Atelier de

l'Ourcq

Belvédère

agence d'urbanisme tactique



Atelier de l'Ourcq Félix Mulle & associés

24, rue du Pré-Saint-<u>Gervais</u> 93500 Pantin T. 09 81 24 50 88 atelier@ourcq.archi dgalli@ourcq.archi

Belvédère

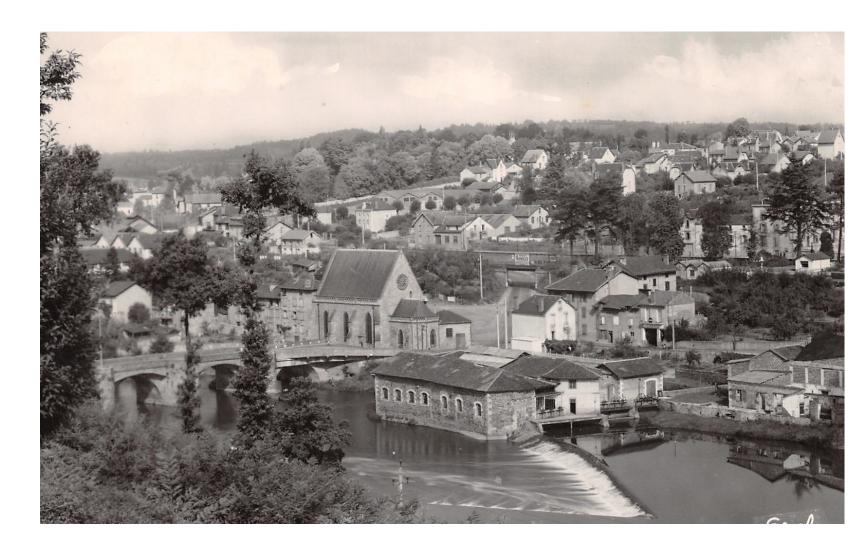
4, rue Clavel 75019 Paris T. 01 80 05 97 75 contact@blvdr.eu t.turquin@blvdr.eu

SOLIHA Limousin

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

Communauté de Commune Porte Océane du Limousin

1, avenue Voltaire 87200 SAINT-JUNIEN Tel: 05 55 02 14 60



PORTE OCÉANE DU LIMOUSIN ÉTUDE DE REVITALISATION ATELIER DE DIAGNOSTIC SAINT-JUNIEN

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

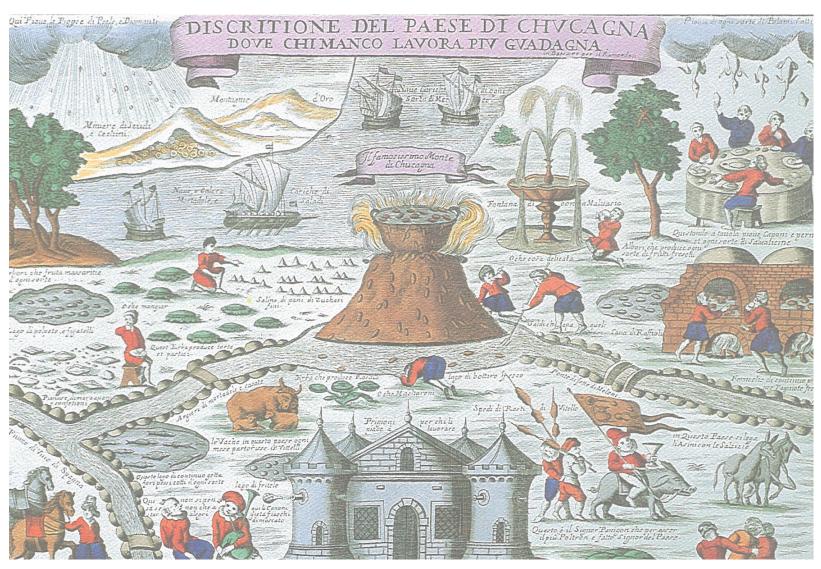
- Saint-Junien (2h sur deux thématiques)
- Rochechouart (2h sur deux thématiques)



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.»



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 des 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 centre-villes 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

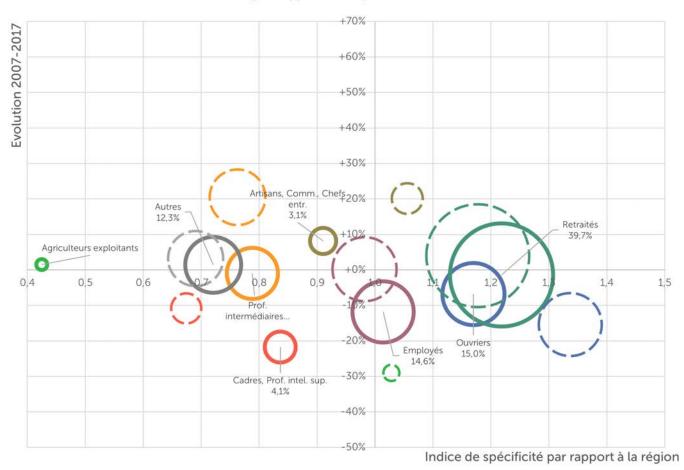
SOCIO-DEMO

Catégories socio-professionnelles

- 40% la population de 15 et + est retraitée, CSP représentée 1,22 fois plus qu'à l'échelle du département, mais en stagnation contrairement au territoire et à Rochechouart
- La seule CSP en augmentation (+9%) est celle des artisanans, commerçants, chefs d'entreprises, mais dans une proportion moindre qu'à l'échelle de la POL.
- Comme à Rochechouart, la population de cadres dégringole.

Saint-Junien

Catégories socioprofessionnelles : parts en 2017, évolution 2007-2017 et spécificité par rapport au département



Saint-Junien

CC Porte Océane du Limousin

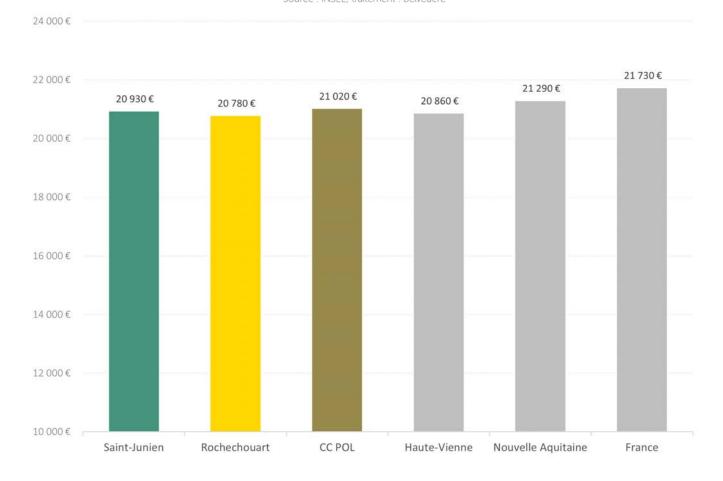
SOCIO-DEMO

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.

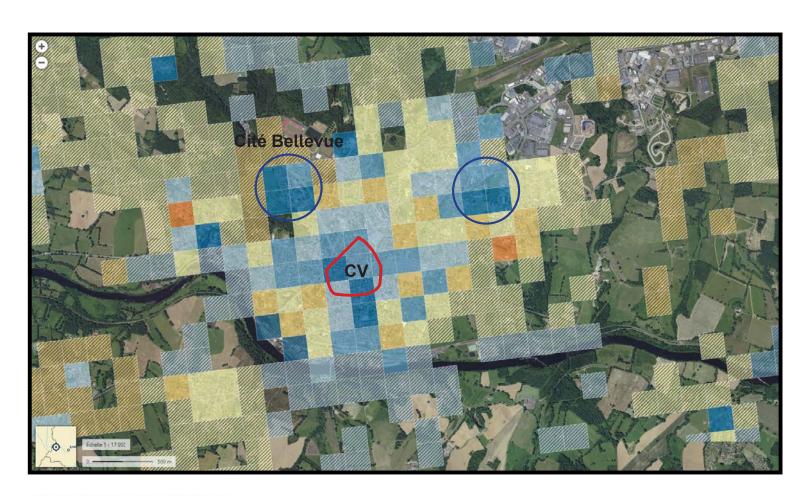
Niveau de vie médian 2018 Source : INSEE, traitement : Belvédère



SOCIO-DEMO

Niveaux de vie

- Un centre-ville plus pauvre que les quartiers connexes, avec des niveaux de vie inférieurs à la moyenne évoquée précédemment, même inférieur au Sud et à l'Ouest à 18.000 €.
- Il se rapproche ainsi, toutes chose égales par ailleurs, des quartiers sociaux



Niveau de vie en € par individu

- 8381 18200
- 18200 -20800
- 20800 23100
- 23100 25700
- 25700 29300
- 29300 35400
- 35400 66061
- Valeur secrétisée
- : Centre-ville

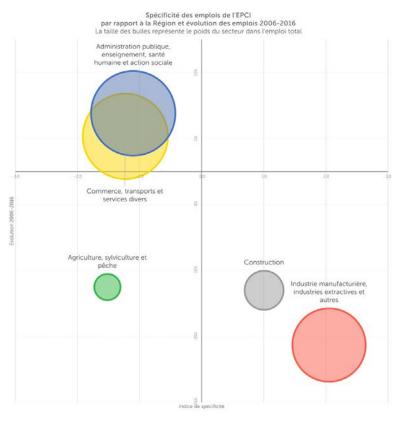
EMPLOI

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.



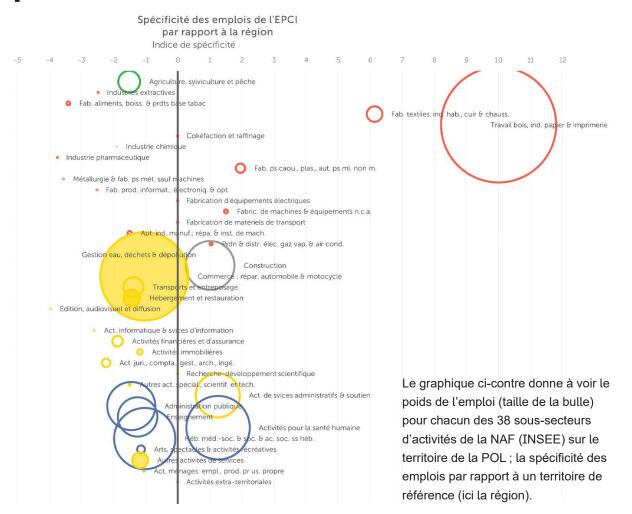
	TOTAL		Agriculture, sylviculture et pêche			Construction			Commerce, transports et services divers			Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale			Industries extractives et			Fab. textiles, ind. hab., cuir & chauss.		, Travail bois, ind. papier & imprimerie	
				part tot	part POL		part tot	part POL		part tot	part POL		part tot	part POL		part tot	part POL		part POL		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%

EMPLOI

Caractéristiques de l'emploi par secteurs d'activité

POL

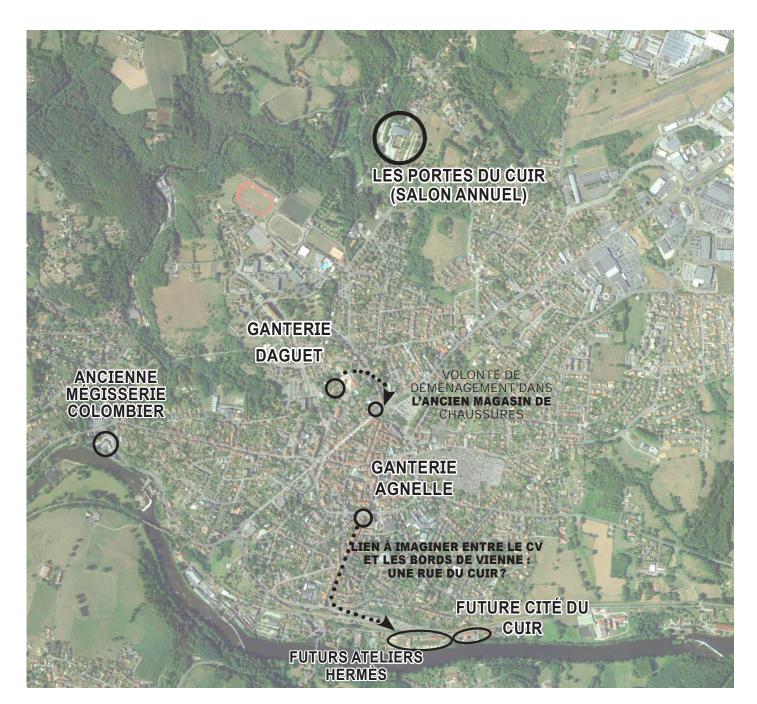
- Sur l'emploi industriel, on voit la spécificité du secteur du « Travail du bois, industrie papetière et imprimerie », et dans une moindre mesure de la « Fabrication textile, industrie de l'habillement, cuir et chaussure », secteur qui représente cependant moins de 2,5 % des emplois du territoire aujourd'hui.
- Dans quelle mesure la Cité du cultifonnulications contribuera-t-elle à redynamiser cet écosystème productif globalement en perte de vitesse?



ÉCONOMIE

L'artisanat du cuir à Saint-Junien

- Saint-Junien, la capitale de la ganterie française, un haut lieu de l'industrie du cuir et du luxe.
- Des perspectives d'essaimage sur le territoire notamment depuis la nouvelle cité du cuir
- Faire le lien entre le CV et la Cité du cuir : vers une reconquête des bords de Vienne?
- Artisanat de la filière cuir



ANALYSE SOCIO-DEMO ET ÉCONOMIQUE

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 centresvilles paupérisés avec un niveau de vie inférieur à la moyenne.

ANALYSE SOCIO-DEMO ET ÉCONOMIQUE

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 %).
- L'activité du cuir est surreprésentée, mais ne représente plus que 2,5 % des emplois.
- La Cité du Cuir est une opportunité pour redynamiser cet écosystème économique, autour de l'activité cuir, mais plus largement autour de l'activité productive / artisanale, avec une identité du territoire qui attire (des porteurs de projets artisanaux s'intéressent au territoire pour cette raison...).
- Les zones d'activités n'accueillent qu'une partie de l'emploi. On dénombre ainsi sur Saint-Junien environ 1 500 emplois sur les différentes zones économiques du Nord Est, quand la commune en accueille près de 5 500... Pour une part importante, l'emploi se localise au centre et sur le péri-centre, et cette composante

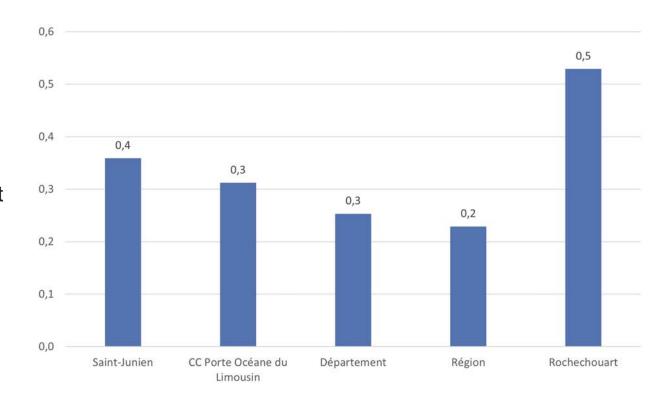
- doit être pensée dans le projet de revitalisation par-delà le commerce.
- Piste 1 : Locaux artisanaux en rez-de-chaussée sur rue, avec perspectives pourquoi pas de thématisation sur les deux communes : artisanat du cuir à Saint-Junien, entre la Cité et le Centre-ville via la rue de la gare ; artisanat 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...

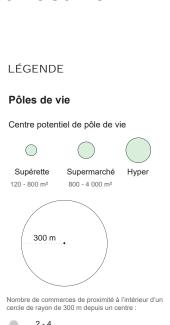
Grandes surfaces (hyper/supermarchés) pour 1000 habitants Source BPE 2018, traitement Belvédère



Appareil commercial

Pôles de vie et linéaires commerciaux - Saint-Junien

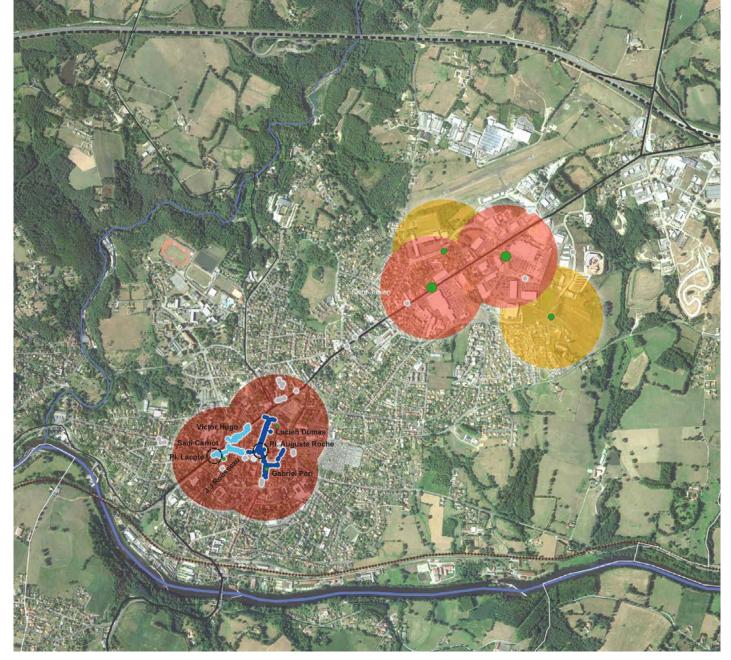
Tripode, à
 partir de la
 place Auguste
 Roche, et
 jusqu'aux
 portes Nord,
 Est, Ouest, et
 Sud



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):



Commerces et services du centre-ville de Saint-Junien

Plan de marchandisage et recensement locaux vacants

 Un centre-ville globalement plutôt bien doté

LÉGENDE

Catégorisation de l'activité





Commerces et services du centre-ville de Saint-Junien

3 grands secteurs

- La « Grand rue » commerçante Lucien Dumas, la plus valorisée (même si beaucoup de vacance on va y reviendra).
- L'entrée de ville Victor Hugo, sur la RD, à l'Est.
- Autour de la Halle au grain.

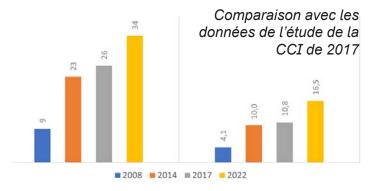
Autres secteurs à enjeux

- Deux secteurs moins équipés, la porte Est, et surtout la porte Sud, place Julienne.
- Autour du Champ de Foire, des Moyennes surfaces : Utile, Joué Club, Le Bœuf Rouge...



Vacance commerciale du centre-ville

- Une trentaine de locaux vacants (plus de 15 % de vacance) qui se concentrent sur les principaux axes commerçants, alors que L.Dumas plus valorisée (CA, loyers).
- En hausse constante depuis 2008



Nombre de locaux vacants

Pourcentage de vacance

 Pour moitié des petits locaux de moins de 50 m², pas toujours bien adaptés.... et parfois trop chers.

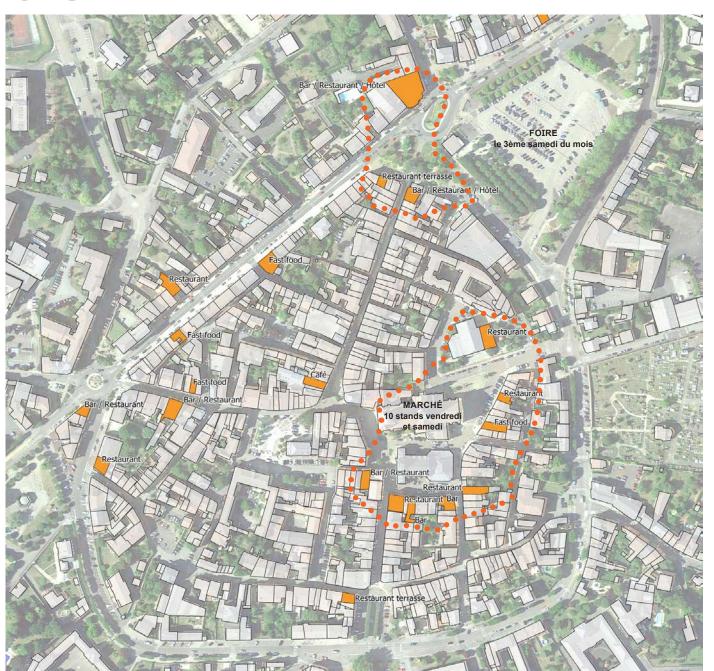


Commerces et services du CV

Les cafés, hôtels et restaurants

- Une offre qui se déploie autour autour des principaux équipements du centre-ville : la collégiale, la halle aux grains et le ciné-bourse. Vaste espace de respiration, de culture et de convivialité, qui pourrait devenir encore plus attractif.
- Une offre vitrine à l'entrée Nord de la ville, sur le Champ de Foire.
- Une offre plus diffuse dans la partie Ouest du CV.

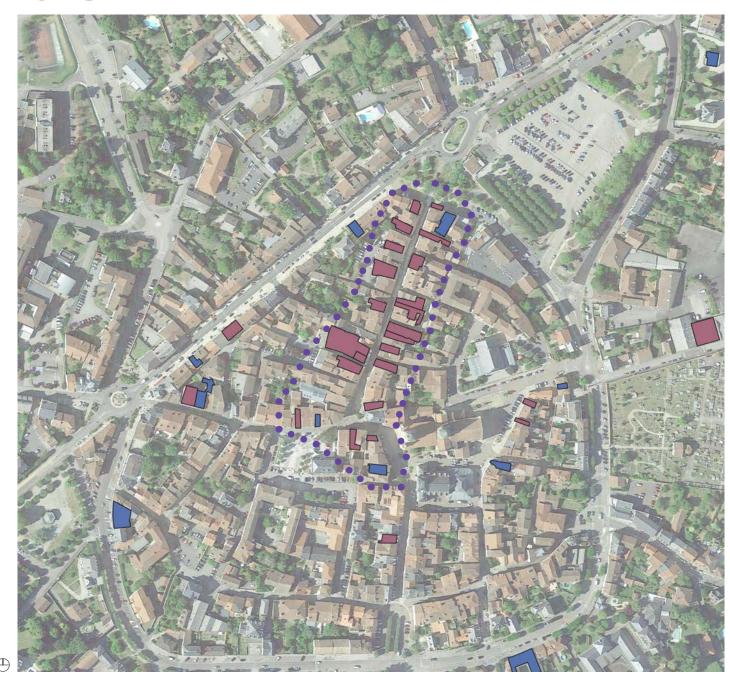




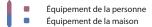
Commerces et services du centre-ville de Saint-Junien

L'équipement de la personne

- Une forte représentation en équipement de la personne en centre-ville (16 % des commerces) qui se polarise sur la rue L.Dumas.
- Une offre en Équipement de la maison plus diffuse dans le CV.







Commerces et services du centre-ville de Saint-Junien

Les services financiers et immobiliers

- L'offre de services financiers (banques, assurances) et immobiliers se concentrent sur le boulevard Victor Hugo.
- Ces services représentent environ 14 % des commerces du CV.

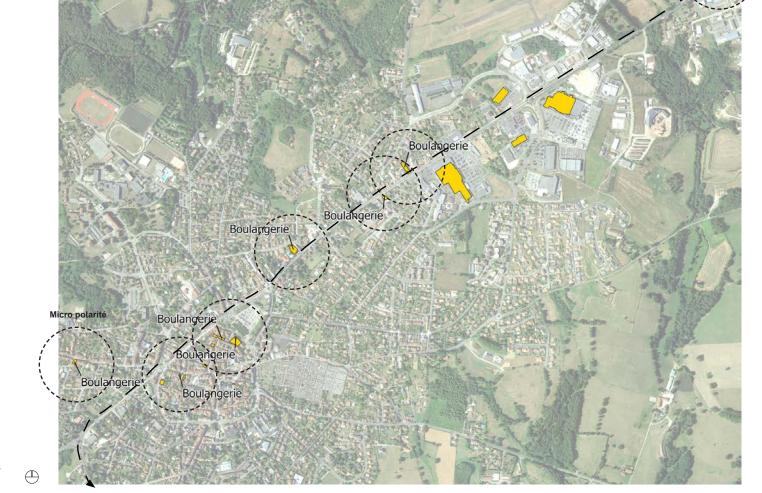




Commerces et services du CV

Les boulangeries révélateur de la proximité?

- Une offre de boulangeries qui s'organise autour de la D941, sur les flux!
- Pas de logique de centralité / proximité / Quartiers.
- 3 boulangeries en CV contre 5 hors CV (dont 3 autour de la zone industrielle)
- Rien au Sud de la commune, sur la place Julienne Petit en particulier, qui pourrait pourtant répondre aux besoins de tout le secteur Sud de la Commune non pourvu.



Moyennes surfaces commerciales...

Biocoop_400-450 m²
Marie Blachère_400-450 m²



Cycle Pineau_250-300 m²



GOUCHESTE CHARACTERIE BD - PRODUCTS LOCAUX - VRAC - EDICESTE DID bioc SP SPELENT SANDWICHERE BOULANGERIE TARTERIE

ZigZag_600 m² Utile_1000 m²



ÉCONOMIE ET COMMERCES

SYNTHÈSE

ATOUTS / FORCES

- Une centralité plutôt bien équipée
- Des secteurs avec des identités commerciales marquées.
- **Marché rayonnant** 2 fois par semaine dans la Halle aux grains.
- Pas de carence trop notable, même s'il existe des pistes de renforcement.
- Axes commerçants lisibles.
- Fort patrimoine qui génère une certaine attractivité.
- Création d'un poste de manageuse de centre-ville!

FAIBLESSES / MENACES

- Des **carences** identifiées en termes de Restauration, Culture, Loisir, Mode enfantine.
- Centre-ville « désert » le samedi après-midi après le marché.
- Forte vacance commerciale sur les principaux axes commerçants pourtant mieux valorisés.
- Des locaux vacants pour beaucoup trop petits / mals aménagés et/ou trop chers.
- Forte disparité des vitrines et devantures pas toujours très qualitatives

ENJEUX / OBJECTIFS

- Recenser les potentiels d'accueils de moyennes surfaces locomotives (ZigZag) pour éviter de nouvelles évasions...
- Stratégie évènementielle samedi après-midi.
- Déployer polarité de proximité « porte Sud » (place julienne).
- Rembembrer les locaux trop petits ou trop peu qualitatifs.
- Agir sur les prix (trop élevés).
- Imaginer un lien entre le CV et la Cité du cuir pour développer la « filière artisanat / cuir ».
- Embellir les devantures et renforcer les axes commerçants
- · etc.

4. ÉQUIPEMENTS

ÉQUIPEMENTS

Géographie des équipements

Services publics et généraux Police, gendarmerie Justice, finances

Lycées généraux / techno.

Lycées professionnels Supérieur et formation continue Enseignement supérieur Formation continue

Avec hébergement

Autres équipements sportifs

Destinations et accueil touristique Lieux touristiques Lieux événementiels

Hébergement et accueil touristique

Spectacles et divertisse Festivals

Enseignement culturel Socioculturel quipements hospitaliers et

> Hôpitaux et maternités Équipements spécialisés

. Autres prof. de santé

Niveaux de rayonnement

Commerces et services privés (hors

Médecine de ville Maisons et centres de santé Médecins généralistes et pharmacies

Lianes

 Sans hébergement
 Avec hébergement Équipements sportifs de base Couverts

Extérieurs

♥ie culturelle

□ En RPI

Services postaux Petite enfance

Maternelles

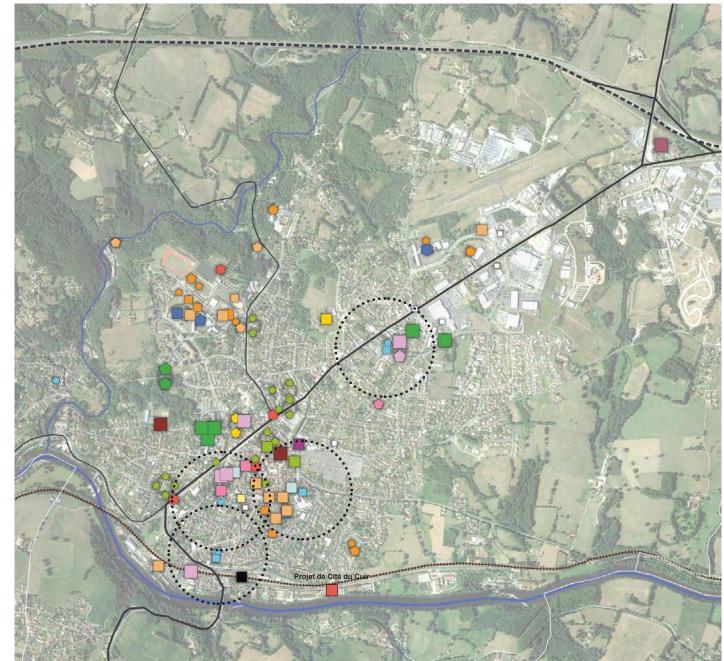
Primaire

Secondaire

Action sociale ■ Sans hébergement Avec hébergement

Handicap

- Des équipements Catégorisation de l'activité qui se répartissent sur toute la commune, sans sur-polarisation au centre.
- Aucun effet de polarisation de la Gare.
- Le projet de Cité du Cuir amorce une reconquête des bords de Vienne, mis à l'écart par les infrastructures ferroviaires



ÉQUIPEMENTS

Besoins en petite enfance?

Taux de couverture

- Un taux de couverture globalement plutôt bon, cependant largement porté par les assistant(e)s maternel(le)s (80 %).
- Peu de places en crèches (seulement 13 % de couverture), dans patrimoine mal adapté.

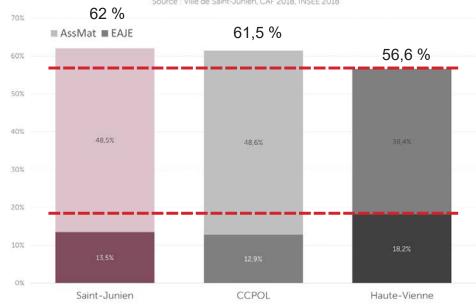
Maillage

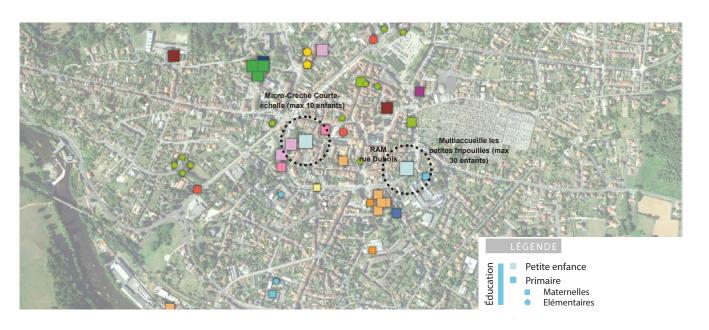
 Le centre-ville concentre cet accueil collectif

Attirer des familles

 Les équipements petite enfance peuvent servir de levier d'attractivité pour les jeunes ménages!

Taux de couverture - EAJE + Assistant(e)s Maternel(le)s (nombre de places par enfant de 0-2 ans) Source : Ville de Saint-Junien, CAF 2018, INSEE 2018





ÉQUIPEMENTS

SYNTHÈSE

- Projet en cours : La **Cité du cuir** pour développer la filière cuir et **renforcer l'attractivité** touristique du territoire.
- Pas de besoins manifestes en équipements publics à intégrer au projet de relocalisation...
- ... Des pistes de réflexion cependant : un pôle petite enfance / Un équipement associatif / Continuer à structurer l'offre en médecine de ville...
- La piste de l'équipement petite enfance est particulièrement intéressante dans le cadre du projet. Même si le taux de couverture (des besoins) est relativement correct, et que la population des 0-2 ans baisse... Un projet de regroupement / agrandissement serait un signal adressé aux ménages familiaux. Un équipement d'attractivité auprès d'un public de jeunes ménages, cible prioritaire.

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, mais aussi vacance résidentielle, dans une proportion bien plus importante qu'attendu... Il y a effectivement matière et intérêt à agir, avec des phénomènes qui semblent aller en s'aggravant.
- De la concurrence inter-territoriale qui concourt à la vacance commerciale, avec des zones périphériques qui le deviennent véritablement (moyennes surfaces...).
- Une centralité rayonnante, bien au-delà de la commune, mais c'est aussi un (voire plusieurs) pôle(s) de proximité.

ESQUISSE DE PRIORISATION DES ENJEUX

Primauté au centre-ville sur le commerce et l'activité... Minimiser la concurrence, y développer tout programme attractif qui peut l'être! Sur le centre et/ou sur le péri-centre.

Équipements

 Attirer de jeunes ménages! En agissant sur le logement et sur les équipements... à destination et des jeunes, et des séniors (parcours résidentiels).

Commerces / Activités / Services

- Agir fort pour enrayer la hausse continue de la vacance commerciale (investissement public, foncière, opérations en régie?).
- Agir prioritairement sur le decumanus de la rue Lucien Dumas, la plus valorisante, mais en même temps celle qui concentre la vacance... Paradoxe à résoudre. Action sur les formats et sur les prix.
- Vers un pôle de l'enfance (recomposition / développement de l'offre d'accueil collective existante) attractif pour de jeunes ménages familiaux.
- Renforcer la médecine de ville en considérant le vieillissement de la population, en centre-ville en particulier?

- Travailler les entrées de ville (les 4 portes) pour renforcer l'attractivité du CV, avec des activités locomotives sur les boulevards extérieurs et sur le Champ de Foire et/ou des espaces publics requalifiés.
- Repenser en particulier l'entrée sud, autour de la place Julienne Petit, nouvelle polarité de proximité / de services pour le Sud de la ville?

Autres

- Valoriser les patrimoines / équipements remarquables et notamment Collégiale - Halle aux Grains : réhabilitation, maximisation des usages, valorisation des espaces publics, déploiement d'une offre de convivialité cafés - restaurants...
- Relation Cité du Cuire / Pôle Gare / Centre-ville, avec activation spécifique (artisanat?) des locaux à RDC, et Porte Sud élargie à réaménager / intensifier : commerce de proximité, nouvelle maison de l'enfance, tiers lieu / espace de coworking
- Abords du Champs de foire à réaménager / intensifier : vers l'accueil de moyennes surfaces d'activités...

5. L'HABITAT EN CENTRE-VILLE

HABITAT - VACANCE RÉSIDENTIELLE

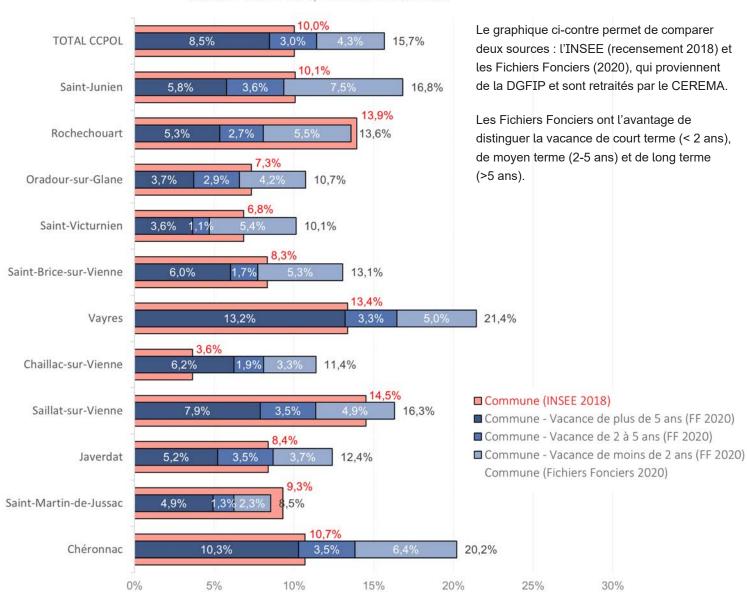
Communes

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

Taux de vacance résidentielle dans la commune

Sources: INSEE 2018. Fichiers Fonciers 2020



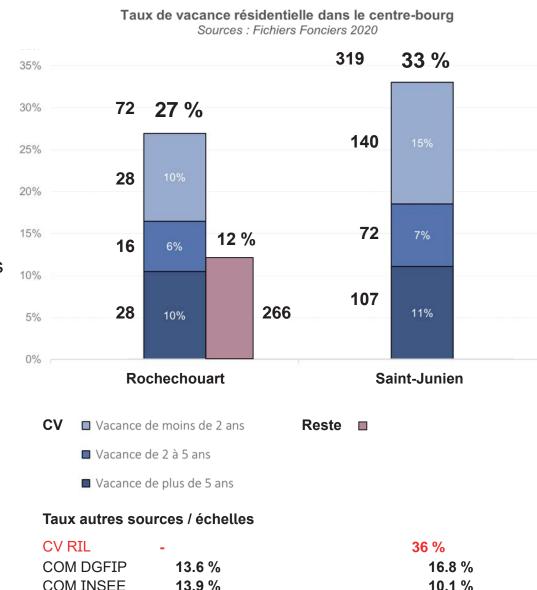
Centres-villes

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.

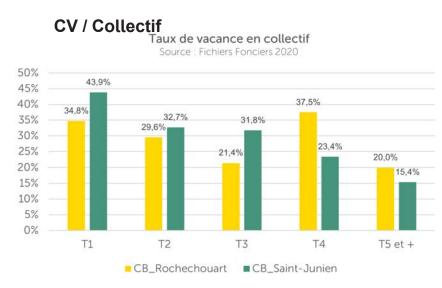
- À noter que la vacance de long terme (plus de 5 ans) y est deux fois plus importante elle aussi.
- ... même si en valeur absolue, le CV de Rochechouart concentre seulement 72 des 338 logts vacants de la commune (21 %), celui de Saint-Junien 319 sur 1179 (27 %).



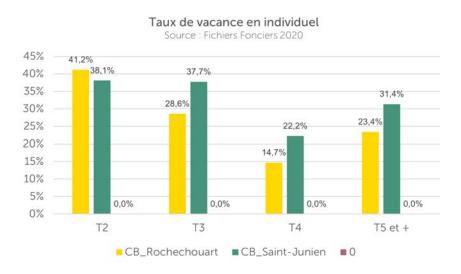
Par typologies

Une vacance bien plus élevée en CV

- La vacance est globalement élevée sur les deux centres-villes, la rareté de l'offre (ex. T1-T2, T5) ne garantit pas sa bonne occupation.
- Pas de sur ou de sous tension manifeste sur aucune des typologies...
- Si ce n'est sur les petites typologies, T1 en collectif, T2 en individuel.



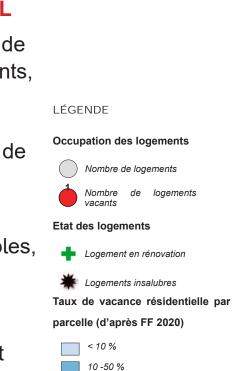
CV / Individuel



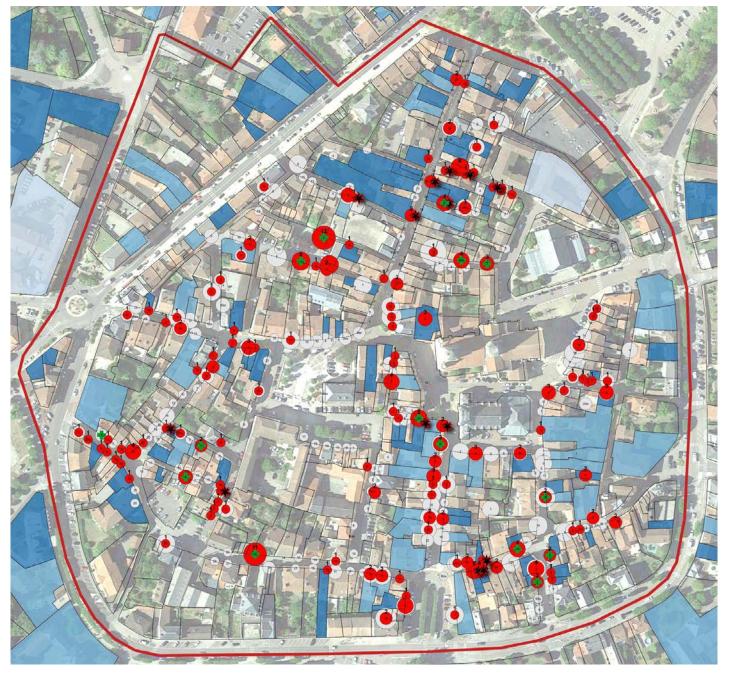
À la parcelle

Données RIL

- Sur un total de 728 logements, le taux de vacance observé est de 36 %!
- Sur
 398 immeubles,
 22 % sont
 entièrement
 vacants et
 13 % le sont
 partiellement
- On constate
 également 4 %
 d'insalubrité et
 8 % de
 logements en
 rénovation



> 50 %



SYNTHÈSE STATISTIQUE

Une vacance résidentielle importante... bien plus que ne le suggérait les données de l'INSEE échelle ville :

- 10 % de vacance résidentielle à l'échelle de la ville d'après l'INSEE. Un chiffre qui a tendance à augmenter...
- 17 % d'après les Fichiers fonciers de 2020.
- Selon cette même source, 33 % de vacance dans le centre-ville soit 1 logement sur 3 et la vacance de long terme y est deux fois plus importante qu'à l'échelle de la commune entière.
- D'après le répertoire des immeubles localisés (RIL) de mai 2022, le **taux de vacance en centre-ville** atteint les... 36 %.
- En revanche, le CV ne concentre que 27 % des logements vacants de la commune, le problème ne s'arrête donc pas aux limites du centre!
- Alors que le format (individuel/collectif) influe peu sur la vacance, les petites typologies sont légèrement plus affectées que les grandes.

 Dans les deux communes, le logement collectif a un prix de vente / m² bien inférieur au logement individuel...

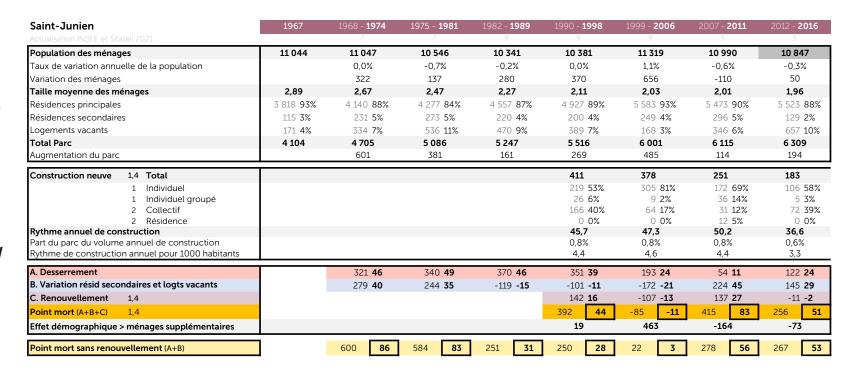
Comparaison des prix de vente au m² entre le centre-ville et le reste de la commune :

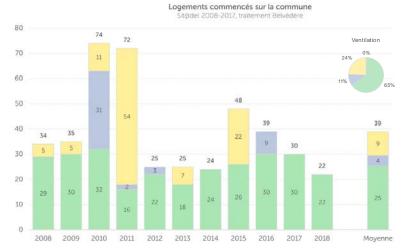
- On constate une forte différence de prix de vente au m² entre le CV et le reste de la commune.
- D'après nos estimations le centre-ville de <u>Saint-Junien</u> affiche des prix de vente moyen au m² inférieurs de **plus de** 30 % par rapport au reste de la commune (836€/m² vs. 1226€/m²)
- On constate 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 50 logements / an supplémentaires.
- Dynamique de construction inférieur, autour de 36 logts / an.





AGIR SUR L'HABITAT

Précarité énergétique et Parc Privé Potentiellement Indigne

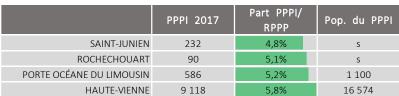
La précarité énergétique :

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.

Le parc privé potentiellement indigne:

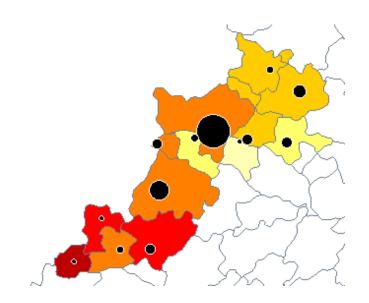
- PPPI: ménages à faibles ressources, logés dans un patrimoine de faible qualité
- Proportionnellement moins important que sur le territoire départemental
- A l'échelle de la Communauté de Communes concerne à part égale les propriétaires occupants et les locataires du parc privé
- A Saint-Junien, et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

	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	<mark>16</mark> ,8%	118
SAINT-VICTURNIEN	<mark>1</mark> 5,4%	115
VAYRES	27,8%	104
SAILLAT-SUR-VIENNE	24,7%	102
CHAILLAC-SUR-VIENNE	11,8%	62
JAVERDAT	<mark>17</mark> ,6%	53
CHERONNAC	26,9%	45
LES SALLLES-LAVAUGUYON	38,5%	30
VIDEIX	28,4%	30
SAINT-MARTIN-DE-JUSSAC	10,3%	25



	PPPI 2017	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 Propriéta	ires 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%		



Les dispositifs « habitat » 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 1^{er} janvier 2023, porté par le Conseil Départemental avec le soutien des EPCI
- Doit apporter un cofinancement de l'accompagnement des propriétaires permettant sa gratuité pour le propriétaire dès lors qu'il a réalisé ses travaux
- Prévoit d'intervenir en complémentarité de l'Anah sur <u>certaines typologies de travaux et de propriétaires</u> communes à l'ensemble du territoire départemental selon les modalités suivantes :

Typologie de propriétaire	Typologie des travaux	Plafond de travaux	Taux d'intervention ou prime				
Typologie de proprietaire	Typologie des travaux	subventionnables (HT)	Conseil Départemental	EPCI			
	Travaux lourds et amélioration (logement occupé ou vacant depuis moins	1 000 € ou 750 € HT / m² dans la	7,5%	2,5%			
Propriétaire bailleur	d'un an)	limite de 80 m² / logt	pour le 1 ^{ei} logt et prime de	pour le 1 ^{er} logt et prime de 500			
	u un any	mine de 60 m / loge	1 000 € pour les 2e et 3e logts	€ pour les 2e et 3e logts			
			12,5%				
	Travaux lourds habitat indigne (logement occupé depuis au moins un an)	50 000 € HT	+ Caisse dernier secours au cas	7,5%			
-			par cas*				
inodestes et ti es modestes,	 Travaux rénovation énergétique (Ma Prime Rénov Sérénité)	30 000 € HT	5%	500 €			
	Travaux removation energetique (Ma Prime Remov Seremite)	50 000 € 11	3/0	500 €			
	Travaux pour l'autonomie de la personne (hors champ de la prévention)	20 000 € HT	12,5%	300 €			
	(Hote drawn do la provenden)		, 2 , 2				

^{*} 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 au₄₅ delà de son taux d'intervention pour finaliser le cas échéant les plans de financement et permettre la réalisation des travaux nécessaires.

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 :







- 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 1^{er} 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 :

т	ivoologio do propriótairo	Typologie des travaux	Plafond de travaux	Taux d'intervention ou prime			
Typologie de propriétaire		Typologie des travaux	subventionnables (HT)	Conseil Départemental	EPCI		
		Travaux lourds et amélioration (logement occupé ou vacant depuis moins	1 000 € ou 750 € HT / m² dans la	7,5%	2,5%		
iproprietaire pallielir	d'un an)	limite de 80 m² / logt	pour le 1ei logt et prime de	pour le 1er logt et prime de 500			
		u un an)	illilite de 80 III / logi	1 000 € pour les 2e et 3e logts	€ pour les 2e et 3e logts		
				12,5%			
D	::	Travaux lourds habitat indigne (logement occupé depuis au moins un an)	50 000 € HT	+ Caisse dernier secours au cas	7,5%		
Propriétaire occupant (ressources modestes et très modestes)			par cas*				
	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 audelà 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

La complémentarité dans le cadre d'une OPAH-RU

- L'Espace Conseil France Rénov' Nov habitat 87 permet de <u>développer l'orientation</u> des propriétaires vers l'OPAH-RU
- Le programme départemental <u>conforte les aides aux travaux</u> actuelles du Conseil Départemental, y compris sur le périmètre de l'OPAH-RU
- L'OPAH-RU permet de conforter l'effet levier incitatif sur les périmètres de centres-bourgs, en :
 - proposant un <u>accompagnement gratuit</u> des propriétaires <u>quelque soit l'issue de leur projet</u>, sans avance de frais
 - pouvant <u>renforcer certains financements</u> selon les spécificités territoriales
 - intervenant sur des thématiques non inclues dans le dispositif départemental
- Le <u>cofinancement de l'accompagnement</u> des propriétaires <u>par l'Anah</u> est <u>conforté</u> dans le cadre de l'OPAH-RU
- L'OPAH-RU permet de mettre en œuvre des <u>actions d'obligation et coercitives</u>, lorsque l'incitatif est insuffisant

Les travaux subventionnés par l'Anah

 Un faible impact des projets globaux et accompagnés sur le territoire

		taires oc ie projet			taires occ ien à dor			taires oc oitat indi		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

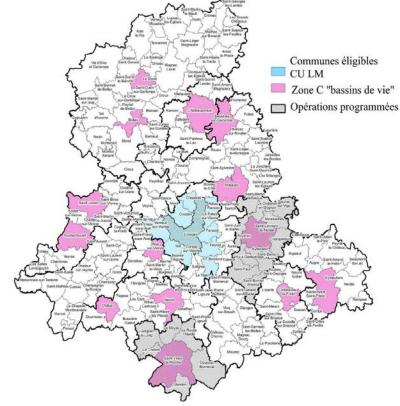
 Des travaux énergétiques très majoritairement par postes et non accompagnés

Travaux énergétiques	Propriétaires occupants ressources modestes et très modestes projet global		Propriétaires occupants ressources modestes et très modestes travaux simples (HMA et MPR)			ressources			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 Saint-Junien 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
 - 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 Saint-Junien



33 rue Lucien Dumas



28 rue Lucien Dumas



6 rue Jean Teilliet



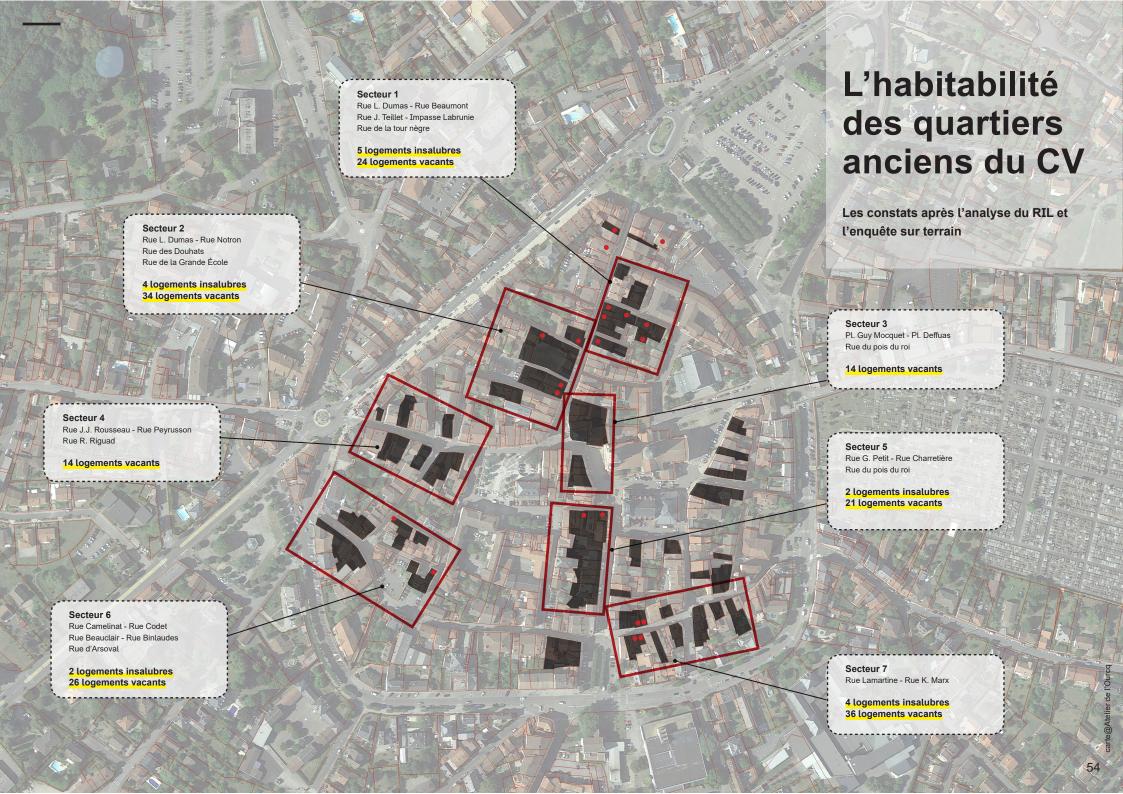
37 rue Lucien Dumas

4 et 6 rue Lamartine



7 et 9 rue Lamartine

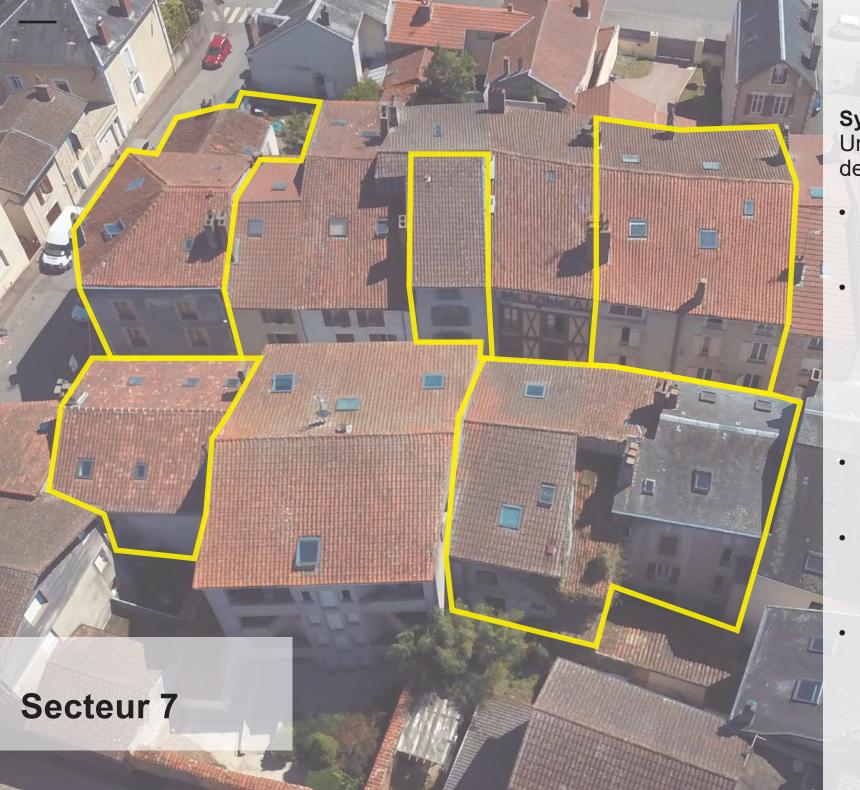
- Logements avec un besoin de travaux d'amélioration, notamment énergétiques, sur l'ensemble du centreville
- Logements locatifs occupés avec une qualité médiocre, parfois indécents, sur l'ensemble du centre-ville
- Immeubles dégradés, voire très dégradés, et vacants, avec parfois un commerce actif en rez-de-chaussée, mais souvent l'accès aux étages est dissocié du commerce. Concentrés sur la rue Lucien Dumas et la rue Lamartine.
- Immeubles avec procédure lancée (arrêté de péril au 8 rue Charretière en 2010 et arrêté d'insalubrité remédiable en 2018 au 18 rue Lucien Dumas)
- Immeubles souvent « isolés »
- Propriétaires souvent locaux, résidant à Saint-Junien ou à proximité







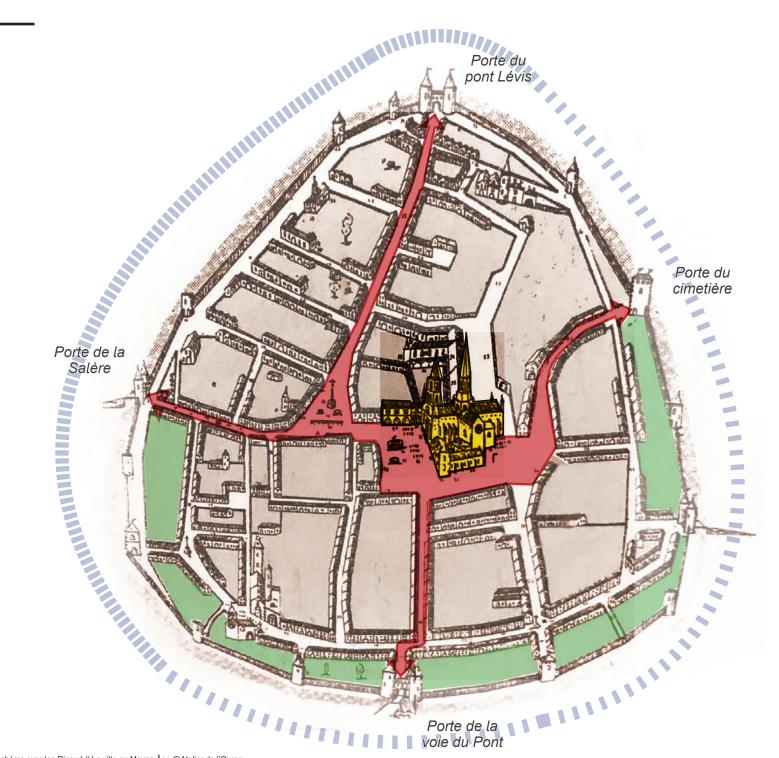




Synthèse spatiale Une situation de vacance de l'habitat complexe

- Une vacance importante, avec des secteurs de concentration de celle-ci
- Une vacance qui s'explique en partie par la forme urbaine : parcelles étroites, avec accès historique depuis la cellule commerciale, une absence d'accès à la lumière et de prolongements extérieurs
- Des enjeux patrimoniaux qui se combinent aux enjeux de confort de l'habitat
- Des espaces publics qui sont parfois de piètre qualité dans les secteurs les plus touchés par la vacance
- Des poches de parking strictement minérales qui occupent des espaces résiduels et qui pourraient être optimisées et pour faire monter en qualité les quartiers

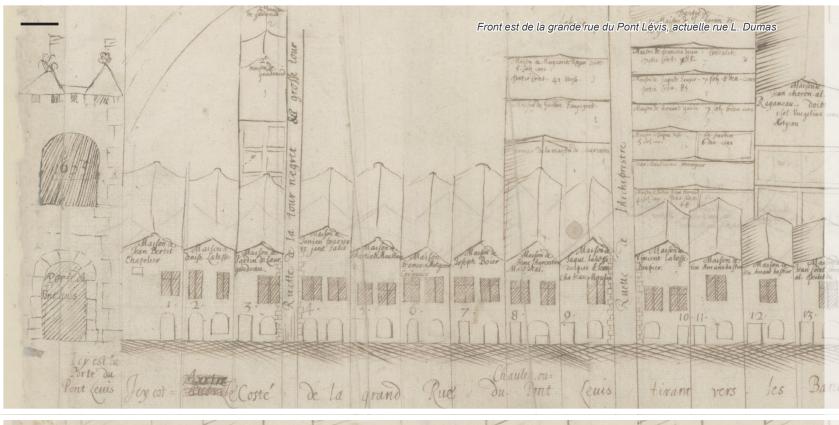
6. LE VOLET PATRIMONIAL ET L'ORGANISATION URBAINE



Le plan Rigaud (moyen âge)

- Au moyen âge la ville présentait plusieurs ingrédients qui ont perduré jusqu'à nos jours (avec quelques transformations):
 - » les axes structurants du cardo et decumanus
 - Les places autour de la Collégiale, bâtiment emblématique, au centre du médaillon
 - » Des remparts qui donnaient lieu à une enceinte ponctuée par plusieurs portes
 - » Un tissu bâtit dense dans le quadrant N-O et plus lâche au S-E (présence de jardins)

schéma sur plan Rigaud // La ville au Moyen Âge @Atelier de l'Ourcq



Le plan Collin XVII^e siècle

- Le plan nous permet d'apprécier :
 - la vocation commerciale et artisanale qui s'exerçait au pied des bâtiments des voies principales
 - » Le gabarit très étroit des immeubles du centreville et les parcelles en lanière à l'arrière des façades.
 - » Les jardins étroits qui longeaient les venelles étaient divisés entre plusieurs propriétaires
 - » L'aménagement des places qui accueillaient des marchés et des fontaines

• Une rue très commerçante déjà à l'époque, comme on peu constater par la présence d'échoppes (ouverture en arc surbaissé) qui accueillaient des volets démontables (étals sur rue)

Alayens qui ryardant la Jale & Caline

Plan Collin, 1655

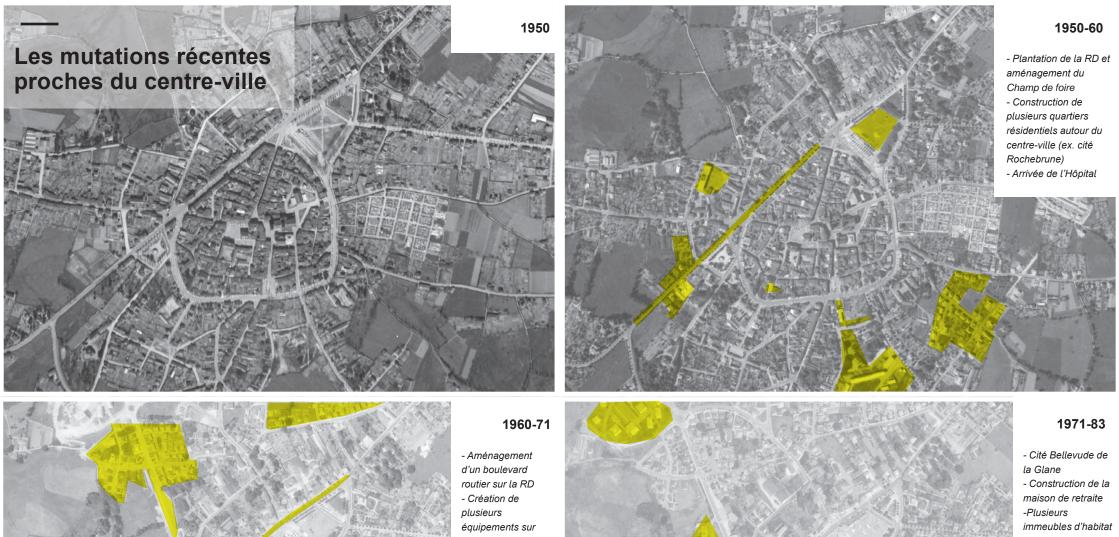
Front ouest de la place de la Fontaine, actuelle place Deffuas



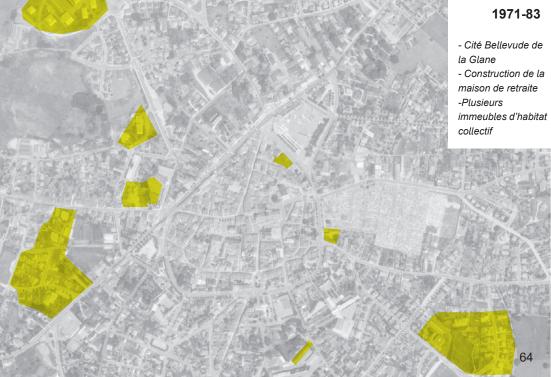
Légende L'ancienne emprise structurants Le périmètre actuel de l'espace public Les équipements de CV réalisés Grande rue du Pont Lévis après la réalisation du cadastre espaces verts qui perdurent (limite SE) Pl du Minage Grande rue Salaires Pl des Carreaux Pl de la fontaine Halle Pl de la Mairie Mairie Section Cadastre napoléonien, 1812 / schéma @Atelier de l'Ourcq

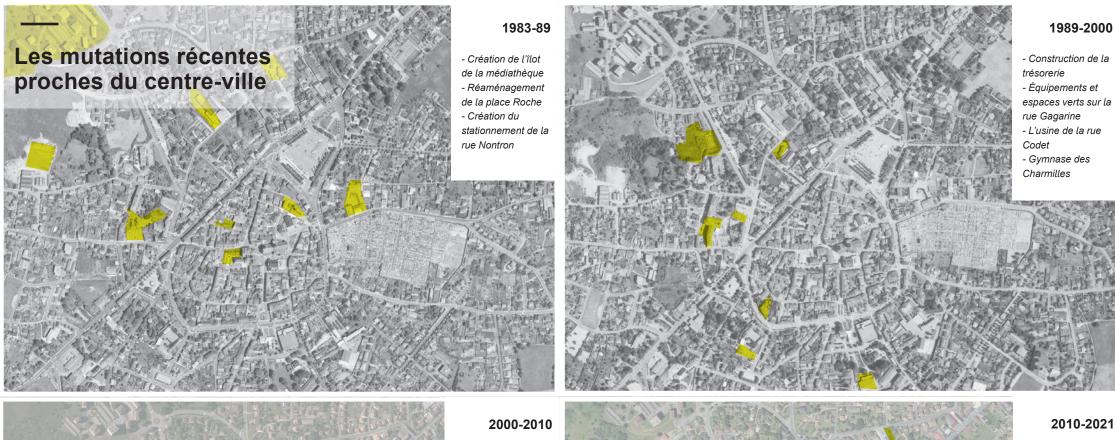
Cadastre napoléonien 1812

- Si les tracés du cardo et du decumanus sont restés intacts, les places du centre-ville ont changé profondément :
 - » démolition de bâtiment pour créer la place de la mairie
 - Construction de la halle aux graines sur l'emprise d'une partie de la Collégiale
 - » Suppression de l'effet place et de la fontaine sur la pl. Deffuas
 - » Démolitions et agrandissements d'espaces publics (pl. Lénine et Petit)













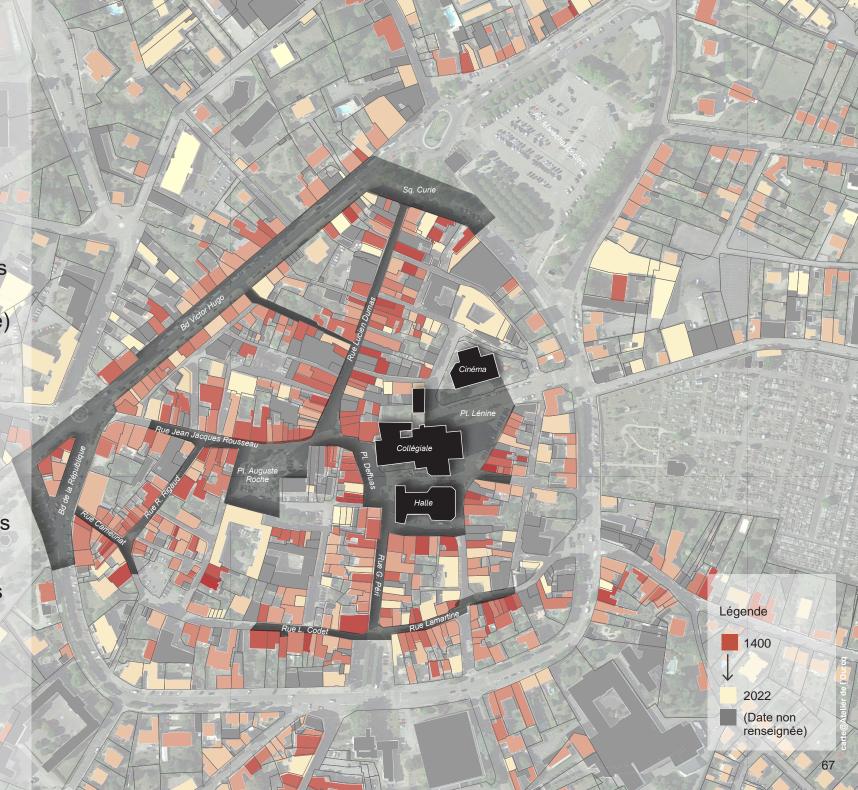
Les lieux de concentration du bâti ancien

- Le bâti ancien préservé de Saint-Junien se concentre dans l'enceinte du centre-ville ainsi que sur les rues defaye et Fbg Blanqui - Gaillard. Il s'agit des faubourgs Saler et Notre-Dame déjà visibles sur la carte du cadastre napoléonien
- Le bâti ancien du Faubourg Levis est quasi complètement disparu, probablement à cause des nombreux travaux de rénovation sur l'Av. Barbusse



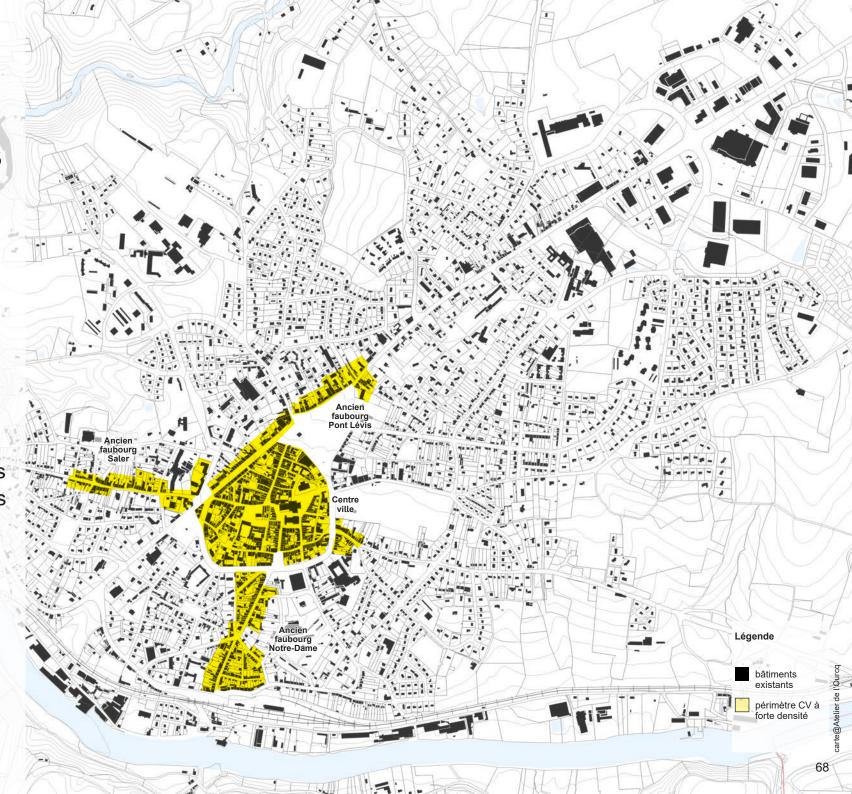
Le bâti ancien en centre-ville

- En centre-ville le bâti ancien se concentre surtout le long des axes structurants (Dumas, Rousseau, Péri, Lénine)
- Les bâtiments
 emblématiques et plus
 récents de la Halle aux
 graines et du cinéma
 s'insèrent au centre du
 tissu dense des
 constructions anciennes
- plusieurs bâtiments anciens sont regroupés sur la rue Camélinat, mais aussi Codet et Lamartine à proximité de l'ancienne porte élargie et transformée (pas de bâti ancien).



La densité et les fronts bâtis

- À l'échelle communale, le tissu bâti dense se situe notamment dans l'enceinte du centrebourg et sur les axes radiaux historiques.
- On constate que l'Av.
 Barbusse présente
 aussi un tissu dense et
 plus récent d'habitations
 et commerces construits
 à l'alignement sur rue



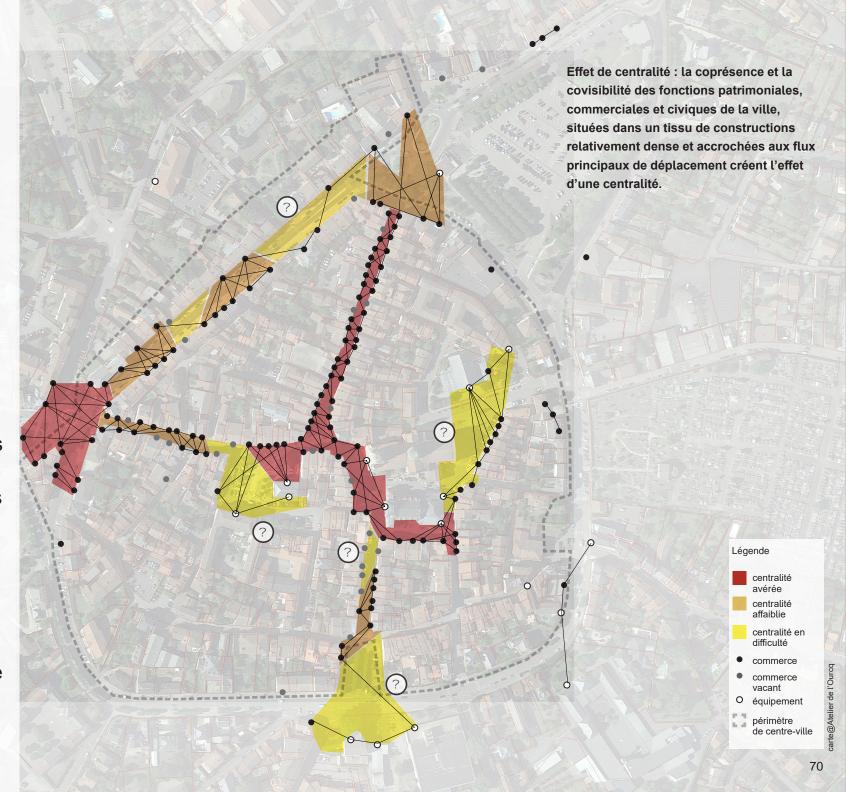
La densité et les fronts bâtis en centre-ville

- Ls front-bâti des axes principaux présentent des fronts bâtis rectilignes et compacts, notamment dan le quadrant NO
- Les fronts sud te ouest des bâtiments qui donnent sur les boulevards sont très fragmentés et discontinus, il s'agit de constructions plus récentes, souvent des extensions et annexes qui donnent sur des jardins, les boulevards sont ainsi délimités par des murs et clôtures de fond de parcelle



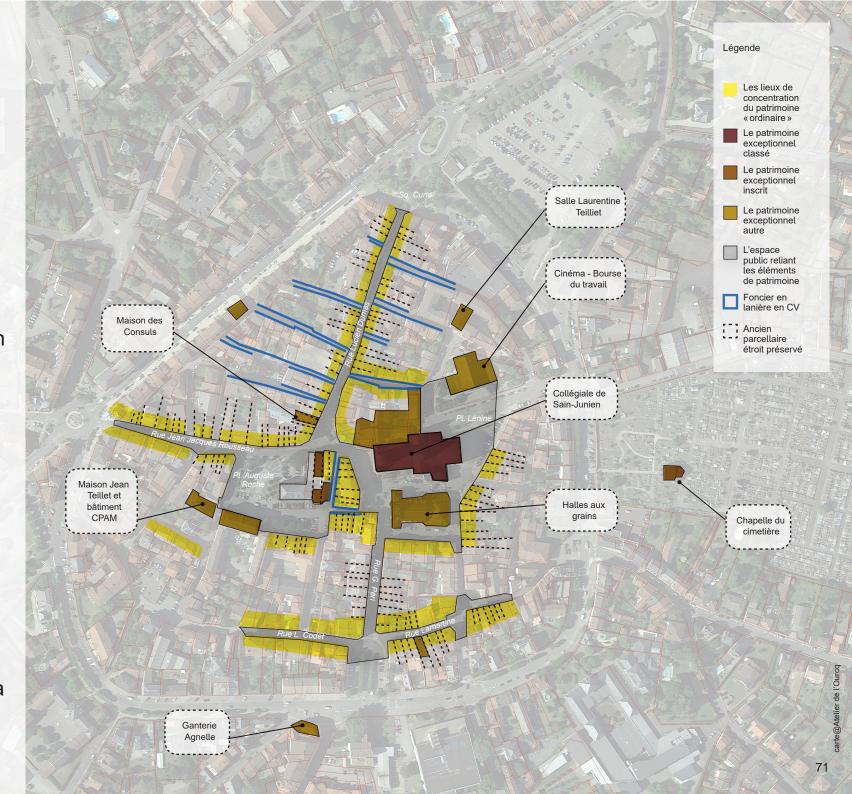
La densité et les fronts bâtis en centre-ville

- Des effets de centralité particulièrement forts sur les axes commerciaux des rues Dumas et Rousseau, pl. Deffuas et rue Vermorel
- Des effets de centralités moins solides ponctuent le Bd V. Hugo et les rues Rousseau et Péri : interruptions de linéaires commerciaux
- Les places du centreville ont des effets de centralité plutôt faibles à cause du peu de RDC ouverts au public malgré la présence d'équipements majeurs



Le patrimoine protégé en centre-ville

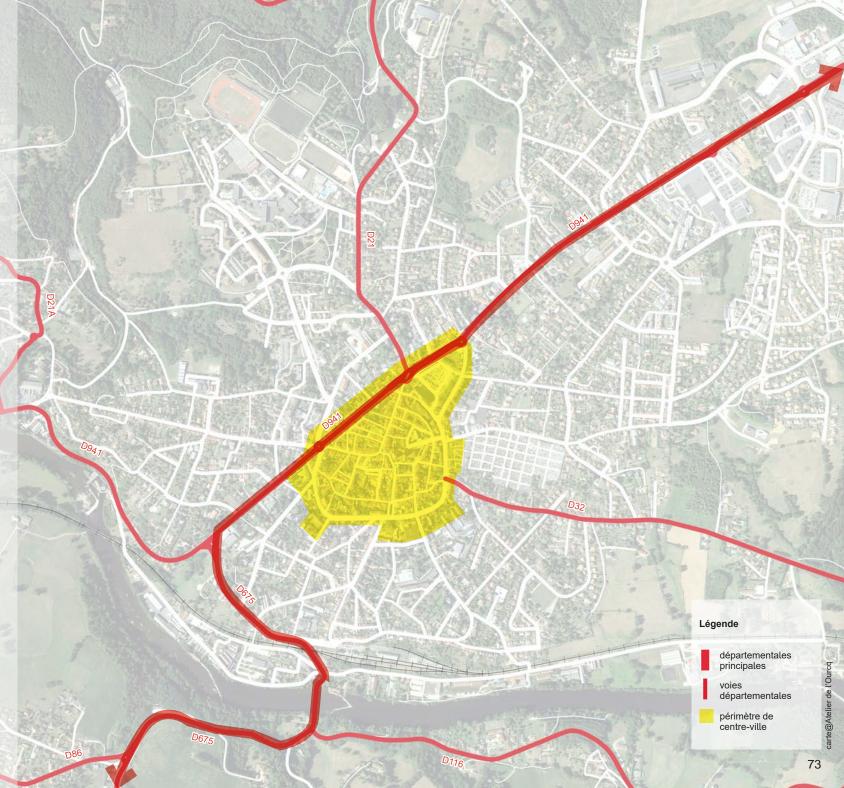
- Un patrimoine bâti très riche en centre-ville
- Des bâtiments classés qui génèrent des périmètres de protection sur l'ensemble du centre-ville
- Un tissu riche de patrimoine « ordinaire » des bâtiments d'habitation anciens plutôt bien préservés avec des cellules commerciales au RDC
- Un foncier ancien en lanière qui perdure notamment le long de la rue Dumas



7. LES ESPACES PUBLICS ET LA MOBILITÉ



- Une commune bien connectée à son territoire via plusieurs axes départementaux :
 - » Une route principale, tangente à l'enceinte du centre-bourg, l'axe de la D941 reliant la commune à la N141 en direction de Limoges et Angoulême
 - La D32 qui longe la Vienne en reliant plusieurs petites communes
 - » La D675 reliant Saint-Junien à Rochechouart



Les voies structurantes du centre-ville

Deux ingrédients essentiels :

- Un large boulevard entourant le centre historique dont un tronçon fait partie d'une voie départementale
- Un enceinte interrompue au nord par la présence d'un grand parking en entrée du CB (Champs de foire)
- Deux axes structurants en centre-bourg :
 - » les rues A. Dumas et G. Péri (axe N-S)
 - » les rues J. Rousseau,M. Paul et la placeLénine (axe O-E)

Les voies structurantes du centre-ville

Le cardo (Rues Dumas et Péri)

Des aménagements et ambiances très différents :

- La rue Lucien Dumas, récemment aménagée et avec beaucoup de commerces de deux coté de la voie
- La rue Gabriel Péri, une chaussée très étroite à double sens, du stationnement informel, des revêtements vétustes et un nombre important de commerces inoccupés





Les voies structurantes du centre-ville

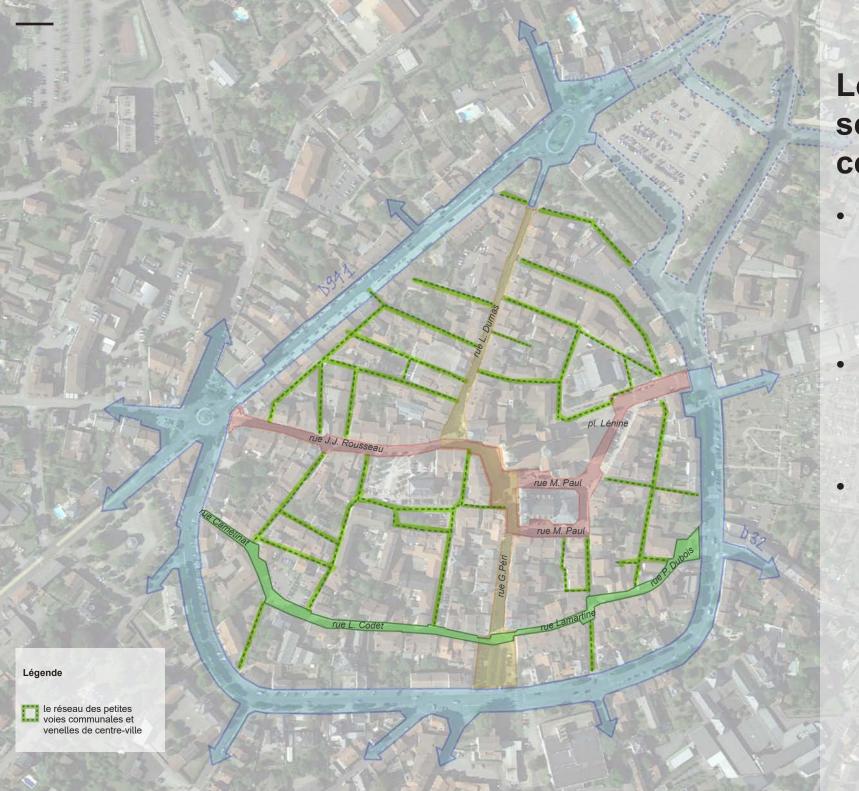
Le decumanus (Rues J.J. Rousseau, M. Paul, Vermorel et et Pl. Lénine)

Des aménagements et ambiances très différents :

- La rue Rousseau, récemment aménagée, étroite et bien équipée en commerces
- La place Lénine, un seul linéaire de commerce caché derrière une rangé de stationnement et une place peu accueillante

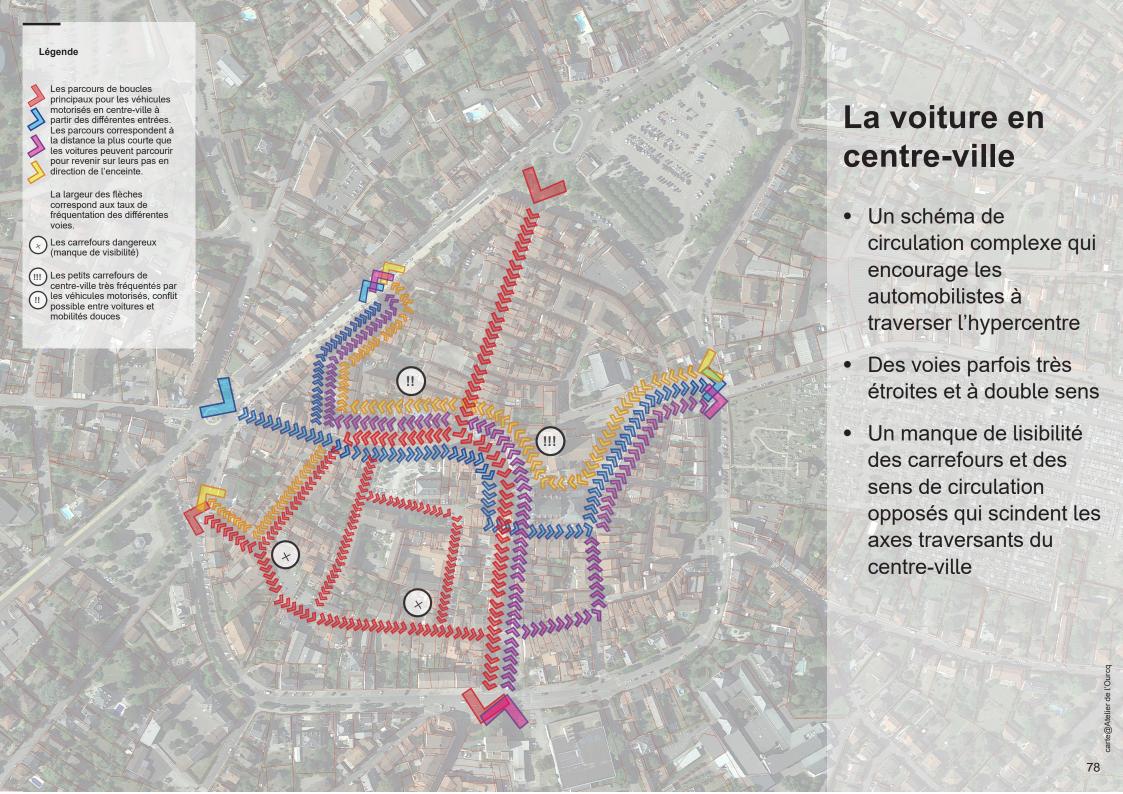






Les voies secondaires du centre-ville

- Un réseau assez dense de venelles très étroites, notamment au NO, fruit d'un découpage des parcelles en lanière.
- Les venelles restent accessibles aux voitures malgré leurs gabarits très étroits
- Un axe secondaire qui traverse toute la partie sud du centre-ville (la rue Codet et Lamartine) et qui reçoit un flux important de voitures



Henri Barbusse Légende Bd Brosollette: l'impasse du boulevard et l'accès au champ Bd Louis Blanc : le tronçon du Champ de foire cimetière et l'articulation avec la place Lénine Bd Cachin : le tronçon des équipements scolaires Bd de la République (sud) : l'articulation avec la place Petit Bd de la République (nord): l'articulation avec la D941 et la place Lacote Bd V. Hugo: un axe départemental trafiqué qui vient d'être réaménagé La boucle autour du champ de foire (interruption du boulevard) Bd de la République

L'enceinte des boulevards du centre-ville

Un anneau, plusieurs boulevards et différentes ambiances :

- Bd Brossolette, l'entrée du parking et l'interruption de l'enceinte à l'entrée nord
- Bd Louis Blanc, beaucoup de stationnements (articulation avec la place Lénine)
- Bd Cachin, beaucoup de barrières disparates liées aux équipements et notamment aux écoles qui longent la voie
- Bd de la République (sud), une ambiance très minérale, avec de trottoirs très larges
- Bd de la République (nord), un tronçon arboré et avec beaucoup de stationnements (commerces et proximité avec la D941)
- La D941 fraîchement rénovée, longée par un nombre important de commerces

Bd Louis Blanc

- Une ambiance très minérale et routière avec un effet de couloir : géométrie de la voie et maque d'obstacles visuels
- Du stationnement de part et d'autre de la voie
- Une voie cyclable qui commence à vieillir



Bd Marcel Cachin

- Une dépose-minute aujourd'hui compliquée avec des problèmes de fluidité du trafic sur le devant des écoles
- Des barrières plutôt désordonnées
- La piste cyclable qui change de côté de la voie (au ras des clôtures)



Bd de la République (tronçon Lacôte)

- Un bel alignement d'arbres qui apporte de l'ombre sur la piste cyclable et le trottoir
- Une longue rangée de stationnements en épis de l'autre côté de la voie



Bd de la République (vers D941)

- Un aménagement peu qualitatif qui vieillit avec un effet de contraste assez fort au croisement de la VD (fraîchement réaménagée)
- Du stationnement informel sur les trottoirs



Les entrées du centre-ville

Neuf entrées reparties sur tout le périmètre avec des aménagements assez hétérogènes :

- Des entrées et sorties à sens unique sur le boulevard Victor Hugo
- Des carrefours
 complexes et peu
 lisibles sur les entrées
 de la rue Lamartine et
 places J. Petit et Lénine
- Deux petites entrées piétonnes par des ruelles trop étroites pour permettre le passage des voitures

Entrée Lucien Dumas

- Une belle entrée jardinée qui marque le seuil du centre ancien et invite les automobilistes à ralentir
- Des squares jardinés avec des terrasses piétonnes généreuses sur le devant des commerces
- Une ambiance conviviale



Entrée Gabriel Péri

- Un aménagement peu qualitatif qui commence à se dégrader
- Un effet d'allée plantée au centre du parking qui n'invite pas les piétons à la traverser



Entrée J.J. Rousseau

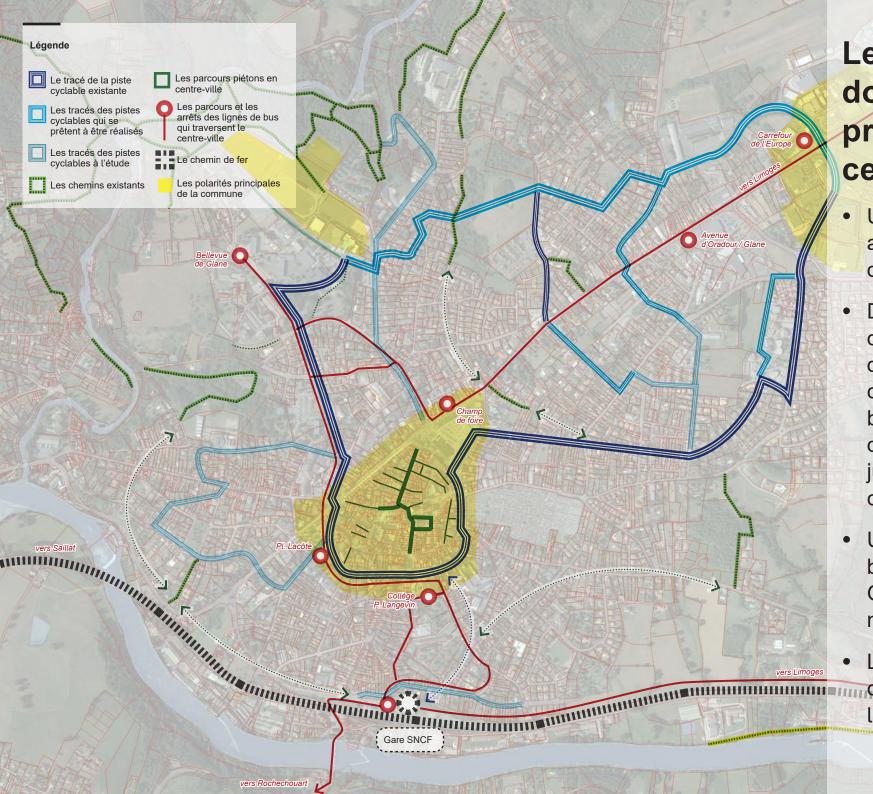
- Une belle entrée à sens unique avec un effet d'écluse et un virage qui invite à modérer la vitesse
- Du végétal pour marquer le seuil et des trottoirs généraux avec une petite terrasse pour un café



Entrée place Lénine

- Un très grand carrefour avec un petit rond-point qui souvent n'est pas respecté (effet de voie toute droite)
- Une ambiance minérale et des aménagements peu qualitatifs qui ne mettent pas en valeur la perspective sur la collégiale et le cinéma





Les mobilités douces et TP à proximité du centre-ville

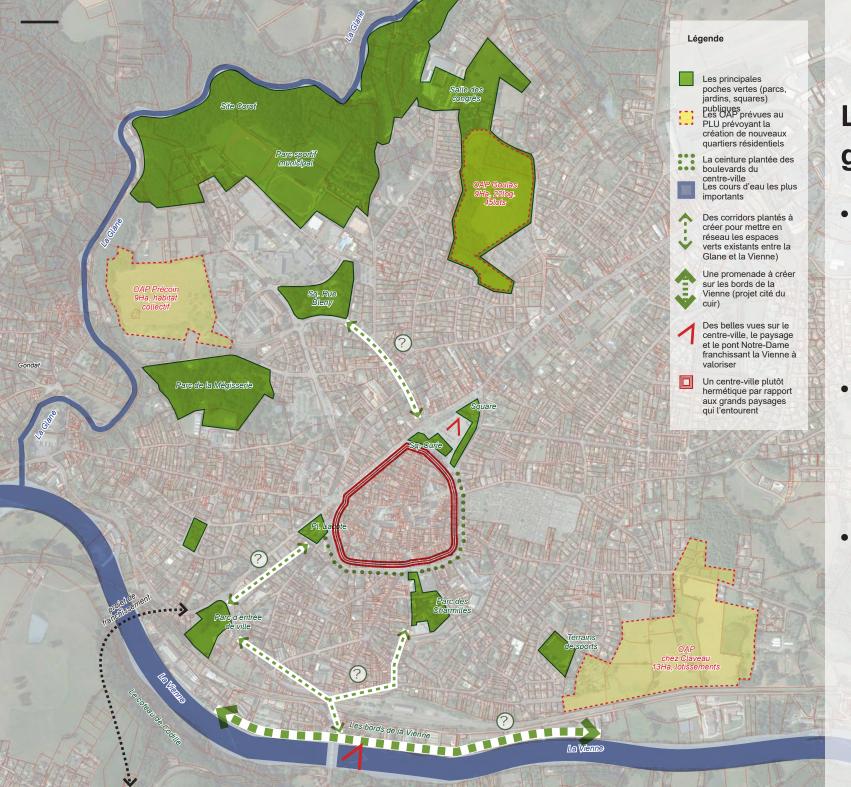
- Un système de TP bien adapté (plusieurs lignes de bus et gare SNCF)
- Des pistes cyclables
 déjà aménagées et
 d'autre en projet pour la
 création d'une grande
 boucle desservant les
 quartiers résidentiels
 jusqu'à la zone
 commerciale
- Un maillage de chemins bien développés vers la Glane, mais beaucoup moins au SO
- Le manque d'une connexion directe entre la gare et le centre-ville



Les mobilités douces en centre-ville

- Une zone de rencontre qui ne semble pas apporter assez de confort pour les piétons en centre-ville sur les axes commerçants
- Des voies de centre-bourg sans aménagements pour les piétons
- Des carrefours à sécuriser et des tronçons de piste à rénover pour les cyclistes
- Des carrefours stratégiques, mais complexes à clarifier et sécuriser pour les piétons

8. LES GRANDS **«VIDES» URBAINS**



Le rapport aux grands paysages

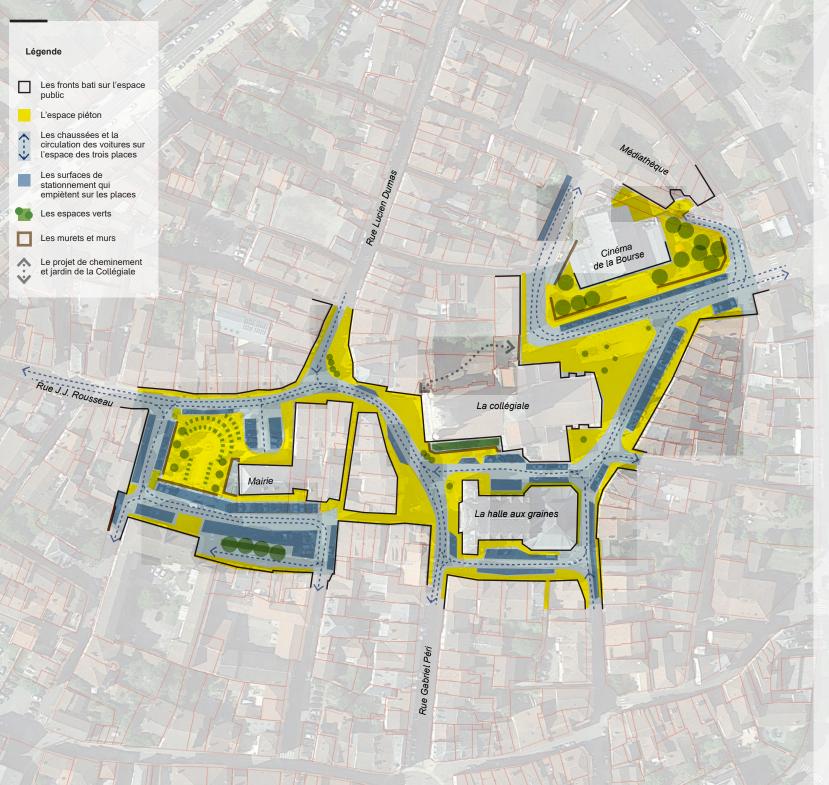
- Une grande tâche urbaine autour du centre-ville qui ne facilite pas les interactions avec le grand-paysage
- Des boisements et prairies de propriété communale dont une partie est voué à muter en quartiers résidentiels
- Des chemins et un réseau d'espaces verts rendent possible le lien avec la Glâne. L'accès et le rapport à la Vienne sont beaucoup plus difficiles voir inexistant.

Les places et les espaces verts en CV

- Trois espaces publics majeurs sur un axe est-ouest délimités par des bâtiments patrimoniaux :
 - » La place A. Roche
 - » La place Deffuas
 - » La place Lénine
- L'absence d'espace vert de respiration en centrebourg (sauf la terrasse du cinéma)
- Des petits jardins accrochés aux extrémités N et S de l'enceinte et D941
 - » la place Lacote
 - les squares autour du Champ de foire

Le stationnement en centre-ville

- Les trois grands espaces
 publics du centre-bourg
 sont majoritairement
 carrossables et concentrent
 l'offre en stationnement
- Plusieurs poches da parking de taille conséquente sont distribuées autour du centre-bourg, notamment le champ de Foire, le parking derrière le pôle emploi et ceux de l'hôpital
- Des longs linéaires de parking sont aussi présents sur les boulevards
- Des petites poches de PK en CB, notamment la dent creuse du quartier Binlaudes



L'articulation des trois places de CV

- Des espaces piétons résiduels qui se glissent dans un schéma de circulation complexe
- L'omniprésence de la voiture qui se manifeste par la prédominance des chaussées et places de stationnement par rapport à l'espace dédié aux mobilités douces
- Des effets de giratoire stationnés entre des bâtiments patrimoniaux
- Des petites poches végétales décoratives et peu conviviales

La place Auguste Roche

- L'aménagement plutôt solennel de la place (partie piétonne) n'invite pas à l'habiter et y installer des usages particuliers
- Le sentiment d'un espace institutionnel et peu convivial
- Des places de stationnement qui encerclent la placette piétonne sur ses trois côtés et qui occupent tout l'espace entrepris entre la mairie et la CPAM



La place Lénine

- Une belle forme entourée par plusieurs bâtiments patrimoniaux
- Une terrasse ombragée par des arbres et très agréable autour du cinéma
- Une présence très forte de la voiture aux pieds de la Collégiale et de la Halle aux graines qui ne contribue pas à mettre en valeur les bâtiments et instaurer une ambiance conviviale
- Une placette piétonne plutôt austère, avec peu de végétation et d'ombre (cyprès)



La place Lacote

- Un square à proximité des écoles, surélevé par rapport à la D941 et entouré par des alignements d'arbres qui créent une ambiance intime
- Un espace agréable qui pourrait être aménagé différemment pour inviter les gens à y passer un moment. Jeux? Mobilier? Pelouse?





Quartier Binlaudes

- Une dent creuse sur la rue Codet : démolition d'anciens bâtiments dans les années 80
- La volonté de combler la dent creuse par la construction de bâtiments d'habitation (PLU - ER Binlaudes)
- Un projet abandonné?
- Aujourd'hui une poche de stationnement peu amène qui mériterait d'être embellie et végétalisée



Champ de foire

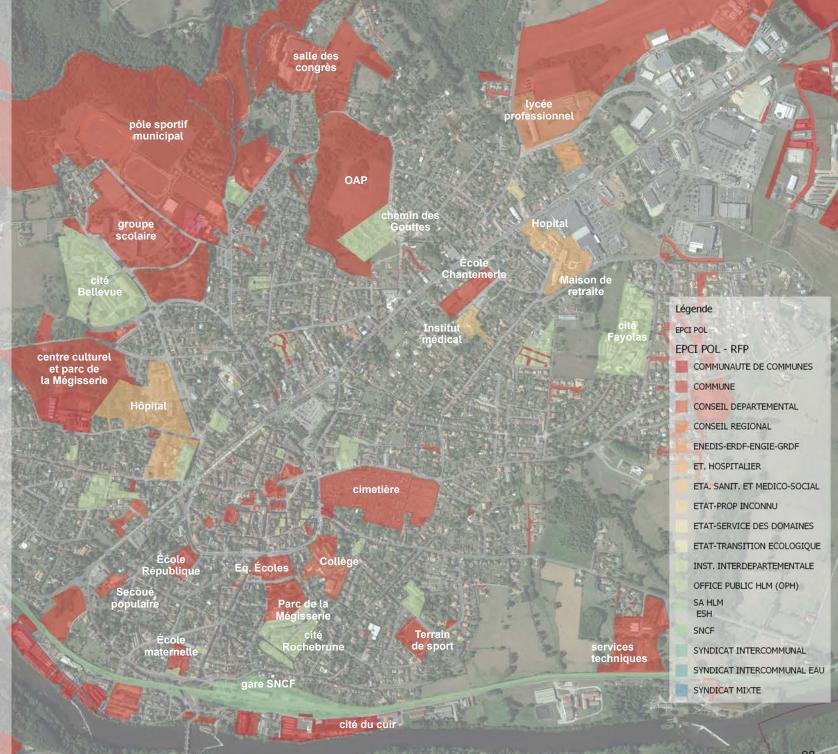
- Une grande surface de parking légèrement en pente, implantée à l'entrée nord du centreville et qui arrive à capter le flux de voitures de la D941
- Une enceinte d'arbres cache et embellit les abords de la place
- Un schéma de circulation peu intuitif et une configuration du stationnement peu optimisée
- Un espace fonctionnel qui accueille un grand marché hebdomadaire

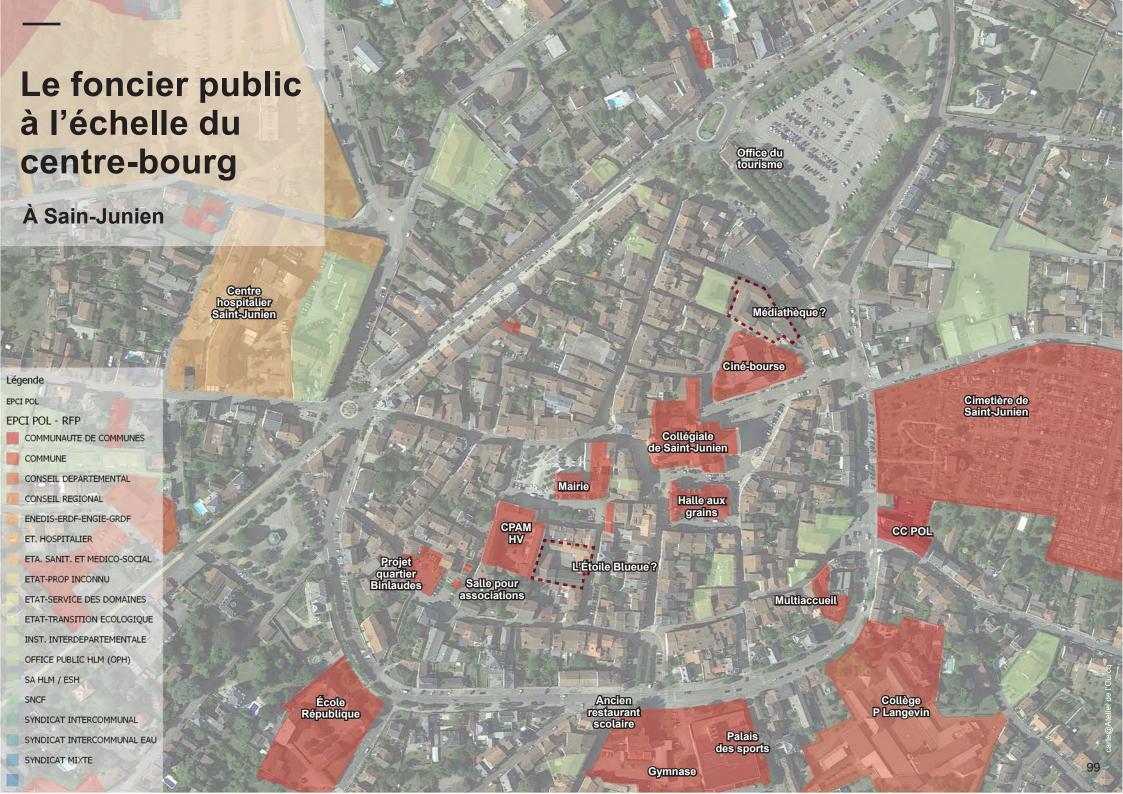
9. LES GISEMENTS FONCIERS

Le foncier public sur la commune

À Sain-Junien

- Une quantité très importante de foncier de propriété publique à l'échelle communale, concentré dans le CB le long de la Vienne et au niveau du pôle scolaire-sportif
- L'habitat social se concentre dans la couronne la plus proche du CB et dans les quartiers périphériques de la cité Bellevue, du chemin des Gouttes et de la cité Fayolas





Le quartier de Binlaudes

Parcelles 0052, 0053, 0057, 0058, 0061 AI Surface parcellaire: 765 m²

Des parcelles faisant partie du projet Binlaudes. Les parcelles 0051 et 0060 figure au PLU comme étant des emplacements réservés. Il est prévu un réaménagement du quartier : maintien d'un linéaire de rue et suppression des dents creuses.



L'ancien bâtiment d'Hermès

Parcelles 0218 AI Surface parcellaire: 315 m² SDP: environ 560 m²

Un bâtiment en R+3 en bon état qui se prête bien à être reconverti en logement collectif, un palier à tous les étages pouvant distribuer un ou deux logements avec double orientation. Un jardin à l'arrière du bâtiment d'environ 135 m² accessible depuis un passage au RDC.





parcelle 0023AO. Secours populaire

La grange de la Collégiale

Un bâtiment patrimonial dans l'enceinte de la Colégiale et lié au projet d'ouverture d'un chemin et jardin de l'ensemble patrimonial. Actuellement utilisé pour comme espace de stockage.



Des biens publics à rénover et/ou reprogrammer

Potentiel de densification d'une parcelle proche du CV

Les bâtiments d'habitation patrimoniaux (annexe de la mairie)

Parcelles 0085 et 0166 AI Surface parcellaire : 400 m²

Des locaux commerciaux au RDC avec stockage en R+1. Les pièces aux deux derniers étages sont occupées par les archives papier de la commune. Un accès sur courette jardinée depuis la venelle du Poids du Roi. Un bâti en bon état et des espaces très agréables qui mériteraient d'être réinvestis par un autre programme (bureaux? logement locatif?).





L'ancien restaurant scolaire

Parcelle 0002 AL SDP: environ 615 m²

Un bâtiment moderne en béton sur deux niveaux équipé d'ascenseur. Les plateaux aux étages sont libres (structure poteaux – poutre). Le bâtiment se prête à accueillir plusieurs types de programmes ouverts au public : maison des associations? Tiers lieu? Artisanat - lien avec cité du cuir?



La maison et le parc des Charmilles

Parcelles 0359 et 0360 AL Surface SDP: environ 500 m²

Un très beau bâtiment stratégiquement implanté à proximité des écoles et entouré par un grand jardin aujourd'hui peu utilisé et aménagé. RDC accessible par rampe PMR. Plusieurs accès au RDC permettent d'envisager des entrées autonomes à différents types de programme.

Des associations sportives occupent aujourd'hui des locaux au RDC, les étages sont inoccupés (pièces d'habitation). Des traces d'infiltration d'eau sont visibles au dernier étage, la commune a récemment fait réaliser des travaux de rénovation de la toiture. Un bâtiment emblématique qui mériterait d'être mis en valeur. Le squelette d'une ancienne usine occupe le fond du jardin, la commune se questionne aujourd'hui sur la possibilité d'installer un équipement public pour la petite enfance à cet emplacement.





L'ancien commerce de chaussures (ZIGZAG)

Parcelle 0327 AB Surface parcellaire: 655 m2 SDP: environ 1200 m²

Un bâtiment commercial stratégiquement implanté en entrée de ville pouvant accueillir une movenne surface. Aujourd'hui vacant. Le bâtiment présente une façade et une enseigne qui s'intègrent mal dans le paysage urbain de l'entrée de ville.



Des biens privés stratégiques à **SURveiller**

Les anciens bâtiments d'habitations

structurants du centre-ville sont aujourd'hui vacants et/ou en mauvais état. La réhabilitation de ces bâtiments est hautement stratégique, car liée à l'image générale du centre-ville. La majorité de ces bâtiments n'est pas aujourd'hui en vente. Plus particulièrement le bâtiment du commerce Speak (anciens locaux d'artisanat) s'impose dans le centre-ville avec un gabarit très important et des locaux aux étages qui semblent être largement









insalubres qui donnent sur les traverses de centre-ville.

Parcelles 0070-71-72-80-79 AH, 0194-195AH, 0103-104 AH, 0094-0097 AH.

Plusieurs bâtiments situés au centre des axes







Des bâtiments stratégiques sur la porte d'entrée sud

L'ancien supermarché et station de service en entrée de bourg. La parcelle du

Un bâtiment commercial à l'entrée sud-ouest du centre-ville aujourd'hui vacant et mitoyen avec une

parcelle de propriété communale occupée par le

secours populaire. Possibilité de jumeler les parcelles pour requalifier l'entrée via une nouvelle

programmation (équipement? logement?

secours populaire.

SDP: environ 1000 m²

Parcelle 0295, 0297, 0223 AO Surface parcellaire: 4100 m² + 3250 m²

Parcelles 0050 et 0115 AI

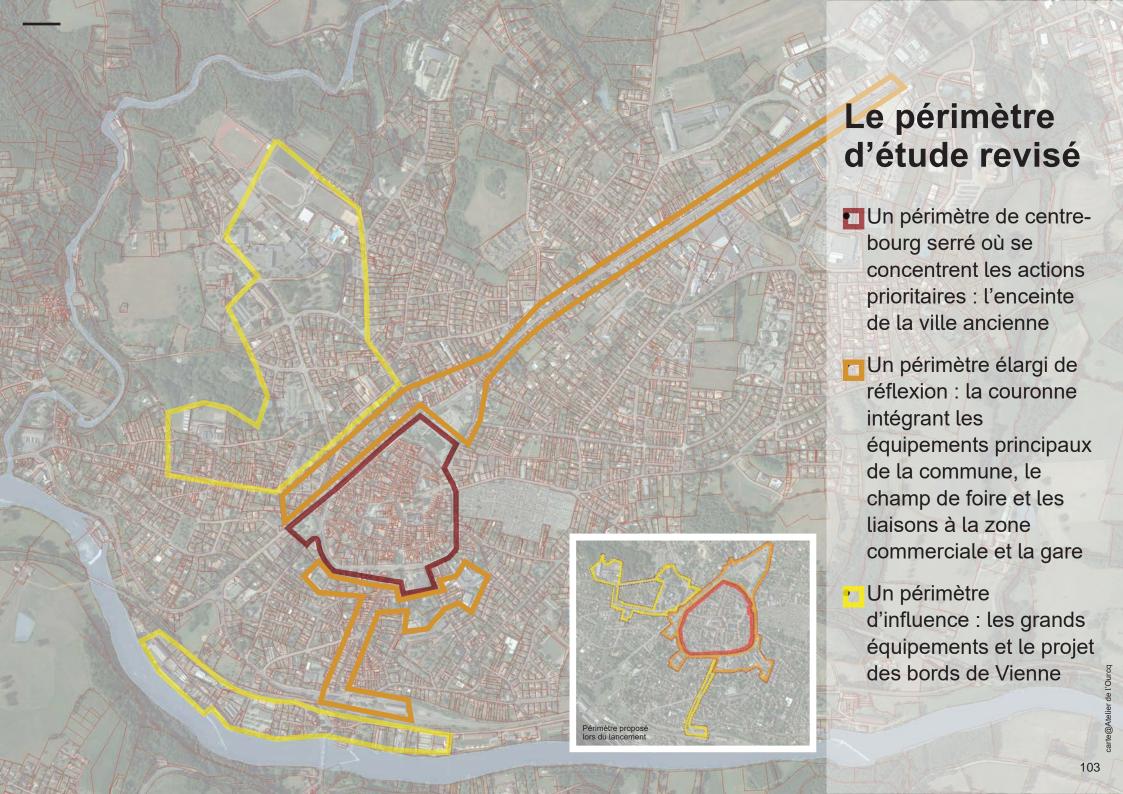
La ganterie historique Agnelle, à l'angle entre la rue du Faubourg Auguste Blanqui et la place Julienne Petit. Un programme voué à évoluer et à être mis en valeur avec l'arrivée de la cité du cuir.

Le commerce au RDC du bâtiment d'angle entre la rue Codet et Péri. Une surface moyenne stratégiquement positionnée à l'entrée du centre-ville sur le devant de la place Julienne Petit. Des travaux de rénovation sont aujourd'hui en cours dans le local commercial, reste à clarifier s'il y a déjà un nouveau preneur et la vocation éventuelle de la





10. LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE OPÉRATIONNEL



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Synthèse Un centre-ville patrimonial très qualitatif et relativement vivant

- Un centre-ville patrimonial très qualitatif et relativement vivant
- Un patrimoine d'exception et de très belles formes urbaines
- Un espace public de qualité variée, ne mettant pas toujours en valeur le patrimoine
- Une palette végétale très décorative, qui ne fait pas lien avec le grand paysage
- Une lisibilité du centre-ville qui pourrait être renforcée
- La ceinture des boulevards et la mise en scène des accès (l'ourlet du centre-ville)



Synthèse

La mobilité comme enjeu primordiale

- Un réseau de connexions douces incomplet, qui ne permet pas de mettre en lien les différentes polarités de la commune
- Un plan de circulation très compliqué, qui grève la lisibilité et la fluidité des parcours dans le centre-ville
- La voiture est partout, au détriment du confort du piéton et de la mise en valeur patrimoniale, sans pour autant que la circulation soit fluide

PREMIERS ENJEUX SPATIALS PRESSENTIS

Saint-Junien, ville vélo

Mieux connecter le centre-ville et son territoire élargi

- 1 Privilégier une logique radiale, sur les axes principaux, pour relier les principaux pôles de vie par des aménagements cyclables et mettre en scène Saint-Junien comme « Ville vélo »
- 2 Accompagner ces parcours du quotidien par un circuit des bords de Vienne, reliant grand paysage et programme culturel à venir (Cité du cuir)



Saint-Junien, ville vélo

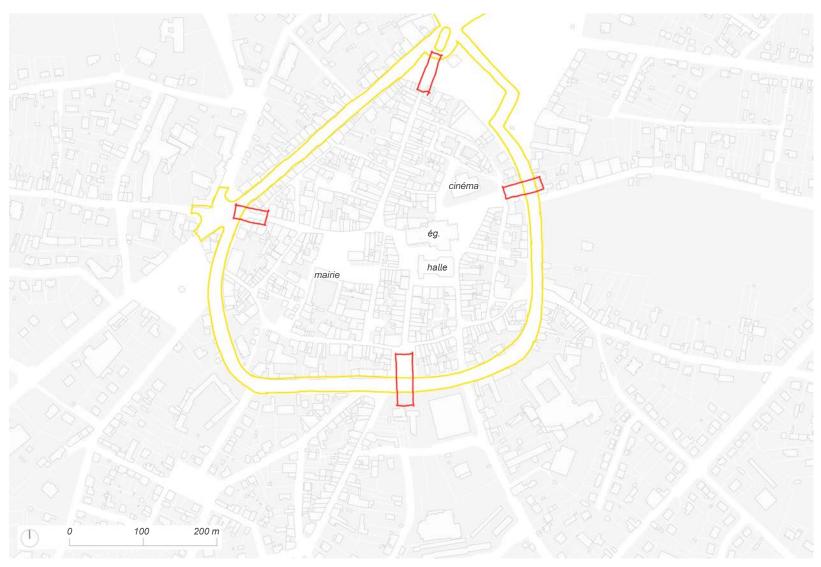
Mieux connecter le centre-ville et son territoire élargi

3 Affirmer le centre-bourg comme « à priorité piétonne », sur le principe de la zone de rencontre;



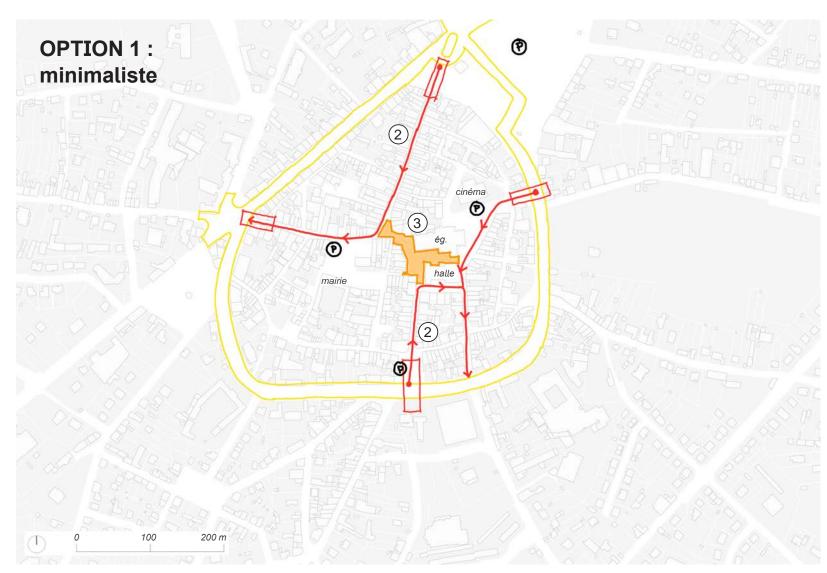
Une logique claire et efficace, qui permet de simplifier l'accès et soulager certains espaces publics

1 Affirmer une logique de boulevard circulaire et des entrées peu nombreuses, mais facilement identifiables



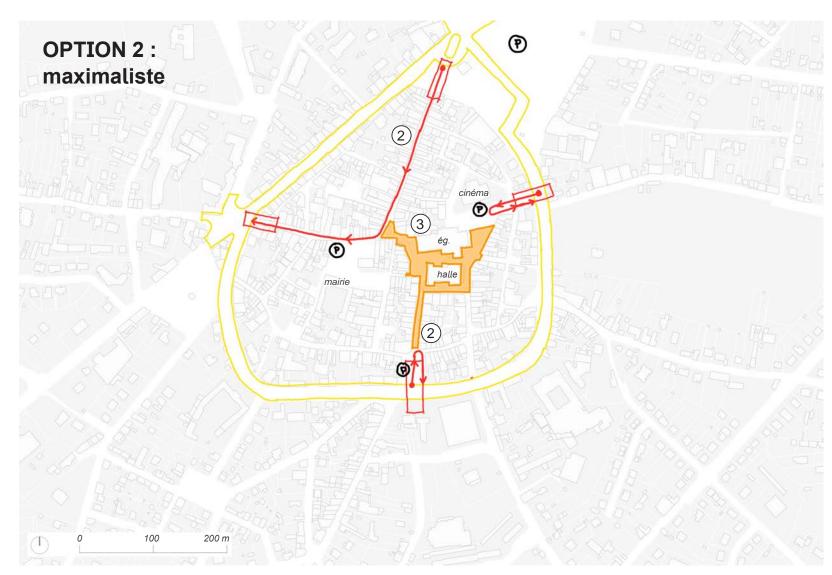
Une logique claire et efficace, qui permet de simplifier l'accès et soulager certains espaces publics

- 2 Des boucles principales d'accès au centre-ville, qui connectent à de petites poches de parking
- 3 Des espaces véritables apaisés, autour du cœur patrimonial et convivial



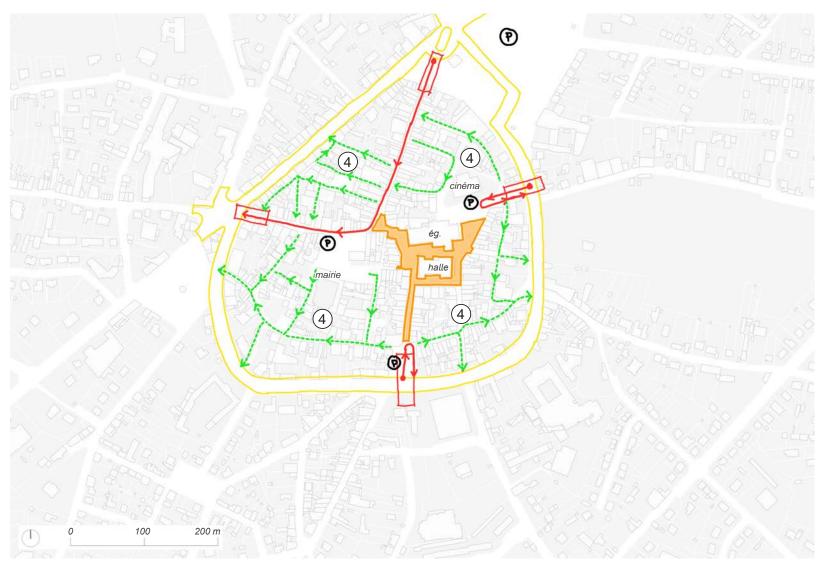
Une logique claire et efficace, qui permet de simplifier l'accès et soulager certains espaces publics

- 2 Des boucles principales d'accès au centre-ville, qui connectent à de petites poches de parking
- 3 Des espaces véritables apaisés, autour du cœur patrimonial et convivial



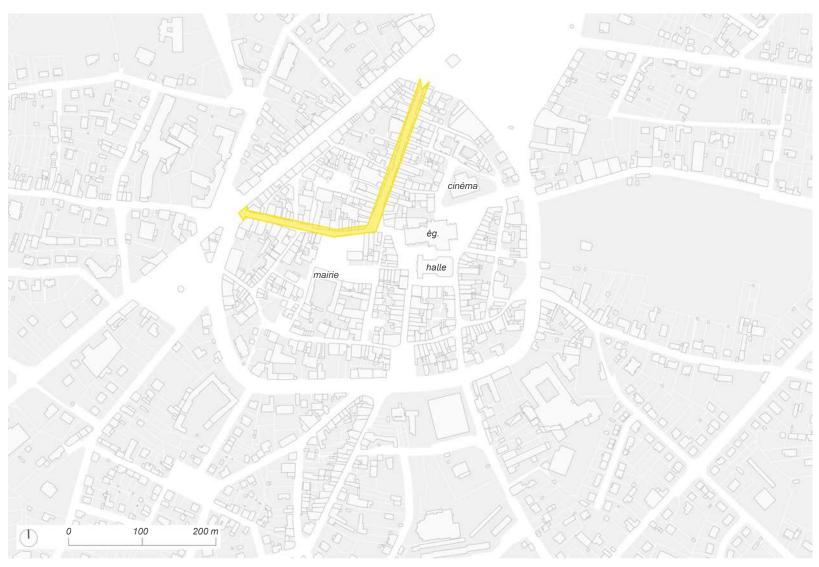
Une logique claire et efficace, qui permet de simplifier l'accès et soulager certains espaces publics

4 Des rues résidentielles à basse vitesse, qui redirigent vers la ceinture de boulevard ou la rue commerçante et évitent l'effet de shunt



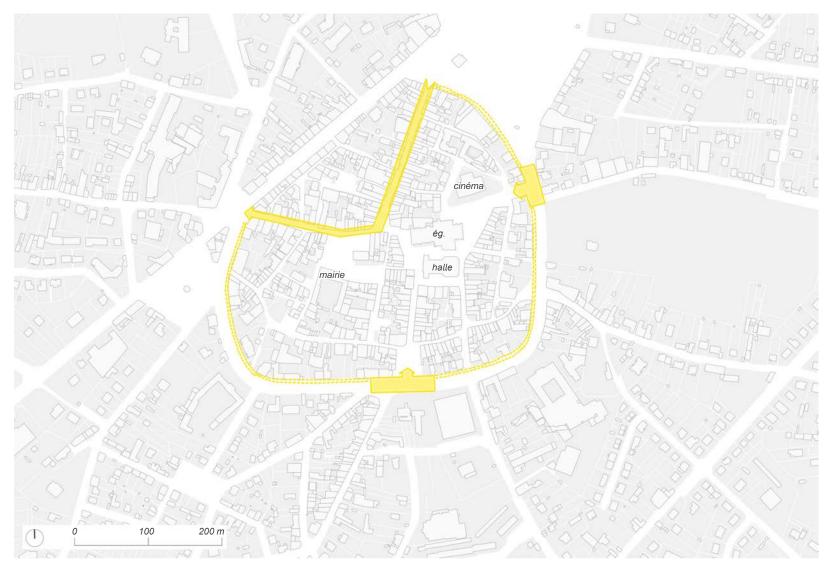
S'appuyer sur la complémentarité entre les différents types d'espaces publics présents dans le centre

1 Une rue commerçante continue, claire et évidente, dans une logique de zone de rencontre, pouvant éventuellement être fermée à la circulation de façon ponctuelle



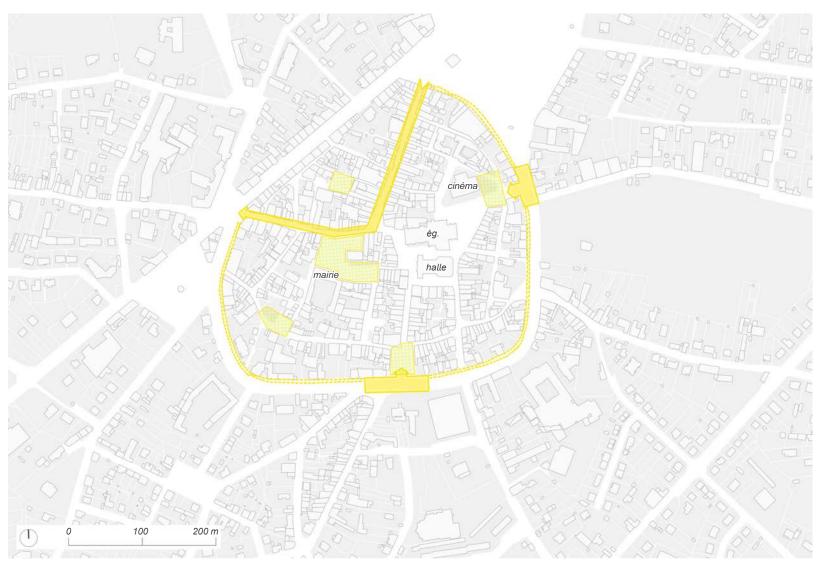
S'appuyer sur la complémentarité entre les différents types d'espaces publics présents dans le centre

2 Un accès limité à deux entrées, bien mises en scène, accompagnées d'un aménagement global de la ceinture des boulevards au moins côté centralité



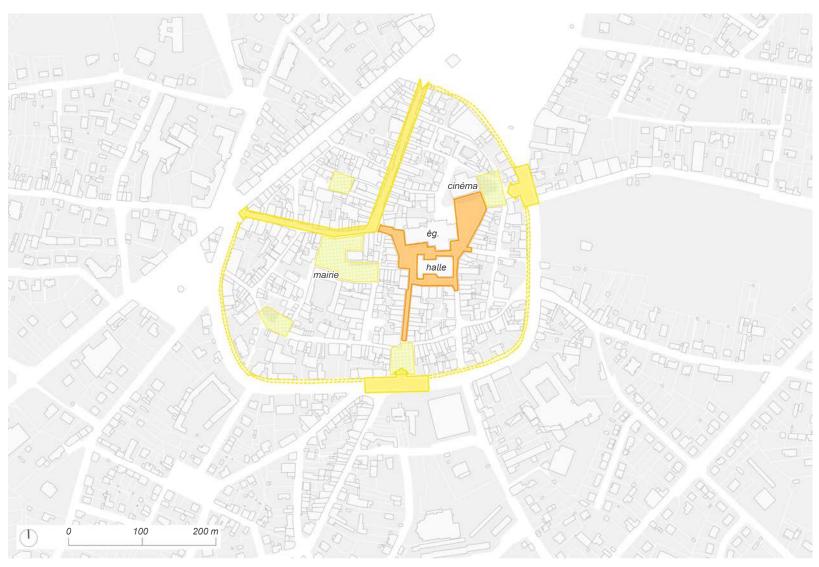
S'appuyer sur la complémentarité entre les différents types d'espaces publics présents dans le centre

3 Des places stationnées et arborées, pour les résidents comme pour certains visiteurs.



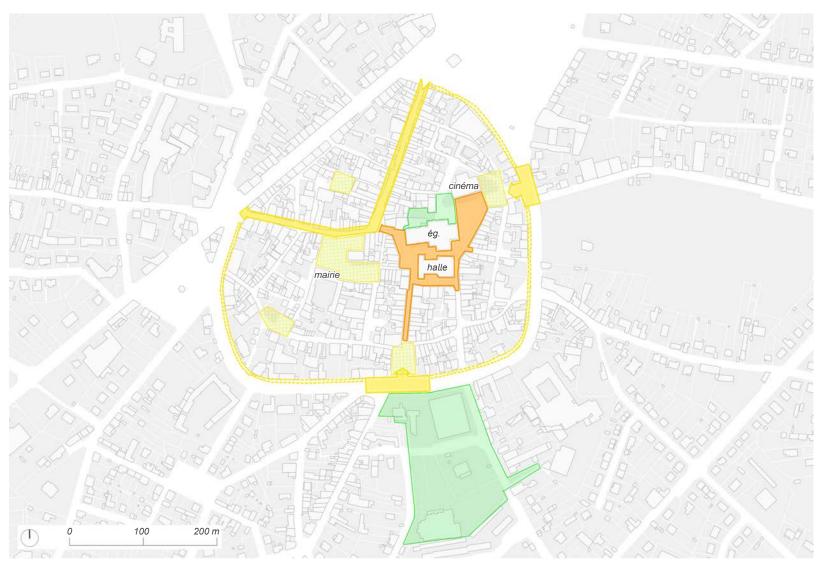
S'appuyer sur la complémentarité entre les différents types d'espaces publics présents dans le centre

4 Un enchaînement de places piétonnes conviviales, à forte valeur patrimoniale



S'appuyer sur la complémentarité entre les différents types d'espaces publics présents dans le centre

5 Des jardins de proximité, pour les habitants du centreville et pour les visiteurs



S'appuyer sur la complémentarité entre les différents types d'espaces publics présents dans le centre

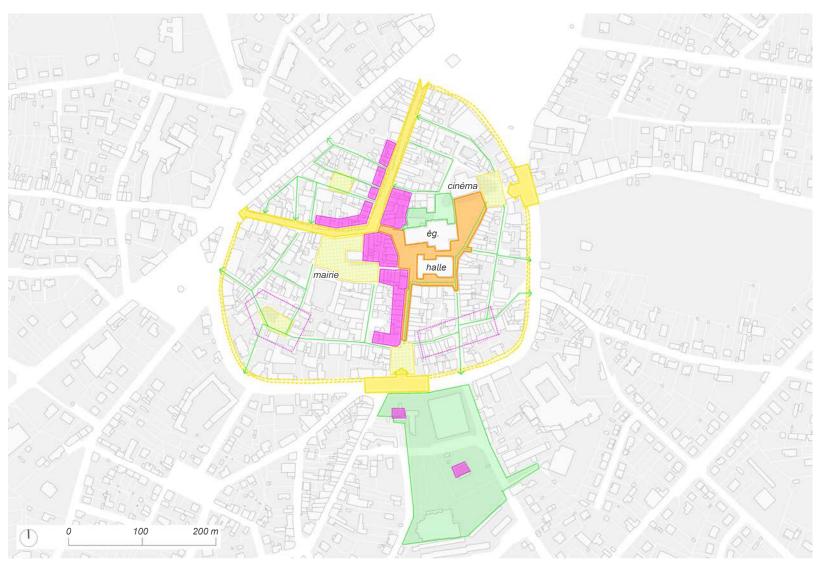
6 Des ruelles résidentielles fortement végétalisées, à la circulation apaisée, pour accompagner la montée en qualité de l'habitat



La montée en gamme de l'habitat

Des secteurs d'intervention privilégiés sur le bâti, en synergie avec l'aménagement d'espaces publics

1 Une grande diversité de typologies d'action (sur le bâti public, sur le bâti privé, pour de l'équipement, de l'habitat, etc.) qui doivent se combiner pour faire un effet de masse



LE TRAVAIL **D'ATELIER**

UNE TABLE PAR COMMUNE

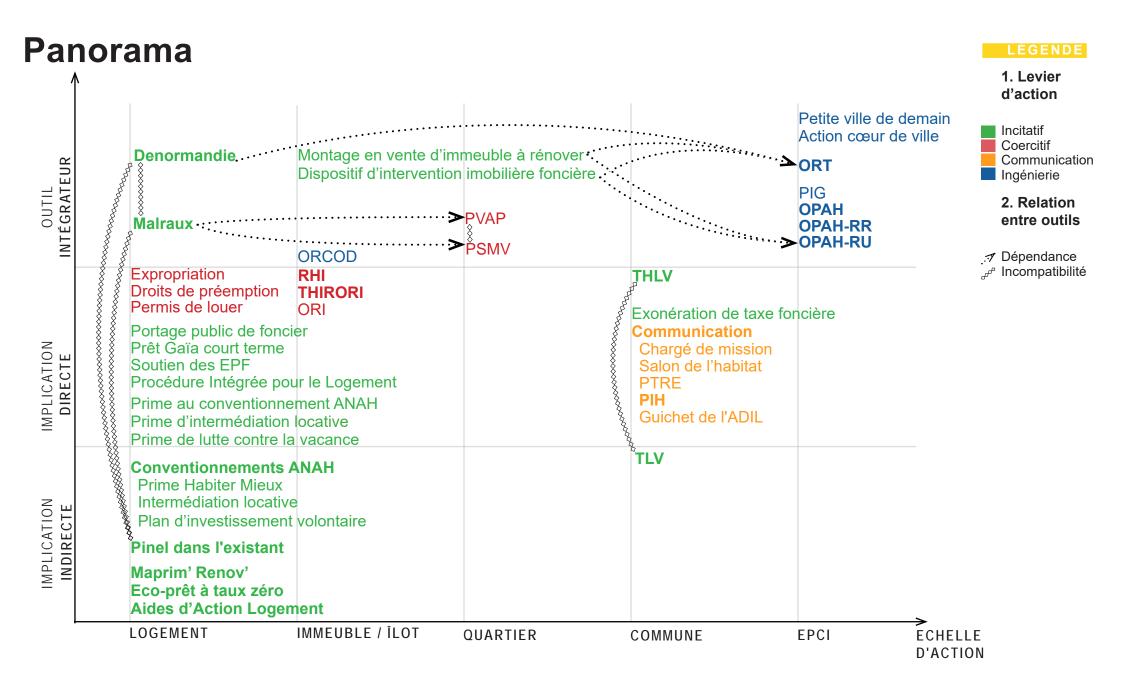
1. APPROCHE THÉMATIQUE (1h)
BELVÉDÈRE

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

MERCI

ANNEXES

BOITE À OUTILS HABITAT



BOITE À OUTILS COMMERCE

