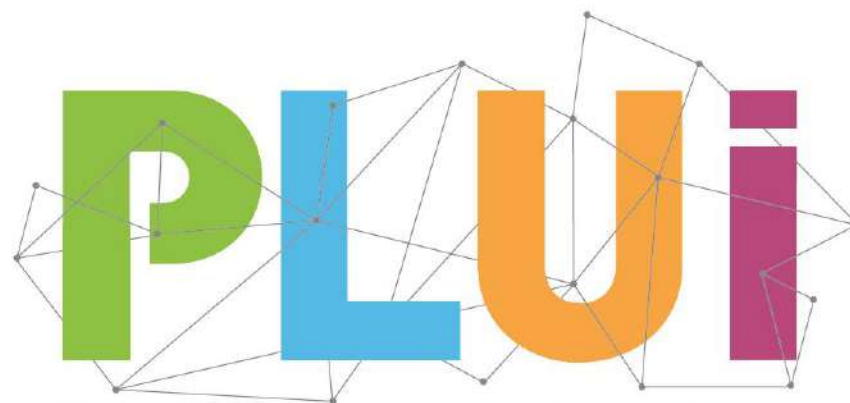


MOBILITÉ

PATRIMOINE

AGRICULTURE



Bassin de Joinville
— en Champagne —

3/ Orientations d'aménagement et de programmation

3C/ OAP thématique : valorisation
des cœurs de village



Arrêté par délibération en date du	Approuvé par délibération en date du
18 février 2025	12 novembre 2025

HABITAT

ENVIRONNEMENT

ÉCONOMIE

Sommaire

Partie 1

- I. L'utilité sociale des espaces publics
- II. L'environnement comme nature à pratiquer
- III. Paysage et patrimoine comme garants de l'appropriation et du cadre de vie

Partie 2

- IV. Les nouveaux logements comme reflet du territoire où ils prennent place
- V. Le milieu rural comme laboratoire d'alternatives : libérer l'urbanisme de projet

La morphologie du territoire du bassin de Joinville

Rappel des enjeux au sein du diagnostic :

Morphologie et dynamiques spatiales

Des tissus typiques de centralité

- Une emprise au sol importante
- Une densité plus importante
- Une implantation à l'alignement et des constructions mitoyennes
- Un bâti composé de commerces et services en rez-de-chaussée et des logements sur les étages supérieurs
- Des tissus qui accueillent une mixité fonctionnelle importante

Des tissus résidentiels collectifs

- Une emprise au sol moins forte
- Une densité importante
- Une implantation en retrait de la voie
- Un bâti dont les hauteurs sont plus importantes (R+4/5) et généralement peu qualitatif
- Un tissu qui laisse place à des espaces de circulation plus importants mais peu exploités par les usagers
- Une monofonctionnalité du tissu

Les centres bourgs

- Une emprise au sol importante
- Un habitat intermédiaire, souvent mitoyen
- Une implantation à l'alignement souvent le long d'un axe structurant
- Un bâti souvent ancien et caractéristique de la région, présentant parfois des signes de dégradation
- Une hauteur de bâti peu élevée (R+2+C)

Des tissus d'activités

- Des parcelles destinées exclusivement aux activités économiques et industrielles ou commerciales
- Des activités concentrées essentiellement sur la commune de Joinville
- Une faible présence du végétal et des paysages uniformes

Les tissus liés aux exploitations agricoles

- Des parcelles isolées des centres-bourgs
- Des constructions suivant les contraintes liées aux exploitations : hauteurs, densité
- Une architecture parfois caractéristique de la région, parfois limitée à la vocation de l'activité

Des tissus d'équipements

- Des parcelles denses destinées exclusivement aux équipements (faible mixité fonctionnelle)
- Une architecture qui contraste avec l'environnement immédiat

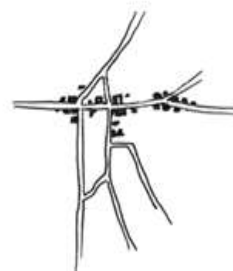
Rappel des différentes configurations morphologiques



Organisation urbaine de type
« carrefour »



Organisation urbaine de type
« village-rue »



Organisation urbaine de type
« polynucléaire »

Les critères en faveur de la vitalité d'un village

Afin d'engager pleinement ce processus de revitalisation à l'échelle de tous les villages du territoire, un ensemble de thématiques et critères transversales permettent de cibler les caractéristiques en faveur d'une vitalité locale. L'ensemble de ces critères sont déclinés à la suite afin de mieux en comprendre les réalités du territoire, et les solutions qui existent pour stimuler ces différentes caractéristiques.



Guide de lecture de l'OAP

Une fiche par levier d'action en faveur de la revitalisation

Un cadre environnemental de qualité

Diagnostic

↑
Éléments de description afin
d'apporter des éléments de
contexte

Outils

↑
Outils possibles à déployer

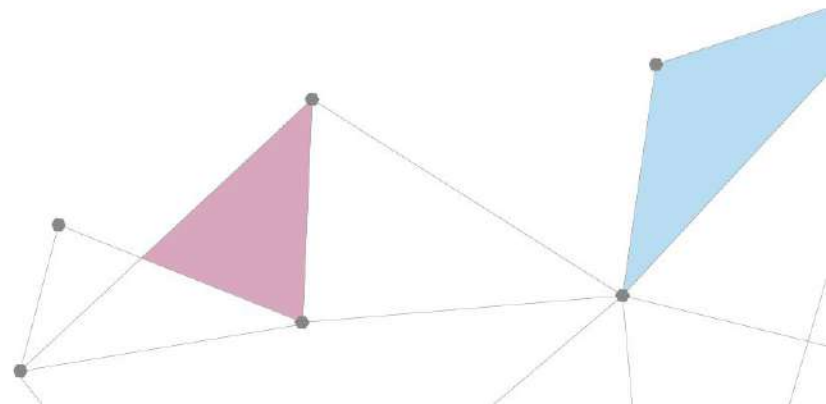
Exemples



↑
Exemples de réalisations
locales ou provenant de
l'extérieur du territoire

Partie 1

I. L'utilité sociale des espaces publics



Contexte

La décennie dernière, le champ de la compétition territoriale s'est élargi aux territoires ruraux offrant à la fois un cadre naturel remarquable, une offre de services éducatifs, culturels et sanitaires de bon niveau et une accessibilité aisée aux métropoles régionales.

Dans le même temps, un rural profond s'affirme dans les territoires isolés. A première vue, si ces derniers font face à la tendance d'évolution générale de la société, la portée de ces phénomènes y est en réalité beaucoup plus impactante dans la mesure où ils ne sont pas compensés.

En effet, la mobilité tous azimuts génère des situations de multi-appartenance ne profitant pas économiquement au territoire rural, le déficit d'attractivité ne permet pas d'assurer une vitalité socio-démographique basée sur le solde migratoire, tandis que l'accès aux études supérieures et la valorisation des diplômes universitaires en milieu urbain y accentue la concentration de jeunes peu diplômés et parfois insuffisamment qualifiés pour accéder aux emplois locaux.

Dans ce contexte, nombre d'élus locaux s'avouent désemparés face au regard des discours conservateurs sur la campagne pittoresque et des positions exogènes unanimes sur l'attractivité du cadre de vie rural.

La première partie de ce guide s'adresse à ces acteurs publics. Au travers d'un regard opérationnel renouvelé, elle propose plusieurs leviers d'action en faveur de la reconnaissance et de la valorisation des avantages exclusifs des territoires ruraux, au regard des aspirations des nouvelles générations (société de partage, lien social, biens communs).

Ainsi, 3 grandes ambitions sont portées par le PLUi à travers cette OAP pour réinventer et valoriser les cœurs de bourgs du territoire :

- I. L'utilité sociale des espaces publics**
- II. L'environnement comme nature à pratiquer**
- III. Paysage et patrimoine comme garants de l'appropriation et du cadre de vie**

METTRE EN VALEUR LA PLACE CENTRALE

Diagnostic :

Les places centrales de villages constituent souvent l'espace public le plus représentatif car elles caractérisent l'identité du village.

Ces places s'organisent la plupart du temps à proximité d'une église, autour de laquelle se déploie le centre-bourg. La mairie est généralement placée à proximité. Ces deux bâtiments s'ouvrent en grande partie sur une place rectangulaire ou un large espace minéral dans la continuité de la route. Un espace minéral se définit par un secteur peu végétalisé, souvent imperméabilisé ou semi-imperméabilisé, utilisé pour le stationnement. S'il peut être minéral dans l'objectif d'organiser des événements spécifiques (marchés, manifestations...), ces places sont souvent minérales par manque d'investissement de la part de la commune.

En entrée de ces places ou aux croisements des routes qui maillent le village se trouvent également des éléments repères tels que fontaines, monuments aux morts, massifs, lampadaires, dont la fonction permet de contourner la place, ou de faire office de giratoire. Les cœurs de bourg détenant rarement davantage d'espaces publics que la place centrale, cette dernière constitue un facteur important d'animation, surtout en l'absence de commerces, de cafés ou de terrasses, ils permettent souvent d'être des lieux de sociabilité.

Ils doivent permettre de répondre à différents usages tels que l'accueil d'événements réguliers (marché, fête de village, festival...), d'événements ponctuels (exposition, activité culturelle...), et servir le quotidien. Ils jouent donc un rôle important dans la vie sociale, politique et culturelle du village.

Exemples de places parfois minérales dont l'aménagement pourrait être repensé pour leur donner un rôle plus convivial et fédérateur :



Beurville (source : CCBJC)



Leschères-sur-Blaiseron (source : CCBJC)



Cirey-sur-Blaise (source : CCBJC)



Charmes-la-Grande (source : CCBJC)



Tremilly (source : CCBJC)

METTRE EN VALEUR LA PLACE CENTRALE

Outils :

Pour favoriser l'animation des villages, il s'agira de créer des ambiances différentes et de rendre singulier chaque espace public. Enrichissant le paysage urbain, ils doivent être conçus, autant que possible, comme des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de liaison, de lien social, de stationnement, etc.) afin de favoriser des activités source d'animation.

La qualité de ces espaces constitue un élément fort pour encourager les habitants à en profiter :

- **le revêtement de sol** est un élément essentiel pour favoriser l'utilisation d'un espace. Plus sa qualité est garantie et adaptée à l'espace, plus la fréquentation de l'espace est encouragée. Le revêtement doit également garantir un accès PMR, et peut prendre des reliefs et couleurs différentes tout en étant ludique, pour en faire bénéficier les enfants par exemple. Enfin, ils devront être pensés pour limiter l'imperméabilisation des sols. Cet aspect est d'autant plus facile en milieu rural pour garantir son intégration au contexte paysager, en faisant le choix de revêtements de sol tels que le stabilisé ou les dalles engazonnées (ever-green, etc...).



Source : L'hebdo du vendredi

Traversée piétonne colorée
à Reims (51)



Revêtements différenciés à Effincourt
(source : CCBJC)

- **Profiter des éléments de végétation** qui font déjà la force de la place : les arbres sont souvent les éléments marquants d'une place, ils servent d'éléments de repères pour les habitants, d'autres éléments de végétation (bosquets, haies...) permettent de créer des ambiances végétales en fonction des saisons, et d'atténuer le caractère trop minéral des places.



Réaménagement de place de village à
Fals (source : CAUE 47)



Végétation d'une place de village
à Malicorne-sur-Sarthe
(source : CAUE 72)



Mobilier urbain à Blumeray
(source : CCBJC)



Pelouses et arbres au centre bourg
de Seichebrières (source : CAUE 45)

METTRE EN VALEUR LA PLACE CENTRALE

Outils :

L'objectif principal : Permettre aux habitants de se réapproprier la place en apportant des usages diversifiés.

Si les places sont souvent perçues par les communes comme des espaces fonctionnels, souvent pratiques pour le stationnement par exemple, il est essentiel que les habitants puissent se les réapproprier pour pouvoir les occuper à nouveau. Pour se faire, plusieurs actions peuvent permettre d'encourager leur utilisation :

- **Offrir un lieu propice aux rencontres**

Service wifi, espaces pour profiter du soleil ou se protéger des intempéries, toilettes publiques, aires de jeux pour adultes (boulodrome, tables de tennis de table, etc.) ou pour enfants, mobilier pour s'asseoir, nombreux sont les dispositifs possibles pour inciter les habitants à se retrouver.

- **Accueillir les services (marché, arrêt de bus etc.)**

Comme évoqué à plusieurs reprises précédemment, la multifonctionnalité de ces espaces garantit des utilisations diversifiées et favorise l'appropriation de l'usage de la place. Longtemps utilisées comme places de marchés, ces dernières ont perdu au fur et à mesure cette fonction. Or, l'accueil de services est un excellent moyen de les rendre visible et d'inciter fortement les habitants à identifier la place.

- **Organiser des événements festifs**

Si la place ne peut accueillir des services, l'organisation d'événements ponctuels est une solution pour la valoriser.

Événements culturel, sportif, artistique, local, saisonnier, nombreuses sont les opportunités pour renouer avec l'utilisation d'une place peu exploitée. Solliciter les associations, des acteurs de la vie locale, sont également des moyens d'activer les citoyens pour qu'ils soient moteurs dans la revitalisation des centres.

- **Mettre en valeur le patrimoine bâti riverain du site**

Si la revalorisation d'une place a un fort impact sur les maisons avoisinantes, ces dernières ont également un rôle à jouer dans la revitalisation du centre. La qualité du patrimoine bâti riverain est en effet essentiel puisqu'il crée un effet d'externalité positive. Veiller à entretenir les façades, garantir une harmonie architecturale, conserver une morphologie de rue historique autant que possible, accentuer l'identité de village, etc. sont autant de moyens pour que la place du village forme un tout avec l'environnement de proximité.

METTRE EN VALEUR LA PLACE CENTRALE

Outils :

- **le mobilier urbain : c'est l'élément principal pour garantir la convivialité d'un espace.**

Sans avoir besoin d'être original ou trop encombrant, le mobilier doit être bien placé pour encourager la sociabilité. On préférera deux bancs l'un à côté de l'autre plutôt qu'un banc en face de la route et l'autre au bout de la place par exemple. Les assises peuvent également s'intégrer aux monuments présents tels que des fontaines ou marches. La transformation des cabines téléphoniques désuètes en bibliothèques libre-service est également un moyen d'investir le mobilier urbain.



Mobilier urbain à Novéant-sur-Moselle (source : CAUE 57)



Exemple de mobilier à Blumeray (source : CCBJC)



< Exemple d'un réaménagement de place au mobilier urbain sobre à Sargé-lès-le Mans (source : CAUE 72)

- **l'éclairage : il permet d'apporter un sentiment de sécurité aux espaces publics et d'améliorer leur lisibilité.**

S'ils sont suffisants et hiérarchisés en fonction de l'importance de l'espace, les éclairages participent grandement à l'ambiance de la commune par exemple. Il est notamment possible de valoriser certains cheminements, des bâtiments avec une lumière indirecte, ou une place avec des lumières implantées dans le sol. Placer de la lumière en entrée de ville et aux bons endroits pour les bons usages sont un moyen efficace pour communiquer de manière indirecte sur l'importance à donner à certains lieux. Enfin, favoriser les éclairages peu consommateurs d'énergie sont indispensables pour penser les espaces de demain.



Exemples d'éclairage public à Poissons (source : CCBJC)



Exemples d'éclairage public à Bondoufle (91-Paule Green)



< Exemples d'éclairage public à Batz-sur-Mer (44 -Tmc innovation)

ENCOURAGER LES DEPLACEMENTS PIETONS

Diagnostic :

Au sein des villages, le caractère exigü des rues construites historiquement laisse peu de place à un espace partagé des modes de circulation.

Les trottoirs sont généralement étroits, absents ou délabrés. La marche est donc peu incitée, à la fois par l'espace et la qualité des espaces dédiés aux piétons. Les revêtements en goudron sont souvent vieillissants, et les voitures régulièrement garées de manière anarchique par manque d'espace dédié au stationnement.

Ces éléments ne facilitent pas l'aisance et la sécurité des déplacements. D'autre part, les aménagements pour sécuriser le parcours piéton ne sont pas systématiques, et sont placés de manière aléatoire sur des portions de trottoirs dans certaines communes. Enfin, si des espaces pouvant accueillir du stationnement existent, ils ne sont pas toujours identifiés comme tels par un éventuel marquage au sol par exemple.

La question des mobilités est un point central dans le maillage d'un village.

Le réseau permet en effet la mise en valeur du paysage grâce à la fluidité de la circulation (piétonne ou voiture) et par les aménagements dédiés. Ces derniers sont d'autant plus importants que la taille réduite des villages permet justement de favoriser l'utilisation de la marche à pied.

Pour encourager cette pratique, ainsi que celle du vélo, il est donc nécessaire que soient mis en place un ensemble d'équipements pour sécuriser les déplacements. Enfin, la mobilité piétonne constitue également un enjeu fort pour accompagner le vieillissement de la population, et encourager la jeunesse à s'habituer à des modes de déplacements moins centrés sur la voiture.

Exemples de voies parfois peu valorisées ou occupées par du stationnement sauvage :



Blumeray (source : CCBJC)



< Saint-Urbain-Maconcourt

ENCOURAGER LES DEPLACEMENTS PIETONS

Outils :

Plusieurs dispositifs permettent d'encourager la pratique de la marche à pied :

- **Créer un réseau de voiries hiérarchisées et un réseau facile à pratiquer** : si les mobilités douces doivent être mise en valeur au sein des centres bourgs, c'est parce qu'ils permettent d'apporter de la vie et des espaces apaisés pour les habitants. Rénovation des trottoirs, amélioration du confort et de la sécurité des piétons par des garde-corps ou potelets, participent grandement aux déplacements piétons ou vélo. Ces initiatives sont à accompagner grâce à la mise en valeur de l'usage des venelles et chemins de ceinture.
- **Un abaissement de la vitesse autorisée** permet également de faire mieux cohabiter les usagers, de pacifier certaines rues, limiter les nuisances, et mettre en avant l'utilisation des mobilités douces. Pour y parvenir, il est possible de créer des espaces en zone 30, ou de créer un ralentissement des vitesses et un partage de la chaussée (sentiment d'apaisement et réappropriation de l'espace public), ou encore de prévoir des zones de rencontres limitées à 20km/h pour mieux partager la chaussée.



Aménagements de venelle et de chemins de ceinture
à Effincourt (source : CCBJC) et à Saint-Urbain-Maconcourt (source : CCBJC)



< Aménagement
d'espaces sécurisés
pour les piétons à
La Celle-Saint-Cloud
(source : CAUE 78)



Exemple de rues à vitesse limitée
à Montbrun (source : CAUE 46) à Penne d'agenais (source : CAUE 47)



Exemples de requalification de la voirie pour intégrer les piétons et cyclistes
à Mont-de-Laval (source : CAUE 25) à Beaufort-en-Vallée (source : CAUE 49)

ENCOURAGER LES DEPLACEMENTS PIETONS



Réhabilitation de centre-bourg encourageant le partage de l'espace public à Sargé-lès-Le Mans (72)



Aménagement d'un carrefour avec le partage de la voirie à Mont-de-Laval (25)

- **Engager une politique de stationnement en adéquation avec une mobilité durable :**

certaines centres bourg sont aujourd'hui peu empruntés par les piétons en raison d'un stationnement anarchique des voitures. Par manque de stationnement spécifique dédié, ces dernières tendent à se garer sur les espaces libres disponibles (trottoirs, terres pleins...) et s'imposer de ce fait sur l'espace public. Créer un espace spécifique est donc indispensable : marquage au sol clair et lisible, espace spécifique dédié en entrée de village, ou tout simplement introduction de moyens dissuasifs pour éviter le stationnement gênant sont des solutions possibles.

- **Aménager les carrefours en fonction de l'évolution de la voirie et du village :**

les carrefours peuvent présenter des dysfonctionnements d'usage. Or, plusieurs principes à respecter permettraient de participer à la tranquillité des bourgs :

- donner une lisibilité de l'espace pour que chaque usager sache se placer et garantir leur sécurité ;
- imposer une vitesse modérée pour sécuriser les échanges ;
- donner aux usagers qui ne sont pas en voiture une attention particulière (garde-corps, potelets, inscriptions au sol...).

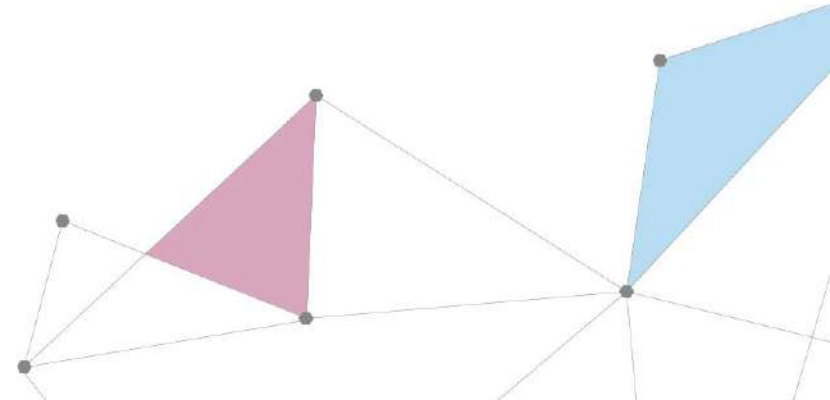


Exemples de stationnement à Poissons (source : CCBJC)



Exemples d'espaces de stationnement identifiés et intégrés (source : CAUE 78)

II. L'environnement comme nature à pratiquer



PROMOUVOIR LA NATURE JUSQU'AU CŒUR DES VILLAGES

Diagnostic :

La **nature est omniprésente** au sein de la Communauté de communes, et fait partie intégrante de son identité.

Pour autant, elle ne doit pas rester reléguée en dehors de l'enveloppe urbaine : la végétalisation des bourgs répond en effet aux enjeux de **qualité du cadre de vie et donc vecteur d'attractivité**, de préservation de la **biodiversité**, mais également de **résilience face au changement climatique** (rafraîchissement lors des épisodes de chaleur, absorption des eaux pluviales, qualité de l'air...).

La CCBJC dispose de quelques parcs, jardins publics et squares qui insèrent **de la végétation jusqu'au cœur du tissu urbain**. Vergers, jardins privés, ceintures jardinées et espaces pâturés viennent également créer un maillage de nature en ville **à conforter et à développer** jusqu'en cœur de village.

Outils :

Il s'agit au maximum de **tirer parti de la végétation existante** pour **renforcer les aménités paysagères** des centres de villages.

Dans le cadre de nouveaux aménagements, les espaces extérieurs doivent être conçus comme des **espaces multifonctionnels** (mixité d'usages, lien social, accueil de la biodiversité, etc.).

- **Valoriser les structures végétales** : véritables respirations apportant de l'ombre et de la fraîcheur
- **Optimiser les modes doux** : accompagner l'aménagement d'allées de promenade et pistes cyclables de plantations (ombrage, continuités écologiques linéaires reliant les cœurs de villages aux réservoirs de biodiversité environnants...), créer des boucles de randonnée autour des villages...
- **Créer des espaces de détente et de loisirs** : offrir des lieux de détente et de repos, avec des équipements adaptés et des aires de pique-nique, des aires de jeux, des terrains de sport...
- **Assurer la végétalisation des projets** : tout nouvel aménagement devra contribuer à valoriser l'armature naturelle de la CCBJC (vergers pédagogiques, alignements d'arbres, revêtements poreux facilitant l'infiltration de l'eau...).

Exemples du territoire :



Parc du petit bois à Joinville (source: Even Conseil)



Aire de jeux à Effincourt (source : CCBJC)



Place intégrant une aire de jeux à Lezéville, néanmoins très exposée et sensible aux pics de chaleur (source : CCBJC)

PROMOUVOIR LA NATURE JUSQU'AU CŒUR DES VILLAGES

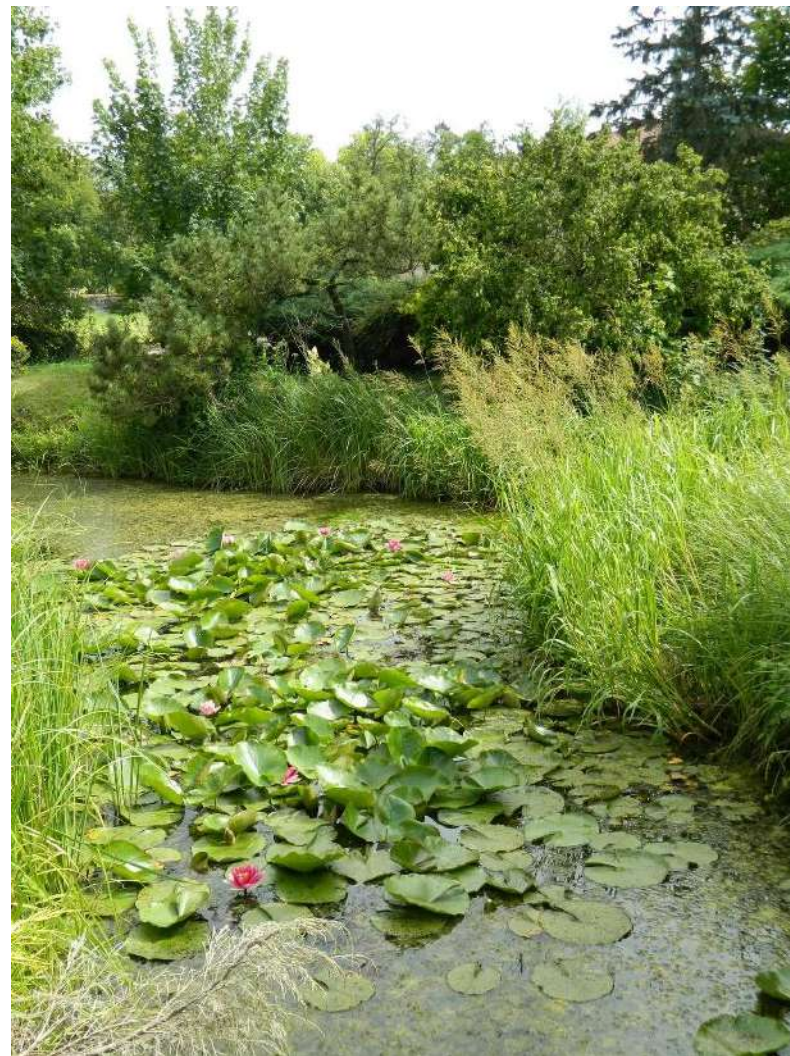
Exemples de réalisations sur le territoire



Parc le Cavé – Joinville (source : Even Conseil)



Parc de Dommartin-le-Saint-Père (source : CCBJC)



Jardin d'Aline à Cirey-sur-Blaise (source : CCBJC)

VALORISER LA PRESENCE DE L'EAU EN CENTRE-BOURG

Diagnostic :

Le territoire est traversé par **trois grandes vallées** (Marne, Blaise, Saulx) qui, avec leurs nombreux affluents, viennent structurer les paysages locaux.

L'eau sous toutes ses formes occupe une place toute particulière au sein de la CCBJC (cours d'eau et plans d'eau, prairies et boisements humides...) et se trouve à l'origine d'une véritable **richesse écologique et paysagère**.

L'importance de l'eau sur le territoire se manifeste également dans le **patrimoine**, hérité des différents usages passés des rivières et ruisseaux (moulins, écluses, lavoirs...). La présence de l'eau a également joué un rôle dans le développement du territoire et reste support de nombreuses activités économiques et récréatives (voies vertes, canal entre Champagne et Bourgogne...).

Toutefois, **la présence de l'eau est souvent peu mise en valeur** en cœur de village (rus enterrés, abords peu aménagés...), alors qu'elle présente un **fort potentiel pour la qualité paysagère des cœurs de bourgs**, à revaloriser et à mettre en scène.

Outils :

- Valoriser les **espaces publics le long des cours d'eau** et leur attribuer de **nouveaux usages** :
 - **Végétaliser les berges**, à l'aide de plantes aquatiques et humides, afin d'assurer leur qualité écologique et de créer des ambiances apaisées
 - Créer des **espaces verts** et des **aménagements légers** (activités de loisirs et de détente, mobilier urbain...) **aux abords des cours d'eau**
 - Aménager des **itinéraires voies piétonnes et cyclables** le long des berges
- **Restaurer et valoriser les ouvrages liés** à l'eau (écluses, moulins...)
- **Organiser des événements** autour de l'eau et de son patrimoine

Exemples de la présence de l'eau sur le territoire :



Courcelles-sur-Blaise



Joinville



Poissons



Etang de Chambrancourt (source : CCBJC)

VALORISER LA PRESENCE DE L'EAU EN CENTRE-BOURG

Exemples sur le territoire :



Présence de végétation –
Thonnance-les-Moulins



Parc public s'appuyant sur les berges à Armancourt



Sombreuil, ruisseau ouvert et accessible à Fronville

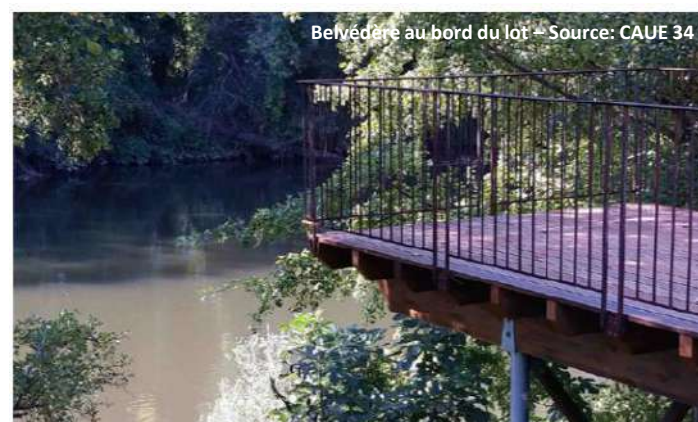


Végétation diversifiée
et adaptée aux milieux aquatiques
humides du Blaiseron à Flammerecourt



Valorisation du patrimoine
lié à l'eau, Flammerecourt

Valorisation renforcée (benchmark hors CCBJC) :



Belvédère au bord du lot – Source: CAUE 34

Mise en valeur de l'eau grâce à un ponton
surélevé dans la ville médiévale de
Guingamp



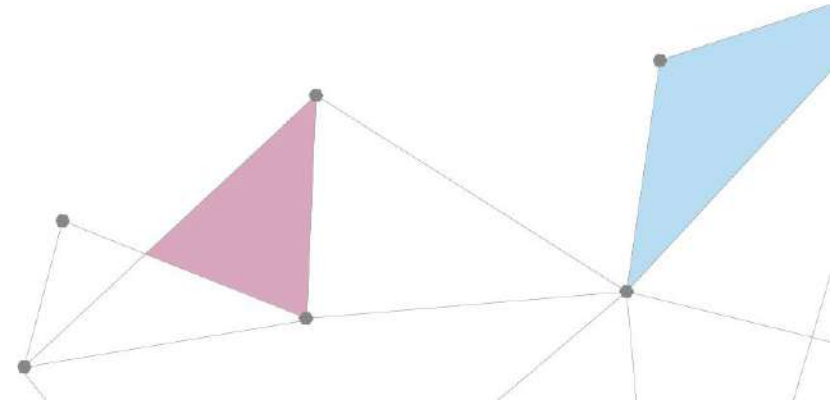
Cheminement balisé
le long d'un cours
d'eau



Supports pédagogiques de
sensibilisation à la qualité des
milieux



III. Paysage et patrimoine comme garants de l'appropriation et du cadre de vie



ACCOMPAGNER LA REQUALIFICATION DES FRICHES

Diagnostic :

Sur le territoire, certains centres-bourgs font face à l'abandon de bâtiments agricoles.

Inutilisés, ces édifices souvent imposants peuvent conférer au bourg une atmosphère peu accueillante, par leur désuétude et le délaissé qu'ils engendrent.

Cependant, faisant partie du patrimoine local et identitaire du village, ces bâtiments ont parfois des qualités architecturales et structurelles intéressantes : larges surfaces de plancher, grandes hauteurs, utilisation de matériaux nobles, charpentes de qualité, pierres apparentes... Si certains bâtiments peuvent être réhabilités pour en faire des ateliers d'artistes, des logements ou des espaces collectifs, ils permettent de redynamiser dans une certaine mesure les villages.

Enfin, les terrains en friches avec des bâtiments trop en ruines pour envisager une réhabilitation, constituent une ressource essentielle à la fois pour renouveler l'urbanisation d'un village sans consommer de l'espace en dehors de l'enveloppe urbaine, mais aussi pour reconnecter et requalifier ces poches vides au reste de l'urbanisation.

Outils :

Pour requalifier ces espaces, plusieurs possibilités existent :

- **Profiter de ces « creux » pour créer des espaces de respiration** et réduire la sensation d'oppression dans certains passages, et ramener de la lumière au sein du tissu urbain ;
- **Créer des espaces de jardins ;**
- S'appuyer sur cette friche pour **repenser l'aménagement de l'îlot** et assurer des cheminements et dessertes simples des logements à proximité ;
- **Encourager la réhabilitation résidentielle :**

La requalification des friches peut également s'accompagner d'une réhabilitation du bâti, visant à conserver le caractère agricole et architectural de certaines fermes. Il s'agit donc bien d'adapter le programme aux caractéristiques du bâtiment et non l'inverse.

Réaliser des travaux qui valorisent la spécificité du bâtiment et son organisation fonctionnelle d'antan (abris pour animaux, stockage des récoltes et du matériel...) sont un moyen d'intégrer le patrimoine au projet de réhabilitation. La nécessité d'une connaissance technique et patrimoniale du bâtiment est toutefois primordiale afin d'arbitrer entre besoins actuels et respect du patrimoine.

Cette réhabilitation peut également constituer une occasion de mener une réflexion sur les projets en lien avec la réhabilitation tels que l'énergie, mais aussi répondre à certains objectifs de mixité sociale, aux besoins en équipements culturels, bâtiment associatif ou la création de tiers-lieux.

REQUALIFIER ET VALORISER LE PETIT PATRIMOINE

Diagnostic :

Le petit patrimoine, aussi appelé patrimoine rural, se rapporte au patrimoine de proximité, et qui ne bénéficie généralement pas de protection particulière.

Parmi le petit patrimoine, on trouve notamment des éléments de taille modeste : lavoirs, croix, tours, puits, cadrans solaires... Souvent négligés ou peu regardés par les habitants, ces éléments demeurent importants à valoriser, tant pour entretenir la mémoire collective et l'histoire du village que pour affirmer l'identité locale.



Trémilly (source : CCBJC)



Fontaine, abreuvoirs à Nully
(source : CCBJC)



Lavoir, Puit, Rue du moulin à
Bouzancourt (source : CCBJC)

Outils :

Il est possible de mettre en œuvre des opérations de requalification de ce patrimoine à moindre coût, en ciblant certains éléments, et qui ont pour avantage d'avoir un grand impact sur l'environnement visuel du village, et ainsi son attractivité.

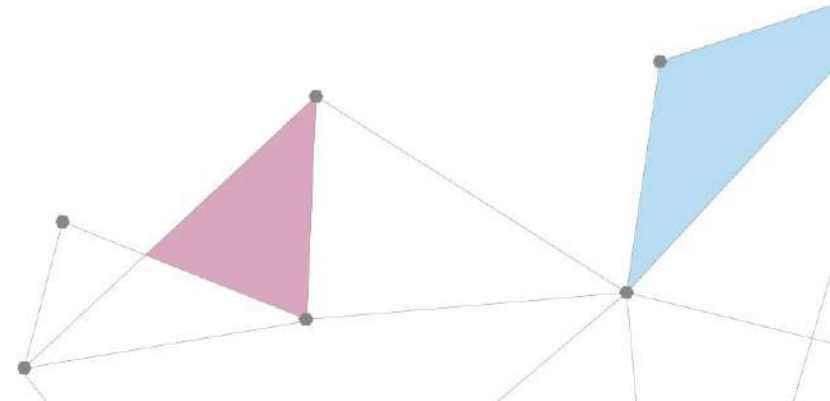
Les actions de requalification pourront être réalisées de manière isolée en restaurant ou nettoyant une fontaine ou un lavoir par exemple, ou d'une requalification plus complète sur l'ensemble du bourg. L'environnement et les abords du petit patrimoine identifié sont également important dans leur requalification car ils participent fortement à leur mise en avant.



En haut : Pigeonnier réhabilité à Poissons
En bas : Lavoir à Gillaumé (source : Petit-patrimoine.com)

Partie 2

IV. Les nouveaux logements comme reflet du territoire où ils prennent place



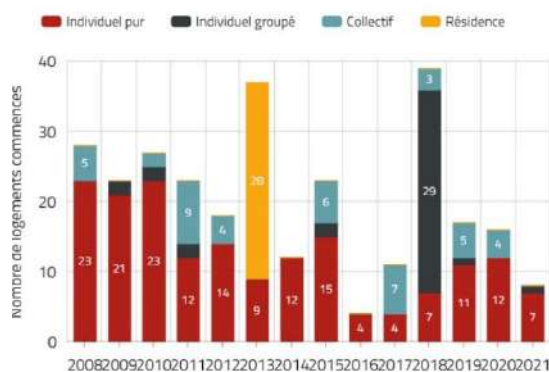
Contexte

La construction de maisons individuelles en résidence principale, parce qu'elle induit l'accueil de familles avec enfants propriétaires de leur logement, est considérée de prime abord comme l'unique levier permettant de rajeunir la population communale et de maintenir l'offre publique locale.

Pour autant, l'occupation de ces logements suit, de manière générale, le cycle de vie de ses occupants, réduisant le ménage à sa taille minimale et laissant, *in fine*, le bien vacant sur un marché immobilier à faible inertie, où la valeur d'usage domine souvent la valeur marchande.

Considérant l'importance de la déprise constatée ces dernières années et l'ampleur de la menace de désertification pesant sur ces territoires, il est douloureux pour un élu local de ne pas saisir l'opportunité d'une nouvelle implantation. Toutefois, à plus long terme, le dividende démographique généré temporairement par ces opérations diffuses ne semble pas être une justification suffisante au regard de l'impact paysager et de la consommation irréversible d'espaces naturels ou agricoles qu'elles génèrent.

Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction



Les territoires ruraux isolés possèdent un potentiel significatif de biens à réhabiliter. Pour autant, le contexte dans lequel ils s'inscrivent échappe à la pression foncière : la loi de l'offre et de la demande y connaît de nombreux biais, notamment en raison des rétentions foncières affective ou agricole.

En 2021 : Près de 20% des logements sont vacants, dont 12% depuis plus de deux ans

Dans l'hypothèse où un bien immobilier serait mis sur le marché à prix raisonnable, face aux contraintes techniques, aux surcoûts et aléas propres aux chantiers de réhabilitation, la rationalité des maîtres d'ouvrage se porte sur la construction neuve. Incitée par les organismes bancaires, elle permet d'engager rapidement des travaux sur mesure répondant aux exigences thermiques et de confort actuelles.

La seconde partie de ce guide s'adresse aux porteurs de projets privés. Elle propose plusieurs leviers d'action permettant une meilleure intégration de l'urbanisation résidentielle, souvent réalisée au coup par coup, au gré des opportunités foncières, déclinés en deux thématiques :

IV. LES NOUVEAUX LOGEMENTS COMME REFLET DU TERRITOIRE OÙ ILS PRENNENT PLACE

V. ENGAGER UN ACCOMPAGNEMENT POUR L'AMÉLIORATION DU CONFORT THERMIQUE

GARANTIR L'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Diagnostic :

L'implantation des constructions neuves est déterminante lorsqu'il est souhaitable de conserver l'identité historique d'un village.

Or, certaines constructions du territoire apparaissent en rupture avec la continuité bâtie des centres de village : couleurs, matériaux, forme, peuvent créer un élément hétérogène, d'autant plus visible quand il se trouve à proximité immédiate d'un bâti ancien.

Si les nouvelles constructions sont à encourager, elles doivent être accompagnées pour favoriser le maintien des qualités paysagères, patrimoniales et architecturales du territoire.



Doulevant-le-Château
(source : CCBJC)



Saily (source : CCBJC)

Exemples de constructions qui contrastent avec le cadre architectural d'origine :



Cirfontaines-en-Ornois (source : CCBJC)



Saudron (source : CCBJC)

GARANTIR L'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Outils

- **Privilégier un mode d'implantation s'inscrivant dans la continuité** et dans la ligne générale des constructions déjà existantes dans la zone.
- **S'inspirer des habitudes constructives existantes** : marge de recul, volume, orientation, marquer l'alignement à la rue, soit par le bâti lui-même, soit par le maintien ou la création d'une clôture, rechercher une continuité d'implantation avec l'existant.



CAUE 76



CAUE 56

La réhabilitation d'une façade ne doit pas être un frein pour conserver l'équilibre général des ouvertures. C'est le cas avec ces exemples extraits du guide du CAUE du 76 : les nouvelles ouvertures s'alignent sur les ouvertures existantes et reprennent le langage architectural existant sans dénaturer l'aspect général de la construction.

Exemples possibles :

Exemple de surélévation permettant de s'intégrer au paysage environnant.



Avant intervention



Après intervention



Exemple d'une extension d'un bâtiment à fort caractère patrimonial. En reprenant la volumétrie initiale avec des nouveaux matériaux, la réhabilitation permet d'insuffler au bâti une nouvelle identité. (CAUE 47 en haut, CAUE 76 ci-contre).

GARANTIR L'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Exemples de réhabilitations intégrées au bâti local :



Baudrecourt (source : CCBJC)



Beurville (source : CCBJC)

ENGAGER UN ACCOMPAGNEMENT POUR L'AMÉLIORATION DU CONFORT THERMIQUE

Diagnostic :

Les **centres bourgs et les villages concentrent un bâti ancien** et par conséquent relativement dégradé ne permettant pas d'apporter l'ensemble du **confort thermique** (température, rayonnement solaire, mouvements d'air, humidité...) nécessaire au bien-être à l'intérieur de son logement.

Dans le même sens, il est également source de **précarité énergétique** liée aux coûts supplémentaires qu'engendrent les déperditions de chaleur (murs, toits...) pour atteindre le confort thermique.

Lorsqu'il est peu entretenu et se dégrade, le bâti ancien participe également à la **dévalorisation des centres de villages**, conduisant les habitants à privilégier les constructions plus récentes en extension de bourg (habitat pavillonnaire...), d'aspect plus sain et qui en plus apportent un meilleur confort thermique.

Exemples de bâti dégradé et énergivore sur le territoire:



Outils :

L'enjeu est **d'améliorer le confort thermique des bâtiments** tout en cherchant à limiter le recours aux **systèmes de régulation consommateurs d'énergie** (chauffage, climatisation...):

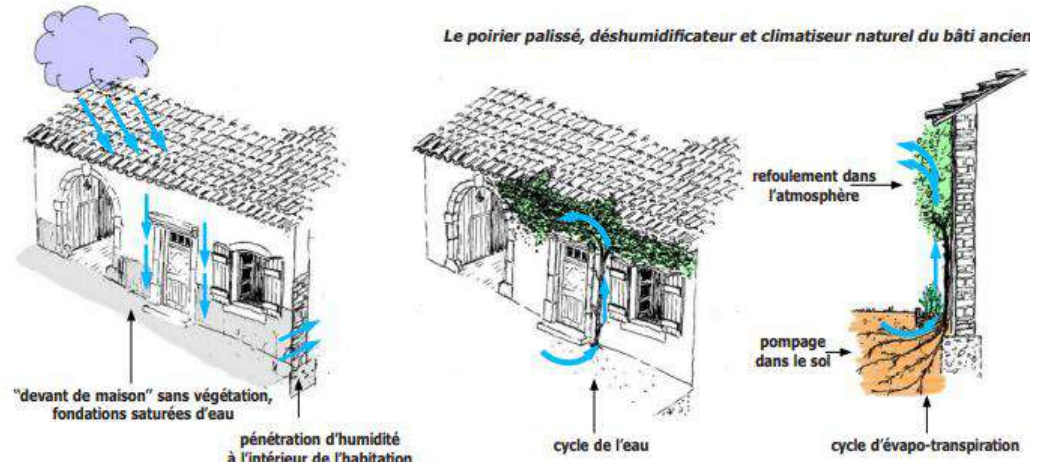
- Engager des nouvelles constructions prenant en compte les préceptes **bioclimatiques** (compacité, orientation, protections solaires, usage de la végétation...)
- Utiliser les **matériaux biosourcés** (laine de bois, chanvre, lin, paille) dans le cadre des rénovations/réhabilitations (isolation, structure, revêtement...)
- Prévoir un **accompagnement végétal** des façades ou toitures pour améliorer le confort thermique du bâti, par exemple :
 - Végétalisation des façades par des plantes grimpantes pour créer une ombre protectrice et apporter un taux d'humidité qui rafraîchit les constructions. Les essences à feuillage caduc permettent d'avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver ;
 - Implantation de haies ou d'arbres protégeant du vent, des regards et du bruit tout en créant de l'humidité par évapotranspiration ;
 - Maintien d'autant d'espaces de pleine terre que possible aux abords des constructions, une surface végétalisée conservant davantage la fraîcheur qu'une surface minérale.

ENGAGER UN ACCOMPAGNEMENT POUR L'AMELIORATION DU CONFORT THERMIQUE

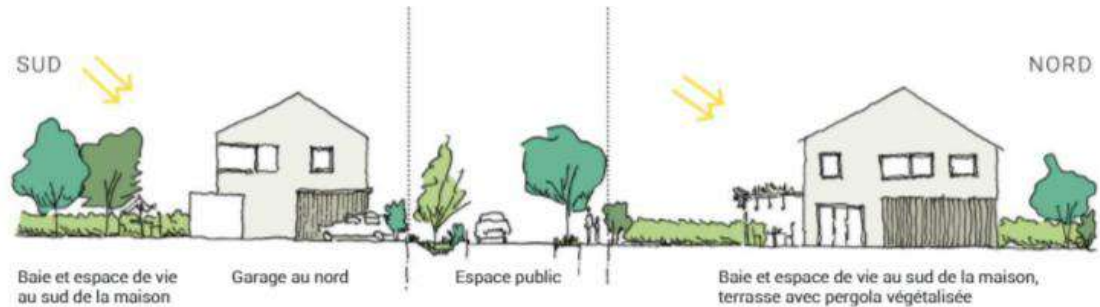
Exemples



Le poirier palissé, déshumidificateur et climatiseur naturel du bâti ancien
(source: CAUE de Lorraine)



Ouverture par la création d'une terrasse
(source: CAUE de Lorraine)



ENGAGER UN ACCOMPAGNEMENT POUR L'AMELIORATION DU CONFORT THERMIQUE

Exemples



Rénovation d'un bâtiment agricole intégrant des panneaux chauffe-eau solaires à la toiture ardoise
(source : ATOME Architecte)



Bâtiment périscolaire à Tendon (88) utilisant des matériaux locaux et biosourcés (bois, paille...)



Maison de Santé bioclimatique et avec des matériaux naturels (label HQE) à Void-Vacon
(source : CAUE de Lorraine)

< Construction d'un groupe scolaire à Hasol (source : CEREMA)

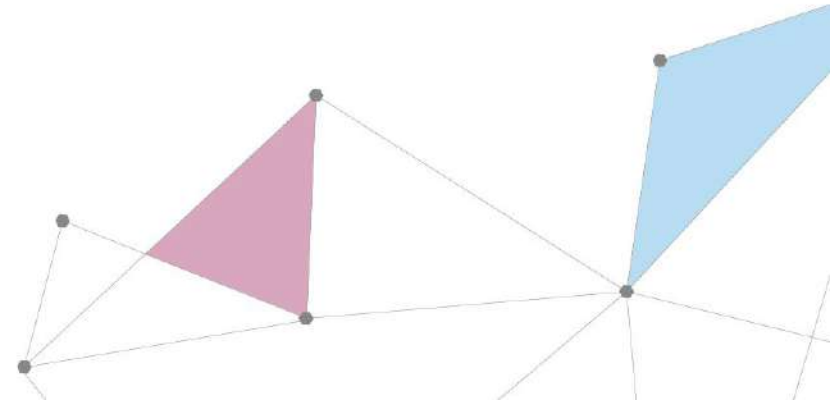


Agrandissement d'une maison de ville respectant la stratégie bioclimatique
Atelier 970, Gosselin & Honnet architectes



Panel de matériaux biosourcés pour la construction et/rénovation

V. Le milieu rural comme laboratoire d'alternatives : libérer l'urbanisme de projet



Diagnostic

L'urbanisme de projet a pour objectif de permettre à chaque acteur de l'urbanisme, de l'aménagement, de la construction ou de l'environnement, d'avoir un rôle déterminant tout en travaillant de concert pour faciliter l'émergence de projets.

En parallèle, l'urbanisme de projet vise également à simplifier la réglementation pour favoriser les initiatives, et inciter à construire d'avantage.

Il s'agit donc de pouvoir associer partenariat et dialogue entre la collectivité, les habitants, les aménageurs et constructeurs, autour de projets d'aménagement.

Exemple d'outils de planification possible pour la revitalisation des centres-bourgs
(Source : CEREMA)

	Planifier	Gérer le foncier	Réaliser les opérations
Outils réglementaires	• PLU • Protection zones (PAEN, ZAP, ENS, ZPPAUP), • PDU, • PLH, • AVAP, • Règlement de publicité	• Droit de réserve et SUP	
Outils juridiques		• Déclaration de péril/d'abandon, • DPU, • Expropriation	• ORI • Thirori
Outils contractuels	• SCOT, • SRADT, • Schémas directeurs environnementaux (SCRCAE, PCET, SDAGE, PPRN, PPRT, PPRM, Natura 2000)	• AFU	• PIG • OPAH • ZAC
Outils financiers			• FISAC

Outils :

Les projets menés dans les bourgs peuvent induire des nuisances et des incompréhensions face aux habitants. Un travail au préalable de pédagogie mais aussi d'association avec les habitants permet souvent de désamorcer les tensions.

Il est notamment possible de proposer la réalisation d'un diagnostic partagé sur l'état du bourg, effectuer certains travaux (montage du mobilier urbain, plantation, etc.) avec les habitants, les incitant à devenir partie prenante du projet.



< Chantiers participatifs pour réinventer les espaces publics à Châteldon (Collectif etc.)



< Chantiers participatifs et rencontres pour déterminer les usages des espaces communs à Cunlhat (Collectif etc. et le PNR du Livradois Forez)