

#REPORTAGE

ETUDE URBAINE SUR LE CENTRE BOURG

La municipalité a engagé en 2020 une étude urbaine sur le centre bourg avec le concours de la Région et de l'Etablissement Public Foncier.

Confiée au cabinet spécialisé URBANIS, cette étude a pour objectifs d'approfondir la connaissance du centre ancien, d'identifier les principaux enjeux et de proposer des actions réalistes de mise en valeur.

Elle doit permettre de mobiliser le soutien opérationnel et financier des différents partenaires de la commune.

DIAGNOSTIC



Le périmètre d'étude (en bleu) couvre 8 ha, soit 0,7% du territoire communal. Il compte 330 immeubles, dont 190 à l'intérieur des boulevards, et environ 420 habitants soit 9% de la population communale. 76% des immeubles sont des maisons individuelles.

On dénombre une majorité de propriétaires occupants (46% des logements) mais aussi un nombre important de locataires, comparativement à la moyenne communale (35% des logements). Les ménages locataires du centre ancien se composent principalement de familles monoparentales, d'hommes et de femmes seules.

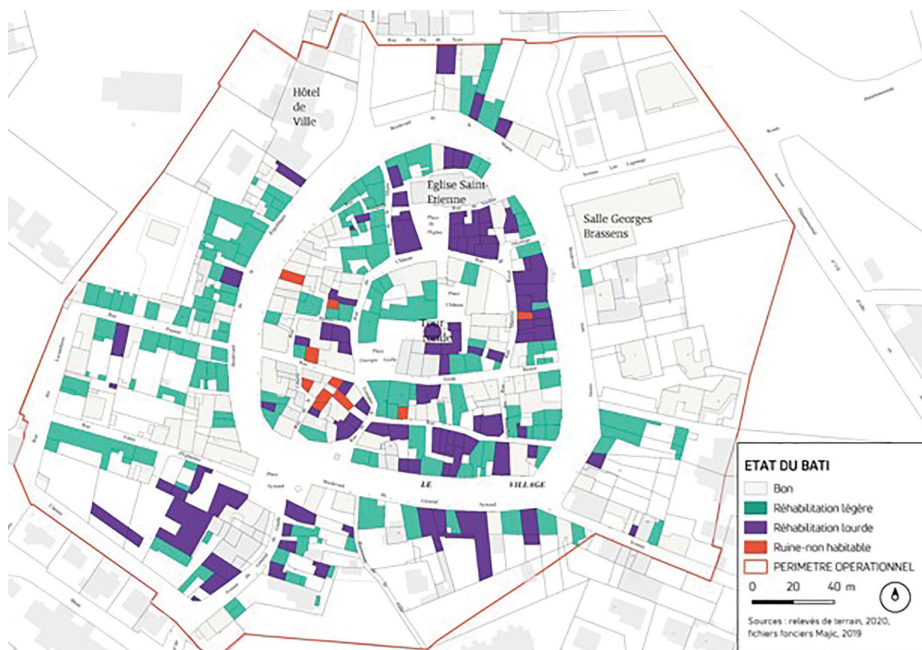
50 logements vacants ont été recensés sur le centre ancien, soit près de la moitié des logements vacants de la commune.

Il s'est vendu 5 à 6 biens par an au cours des cinq dernières années. Les 2/3 ont été acquis par des propriétaires résidents, 1/3 par des investisseurs pour la location.

Les prix varient de 470€ à 1450€ le m², avec une valeur médiane de 830€ le m² et 70000€ par logement.

Villemaussou a conservé sa trame médiévale et son caractère singulier de village circulaire.

Le bâti rural est simple, sans décors ni signes ostentatoires remarquables. Les volumes, le rythme des percements et la courbure des alignements sur la trame médiévale lui confèrent cependant une unité d'ensemble et un intérêt patrimonial. On recense de nombreux détails intéressants : linteaux en arc surbaissé, génoises sur deux ou trois rangs avec débordement des tuiles de courant, œil de bœuf, ferronneries, blasons, fontaines...



Malheureusement, les immeubles ont été fréquemment dénaturés par des destructions d'éléments patrimoniaux, des percements anarchiques, l'adjonctions de réseaux et de climatiseurs, des ravalements inappropriés...

Globalement 40% des immeubles nécessitent une réhabilitation légère, 25% une réhabilitation lourde. 10 immeubles (2%) sont en ruine. On relève quelques secteurs très dégradés comme la rue de la Liberté.

L'embellissement des entrées de ville, des rues et des espaces publics est un autre axe d'intervention, dans la continuité des actions déjà conduites sur les boulevards et les placettes : matériaux nobles, végétalisation, partage de l'espace public.



Les enjeux du marché du logement sur le centre ancien pour les années à venir seront :

- D'accompagner les nouveaux acquéreurs, propriétaires occupants ou investisseurs, pour mieux restaurer leur bien et éviter les dénaturations trop fréquentes.
- De résorber l'habitat dégradé
- D'attirer des acquéreurs occupants plus jeunes : célibataires, jeunes couples

LES ENJEUX URBAINS

Le diagnostic a permis d'identifier cinq grands enjeux, déclinés ensuite en propositions concrètes :

- Mettre en valeur et embellir les espaces publics, les rues et les façades, dans la continuité de l'aménagement des boulevards
- Encourager la réhabilitation des logements
- Restructurer, aérer et restaurer les îlots les plus dégradés : l'îlot de l'Eglise, l'îlot « République », l'îlot de la rue de la Liberté
- Requalifier les entrées du village
- Conforter et valoriser les commerces existants et développer l'animation dans le centre : marché du terroir, artisanat d'art, petit équipement de proximité

LES PROPOSITIONS D'ENSEMBLE

Requalifier les rues du centre ancien

Dans la continuité de l'aménagement des boulevards, cette action vise à retraiter par étapes les petites rues du centre sur un mode piétonnier : suppression des trottoirs et caniveaux, effacement des réseaux, signalétique, renforcement de la présence du végétal au pied des immeubles.



Exemples d'appropriations du domaine public par les habitants favorisant des ambiances accueillantes.



Embellir les façades

Cette action vise à favoriser des ravalements de qualité respectant la modénature des façades au moyen d'un règlement illustré, d'un conseil personnalisé par un architecte et de subventions incitatives.

Encourager la réhabilitation des logements

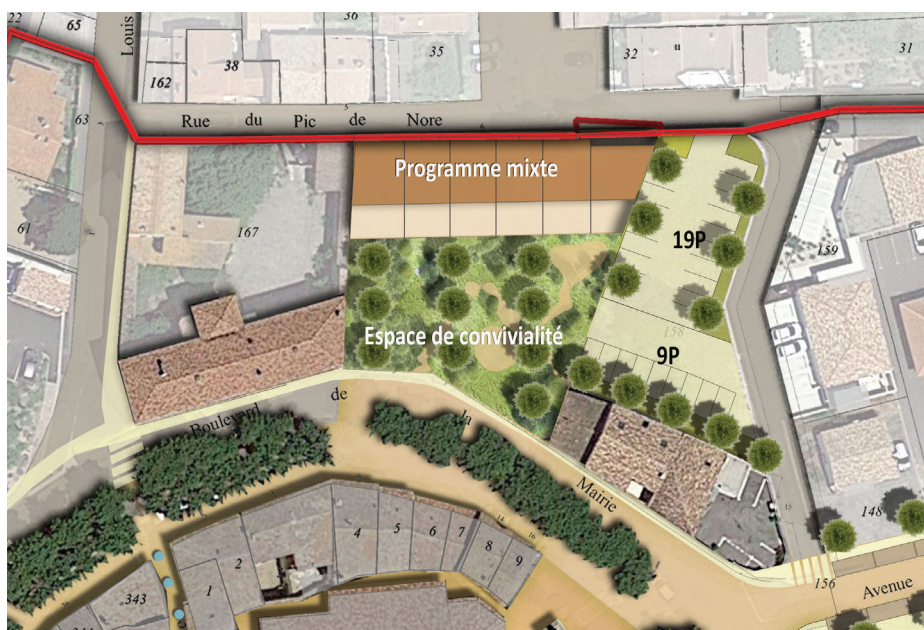
Les besoins de remise à niveau du parc ancien sont importants et on dénombre des immeubles isolés très dégradés.

L'intervention préconisée consiste à accompagner les propriétaires privés avec les aides de l'ANAH, mais aussi à réaliser quelques opérations de réhabilitation publiques sur des groupes d'immeubles vacants ou très dégradés.

LES PROPOSITIONS SPATIALISÉES

Réhabiliter l'îlot de l'église

La commune a acquis trois immeubles sur le front Est de la place de l'église qu'il est proposé de réhabiliter en créant des logements individuels confortables disposant chacun d'un espace extérieur, destinés de préférence à des accédants à la propriété. Parallèlement, la place pourrait être agrandie et embellie par deux petites démolitions permettant de dégager le chevet de l'église et son clocher.



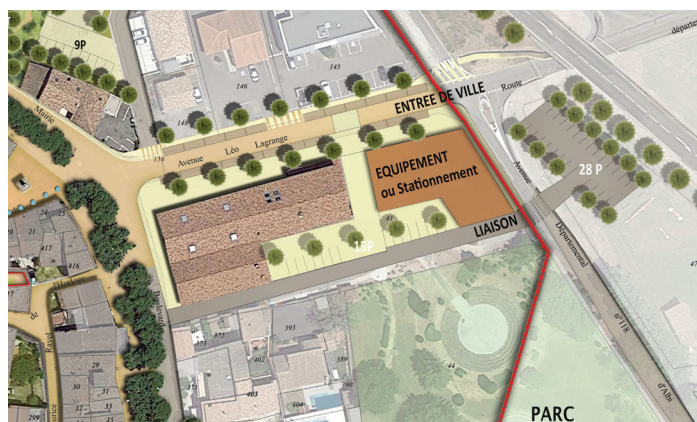
Aménager l'îlot « République »

La commune, avec l'aide de l'EPF, a acquis des immeubles Boulevard de la mairie et rue du pic de Nore, dans la perspective d'un réaménagement d'ensemble de l'îlot. Plusieurs scénarios ont été étudiés permettant la réalisation soit d'un équipement public ouvert sur une place donnant sur le boulevard, soit d'une petite résidence avec terrasses et jardins sur la rue du Pic de Nore. Dans les deux scénarios, un parking clos et sécurisé d'une vingtaine de places est proposé pour répondre au besoin des résidents du centre ancien.

Requalifier l'entrée de ville Est, avenue Léo Lagrange

L'entrée Est du bourg est aujourd'hui peu qualifiée, avec de vastes emprises en friches. Dans le scénario proposé, l'avenue Léo Lagrange fait l'objet d'un traitement paysager, à base de plantations, préservant la vue sur l'église.

Un parking, ou éventuellement un équipement public, est réalisé à l'arrière de la salle Georges Brassens. Le tronçon de la circulaire au droit de la Salle Georges Brassens devient un parvis (plateau traversant) ouvert sur le centre ancien.



RÉUNION PUBLIQUE

***VENEZ ÉCHANGER AVEC NOUS SUR LE
DEVENIR DU COEUR DE VILLAGE***
DANS LE CADRE DE L'ÉTUDE URBAINE SUR LE CENTRE
BOURG EN PRÉSENCE DU CABINET URBANIS



***VENDREDI 19 NOVEMBRE
18H30
SALLE GEORGES BRASSENS***
PASS SANITAIRE OBLIGATOIRE