
PROJET DE REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN DE VILLE X

**Accompagnement
de la Municipalité de VILLE X
pour la programmation participative
de son projet**

Pour répondre aux enjeux de développement de VILLE X, ville-centre et pôle urbain du Pays,

les élus souhaitent définir et mettre en œuvre une politique globale de redynamisation du quartier ancien, visant à :

- 🔑 **Enrayer le déclin** de son activité, voire à inverser cette tendance,
- 🔑 **promouvoir une vocation nouvelle et différenciée pour ce lieu identitaire, afin qu'il contribue à l'attractivité globale de la ville.**

Ils ont sollicité la Chambre de Commerce et d'Industrie pour leur proposer une démarche d'accompagnement à l'élaboration de leur projet.

Objectifs de la démarche d'accompagnement :

→ Faire un rapide *état des lieux* de la situation et identifier les pistes et conditions de la revitalisation du centre ancien

→ A partir des propositions et des dynamiques locales présentes, favoriser *l'émergence d'un programme d'actions* à court, moyen et long terme

Démarche proposée :

- Une **étude-action** en trois phases
- une phase principale : l'animation d'un **groupe projet pluridisciplinaire**
- **Ecoute & proximité** avec les acteurs locaux pour une vision **fiable** et **réaliste** du projet
- Les acteurs contactés et impliqués **s'approprient** et **contribuent** à la démarche
- Méthodes d'animation **participatives** : *le groupe définit lui-même son programme.*
- Approche **pluridisciplinaire**
- Situer la réussite du projet à court, moyen et long terme

Les étapes de la démarche ...en 200X

- **PHASE I : observation de la situation (état des lieux)**
 - Juillet/Août 200X : enquête tourisme
 - Juillet/novembre 200X :
 - approche de l'offre commerciale (analyse statistique et cartographie, entretiens commerçants & acteurs locaux)
 - Approche des autres composantes culture/patrimoine/... (entretiens acteurs locaux)
 - Octobre 200X: approche utilisateurs du centre ancien
 - Novembre 200X :
 - **synthèse** (tableaux SWOT : points forts/points faibles/obstacles/succès/suggestions/opportunités/tendances)
 - Constitution du groupe pluridisciplinaire

Les étapes de la démarche ...en 2003

■ PHASE II : animation du groupe pluridisciplinaire

□ 15 janvier 200X / réunion I

- présentation état des lieux, enrichissement, validation
- Identification et priorisation des points forts / points faibles
- Analyse des points faibles (problèmes) prioritaires (arbres de causes & conséquences)

☞ *25 janvier : voyage d'étude à Saint Jean 5 février: Réunion de la municipalité : examen des arbres de causes*

□ 07 février 200X: réunion II

- Enrichissement des arbres de causes et conséquences
- Élaboration des arbres d'objectifs généraux, intermédiaires et opérationnels
- identification des partenaires à mobiliser

☞ *26 février Réunion intermédiaire analyse transversale des objectifs & 12 et 26 février Réunion de la municipalité : examen des arbres d'objectifs*

Les étapes de la démarche ...en 200X

PHASE II : animation du groupe pluridisciplinaire

- 12 mars : réunion III

- réorganisation du programme d'objectifs, précision des objectifs opérationnels
- Enrichissement des tableaux d'objectifs(intégration de nouvelles activités ou d'activités en cours)
- Ordonnancement du programme

*é 26 mars : réunion intermédiaire Finalisation de l'ordonnancement
& réunion de la municipalité*

Les étapes de la démarche ...en 2003

- 02 avril Réunion IV :
 - Restitution synthétique du programme d'objectifs de redynamisation du centre ancien, élaboré par le groupe pluridisciplinaire
 - Débat /échanges avec la municipalité
 - Evaluation de la démarche de travail par les participants (questionnaire à remplir)

Axes thématiques

présentation

Axe thématique : *Tourisme, Culture/Patrimoine*

Axe thématique : *Tourisme, Culture/Patrimoine*

**Doter la ville d'une
identité forte**

. Élus locaux
. Direction de la
communication

**Rendre au site castral
son rayonnement**

. Office de tourisme, CDT, CRT, professionnels
. partenaires institutionnels : Europe, Etat
(DRAC), ministères, SGAR, Préfecture,
Région, intercommunalité, ville
. Population
. réseau

**Transformer le centre
ancien en un cœur de
ville attractif**

. ville
. Prestataires
extérieurs

Doter la ville d'une identité forte

. Élus locaux
. Direction de la communication

Très court terme

Créer un thème fédérateur

Trouver des thématiques

Idées de thématiques :

. L'imaginaire, le fantastique et ou le médiéval.

. la pierre

. L'eau

. la lumière

☛ thématique identitaire

. Socioprofessionnels locaux (groupe de travail)

Etude de viabilité des thématiques retenues

.cabinet d'études spécialisé

Rendre au site castral son rayonnement

. Office de tourisme, CDT, CRT, professionnels
. partenaires institutionnels : Europe, Etat (DRAC), ministères, SGAR, Préfecture, Région, intercommunalité, ville
. Population/ réseau

*Valoriser le site castral et la vallée du Thouet :
réhabiliter le patrimoine en vue d'une
exploitation touristique*

. ABF/ DRAC/ Service patrimoine ville de
VILLE X

Valoriser le site – Trouver un concept identitaire

Le faire réapproprié par les publics

. ville, ABF
. population
. Usagers (collégiens, élèves EMAP, ...)
. Cabinet conseil
. Service communication
...

♦ Clarifier l'affectation de l'Orangerie

. Europe/ Institutionnels (SMVT, ...)

♦ améliorer la lisibilité des Ecuries

. Professionnels/ Associations/Utilisateurs du site

♦ Jouer sur l'ambiguïté château/collège

. Ville/Conseil Général/éducation nationale
. Tissu associatif/professionnels/institutions

♦ Intégrer le gymnase

. Com de Com/Professionnels/ Associations liées à
l'environnement

♦ Aménager un concept paysage

♦ Ouvrir la collégiale au public

. Propriétaires/ Médiateurs (associations pour le patrimoine privé)

Rendre au site castral son rayonnement

. Office de tourisme, CDT, CRT, professionnels
. partenaires institutionnels : Europe, Etat (DRAC), ministères, SGAR, Préfecture, Région, intercommunalité, ville
. Population/ réseau

Relier le site au monde actuel

Connecter le site à la vie moderne

- ◆ Créer des lieux de vie

. Tissu économique
. associatif

- ◆ Créer un lien physique centre ancien/promontoire

. Commerçants (restauration, bar, ...)

Désenclaver le site

Retrouver une cohérence château/vallée du Thouet

. SMVT, Europe

Valoriser le site castral et la vallée du TO – animer la vallée

. SMVT
. CC du PAYS
. Ville X

Transformer le centre ancien en un cœur de ville attractif

. ville
. Prestataires extérieurs

Créer le concept « cœur de ville »

- ◆ Mettre en place une politique de communication

. Ville
. Agence de communication

Lorsque le cœur de ville sera en cours de réalisation :

- ☞ communication pédagogique auprès de la population pour l'informer
- ☞ communication vis à vis de l'extérieur pour attirer sur le thouarsais

Sensibiliser à la préservation de la qualité du bâti

- ◆ Développer les animations destinées à faire connaître le patrimoine
- ◆ Réaliser un diagnostic du bâti (y compris aspect patrimonial)

En cours

. Office de tourisme/
associations/ Ateliers
du patrimoine/
Classes patrimoine/
ABF

. ABF/ Services de l'Etat/ Société d'histoire/
Collectivités

ZPPAUP

groupe pluridisciplinaire réunion du 02 avril
200X

Axe thématique : *commerce & services*

Axe thématique : *Commerce & services*

Très court
terme

L'action politique

- . Maire de Thouars
- . Communauté de communes du PAYS

Très court
terme

Etudier le marché

**Trouver (créer) de
nouvelles envies**

- . Ville, communauté de communes du
Thouarsais
- . Cabinets d'études

**Inciter l'installation de
commerces ciblés**

**Aller chercher les
commerçants**

- . Ville, communauté de
communes du Thouarsais
- . Cabinets d'études,
chambres consulaires,
commerçants, PRMA, OT,

Réhabilitation

Requalifier le quartier

- . Ville, communauté de communes du PAYS
- . promoteurs, SEM
- . Association des commerçants, club des entreprises,
particuliers,

*Pour l'ensemble
de l'axe :*

- organiser des
animations
- associer des
étudiants (en
technique de
vente)

Très court
terme

L'action politique

redéfinir les orientations

. Maire de Thouars

. Communauté de communes du PAYS

Très court
terme

Etudier le marché

*faire une étude de la consommation
(besoins de la clientèle)*

. Ville, communauté de communes du
Thouarsais

. Cabinets d'études marketing,
franchises, ...

Trouver (créer) de nouvelles envies chez le consommateur

- ♦ *Proposer de nouveaux concepts*
- ♦ *générer une attractivité commerciale*
- ♦ *Organiser des animations*
- ♦ *Inciter la venue d'autres catégories
socioprofessionnelles*
- ♦ *Développer les équipements & services*

Associations, collectivités

Inciter l'installation de commerces ciblés

Favoriser l'installation de commerces en adéquation avec un cœur de ville

Aller chercher les commerçants

- ◆ *Réactiver l'association des commerçants*
- ◆ *Inciter le retour des commerçants non sédentaires*

☞ Pour les deux objectifs : formation des commerçants aux nouvelles techniques (échanges avec les enseignants, la CCI, ...)

. Ville, communauté de communes du Thouarsais

. Cabinets d'études, chambres consulaires, commerçants, PRMA, OT, prestataires extérieurs

CCI, lycée Jean Moulin, écoles commerciales (Poitiers, La Rochelle), médias, architectes.

Réhabilitation

- ◆ *Inclure dans les projets les professionnels de l'immobilier et du commerce*
- ◆ *Réhabilitation du bâti*
- ◆ *Inciter l'investissement privé*
- ◆ *Requalifier la place Saint Médard (créer un concept)*

. Ville, communauté de communes du Thouarsais

. promoteurs, SEM

. Association des commerçants, club des entreprises, particuliers, SA HLM

Etat, intercommunalité, organisme financier

Requalifier le quartier

Créer (identité) un nouveau pôle face à la périphérie

Axe thématique : *Aménagement urbain et immobilier*

Axe thématique : *Aménagement urbain et immobilier*

L'action politique

Très court
terme

Études

Favoriser l'émergence de
projets

Accompagnement &
recherche de partenaires

Réhabilitation du Quartier
Saint PATRICK

Création du concept cœur de
ville

collectivités :

. Conseils Ville & Communauté
de communes (élus)

. Pays, services de l'Etat, ABF,
SEM

*Associations, population, usagers,
propriétaires*

Cabinets spécialisés

*Agents immobiliers, notaires,
constructeurs, architectes, ...*

investisseurs,

ICARE, Chambres
Consulaires, ...

OT, commerçants,
professionnels, ...

*Pour l'ensemble
de l'axe :*
**Communication
et Animation**

*A traiter
en
parallèle*

L'action politique

Très court
terme

- ◆ *Politique volontariste de la collectivité*
- ◆ *Faire des choix budgétaires*
- ◆ *Mettre en place une politique foncière*

Études

Très court
terme

- ◆ *définir une charte des ABF - ZPPAUP*
- ◆ *OPAH restructuration urbaine*
- ◆ *créer un plan de déplacement urbain*
- ◆ *définir clairement une politique de commerce dans des périmètres précis (PLU, commerces en RC)*

Collectivités :

. **Conseils Ville & Communauté** de communes (élus)

. Pays, services de l'Etat, ABF, SEM

Associations, population, usagers,

Cabinets spécialisés

Agents immobiliers, notaires, constructeurs, architectes, ...

Favoriser l'émergence de projets

Court
terme

- ◆ *réalisation par la collectivité d'un projet leader et d'appel (utilisation d'une SEM)*
- ◆ *communication de l'ensemble du projet*
- ◆ *mise en évidence auprès des propriétaires de l'intérêt patrimonial et culturel des lieux*
- ◆ *encourager l'accession à la propriété*

Associations
histoire,
archéologues

Accompagnement & recherche de partenaires

Court
terme

- ♦ *développer un partenariat, travailler en réseau*
- ♦ *cellule d'écoute et de conseils : élus, techniciens, partenaires privés*
- ♦ *rechercher d'investisseurs pour l'habitat*
- ♦ *trouver des promoteurs, investisseurs pour le commerce*
- ♦ *partenariat avec les banques*
- ♦ *aide à la création d'entreprise*
- ♦ *accompagner les aides de l'Etat par des aides financières (collectivité.....)*

investisseurs,
ICARE, Chambres
Consulaires, ...
OT, commerçants,
professionnels, ...

Réhabilitation du Quartier Saint Médard

Court/moyen
terme

État des lieux :
à très court
terme

- ◆ *Acquisition foncière par la collectivité*
- ◆ *adapter les bâtiments aux critères modernes : jardins, garages, espace standing,...*
- ◆ *restructurer le bâti*
- ◆ *démolition de bâtiments sans intérêt pour aérer les lieux*
- ◆ *renover le bâti*

Concertation :
à très court
terme

Création du concept cœur de ville

- ◆ *créer des espaces de convivialité (terrasses, espaces enfants, espaces verts aménagés)*
- ◆ *créer un point information*