

# Muzillac

## Etude de revitalisation du centre-ville

Réunion publique

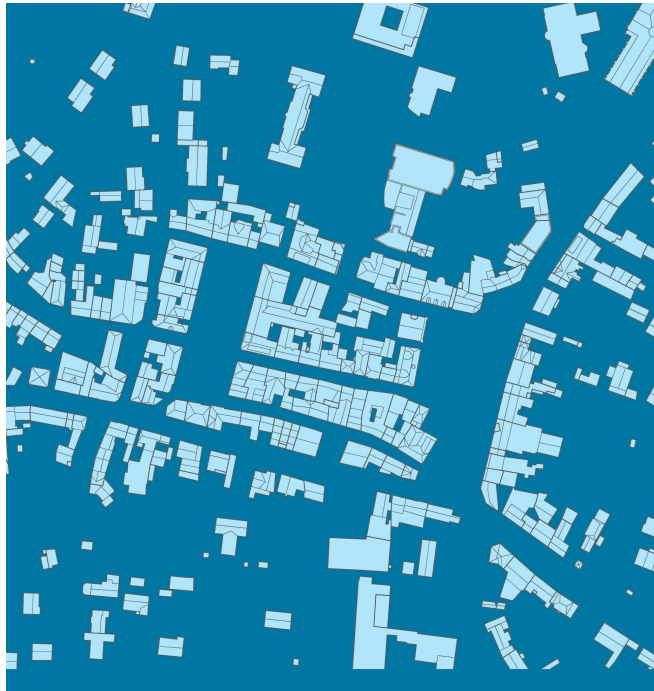


# Déroulement de la présentation publique

- >> Introduction
- >> Présentation de l'équipe d'étude
- >> Méthodologie
- >> Synthèse du diagnostic
- >> Apports de la concertation
- >> Orientations d'urbanisme / propositions d'actions à mener
- >> Bilan et perspectives pour la commune
- >> Echanges / débat



# Introduction : enjeux et objectifs



Projet urbain

Patrimoine  
Places

Culture

Revitalisation

Association

Animation

Stationnement

Rénovation  
Commerces

Piétons

# L'équipe d'étude



**Architecte  
Urbaniste  
Paysagiste**

**CÉRUR\_**

**Sociologue  
Programmiste  
Spécialiste de la  
concertation**



**Energie dans les  
bâtiments**



*atelier du*

**CANAL**

**CÉRUR\_**



# Méthodologie

## MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE ENGAGÉE PAR LA COLLECTIVITÉ

CONCERTATION

1er TEMPS

DIAGNOSTIC PARTAGÉ

Déplacement,  
stationnement, architecture,  
urbanisme, espaces publics,  
usages, marché immobilier,  
équipements publics

Ateliers participatifs

2ème TEMPS

SCÉNARIOS

Renouvellement urbain  
Réhabilitation  
Espaces publics  
centraux

Ateliers participatifs

3ème TEMPS

PROPOSITIONS  
ACTIONS  
À METTRE EN OEUVRE

FICHES ACTIONS  
BIENS PRIORITAIRES

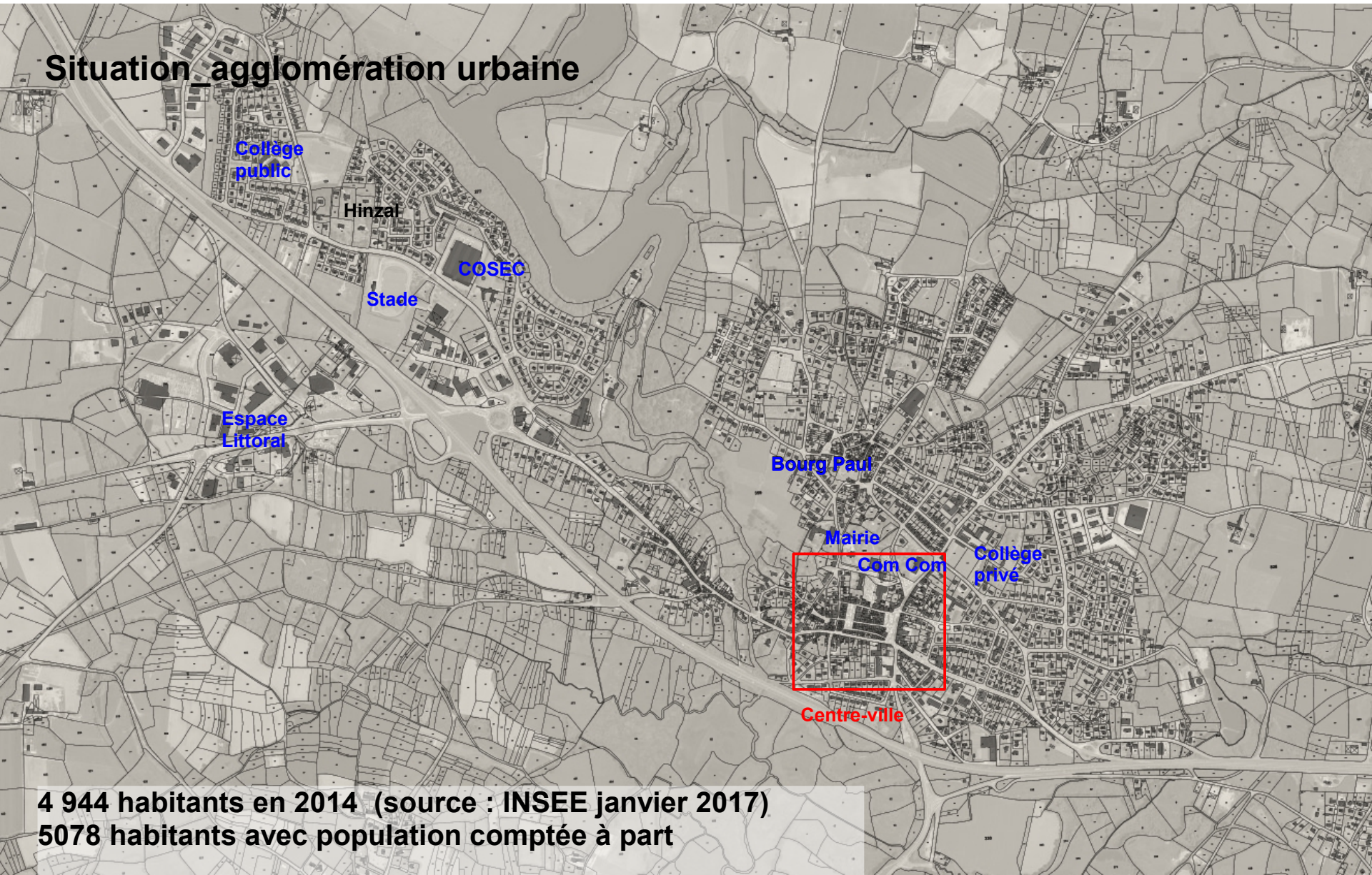
PROGRAMMATION URBAINE

REVISION DU P.L.U.

# Diagnostic



# Situation\_agglomération urbaine



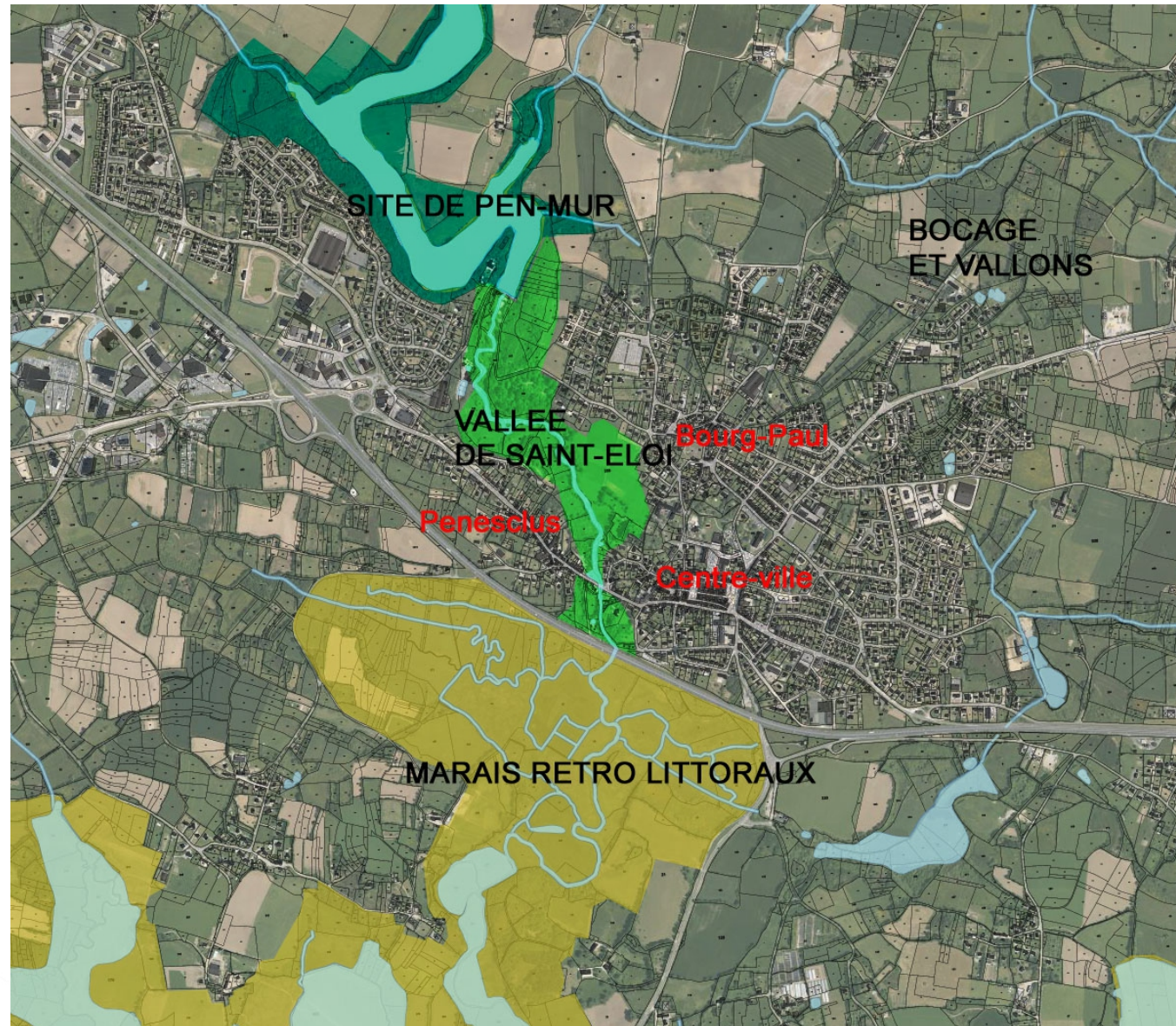
**4 944 habitants en 2014 (source : INSEE janvier 2017)**  
**5078 habitants avec population comptée à part**



# Relief et environnement

Des contraintes physiques qui ont façonné la ville et déterminent encore son évolution...

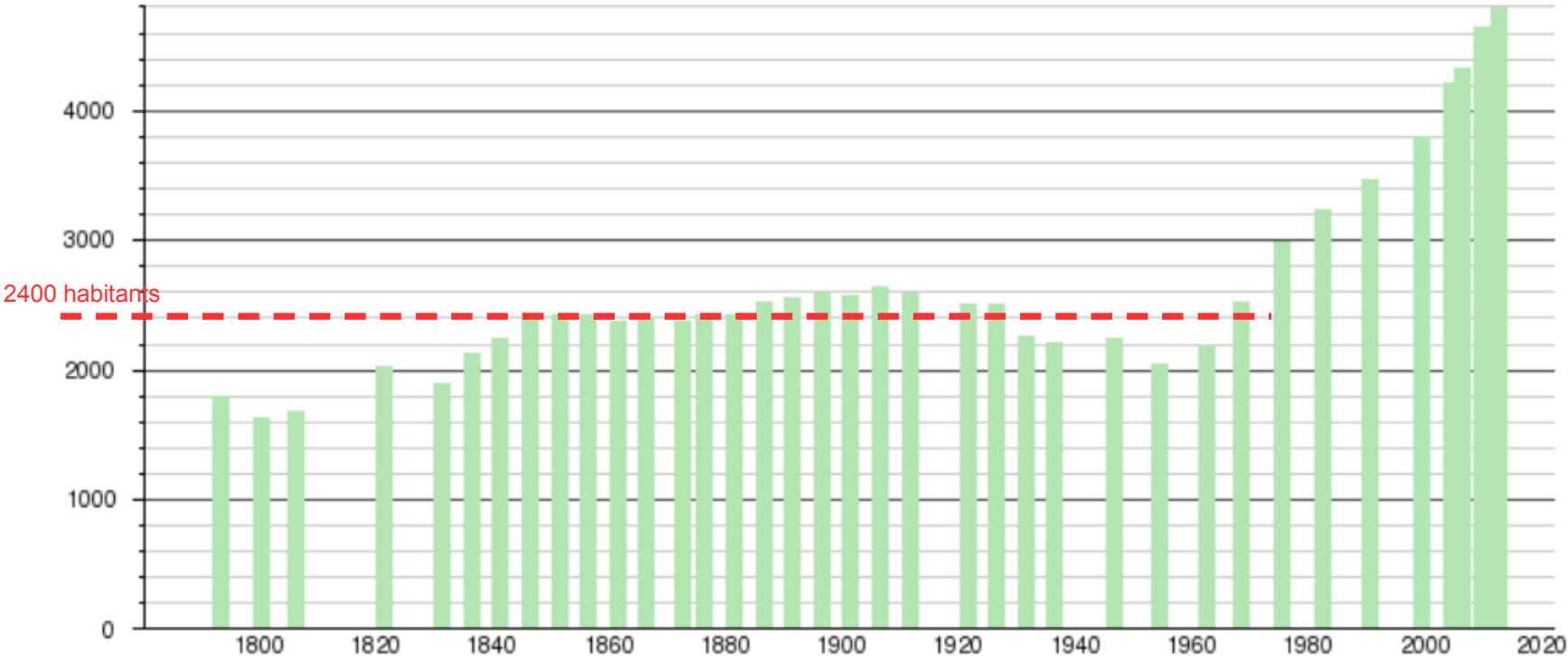
Mais aussi des atouts indéniables en matière de cadre de vie





# Histogramme de l'évolution démographique

4 944 habitants  
en 2014  
(INSEE, 2017)



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.



# Trame urbaine et histoire



Cadastre napoléonien (1833)



Cadastre actuel

Bourg-Pol : premier bourg autour de la paroisse du même nom. Situation sur la colline.

Muzillac : un quartier de la paroisse qui se développera à partir du XVI<sup>e</sup> siècle grâce aux auberges et aux commerces sur l'axe Nantes <-> Vannes. Beaucoup de maisons XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles. Quelques unes du XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles.

Une configuration et une morphologie qui ont peu changé depuis 2 siècles avec beaucoup de maisons. Muzillac est depuis très longtemps un pôle urbain attractif qui a concentré les échanges et organisé l'économie locale.

Certains secteurs bâtis sont encore bien préservés.

La place de l'Hôtel de ville (actuelle place Saint-Julien) s'est structuré de grands édifices au XIX<sup>e</sup> siècle.

La trame des voies étaient déjà tracée.

La Grande Rue, comme son nom l'indique, était la rue principale.

La rue d'Armorique était un axe secondaire.

# Trame urbaine et histoire



Parcellaire

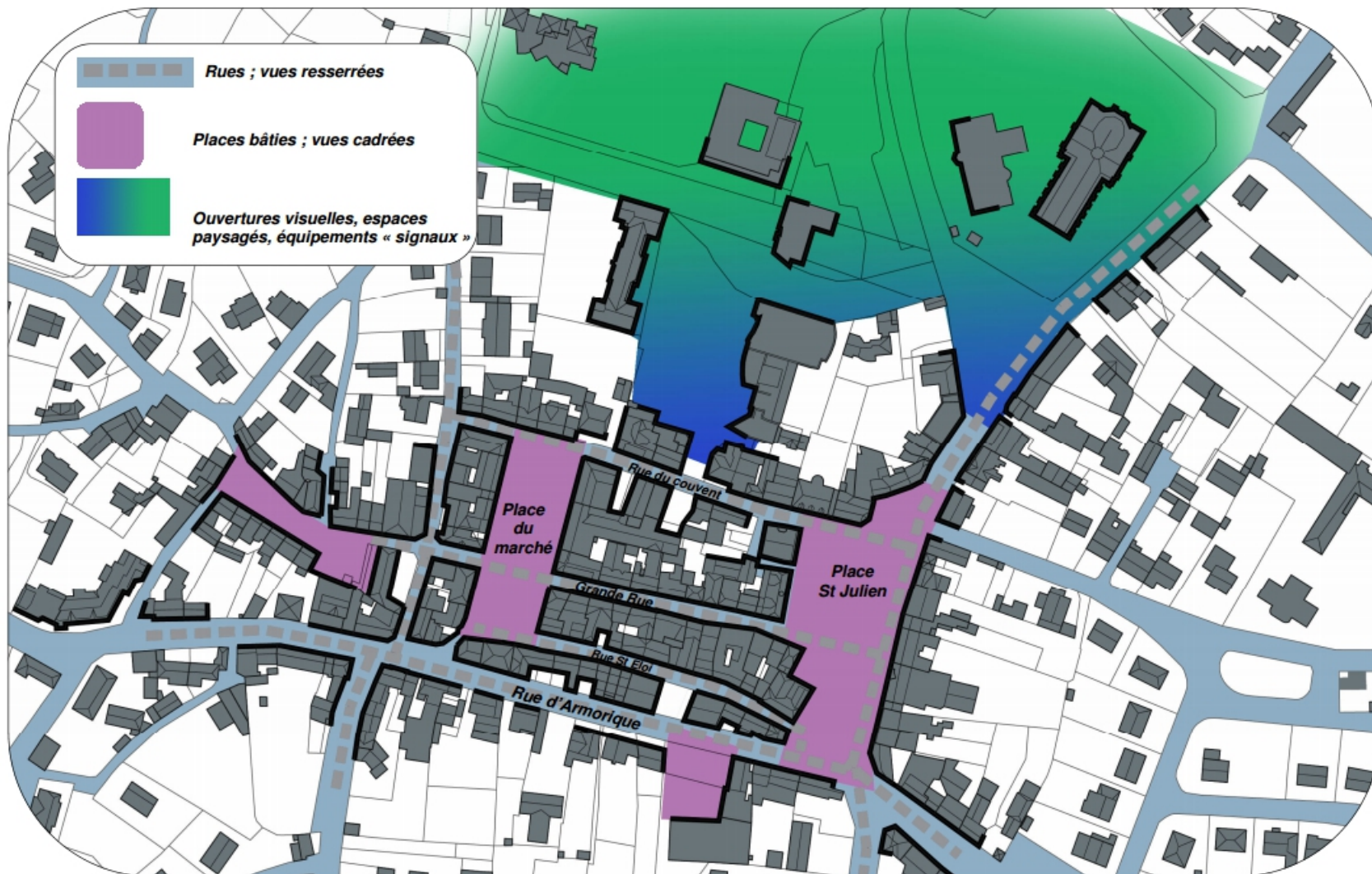


Trame bâtie

Une organisation urbaine caractéristique et cohérente  
qui fait la richesse et l'identité de Muzillac



Les continuités et discontinuités bâtis déterminent les différents rapports à l'espace urbain central et la fonctionnalité des déplacements.





*La place du Marché*



*La Grande rue vers 1930 , principale artère commerciale de la commune*



*La place de La Mairie*



# Les typologie architecturales : un centre bien identifié par sa cohérence architecturale...

**1** - Grosses maisons de bourg, ou auberges anciennes, intérêt patrimonial important :



**2** - Maisons de bourg anciennes



**9** - Premières formes pavillonnaires, petites villas



**10** - Pavillons, des années 50 à nos jours



**3** - Maisons de bourg d'après 1950



**5** - Formes urbaines centrales contemporaines, immeubles collectifs récent



**7** - Architecture ancienne à caractère monumental



**11** - Equipements publics récents



**12** - Locaux d'activités (artisans, commerces, ateliers,...)



**4** - Immeuble de bourg ancien



**6** - Villas, maisons bourgeoises, maisons avec parc



**8** - Architectures singulières : ancienne gendarmerie, ancienne gare



**13** - Garages annexes, dépendances extensions



... mais un bourg qui n'est pas « sous cloche » où la diversité architecturale peu s'exprimer





Place St Julien



Le tissu urbain traditionnel resserré : rues, cœur d'îlots inaccessibles et peu vus



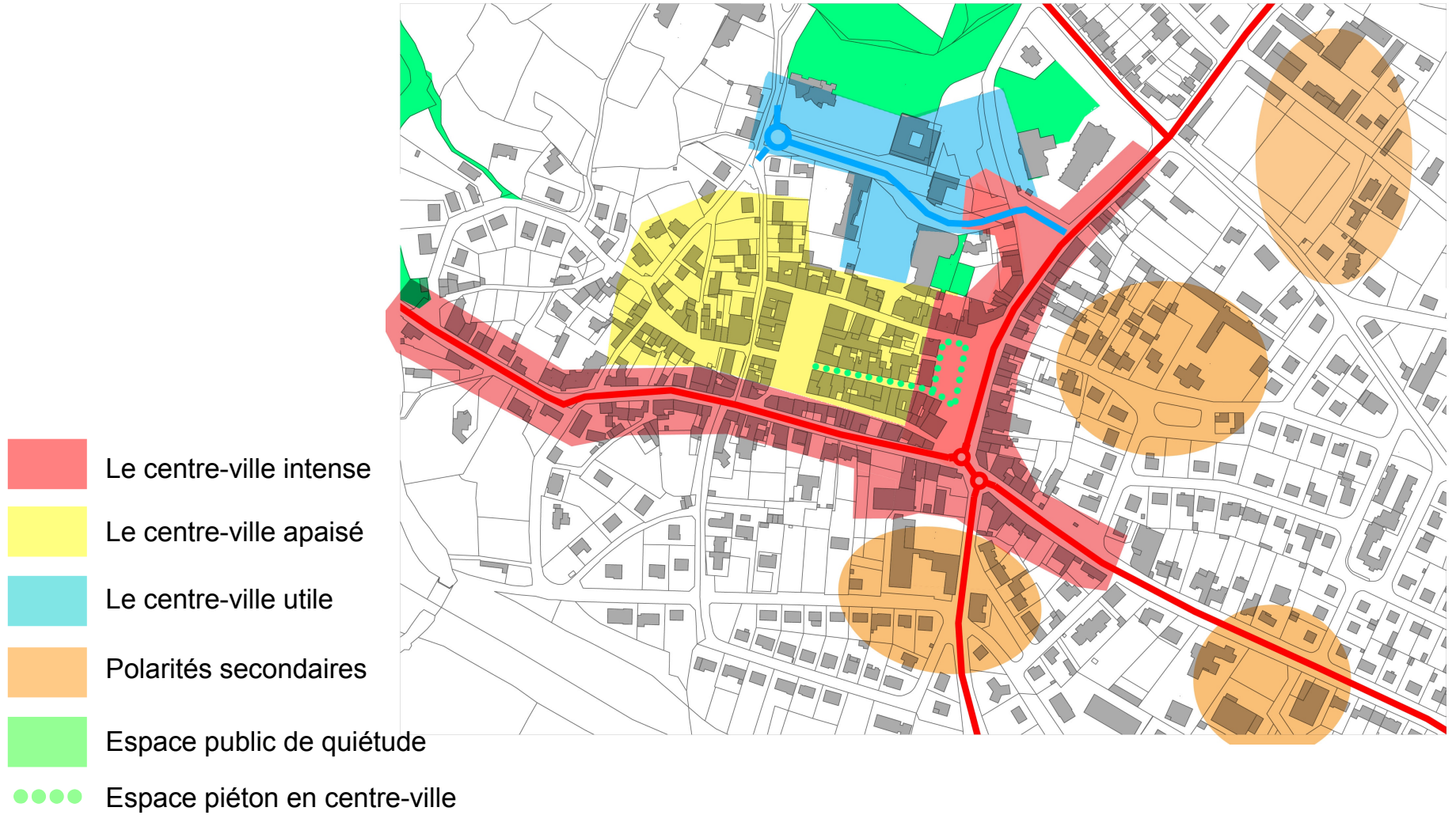
Une perspective urbaine et ordonnancée, place du Marché



Secteur de l'enclos : un paysage urbain très aéré



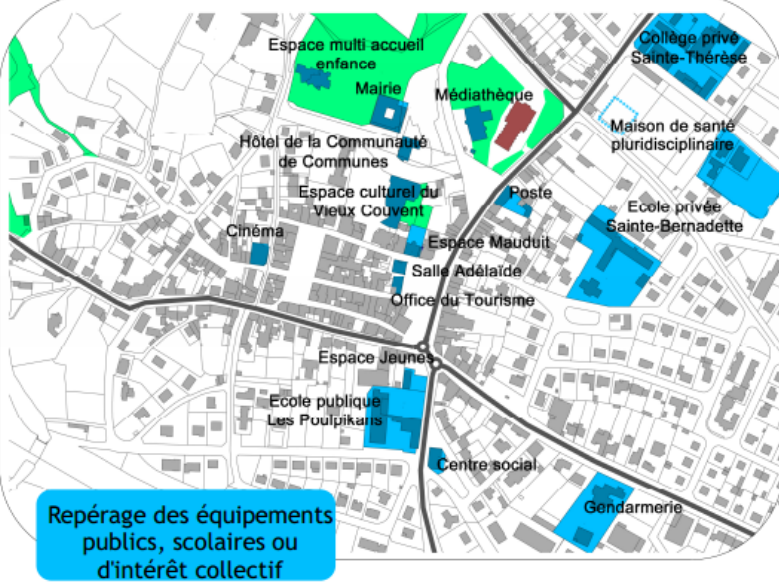
# Les activités : perceptions des zones d'animation



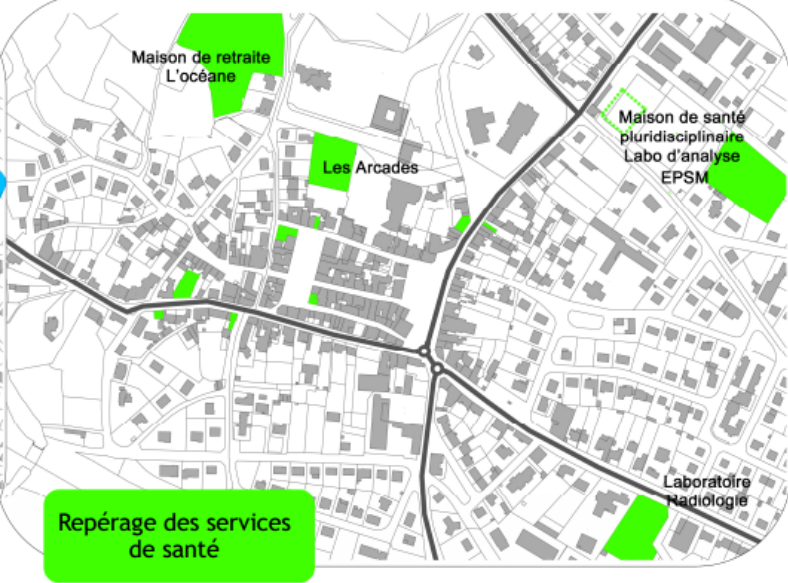


Liste des commerçants également interrogés lors du Diagnostic d'usages (juillet 2015) :

- **Place du Marché** : Pharmacie
- **Grande Rue** : Boucherie-Charcuterie, Bijouterie, Coiffure, Crêperie
- **Place Saint-Julien** : Bijouterie – horlogerie, Agent immobilier
- **Rue du Couvent** : Bar-Restaurant-Hôtellerie
- **Rue d'Armorique** : Carrefour City, Fleuriste
- **Espace Littoral** : Informatique



Repérage des équipements publics, scolaires ou d'intérêt collectif



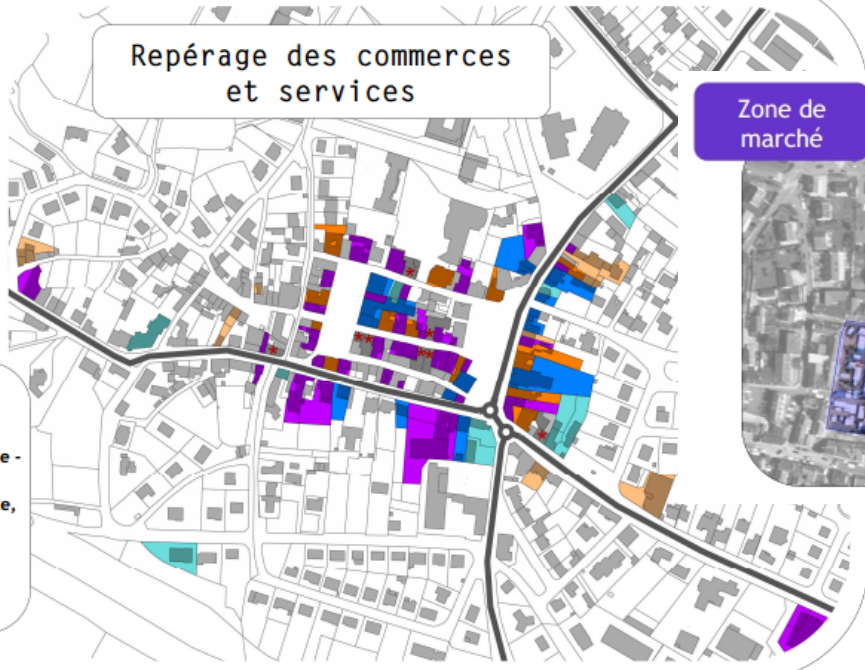
Repérage des services de santé



## Muzillac Village-étape

En 2016, Muzillac a été labellisé Village Etape par le Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. Muzillac répond à l'ensemble des critères permettant d'accueillir les visiteurs (offre de commerces, services et hébergement, qualité du cadre de vie, lieux et informations touristiques,...). Sur la route, les usagers sont informés par une nouvelle signalétique.

- Commerces
- Hôtel restaurant
- Banque - assurance agence - immobilière notaire...
- Autres services (architecte, comptable, conseil,...)
- Artisans
- ✖ Cellule vide

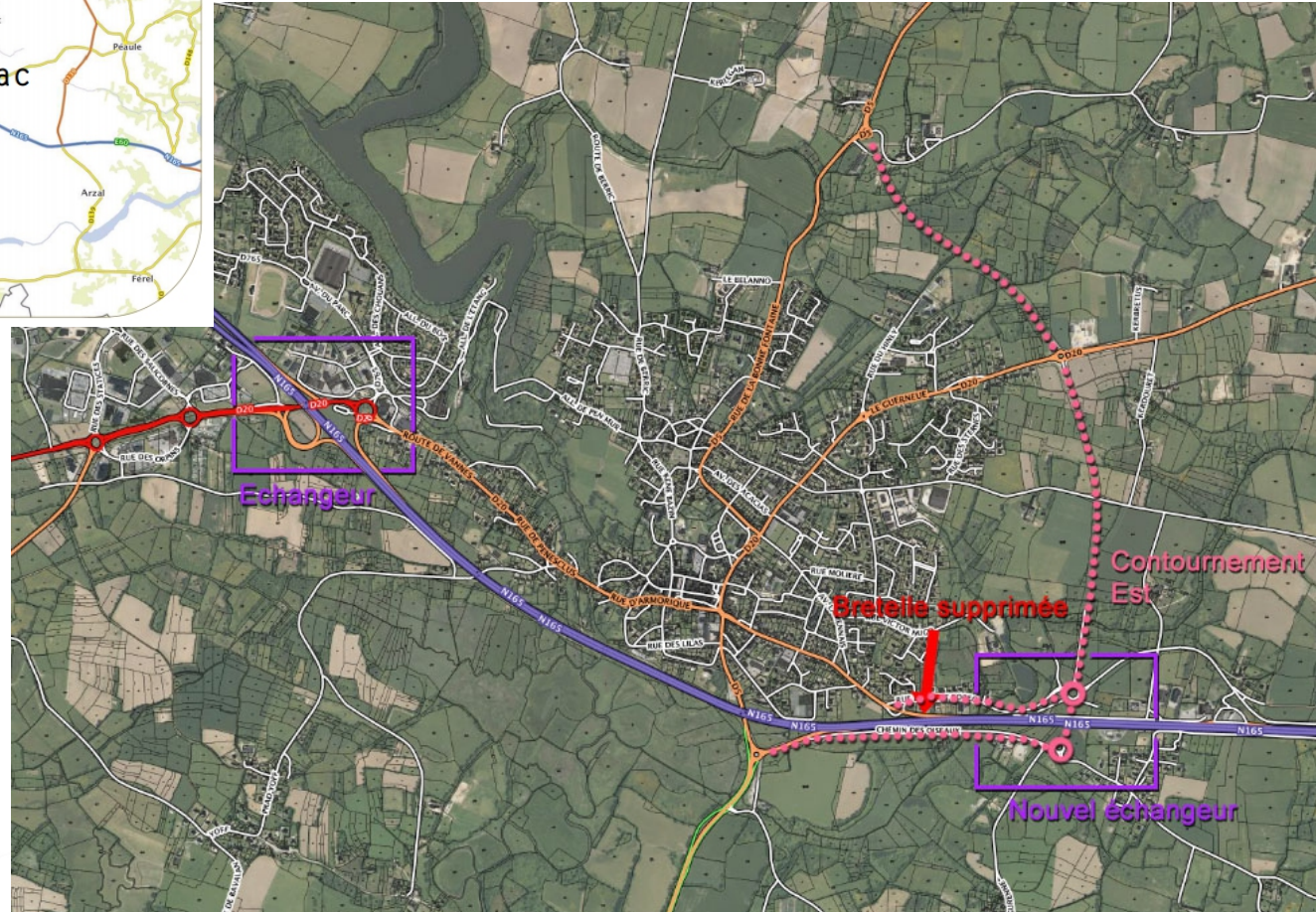


# Déplacements : voies de circulation automobile

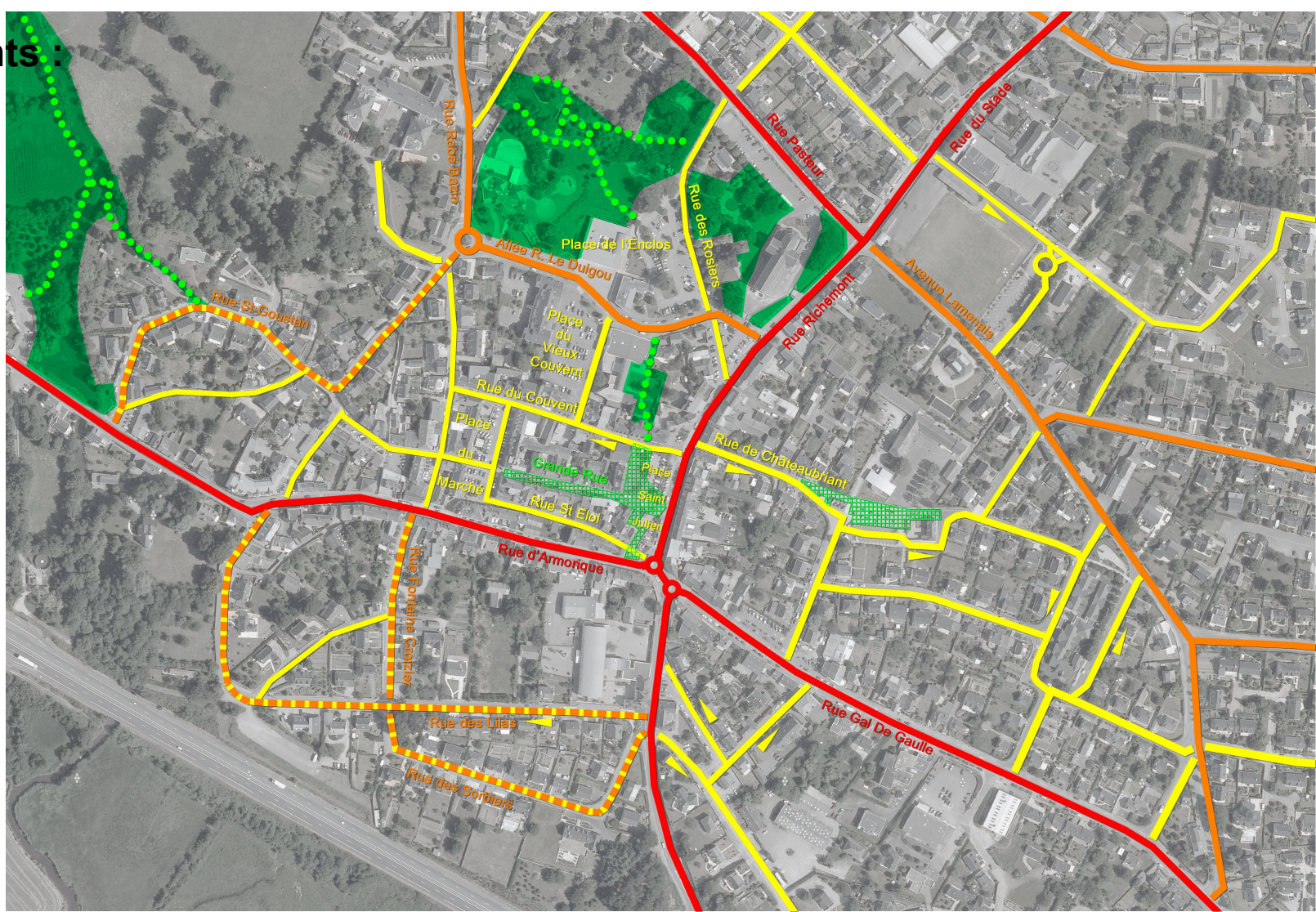



Une circulation importante rue d'Armorique et rue Richemont. Des effets bénéfiques sont attendus de la voie de contournement.


Une étude sur les mobilités est en cours à l'échelle du Pays de Vannes, concernant la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne et Questembert Communauté




# Déplacements : voies de circulation automobile





 Voies urbaines artérielles : fonction de transit

 Voies urbaines de distribution / liens interquartiers

 Voies urbaines de desserte locale

 Voies urbaines de desserte assurant des fonctions de distribution / liens interquartiers

 Zones piétonnes

 Chemin piéton



# Offre de stationnement public

Le centre ville et ses abords représentent 1650 places dont 471 situées en hyper-centre

Des parkings centraux proches de 100% de taux de remplissage en journée

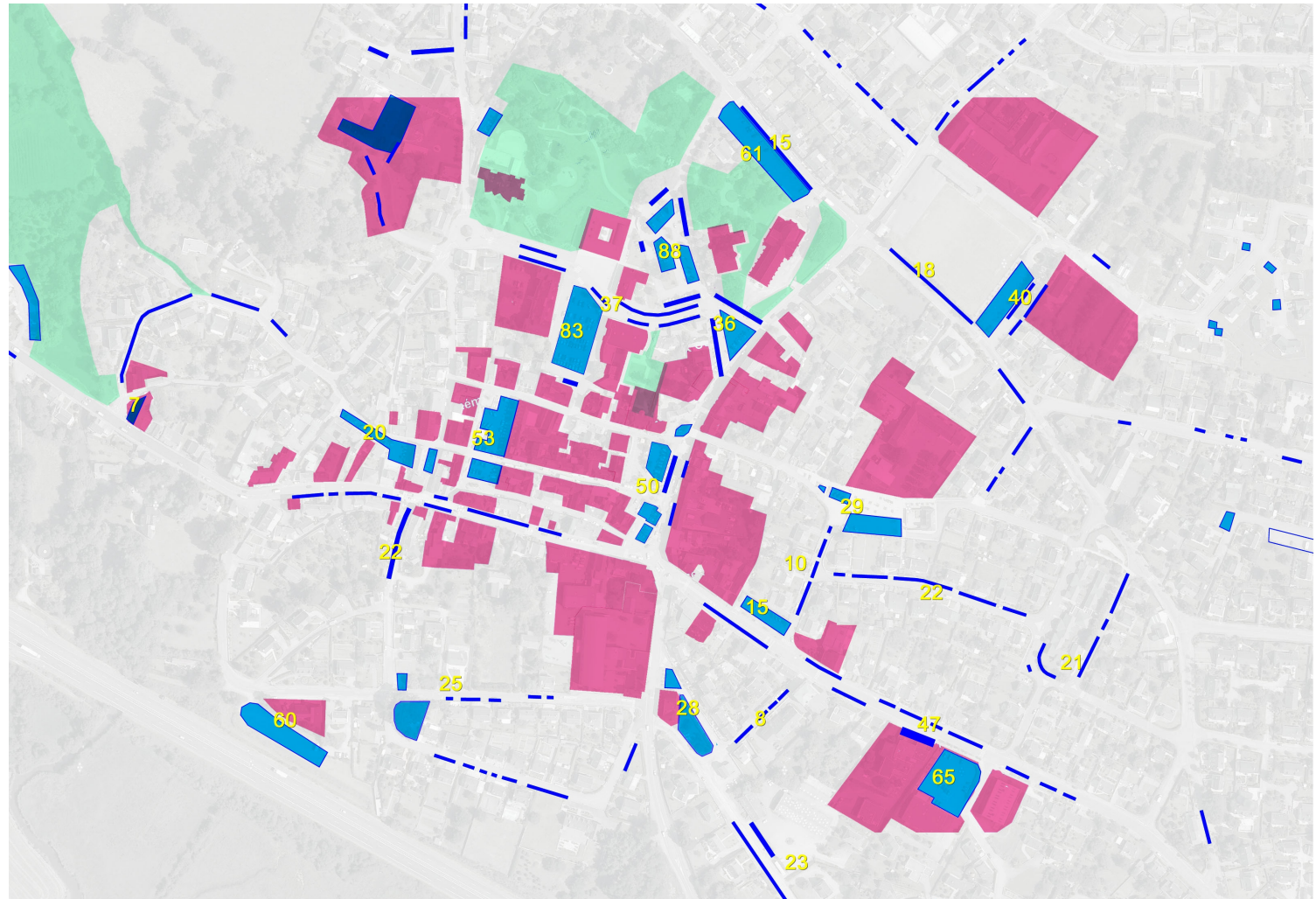
Des parkings péri-centraux moins remplis en journée

A mesure que l'on s'éloigne des espaces actifs, le taux de remplissage diminue



# Offre de stationnement public et activités : un taux de remplissage lié à la concentration de commerces, services et équipement

-  Stationnement public
-  Activités : commerce, équipements, services, services de santé



# Apports de la concertation



# Les temps de la concertation

## ETAPE 1

1er Atelier participatif  
Juillet 2015

**DIAGNOSTIC EN MARCHANT**

*Itinéraire du  
Diagnostic en  
marchant*



## ETAPE 2

Second Atelier participatif  
Octobre 2015

**SCENARIOS PROSPECTIFS**



## ETAPE 3

Troisième Atelier participatif  
Décembre 2015

**PRE PROJET URBAIN**



# Le point de vue des habitants

Un périmètre «Centre» vu par les habitants qui fait consensus  
Les perceptions des espaces par les différents habitants

## La Place du bourg

Un cœur qui bat toute l'année  
Un lieu paisible et équilibré qui rythme la vie de la cité



## L'arrière scène

La rue St-Eloi, voie délaissée  
Une « non -rue » : arrière de boutique et façades de logements peu qualifiées



## La route

Rue d'Armorique, périphérique central



## La gloire passée

La Grande Rue, rue piétonne reliant les 2 places structurantes du centre  
Une image et un dynamisme en déclin



## La ville nouvelle des loisirs et des services

Une polarité plus contemporaine, au nord, avec une offre étoffée et qualifiée de services



## La zone tampon

La place St Thérèse qui crée une rupture entre l'ancien et le nouveau centre



Un Centre ou des Centres ?

## La Vitrine de la ville

La Place Saint-Julien par laquelle la ville se donne à voir ; une architecture de qualité mais des aménagements anciens.





# Travail prospectif : QUEL AVENIR POUR 2030 ?

**TROIS PROJECTIONS**  
« Muzillac dans 30 ans »  
travaillées avec les habitants  
sans prise en compte des  
éventuelles  
contraintes techniques,  
réglementaires ou  
financières..

# 1

## Le centre-ville d'art et d'histoire

Muzillac renforce sa vocation touristique, en tant que ville d'Art et d'Histoire, avec sa situation singulière « rétro-littorale »

- Valorisation des ressources historiques et culturelles
- Préservation du patrimoine
- Hébergement saisonnier, économie touristique, artisanat local...



# 2

## Le centre-ville équitable et solidaire

Muzillac accompagne l'émergence d'initiatives locales, innovantes et solidaires :

- Habitat participatif
- Conseil citoyens
- Epicerie sociale et solidaire
- Sociétés coopératives et participatives...



# 3

## Le centre-ville connecté

Muzillac mise son développement sur la ville intelligente, connectée et durable ;

- Télétravail
- Boutiques e-commerces
- Site en transports propres
- Energies renouvelables...



# Synthèse des idées



- Un **signal fort** qui reste à trouver dans le centre-ville (marqueur d'identité, symbole de centralité)
- Une **offre commerciale** à adapter aux nouveaux modes de vie et de consommation, en complément de (plutôt que contre) l'offre existante (Espace Littoral).
- Une **vocation résidentielle** du centre à réinventer en diversifiant les types de publics cibles par de nouveaux produits habitat (hébergement saisonnier, locatif...)
- Un **équilibre à conserver** => un centre qui accueille aussi bien les **habitants** que les **estivants** (dimension touristique à conforter => un rayonnement extérieur qui profite aux habitants)
- Des **espaces publics** comme supports de rencontres et de convivialité, accessibles à tous
- Un **centre qui « s'installe »** dans la ville : relier, irriguer => des **liaisons douces** connectant le centre aux équipements et services, les espaces de vie entre eux, les polarités (vers le nord et le nord-est en particulier)
- Une **intensité, des rythmes par** la culture et les arts
- S'appuyer sur les **ressources humaines** pour redynamiser le centre (animation, investissement des lieux, festivités, valorisation des savoirs, des talents locaux, mises en synergie des ressources (commerçantes, associatives...))
- Un **centre ville qui exprime le projet de la cité et ses valeurs** (mise en scène, vitrines, usages de l'espace public)
- Un **centre ville vécu : des activités en phase avec des évolutions sociétales, l'époque**
- Un **cadre urbain qui traduit, crée les conditions de ces évolutions** (démolitions, renouvellement urbain)

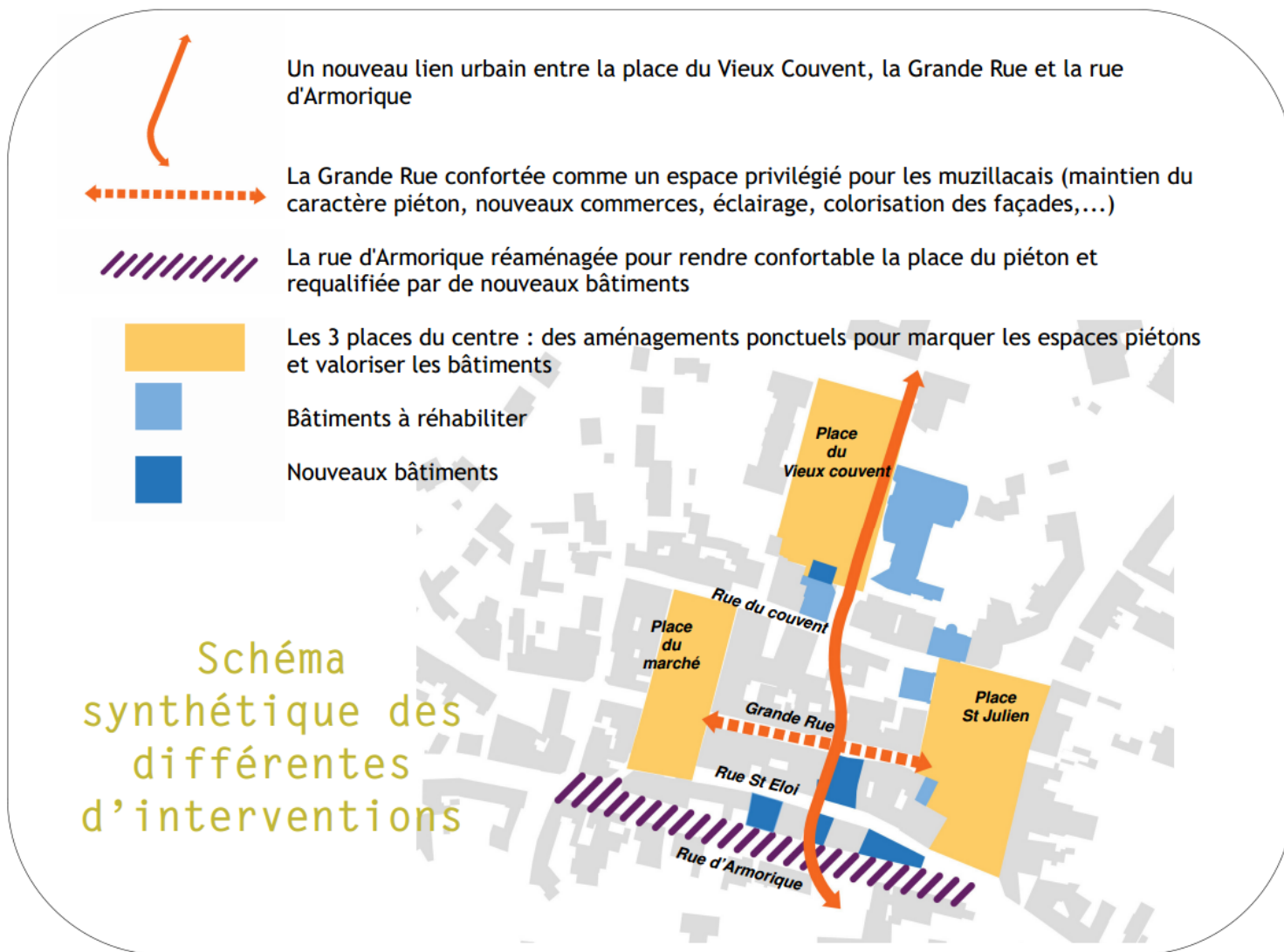


# Orientations d'urbanisme

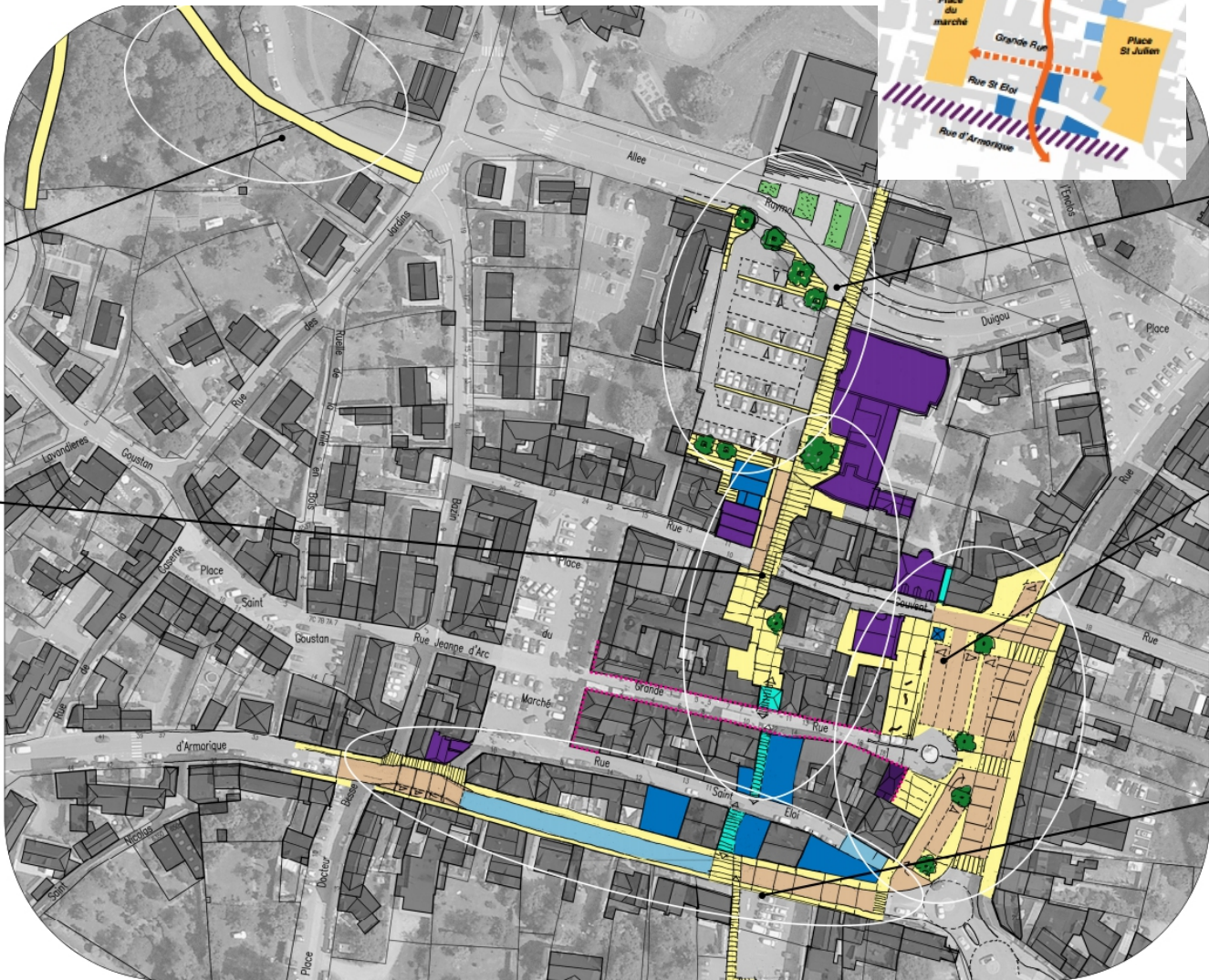
## Propositions d'actions à mener (publiques ou privées)



# De grandes orientations pour une cohérence des actions à mener



# Plan illustratif des actions à mener



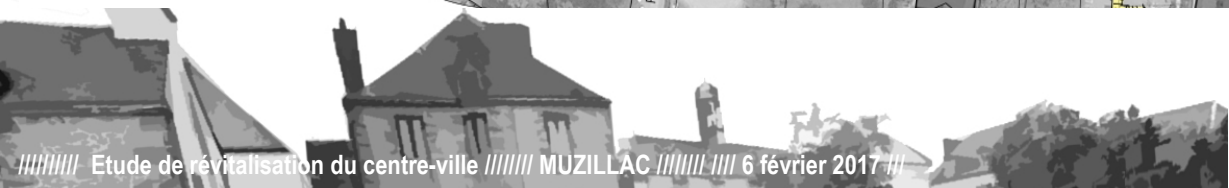
VERS LA VALLÉE  
ST ÉLOI

LA GRANDE RUE

LA PLACE DU  
VIEUX COUVENT

LA PLACE  
SAINT JULIEN

LA RUE  
D'ARMORIQUE

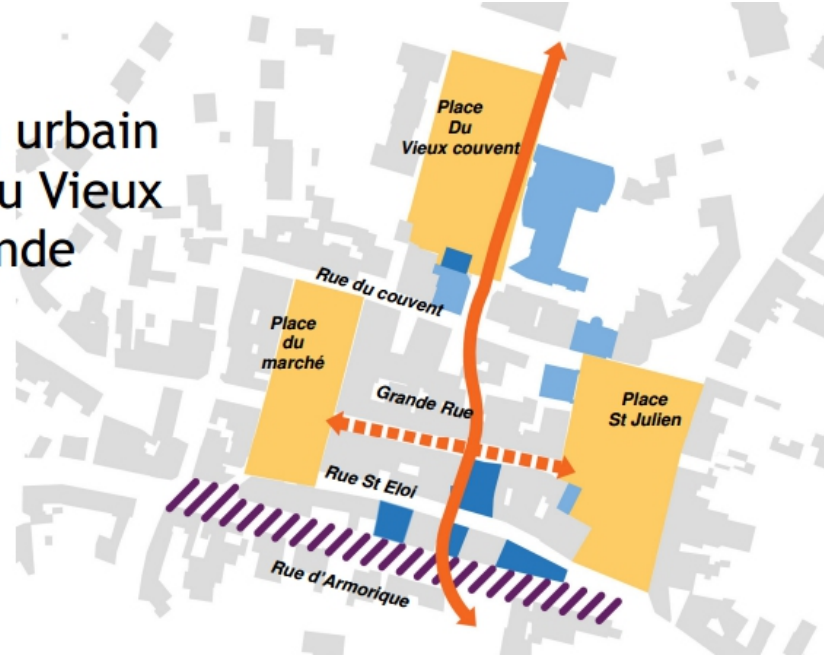


# LA GRANDE RUE ET LE LIEN NORD-SUD



# LA GRANDE RUE ET LE LIEN NORD-SUD

Un nouveau lien urbain  
entre la place du Vieux  
Couvent, la Grande  
Rue et la rue  
d'Armorique



# Opération de construction aux 12 et 14 de la Grande Rue

Plan de faisabilité étage

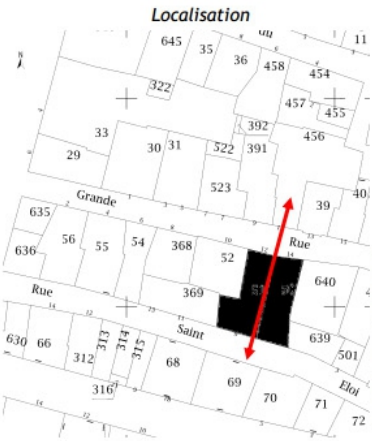
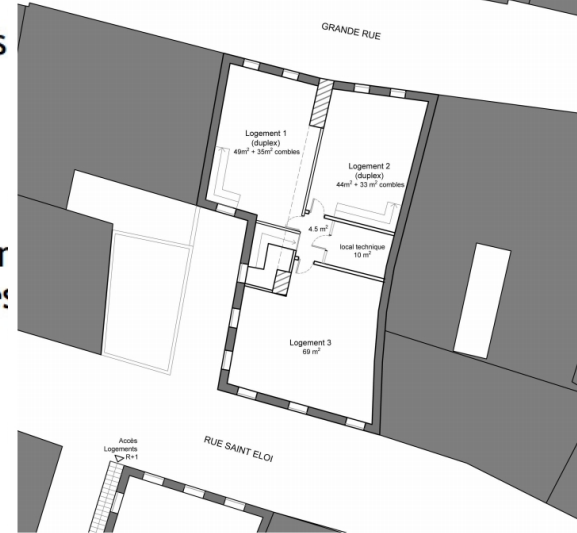


Photo existant



Cette opération reprend la trame des deux maisons ( conservation de l'identité de la rue) tout en permettant l'accueil d'une nouvelle activité en rez-de-chaussée (commerce, services,...) et la création de logements bien éclairés aux étages. Elle permet le passage entre la Grande rue et la rue St Eloi.



3 logements de 70-80 m<sup>2</sup> + local de 160 m<sup>2</sup> + réserve de 30 m<sup>2</sup>

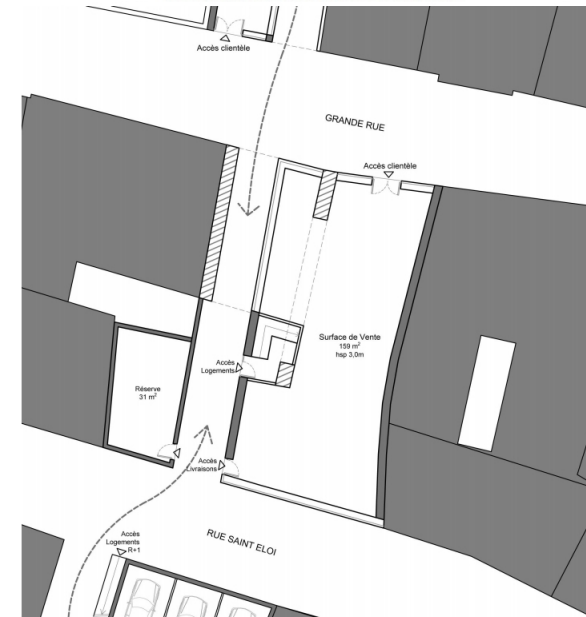
Façades état projeté



FACADE GRANDE RUE



Plan de faisabilité rez-de-chaussée

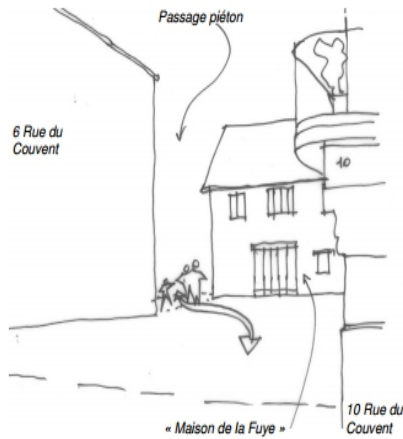




Croquis illustratif Point de vue 1



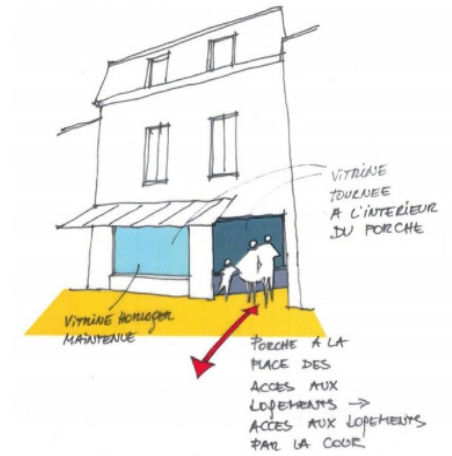
Photo état existant



Croquis illustratif Point de vue 2



Photo état existant



# Aménager un passage urbain vers de la place du Vieux Couvent à la Grande Rue: ouvrir, relier, animer

**Ouverture du cœur d'îlot > Lien avec la Grande Rue**  
**Réalisation d'un nouvel espace public protégé propice aux activités du centre**



Passage par la cour et l'appentis à l'arrière du 6 rue du Couvent

Intervention cœur d'îlot : remembrement foncier, démolition des annexes

Passage par le 9 de la Grande Rue



# Exemples de passages et de cours urbaines












**Embellir et coloriser la Grande Rue**



*Saint-Lô (50)*



# Une orientation d'aménagement et de programmation « centre-ville » intégré dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU)

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Futur espace libre dont la constructibilité est limitée
-  Construction ou partie de la construction dont la démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
-  Espace libre à valeur patrimoniale à préserver et mettre en valeur
-  Espace libre pouvant être construit
-  Principe de cheminement piéton à créer
-  Perméabilité à créer dans les immeubles



# LA RUE D'ARMORIQUE



# LA RUE D'ARMORIQUE



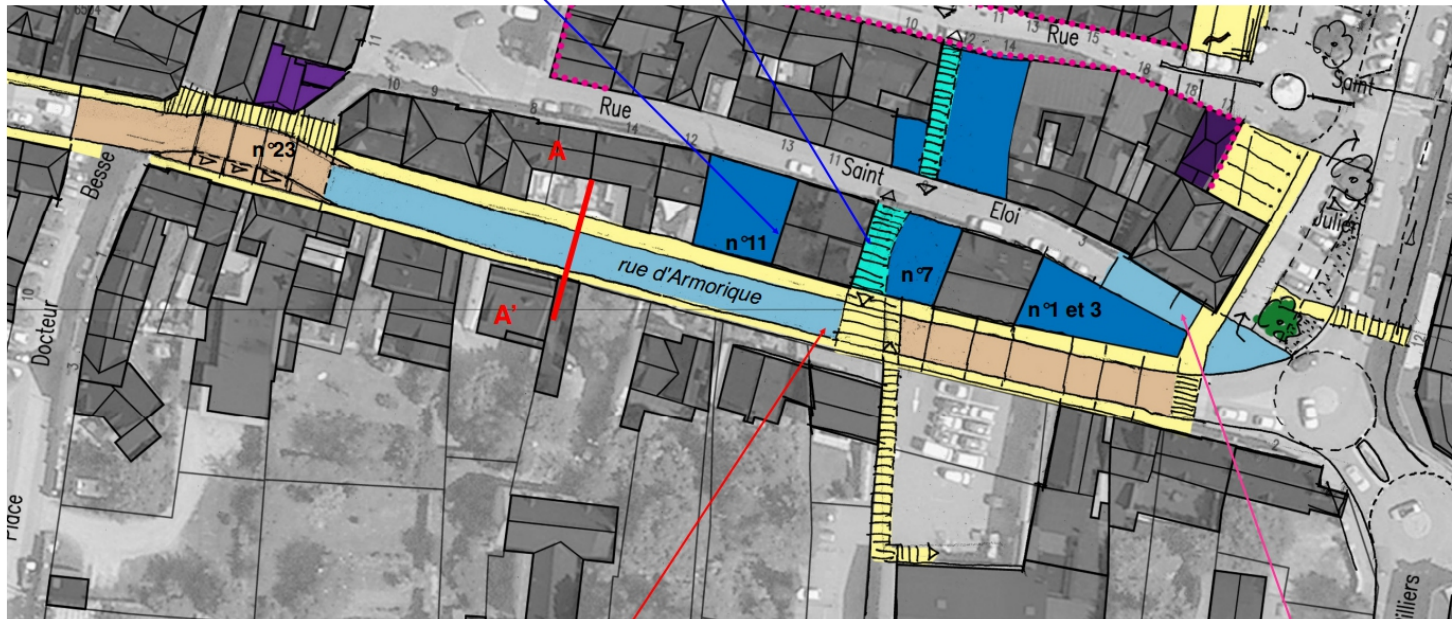
La rue d'Armorique réaménagée pour rendre confortable la place du piéton et requalifiée par de nouveaux bâtiments



Image référentielle . Exemple

Recomposition d'un front urbain actif : échelonnement dans le temps selon volontés publiques et/ou privées

Passage urbain



Élargissement des trottoirs – Suppression du stationnement (perte de 10-11 places sur la séquence centrale étroite)

Espace élargi si démolition



2 logements + local de 70 m<sup>2</sup>  
Terrasse de 26 m<sup>2</sup>  
2 PK depuis rue Saint-Eloi

2 logements + local de 50 m<sup>2</sup>  
Terrasse de 28 m<sup>2</sup>  
3 PK depuis rue Saint-Eloi

4 logements + local de 130 m<sup>2</sup>



Façades état projeté  
n°11 rue d'Armorique

Façades état projeté  
n°7 rue d'Armorique

Façades état projeté  
(n°1 et 3 rue d'Armorique)



**Un front bâti  
reconstitué avec de  
nouveaux logements et  
activités en RDC**

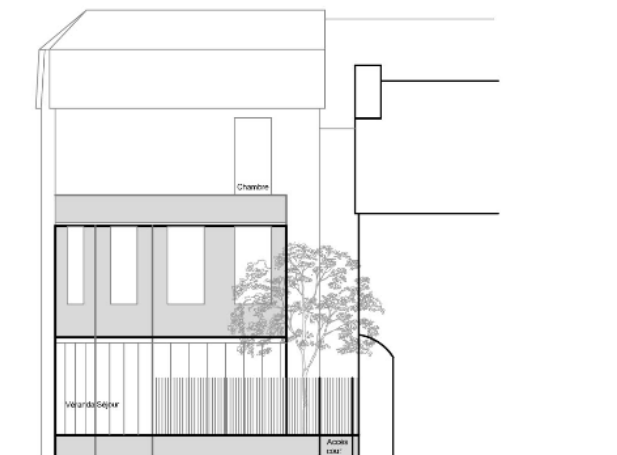


# Exemple d'intervention privée possible

Localisation



Photo état existant



PROJET - FACADE PLACE DU MARCHÉ



PROJET - FACADE RUE D'ARMORIQUE





## LA PLACE SAINT-JULIEN



# LA PLACE SAINT-JULIEN



Les 3 places du centre : des aménagements ponctuels pour marquer les espaces piétons et valoriser les bâtiments



- décroisement/ouverture du paysage
- aménagements de terrasses
- déplacement des toilettes publiques
- maintien du stationnement
- réhabilitation des deux équipements (salle Adélaïde et espace Mauduit)



# Potentiel de l'immeuble situé 17 place Saint-Julien



Façades Place St Julien



Réhabilitation avec création d'un nouvel accès pour l'étage (préconisation)  
Elargissement de la zone piétonne / terrasse

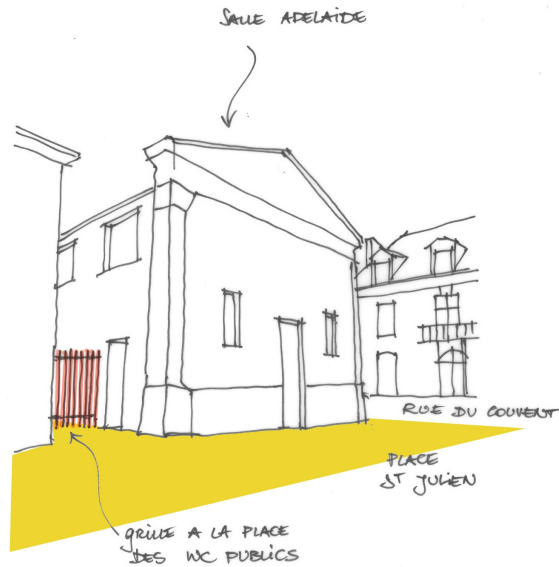


# Salle Adélaïde : réhabilitation et aménagements des abords

Amélioration des usages culturels et événementiels avec un traitement thermique et acoustique

Espace ouvert et modulable

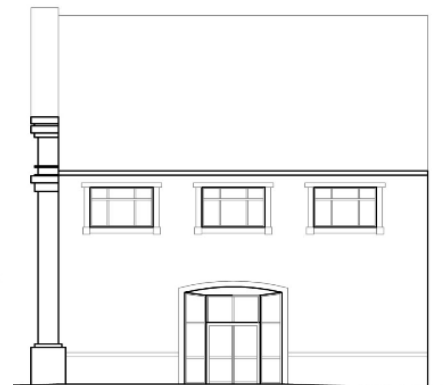
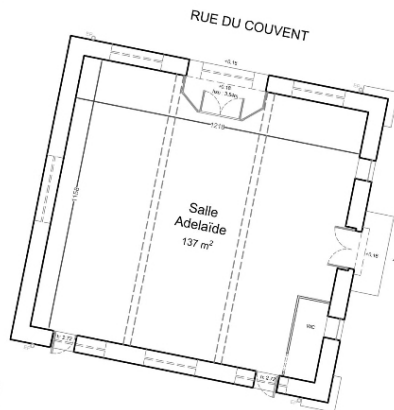
Position stratégique à coté de l'Office du Tourisme



## Exemples



137 m<sup>2</sup>



Façade sur la rue du couvent

atelier du

CANAL

CÉRUR

POLENN  
INDICATEUR DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

# LA PLACE DU VIEUX COUVENT



# LA PLACE DU VIEUX COUVENT



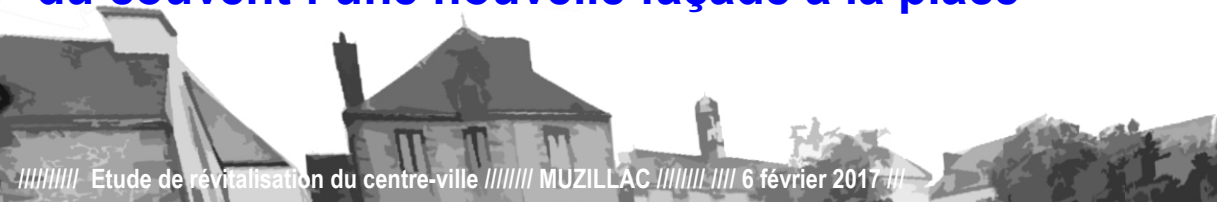
Les 3 places du centre : des aménagements ponctuels pour marquer les espaces piétons et valoriser les bâtiments



Réalisation en priorité d'un axe piéton nord-sud accrochant le pôle administratif, le centre culturel (effet de parvis à son entrée) et le cœur de ville

Réhabilitation du centre culturel

Extension et rénovation maison à l'angle du 11 rue du couvent : une nouvelle façade à la place

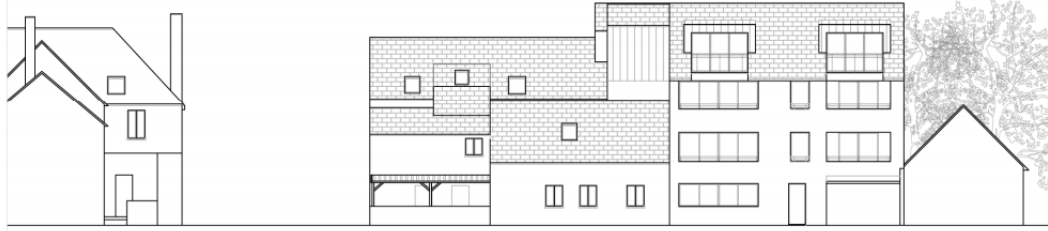


# Exemples

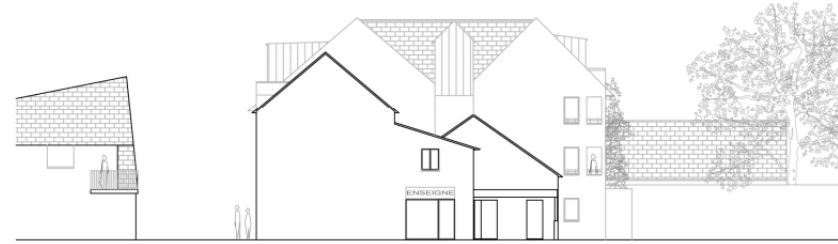


# Extension et rénovation maison à l'angle du 11 rue du couvent (accès par la place du Vieux Couvent)

Façade sur la place état existant



Façade latérale état existant



Façade sur la place état projeté



Façade latérale état projeté



Réhabilitation : 240 m<sup>2</sup>  
Extension : 150 m<sup>2</sup>

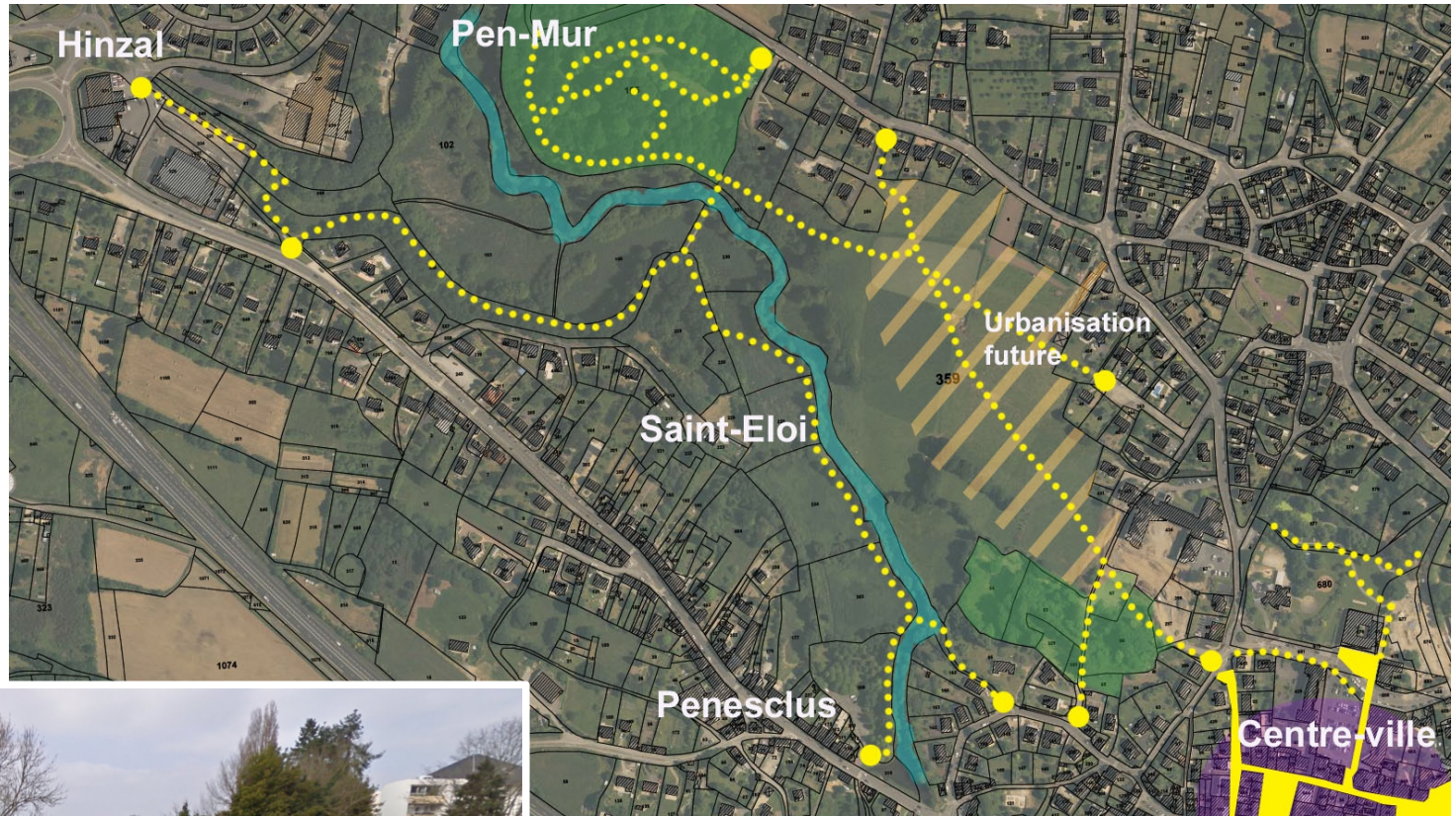




# LIAISON PIÉTONNE VERS LA VALLÉE SAINT-ELOI



# LIAISON PIÉTONNE VERS LA VALLÉE SAINT-ELOI



# Bilan et perspectives pour la commune



# Plan illustratif des actions à mener



# Débat / échanges

