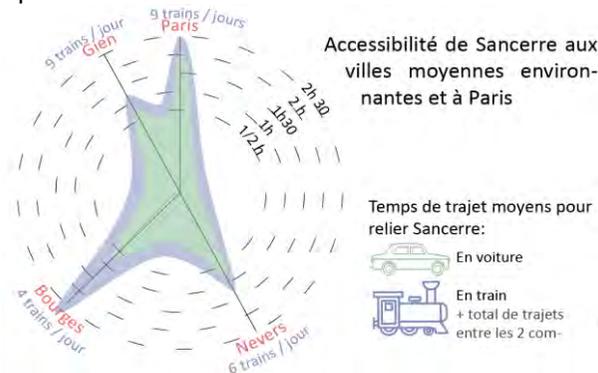


Contexte

Impossible d'évoquer la ville de Sancerre sans parler de son vin. Le Sancerre (AOC) représente environ 3,45% de la production viticole nationale et bénéficie d'une renommée internationale. La ville présente aussi un patrimoine urbain et paysager remarquable. Ces éléments permettent à cette ancienne sous-préfecture de jouir d'une certaine fréquentation touristique. Pour autant, l'essentiel de son activité économique dépend de l'agriculture viticole, ce qui lui vaut la classification de ville rurale selon l'INSEE.

Les 1400 sancerrois se répartissent dans deux hameaux (Chavignol et Amigny), dans le centre-ville (le Piton), ainsi qu'en contrebas de ce dernier.

L'originalité de Sancerre réside également dans sa topographie. Son centre-ville, le Piton, est situé au sommet d'une colline de 400m d'altitude. Par ailleurs, le tissu bâti du Piton est très dense. Se posent ainsi des questions d'accessibilité, de circulation, de stationnement et de conformité des espaces bâtis aux attentes des résidents.



Malgré une certaine activité économique qui permet à la commune d'accueillir un nombre d'emplois certains, Sancerre connaît une forte décroissance démographique, des taux de vacances résidentielle et commerciale importants et une diminution de l'offre commerciale préoccupante.

Commande

La redynamisation du centre-bourg

La commande a été initiée par la Mairie de Sancerre. Cette dernière, face à certaines tendances observées concourant à une perte de vitesse générale et à une dévitalisation du centre-ville, a décidé d'engager une réflexion portant sur le dynamisme et l'attractivité du Piton.

La commande telle que présentée par le chargé de mission Cœur de Ville de Sancerre, faisait état de deux objectifs :

- 1- Développer une connaissance fine des actifs sancerrois afin de comprendre leurs attentes
- 2- Réaliser une étude prospective afin de proposer des pistes d'aménagements dans les secteurs de la mairie et de la Nouvelle Place, situés sur le Piton.



Récoltes de données existantes et veilles thématiques

Observations + 32 séances de comptages

189 questionnaires + 14 entretiens

123 cartes de représentation



Activité viticole



Démographie



Habitat



Tourisme



Commerce

Méthodologie

Afin de cerner le territoire et ses enjeux dans son ensemble, nous avons pris le parti de mener nos études à des échelles plus larges que celles évoquées dans le cahier des charges. Ainsi nous nous sommes attachés à identifier les liens qu'entretient la ville de Sancerre avec son environnement dans un rayon de 50 km, faisant ainsi fi des limites administratives intercommunales, départementales et régionales.

Usages et pratiques des actifs de Sancerre

Une première partie de l'étude vise à cerner les profils d'usagers, leurs comportements, problématiques et attentes. Le cahier des charges évoque particulièrement les actifs qui travaillent à Sancerre sans y résider.

Outre ces actifs non-résidents, il nous a semblé opportun de nous interroger sur d'autres profils d'usagers ainsi que leurs habitudes sur le territoire : retraités, personnes ne travaillant pas (élèves du primaire et secondaire, étudiants, femmes/hommes au foyer, chômeurs), touristes, actifs-résidents.

Composantes des centralités

Il s'est par la suite agi de concentrer nos études sur les « zones stratégiques » de la ville évoquées dans le cahier des charges. Pour délimiter ses zones nous sommes attachés à identifier les centralités sancerroises que l'on peut recenser à différentes échelles. Les centralités que nous avons travaillées relèvent de trois catégories :

- La centralité comme superposition des fonctions
- La centralité comme élément sujet à des représentations
- La centralité comme lieu de vie

Les atouts à conforter

- Une centralité dans les représentations
- Une renommée viticole
- Des qualités patrimoniales et paysagères
- Une destination touristique
- Une offre commerciale conséquente
- Une centralité de loisirs à l'échelle du bassin de vie
- Une capacité à capter des financements publics



Patrimoine et paysages de Sancerre



1 900 000 hL (2018)



3 000 ha (2018)



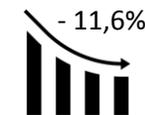
80 commerces,
dont 60 sur le Piton



50 000 touristes par an,
Office de Tourisme du
Grand Sancerrois

Les faiblesses à résorber

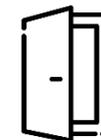
- Perte de population
- Vieillesse de la population
- Un solde migratoire négatif
- Vacance résidentielle
- Déprise commerciale
- Une étape et non une destination touristique principale



1 594 habitants en 2011
1 409 habitants en 2016



41% de la population
a plus de 60 ans



20% de vacance



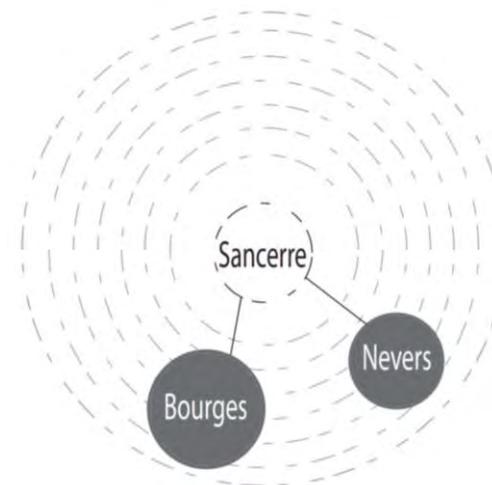
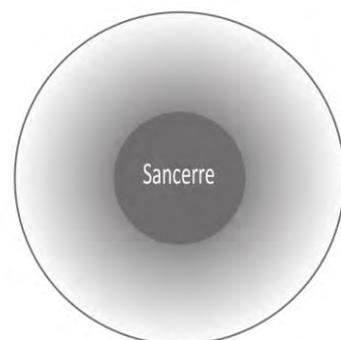
Dégradation du bâti et vacance

Sancerre, une double polarité

Une centralité au cœur d'un réseau local

Le Piton concentre des fonctions, services et commerces qui permettent de le positionner comme le cœur du bassin de vie. C'est une centralité forte dont le rayonnement est limité géographiquement.

Afin d'affirmer cette polarité, la ville doit **renforcer les usages et fonctions du Piton au sein du bassin de vie sancerrois.**



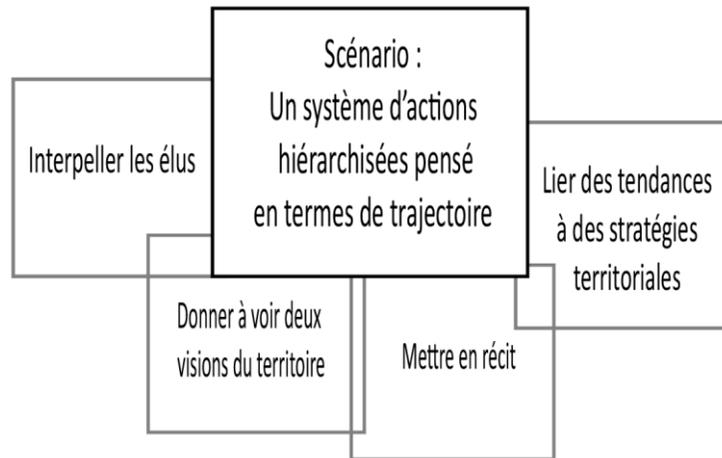
Un pôle identifié à une échelle plus large

Ici, Sancerre s'inscrit dans un réseau multipolaire à une échelle plus large. Le rôle de Sancerre est alors moins structurant mais son rayonnement est plus important.

Afin de renforcer cette polarité, la ville doit **organiser le rayonnement du Piton au-delà des frontières du bassin de vie** et en partenariat avec d'autres polarités.



Le recours à deux scénarios : justification et portée



Le travail de prospective sur l'avenir du Piton s'est traduit par l'élaboration de deux scénarios différents. Le premier s'intitule « Ville à vivre », le second « Ville vitrine ». Deux scénarios ont été réfléchis dans une volonté d'aller au plus loin de deux logiques antagonistes qui ne sont en aucun cas des scénarios que la Mairie pourra appliquer tels quels. Au contraire, ils ont pour ambition de donner à réfléchir aux élus, aux techniciens dans l'optique d'aboutir à une synthèse de ces actions pour redynamiser le Piton. L'aspect caricatural de ces deux trajectoires a pour point de départ deux visions antagonistes du territoire, une forme de tension entre une ville qui fait centralité au sein de son bassin de vie pour ses habitants et une ville qui a un écho en matière de centralité au-delà des frontières de son bassin de vie.

Ces deux trajectoires s'adressent à deux publics différents. Le scénario Ville à vivre, comme son nom l'indique, est une trajectoire d'actions programmatiques qui vise à mettre les habitants du Piton au premier plan. Le second scénario, Ville vitrine, conceptualise un Piton à destination des touristes.

Les aménagements aboutissent ainsi à la redynamisation sous deux aspects différents. L'objectif pour le scénario Ville à vivre est de faciliter la vie quotidienne des habitants présents et futurs sur le Piton. Ville vitrine propose des actions dans l'optique de renforcer le rayonnement du Piton au-delà des frontières du Sancerrois.

Ville à vivre

Objectifs

1. Renforcer et diversifier l'offre commerciale sur le Piton pour minimiser les dépendances aux pôles commerciaux les plus proches.
2. Capitaliser sur deux caractéristiques remarquables du Piton : un tissu urbain dense dans un cadre vie rural et une offre commerciale conséquente.
3. Retenir les habitants actuels mais aussi en attirer de nouveaux.



Diversifier l'offre commerciale de proximité

Améliorer le cadre de vie

Attirer de nouveaux habitants

Ville vitrine

Objectifs

1. Valoriser le patrimoine matériel et immatériel de la ville pour la faire rayonner au-delà des frontières du sancerrois.
2. Faire de Sancerre une destination touristique principale de vacances et non plus une étape dans le séjour des visiteurs.
3. Diversifier l'offre touristique sancerroise pour attirer des publics variés.



Réduire les effets de saisonnalités

Créer une expérience touristique singulière

Mettre en scène l'ensemble du patrimoine

Les orientations programmatiques

Scénario Ville à vivre

- Repenser les déplacements au sein du Piton
 - Créer un cœur piéton
 - Promenade piétonne
- Un travail sur le paysage du Piton
 - Faire entrer du vert dans le Piton
 - Implantation de poches végétales
- Renforcer le réseau commercial
 - Foyer d'activités commerciales
 - Diffusion de l'activité commerciale
- Des actions sur le tissu résidentiel
 - Zone résidentielle



Afin de mettre les habitants au premier plan, les axes programmatiques sont centrés sur un foyer d'activités commerciales. Cela passe évidemment par plusieurs aménagements comme celui d'un cœur piéton où certaines rues du centre-ville ne seront pas accessibles en voitures. Toujours dans cette optique, l'idée est également de créer des poches végétales, afin de faire entrer des espaces verts au sein du Piton. En effet, Sancerre est entouré de verdure par ses vignes mais en trouver dans le Piton est quasi impossible.

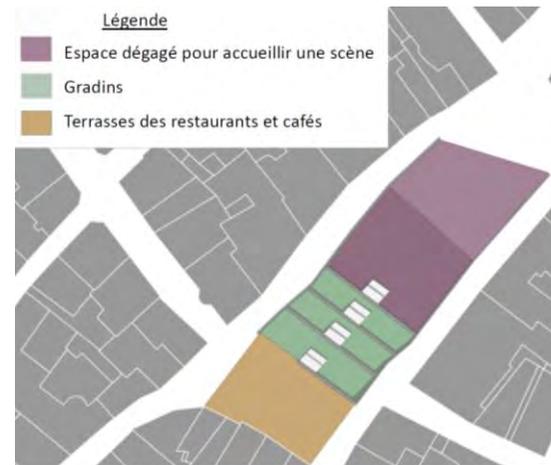
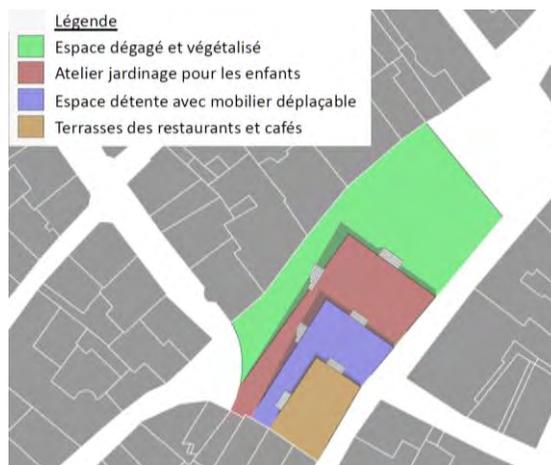
Toutes ces directions programmatiques permettront de créer un lieu de vie agréable pour les résidents du Piton mais également les actifs qui s'y rendent quotidiennement. L'amélioration de ce cadre de vie permettra sans aucun doute d'attirer de nouveaux habitants.

Scénario Ville vitrine

- Favoriser la déambulation des touristes dans le centre-ville
 - Piétonniser le Piton
- Valoriser le patrimoine paysager du Piton
 - Connecter les différents panoramas du Piton
- Animer le Piton régulièrement
 - Faire de la Nouvelle Place le cœur de l'animation du Piton
 - Réaménager les places
 - Inscrire Sancerre dans l'agenda culturel d'autres villes



Incarnation des scénarios dans les principes d'aménagement de la Nouvelle Place



Pour renforcer le caractère touristique du Piton, nous avons également fait le choix de proposer une piétonisation de ce dernier mais cette fois-ci complète. Les touristes pourront ainsi déambuler dans le centre-ville de Sancerre via la connexion des places et panoramas remarquables que nous proposons. L'idée générale ici est de faire du Piton un lieu d'animation majeur de la région, incarné dans sa Nouvelle Place et pourquoi pas, proposer un agenda culturel plus vastes pour les touristes.

En somme, nous souhaitons donner aux touristes l'envie de venir découvrir le Piton, son patrimoine, ses points de vue et plus largement le caractère médiéval de ses places et ruelles, notamment lorsque des manifestations culturelles y sont organisées.