

Parc naturel régional Livradois-Forez

Les cahiers du Parc
URBANISME

HABITER LES CENTRES-BOURGS AUTREMENT



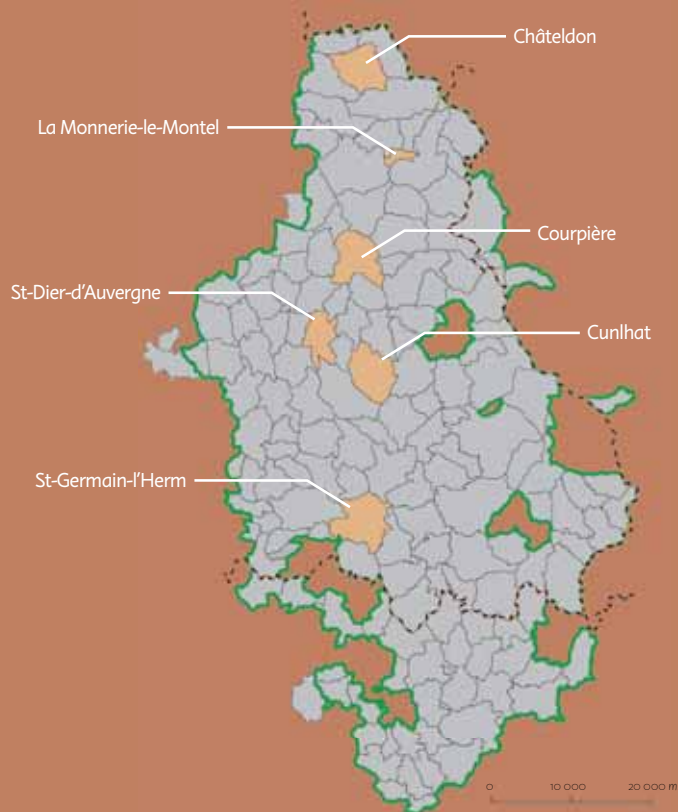
Décembre 2013



l'Auvergne, côté soleil levant

Ce cahier technique fait suite à la mise en œuvre du programme «Habiter autrement les centres-bourgs», porté par le Parc naturel régional Livradois-Forez et le conseil général du Puy-de-Dôme dans le cadre d'un appel à projets de la Datar (Comité de Massif – Massif central) sur le thème de l'accueil des populations.

Six communes y ont participé : Courpière, Châteldon, Cunlhat, La Monnerie-le-Montel, Saint-Dier-d'Auvergne et Saint-Germain-l'Herm.



SOMMAIRE

Favoriser les actions participatives	p. 3
Anticiper et orienter l'évolution du centre-bourg	p. 4
Mieux gérer le foncier	p. 6
Maintenir les activités en centre-bourg	p. 8
Valoriser les espaces publics	p. 9
Diversifier et adapter l'offre de logements	p. 10
S'appuyer sur des outils réglementaires adaptés	p. 11
Agir sur l'habitat en Livradois-Forez	p. 12



Saint-Germain-l'Herm : un bâti dense représentatif d'une majorité de centres-bourgs du Livradois-Forez.

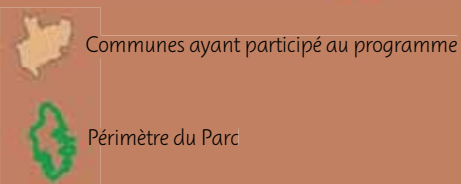
Réinventer nos centres-bourgs

«Une autre vie s'invente ici» : le slogan des Parcs naturels régionaux trouve toute sa pertinence lorsqu'il s'agit de traiter de l'évolution des petites villes et des villages en milieu rural. Car le Livradois-Forez, comme une grande partie du Massif central, doit faire face à une déshérence de ses bourgs où la faible qualité des logements, la dégradation du bâti, la disparition progressive des services et des commerces... sont aujourd'hui autant de freins au maintien et à l'accueil de nouvelles populations ainsi qu'à l'attractivité des bourgs ruraux. Un ensemble de handicaps face auxquels les collectivités et les acteurs privés sont bien souvent démunis pour tenter d'enrayer une spirale qui vide les centres-bourgs au profit d'extensions pavillonnaires peu vertueuses à bien des égards (consommation foncière, déplacements, isolement...).

La charte du Parc Livradois-Forez exprime une nouvelle ambition pour ces villes et villages du territoire, à travers l'objectif de «qualité et d'exemplarité des projets d'aménagement» pour lequel la priorité doit aller vers les opérations de restructuration des centres-bourgs.

Donner, redonner envie de vivre en cœur de bourg : tel est l'objectif que le Parc s'est fixé au côté du conseil général du Puy-de-Dôme en animant le programme «Habiter autrement les centres-bourgs» initié par la Datar Massif central et la Région Auvergne.

Préserver la diversité des fonctions urbaines grâce à une démarche globale, vivifier le lien social dès la conception des projets en mobilisant les habitants, offrir des espaces publics de grande qualité, et bien sûr proposer une offre de logements qui réponde aux besoins contemporains de lumière, d'espace, de performance énergétique... tout en préservant la richesse patrimoniale de ces sites : voilà quelques-uns des défis que nous nous proposons de relever avec l'appui de tous nos partenaires, et l'implication de ceux qui voient dans ces lieux de vie des espaces de modernité pour maintenir la qualité du vivre ensemble.



Favoriser les actions participatives

Les actions participatives donnent aux acteurs privés un rôle clé dans l'amélioration de leur cadre de vie et amènent élus, habitants et professionnels de l'habitat à croiser leurs attentes et à pratiquer ensemble le terrain. Selon le public visé et les objectifs à atteindre, les actions participatives peuvent prendre des formes très variées, qui gagnent à être combinées tout au long de l'élaboration des projets d'amélioration de l'habitat en centre-bourg.

Ateliers créatifs : échanger des connaissances et des points de vue

Rassemblant élus, techniciens et grand public, ils permettent de préciser les besoins et attentes de chacun, et favorisent les échanges entre personnes qui partagent un même cadre de vie.

Au fur et à mesure du déroulement de l'étude, ils permettent de traduire, de valider ou de réorienter les pistes de projet. Les consignes dépendent des objectifs de l'atelier et du public visé.



Atelier à La Monnerie-le-Montel : quelles liaisons entre les quartiers du bourg ?

Chantiers expérimentaux : tester des aménagements en grandeur nature

Ils peuvent concerner tout type d'aménagement visant à rendre le cadre de vie plus agréable.

Ils permettent de se projeter dans un futur concret, d'amorcer le changement, de se représenter ce qui, sur le papier, reste abstrait pour de nombreuses personnes et de constater immédiatement ce qui fonctionne ou pas.

Ils favorisent l'implication des services communaux et des riverains. Les interventions doivent être réversibles pour être retirées si le dispositif testé n'est pas satisfaisant.

La mise en œuvre de ces chantiers sous-entend un engagement de la municipalité à pérenniser les installations qui feront consensus.



Test d'aménagement de la place de l'Ollière à Châteldon. Le bois de récupération a été fourni par une entreprise locale.

Film artisanal : porter un autre regard sur les centres-bourgs

Le film est un moyen d'impliquer les habitants et usagers du centre-bourg au moment de sa réalisation en leur permettant de participer au tournage.

À l'issue de sa réalisation, le film reste un support d'échanges et de communication. Les modalités de réalisation sont multiples et dépendent du message que professionnels et élus souhaitent délivrer.

La Glace à la Fourme



Tournage de La Glace à la Fourme à Cunlhat un jour de marché.

La Glace à la Fourme est un court-métrage du Collectif Etc, réalisé à Cunlhat.

L'histoire de Martin, citoyen, et de Maurice, qui vend sa maison en centre-bourg, a mobilisé une soixantaine d'habitants et transmet un message d'espoir sur le vivre ensemble, la solidarité, le renouveau d'un quartier.

Sa réalisation a été l'occasion de créer des conditions de dialogue, de proposer un regard sur la culture locale et de mettre en scène des changements possibles.

La Glace à la Fourme est en accès libre sur www.parc-livradois-forez.org.

Des prestataires en résidence

Pour accueillir des prestataires en résidence dans le centre-bourg, il est important que la collectivité hôte mette à leur disposition un lieu de vie et un local de travail. Un commerce vacant est idéal. Il assure une bonne visibilité depuis la rue et permet de redonner vie à un lieu délaissé.



Exposition dans le lieu de résidence du Collectif Etc, à Châteldon.

La résidence favorise les échanges avec les usagers du centre-bourg hors du lieu institutionnalisé qu'est la mairie, permet aux professionnels de pratiquer le quotidien du centre-bourg, de mieux connaître les habitants, de repérer les atouts et les inconvénients.



Le local de travail de l'équipe de La Motrice Paysage et Urbanisme, à Courpière.

La collectivité peut aussi mettre à la disposition du prestataire un local de travail sans lieu de vie. Pour que cette proximité fonctionne et porte ses fruits, le local doit alors être occupé régulièrement, si possible à jours fixes, afin de devenir un point de rassemblement identifiable par tous.

Anticiper et orienter l'évolution des centres-bourgs

Pour améliorer et garantir durablement l'habitabilité des centres-bourgs du Livradois-Forez, les collectivités doivent prévoir et orienter leur évolution à long terme, en limitant les interventions au coup par coup, tout en sachant saisir les opportunités qui peuvent s'offrir à elles.

Comprendre le contexte, identifier les besoins, définir les objectifs

Comprendre le contexte d'un territoire nécessite d'appréhender les projets en cours ou programmés, les documents réglementaires, les mutations foncières, les intentions d'acquisitions...

Il s'agit aussi de comprendre les situations historique, géographique, démographique et socioculturelle du bourg et les relations que la commune entretient avec son bassin de vie.

L'appréciation du contexte favorise l'identification des attentes des ménages présents ou que l'on souhaite voir s'installer dans le centre-bourg (logements confortables, jardins privés, accès à la culture, mobilité, emplois, qualité des services et des commerces...) et les besoins de la collectivité (meilleure maîtrise foncière, capacité d'intervention sur les logements privés...).

En Livradois-Forez, les principaux objectifs des collectivités en termes d'habitat de centre-bourg sont la résorption de la vacance, la redynamisation des commerces, l'adaptation des logements anciens à des besoins actuels et la valorisation des espaces publics.

Chacune doit affiner et détailler ces objectifs selon les atouts, les contraintes et les potentiels de son centre-bourg afin d'élaborer et de planifier un projet urbain pertinent.

Exploiter les atouts et dépasser les contraintes à Saint-Dier-d'Auvergne

Le bourg de Saint-Dier-d'Auvergne est traversé par un axe routier (D 997) dont la fréquentation nuit à l'habitabilité des logements riverains, notamment en rez-de-chaussée, mais draine en même temps un important flux de clients potentiels pour les petits commerces.

Saint-Dier est en effet le seul village traversé par cet axe qui relie Billom à Ambert. Aujourd'hui vécue comme une contrainte par les habitants, la D 997 est pourtant un atout pour la redynamisation du centre-bourg.

Ce projet de renouvellement de l'habitat prend en compte cette situation en réorganisant les logements riverains afin qu'ils ne pâtissent plus du trafic et en favorisant des dispositifs qui incitent les automobilistes à s'arrêter dans les commerces du centre-bourg.



État actuel (à gauche) et état projeté (à droite).

Cette proposition consiste à libérer le cœur d'îlot des annexes et des cabanons qui l'encombrent, dégagant d'agréables espaces de circulation et des jardins partagés (Céline Verlucco, Ensa de Lyon).

Un plan-guide comme outil de planification

Le plan-guide est une représentation prospective du centre-bourg à long terme. Il définit des hypothèses d'aménagement concernant l'ampleur, la nature et la localisation des transformations urbaines pressenties et donne une vision qualitative plus que quantitative de l'évolution souhaitée du centre-bourg.

Il doit conserver une souplesse qui permette à la collectivité de saisir et d'intégrer à son plan de développement des opportunités (acquisitions foncières, installations d'entreprises...) ou des contraintes imprévues (procédures de péril, fermetures d'un commerce...).

Il permet de repérer les îlots ou groupes d'îlots sur lesquels des évolutions sont à encourager et la nature générale de ces dernières : création ou réhabilitation de logements, regroupement des équipements publics, ensembles bâtis à préserver, espaces publics à valoriser ou à créer, quartiers à dédensifier, liaisons à retrouver, secteurs d'activités économiques ou culturelles à dynamiser...

C'est sur la base de ce plan-guide que la collectivité pourra tisser des scénarios de développement et programmer des interventions ciblées.

Un plan-guide pour La Monnerie-le-Montel à l'horizon 2025 (Yes Architectes).

Programmer le futur cadre de vie

Pour atteindre le cap établi par le plan-guide, la collectivité doit s'appuyer sur une démarche de programmation urbaine qui fixe les actions à mettre en œuvre à court, moyen et long termes.

La programmation prend en compte le contexte et les objectifs à atteindre pour répondre aux besoins définis en amont. Elle établit les caractéristiques de tous les composants de l'habitat à développer pour revaloriser le centre-bourg, élabore un échéancier des actions à mener, et, dans sa phase la plus avancée, un plan de financement. Elle doit considérer l'impact de chaque action sur le tissu urbain existant, en veillant à sa cohérence avec des programmes et des interventions mis en œuvre à l'échelle de la communauté de communes, du bassin de vie ou de toute autre échelle territoriale pertinente.



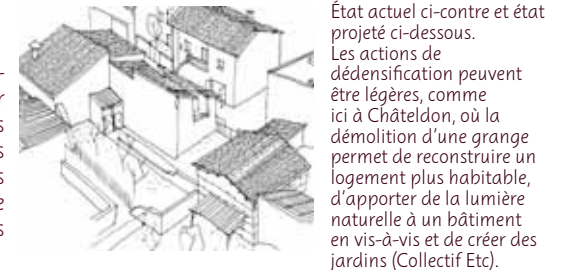
Envisager une dédensification contrôlée dans les centres anciens

La forte densité bâtie de nombreux centres-bourgs apparaît comme un frein à leur reconquête car source de multiples contraintes fonctionnelles (rues étroites), techniques (mitoyennetés), juridiques (multiplicité des statuts de propriété), socioculturelles (absence de jardins) et économiques (coûts des interventions sur le bâti ancien).

La dédensification des centres anciens peut favoriser des conditions d'habitabilité répondant aux besoins des ménages du XXI^e siècle tout en préservant les caractéristiques urbaines forgées par des siècles d'histoire.

Elle doit permettre de rééquilibrer le rapport entre densités bâties et démographiques en assurant des mixités sociale, générationnelle et fonctionnelle et en répondant aux objectifs de la programmation urbaine.

Qu'il s'agisse d'aérer ou de réorganiser un îlot, de valoriser ou de sécuriser des bâtiments, la dédensification n'est pas une fin en soi mais un outil de revalorisation du centre-bourg, susceptible de motiver des propriétaires privés à investir dans un habitat requalifié.



La déclinaison du plan-guide de La Monnerie-le-Montel

À court terme, l'amélioration de la qualité des espaces publics doit créer les conditions d'un meilleur accueil des visiteurs et des futurs habitants. Parallèlement, la municipalité mène des opérations d'acquisition stratégiques.

Ces actions permettent d'enclencher des opérations à moyen terme en faveur des déplacements doux en centre-bourg et de la réhabilitation de bâtiments vacants ou dégradés.

À long terme, la réorganisation du tissu urbain vise à rééquilibrer la qualité de l'habitat entre les différents quartiers du bourg et justifie la réouverture de la halte ferroviaire, la remise sur le marché de plusieurs logements et la poursuite des travaux de requalification des espaces publics.



Mieux gérer le foncier

En centre-bourg, la maîtrise foncière publique est limitée et résulte souvent d'acquisitions réalisées au coup par coup. Parallèlement, les collectivités doivent composer avec la prédominance de la propriété privée et trouver des moyens de gérer le foncier pour garantir une évolution du tissu urbain en adéquation avec leurs besoins et objectifs à long terme.

Diagnostic, analyse et veille foncière

La connaissance de la situation du foncier public comme privé, bâti ou non, est un préalable à l'élaboration et à la mise en œuvre d'une stratégie foncière.

Le diagnostic permet d'identifier chaque bien au vu de sa situation propre (état, vacance, superficie...) et de celle de son propriétaire (personne physique ou morale, âge...). Il se traduit par l'élaboration d'une fiche par parcelle et la réalisation de cartes thématiques.

L'analyse des données recueillies permet d'identifier le niveau de mutabilité des biens, de

repérer des situations complexes à surveiller, de localiser des groupes de parcelles présentant des caractéristiques similaires et des points de synergie potentielle entre actions privées et publiques.

Les situations foncières pouvant évoluer rapidement, diagnostic et analyse doivent faire l'objet d'une mise à jour régulière qui permette de comprendre les mécanismes conduisant notamment à des situations de vacance prolongée, d'anticiper les possibles acquisitions et de réajuster les outils et les actions de la stratégie foncière.

Stratégie foncière

La stratégie foncière fait partie de la stratégie urbaine générale. En fonction de ses objectifs et de ses moyens, la collectivité peut l'envisager selon différentes approches qui se combinent et se complètent.

La recherche d'une maîtrise foncière totale sur un ensemble de parcelles peut se justifier dans le cadre d'une opération portée par la collectivité dans un contexte de très forte vacance et de dégradation avancée du bâti.

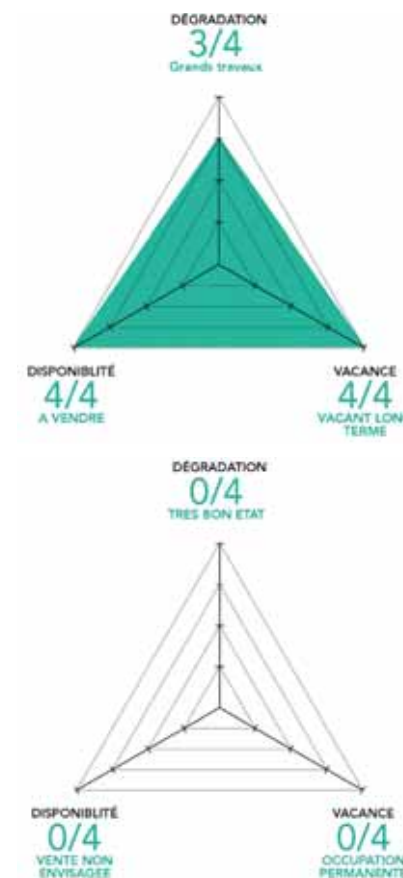
Une autre approche consiste à s'appuyer sur l'évaluation de la mutabilité des biens. Elle est pertinente quand le diagnostic a identifié des parcelles proches ou mitoyennes dont la situation est susceptible d'évoluer à court terme.

Enfin, la collectivité peut miser sur l'action privée, en repérant et en fédérant les énergies individuelles. Il peut s'agir de motiver le propriétaire d'une petite maison à acquérir un bien mitoyen qui valorisera sa propriété ou d'encourager des propriétaires à procéder à des échanges de biens en vue d'une réorganisation de certaines parcelles.

Evaluer la mutabilité d'un bien

La mutabilité d'une propriété est sa capacité ou sa possibilité d'évolution à court, moyen ou long terme. Son évaluation permet à la collectivité d'anticiper des acquisitions stratégiques, de limiter des situations de vacance et de sensibiliser les propriétaires au devenir de leurs biens.

La méthode élaborée par le Collectif Etc consiste à reporter plusieurs données sur des diagrammes afin de visualiser la situation de chaque parcelle.



Ces diagrammes permettent d'identifier rapidement les potentiels de mutabilité : en haut, mutabilité importante ; en bas, mutabilité nulle.

Une étude foncière simplifiée du quartier Saint-Martin à Cunlhat

L'étude réalisée à Cunlhat s'appuie sur les trois critères de base (disponibilité, état et occupation du bâti). La cartographie de ces données permet de repérer deux ensembles de bâtiments dont la situation de vacance, l'état général et l'implantation urbaine attirent la vigilance de la municipalité quant à leur devenir.

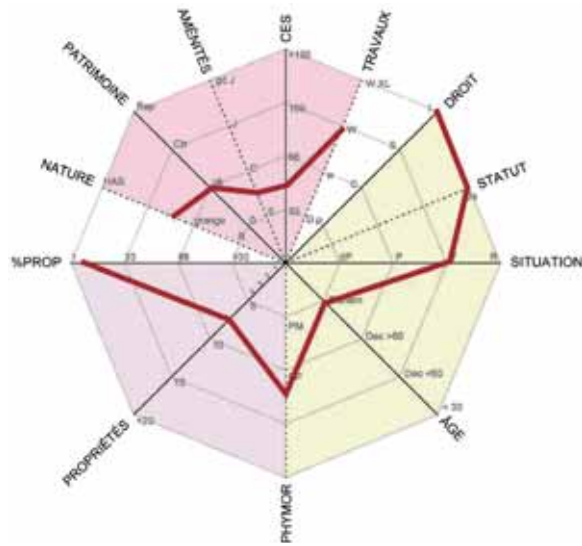
Celle-là peut alors choisir d'acquérir ces biens, ou d'inciter d'éventuels acheteurs à porter une attention particulière à leur réhabilitation en s'appuyant sur les structures d'aide à la mise en œuvre de projets de qualité (CAUE, Adil, Aduhme...).



Le recoupement de ces cartes thématiques met en évidence deux ensembles bâtis qui structurent le quartier Saint-Martin et dont la situation doit être suivie par la municipalité : vacance, état moyen, bâtiment à vendre (Collectif Etc).

Exemples de scénarios de remembrements à Châteldon

L'Ollière présente les caractéristiques d'un quartier très ancien : petites maisons, parcellaires imbriqués, jardins en lanière... Pour améliorer son habitabilité, le Collectif Etc a imaginé trois scénarios de remembrement, dans lesquels la collectivité joue un rôle plus ou moins directif.



L'analyse réalisée à Cunlhat peut être affinée par d'autres critères.

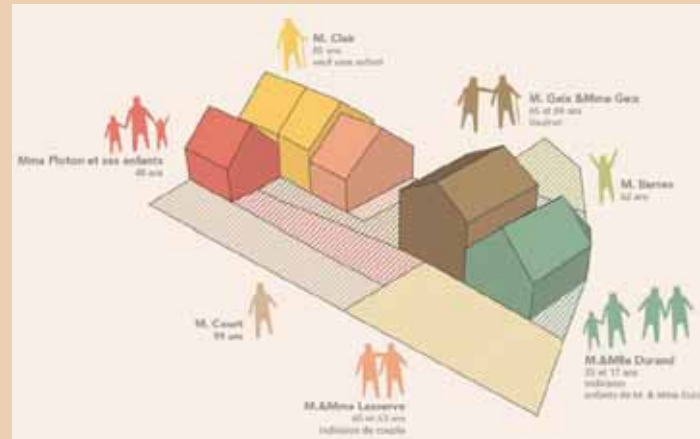
Le diagramme présenté ci-dessus, élaboré pour les propriétés du quartier de l'Ollière à Châteldon, est particulièrement précis.

Il donne des informations sur la situation des bâtiments :

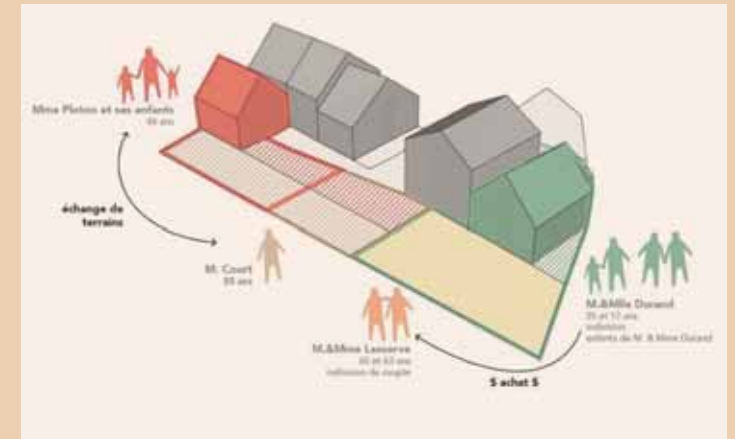
- Nature : logement, annexe, grange, etc.
- Patrimoine : intérêt patrimonial du bâtiment
- Aménités : taille du terrain attenant
- CES : coefficient d'emprise au sol
- Travaux : travaux à effectuer pour rendre le bâtiment exploitable

Il indique également la situation des propriétaires :

- Droit : indivision, succession, copropriété, ayant droit unique
- Statut : précise s'il y a un usufruitier
- Situation : profil des propriétaires (restés, venus, partis, de passage)
- Age : tranche d'âge des propriétaires
- Phymor : indique si le propriétaire est une personne physique ou morale
- Propriétés : nombre de biens détenus par le propriétaire dans la commune
- % Prop : pourcentage que représentent les propriétés en centre-bourg par rapport à l'ensemble du patrimoine de chaque propriétaire

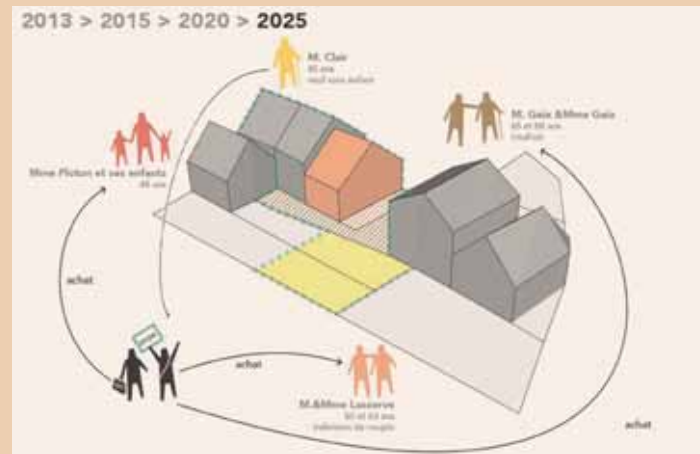


Situation de départ : un îlot, sept propriétaires, des maisons sans jardin et des jardins sans maison.

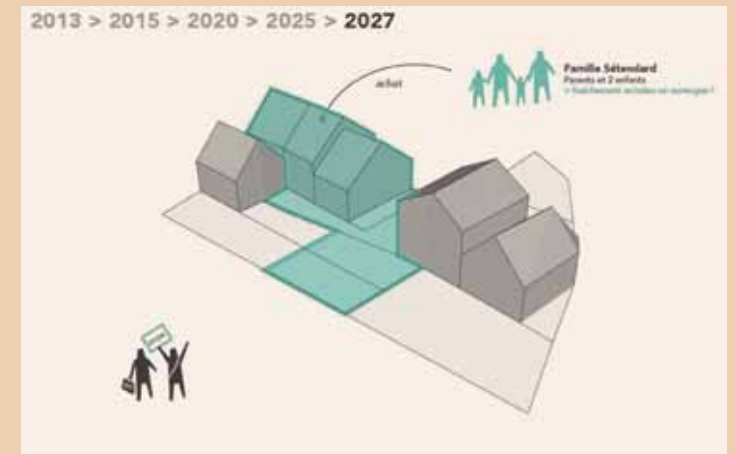


Premier scénario : les propriétaires s'organisent entre eux, procèdent à des ventes ou à des échanges pour disposer de jardins mitoyens à leurs logements ou dont la géométrie se prête mieux à leurs besoins. Chacun dispose des mêmes surfaces de départ, mais valorise ses biens.

La collectivité peut encourager ces démarches en sensibilisant les propriétaires et en les informant sur les possibilités techniques et juridiques qui s'offrent à eux.



Second scénario : la collectivité assure le portage foncier de l'îlot, négocie avec les différents propriétaires pour permettre l'émergence d'un projet de plus grande ampleur, en l'occurrence le regroupement de plusieurs petites maisons et jardins pour former de plus grandes propriétés correspondant à la demande sur ce secteur du centre-bourg.



Maintenir les activités en centre-bourg

Les activités commerciales et culturelles et l'offre de services diversifiés sont essentielles à l'attractivité des centres-bourgs. Pourtant, avec la raréfaction des industries locales, l'évolution des pratiques de consommation et une tendance à la déshérence des centres-bourgs, ces activités périclitent ou migrent en périphérie. La vie associative, en revanche, se développe, et favorise les liens sociaux entre les habitants.

Maintenir les polarités

Certains services et commerces sont complémentaires. Ils touchent les mêmes populations (médecins/pharmaciens) ou sont fréquentés aux mêmes heures (boulangers/buralistes).

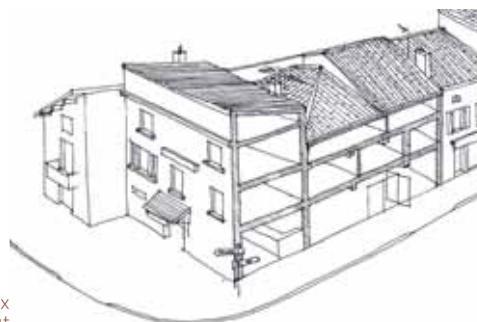
Il est essentiel de repérer, de maintenir et de favoriser ces polarités en des points stratégiques du centre-bourg (sur une place ou sur la rue principale, près des bâtiments administratifs...).

Adapter les locaux

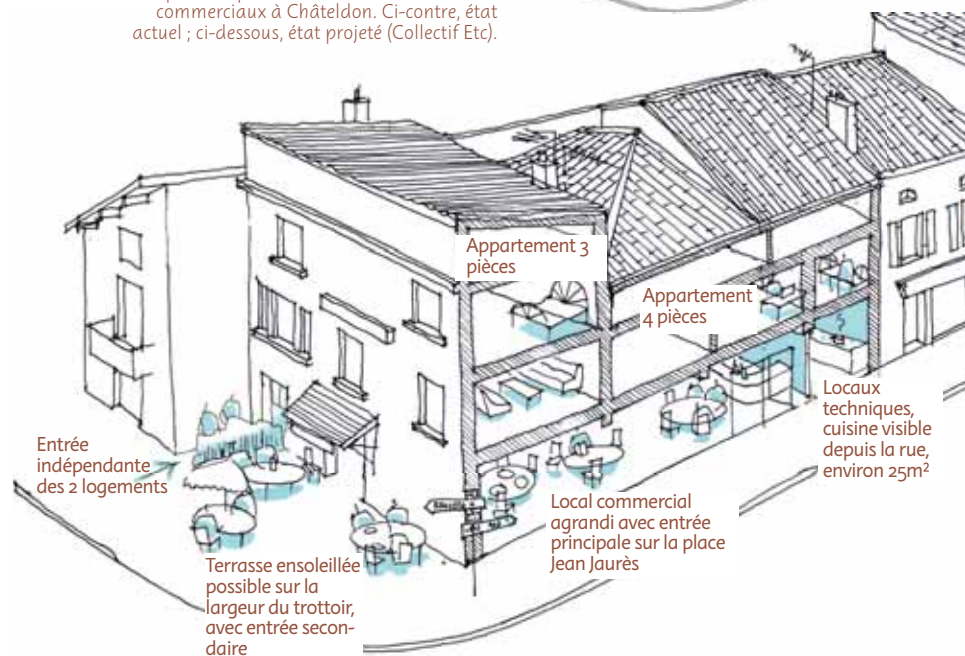
L'adaptation des locaux doit être prise en compte notamment en vue d'une cession.

Elle concerne leur mise aux normes (sécurité, accessibilité, éclairage ...) et l'amélioration des conditions d'usage (accès aux logements des étages supérieurs, espaces de stockage, commodité de livraison...).

Les travaux, plus ou moins lourds selon les cas, doivent être évalués et estimés le plus tôt possible pour éviter une vacance prolongée.



Proposition pour la revalorisation de locaux commerciaux à Châteldon. Ci-contre, état actuel ; ci-dessous, état projeté (Collectif Etc).



Un marché en centre-bourg



La saisonnalité et la diversité des produits doivent valoriser les démarches et productions locales et saisonnières.

La création ou la relance d'un marché doit mobiliser commerçants et collectivités et peut être accompagnée par un prestataire pour animer et dynamiser l'action et repérer les besoins.

Pour garantir son fonctionnement, le marché doit être pensé en termes de localisation, de temporalité et de complémentarité avec les activités sédentaires et les marchés des communes proches.

Développer des activités valorisantes pour les centres-bourgs

Pour attirer et s'attacher une clientèle régulière, les activités de centre-bourg peuvent miser sur les liens entre culture et commerce : valorisation des produits, des services et des savoir-faire locaux, complémentarité entre activités économiques et culturelles pour sensibiliser le client aux qualités des biens qu'il consomme et lui apporter un service qui n'existe pas dans la grande distribution.

Avec le développement des outils numériques, les collectivités sont aussi de plus en plus sollicitées par des actifs souhaitant disposer de lieux de télétravail partagés, dont l'aménagement doit être anticipé dans les actions de développement de l'habitat en centre-bourg.

Valoriser les commerces par la qualité des espaces publics

Donner plus de place au piéton, rendre ses déplacements sûrs et agréables, lui donner accès aux commerces et aux services sans qu'il ait besoin de prendre son véhicule pour passer de l'un à l'autre contribue à la qualité du cadre de vie.

Limiter le stationnement devant les locaux permet de valoriser vitrines, devantures et terrasses et facilite le « parcours commercial » piétonnier des habitants et des usagers du bourg.



Proposition de requalification des espaces publics dans rue de la Gare à La Monnerie-le-Montel. Les stationnements sont limités devant les commerces et la rue, en sens unique, laisse plus de place aux piétons (Yes Architectes).

Valoriser les espaces publics

Des espaces publics de qualité, réfléchis et conçus dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg contribuent à l'amélioration du cadre de vie. Lieux de passage ou de rencontre, de flânerie ou d'activité, ils sont la vitrine du centre-bourg et constituent à la fois un lien physique entre les composants de l'habitat et un lien social entre les habitants et usagers.

Affirmer les spécificités du centre-bourg

Les espaces publics tendent à se banaliser avec la mise en œuvre de plantations non locales, de mobilier standardisé, de désherbages abusifs, de stationnements envahissants, d'une imperméabilisation des sols souvent inutile...

Pour pallier cette dégradation de la qualité d'espaces qui doivent profiter à tous, il est indispensable de les concevoir avec simplicité, selon des objectifs sociaux et fonctionnels réfléchis, en considérant leur localisation et les bâtiments qui les bordent, en valorisant les matériaux et savoir-faire locaux et en inscrivant les interventions dans une démarche de programmation urbaine.

Rationaliser les stationnements

Limiter la dispersion des places de stationnement, en réglementer l'utilisation et les concentrer en des points ciblés du centre-bourg permet de redonner aux espaces publics une qualité d'usage favorable aux déplacements doux et aux échanges sociaux.

Cela demande un travail pédagogique auprès des usagers qui ont pris l'habitude de se garer au plus près des logements, des commerces et des lieux de travail. Des bâtiments agricoles vacants en centre-bourg, qui se prêtent mal à l'habitation, peuvent être convertis en garages couverts et en lieux de stockage.

Un jardin pour ceux qui n'en ont pas



Les collectivités peuvent recourir à des solutions alternatives pour proposer des jardins aux habitants des centres-bourgs en améliorant la qualité des espaces publics, en proposant des jardins partagés...

Si peu de maisons de centre-bourg disposent d'un jardin attenant, des solutions existent pour pallier ce manque.

Des parcelles non bâties en périphérie de bourg peuvent être converties en jardins privés ou partagés.

Cela nécessite une collaboration entre la collectivité qui doit encourager leur réhabilitation, les propriétaires qui doivent accepter de vendre ou de louer ces parcelles, et les usagers qui doivent en assurer l'entretien.

En cœur de bourg, la collectivité peut agir en dédiant des espaces publics à des jardins de qualité, qu'adultes et enfants pourront s'approprier sans être importunés par la circulation automobile.

Responsabiliser les habitants à l'impact de leurs actions

Simple et peu coûteux, l'entretien et l'aménagement des pieds de façades peuvent être initiés par la collectivité et nécessitent une participation active de la part des habitants qu'il faut sensibiliser à l'impact de leurs actions sur les espaces publics.

Encourager ces pratiques est une manière de responsabiliser les acteurs du centre-bourg sur la qualité et le partage de leur cadre de vie.

L'entretien et le fleurissement des espaces donnant sur la voie publique, visibles par tous, embellissent les centres-bourgs souvent très minéralisés.

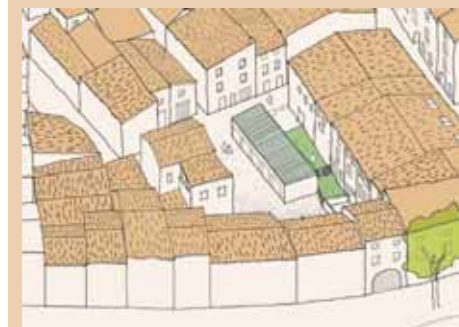


Un couderc au cœur de Courpière

Le couderc est un espace partagé caractéristique des villages et des hameaux du Livradois-Forez qui remplissait autrefois des fonctions agricoles et sociales.

L'équipe de La Motrice Paysage et Urbanisme (LMPU) s'en est inspirée pour proposer l'aménagement d'une placette publique dont une partie est actuellement occupée par des garages privés.

Ce projet vise à revaloriser un quartier du centre-bourg en développant un espace public qui favorise la vie de quartier, permet des vues agréables sur l'extérieur depuis les logements mitoyens, limite les stationnements en cœur d'îlot et offre aux habitants et aux usagers un lieu d'échanges, de rencontres et de détente.



État actuel : une place minérale, en forme d'arrière-cour, largement dédiée à l'automobile ; le centre de cet espace public est occupé par des garages privés.



État projeté : un lieu de vie arboré, où les enfants peuvent jouer en sécurité et les adultes profiter d'un jardin partagé (LMPU).

Diversifier et adapter l'offre de logements

Pour améliorer et garantir durablement l'habitabilité des centres-bourgs du Livradois-Forez, les collectivités doivent prévoir et orienter leur évolution à long terme, en limitant les interventions au coup par coup, tout en sachant saisir les opportunités qui peuvent s'offrir à elles.

Identifier les besoins et les potentiels

Le repérage des besoins (mixités sociale, générationnelle et d'usage, confort thermique, cours et jardins...) et des potentiels de l'habitat (bâtiments vacants récupérables, «dents creuses»...) en centre-bourg est indispensable à la réalisation d'opérations exemplaires et permet d'établir la programmation de projets pertinents.

Diversifier l'offre

Le logement de centre-bourg doit présenter une gamme large de produits : logements adaptés à l'autonomie des occupants, locatifs de différentes surfaces, logements individuels ou collectifs...

La collectivité doit aussi veiller à la répartition des logements sur l'ensemble du centre-bourg pour éviter les phénomènes de ségrégation.

Garantir le confort des logements

Le confort est un critère d'attractivité qui se décline sous plusieurs aspects (confort thermique et acoustique, apport de lumière naturelle, accessibilité...) qu'il faut considérer dans leur totalité, aussi bien en construction qu'en réhabilitation. La collectivité doit encourager et accompagner

particulièrement les propriétaires bailleurs vers l'amélioration de la qualité de leurs logements afin d'en garantir une occupation régulière et pérenne.

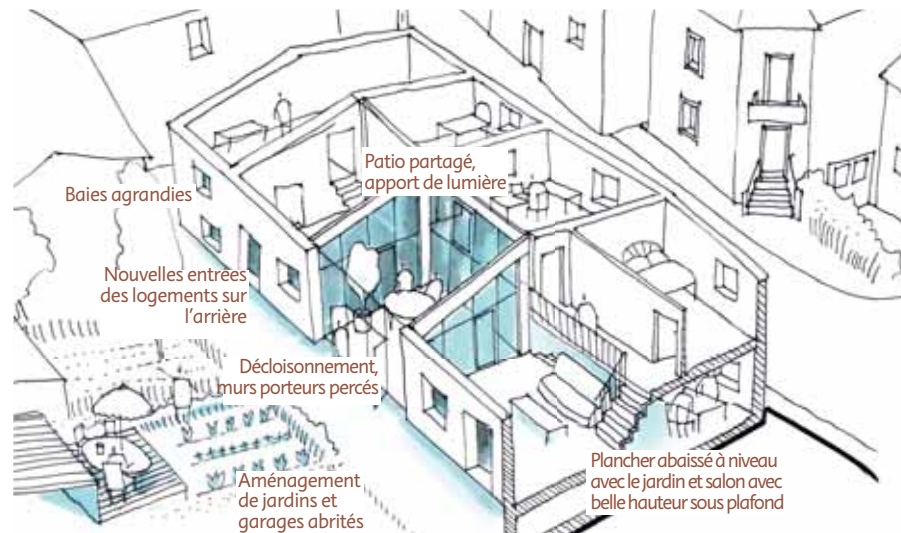
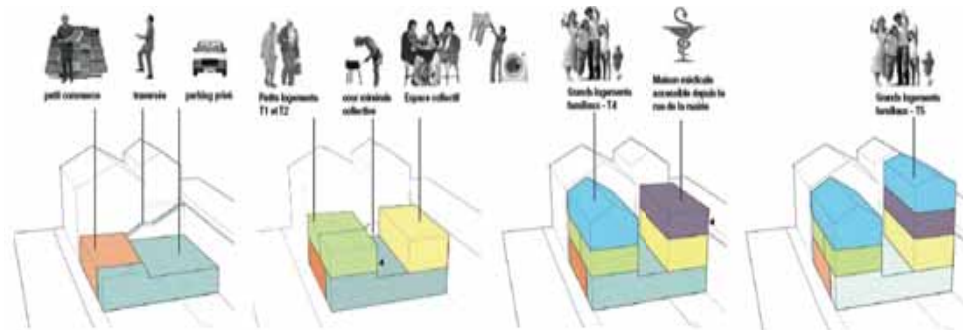
Programmer des projets adaptés

La programmation est l'expression des objectifs quantitatifs (nombre de logements, surfaces...) et qualitatifs (matériaux, qualité environnementale...) du projet architectural. Elle prend en compte les contraintes techniques, budgétaires, calendaires et les conditions de fonctionnement du projet.

Elle est primordiale pour la réalisation d'une opération répondant aux besoins et aux moyens du maître d'ouvrage, attractive pour les ménages visés et s'inscrivant dans une vision prospective de revalorisation de l'habitat.

Le maître d'ouvrage peut établir le préprogramme mais doit s'appuyer sur une ingénierie compétente pour l'affiner.

Ci-dessous, schéma de programmation des fonctions des logements à La Monnerie-le-Montel alliant mixité d'usages et habitat intergénérationnel (Yes Architectes).



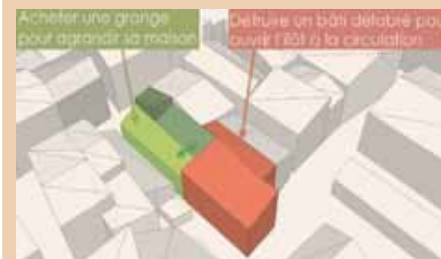
Exemple de réhabilitation de 4 petites maisons en 2 logements confortables à Châteldon. Le projet inclut un travail sur les espaces publics mitoyens (Collectif Etc).

Repérer les synergies entre actions publiques et privées

La propriété privée, dominante en centre-bourg, nécessite une attention particulière de la collectivité pour repérer les points de synergie avec les opérations qu'elle envisage de mener.

Ces synergies peuvent exister à différentes échelles et concerner tout type de propriété. Les plus évidentes touchent les biens publics mitoyens de biens privés.

En combinant et en accordant leurs objectifs, acteurs privés et collectivités peuvent mettre en œuvre des projets dont chacun tire des bénéfices.



Projets publics (en rouge) et privés (en vert) peuvent se valoriser mutuellement (LMPU).

Construire le patrimoine habité de demain

Les réalisations d'aujourd'hui seront le patrimoine de demain.

Typologie, matériaux, mise en œuvre, usages doivent être exemplaires, respecter les caractéristiques urbaines et architecturales des centres-bourgs tout en y imprimant la marque de leur époque. La capacité d'une construction à rester vivante et habitée est un enjeu fort.

Un bâtiment qui ne réussit pas à s'adapter à l'évolution des mœurs est condamné à la vacance.

Pour éviter aux propriétaires privés comme publics d'être dépositaires, à long terme, d'un bâti de qualité mais inutile, il est essentiel que tout projet de construction ou de réhabilitation fasse l'objet d'une programmation réfléchie garantissant sa pérennité.



Ce projet d'architecture contemporaine à Saint-Dier-d'Auvergne s'inspire des volumes et des matériaux locaux (Adam Spencer, Ensa de Lyon).

S'appuyer sur des outils réglementaires adaptés

Les documents réglementaires doivent être conçus comme des outils encourageant l'exemplarité, favorisant le renouvellement des centres anciens et garantissant l'intérêt général. Pour cela, leur élaboration doit prendre en compte les contextes locaux et porter un regard prospectif sur l'évolution des modes de vie des populations actuelles et à venir.

Des documents réglementaires pour organiser le vivre ensemble



L'élaboration des documents d'urbanisme se fait largement sur le terrain et mobilise élus, techniciens et habitants.

Les documents réglementaires n'ont pas vocation à imposer des contraintes mais à favoriser le partage de valeurs communes : urbanisme frugal, amélioration de la qualité de vie et de l'attractivité des bourgs, cohérence des interventions...

Pour favoriser leur acceptation par le plus grand nombre, les documents réglementaires s'élaborent en s'appuyant sur un diagnostic contextualisé, mené en lien avec les acteurs privés, et sur une évaluation pertinente des enjeux du territoire.

La collectivité, garante de la pertinence et de la mise en œuvre des règlements, doit s'impliquer fortement dans leur élaboration pour assurer le respect des besoins et des objectifs de développement à long terme et être en mesure d'appliquer et d'expliquer ces documents aux porteurs de projets privés.

Un équilibre entre qualité patrimoniale et qualité de vie

Le patrimoine protégé est un élément de valorisation des centres anciens et des cultures locales, et non un frein à leur développement. Depuis toujours, les bâtiments évoluent au gré des besoins, des goûts et des savoir-faire.

Aujourd'hui, les propriétaires de bâtiments protégés doivent trouver un compromis entre travaux impactant peu l'aspect actuel de leur bien, et modernisation de constructions qui nécessitent, pour rester vivantes, de répondre à des besoins fonctionnels contemporains.

Pour garantir cet équilibre, il est conseillé de faire appel à des architectes et à des artisans capables d'intervenir sur le bâti ancien, d'innover sans copier ce dernier.

La mise en œuvre du projet doit associer au plus tôt les services de l'État compétents (Stap). Les interventions réversibles sont à privilégier.



Proposition de réhabilitation du prieuré de Saint-Dier-d'Auvergne. Le projet conserve l'enveloppe extérieure et agit sur l'intérieur du bâtiment, par un système de «boîte dans la boîte» (Alexia Deperrois, Ensa de Lyon).

Le droit de préemption urbain (DPU) comme outil de planification

D'une mise en œuvre simple lorsque la collectivité dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), le DPU doit être justifié dans le cadre d'un projet d'intérêt général (aménagement, renouvellement urbain, locatif social...).

Il peut toutefois conduire à des acquisitions éparées, au gré des mises en vente par les propriétaires.

Il doit donc être utilisé dans le cadre d'une stratégie de planification urbaine générale et nécessaire, pour être efficace, des études préalables, notamment en termes de mutabilité des biens susceptibles d'y être soumis.

Agir sur les locaux commerciaux

Plusieurs outils permettent d'éviter la dispersion des locaux commerciaux hors des centres-bourgs et de maintenir les activités en des points stratégiques.

Outre la mise en œuvre d'un droit de préemption commercial, PLU ou PLUI peuvent prohiber l'implantation d'activités en dehors du bourg et définir les emprises au sol.

Ils peuvent également interdire la modification des façades commerciales en cas de changement de destination.

Il est ainsi possible de conserver les façades commerciales et de faciliter, le cas échéant, le retour à leur destination première.

Repérer et pallier les incohérences du PLU

Les études préalables au renouvellement de l'habitat peuvent questionner certains points des documents d'urbanisme.

Le cas se présente à Courpière où La Motrice Paysage et Urbanisme a proposé la démolition d'extensions de façades récentes, pour permettre aux logements de disposer d'un jardin sur rue. Or, le PLU actuel ne permet pas de retrouver l'état initial des constructions et empêche l'amélioration de leur qualité.

Pour mettre en œuvre ce projet, justifié par sa qualité, il est nécessaire de modifier le PLU.



Actuellement, les logements alignés sur le boulevard subissent les inconvénients de la circulation automobile.



Le PLU ne permet pas de retrouver l'implantation d'origine des bâtiments, plus valorisante que leur disposition actuelle.



Agir sur l'habitat en Livradois-Forez

L'Atelier d'urbanisme en Livradois-Forez

Collectif de partenaires techniques intervenant sur les questions réglementaires, méthodologiques et techniques dans les domaines de l'aménagement, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'énergie. De l'idée au projet, il accompagne les communes et communautés de communes du Parc qui adhèrent à sa charte d'engagement. Aux côtés du Parc, les structures techniques membres sont :

Les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)

Conseil, formation et sensibilisation dans les domaines de l'urbanisme et de l'architecture ; accompagnement des collectivités territoriales et des particuliers.

CAUE de la Haute-Loire
16, rue Jean Solvain
43000 Le Puy-en-Velay
Tél. : 04 71 07 41 76

CAUE du Puy-de-Dôme
129, avenue de la République
63100 Clermont-Ferrand
Tél. : 04 73 42 21 20

Les Directions départementales des territoires (DDT)

Réglementation et politique publique en matière d'urbanisme, de construction et d'aménagement.

DDT de la Loire
2, avenue Grüner - allée B
42007 Saint Etienne
Tél. : 04 77 43 80 00

DDT de la Haute-Loire
13, rue des Moulins
43009 Le Puy-en-Velay Cedex
Tél. : 04 71 05 84 00

DDT du Puy-de-Dôme
7, rue Léo Lagrange
63000 Clermont-Ferrand
Tél. : 04 73 43 16 00

L'Agence locale des énergies et du climat du Puy-de-Dôme (Aduhme)

Conseil, formation et sensibilisation dans les domaines de l'énergie et des transports.

129, avenue de la république
63100 Clermont-Ferrand
Tél. : 04 73 42 30 90

Agir sur le logement avec l'Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil du Puy-de-Dôme)

Conseil et information au service des particuliers sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales du logement.

129, avenue de la République
63100 Clermont-Ferrand
Tél. : 04 73 42 30 75

Agir sur le patrimoine protégé avec le Service territorial de l'architecture et du patrimoine (Stap du Puy-de-Dôme)

Service du ministère de la Culture et de la Communication, qui a pour mission, outre la protection des monuments historiques, de promouvoir la qualité architecturale et urbaine dans les espaces protégés, la valorisation du territoire et de son patrimoine bâti et paysager. Il a un rôle à la fois de conseil et de contrôle auprès des personnes privées et des collectivités territoriales.

Hôtel de Chazerat
4, rue Pascal - BP378
63010 Clermont cedex 1
Tél. : 04 73 41 27 27

Agir sur le foncier avec l'Etablissement public foncier - Syndicat mixte d'action foncière (EPF-Smaf)

Participe à la mise en œuvre des politiques foncières en apportant un soutien technique aux collectivités adhérentes. Acquiert des terrains et des immeubles bâtis pour le compte de ces collectivités ou de toute personne publique.

65, boulevard François Mitterrand
63000 Clermont-Ferrand
Tél. : 04 73 29 00 87

Agir sur les activités économiques avec le réseau Cap'Actif

Réseau des organismes d'appui à la création ou à la reprise d'entreprises, il peut être sollicité par tout porteur de projet. Le dispositif Cap'Offres permet aux communautés de communes membres d'identifier les enjeux et potentiels du territoire en matière d'offres d'activités et de faire émerger des idées d'activités pertinentes.

Maison du Parc
63880 Saint-Gervais-sous-Meymont
Tél. : 04 73 95 57 57

Parc naturel régional Livradois-Forez, cahier technique

Directeur de la Publication
Tony Bernard
Edition, rédaction
Cynthia Durand-Lasserve,
Parc naturel régional Livradois-Forez
Conception, réalisation
Cynthia Durand-Lasserve et Rémi Paris,
Parc naturel régional Livradois-Forez
Charte graphique
Crescendo
Relecture
Emmanuelle Passerieux-Gibert,
Éditographie
Impression
LePoint Thiers
Crédits photos
PnrLF, M. Thenot, Yes Architectes,
Collectif Etc, La Motrice Paysage et
Urbanisme
Illustration des projets
A. Deperrois, A. Spencer et C. Verlucco
(Ensa de Lyon), Yes Architectes,
Collectif Etc, La Motrice Paysage et
Urbanisme
Tirage : 1500 exemplaires
Dépôt légal : janvier 2014
ISBN : 978-2-9532646-9-2
Document imprimé sur papier recyclé

Datar Massif central
Commissariat à l'aménagement, au
développement et à la protection du
Massif central
Parc Technologique de La Pardieu
2, avenue Léonard de Vinci
63063 Clermont-Ferrand Cedex 1
Tél. : 04 73 16 21 80
www.massif-central.eu

Conseil régional d'Auvergne
Hôtel de la Région BP 60
63402 Chamalières Cedex
Tél. : 04 73 31 85 85
www.auvergne.fr

Conseil général du Puy-de-Dôme
24, rue Saint-Esprit
63033 Clermont-Ferrand Cedex 1
Tél. : 04 73 42 20 20
www.puydedome.fr



Contact :

Parc naturel régional Livradois-Forez
63880 Saint-Gervais-sous-Meymont
Tél. 04 73 95 57 57
Fax 04 73 95 57 84
info@parc-livradois-forez.org
www.parc-livradois-forez.org