

Ema Chambolle

Ingénieure en aménagement du territoire et de l'environnement

ETUDE DU BÂTI EN CENTRE ANCIEN DE ROQUEMAURE

Propositions de grandes lignes d'aménagement

31/01/2017

SOMMAIRE

I.	PERIMETRE 1 : L'entrée Sud du centre ancien	9
A.	Un bâti délabré et abandonné dans un espace ayant pourtant une accessibilité à exploiter.....	9
B.	Propositions	11
1.	Démolition des ilots A et B	11
2.	Création d'un parking ou espace public vert	12
3.	Réhabilitation complète des ilots délabrés	12
4.	Création d'un espace paysager valorisant	13
II.	PERIMETRE 2 : La place de la Mairie	15
A.	Un espace au positionnement idéal qui se veut être la vitrine du patrimoine du centre ancien de Roquemaure.....	15
B.	Propositions	15
1.	Requalification paysagère de la place de la mairie.....	15
2.	Modification de la circulation automobile et compensation des places de parking	17
3.	Aménagement paysager de la place de la Mairie.....	23
4.	Redynamisation des commerces et bâtiments vacants de la zone	24
5.	Amélioration des façades commerciales côté Boulevard National	27
6.	Aménagement du parking de la place de la Pousterle	29
III.	PERIMETRE 3 : La place Châteauneuf	33
A.	Une place enclavée et désertée envahie par l'automobile.....	33
B.	Propositions	34
1.	Mise en valeur des accès à la place Châteauneuf	34
2.	Aménagement de la place Châteauneuf	37
3.	Ravalement et mise aux normes des façades Places Châteauneuf	41
4.	Réhabilitation de l'habitat en état critique	44
5.	Création d'une place piétonne et révision des sens de circulation	45
IV.	PERIMETRE 4 : les bordures du centre ancien	48
A.	Des ilots résidentiels en bordure de route passante qui présentent des façades dégradées et un accès non sécurisé : une dévalorisation du centre-ville	48
B.	Propositions	51
1.	Mise en valeur des façades externes du centre ancien.....	51
2.	Améliorer la circulation piétonne sécurisée.....	51

V.	Périmètre 5 : Les façades commerciales à l'entrée de ville Nord	53
A.	Des façades dans un état mitigé : des façades valorisantes étouffées par des façades délabrées et abandonnées.....	53
B.	Propositions	55
1.	Homogénéiser l'état des façades commerciales côté Boulevard National.	55
2.	Rénovation des immeubles « verrues »	55
3.	Mise aux normes paysagères des façades.....	56
VI.	Périmètre 6 : La zone résidentielle la plus ancienne.....	58
A.	Une partie Nord aux ruelles sombres et étroites constituées de logements anciens et très dégradés, contrastée par des logements récemment rénovés dans l'ilot 23 au Sud.	58
B.	Propositions	60
1.	Réhabilitation des ruelles	60
2.	Rénovation des logements et façades des logements ancien	60
3.	Inciter les propriétaires qui refont à neuf leur intérieur à refaire également leur façade	61
VII.	PERIMETRE 7 : Espace autour de la Collégiale	63
A.	Un espace au paysage patrimonial mélangé à l'habitat indigne et aux façades délaissées	63
B.	Propositions	65
1.	Réhabilitation de la Rue des Remparts et priorité à la réhabilitation des logements et aux ravalements des façades de cette zone	65
VIII.	PERIMETRE 8 : Zone résidentielle la plus récente.....	67
A.	Une zone de logements récents en relativement bon état, bien que ponctuée de logements délaissés, mais ne reflétant que très peu les caractéristiques paysagères du centre-ancien de Roquemaure	67
B.	Propositions	67
1.	Remembrement parcellaire et création d'un parking ou jardin partagé	67
2.	Rénovation de l'intérieur et de l'extérieur des bâtiments et aménagement des rues	74

INTRODUCTION

Ces propositions ne sont que des suggestions d’ambiances et des grandes lignes d’aménagement.

De plus, ces suggestions sont principalement orientées vers la question de l’amélioration de l’habitat et des bâtiments en centre ancien en s’appuyant sur le diagnostic précédent. Cependant, certaines orientations sont fortement liées à des enjeux de trafic routier, de places de stationnements ou de traitement paysager. C’est pourquoi, certains de ces aspects seront abordés au sein de ce dossier sans être pour autant aussi développés que pour le diagnostic précédent. Il était cependant essentiel de les traiter afin d’obtenir un schéma directeur cohérent pour le centre ancien de Roquemaure.

Avant de délimiter des ilots d’action, apportons quelques précisions quant à l’aménagement global du centre-ville. Des actions « en diffus » sont réalisables dans le périmètre. C’est-à-dire entamer des opérations menées séparément, particulier par particulier. Ce sont des petits programmes qui doivent tout de même s’inscrire dans la dynamique globale de réhabilitation du centre-ancien de Roquemaure.

Pour cela une approche globale est essentielle mais également une approche au cas par cas.

Ces opérations peuvent être réparties en plusieurs groupes :

- L’amélioration du bâti, pour cela se fier à la légende d’action et aux cartes réalisées.
 - L’amélioration des réseaux de transports et des voiries. La réhabilitation des rues de Roquemaure n’est pas étudiée dans ce dossier mais l’étude réalisée par le bureau Némis Ascode décrit des possibilités d’aménagement. Certaines solutions y sont présentées mais celles-ci doivent impérativement être mises en parallèle avec un nouveau plan de circulation au sein du centre-ville.
- De plus, notons qu’introduire des rues pavées doit impérativement être lié à un plan de circulation et aux usages et flux routiers.
- L’aspect général du centre-ville peut également être amélioré. Des opérations contre les nuisibles (rats, pigeons) d’une part. D’autre part l’enterrement des fils de télécommunication semble être une solution face aux risques d’inondation et de ruissellement mais également pour palier un problème esthétique de taille dans le centre-ville de Roquemaure : l’omniprésence des fils électriques dans les rues et sur les façades.

Au cours de ce rapport les ilots sont numérotés de 1 à 30. Ces numérotations n’ont aucun aspect hiérarchique mais permettent uniquement une expression plus claire et un but de localisation. Sont également recensés les logements et commerces occupés et vacants de chaque ilot.

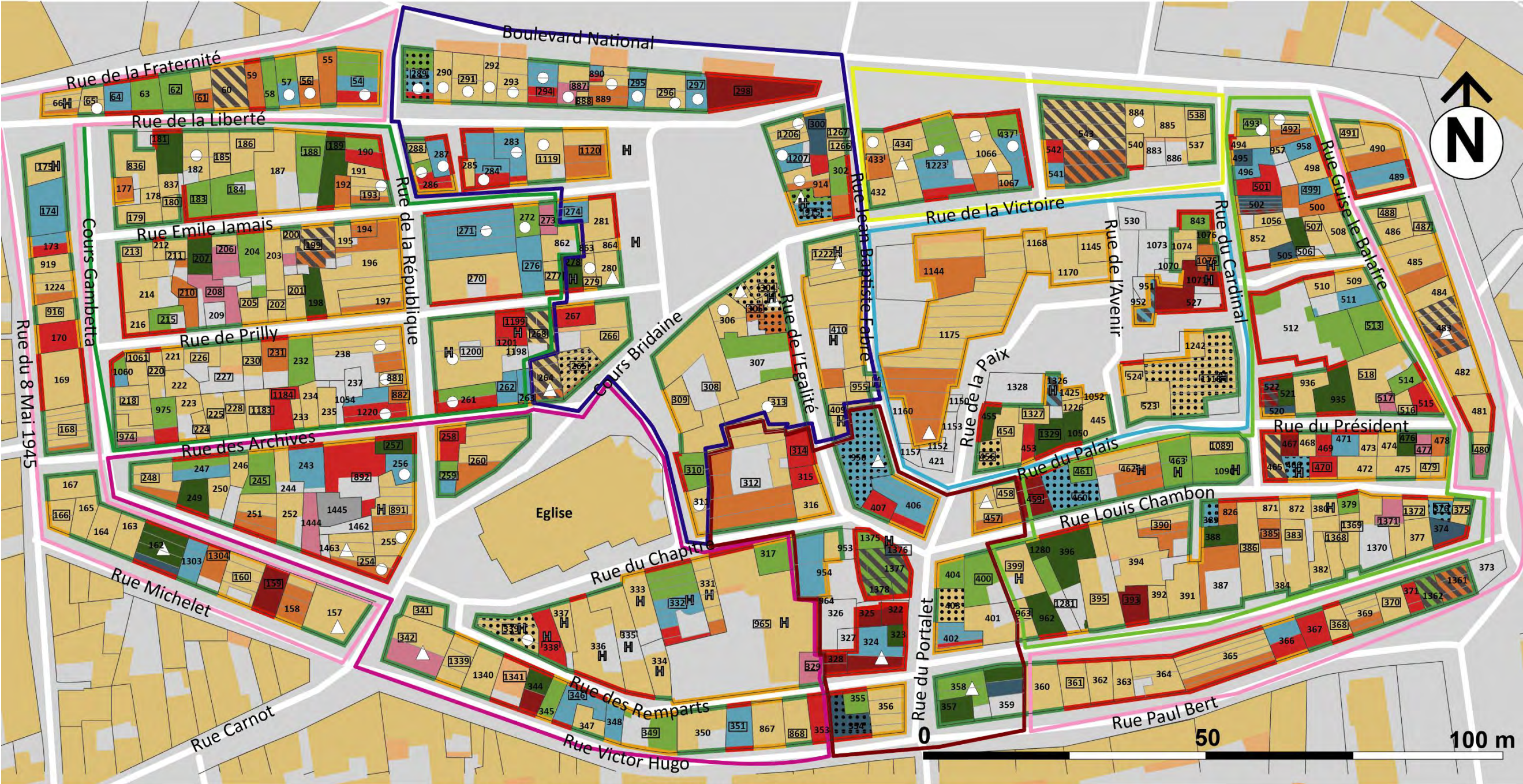
➤ **Carte Numéros des ilots en centre ancien de Roquemaure, page 4 et 5**

Les périmètres d’études, numérotés de 1 à 8, indépendamment des numéros d’ilots, sont délimités selon les enjeux communs des bâtiments ou le statut que l’on souhaite donner ou accentuer de telle ou telle zone.

➤ **Carte Périmètres d’étude, page 3**

Chaque périmètre sera étudié séparément au cours des parties suivantes.

Périmètres d'étude



Vacance

Degré 0 Bon état	Degré 2 Mauvais état
Degré 1 Etat moyen	Degré 3 Etat critique

Propriétaire Bailleur

Degré 2 Mauvais état
Degré 3 Etat critique

Propriétaire Occupant

Degré 2 Mauvais état
Degré 3 Etat critique

Façade en bon état
Façade en état moyen
Façade en mauvais état

Logement Indécent / Insalubre
Logement conventionné Etat / Anah

N°Parcelle Respect de l'A-11 du CU
N°Parcelle Respect partiel de l'A-11 du CU

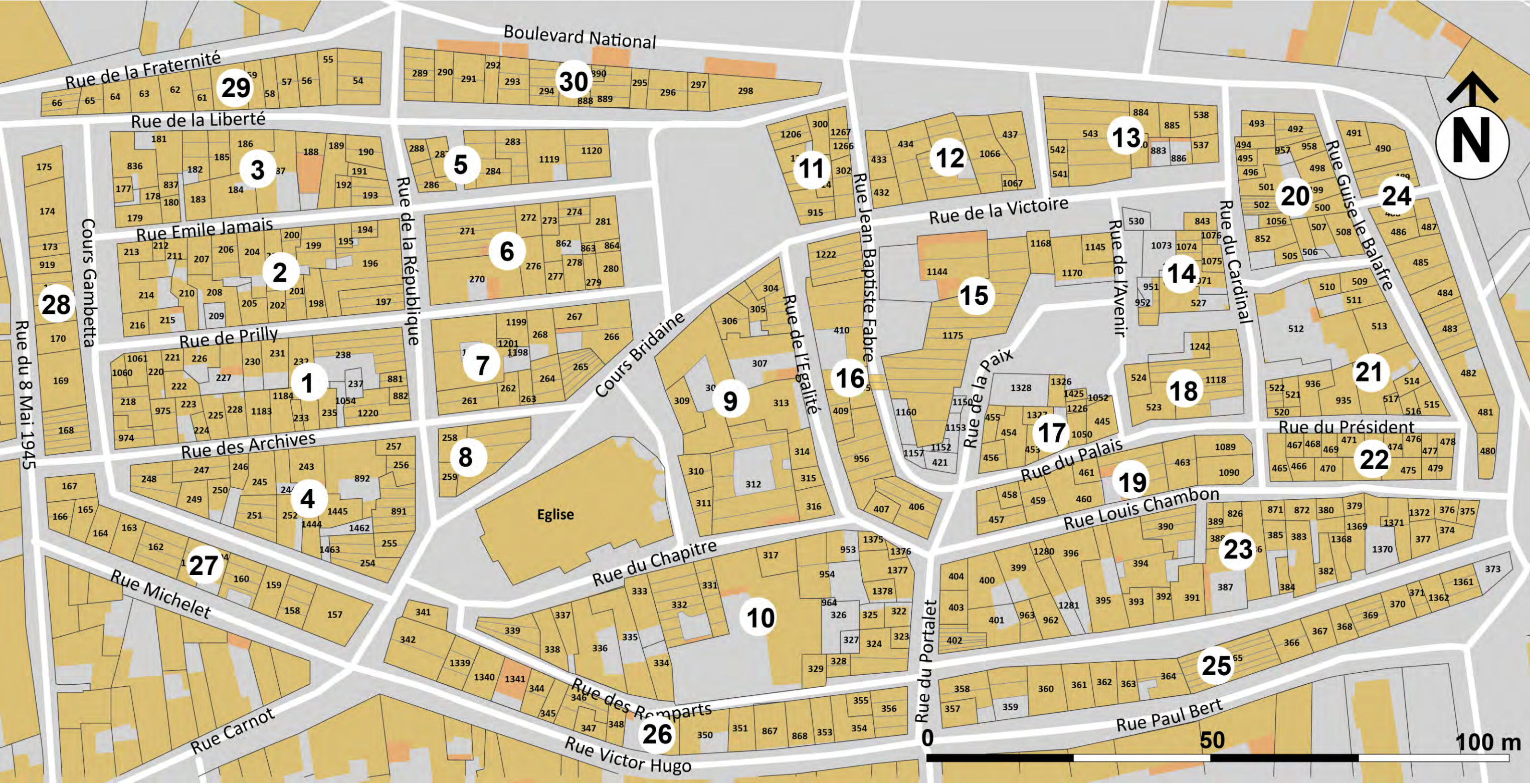
H Bâtiment patrimonial historique

1	4	7
2	5	8
3	6	

○ Commerce occupé
△ Commerce vacant

Carte 1: Périmètres d'étude

Numéros des îlots en centre ancien de Roquemaure



Carte 2: Numérotation des îlots en centre ancien de Roquemaure

Numéro de l'ilot	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Nombre de Parcelles	28	23	19	20	8	14	12	3	13	26	8	7	10	11	11
Numéros des parcelles	218; 220-228; 230-235; 237; 238; 881-882; 974-975; 1060- 1061; 1183- 1184	194-216	177-193; 836-837	243-252; 254- 257; 891-892; 1462-1463; 1444-1445	283-288; 1119- 1220	276-281; 862-864	261-268; 1198- 1201	258-260	304-316	317; 323-329; 331-339; 953- 954; 964-965; 1375-1378	300; 302; 914-915; 1206- 1207; 1266- 1267	432-434; 437; 1066- 1067; 1223	540-253; 883-886; 537-538	527; 530; 843; 951-952; 1070- 1076	421; 1144- 1145;1150; 1152- 1153; 1157; 1160; 1168; 1170; 1175
Logements occupés	22	18	17	18	10	9	14	2	12	23	7	13	7	8	27
Logements vacants	8	10	4	8	6	1	7	2	9	10	3	4	3	3	8
Commerce vacant				1		1	1		2	1	1	2			1
Commerce occupé			2	3	5	3	2		3	1	3	3	2		
Nombre d'habitants*	51	41	39	41	23	21	32	5	28	53	16	30	16	18	62

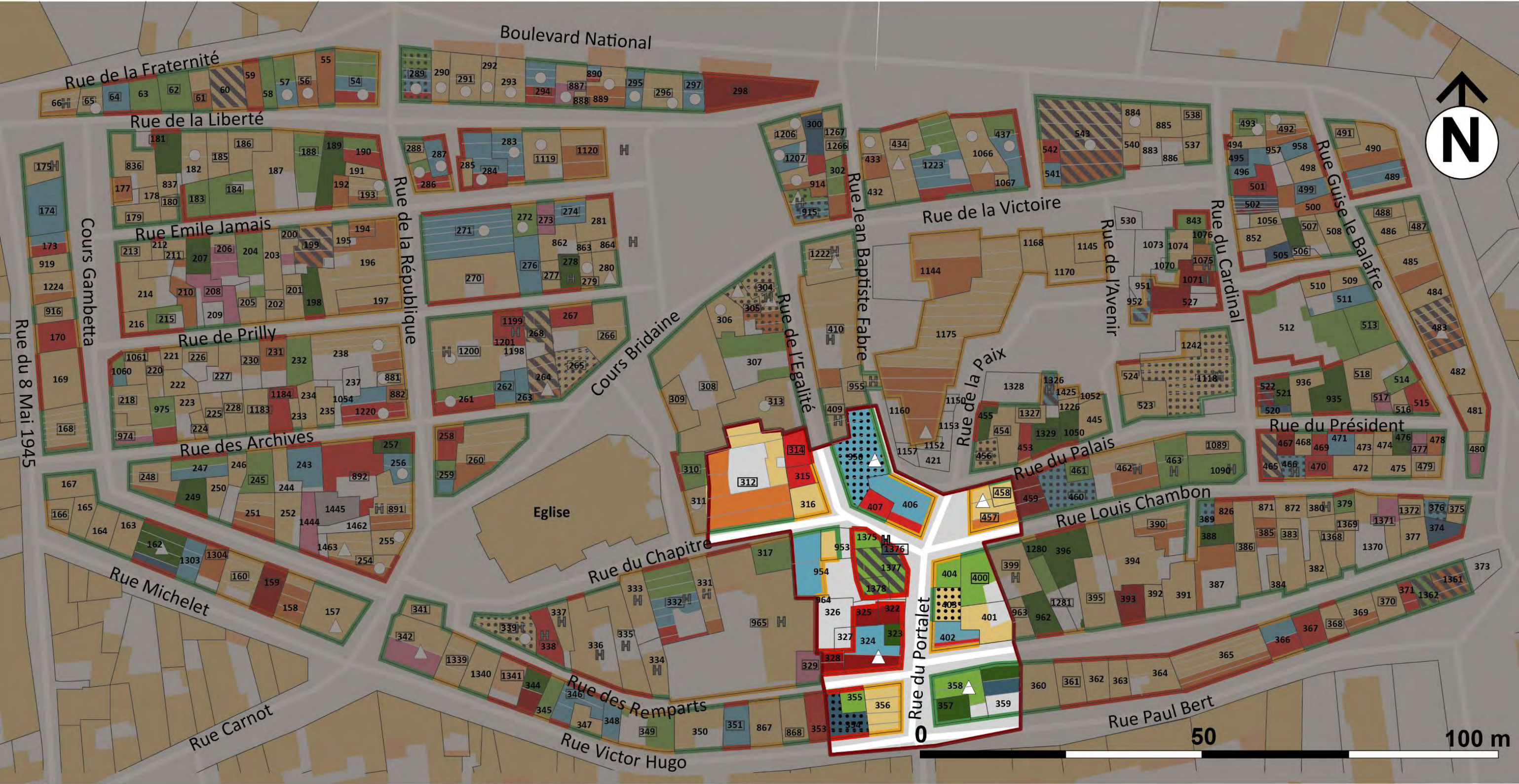
* Moyenne de 2,3 habitants par logement

Numéro de l'ilot	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	TOTAL
Nombre de Parcelles	7	13	4	9	18	15	15	39	12	18	19	12	9	13	14	249
Numéros des parcelles	406-407; 409-410; 955-956; 1222	445; 453-456; 1050; 1052; 1226; 1326- 1329; 1425	523-524; 1118; 1242	457-463; 1089- 1090	492-496; 498-502; 505-508; 852; 957- 958; 1056	509-518; 520-522; 935-936	465-479	374-377; 379-380; 382-396; 399-404; 962-963; 826; 1280- 1281; 1368-1371	480-491	357-371; 373; 1361- 1362	341-342; 344- 351; 353-356; 867-868; 1339- 1341	157-160; 162-167; 1303- 1304	168-170; 173-175; 916; 919	54-66	29-298; 887-890	
Logements occupés	18	11	11	8	18	11	7	32	14	16	20	17	12	12	13	220
Logements vacants	3	1	0	6	9	5	5	10	6	12	3	5	4	6	9	291
Commerce vacant	2			1					1	1	1	2				8
Commerce occupé					2									4	11	17
Nombre d'habitants*	41	25	25	18	41	25	16	74	32	37	46	39	28	28	30	506

* Moyenne de 2,3 habitants par logement

Tableau 1: recensement des bâtiments occupés et vacants en centre ancien

Périmètre d'étude n°1 : L'entrée Sud du centre ancien



Vacance			
<div></div>	Degré 0 Bon état	<div></div>	Degré 2 Mauvais état
<div></div>	Degré 1 Etat moyen	<div></div>	Degré 3 Etat critique

N°Parcelle

 Respect de l'A-11 du CU

N°Parcelle

 Respect partiel de l'A-11 du CU

Propriétaire Bailleur	
<div></div>	Degré 2 Mauvais état
<div></div>	Degré 3 Etat critique

H

 Bâtiment patrimonial historique

Propriétaire Occupant	
<div></div>	Degré 2 Mauvais état
<div></div>	Degré 3 Etat critique

- Façade en bon état
- Façade en état moyen
- Façade en mauvais état

- Logement Indécent / Insalubre
- Logement conventionné Etat / Anah

Périmètres d'étude:

1

- Commerce occupé
- Commerce vacant

Carte 3 : Périmètre n°1, l'entrée Sud du centre-ancien

I. PERIMETRE 1 : L'entrée Sud du centre ancien

A. Un bâti délabré et abandonné dans un espace ayant pourtant une accessibilité à exploiter.

Les bâtiments inclus dans le périmètre 1 se rassemblent par des caractéristiques communes : un taux de vacance élevé, des bâtiments dans un état très dégradés, et qui ont un aspect paysager globalement très dévalorisant. C'est le périmètre qui concentre le plus fort taux de vacance, notamment de la vacance lourde, conjointement à de forts degrés de suspicion.

Numéro de l'ilot	9	10	16	19	23	25	26	TOTAL
Nombre de Parcelles	4	14	3	2	5	3	3	34
Logements occupés	4	9	9	3	9	5	6	45
Logements vacants	6	5	2	1	2			16
Commerce vacant		1	1	1		1		4
Commerce occupé								0
Nombre d'habitants*	9	21	21	7	21	12	14	104

* Moyenne de 2,3 habitants par logement

Tableau 2: Recensement des bâtiments occupés et vacants au sein du périmètre n°1

La partie de l'ilot 10 comprise au sein du périmètre 1 est l'ilot en plus mauvais état de Roquemaure.

Les parcelles 1375, 1376, 1377, 1378, 954, 323 et une partie de la parcelle 324 sont dans un état critique. Se recoupent des cas d'insalubrité avec des degrés de suspicion de 3 et des catégories cadastrales variant entre 7 et 8. Certains bâtiments, comme la parcelle 1376, sont soupçonnés d'être vacants malgré qu'ils soient mentionnés comme habités dans les fichiers de la mairie.

Il y a également 6 cas de vacance structurelle lourde dans un état critique : parcelles 323, 322, 325, 324 et 328. Et un commerce vacant parcelle 324.

De même, l'ilot 16 présente un aspect paysager dévalorisant pour la commune avec plusieurs cas de vacance et des logements suspectés dans un état mauvais à critique.



Vacance		Propriétaire Bailleur	Propriétaire Occupant
 Degré 0 Bon état	 Degré 2 Mauvais état	 Degré 2 Mauvais état	 Degré 2 Mauvais état
 Degré 1 Etat moyen	 Degré 3 Etat critique	 Degré 3 Etat critique	 Degré 3 Etat critique

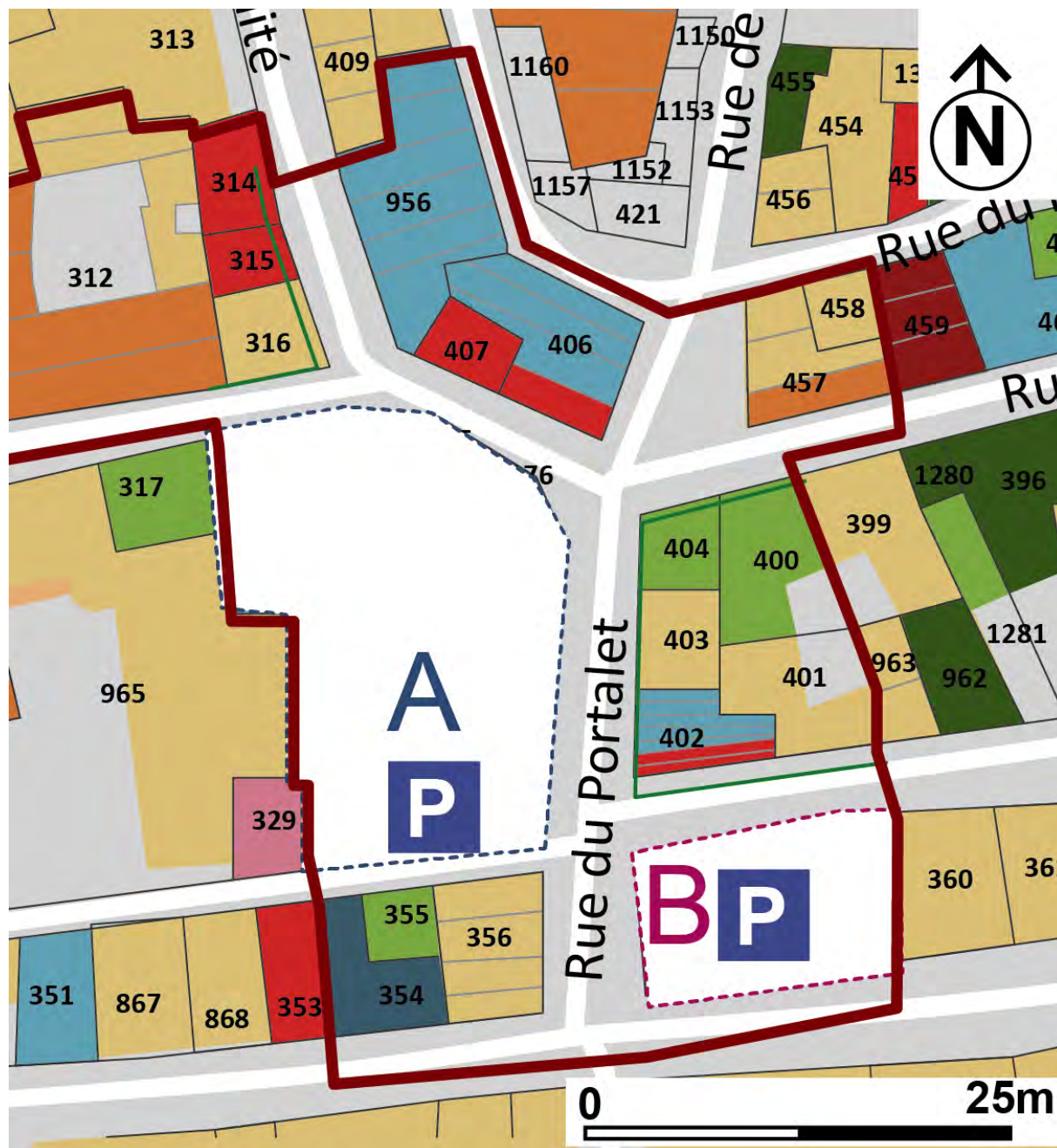
- Façade en bon état
- Façade en état moyen
- Façade en mauvais état








- Commerce occupé
- Commerce vacant

Carte 4: Zoom sur le périmètre d'étude n°1

B. Propositions

1. Démolition des îlots A et B



Vacance		Propriétaire Bailleur		Propriétaire Occupant	
	Degré 0 Bon état		Degré 2 Mauvais état		Degré 2 Mauvais état
	Degré 1 Etat moyen		Degré 3 Etat critique		Degré 3 Etat critique
	Degré 3 Etat critique				

Carte 5: Démolition des îlots

Les ilots A et B sont très détériorés et la rénovation des bâtiments serait très couteuse. Le centre-ville de Roquemaure est très dense ce qui pose des problèmes d'insalubrité.

Or la démolition d'îlot entier est plus avantageuse sur le plan financier que la démolition d'un logement isolé. De plus, les logements anciens étant presque tous imbriqués les uns dans les autres, démolir un unique bâtiment relève de l'impossible.

Ces ilots sont également idéalement positionnés : entre l'entrée de ville sud et la place Châteauneuf. La création d'un espace public convivial et sécurisant pourrait permettre de **désenclaver la place Châteauneuf**. Cela permettrait également de mieux qualifier les commerces et locaux vacants aux alentours, notamment les locaux de la crèche prochainement déplacés.

Dans cet îlot, un seul appartient au domaine communal, celui sur la parcelle 323. Pour les autres bâtiments situés sur les parcelles : 324, 328, 325 et 322, la possibilité de démolition est facilitée car ceux-ci sont tous mis en vente. La Mairie peut donc facilement acquérir ces bâtiments pour les démolir. En ce qui concerne les autres bâtiments, qui sont eux aussi en assez mauvais état sur les ilots A et B, il existe plusieurs outils à disposition de la Mairie afin d'acquérir les bâtiments à démolir : un ORI-THIORI compris dans un OPAH, une DUT, une expropriation ou encore un contrat avec une SEM ou la SAFER (Cf. Tableaux des outils à disposition de la mairie)

Certains bâtiments pourraient poser problème à cette démolition. C'est le cas de celui situé sur la parcelle 1376, un des derniers vestiges des remparts de la ville, de même pour les arches comprises entre les parcelles 1378 et 325.

Cependant, la ville ne possédant à ce jour aucun document juridique tel qu'une ZPPAUP ou un PSMV dans le centre-ville, on peut se demander si celui-ci, à la vue de son état délabré, ne pourrait pas tout de même être démoli.

Le budget de cette démolition devrait avoisiner les 200 000 euros.

2. Création d'un parking ou espace public vert

L'espace ainsi dégagé peut en parti être requalifier en parking. La démolition de l'îlot A permettrait la création d'un parking d'une capacité de 20 à 30 places. L'autre îlot B permettrait la création d'une douzaine de places. L'un, l'autre ou les deux ilots A et B peuvent être requalifiés en parking ou en espace vert. Un aménagement schématique est proposé par le bureau Némis Ascode dans **l'extrait n°**.

➤ Carte Démolition des ilots

3. Réhabilitation complète des ilots délabrés

Une autre solution, bien plus couteuse, serait de réhabiliter entièrement les deux ilots A et B afin d'en faire des logements sociaux.

Ceci grâce à des outils comme un OPAH-ORI THIORI ou encore un bail à réhabilitation (Cf. tableau des légendes d'action.)

4. Création d'un espace paysager valorisant

Le bureau Némis Ascode propose de paver l'espace Place du Portalet et d'apporter de la verdure sur le mur blanc de la parcelle 406. Cette proposition doit être intimement liée à la requalification de l'ancien restaurant de la parcelle 457. En effet, une demande d'occupation de l'espace public avait déjà été réalisée avant la fermeture du commerce, ce qui permettrait, dans le cas d'une reprise du restaurant, de réimplanter une terrasse sur la place du Pourtalet, en face du mur blanc.

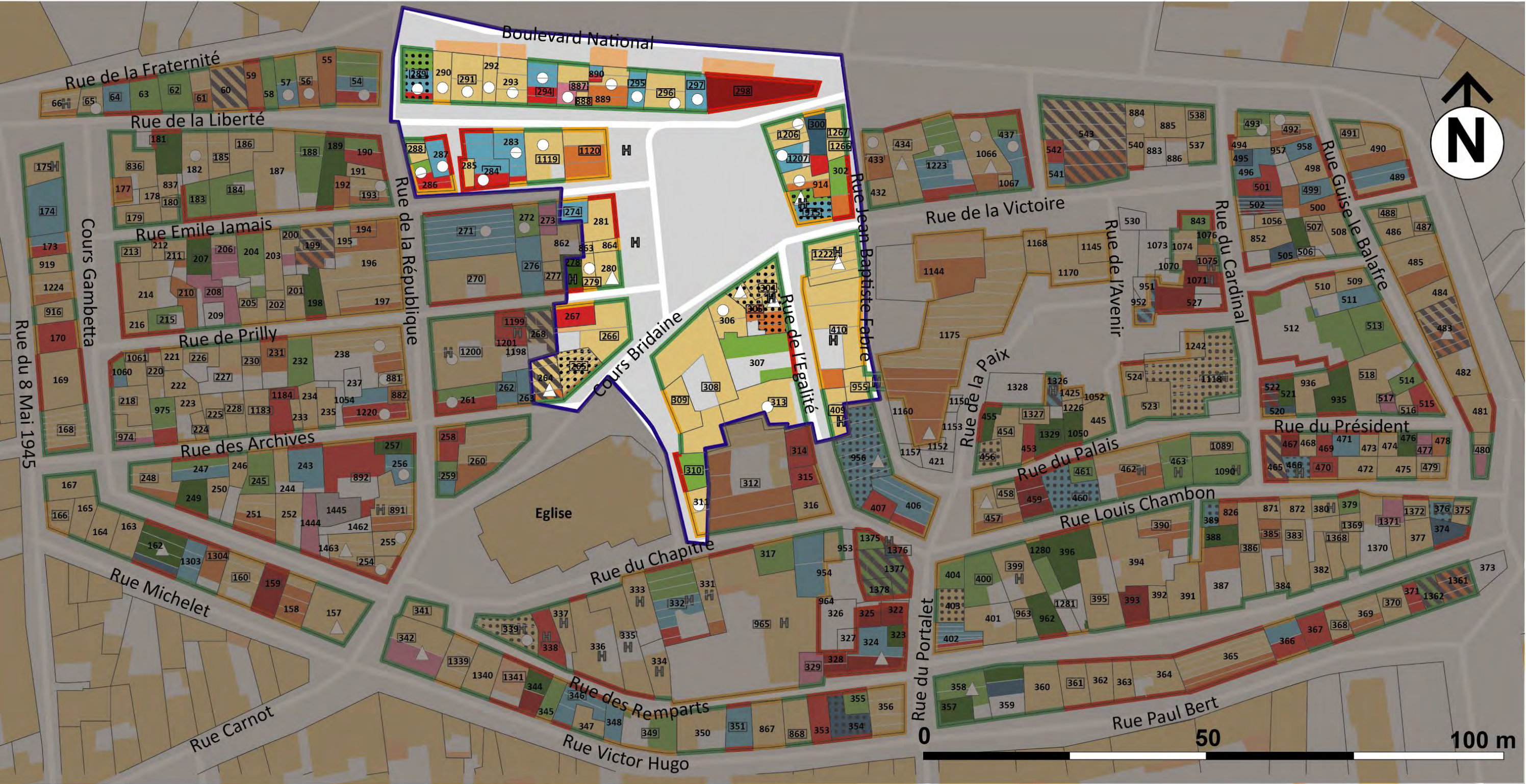


Photo 1: Aménagement paysager de la place du Portalet, Bureau Némis Ascode, 2013

Je joindrais à cette proposition une révision des trafic routiers liés à la place Châteauneuf. Ceci afin de délimiter les zones pouvant être pavée ou non.

➤ Carte Révision du plan de circulation automobile en centre ancien

Périmètre d'étude n°2 : La place de la Mairie



Vacance

Degré 0 Bon état	Degré 2 Mauvais état
Degré 1 Etat moyen	Degré 3 Etat critique

Propriétaire Bailleur

Degré 2 Mauvais état
Degré 3 Etat critique

Propriétaire Occupant

Degré 2 Mauvais état
Degré 3 Etat critique

Façade

Façade en bon état
Façade en état moyen
Façade en mauvais état

Logement

Logement Indécent / Insalubre
Logement conventionné Etat / Anah

N°Parcelle Respect de l'A-11 du CU

N°Parcelle Respect partiel de l'A-11 du CU

Bâtiment patrimonial historique

Périmètres d'étude:

2

Commerce occupé

Commerce vacant

Carte 6: Périmètre d'étude n°2, La place de la Mairie

II. PERIMETRE 2 : La place de la Mairie

A. Un espace au positionnement idéal qui se veut être la vitrine du patrimoine du centre ancien de Roquemaure

Numéro de l'ilot	5	6	7	9	11	16	30	TOTAL
Nombre de Parcelles	8	7	4	9	8	4	14	54
Logements occupés	10	9	11	17	7	13	13	80
Logements vacants	6		3	3	3	1	9	25
Commerce vacant		1	1	2	1			5
Commerce occupé	5	1		3	3		11	23
Nombre d'habitants*	23	21	25	39	16	30	30	184

* Moyenne de 2,3 habitants par logement

Tableau 3: Recensement des bâtiments occupés et vacants du périmètre n°2

Les éléments de localisation de ce périmètre lui confèrent une position stratégique. En effet, ces ilots sont situés à l'entrée nord de la ville, près des commerces et de l'Eglise et restent facilement accessibles grâce au parking de la Pousterle situé au nord de l'ilot 30. Mis à part certains cas, les bâtiments sont dans un état correct mais mériteraient parfois un ravalement et une amélioration ponctuelle des façades.

L'enjeu de ce périmètre n'est pas véritablement la réhabilitation des bâtiments mais la création d'un espace public central dans la ville. C'est-à-dire, de façonner cet espace afin que l'identité architectural de la ville se remarque mais également requalifier et redynamiser les commerces. Cette place doit être la « vitrine » de Roquemaure.

Cependant, bien que la question de l'état des bâtiments tienne une place centrale dans les enjeux de cette zone, il est essentiel, pour la durabilité du projet, de réévaluer la place de la voiture dans ce périmètre.

C'est pourquoi la solution de n'ouvrir l'accès de ce périmètre qu'aux piétons et autres circulations douces paraît une solution viable qui permettrait de mettre fin à certains conflits d'usages au sein de cette zone (dépassement de la vitesse autorisée...).

B. Propositions

1. Requalification paysagère de la place de la mairie.

L'étude de requalification du centre-ville réalisée en 2013 proposait de paver l'ensemble de la place (cf. page 15). J'ajouterais à cette proposition une étude des usages et des circulations sur cette place. La voiture n'étant pas compatible avec le style de pavé proposé, je couperais cette zone de toute circulation automobile (cf. étude des réseaux de circulation du centre-ville).

La place de la Mairie

la place de la mairie a été requalifiée dans sa partie centyrale. Parce que c'est le cœur de la ville, le parvis de la mairie, elle mérite un traitement de grande qualité. La proposition consiste à envisager un traitement semi-piéton, à simplifier l'espace et à lui rendre une lisibilité en supprimant une partie du mobilier actuel. Les parties circulées seraient traitées en pavé calcaire. Quelques place de stationnement pouvant être conservées



Proposition



Autrefois



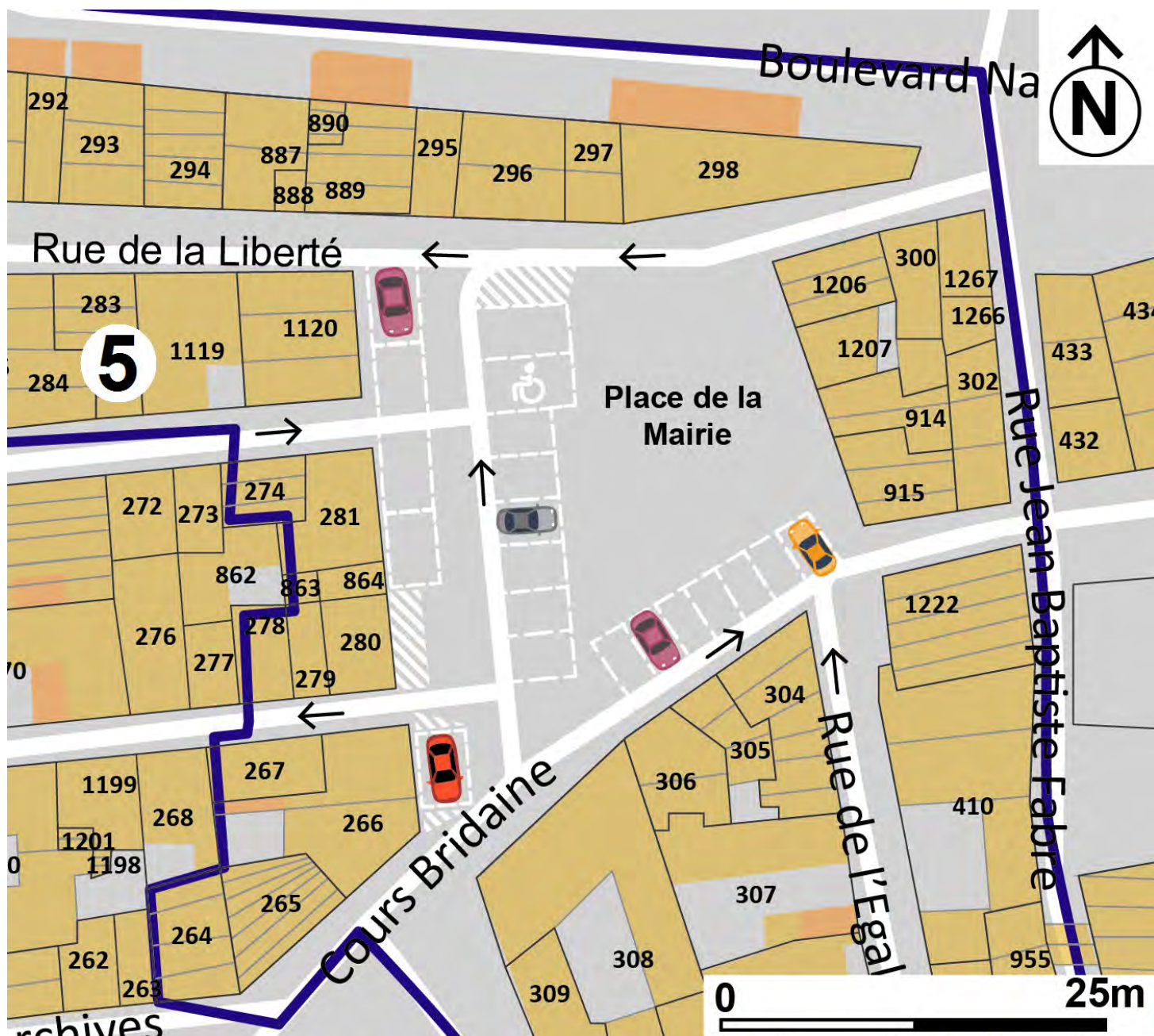
Etat actuel



2. Modification de la circulation automobile et compensation des places de parking

Cette proposition peut être liée à la proposition de création de parking du périmètre 1.

Une modification des voies de circulation autour de la place pourrait être envisagée de manière à créer un espace dédié aux piétons. Pour cela il est important d'avoir une vision globale des sens de circulation automobile en centre ancien.



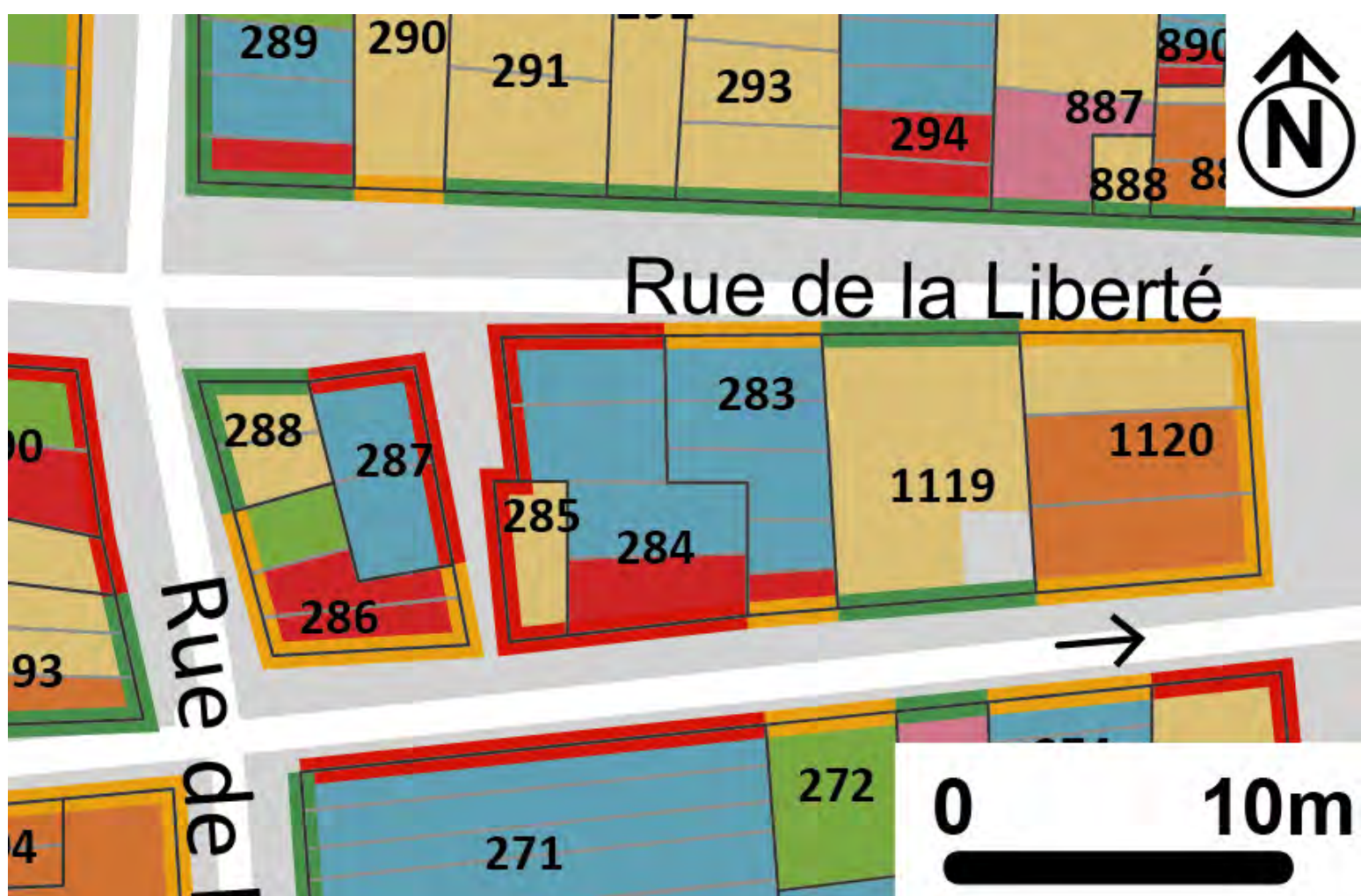
Carte 7: Etat des lieux des parkings et sens de circulation sur la place de la Mairie

La zone de la place de la mairie comporte 4 places le long des arcades et 15 places, dont une pour personnes à mobilité réduite, sur la place de la mairie en zone bleue.

Cette proposition consiste à retirer les places de parking situées en face des arcades. Cela concerne 12 places dont une pour personne à mobilité réduite (PM). La rangée de 7 places le long de cours Bridaine est conservée, une place pour PMR y sera également réservée parmi les 7 places conservées.

Pour que cette proposition soit pérenne, les places de parking doivent être compensées. Bien que plusieurs projets de parkings soient proposés dans ce dossier, une nouvelle proposition sera abordée. En effet, il s'agit de conserver à la fois l'aspect patrimoniale de la zone mais également créer un parking qui ait la même centralité et la même facilité d'accès au centre-ville que les places supprimées Place de la Mairie.

Pour cela, le diagnostic habitat précédent nous permet de dresser un bilan de l'état de l'ilot 5 (marqué d'un 5 sur la carte précédente).

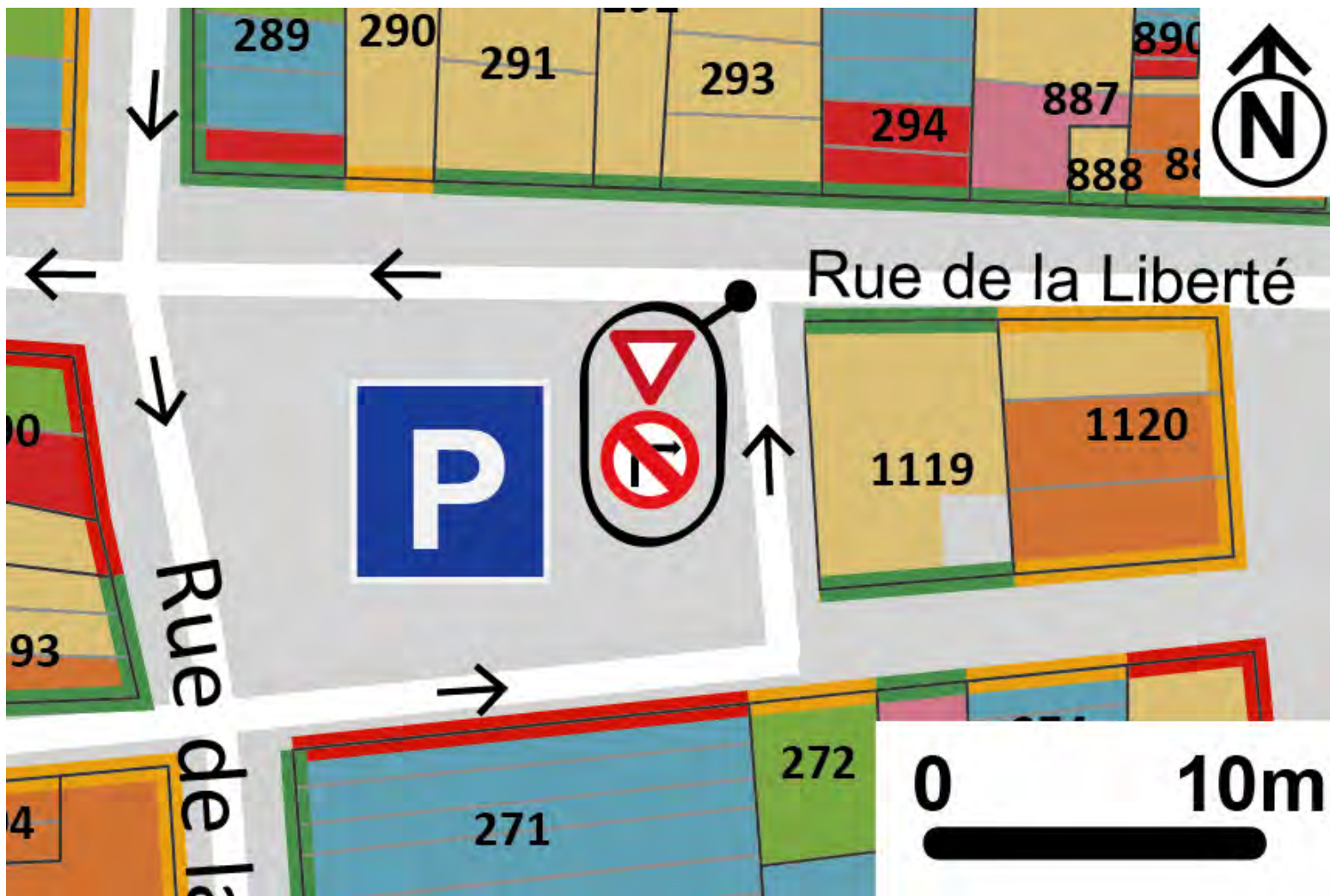


Carte 8: Etat des lieux de l'état du bâti et des façades sur l'ilot 5

Vacance		Propriétaire Bailleur		Propriétaire Occupant		Façade en bon état	Façade en état moyen	Façade en mauvais état
Degré 0 Bon état	Degré 2 Mauvais état	Degré 2 Mauvais état	Degré 3 Etat critique	Degré 2 Mauvais état	Degré 3 Etat critique			
Degré 1 Etat moyen	Degré 3 Etat critique							

La partie Ouest de l'îlot n'est pas en bon état (parcelles 287, 286, 283 et 284) et les façades ne le sont pas non plus. Egalement une partie des logements est vacante en mauvais état (deux logements parcelle 286, un logement parcelle 284 et un logement parcelle 283).

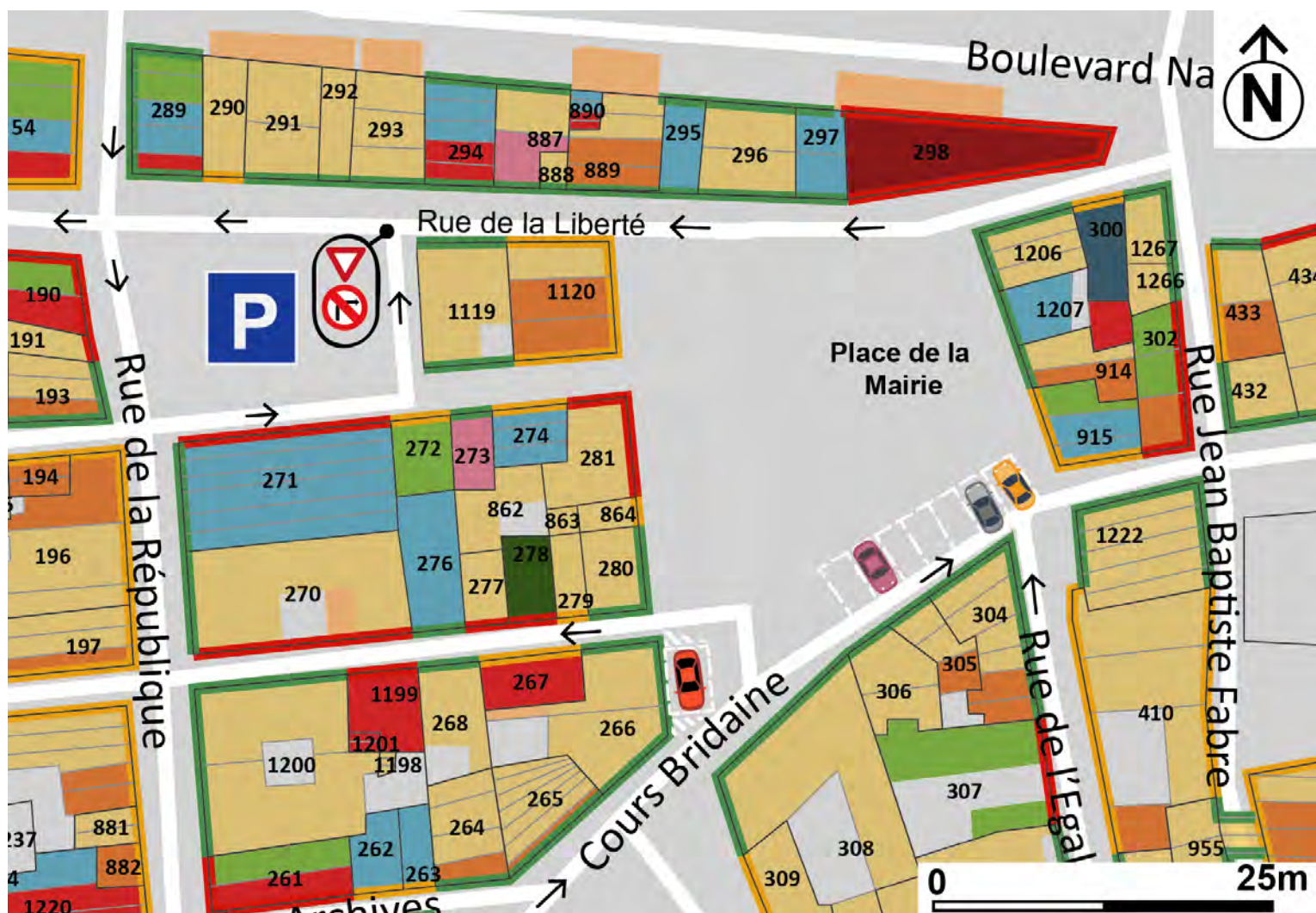
C'est pourquoi la proposition suivante est avancée :



Carte 9: Démolition partielle de l'îlot 5 et création d'un parking

La démolition de la partie de l'îlot avec les bâtiments dégradés permettrait la création d'un parking d'une capacité d'environ 15 places. Le calcul du budget pour la création d'un parking végétalisé ainsi que des pistes d'aménagement ont été traités par le bureau Némis Ascode, abordé dans l'extrait 16 page 72 La signalisation ainsi que les routes sont également modifiées de manière à éviter la circulation des voitures sur la place de la mairie.

On obtient ainsi l'organisation suivante :

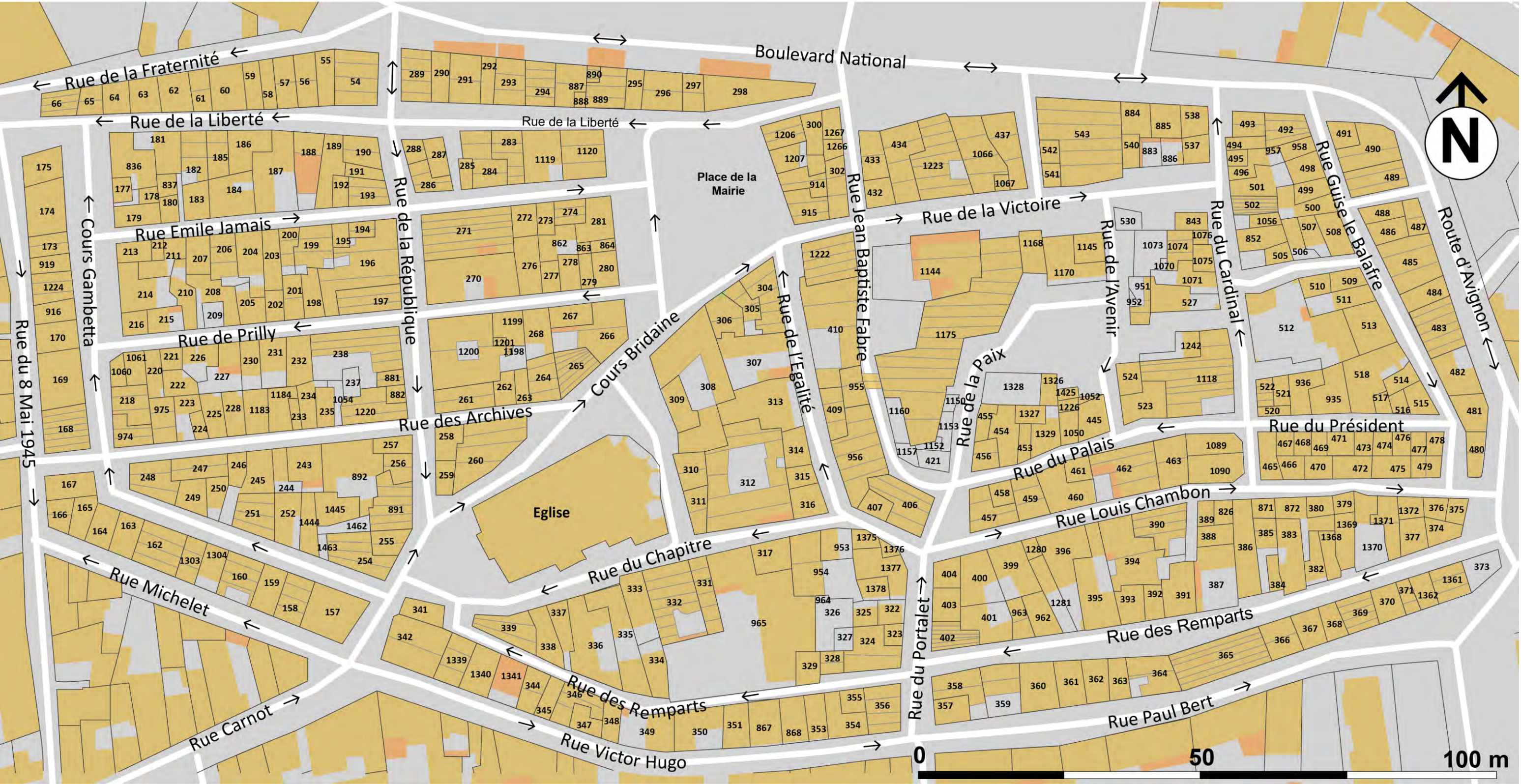


Carte 10: Projet final place de la Mairie

Ainsi à plus grande échelle, on obtient le plan de circulation automobile illustré dans la carte de circulation routière modifiée.

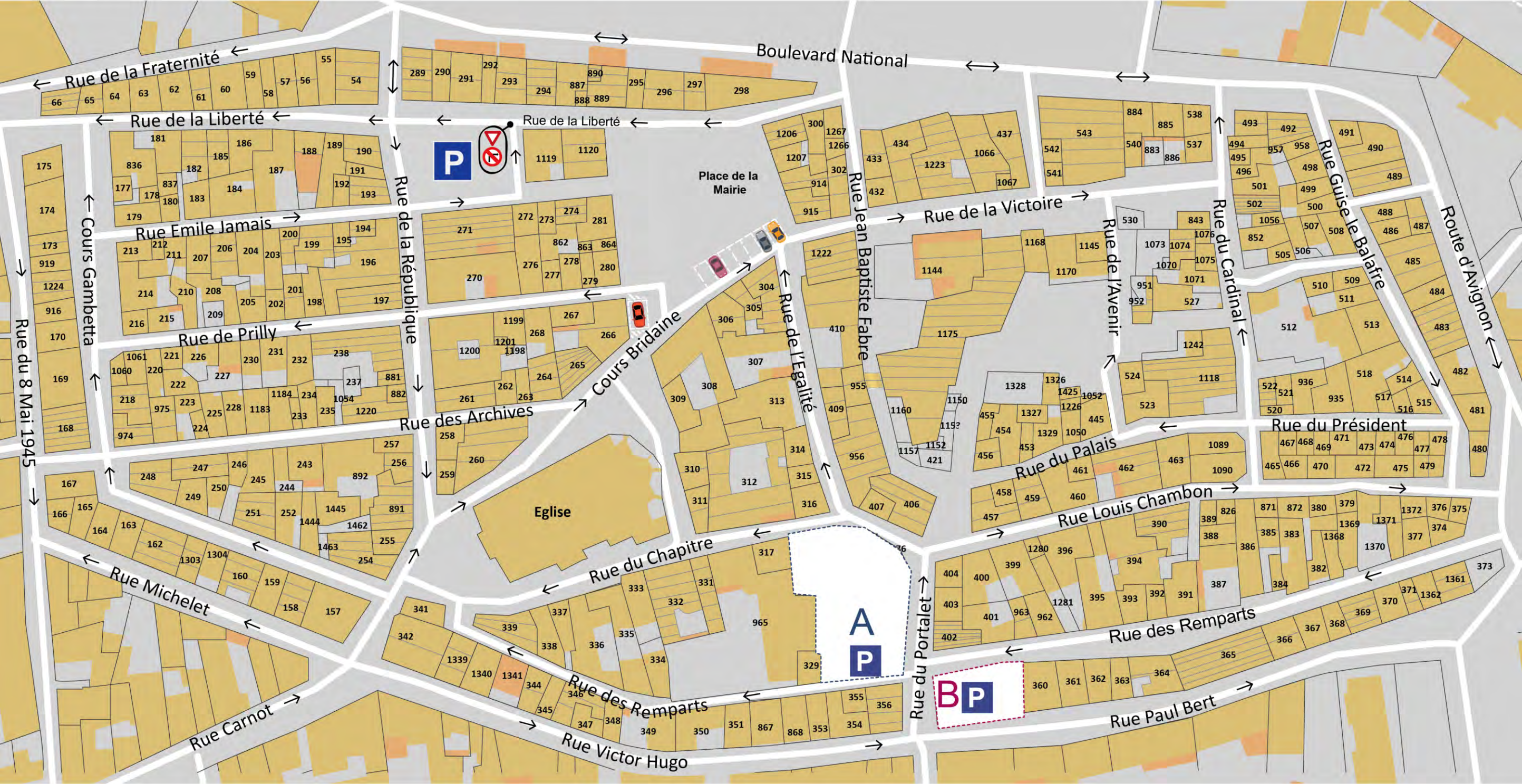
- Carte des sens de circulation routiers actuel
- Carte des sens de circulation modifiés (projets de la place Châteauneuf et de la place de la Mairie)

Sens de circulation actuels



Carte 11: Sens de circulation actuels en centre ancien

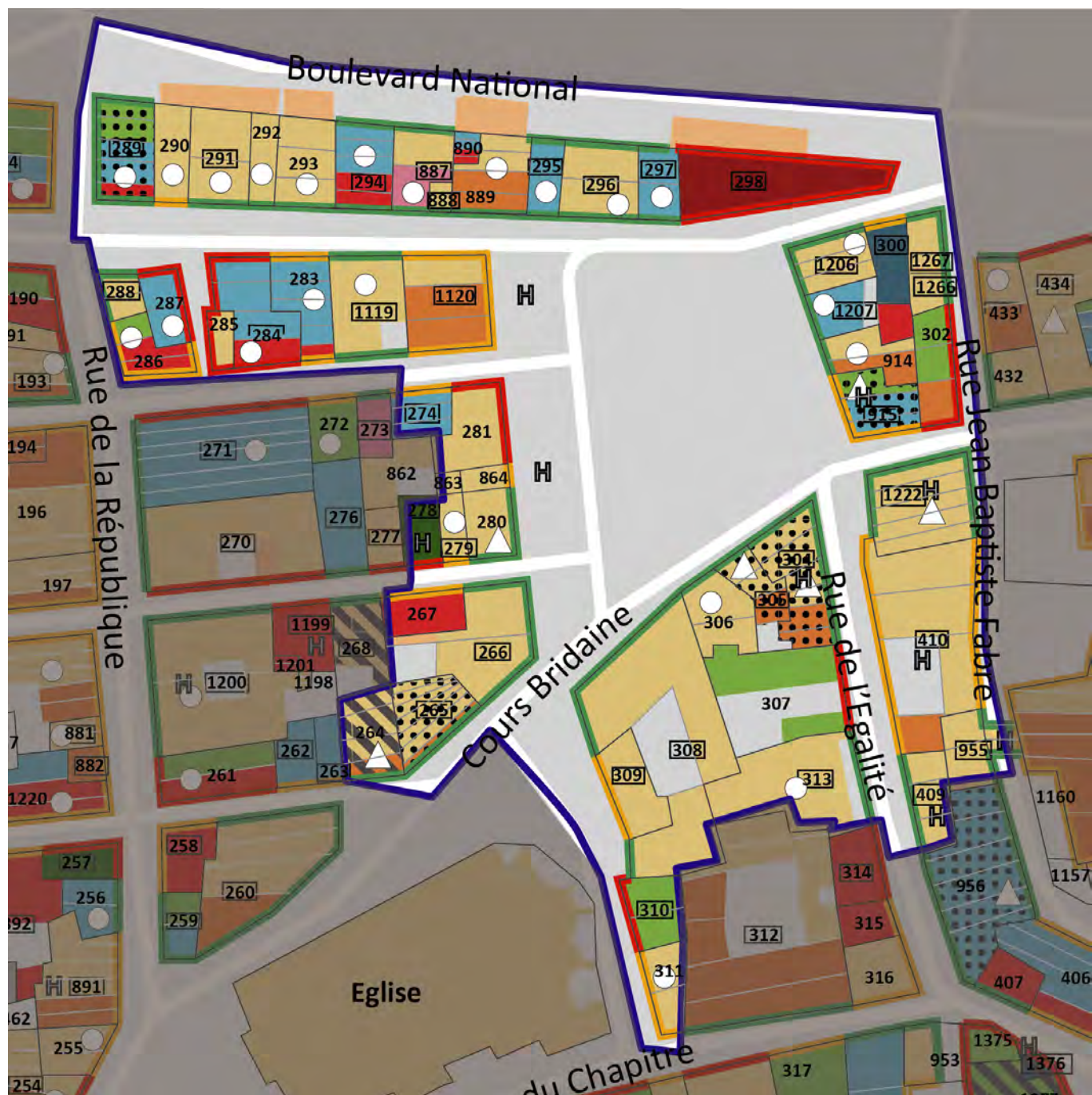
Sens de circulation modifiés



Carte 12: Sens de circulation modifiés

3. Aménagement paysager de la place de la Mairie

Une rénovation des façades semble idéale pour la placette qui se doit de refléter le patrimoine architectural de la ville (cf. article 11 article urbanisme). Quelques façades uniquement sont concernées, mais puisque cette zone se veut être la vitrine de Roquemaure, il est préférable de ravalser les façades dans un état moyen à mauvais (P et M) et mettre aux normes celles ne respectant pas l'article 11 du code de l'urbanisme.



Vacance

Degré 0 Bon état	Degré 2 Mauvais état
Degré 1 Etat moyen	Degré 3 Etat critique

Propriétaire Bailleur

Degré 2 Mauvais état
Degré 3 Etat critique

Propriétaire Occupant

Degré 2 Mauvais état
Degré 3 Etat critique

— Façade en bon état

— Façade en état moyen

— Façade en mauvais état

N°Parcelle Respect de l'A-11 du CU

N°Parcelle Respect partiel de l'A-11 du CU

4. Redynamisation des commerces et bâtiments vacants de la zone

Une requalification des bâtiments abandonnés est nécessaire pour redynamiser et valoriser la place de la mairie. C'est le cas notamment pour le bâtiment de la parcelle AH 298, facilement exploitable car achetée par la mairie afin d'y replacer l'office du tourisme. Ce qui engendre la prochaine vacance des locaux de l'office du tourisme actuel, parcelle AH 266. Or la reconversion en logement de la partie en rez-de-chaussée de la parcelle AH266 est impossible en raison d'une hauteur sous plafond insuffisante et l'absence de plancher refuge, ce qui représente un danger en cas d'évacuation des locaux. Il faudra donc occuper le futur local vacant par une autre activité. Egalement la parcelle 280, sur laquelle se trouve l'ancien crédit agricole, qui englobe l'espace délaissé sous les arcades qui présentent pourtant un aspect paysager intéressant qui pourrait être mieux exploité.



Photo 2: Parcelles AH280, AH864 et AH281 sous les arcades de la place de la mairie

De même pour les locaux des parcelles 305 et 306, qui sont des bâtiments en très bon état avec des façades refaites à neuf, ces bâtiments ont une place de choix sur la place de la mairie et mériteraient d'être redynamisés.

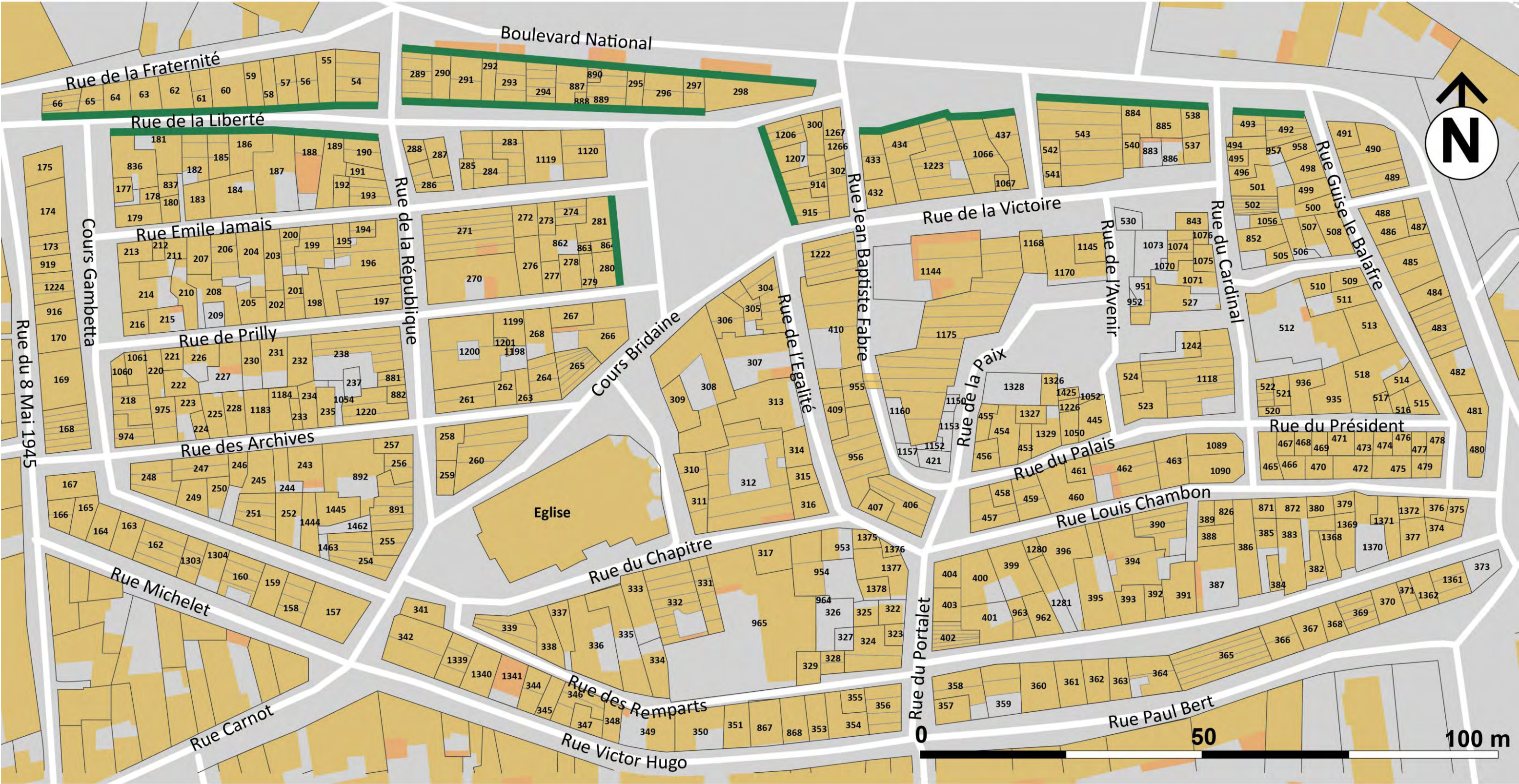


Photo 3: Parcelles AH305 et AH304 situées à côté de la Mairie

En parallèle ou en convergence du travail de requalification des locaux vacants, il est primordial de redynamiser les linéaires commerciaux et d'améliorer les façades commerciales.

➤ **Carte des linéaires commerciaux à développer**

Les linéaires commerciaux à développer en centre ancien de Roquemaure



Linéaires commerciaux à développer

Carte 14: Les linéaires commerciaux à développer en centre ancien

5. Amélioration des façades commerciales côté Boulevard National

Les façades commerciales, plus particulièrement les façades situées sur le Boulevard National et rue de la Liberté sont, tout comme les façades du périmètre, le reflet du centre ancien pour tous les passants.

Le bureau Némis Ascode fait la proposition de supprimer les vérandas situées sur le boulevard national et d'aménager celle-ci sous forme de terrasses (Cf. extrait)



Photo 4: Dessin de l'aménagement du Boulevard national

Le boulevard national

Le boulevard doit retrouver un aspect moins routier, plus apaisé, la voie réduite, les trottoirs élargis, traités en béton désactivé par exemple.

Des plateaux traversants réduisent la vitesse, un mini-giratoire gère le carrefour central et l'entrée de la place.

En parallèle la suppression à long terme des avancées bâties peut être envisagée afin de retrouver l'aspect noble des façades. Dans le cas contraire, des règles d'architecture seront précisées au PLU.

Un PAVE devra être réalisé.

Aménagement de la place de la Pouterle ESQUISSE

ESTIMATION SOMMAIRE

ARTICLE	DÉSIGNATION DES OUVRAGES	U	Q	PU	TOTAL
1.	Travaux préparatoires				
1.1	Décapage esplanade	m²	9300	5,00	46 500,00
2.	Aménagements de surface				
2.1	Réfection RD comprenant fraisage, réfection d'enrobé, reprise des bordures	m²	4800	50,00	240 000,00
2.2	esplanade en stabilisé renforcé	m²	9300	35,00	325 500,00
2.3	Mobilier urbain comprenant bancs pierre, corbeilles à papiers	ens	1	40 000,00	40 000,00
2.4	Réfection mur de la digue	m²	500	100,00	50 000,00
2.5	Eclairage	F	1	100 000,00	100 000,00
4.	Plantations				
4.1	arbres d'alignement y compris décaissement, terre végétale.	U	32	1 000,00	32 000,00
5.	monument aux morts déplacement				
5.1	déplacement	ens	1	50 000,00	50 000,00

total 884 000,00
divers et imprévus 10% 88 400,00

TOTAL H.T	972 400,00
TVA 19,60%	190 590,40
TOTAL T.C.	1 162 990,40
prix par m2	104,56 €/H.T



Proposition



Proposition

Cependant le choix peut également être fait de conserver ces vérandas mais de les rénover de manière à ce que celles-ci s'intègrent mieux au patrimoine paysager du centre ancien. Une aide peut être attribuée par la collectivité pour la rénovation des vérandas. Une autre solution serait de proposer une exonération de taxe d'occupation du domaine public pendant un certain nombre d'années. Ceci afin de permettre au propriétaire du commerce de remettre sa véranda aux normes paysagères. Celles-ci pourront être traitées en fer forgé par exemple, comme le montre l'exemple de la photo ci-dessous :



Photo 5: Exemple d'extension pour restaurants

6. Aménagement du parking de la place de la Pousterle

Le bureau Némis Ascode propose également de transformer le parking de la place de la Pousterle en esplanade. L'aspect hydraulique peut également être abordé via cette proposition. En effet, rendre les sols de la place de la Pousterle perméables permettrait une meilleure pénétration des eaux lors des risques d'inondation ou encore de ruissellement.

Les propositions sont abordées dans les pages suivantes.

transformer un parking en esplanade

La place de la Pousterle est un lieu stratégique de Roquemaure: parking, marché, entrée de ville, accès au canal. Cependant, la transformation en parking de type «supermarché» (enrobé noir, bandes blanches, bordures béton) l'a considérablement banalisé et a rendu ses autres usages difficiles.

La proposition consiste à partir de l'image emblématique ancienne, ci-dessous, afin de conserver cette image patrimoniale.

Le programme prévoit la conservation du stationnement, du marché, de jeux de boules.



la Pousterle autrefois



Rue Nationale



Extrait 3: Transformer un parking en esplanade, Bureau Némis Ascode, 2013

L'esplanade

La proposition consiste à retrouver l'image patrimoniale de la Pousterle, tout en lui conservant ses rôles actuels et à venir. Il s'agit de faire en sorte que le visiteur découvrant ce lieu, ait envie de s'arrêter. L'image de référence utilisée est celle de l'esplanade d'autrefois.

Les différents usages sont mixés sur le même lieu afin de permettre toutes sortes d'évolutions.

A contrario, une spécialisation des usages par zone, bloquerait toute évolution et morcellerait l'espace ce qui est contraire à la vocation d'une place, espace polyvalent s'il en est.

Le sol doit avoir un aspect noble et piétonnier. Le stabilisé renforcé permet cela. Il nécessite toutefois un entretien. Sa porosité permet d'éviter les accumulations d'eau dans le système pluvial. ce revêtement permet toutes les utilisations. Les places de stationnement étant marqués par des clous. Un alignement d'arbres complémentaire est créé afin d'ombrager la partie centrale.

Il est aussi possible d'utiliser un béton désactivé ou un enrobé clair, plus résistant, mais plus salissant ou un revêtement mixte



d'allées en béton et de stationnements en stabilisé.

Le monument aux morts pourrait être déplacé dans l'axe de l'esplanade pour une meilleure mise en valeur. La proposition consiste à retrouver l'image patrimoniale de la Pousterle, tout en lui conservant ses rôles actuels et à venir. Il s'agit de faire en sorte que le visiteur découvrant ce lieu, ait envie de s'arrêter. L'image de référence utilisée est celle de l'esplanade d'autrefois.

L'accès principal se fait à partir du mini-giratoire.

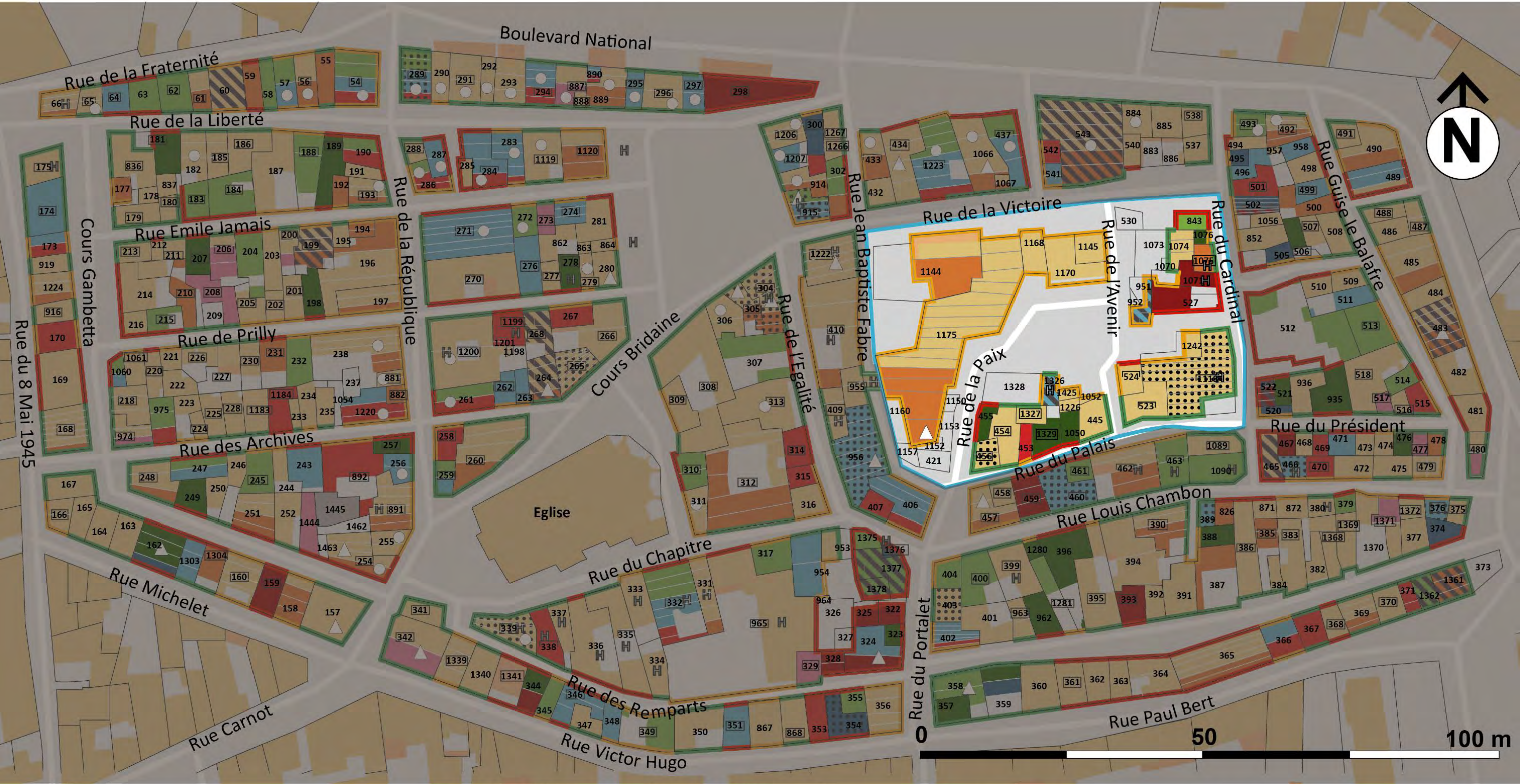
La rénovation des alignements de platanes peut être envisagée en fonction des résultats du plan de gestion arborée qui

devra être réalisé en préalable.

Une partie de l'esplanade peut être dédiée à des terrasses de restaurants.

Le parement de la digue sera restauré, ainsi que les rampes permettant l'accès au canal..

Périmètre d'étude n°3 : La Place Châteauneuf



Vacance

 Degré 0 Bon état	 Degré 2 Mauvais état
 Degré 1 Etat moyen	 Degré 3 Etat critique

Propriétaire Bailleur

 Degré 2 Mauvais état
 Degré 3 Etat critique

Propriétaire Occupant

 Degré 2 Mauvais état
 Degré 3 Etat critique

État des façades

 Façade en bon état
 Façade en état moyen
 Façade en mauvais état

Logement

 Logement Indécent / Insalubre
 Logement conventionné Etat / Anah

Périmètres d'étude:

 3

Autres symboles

N°Parcelle Respect de l'A-11 du CU	H Bâtiment patrimonial historique	 Commerce occupé
N°Parcelle Respect partiel de l'A-11 du CU		 Commerce vacant

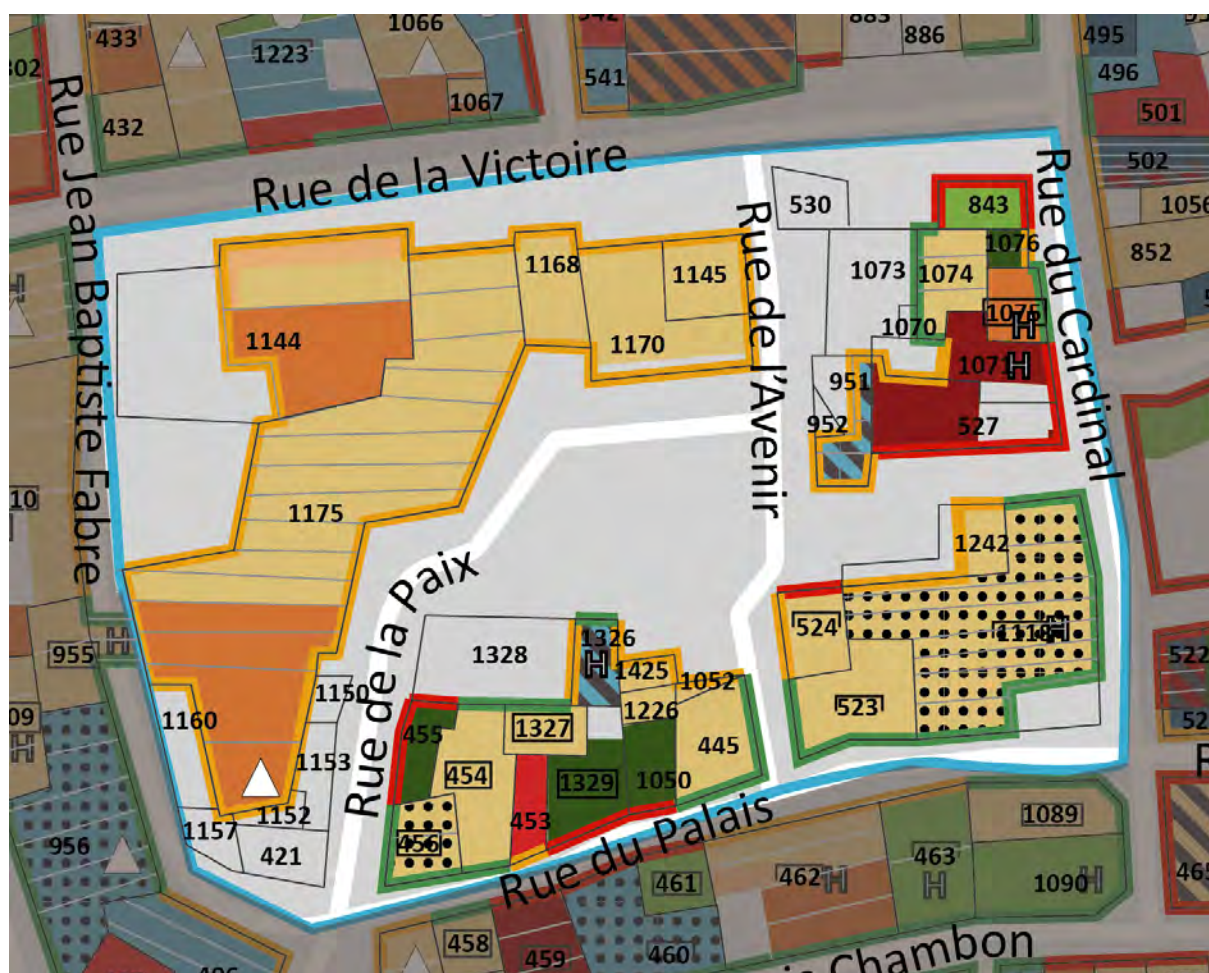
Carte 15: Périmètre d'étude n°3, la Place Châteauneuf

III. PERIMETRE 3 : La place Châteauneuf

A. Une place enclavée et désertée envahie par l'automobile

Numéro de l'ilot	14	15	17	18	TOTAL
Nombre de Parcelles	11	11	13	4	39
Logements occupés	8	27	11	11	57
Logements vacants	3	8	1	0	12
Commerce vacant		1			1
Commerce occupé					0
Nombre d'habitants*	18	62	25	25	131,1

* Moyenne de 2,3 habitants par logement



Vacance				Propriétaire Bailleur		Propriétaire Occupant			
	Degré 0		Degré 2		Degré 2		Degré 2		Façade en bon état
	Bon état		Mauvais état		Mauvais état		Mauvais état		Façade en état moyen
	Degré 1		Degré 3		Degré 3		Degré 3		Façade en mauvais état
	Etat moyen		Etat critique		Etat critique		Etat critique		

N°Parcelle Respect de l'A-11 du CU

Ema Chambolle – Ingénieure en aménagement du territoire

N°Parcelle Respect partiel de l'A-11 du CU

chambolle.ema@gmail.com – 06.69.24.24.18

Les bâtiments de ce périmètre possèdent différents faciès. D'une part l'ilot 15 qui est un ilot récent avec un intérieur sain mais une façade à certains endroits délabrée et ne respectant pas les critères paysagers de la commune.

D'autre part, les ilots 14, 17 et 18 sont beaucoup plus anciens, qu'il faut réhabiliter au cas par cas.

Ce périmètre concentre la place Châteauneuf qui est un espace public à retravailler en raison de son aspect « encloîtré » et exilé du reste du centre-ville.

L'enjeu : désenclaver la place Châteauneuf qui est aujourd'hui un lieu déserté. Il s'agit de redynamiser cette place, lui redonner une ambiance familiale et en faire un lieu de passage.

Les propositions de ce périmètre sont intimement liées à celles du périmètre 1. En effet, ne s'occuper uniquement de l'aspect paysager de cette place n'arrangera en rien son délaissement. L'accessibilité est la condition pour rendre ce lieu attractif pour le centre-ville de Roquemaure.

B. Propositions

1. Mise en valeur des accès à la place Châteauneuf

Lié à cette proposition, un aménagement paysager des accès à cette place doit également être pensé. La ruelle qui lie La Rue de l'avenir et la rue du cardinal est très mal entretenue.



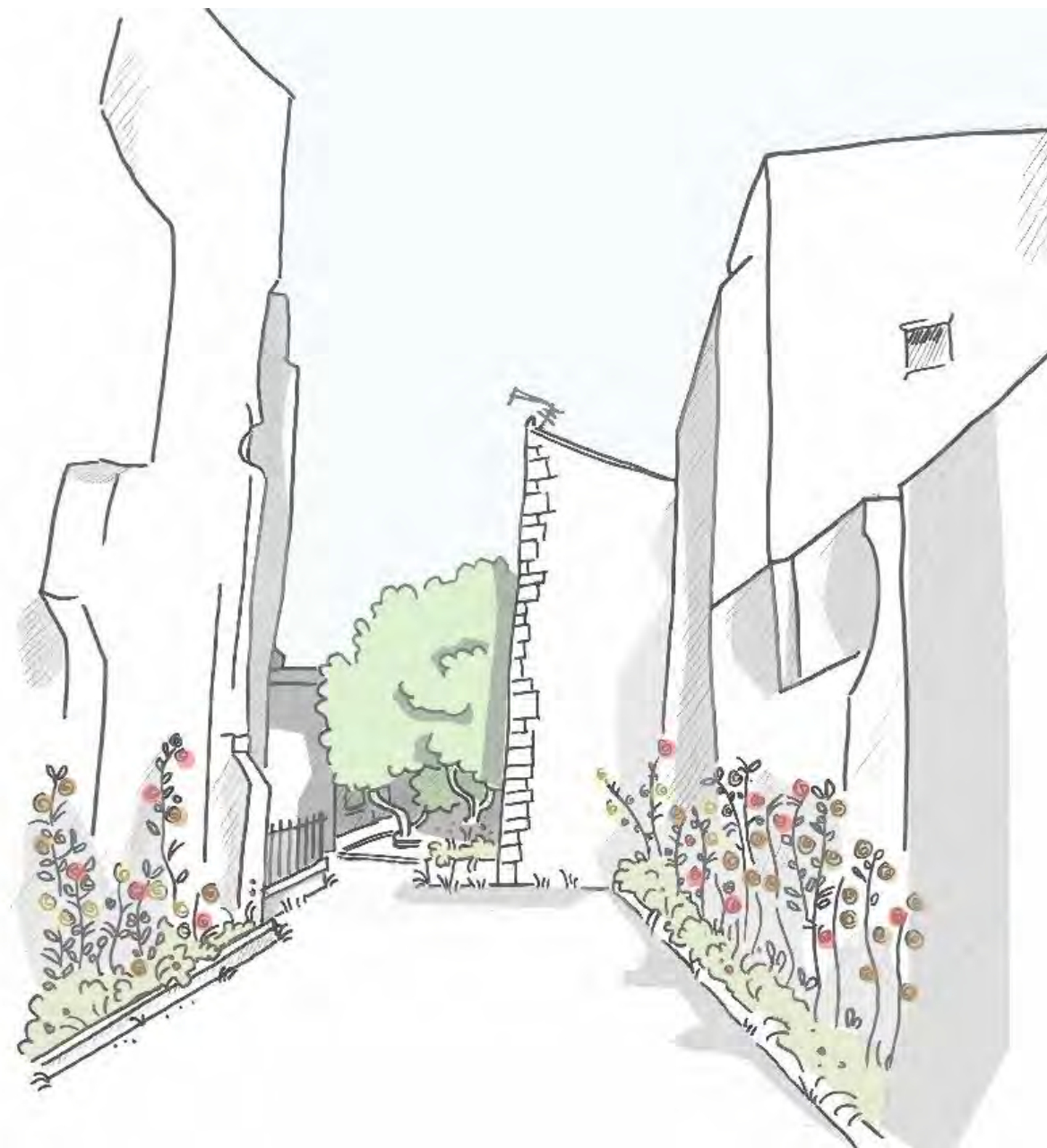
Photo 6: Détritus situés entre la rue de l'avenir et la rue du cardinal

Un aménagement de la ruelle permettrait de désenclaver la placette et améliorer la réputation de celle-ci.

Notons qu'un pavage unique et authentique en accord avec les lieux, confèrera un lien reliant ces différents lieux, et une fluidité au projet quelques soient les options choisies.



Photo 7: Ruelle menant à la Place Châteauneuf



Dessin 1: Entretien et mise en valeur de la ruelle menant à la Place Châteauneuf

Il serait également judicieux délimiter l'espace privé de l'espace public avec des barrières en fer forgé, comme c'est le cas pour la parcelle 1242.

EXEMPLE DU TRAITEMENT PROPOSÉ



Extrait 5: Exemple du traitement proposé pour la délimitation de l'espace privé et public sur la parcelle AH1242, Bureau Némis Ascode, 2013

Il en va de même pour la placette du CCAS rue Jean Baptiste Fabre. Le bureau Némis Ascode propose d'échanger le mur de béton de la poste par une barrière en fer forgé. Il propose également de végétaliser l'espace ainsi que de remplacer le revêtement de sol actuel par des pavés.



Extrait 6: Traitement paysager de la Rue Fabre, Bureau Némis Ascode, 2013

Je rajouterais que l'aménagement peut être plus succinct en intégrant uniquement une végétalisation de trottoir de part et d'autre de la Rue Fabre. L'espace pavé doit, quant à lui, être lié à une étude d'usage de la Rue Fabre.

2. Aménagement de la place Châteauneuf

Le bureau Némis Ascode propose la création d'une placette dédiée aux piétons sur la Place Châteauneuf en diminuant le nombre de places de stationnement (Cf. extraits 7, 8, 9 et 10.)

Qualification du quartier par une placette

Afin de rendre ce quartier plus noble, la proposition consiste à diminuer le nombre de places de stationnement pour rendre de l'espace aux piétons.

Le vide ainsi créé permettra de placer une fontaine, quelques bancs, d'agrandir la terrasse du café.

En parallèle les limites de la place sont restructurées par des grilles de jardins en serrurerie afin de transformer ce qui est ressenti comme un arrière, en «façade».

Enfin, un rang d'arbres est supprimé pour apporter lumière et place.

Quelques bancs/bornes en pierre limitent le stationnement.

Procédure:

- Choix d'un maître d'oeuvre
- Réalisation du projet



Extrait 7: Qualification du quartier par une placette, Bureau Némis Ascode, 2013



Extrait 8: Proposition 1 d'aménagement de la placette place Châteauneuf, Bureau Némis Ascode, 2013

Éma Chamboile – ingénieure en aménagement du territoire et de l'environnement – cnamboile.ema@gmail.com – 06.69.24.24.18



Extrait 9: proposition 2 d'aménagement de la placette place Châteauneuf, Bureau Némis Ascode, 2013



Aménagement de la place Chateaurenard
ESQUISSE

ESTIMATION SOMMAIRE

ARTICLE	DESIGNATION DES OUVRAGES	U	Q	PU	TOTAL
1.	Travaux préparatoires				
1.1	Décapage y compris abattage d'arbres	m²	1661	5,00	8 305,00
2.	Aménagements de surface				
2.3	revêtement pierre	m²	1661	140,00	232 540,00
2.4	Mobilier urbain comprenant bancs pierre, corbeilles à papiers	ens	1	10 000,00	10 000,00
3.	Pluvial				
3.1	réalisation d'un réseau pluvial y compris avaloirs et raccords	ml	100	100,00	10 000,00
4.	Plantations				0,00
4.1	massifs arbustifs y compris décaissement, terre végétale	m2	60	80,00	4 800,00
5.	fontaine				0,00
5.1	fontaine	ens	1	90 000,00	90 000,00

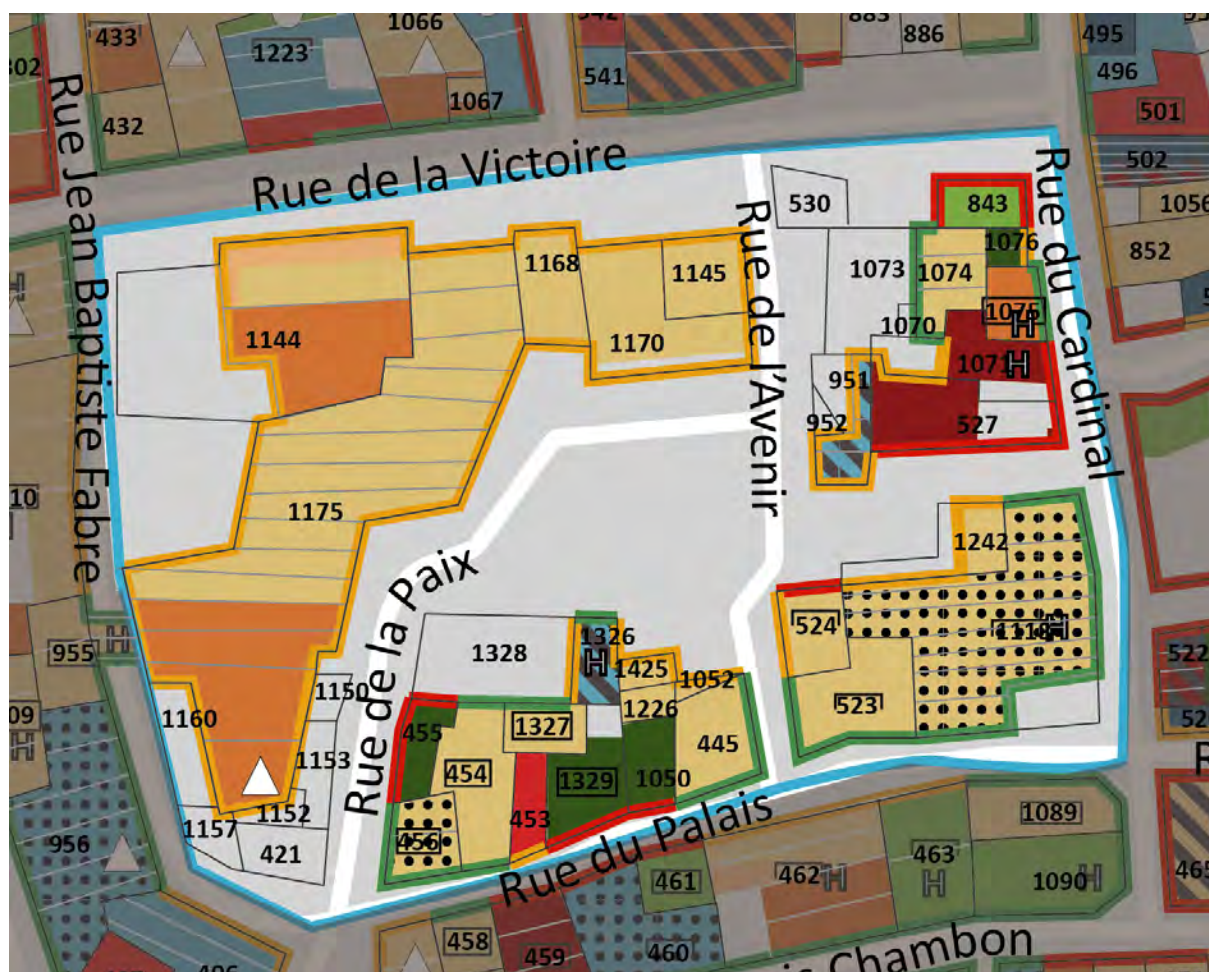
total 355 645,00
divers et imprévus 10% 35 564,50

TOTAL H.T	391 209,50
TVA 19,60%	76 677,06
TOTAL T.T.C.	467 886,56
prix par m2	235,53 €/H.T



Extrait 10: Calcul du budget pour la réalisation du projet de création d'une placette, bureau Némis Ascode, 2013

3. Ravalement et mise aux normes des façades Places Châteauneuf



Vacance		Propriétaire Bailleur		Propriétaire Occupant		
	Degré 0 Bon état		Degré 2 Mauvais état		Degré 2 Mauvais état	 Façade en bon état
	Degré 1 Etat moyen		Degré 3 Etat critique		Degré 3 Etat critique	 Façade en état moyen
			Degré 3 Etat critique			 Façade en mauvais état

N°Parcelle	Respect de l'A-11 du CU
N°Parcelle	Respect partiel de l'A-11 du CU

Les façades entourant la place Châteauneuf ne sont pas en bon état et ne présentent aucun aspect patrimonial particulier, exception faite d'une partie de la façade de la parcelle AH1326, ainsi que des façades des parcelles 1327 et 455.



Photo 8: (De la gauche vers la droite) Façades des parcelles AH1327, AH454 et AH455

Le bâtiment de la parcelle AH1175 est sain et récent, mais ces façades, bien qu'en état moyen, ne sont pas aux normes de l'article 11. Une mise en norme serait peu coûteuse vue l'état relativement bon des façades et valoriserait le patrimoine paysager du centre ancien.



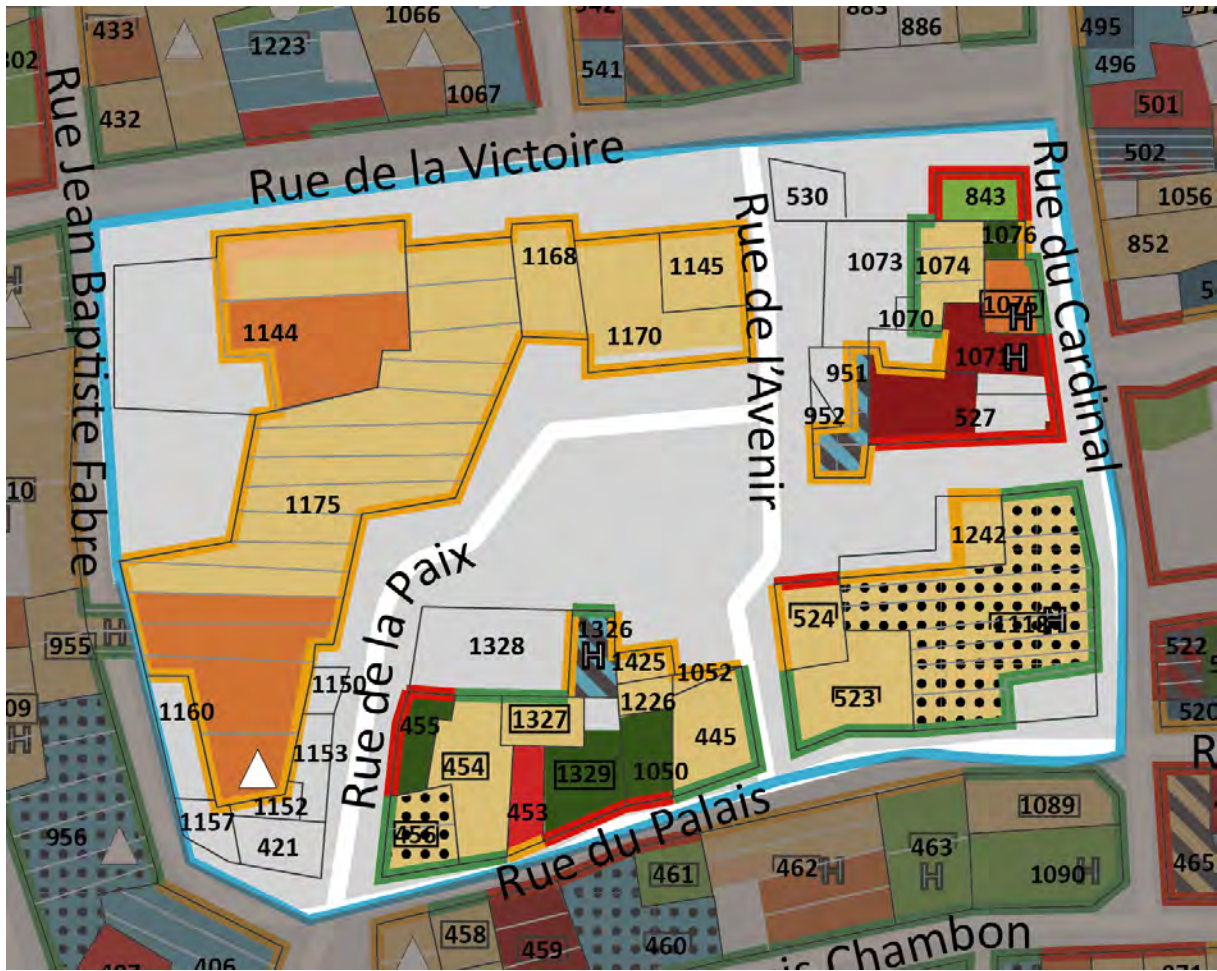
Photo 9: Façades de la parcelle AH1175 côté place Châteauneuf, au Sud

Toujours en ce qui concerne le bâtiment de la parcelle AH1175, ces façades pourraient être remises en état et aux normes de l'article 11 de manière à créer une entrée agréable à la place Châteauneuf.



Photo 10: Façade du bâtiment parcelle AH1175 côté Rue de la Victoire

4. Réhabilitation de l'habitat en état critique



Le diagramme illustre la répartition des responsabilités et l'état des façades pour la zone d'étude n°3. Les zones sont colorées en fonction de leur état : Vert (Bon état), Orange (Etat moyen) et Rouge (Mauvais état). Les zones sont attribuées à l'un des trois acteurs : Vacance, Propriétaire Bailleur ou Propriétaire Occupant. Les zones de responsabilité sont délimitées par des lignes jaunes. Les zones de responsabilité sont : Respect de l'A-11 du CU (Vert) et Respect partiel de l'A-11 du CU (Orange).

Vacance		Propriétaire Bailleur		Propriétaire Occupant		État des Façades	
Degré 0 Bon état	Degré 2 Mauvais état	Degré 2 Mauvais état	Degré 3 Etat critique	Degré 2 Mauvais état	Degré 3 Etat critique	Vert	Façade en bon état
Degré 1 Etat moyen	Degré 3 Etat critique					Orange	Façade en état moyen
						Rouge	Façade en mauvais état

Carte 16: Zoom sur le périmètre d'étude n°3. Place

N°Parcelle Respect de l'A-11 du CU

N°Parcelle Respect partiel de l'A-11 du CU

Carte 16: Zoom sur le périmètre d'étude n°3, Place Châteauneuf

Des bâtiments très dévalorisants se situent dans ce périmètre, il s'agit des bâtiments situés sur les parcelles 527 et 1071. Ces bâtiments ont la particularité d'avoir un aspect patrimonial historique mais sont dans un état général délabré. Ceux-ci sont d'ailleurs indiqués comme vacants, malgré la présence de noms sur les boîtes aux lettres des habitations. Un contrôle pourrait être établi ainsi qu'une incitation à la rénovation des bâtiments auprès des propriétaires (Cf. Outils d'intervention).

Il en va de même pour les 9 autres logements suspectés d'être en mauvais état.

5. Création d'une place piétonne et révision des sens de circulation

Les propositions précédentes incluaient une suppression de places de parking ou de paver certaines zones de circulation et doivent être complétées par une étude de la circulation automobile au centre ancien.

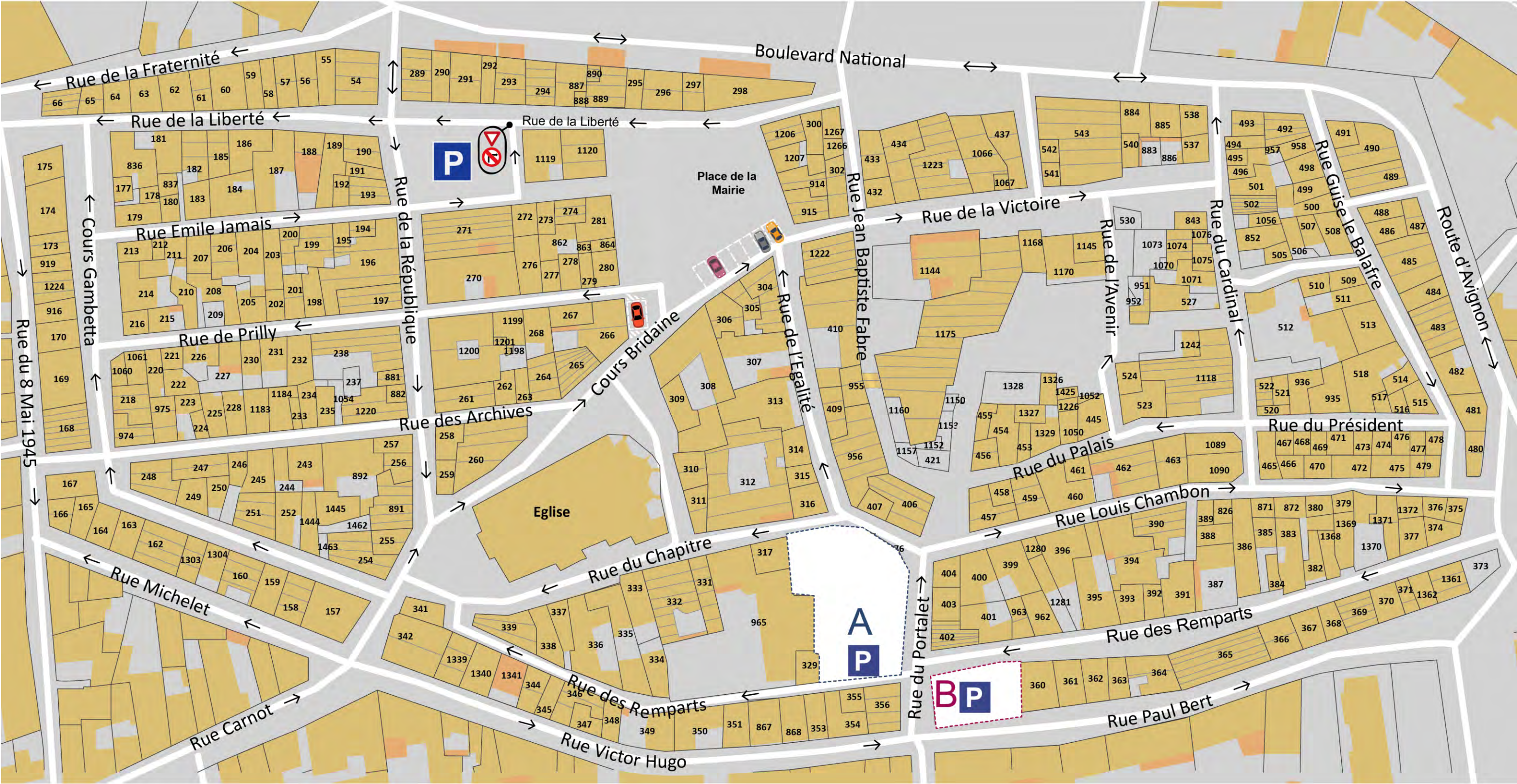
En effet, toute suppression de place de parking doit être compensée. De plus, la mise en place de pavés doit être en concordance avec la fréquentation et les usages des espaces : une route passante ne peut pas être pavée, sous risque de devoir rénover le sol dans les 5 à 10 ans à venir.

En ce qui concerne la suppression des places de parking, le projet peut être mis en parallèle avec le projet de création de parking du périmètre d'étude n°1.

Quant à la création d'un espace piéton, cela implique de couper trois rues de la circulation, et donc de pouvoir paver ces rues. : rue de la paix, une partie de la rue jean baptiste Fabre et rue de l'Avenir.

➤ Carte révision des sens de circulation en centre ancien

Sens de circulation modifiés



Carte 17: Révision des sens de circulation en centre ancien

Périmètre d'étude n°4 : Les bordures du centre ancien



Vacance

Degré 0 Bon état	Degré 2 Mauvais état
Degré 1 Etat moyen	Degré 3 Etat critique

Propriétaire Bailleur

Degré 2 Mauvais état
Degré 3 Etat critique

Propriétaire Occupant

Degré 2 Mauvais état
Degré 3 Etat critique

Façade en bon état

Façade en état moyen

Façade en mauvais état

Logement Indécent / Insalubre

Logement conventionné Etat / Anah

Périmètres d'étude:

4

Commerce occupé

Commerce vacant

Bâtiment patrimonial historique

Respect de l'A-11 du CU

Respect partiel de l'A-11 du CU

IV. PERIMETRE 4 : les bordures du centre ancien

A. Des ilots résidentiels en bordure de route passante qui présentent des façades dégradées et un accès non sécurisé : une dévalorisation du centre-ville

Numéro de l'ilot	24	25	27	28	29	TOTAL
Nombre de Parcelles	12	15	12	9	13	61
Logements occupés	14	11	17	12	12	66
Logements vacants	6	10	5	4	6	31
Commerce vacant	1	1	2			4
Commerce occupé					4	4
Nombre d'habitants*	32	25	39	28	28	152

* Moyenne de 2,3 habitants par logement

Tableau 4: Recensement des bâtiments occupés et vacants au sein du périmètre d'étude n°4

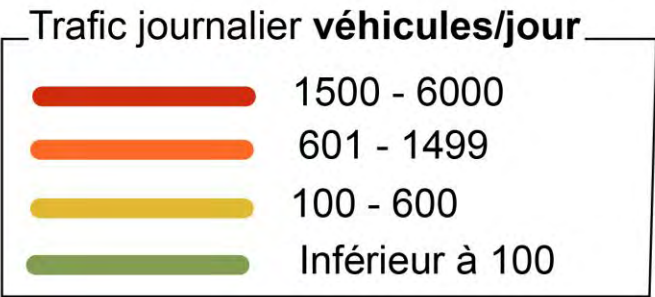
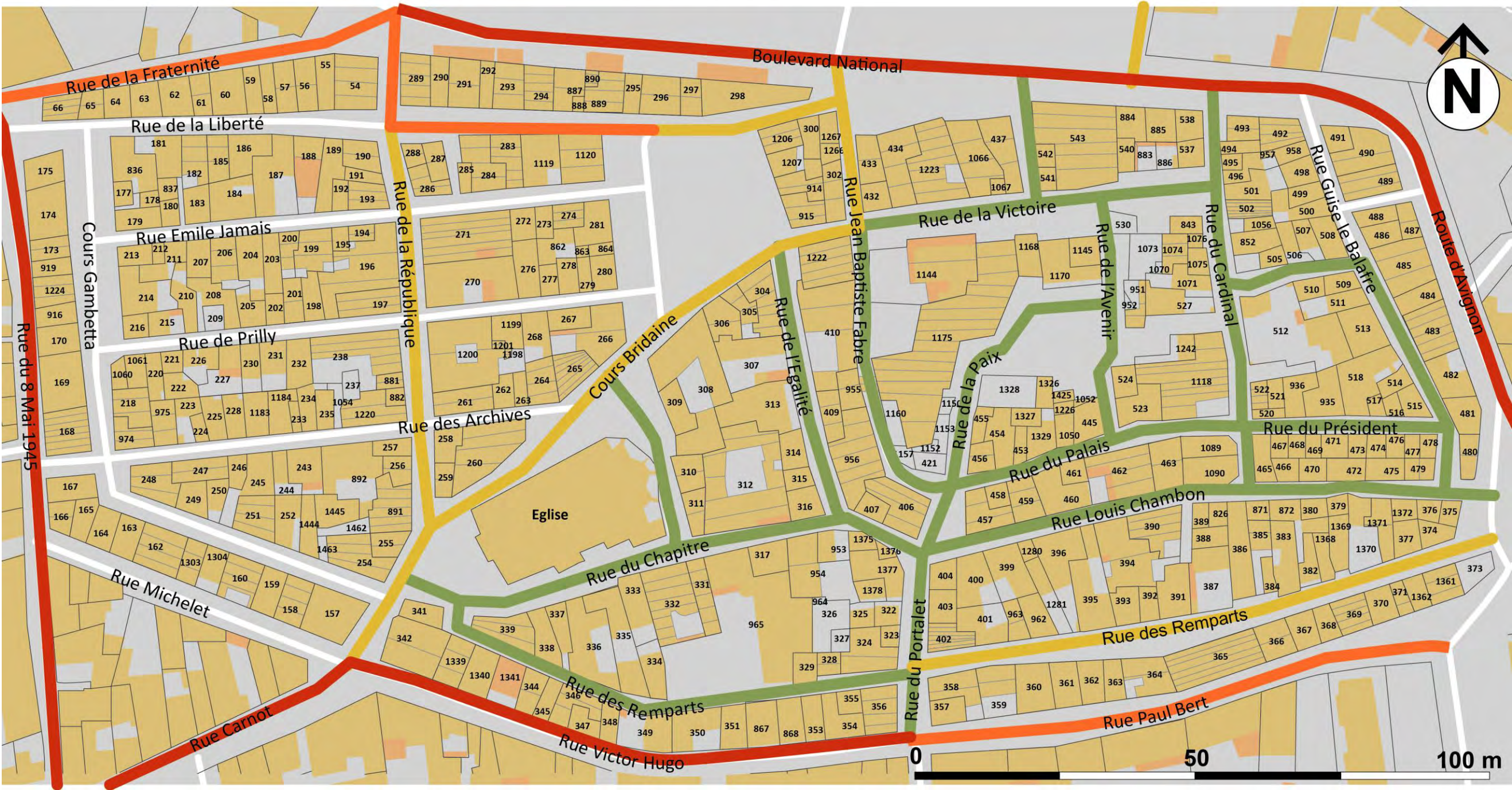
Ce périmètre est constitué de bâtiments résidentiels qui ont la particularité d'être l'image du centre-ville. En effet, la route d'Avignon est une route très passante, elle est un passage obligé pour les aller-retours entre Avignon, Orange et Nîmes. Elle possède d'ailleurs un des trafics journaliers les plus importants de la commune.

Les façades de ces bâtiments, et particulièrement celles côté route d'Avignon, Boulevard National et rue du 8 mai 1945, se doivent d'être particulièrement soignées afin de valoriser l'image du centre-ville de Roquemaure aux yeux des passants automobilistes. Aujourd'hui deux façades sur trois ne respectent pas les normes paysagères de l'article 11 du code de l'urbanisme et sont dans un état passable à dégradé.

De même, la sécurisation des espaces piétons doit être accentuée sur certains passages à risques. Comme au tournant entre le boulevard national et la route d'Avignon ou tout le long de la route d'Avignon.

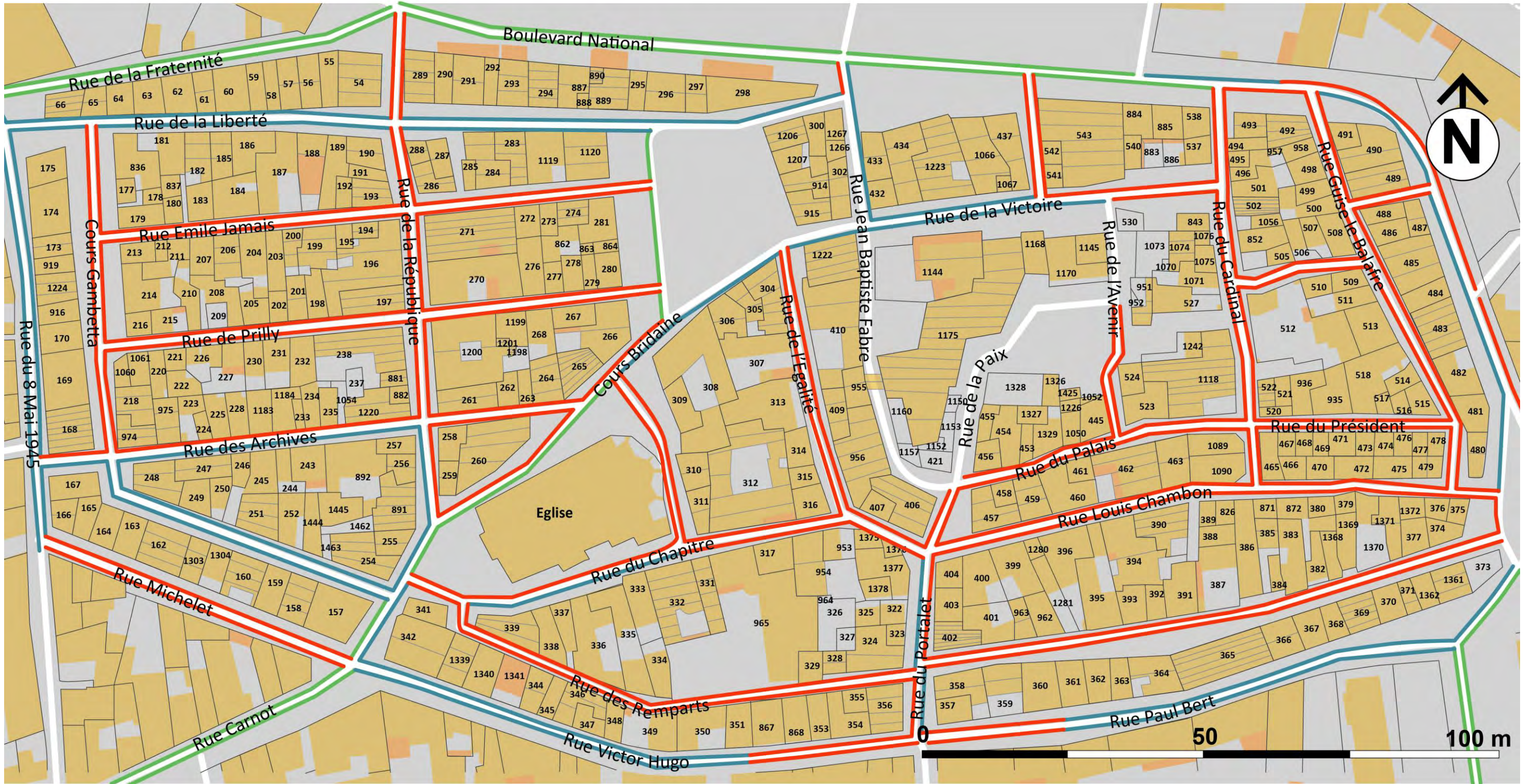
Trafic journalier en véhicules/jour en centre ancien de Roquemaure

Les flux routiers sont à analyser en prenant en compte les déplacements pendulaires dus au positionnement des écoles à Roquemaure (ramassages des enfants,...)



Carte 18: Trafic journalier en véhicules/jours en centre ancien de Roquemaure

Etat des lieux des trottoirs en centre ancien de Roquemaure



-  Trottoir satisfaisant
 Trottoir étroit (0.5m - 1.2m)
 Absence de trottoir

Carte 19: Etat des lieux des trottoirs en centre ancien de Roquemaure

B. Propositions

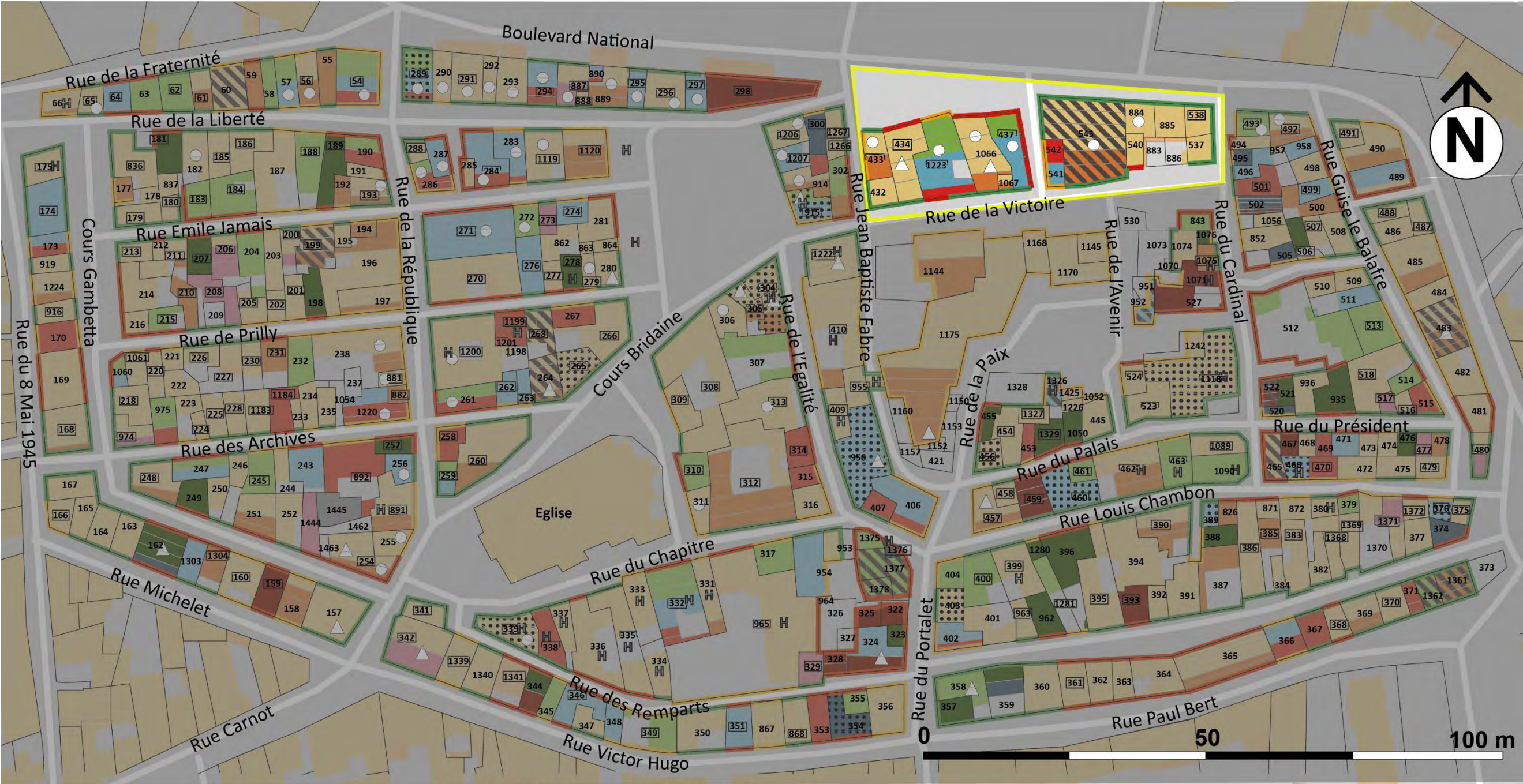
1. Mise en valeur des façades externes du centre ancien

Afin de valoriser l'image du centre ancien et améliorer son attractivité, il est nécessaire que celui-ci reflète l'identité culturelle et historique aux passants des grandes routes. D'où l'importance de ravalier en priorité les façades en bordure de route mais également les mettre aux normes de l'article 11 du code de l'urbanisme.

2. Améliorer la circulation piétonne sécurisée

Sécuriser les accès piétons à la périphérie du centre ancien est essentiel pour attirer les passants à visiter le centre de Roquemaure. Une sécurisation des trottoirs, notamment au tournant Est du Boulevard National, permettrait une valorisation du centre-ville (Cf. Carte de l'état des trottoirs en centre ancien)

Périmètre d'étude n°5



Vacance

Degré 0 Bon état	Degré 2 Mauvais état
Degré 1 Etat moyen	Degré 3 Etat critique

Propriétaire Bailleur

Degré 2 Mauvais état
Degré 3 Etat critique

Propriétaire Occupant

Degré 2 Mauvais état
Degré 3 Etat critique

Façade en bon état

Façade en état moyen

Façade en mauvais état

Logement Indécent / Insalubre

Logement conventionné Etat / Anah

Périmètres d'étude:

5

Commerce occupé

Commerce vacant

Bâtiment patrimonial historique

N°Parcelle Respect de l'A-11 du CU

N°Parcelle Respect partiel de l'A-11 du CU

V. Périmètre 5 : Les façades commerciales à l'entrée de ville Nord

A. Des façades dans un état mitigé : des façades valorisantes étouffées par des façades délabrées et abandonnées.

Numéro de l'ilot	12	13	TOTAL
Nombre de Parcelles	7	10	17
Logements occupés	13	7	20
Logements vacants	4	3	7
Commerce vacant	2		2
Commerce occupé	3	2	5
Nombre d'habitants*	30	16	46

* Moyenne de 2,3 habitants par logement

Tableau 5: recensement des bâtiments occupés et vacants au sein du périmètre n°5

Ces deux îlots (12 et 13) concentrent les linaires commerciaux à exploiter pour la commune. Bien que les façades commerciales de l'îlot 13 soient en bon état coté Boulevard National, il est également important de remettre l'ensemble des façades aux normes paysagères décrites au sein de l'article 11.



Carte 20: Zoom sur le périmètre n°5

N°Parcelle Respect de l'A-11 du CU

N°Parcelle Respect partiel de l'A-11 du CU

L'îlot 12, est l'îlot le plus problématique : les bâtiments présents ne valorisent pas le centre-ville. Côté Boulevard National les façades commerciales sont délabrées et laissées à l'abandon, d'autant plus que ces bâtiments sont situés à l'entrée Nord de la ville sur la route la plus passante de la commune (Cf. carte Flux routiers journaliers). De plus, les commerces vacants sur cet îlot côté Boulevard national entraînent une image négligée du centre-ancien. Et ce malgré des logements aux étages en excellent état.



Photo 11: Parcelle AH437



Photo 12: Parcelle AH434

Même si les façades commerciales de l'îlots 13 côté Boulevard National sont en plutôt bon état (Cf. parcelles 433, 543 et 1223), un passant ne tiendra compte que des façades délabrées voisines.

D'où l'importance de l'homogénéité de l'état de ces façades commerciales.



Photo 13: Parcelle AH433



Photo 15: Parcelle AH543



Photo 14: Parcelle AH1223

Côté Rue de la Victoire, les bâtiments de l'îlot 12 sont en relativement bon état si l'on exclue la façade parcelle AH1223, véritable « verrue ».



Photo 16: Parcelle AH1223 côté Rue de la Victoire

B. Propositions

1. Homogénéiser l'état des façades commerciales côté Boulevard National.

Il est important de soigner les bordures et entrées de ville. Ce périmètre concentre des façades commerciales qui nécessitent d'être ravalées et mises aux normes paysagères (Article 11 du code de l'urbanisme).

De plus, le commerce vacant de la parcelle AH434, situé en face de l'arrêt de bus, doit être, soit redynamisé en priorité en raison de son positionnement en entrée de ville, ou requalifié en logement. La partie murée en rez-de-chaussée doit être réhabilitée sur le même modèle paysager que les logements à l'étage (Cf. photo 12).

2. Rénovation des immeubles « verrues »

Certains immeubles dénotent de l'environnement paysager valorisant de ce périmètre. Si bien qu'un passant ne retiendra que ces immeubles dégradés. C'est le cas pour l'immeuble sur la parcelle AH1223, illustré sur la photo 16.

3. Mise aux normes paysagères des façades

Ce périmètre a la particularité d'avoir la majorité de ces façades dans un état correct à bon. Seulement très peu respectent les normes paysagères prescrites dans l'article 11 du code de l'urbanisme. C'est le cas pour 11 immeubles des parcelles : 432, 437, 1066, 1223 (côté Rue de la Victoire), 537, 541, 542, 543 (côté Rue de la Victoire), 884, 885, 886 et 883.



**Photo 17: Parcelle AH432,
côté Rue de la Victoire**



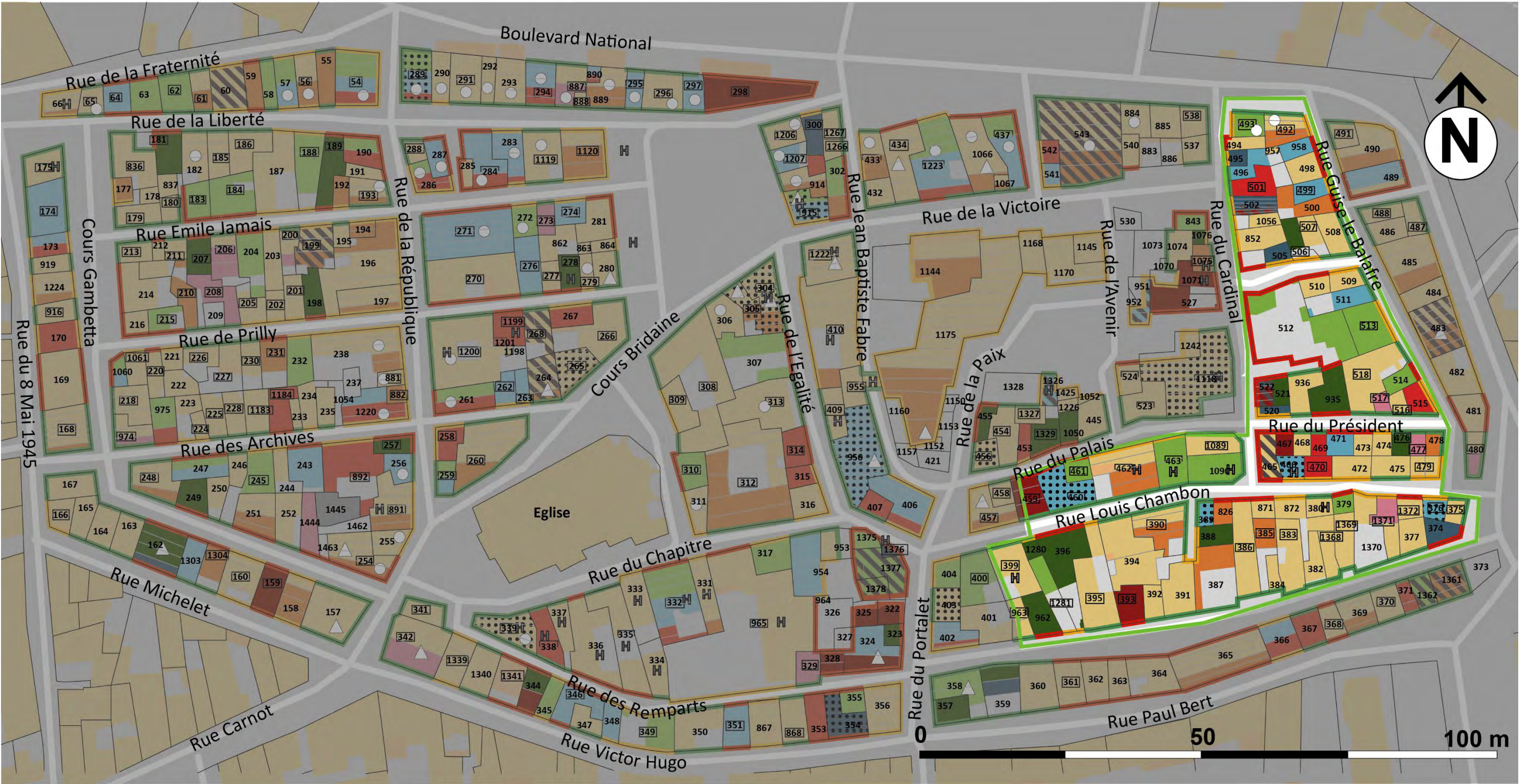
**Photo 18: Parcelle AH537,
côté Passage Baudelaire**



**Photo 19: Parcelle AH537,
côté Rue de la Victoire**

Un financement peu coûteux permettrait de valoriser cet espace.

Périmètre d'étude n°6 : Zone résidentielle la plus ancienne



Vacance			
	Degré 0 Bon état		Degré 2 Mauvais état
	Degré 1 Etat moyen		Degré 3 Etat critique

Propriétaire Bailleur	
	Degré 2 Mauvais état
	Degré 3 Etat critique

Propriétaire Occupant	
	Degré 2 Mauvais état
	Degré 3 Etat critique

- Façade en bon état
- Façade en état moyen
- Façade en mauvais état

- Logement Indécent / Insalubre
- Logement conventionné Etat / Anah

N°Parcelle Respect de l'A-11 du CU
N°Parcelle Respect partiel de l'A-11 du CU

Bâtiment patrimonial historique

Périmètres d'étude:
 6

- Commerce occupé
- Commerce vacant

VI. Périmètre 6 : La zone résidentielle la plus ancienne

A. Une partie Nord aux ruelles sombres et étroites constituées de logements anciens et très dégradés, contrastée par des logements récemment rénovés dans l'îlot 23 au Sud.

Numéro de l'îlot	20	21	19	22	23	TOTAL
Nombre de Parcelles	18	15	7	15	34	89
Logements occupés	18	11	5	7	23	64
Logements vacants	9	5	5	5	8	32
Commerce vacant						0
Commerce occupé	2					2
Nombre d'habitants*	41	25	11	16	53	146

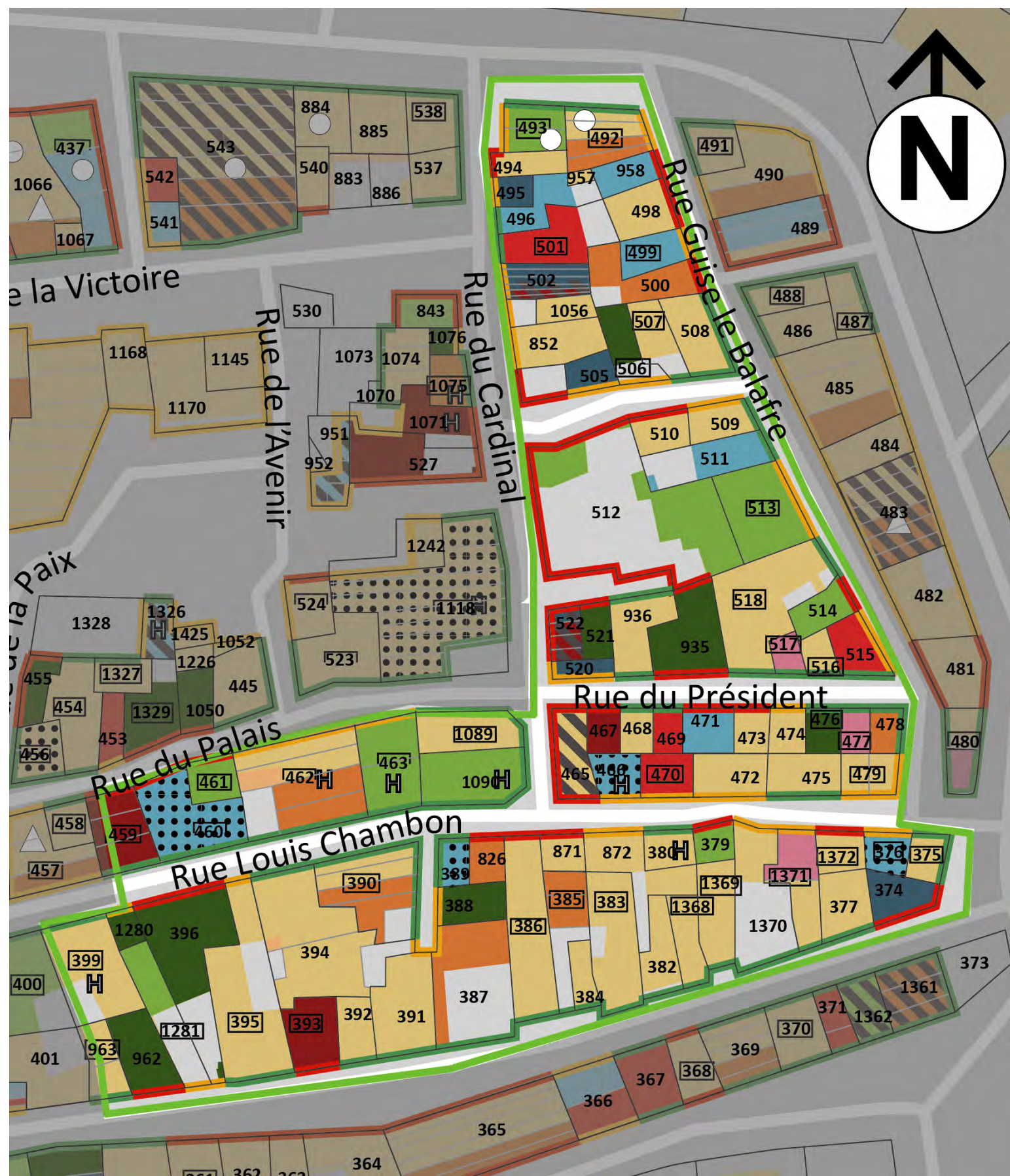
* Moyenne de 2,3 habitants par logement

Tableau 6: recensement des bâtiments occupés et vacants au sein du périmètre 6

Cette zone concentre les logements les plus anciens de la commune de Roquemaure. C'est également la partie du centre ancien la moins fréquentée. Les bâtiments des îlots 19, 20, 21, 22 sont très dégradés et les façades rarement entretenues. Les rues sont également mal entretenues et étroites.

C'est la partie du centre-ancien où il est nécessaire d'agir en priorité.

L'îlot 23 compris également dans ce périmètre comporte quant à lui de nombreuses habitations saines et certaines avec des façades valorisantes pour le centre ancien. Il est tout de même important de souligner que certains logements de l'îlot 23 refait à neuf ont une façade délabrée. Il est important d'inciter les propriétaires à également refaire leur façade.



Vacance		Propriétaire Bailleur		Propriétaire Occupant			
	Degré 0 Bon état		Degré 2 Mauvais état		Degré 2 Mauvais état		Façade en bon état
	Degré 1 Etat moyen		Degré 3 Etat critique		Degré 3 Etat critique		Façade en état moyen
							Façade en mauvais état

B. Propositions

1. Réhabilitation des ruelles

Le bureau Némis Ascode propose de paver les ruelles de ce quartiers résidentiel.



Extrait 11: Réhabilitation d'une ruelle du centre ancien, Bureau Némis Ascode, 2013

C'est une solution qui peut être réalisable si on se rapporte à la carte des trafics routiers journaliers du centre ancien, ces rues sont à moins de 100 véhicules par jour (Cf. carte des flux journalier). Le pavé est une alternative permettant de remettre en valeur les façades et améliorer la qualité paysagère d'un espace, à condition de descendre la circulation des voitures à 30 km/h dans ces rues.

2. Rénovation des logements et façades des logements ancien

Les logements de cette zone sont les plus anciens du centre-ville et ne sont donc plus aux normes énergétiques et les conditions d'habitabilité de cette zone sont très dégradées. Sans des travaux de grande ampleur, les logements de cette zone deviendront insalubres.

Là encore les actions possibles pour réhabiliter les logements sont multiples. Pour avoir l'étendue des outils disponibles par la commune pour améliorer les conditions d'habitabilité du parc privé se référer au rapport n°2.

Autrement, la légende d'action détaille les modes d'intervention en fonction des combinaisons de figuré (cf. légende d'action).

3. Inciter les propriétaires qui refont à neuf leur intérieur à refaire également leur façade

Certains logements sont refaits à neuf mais les façades restent souvent délaissées au profit de la rénovation intérieure. C'est le cas par exemple du logement de la parcelle AH386 ou de celui sur la parcelle 465. Il serait intéressant, et valorisant pour l'aspect paysager du centre ancien, d'entrer en contact avec ces propriétaires afin de leur accorder une aide financière qui les inciterait à rénover leur façade (Cf. rapport 2, Aide à la réhabilitation des façades)

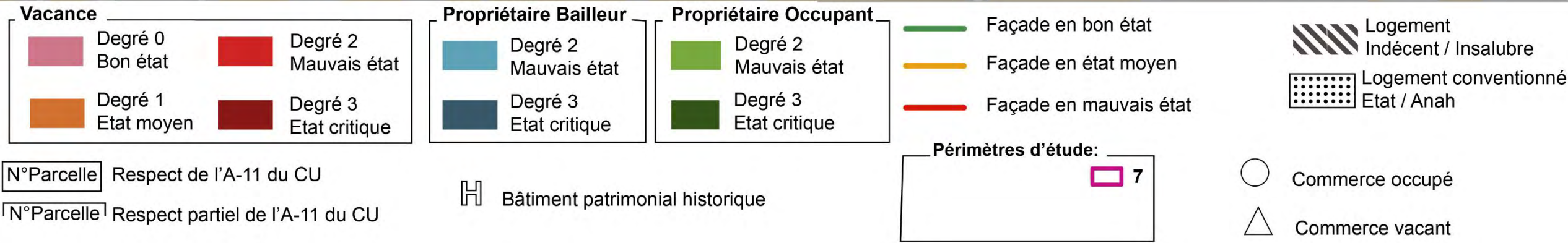
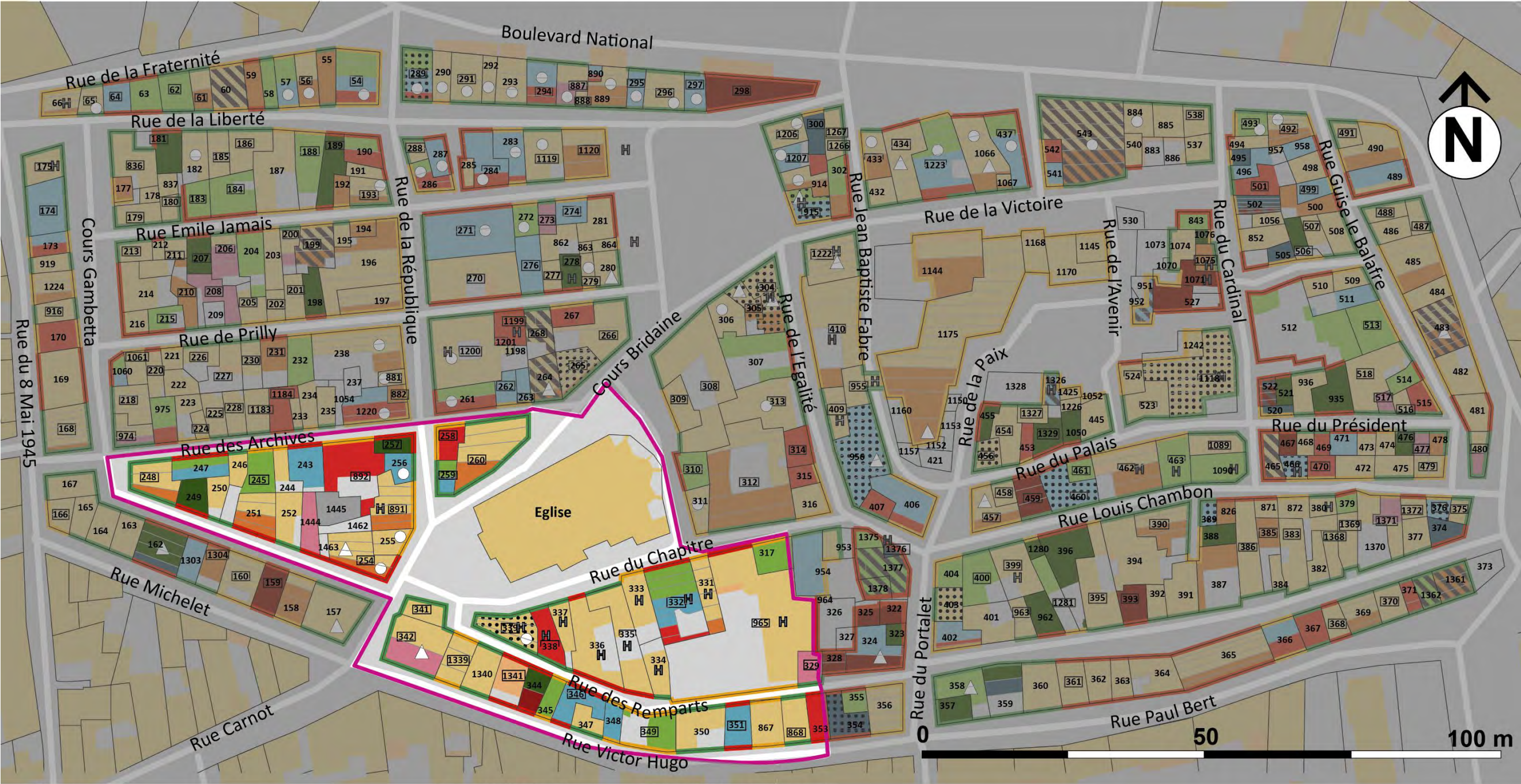


Photo 21: Parcelle AH386 côté Rue des Remparts



Photo 20: Parcelle AH386, côté Rue Louis Chambon

Périmètre d'étude n°7 : Zone autour de la Collégiale



VII. PERIMETRE 7 : Espace autour de la Collégiale

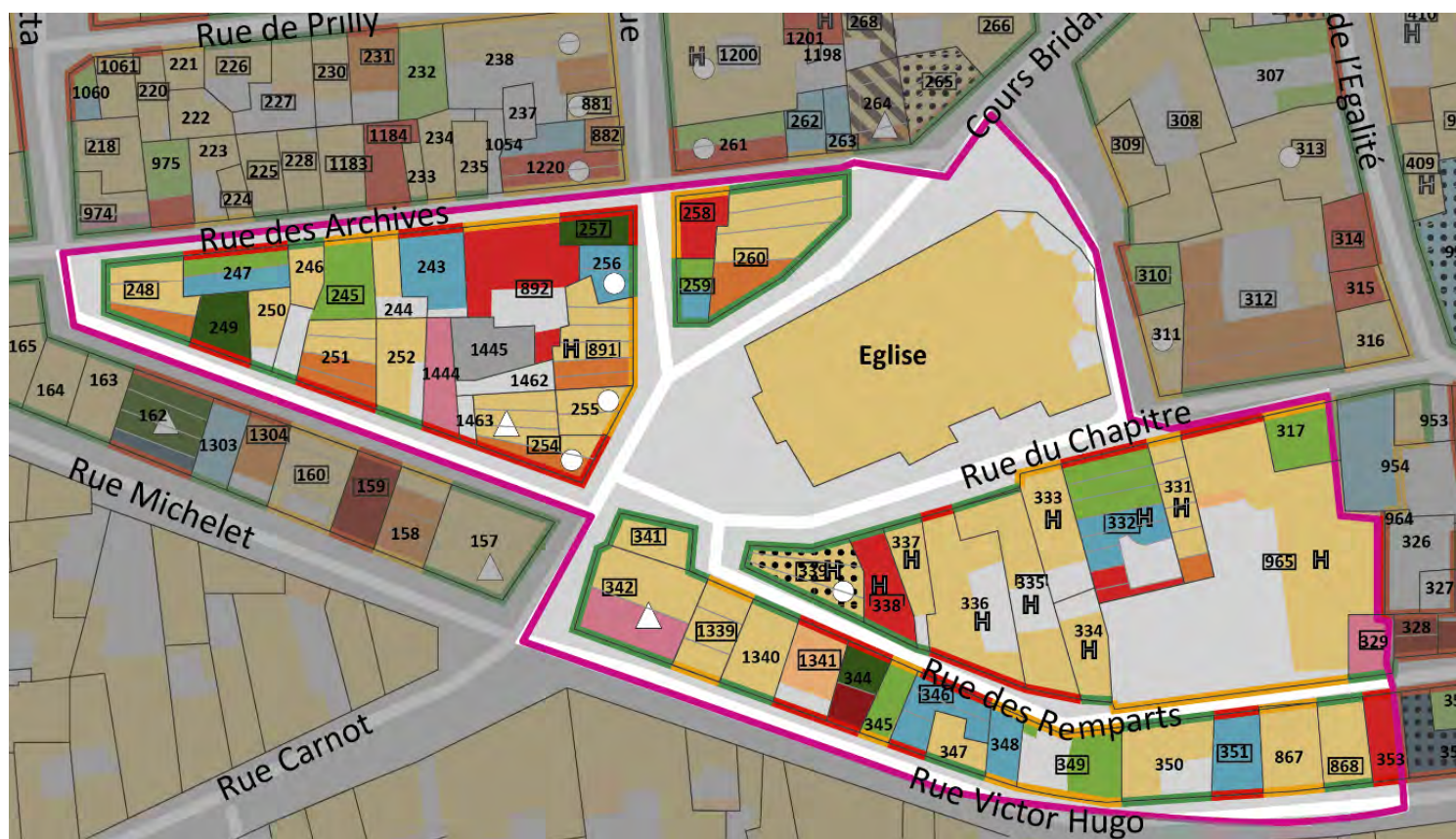
A. Un espace au paysage patrimonial mélangé à l'habitat indigne et aux façades délaissées

Numéro de l'ilot	4	8	26	10	TOTAL
Nombre de Parcelles	20	3	16	12	51
Logements occupés	18	2	14	14	48
Logements vacants	8	2	3	5	18
Commerce vacant	1		1		2
Commerce occupé	3			1	4
Nombre d'habitants*	41	5	32	32	110

* Moyenne de 2,3 habitants par logement

Tableau 7: Recensement des bâtiments occupés et vacants au sein du périmètre n°7

Ce périmètre est situé au cœur du centre ancien, toujours près de la place de la mairie. Ce périmètre englobe une vision directe avec les trois monuments historiques du centre-ville : la collégiale, la maison du cardinal et l'hôtel de ville.



Vacance		Propriétaire Bailleur	Propriétaire Occupant	
 Degré 0 Bon état	 Degré 2 Mauvais état	 Degré 2 Mauvais état	 Degré 2 Mauvais état	 Façade en bon état
 Degré 1 Etat moyen	 Degré 3 Etat critique	 Degré 3 Etat critique	 Degré 3 Etat critique	 Façade en état moyen
				 Façade en mauvais état

La zone autour de la collégiale a déjà profité d'un réaménagement permettant la sécurisation des piétons. Mais la plupart des bâtiments de cette zone ont des façades très délabrées. Ce qui engendre des paysages mélangeant bâtiments délabrés et monuments historiques refaits à neuf.

La rue des remparts également est une rue austère, étroite avec des façades dans un état critique.



Photo 22: Photos Rue des Remparts

La maison du chapitre pourrait présenter un aspect patrimonial important mais la façade du bâtiment côté rue du chapitre est délabrée et un grand portail opaque empêche toute vision avec le bâtiment côté rue des remparts.

Ce lieu concentre de nombreux dysfonctionnements tels qu'un important taux de vacance et de forts degrés de suspicion.



Photo 23: Maison du Chapitre côté Rue du Chapitre

B. Propositions

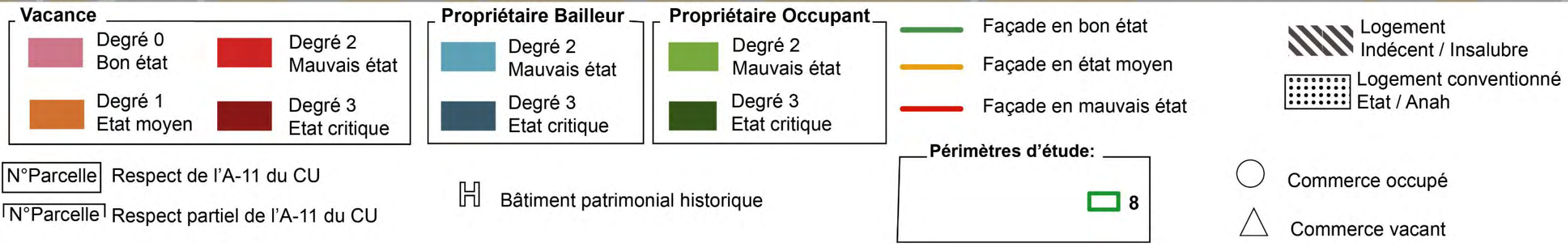
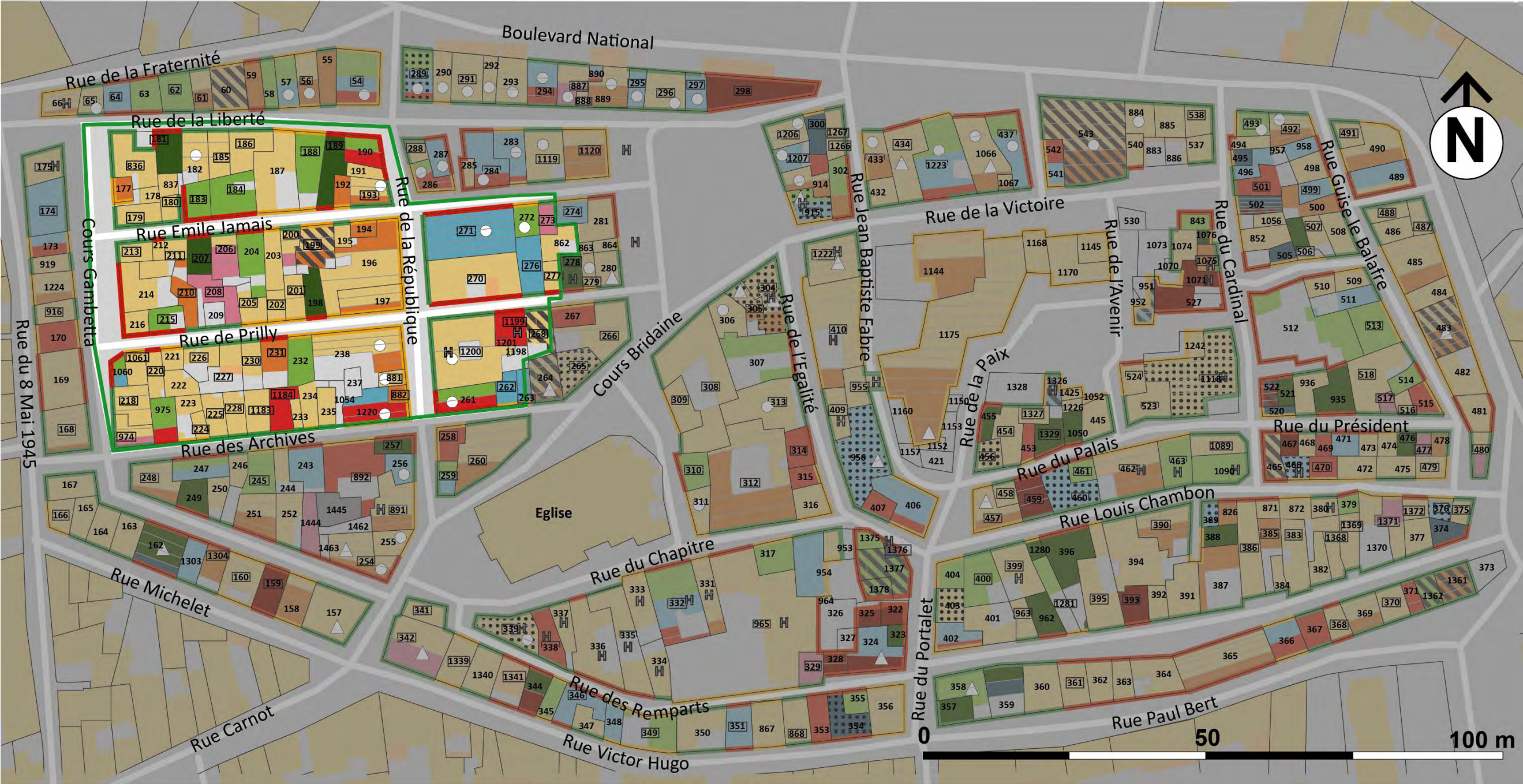
1. Réhabilitation de la Rue des Remparts et priorité à la réhabilitation des logements et aux ravalements des façades de cette zone

La rue des Remparts, comme illustré précédemment, peut être pavée et ces façades réhabilitées.

De plus, afin de mettre en valeur le fort caractère patrimonial de Roquemaure qui possède trois monuments historiques en son centre, les façades voisines de ces monuments doivent refléter elles aussi le patrimoine de la ville. Les paysages actuels mélangeant l'habitat délabré et les monuments refaits à neuf font perdre au centre ancien sa valeur historique.

Pour cela se référer à la légende d'action page ainsi qu'aux outils mis à la disposition de la commune.

Périmètre d'étude n°8 : Zone résidentielle la plus récente



VIII. PERIMETRE 8 : Zone résidentielle la plus récente

A. Une zone de logements récents en relativement bon état, bien que ponctuée de logements délaissés, mais ne reflétant que très peu les caractéristiques paysagères du centre-ancien de Roquemaure

Numéro de l'ilot	1	2	3	6	7	TOTAL
Nombre de Parcelles	28	23	19	7	8	85
Logements occupés	22	18	17	11	3	71
Logements vacants	8	10	4	1	4	27
Commerce vacant						0
Commerce occupé			2	2	2	6
Nombre d'habitants*	51	41	39	25	7	163

* Moyenne de 2,3 habitants par logement

Tableau 8: Recensement des bâtiments occupés et vacants au sein du périmètre 8

Ce périmètre concentre les bâtiments résidentiels les plus récents du centre ancien. Malgré la présence de façades rénovées et aux normes de l'article 11, on observe cependant quelques bâtiments en mauvais état. Mais surtout beaucoup de façades délabrées et peu respectant les normes de l'article 11 du code de l'urbanisme, principalement sur les ilots 1 et 2.

Alors que ces ilots pourraient représenter l'aspect patrimonial paysager typique de Roquemaure, ceux-ci ne valorisent absolument pas la ville. Les bâtiments rénovés sont dévalorisés par les façades voisines délabrées.

B. Propositions

1. Remembrement parcellaire et création d'un parking ou jardin partagé

Le bureau Némis Ascode a fait la proposition en 2013 de détruire la partie centrale de l'ilot 2 et de créer soit un parking soit un jardin partagé dans cette zone, comme illustré dans les pages suivantes (pages 68-71)

Ce choix a été fait pour plusieurs raisons :

- D'une part, la destruction de la partie centrale uniquement relève de la recommandation de l'architecte à conserver les extrémités des ilots urbains afin de conserver l'identité morphologique du centre ancien. C'est un choix compliqué dans sa réalisation en raison de l'imbrication des logements qui parfois empiètent sur la parcelle voisine.
- D'autre part, cette décision a été faite par choix de remembrer les parcelles de cet ilot. Un effet, le remembrement parcellaire permet de limiter la multiplication de petits logements et par conséquent la paupérisation de la population y résidant et d'améliorer les conditions d'habitabilité.

LA ZONE OUEST

comment dédensifier la zone ?

Cette extension la plus récente du centre de la ville présente un tissu très dense, de petites parcelles formant des îlots étroits et longs.

Seule espace public un peu aéré de la zone : le cours Gambetta.

Présence de nombreuses remises et autres locaux de service. Absence de grandes maisons et d'éléments patrimoniaux anciens et significatifs.

Zone assez « enclavée » sans contact direct avec la place de la Pouterie, qui contraste avec les faubourgs, aux grandes parcelles et grandes bâtisses : ancien hospice, bâtiments de la 2^{ème} moitié du XIX^{ème} siècle liés à l'essor viticole de la période...

En jaune : les remises



Extrait 12: Dédensifier la zone Ouest, première partie, Bureau Némis Ascode, 2013

Intervenir sur les quatre îlots constitutifs, et plus spécifiquement les trois de forme quadrangulaires, de la zone Ouest est difficile du fait :

- de la grande densité bâti : très peu d'espace pour les cours, quasiment absence de végétal (cours Gambetta exclu) ;
- de la taille des îlots : les îlots sont relativement étroit par rapport à leur longueur ;
- du parcellaire : les bâtiments sont le plus souvent entourés d'autres bâtiments vu le peu d'espace « libre » à l'intérieur des îlots. Les parcelles au centre des îlots sont étroites avec peu de linéaire sur les rues ...
- de l'orientation des îlots : un alignement - globalement - de façades au nord, un autre au sud ;
- de la taille des rues : étroites, soit manque de lumière et de soleil durant les mois d'hiver – difficulté de ventilation, chaleur excessive en été ...

Ce que l'on peut constater sur le plan ci-après - notamment en bleu les espaces non construits de la zone, en dehors des rues :



On peut mettre en avant également :

1 – en violet :

Arbres du Cours Gambetta, la seule artère un peu plus large et « aérée » de la zone Ouest.



2 – en jaune :

Les immeubles qui définissent les axes majeurs et qui structurent la zone :
à ravalement et réhabiliter comme ceux des autres zones du centre de Roquemaure.

3 – La régularité du tracé viaire et les difficultés d'accès à cette zone, quasi enclavée.

4 – La quasi impossibilité de circuler et de stationner en voitures dans cette zone.

5 – L'absence d'éléments patrimoniaux dans les immeubles situés au centre des îlots 1 – 2 – 3 quadrangulaires.

Extrait 13: Dédensifier la zone Ouest, deuxième partie, Bureau Némis Ascode, 2013

Dans un premier temps, au moment des « trente glorieuses » après la guerre de 1939/1945, ce sont les habitants des maisons les plus inhospitalières et mal placées qui quittent le centre pour construire en périphérie du village, souvent sur un terrain appartenant à la famille et autrefois cultivé par elle dans un but nourricier.

Seuls les plus pauvres resteront puis s'installeront à leur place (travailleurs immigrés, personnes en difficultés ...).

Les belles demeures seront moins concernées par cet exode.

Elles peuvent être abandonnées par leurs propriétaires pour des questions de succession ou d'environnement qui ne sont plus au niveau du niveau social des propriétaires.

Sans être aussi radicales que la destruction complète des îlots, comme il a été réalisé sur les deux îlots anciens de la zone Est remplacé par l'immeuble de la Poste et la place de Châteauneuf, les solutions sur la zone Ouest sont certainement des solutions lourdes, avec :

- démolitions ciblées pour amener de l'espace et de la lumière,
- regroupement de parcelles pour permettre la création-réhabilitation de logements aux normes et confortables,
- réhabilitations et reconstructions respectant les typologies et les formes du patrimoine local.

Ces opérations lourdes financièrement ne peuvent se faire qu'en regroupant les procédures mises à disposition – qui seront vues ci-après – et les partenaires : communauté de Communes, Conseil Général, sociétés en charge du logement social,

Dans le plan général d'intervention, il est proposé la création d'une placette au centre de l'îlot 2 entre les rues Emile Jamais et de Prilly de façon à éclairer les façades voisines ; cette opération étant conjuguée avec ces regroupements de parcelles permettant des créations de logements traversant de rue à rue, ce ci permettant d'améliorer les distributions intérieures, les orientations, l'apport de luminosité, de baisser la densité humaine sans remettre en cause les principes fondateurs du quartier.

La double approche traitement de l'espace public / traitement de l'habitat dégradé des centres anciens est indissociable.



Extrait 14 : Dédensifier la zone Ouest, troisième partie, Bureau Némis Ascode, 2013

Ouverture du quartier par une placette

Afin de rendre ce quartier plus habitable, la proposition consiste à démolir une partie des maisons tout en conservant celles qui structurent le tissu urbain (les côtés).

Le vide ainsi créé permettra d'apporter lumière et espace à ce tissu dense et sombre.

Plusieurs solutions sont possibles:

- Une placette permet la création de parkings, terrasses commerciales, foires et marchés,
- Un square permet la création de parkings, d'un square de proximité pour les riverains,
- Un jardin partagé permet la création de parkings, d'un jardin collectif pour les riverains, l'absence d'entretien. Il doit être géré par une association.

Procédure:

- Achat des habitations
- Choix d'un maître d'oeuvre pour la démolition
- Démolition
- Choix d'un maître d'oeuvre pour le projet
- Réalisation du projet



Proposition placette

Extrait 15: Dédensifier la zone Ouest, quatrième partie, Bureau Némis Ascode, 2013

ou un jardin

Aménagement de la place quartier ouest ESQUISSE 1 place

ESTIMATION SOMMAIRE

ARTICLE	DÉSIGNATION DES OUVRAGES	U	Q	PU	TOTAL
1.	Travaux préparatoires				
1.1	Démolition y compris évacuation	F	1	200 000,00	200 000,00
2.	Aménagements de surface				
2.1	Fond de forme	m²	1350	30,00	40 500,00
2.2	revêtement pierre	m²	1350	140,00	189 000,00
2.4	Mobilier urbain comprenant bancs pierre, corbeilles à papiers	ass.	8	10 000,00	10 000,00
3.	Plants				
3.1	Installation d'un réseau pivot y compris arrosiers et raccords	m	100	100,00	10 000,00
4.	Plantations				
4.1	arbres y compris fosses et terre végétale	U	8	1 000,00	8 000,00

total
hors et impôts 457 500,00

10% 45 750,00

TOTAL H.T 503 250,00

TVA 19,60% 98 637,50

TOTAL T.T.C. 601 887,50

prix par m2 172,75 €/m2

Aménagement d'un jardin public ESQUISSE 2 jardin public

ESTIMATION SOMMAIRE

ARTICLE	DÉSIGNATION DES OUVRAGES	U	Q	PU	TOTAL
1.	Travaux préparatoires				
1.1	Démolition y compris évacuation	F	1	200 000,00	200 000,00
2.	Aménagements de surface				
2.1	Fond de forme	m²	750	30,00	22 500,00
2.3	revêtement pierre	m²	750	140,00	105 000,00
2.4	Mobilier urbain comprenant bancs pierre, corbeilles à papiers	ass.	1	10 000,00	10 000,00
3.	Jardin				
3.1	apport de terre végétale	m3	384	10,00	3 840,00
3.2	corbeilles	m3	216	25,00	5 400,00
3.3	plantations	m3	384	15,00	5 760,00
4.	Clôture				
4.1	clôture en remorque	m	80	200,00	16 000,00

total
hors et impôts 348 500,00

10% 34 850,00

TOTAL H.T 383 350,00

TVA 19,60% 75 148,60

TOTAL T.T.C. 458 498,60

prix par m2 380,50 €/m2

Aménagement d'un jardin partagé ESQUISSE 3 jardin partagé

ESTIMATION SOMMAIRE

ARTICLE	DÉSIGNATION DES OUVRAGES	U	Q	PU	TOTAL
1.	Travaux préparatoires				
1.1	Démolition y compris évacuation	F	1	200 000,00	200 000,00
2.	Aménagements de surface				
2.1	Fond de forme	m²	750	30,00	22 500,00
2.3	revêtement pierre	m²	750	140,00	105 000,00
2.4	Mobilier urbain comprenant bancs pierre, corbeilles à papiers	ass.	1	10 000,00	10 000,00
3.	Jardin				
3.1	apport de terre végétale	m3	900	10,00	9 000,00
4.	Clôture				
4.1	clôture en remorque	m	80	200,00	16 000,00

total
hors et impôts 354 500,00

10% 35 450,00

TOTAL H.T 390 450,00

TVA 19,60% 77 528,10

TOTAL T.T.C. 467 978,10

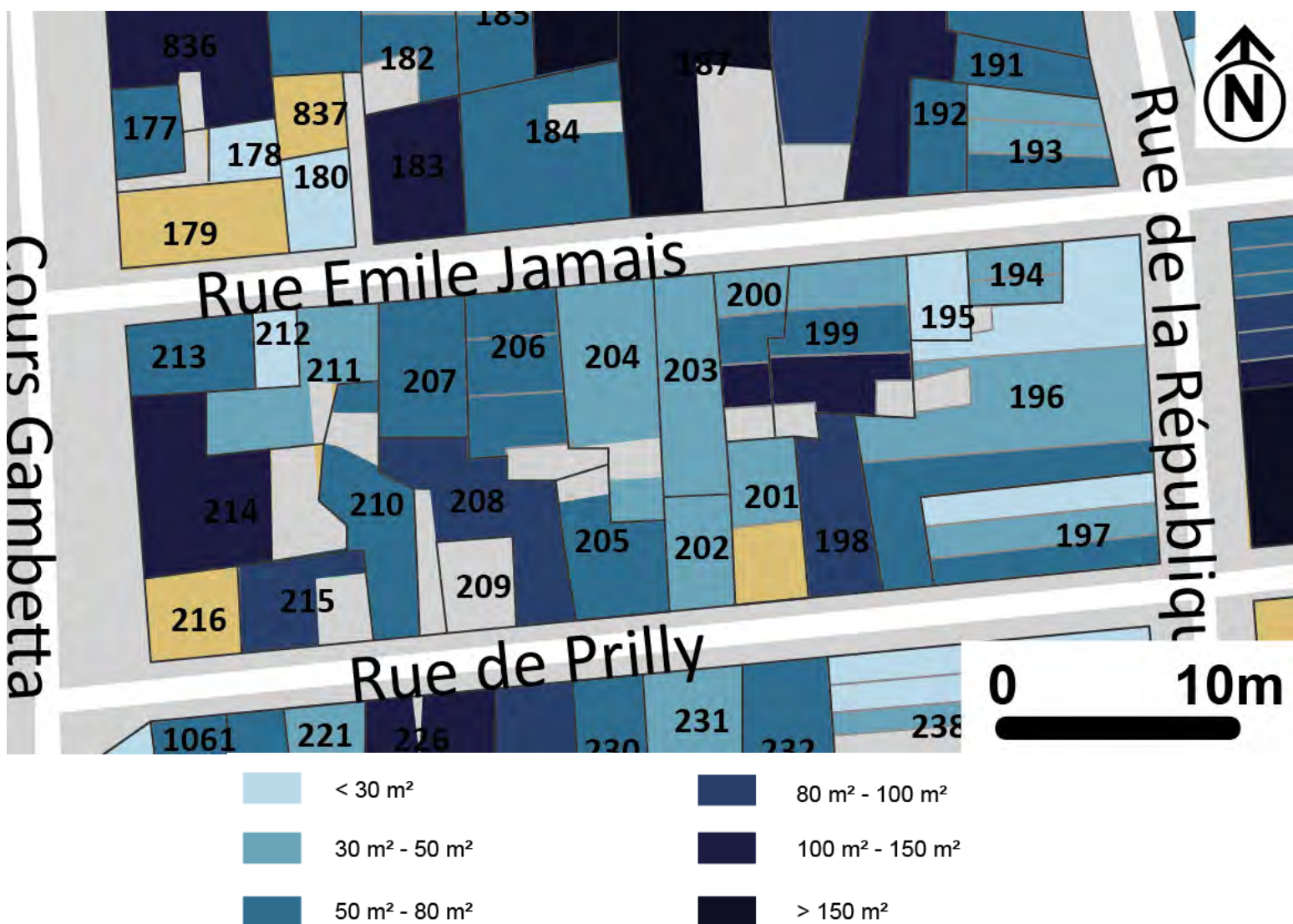
prix par m2 391,93 €/m2



Proposition square public

Il est cependant important de compléter cette proposition avec le travail mené sur l'habitat (Cf. Diagnostic de l'habitat en centre ancien).

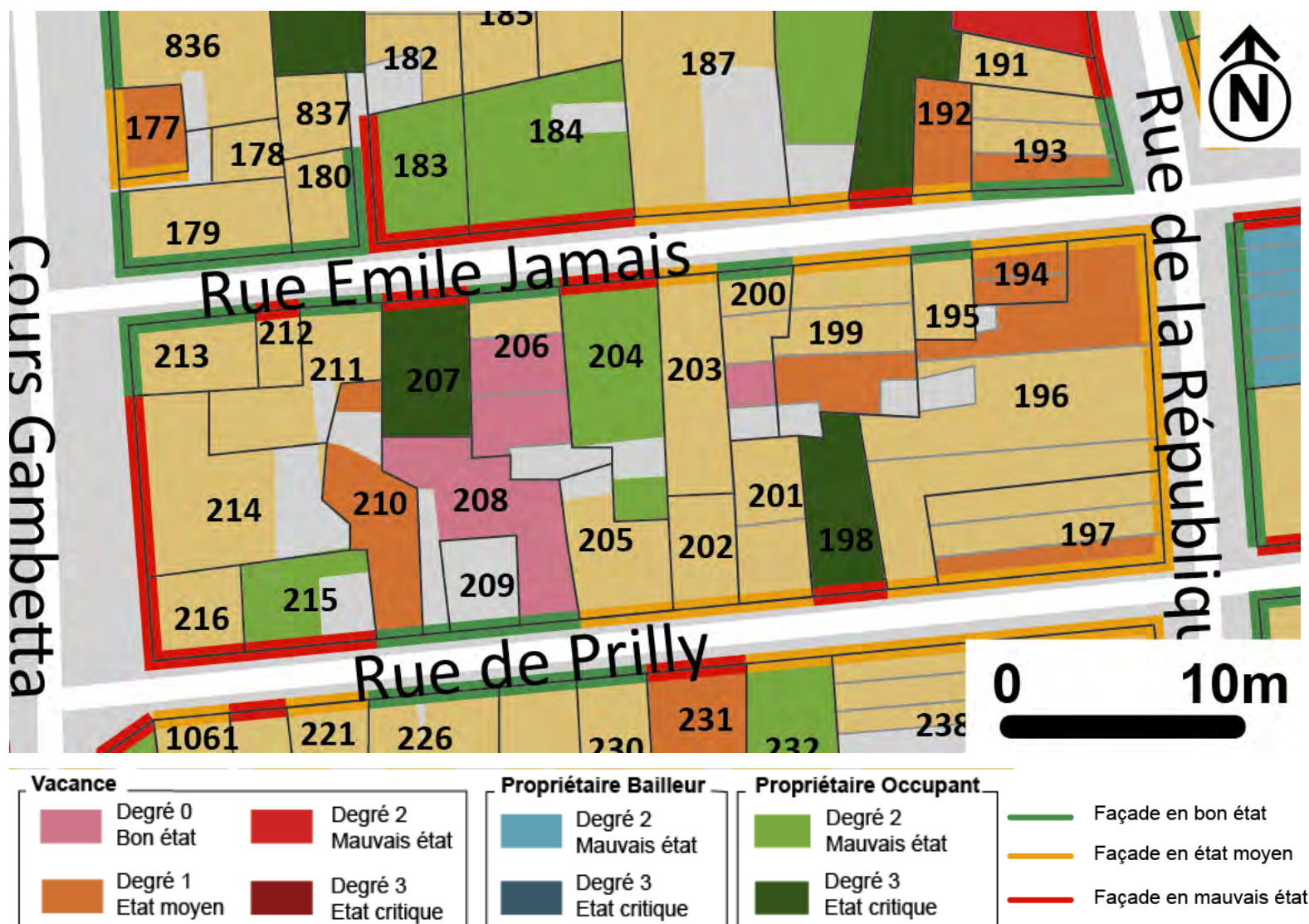
La carte suivante classe les logements par taille au sein de l'ilot 2 :



Carte 23: Superficies des logements de l'ilot 2

Bien qu'il soit vrai que la zone concerne plusieurs logements compris entre 30 et 50 m², beaucoup sont de taille convenable pour un centre ancien.

La carte suivante indique quant à elle l'état du bâti de cet îlot :

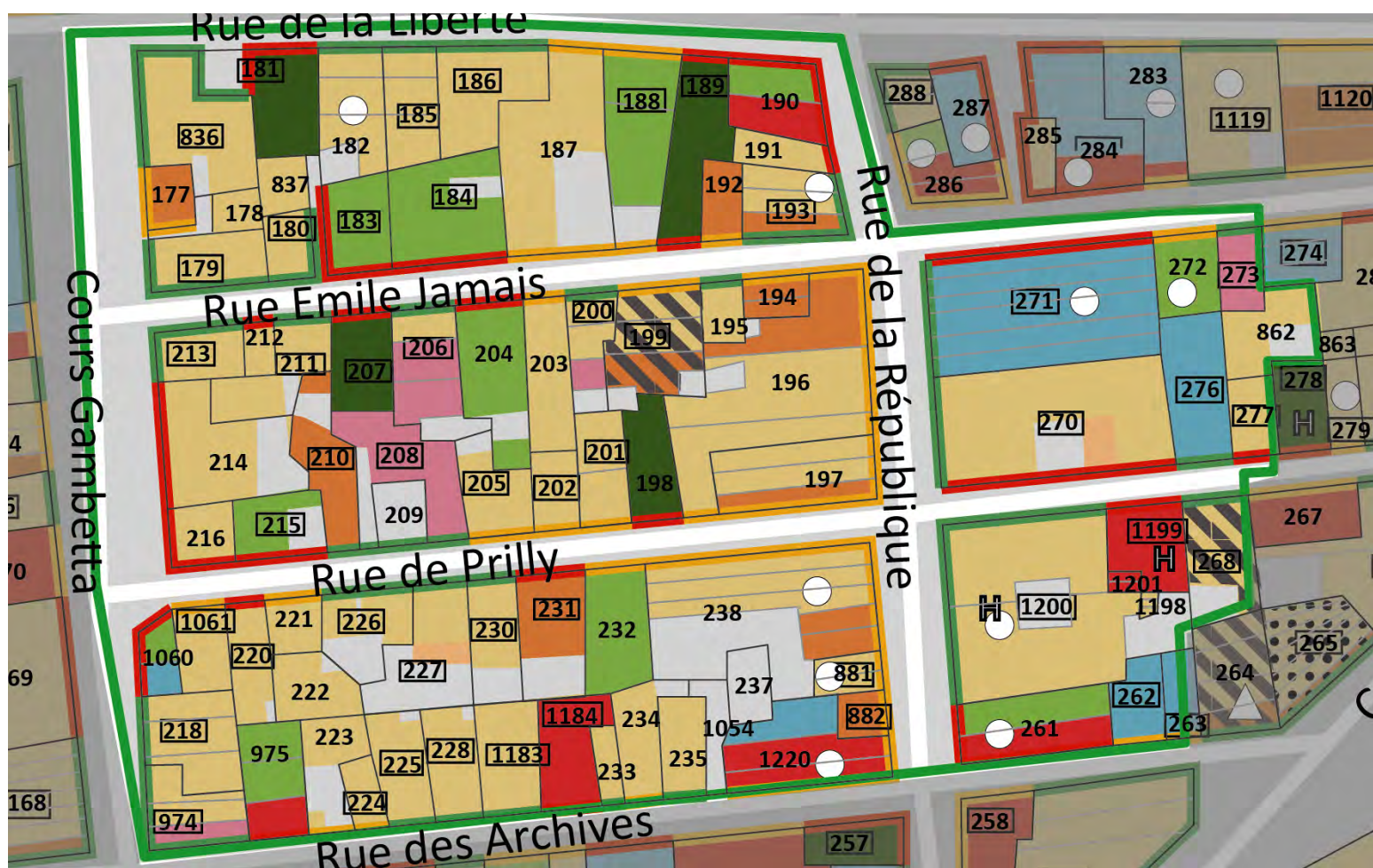


Carte 24: Zoom sur l'état du bâti de l'îlot 2

Quatre parcelles concentrent des logements en mauvais état : les parcelles 198, 204, 207 et 215. Les cas de vacance recensés sont dans un état convenable, seules les façades présentent un aspect peu valorisant.

2. Rénovation de l'intérieur et de l'extérieur des bâtiments et aménagement des rues

Il est nécessaire d'envisager une réhabilitation au cas par cas avec une homogénéisation de l'état des façades. Il faut traiter en priorité les garages et logements vacants dans un état critique car ils peuvent être source d'insalubrité pour le voisinage.



Vacance		Propriétaire Bailleur		Propriétaire Occu		
 	Degré 0 Bon état	 	Degré 2 Mauvais état	 	Degré 2 Mauvais état	 Façade en bon état
 	Degré 1 Etat moyen	 	Degré 3 Etat critique	 	Degré 3 Etat critique	 Façade en état moyen
 	Degré 2 Mauvais état			 	Degré 3 Etat critique	 Façade en mauvais état
 	Degré 3 Etat critique					

Carte 25: Zoom sur le périmètre n°8

[N°Parcelle] Respect de l'A-11 du CU

[N°Parcelle] Respect partiel de l'A-11 du CU

Il existe plusieurs cas selon la façade que l'on souhaite rénover, pour cela, se référer à la légende d'action :

- Certains bâtiments ont un intérieur rénové mais une façade négligée. Il est dans ce cas important d'inciter le propriétaire à rénover sa façade (cf. Outils d'interventions).
- Dans d'autres cas la façade est rénovée mais ne respecte pas les normes paysagères de l'article 11. Une remise aux normes est nécessaire et peut être parfois peu coûteuse si la façade est en bon état.
- D'autres façades sont délabrées mais sont pourtant aux normes de l'article 11. Il s'agit alors d'un ravalement de façade et de l'existant.
- Enfin un dernier cas, qui sont les façades les plus dévalorisantes pour le centre ancien : un état délabré combiné à un non-respect des normes paysagères du centre ancien.

Selon les cas abordés, se référer à la légende d'action et aux différents outils d'intervention. Le budget de rénovation des façades et des conditions d'habitabilité sont abordés dans le rapport n°2.

Notons également que les rues sont étroites et peu adaptées aux circulations automobiles. Les flux de véhicules/jour ne dépassent pas les 100 véhicules par jour, ce qui permet de créer une zone pavée aux qualités paysagères reflétant le patrimoine de la ville et de mettre en valeurs les façades des bâtiments.

Les rues du centre

D'une manière générale, la qualification des espaces publics (places, rues) passe par le remplacement des enrobés par des revêtements plus nobles: béton désactivé, calades de galets, pavés pierre, en fonction des possibilités budgétaires de la commune.

Des revêtements en pavés ou galets posés sur sable permettrait d'améliorer la porosité afin d'augmenter le drainage autant que l'évaporation comme cela se fait en Europe du Nord (Hollande, Danemark, Allemagne)

Des plantations de pieds de façades permettent de réaliser un fleurissement économe en gestion tout en retrouvant l'esprit historique.



Des références de revêtements de rues anciennes restaurées

Dans le cadre de la remise en valeur des centres anciens, il convient de respecter l'esprit de l'architecture tout en s'adaptant aux contraintes pluviales, circulatoire, d'accessibilité.

Ces quelques exemples permettent de voir les possibilités qui s'offrent à Roquemaure.



pavés pierre, Aigues-mortes



pavés pierre, Aramon



Dordogne



Nîmes

Extrait 18: Références de revêtements de rues anciennes restaurées, Bureau Némis, 2013


























CONCLUSION




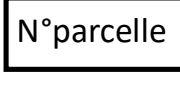
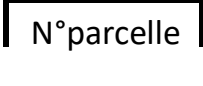







Le diagnostic habitat réalisé précédemment nous permet de dresser en détails l'état du bâti du centre ancien. Le choix peut être fait par la commune soit de réhabiliter ponctuellement le bâti en suivant la légende d'action liée à la carte bilan, soit d'entamer une opération d'ensemble, type OPAH. Une opération d'ensemble permet de lier plusieurs objectifs et d'avoir des résultats significatifs. Il permet aussi de suivre des lignes directrices tout en travaillant au cas par cas. Vu l'état actuel du centre ancien de Roquemaure, il serait judicieux d'entamer ce type d'opération, même si celles-ci ont un poids financier très lourd. Car bien que la restauration ponctuelle soit possible, cela demanderait à la commune un suivi à temps plein des propriétaires, et des délais plus importants.

Ce rapport dresse les grandes lignes d'aménagement du centre ancien dans un objectif principal de valoriser son patrimoine historique. C'est-à-dire de rendre le centre ancien attractif notamment pour les touristes, et ainsi valoriser son patrimoine et son aspect paysager pour que Roquemaure s'intègre mieux et soit avantager par les projets environnant comme la création de la Via Rhôna ou d'autres pistes cyclables. Mais également pour que la ville soit un pôle attractif avec la future création de l'aire de camping-car...

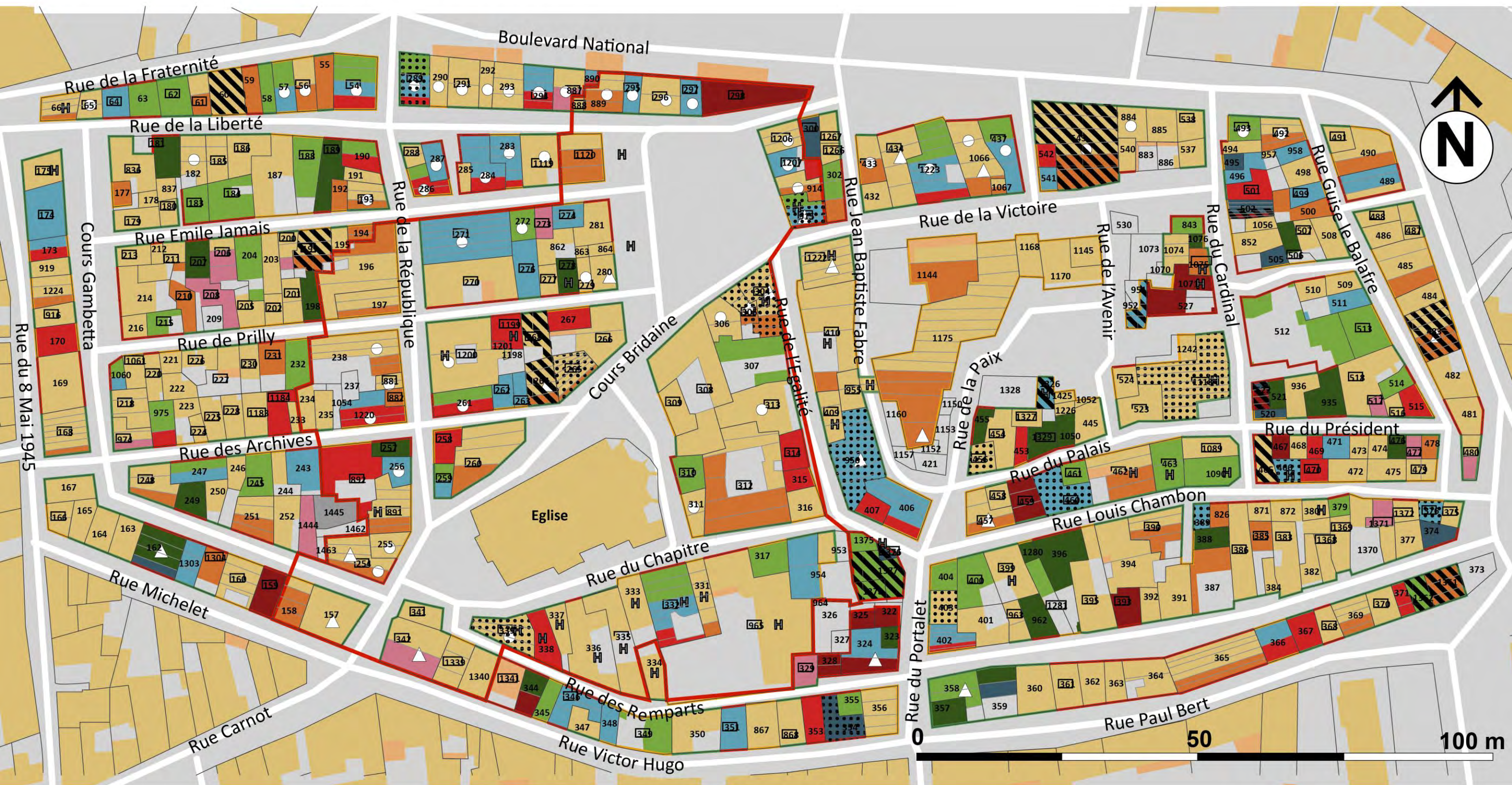
L'objectif de ces aménagements est de rendre le centre ancien de roquemaure typique des petites villes du sud en mettant en avant son patrimoine historique.

Légende d'action

0	Description	Action	Figuré		Outils	
1	Vacance structurelle (> 3 ans) en bon et moyen état	Il est possible que le bâtiment soit en réalité un cas de non vacance. Il est donc important de vérifier si le logement en occupé ou non.	Etat moyen		Bon état	Ecofinance, THLV, Terrain, communication, intervention de la
						
2	Commerce vacant ou non situé au RDC d'un immeuble dans au moins un logement est vacant	Une grande partie de la vacance est causée par le manque d'un accès aux logements situés au-dessus de la partie commerçante en rez-de-chaussée. Vérifier si il existe un double accès au logement.				Aide à la création d'un double accès
				Commerce vacant	Commerce non vacant	
			Bon état			
			Moyen			
			Mauvais			
		Critique				
3	Logement dégradé avec un conventionnement Etat ou ANAH	Vérifier d'éventuels problèmes dans les logements conventionnés Etat ou ANAH. Etant donné que la vérification de la décence du bien dans la durée reste anecdotique, ces financements peuvent attirer des bailleurs peu scrupuleux qui se contenteraient de toucher l'APL dont bénéficie leur locataire sans avoir réalisé les travaux nécessaires au maintien de la décence du logement.		Vacant	Location	Propriétaire et DDTM du Gard
			Mauvais état			
			Etat critique			
4	Logements en bon ou mauvais état avec un arrêté d'indécence ou d'insalubrité, en cours ou datant de moins de 6 ans	Vérifier si les cas d'insalubrité et d'indécence ont été traités ou si aucune amélioration n'a été observée. Vérifier également, en cas d'insalubrité irrémédiable, si les locaux sont vides.		Mauvais état	Etat critique	Propriétaire, ARS, CAF, CCAS, CPLD, DDTM30 (PIG Habiter Mieux)
			Location			
			Propriétaire occupant			
			Vacant			
5	Bâtiments dont l'intérieur est suspecté d'être en mauvais état ou état critique	Bâtiment à démolir si possible, ou à réhabiliter si aucune autre possibilité et en fonction de la localisation. Nécessite une évacuation des habitants		Etat critique (Prioritaire)	Mauvais état	
			Location			Si réhabilitation : Anah, Habiter Mieux, Non décence des logements en location, Infraction au RSD, OPAH - ORI THIORI (sauf démolition), Communication (CAF, ARS)
						Si démolition : Acquisition du logement si mise en vente, DUT, expropriation, Arrêté de Péril, ORI-THIORI
			Propriétaire occupant			Si réhabilitation : Anah, Habiter Mieux, Infraction au RSD, OPAH - ORI THIORI, bail à réhabilitation
						Si démolition : Acquisition du logement si mise en vente, DUT, expropriation, Arrêté de Péril, ORI-THIORI
			Vacant			Si démolition : THLV, Acquisition du logement si mise en vente, DUT, expropriation, Arrêté de Péril, ORI-THIORI
				Si réhabilitation : THLV, Anah, Habiter Mieux, Infraction au RSD, OPAH - ORI THIORI, bail à réhabilitation		

	Description	Action	Figuré			Outils
6	Décrit l'état externe des bâtiments. Permet de différencier l'état des façades et de cibler les bâtiments dont seule la façade est à rénover.	Façade à conserver (vert), à nettoyer ou arranger (jaune) ou à complètement réhabiliter dans le pire des cas (rouge). Cette opération peut être couplée à une réhabilitation complète du bâtiment si l'on couple cette donnée au degré de suspicion. Un couplage avec le respect ou non des normes de l'article 11 du Code de l'Urbanisme permet d'opérer des travaux les plus précis possibles.	Façade à complètement réhabiliter.		Façade très dégradée	Opération de réhabilitation des façades, OPAH
			Façade à nettoyer ou arranger		Façade dans un état passable	
			Façade à conserver		Façade en bon état	
				Entièrement	Partiellement	
7	Façade respectant, ou non, les critères architecturaux décrits au sein de l'article 11 du Code de l'Urbanisme	Travaux de rénovation de la façade en conservant le bon aspect paysager du bâtiment.	Façade respectant les normes de l'articles 11			Opération des réhabilitation des façades, opération de sensibilisation, OPAH
		Rénovation principalement de la façade et mise aux normes paysagères de l'articles 11, d'autant plus si celui-ci est compris dans un périmètre de protection d'un monument Historique du centre ancien.	Façade ne respectant pas les normes de l'article 11	N°parcelle		Consultation de l'ABF, Opération de réhabilitation des façades, OPAH
8	Bâtiments en vacance frictionnelle (inférieure à 3 ans) suspectés d'être en mauvais état ou en état critique.	Une réhabilitation de ces bâtiments permettrait à la commune de remettre des biens sains sur le marché immobilier du centre-ville. Car ils sont des cas de futurs vacance structurelle ou de futurs cas d'indécence/insalubrité. Une démolition peut être envisagée en fonction de l'état et de la localisation du bâtiment afin d'éviter de créer un cas de vacance structurelle ou de remettre un bien en mauvais état sur le marché.				Si démolition : THLV, Acquisition du logement si mise en vente, DUT, expropriation, Arrêté de Péril, ORI-THIORI
						Si réhabilitation : THLV, Anah, Habiter Mieux, Infraction au RSD, OPAH - ORI THIORI, bail à réhabilitation
9	Bâtiment en mauvais état ou dans un état critique, mais possédant de bonnes qualités paysagères notifiées par Monsieur Bourrier (ABF)	Bâtiment dont la démolition n'est pas recommandée, sauf dans certains cas critiques. Si la rénovation complète n'est pas possible alors se concentrer sur la rénovation des façades si celle-ci est en mauvais état (cf outils de rénovation des façades) et mise en valeur des éléments patrimoniaux.		Bâtiment dans un état critique (Prioritaire)	Bâtiment en mauvais état	
			Location			Anah, Habiter Mieux, Non décence des logements en location, Infraction au RSD, OPAH - ORI THIORI, Communication (CAF, ARS)
			Propriétaire occupant			Anah, Habiter Mieux, Infraction au RSD, OPAH - ORI THIORI, bail à réhabilitation
			Vacant			THLV, Arrêté de Péril, Anah, Habiter Mieux, Infraction au RSD, OPAH - ORI THIORI, bail à réhabilitation

Carte bilan du centre ancien de Roquemaure



Vacance	Propriétaire Bailleur	Propriétaire Occupant	Façade en bon état	Logement Indécrit / Insalubre
Degré 0 Bon état	Degré 2 Mauvais état	Degré 2 Mauvais état	Façade en état moyen	Logement conventionné Etat / Anah
Degré 1 Etat moyen	Degré 3 Etat critique	Degré 3 Etat critique	Façade en mauvais état	
Degré 2 Mauvais état				
Degré 3 Etat critique				

Respect de l'A-11 du CU	Bâtiment patrimonial historique	Périmètre total de protection des monuments historiques	Commerce occupé
Respect partiel de l'A-11 du CU			Commerce vacant

