

Beaurepaire, un tissu commercial fragilisé, mais une centralité affirmée

Située au nord-ouest du département Isérois, en limite de la Drôme, Beaurepaire occupe un positionnement stratégique sur des voies de communication importantes, permettant une connexion et une bonne desserte vis-à-vis des agglomérations voisines.

Anciennement chef-lieu d'un canton de quinze communes, aujourd'hui siège de l'intercommunalité, Beaurepaire est la "ville-centre".

La commune est animée par de nombreuses manifestations tout au long de l'année, avec notamment la fête de la musique en juin, les rencontres du cinéma en octobre, et le marché du mercredi, attirant une clientèle notable qui dépasse les limites communales.

La commune a récemment requalifié l'espace public de la rue de la République, de la place Yves Pagneux et du parvis de la mairie, pour notamment sécuriser les cheminements piétons et améliorer le cadre de vie. Pour revitaliser son centre-bourg, elle se préoccupe, entre autre, des problématiques de logement, de vacance commerciale, de stationnement et d'aménagements d'espaces publics.

CHIFFRES CLÉS

POPULATION TOTALE* : 4 869 habitants (2014)

SUPERFICIE* : 18,5 km²

DENSITÉ* : 264 hab./km²

ALTITUDE : de 258 à 315 m : situation de plaine

CONTEXTE TERRITORIAL

CANTON* : Roussillon

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES* : Territoire de Beaurepaire

AIRE URBAINE* : Beaurepaire

ZONE D'EMPLOI* : Vienne - Roussillon

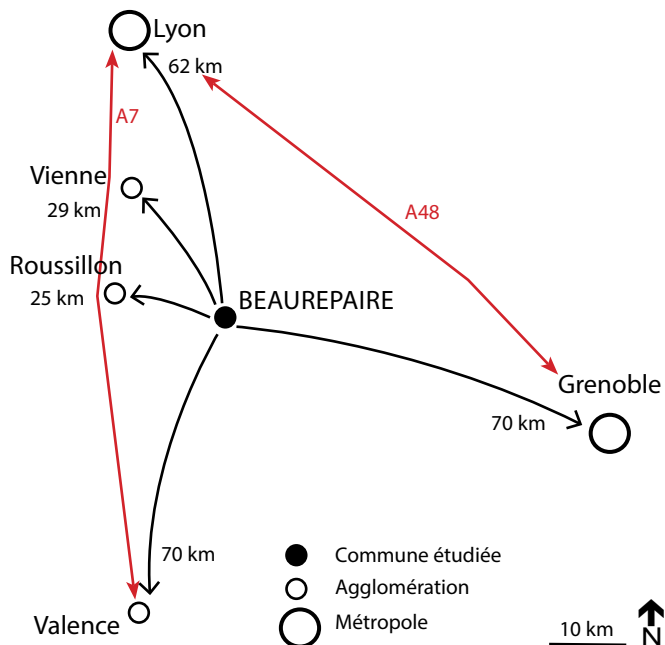
PLU : Approuvé en 2004, modifié en 2010, et actuellement en cours de révision. Il règlemente notamment le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.

SCOT : Région Grenobloise

LE CENTRE-BOURG - REPÉRAGES

MORPHOLOGIE URBAINE : Le centre-bourg se développe en pied de coteau, il est surplombé par une motte castrale où s'élève le château de Beaurepaire. Ce "village-tas" s'organise en plusieurs ensembles. Le premier, le centre historique, est composé d'îlots bâtis denses, traversés par des rues structurantes. Ce cœur médiéval s'accompagne d'un tissu urbain ancien de faubourgs, où le bâti est un petit peu moins compact, permettant une structuration plus nette par un maillage des voies de communication. Des touches végétales aèrent ce tissu urbain ancien. Puis, le centre historique est bordé d'un développement bâti plus récent, caractérisé par une densité plus faible et un habitat majoritairement pavillonnaire.

Situation géographique



Périmètre ressenti^{*2} du centre-bourg



--- Centre historique

— Périmètre ressenti du centre-bourg

① ← Rue de la République

② → Avenue des Terreaux

③ ↔ Avenue Victor Hugo

Cette cartographie ancienne révèle la morphologie historique de Beurepaire, qui a perduré dans le temps. Entourée de quelques hameaux d'habitation, l'enceinte médiévale est compacte. Le bourg est accroché au flanc de coteau au nord, et est bordé au sud par des espaces naturels, inscrivant la commune dans une situation rurale.

Le bourg principal au temps de l'État-Major (mi XIX^{ème})



Philippe MIGNOT, maire
 « La notion de centre-bourg c'est d'abord une agglomération d'habitat, de services, administratifs, services publics, mais aussi de services à la population en termes de commerces et d'usages. C'est véritablement un lieu de centralité. L'hypercentre de Beurepaire c'est la première couronne, qui correspond à la trame historique, et on a une deuxième couronne autour. Après, les constructions se sont faites sur les axes, en fonction des activités qui se sont développées et de la place qu'elles demandaient. Il y a aussi cette petite encoche qui va jusqu'à la mairie, qui était un faubourg à l'origine, puisque les remparts étaient à ce niveau. »



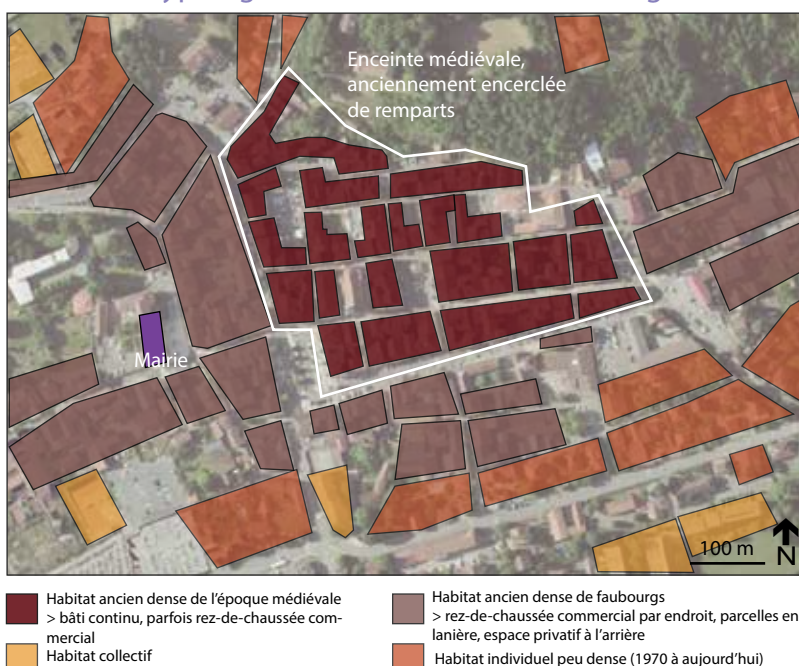
Carte postale ancienne - La rue de la République



Carte postale ancienne - La Halle, rue de la République

La typologie de l'habitat met en valeur des îlots d'habitat ancien, compacts et denses, correspondant au coeur médiéval. Ils sont reliés par des rues étroites. Le revêtement de façade local est un mélange de pierres et de galets, donnant ainsi une singularité au bourg. Les faubourgs s'étirent de part et d'autre du centre historique, formant des îlots le long des voies de communication. L'habitat collectif et pavillonnaire se sont développés plus récemment, venant compléter l'ensemble bâti existant.

Typologie de l'habitat du centre-bourg



Frédéric CARAZ, cabinet du maire
 « Il y a un vrai problème d'accession à la propriété en centre-ville. Pour un couple qui veut s'installer et acheter un appartement pour ne pas avoir à s'occuper des extérieurs, à Beurepaire l'offre est inexistante. »

Philippe MIGNOT, maire
 « L'optique que nous avons avec EPORA c'est de réinvestir prioritairement en termes d'habitat de qualité les 5 ou 6 tènements ciblés. La difficulté que l'on a ensuite c'est la rénovation de l'habitat dans ce centre-bourg. D'une part, parce qu'on est sur des tènements dont le découpage est très ancien, puisque la première charte de la ville date de 1309. C'est enchevêtré et compliqué, et il y a des successions vacantes. »



Habitat ancien dense continu et façade typique en galets et en pierres, rue de la République



Habitat de faubourgs, rue François



Habitat ancien continu, le long de l'avenue Victor Hugo : réhabilitations à mener

Commerces, équipements et services publics



Commerces en rez-de-chaussée, vacants et en activité, et sécurisation piétonne de la rue de la République



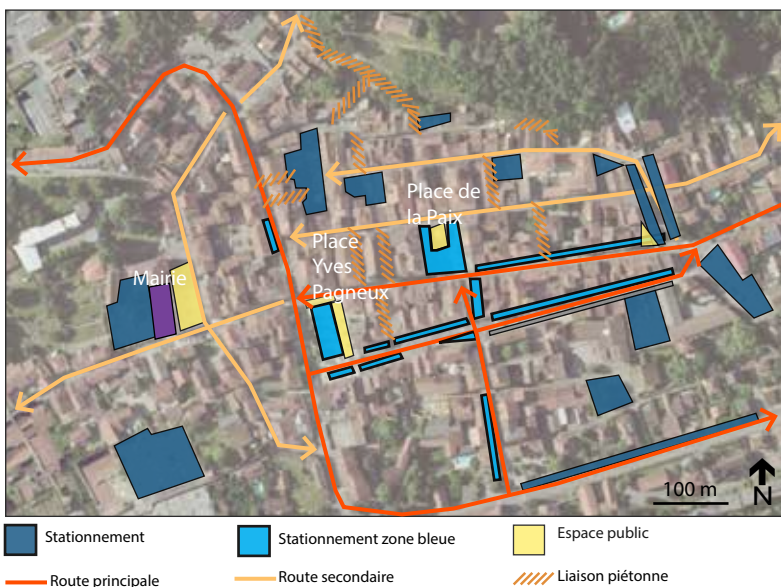
Un commerce de bouche vacant depuis peu, Place de la Paix

La centralité de Beaurepaire s'affirme par la concentration des commerces et des équipements dans le centre-historique. Sur un total de 139 commerces relevés sur le terrain le 2 mars 2017, 100 sont en activité et 39 sont vacants. De fait, même si le linéaire est discontinu, le tissu commercial est important. Les équipements sont répartis de manière homogène et couvrent des fonctions variées, allant du scolaire, au loisir, à l'administratif, à la culture, etc.

Dominique MICHEL, DGS

« Les seuls centres-villes qui s'en sortent un peu mieux, parce qu'ils en souffrent un peu tous, c'est ceux qui offrent des services de grande qualité, avec des amplitudes horaires importantes. S'il y a exactement la même chose au supermarché et au centre ville ça ne marche pas. Sur un petit centre-ville comme Beaurepaire, ce n'est pas un problème de stationnement. Il faudrait vraiment des commerces spécialisés, comme une poissonnerie, une fromagerie, des produits locaux. Par contre est-ce que Beaurepaire a la clientèle pour ? Il y a la boucherie, le traiteur et le pâtissier qui fonctionnent bien, parce qu'ils offrent une plus-value. C'est des produits chers et de qualité. »

Déplacements, espaces publics, stationnement



Poche de parking au nord de l'hyper-centre historique, Place Vaucanson, vue sur le château et la colline à valoriser



Places de stationnement en zone bleue dans l'hyper-centre, rue de la République

Le stationnement est omniprésent sur l'espace public, alors que le centre historique est riche de porosités piétonnes et d'espaces informels à l'arrière des îlots denses.

Les routes principales créent une traversée Est-Ouest, et une autre Nord-Sud. Elles jouent un rôle structurant et desservent les îlots du centre historique. Certaines voies secondaires sont étroites, ce qui rend la circulation à double sens difficile, et une grande insécurité pour le piéton comme il n'y a pas de trottoir. Des venelles piétonnes créent un maillage secondaire interne, et permettent des porosités intéressantes.

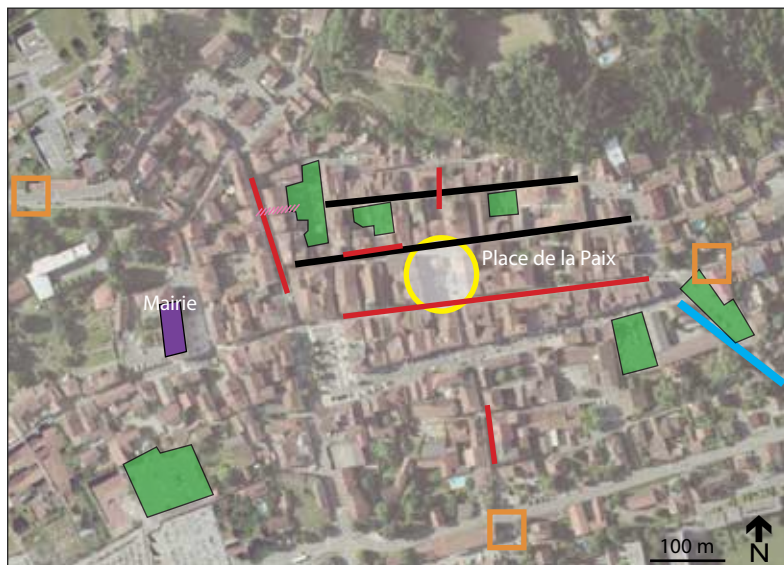
Philippe MIGNOT, maire








« Nous avons mis en place la zone bleue, ceux qui n'ont pas de disque ou ceux qui restent plus de 1h30 se font verbaliser, c'est la règle. On fait un essai pendant deux mois, on informe pour prévenir qu'à partir de telle date ça va changer, à partir du moment où vous l'appliquez, c'est scandaleux, et c'est à cause de ça que le centre-ville serait moins fréquenté. Ce qui est positif par contre, c'est que maintenant les espaces de livraison fonctionnent. »

Frédéric CARAZ, cabinet du maire

« Sur le premier mandat, nous avons réalisé des connexions avec le plateau, pour essayer de faciliter les liaisons piétonnières. »

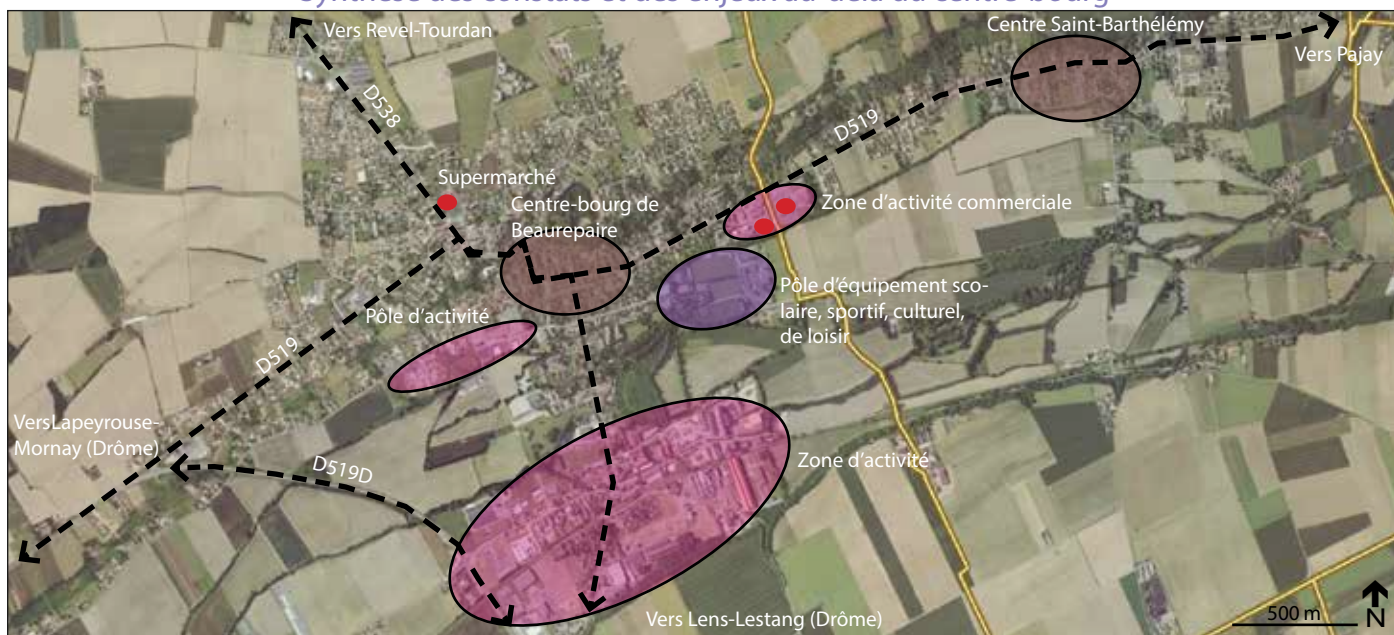
Synthèse des constats et des enjeux pour le centre-bourg



-  Place de la Paix : omniprésence de la voiture sur cet espace public central
> enjeu de le ré-aménager et de le repenser en donnant une place au piéton
-  Espace de stationnement, essentiellement minéraux
> enjeu du maintien de ces places de parking mais d'apporter de la qualité
-  Entrée de ville routière et peu aménagée
-  Réhabiliter les locaux commerciaux vacants, et les logements inoccupés au-dessus
-  Rue avec trottoir très étroit
-  Liaison piétonne à valoriser
-  L'Oron : cours d'eau découvert, à valoriser ?

- > **LOGEMENT** : vacance, dégradation, complexité du bâti du fait de son caractère historique, vieillissement, paupérisation -> enjeu de stopper la vacance et la dégradation des logements, de remettre sur le marché immobilier les biens vacants, de produire une offre de logement qualitative et diversifiée, d'attirer une nouvelle population et de renforcer la fonction d'habitat dans le centre
- > **COMMERCES, SERVICES, ÉQUIPEMENTS** : tissu commercial dense mais discontinu du fait de la vacance, vieillissement des commerces existants, offre inadaptée, coût des loyers surestimé, manque d'interlocuteur pour la mairie, vacance commerciale souvent liée à celle des logements au-dessus, peu d'animations commerciales -> enjeu de redynamiser le commerce, de produire une offre commerciale nouvelle, de changer l'image des commerces et de les rendre plus attractifs
- > **ESPACES PUBLICS** : du fait de la morphologie médiévale il y a peu d'espaces publics appropriables, la voiture est omniprésente -> enjeu de redonner de la place au piéton, de libérer certains espaces symboliques de l'automobile (Place de la Paix)
- > **DÉPLACEMENTS** : rues dangereuses du fait de l'étroitesse du trottoir, parkings créés dans des dents creuses suite à des démolitions, axes routiers très circulants -> enjeu de sécuriser les cheminements piétons et de les renforcer, de diminuer la place de la voiture, d'apaiser la circulation
- > **LES PATRIMOINES** : patrimoine naturel lié au cours d'eau ; patrimoine paysager avec les percées paysagères sur le bourg ; la motte castrale, le grand paysage et patrimoine bâti avec le château -> enjeu de valoriser et de mettre en scène les patrimoines afin de conforter l'identité de Beaurepaire

Synthèse des constats et des enjeux au-delà du centre-bourg



La revitalisation du centre-bourg de Beaurepaire doit également se penser hors de son périmètre car une complémentarité forte existe avec les différentes polarités du territoire communal (ex supermarchés en entrée de ville ; équipements, services et commerces en centre ; festival du cinéma), mais aussi à l'échelle intercommunale, et au-delà, à l'échelle du bassin de vie. Ce sont de véritables atouts sur lesquels le développement du centre doit s'appuyer.

- > enjeu de connecter les différents pôles entre eux
- > enjeu d'information et de communication entre les pôles