

Objectifs de la démarche

Les enjeux de la revitalisation des centres-bourgs

La Bretagne est une région dynamique qui a accueilli plus de 200 000 nouveaux habitants ces 10 dernières années. Cette attractivité s'est principalement traduite par des constructions neuves de maisons individuelles aux limites des agglomérations alors même que les centres-bourgs des villes moyennes et des communes rurales connaissent une désaffection.

Les extensions urbaines sur du foncier initialement agricole ou naturel priment le plus souvent sur la réutilisation du bâti existant. Le centre-bourg est alors confronté à une diminution de sa population ce qui a un impact négatif sur les commerces et services de proximité, moins utilisés.

Seules des actions coordonnant les politiques urbaines et réglementaires, les aides financières, les propositions architecturales, les volontés individuelles pourront inverser le phénomène.

Ces actions, qu'elles soient publiques ou privées, doivent partir d'objectifs communs entre tous les acteurs et usagers.

L'objet de cette étude a donc été d'élaborer un projet construit et partagé par le plus grand nombre afin d'aboutir à des solutions réalistes visant à déclencher une dynamique positive pour la revitalisation du cœur de bourg de Muzillac.

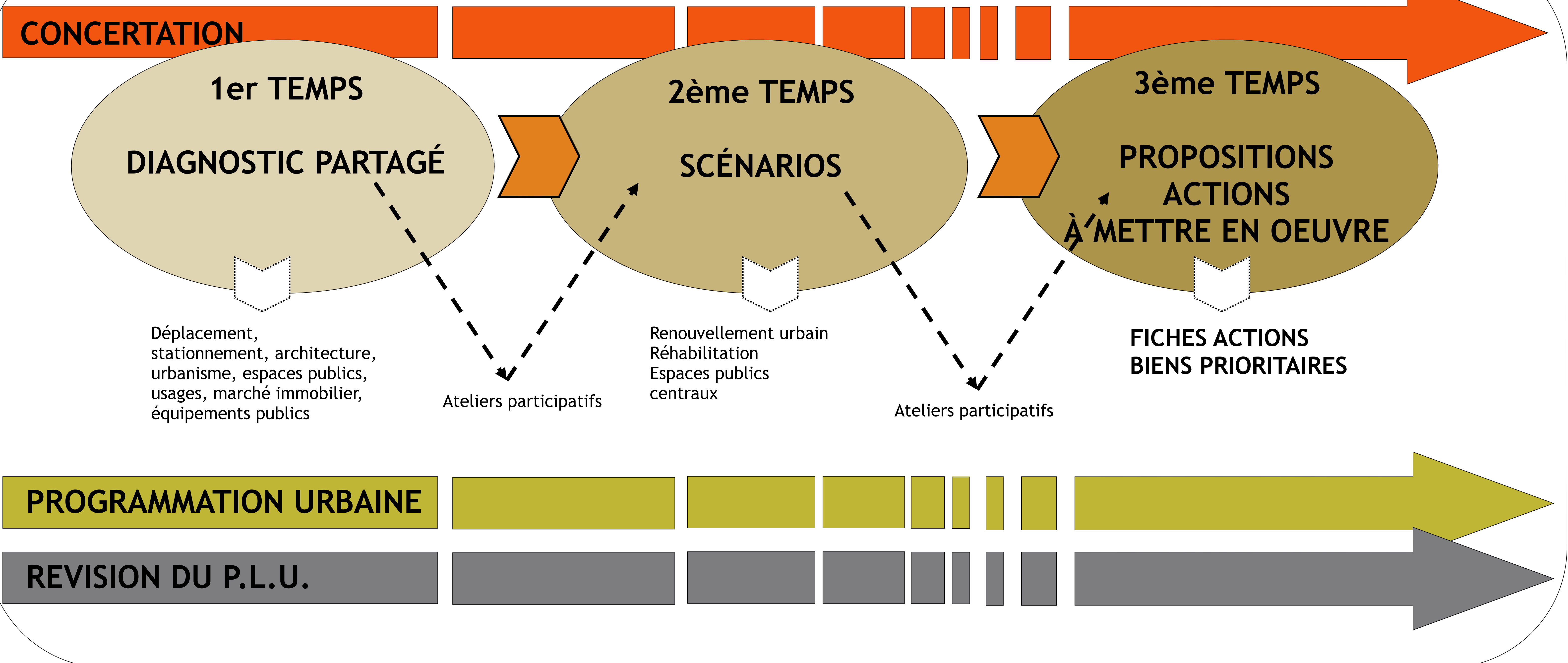
Le projet s'appuie sur **le réinvestissement de l'existant**. Ainsi, le potentiel bâti et non bâti pouvant être réinvesti soit par la collectivité pour des besoins d'intérêt général soit par le privé (particulier, entreprises commerciales ou artisanales, investisseur, promoteurs,...) a été inventorié avec finesse : biens à vendre, logements, locaux commerciaux ou industriels vacants, bâtiments dégradés, terrains en friche ou sous-utilisés,...

La volonté des élus Arc Sud Bretagne et Ville de Muzillac

Définir de manière collective et partagée, un projet urbain un centre de Muzillac plus attractif et accueillant.

Retenir un projet urbain sous forme de « plan guide » qui sera ensuite décliné en actions opérationnelles, concrètes pour les années à venir.

MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE ENGAGÉE PAR LA COLLECTIVITÉ



Les ateliers participatifs

3 ateliers participatifs ont été organisés, avec le même groupe d'habitants de Muzillac, en vue de nourrir et de préciser le projet urbain sur le centre-ville de la commune.

Juillet 2015 : 1er atelier participatif (DIAGNOSTIC)

Septembre 2015 : 2ème atelier participatif (SCENARIOS PROSPECTIFS)

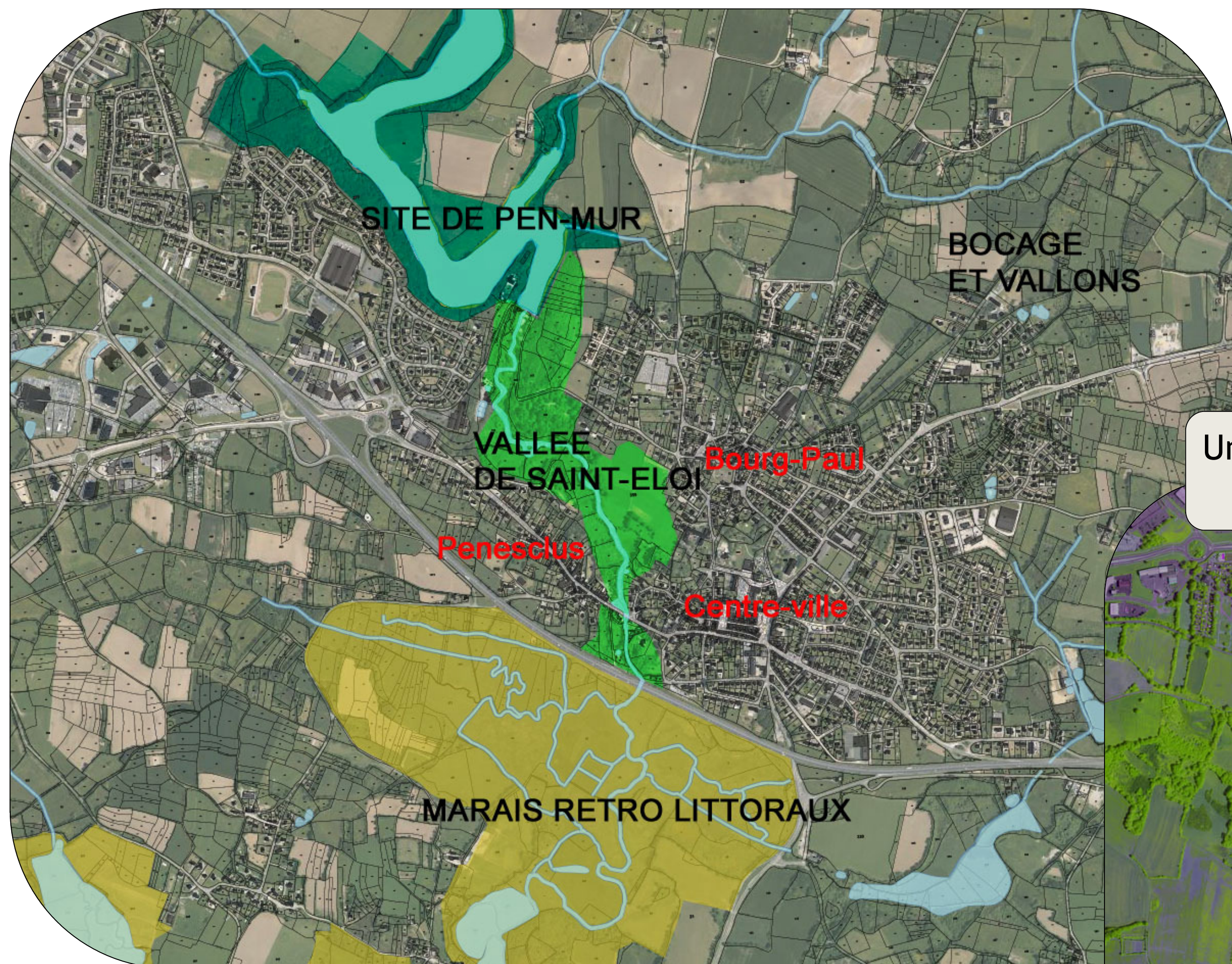
Décembre 2015 : 3ème atelier participatif (PRÉ-PROJET URBAIN)



Projet de revitalisation Centre ville Muzillac 02

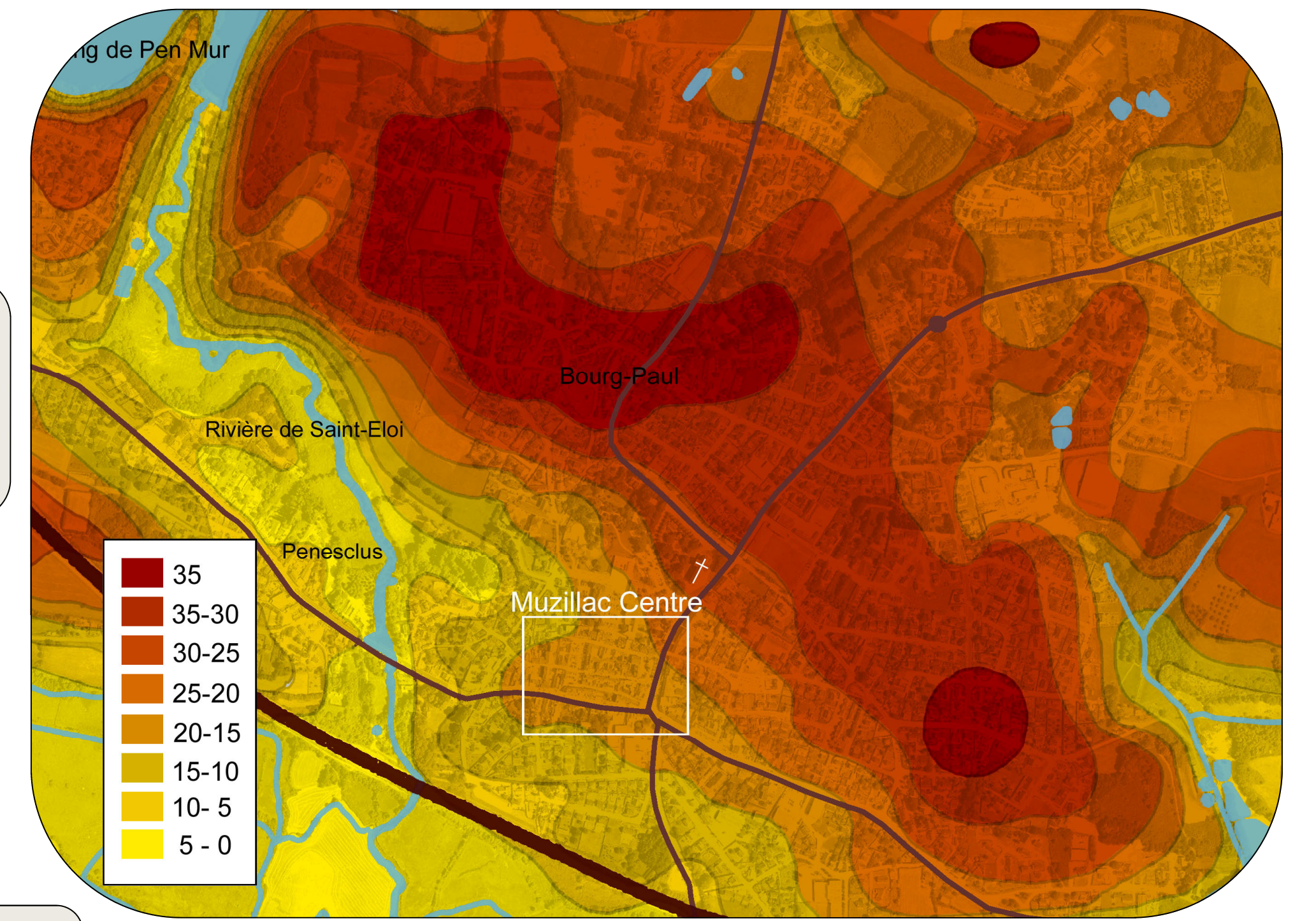
Ensembles naturels

Des contraintes physiques qui ont façonnées la ville et déterminent encore sont évolution. Mais aussi des atouts indéniables en matière de cadre de vie.



Relief

Un centre ville en position intermédiaire sur un relief plutôt doux.



Trame verte et biodiversité

Un centre ville minéral qui contraste avec la végétation foisonnant de son environnement proche



Le centre ville dans l'histoire Les traces du passé

Trame urbaine et histoire

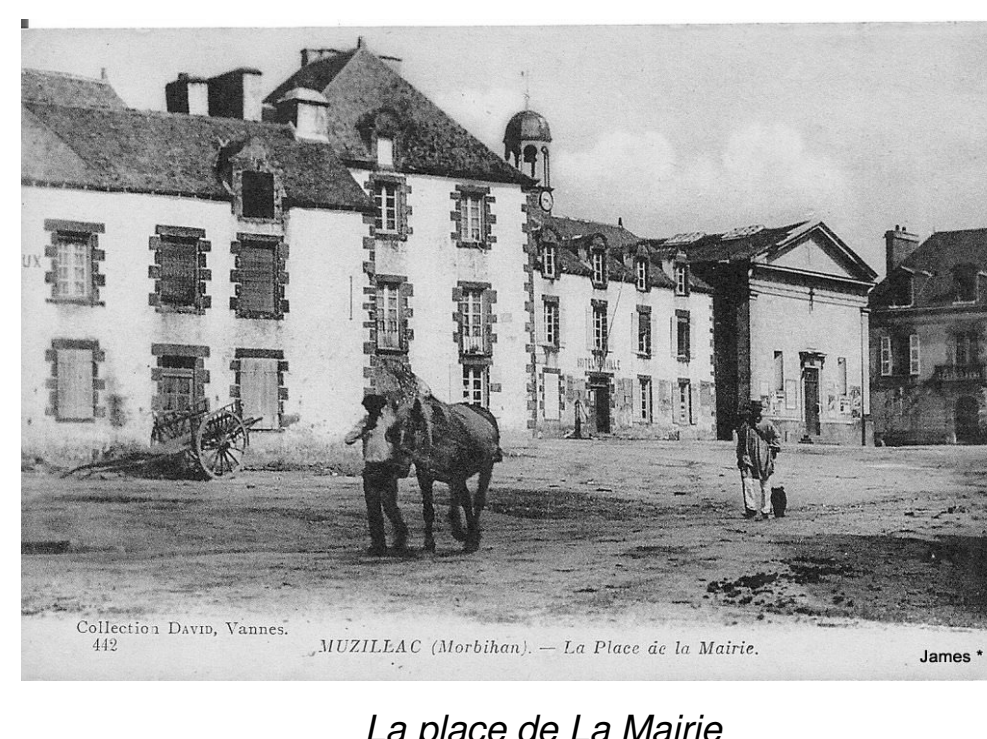
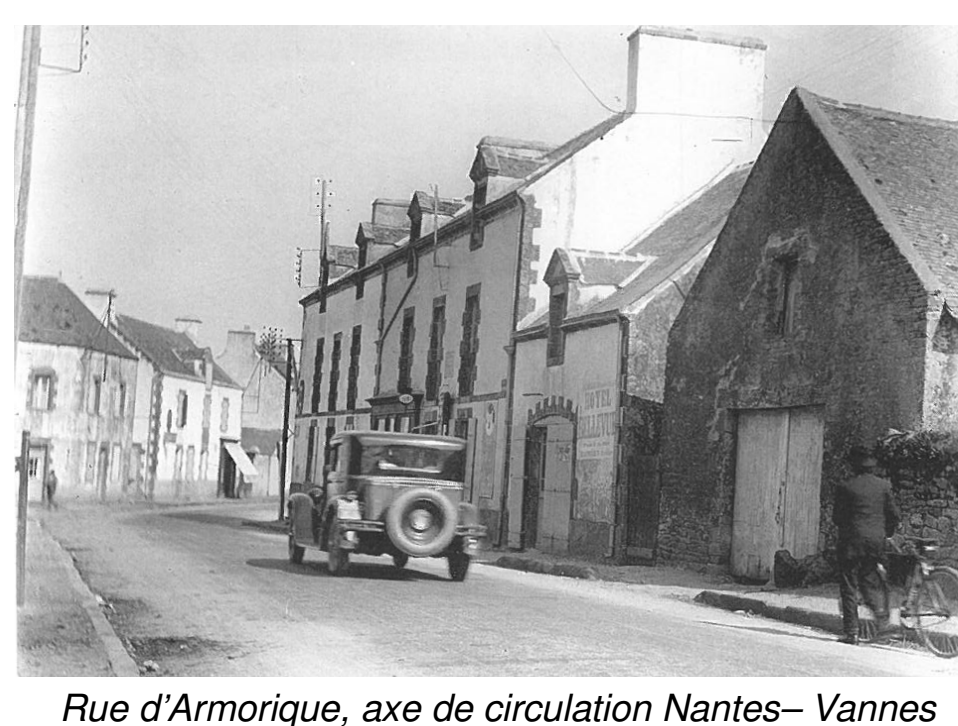


Bourg-Pol : premier bourg autour de la paroisse du même nom, située sur la colline.
1678 : installation des Ursulines (désaffecté après la révolution)

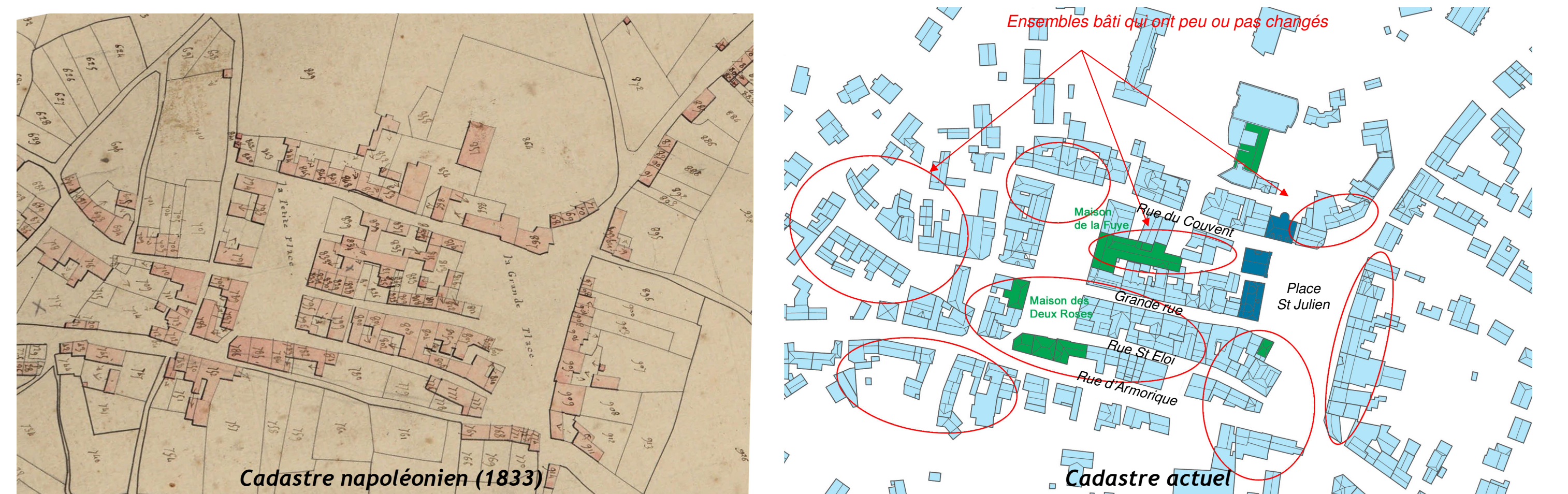
Muzillac : un quartier de la paroisse qui se développera à partir du XVIe siècle grâce aux auberges et aux commerces sur l'axe Nantes <-> Vannes. Beaucoup de maisons XVIIIe et XIXe siècles. Quelques unes du XVIe et XVII siècles.

Grande période d'équipement et de développement aux XIXe et XXe siècles :

- 1835 : mairie-école (actuel Office du Tourisme)
- 1842 : construction de la chapelle Saint-Julien (salle Adélaïde)
- 1900 : construction d'une maison bourgeoise qui deviendra l'Hôtel de Ville puis Espace Mauduit / construction du presbytère (maison de retraite)
- 1903 : desserte par le chemin de fer (fin en 1947)
- 1934 : construction de la nouvelle église Ste Thérèse
- 1990 : ouverture du centre d'animation du Vieux-Couvent
- 2005 : mairie dans le parc de l'Enclos puis la médiathèque en 2013



Trame bâtie et histoire



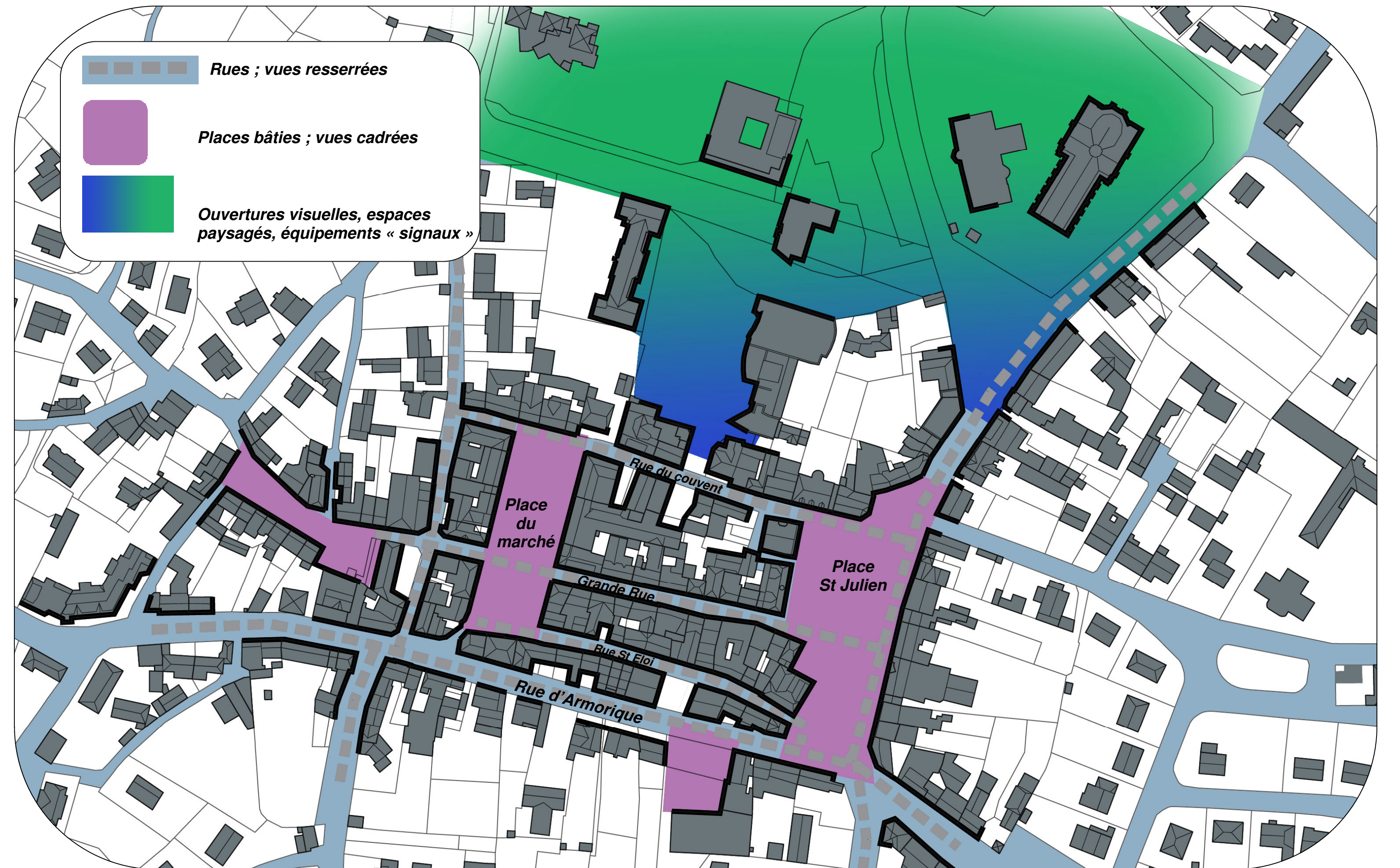
Une configuration et une morphologie qui ont peu changé depuis 2 siècles avec beaucoup de maisons. Muzillac est depuis très longtemps un pôle urbain attractif qui a concentré les échanges et organisé l'économie locale. Certains secteurs bâtis sont encore bien préservés avec beaucoup de maisons XVIIIe et XIXe siècles. Quelques unes du XVIe et XVII siècles. La place de l'Hôtel de Ville (actuelle place Saint-Julien) s'est structurée par de grands édifices au XIXe 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.

Projet de revitalisation Centre ville Muzillac 03

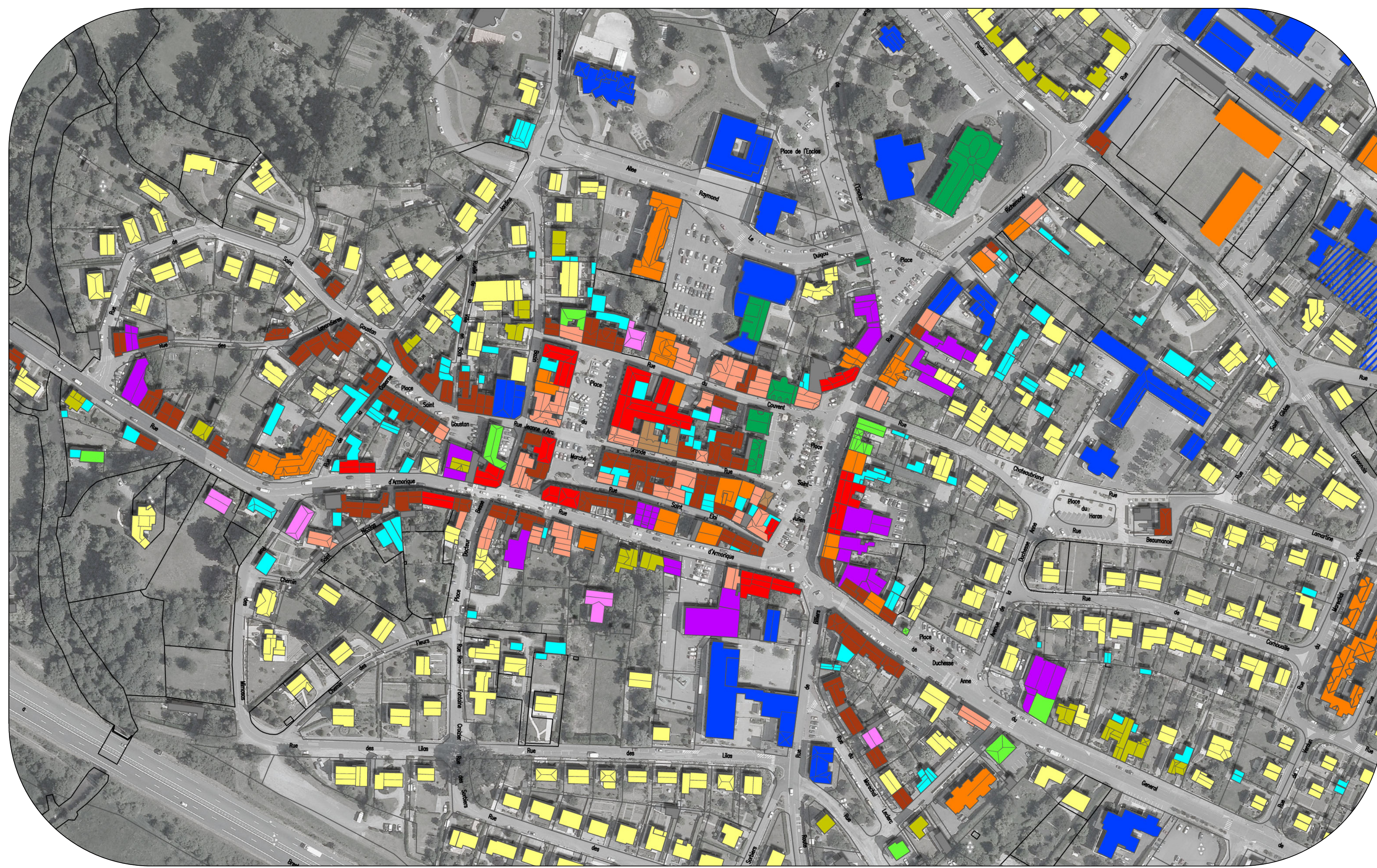
Perceptions et perspectives du centre ville



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



Les différentes types d'architectures dans le centre ville



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



2 - Maisons de bourg anciennes



3 - Maisons de bourg d'après 1950



4 - Immeuble de bourg ancien



5 - Formes urbaines centrales contemporaines, immeubles collectifs récent



6 - Villas, maisons bourgeoises, maisons avec parc



7 - Architecture ancienne à caractère monumental



8 - Architectures singulières : ancienne gendarmerie, ancienne gare



9 - Premières formes pavillonnaires, petites villas



10 - Pavillons, des années 50 à nos jours



11 - Equipements publics récents



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

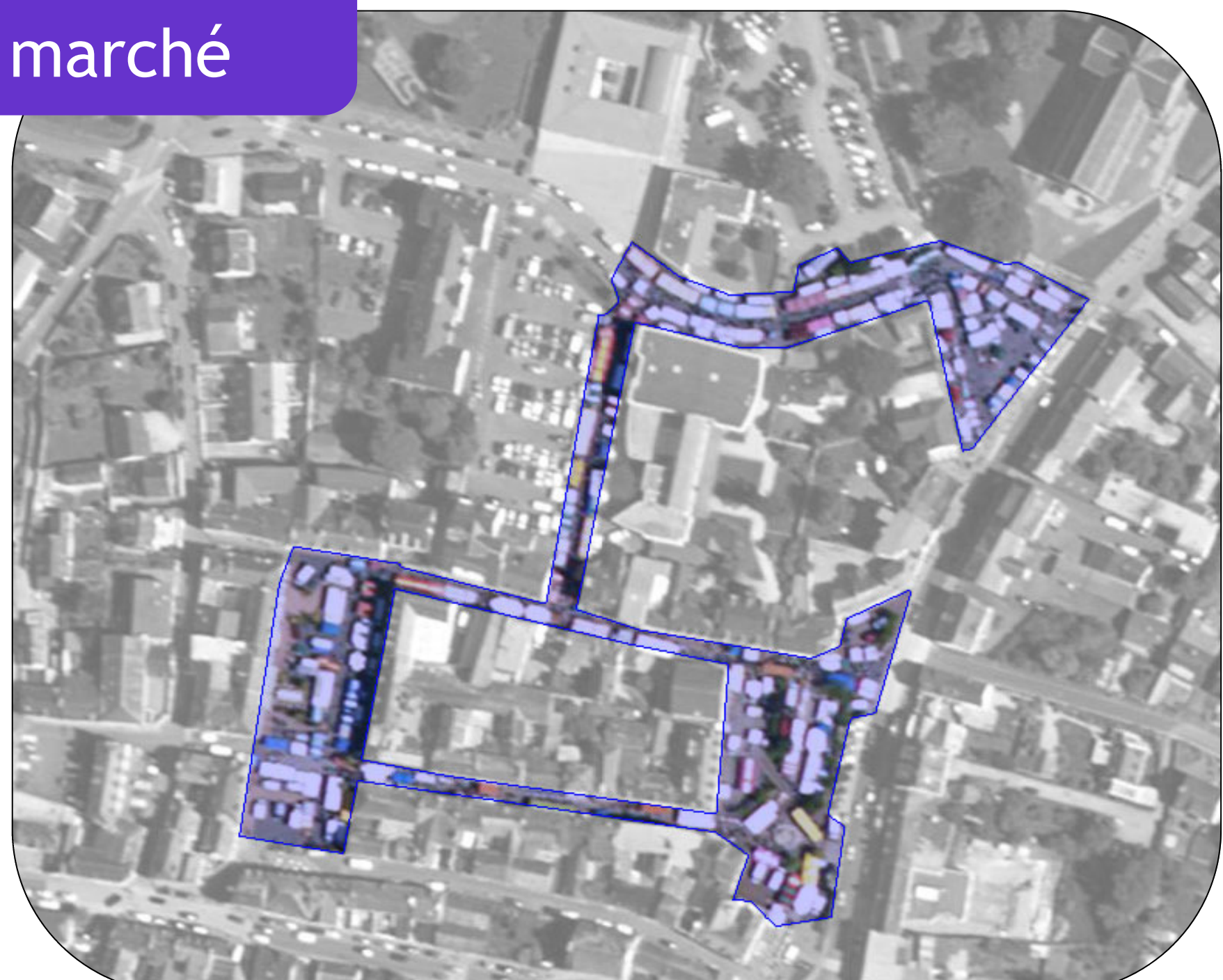


13 - Garages annexes, dépendances extensions

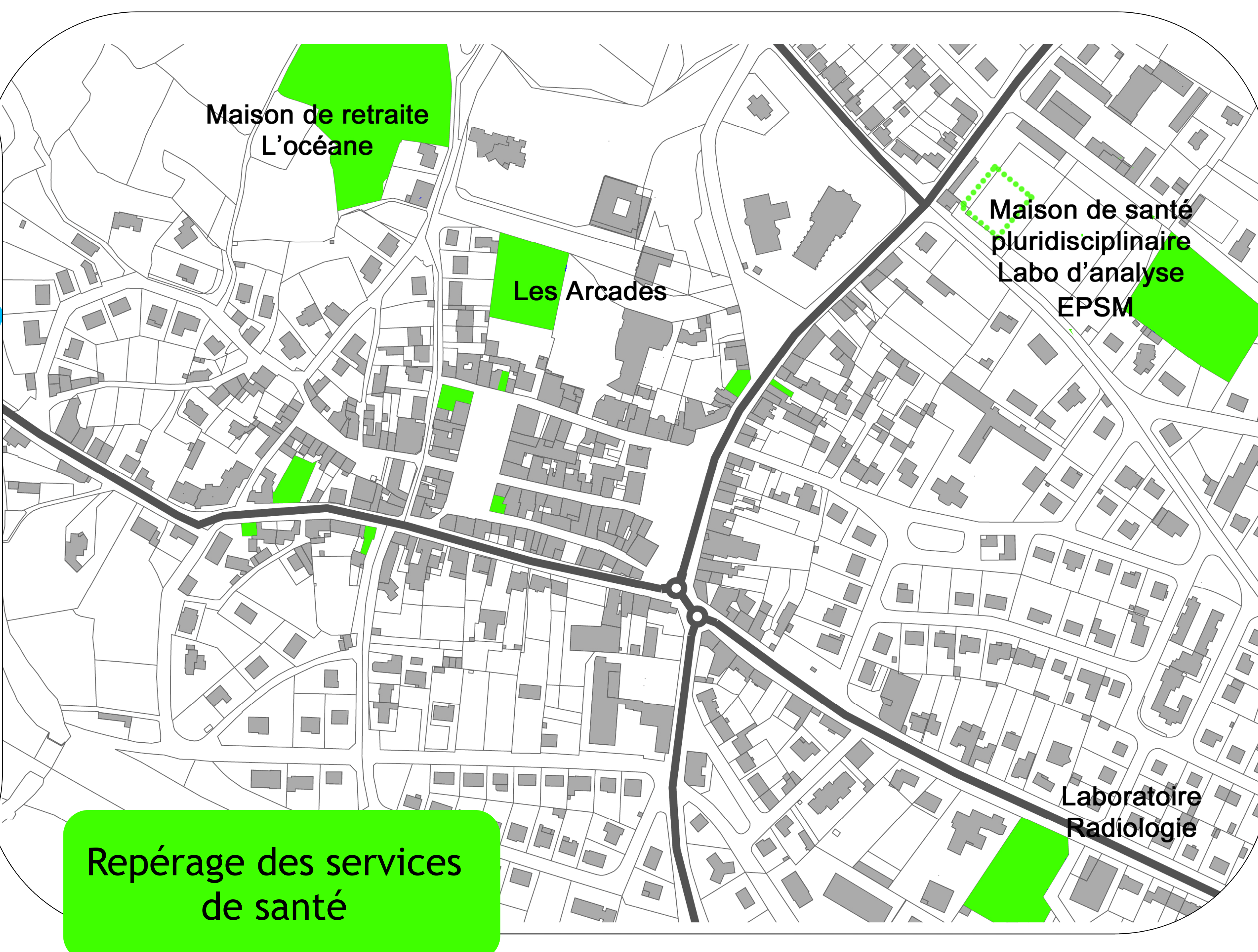
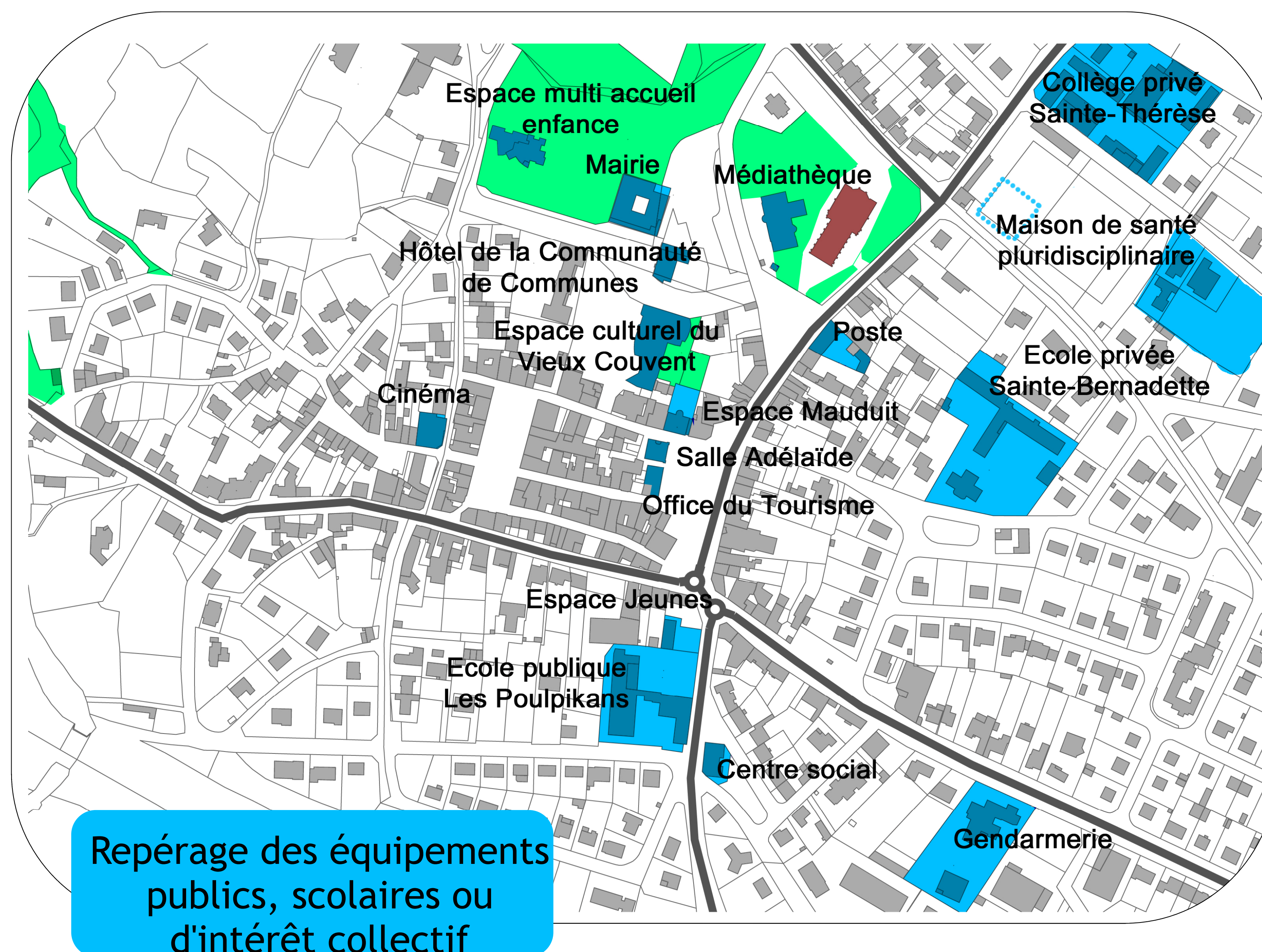
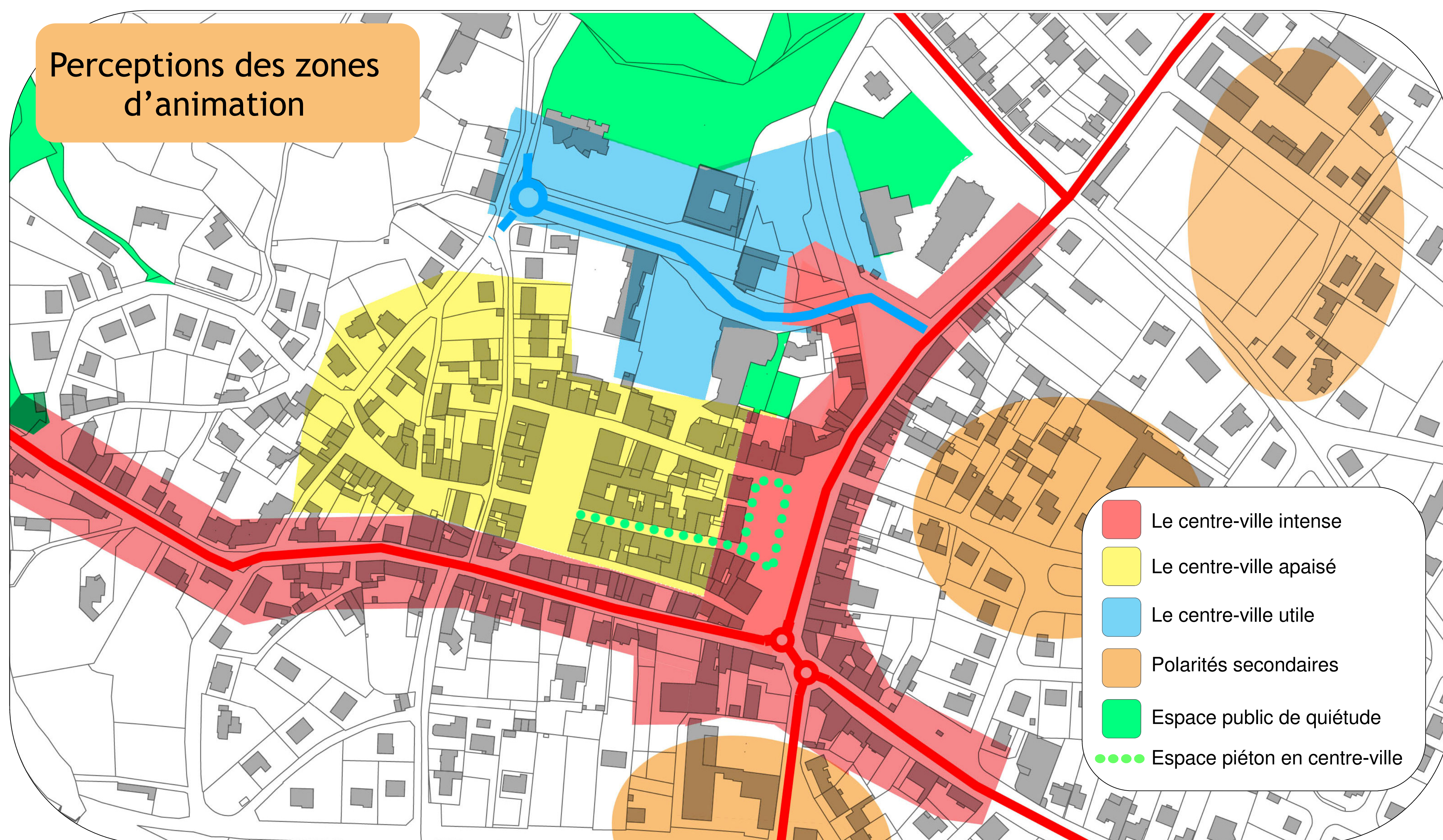
Projet de revitalisation Centre ville Muzillac 04

Les activités et les services

Zone de marché



Perceptions des zones d'animation

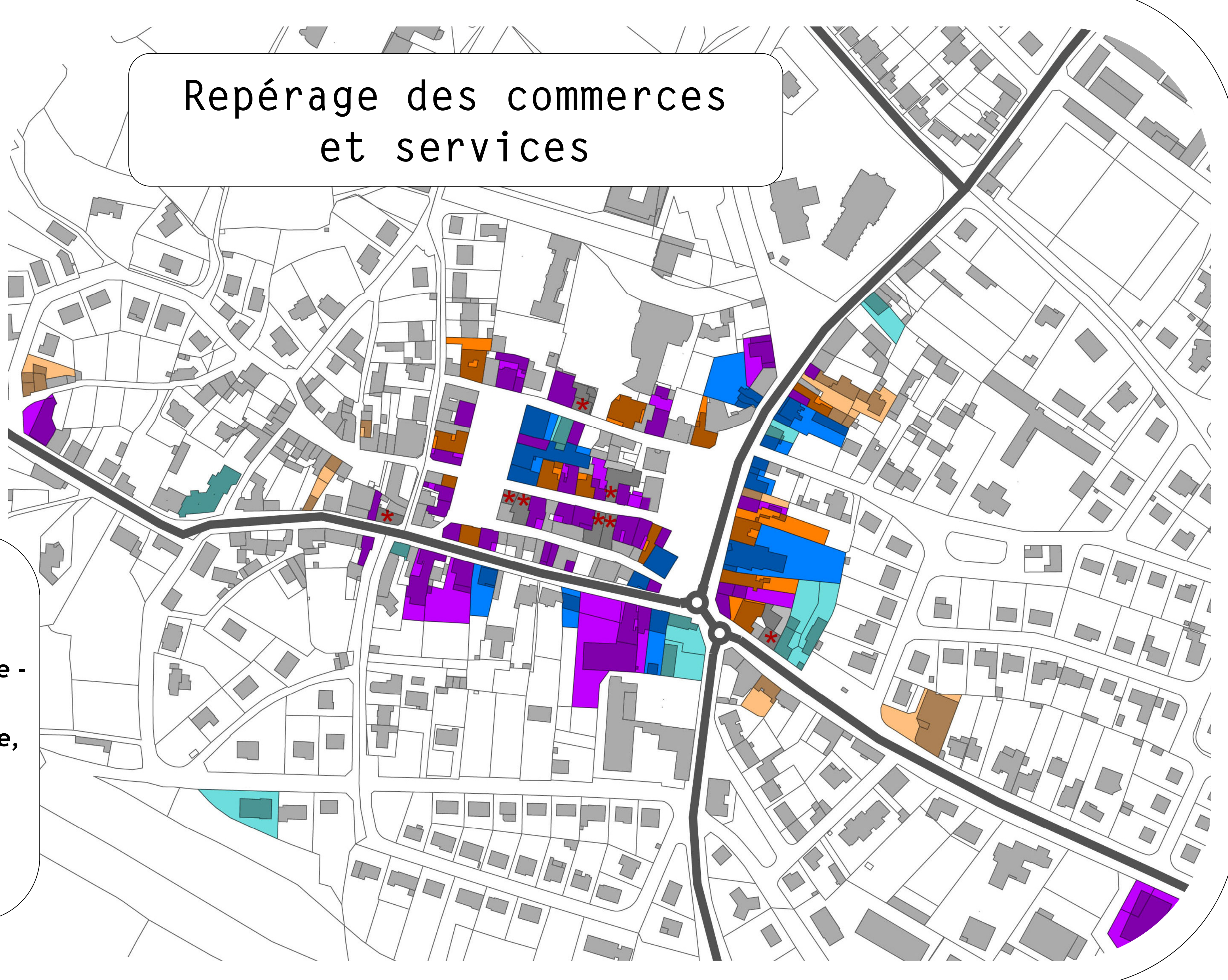


Muzillac Village-étape

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

Repérage des commerces et services

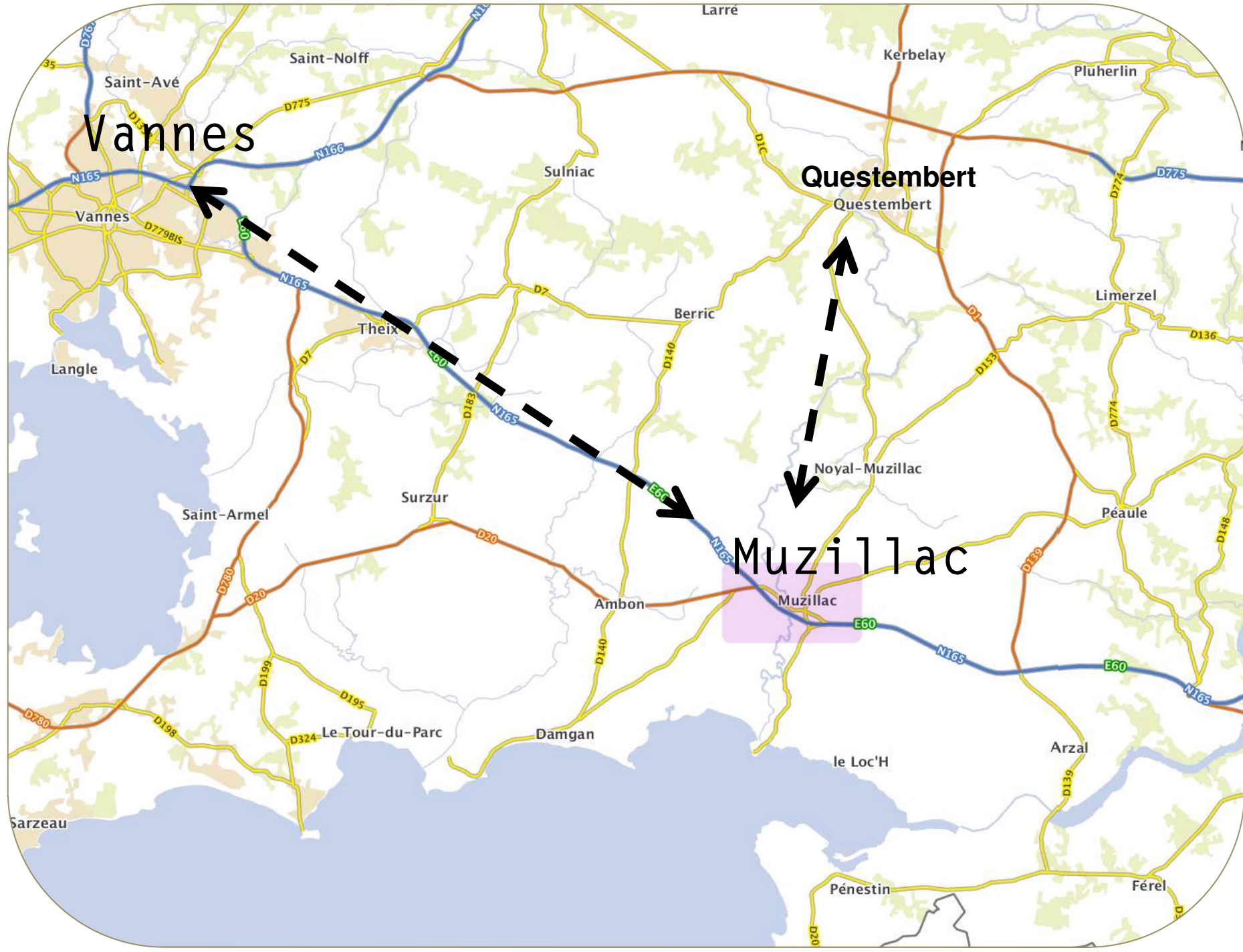


Projet de revitalisation Centre ville Muzillac⁰⁵

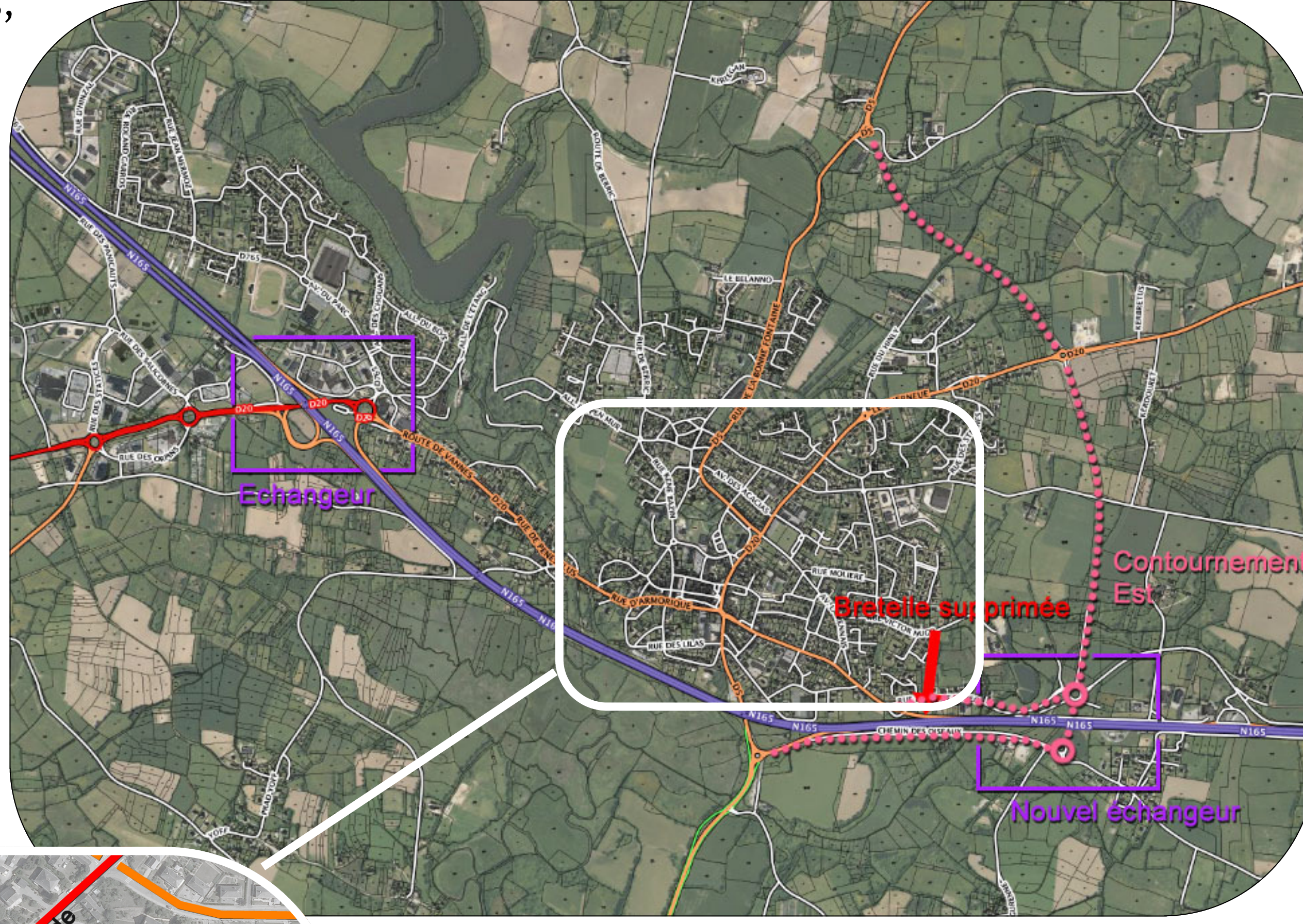
Diagnostic déplacements

Situation par rapport aux grands axes de déplacements

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



Voies de circulation automobiles

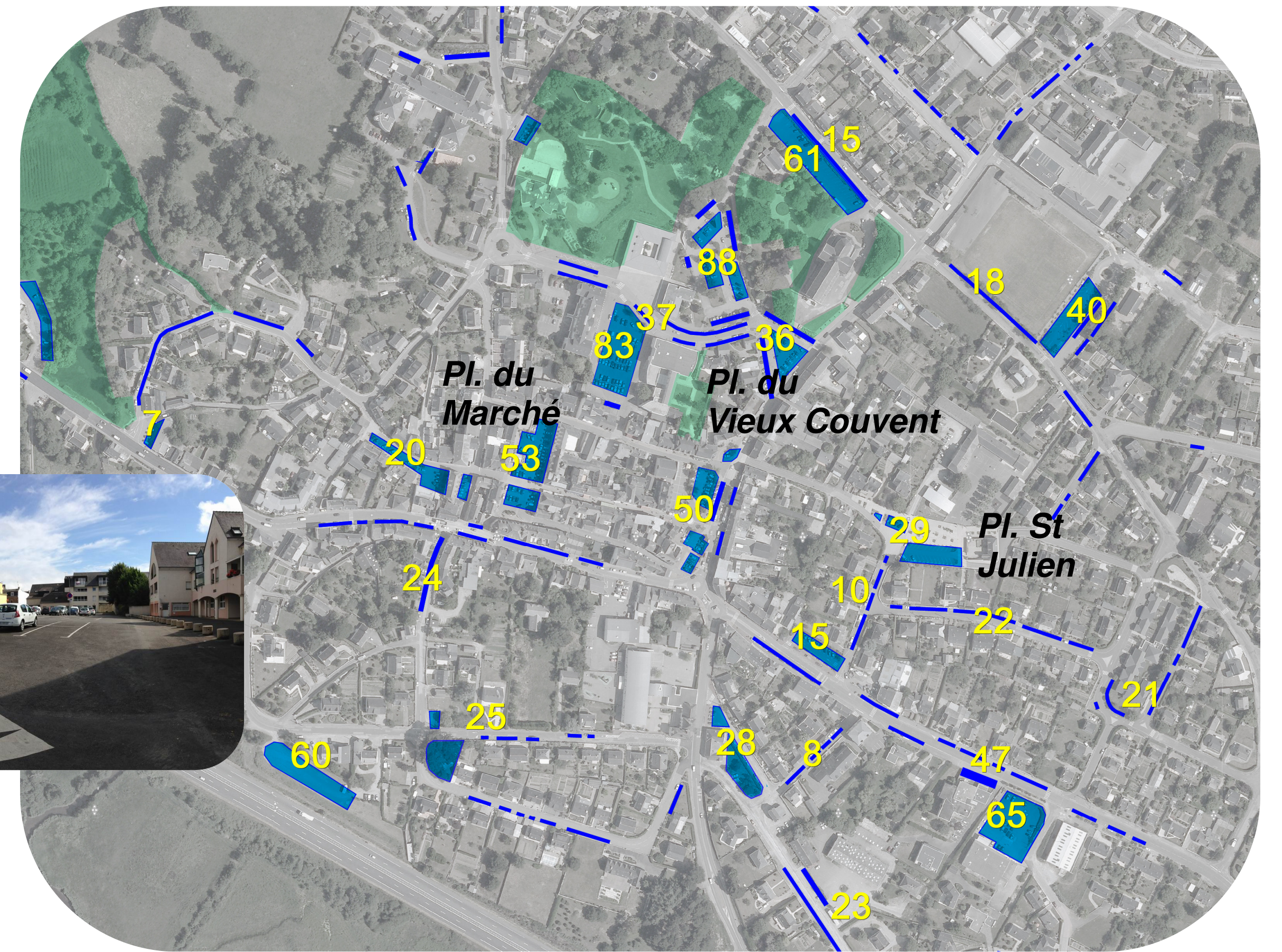
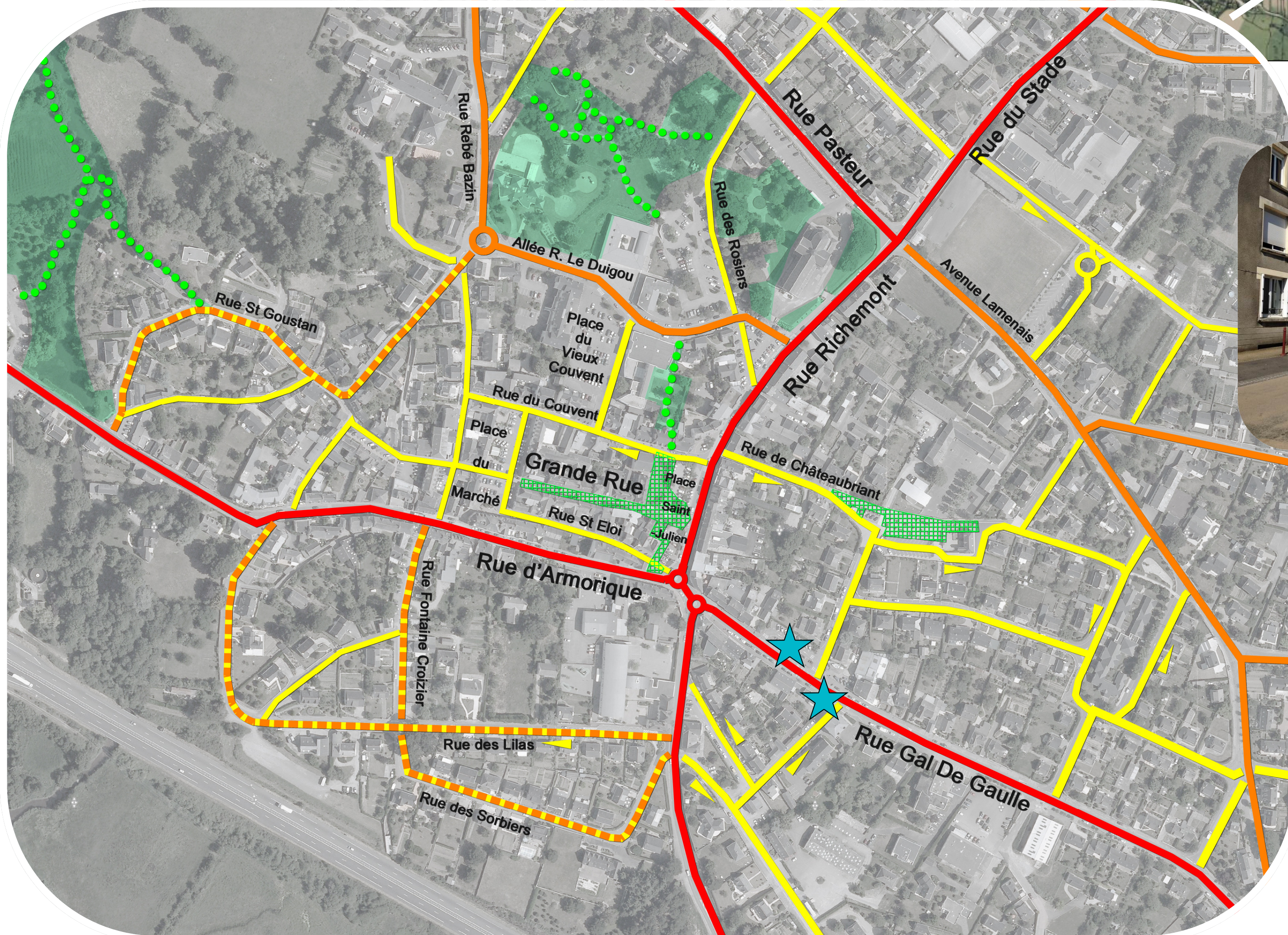


Une circulation importante rue d'Armorique et rue Richemont. Des effets bénéfiques sont attendus de la voie de contournement.

Offre de stationnement public

- Des parkings centraux proche 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

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



- 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
- ★ Arrêts de bus Ligne 8 du réseau TIM

Les espaces publics centraux

- Espace de circulation ou de stationnement en enrobé
- Espace piéton : pavé béton, béton désactivé
- Espace de transition, effet de seuil, traversée piétonne : béton désactivé, couleur d'enrobé, peinture
- Cours du Vieux Couvent
- Terrasse
- ★ Surépaisseur de l'espace piéton permettant la rencontre
- Fontaine, puits



Projet de revitalisation Centre ville Muzillac 06

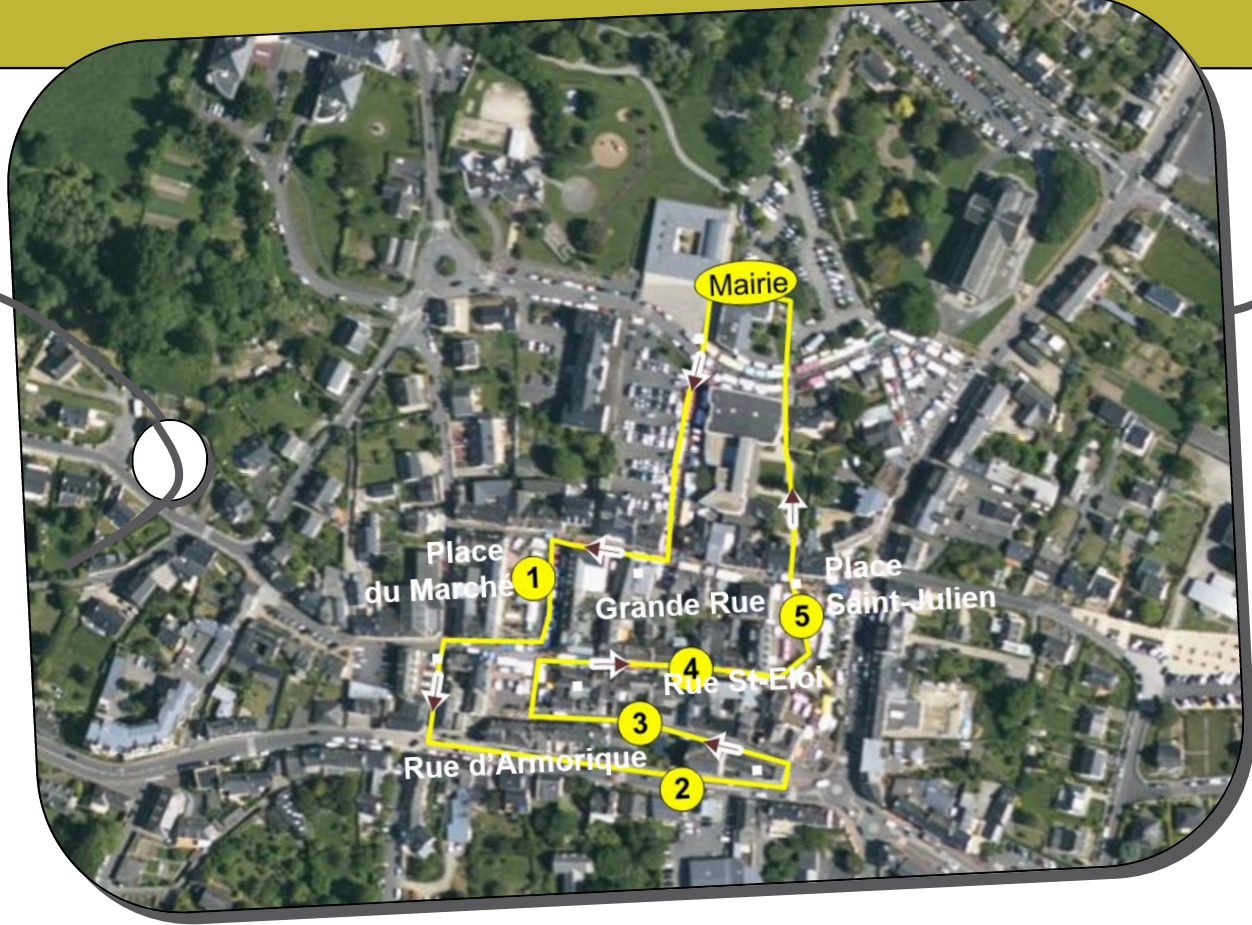
Synthèse des ateliers participatifs

ETAPE 1

1er Atelier participatif
Juillet 2015

DIAGNOSTIC EN MARCHANT

Itinéraire du Diagnostic en marchant



ETAPE 2

Second Atelier participatif
Octobre 2015

SCENARIOS PROSPECTIFS



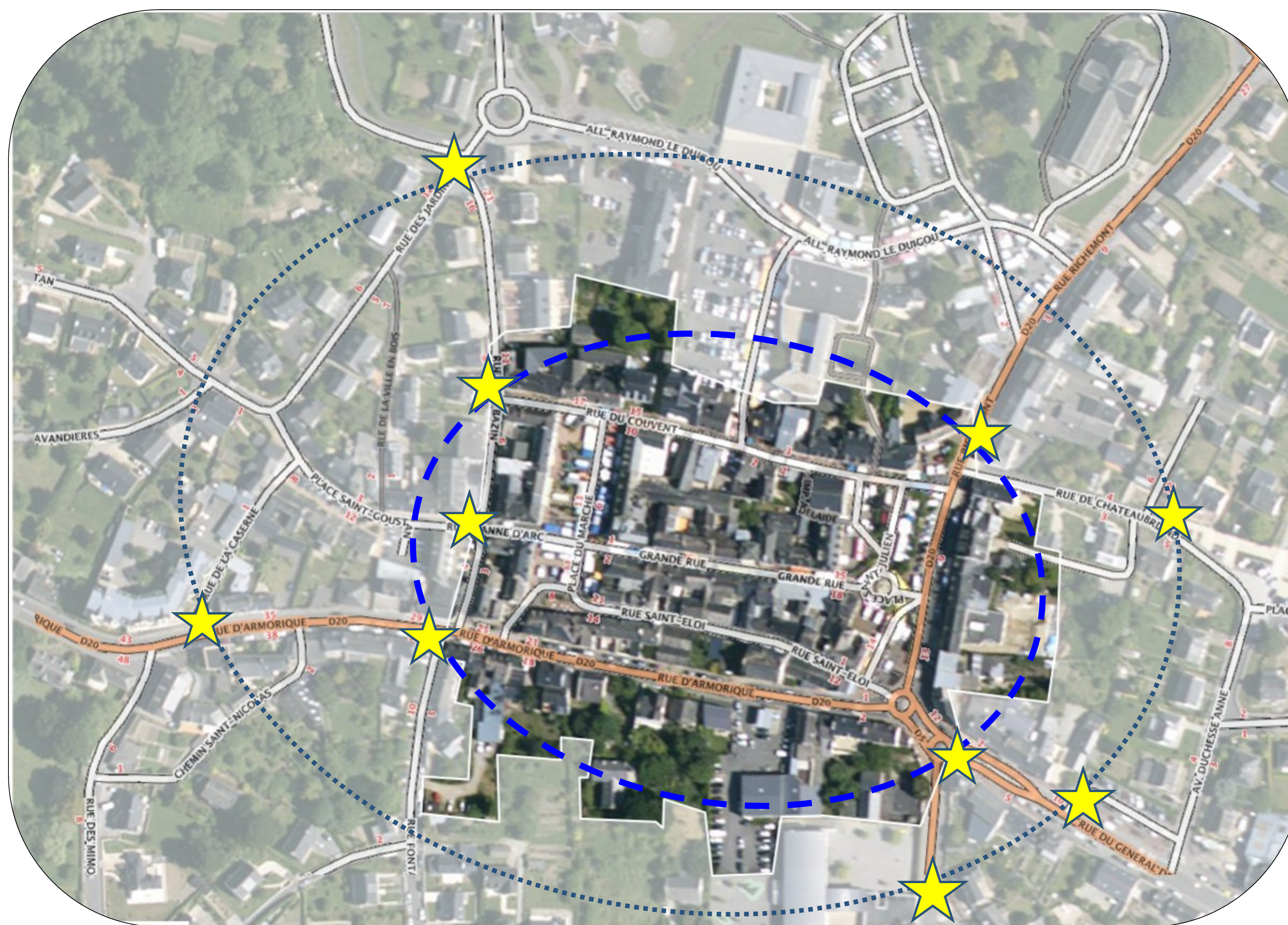
ETAPE 3

Troisième Atelier participatif
Décembre 2015

PRE PROJET URBAIN

Un périmètre « Centre » vu par les habitants qui fait consensus

- Des entrées qui étirent potentiellement le périmètre du centre
- Des entrées localisées selon le lieu de résidence - parcours



Perception visuelle du centre :

- Densification du trafic
- Morphologie urbaine
- Commerces de proximité



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.



Projet de revitalisation Centre ville Muzillac 07

Synthèse des ateliers participatifs

ETAPE 1

1er Atelier participatif
Juillet 2015

DIAGNOSTIC EN MARCHANT

ETAPE 2

Second Atelier participatif
Octobre 2015

SCENARIOS PROSPECTIFS

ETAPE 3

Troisième Atelier participatif
Décembre 2015

PROJET URBAIN

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...

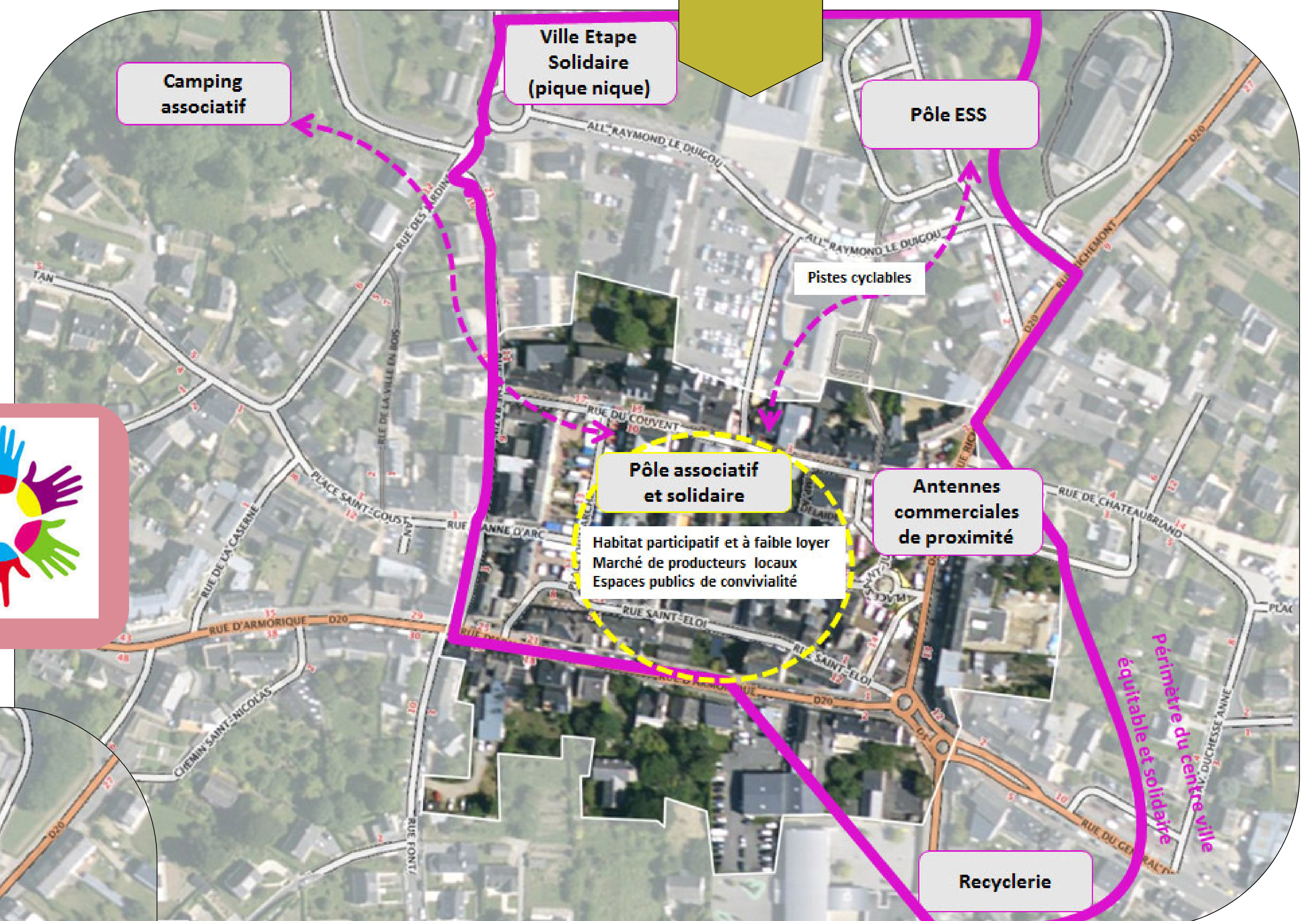
L'objectif de cet atelier a été d'esquisser des récits contrastés du centre de Muzillac en 2030, permettant de travailler sur les enjeux et pistes d'orientations sur lesquelles s'appuieront les scénarios d'aménagement urbain (besoins, désirs, images projetées, ambiances, identité).

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...

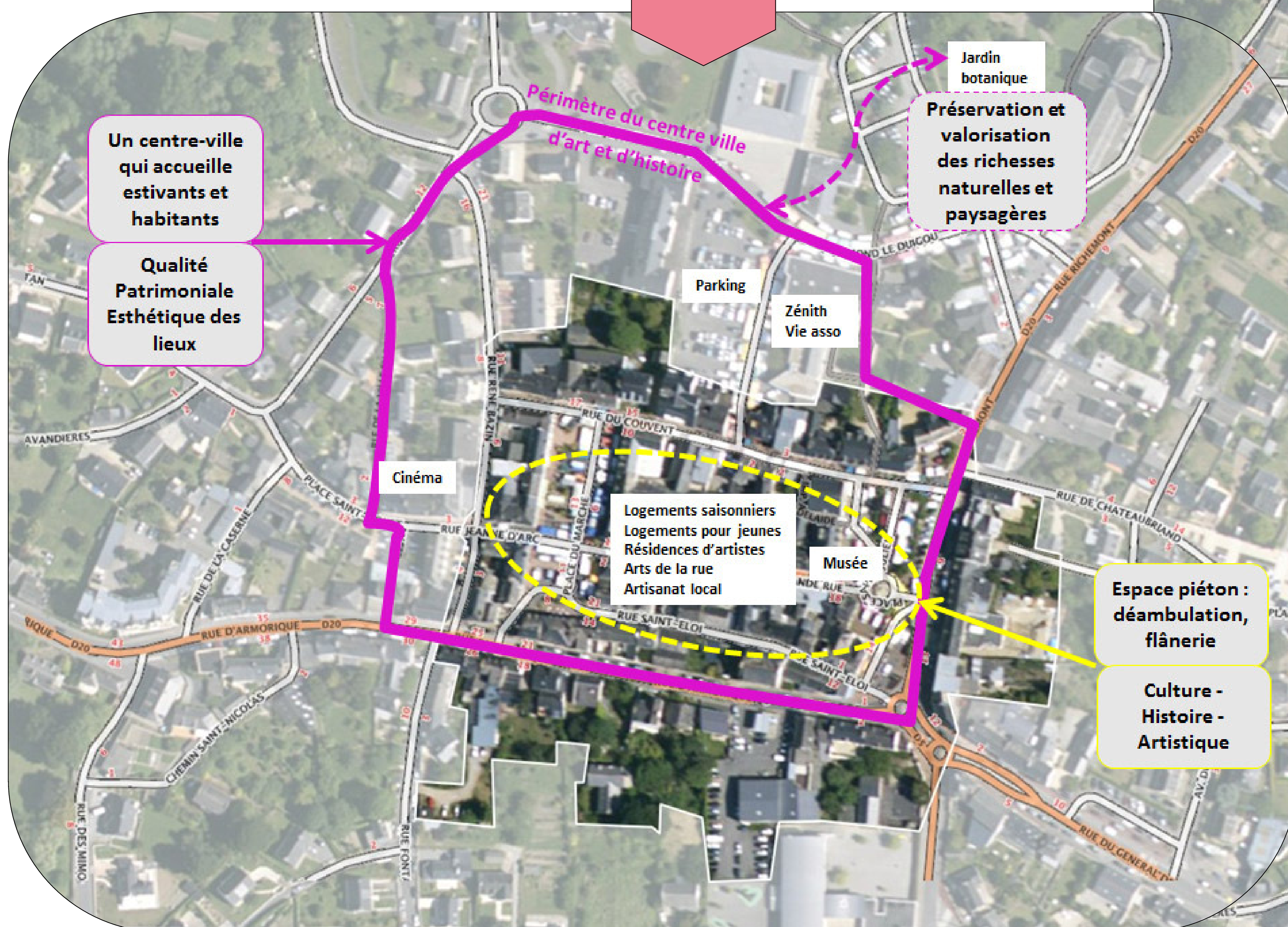


2

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...

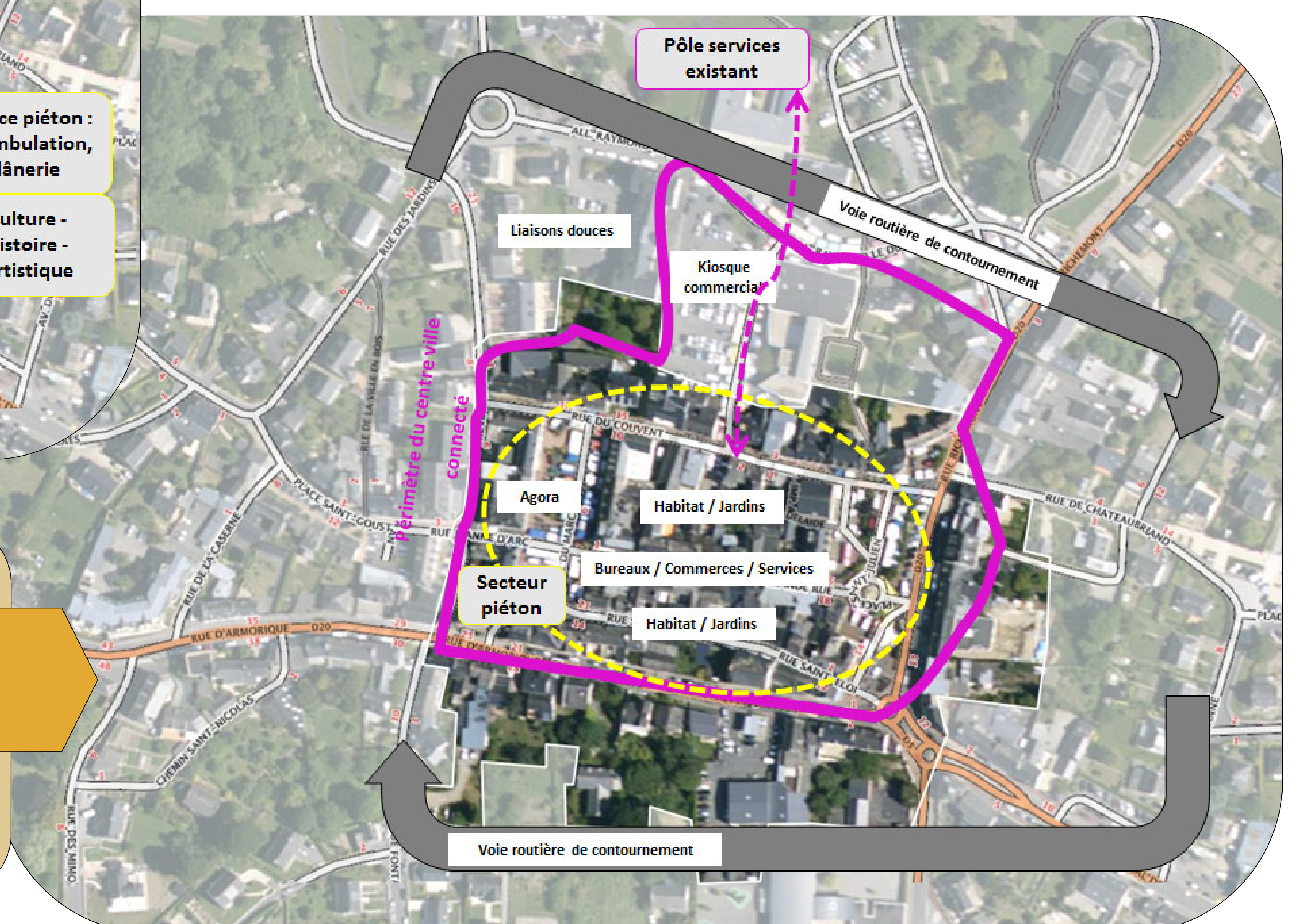


3

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...



Projet de revitalisation Centre ville Muzillac 07

Synthèse des ateliers participatifs

ETAPE 1

1er Atelier participatif
Juillet 2015

DIAGNOSTIC EN MARCHANT

ETAPE 2

Second Atelier participatif
Octobre 2015

SCENARIOS PROSPECTIFS

ETAPE 3

Troisième Atelier participatif
Décembre 2015

PROJET URBAIN

QUEL AVENIR POUR 2030 ?

TROIS PROJECTIONS

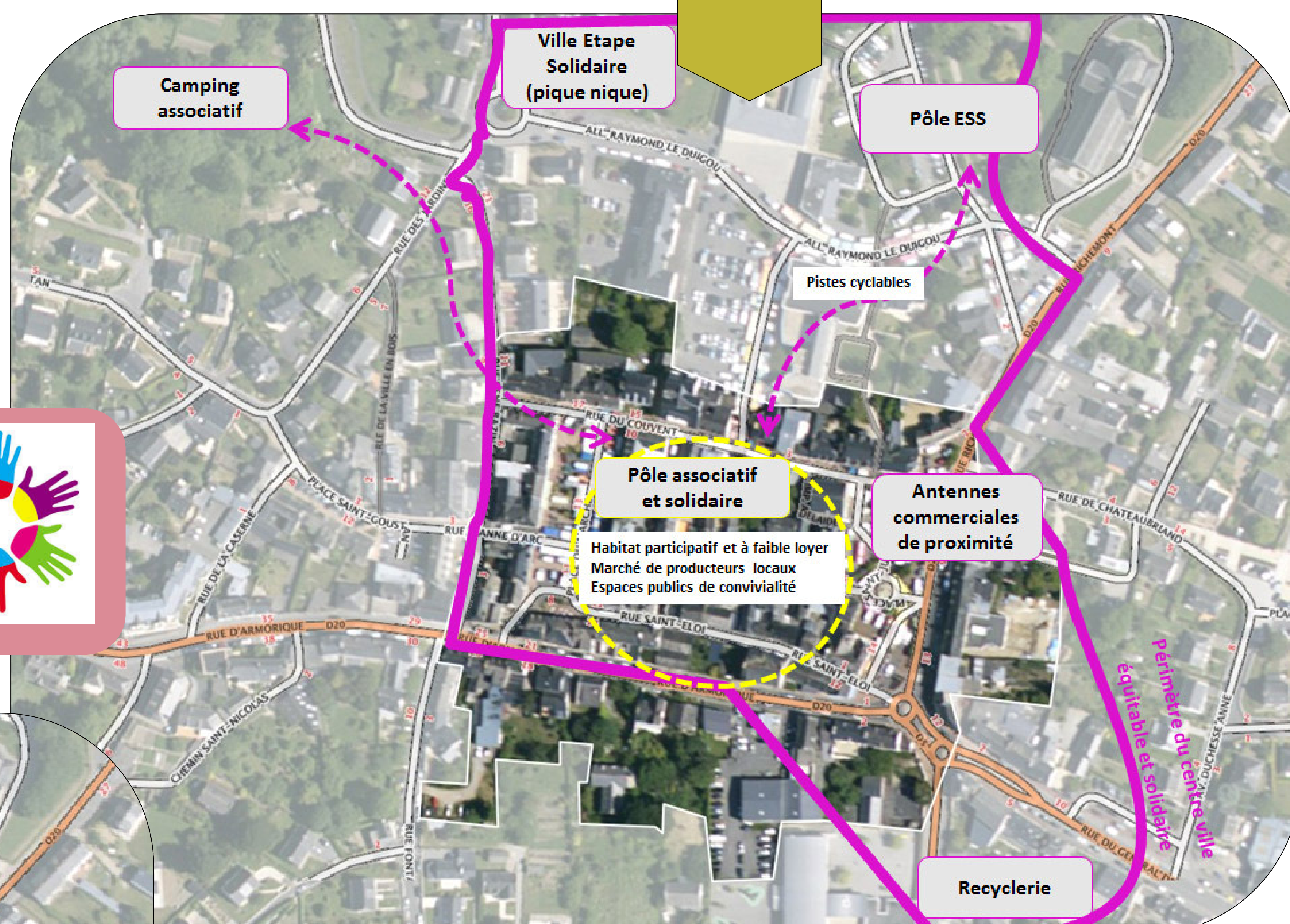
« Muzillac dans 30 ans »
travaillées avec les habitants
sans prise en compte des éventuelles
contraintes techniques, réglementaires ou
financières...

L'objectif de cet atelier a été d'esquisser des récits contrastés du centre de Muzillac en 2030, permettant de travailler sur les enjeux et pistes d'orientations sur lesquelles s'appuieront les scénarios d'aménagement urbain (besoins, désirs, images projetées, ambiances, identité).

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 »

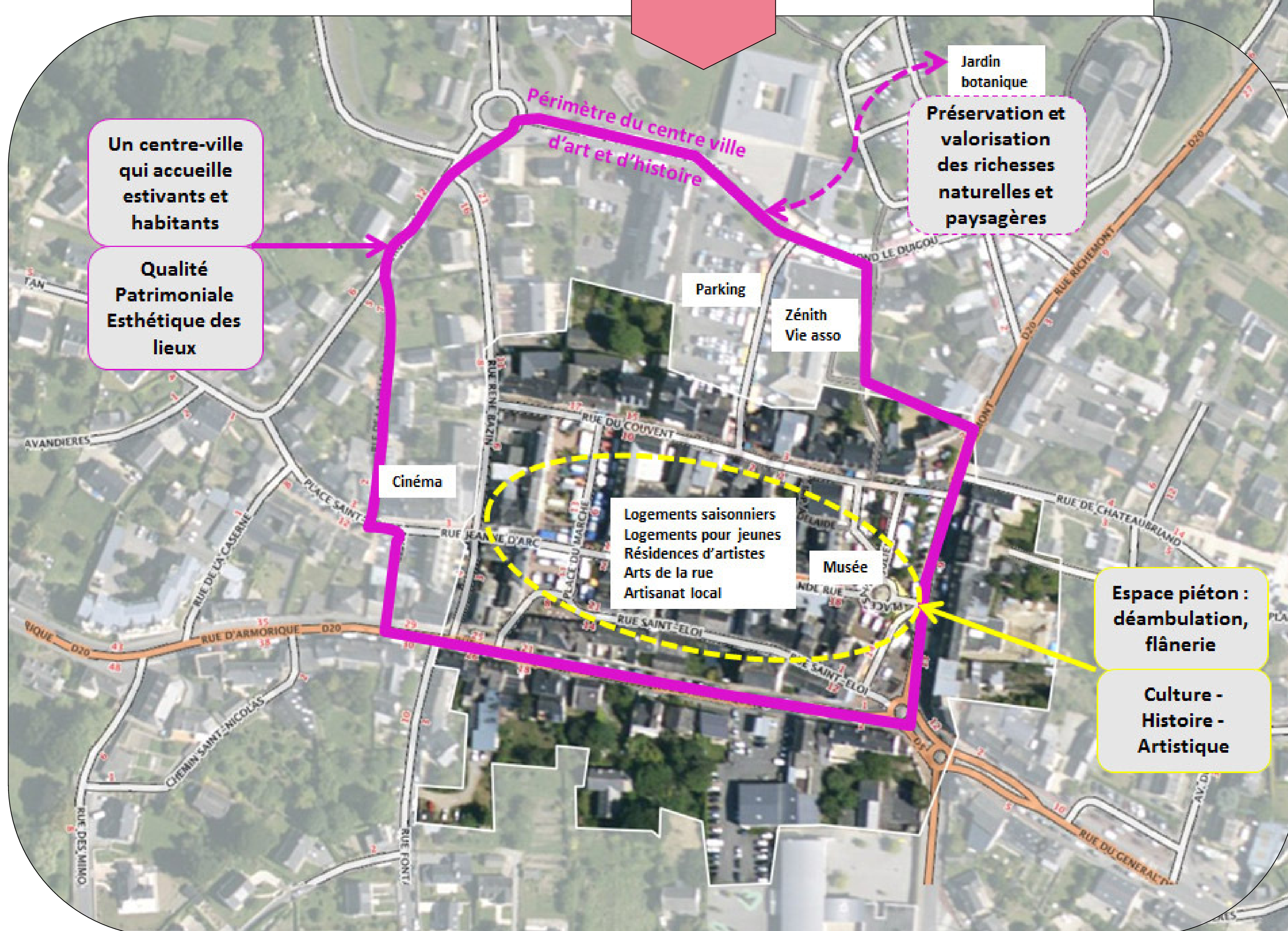
- Valorisation des ressources historiques et culturelles
- Préservation du patrimoine
- Hébergement saisonnier, économie touristique, artisanat local...



2 Le centre-ville équitable et solidaire

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

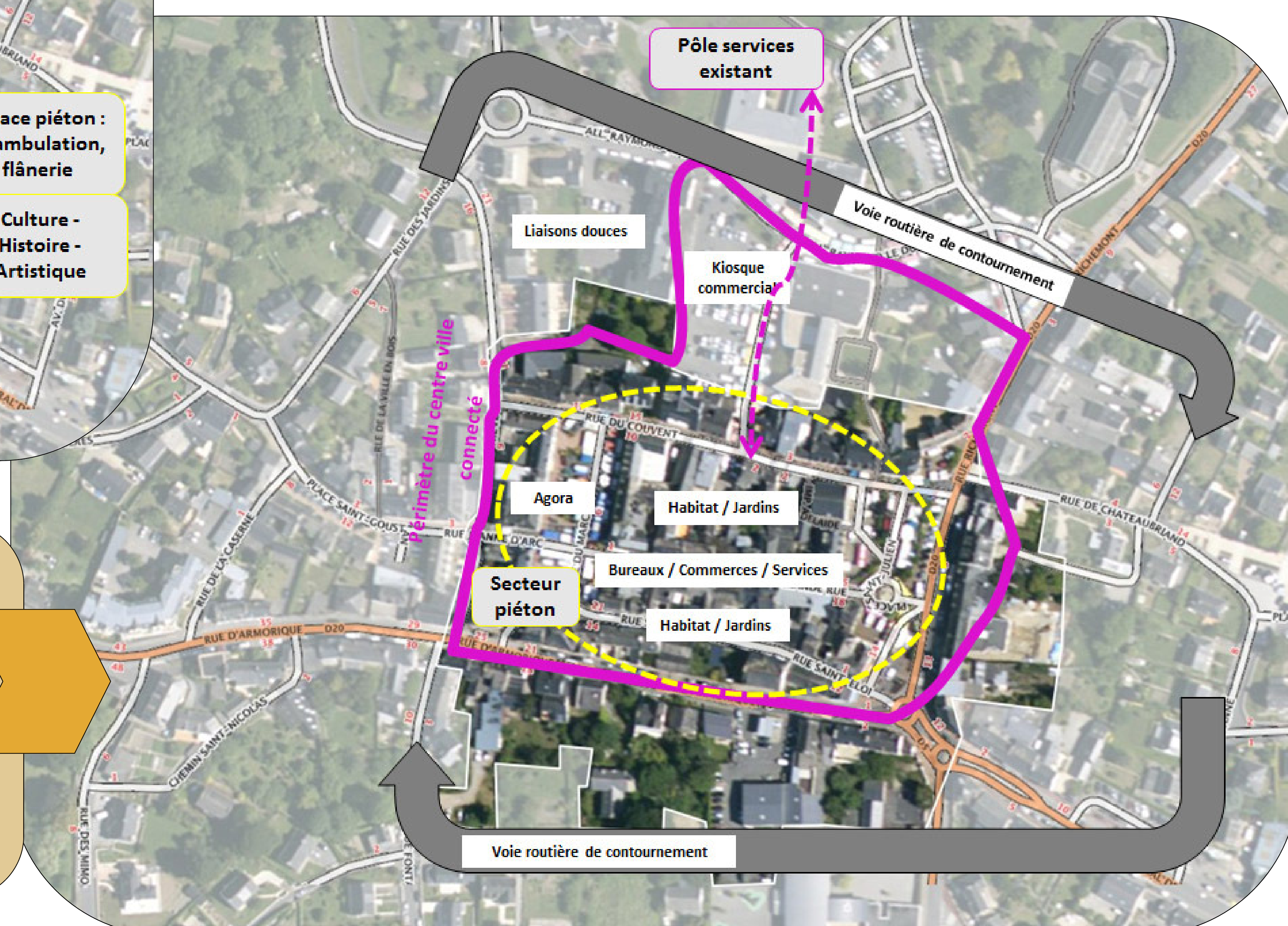
- Habitat participatif
- Conseil citoyens
- Epicerie sociale et solidaire
- Sociétés coopératives et participatives...



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...

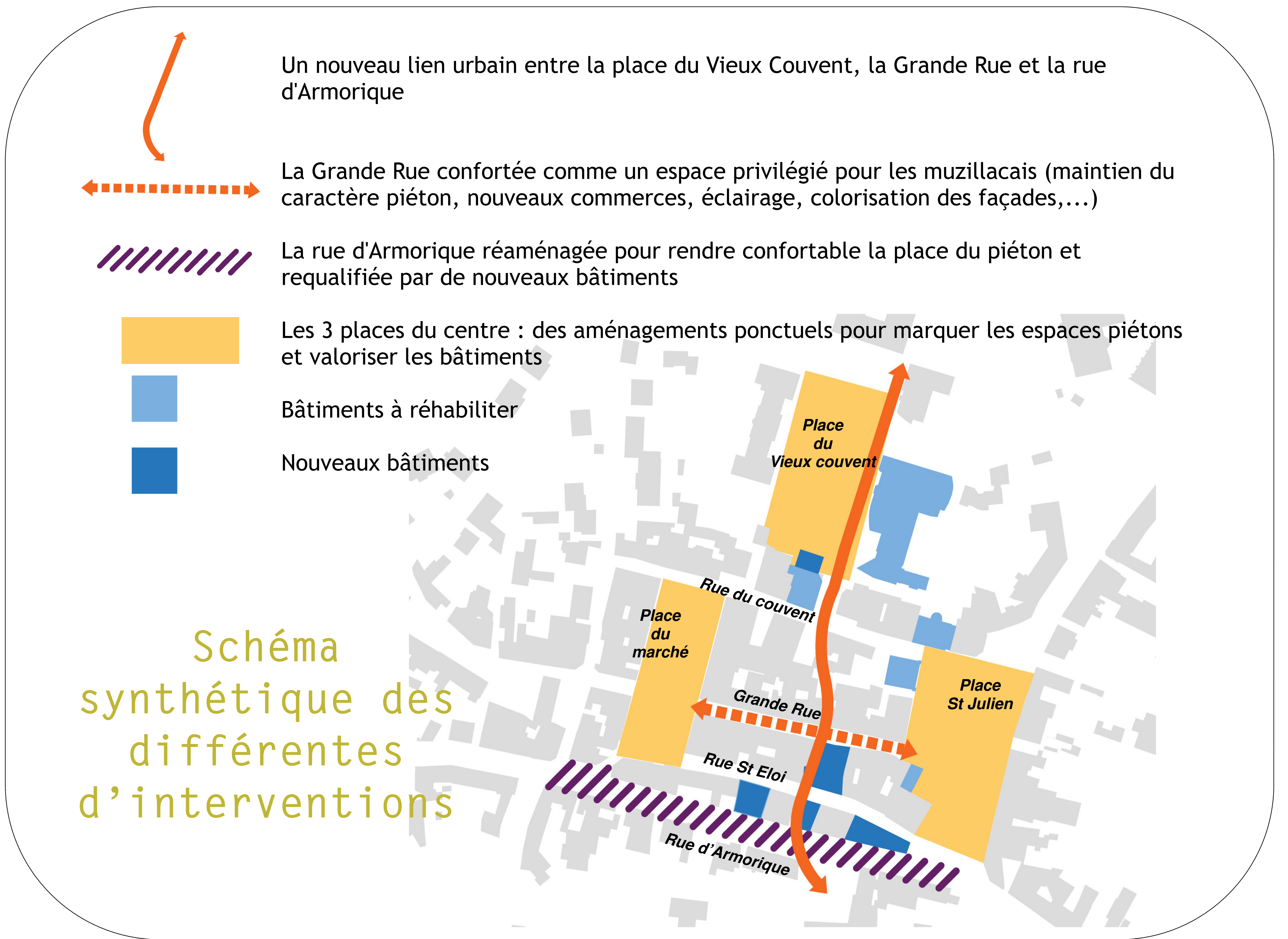


Synthèse des ateliers participatifs



ENJEUX

- ▶ 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

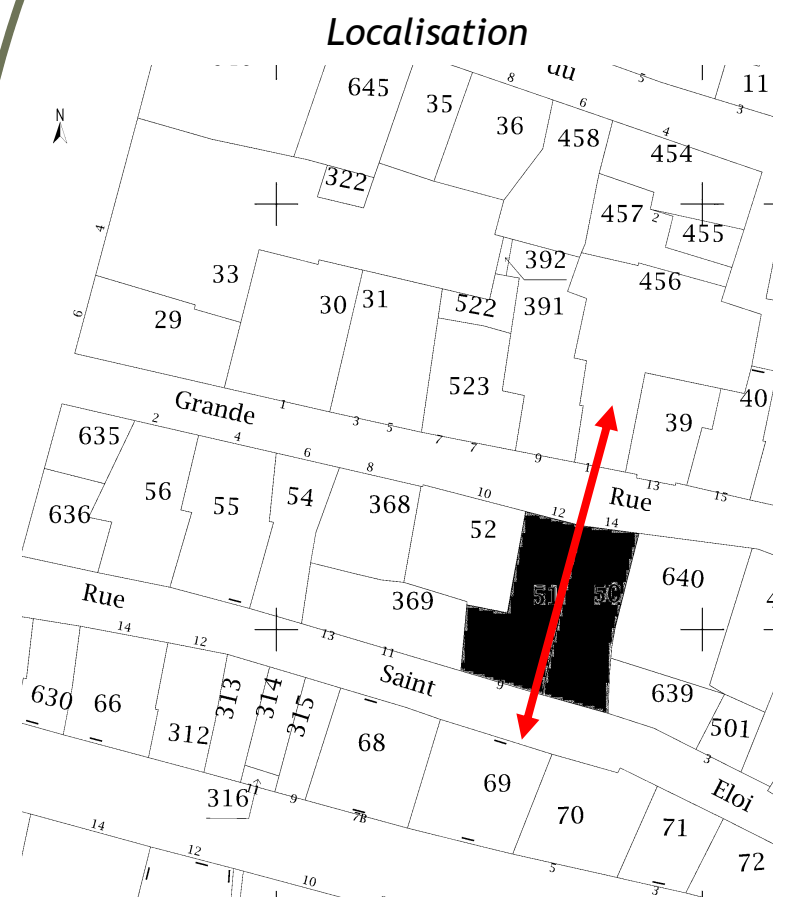


Plan illustratif des actions à mener

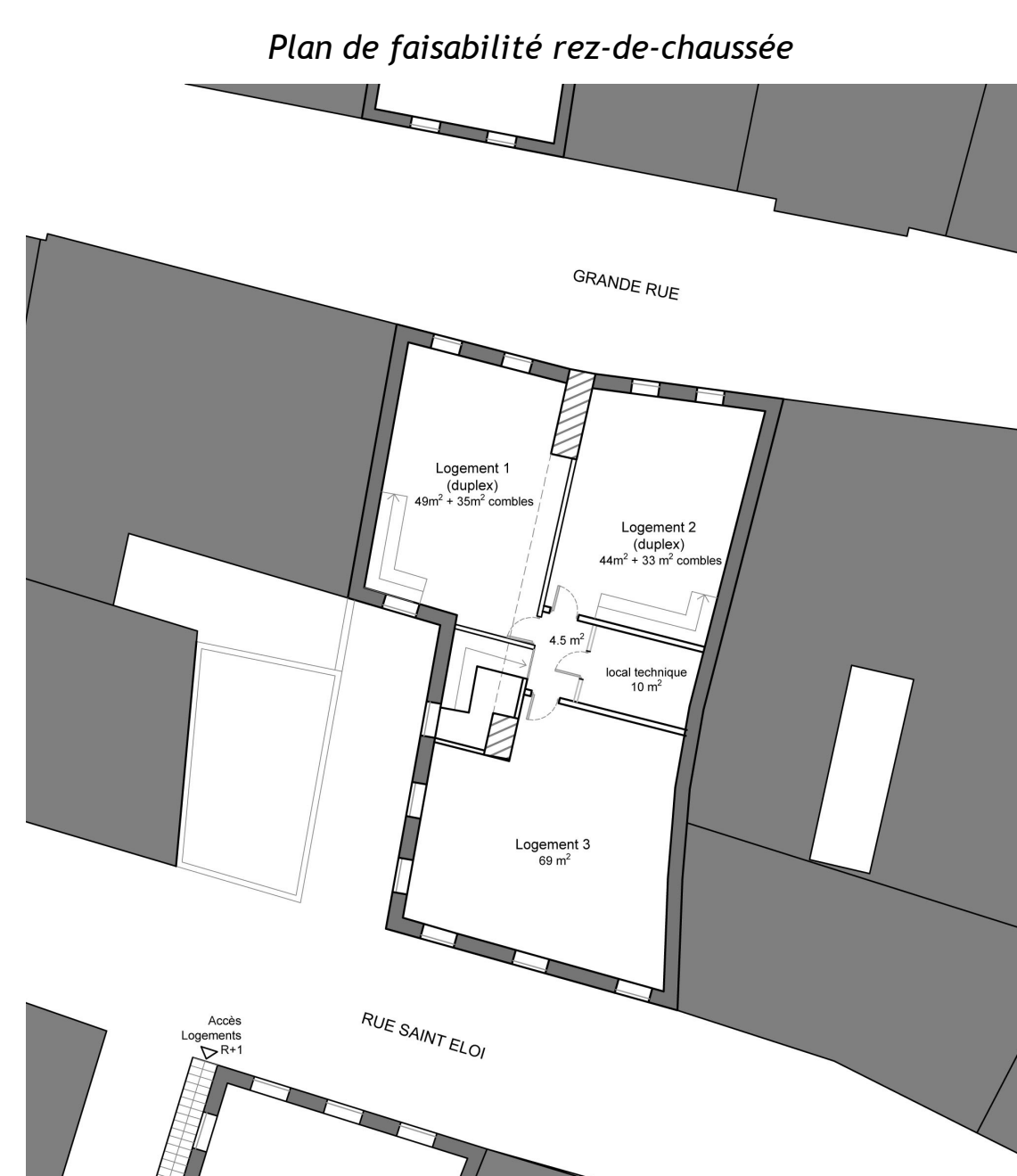
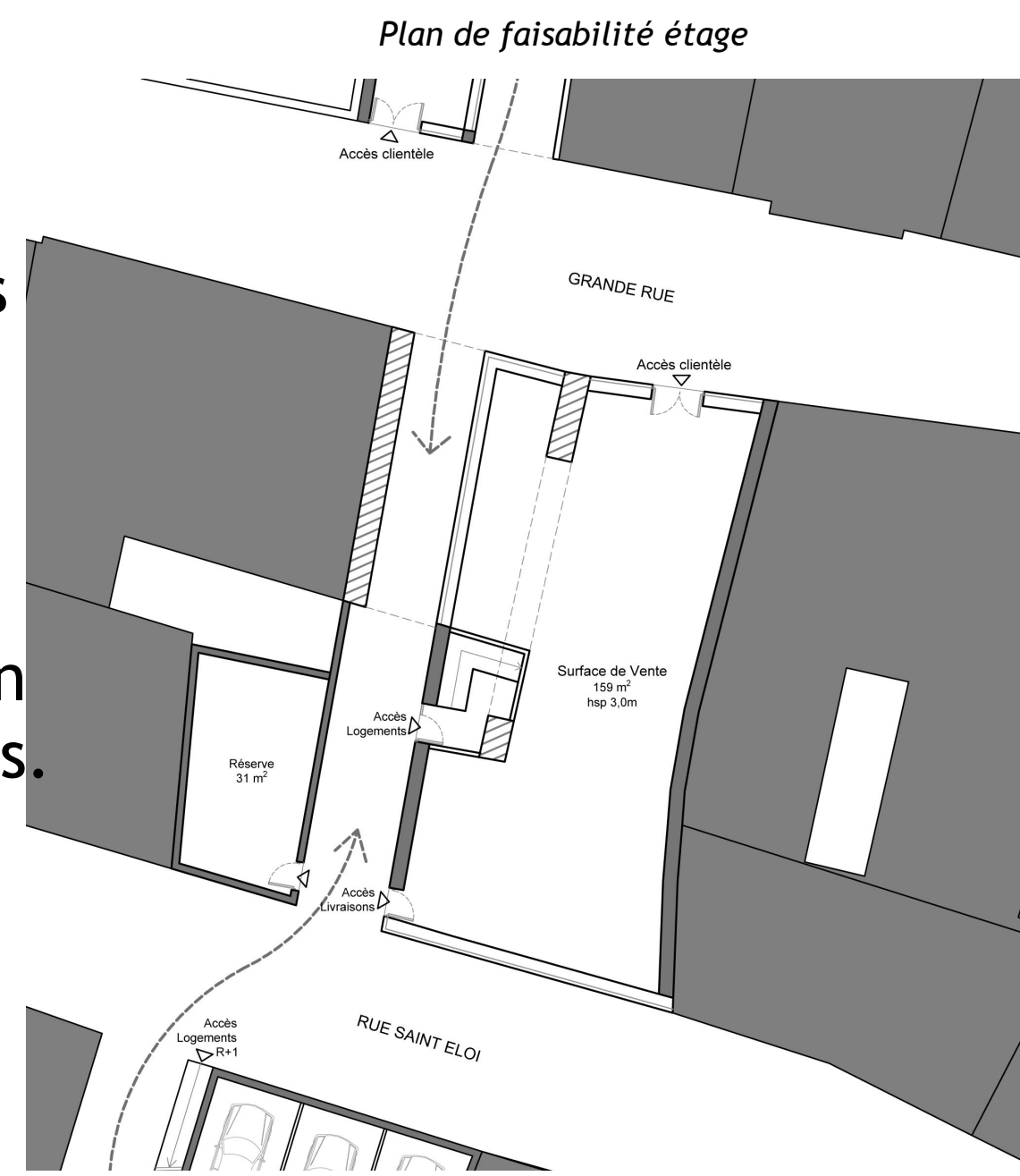


LA GRANDE RUE

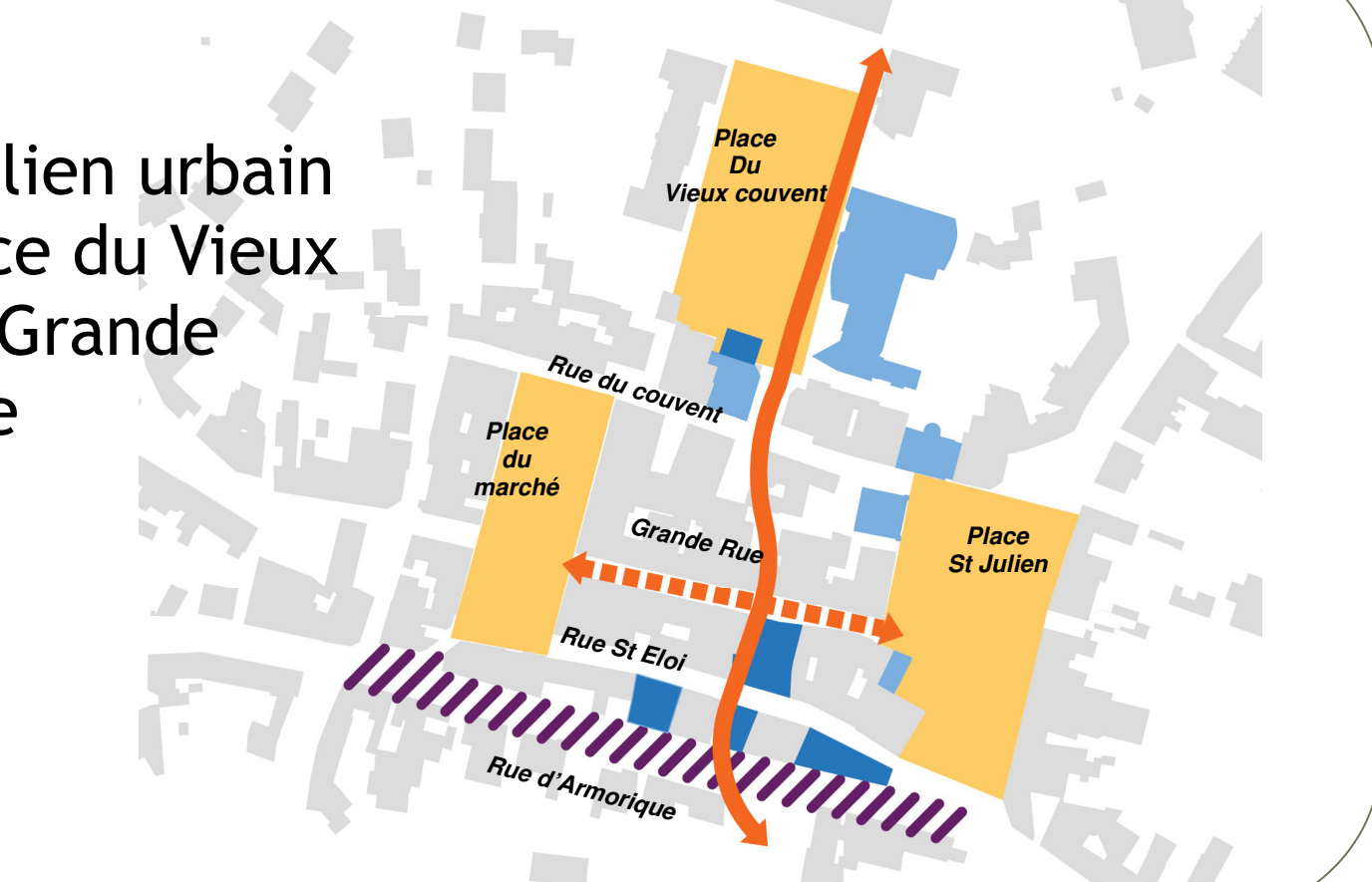
Opération de construction aux 12 et 14 de la Grande Rue



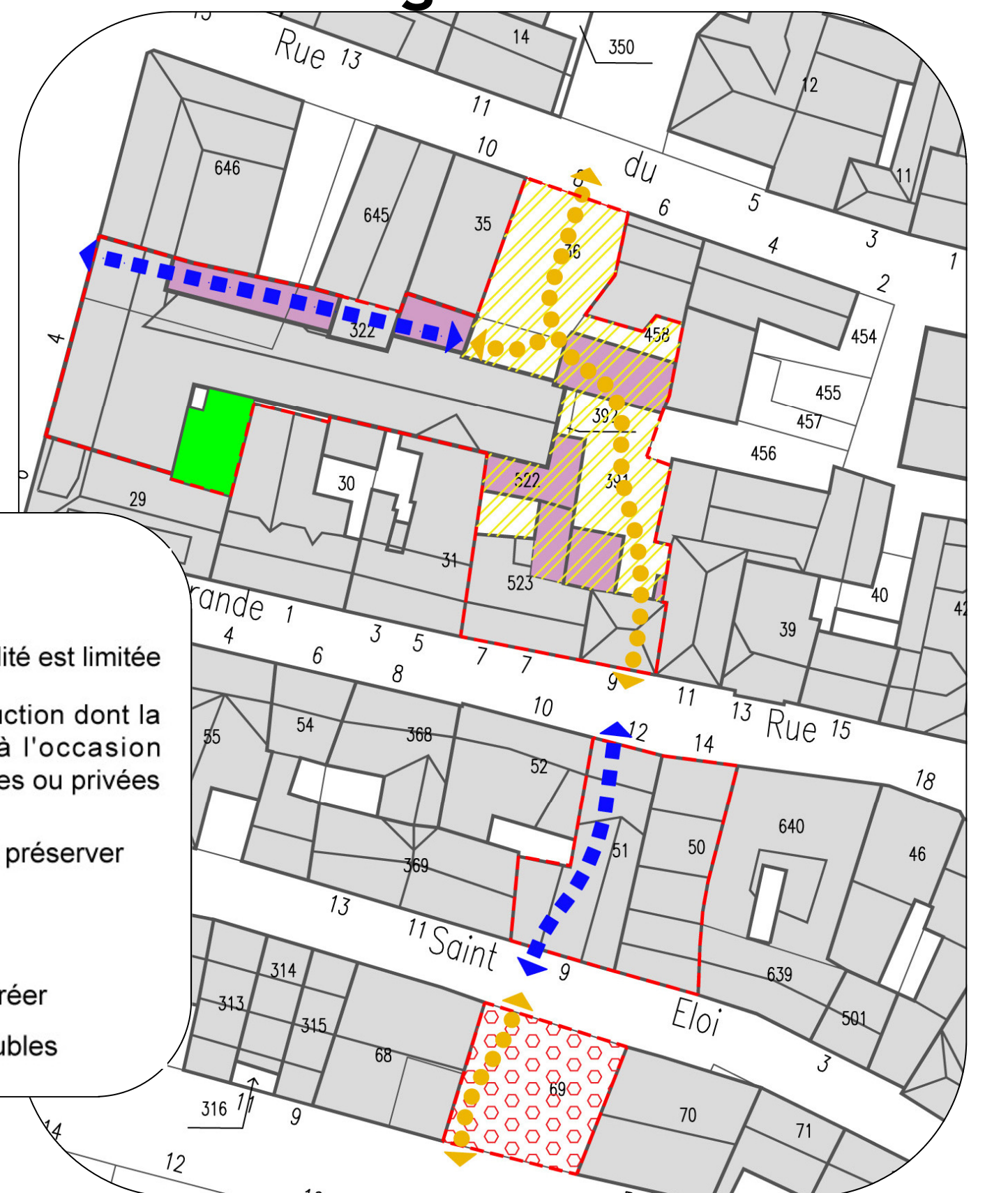
Cette opération reprend la trame des deux maisons (conservation de l'identité de la rue) tout en permettant l'accueil d'une nouvelle activité en rez-de-chaussée (commerce, services,...) et la création de logements bien éclairés aux étages. Elle permet le passage entre la Grande rue et la rue St Eloi.



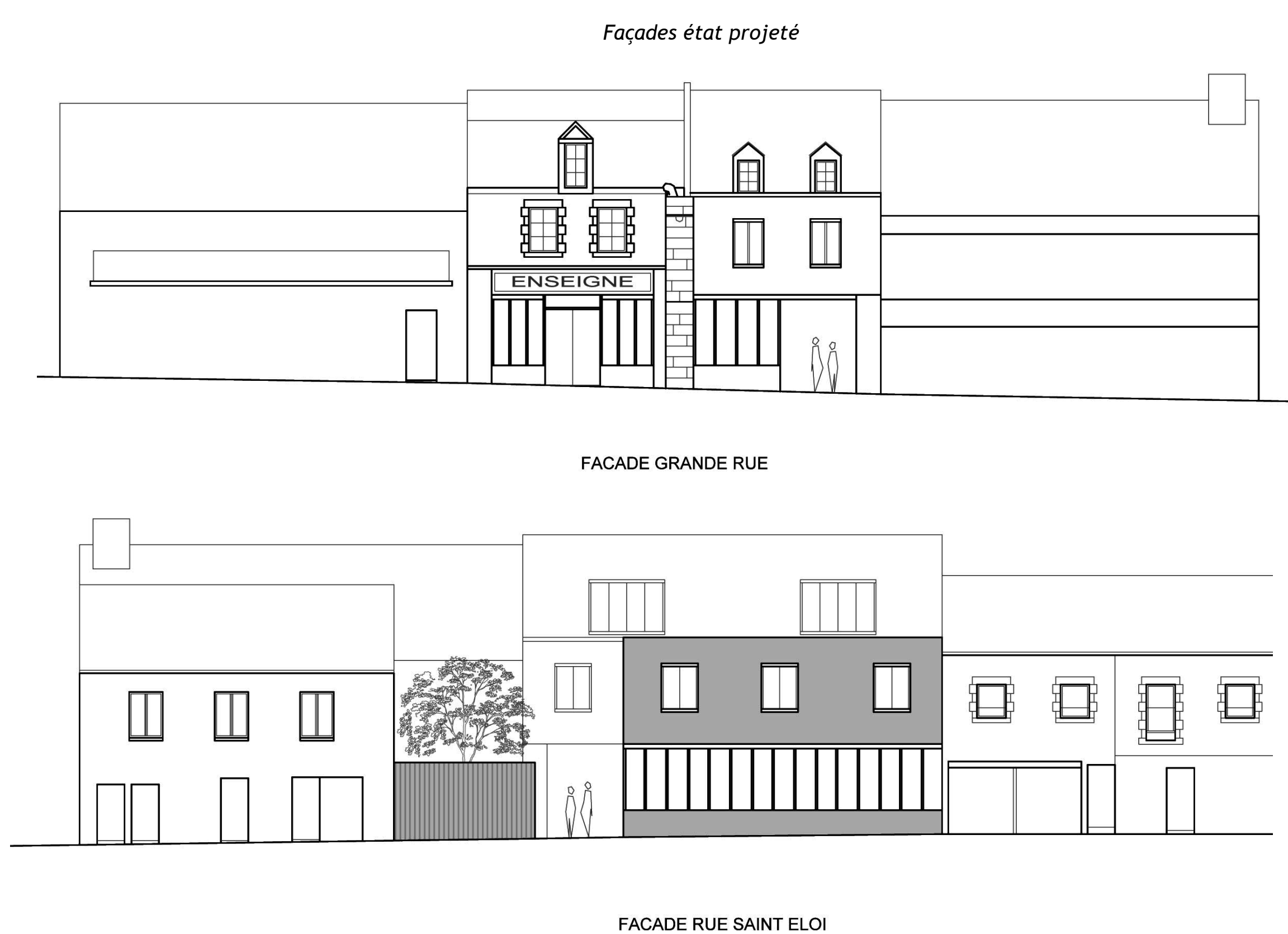
Un nouveau lien urbain entre la place du Vieux Couvent, la Grande Rue et la rue d'Armorique



Futur PLU Proposition de schéma pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation du nouveau PLU.



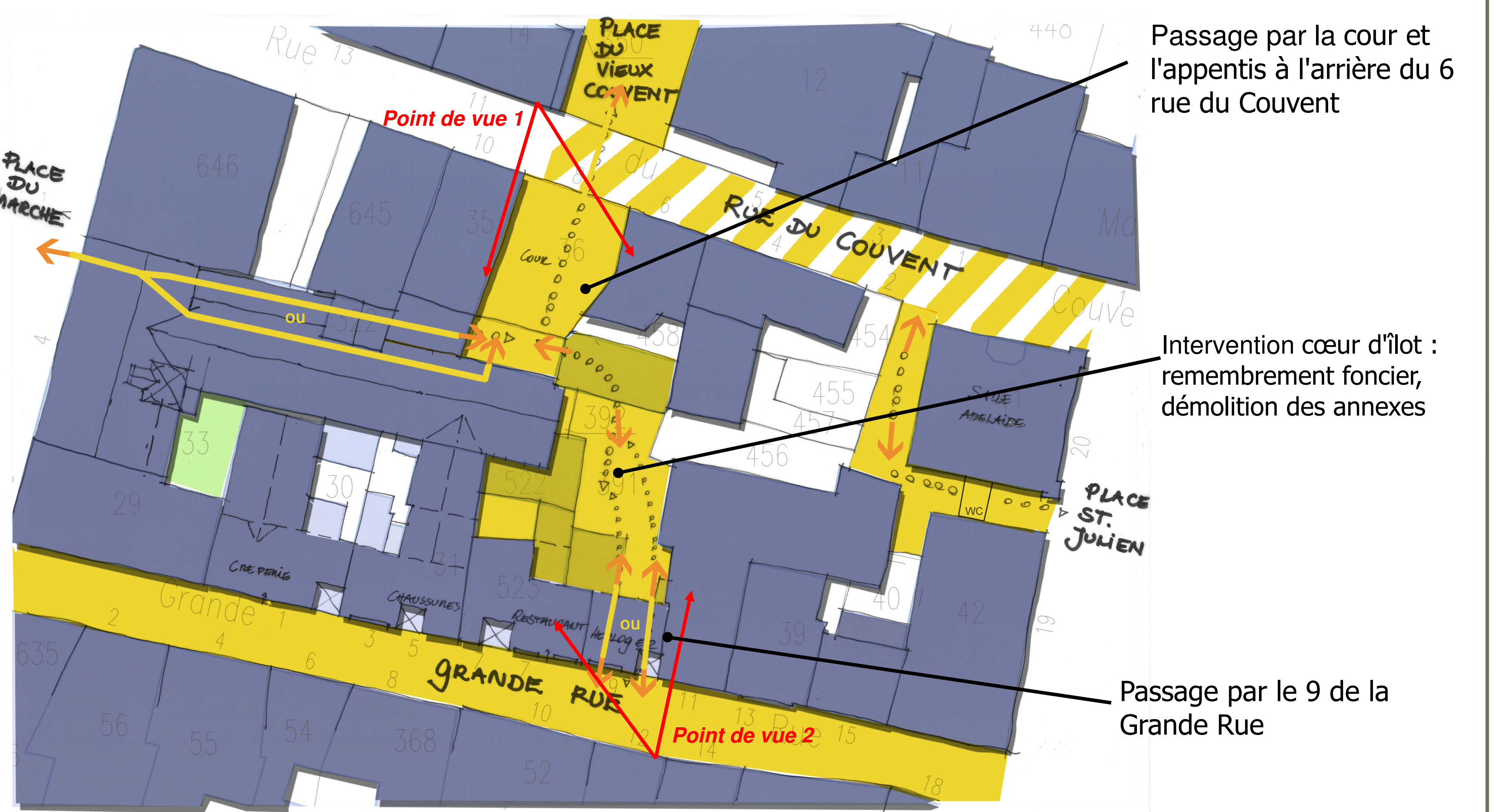
- Périmètre du secteur d'OAP
- Futur espace libre dont la constructibilité est limitée
- Construction ou partie de la construction dont la démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
- Espace libre à valeur patrimoniale à préserver et mettre en valeur
-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



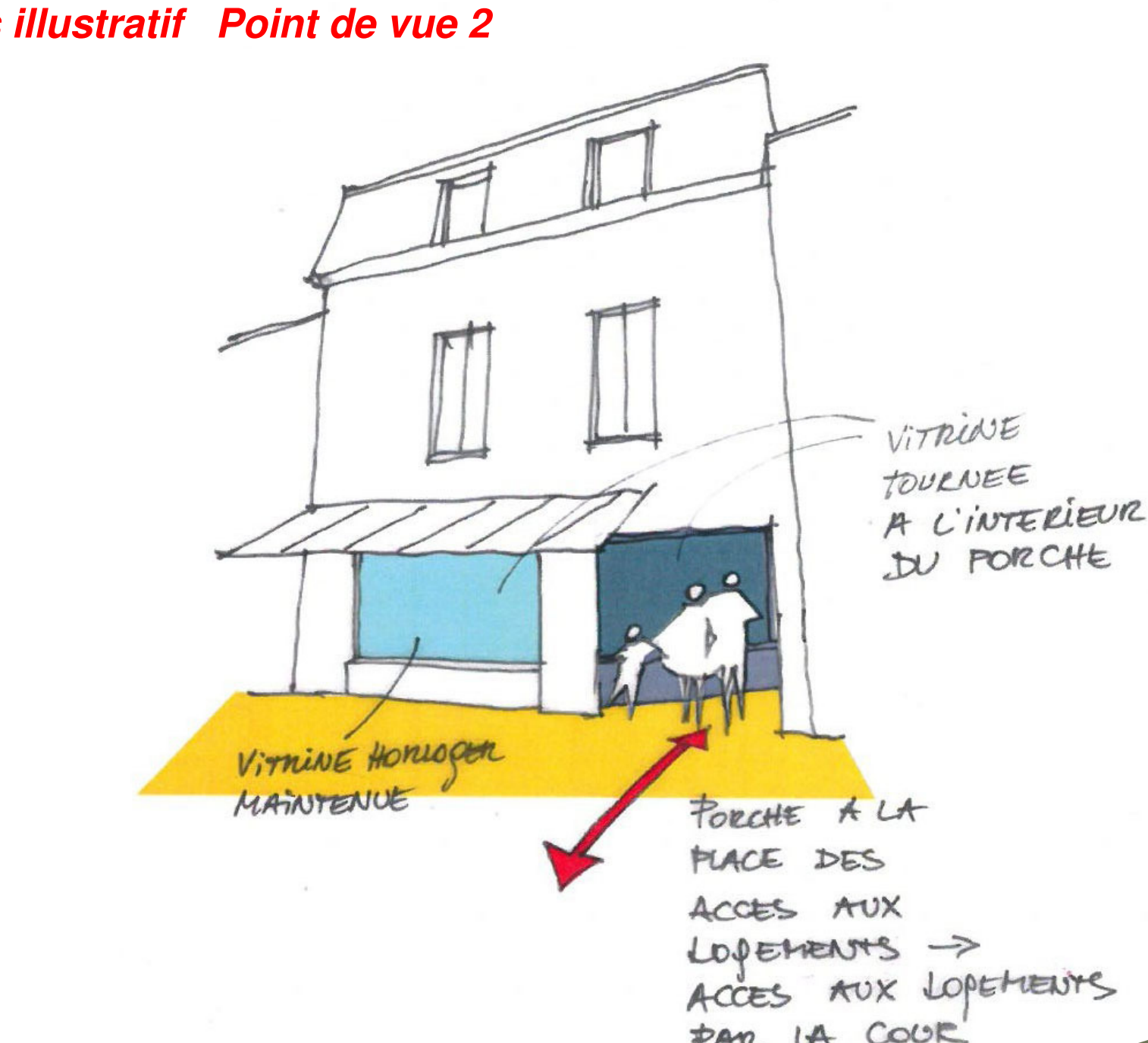
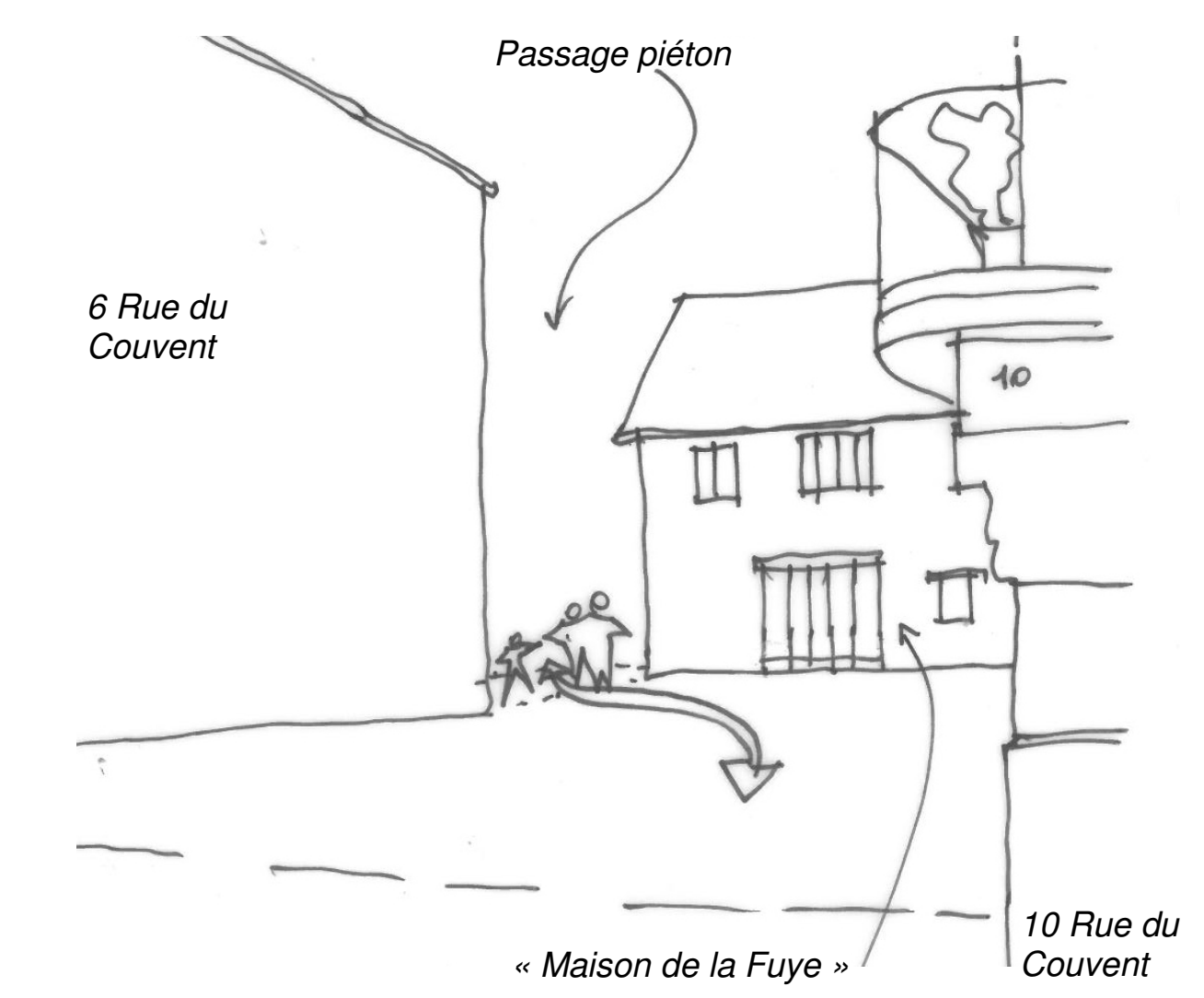
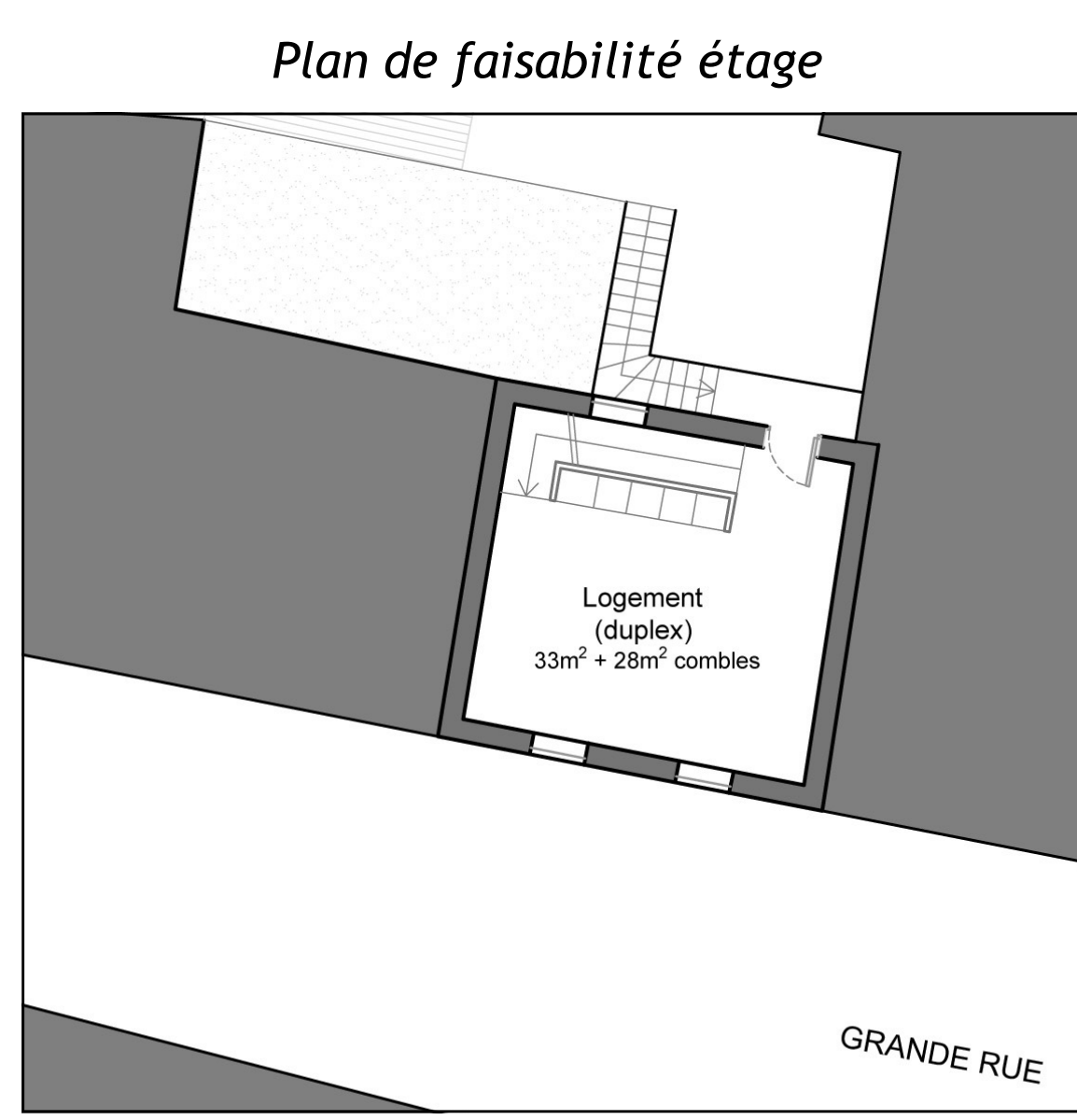
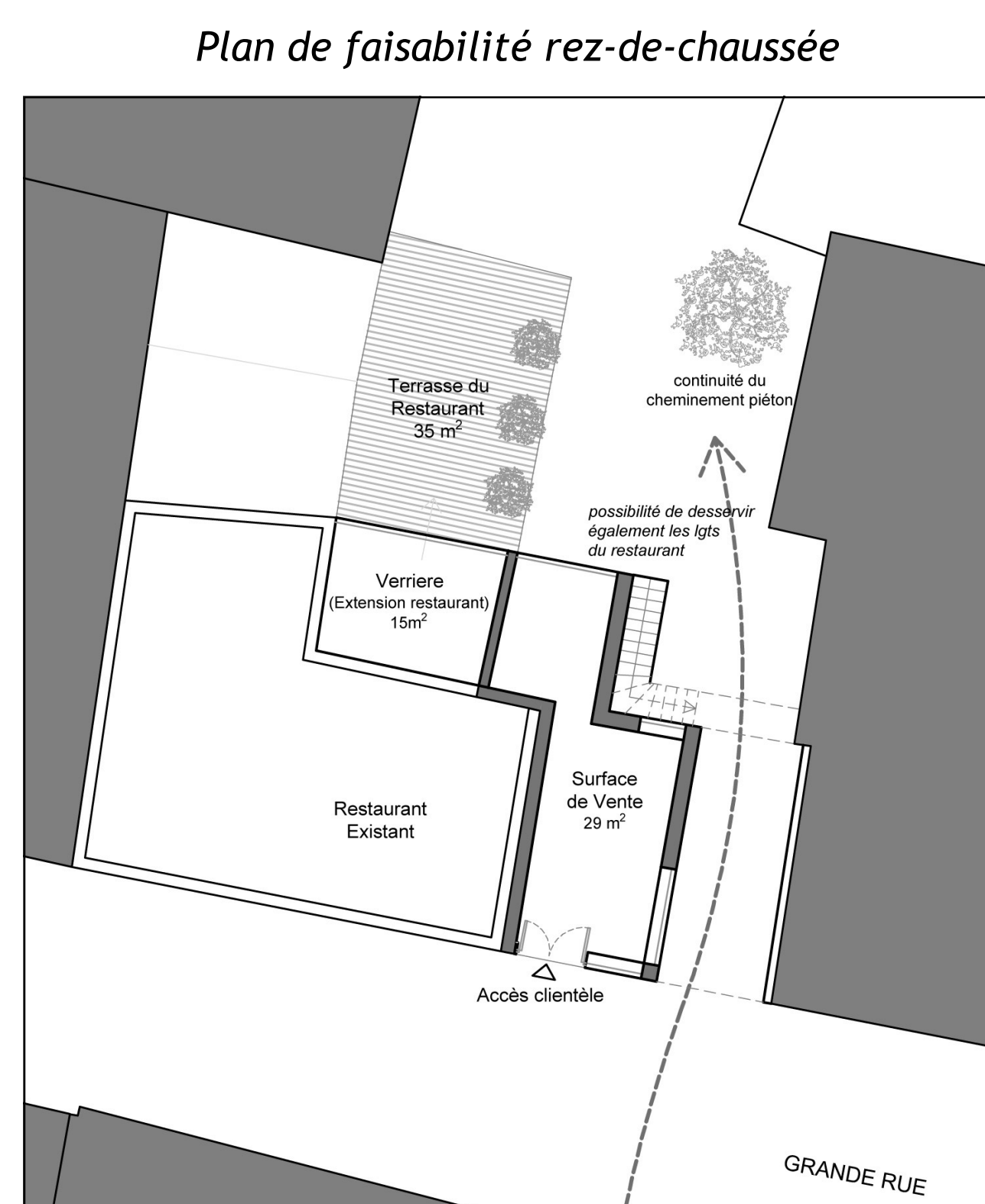
Aménager un passage urbain vers de la place du Vieux Couvent à la Grande Rue : ouvrir, relier, animer



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

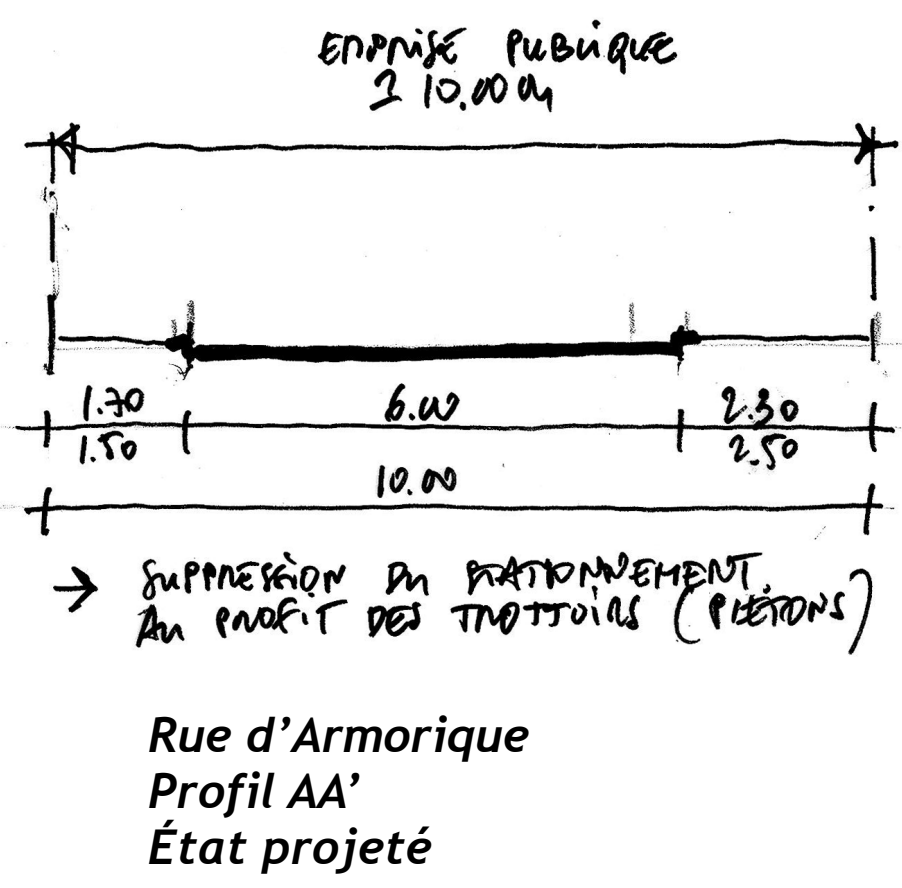


Réhabilitation et passage par le n°9 de la grande rue



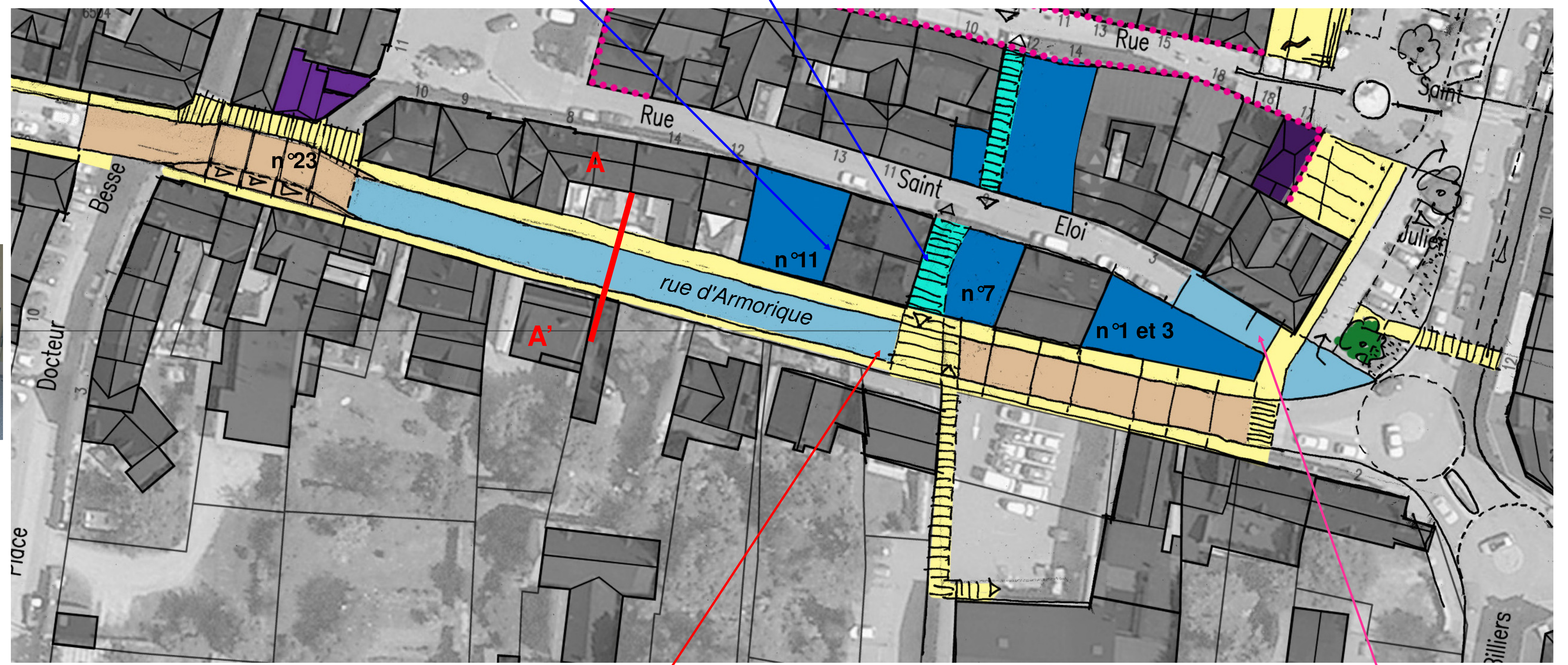
RUE D'ARMORIQUE

Aménager la rue d'Armorique pour la rendre accueillante pour les piétons



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

Passage urbain



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



Exemple d'intervention privée ; Une nouvelle extension pour la maison marquant l'entrée de la place du Marché depuis la rue d'Armorique (au n° 23)

Localisation

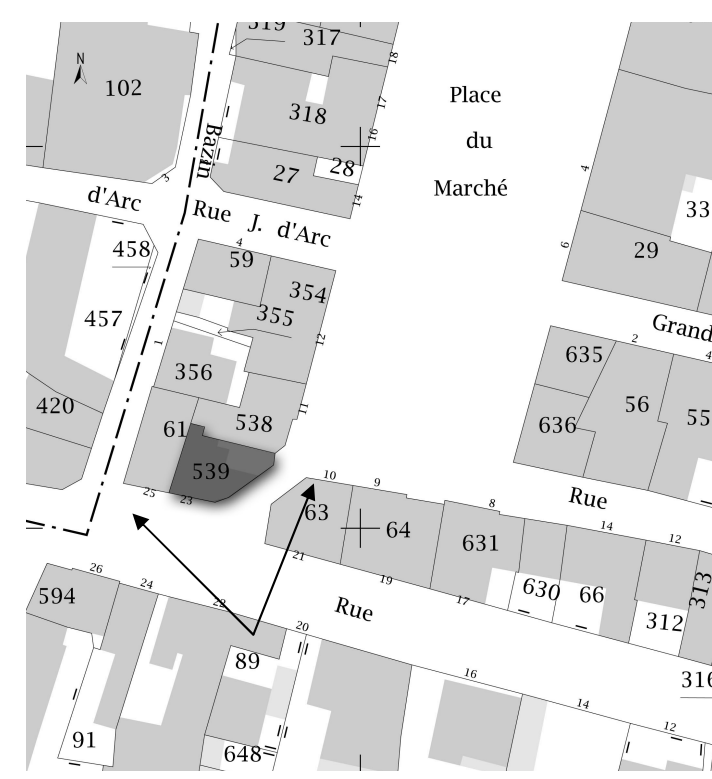
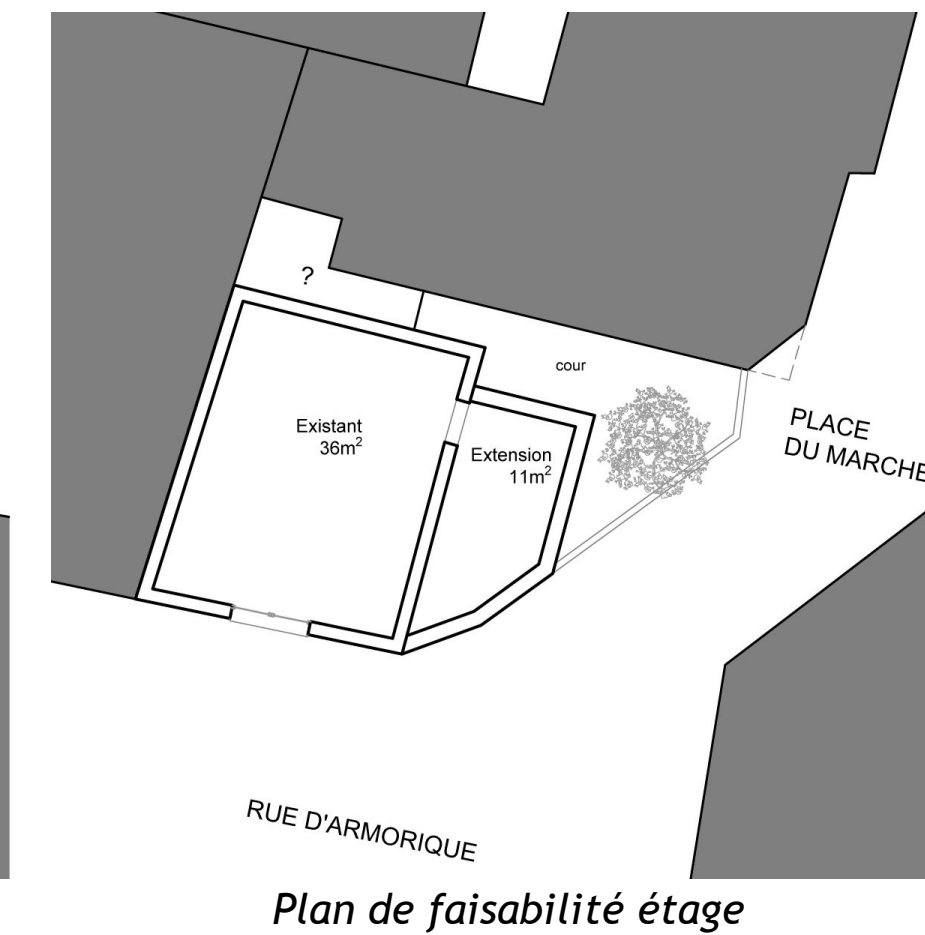
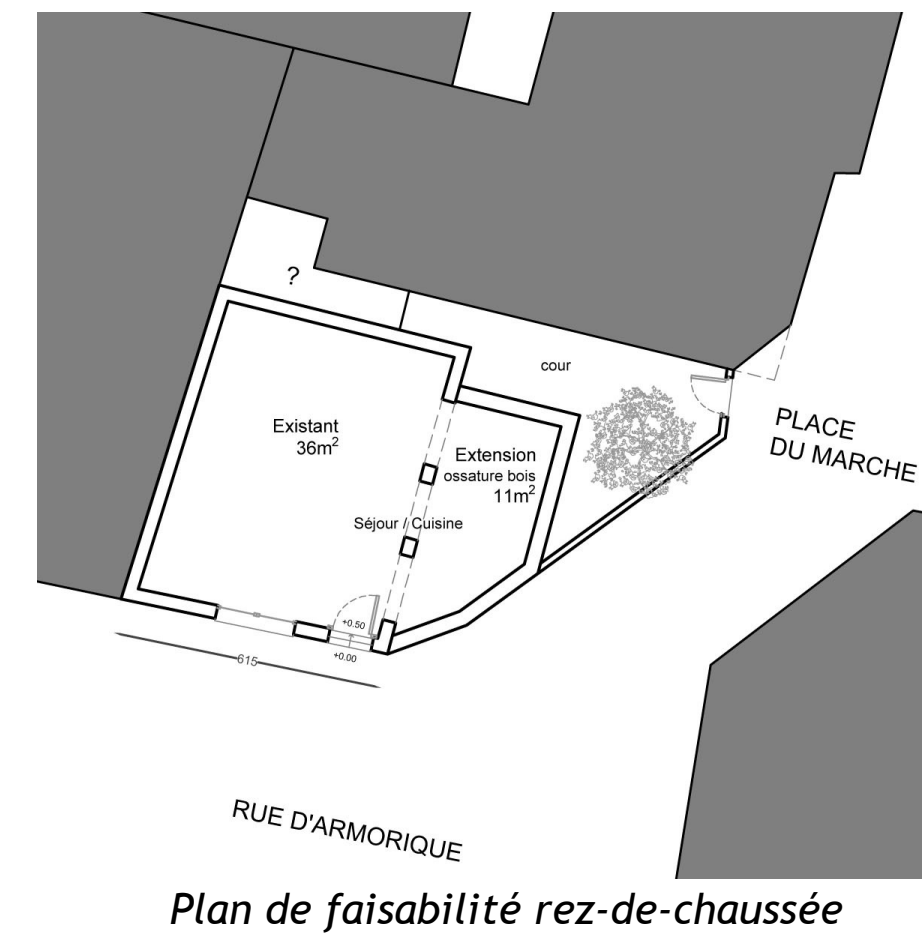
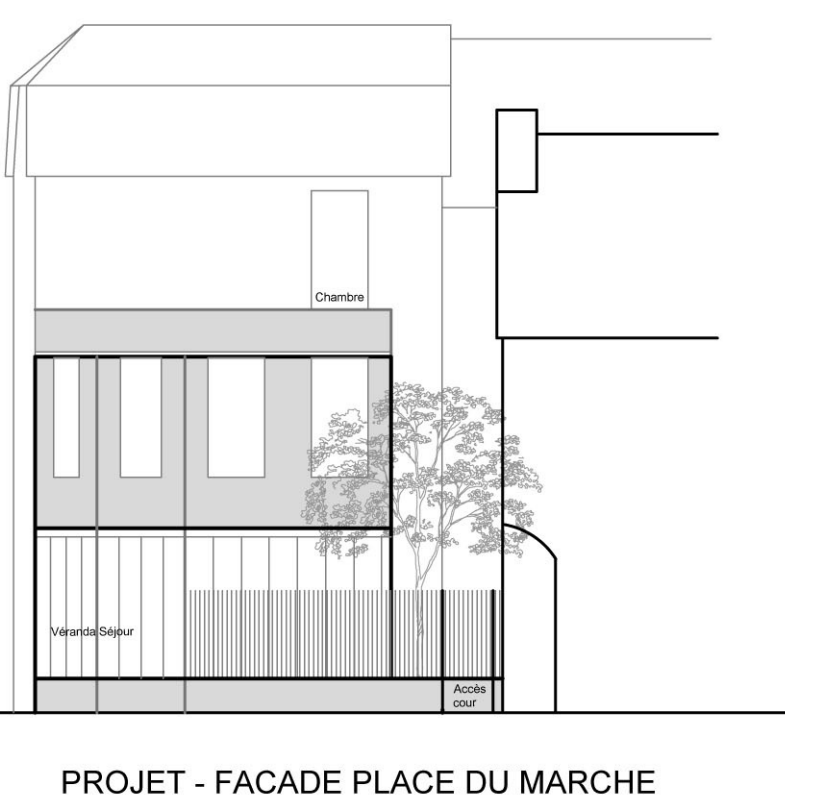


Photo état existant



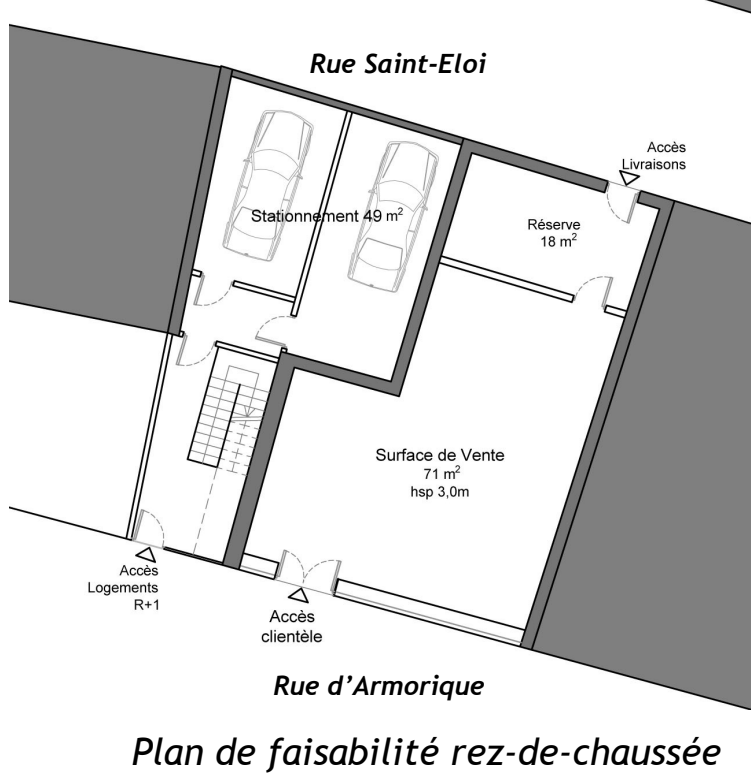
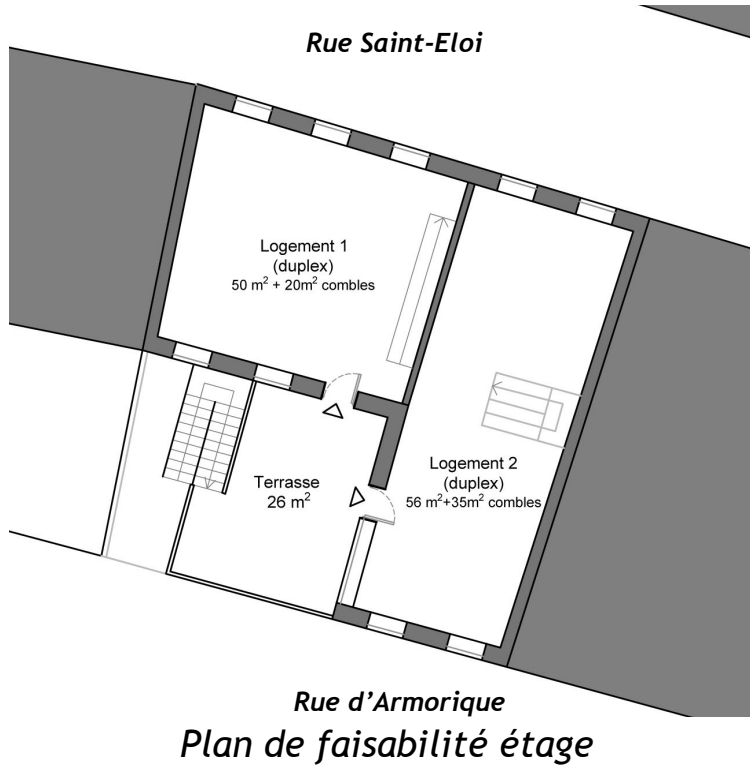
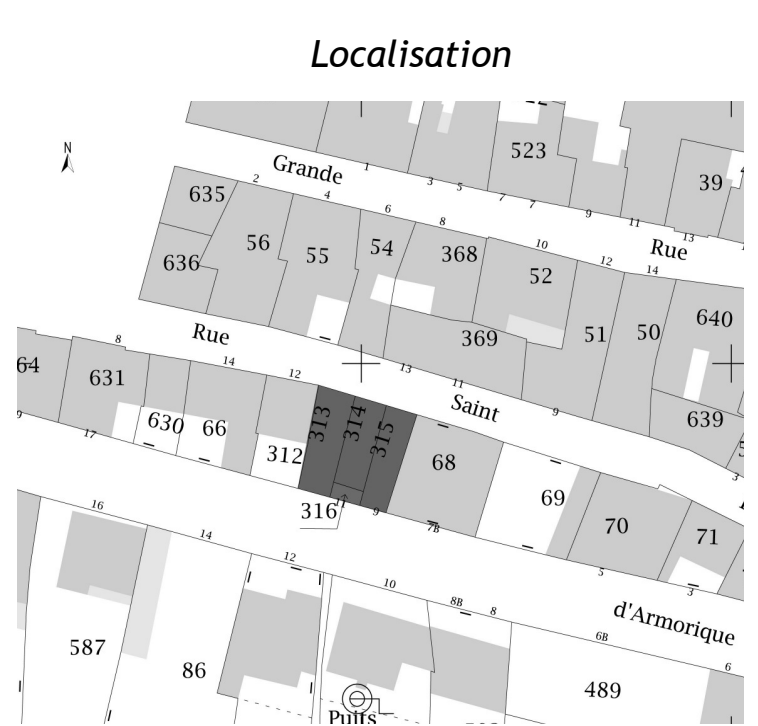
Espace élargi si démolition



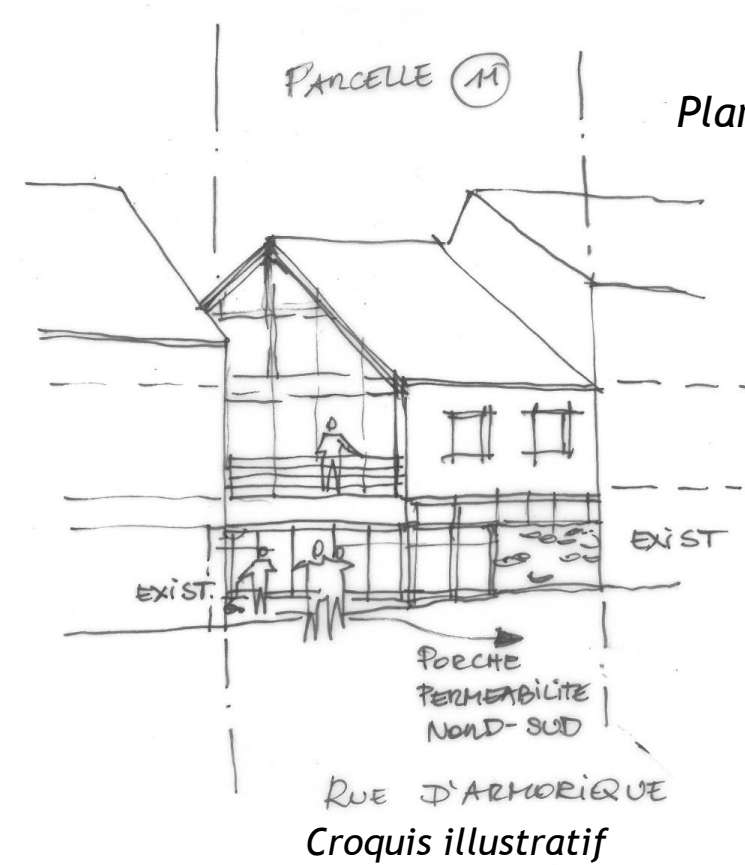
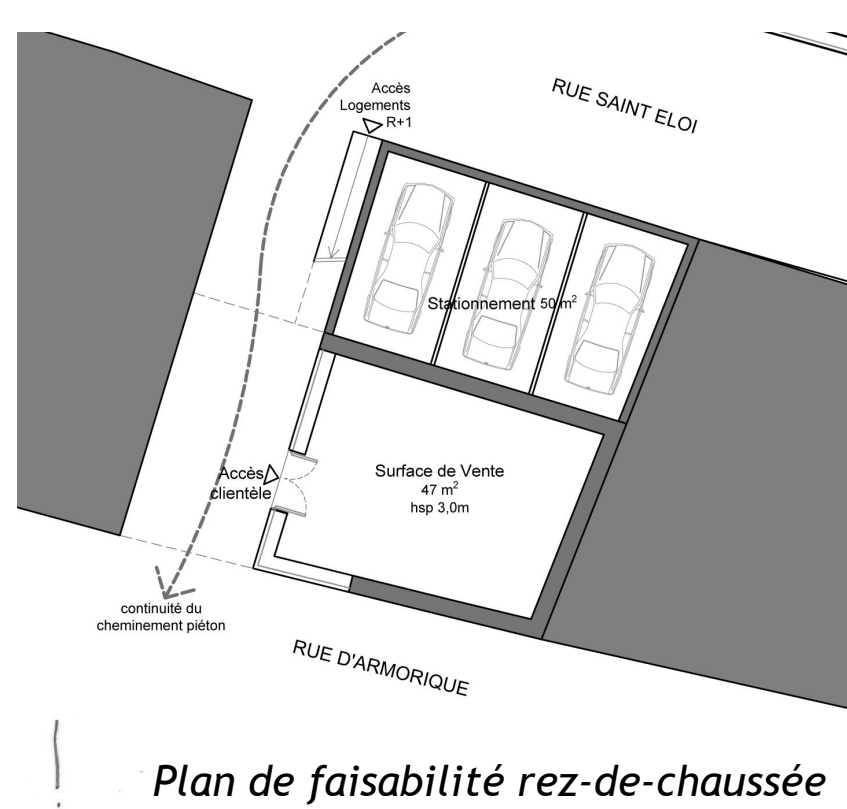
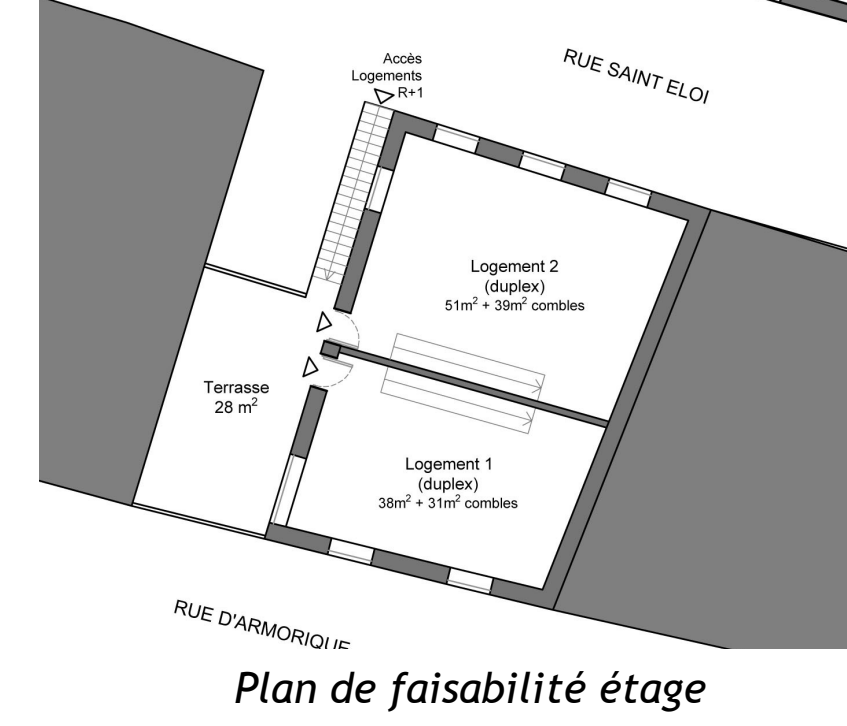
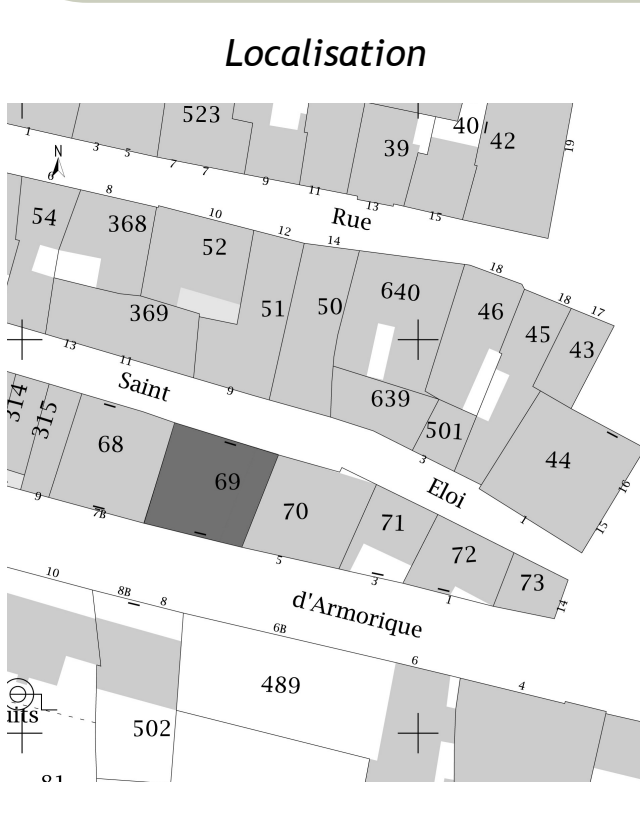
Élargissement des trottoirs – Suppression du stationnement (perte de 10-11 places sur la séquence centrale étroite)



n° 11 rue d'Armorique
Opération de démolition-reconstruction



n° 7 rue d'Armorique
Opération de construction



n° 1 et 3 rue d'Armorique
(Angle des rues Saint-Eloi et d'Armorique)

Opération de démolition-reconstruction, un espace public qui s'ouvre vers ces rues et vers la place Saint-Julien.

