

Buzançais

(Indre - 36)

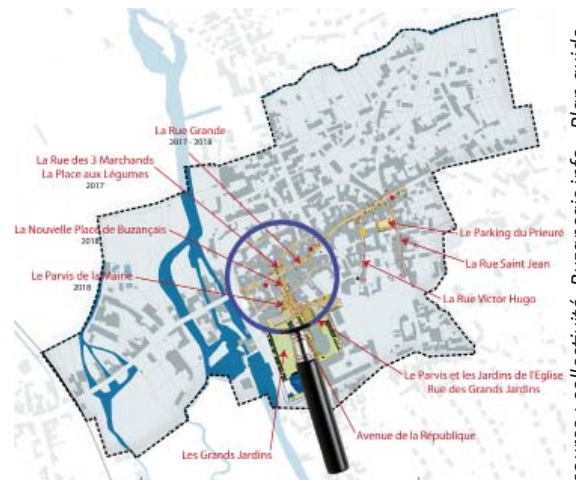
CC Val de l'Indre - Brenne (12 communes)

Le déficit d'image de Buzançais impacte l'ensemble du territoire. La restructuration urbaine prévoit de réinvestir une artère historique habitée et commerçante. En complément d'une OPAH, le projet intègre la création d'une place centrale structurante, l'aménagement de rues en lien avec la place, la valorisation des grands jardins et leur articulation avec la place de l'église et la qualification / réappropriation des ruelles et venelles.

Mots clés : aménagement , valorisation, espaces publics, habitat



source : DDT36 - photo aérienne



source : collectivité, Buzançais info - Plan guide des espaces publics



Le contexte communal et territorial

- Commune située dans le centre-ouest du département de l'Indre, à 25 km de Chateauroux
- 4545 hab. en 2014 (14104 hab. pour l'intercommunalité)
- POS. PLU en cours d'élaboration
- PLH 2012-2017 - Un PLH sur le territoire de la CC est à l'étude
- SCOT du Pays castelroussin en cours de révision (PADD arrêté)
- Dans la rue Grande : 44 immeubles présentent de la vacance



02 octobre 2017



Régis Blanchet : maire de Buzançais

« Notre projet est de créer un nouveau centre-ville à Buzançais. La restructuration de la rue Grande, de la Place aux Légumes et de la Rue des Trois Marchands forme la première grande étape de ce projet. La seconde étape est le réaménagement de l'avenue de la République, de l'impasse du Marché, du parvis de l'église et de la rue des Grands Jardins. »

Source : Buzançais Info, sept. 2017

La revitalisation : une stratégie de restructuration du paysage urbain

La recomposition des espaces publics du centre-ville vise à renforcer son attractivité pour les habitants, les usagers, les commerçants et l'ensemble du territoire communautaire qui bénéficie des fonctions urbaines de Buzançais. Quelle que soit la qualité de l'habitat proposé en centre-ville, les logements resteront vides s'ils ne sont pas adaptés à la vie de famille et si la voiture n'y trouve pas sa place. 3 années de réflexion, une ingénierie forte, un soutien politique et un accompagnement financier ont permis à la collectivité de définir son projet, de programmer les travaux et d'engager les premières actions de revitalisation sur l'espace public.



Anticiper pour mieux agir

Avant d'envisager des travaux de réaménagement de la rue Grande, il a fallu détourner les poids-lourds. Le soutien du Conseil départemental a permis à la collectivité d'organiser le contournement du centre-ville avec la réalisation de la déviation d'Heurtebise et le rond-point de Tesseau. Les travaux ont été réalisés en 2012.

Réinvestir la rue principale

La partie centrale de la rue Grande est confrontée à des devantures vides et des logements vacants se succédant le long d'un axe de circulation important engendrant des nuisances sonores et une pollution

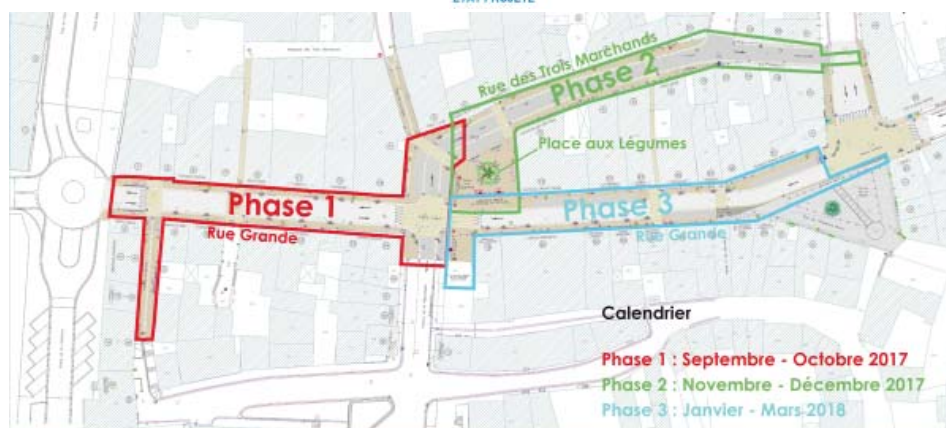
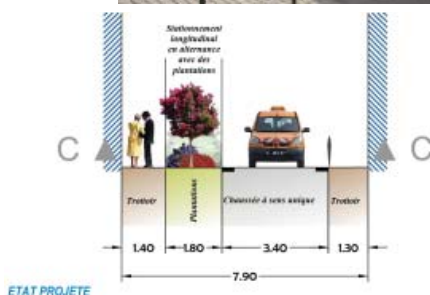
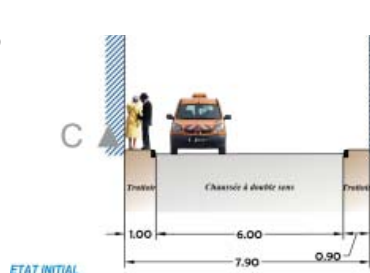
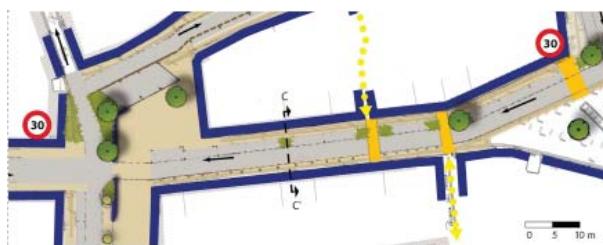
non négligeable pour les riverains.

L'aménagement des travaux de la rue Grande a été élaboré par la ville en étroite collaboration avec les habitants et les commerçants.

Les travaux de qualification visent à :

- Requalifier le centre-ville en :
 - ▶ facilitant la circulation des piétons, créant de vrais trottoirs ;
 - ▶ améliorant et rendant attractifs les espaces publics ;
 - ▶ réorganisant et augmentant le nombre de places de stationnement.
- Créer une place centrale structurante ;
- Modifier les sens de circulation, identifier des venelles transversales par un marquage au sol traversant, mettre en place du mobilier et/ou fleurissement.

source : Soliha, Etude pour la restructuration urbaine du centre bourg



source : collectivité, Buzançais info

La revitalisation : une politique volontariste

Par ses interventions tant sur l'espace public qu'en matière d'habitat, la collectivité souhaite construire une nouvelle image du centre-ville. Il s'agit de donner envie aux propriétaires de le réinvestir et à la population d'y vivre. Aux côtés de la directrice générale des services de Buzançais, un chargé de mission à temps partiel, recruté par la commune, suivra l'opération de revitalisation ; un agent de la CC animera l'OPAH sur l'ensemble de la CC avec des mesures propres au centre-bourg de Buzançais.

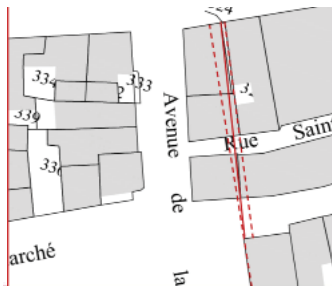


Acquérir/démolir pour créer une place centrale structurante

Souhaitée depuis plus de 20 ans par la ville, la création d'une place centrale est possible suite à l'acquisition par la commune de deux bâtiments. Un bien a été acquis par mise en œuvre du droit de préemption, l'autre par négociations avec le propriétaire. Ils ont été démolis en juillet 2017.

Un troisième bien contigu est en cours de transaction et sera également démolit. Il s'agit d'une boucherie en activité, à relocaliser.

Ces nouveaux espaces élargissent l'avenue et vont recomposer le paysage urbain en créant une grande place unifiée. L'espace public sera requalifié. La rénovation et la recomposition des façades permettront de créer un nouveau front urbain avec des espaces commerciaux.



source : Soliha, Etude pour la restructuration urbaine du centre bourg

L'espace existant entre les deux immeubles, dont l'origine est une ancienne venelle, peut servir de réserve foncière à la réalisation de la nouvelle façade



Engager une opération de « Valorisation du patrimoine urbain »

Sur son propre budget, la commune a décidé de financer un prestataire privé chargé d'animer, de conseiller et d'aider les propriétaires désireux de rénover la façade de leur bâtiment (analyse du projet, composition du dossier...).

Explorer des pistes pour adapter les logements aux besoins

- ▶ Le développement économique permet d'offrir des emplois et fait émerger un manque d'habitat adapté, type résidence services, destiné aux apprentis jusqu'au niveau ingénieur. La rénovation d'une maison existante financée par les entreprises partenaires Action Logement, avec la participation des bailleurs sociaux, ainsi que la collectivité est une solution étudiée.
- ▶ Des ménages primo-accédants, souhaitent s'installer en ville dans un logement adapté à leurs besoins et avec garage, cour ou petit jardin. La collectivité, ayant identifié les logements vacants, est en mesure de les accompagner et de leur proposer des biens à rénover. En partenariat avec l'Agence Départementale d'Information dur le Logement (ADIL), la commune veut ainsi aider les ménages dans l'achat d'un bien en coeur de ville.



photo Cerema

La revitalisation : intervenir sur l'immobilier

Dans un contexte de marché de l'immobilier détendu, le centre-ville de Buzançais doit développer des atouts pour attirer de nouveaux ménages. La collectivité veille ainsi à ce que le travail sur l'espace public mené par Urban'ism soit lié à celui sur l'habitat réalisé par SOLIHA. Pourtant face à certaines situations elle se sent démunie.

Une démarche expérimentale auprès de l'ANAH : Afin d'avoir un impact déclenchant sur les propriétaires du cœur de ville, Buzançais et la CC Val de l'Indre Brenne proposent à l'ANAH de mettre en place des aides majorées par rapport à son règlement général, ce qui s'inscrit pleinement dans le cadre expérimental de l'appel à manifestation d'intérêt pour la revitalisation des centre-bourgs.



source : Soliha

Zoom sur l'insalubrité et les bâtiments très dégradés

L'importance de la vacance en secteur rural et à notamment à Buzançais est telle que les acteurs locaux n'ont pas pour habitude de mettre en œuvre la procédure d'insalubrité.

La ville comporte pourtant un certain nombre de bâtiments très dégradés dont les logements pourraient être qualifiés insalubres s'ils étaient occupés. Ces bâtiments inoccupés ne sont pas déclarés comme tels par l'ARS. Quant au dispositif THIRORI il paraît être inadapté à ces situations dans les territoires ruraux ou du moins sa mise en œuvre exceptionnelle relativement lourde pour la collectivité. De surcroît, dans la mesure où ces biens très dégradés ne présentent aucun danger, la commune n'est pas autorisée à prendre un arrêté de mise en péril.

Dans ce contexte, les élus de Buzançais cherchent à résoudre ce problème. Et faute de pouvoir disposer d'une solution adaptée la dégradation des biens se poursuivrait.

Le projet en dates

2014 : Étude pré opérationnelle d'OPAH sur le territoire communautaire – PACT/CC

2016 : Étude pour la restructuration urbaine du centre-bourg – principes d'aménagement – SOLIHA

2017 : Étude de valorisation du patrimoine urbain à destination des acteurs locaux et du grand public - SOLIHA

Contrat de ruralité signé par la CC Val de l'Indre-Brenne

PLU en cours (enquête publique du 18 oct. au 18 nov. 2017)

Signature () de la convention (pas signée au 10-09-2017 valant OPAH ou OPAH RU ??=

Début des travaux en centre-ville (démolitions, voirie/réseaux)

Pour en savoir +:

Sylvie DELORT, Directrice générale des services de Buzançais, cheffe de projet,
direction.generale@buzancais.fr

Jean-Paul DARGON, Chef du service habitat, construction, DDT 36
jean-paul.dargon@indre.gouv.fr

Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs

Les fiches sont disponibles sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>



Ce document ne peut être vendu. La reproduction totale du document est libre de droits.

