipements et des réseaux permettra une flexibilité d'utilisation et d'adaptation ultérieure sans remettre en question le bâti.

Des réseaux sont existants sur le site du notamment à la proximité immédiate avec le gymnase communal.

Une déclaration de projet de travaux a été déposée auprès des concessionnaires.

Courants forts

Les équipements répondront aux normes en vigueur et notamment les normes de l'Union Technique de l'Electricité.

Les armoires et tableaux contiendront une réserve de 30%.

Les installations devront permettre un fonctionnement autonome par entité :

- Vestiaires et locaux annexes ;
- Aire de combat ;
- Hall d'accueil ;
- Bureaux et club house.

L'éclairage extérieur fonctionnera sur horloge crépusculaire.

Courants faibles

Du type catégorie 5 en paires torsadées, la distribution téléphonique et informatique permettra de connecter téléphone et informatique de manière indifférente sur des prises RJ 45 banalisées.

Les locaux à équiper sont précisés dans les fiches espaces.

Le répartiteur principal, l'autocom et tout équipement lié aux courants faibles seront installés dans les locaux techniques.

Il sera nécessaire de prévoir les liaisons, les modems et d'une manière générale tout équipement nécessaire au bon fonctionnement des reports y compris sur le site de la mairie.

Anti intrusion et contrôle d'accès (sous réserve de compatibilité avec l'enveloppe financière)

Un système anti intrusion sera installé afin de détecter toute pénétration par effraction.

Un contrôle d'accès avec lecteur de badges sera mis en place.

8) Plomberie - sanitaire

Les appareils seront robustes et intégrés pour éviter des dégradations volontaires et pour faciliter le nettoyage.

Tous les points d'eau seront à eau froide et à eau chaude.

Eau chaude sanitaire

La conception du mode de production sera étroitement fonction de la configuration des lieux et des conclusions de l'étude d'avant-projet portant sur l'énergie – gaz, électricité et les solutions comparatives.

Si la production est centralisée, les consommations de chacun des utilisateurs devront être identifiées et renvoyées sur la GTC.

L'eau chaude sera produite à une température de 65 ° C. L'eau chaude desservant les sanitaires doit être mitigée et distribuée à une température comprise entre 50 °C et 55 °C.

On évitera les réseaux d'ECS très longs. Les plus gros besoins (douches) seront probablement centralisés. Toutes les dispositions devront être prises afin de prévenir les risques de contamination par la bactérie Legionella.

Robinetterie

L'ensemble de la robinetterie accessible au public sera du type à débit contrôlé avec poussoir pour les lavabos et WC.

Tenir compte :

- De la fréquence d'utilisation – fiabilité ;
- De la robustesse.

Tuyauteries

Pour tous les sanitaires, l'ensemble des canalisations d'alimentation ou d'évacuation sera encastré.

La vitesse de l'eau dans les canalisations est toujours inférieure à 2m/s dans les conduites posées en sous-sol, et de 1,5 m/s dans les colonnes montantes. Toutes les dispositions seront prises pour éviter une stagnation trop importante de l'eau dans les canalisations. Des robinets d'arrêt doivent être installés au moins sur chaque dérivation à partir des colonnes montantes et rampantes.

Les robinets d'arrêt qui sont accessibles, seront munis de bouts carrés commandés par clés amovibles. Prévoir autant de robinets d'arrêt qu'il sera nécessaire pour pouvoir effectuer des réparations ponctuelles sans neutraliser de secteurs trop importants. Tous les circuits devront être facilement vidangés sur la totalité de leur parcours.

L'attention est attirée sur les problèmes de gel, surtout pour les locaux techniques non chauffés. Toutes les canalisations qui traversent les planchers seront entourées par des massifs en béton étanche de hauteur de plinthe, sous réserve d'application des DTU.

La ventilation primaire des réseaux EU et EV est située hors toiture. Les évacuations ont une pente minimale de 3%.

Appareils sanitaires

Les appareils sanitaires seront choisis pour minimiser les charges d'exploitation : formes simples, cuvettes sur potence et plomberie facilement accessible et dans un souci d'hygiène et de prévention de la propagation microbienne.

Les cuvettes de WC seront à action siphonique avec raccordement sur les chutes, dans un diamètre au moins égal à 100mm et suspendues pour faciliter l'entretien.

La robinetterie doit faire l'objet d'une garantie minimale de bon fonctionnement de 2 ans.

Les appareils et leurs accessoires sont robustes et simples d'entretien. Ils sont posés par scellement ou systèmes métalliques adaptés aux supports.

Les alimentations des appareils sont non visibles.

Sont fournis au titre de la consultation dans les sanitaires :

- Un miroir à bords droits aux normes handicapés pour chaque lavabo ;
- Un dévidoir à papier ;
- Un robinet de chasse en laiton chromé ;
- Un distributeur de savon liquide.

Du côté femmes, l'équipement sera complété par un distributeur de pochettes et un réceptacle hygiénique. Ces accessoires seront métalliques.

Les sanitaires handicapés seront équipés des accessoires réglementaires.

9) Revêtements de sol

Aire de combat

Les tatamis permettront d'amortir les chutes et faciliter les mouvements des combattants. Ils seront recouverts de matière plastifiée. Ils répondront aux normes AFNOR (NF) afin de respecter en outre les critères de glissance et de rugosité.

Leur mise en œuvre répondra aux recommandations de la fédération de Judo.

Autres locaux

Les fiches espaces spécifient les types de sols.

10) Traitement acoustique

Les activités sportives sont sources de niveaux sonores élevés. La notion de confort acoustique est donc importante à prendre en compte dès la conception et d'une manière globale.

Le confort acoustique et la confidentialité qui lui est associée est une préoccupation importante du Maître d'Ouvrage.

La transmission du bruit entre locaux respectera la réglementation en vigueur.

Il s'agit d'un paramètre déterminant pour le confort des usagers et utilisateurs, ainsi que pour la bonne cohabitation entre les différents occupants.

La maîtrise d'œuvre devra veiller à l'isolement acoustique des vestiaires vis-à-vis des autres locaux notamment.

Le maître d'œuvre s'appuiera sur la norme NF P 90-207 et les éventuels textes la modifiant ou la complétant.

La géométrie de la salle sera particulièrement étudiée compte tenu de l'incidence sur l'acoustique.

Le choix des matériaux acoustiques contribuera au confort acoustique et de surcroît ils devront résister aux chocs auxquels ils pourraient être soumis.

Lors des études, le maître d'œuvre devra joindre une étude acoustique qui permettra de juger du respect des normes acoustiques applicables à ce type d'équipement.

Cette étude sera globale en termes d'approche entre zone.

11) Equipements intégrés à la construction

11.1 Matériels sportifs

Tous les équipements respecteront les normes NF en vigueur au moment de leurs installations. La liste est indicative et devra faire l'objet d'une concertation avec les associations sportives au stade de l'APD.

Judo

Tatamis de couleur différente pour les aires de combat et la zone de sécurité. Chaque tatami a une dimension de 1 m sur 2 m et est recouvert d'un matériau plastifié. L'ensemble est équipé d'un cerclage de maintien périphérique qui ne doit présenter aucun désaffleurement par rapport à la hauteur des tatamis

Plancher flottant monté sur ressorts, lambourdes, plots de caoutchouc...

Réception du public

Environ 20 sièges.

11.2 Signalétique

L'ensemble de la signalétique incendie et orientation (fléchage, identification des locaux...) sera prévue.

Des panneaux permettant de fixer de la documentation ou de l'information devront être prévus.

11.3 Sécurité

L'ensemble des extincteurs et de l'éclairage de sécurité sera prévu selon la réglementation incendie en vigueur et en fonction du classement du bâtiment.

Annexe 1 – Bilan prévisionnel du scénario 1



Commune de Montierchaume
Construction du dojo - SCENARIO 1

ENVELOPPE PREVISIONNELLE D'OPERATION



	Libellé	Valeur juillet 2021	Montant € TTC	Répartition des dépenses en %
a	Frais préliminaires			
	Levé topo	470	564	
	Etudes de sol	2 500	3 000	
	Total a	2 970	3 564	0,35%
b	Travaux	682 500	819 000	
	Construction dojo 1750 m ² HTV, m ² 390 m ² SDD	682 500	819 000	
	Provisions pour aléas Travaux 4,00%	27 300	32 760	
	Total b	709 800	851 760	83,69%
c	Honoraires travaux			
	Maîtrise d'œuvre base MOP + BQE + EXE fluides 10,00%	70 980	85 176	
	Contrôle technique 1,20%	12 067	14 480	
	CSPS 1,00%	7 098	8 518	
	Honoraire AMO	29 225	35 070	
	Total c	119 370	143 244	14,07%
d	Assurances			
	a/ Dommage Ouvrage 1,00%	9 980	9 980	
	b/ Tous Risques Chantier 0,20%	1 996	1 996	
	Total d	11 976	11 976	1,41%
e	Frais annexes			
	Frais divers (y compris publication et repro)	4 000	4 800	
	Total e	4 000	4 800	0,47%
				100,00%

VALEUR FINALE : TOTAL a+b+c+d+e	848 116 €	1 015 344 €
---------------------------------	-----------	-------------

Annexe 1 – Bilan prévisionnel du scénario 2



Commune de Montierchaume
Construction du dojo - SCENARIO 2



ENVELOPPE PREVISIONNELLE D'OPERATION

	Libellé	Valeur juillet 2021	Montant € TTC	Répartition des dépenses en %
a	Frais préliminaires			
	Levé topo / relevé de bâtiment	470	564	
	Etudes de sol (G1 PGC et ES, G2 A/P, G2 PRO)	2 500	3 000	
	Total a	2 970	3 564	0,32%
b	Travaux	762 125	914 550	
	Construction DOJO 1750 EHT / m² 436 m² SDO	762 125	914 550	
	Provisions pour aléas Travaux 4,00%	30 485	36 582	
	Total b	792 610	951 132	84,07%
c	Honoraires travaux			
	Maîtrise d'œuvre base MOP + BOE + EXE fluides 10,00%	79 261	95 113	
	Contrôle technique 1,70%	13 474	16 169	
	CSPS 1,00%	7 926	9 511	
	Honoraires AMO	29 225	35 070	
	Total c	129 886	155 864	13,78%
d	Assurances			
	a/ Dommage Ouvrage 1,00%	11 100	11 100	
	b/ Tous Risques Chantier 0,20%	2 220	2 220	
	Total d	13 320	13 320	1,41%
e	Frais annexes			
	Frais divers (y compris publication et repro)	4 000	4 800	
	Total e	4 000	4 800	0,42%
				100,00%

VALEUR FINALE : TOTAL a+b+c+d+e	942 786 €	1 128 680 €
---------------------------------	-----------	-------------

Annexe 2 – Echancier prévisionnel du scénario 1

Maître d'ouvrage : Commune de Montierchaume
Assistant à maîtrise d'ouvrage : TERRITORIA
Opération N° 3161
Nom de l'opération : Construction du dojo

Echancier prévisionnel de l'opération au xx/xx/21

Dépenses TTC - TVA 20% :

Nature des prestations	Total des prévisions initiales HT	Total des prévisions initiales TTC	Réalisées à ce jour	2021				2022				2023				2024
				T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	
Frais préliminaires	2 970	3 564	0			1 782	1 782									
Travaux de construction	882 600	1 059 120	0							204 750	204 750	204 750	204 750			
Provisions travaux pour aléas et révisions	27 300	32 760	0							20 000	4 253	4 253	4 254			
Maîtrise d'œuvre	70 980	85 176	0				17 000	17 000	4 000	10 000	10 000	10 000	13 000	1 044	1 044	2 088
Contrôle technique et GPS	18 165	21 798	0					5 000	3 000	3 000	3 000	6 500				2 498
Assurance DO + TRC	11 976	14 371	0					11 976								
Frais divers	4 000	4 800	0			1 000		3 800								
Sous-total	818 881	980 274	0	0	0	2 782	18 782	22 000	15 976	241 550	222 003	222 003	228 504	1 044	1 044	4 586
Honoraires mandataire (MO, y compris provision révision)	29 225	35 070	0			2 520	12 390	1 440	1 980	7 860	1 680	1 680	1 680	960	960	1 920
Total dépenses/Trimestre	848 106	1 015 344	0	0	0	5 302	31 172	23 440	17 956	349 410	223 683	223 683	230 184	2 004	2 004	6 506
Total dépenses/Annuel				36 474				518 489				457 875				6 506

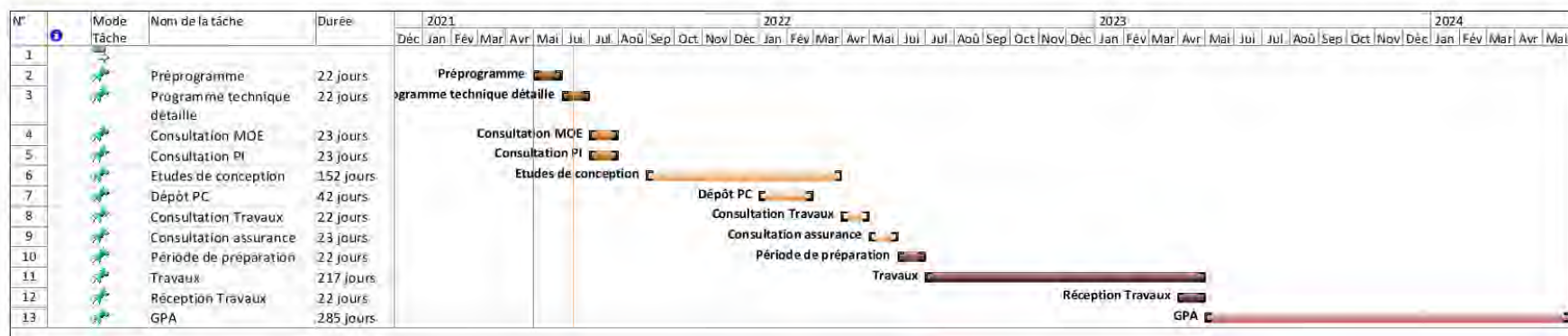
Recettes TTC :

Nature des prestations	Total des prévisions initiales			2021				2022				2023				2024
				T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	
Provisions à prévoir par la commune de Montierchaume	1 015 344					12 000	30 000	25 000	16 000	250 000	220 000	225 000	230 000	3 000	3 000	3 344
Produits financiers																
Autres																
Total recettes/Trimestre	1 015 344			0	0	12 000	30 000	25 000	16 000	250 000	220 000	225 000	230 000	3 000	3 000	3 344
Total recettes/Annuel				42 000				518 000				457 900				3 344

Trésorerie :

Besoin de trésorerie :	0	0	6 688	-1 172	1 560	-2 936	590	-3 883	1 317	-184	996	336	-4 162	
Trésorerie cumulée :	0	0	6 688	5 526	7 086	4 150	4 720	1 937	2 384	2 170	3 166	4 162	0	

Annexe 3 – Planning

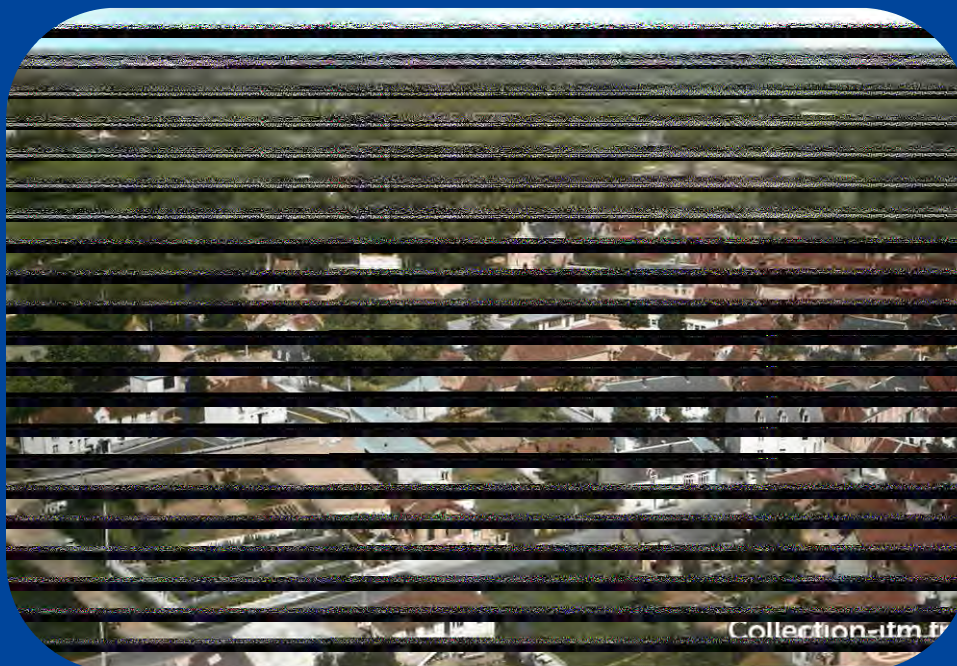


Annexe 4 – Règlement d'urbanisme

Annexe 5 – Fiches espaces

Le Châtelet

**Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
pour la réalisation d'une étude sur la stratégie de revitalisation du centre-bourg**



Territoria - Société d'économie mixte du Cher
Centre d'Affaires Lahitolle 6 rue Maurice Roy - CS 20017 18021 – BOURGES Cedex
Tél. : 02 48 50 96 40 - courriel : societe@semterritoria.fr



I. Le stationnement

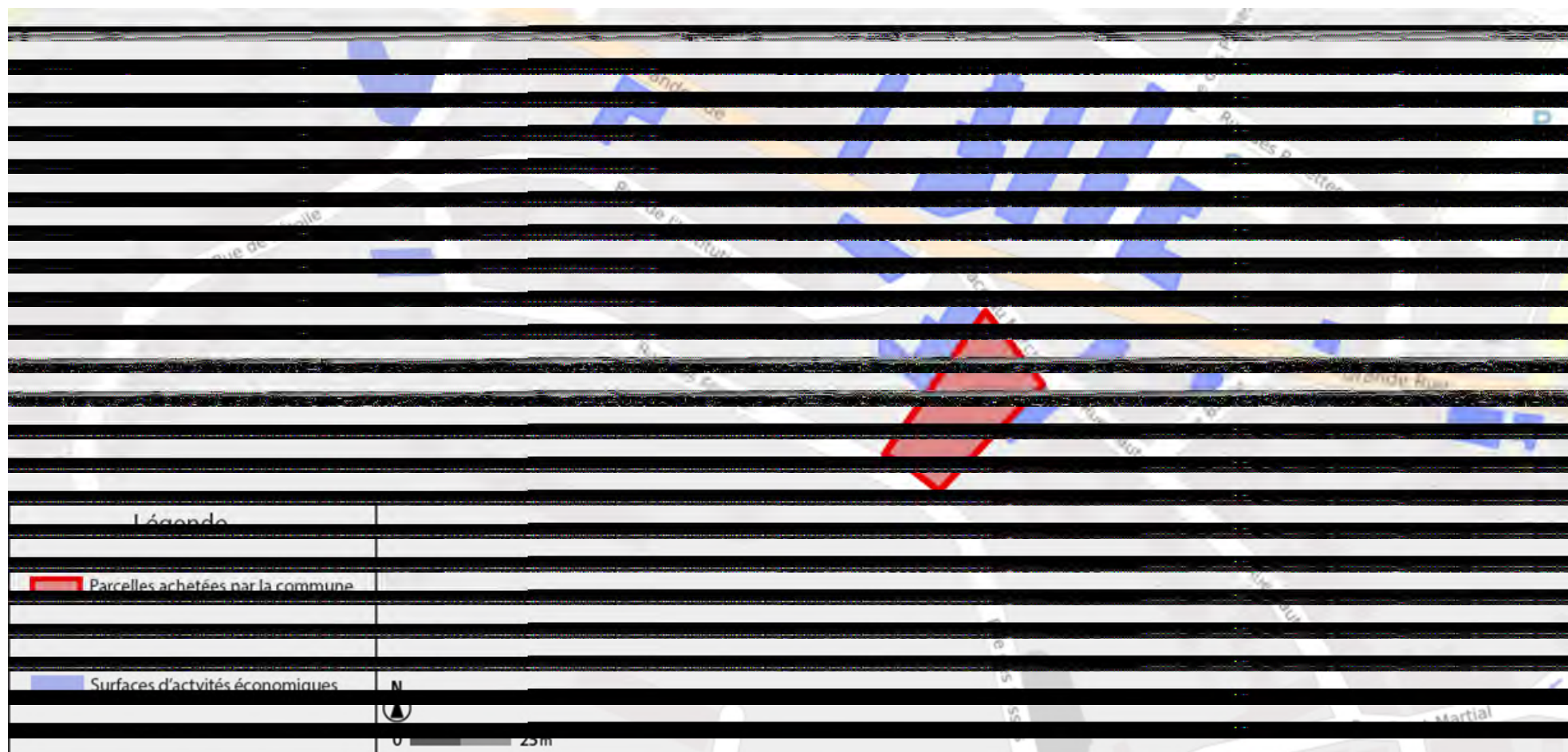


II. Les bâtiments particuliers



1. Mairie
2. Eglise
3. Centre culturel
4. Equipement industriel

III. Les commerces et services

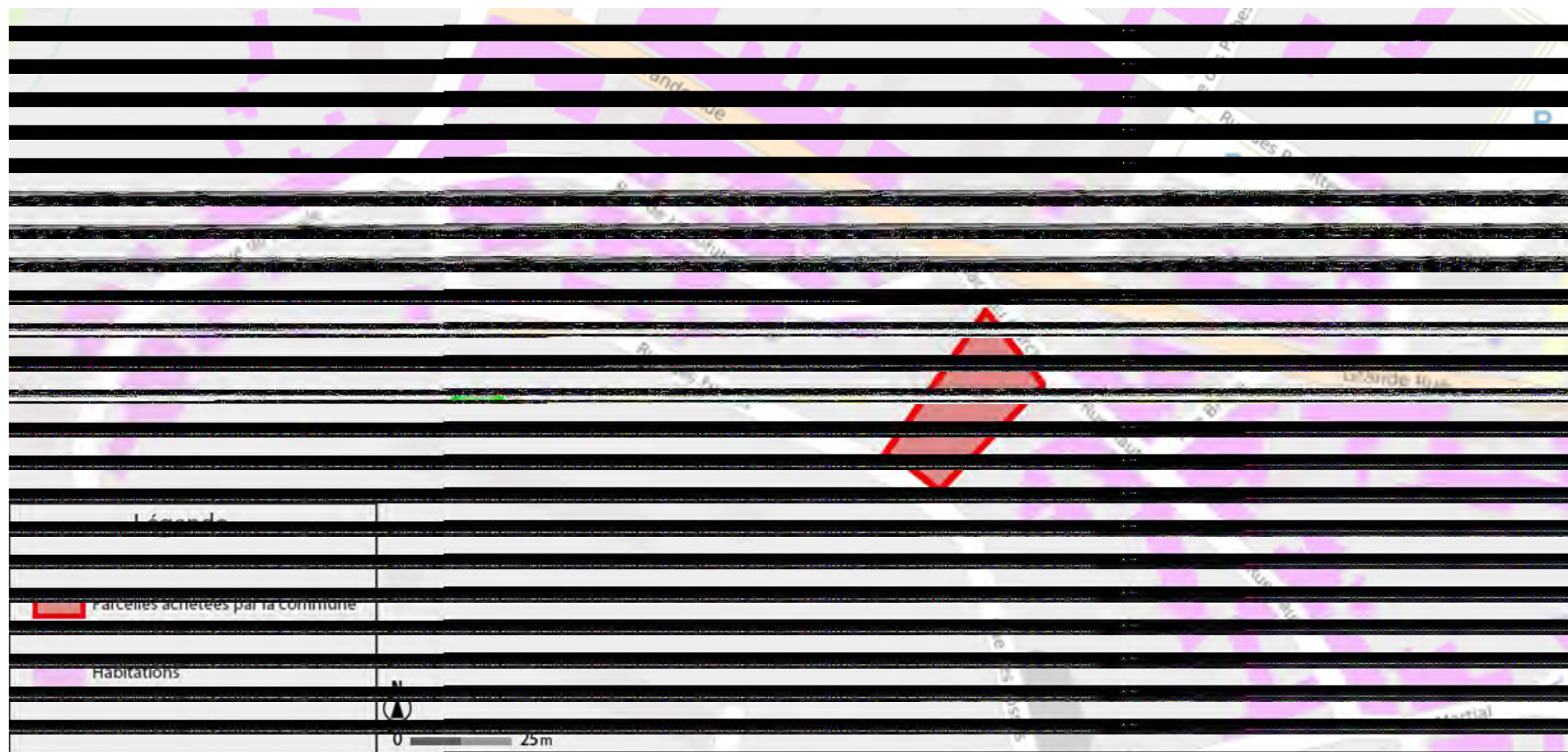


III. Les commerces et services

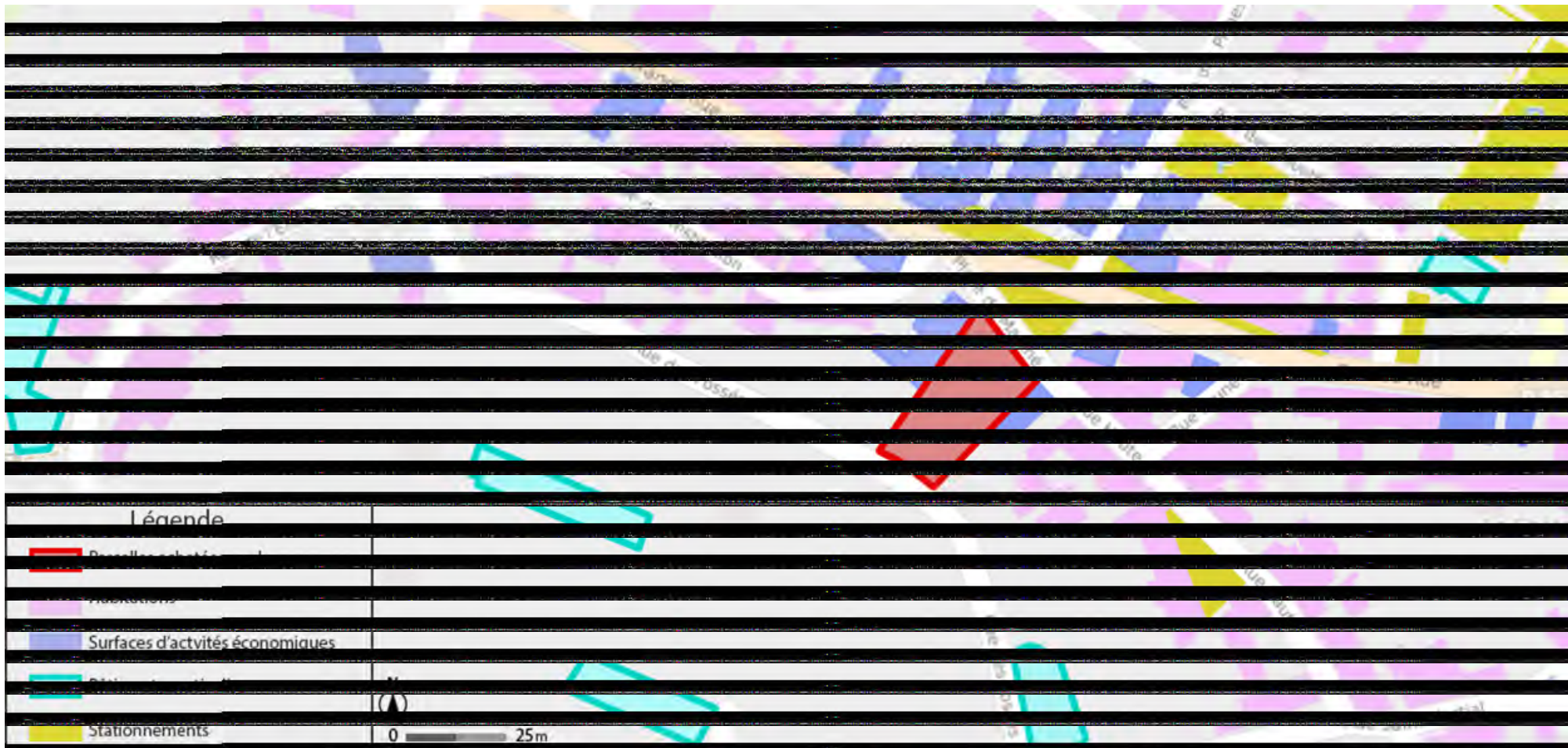
(Liste non exhaustive)

Les commerces	Les services
<ul style="list-style-type: none">• Garages automobile• Salons de coiffure• Agences immobilière• Restauration• Bureau de tabac• Entreprise de logiciel• Magasin d'habillement• Boulangerie/Pâtisserie• Auto-école• Fleuriste• Supermarché• Magasin de matériel de motoculture• Magasin d'informatique• Menuiserie• Bar• Electricien	<ul style="list-style-type: none">• Dentiste• Aire de camping• Bureau de poste• Chambres d'hôtes• Office de tourisme• Banques• Service ambulancier• EHPAD

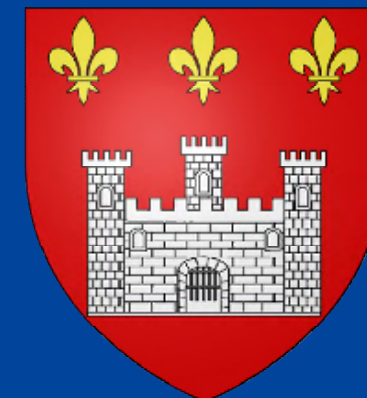
IV. Habitations



V. Vue d'ensemble



Commune du Châtelet



SEM TERRITORIA
13/07/2021



Reconversion de place du marché et d'un îlot bâti

1. La définition des besoins

Les fonctions attendues

Restauration

- Une salle de restauration
- Une cuisine
- Deux terrasses extérieures, l'une ouverte sur la place et l'autre sur la cour
- Un lieu d'accueil pour les clients

Bar / tabac

- Un kiosque
- Un guichet de vente
- Une salle de bar
- Une terrasse extérieure

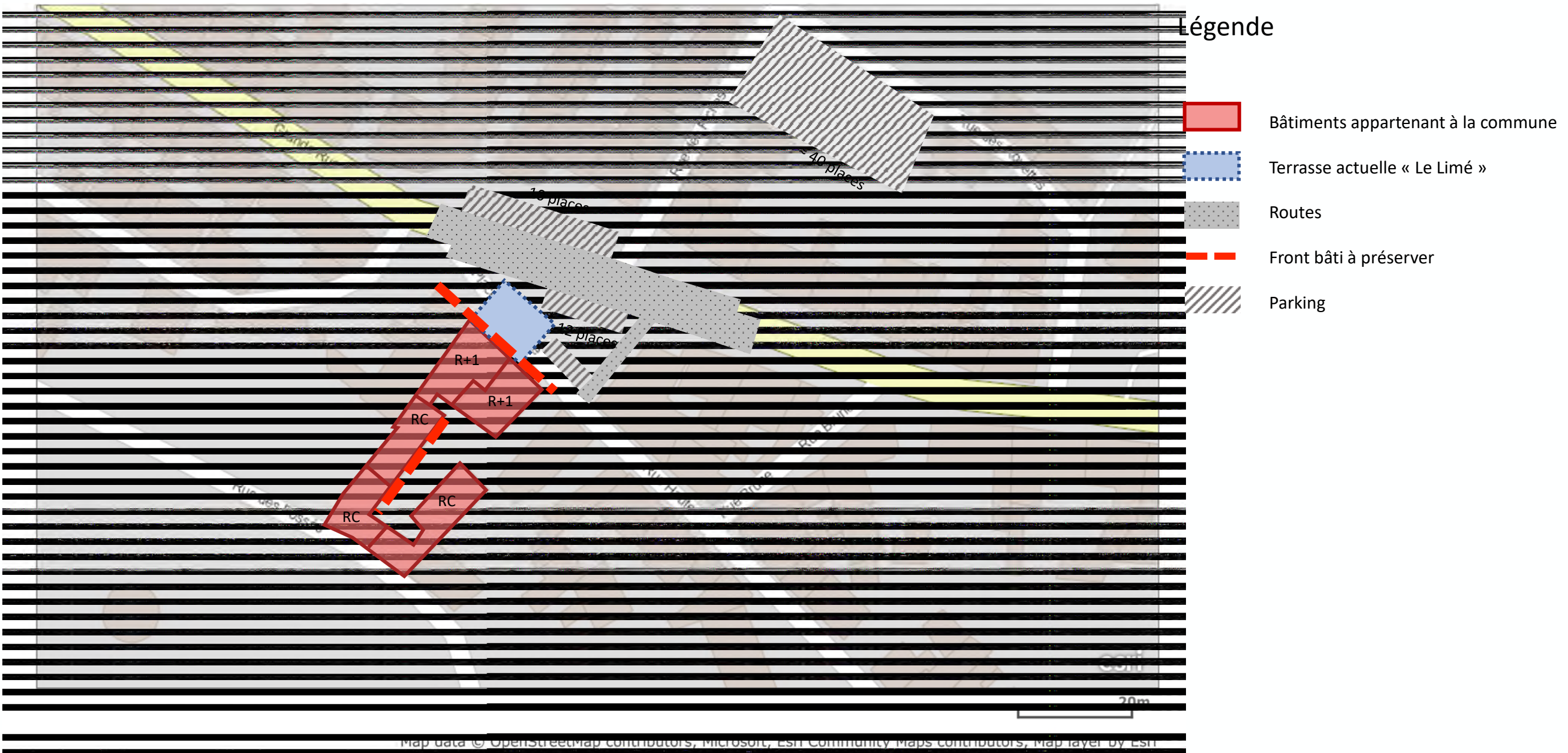
Liaison

Espaces publics

- Un réaménagement de la place, avec restitution de la fontaine, qui doit être rendue aux piétons (suppression de l'îlot central de stationnement)
- Une meilleure intégration du parking de la poste qui doit être associé au réaménagement de la place
- Une terrasse pour le bar et le restaurant, vectrices d'animation de la place
- Un aménagement de la chaussée pour lui conférer une dimension urbaine et sécuriser la circulation piétonne
- Une échappée (visuelle et piétonne) vers le chemin de ronde
- Un réaménagement et une optimisation des places de stationnement sur la rive Nord de la chaussée

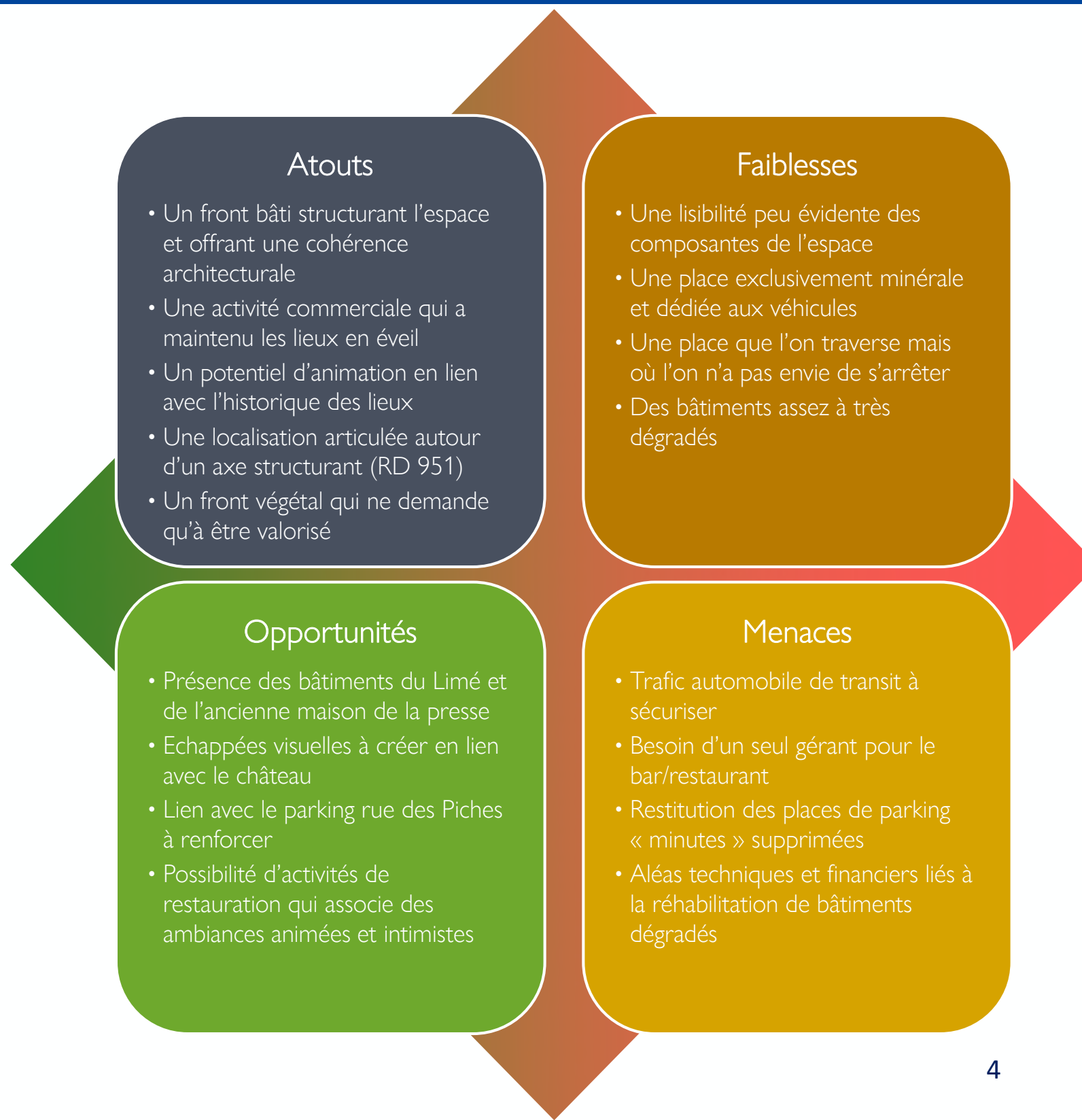
2. Etat actuel de la place du marché

1. Localisation des principaux éléments structurants



2. Etat actuel de la place du marché

2. Identification des atouts et des contraintes



3. Les principes d'aménagement

1. Définition des axes du parti urbanistique



Légende

Un travail sur le bâti:

- Bâti à détruire
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à préserver
- Extension

Des espaces publics à restructurer:

- Voirie à adoucir
- Espaces public à reconfigurer
- Terrasses pour restauration/bars
- Echappée visuelle
- Front végétal à mettre en valeur

Des stationnements à optimiser :

- Rotule sur les axes D951/Rue des Piches
- Stationnement à péréniser
- Stationnement à réaménager

3. Les principes d'aménagement

2. Les principes de réorganisation des espaces bâtis et publics

Du bâti à détruire

- Pour créer une échappée visuelle et gagner en lecture de l'espace, la destruction des bâtiments en fond de parcelle est nécessaire, d'autant plus qu'ils ne représentent aucun intérêt patrimonial. Cette libération de l'espace amorce une connexion visuelle de la place du marché avec le chemin de ronde.

Des bâtiments à réhabiliter

- L'actuel bar, « Le Limé » avec l'ancienne maison de la presse constituent un couple en front de place idéal pour accueillir un bar et une salle de restaurant. De plus, l'ancienne maison en rez-de-chaussée en arrière permet d'accueillir des espaces pour les cuisines, tout en préservant une ancienne bâtisse, d'aspect architectural plus rustique

Une voirie à adoucir

- La D951 est un axe passant et traversant, qui fait prévaloir la circulation automobile sur les autres fonctions. Il importe de rétablir la primauté de la vie urbaine. La circulation de transit doit être préservée mais plusieurs aménagements doivent sécuriser le piéton et l'amener à se sentir partout chez lui sur cette place.

Des espaces publics à reconfigurer

- Le projet s'appuie sur une série « d'événements » individuels à vivifier que sont les bâtiments et les équipements de surface. L'objectif de revitalisation ne peut pas être une collection d'événements juxtaposés. Il repose nécessairement sur un liaisonnement cohérent des fonctions dans l'esprit $1 + 1 = 3$

Des terrasses pour les activités de restaurations/bar

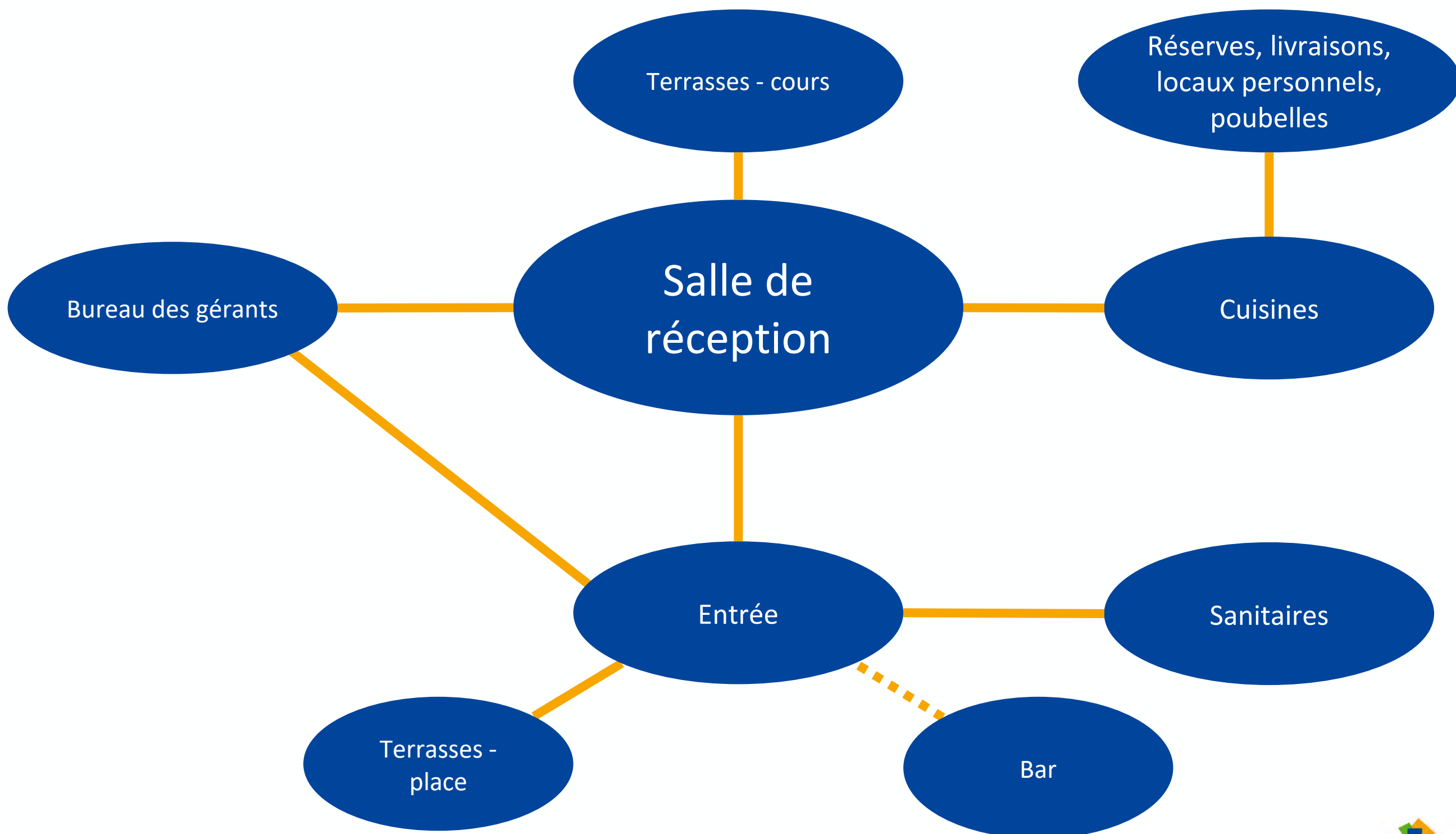
- Afin de compléter l'offre, il est demandé de créer trois espaces d'accueil en extérieur. Les deux premiers espaces sur la place permettront d'accueillir les clients du bar et du restaurant, et ainsi de participer à l'effervescence de la place. La troisième permet de créer un lieu intimiste pour les clients du restaurant, pour les repas du soir notamment.

Une rotule pour compléter l'offre de stationnement

- Pour compléter l'offre de stationnement, des aménagements urbains de lecture de l'espace devront inciter les usagers à se garer sur le parking derrière la poste qui compte une quarantaine de places, pour les stationnement de moyenne durée.


4. L'aménagement du restaurant

1. Schéma organisationnel général



4. L'aménagement du restaurant

2. Schéma organisationnel général

Opération :		Création d'un restaurant			
Nature					
		Quantité	Surface unitaire	Surface	Occup. Maximum
Locaux communs					
Accueil		1	15	15	
Bureau du gérant		1	10	10	
Salle de restauration				150	
Terrasse extérieure - Cours		1	30	30	
Réserves/Livraisons		1	15	15	
Vestiaires		1	5	5	
Préparation/cuisine		1	30	30	
Plonge		1	6	6	
TOTAL S.P.				256	

4. L'aménagement du restaurant

3. Modélisation et simulation



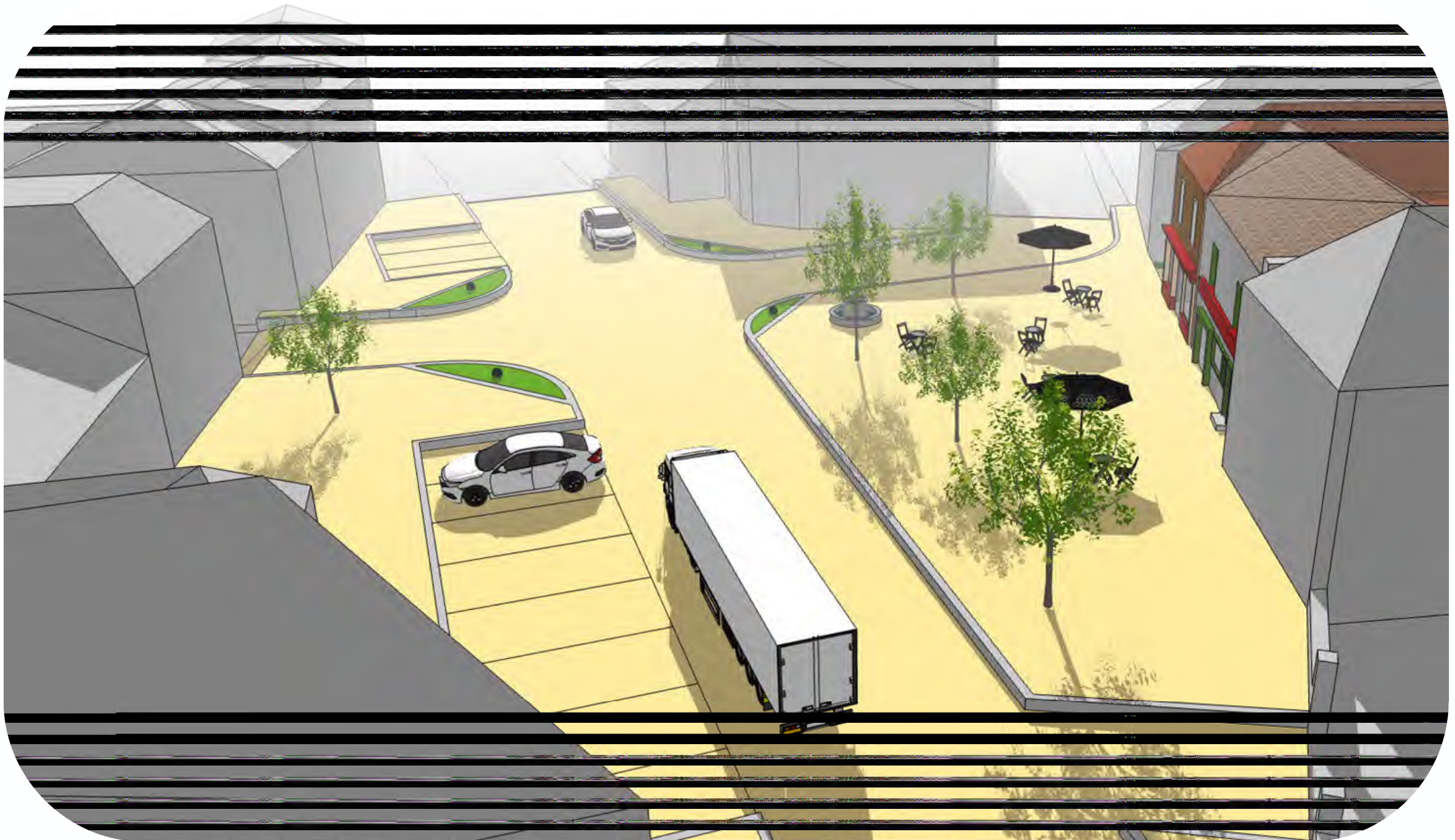
4. L'aménagement du restaurant

3. Modélisation et simulation



4. L'aménagement du restaurant

3. Modélisation et simulation



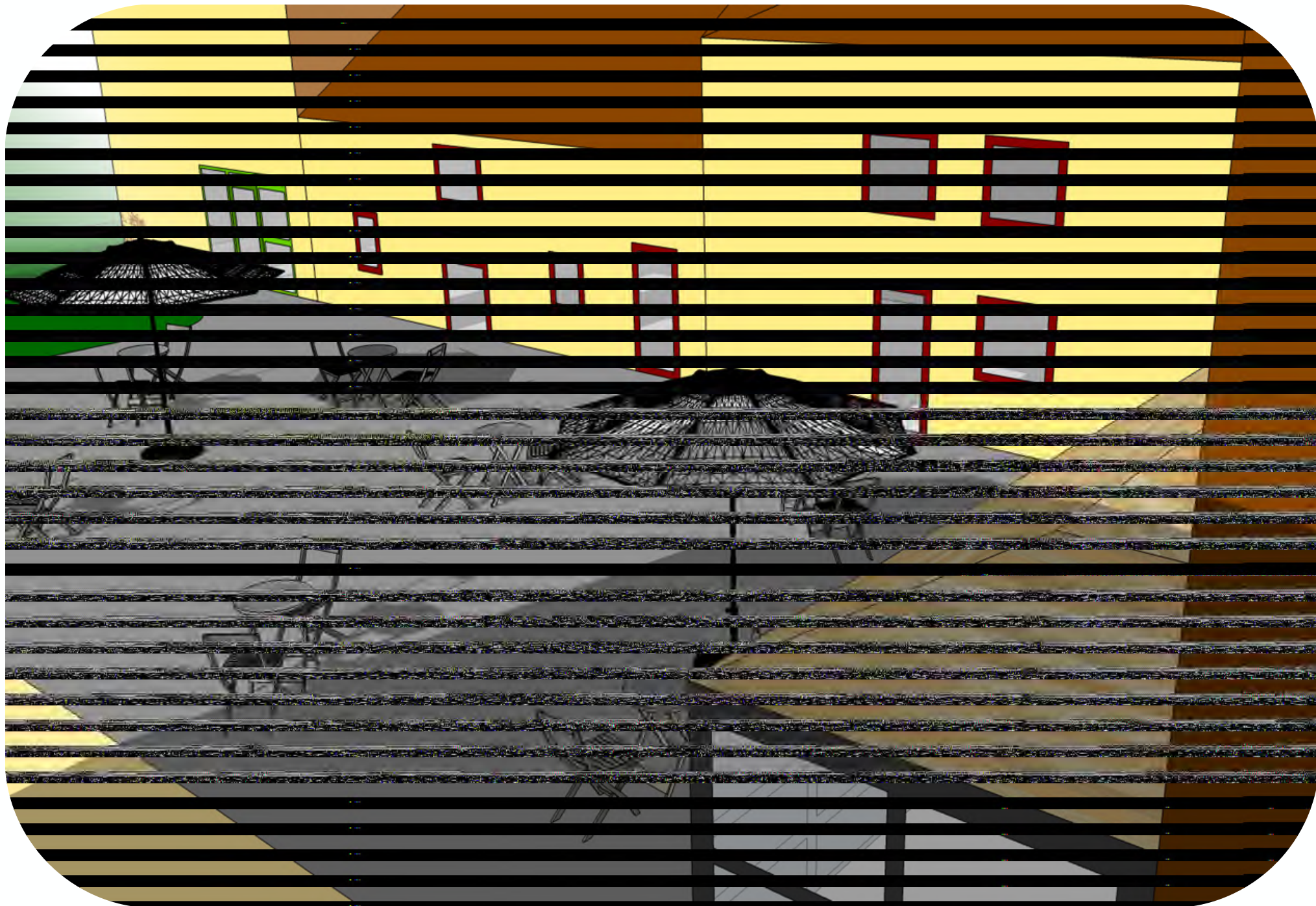
4. L'aménagement du restaurant

3. Modélisation et simulation



4. L'aménagement du restaurant

3. Modélisation et simulation



4. L'aménagement du restaurant

3. Modélisation et simulation



5. Faisabilité financière

1. Coût de l'opération, réhabilitation et extension

20 mai 2021



HERRY

Initier une dynamique dans la commune



<https://www.communes.com/ville-herry>

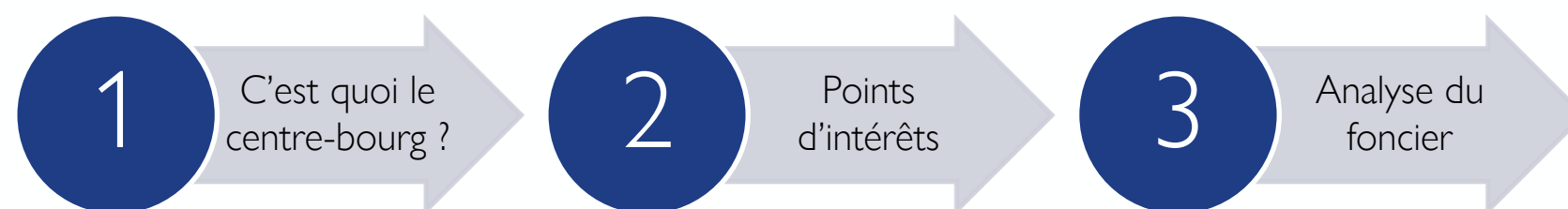
Comment commencer ?

D'après le guide de la DDT « Le kit pour engager la démarche de revitalisation du centre-bourg »



Personnes	Rôle
Élus	Initier la démarche et créer une dynamique
Habitants	Apporter des informations
Publics associés (commerces, associations)	Donner leurs points de vues du territoire

Objectifs : Préparer un diagnostic pour une démarche de revitalisation de centre-bourg:



C'est quoi le centre-bourg ?

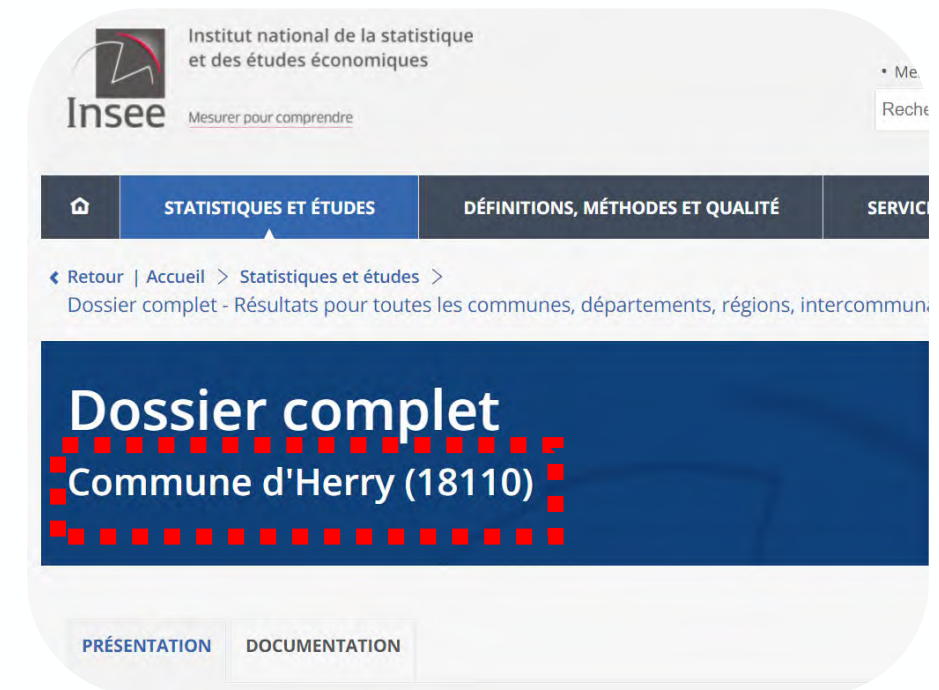
Fiche identité « ma commune »

■ L'outil:

- Public: les élus + les habitants souhaitant participer
- Présenter point par point ma commune:
 - Quelle intercommunalité ? [Communauté de communes Berry-Loire-Vauvise](#)
 - Quelles villes les plus proches ? [Bourges/Nevers](#)
 - Quel tissu d'activités ? [Boulangerie, garage, chambres d'hôtes, ...](#)
 - Quels documents et outils pour la commune ? [PLUi CCBLV](#)
 - Quelle est sa démographie (nombre d'habitants, solde annuel, ...) ? [Voir INSEE](#)
 - Quelle est la situation du logement (résidence principale, vacance, ...) ? [Voir INSEE](#)



Herry, 1971



Dossier INSEE Herry



C'est quoi le centre-bourg ?

La fontaine à idées

■ L'outil:

- Public: tout le monde qui souhaite participer
- Faire des petits groupes pour maximiser la participation (3 à 5 pers/groupe)
- Poser des questions pour faire ressortir des informations
 - Pour vous le centre-bourg, c'est quel périmètre ?
 - Si vous aviez le pouvoir de changer quelques choses à Herry, quelles seraient vos actions ?
 - Pour vous Herry, c'est quoi ?
 - Quels éléments pour/contre vivre en centre-bourg ?

■ L'objectif

- Commencer à récolter des informations
- Engager les habitants de la commune



C'est quoi le centre-bourg ?

Sondage

■ L'outil:

- Public: tout le monde qui souhaite participer
- Peut être sous 2 formes:
 - Numérique (style Google form)
 - Papier
- Distribution :
 - Aux habitants soit dans les boîtes aux lettres ou par voie postale
 - Accessible dans d'autres lieux publics (écoles, postes, ...)
- À redéposer en Mairie

■ L'objectif

- Commencer à récolter des informations
- Engager les habitants de la commune
- Récolter les coordonnées des habitants intéressés par la démarche



Le conseil municipal souhaite connaître votre avis sur notre commune de **NOM DE LA COMMUNE** pour améliorer le quotidien de tous. Nous vous proposons de participer à cette consultation citoyenne et de répondre à ce questionnaire simple et rapide.

Ce questionnaire a pour but de recueillir vos avis, vos suggestions et vos attentes afin de préparer ensemble, l'avenir de notre commune.

Nous vous remercions de votre implication. Ce questionnaire est anonyme.

I. VOTRE COMMUNE ET VOUS

1 -

☐ Femme ☐ Homme

2 - DANS QUELLE TRANCHE D'ÂGE VOUS SITUEZ-VOUS ?

☐ 15-24 ans ☐ 25-39 ans ☐ 40-59 ans ☐ 60 ans et +

3 - HABITEZ-VOUS ET/OU TRAVAILLEZ-VOUS A **NOM DE LA COMMUNE** ?

☐ J'y habite ☐ J'y travaille ☐ Les deux

4 - DEPUIS COMBIEN D'ANNÉES HABITEZ-VOUS ET/OU TRAVAILLEZ-VOUS A **NOM DE LA COMMUNE** ?

☐ moins de 2 ans ☐ de 2 à 5 ans ☐ de 5 à 10 ans ☐ + 10 ans

Précisez l'année d'arrivée sur la commune :

5 - QUELLES ÉTAIENT LES MOTIVATIONS DE VOTRE INSTALLATION ? (plusieurs réponses possibles)

- ☐ 1 - Possibilité d'être propriétaire de sa maison
- ☐ 2 - La présence de services, école, mairie, ...
- ☐ 3 - Un nouvel emploi
- ☐ 4 - Proximité de l'agglomération OU LA VILLE de XXXXX
- ☐ 5 - La qualité de vie
- ☐ 6 - La proximité de la famille
- ☐ 7 - Autres - précisez :

Exemple de sondage

1



Points d'intérêts de la commune


Diagnostic en marchant

■ L'outil:

- Public: tout le monde qui souhaite participer
- Prévoir un parcours en amont
- Imprimer des grilles que les participants rempliront

■ L'objectif

- Récolter des informations pour la création de cartes
- Spatialiser les points d'intérêts
- Définir des zones d'actions

Fiche n°	Localisation : _____
Date : __/__/__	Pourquoi cet endroit a-t-il été retenu : _____
<div>Coller votre photo ici</div> 	Observations/ Descriptions : <ul style="list-style-type: none">• _____• _____• _____• _____
	Interprétations : <ul style="list-style-type: none">• _____• _____
Localisation photo : _____	
Des idées de valorisation : _____	

Exemple de grille pour un diagnostic en marchant



Points d'intérêts de la commune

Création de la matrice A.F.O.M sur des thématiques

■ L'outil:

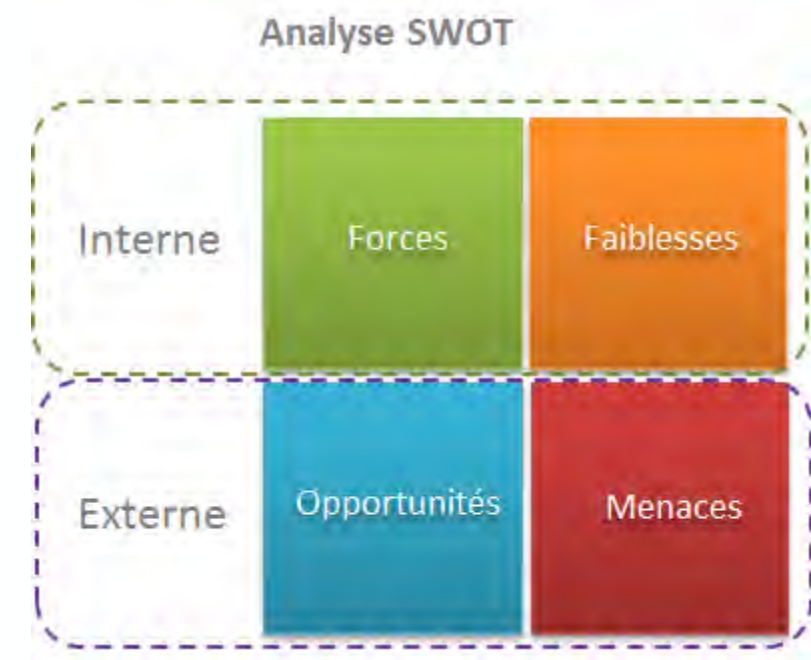
- Public: tout le monde qui souhaite participer
- Préparer:
 - Une animation pour expliquer la démarche
 - Du matériel (post-it, stylos, feutres, ...)
- Poser des questions sur le village
 - Mobilité
 - Commerces
 - Habitat
 - Espaces publics
 - ...

■ L'objectif

- Classer les grandes thématiques
- Réaliser une matrice Atouts Faiblesses Opportunités Menaces (AFOM)



Exemple de métaplan



Explication matrice A.F.O.M



Analyse du foncier

Travail sur carte

■ L'outil:

- Public: tout le monde qui souhaite participer
- Imprimer des fonds de carte des parcelles cadastrales
- Chercher les espaces intéressants à aménager

■ L'objectif

- Ressortir le foncier disponible
- Sortir les premiers espaces intéressants

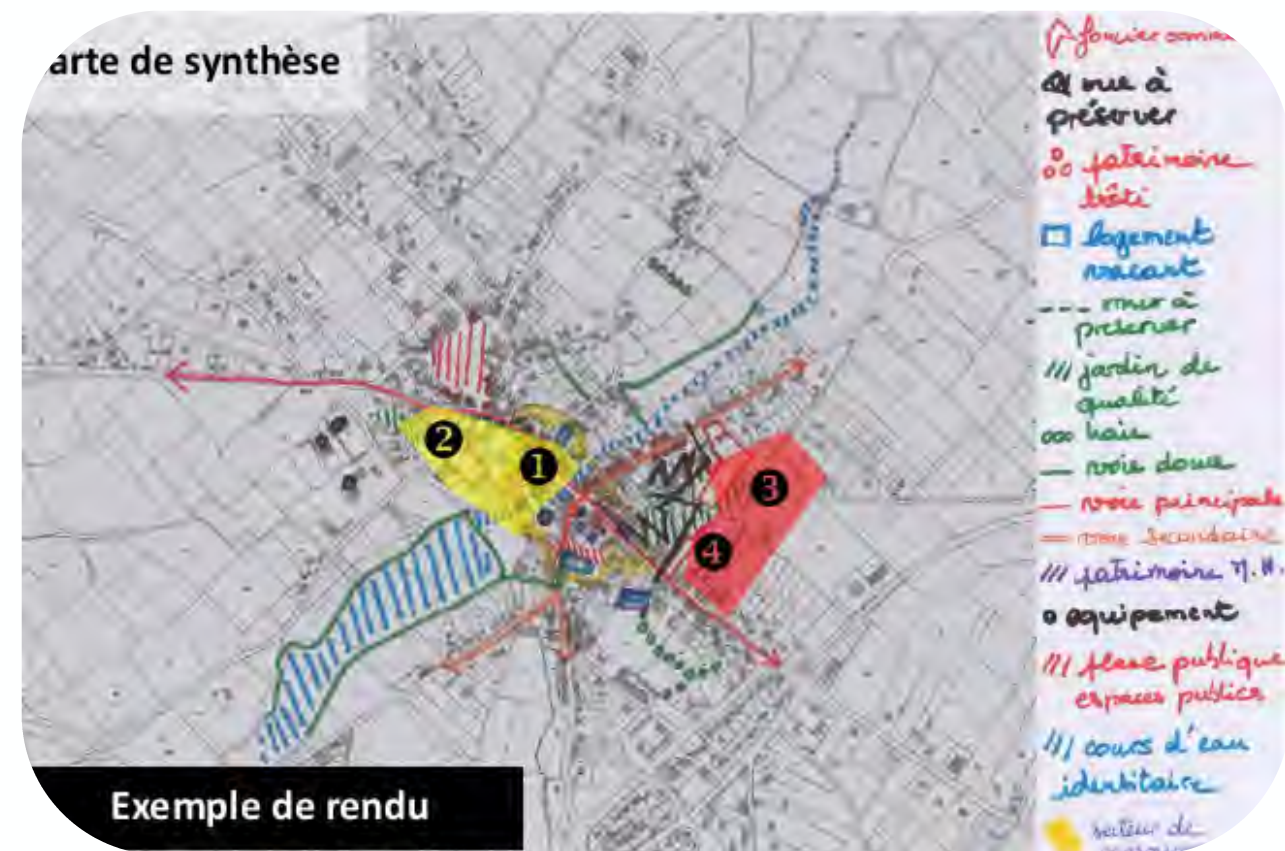


Exemple de carte pouvant être réalisé en atelier



Synthétiser le travail

- **Une carte de synthèse:**
 - Spatialiser les informations des habitants
- **L'identification de secteurs prioritaires d'interventions:**
 - Définir un ordre de priorité
- **Un rapport ressortant les idées principales**



Exemple de rendu



HERRY

La fontaine à idées



SEM TERRITORIA

Le 8 Juillet 2021



Territoria
société d'économie mixte du Cher

Territoria - Société d'économie mixte du Cher
Centre d'Affaires Lahitolle 6 rue Maurice Roy - CS 20017 18021 – BOURGES Cedex
Tél. : 02 48 50 96 40 - courriel : societe@semterritoria.fr

Qui ?

- **Tous les habitants qui souhaitent participer**
- **Créer une liste d'invités, la plus mixte possible**
 - Associations
 - Commerçants
 - Habitants
 - Travailleurs
- **Pas trop ou pas assez de participants, sinon l'atelier risque d'être compliqué à gérer (entre 25 et 30 personnes)**



Quand ? Où ?

■ Où ?

- La salle des fêtes d'Herry

■ Quand ?

- En soirée, après le travail ou en weekend
- Prévenir les gens en avance pour qu'ils bloquent la date du 8 Juillet à 18h

■ Combien de temps ?

- Prévoir entre 1h30 et 2h d'ateliers
- Prévoir un moment de convivialité après les échanges



La salle des fêtes d'Herry



Comment ?

1. Présentation de la démarche de centre-bourgs et des ateliers

- 10 min
- Présentation par les élus
- Salle plénière

2. Interaction « brise glace »

- 10 min
- Salle plénière

3. Premier atelier: « Et si Herry ... ? »

- 20 min
- Salle plénière

4. Deuxième atelier: table ronde thématique

- 4 x 10min
- Petit groupe, table ronde (Ex: 5 pers x 5 groupe)

5. Retour et synthèse

- 30 min
- Salle plénière

6. Moment de convivialité



1. Présentation de la démarche de centre-bourgs et des ateliers

- **Objectif**
 - Expliquer le projet dans son ensemble
 - Informer les habitants sur la démarche en cours
 - Informer sur la suite des événements
- **Format**
 - Les élus présentent aux habitants
- **A préparer**
 - Une petite présentation



2. Interaction « brise glace »

- **Objectif**
 - Commencer à faire interagir les gens
 - Libérer la parole
- **Format**
 - Poser une question ou chaque participant doit répondre. Exemple: Comment avez-vous connu Herry ? Quelle a été la première image que vous avez eue d'Herry ?
 - Faire des mini-activités. Exemple: faire un débat mouvant avec ce qu'est l'élément le plus important pour un centre-bourg: la place, la boulangerie, la fête du village,
- **A préparer**
 - Différentes activités pour relancer et dynamiser le début de l'atelier



3. Premier atelier: « Et si Herry ... ? »

- **Objectif**
 - Donner la parole à chacun
 - Récolter le maximum d'idée
 - Laisser les participants donner leurs projets/envies/problèmes
- **Format**
 - Poser des questions larges et laissant place à « l'imaginaire »
- **A préparer**
 - Des questions:
 - *Pour vous le centre-bourg d'Herry, c'est quoi ?*
 - *Si vous aviez le pouvoir de changer instantanément quelque chose à Herry ?*
 - *Partager la salle en deux pour faire: Pour/contre habiter au centre-bourg*
 - *Quel périmètre pour le centre-bourg ? Est-ce que habiter dans un lieu-dit hors du centre-bourg, c'est habiter à Herry ?*
- **Rendu**
 - Des premiers éléments, idées
 - Des manques thématiques (mobilités, service)
 - Des espaces « prioritaires »
 - Prendre des notes sur un tableau blanc



4. Deuxième atelier: table ronde thématique

- **Objectif**
 - Cibler des thématiques pour en faire ressortir des envies et remarques
- **Format**
 - Cinq groupes de 5/6 personnes autour d'une table
 - 1 Table = 1 thématique
 - Chaque table est décomposée en 2 temps:
 - *1^{er} temps: Chaque personne remplit 2/3 post-it avec des idées/envie/remarque → 5 min*
 - *2^{ème} temps: Chaque table thématique essaie de choisir 2/3 post-it parmi ceux proposées par les membres du groupe → 5 min*
- **A préparer**
 - Choisir 4 grandes thématiques, pour réaliser une matrice AFOM (Avantages/Faiblesses/Opportunités/Menaces) :
 - *Mobilité*
 - *Services/économie*
 - *Nature*
 - *Culture*
 - *Habitat*
 - ...
- **Rendu**
 - Des idées pour le rendu
 - Réalisation d'une matrice AFOM



5. Retour et synthèse

- **Objectif**
 - Synthétiser les échanges
 - Être sûr que tout le monde est d'accord avec les idées qui vont être écrites dans le compte-rendu
- **Format**
 - Coller les post-it sur un tableau pour pouvoir échanger suivant les thématiques
 - Relire les éléments inscrits au tableau lors du premier atelier
- **A préparer**
 - *Désigner*
 - Un animateur
 - Un référent pour prendre le compte-rendu
- **Rendu**
 - Le compte-rendu de l'atelier à reprendre avant envoi



En amont

■ A faire:

- Lister les invités (associations, commerçants, ...) et envoyer des invitations à chaque référent
- Prévoir des référents pour la présentation de la démarche, pour la prise de notes, pour diriger les groupes
- Mettre en place la salle des fêtes avec différentes tables rondes

■ Matériels

- Post-it
- Stylos
- Feutres
- Support pour synthétiser graphiquement les idées
- Pot de convivialité
- Tableau blanc



En aval

■ Retour

- Synthétiser les idées ressorties lors de l'atelier
- Préparer un compte-rendu de l'atelier
- Remercier les participants en envoyant le compte-rendu et en les informant de la suite des événements
- Communiquer aux plus grands nombres le travail réalisé pour impliquer les autres habitants

■ Equipe municipale

- Faire un bilan de ce qui a plus ou moins bien fonctionné
- Adapté les prochains ateliers aux thématiques qui sont ressorties

