Atelier de l'Ourcq

Belvédère
agence d'urbanisme tactique

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Atelier de l'Ourcq
Félix Mulle & associés
24, rue du Pré-Saint-Gervais
93500 Pantin
T. 09 81 24 50 88
atelier@ourcq.archi
dgalli@ourcq.archi

Belvédère
4, rue Clavel
75019 Paris
T. 01 80 05 97 75
contact@blvdr.eu
t.turquin@blvdr.eu

SOLIHA Limousin
44, rue Rhin et Danube
87280 Limoges
T. 05 55 10 18 78
contact.hautevienne@soliha.fr
g.remark@soliha.fr

PORTE OCÉANE DU LIMOUSIN
ÉTUDE DE REVITALISATION
ATELIER DE DIAGNOSTIC - ROCHECHOUART

Commune de Commune
Porte Océane du Limousin
1, avenue Voltaire
87200 SAINT-JUNIEN
Tel : 05 55 02 14 60

LE DÉROULÉ DE LA JOURNÉE

Les temps forts de la mission

PHASE 1 - DIAGNOSTIC

Copil-Atelier de restitution

Le matin

- Présentation du diagnostic à l'échelle territoriale et des deux communes + remarques et débats (1h30 pour commune)

L'après-midi

Atelier « Cartes-sur-table » à l'échelle des deux centre-villes

- Saint-Junien (2h sur deux thématiques)
- Rochechouart (2h sur deux thématiques)

Bengodi

Le Pays de Cocagne

« Maso répondit que la plupart se trouvaient à Berlinzone, ville des Basques, en un pays qui s'appelait Bengodi, où l'on liait les vignes avec des saucisses et où l'on avait une oie pour de l'argent et un oison par-dessus le marché ; qu'il y avait une montagne toute de fromage de parmesan râpé, sur laquelle demeuraient des gens qui n'étaient pas occupés à autre chose qu'à faire des macarons et des ravioli et à les faire cuire dans du jus de chapon, puis, qu'ils les jetaient au bas de la montagne où ceux qui en prenaient le plus en avaient davantage. Tout près de là, courait un petit ruisseau de vin blanc, du meilleur qui se soit jamais bu, et où n'entrait pas une goutte d'eau. »

Giovanni Boccaccio, Decamerone

LES THÉMATIQUES DU DIAGNOSTIC

1. REVITALISATION ?

2. ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

3. COMMERCES ET SERVICES

4. LES ÉQUIPEMENTS EN CENTRE-VILLE

5. L'HABITAT EN CENTRE-VILLE

6. LE VOLET PATRIMONIAL ET L'ORGANISATION URBAINE

7. LES ESPACES PUBLICS ET LA MOBILITÉ

8. LES GRANDS « VIDES » URBAINS

9. LES GISEMENTS FOCIERS

10. LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ORT

1. REVITALISATION?

REVITALISATION ?

SYNTHÈSE ÉCHANGES DU PREMIER COPIL

ATOUTS / FORCES

- Pas un territoire dévitalisé ! Du fait de son économie robuste, notamment industrielle et artisanale, qui fonde son identité.
- Un territoire relativement **équilibré habitat / emploi,** et qui doit le rester.
- Un **patrimoine important** dans les deux communes, avec des **centralités remarquables**, très belles et bien dotées.
- **Pas / peu de concurrence inter-territoriale** entre les communes du territoire.
- Du **potentiel** donc pour revitaliser.

FAIBLESSES / MENACES

- Le symptôme le plus flagrant apparaît être la **vacance commerciale** et la - trop - faible attractivité des centralités.
- La **vacance résidentielle** est un problème, mais qui apparaît moins structurant que ce que disent les chiffres de l'INSEE ?
- Des mécanismes de rétention foncière avec des prix vente / location hors marché.
- Des zones économiques **périphériques** très (trop ?) attractives, dans une certaine mesure **concurrentielles**, et en développement… Soyons vigilants / cohérents !

ENJEUX / OBJECTIFS

- Mettre les centralités **à niveau**.
- Renforcer l'**armature commerciale** du centre-ville.
- Résorber les **poches d'immeubles vacants et d'insalubrité**.
- Limiter le développement urbain en extension et en **repolariser une part** sur ces **centralités** et sur les **secteurs péricentraux**.
- Faire des centres-ville des **pôles intermédiaires et rayonnants**, en même temps que des **pôles de proximité** pour la vie de la commune, du ou des quartiers alentour.

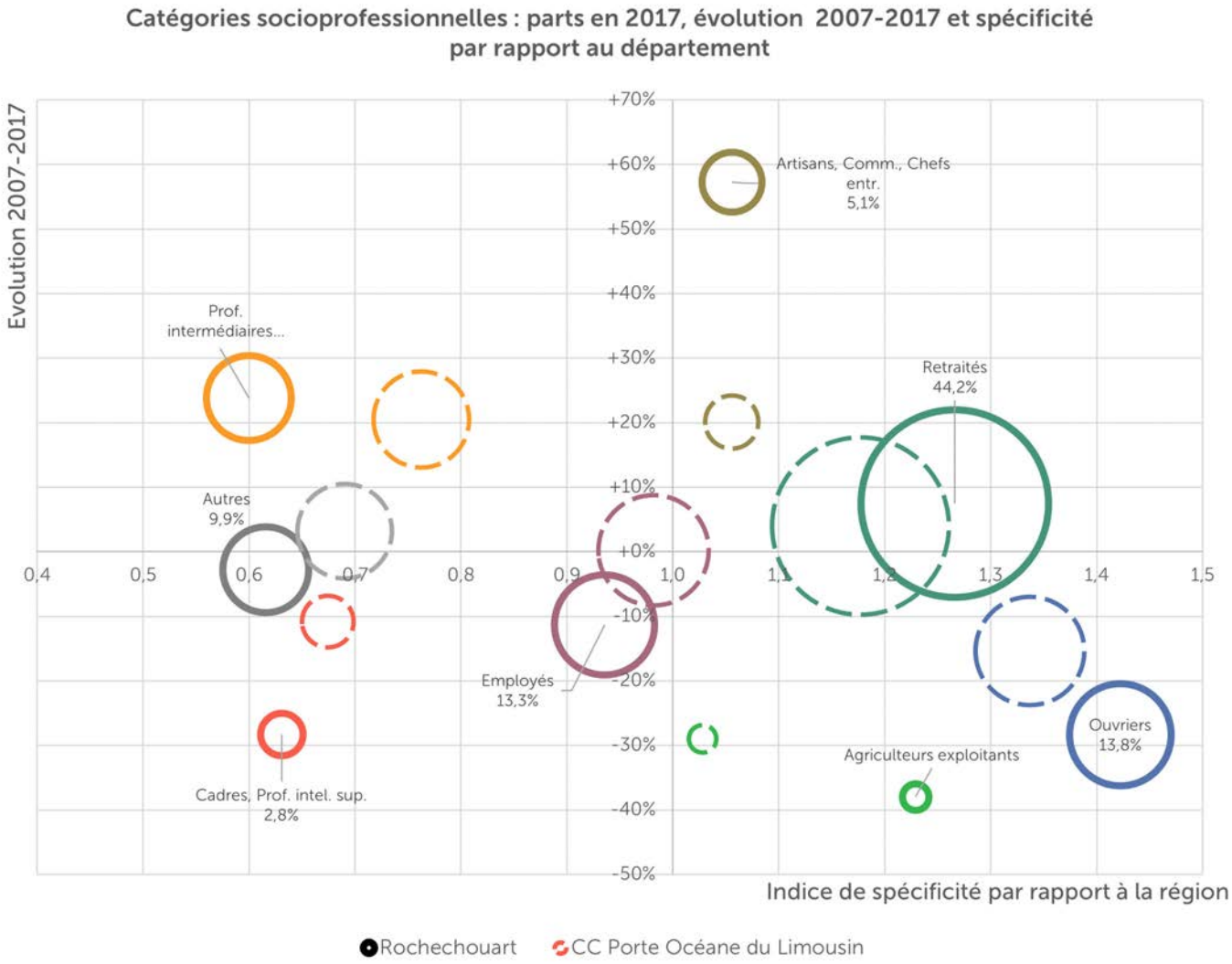
2. SYNTHÈSE DES DONNÉES D'ENTRÉE

ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

Catégories socio-professionnelles

- 44% la population de 15 et + est retraitée, CSP représentée 1,25 fois plus qu'à l'échelle du département, et en nette augmentation.
- Les cadres et les professions intermédiaires, CSP peu représentées, connaissent un trajectoire différenciée, les premiers chutes, les seconds augmentent fortement.
- Les ouvriers, largement surepresentés, le sont de moins en moins.
- Les artisans, commerçants, chefs d'entreprises sont la CSP avec la plus forte augmentation (bon signe pour la revitalisation économique et commerciale).

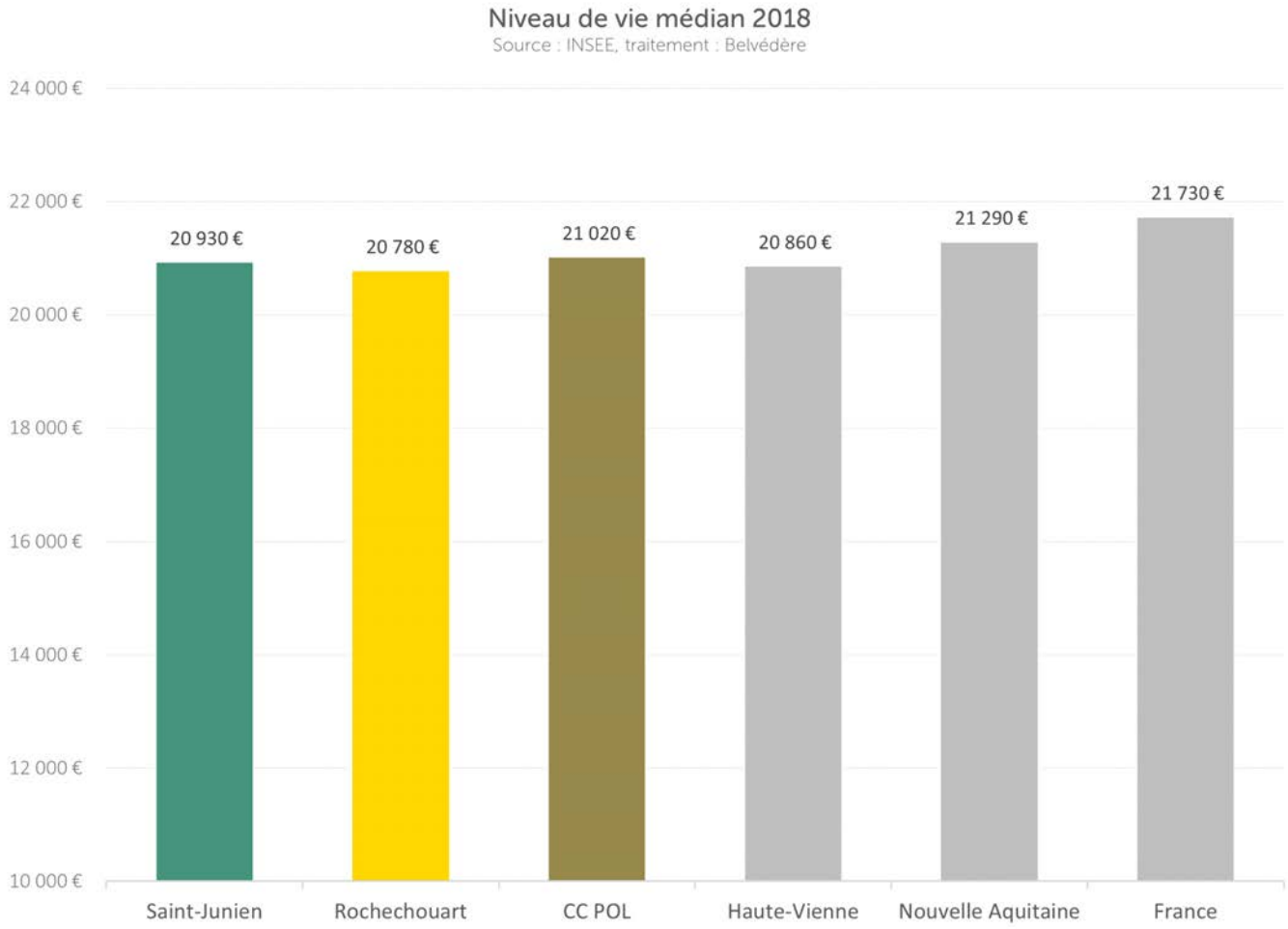
Rochechouart



Niveaux de vie

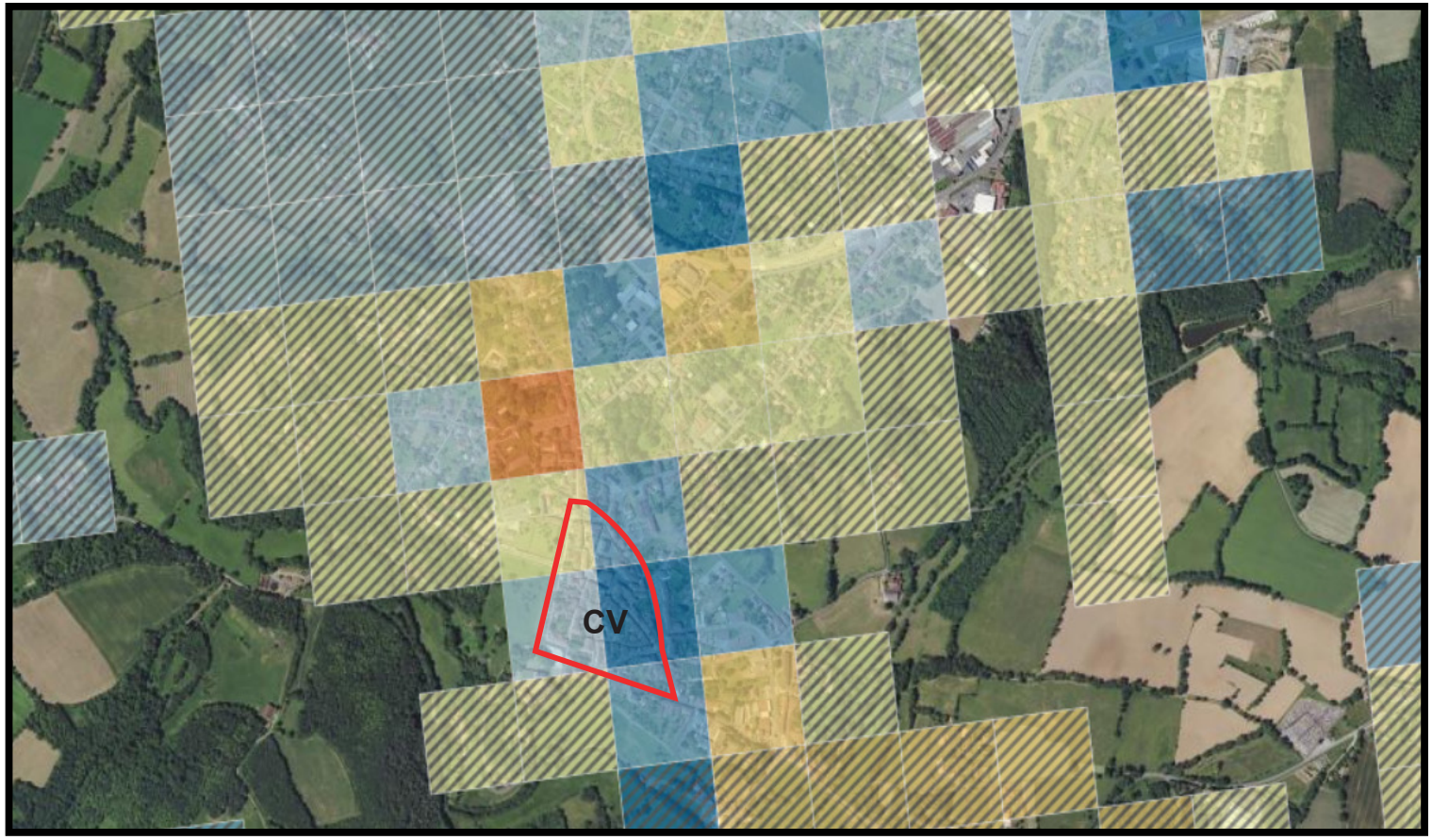
Un territoire « dans la moyenne »

- Un territoire et des communes « dans la moyenne » avec un niveau de vie (revenus médians annuels par unité de consommation) proches de ceux du département, de la région, et de la France.



Niveaux de vie

- Un centre-ville plus pauvre que les quartiers connexes, avec des niveaux de vie inférieurs à la moyenne évoquée précédemment, même inférieurs au sud et à l'ouest à 18.000 €.



Niveau de vie en € par individu

- 8381 - 18200
- 18200 -20800
- 20800 - 23100
- 23100 - 25700
- 25700 - 29300
- 29300 - 35400
- 35400 - 66061
- Valeur secrétisée

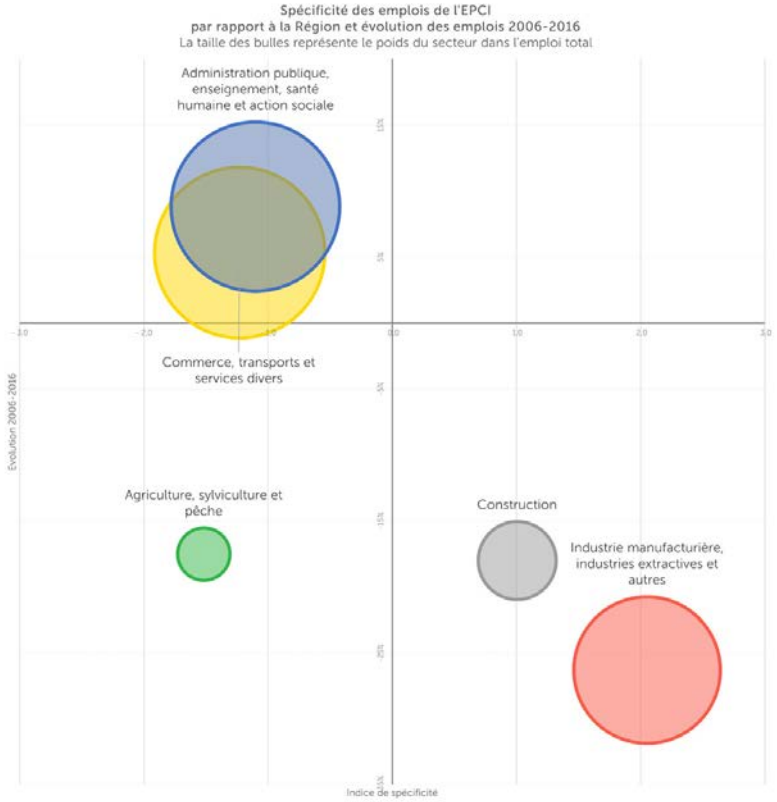
: Centre-ville

Caractéristiques de l'emploi par secteurs d'activité

- 2 fois plus d'emplois industriels sur la POL par rapport à la région, mais diminution de 25% en 10 ans... Moins d'1/4 de l'emploi aujourd'hui.
- Les commerces et services, l'administration la santé et le social, sont les deux secteurs d'activité les plus représentés (cependant moins qu'à l'échelle régionale) et en augmentation.
- Saint-Junien polarise près de 60% des emplois.
- Rochechouart polarise 15% des emplois (détail ci-dessous).

POL

Le graphique ci-contre donne à voir le poids de l'emploi (taille de la bulle) pour chacun des 5 grands secteurs d'activités de la NAF (INSEE) sur le territoire de la POL ; la spécificité des emplois par rapport à un territoire de référence (ici la région) ; et les évolutions de l'emploi sur la période 2007-2017.



	TOTAL		Agriculture, sylviculture et pêche	part tot	part POL	Construction	part tot	part POL	Commerce, transports et services divers	part tot	part POL	Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	part tot	part POL	Industrie manufacturière, industries extractives et autres	part tot	part POL	Fab. textiles, ind. hab., cuir & chauss.	part POL	Travail bois, ind. papier & imprimerie	part POL
POL	**9460**		**315**	3%		**675**	7%		**3109**	33%		**3053**	32%		**2308**	24%		**229**		**1566**	
Saint-Junien	5430	57%	68	1%	21%	333	6%	49%	1 986	37%	64%	2 148	40%	70%	895	16%	39%	202	88%	434	28%
Rochechouart	1452	15%	55	4%	18%	118	8%	18%	517	36%	17%	426	29%	14%	335	23%	14%	22	10%	277	18%
Saillt-sur-Viennes	902	10%	0	0%	0%	20	2%	3%	118	13%	4%	47	5%	2%	717	79%	31%	5	2%	688	44%

SYNTHÈSE

- Les deux villes de Saint-Junien et de Rochechouart ont un **déficit structurel de solde naturel** : la stabilité démographique au fil du temps est en fait portée par un solde migratoire positif, notamment à Rochechouart. Depuis quelques années, il ne suffit plus et **la population décroit**…
- Ce déficit démographique s'accompagne d'une tendance au vieillissement : dans les deux communes, on observe une **surreprésentation des séniors** et un **déficit de profils jeunes**.
- Un vieillissement qui se répercute sur la taille des ménages : seulement **un quart des ménages ont des enfants** à Rochechouart et Saint-Junien tandis que **la part de personnes seules augmente** ces dernières années.
- Il en résulte une **part importante de retraités** sur le territoire (44 % à Rochechouart, 40 % à Saint-Junien).
- La **sociodémographie** du territoire et des deux communes, de Rochechouart en particulier, **évolue fortement** : retraités, artisans commerçants, professions intermédiaires qui sont en augmentation, cadres et ouvriers qui chutent sur les deux communes.
- À Rochechouart comme à Saint-Junien, le **niveau de vie est dans la moyenne régionale et nationale**. Cependant, les deux communes voient leurs centres-**villes paupérisés** avec un niveau de vie inférieur à la moyenne.

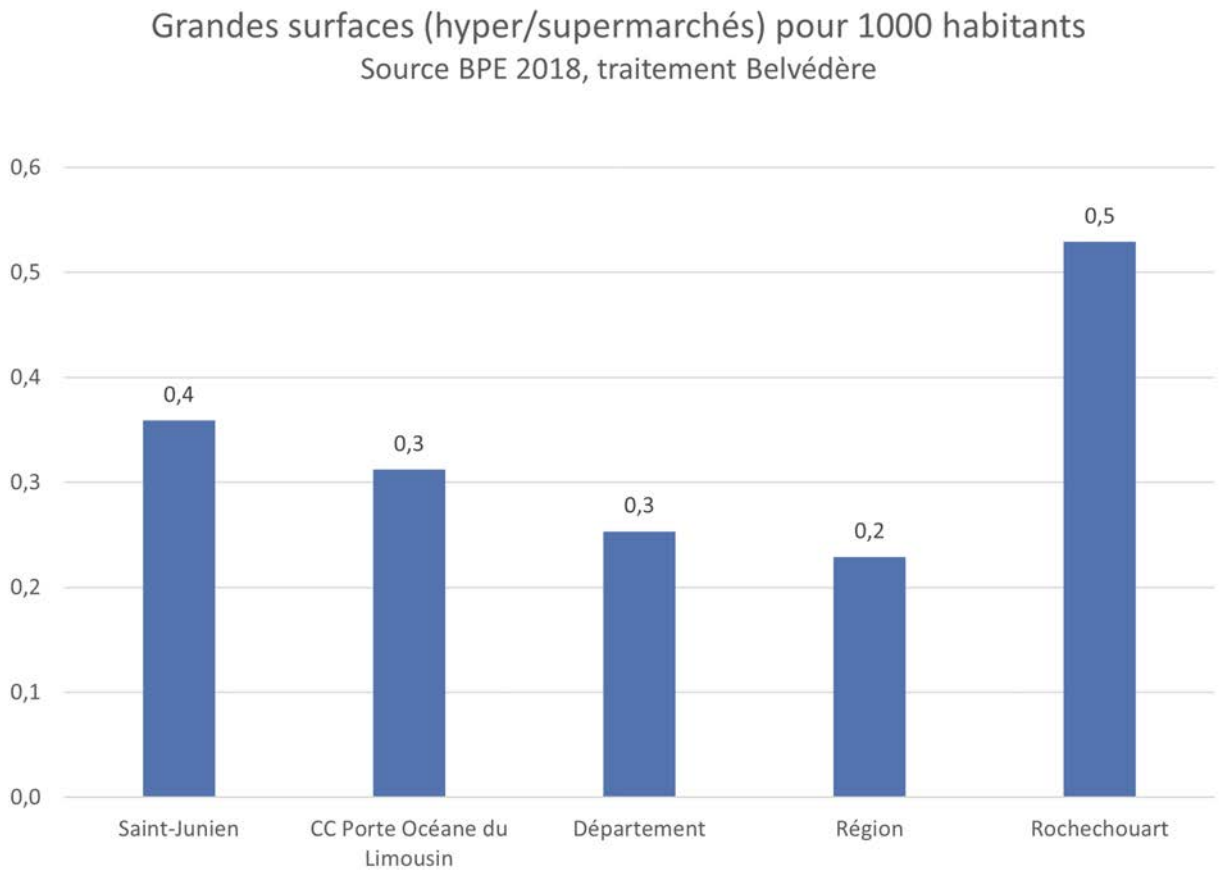
SYNTHÈSE

- Un **écosystème économique en mutation**, avec une **chute de l'emploi industriel (-25 % en 10 ans** à l'échelle de la POL), compensé par une augmentation des emplois Commerces et services (+5 %), et Administration publique, enseignement, santé et action sociale (+10 %).
- Piste 1 : **Locaux artisanaux en rez-de-chaussée sur** r u e, avec perspectives pourquoi pas de thématisation sur les deux communes : artisanat du cuir à Saint-Junien, entre la Cité et le Centre-ville via la rue de la gare ; artisanat d'art / artistes, en direction du château à Rochechouart.
- Piste 2 : Espaces de **bureaux partagés / tiers lieux / coworking**, notamment à Saint-Junien, en plein cœur de ville, à proximité des équipements et de l'offre en commerces et services ?

3. COMMERCES ET SERVICES

Grandes surfaces alimentaires

- Un taux de grandes surfaces par habitants supérieur sur la POL par rapport aux ratios départementaux ou régionaux.
- Encore plus élevé à Saint-Junien et surtout à Rochechouart.
- Vigilance donc sur l'évolution de ces types de commerces, même si l'on sait qu'ils rayonnent largement, qu'ils sont en partie complémentaires…



COMMERCES & SERVICES

Appareil commercial

Pôles de vie et linéaires commerciaux - Rochechouart

- Linéaire de place à place relativement concentré.
- Deux supermarchés, là-aussi déconnectés du centre-bourg, qui ne jouent pas le rôle de locomotive.

LÉGENDE

Pôles de vie

Centre potentiel de pôle de vie

Supérette 120 - 800 m² | Supermarché 800 - 4 000 m² | Hyper

300 m

Nombre de commerces de proximité à l'intérieur d'un cercle de rayon de 300 m depuis un centre :

- 2 - 4
- 5 - 9 : pôle de vie primaire
- 10 - 19 : pôle de vie étoffé
- 20 - 49 : pôle de vie structurant
- 50 et plus : pôle de vie rayonnant

Linéaires commerciaux

Nombre de cellules en continuité (moins de 15 m) :

- 2 - 4
- 5 - 14
- 15 - 49
- 50 et plus

Commerces et services du CB de Rochechouart

Plan de marchandisage et recensement locaux vacants

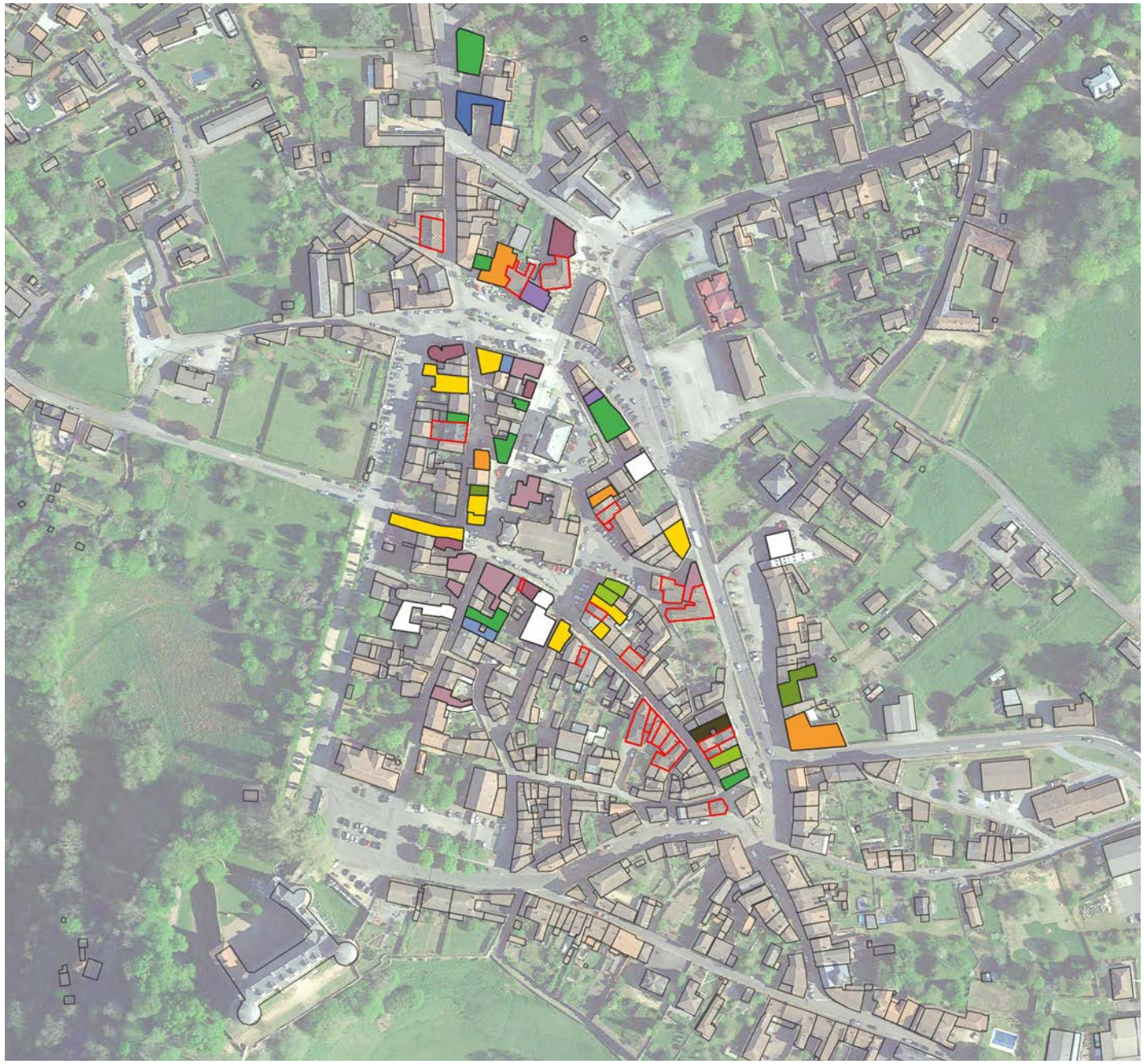
LÉGENDE

Catégorisation de l'activité

(C) (S)

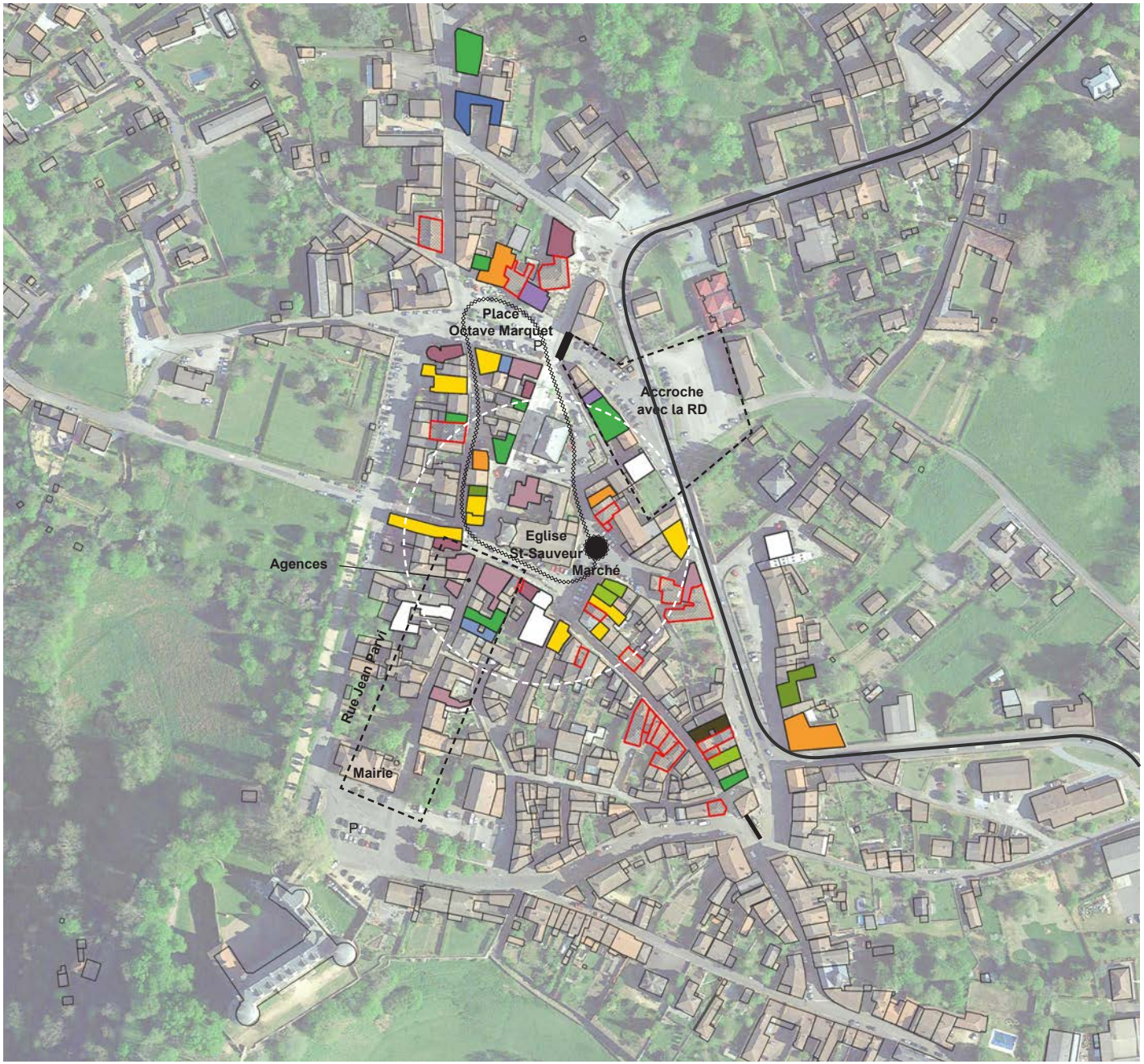
- Commerce alimentaire
- Équipement de la maison
- Équipement de la personne
- Informatique, téléphonie
- Profession indépendante
- Artisanat, BTP
- Culture, loisirs
- Santé, Beauté, Hygiène
- Autres commerces et services
- Agences financières
- Agences immobilières
- Service à la personne
- Cafés, restaurants, hôtels

Commerces vacants



Commerces et services du CB de Rochechouart

- Une centralité commerciale en étoile autour de la place de l'église, avec la place Octave Marquet qui joue un rôle de porte d'entrée essentiel.
- Une accroche avec la RD peu valorisée.
- Pas de locaux à actifs sur la rue Jean Parvi : des agences à l'entrée, rien ensuite…
- Des carences identifiées notamment HORECA, alors même qu'il s'agit d'une destination culturelle et touristique : projets de food trucks sur le parking du château



COMMERCES & SERVICES

Vacance commerciale du centre-ville de Rochechouart

- Forte vacance commerciale en CV mais qui se concentre au sud de la rue du Dr Charles Poitevin avec des locaux petits, compliqués, peu accessibles (topographie, marches, distance des parkings…). Pas certain qu'il faille insister ici.
- Relativement peu de vacances ailleurs, signe d'une plutôt bonne attractivité des locaux.
- À noter quelques locaux vacants importants comme l'ancien hôtel-restaurant « La météorite » en entrée de centre-ville

SYNTHÈSE

ATOUTS / FORCES

- **Linéaire / polarité commerciale lisible** entre la place O. Marquet et la place du Marché, autour de l'église
- Un **patrimoine** (Château, église, ruelles pavées) très qualitatif
- Un **potentiel touristique** fort et à développer
- **Association de commerçants** du centre-ville (Unir)
- Création d'un poste de **manageuse de centre-ville !**

FAIBLESSES / MENACES

- Des **supermarchés** en périphérie qui concurrencent le petit commerce alimentaire de CV (ouverture de l'Intermarché qui n'a pas dû aider).
- L'ancien axe commerçant (rue du Dr Poitevin) entièrement **vacant**… très confidentiel et très peu accessible.
- Des **locaux « pépites » encore vacants** sur les principales places commerçantes (Hôtel météorite, Flash'mod).
- **Manque d'animation** commerciale.

ENJEUX / OBJECTIFS

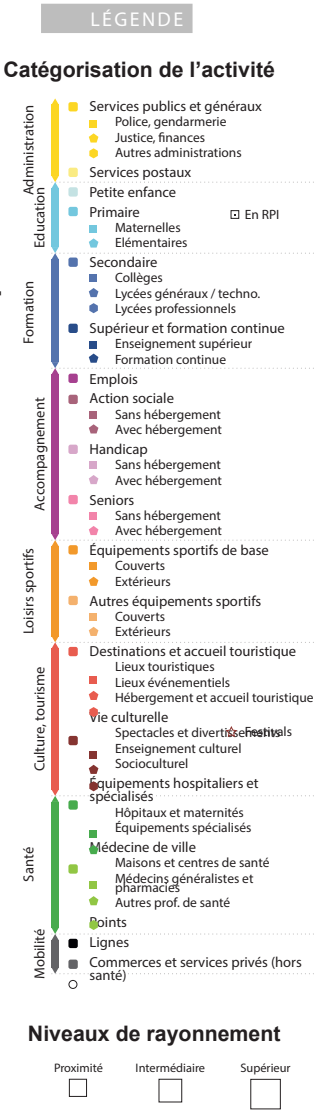
- **Renforcer l'animation** et la communication des commerces de CV
- Concentrer / Renforcer les axes commerçants
- **Investir dans les pépites vacantes** avec projet en régie / appel à projets investissur / gestionnaire ?
- **Faire le deuil de la vocation commerciale sur Poitevin ?**
- Chercher à activer, sur une **typologie de commerce un peu différenciant** (artisanat d'art...) la rue Jean Parvi.
- Améliorer les **accroches avec la RD**.

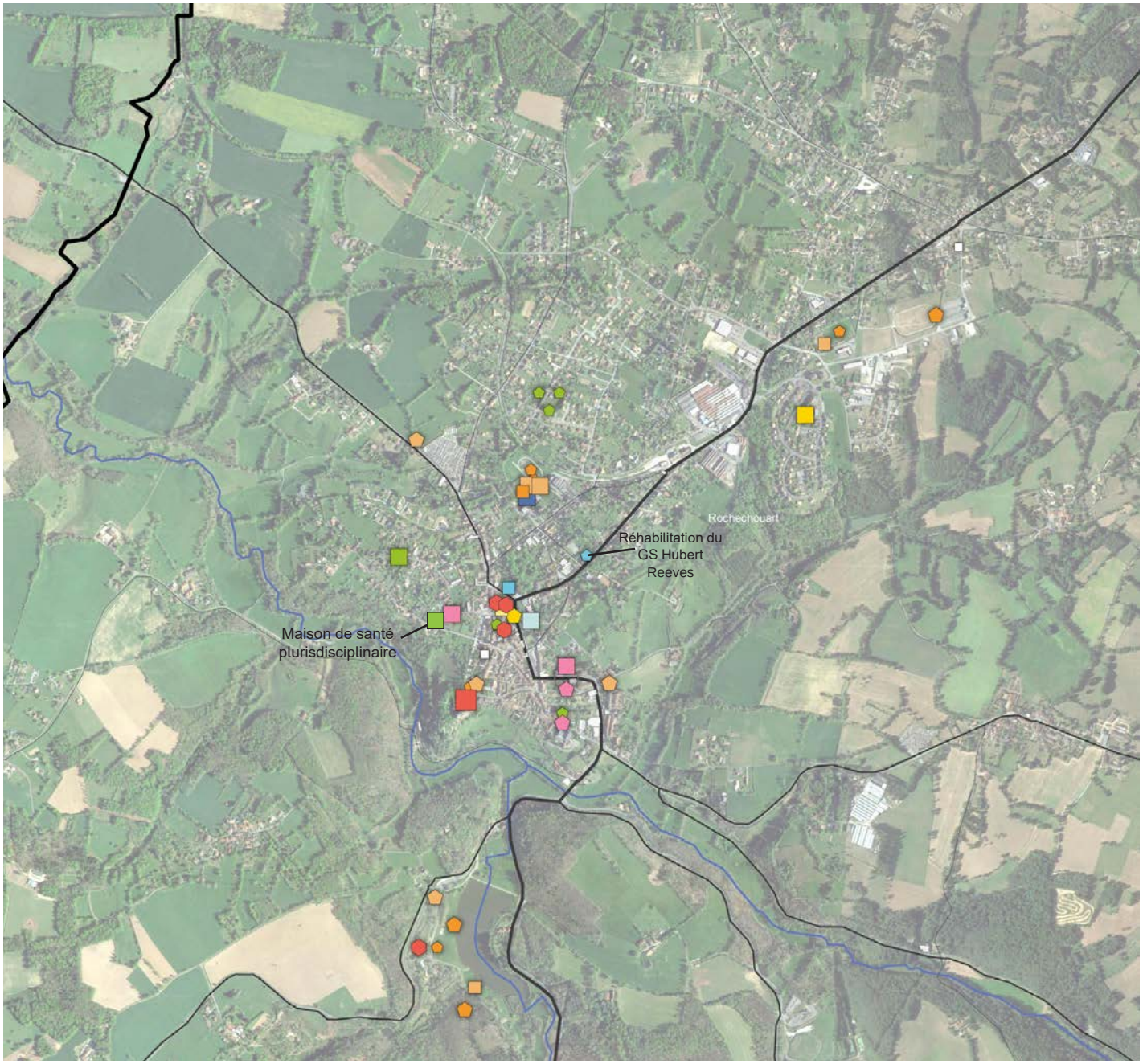
4. ÉQUIPEMENTS

ÉQUIPEMENTS

Géographie des équipements

- Des équipements qui se concentrent au Nord du centre-bourg, y compris l'école, pôle de proximité par excellence
- Pas tellement de diffusion au Sud et jusqu'au château





SYNTHÈSE

À Rochechouart :

- **Pas de besoins manifestes en équipements publics** autre que le projet de restructuration du groupe scolaire Hubert Reeves en cours. Maison de santé livrée récemment.
- … Des pistes de réflexion cependant : **réhabilitation / revalorisation de la Maison de la Réserve** en lien avec une stratégie de **circuit touristique du centre-ville au château**.

PREMIERS ENJEUX PROGRAMMATIQUES PRESSENTIS

ÉLÉMENTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC

- Transition démographique avec vieillissement de la population et solde migratoire qui n'équilibre plus un solde naturel qui s'érode… Rien de dramatique en soit, mais il se pourrait si cela continue que la légère décroissance de la population de ces dernières années ne s'accélère !
- Les deux symptômes « classiques » de la dévitalisation sont bien présents sur la commune, vacance commerciale même si elle est relativement circonscrite, mais aussi, et surtout vacance résidentielle, dans une proportion plus importante qu'attendue… Il y a effectivement matière et intérêt à agir, avec des phénomènes qui semblent aller en s'aggravant.
- Pas ou peu de concurrence inter-territoriale qui l'expliquerait comme c'est parfois le cas, pas de concurrence interne sur le résidentiel (la commune construit peu), mais sur le commercial oui, avec deux grandes surfaces, dont une toute récente…
- la centralité est rayonnante, bien au-delà de la commune, mais c'est aussi un pôle de proximité…

ESQUISSE DE PRIORISATION DES ENJEUX

Primauté au centre-ville, sur le logement, sur le commerce et l'activité… Minimiser la concurrence, y développer tout programme attractif qui peut l'être !

Équipements

- Attirer de jeunes ménages ! Développer l'offre à destination et des jeunes, mais aussi des séniors (parcours résidentiels)

Commerces / Activités

- Concentrer l'offre commerciale autour du cœur de ville et envisager la reconfiguration des linéaires connexes : vers un retrait stratégique de la rue Potevin et une activation de la rue Parvy sur une offre différenciante (artisanat d'art, culture-loisirs…) ?
- Revaloriser la Maion de la Réserve Naturelle / Espace météorite Paul Pellas (rue Jean Parvy), locomotive intermédiaire entre le centre-ville et le Château…

5. L’HABITAT EN CENTRE-VILLE

SYNTHÈSE

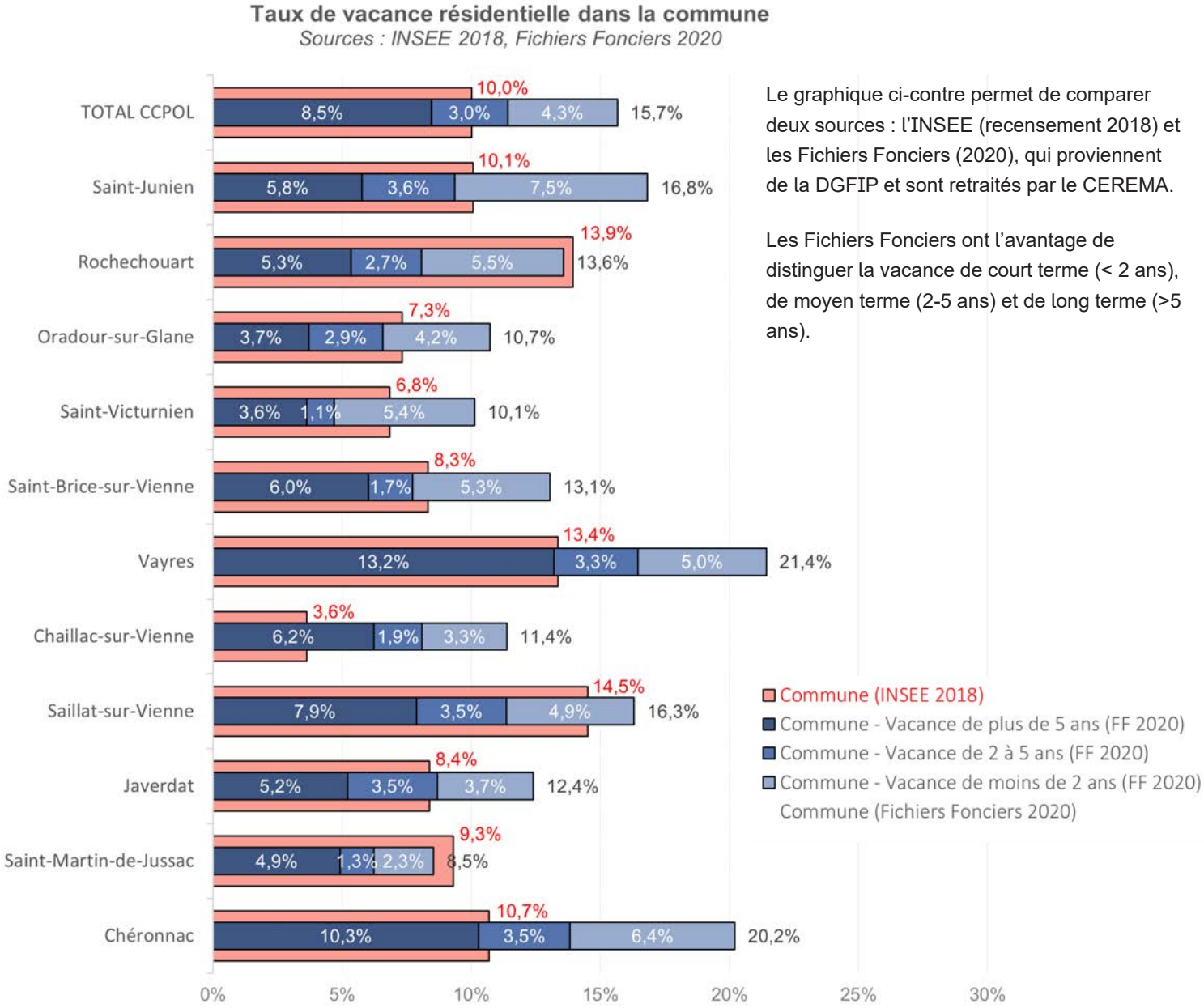
- Le parc résidentiel des deux communes est **dominé par le logement individuel** (90% sur POL, 86% à Rochechouart, 63% à Saint-Junien).
- Les **centres-bourgs sont plus denses**, avec une part de logements collectifs plus importante que dans le reste des communes (+80% d'appartement dans le CV de Saint-Junien, 43% à Rochechouart)
- **Peu de différenciation sur les format individuels** entre le centre-ville et le reste de la ville (et entre les deux communes). Alors que le **T4 est majoritaire à l'échelle des villes**, cette typologie est **moins représentée sur les deux centre-villes** (les autres l'étant mécaniquement plus, y compris, étonnemment, les T1-T2, et les grands logements T5+.
- En ce qui concerne les appartements, on observe une **très nette surreprésentation des logements de petite taille en CV**.
- A Rochechouart, plus des **3/4 des résidents sont propriétaires** contre **un peu plus de la moitié** à Saint-Junien.
- Saint-Junien compte près de **20% de logements sociaux** contre à peine 6% à Rochechouart. A noter que ce parc social a peu augmenté ces dernières années, notablement à Saint-Junien ou la très grande majorité du parc a entre 20 et 60 ans.

HABITAT - VACANCE RÉSIDENTIELLE

Communes

Croisement des sources et détail sur la durée

- Toute la CCPOL souffre d'une vacance résidentielle importante…
- … avec des différences notables entre les sources (INSEE, DGFIP)
- Saint-Junien est parmi les plus touchées, mais avec une vacance de courte durée importante



Le graphique ci-contre permet de comparer deux sources : l'INSEE (recensement 2018) et les Fichiers Fonciers (2020), qui proviennent de la DGFIP et sont retraités par le CEREMA.

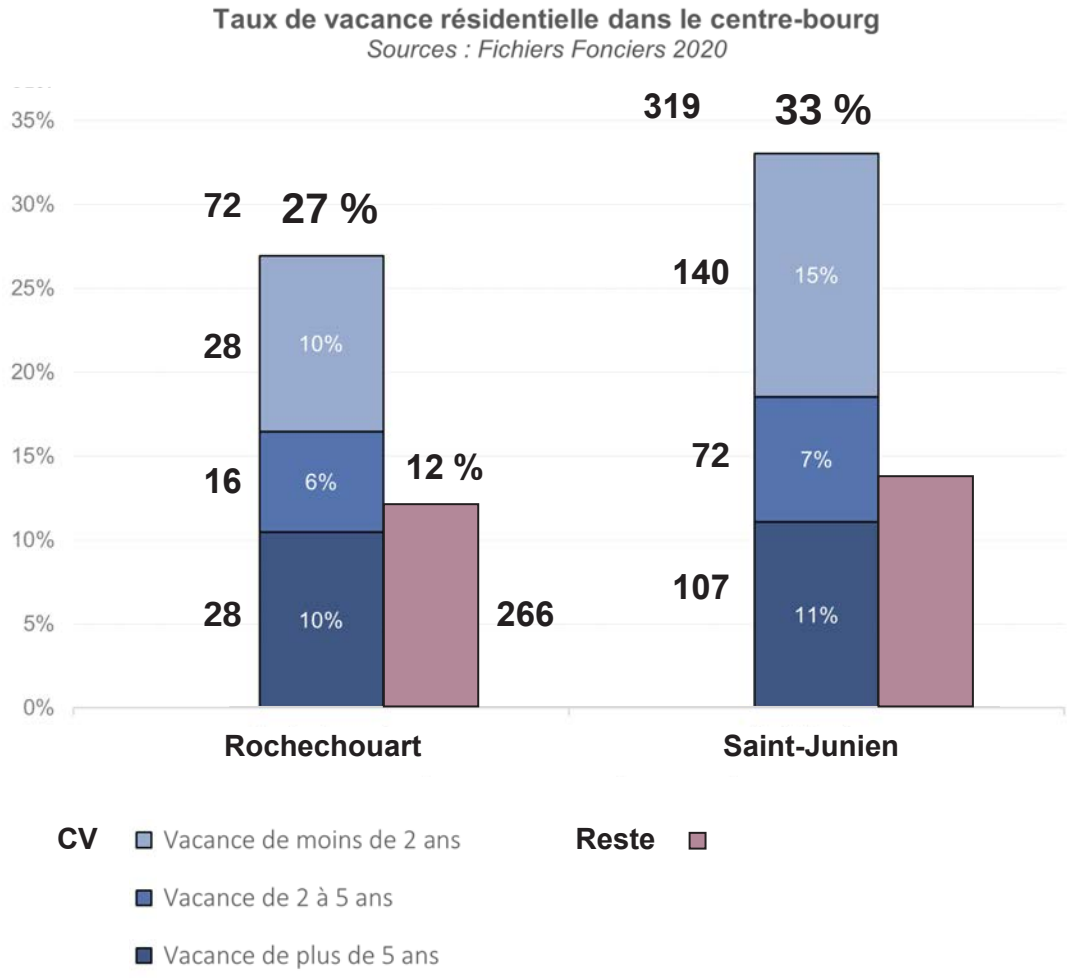
Les Fichiers Fonciers ont l'avantage de distinguer la vacance de court terme (< 2 ans), de moyen terme (2-5 ans) et de long terme (>5 ans).

HABITAT - VACANCE RÉSIDENTIELLE

Centres-villes

Une vacance plus de deux fois plus importante en CV

- Les taux y sont sur les deux communes plus de 2 fois plus importants, avec 1 logement sur 3 vacant dans le CV de Saint-Junien (319), plus de 1 sur 4 dans le CV de Rochechouart (72).
- Avec sur Saint-Junien 14 % du parc communal (965 logts sur les 7005), et sur Rochechouart seulement 11 % (267 sur 2491) un volume de logements vacants plus important malgré tout sur le reste des communes : 266 logements à Rochechouart, 860 à Saint-Junien.
- À noter que la vacance de long terme (plus de 5 ans) y est deux fois plus importante elle aussi.
- … même si en valeur absolue, le CV de Rochechouart concentre seulement 72 des 338 logts vacants de la commune (21 %), celui de Saint-Junien 319 sur 1179 (27 %).



Taux autres sources / échelles

CV RIL	-	36 %
COM DGFIP	13.6 %	16.8 %
COM INSEE	13.9 %	10.1 %

SYNTHÈSE STATISTIQUE

Le taux de vacance sous plusieurs angles :

- **14 % de vacance résidentielle à l'échelle de la ville** d'après l'INSEE. Un chiffre qui a tendance à augmenter…
- D'après les **Fichiers fonciers** de 2020, elle est de **13,6 %**.
- Selon cette même source, **27 % de vacance dans le centre-ville soit plus de 1 logement sur 4** et la vacance de long terme y est deux fois plus importante qu'à l'échelle de la commune.
- En revanche, le **CB ne concentre que 21 % du parc vacant de la commune**. Le problème ne s'arrête donc pas aux limites du centre !
- Les **logements collectifs sont davantage concernés par la vacance** que les logements individuels (+4 points de pourcentage dans le CB). Les logements de **petite taille** sont **davantage touchés par la vacance**.
- Dans les deux communes, le **logement collectif** a un prix de vente / m² bien inférieur au **logement individuel**…

Comparaison des prix de vente au m² entre le centre-ville et le reste de la commune :

- On constate une **forte différence de prix** de vente au m² **entre le CV et le reste de la commune**.
- Le centre-ville de Rochechouart quant à lui affiche des prix de vente moyen au m² inférieurs de **près de 40 %** par rapport au reste de la commune (633 €/m² vs. 1040 €/m²)
- On constate malgré tout que **certains types de produits**, en bon état et de qualité, **se vendent au prix**.
- Rien de rédhibitoire dans cette relative désaffection du centre-bourg, mais un parc de logement plus ancien, en plus mauvais état, avec un **vrai effet levier** à envisager autour de la **réhabilitation de celui-ci**.

HABITAT - DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES

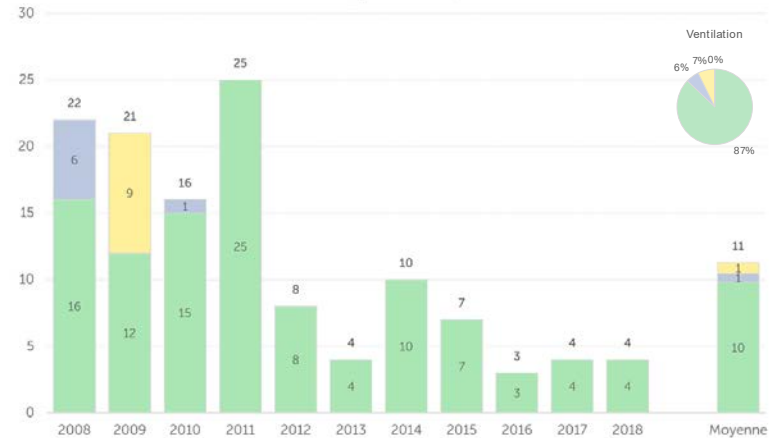
Tableau de "point mort" résidentiel

- Point mort résidentiel (pour maintenir la population) **autour de 15 logements / an** supplémentaires.
- Dynamique de construction inférieur, **autour de 10 logts / an**.

Rochechouart	1967	1968 - **1974**	1975 - **1981**	1982 - **1989**	1990 - **1998**	1999 - **2006**	2007 - **2011**	2012 - **2016**
Actualisation INSEE et Sitadel 2021		*7*	*7*	*8*	*9*	*8*	*5*	*5*
Population des ménages	**3 962**	**4 068**	**3 883**	**3 835**	**3 502**	**3 687**	**3 646**	**3 631**
Taux de variation annuelle de la population		0,4%	-0,7%	-0,2%	-1,0%	0,6%	-0,2%	-0,1%
Variation des ménages		84	28	92	18	158	56	-4
Taille moyenne des ménages	**2,95**	**2,85**	**2,67**	**2,48**	**2,23**	**2,14**	**2,05**	**2,04**
Résidences principales	1 345 85%	1 429 86%	1 457 82%	1 549 81%	1 567 79%	1 725 80%	1 781 77%	1 777 75%
Résidences secondaires	118 7%	123 7%	193 11%	208 11%	190 10%	231 11%	234 10%	251 11%
Logements vacants	126 8%	118 7%	137 8%	166 9%	222 11%	210 10%	297 13%	328 14%
Total Parc	**1 589**	**1 670**	**1 787**	**1 923**	**1 979**	**2 166**	**2 312**	**2 356**
Augmentation du parc		81	117	136	56	187	145	44

Construction neuve	1,0	**Total**				**87**		**173**		**141**		**54**	
	1	Individuel				84	97%	113	65%	87	62%	54	100%
	1	Individuel groupé				3	3%	7	4%	42	30%	0	0%
	2	Collectif				0	0%	53	31%	12	9%	0	0%
	2	Résidence				0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Rythme annuel de construction						**9,7**		**21,6**		**28,2**		**10,8**	
Part du parc du volume annuel de construction						0,5%		1,0%		1,3%		0,5%	
Rythme de construction annuel pour 1000 habitants						2,5		6,2		7,6		3,0	

A. Desserrement		47	**7**		97	**14**		111	**14**		167	**19**		71	**9**		76	**15**		3	**1**
B. Variation résid secondaires et logts vacants		-3	**0**		89	**13**		44	**6**		38	**4**		29	**4**		89	**18**		49	**10**
C. Renouvellement	1,0										31	**3**		-14	**-2**		-4	**-1**		10	**2**
Point mort (A+B+C)	1,0										236		**26**	86		**11**	161		**32**	61		**12**
Effet démographique > ménages supplémentaires											**-149**			**87**			**-20**			**-7**	
Point mort sans renouvellement (A+B)		44		**6**	186		**27**	155		**19**	205		**23**	101		**13**	165		**33**	52		**10**



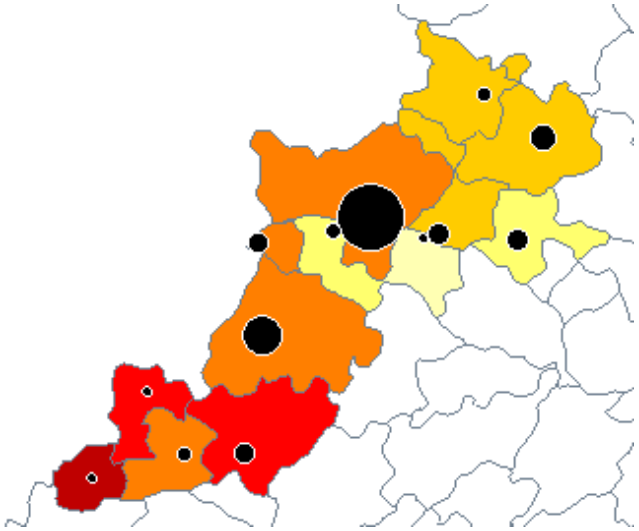
AGIR SUR L’HABITAT

Précarité énergétique et Parc Privé Potentiellement Indigne

La précarité énergétique :

- La précarité énergétique logement (ménages sous le 3ème décile de revenu, dont les dépenses énergétiques pour le logement (chauffage, eau chaude, électricité) sont supérieures à 8% des revenus totaux) concerne 2 456 ménages soit 20,5% à l'échelle intercommunale.

	Taux de ménages en précarité énergétique	Nombre de ménages en précarité énergétique
SAINT-JUNIEN	21,5%	1 185
ROCHECHOUART	23,1%	406
ORADOUR-SUR-GLANE	17,4%	183
SAINT-BRICE-SUR-VIENNE	16,8%	118
SAINT-VICTURNIEN	15,4%	115
VAYRES	27,8%	104
SAILLAT-SUR-VIENNE	24,7%	102
CHAILLAC-SUR-VIENNE	11,8%	62
JAVERDAT	17,6%	53
CHERONNAC	26,9%	45
LES SALLLES-LAVAUGUYON	38,5%	30
VIDEIX	28,4%	30
SAINT-MARTIN-DE-JUSSAC	10,3%	25



Le parc privé potentiellement indigne :

- PPPI : ménages à faibles ressources, logés dans un patrimoine de faible qualité
- Proportionnellement moins important que sur le territoire départemental
- A l'échelle de la Communauté de Communes concerne à part égale les propriétaires occupants et les locataires du parc privé
- A Saint-Junien, et Rochechouart dans une moindre mesure, concerne principalement les logements locatifs

	PPPI 2017	Part PPPI/ RPPP	Pop. du PPPI
SAINT-JUNIEN	232	4,8%	s
ROCHECHOUART	90	5,1%	s
PORTE OCÉANE DU LIMOUSIN	586	5,2%	1 100
HAUTE-VIENNE	9 118	5,8%	16 574

	RP Propriétaires occupants		PPPI Propriétaires occupants		RP Locataires du parc privé		PPPI Locataires du parc privé	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
SAINT-JUNIEN	3 231	66,9%	s	s	1 496	31%	168	72,4%
ROCHECHOUART	1 403	80,1%	s	s	315	18%	46	51,1%
PORTE OCÉANE DU LIMOUSIN	8 645	76,9%	274	46,8%	2 337	20,8%	281	48%
HAUTE-VIENNE	113 238	71,8%	3 914	42,9%	40 146	25,4%	4 590	50,3%

OPAH-RU : le volet habitat de la convention ORT

- **Un dispositif porté par la Communauté de Communes, la Commune, l'Etat, l'Anah et d'autres partenaires, et contractualisé pour une durée de 5 ans sur un périmètre défini**

- **Une politique de soutien aux projets de travaux des propriétaires privés :**
  - Sur les thématiques prioritaires de l'Anah :
    - la rénovation énergétique (projet global : *Ma Prime Rénov Sérénité*)
    - l'adaptation du logement permettant le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées
    - la résorption du mal-logement
    - la réhabilitation et la production de logements locatifs à loyer modéré
  - Mais aussi des thématiques répondant à des problématiques spécifiques au territoire : ravalement des façades, travaux patrimoniaux…

- **Une action qui peut déployer une palette d'outils de l'incitation, à l'obligation, à la coercition :**
  - Pour répondre aux situations présentes sur la commune : personnes mal logées, immeubles non entretenus…

- **Une démarche qui s'inscrit dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain global du centre-bourg :**
  - En cohérence avec les actions sur les espaces publics, le commerce, les équipements… qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie des habitants actuels et futurs et de ses usagers.

La coordination avec les dispositifs locaux

- **Nov habitat 87 :**
  - Espace Conseil du réseau France Rénov'
  - Plateforme d'information sur la rénovation énergétique portée conjointement par les EPCI (hors Limoges-Métropole), le Département, et le SEHV, au sein duquel elle est hébergée

- **Le programme départemental en matière d'habitat privé à l'échelle de la Haute-Vienne :**
  - Dispositif en cours d'étude pour une opérationnalité au 1er janvier 2023
  - Porté par le Conseil Départemental avec le soutien des EPCI
  - Apporterait un cofinancement de travaux et de l'accompagnement des propriétaires privés bénéficiant d'aides de l'Anah pour le financement de leur projets
  - Interviendrait sur certaines typologies de travaux et de propriétaires selon les modalités suivantes :

Typologie de propriétaire	Typologie des travaux	Plafond de travaux subventionnables (HT)	Taux d'intervention ou prime	
			Conseil Départemental	EPCI
Propriétaire bailleur	**Travaux lourds et amélioration** (logement occupé ou vacant depuis moins d'un an)	1 000 € ou 750 € HT / m² dans la limite de 80 m² / logt	7,5% pour le 1er logt et prime de 1 000 € pour les 2e et 3e logts	2,5% pour le 1er logt et prime de 500 € pour les 2e et 3e logts
Propriétaire occupant (ressources modestes et très modestes)	**Travaux lourds habitat indigne** (logement occupé depuis au moins un an)	50 000 € HT	12,5% + Caisse dernier secours au cas par cas*	7,5%
	Travaux rénovation énergétique (Ma Prime Rénov Sérénité)	30 000 € HT	5%	500 €
	Travaux pour l'autonomie de la personne (hors champs de la prévention)	20 000 € HT	12,5%	300 €

* Pour les situations de mal logement de propriétaires occupants impécunieux, après examen de la situation, le Département prévoit le recours possible à une « caisse de secours » permettant de financer les projets au-delà de son taux d'intervention pour finaliser le cas échéant les plans de financement et permettre la réalisation des travaux nécessaires.

La coordination avec les dispositifs locaux

- **Nov habitat 87 :**
  - Informe et oriente les propriétaires vers l'opérateur de l'OPAH-RU pour l'étude de son projet de travaux

- **Le programme départemental en matière d'habitat privé à l'échelle de la Haute-Vienne :**
  - L'accompagnement des propriétaires est réalisé par l'opérateur de l'OPAH-RU
  - Cet accompagnement est gratuit pour le propriétaire quelle que soit l'issue de son projet, et sans contractualisation avec un opérateur
  - Les propriétaires éligibles bénéficient des financements du Conseil Départemental qui sont mobilisés pour son compte par l'opérateur de l'OPAH-RU

- **La complémentarité des dispositifs :**
  - L'Espace Conseil France Rénov' permet ainsi de développer l'orientation des propriétaires vers l'OPAH-RU
  - Le programme départemental renforce les cofinancements des projets dans le cadre de l'OPAH-RU
  - L'OPAH-RU permet de conforter l'effet levier incitatif sur les périmètres de centres-bourgs, en :
    - proposant un accompagnement gratuit des propriétaires tout au long de leur projet
    - renforçant les financements sur ces secteurs prioritaires et proposant des aides spécifiques locales
  - L'OPAH-RU permet de mettre en œuvre les actions d'obligation et coercitives, lorsque l'incitatif est insuffisant

Les travaux subventionnés par l'Anah

- Un faible impact des projets globaux et accompagnés sur le territoire

	Propriétaires occupants énergie projet global			Propriétaires occupants maintien à domicile			Propriétaires occupants habitat indigne			Propriétaires bailleurs			Total logements subventionnés Anah		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
CHAILLAC-SUR-VIENNE				1		1							1		1
CHERONNAC						1									1
JAVERDAT															
ORADOUR-SUR-GLANE	1			2									3		
ROCHECHOUART	4		1			4							4		5
SAILLAT-SUR-VIENNE				2					1				2		1
SAINT-BRICE-SUR-VIENNE			1			1							0		2
SAINT-JUNIEN	1	2	1	3	1	5				4			8	3	6
SAINT-MARTIN-DE-JUSSAC		1				1							0	1	1
SAINT-VICTURNIEN	1		2	1		1							2		3
LES SALLLES-LAVAUGUYON															
VAYRES					2	1								2	1
VIDEIX						1									1
PORTE OCÉANE DU LIMOUSIN	**7**	**3**	**5**	**9**	**3**	**16**			**1**	**4**			**20**	**6**	**22**

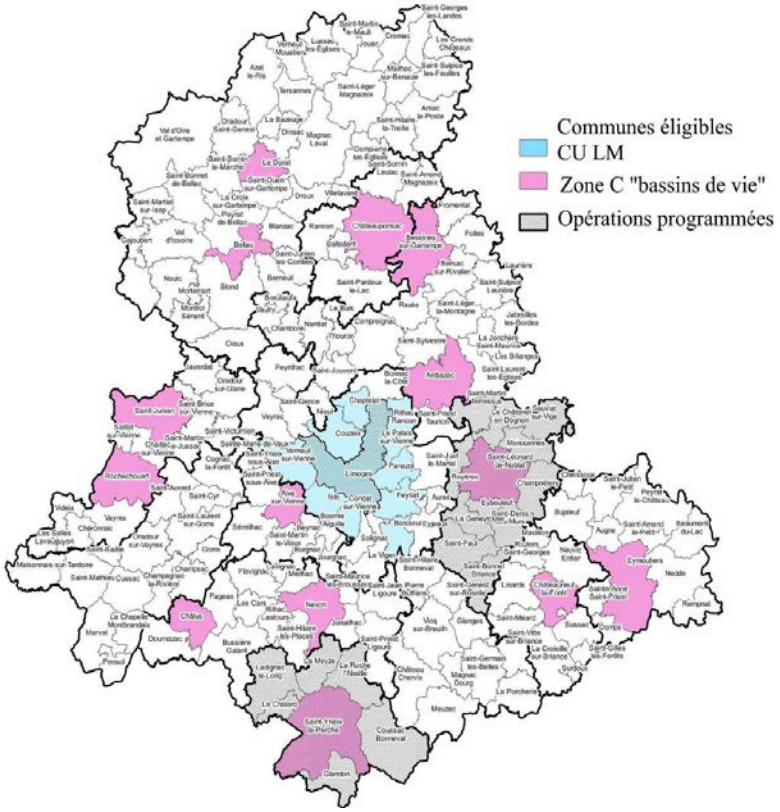
- Des travaux énergétiques très majoritairement par postes et non accompagnés

Travaux énergétiques	Propriétaires occupants ressources modestes et très modestes projet global			Propriétaires occupants ressources modestes et très modestes travaux simples (HMA et MPR)			Propriétaires occupants ressources intermédiaires et supérieures travaux simples (MPR)			Total logements subventionnés Anah		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
CHAILLAC-SUR-VIENNE				5	6	16			6	5	6	22
CHERONNAC				1	2	11			1	1	2	12
JAVERDAT				2	3	13			8	2	3	21
ORADOUR-SUR-GLANE	1			3	10	36			14	4	10	50
ROCHECHOUART	4		1	12	19	69			29	16	19	99
SAILLAT-SUR-VIENNE				2	4	13			6	2	4	19
SAINT-BRICE-SUR-VIENNE			1	7	7	19			13	7	7	33
SAINT-JUNIEN	1	2	1	18	31	111			45	19	33	157
SAINT-MARTIN-DE-JUSSAC		1		3	2	11			4	3	3	15
SAINT-VICTURNIEN	1		2	7	4	31			10	8	4	43
LES SALLLES-LAVAUGUYON						4			1			5
VAYRES				1	7	11			5	1	7	16
VIDEIX				1	1	5				1	1	5
PORTE OCÉANE DU LIMOUSIN	**7**	**3**	**5**	**62**	**96**	**350**			**142**	**69**	**99**	**497**

Le parc locatif conventionné Anah

- Le conventionnement Anah, avec ou sans travaux, permet de créer une offre de logements qualitative et à loyers maîtrisés
- Saint-Junien est la seconde Commune du département en volume de logements conventionnés Anah, mais loin derrière Limoges qui en possède plus de 500 (80% du parc départemental)

	Convention Anah avec travaux	Convention Anah sans travaux	Total logements conventionnés Anah
SAINT-JUNIEN	14	6	20
ROCHECHOUART	1		1
SAINT-BRICE-SUR-VIENNE	1		1
PORTE OCÉANE DU LIMOUSIN	**16**	**6**	**22**



Communes prioritaires Anah en Haute-Vienne

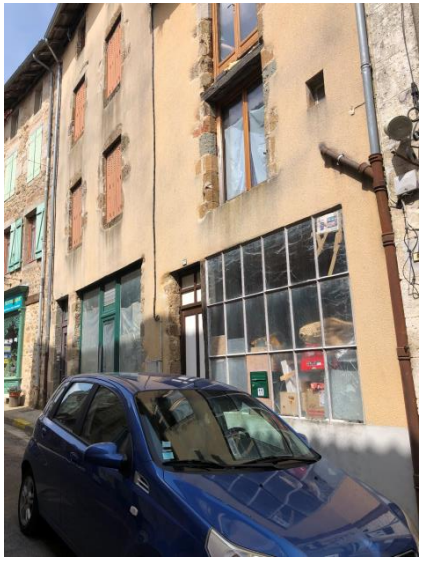
Agir sur l’habitat à Rochechouart dans le cadre de l’OPAH-RU

- **L’OPAH-RU permet d’apporter un ensemble de réponses en fonction :**
  - de l’état du bâti
  - des besoins de travaux
  - de l’occupation des logements
  - de la capacité et du volontarisme des propriétaires vis-à-vis de l’engagement de travaux

- **L’OPAH-RU permet de coordonner différents outils correspondant à différents niveaux d’action de la Collectivité :**
  - **Inciter :** subventions et avantages fiscaux
  - **Encadrer :** PLU permettant de limiter les transformations de commerces en logements
  - **Contrôler :** autorisation de mise en location des logements (permis de louer)
  - **Obliger :** procédures de mise en sécurité et de résorption de l’insalubrité – DUP travaux dans le cadre d’une Opération de Restauration Immobilière – Obligation de ravalement des façades
  - **Maîtriser :** Travaux d’office – Expropriation des propriétaires – Acquisition amiable

Repérages habitat à Rochechouart

12 rue du Dr C Poitevin



11 et 13 rue du Dr C Poitevin

19 rue du Dr C Poitevin

4 place Dupuytren

5 place Dupuytren

- Logements avec un besoin de travaux d'amélioration, notamment énergétiques, sur l'ensemble du centre-ville.
- Transformations de rez-de-chaussée commerciaux en logement peu qualitatives, rue du Docteur Charles Poitevin.
- Ponctuellement, logements locatifs occupés avec une qualité médiocre, parfois indécents, sur l'ensemble du centre-ville
- Ponctuellement, immeubles dégradés et vacants.

Ancienne épicerie
Rue Thérèse Tenant

Un bâtiment en bon état, vacant depuis plusieurs années avec un logement à l'étage, un commerce et un garage au RDC.

Maison des consuls
Rue J. Parvy et Bd Carnot

Un bâtiment patrimonial, datant du XVe siècle, avec plusieurs unités d'habitation et construit à l'intérieur de l'enceinte.

Le bâtiment commence à se dégrader et plusieurs logements semblent être aujourd'hui vacants

Le haut de la rue Poitevin
Rue Poitevin

Plusieurs cellules commerciales vacantes ou converties en logement. Des bâtiments avec des accès au logement par les commerces

Secteur entrée nord
Rue R. Rolland

Un ancien corps de ferme et un immeuble d'habitat sur une parcelle d'activité. Une rénovation et un bâtiment d'activité peu qualitatifs.

Des bâtiments insalubres, des constructions et/ou rénovations très peu qualitatives dans un environnement patrimonial

Ancien commerce
Place Dupuytren

Un bâtiment en bon état. Un commerce avec logement à l'étage. Une position hautement stratégique, à la charnière entre la place du marché et la placette de l'office du tourisme.

Secteur entrée sud
Bd Gay Lussac, rue Poitevin, Rue Maurice Thorez

2 bâtiments insalubres
13-18 logements vacants

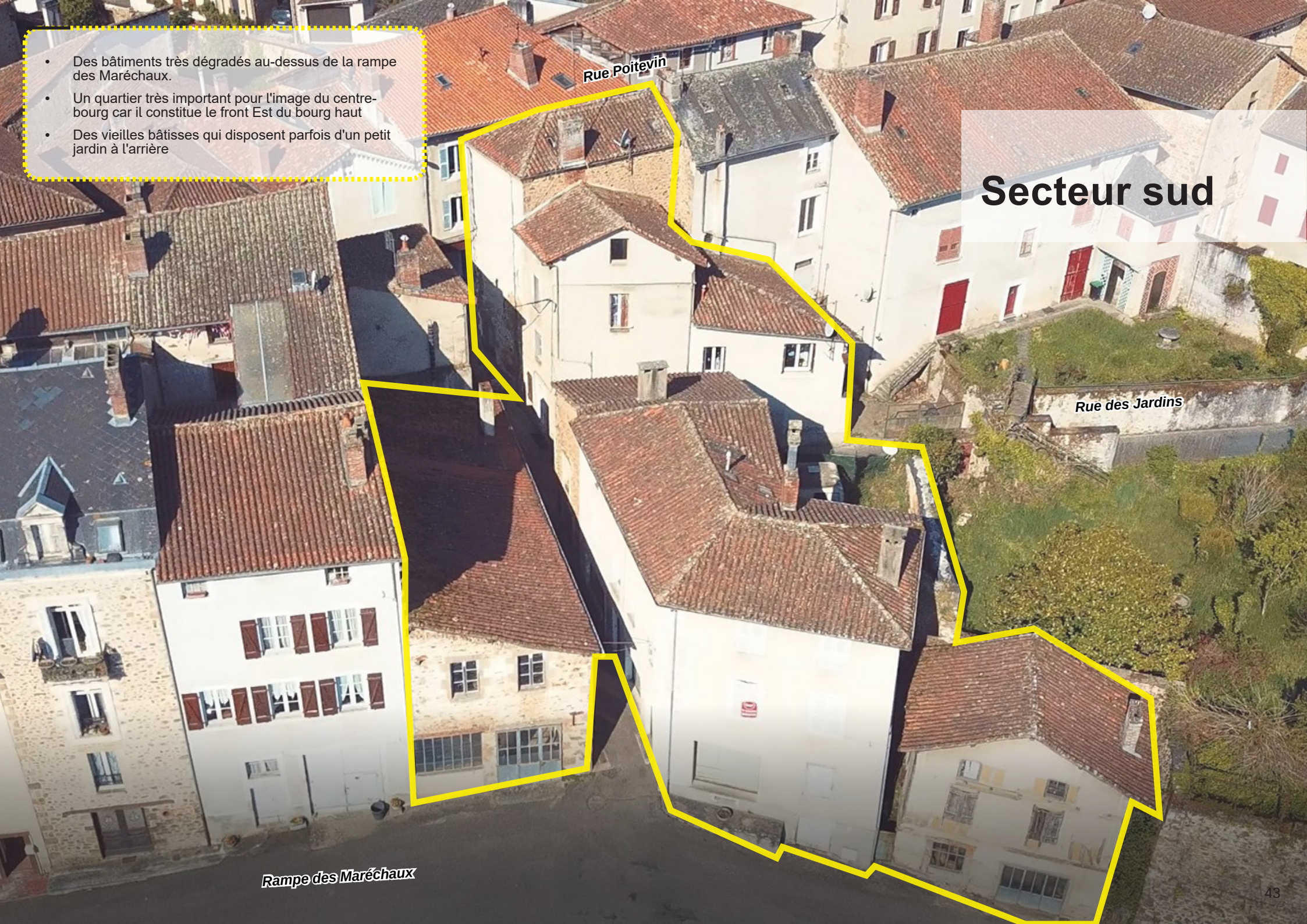
L'habitabilité dans le CB

- Un secteur particulièrement problématique sur la pointe sud de la rue Poitevin avec plusieurs bâtiments dégradés et vacants
- Plusieurs points noirs ponctuent le centre-bourg de Rochechouart, il s'agit majoritairement de bâtiments en bon état, mais avec une situation foncière complexe
- Un deuxième noyau dur au nord du centre-bourg où plusieurs bâtiments vacants et des rénovations/ constructions neuves de mauvaise qualité qui dévalorisent le patrimoine bâti de la commune

carte@Atelier de l'Ourcq

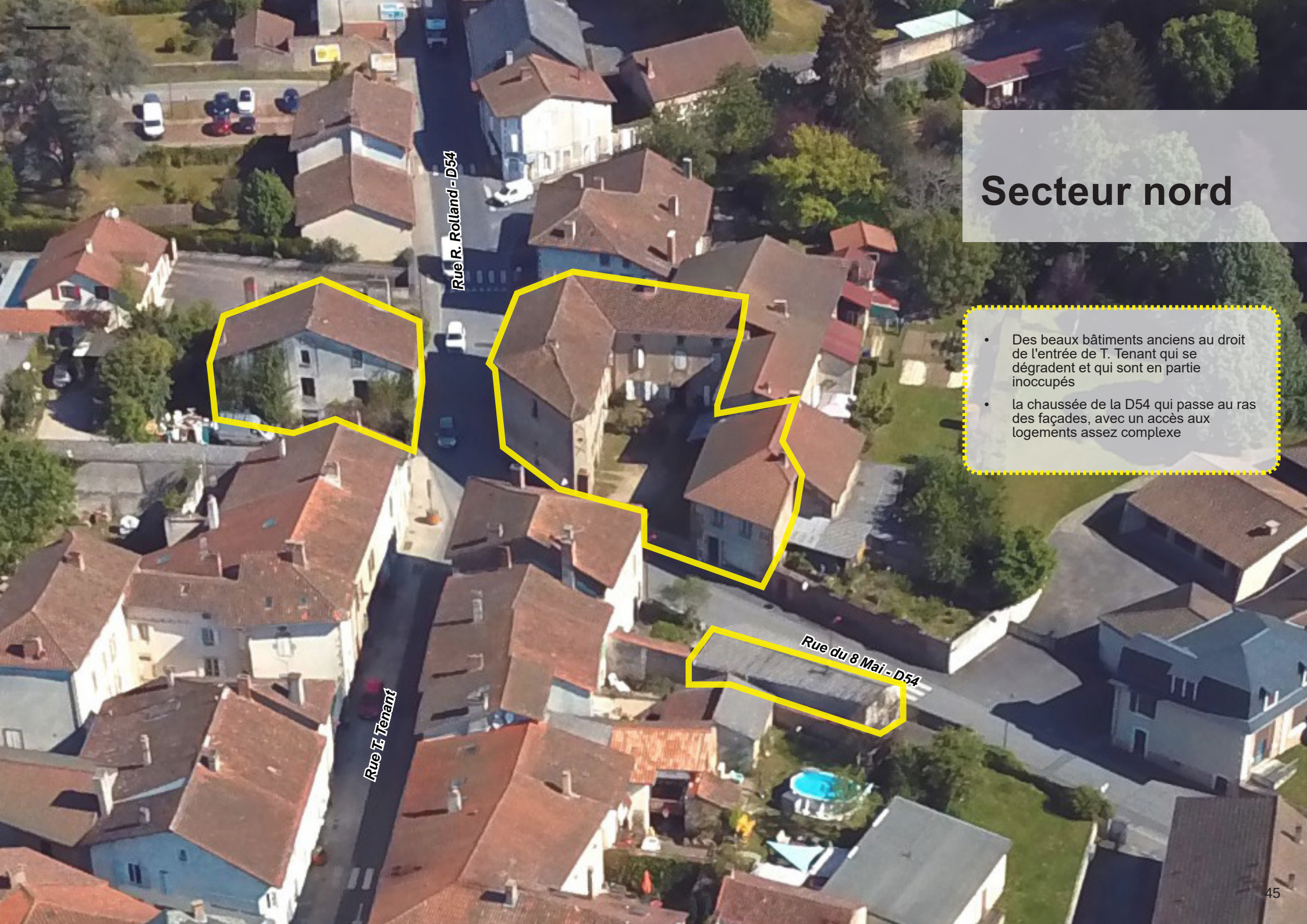
Secteur sud

- Des bâtiments très dégradés au-dessus de la rampe des Maréchaux.
- Un quartier très important pour l'image du centre-bourg car il constitue le front Est du bourg haut
- Des vieilles bâtisses qui disposent parfois d'un petit jardin à l'arrière



Secteur sud

- Beaucoup de bâtiments dégrades dans un tissu foncier très complexe et dense.
- Des maisons qui sont souvent mono-orientés et qui ne disposent pas de jardin privatif



Secteur nord

- Des beaux bâtiments anciens au droit de l'entrée de T. Tenant qui se dégradent et qui sont en partie inoccupés
- la chaussée de la D54 qui passe au ras des façades, avec un accès aux logements assez complexe

Synthèse

Des situations spécifiques pour l’habitat en difficulté

- Une situation d’entrée au sud de la rue Poitevin où l’habitat est particulièrement dégradé
- Des îlots particulièrement denses qui intègrent des éléments de patrimoine
- Des points noirs isolés au centre et au nord du bourg qui demandent des innervations au cas par cas

6. LE VOLET PATRIMONIAL ET L’ORGANISATION URBAINE

La morphogenèse urbaine de Rochechouart

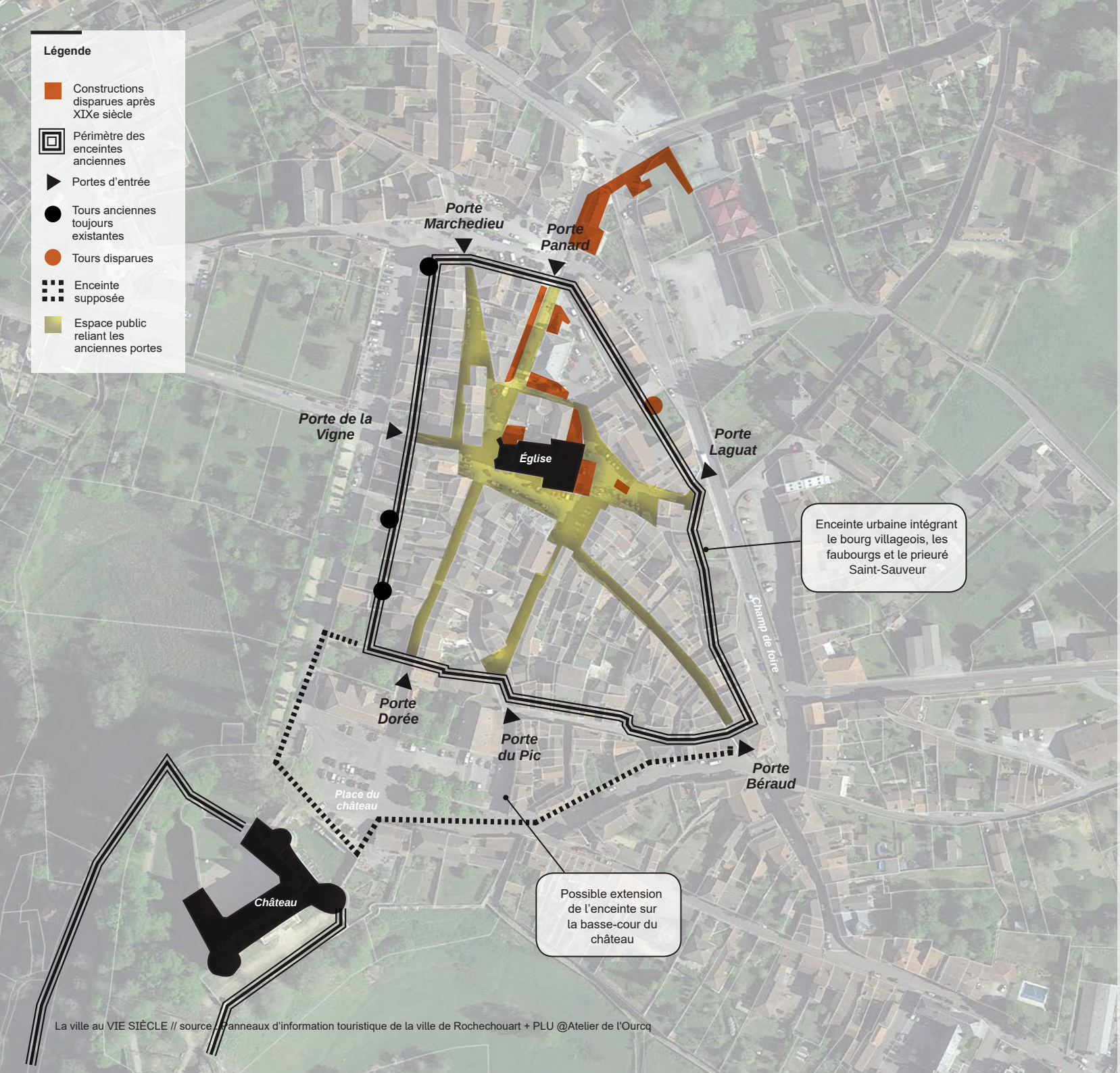
Le bourg médiéval (XIe-XXIIIe siècle)

La ville au Moyen Âge // source : Panneaux d'information touristique de la ville de Rochechouart + PLU @Atelier de l'Ourcq

La double polarité du centre-bourg de Rochechouart semble trouver ses racines au Moyen Âge. D'une part le château et son castrum installé sur l'éperon rocheux et d'autre le village de Saint-Sauveur autour de l'église.

Cet écart et effet de double polarité entre le château et le noyau villageois continue d'avoir un impact sur le fonctionnement de la commune :

- la possibilité d'apprécier le bâtiment du château dans son paysage depuis la place de la mairie (ancienne cour basse)
- Un lien urbain affaibli entre les deux pôles d'un point de vue des usages et de la morphologie urbaine



La ville au VIE SIÈCLE // source : Panneaux d'information touristique de la ville de Rochechouart + PLU @Atelier de l'Ourcq

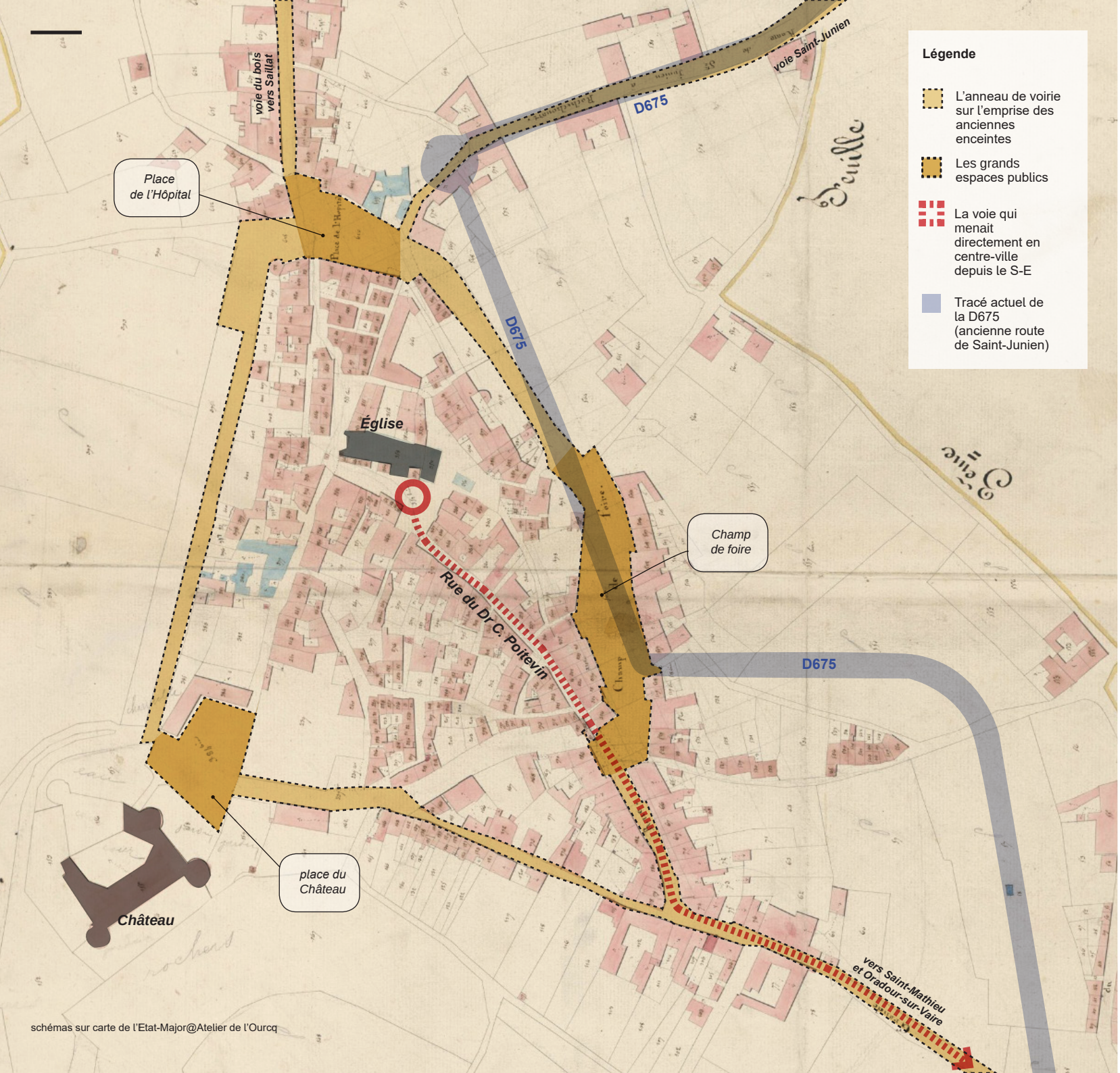
La morphogenèse urbaine de Rochechouart

L'enceinte du XVe XVIe siècle

Au XVIe siècle Rochechouart était entourée par une muraille précédée par un fossé. L'enceinte était ponctuée par des tours (certaines persistent) et sept portes. Ces portes donnaient origine aux entrées actuelles dans le centre-bourg de la commune.

Les portes étaient reliées par des voies qui devaient suivre le même tracé des voies communales actuelles.

Le tracé de la muraille venait marquer de manière encore plus nette la séparation du village par rapport au château. L'enceinte a été intégrée progressivement aux constructions privées que s'y adossaient, certaines vestiges sont toujours visibles depuis l'espace public.



schémas sur carte de l'Etat-Major@Atelier de l'Ourcq

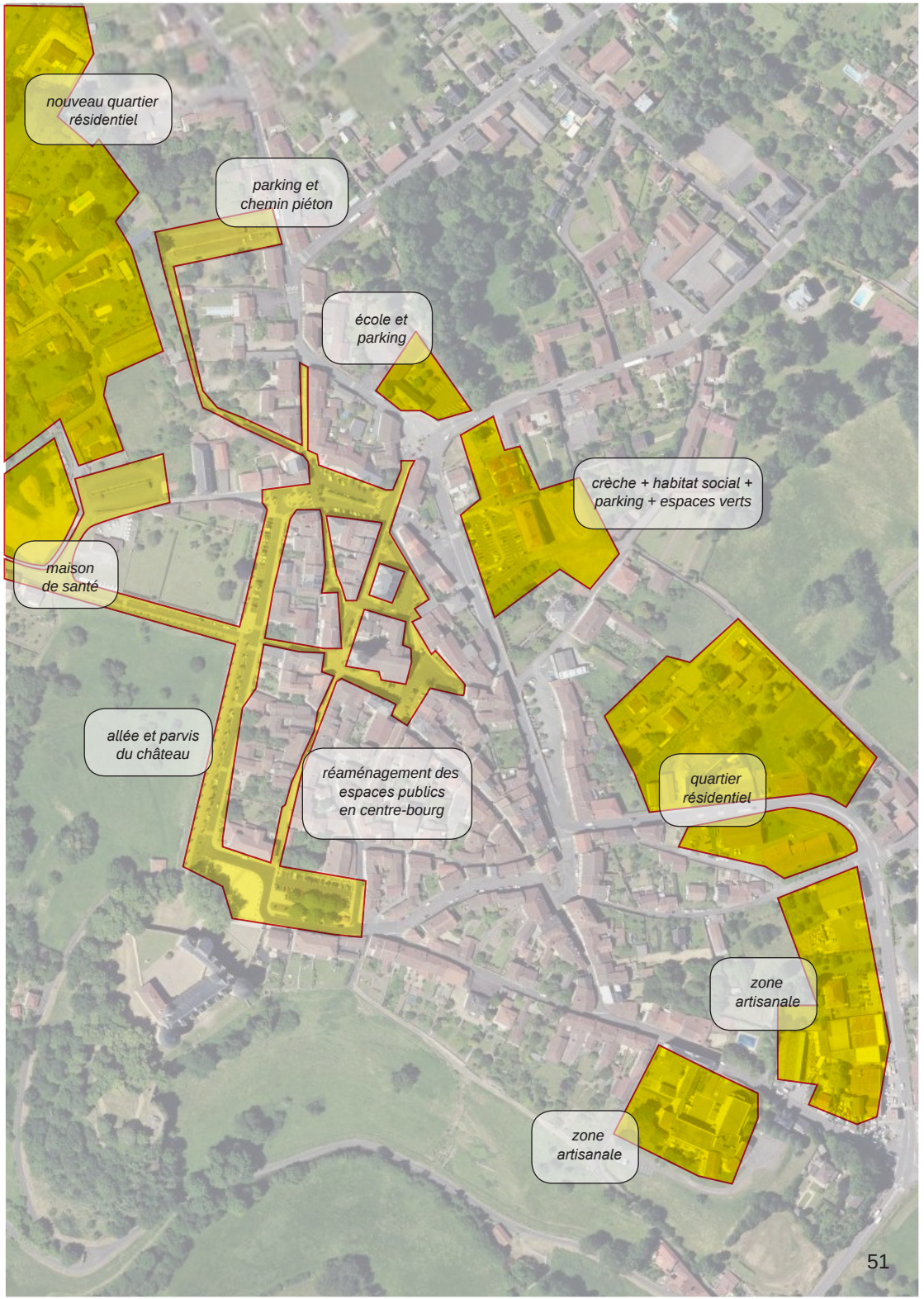
La morphogenèse urbaine de Rochechouart

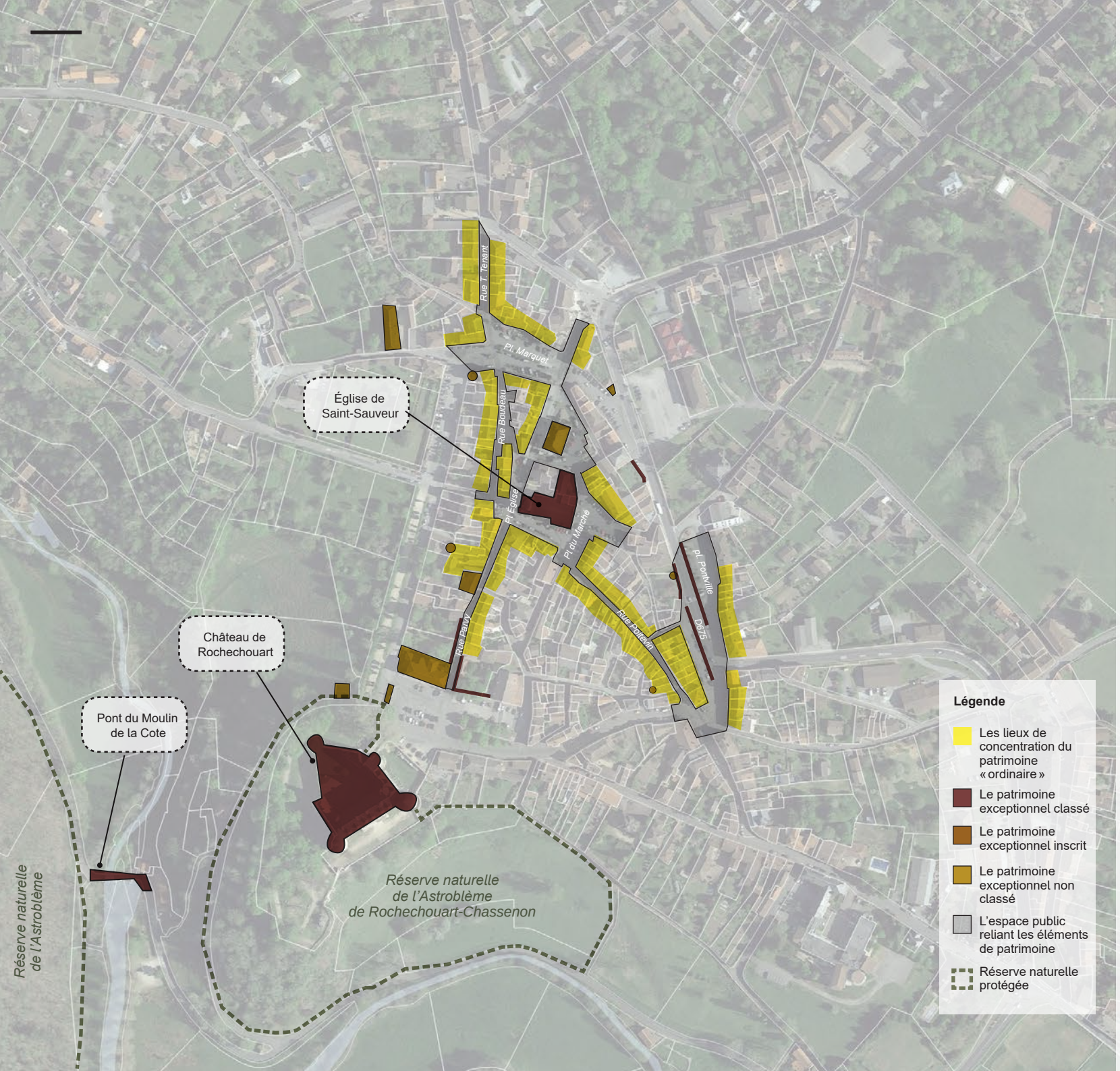
Le cadastre napoléonien (IXX^{e})

De larges voies occupent aujourd'hui l'espace qui était autrefois occupé par les fossés. À cette époque, l'actuelle rue Poitevin était la seule voie qui permettait de traverser le centre-bourg en direction SO pour se diriger sur la route de Saint-Mathieu en direction d'Oradour,… Un axe qui devait être très fréquenté et qui a permit la constitution d'une rue commerçante.

Le tracé de la D675 va reconfigurer profondément l'ancienne articulation entre bourg haut et bas. La route départementale scindera en deux le champ de foire tout en créant des poches résiduelles de part et d'autre de la voie : rampe des Maréchaux, place de Pontville et Rue des Fossés.

Les transformations récentes (majeures)
1950 - 2021





Le patrimoine bâti en centre-bourg

Le patrimoine du centre-bourg de Rochechouart est composé par plusieurs ingrédients :

- Des bâtiments exceptionnels et classés qui génèrent un périmètre de protection patrimoniale recouvrant la totalité du cœur du bourg.
- Des bâtiments patrimoniaux non classés d'une valeur architecturale remarquable, c'est le cas par exemple de la maison des Consuls.
- Un patrimoine paysager tout particulier lié à astroblème et à la réserve naturelle qui entoure le château.
- Un patrimoine ordinaire composé essentiellement d'anciennes maisons de bourg sur deux ou trois étages.

Le caractère de la ville ancienne

La scénographie urbaine, les pendrillons et le fond de scène

L’espace public qui se situe aux pieds de bâtiments patrimoniaux revêt un rôle très important dans la scénographie urbaine pour la mise en valeur des traces bâties de l’histoire de Rochechouart.

Si certains espaces publics, récemment aménagés de manière qualitative, participent à la mise en valeur du patrimoine, d’autres par leur état dégradé et des aménagements vétustes créent l’effet inverse. C’est le cas par exemple de la rampe des Maréchaux et de la place Béraud, avec des aménagements peu amènes qui dévalorisent les belles façades en pierres des bâtiments qui les entourent.

Le caractère de la ville ancienne
Le patrimoine de l'ordinaire

Le bâti ordinaire de Rochechouart présente des qualités qui le rend assez unique dans son genre, par exemple l'usage de la pierre d'impactite comme moellon dans les murs de façade et laissée apparente.

La majorité des maisons anciennes qui longent les axes structurants du centre-bourg présentent des cellules commerciales au RDC. On peut encore remarquer les traces d'anciennes échoppes, signalées par une grande ouverture en arc surbaissé qui servait à accueillir un volet amovible (étal sur la rue).

Le caractère de la ville ancienne
Le patrimoine exceptionnel

Le patrimoine bâti exceptionnel de la ville (classé ou inscrit) est composé par des constructions très anciennes, dont le château, mais aussi l'église de Saint-Sauveur.

D'autres éléments plus discrets, qui marquent moins le skyline de la commune, se démarquent par leurs architectures. C'est le cas par exemple des tours de l'ancienne muraille.

De manière générale le patrimoine bâti du centre-bourg est plutôt bien préservé malgré quelques verrues…

Les lieux de concentration du bâti ancien

- Le bâti ancien préservé de Rochechouart se concentre dans l'enceinte du centre-bourg, mais il s'accroche aussi aux axes historiques qui se dirigeaient vers les portes de l'ancienne muraille
- Le bâti ancien de la porte-Panard sur l'axe de la route de Saint-Junien a été démoli pour laisser passer le tracé de la D675, dut la discontinuité de bâtiments historiques au droit du carrefour avec la D54

carte@Atelier de l'Ourcq

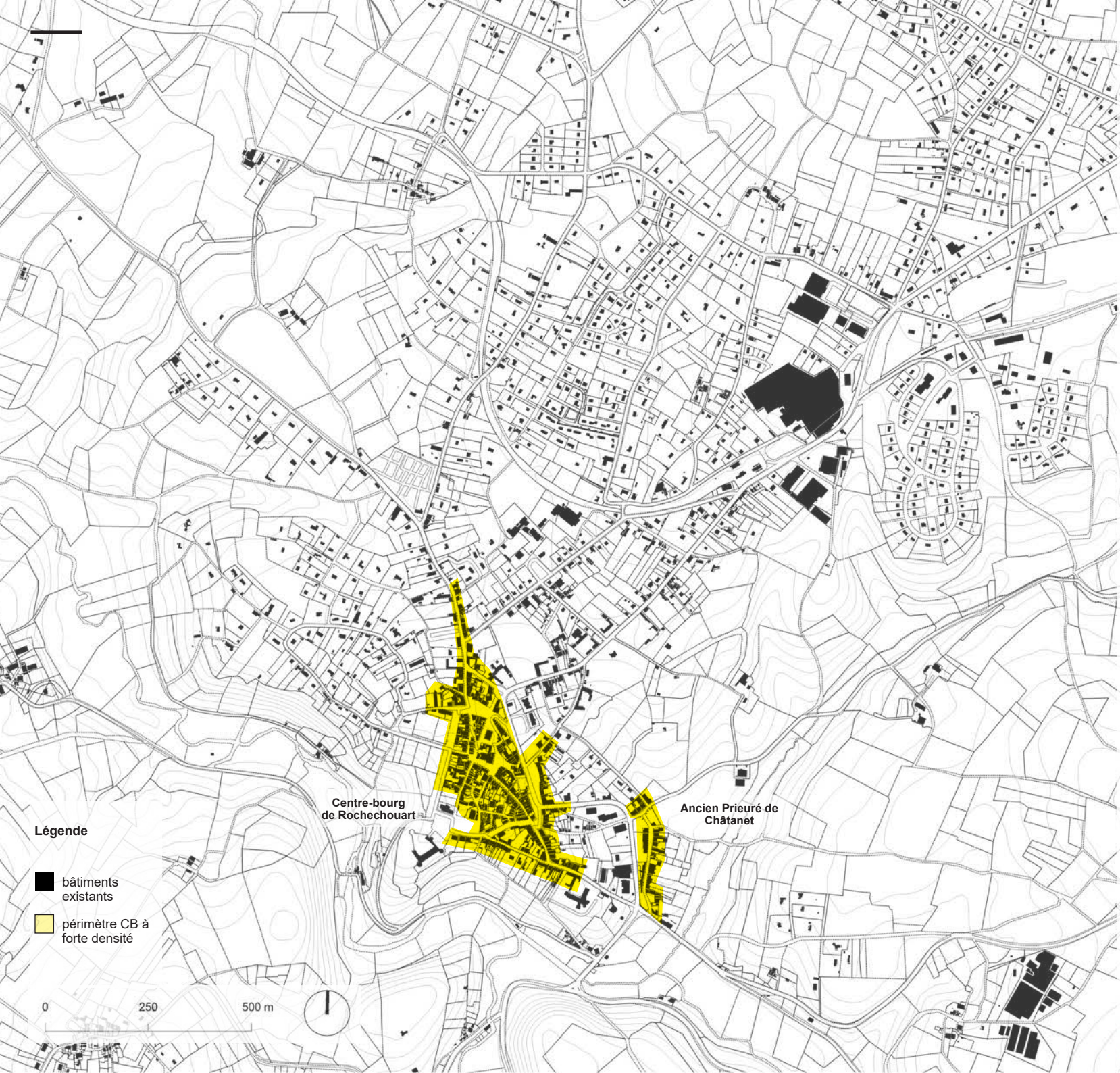
Le bâti ancien en centre-bourg

- Le bâti ancien est extrêmement présent en centre-bourg, pour cela la quasi-totalité de l'espace public (rues, venelles, impasses, places…) est concernée par le volet patrimonial
- Cela vaut aussi pour les voies départementales qui entourent le bourg :
  - » La D54 au nord traversant l'ancien faubourg de Marchedieu et la D675 bordées de deux côtés de l'ancien Champ de foire par des bâtiments anciens

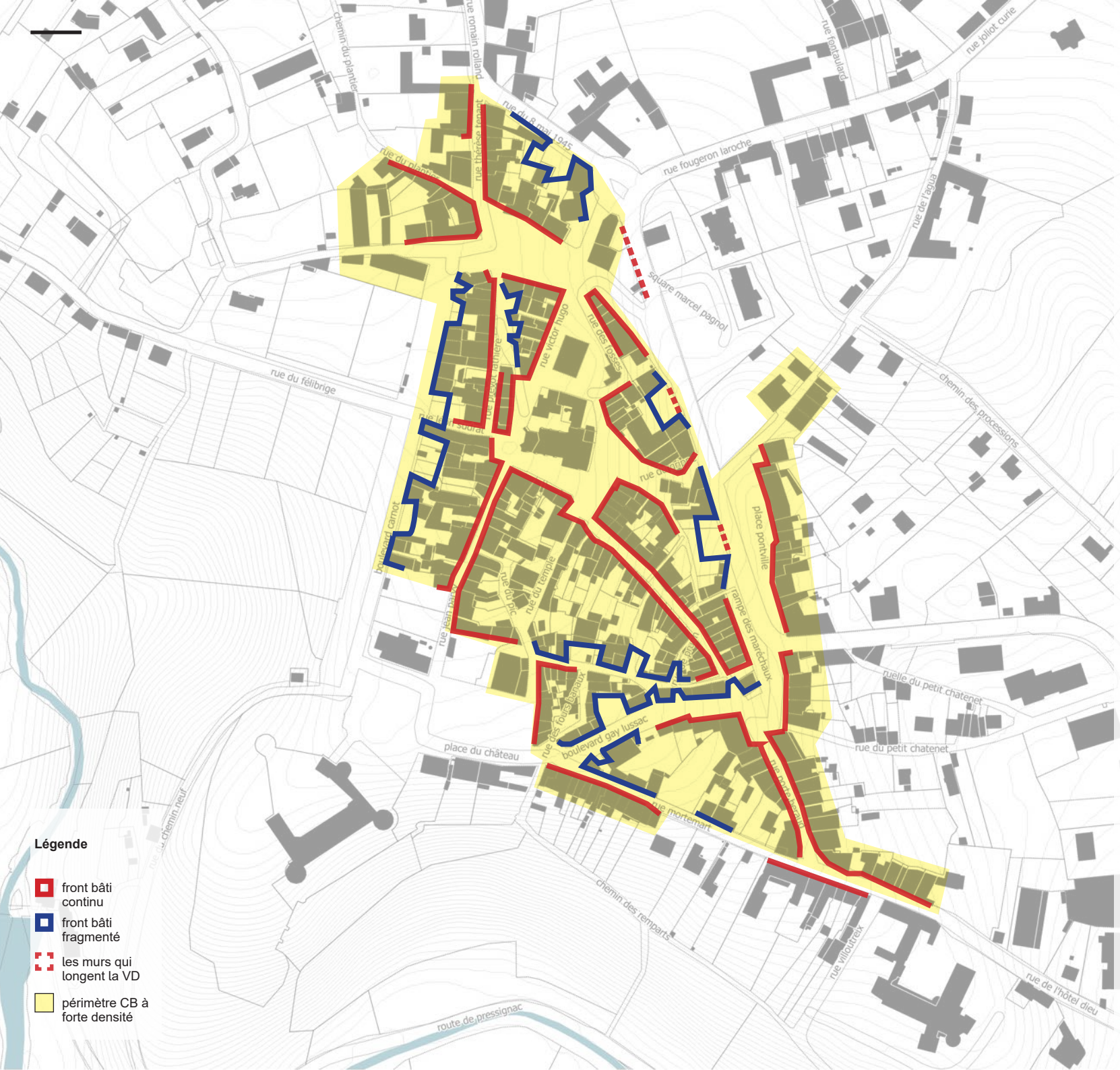
carte@Atelier de l'Ourcq

La densité et les fronts bâtis

- À l'échelle communale, la densité bâtie est particulièrement forte dans le centre-bourg.
- Le périmètre généré par le tissu bâti dense se superpose parfaitement avec le périmètre des bâtiments anciens. Les constructions plus récentes (à partir des années 50) se situent au nord-est de la commune et prennent la forme de quartiers pavillonnaires (tissu lâche) et de grands hangars d'activité ou surfaces commerciales.



carte@Atelier de l'Ourcq

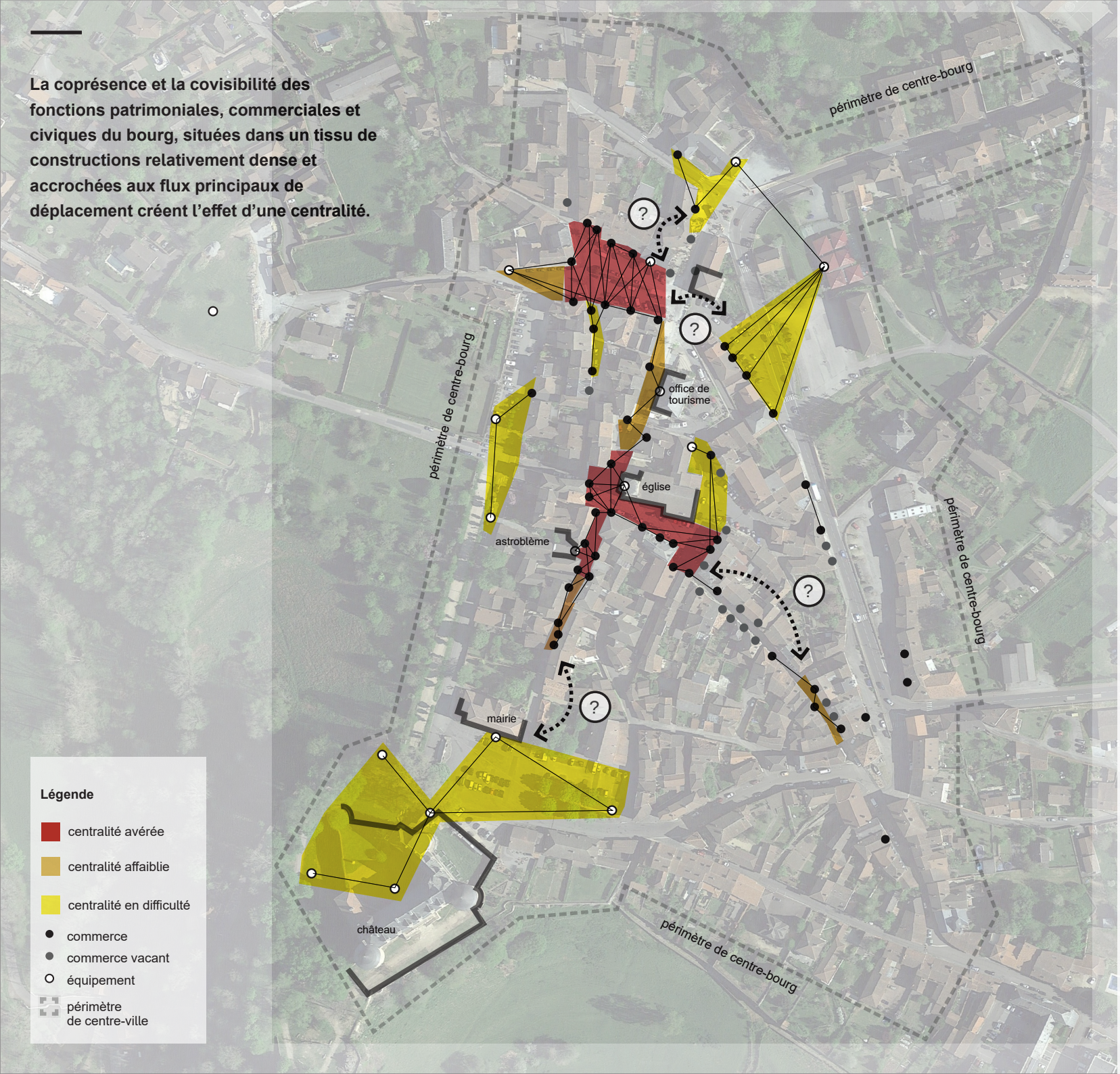


La densité et les fronts bâtis en centre-bourg

- Sur les voies commerçantes, on constate la présence de fronts bâtis particulièrement compacts avec des désalignements et géométries organiques typique des tissus villageois anciens.
- Sur les voies moins structurantes on trouve des fronts fragmentés et désalignés, typiques des arrières parcelles villageoises
- Sur l'axe de la D675, le front bâti du bourg haut est ponctué par des vides occupés par des jardins. Les murs de l'ancienne enceinte, alignés à la RD, délimitent le bourg haut.

carte@Atelier de l'Ourcq

La coprésence et la covisibilité des fonctions patrimoniales, commerciales et civiques du bourg, situées dans un tissu de constructions relativement dense et accrochées aux flux principaux de déplacement créent l'effet d'une centralité.



L'effet de centralité

On constate la présence de deux centralités particulièrement fortes dans le centre-bourg : la place Marquet et la place du marché.

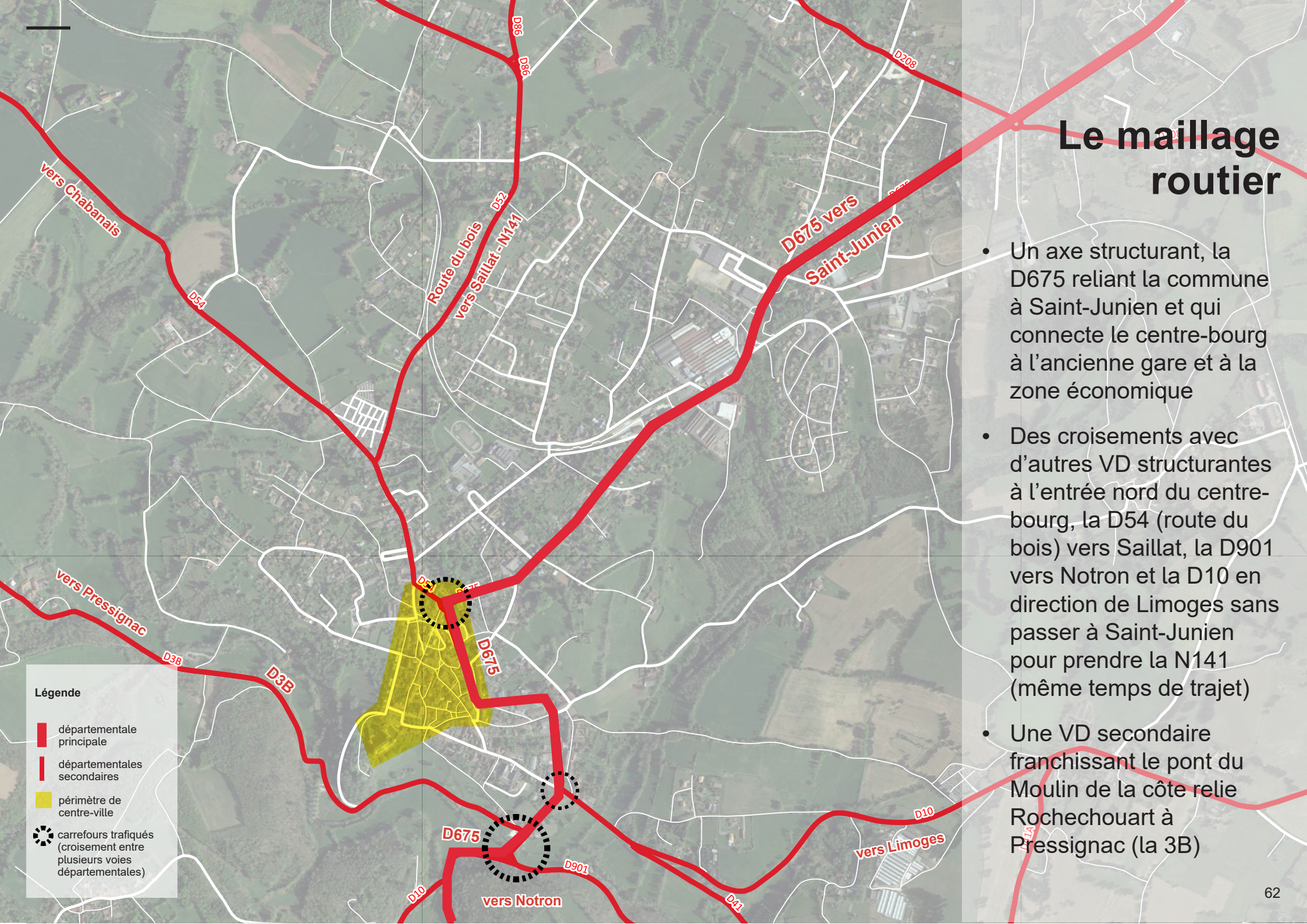
Le tronçon de la rue Victor Hugo fonctionne plutôt bien d'un point de vue de la centralité même si l'équipement de l'office de tourisme reste souvent fermé (hors période touristique)

Plusieurs polarités périphériques sont fragilisées par du commerce vacant qui crée des discontinuités dans les parcours marchands.

Une polarité touristique importante autour du château, mais mal reliée au reste du centre-bourg (rue Parvy)

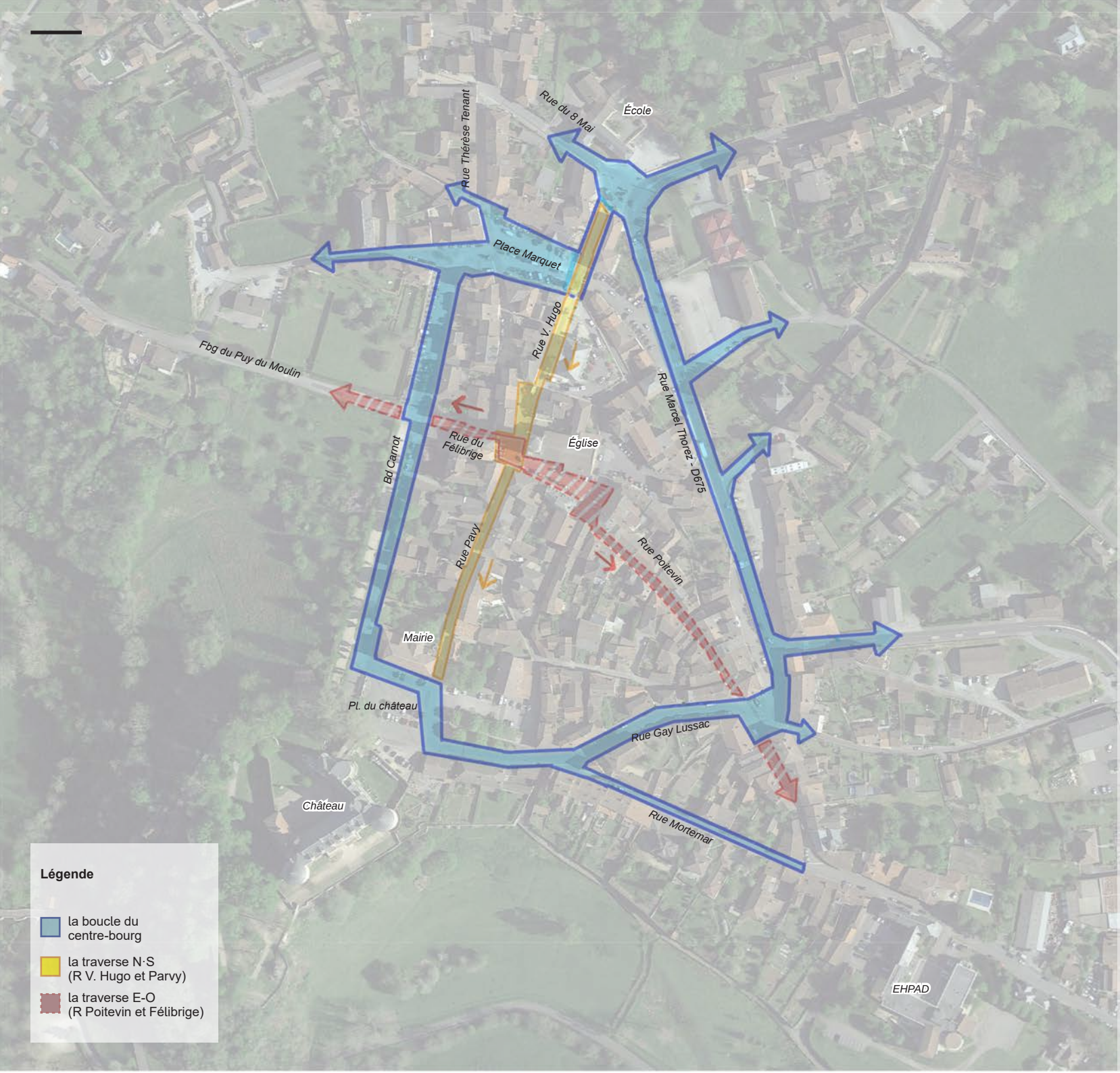
carte@Atelier de l'Ourcq

7. LE VOLET ESPACES PUBLICS ET MOBILITÉ



Le maillage routier

- Un axe structurant, la D675 reliant la commune à Saint-Junien et qui connecte le centre-bourg à l'ancienne gare et à la zone économique
- Des croisements avec d'autres VD structurantes à l'entrée nord du centre-bourg, la D54 (route du bois) vers Saillat, la D901 vers Notron et la D10 en direction de Limoges sans passer à Saint-Junien pour prendre la N141 (même temps de trajet)
- Une VD secondaire franchissant le pont du Moulin de la côte relie Rochechouart à Pressignac (la 3B)



Les voies du centre-bourg

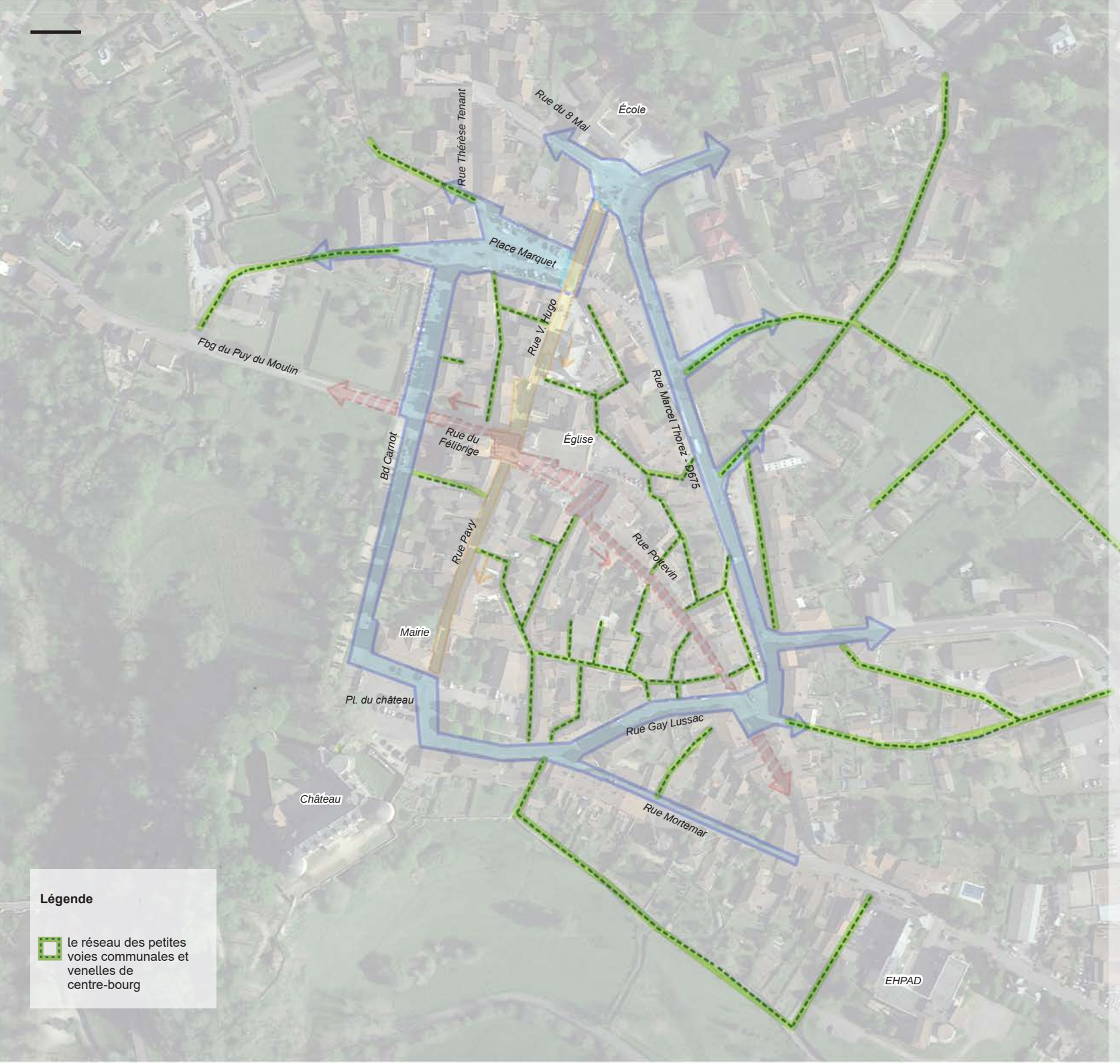
Un orlet et deux traverses

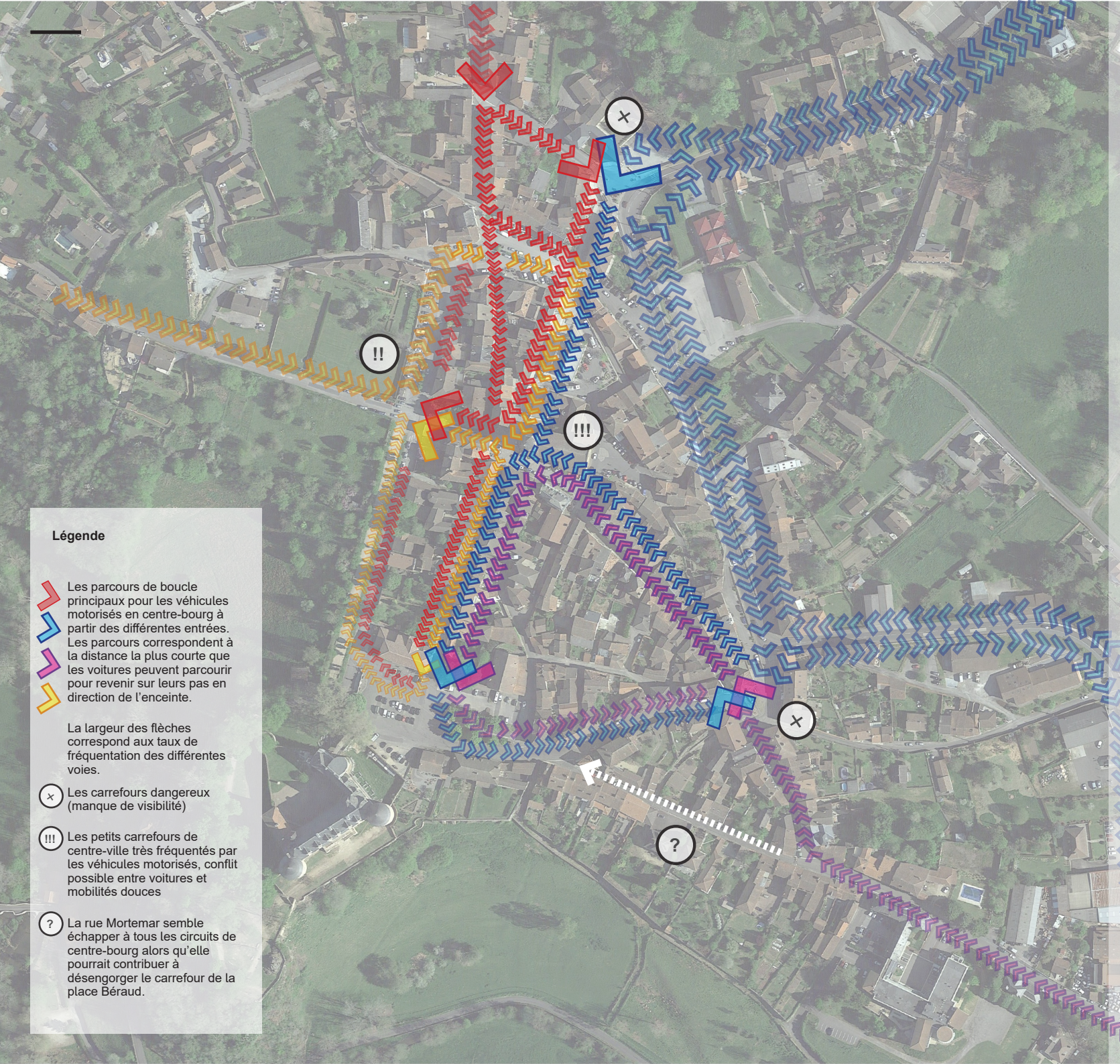
- Un anneau permettant de contourner le centre-bourg : l'axe de la départementale D675 et des voies communales plus étroites parfois à sens unique
- Deux axes structurants en centre-bourg :
  - » les rues V. Hugo et J. Parvy (axe N-S)
  - » les rues C. Poitevin et du Félibrige (axe O-E)
- Les deux axes du CB, à sens unique, se croisent au droit de la place de l'Église Saint-Sauveur

Les voies du centre-bourg

Un maillage très riche de venelles

- Un réseau de venelles et impasses très étroites maille le secteur sud-est de la commune
- La topographie très variée de la commune marque le paysage du CB : des venelles et passages très pentus qui relient le CB à la RD





Légende

Les parcours de boucle principaux pour les véhicules motorisés en centre-bourg à partir des différentes entrées. Les parcours correspondent à la distance la plus courte que les voitures peuvent parcourir pour revenir sur leurs pas en direction de l'enceinte.

La largeur des flèches correspond aux taux de fréquentation des différentes voies.

Les carrefours dangereux (manque de visibilité)

Les petits carrefours de centre-ville très fréquentés par les véhicules motorisés, conflit possible entre voitures et mobilités douces

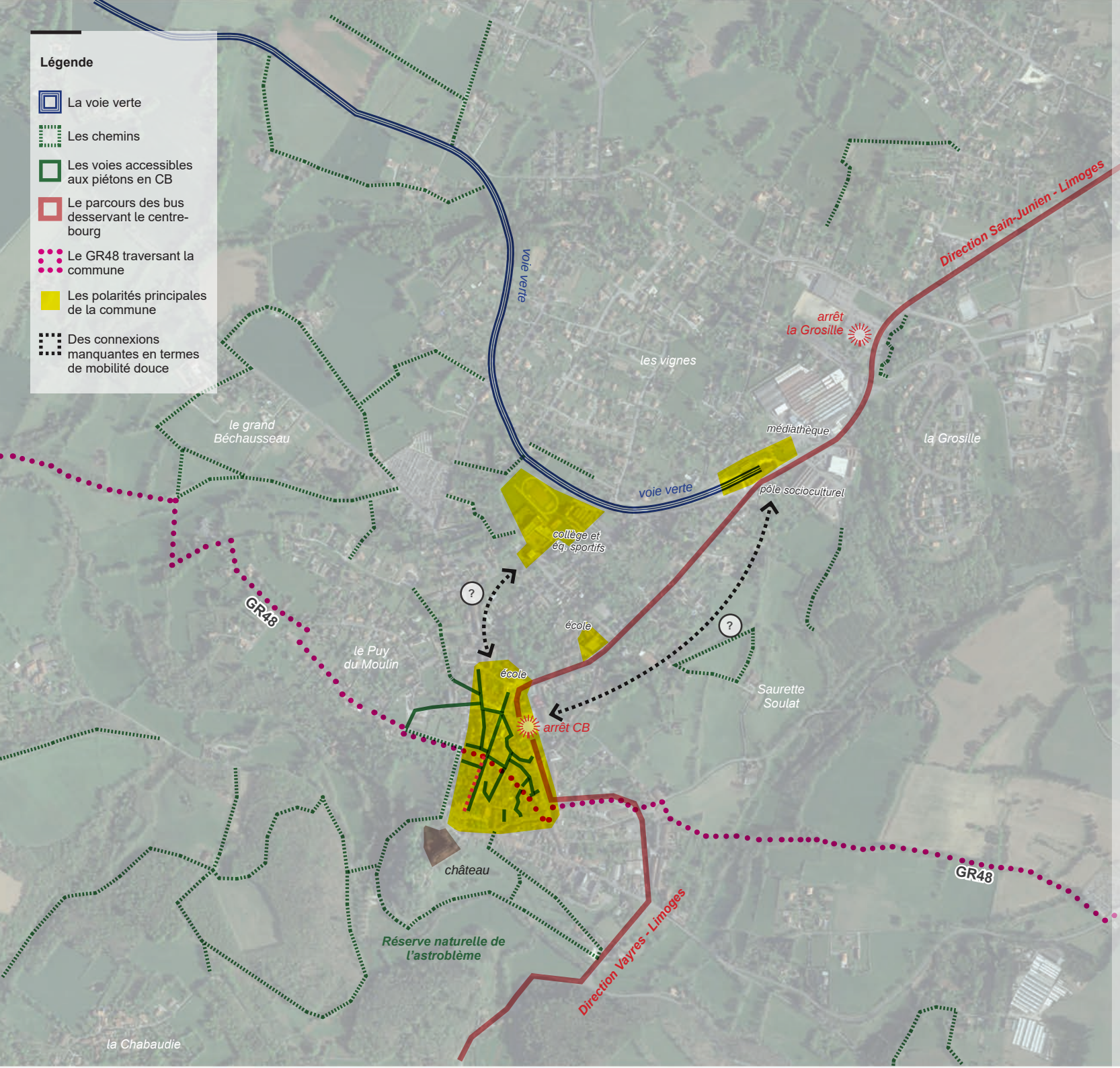
La rue Mortemar semble échapper à tous les circuits de centre-bourg alors qu'elle pourrait contribuer à désengorger le carrefour de la place Béraud.

La circulation des voitures en centre-bourg

- Un schéma de circulation plutôt simple
- En centre-bourg, le passage des véhicules motorisés se concentre sur l'axe des rues V. Hugo et Parvy. Un trafic modéré qui arrive à cohabiter avec les mobilités douces
- Une boucle peu efficace entre la rue de Lussac et Mortemar
- Des carrefours peu lisibles et dangereux aux entrées de la VD
- Des petits carrefours de CB qui reçoivent beaucoup de passage

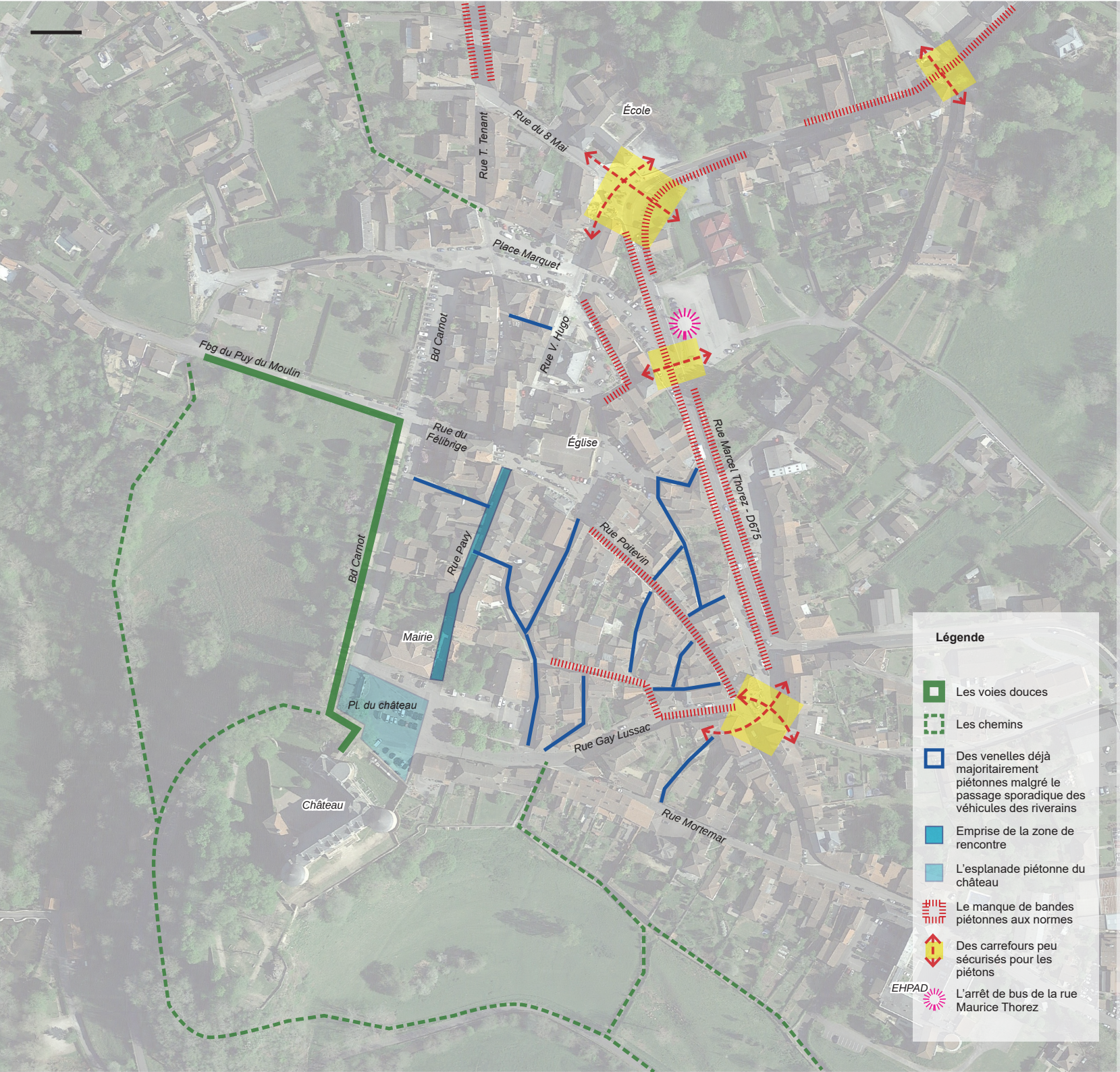
Les entrées du centre-bourg

- Cinq entrées ponctuent le périmètre du centre-bourg de Rochechouart dont deux entrées principales qui accueillent la majorité des flux au nord et au sud de la D675
- D'autres entrées plus modestes se trouvent le long de voies communales, notamment dans le secteur de la pointe nord du CB
- L'entrée sud de la place Béraud est un nœud entre plusieurs axes routiers particulièrement complexeS



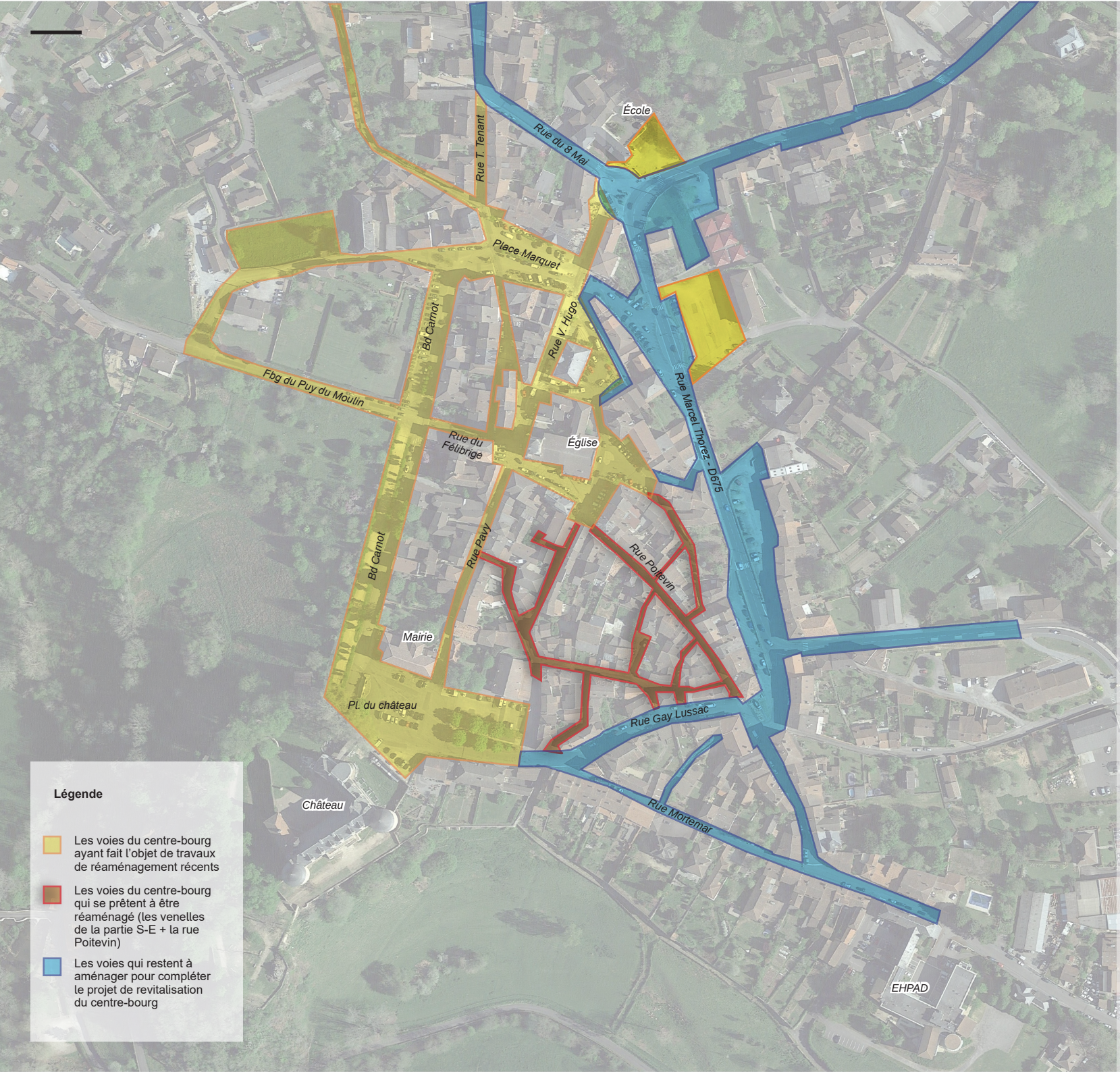
Les mobilités douces et TP à proximité du centre-bourg

- La commune de Rochechouart est desservie par plusieurs lignes de bus en direction de Limoges.
- Un réseau de chemins piétons plutôt riche en centre-bourg (venelles) et dans la réserve naturelle de l'astroblème (parcours de randonnée)
- Le manque généralisé d'infrastructures pour les vélos
- Des liaisons douces pas assez développées en direction des équipements sportifs, culturels et la zone commerciale



Les mobilités douces en centre-ville

- Le maillage des mobilités douces est assez bien structuré en centre-bourg grâce à des aménagements récents qui ont touché notamment le secteur ouest du bourg.
- Les problématiques liées aux mobilités douces se concentrent aux nivaux de la D675 : des bandes piétonnes étroites, des carrefours et des passages piétons peux lisibles, un manque de sécurisation pour les vélos



Des espaces publics qui évoluent

- Dans le cadre du programme « Revitalisation du centre-bourg » (2016-2019) et d'autres opérations antérieures, la commune a déjà réaménagé une part importante de ses espaces publics de centre-bourg
- Le secteur de la rue Poitevin fait l'objet d'un projet de réaménagement de la voie et de petites venelles qui se ramifient au sud-est
- Seul le secteur est de la commune (la VD et les liens entre les bourgs bas et haut) n'ont pas encore été traités. Il s'agit pourtant d'un axe très stratégique pour capter et réguler les flux qui se dirigent vers le centre.

La lisère du bourg ancien

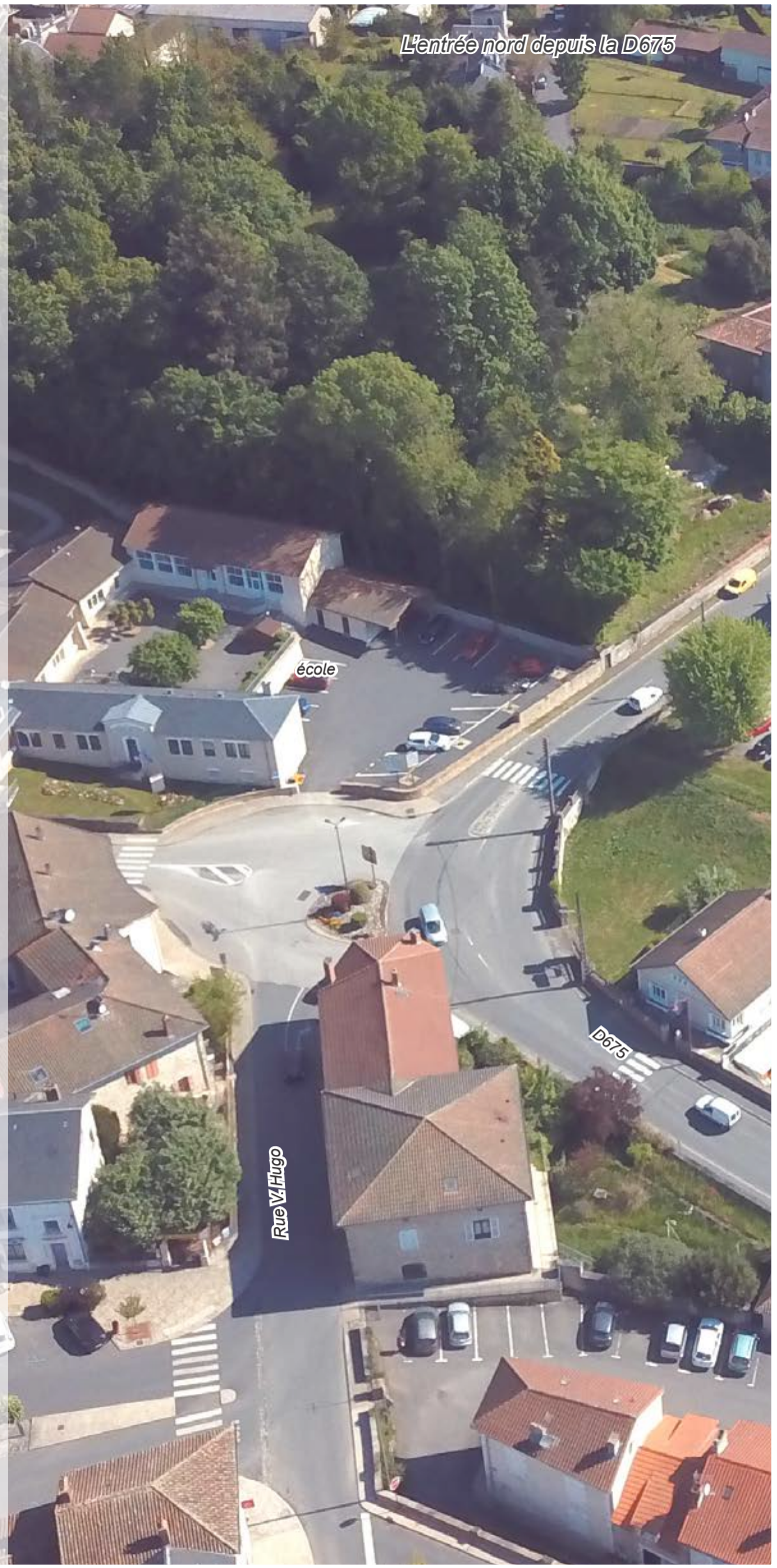
Rue Maurice Thorez

- Une route toute droite sans obstacle qui génère un effet de tunnel et qui n'induit pas les automobilistes à changer de comportement en zone urbaine
- Une ambiance routière et minérale mais un manque de continuité des trottoirs

Les portes d’entrée

Portes Béraud et Panard

- Un carrefour peu lisible et mal aménagé entre la D54 et la D675 qui ne met pas en valeur l’entrée en CB et son patrimoine bâti
- Un carrefour très complexe et peu aménagé au droit de l’entrée sud du centre-bourg (place Béraud). Un croisement difficile entre plusieurs voies à double sens avec des aménagements routiers qui laissent peu d’espace pour les piétons



La rue Gay Lussac

La rue Gay Lussac et Mortemar

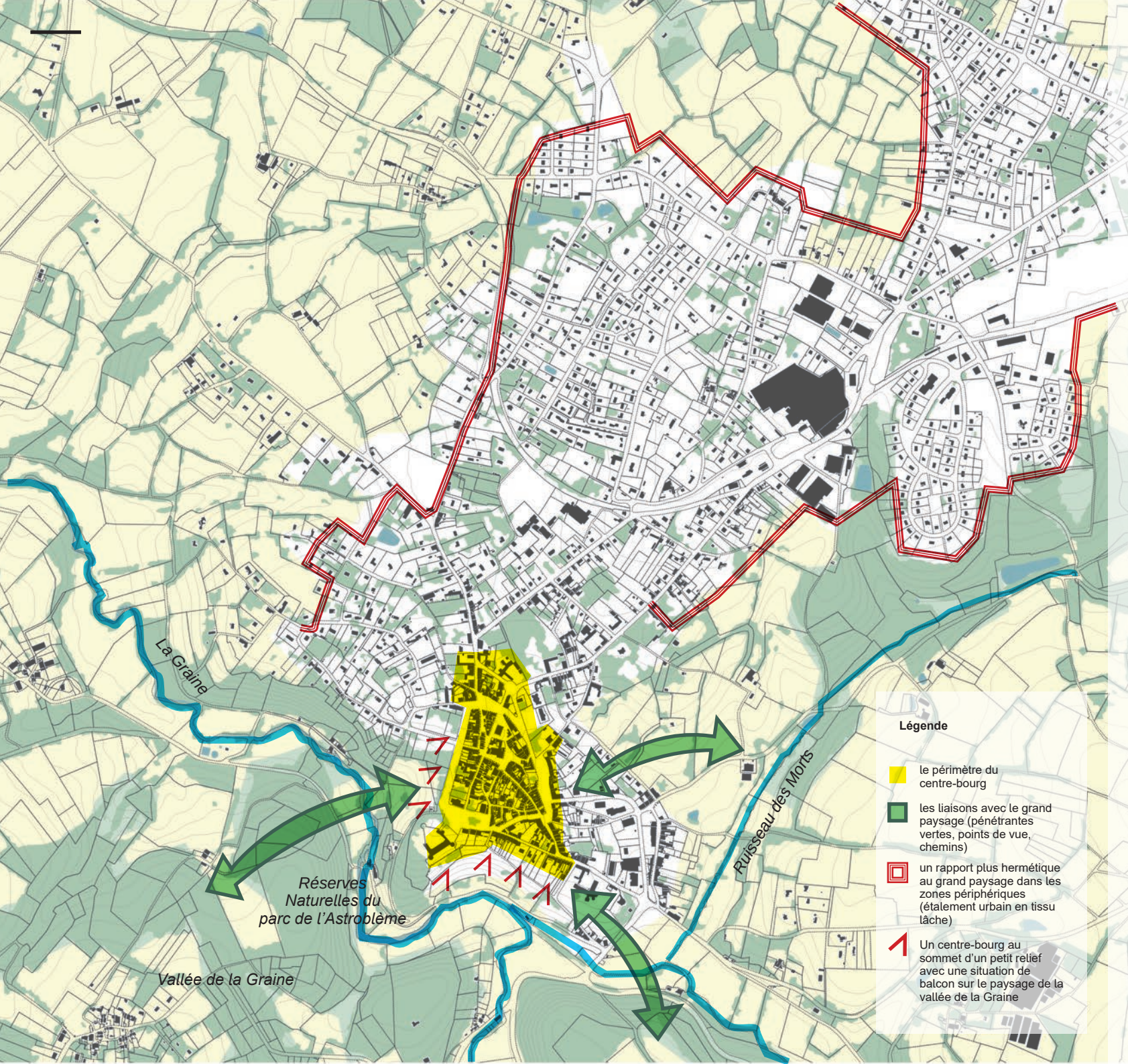
- Une voie communale à double sens qui relie le haut et le bas du bourg en direction du château
- Une ambiance très routière qui ne valorise pas le bâti ancien et le fond de perspective du château qu'on découvre au fur et mesure qu'on avance sur la voie
- Du patrimoine bâti plutôt bien préservé sur la rue Mortemar qui mène directement au château, mais un espace public très vétuste et sans trottoirs

La rue Mortemar

8. LES GRANDS « VIDES » URBAINS

Le rapport aux grands paysages

- Le centre-bourg de Rochechouart jouit d'un rapport étroit avec les grandes entités paysagères qui l'entourent
- Un effet de balcon sur la vallée de la Graine depuis l'éperon rocheux du château
- Beaucoup de chemins qui traversent des prairies, boisements et ruisseaux au sud du CB
- Toutefois l'étalement de la tâche urbaine au N-E de la commune a éloigné le CB de la pleine agricole



carte@Atelier de l'Ourcq

Les places et les espaces verts en CB

- Le noyau bâti du centre-bourg de Rochechouart est dépourvu d'espaces verts, toutefois la proximité du paysage rural et l'abondance d'espaces verts autour du château semblent compenser de manière efficace à ce manque
- Le CB est ponctué par 4 places publiques dont 3 qui se concentrent au nord et la place du château qui reste aujourd'hui en peu isolée, en dehors de l'enceinte du centre-bourg

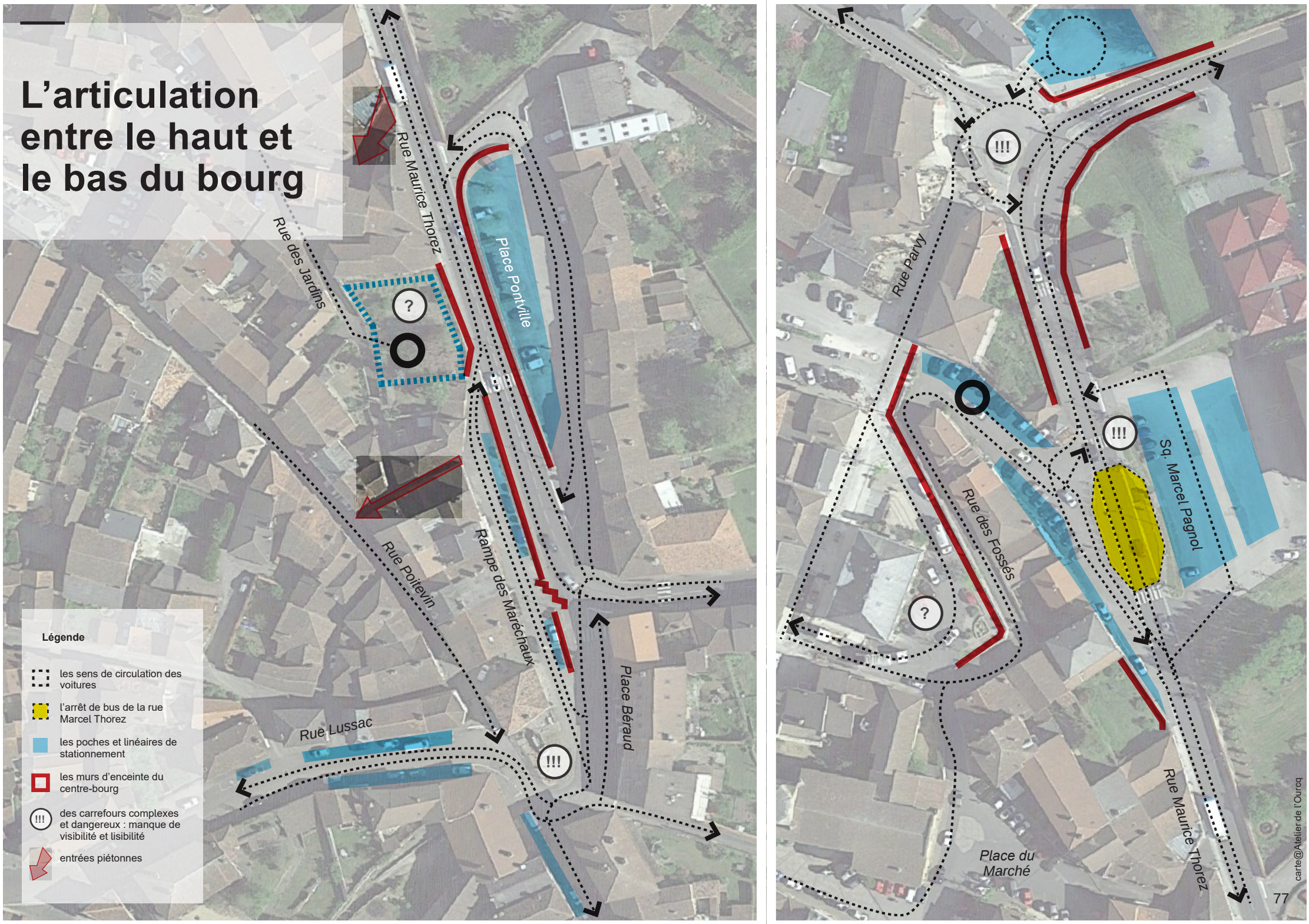
carte@Atelier de l'Ourcq

Le stationnement en centre-bourg

- Les poches de stationnement de Rochechouart se concentrent dans des espaces délaissés des deux côtés de la rue Marcel Thorez (D675)
- Les voitures sont très présentes sur les trois places du CB (chaussés et stationnement)
- La place du château a été réaménagée et l'espace de parking optimisé
- Du stationnement en long présent un peu par tout en CB

carte@Atelier de l'Ourcq

L’articulation entre le haut et le bas du bourg



La rampe des Maréchaux

- Un espace peu amène, surélevé par rapport à la D675, et accessible par les voitures de deux côtés
- Une voie à double sens et du stationnement informel le long du mur (même devant le petit escalier)
- Pas de trottoir en contrebas et difficilement accessible pour les piétons depuis la D675

La place de Pontville

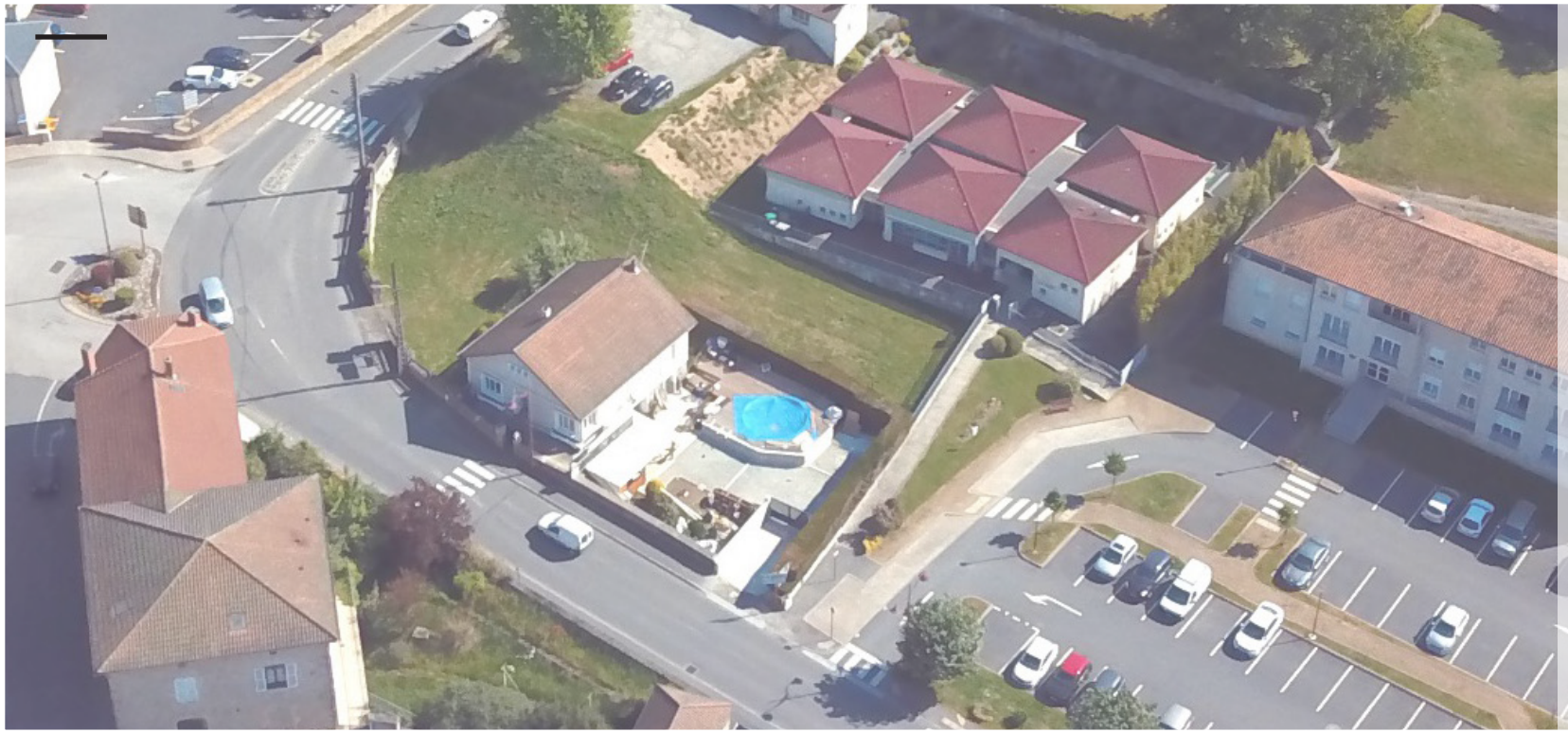
- Un grand espace délaissé, peu qualitatif, minéral et occupé majoritairement par le stationnement des voitures
- Un trottoir très étroit devant des maisons et de petits arbres qui se glissent entre les voitures
- Des entrées et sorties peu lisibles qui complexifient les carrefours

La rue des fossés

- Une petite rampe qui passe au ras des maisons pour accéder à la partie haute du bourg
- Une poche de parking très minérale et peu aménagée
- Des commerces avec des enseignes peu qualitatives
- Un croisement difficile entre les bus et les véhicules à la sortie du parking

La place du château

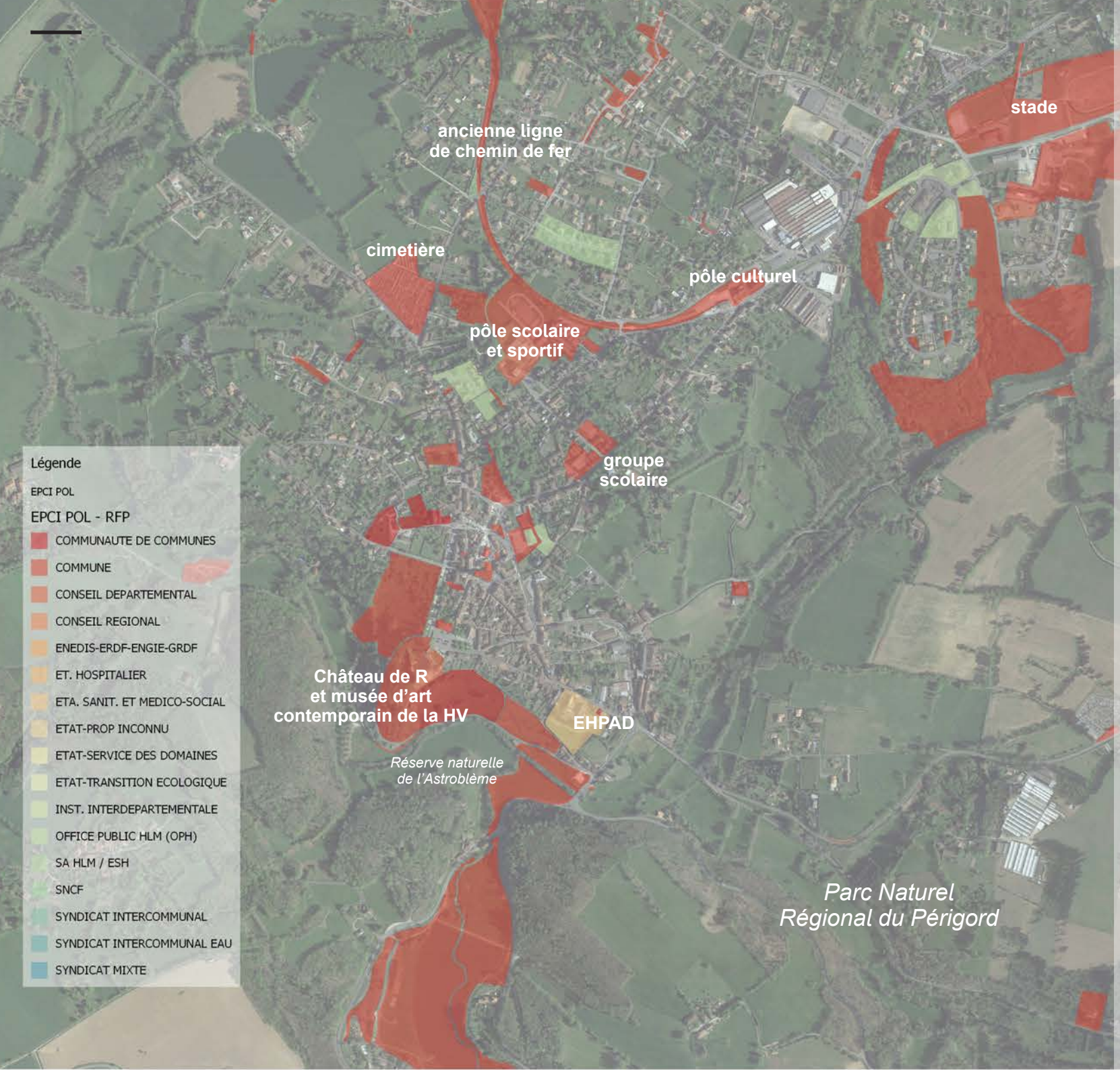
- Une grande place, fraîchement rénovée pour créer un grand parvis sur le devant du château, libéré du stationnement
- La sensation d'une belle esplanade minérale, mais qui n'est pas très conviviale et un lien à retravailler avec le centre-bourg



Des nouveaux jardins en centre-bourg

- La possibilité de créer de nouveaux espaces de respiration en centre-bourg tout en requalifiant les entrées
- Un petit jardin privatif sur la rue des jardins, accessible par une passerelle qui fait l'objet d'une réflexion pour la création d'une nouvelle poche de stationnement pour les résidents . Le besoin d'intégrer du végétal au projet.

9. LES GISEMENTS FONCIERS

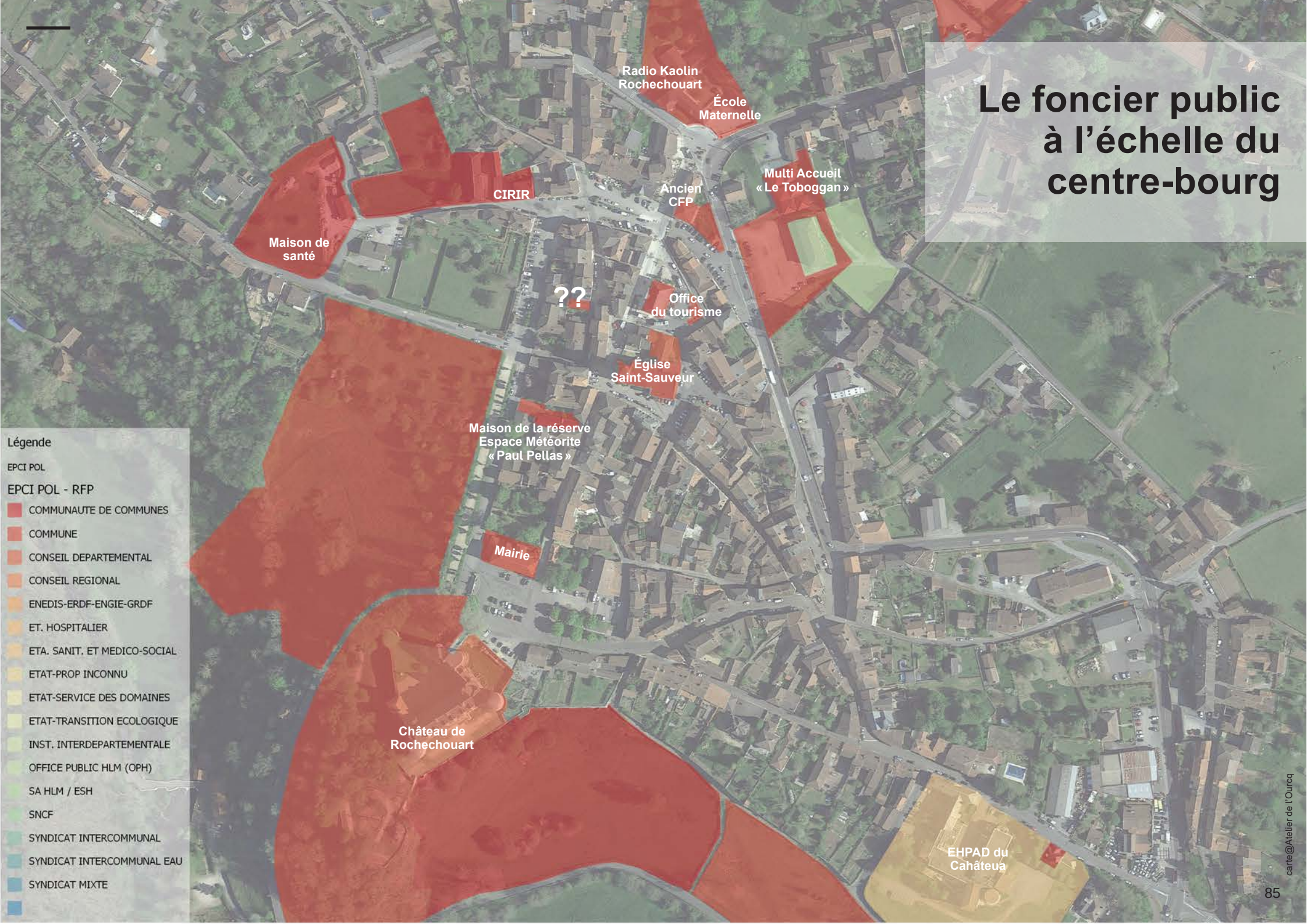


Le foncier public sur la commune

- La majorité du foncier de propriété communale se concentre :
  - » autour du château, il s'agit d'espaces naturels liés à la réserve
  - » près de l'ancien chemin de fer, actuellement une voie verte bordée par des équipements scolaires et culturels
- Un parc HLM d'habitat collectif et individuel situé dans les quartiers résidentiels satellites, très peu de logements sociaux en centre-bourg

carte@Atelier de l'Ourcq

Le foncier public à l'échelle du centre-bourg



carte@Atelier de l'Ourcq

Des biens publics à rénover et/ou reprogrammer

La parcelle devant accueillir l'EHPAD

Parcelles 0081->0098 BL
Surface parcellaire : 7000 m²
Un espace naturel récemment libéré de plusieurs constructions

Les locaux de radio Kaolin et la parcelle à l'arrière et le passage vers Av. J. Jaures

Parcelles 0102 et 0022 BE
Surface parcellaire : 5150 m²

Des locaux qui intègrent le complexe de l'école maternelle. Les usages de la cour à l'arrière à clarifier. Un passage potentiellement stratégique pour les mobilités douces

Projet de création de 6 logements senior. Porté par bailleur ?

Le corps de ferme du CRIR ?

Parcelles 0042-0045 BK
Surface parcellaire : 2850 m²

Un vieux corps de ferme sur deux étages en pierre moellon et et encadrement en brique et pierre calcaire. Stratégiquement positionné entre le CRIR et la nouvelle maison de santé. Une parcelle enherbée vide sur l'arrière.

Étape ?

L'avenir de l'EHPAD actuel ?

Parcelle 0138BH
Surface parcellaire : 13500 m²
Accueil : 85 résidents
Bâtiment du XIIIe siècle ayant fait l'objet de plusieurs rénovations et agrandissements

Quelles raisons justifient le transfert ?
Un bâtiment assez grand probablement difficile à reprogrammer (milieu rural)
Une offre complémentaire pour les personnes âgées ? HLM ?

L'office du tourisme (halle au marché)

Parcelle 0061BR
Surface bâtie : 600 m²

Un bâtiment anciennement occupé par une halle du marché au RDC, aujourd'hui il accueille l'office de tourisme. Un espace d'exposition lié à l'office du tourisme ? Ouverture ponctuelle pour le marché ?

Le bâtiment de l'ancienne trésorerie

Parcelle 0087BE
Surface parcellaire : 500 m²

Un bâtiment stratégiquement implanté en entrée de bourg qui est en bon état. Sur deux étages, le RDC ne dispose pas de vitrines sur rue. Un petit jardin à l'arrière, orienté sud. Un log. à l'étage avec accès indépendant depuis la rue V. Hugo.

carte@Atelier de l'Ourcq

Des biens privés à SURveiller

La maison et le parking d'angle avec la maison de santé (?)

Parcelle 0059 BI
Surface parcellaire : 1600 m²

Une maison (?) - programme à clarifier. D'angle avec la maison de santé. L'usage de la parcelle ne semble pas optimal. Une architecture peu qualitative située entre d'anciennes maisons de bourg, la nouvelle maison de santé et les parcelles concernées par l'OAP « centre-ville »

Voiture-restaurant « la météorite »

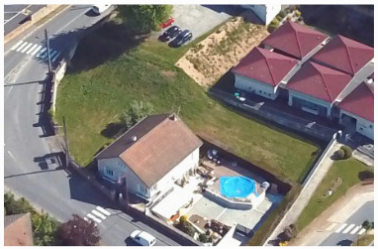
Parcelle 0004 BE
Surface parcellaire : 520 m²
SDP : 385 m² (7 chambres + salle de réception + restaurant)
Prix de vente : 270 000 €

Un hôtel-restaurant vacant et en vente depuis plusieurs années. Un prix qui semble être trop élevé pour attirer de nouveaux preneurs. Une situation hautement stratégique à la porte d'entrée du centre-bourg. Une terrasse jardinée ombragée par des platanes qui s'ouvre sur la place Marquet.

Un foncier stratégique pour l'entrée nord

Parcelles 0098 BE
Surface parcellaire : 750 m²

Une parcelle privée (?) à l'interface entre le rond-point d'entrée en centre-bourg et le multiaccueil Tobogan. La volonté communale d'aménager un jardin pour le centre Tobogan.



Le bâtiment vacant de la place Dupuytren

Parcelle 0073-0074 BR
Surface parcellaire : 175 m²

Un bâtiment stratégiquement implanté entre la place du marché et le square du marché derrière l'office du tourisme. Un commerce au RDC et des logements aux étages avec accès indépendant depuis la rue.

L'OAP « centre-ville »

Parcelle 0061BR
Surface parcellaire : 5000 m²

Une zone 1AU, OAP « centre-ville ». Un projet envisageant la densification à proximité du centre. Un quartier dense d'env. 15 logements dont 20 % en locatif modéré, 20 % d'accession aidée à la propriété, 40 % de logements de petite taille.

L'ER du jardin de la mairie

Parcelle 0002BR
Surface parcellaire : 675 m²

Un beau jardin privatif à l'arrière du bâtiment de la mairie. Le jardin est aujourd'hui entouré par des murs en pierre et il est accessible par deux portillons, un sur la rue de Parvy, et un deuxième sur le Bd Carnot.

Le parking de la rue des Jardins

Parcelle 0084BR
Surface parcellaire : 565 m²

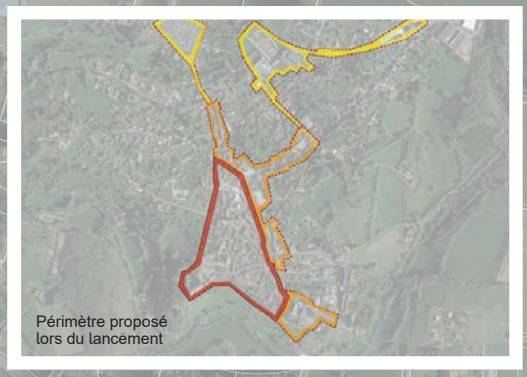
Un jardin privé accessible par une passerelle qui passe au-dessus de la rue. Le mur d'enceinte du jardin fait aujourd'hui l'objet d'un diagnostic structurel. La commune envisage la création d'une poche de stationnement accessible depuis le haut de la rue des Jardins.

carte@Atelier de l'Ourcq

10. LE PÉRIMÈTRE D’ÉTUDE OPÉRATIONNEL

Le périmètre d'étude révisé

- Un périmètre de centre-bourg serré où se concentrent les actions prioritaires : la partie la plus ancienne de la ville tout en intégrant la D675, l'OAP et le château
- Un périmètre élargi de réflexion : les voies départementales bordées par du bâti ancien en direction des équipements proches du centre-ville
- Un périmètre d'influence : le réseau des mobilités douces sur les axes structurants



carte@Atelier de l'Ourcq

SYNTHÈSE

Synthèse

Un cœur de bourg patrimonial et vivant

- Beaucoup d'espaces déjà aménagés, dont un ensemble de très belles places et d'autres en cours d'aménagement
- Une belle présence du grand paysage, notamment à travers l'allée du château, en balcon sur la vallée de la Glane (à préserver absolument)
- Une déconnexion ressentie entre le château (fort attracteur touristique) et le centre-bourg

carte@Atelier de l'Ourcq

Synthèse

Un ex-village rue, accroché à la RD675

- Un centre-bourg qui pourrait être mieux connecté à ses polarités périphériques
- Une infrastructure routière peu qualitative qui casse le lien géographique entre le bourg haut et bas
- Des effets d'entrées de ville peu valorisés, qui n'expriment pas le caractère villageois et patrimonial de Rochechouart

carte@Atelier de l'Ourcq

Synthèse

Des grands vides urbains peu valorisés

- Des délaissés urbains de part et d'autre de la voie départementale utilisés en parking
- Des jardins privatifs stratégiques en partie mal entretenus et qui pourraient participer au réseau des espaces publics
- Des connexions piétonnes parfois difficiles et peu intuitives entre le haut et le bas du bourg

Synthèse

Une diversité d’opportunités foncières

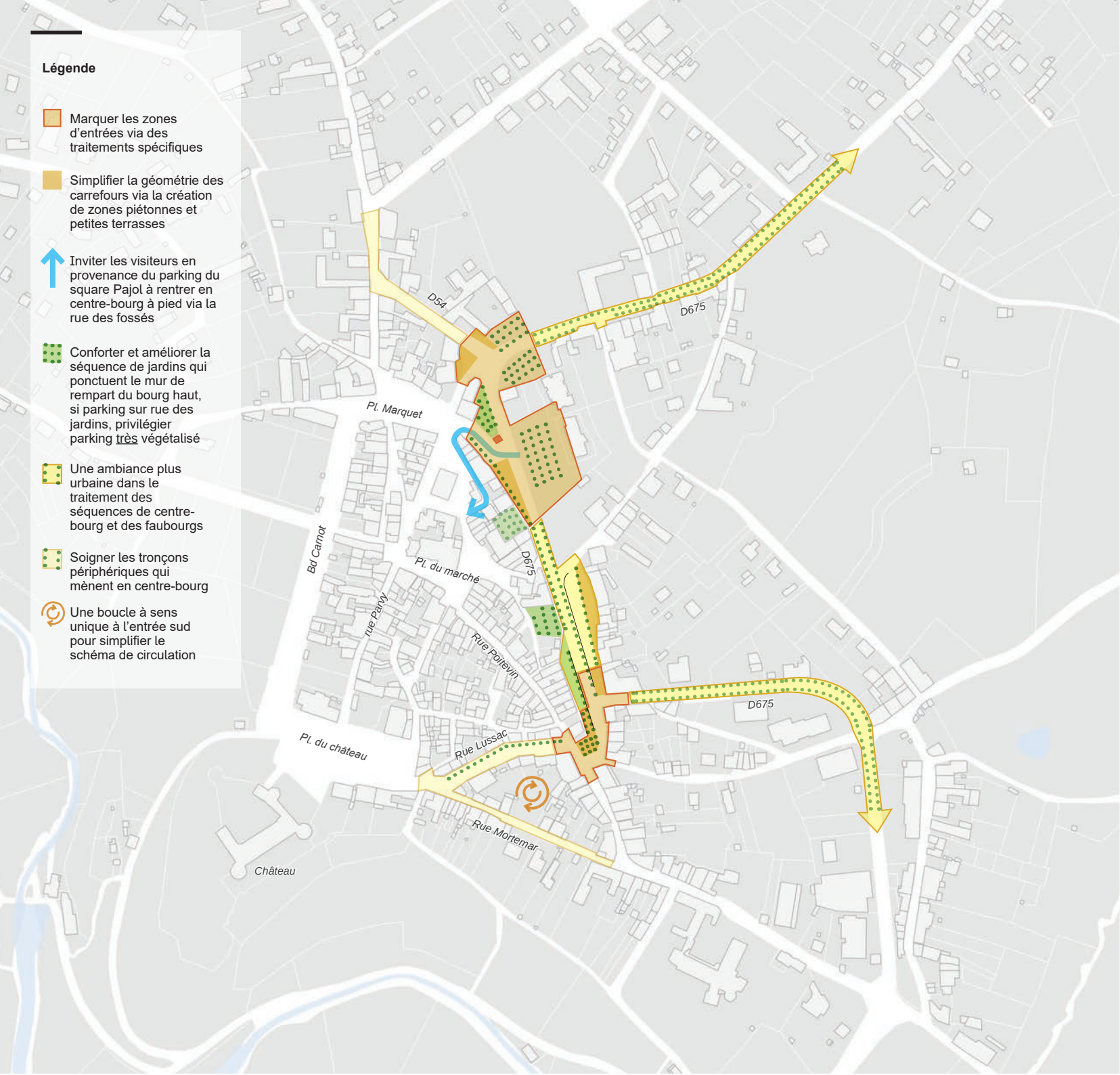
- Une parcelle d’OAP stratégiquement implanté en entrée
- Des bâtiments communaux inoccupés et/ou avec des programmations qui peuvent être améliorés
- Des relocalisations prévues qui vont à terme libérer du foncier à proximité du centre-bourg
- Des petites poches de foncier privé stratégiques pour l’amélioration des espaces publics du CB

PREMIERS ENJEUX PRESSENTIS

Actions pressenties

Encourager les mobilités douces

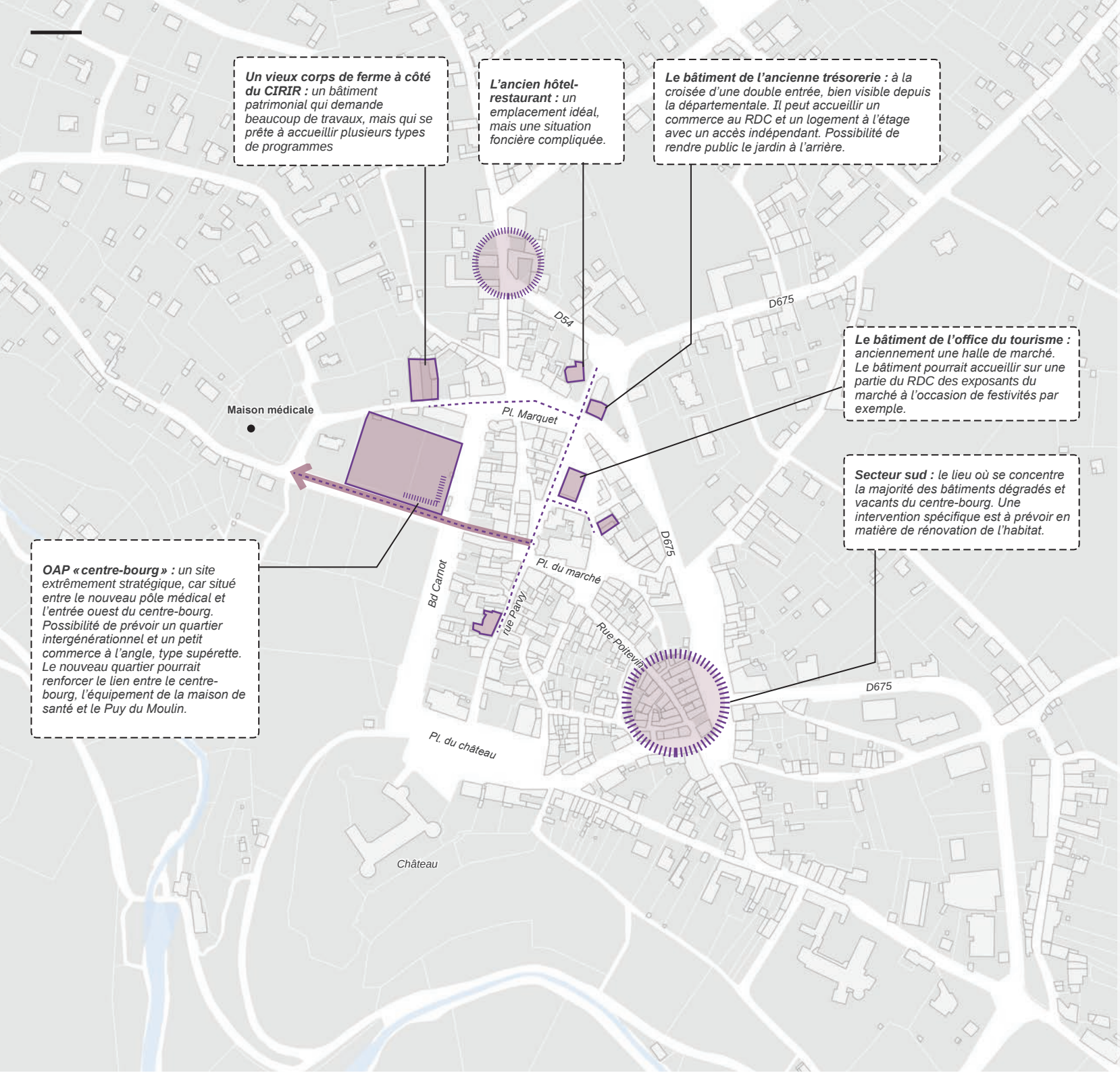
- Faire de Rochechouart un village cyclable, en intégrant une piste lisible et visible sur la RD675
- Travailler aussi sur des chemins alternatifs pour les habitants, des promenades paisibles, de découverte et à l'abri des nuisances des voitures



Actions pressenties

Travailler l'image de Rochechouart depuis la RD675

- La séquence des faubourgs (depuis l'entrée de ville jusqu'au centre)
- Clarifier et valoriser les portes d'entrée
- Qualifier les abords de la RD675 au droit du cœur de bourg



Actions pressenties

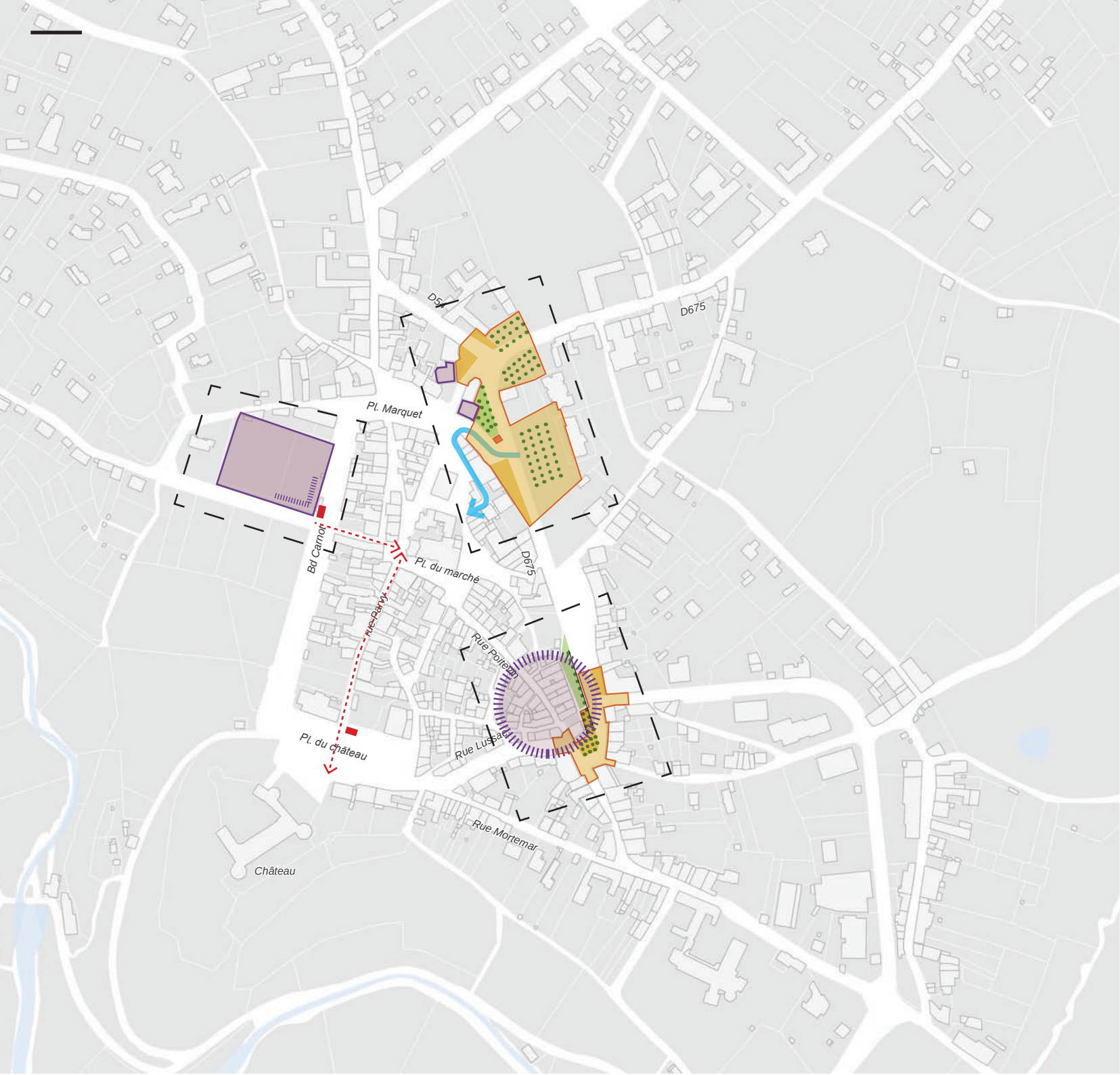
Un ensemble d'opportunité foncière

- Améliorer l'habitat ancien dégradé sur les deux secteurs opposés du centre-bourg
- Développer un programme mixte sur l'OAP « centre-bourg »
- Une veille foncière sur les biens privés stratégiques (ex. immeubles sur la place du marché et hôtel-restaurant la météorite)
- Rénover et/ou reprogrammer des bâtiments publics stratégiques

Actions pressenties

Augmenter l'attractivité touristique

- Développer un programme culturel autour de la météorite
- Augmenter la convivialité des grandes places
- Travailler le lien entre le château le centre-bourg



Actions pressenties

Des sectuerus mulithématiques à prioriser ?

- Des périmètres d'action prioritaire resserrés ?
- La requalification des entrées de bourg comme levier pour l'action sur l'habitat vacant et insalubre sur ces mêmes secteurs ?
- Des petites actions éphémères pour inviter le public à traverser le centre-bourg ?
- Activer une réflexion opérationnelle sur le secteur très stratégique de l'OAP « centre-bourg » pour anticiper les blocages ?

LE TRAVAIL D'ATELIER

UNE TABLE PAR COMMUNE

1. APPROCHE THÉMATIQUE (1h)
BELVÉDÈRE

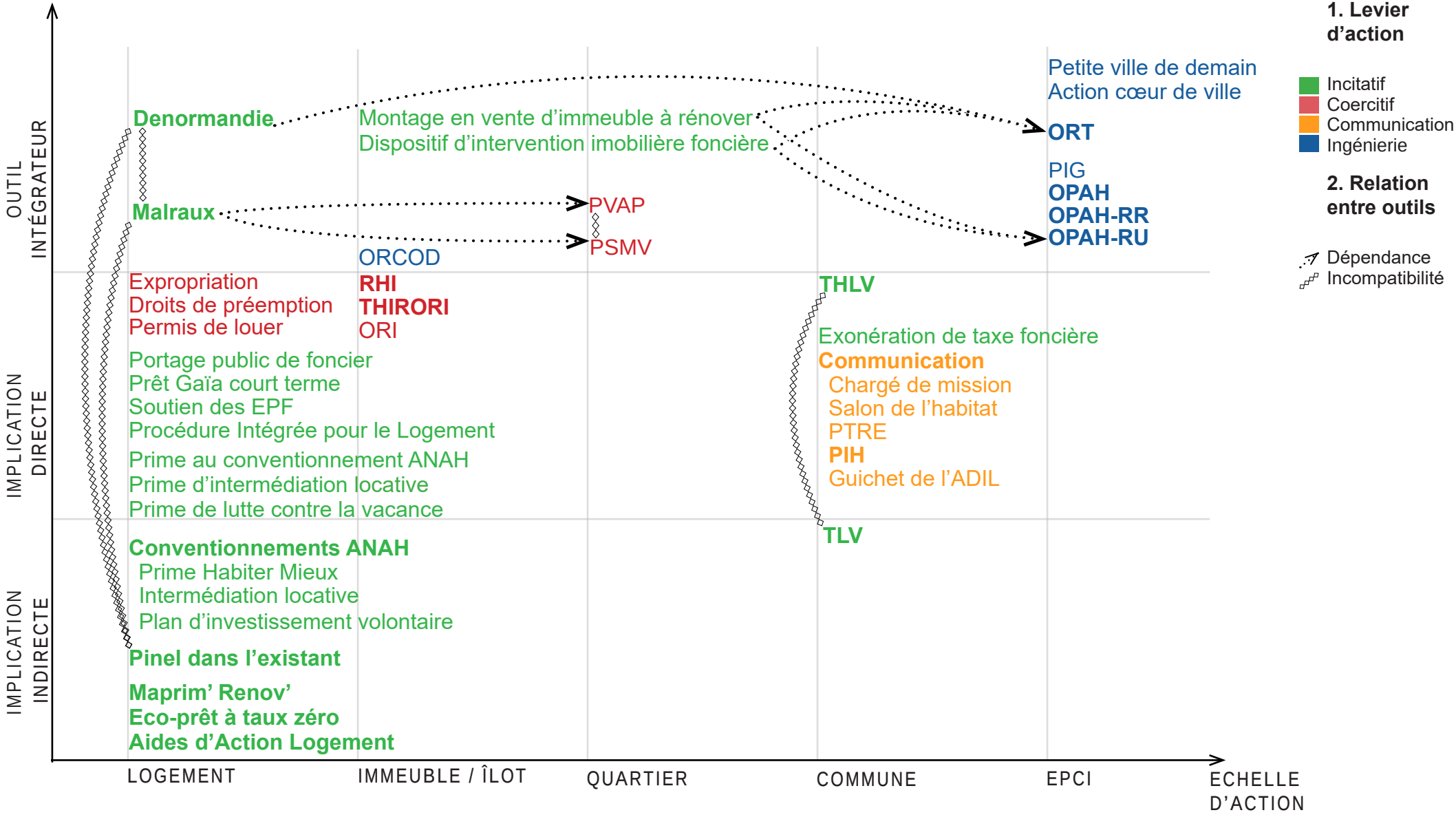
2. APPROCHE SPATIALE **(1h)**
ATELIER DE L'OURCQ + SOLIHA

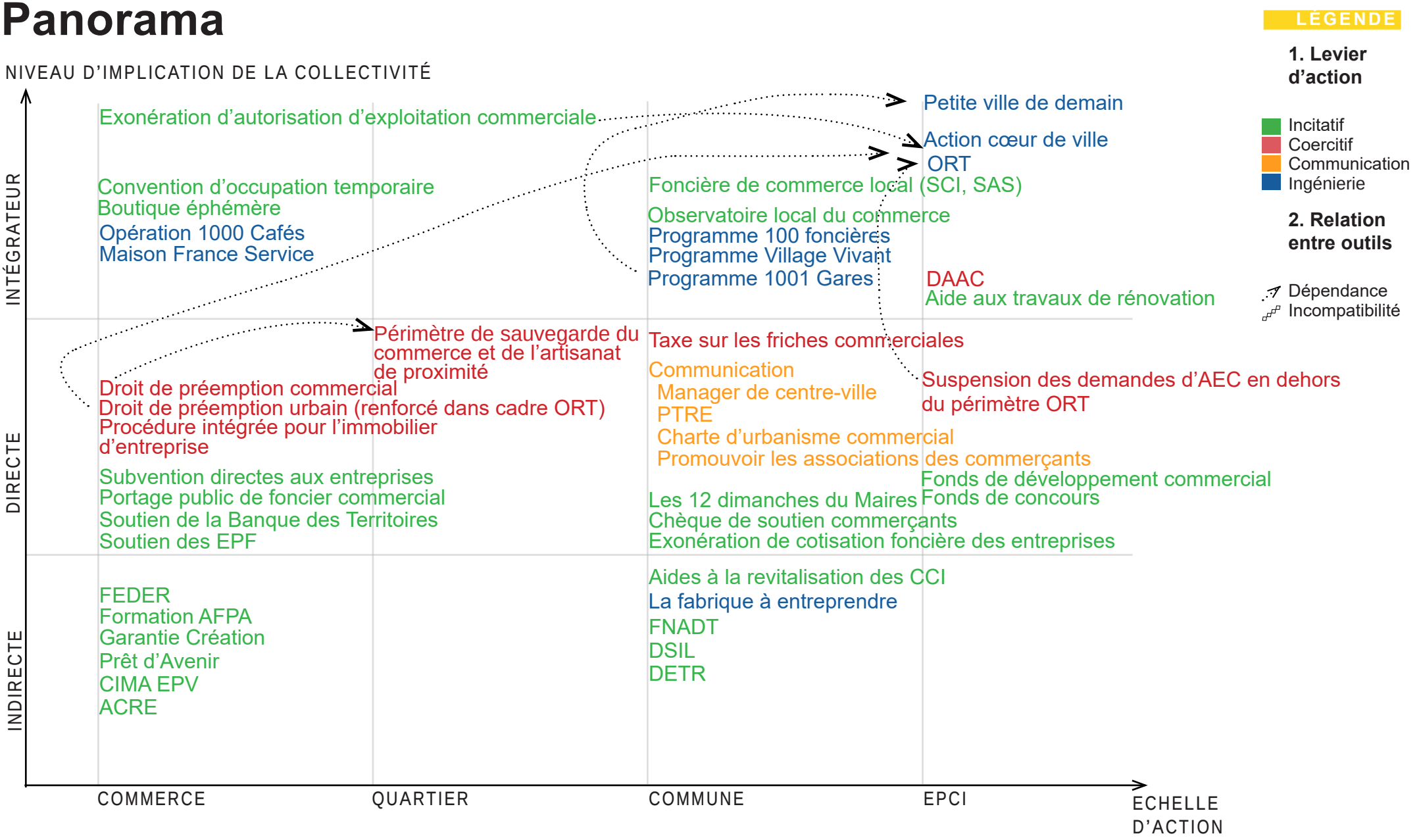
MERCI

ANNEXES

BOITE À OUTILS HABITAT

Panorama



BOITE À OUTILS COMMERCE

Panorama