

Parc naturel régional Livradois-Forez

Territoire
d'expérience

Habiter autrement les centres-bourgs en Massif central

L'exemple du Livradois-Forez



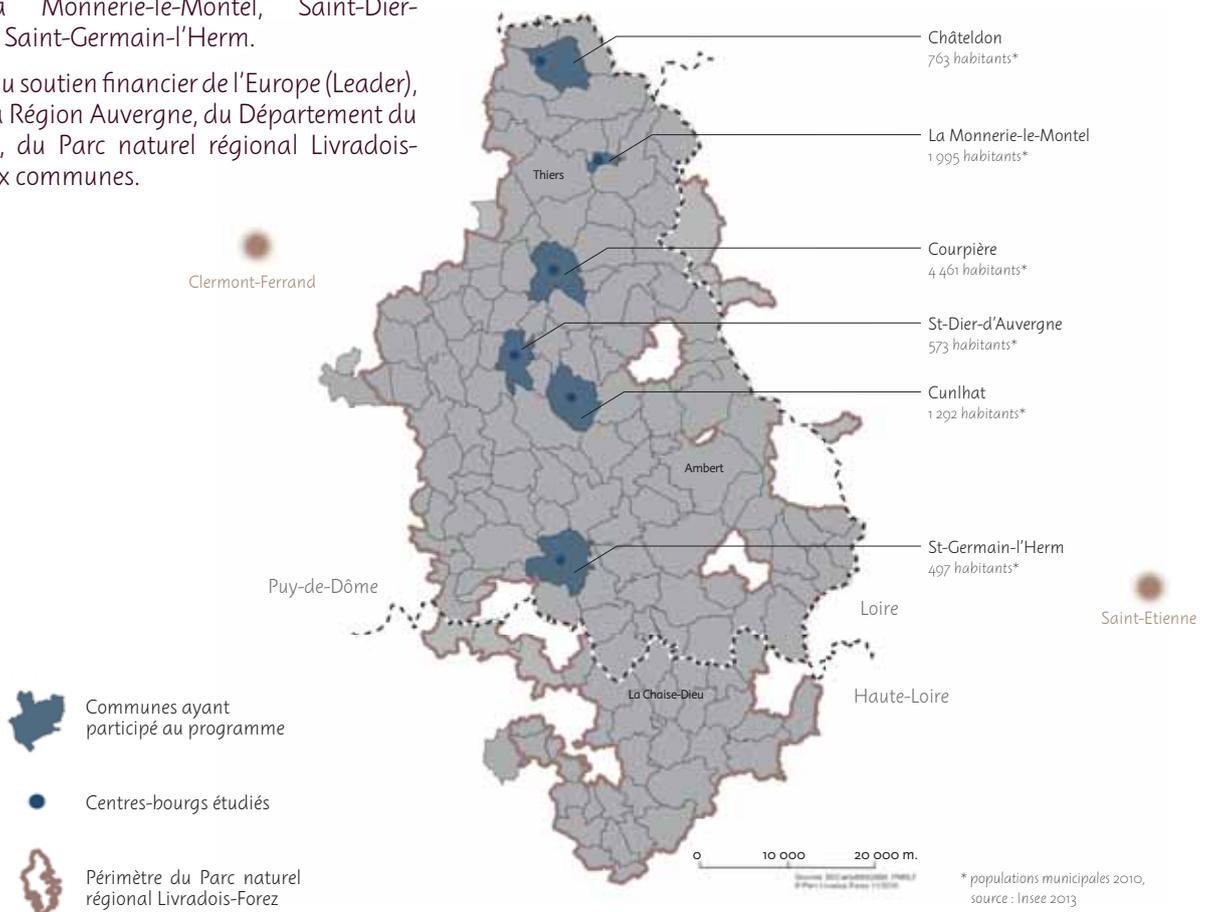
l'Auvergne, côté soleil levant

Le programme «Habiter autrement les centres-bourgs» a été porté par le Parc naturel régional Livradois-Forez et le Conseil général du Puy-de-Dôme entre 2011 et 2013.

Il est lauréat d'un appel à projets de la Datar (Comité de Massif – Massif central) «à l'attention des départements et leurs territoires souhaitant construire une offre d'accueil qualifiée».

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

Il a bénéficié du soutien financier de l'Europe (Leader), de l'Etat, de la Région Auvergne, du Département du Puy-de-Dôme, du Parc naturel régional Livradois-Forez et des six communes.



Tous les documents techniques et les illustrations de projets de cet ouvrage sont extraits des études et des travaux pédagogiques réalisés par l'équipe pluridisciplinaire mandatée par La Motrice Paysage et Urbanisme à Courpière, le Collectif Etc à Châteldon et à Cunlhat, l'équipe pluridisciplinaire mandatée par Yes Architectes à la Monnerie-le-Montel, les étudiants de l'Ecole nationale supérieure d'architecture (Ensa) de Clermont-Ferrand à Saint-Germain l'Herm et les étudiants de l'Ecole nationale supérieure d'architecture (Ensa) de Lyon à Saint-Dier-d'Auvergne.



Sommaire

Les centres-bourgs en Livradois-Forez : un contexte local pour des problématiques nationales	5
Habiter autrement les centres-bourgs, un programme ambitieux	7
Les fondements du dispositif	8
La mutualisation des expériences	8
Transversalité et pluridisciplinarité	8
Les méthodes, les outils de travail et l'appropriation des études	9
Préparer le lancement d'une étude visant à l'amélioration du cadre de vie	10
Définir le rôle de chacun	13
Associer les habitants : de la théorie...	14
... à la pratique : des activités et des actions participatives	15
Accueillir les équipes d'architectes et d'urbanistes ?	23
L'évolution du tissu urbain	27
Garder une vision d'ensemble des réflexions sur l'aménagement	28
Évaluer les besoins, relever les atouts et les contraintes	28
Définir des objectifs et prévoir leur traduction dans le projet	31
Établir un plan-guide	35
Vers une dédensification des centres-bourgs ?	39
La gestion du foncier	45
Mieux connaître la situation du foncier privé et public	46
Construire une stratégie foncière	53
Des propriétaires privés acteurs d'une stratégie publique ?	57
Les aspects réglementaires	61
Des règlements de qualité pour des projets exemplaires	62
Le droit de préemption urbain comme outil de planification	63
Intervenir sur le bâti protégé	64
Construire le patrimoine de demain	64
Organiser le vivre ensemble ?	65
Les logements en centre-bourg	67
Programmer des projets adaptés aux contextes locaux	68
Améliorer les logements existants	71
Construire en centre-bourg : vers une architecture contemporaine	74
Stationner en centre-bourg ?	75
Les commerces, les services et les activités	77
Maintenir les polarités	78
Adapter les locaux commerciaux	78
Développer des activités valorisantes pour le centre-bourg et son territoire	80
S'appuyer sur les outils réglementaires	81
Accompagner les porteurs de projets dans leurs démarches avec le réseau Cap'Actif	82
Valoriser les locaux d'activités par la qualité des espaces publics ?	83
Carnet d'adresses	85
Remerciements	86

Avertissement : les propositions et les illustrations de ce document n'ont pas valeur d'engagement. Toute intervention sur le tissu urbain et sur les bâtiments doit être conçue et réalisée par des professionnels avertis et respecter les réglementations locales et nationales en matière de construction et d'aménagement.

Les centres-bourgs en Livradois-Forez : un contexte local pour des problématiques nationales

Le territoire du Livradois-Forez est largement occupé par de nombreuses activités humaines, d'origine principalement agricole, sylvicole et industrielle.

Plusieurs hameaux, parfois jusqu'à une soixantaine par commune, sont rattachés à des bourgs qui concentrent les services et activités de la commune.

Densément peuplés jusque dans les années 1950, ces centres habités ont vu leur population décliner au fur et à mesure que périllicitaient les activités économiques.

À partir des années 1970, les maisons individuelles, implantées en milieu de parcelle dans des zones pavillonnaires souvent éloignées de tout tissu urbain constitué, semblent être une solution qui permette de maintenir, voire d'attirer, des populations dans les zones rurales.

L'abandon progressif des centres-bourgs pose aujourd'hui la question de la préservation d'un important héritage culturel, de l'adaptation d'un bâti ancien aux besoins des populations du XXI^e siècle et de pratiques de consommation plus raisonnées et plus durables.

En effet, ces ensembles bâtis portent en eux le socle du développement durable car ils représentent :

- des réserves foncières déjà équipées et viabilisées à la différence des extensions (enjeu économique) ;
- une alternative à l'étalement périphérique (enjeu environnemental) ;
- un noyau favorisant les échanges humains (enjeu social).

Habiter autrement les centres-bourgs, un programme ambitieux

Le programme «Habiter autrement les centres-bourgs» a pour ambition d'expérimenter et de valoriser des démarches de projets préopérationnels permettant d'accompagner les collectivités et les professionnels de l'ingénierie urbaine vers le renouvellement de l'habitat des bourgs, îlot par îlot ou par groupe d'îlots.

L'habitat est une notion large qui ne se réduit pas au logement mais touche un ensemble de services et de fonctions sociales, économiques, culturelles, accessibles à partir du logement. À ce titre, il est le produit de la rencontre entre des politiques publiques et des stratégies d'acteurs privés, et touche, de ce fait, à l'aménagement du territoire, à la répartition des services, à l'emploi et aux déplacements.

L'attractivité des centres-bourgs et leur capacité à accueillir et à maintenir une population et des activités diversifiées sur le long terme reposent donc fortement sur la qualité et la complémentarité de toutes les composantes de l'habitat : logements, espaces publics, commerces, services, patrimoine matériel ou immatériel, déplacements, emplois, tourisme, et sur la capacité des centres anciens à valoriser leurs atouts et à communiquer sur leurs qualités.

Les fondements du dispositif

Le programme «Habiter autrement les centres-bourgs» s'articule autour de trois objectifs principaux pour répondre aux problématiques que soulève le renouvellement de l'habitat en centre-bourg au XXI^e siècle :

- tester et retranscrire des méthodes de travail transposables à d'autres territoires dont les centres-bourgs connaissent des difficultés similaires à celles du Livradois-Forez ;
- identifier les freins (socioculturels, patrimoniaux, juridiques et financiers) à l'aboutissement de projets d'habitat en centre-bourg ;
- favoriser l'émergence de solutions innovantes pour redonner aux centres-bourgs leur attractivité et leur capacité à accueillir de nouveaux habitants.

Un important dispositif, tant en termes d'ingénierie qu'en termes de financement, a ainsi été mis en place pendant plus de deux ans, sous l'égide du Parc Livradois-Forez.

L'ensemble du programme a été animé par le pôle «Urbanisme, aménagement, énergies» du Parc, et plus particulièrement dans le cadre d'une mission habitat spécifique, pour la mise en œuvre, l'animation et la mutualisation de l'ensemble des expériences menées sur les six communes participant au programme.

Les études techniques ont été confiées à des équipes pluridisciplinaires ou à des écoles d'architecture sur des durées comprises entre trois et neuf mois.

Le Parc et le Conseil général du Puy-de-Dôme se sont appuyés sur six centres-bourgs souhaitant participer au programme, et dont les situations sont représentatives de l'ensemble des problématiques auxquelles sont confrontés aujourd'hui les petits centres anciens du Livradois-Forez, et, plus généralement, du Massif central.

Réunion de travail entre le Conseil général du Puy-de-Dôme, le Parc, l'équipe municipale de Courpière, la communauté de communes, un bailleur social et le mandataire de l'étude pour évaluer les enjeux du logement social en centre-bourg.



La mutualisation des expériences

L'exploitation des résultats des différentes études doit être considérée à deux niveaux distincts mais complémentaires.

Il s'agit, d'une part, d'accompagner les communes ayant participé au programme vers une mise en œuvre, à court terme, des premières phases opérationnelles d'une reconquête progressive de l'habitat en centre-bourg.

D'autre part, et c'est là l'ambition du présent ouvrage, il s'agit de mettre en commun les expériences menées sur les six territoires tests afin que d'autres territoires puissent s'en inspirer.

Dans cette perspective, le Parc, le Conseil général du Puy-de-Dôme et les municipalités ayant participé au programme se sont attachés à identifier différentes pistes de travail, regroupées sous six principaux thèmes de réflexion.

Ces grands thèmes, sur lesquels les collectivités doivent concentrer leurs efforts pour favoriser un renouvellement de l'habitat en centre-bourg répondant à des exigences aussi bien qualitatives que quantitatives, sont les suivants :

- les méthodes, les outils de travail et l'appropriation des études ;
- l'évolution du tissu urbain ;
- la gestion du foncier ;
- les aspects réglementaires ;
- les logements ;
- les commerces, les services et les activités.

Transversalité et pluridisciplinarité

Ces thèmes, qui permettent d'aborder l'ensemble des problématiques, des enjeux, des freins et des leviers liés au développement et à la mise en œuvre de projets ambitieux dans les centres-bourgs ruraux, sont à considérer selon une approche transversale et non pas cloisonnée.

Dans le cadre d'opérations touchant à l'aménagement d'un territoire, il est en effet essentiel d'appréhender et de comprendre les liens qui existent entre ces thèmes, afin de favoriser la mise en œuvre d'opérations mixtes qui traitent les problématiques d'aménagement comme un tout.

Une approche transversale des enjeux et des solutions pour l'amélioration de l'habitat en centre-bourg est donc une condition *sine qua non* à la réussite d'opérations durables.

Cette transversalité implique généralement le soutien technique de compétences diverses et complémentaires, afin qu'aucun aspect de l'habitat ne soit ni négligé ni sous-estimé ni déconnecté du projet global.

Les méthodes, les outils de travail et l'appropriation des études

L'un des objectifs du programme «Habiter autrement les centres-bourgs» est de proposer et de tester des méthodes et des outils de travail facilitant l'implication des acteurs privés et publics au devenir des centres-bourgs. Plus cette implication est forte et plus l'appropriation et la concrétisation des propositions formulées par les équipes pluridisciplinaires ou par les écoles d'architecture sont aisées pour les acteurs du territoire : élus, techniciens, personnes privées.

Parallèlement, au-delà de la question de la participation et de la mobilisation des acteurs, le programme «Habiter autrement les centres-bourgs» a permis de confronter différentes méthodes de diagnostic, d'analyse, puis de rendu des données obtenues ou produites.

Les modes d'intervention testés sur chaque commune comportent des points communs mais divergent sous certains aspects, en raison, notamment, de contextes différents et de l'engagement d'équipes distinctes proposant des méthodes qui leur sont propres.



Préparer le lancement d'une étude visant à l'amélioration du cadre de vie

Les motivations de la mise en œuvre d'une étude visant à prévoir et à orienter les évolutions possibles et le devenir souhaité d'un territoire habité doivent être partagées par les élus locaux, les habitants et les principaux usagers de ce territoire.

La préparation d'une étude doit mobiliser les différentes structures techniques susceptibles d'agir sur l'amélioration de l'habitat. Quels que soient les acteurs concernés, il est important de les associer à la mise en route d'un projet visant au renouvellement de l'habitat en amont du processus de recrutement du ou des prestataires.

Informer le grand public

Pour une collectivité, un maître d'ouvrage ou un bénéficiaire d'une mission d'étude et de projet, le premier objectif de cette étape préparatoire est d'informer le grand public des attentes et des objectifs de l'étude en question.

Cette information peut permettre :

- d'éviter les malentendus quant aux intentions de la collectivité ;
- de susciter l'intérêt et la curiosité des acteurs privés ;
- d'identifier les personnes ressources qui pourront enrichir la connaissance du territoire ;
- d'encourager la contribution des propriétaires et des occupants de logements, des commerçants et des autres personnes directement concernées par l'évolution de leur cadre de vie ;
- de favoriser le bon accueil du ou des prestataires en charge de l'étude, notamment lorsqu'il est attendu de ces derniers un important travail de terrain.

Selon les moyens et les besoins des collectivités, différents outils peuvent être mobilisés pour assurer cette phase d'information.

Le bulletin municipal, un affichage en mairie et le site Internet de la commune concernée, et éventuellement de la communauté de communes associée, sont les moyens de communication les plus simples à mobiliser, et généralement les plus visibles.

En parallèle, des affichettes peuvent être déposées dans les commerces du centre-bourg, avec quelques mots simples et percutants signalant la démarche de la collectivité et indiquant de quelle manière obtenir plus d'informations.

La diffusion de ces documents, surtout si elle est effectuée par les élus, peut être l'occasion d'amorcer un dialogue avec les commerçants et leur clientèle, et de solliciter leur participation à l'étude.

Une fois connu, il est important que le prestataire soit présenté au public par la collectivité.

Élus et équipes pluridisciplinaires ont choisi de jouer

la carte de la convivialité, en invitant les habitants et les nombreux usagers du centre-bourg à partager un apéritif, ou un repas dans les communes accueillant les écoles d'architecture de Lyon et de Clermont-Ferrand.

Enfin, dans le cas d'une opération d'envergure se voulant innovante et participative, la collectivité ne doit pas hésiter à solliciter les médias locaux afin de garantir une bonne visibilité à l'opération. Cela demande toutefois un important travail de communication qui, pour être justifié, doit être assuré de manière régulière, par exemple par le biais de communiqués de presse.

Repas à Saint-Germain-l'Herm : étudiants de l'Ensa de Clermont-Ferrand et habitants se retrouvent tous les soirs pour parler du centre-bourg





Jour de marché à La Monnerie-le-Montel avant le lancement de l'étude : l'équipe municipale et le Parc tiennent un stand pour informer les usagers du lancement prochain de l'étude et encourager leur participation.

Solliciter les compétences utiles

Parallèlement à ce travail d'information préalable, la préparation d'une étude consiste également, pour le maître d'ouvrage, à solliciter les acteurs institutionnels et les partenaires techniques qui pourront, selon leurs moyens et leurs compétences :

- aider à choisir le bon prestataire (aide à la rédaction du cahier des charges ou de l'appel d'offres, participation à la sélection des offres...);
- apporter leur expertise pour évaluer la pertinence des propositions formulées par le prestataire au fur et à mesure de son travail (dans le cadre de comités techniques qui doivent se réunir régulièrement au cours de l'étude);
- permettre une prise de recul, en particulier en cas de conflits ou de mésententes entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre;
- rappeler les objectifs de départ qui peuvent parfois, en particulier lorsque les études s'étalent sur une longue période, ne plus apparaître comme des priorités et se «noyer» dans une masse d'informations et de propositions s'éloignant des problématiques à l'origine de l'étude.

Mobiliser le personnel municipal

L'association des services techniques, employés communaux et secrétaires de mairie, en particulier dans les petites communes qui ne disposent pas d'un service urbanisme, est un aspect souvent négligé, qui s'est pourtant révélé bénéfique dans les centres-bourgs où il a été pris en considération.

Chacun peut trouver sa place à différents moments de l'étude :

- les services techniques de Courpière et de La Monnerie-le-Montel, qui ont participé à toutes les réunions de travail avec les équipes professionnelles;
- les employés communaux de Saint-Dier-d'Auvergne, qui ont assuré la mise en place des expositions des travaux d'étudiants;
- ou encore ceux de Châteldon, qui ont aidé l'équipe de professionnels à organiser et à réaliser des chantiers participatifs.

L'implication du personnel doit donc être entendue comme un moyen de :

- bénéficier du regard et de l'expérience des personnes travaillant au contact du terrain (agents d'entretien) et du public (secrétaires de mairie, services urbanisme);
- valoriser et développer les compétences internes de la collectivité;
- sensibiliser le personnel aux questions d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Extrait du court-métrage *La Glace à la Fourme* tourné à Cunlhat : les employés communaux jouent leur propre rôle et nettoient le quartier Saint-Martin pour accueillir un nouvel habitant.



Un diagnostic social préalable au lancement d'une étude sur l'habitat en centre-bourg

Le Conseil général du Puy-de-Dôme a délégué sur le territoire du Parc deux étudiants stagiaires en droit social et sanitaire en amont de l'arrivée des équipes pluridisciplinaires dans trois centres-bourgs.

Julien Bousquet et Matthieu Korhummel ont interrogé une soixantaine de ménages courpiérois, châtelonnais et monnerinois et plusieurs acteurs de la vie locale (élus, associations, assistantes sociales...) en amont de l'arrivée des équipes pluridisciplinaires posant ainsi les premières bases du travail de terrain.

La méthode de travail retenue a consisté à mener des entretiens semi-directifs avec ces différents publics, autour de grands thèmes tels que les données socio-démographiques, la situation familiale, les parcours résidentiel et professionnel, la mobilité, l'usage des commerces et des services, le vivre ensemble et le logement.

Leur travail a eu un double impact sur le déroulé des études qui ont suivi en :

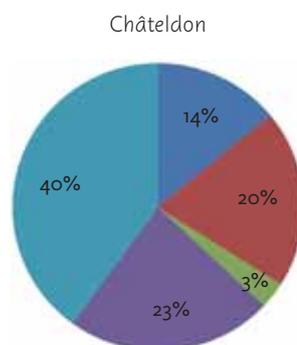
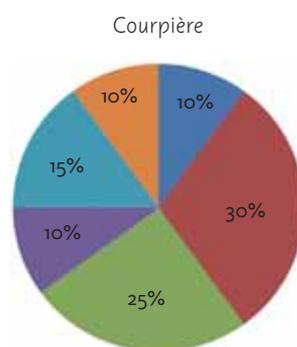
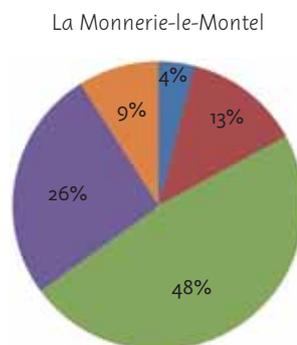
- favorisant l'information préalable des habitants et amorçant le processus de participation et d'implication de ces derniers ;
- améliorant la connaissance du tissu social et de la manière dont les habitants perçoivent leur centre-bourg, utile à court terme aux équipes et, à moyen et long termes, au Parc et au conseil général.

Les deux stagiaires ont ainsi fait ressortir, pour chaque centre-bourg, les points faibles et les points forts ressentis par les personnes interrogées et qui ont ensuite été affinés par les équipes professionnelles.

Ainsi, l'état du patrimoine et des espaces publics à Courpière, l'image générale du centre et de ses accès à La Monnerie-le-Montel, le taux de vacance des logements et des commerces à Châteldon ont été rapidement identifiés comme des préoccupations communes à une large majorité de personnes interrogées.

Les réponses des personnes interrogées sur les raisons de leur installation en centre-bourg permettent de comparer des tendances variables d'un site à l'autre. Par exemple, la composante «cadre de vie» est fortement évoquée à Châteldon, tandis que le rapprochement avec le lieu de travail est majoritaire à La Monnerie-le-Montel.

Raison de la venue en centre-bourg des personnes interrogées



Définir le rôle de chacun

Dans des opérations impliquant des acteurs dont les attentes, les besoins et les compétences sont différents, voire parfois contradictoires, il est important de définir rapidement le rôle de chacun. En effet, élus locaux, professionnels de l'urbanisme, de l'architecture et de l'aménagement, habitants permanents ou occasionnels, usagers, acteurs économiques, etc., doivent, tout au long de l'étude, avoir l'occasion de se rencontrer, d'échanger, de s'écouter, afin de mieux se comprendre et de contribuer, ensemble, à la mise en œuvre d'opérations tenant compte de toutes les réalités.

L'objet n'est pas d'accéder aux attentes et aux demandes individuelles, mais bien de trouver le meilleur consensus et le juste équilibre entre ces besoins.

Dans le cadre d'une opération menée conjointement par une commune et une structure visant à accompagner et à orienter techniquement les élus locaux, cinq groupes d'acteurs principaux sont amenés à travailler ensemble. En l'occurrence, il s'agit :

- du Parc (maître d'ouvrage) ;
- des municipalités et des communautés de communes ;
- des équipes pluridisciplinaires et des écoles d'architecture (prestataires) ;
- de différents partenaires techniques (structures publiques ou parapubliques impliquées dans les questions d'habitat telles que le conseil général, le CAUE, l'Adil ...) ;
- de personnes privées (habitants permanents ou occasionnels, commerçants, usagers et visiteurs des centres-bourgs).

Lors de la réalisation d'une étude, ces acteurs ont des rôles, des responsabilités, des compétences et des approches différents, qui peuvent parfois être amenés à évoluer en cours de route.

Il ne s'agit donc pas d'enfermer ces groupes dans un carcan rigide, mais de comprendre de quelle manière articuler au mieux les apports de chacun.

En fixant des « règles du jeu », prestataires et collectivités limitent également les risques de désillusion et de frustration de la part des personnes privées, inhérents à toute méthode participative.

Ces règles peuvent consister, par exemple, à se mettre d'accord, dès le début de l'étude sur :

- les structures responsables des actions de communication autour de l'étude et du projet ;
- la nécessité de discuter et d'organiser les actions participatives proposées par les professionnels en concertation avec la collectivité ;
- la composition et le rôle des comités techniques et des comités de pilotage ;
- l'encadrement et l'animation des réunions organisées avec les habitants.

Réunion de travail entre la municipalité, les services techniques et les habitants de La Monnerie-le-Montel, l'équipe pluridisciplinaire et le Parc.



Réunion de travail à Châteldon entre la municipalité, le Parc, le CAUE, l'équipe pluridisciplinaire et les habitants du quartier de l'Ollière.



La commission «Urbanisme, aménagement, énergies» du Parc visite le centre-bourg de Saint-Dier-d'Auvergne.



Associer les habitants : de la théorie...

La notion d'association recouvre ici un large champ de procédés dont l'objectif est de donner une place plus ou moins importante à la parole, voire à l'action des habitants et des usagers du territoire en projet.

L'implication des habitants est pertinente, voire indispensable, car elle favorise, selon les objectifs et les modalités que le maître d'ouvrage est libre de lui attribuer :

- une meilleure connaissance du territoire en phase de diagnostic de la part du ou des prestataires en charge de l'étude ;
- une meilleure compréhension des motivations et des objectifs de l'étude de la part des habitants ;
- une meilleure appropriation par les habitants et les élus, et donc une meilleure acceptation, de futurs changements ;
- une ouverture du dialogue entre élus, techniciens et habitants, propice à la création d'un climat de confiance.

Impliquer les habitants dans la réalisation d'une étude touchant à l'amélioration du cadre de vie peut prendre différentes formes, que l'on décline généralement selon trois niveaux.

La concertation suppose des échanges d'arguments, de points de vue, de connaissances, entre les acteurs engagés dans le projet. Elle est pertinente dans le cadre d'études préopérationnelles telles que celles mises en œuvre à l'occasion du programme «Habiter autrement les centres-bourgs».

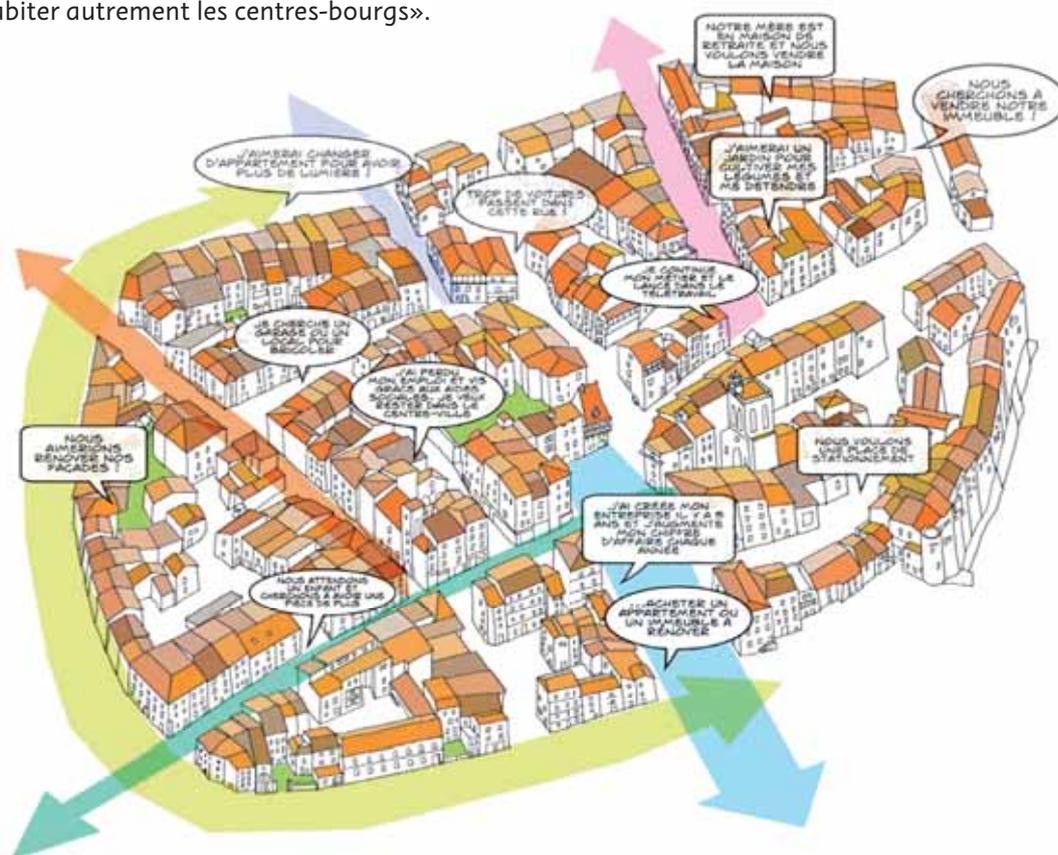
La consultation consiste à solliciter l'avis de la population, sans qu'il y ait nécessairement engagement d'une discussion. Des consultations informelles sont souvent mises en œuvre dans le cadre d'études préopérationnelles, selon les modalités arrêtées par le maître d'ouvrage (enquêtes, sondages, réunions publiques...).

L'information est le niveau minimum d'implication de la population. Elle n'est pas supposée donner lieu à des échanges ni à une réflexion commune, mais vise à tenir informée la population de l'avancée d'une étude ou d'un projet sur lequel elle n'a pas de prise directe. C'est une démarche de transparence plus que de démocratie participative.

Dans tous les cas, l'implication des acteurs, et en particulier des acteurs privés, ne peut avoir comme seul objectif l'information et l'approbation des propositions formulées par les prestataires.

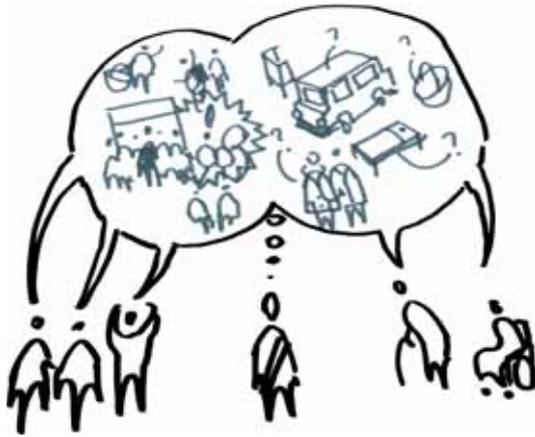
Elle doit permettre :

- d'encourager l'évolution des mentalités quant aux pratiques de l'habitat dense en centre-bourg ;
- de favoriser la responsabilisation des individus quant aux évolutions de leur cadre de vie ;
- d'amorcer les changements en ouvrant les champs des possibles.



Rencontrer les habitants permet de recueillir des témoignages et des points de vue. Il s'agit ensuite de fédérer les énergies. Ici, recueil de paroles d'habitants du centre-bourg de Courpière.

... à la pratique : des activités et des actions participatives



Dans les faits, la qualité, les modalités et le niveau d'implication des habitants et des personnes privées dans une étude visant à améliorer la qualité de vie en centre-bourg dépendent de nombreux facteurs qualitatifs, tels que :

- l'attachement des habitants à leur territoire, et plus spécifiquement à leur commune ;
- la complexité et la richesse du tissu social ;
- la communication autour de l'étude ;
- l'implication et la mobilisation des acteurs locaux ;
- la régularité de la présence et la disponibilité du prestataire en charge de l'étude ;
- la capacité des équipes municipales à rapporter et à défendre les propositions formulées par les professionnels.

L'implication des habitants, et plus largement de l'ensemble des acteurs concernés par l'évolution du territoire, repose aussi très largement sur les méthodes et outils proposés par les équipes de professionnels. Pour de meilleurs résultats, il est préférable que ces méthodes soient combinées.

Première visite du centre-bourg de Courpière avec les élus et l'équipe pluridisciplinaire.



Des parcours urbains pour découvrir ou redécouvrir le territoire

Proposés par le prestataire ou sollicités par le maître d'ouvrage, ces parcours sont l'occasion d'échanges sur le terrain, enrichissants pour tous les participants. Ils contribuent à une bonne compréhension du territoire pour le prestataire et à une meilleure appropriation des objectifs, puis des résultats de l'étude pour les habitants et usagers du centre-bourg, en leur permettant de devenir acteurs du travail de prospection et de projection.

Les partenaires techniques doivent également être associés à ces démarches car c'est pour eux l'occasion d'approfondir leur connaissance du contexte.

Les objectifs, le public, le parcours et le ou les guides de l'itinéraire doivent être définis en amont par le prestataire et la municipalité, en fonction des besoins de l'étude.

L'idéal est de préparer le parcours avec au moins un élu et un habitant connaissant bien les lieux. Dès que ces modalités sont arrêtées, il convient de communiquer assez tôt sur l'organisation du parcours, voire de solliciter directement les personnes dont la présence semble importante, afin de favoriser la participation d'un large panel d'acteurs.

Menés par un élu fêru d'histoire, l'équipe professionnelle et les habitants arpentent les rues de l'Ollière à Châteldon.



Dans tous les cas, les parcours urbains sont l'occasion de partager un moment agréable ou chacun peut s'exprimer, valoriser ses connaissances et profiter de celles des autres participants.

Un effet collatéral de ces parcours est également d'attiser la curiosité des habitants et des usagers, intrigués par la présence d'un groupe de personnes évoluant dans leur commune.

Les parcours urbains peuvent donc être à la fois des outils de diagnostic, de présentation et de communication.

En début d'étude, des parcours urbains ont été proposés par toutes les équipes et ont permis :

- de mener un diagnostic partagé en permettant aux habitants d'exprimer leurs ressentis et leurs attentes sur la situation et le devenir du centre-bourg ;
- de favoriser la constitution d'un groupe de réflexion qui pourra être amené à suivre et à participer régulièrement à l'avancée de l'étude et à encourager le dialogue entre collectivités et personnes privées ;
- de sensibiliser les élus, les services municipaux et les habitants aux atouts et aux contraintes du tissu urbain.

En cours ou en fin d'étude, lorsque le projet urbain et architectural prend forme, d'autres types de parcours ont été organisés dans certains centres-bourgs, notamment à La Monnerie-le-Montel, dans le but :

- d'expliquer, sur le terrain, les évolutions et transformations pressenties pour le centre-bourg ;
- de favoriser le passage de relais entre le travail réalisé par les professionnels et la collectivité qui devra porter et défendre le projet dans la durée.

Des ateliers créatifs et participatifs pour échanger des connaissances et des avis

Les ateliers participatifs s'organisent de préférence lorsque le prestataire a acquis une bonne connaissance du territoire et commence à travailler sur la mise en forme de scénarios de renouvellement du centre-bourg. Par le biais de différents supports, ils permettent de traduire, de valider et de réorienter si besoin les premières pistes de projets.

Le rôle pédagogique de ces ateliers est essentiel et peut favoriser la capacité des habitants à :

- prendre en considération l'intérêt général plutôt que de porter un regard individuel sur le devenir de leur cadre de vie ;
- se représenter spatialement les évolutions urbaines pressenties ;
- partager un langage commun sur des problématiques variées.

Comme pour toute action participative, la mise en place d'ateliers, notamment lorsqu'ils doivent se dérouler en extérieur, nécessite une préparation préalable avec les élus et les services techniques de la municipalité, et doit être annoncée suffisamment tôt pour que l'information soit relayée auprès du public visé.



Atelier de travail à Courpière regroupant élus et techniciens autour de la question de l'activité commerciale.

Élus, habitants, techniciens et professionnels profitent d'une visite de terrain pour indiquer leurs points de vue sur l'aménagement des espaces publics à La Monnerie-le-Montel.



L'exemple de l'équipe de Yes Architectes à La Monnerie-le-Montel

L'équipe s'est largement appuyée sur ce type de dispositif, en organisant trois sessions d'ateliers ouverts aux élus, aux techniciens et aux particuliers. Pour animer ces différents moments, l'équipe s'est attachée à :

- permettre à un large public de s'approprier et d'échanger sur des questions d'urbanisme et d'architecture parfois complexes ;
- utiliser une large gamme d'outils et de supports de représentation pour rendre les exercices ludiques, vivants et palpables ;
- animer avec dynamisme ces moments de construction commune du diagnostic et du projet.



Les ateliers, organisés en concertation avec la municipalité, le Parc et la communauté de communes, ont abordé, au fur et à mesure de l'étude, différentes thématiques :

- repérage et accord sur les points de blocage de l'amélioration de la qualité de vie dans le centre-bourg ;
- identification et partage des priorités au regard de l'intérêt collectif ;
- représentation du bourg idéal dans un souci de mixités fonctionnelle, sociale et générationnelle ;
- repérage et réorganisation de la mobilité des personnes et des véhicules entre les quartiers du bourg ;
- amélioration de la qualité et de l'aménité des espaces publics ;
- compréhension des motifs ayant conduit à la vacance de plusieurs immeubles ;
- réflexion sur le devenir du tissu commercial ;
- sensibilisation à la qualité patrimoniale du centre-bourg, bien qu'aucun bâtiment ne soit reconnu au titre des monuments historiques.

Habitants et élus de La Monnerie-le-Montel travaillent sur l'image du centre-bourg en construisant une maquette.

Des chantiers en grandeur nature pour tester les futurs possibles

Les chantiers participatifs consistent à tester, en grandeur nature, des dispositifs urbains ou architecturaux qui auront été préalablement pensés et proposés par les équipes.

Testée pour la première fois sur le territoire du Parc, cette méthode de travail a très fortement retenu l'attention des élus, des techniciens et des habitants en raison, notamment, des résultats effectifs immédiatement perceptibles sur le terrain.

Ces chantiers, si modestes soient-ils, sont un véritable outil de travail, de communication et de traduction spatiale des futurs possibles et permettent :

- d'encourager et de valoriser l'implication physique, et non plus seulement intellectuelle, des participants ;
- de tester directement sur le terrain des dispositifs et des aménagements de manière réversible pour prendre conscience de leurs atouts comme de leurs travers ;
- de laisser une trace matérielle de la réflexion menée par les habitants et les professionnels ;
- d'amorcer le changement en réduisant fortement le temps entre proposition et réalisation et en levant les freins psychologiques et les a priori qui accompagnent souvent l'évolution de l'habitat ;
- de favoriser la concrétisation des projets proposés.

Avec les chantiers participatifs, l'étude et la projection urbaines et architecturales sortent du champ du «imaginons ce que cela pourrait donner», pour entrer dans la réalité du «voilà ce que cela donne» et modifier la temporalité liée au schéma «diagnostic, orientations, actions».

Les chantiers permettent d'impliquer les habitants dans la réalisation d'aménagements et de tester leur pertinence.



Les chantiers du Collectif Etc à Châteldon et à Cunlhat



L'aménagement d'une «dent creuse» face au four à pain a mobilisé les services techniques et de nombreux habitants qui profitent désormais de cet espace lors des manifestations organisées par l'association Tous unis à l'Ollière pour le four.



Des étudiants de l'Institut national supérieur d'architecture de Strasbourg ont également participé aux chantiers de Châteldon.

En testant les aménagements pendant quelques semaines, voire quelques mois, la collectivité pourra décider si leur pérennisation est justifiée.



À Châteldon, la réorganisation d'une placette, la construction d'un escalier reliant deux quartiers historiques, la réalisation de bancs et de jardinières, l'aménagement d'une «dent creuse» dégagée par la démolition d'un bâtiment en ruine, ont permis de vérifier sur le terrain le fonctionnement de ce qui avait été préalablement pensé et dessiné sur le papier et de s'assurer de la pertinence de ces aménagements et de ces constructions réalisés avec des matériaux de récupération.

À Cunlhat, la remise en état d'un jardin susceptible de devenir un jardin partagé, la construction d'un banc au centre d'une place peu fréquentée et le fleurissement de façades ont été pensés et réalisés pour tester leur fonctionnement, mais également pour servir d'éléments de décor d'un court-métrage réalisé avec les habitants de la commune.



Les chantiers organisés à Cunlhat ont servi de décor au tournage d'un court-métrage.

Des films réalisés avec les habitants pour faire l'éloge du quotidien et mettre en scène le futur

Mettre en scène les habitants, leur quotidien et leurs rêves est une méthode de travail, d'échanges et de communication dont la portée doit dépasser le temps de l'étude urbaine et architecturale.

Les films peuvent prendre différentes formes selon leur objectif, le public auquel ils s'adressent, les moyens et le moment de leur réalisation et de leur diffusion.

Le Collectif Etc a réalisé deux films.

Un film de témoignages tourné à Châteldon est venu finaliser et valoriser la participation des habitants qui se sont impliqués tout au long de l'étude. C'est avant tout une trace du travail accompli avec eux : les Châteldonnais parlent de Châteldon et du devenir qu'ils lui souhaitent. La parole est libre et non scénarisée.



Extrait du film *Scénarios croisés*, réalisé par le Collectif Etc à Châteldon, dans lequel les habitants imaginent l'évolution de leur bourg entre 2013 et 2050.

Un court-métrage de fiction, réalisé à Cunlhat, a été programmé dès le début de l'étude comme faisant partie intégrante de la démarche du prestataire. La réalisation et le tournage de ce film ont donc été présentés comme un objectif en soi, et ont fait l'objet d'échanges avec le Parc et la municipalité pour valider le scénario.



Photo Collectif Etc

Moments de tournage de *La Glace à la Fourme* avec les habitants et les commerçants de Cunlhat.



Photo Collectif Etc



Ces deux films sont en accès libre sur le site du Parc www.parc-livradois-forez.org, onglet «Paysage et urbanisme».

La Glace à la Fourme, un film pour parler du devenir des centres-bourgs

Synopsis : quand Martin, citadin invétéré, rencontre Maurice, propriétaire d'une maison dans le centre-bourg de Cunlhat, ce dernier voit là une occasion rêvée de vendre son bien mais surtout de redonner vie à un quartier vidé de ses habitants. Martin est pourtant exigeant : il veut une maison, certes, mais aussi un jardin, des voisins, un sushi bar... Mais Maurice ne se laisse pas impressionner. Aidé par les habitants du village, il va tout mettre en œuvre pour offrir à Martin ce dont il rêve et le convaincre de rester dans ce centre-bourg.

La Glace à la Fourme traite ainsi, sous un angle positif et humoristique, de l'accueil d'un nouvel habitant, du regard qu'il porte sur le centre ancien, de la solidarité citoyenne, des atouts et des contraintes de la vie en centre-bourg et de l'installation d'une activité économique surprenante dans une maison que son propriétaire n'arrive pas à vendre en raison de son emplacement, de son état et de l'attachement qu'il lui porte.

Pour réaliser ce court-métrage, le Collectif Etc a mobilisé une soixantaine de personnes, toutes générations confondues, invitées à mettre en place le décor par le biais de chantiers participatifs, puis à apparaître ou à jouer dans le film.

L'enthousiasme des habitants a été immédiat et largement confirmé par la présence de plus de 120 personnes lors de l'avant-première projetée en plein air sur la place Saint-Martin, au cœur de l'intrigue.

Largement diffusée à Cunlhat, cette affiche appelle à la réalisation des décors et à la participation au tournage et annonce la projection publique du court-métrage.



L'histoire de Martin n'est pas seulement un film. C'est aussi, et surtout, un moyen d'amener des habitants à jouer un rôle, au sens propre comme au figuré, dans leur centre-bourg d'aujourd'hui et d'imaginer ce que ce centre ancien pourrait être demain.

Pour le Parc et le conseil général, ce court-métrage est un véritable outil de communication sur le devenir des centres-bourgs, intemporel, facilement exportable et transmissible qui peut toucher des personnes n'ayant pas de lien direct avec Cunlhat.



La préparation du tournage a créé les conditions de rencontres et d'échanges sur le devenir du centre-bourg.



— Et sinon, les voisins, ils sont gentils ?
— Oui... Oui, oui ! En ce moment ils ne sont pas là, ils sont en vacances... C'est les vacances scolaires pour l'Auvergne...
(Extrait de *La Glace à la Fourme*).

Première projection de *La Glace à la Fourme* en plein air, au cœur du quartier Saint-Martin.



Les supports d'échanges et de communication

Les outils et méthodes de travail évoqués précédemment ne doivent pas dispenser le maître d'ouvrage et/ou le prestataire de s'appuyer sur des supports d'échanges et de communication plus classiques tels que :

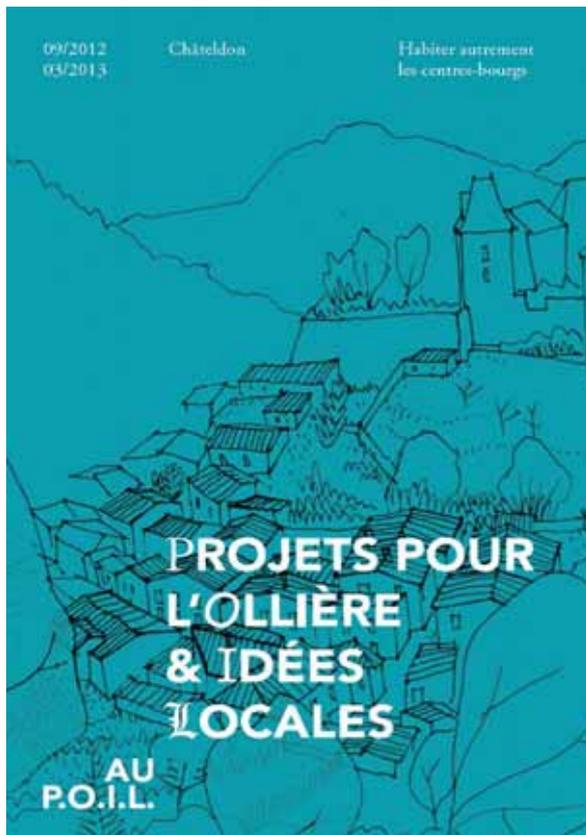
- les blogs et sites Internet qui, en l'occurrence, ont été mis en place et alimentés par toutes les équipes professionnelles ;
- les maquettes permettant aux acteurs de l'étude urbaine et architecturale de se repérer plus facilement dans l'espace ;
- les expositions, ponctuelles, temporaires ou permanentes, qui peuvent être installées en mairie, dans les locaux de la communauté de communes, des prestataires ou dans tout autre lieu ouvert au public ou visible depuis les espaces publics ;
- les réunions publiques, en cours et/ou en fin d'étude, pour informer directement les habitants et les structures techniques de l'avancée et des orientations de l'étude ;
- les publications, telles que *Projets pour l'Ollière et Idées Locales*, réalisé par le Collectif Etc et remis à chaque foyer de Châteldon qui garde ainsi une trace du travail réalisé sur son centre-bourg, ou les *Gazette de l'Atelier du Bourg* dont l'équipe de Yes Architectes a publié quatre numéros au cours de sa mission à La Monnerie-le-Montel.



Maquettes des étudiants de l'Ensa de Lyon à Saint-Dier-d'Auvergne.



Les étudiants de l'Ensa de Clermont-Ferrand exposent leurs travaux dans les rues de Saint-Germain-l'Herm.



Page d'accueil du blog consacré à l'étude menée à La Monnerie-le-Montel, créé et alimenté par l'équipe pluridisciplinaire.

Couverture de l'ouvrage *Projets pour l'Ollière et Idées Locales*.

L'importance des moments conviviaux dans le projet participatif

Les séances de travail, réunions et autres moments formels qui ponctuent une étude tendent à maintenir les différents participants dans une démarche de travail. Le rôle des moments conviviaux est donc essentiel et permet souvent de faire tomber les dernières barrières entre des groupes d'acteurs qui peuvent porter des visions et des paroles divergentes.

Les équipes engagées dans le programme «Habiter autrement les centres-bourgs», les élus, le Parc et le conseil général se sont attachés à mettre en place, aussi souvent que nécessaire, des moments de convivialité, repas ou verre de l'amitié, offerts aux habitants participant aux ateliers, aux chantiers et aux autres réunions.

Ces moments permettent entre autres de :

- détendre l'atmosphère à la fin d'une réunion qui a abordé des sujets sensibles ;
- libérer la parole des personnes qui éprouvent des difficultés à s'exprimer en public ;
- favoriser le sentiment de participer à un travail commun.

Indirectement, c'est aussi l'occasion de valoriser les produits et commerces locaux dont le rôle est essentiel pour l'attractivité des territoires ruraux.



L'inauguration du local de travail de l'équipe de La Motrice Paysage et Urbanisme à Courpière lui a permis de se présenter aux habitants.



La projection du court-métrage *La Glace à la Fourme* à Cunlhat a été précédée d'un pique-nique auquel chacun a contribué.

Accueillir les équipes d'architectes et d'urbanistes dans le centre-bourg ?

Le schéma classique d'intervention de professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement dans des études visant à améliorer le cadre de vie dans les centres-bourgs s'articule principalement autour de quatre étapes, à savoir un diagnostic, des orientations traduites sous la forme de scénarios d'aménagement, l'approfondissement du scénario faisant plus ou moins consensus et la proposition d'un programme d'actions.

Une telle approche conduit généralement les professionnels en charge de l'étude à pratiquer relativement peu le terrain et à rencontrer les acteurs du territoire de manière très ponctuelle et souvent superficielle.

Or, les collectivités aussi bien que les prestataires manifestent de plus en plus fortement le souhait de mener des études mieux connectées au territoire et à ses habitants, aussi bien dans les phases de diagnostic que dans les phases de construction du projet urbain.

Partant de ce constat, les équipes professionnelles engagées dans le programme «Habiter autrement les centres-bourgs» ont exprimé le souhait de disposer d'un lieu de travail en centre-bourg, possiblement installé dans un ancien local commercial, leur permettant de disposer d'un lieu d'ancrage in situ.

Globalement, les objectifs de cette démarche ont été sensiblement les mêmes pour toutes les équipes :

- favoriser une présence concrète des équipes en centre-bourg ;
- aiguïser la curiosité des habitants et des passants par la réouverture d'un local ;
- permettre aux habitants, ou à toute personne désireuse de s'informer sur l'opération ou d'y participer, de se rendre dans un lieu non institutionnalisé ;
- exposer l'avancée du travail réalisé par l'équipe, par le biais d'une vitrine sur rue ;
- amorcer un changement en remettant en activité des locaux vacants.

Chaque équipe a toutefois mis en place des dispositifs particuliers, en exploitant leur local de travail de manière et dans des temporalités différentes.

À La Monnerie-le-Montel, le local de travail a eu essentiellement un rôle de point de chute et de rendez-vous ponctuels, servant occasionnellement de lieu d'exposition de l'avancée des travaux.



Photo Yes Architectes

Les employés municipaux ont contribué à remettre en état un local vacant afin que l'équipe de Yes Architectes puisse s'y installer.



Photo Yes Architectes

Réunion de travail avec élus et habitants dans le local de travail de Yes Architectes à La Monnerie-le-Montel.

Jour de marché devant le local de l'Atelier du Bourg : des enfants s'arrêtent pour parler de leur village avec la sociologue de l'équipe.



À Courpière, l'équipe a été très présente sur le terrain, s'attachant à ouvrir le local au public à des heures et des jours réguliers afin de proposer de véritables permanences.



Photo La Motrice Paysage et Urbanisme

Vitrine du local de travail de l'équipe de La Motrice Paysage et Urbanisme à Courpière.

À Châteldon, le lieu de travail a été exploité à son maximum. Doté de logements aux étages, le bâtiment mis à disposition par la municipalité a permis à l'équipe d'habiter pleinement le centre-bourg.

Testée ici pour la première fois sur le territoire du Parc, cette démarche, bien qu'elle soit difficile à généraliser, a fortement retenu l'attention de tous les acteurs de l'aménagement et de l'habitat, élus, techniciens et habitants.



Un hôtel-restaurant vacant a été mis à disposition de l'équipe par la municipalité durant tout le temps de l'étude.



Un trombinoscope affiché en vitrine du local pour présenter les membres de l'équipe pluridisciplinaire permet aux habitants et aux passants de mieux comprendre qui fait quoi et éventuellement de les repérer et de les interpeler lors de leurs sorties sur le terrain.

Une boîte aux lettres invite les habitants à déposer leurs idées, de vieilles cartes postales, et des messages qui seront lus par l'un des membres de l'équipe, improvisé crieur public les jours de marché.



Photo La Motrice Paysage et Urbanisme

La résidence d'architectes et d'urbanistes : travailler au plus près des réalités de terrain

La présence permanente nécessite de mettre à la disposition du ou des prestataires un lieu de résidence et de travail sur tout ou majeure partie du temps de la prestation, de préférence dans ou à proximité immédiate de la zone d'étude.

Cela implique que la municipalité ou la communauté de communes dispose d'un tel lieu, ou qu'elle sollicite sa mise à disposition par un particulier.

La mise en place d'une résidence, dans le cadre d'une étude et d'un projet de revalorisation de l'habitat, présente de nombreux avantages, aussi bien pour le maître d'ouvrage que pour le maître d'œuvre.

Testée à Châteldon sur une durée de six mois consécutifs, la résidence permanente permet tout d'abord aux professionnels de se rendre compte concrètement de ce que signifie habiter au quotidien le centre-bourg sur lequel ils interviennent.

En habitant sur place, architectes et urbanistes ne s'appuient plus uniquement sur les témoignages de la population mais peuvent se forger leur propre point de vue, prendre du recul vis-à-vis des témoignages et ressentis des habitants.

La résidence favorise ainsi une connaissance très fine du territoire et permet d'expérimenter des situations qui peuvent sembler anodines, mais qui ont, en fait, un très fort impact sur la qualité de vie et l'attractivité d'un bourg.



Le lieu de résidence doit permettre à l'équipe de travailler...



... mais aussi de vivre au quotidien...



... d'organiser des moments de rencontre spécifiques, comme ici où un porteur de projet privé rencontre le Parc, le CAUE et l'Adil...

... et, si le bâtiment le permet, des expositions sur le travail en cours.





L'évolution du tissu urbain

Les implantations humaines ne sont pas figées. De tout temps, elles ont évolué en fonction des ressources, des compétences et des techniques locales, des pratiques socio-culturelles et des pratiques de la ville, de la pression ou de la dépression démographique, des conditions climatiques, puis, plus tard, des politiques de l'habitat et des documents réglementaires.

Les strates formées par chaque période, intervention, événement de la vie urbaine racontent une histoire qui est propre à chaque centre-bourg et fait sa particularité.

Aujourd'hui, de nombreux centres anciens présentent un tissu bâti ou aménagé extrêmement dense, qui reflète leur rôle central passé dans le territoire du Livradois-Forez : lieux de rencontres, d'échanges sociaux, culturels et commerciaux.

Au cours du siècle dernier, les pratiques rurales ont fortement évolué et les centres-bourgs ont dû s'adapter à de nouveaux modes de vie. L'arrivée des véhicules motorisés, le développement de zones pavillonnaires en périphérie des bourgs, l'affaiblissement des activités agricoles, industrielles et commerciales ont profondément bouleversé l'organisation des centres anciens, leur image auprès des populations et leur fonction dans un territoire aux échelles géographiques et politiques multiples.

Pendant longtemps, cette évolution des villages a été pensée au coup par coup, selon les besoins et opportunités du moment, sans qu'aucune stratégie ne soit établie préalablement et sans anticipation de la manière dont les habitants et usagers pratiquent le centre-bourg.

Ces pratiques évoluent désormais très rapidement et doivent pouvoir s'adapter au mieux aux attentes des habitants présents ou potentiels, aux technologies modernes, aux normes et aux réglementations urbaines et architecturales.

Il est ainsi devenu indispensable pour les collectivités de développer une stratégie urbaine qui permette d'articuler héritages du passé, besoins actuels et futurs possibles.

C'est sur la base d'une telle stratégie que les collectivités peuvent établir un «plan-guide» qui garantisse au mieux le développement coordonné de projets opérationnels pertinents, durables et connectés entre eux.

L'élaboration du plan-guide prend naissance en amont de l'intervention de professionnels de l'aménagement et nécessite la mobilisation de plusieurs compétences ainsi qu'une étroite collaboration entre ingénierie et politique.



Saint-Dier-d'Auvergne, début du XIX^e siècle



Saint-Dier-d'Auvergne, début du XXI^e siècle

Garder une vision d'ensemble des réflexions sur l'aménagement du centre-bourg

Les réflexions et documents relevant du renouvellement de l'habitat en centre-bourg doivent s'alimenter et s'enrichir mutuellement tout en restant cohérents les uns par rapport aux autres.

Ils peuvent être de plusieurs types :

- documents réglementaires (plans locaux d'urbanisme communaux ou intercommunaux, aire de mise en valeur du patrimoine...);
- projets de territoire tels que les programmes locaux de l'habitat (PLH), les projets d'aménagement et de développement durable (PADD) inclus dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI) ;
- projets urbains et architecturaux (aménagement ou requalification d'espaces publics, réfection de voiries, réalisation d'équipements publics, construction ou réhabilitation de bâtiments, intervention sur les réseaux...);
- dispositifs spécifiques (sollicitation d'un fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce, mise en œuvre d'opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat, programmes d'intérêt général...);
- données statistiques (généralement issues des enquêtes de l'Insee).

Le soutien des communautés de communes, un atout majeur pour les municipalités

Le Parc a souhaité que les communes candidates au programme «Habiter autrement les centres-bourgs» sollicitent le soutien de leur communauté de communes respective avant même leur sélection.

Le rôle des structures supracommunales dans le suivi des études, puis dans le passage à une phase opérationnelle est pertinent à plusieurs niveaux :

- mobilisation des compétences en termes d'habitat, mais également d'approche sociale, de développement économique et de communication ;
- relais d'information auprès des habitants de la communauté de communes qui, sans tous habiter le centre-bourg, en sont des usagers, effectifs ou potentiels ;
- facilitation de la mise en relation du projet communal avec les programmes portés par les communautés de communes, en particulier les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- interventions auprès des étudiants des écoles d'architecture leur permettant de mieux comprendre les relations entre communes et communauté de communes ;
- aide au financement de l'étude (Pays de Cuhhat).

Évaluer les besoins, relever les atouts et les contraintes

Un centre-bourg n'est pas un milieu clos et auto-suffisant. Il fait partie d'un système de synergies et d'interdépendances, parfois de concurrence, avec d'autres territoires.

L'identification des besoins doit donc prendre en compte plusieurs échelles : le bourg, la commune, la communauté de communes, le bassin de vie, ou tout autre territoire pertinent.

Ainsi, Courpière (environ 4 500 habitants), bourg centre à l'échelle de sa communauté de communes, dont le centre-bourg est situé à proximité immédiate d'un axe de fort passage (D 906), n'a pas les mêmes besoins en termes de commerces et d'activités que Châteldon (environ 750 habitants), qui est desservi par un axe peu fréquenté et subit la concurrence de Puy-Guillaume (environ 2 600 habitants).

Évaluer les besoins de la collectivité

Par besoins nous entendons ici tout ce qui apparaît nécessaire au bon fonctionnement d'un centre-bourg et à l'amélioration du cadre de vie, afin d'y maintenir les habitants présents et d'accueillir de nouvelles populations.

Leur identification intervient en amont du lancement de toute étude préopérationnelle car c'est sur la base de ces connaissances et réflexions préalables que seront formulés les objectifs à atteindre et définies les actions à mettre en œuvre à court, moyen et long termes.

Les communes ont réalisé cette première phase de réflexion dès le montage de leur dossier de candidature au programme «Habiter autrement les centres-bourgs», et l'ont approfondie lors de la rédaction du cahier des charges en vue du recrutement des équipes pluridisciplinaires.

Ces besoins relèvent d'aspects sociaux, culturels, historiques, urbains, architecturaux, juridiques, réglementaires, etc., intrinsèquement liés les uns aux autres, et sur lesquels les collectivités ont plus ou moins de prise.

Sur l'ensemble des centres-bourgs étudiés dans le cadre du programme «Habiter autrement les centres-bourgs», certains besoins d'ordre général sont récurrents :

- résorption de la vacance, en particulier de la vacance prolongée ;
- maintien et redynamisation du tissu commercial ;
- adaptation des logements anciens à des besoins actuels ;
- revalorisation des espaces publics ;
- amélioration de l'image générale des centres-bourgs.

D'autres sont plus spécifiquement liés à des contextes locaux, et émanent souvent de réflexions avec

les équipes pluridisciplinaires :

- prise en compte de la géomorphologie du site (La Monnerie-le-Montel) ;
- amélioration de l'offre de logements (Courpière) ;
- habitabilité des rez-de-chaussée (Saint-Dier-d'Auvergne et Saint-Germain-l'Herm) ;
- évolution du regard porté sur certains quartiers en particulier (Cunlhat) ;
- diversification de l'offre de «compléments d'habitat» tels que garages et jardins (Châteldon) ;
- valorisation et réhabilitation du patrimoine bâti (Courpière, Saint-Dier-d'Auvergne).

La définition des besoins de base en termes d'habitat est essentielle pour déterminer le profil du prestataire qui sera amené à réaliser la mission d'étude et de projet. Grâce à ce travail de réflexion préalable, les communes de Courpière et de La Monnerie-le-Montel ont identifié la nécessité de recruter une équipe pluridisciplinaire incluant des compétences en développement économique et commercial, et de bénéficier, pour la commune de La Monnerie, de l'intervention d'un sociologue. Parallèlement à l'identification des besoins, une étude urbaine visant à la définition d'un projet de renouvellement de l'habitat doit aussi permettre de relever les atouts et les contraintes du centre-bourg.



Élus et techniciens visitent le centre-bourg de Courpière pour mieux comprendre les enjeux et les contraintes de l'habitat.

Relever les atouts et les contraintes du centre-bourg

Les atouts concernent ici les ressources et les potentiels, patents ou à révéler, sur lesquels la collectivité est susceptible de s'appuyer pour améliorer la qualité de l'habitat en centre-bourg.

À l'instar des besoins des centres-bourgs, les atouts et contraintes ne relèvent pas seulement de caractéristiques urbaines et architecturales, mais incluent des dimensions sociales, économiques, culturelles...

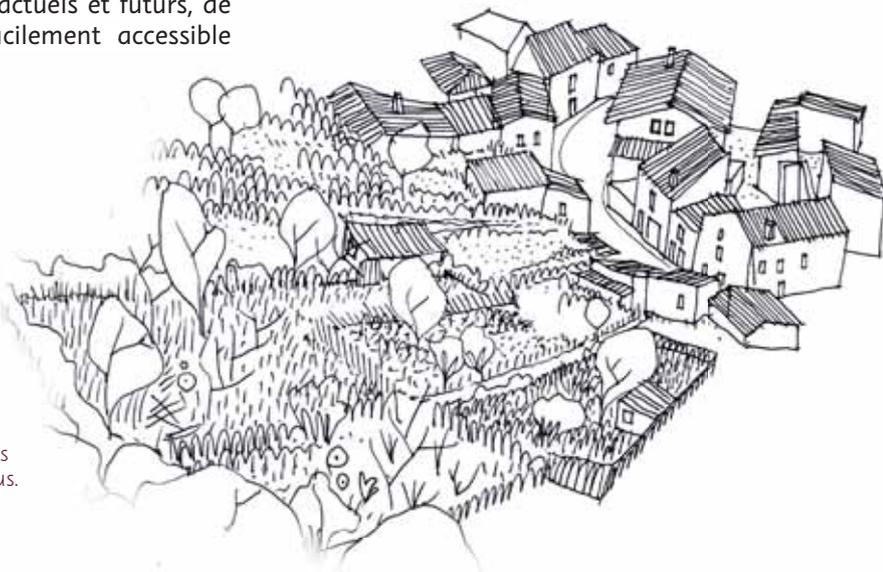
Il ne s'agit pas ici de faire une liste exhaustive des éléments qui limitent ou favorisent l'amélioration de l'habitat en centre-bourg, mais de rapporter ceux qui sont apparus de manière la plus flagrante au cours des études menées sur les six communes étudiées.

La riche vie associative de Courpière et de Châteldon est un atout important en termes de qualité de vie pour les habitants actuels et un facteur d'attractivité pour de nouvelles populations.

De même, la présence d'équipements scolaires à La Monnerie et l'accessibilité de son centre-bourg depuis l'autoroute A 89 sont des arguments valorisables auprès des familles qui souhaiteraient s'installer sur le territoire.

À Cunlhat, le tissu commercial encore assez dense au vu de la taille de la commune et de sa situation géographique relativement isolée, lui conférant un rôle économique central au sein de sa communauté de communes, est un atout sur lequel s'appuyer pour valoriser le centre-bourg.

À Châteldon, les parcelles agricoles, souvent délaissées, qui dominent le nord du quartier de l'Ollière, ont été repérées comme un atout à exploiter pour proposer aux habitants, actuels et futurs, de disposer d'un jardin privé facilement accessible depuis le centre-bourg.



État actuel : des jardins surplombant le quartier de l'Ollière : plusieurs terrains en friche, difficilement accessibles car les sentiers qui les bordent ne sont plus entretenus.



État projeté : les jardins sont attribués aux foyers qui en font la demande, les sentiers sont entretenus. Certains jardins sont privatifs, d'autres sont partagés par plusieurs usagers.

Certaines situations peuvent être perçues, de prime abord, comme des contraintes. C'est alors aux équipes chargées de mener les études d'aider la collectivité à voir les choses sous un autre angle en proposant des solutions pour inverser la tendance et convertir les contraintes en atouts.

C'est le cas du centre-bourg de Saint-Dier-d'Auvergne traversé par un axe très fréquenté reliant Clermont-Ferrand à Ambert. Chaque jour, environ 5 000 véhicules traversent le village, causant d'importantes nuisances sonores. Pourtant, cette situation, aujourd'hui vécue comme une nuisance, peut être un atout, notamment en termes d'attractivité commerciale.

Des étudiants de l'école d'architecture de Lyon ont ainsi réfléchi à des solutions permettant de limiter les désagréments causés par les véhicules sur les logements bordant l'axe de circulation principal,

et d'amener les automobilistes à s'arrêter dans le centre plutôt que de le traverser sans voir les services et commerces qui y sont proposés.

La disponibilité de réserves foncières en centre-bourg est également capitale. Certaines collectivités sont aujourd'hui dépositaires de plusieurs bâtiments, acquis au fil du temps et de manière opportuniste, qu'elles peinent à entretenir et à remettre sur le marché de l'immobilier. Ces biens peuvent parfois être financièrement lourds à porter. C'est par exemple le cas de l'école Sainte-Marie à Courpière, ensemble conséquent de bâtiments sous-exploités. Pourtant, dans le cadre d'un projet de renouvellement de l'habitat, ces réserves préexistantes sont d'importants atouts permettant aux collectivités concernées de mener des opérations d'envergure.

Un patrimoine de qualité, à la fois atout et contrainte

La richesse patrimoniale des centres anciens peut être perçue, en particulier par les collectivités qui en sont dépositaires, comme porteuse d'ambiguïtés.

D'un côté, elle est un atout en termes d'attractivité, aussi bien pour des habitants permanents que pour une population touristique.

De l'autre, quand le patrimoine bâti n'est pas valorisé, il dessert l'ensemble du centre-bourg et donne une impression de délaissement et d'abandon.

Ce constat se ressent assez fortement à Cunlhat et à Courpière, où plusieurs quartiers présentent des éléments architecturaux remarquables peu ou pas valorisés.

Les études ont confirmé ce constat et proposé différentes solutions pour revaloriser ce patrimoine, qu'il soit protégé ou non au titre des monuments historiques.

Dans l'ensemble, ces solutions relèvent de deux approches qui peuvent être complémentaires :

- donner ou redonner des vues sur certains bâtiments, en créant, ou plus souvent en recréant, des percées vers les bâtiments en question. C'est par exemple ce qu'ont proposé les équipes ayant travaillé sur Courpière, en redonnant à voir, depuis la rue, un des bâtiments de l'école Sainte-Marie, et sur Cunlhat, en ouvrant une percée visuelle depuis le quartier Saint-Martin vers l'église ;
- redonner une fonction à des constructions qui n'en ont plus, comme l'ont proposé des étudiants de l'école d'architecture de Lyon pour l'octroi et le prieuré de Saint-Dier-d'Auvergne, et des étudiants de l'école de Clermont-Ferrand pour une ancienne école à l'entrée du bourg de Saint-Germain-l'Herm.



Ce projet de réhabilitation du prieuré de Saint-Dier-d'Auvergne propose de monter des modules à l'intérieur du bâtiment, indépendants de sa structure. Les interventions sont réversibles et n'atteignent pas l'enveloppe de la construction qui porte les traces des multiples interventions réalisées depuis sa construction au XII^e siècle (A. Deperrois, Ensa de Lyon).

Définir des objectifs et prévoir leur traduction dans le projet de centre-bourg

La compréhension et la perception des potentiels, atouts et contraintes d'un centre bourgs, ne sont pas figées et évoluent au fur et à mesure de l'élaboration d'un projet de renouvellement de l'habitat. Cependant, les acteurs concernés par la redynamisation d'un centre ancien doivent être en mesure d'évaluer rapidement les principaux objectifs à atteindre pour répondre aux besoins identifiés, en exploitant les atouts et en dépassant les contraintes.

Objectifs d'ensemble et évolutions urbaines des centres-bourgs

La hiérarchisation des objectifs en fonction des besoins à couvrir nécessite une prise de recul de la part du maître d'ouvrage vis-à-vis des urgences et du traitement quotidien que requiert la gestion technique, administrative et financière d'une commune.

La municipalité porteuse d'une opération de revalorisation de son centre-bourg doit prendre en considération :

- la nature et le type des interventions qui peuvent être financièrement et techniquement plus ou moins complexes et relever de l'aménagement des espaces publics, de la réhabilitation de bâtiments existants, de la construction neuve, de la gestion ou de la redistribution du foncier... ;
- la capacité d'intervention de la collectivité qui, dans un contexte où elle ne maîtrise généralement que peu de foncier, doit pouvoir associer les propriétaires privés à sa politique de revalorisation de l'habitat en centre-bourg ;
- l'échelle de temps, soit l'ordre dans lequel les actions peuvent être menées pour répondre à une logique d'aménagement à long terme et créer un phénomène d'entraînement (cercle vertueux), tout en prenant en compte les urgences qui peuvent apparaître.

Dans l'ensemble, la Monnerie-le-Montel, Courpière et Châteldon, comme la plupart des centres-bourgs du Livradois-Forez, partagent un besoin commun : redonner un potentiel d'attractivité à leur centre-bourg. Leur objectif commun est de réduire la vacance des habitations et des locaux d'activités, et de maintenir, voire d'accueillir, des habitants dans les ensembles urbains constitués. Chaque municipalité a décliné cet objectif général en amont du lancement des études et l'a retranscrit dans les documents de consultation de prestataires pour la réalisation des missions d'étude et de projet dans les centres-bourgs concernés.

La Monnerie-le-Montel : favoriser un bourg plus compact et améliorer la qualité des espaces publics



Le centre-bourg de La Monnerie-le-Montel s'est développé sur un coteau descendant vers la route départementale 2089 et la voie ferrée qui relie Clermont-Ferrand à Saint-Étienne. Son tissu urbain est peu dense, caractérisé par un bâti en bande, des constructions maçonnées accueillant d'anciens ateliers de coutellerie et de petits commerces aux rez-de-chaussée. Le dénivelé entre les parties hautes et basses du village doit être pris en compte dans le traitement des espaces publics, des circulations, lors de la construction neuve ou de la réhabilitation de bâtiments anciens.

Le projet urbain établi par l'équipe de Yes Architectes et la municipalité envisage de densifier le tissu urbain du centre-bourg pour répondre aux objectifs de :

- redonner une cohérence urbaine à un centre-bourg dont l'unité est peu visible ;
- favoriser l'image d'un bourg constitué ;
- limiter l'urbanisation d'un territoire communal particulièrement restreint (4,65 km²).

Courpière : améliorer l'habitabilité du centre-bourg en aérant un tissu urbain devenu trop dense



Le centre-bourg de Courpière est caractérisé par un tissu urbain particulièrement dense. Les cœurs d'îlots laissent peu de place aux courtes et aux jardins. Les espaces publics, nombreux et de superficie importante, sont largement dédiés à la circulation et au stationnement automobile, au détriment de déplacements plus doux et moins bruyants. Ses bâtiments sont représentatifs de différentes époques mais sont peu valorisés et souffrent d'un fort taux de vacance.

Les scénarios de projets proposés par l'équipe de La Motrice Paysage et Urbanisme tendent vers une dédensification du tissu urbain permettant d'atteindre certains des objectifs identifiés par la municipalité en début d'étude :

- diversifier et améliorer l'offre de logements ;
- proposer aux habitants, présents et futurs, plus d'espaces privatifs ouverts ;
- revaloriser l'image du bourg en s'appuyant sur le patrimoine architectural et la requalification des espaces publics.

Châteldon : réorganiser le foncier d'un quartier morcelé pour revaloriser le bâti



Un parcellaire morcelé et imbriqué, un enchevêtrement de constructions hétérogènes, des ruelles peu ouvertes à la circulation automobile, des passages enherbés qui desservent jardinets et arrière-cours, des bâtiments d'habitation mêlés aux anciennes constructions agricoles caractérisent le quartier de l'Ollière. Cette organisation rappelle son passé agricole et vigneron. La rue qui le relie au cœur de bourg, autrefois bordée de commerces, présente aujourd'hui de nombreux locaux d'activités et de logements vacants.

Dans le quartier de l'Ollière, le Collectif Etc envisage une évolution du tissu bâti principalement tournée vers la réorganisation du foncier pour répondre à des objectifs partagés par les élus :

- revaloriser les biens fonciers et immobiliers ;
- encourager les propriétaires à investir pour favoriser la remise sur le marché de biens vacants ;
- identifier les ensembles de parcelles, bâties ou non, que la collectivité a un intérêt à acquérir pour mettre en œuvre des projets susceptibles d'avoir un effet d'entraînement sur l'ensemble du quartier.

Comprendre et anticiper les logiques d'entraînement

Dans un projet de renouvellement de l'habitat, il est indispensable d'appréhender les relations de cause à effet qui lient les interventions les unes aux autres afin de mener des actions qui auront un effet levier sur la valorisation de l'habitat en centre-bourg.

Pour cela, les municipalités qui s'engagent dans des actions opérationnelles de revitalisation de leur centre-bourg doivent avoir une vision claire des conséquences de chaque intervention avant de se lancer dans des opérations. Elles doivent se donner des priorités, bien comprendre dans quel ordre mener leurs actions et prévoir au mieux l'influence de telle ou telle intervention dans le cadre de vie en centre-bourg.

Lors de la mise en œuvre d'actions visant à accueillir de nouvelles populations, la collectivité doit considérer les besoins qui vont naître de l'arrivée de ces nouveaux habitants.

Par exemple, les réseaux d'assainissement des centres-bourgs de Cunlhat, de La Monnerie-le-Montel et de Courpière ne sont pas aujourd'hui en mesure d'absorber l'arrivée de nouveaux ménages et il est essentiel d'anticiper leur adaptation selon les actions de réhabilitation ou de construction de

logements neufs.

De même, l'installation de nouveaux ménages entraîne l'augmentation de véhicules dans le centre-bourg, qui va demander une gestion appropriée de la circulation et du stationnement automobiles.

Dans tous les cas et quelles que soient leurs priorités, les petites communes rurales ne peuvent généralement pas se lancer dans de très importantes phases de renouvellement de l'habitat en centre-bourg, tant pour des motifs financiers que pour des raisons techniques et pratiques.

Dans ce contexte, travailler à l'échelle d'îlots ou de groupes d'îlots modestes est pertinent et favorise le repérage, dans chaque centre-bourg, de petits ensembles de parcelles, privées et/ou publiques, pouvant jouer un rôle moteur pour la reconquête d'espaces urbains plus larges.

La mise en œuvre de projets exemplaires peut en effet être un véritable levier, un déclencheur, pour amorcer, à court terme, un processus de renouvellement de l'habitat à long terme, inciter des propriétaires privés à agir et encourager les collectivités à poursuivre leurs actions en faveur de l'habitat de centre-bourg.

Instaurer un cercle vertueux : l'exemple de La Monnerie-le-Montel

À la suite du travail réalisé par l'équipe de Yes Architectes à La Monnerie-le-Montel, la municipalité a souhaité enclencher rapidement une phase opérationnelle répondant aux objectifs et aux ambitions du plan-guide établi par le prestataire.

La municipalité a acquis, par le biais de l'Établissement public foncier – Syndicat mixte d'action foncière (EPF-Smaf), un grand bâtiment accueillant une boulangerie en activité au rez-de-chaussée et des logements sous-occupés et en mauvais état aux étages.

Cette acquisition a été réalisée dans un objectif plus large de redynamisation de la rue de la Gare, qui comporte plusieurs commerces et logements vacants.

De l'achat de ce bâtiment et de la volonté de la municipalité de revitaliser une rue qui tend à périliter, découlent plusieurs actions liées les unes aux autres, qui répondent à différents objectifs.



La municipalité a acquis ce bâtiment dès la fin de l'étude menée par l'équipe de Yes Architectes. L'objectif d'y maintenir un commerce au rez-de-chaussée et de réhabiliter les logements aux étages est à considérer dans une optique plus large, à l'échelle de l'ensemble de l'îlot urbain.

À court terme, la municipalité, accompagnée par l'Atelier d'urbanisme en Livradois-Forez et la Communauté de communes de la Montagne thiernoise, envisage :

- le maintien de l'activité de la boulangerie et l'installation d'un second commerce. Cette redynamisation commerciale doit faciliter la valorisation des commerces existants ou pressentis dans la même rue ;
- la rénovation des logements permettant au commerçant d'habiter sur place dans de meilleures conditions et d'accueillir de nouveaux habitants, en exploitant les potentiels du bâtiment (parquet, façade en pierre, hauteur sous plafond, possibilité d'espaces extérieurs en cours arrière ou en terrasse) ;
- l'exploitation de la mitoyenneté avec une parcelle non bâtie (actuellement propriété privée), susceptible de permettre une liaison piétonne entre la rue de la Gare et la rue de la Mairie, parallèles, mais présentant une différence de niveau d'une dizaine de mètres.

Dans une démarche d'exemplarité, cette opération, envisagée à l'horizon 2016, nécessite en amont la réalisation de travaux sur les réseaux et, en aval, l'engagement de plusieurs opérations de requalification des espaces publics sur l'ensemble du centre-bourg.

Nous sommes ici dans une démarche de valorisation de l'habitat au sens large où la collectivité et ses partenaires techniques s'inscrivent, par le biais d'une opération de départ somme toute modeste au regard de l'ensemble des actions à mener sur le centre-bourg, dans une logique d'aménagement à long terme.

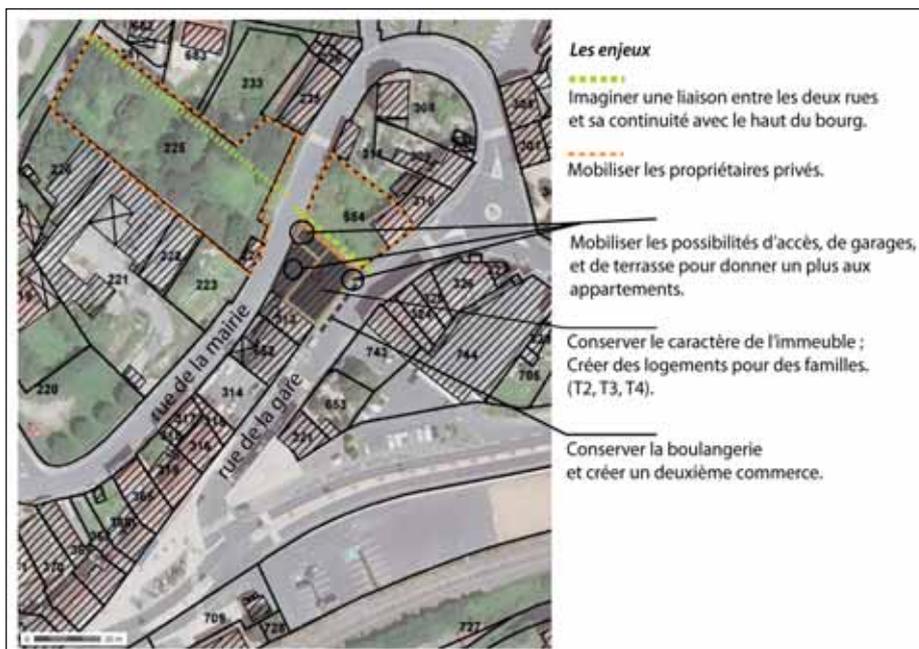


Schéma extrait de la note d'enjeux réalisée par l'Atelier d'urbanisme en Livradois-Forez à la demande de la commune. Ce document est un préalable à la rédaction du cahier des charges pour l'appel d'offres de maîtrise d'œuvre.

Établir un plan-guide

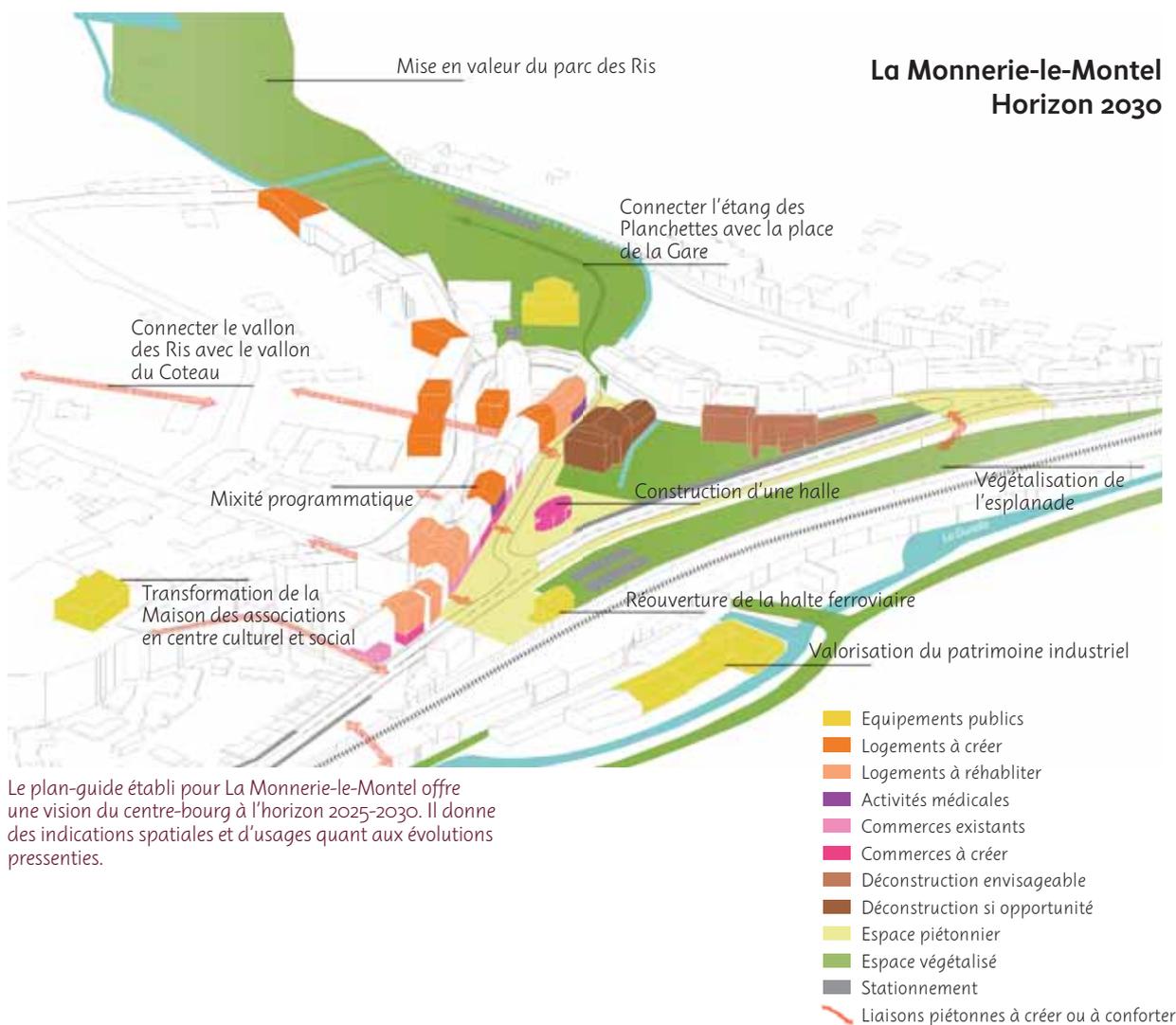
Le plan-guide est un document graphique, conçu comme une toile de fond sur laquelle la collectivité et ses partenaires pourront tisser différents scénarios d'aménagement. Il n'établit pas un cadre figé au devenir d'un centre-bourg, mais propose les grandes orientations de sa transformation selon des objectifs à long terme.

Il s'agit alors de trouver un juste équilibre entre la définition de ces orientations et une souplesse du document qui permette à la collectivité de l'adapter et de le reconsidérer, sans le dénaturer, au fil du temps.

En effet, dans un territoire où la propriété privée est dominante, des opportunités ou des contraintes imprévues peuvent apparaître (par exemple la mise en vente d'un bâtiment structurant le centre-bourg ou la dégradation soudaine d'une construction mal entretenue), et ne doivent pas alors entraver la mise en œuvre du plan-guide. La collectivité doit pouvoir se saisir de ces changements de situation imprévus et les intégrer dans son plan de développement et d'évolution à moyen et long termes lorsque cela se révèle opportun.

Le plan-guide sert de document de référence définissant les axes structurants du projet d'amélioration de l'habitat en centre-bourg, voire sur un périmètre plus large, comme l'a proposé l'équipe de Yes Architectes à La Monnerie-le-Montel. Cette feuille de route représente un cap à atteindre, mais les actions à mener doivent être organisées selon un schéma logique et pertinent.

C'est à ce niveau qu'entrent en jeu la programmation et la planification urbaines afin de détailler le plan-guide, étape par étape, et de fixer les échéances, en tenant compte des effets d'entraînement escomptés.



Le plan-guide établi pour La Monnerie-le-Montel offre une vision du centre-bourg à l'horizon 2025-2030. Il donne des indications spatiales et d'usages quant aux évolutions pressenties.

Pour une meilleure lecture des évolutions à long terme, le plan-guide peut être décliné de manière thématique : ici, deux cartes représentent et détaillent les évolutions en termes de bâti et d'espaces publics. Des informations complémentaires y sont apportées : acquisitions foncières à envisager, emplacements des activités commerciales ou de services à encourager...



- Déconstruction
 - Déconstruction envisageables
 - Déconstruction si opportunité
 - Commerces existants
 - Commerces à créer
- Espaces piétonniers
 - Espaces végétalisés
 - Cheminements piétonniers
 - Liaisons piétonnes à créer ou à conforter



Bâti Schéma programmatique

Propriétés privées

- A acquérir pour déconstruction
- A acquérir pour déconstruction si opportunité
- A acquérir pour déconstruction selon les besoins
- Parcelles non bâties

Propriétés communales

- Bâtiments
- Parcelles non bâties

Logements

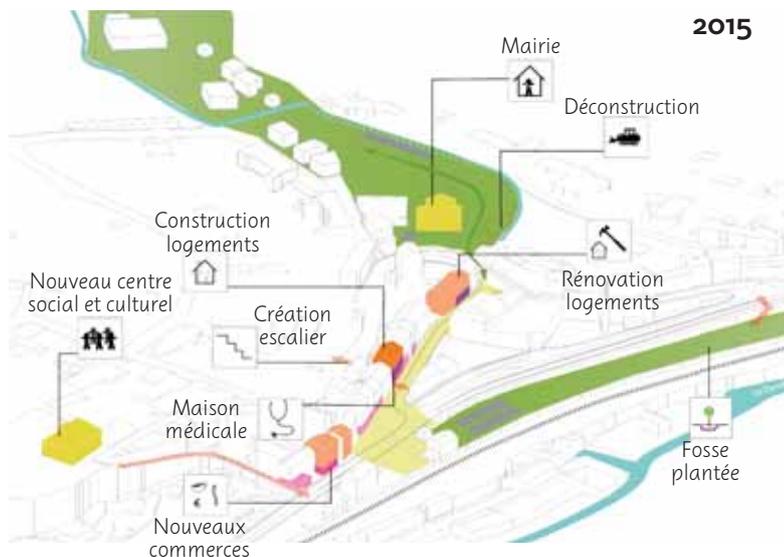
- A créer
- A réhabiliter

Mixité programmatique

- Commerces, services médicaux, logements
- Commerces à créer en rez-de-chaussée

- Emplacements réservés pour circulation piétonne

Programmer les actions permettant d'atteindre des objectifs à long terme : le plan-guide de La Monnerie-le-Montel

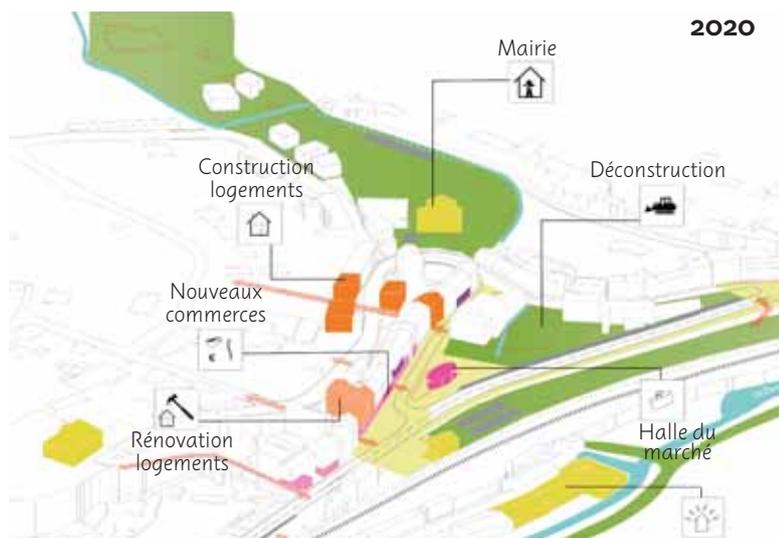


À La Monnerie-le-Montel, les actions envisagées à court terme concernent principalement l'amélioration des espaces publics, notamment des espaces de loisirs et de détente, actuellement inexistant dans le centre-bourg et très peu valorisés dans ses périphéries.

La logique consiste, d'une part, à favoriser l'action de la municipalité sur des terrains dont elle est dépositaire et sur lesquels elle peut agir directement et, d'autre part, à construire un cadre d'accueil agréable susceptible de changer l'image négative dont souffre aujourd'hui la commune.

Les actions à moyen terme sont pensées dans la continuité des premières interventions et se concentrent sur les lieux publics en cœur de bourg, notamment dans un objectif d'amélioration des conditions de déplacements piétons.

Des premières interventions architecturales sont également envisagées, et font suite à des procédures d'acquisition qui auront été engagées préalablement.



Valorisation patrimoine industriel et départ randonnées



À long terme la stratégie élaborée prévoit que les actions de reconquête engagées depuis 2013 permettent de créer des conditions d'habiter la Monnerie-le-Montel plus favorables et qu'une réconciliation et un équilibre entre les différents quartiers du bourg se stabilisent.

Cette confiance retrouvée devrait alors permettre de justifier et d'engager des actions plus ambitieuses telles que la réouverture d'une halte ferroviaire, la remise sur le marché de plusieurs logements vacants, la poursuite des travaux de requalification des espaces publics et une réorganisation générale du tissu urbain.

Vers une dédensification des centres-bourgs ?

Actuellement, on observe, dans de nombreux centres-bourgs, un fort déséquilibre entre densité démographique (faible) et densité bâtie (forte).

L'interprétation des données de l'Insee et de différentes études menées sur les centres-bourgs au cours des dernières années, combinée à une observation in situ, révèle une réelle problématique des centres-bourgs en milieu rural : les centres anciens sont sous-peuplés à la vue de leur capacité d'accueil, et le nombre de logements peu ou pas occupés est élevé.

Les causes de cette forte densité bâtie sont liées à l'histoire même du territoire du Livradois-Forez, qui, dans le courant du XIX^e siècle, a connu un très fort développement économique, entraînant une explosion démographique sans précédent. C'est au cours de cette période faste que les bourgs ont pris le visage que nous leur connaissons aujourd'hui.

Toutes les maisons étaient alors habitées, les rez-de-chaussée étant souvent réservés aux activités économiques (commerces et petites industries en particulier). Les quelques parcelles encore libres ont rapidement été construites pour répondre à des besoins croissants de logements, en particulier dans les bourgs jouant un rôle essentiel dans le développement économique du territoire (on parlera alors de bourgs centres).

Les conséquences de cette rapide densification urbaine, suivie, moins d'un siècle plus tard, par une déprise démographique tout aussi rapide, s'observent sur le terrain par la présence, plus ou moins forte selon les bourgs et les quartiers, de nombreux bâtiments (logements, mais aussi ateliers, commerces, annexes, granges...) délaissés, désormais régulièrement ou constamment clos, parfois en mauvais ou très mauvais état, voire en ruine ou menaçant ruine.

Or, la vacance entraîne la vacance et il est dans l'ensemble plus difficile de remettre sur le marché immobilier un bien inutilisé depuis longtemps, ou mitoyen de bâtiments laissés en désuétude.

À l'échelle d'un bourg, d'un quartier ou d'une rue, la vacance est à la fois sa propre cause et sa propre conséquence.

Cette situation nuit considérablement à l'image que renvoient les centres-bourgs, et a une forte influence sur leur degré d'attractivité et d'aménité pour d'éventuels futurs habitants, voire pour les habitants déjà installés.

Dans ce contexte, la forte densité bâtie des centres-bourgs peut apparaître comme un frein à leur reconquête, car elle est source de nombreuses contraintes :

- techniques (difficulté à intervenir sur des bâtiments mitoyens, présence de nombreuses constructions ayant une faible emprise au sol, apport de lumière naturelle limité dans les logements...);
- juridiques (multiplicité des statuts de propriété, documents d'urbanisme tendant à favoriser l'immobilisme...);
- socioculturelles (absence de jardins, de courtes ou de parkings privés, produits particulièrement recherchés, sentiment de manque d'intimité, impression d'enfermement dans des tissus bâtis denses, absence d'espaces intermédiaires entre l'intérieur des bâtiments et les espaces ouverts, vis-à-vis importants...);
- économiques (risque de surcoût lors d'interventions sur du bâti ou des aménagements anciens...);
- fonctionnelles (rues étroites difficilement praticables, espaces publics principalement dévolus à l'automobile...).

Il devient alors urgent de s'interroger sur la pertinence, les objectifs et les modalités d'une dédensification contrôlée des centres-bourgs.

Cette question, au sens où nous l'entendons ici, ne se pose évidemment pas sous l'angle d'une équation mathématique consistant à réduire le nombre de bâtiments inoccupés pour limiter artificiellement le taux de vacance d'un centre-bourg.

Il s'agit en revanche de mener une réflexion qualitative sur l'évolution du tissu urbain des centres anciens, de ses usages, et des besoins de ses habitants pour les prochaines décennies.

On s'interrogera en premier lieu sur les objectifs de la dédensification, qui entraînera nécessairement la démolition de certains bâtiments.

Il est également essentiel de garder à l'esprit que toute démolition est nécessairement suivie d'une intervention, soit de reconstruction, soit d'aménagement, afin de ne pas créer de cicatrices béantes dans le tissu urbain.

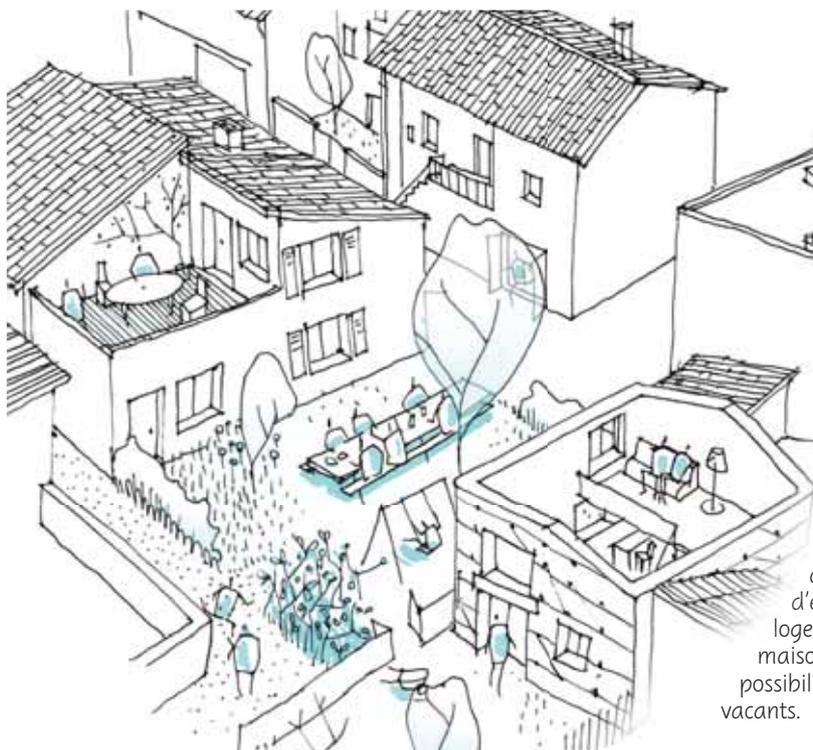
La dédensification n'est donc pas une fin en soi, mais un moyen de répondre à des objectifs préalablement identifiés.

Dédensifier pour aérer : l'exemple de Châteldon

Le principe d'intervention consiste ici à dégager un jardin partagé, à apporter de la lumière naturelle dans un logement actuellement très sombre et à redonner sens à une venelle peu pratiquée. Il est particulièrement intéressant de noter l'effet d'entraînement engendré par la démolition d'un unique bâtiment sur un ensemble de parcelles.



État actuel : plusieurs bâtiments vacants et des espaces ouverts délaissés, un parcellaire étriqué, une grange en pisé sans usage, trois très petites maisons (moins de 50 m²), mais un site calme et agréable, de belles vues sur le château de Châteldon, des bâtiments présentant un réel intérêt patrimonial et des venelles à utiliser pour les déplacements piétons.



État projeté : démolition d'une petite maison permettant un apport de lumière aux bâtiments voisins et le dégagement d'un jardin partagé, création d'espaces ouverts privatifs pour chaque logement, réhabilitation de deux petites maisons regroupées en une habitation unique, possibilité de remise sur le marché de logements vacants.

Dédensifier pour réorganiser : l'exemple de Saint-Dier-d'Auvergne

Ce projet, d'une plus large envergure, est une réponse à de nombreuses questions soulevées par l'amélioration de l'habitat en centre-bourg : comment habiter le long d'une voie passante, pallier l'absence de jardins, retrouver des espaces communs qui ne soient pas entièrement dévolus au stationnement et intégrer dans les bourgs anciens une architecture contemporaine.

En proposant de dégager un cœur d'îlot des nombreuses annexes et des garages privés qui l'encombrent, le projet permet à plusieurs bâtiments de disposer, non plus d'arrière-cours, mais de jardins agréables, isolés d'un point de vue visuel et acoustique de la rue. Les façades principales ne donnent plus sur l'axe de circulation qui nuit à la qualité des logements actuels, mais sur des espaces plantés partagés.

Cette proposition répond ainsi à deux problèmes récurrents en centre-bourg : carence de jardins et prégnance des voies motorisées.



État actuel de l'îlot : une voie de circulation très passante, un cœur d'îlot comblé par de nombreuses annexes et extensions, un parcellaire morcelé et saturé.



Principe d'intervention : libérer le cœur d'îlot et réorganiser le parcellaire pour dégager des circulations internes en offrant un jardin au pied de chaque immeuble (C. Verlucco, Ensa de Lyon).

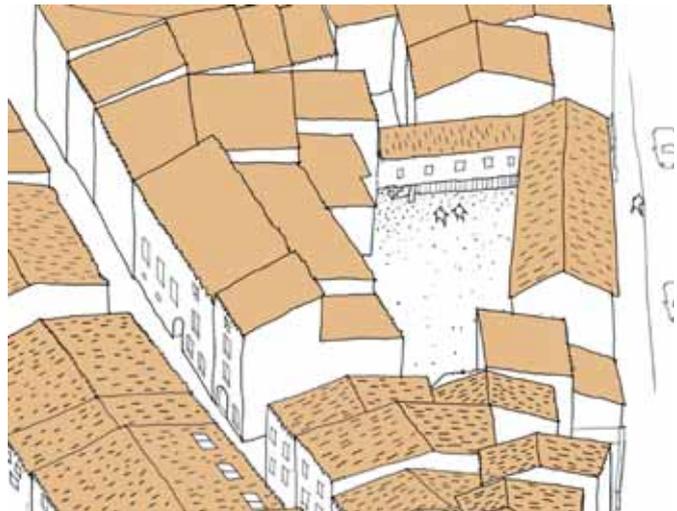
Dédensifier pour valoriser : l'exemple de Courpière

Les centres-bourgs sont riches de constructions à forte valeur patrimoniale, souvent ignorées par les passants car cachées à leur regard. La densification progressive des centres-bourgs a en effet souvent relégué de très beaux bâtiments en arrière-cour. Pourtant, la qualité patrimoniale est un élément d'attractivité des centres-bourgs et contribue au bien-

être des habitants.

La proposition formulée ici consiste à rouvrir des vues, qui existaient au regard du cadastre napoléonien de la commune, sur une façade remarquable. La démolition du bâtiment qui la masque permet également de donner accès à une cour, actuellement peu accessible.

État actuel : l'ancienne école Sainte-Marie, constituée d'un ensemble de trois bâtiments organisés autour d'une cour centrale, appartient à la municipalité. Les bâtiments présentent des qualités architecturales et patrimoniales différentes. Ils sont aujourd'hui sous-exploités. Quelques associations utilisent le bâtiment de fond de cours, dont l'une des façades, actuellement invisible depuis l'espace public, est constituée d'éléments architecturaux du XVIII^e siècle.



État projeté : deux bâtiments de l'ancienne école sont démolis. L'un, donnant sur boulevard, est supprimé pour ouvrir la cour au public et révéler une façade particulièrement intéressante d'un point de vue patrimonial. La démolition de l'autre permet d'offrir à la cour un accès vers le centre-bourg. Il est à noter que ces deux constructions n'apparaissent pas sur le cadastre napoléonien (première moitié du XIX^e siècle). La cour redevient un espace public ouvert, accessible à tous, point de rencontres et de distribution vers le cœur de bourg.

Vue projetée de la cour de
l'ensemble Sainte-Marie
depuis le boulevard.



Dédensifier pour sécuriser : l'exemple de de Cunlhat

La plupart des centres anciens sont confrontés à la présence, plus ou moins importante, de bâtiments dont l'état est préoccupant, voire dangereux. La réponse des municipalités consiste souvent à envisager la démolition pure et simple du ou des bâtiments en question. La démolition pour des

motifs de sécurité doit toujours s'accompagner d'une réflexion plus large sur son impact : conséquences sur l'ensemble du tissu urbain répercussions structurelles sur les bâtiments mitoyens, aménagement des espaces libérés, opportunité de garder une trace du bâtiment voué à disparaître...



État actuel : le bâtiment visible à gauche de l'image est vacant et présente depuis plusieurs années des désordres qui ne cessent, faute d'entretien, de s'aggraver, au risque de voir cette construction s'affaisser partiellement sur la voie publique. Sa démolition devient inéluctable.

Cette démolition soulève de nombreuses questions techniques : un soutènement est indispensable pour garantir la pérennité du bâtiment mitoyen, un vaste mur aveugle sera dégagé et doit être traité. La création d'une « dent creuse » nécessite une réflexion sur son aménagement afin de ne pas être immédiatement investie par les riverains y voyant de nouvelles places de stationnement. Enfin, cette démolition crée une ouverture visuelle qui modifie la perception du centre-bourg.





La gestion du foncier

D'une manière générale, les collectivités possèdent en centre-bourg des bâtiments administratifs ou destinés aux logements, des édifices à forte valeur patrimoniale, et, dans certains cas, issus d'achats d'opportunité (par exemple des bâtiments menaçant ruine, acquis par mesure de sécurité ou des biens vacants).

Les terrains non construits appartenant aux collectivités publiques ne sont généralement pas destinés à être bâtis (places, rues, zones de stationnement, coudercs, espaces résiduels...).

La maîtrise foncière et immobilière est donc majoritairement privée, et les propriétés disposent de caractéristiques juridiques parfois complexes, qui rendent leur gestion délicate aussi bien pour la collectivité que pour les propriétaires privés (indivisions, biens sans maîtres ou appartenant à des personnes morales, copropriétés, usufruits, monuments classés ou inscrits...).

Pourtant, les collectivités ne peuvent se limiter à aborder le renouvellement des centres-bourgs au seul regard de l'évolution et du devenir des biens dont elles ont la maîtrise. L'action publique en matière de gestion du foncier doit alors être pensée et élaborée en lien étroit avec les propriétaires privés.



Saint-Dier-d'Auvergne, début du XIX^e siècle



Saint-Dier-d'Auvergne, début du XXI^e siècle

Mieux connaître la situation du foncier privé et public

L'un des freins que rencontrent les collectivités pour mettre en place une gestion raisonnée des ressources foncières et immobilières est lié à une méconnaissance des caractéristiques des propriétés privées.

Établir un diagnostic foncier

La visibilité foncière est un présupposé à l'élaboration d'une stratégie en faveur d'une meilleure gestion des ressources.

Cette visibilité est rendue possible par la mise en œuvre :

- d'un diagnostic de la situation foncière du centre-bourg ;
- d'une veille foncière, qui permet de mettre à jour régulièrement le diagnostic et d'obtenir des données comparatives à moyen et long termes.

Le diagnostic est donc la première étape à la mise en œuvre d'une politique foncière raisonnée.

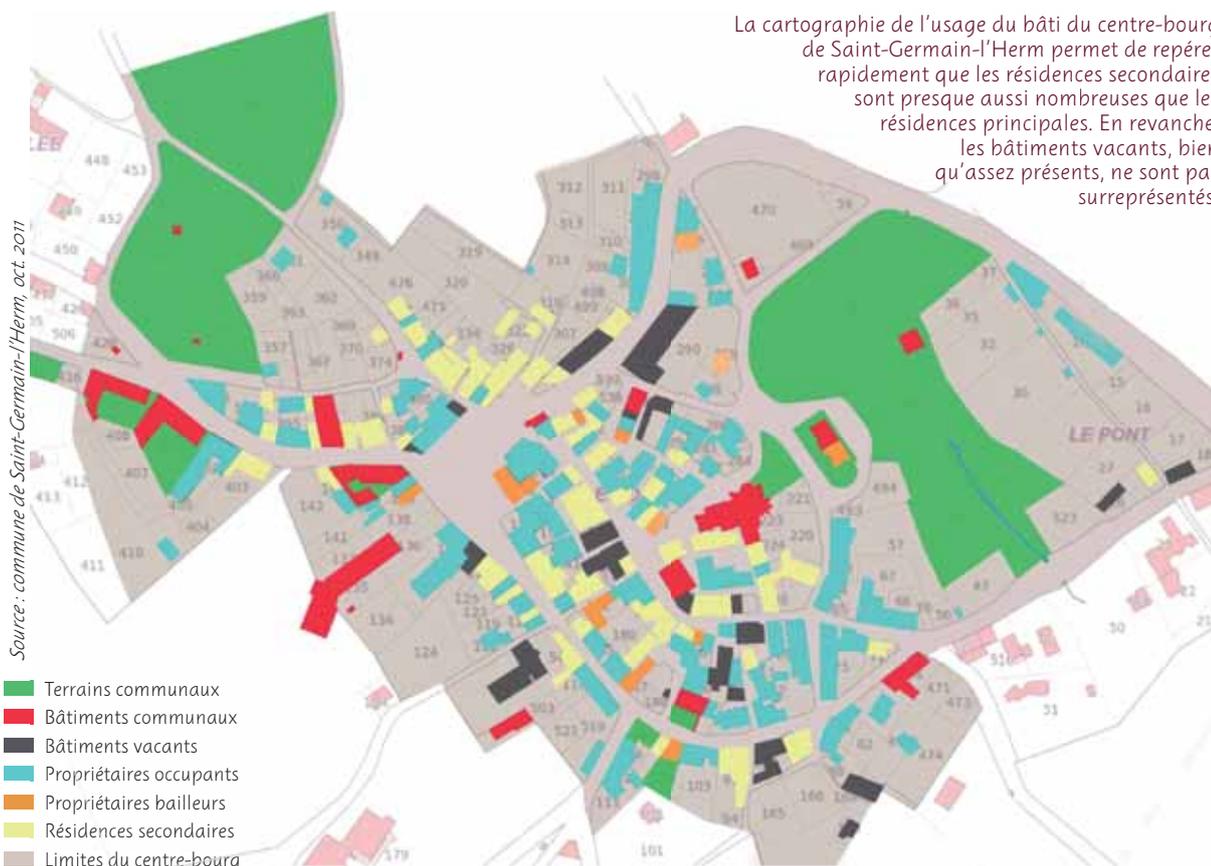
Ce diagnostic repose sur le croisement de données quantitatives (évolution du nombre de logements vacants, de transactions sur un espace de temps donné...) et qualitatives (type de logements et de terrains restant ou retournant facilement sur le marché, profils des acquéreurs, des logements ou des terrains vacants...).

Il donne à la collectivité comme aux prestataires et aux partenaires d'une opération de renouvellement du centre-bourg la possibilité de disposer

de différentes données permettant une analyse objective de la situation foncière et favorisant :

- l'identification du niveau de mutabilité des parcelles, c'est-à-dire leur capacité à voir évoluer leur situation actuelle. Par exemple un bâtiment à vendre, en bon état, disposant d'un jardin privatif et mitoyen de logements occupés aura une mutabilité plus importante qu'une petite maison vacante, demandant de lourds travaux de réfection, que les propriétaires (pour des raisons diverses) ne souhaitent ni louer ni vendre ;
- le repérage des situations complexes, souvent liées au statut juridique du bien ou de ses propriétaires. Les cas d'indivision en sont un exemple ;
- la localisation des points de synergie potentielle entre actions privées et publiques.

Pour augmenter la lisibilité du diagnostic foncier, il convient de cartographier les résultats obtenus. Cette représentation graphique offre ainsi la possibilité de visualiser rapidement les situations d'ensemble.



La cartographie de l'usage du bâti du centre-bourg de Saint-Germain-l'Herm permet de repérer rapidement que les résidences secondaires sont presque aussi nombreuses que les résidences principales. En revanche, les bâtiments vacants, bien qu'assez présents, ne sont pas surreprésentés.

La méthode expérimentée à Châteldon et à Cunhat

Le Collectif Etc s'est inspiré des méthodes de travail de l'association Terre de Liens, qui œuvre pour enrayer la disparition des terres et des activités agricoles, pour tester une méthode de diagnostic foncier sur le quartier de l'Ollière à Châteldon.

Pour récolter les informations utiles à ce diagnostic, le Collectif Etc s'est appuyé sur :

- des données fournies par le fichier des propriétaires détenu par la municipalité ;
- l'analyse de données cadastrales ;
- des observations de terrain ;
- la rencontre avec les propriétaires bailleurs ou occupants et les locataires des bâtiments concernés.

Il est ensuite possible d'établir une fiche pour chaque bâtiment qui évalue :

- des données relatives au profil du bâtiment : coefficient d'emprise au sol, intérêt patrimonial et/ou esthétique, type de terrain sur lequel est implanté le bâtiment, travaux à réaliser pour le rendre habitable ou améliorer son confort, vocation du bâtiment... ;
- des données relatives au propriétaire : parcours de vie, âge, statut légal et juridique, situation de la succession, propriétaire physique ou moral, nombre et volume des propriétés dont dispose le propriétaire du bien évalué... ;

Ces données sont reportées sur un diagramme.

Travaux

Estimation des travaux à effectuer pour rendre le bâtiment habitable ou exploitable.

- Dp : pas de travaux
- w : travaux, hors structure
- W : travaux importants (toit, façade...)
- W xl : travaux très importants (tout à refaire)

CES

Coefficient d'emprise au sol.

- + de 150 m²
- 100 m²
- 66 m²
- 33 m²
- R : bâti sans attribution

Nature

Précise la nature du bâti.

- Hab : bâti à vocation d'habitat
- Bâti intermédiaire
- Grange : grange, garage...
- R : bâti sans attribution

Aménités (+)

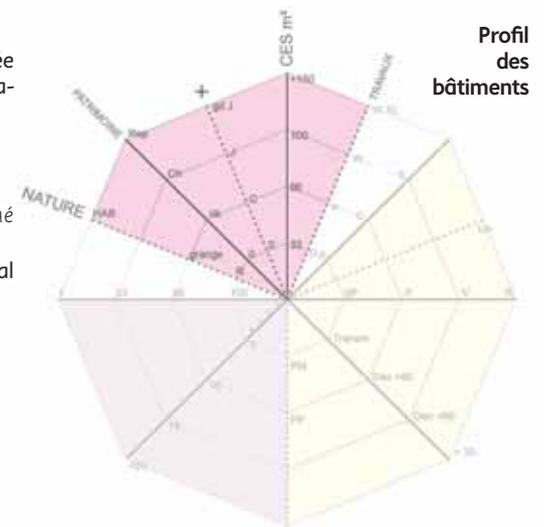
La taille du terrain est une donnée intéressante pour évaluer la mutabilité du bâti.

- gd J : grand terrain
- J : jardin
- C : très petit jardin, courrette
- o : pas d'espace extérieur attribué

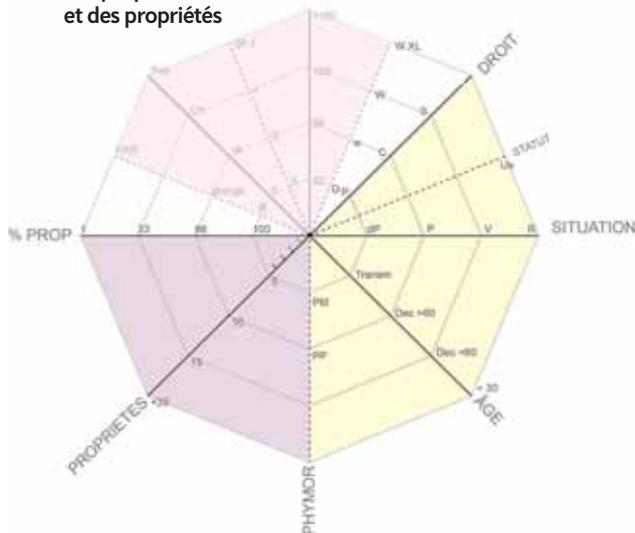
Patrimoine

Estimation de l'intérêt patrimonial du bâti.

- Rem : remarquable au titre de la ZPPAUP
- Ch : intéressant
- ok : sans intérêt patrimonial particulier
- o : sans intérêt esthétique



Profil des propriétaires et des propriétés



Droit

Droit en vigueur sur la propriété.

- I : indivision
- S : succession
- C : copropriété
- P : ayant droit unique

Statut

Indique s'il y a un usufruitier.

- Us : usufruit

Situation

Distingue le profil des propriétaires.

- R : restés
- V : venus
- P : partis
- dP : «de passage»

% Propriété

Indique le % que représentent les propriétés en centre-bourg par rapport à l'ensemble du patrimoine de chaque propriétaire.

- 1%
- 33%
- 66%
- 100%

Age

Tranches d'âge des propriétaires.

- < 30 : peu ou pas de pouvoir décisionnel (-de 30 ans)
- Dec < 60 : pouvoir décisionnel (- de 60 ans)
- Dec > 60 : pouvoir décisionnel (+ de 60 ans)
- Transm : + de 80 ans (en âge de transmettre)

Phymor

Indique si le propriétaire est une personne physique ou morale.

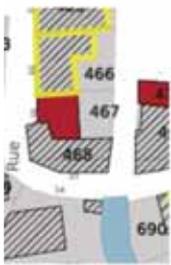
- PP : personne physique
- PM : personne morale

Propriétés

Indique le nombre de propriétés du propriétaire dans la commune.

- + de 20 propriétés
- entre 15 et 20 propriétés
- entre 10 et 15 propriétés
- entre 5 et 10 propriétés
- entre 1 et 5 propriétés

Ci-après, quatre exemples de fiches réalisées sur le quartier de l'Ollière présentant différents profils de bâtiments et de propriétaires.

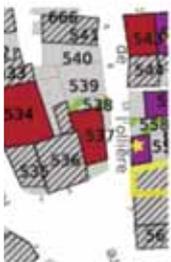
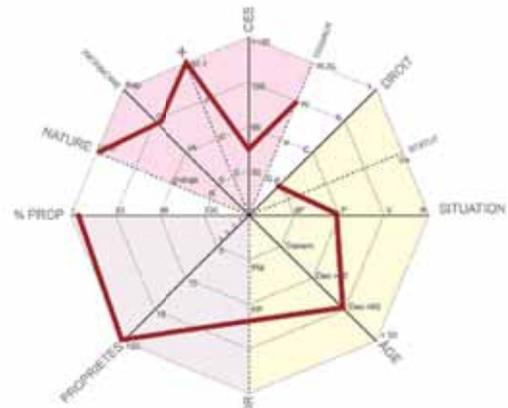


AC 464/467/338 + AC462 (J)

Propriété de M. W

Coordonnées

données cadastrales des autres propriétés de M. W à Châteldon

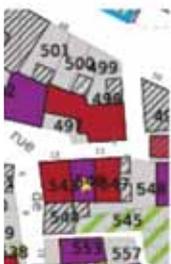
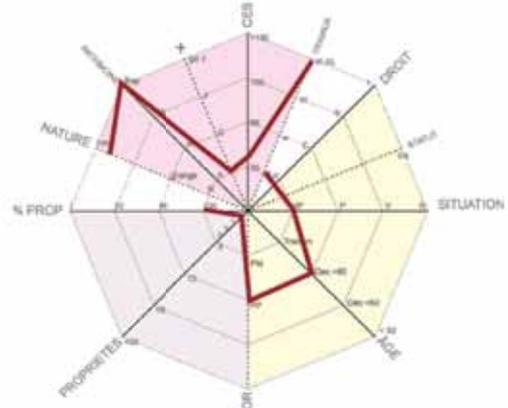


AC 537

Propriété de M. et Mme X

Coordonnées

données cadastrales des autres propriétés de M. et Mme X à Châteldon

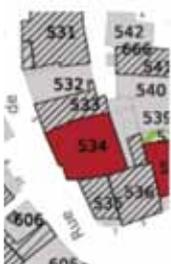
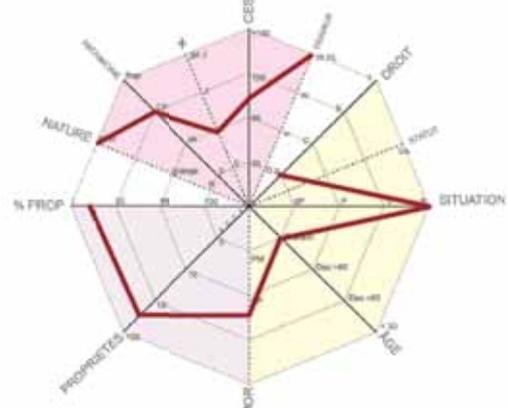


AC 497 + AC435 (J)

Propriété de Mme Y

Coordonnées

données cadastrales des autres propriétés de Mme Y à Châteldon

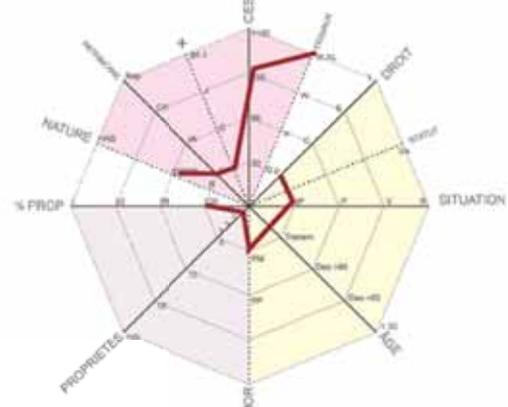


AC 534

Propriété de M. et Mme Z

Coordonnées

données cadastrales des autres propriétés de M. et Mme Z à Châteldon



Nota bene : les informations personnelles concernant les propriétaires (nom, coordonnées, références des autres propriétés dans la commune..) ont été ici volontairement masquées pour des raisons de confidentialité et de respect de la vie privée des personnes.

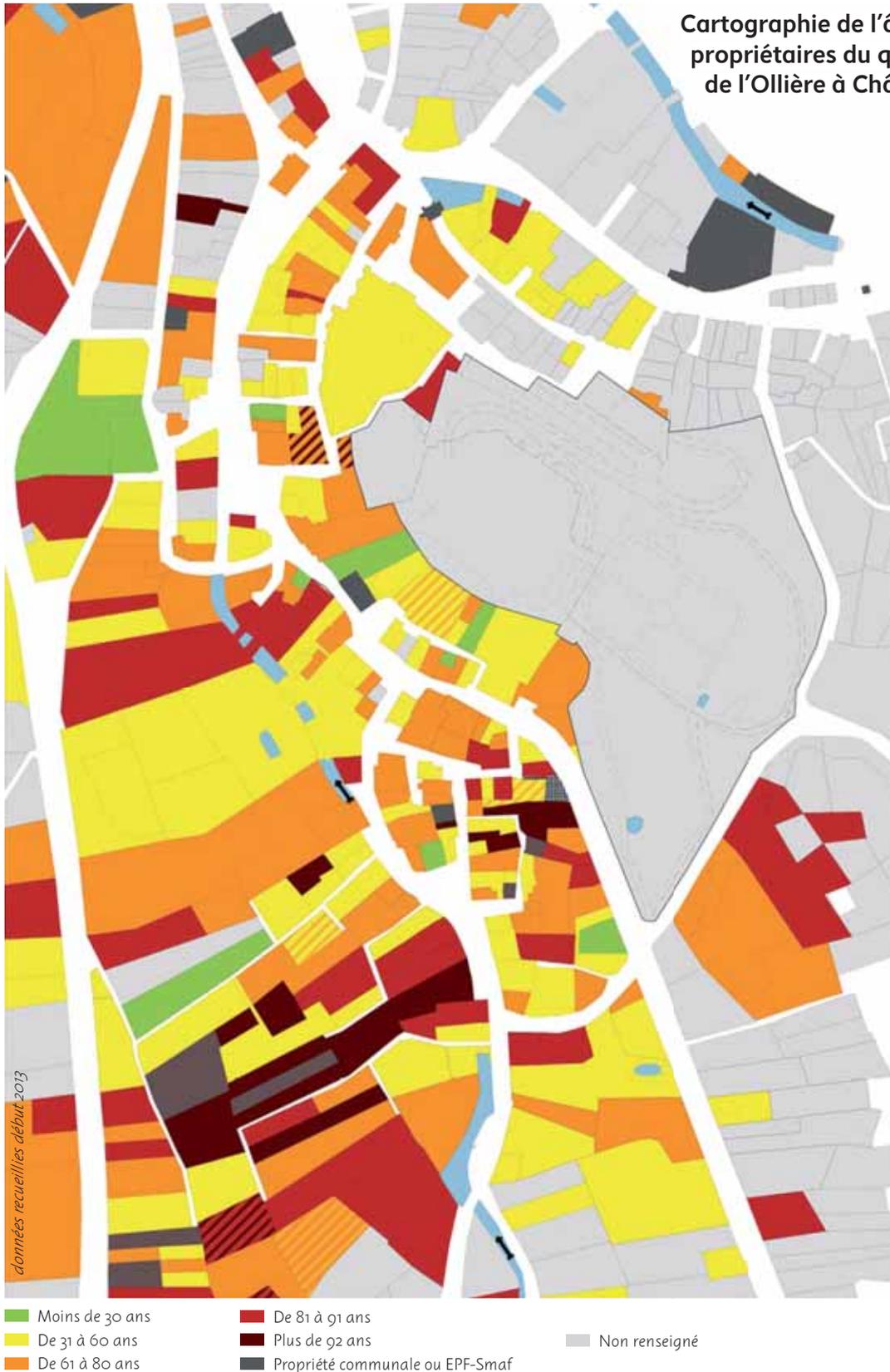
Ces informations sont aussi reportées sur des cartes thématiques du secteur d'étude pour en faciliter la comparaison.

Par exemple, à partir de l'âge renseigné des «ayants droit des comptes de propriétés», il est possible de distinguer différentes tranches d'âge selon les grandes périodes de la vie, durant lesquelles l'indépendance

de décision va plus ou moins s'exprimer :

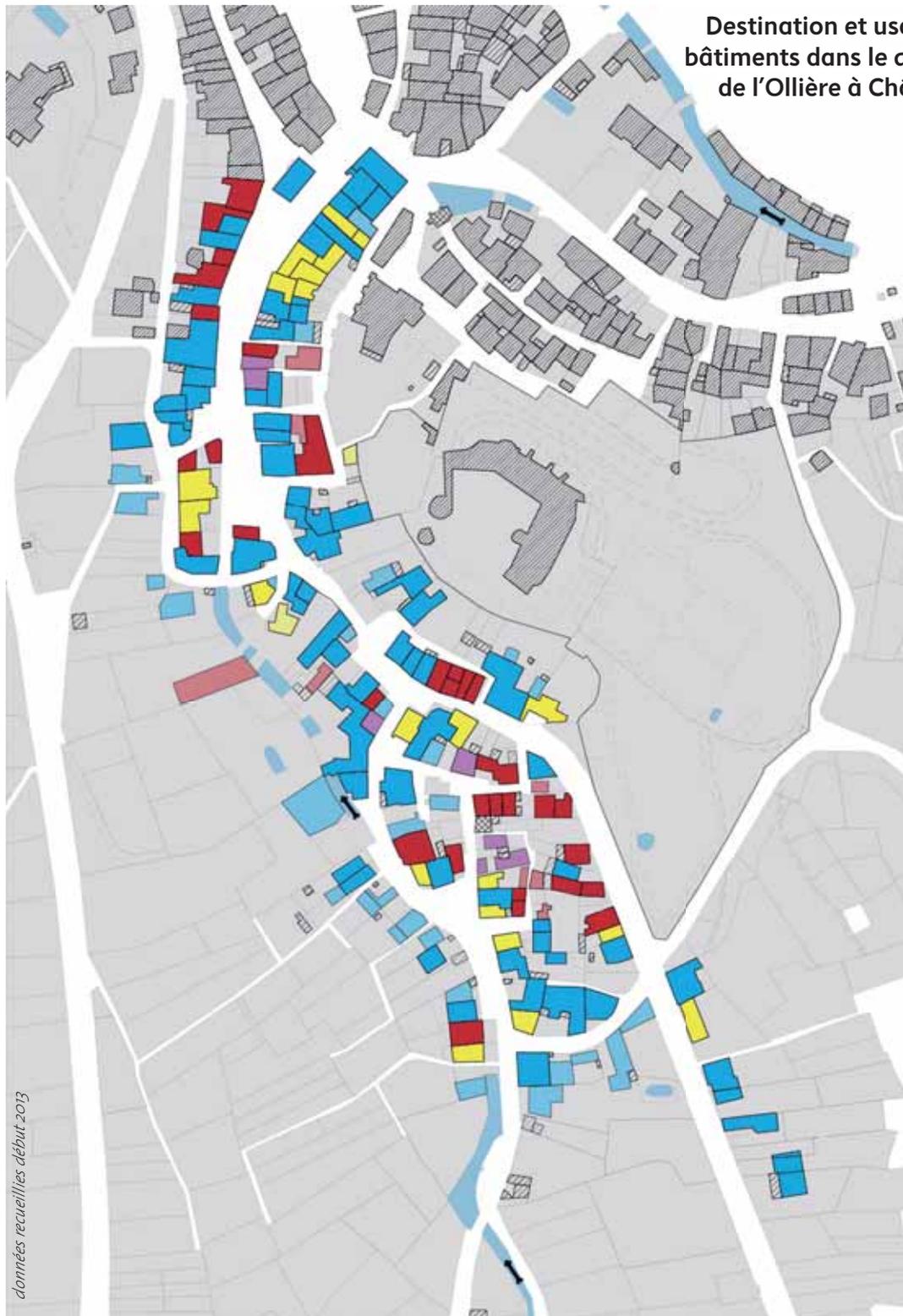
- de 0 à 30 ans, peu ou pas de pouvoir décisionnel ;
- de 31 à 79 ans, pouvoir décisionnel plein et entier ;
- à partir de 80 ans, période de transmission éventuelle du pouvoir décisionnel à des proches ;
- au-delà de 92 ans, cette catégorie permettra aussi d'observer les comptes non actualisés.

Cartographie de l'âge des propriétaires du quartier de l'Ollière à Châteldon



L'observation des usages des bâtiments (résidences principales ou secondaires, logements vacants, annexes utilisées ou délaissées) permet de repérer des groupes de parcelles connaissant des situations similaires.

On note ici la prédominance des résidences principales, une vacance particulièrement importante sur la frange est et au cœur de l'îlot de l'Ollière ainsi que le lien qui existe entre bâtiments vacants et biens en cours de transmission.



Destination et usage des bâtiments dans le quartier de l'Ollière à Châteldon

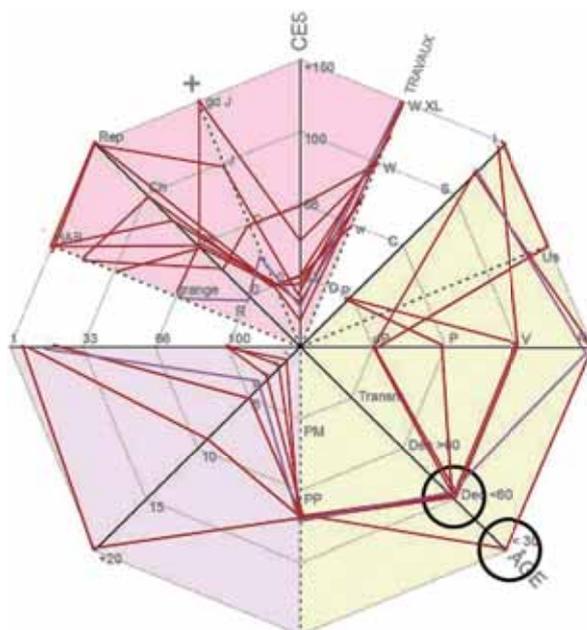
- Résidences principales / annexes
- Résidences secondaires / annexes
- Bâtiments vacants / annexes
- Annexes non utilisées ou délabrées

données recueillies début 2013

Le croisement des données permet le repérage de profils types thématisés. En observant les données relatives à la vacance des bâtiments, à la situation des propriétaires et à leur statut juridique, il apparaît que : les résidences secondaires et les logements locatifs ont dans l'ensemble une emprise au sol inférieure à celle des résidences principales et des logements occupés par leurs propriétaires ;

- les ménages les plus jeunes sont aussi ceux qui possèdent les bâtiments dont l'emprise au sol est la plus faible ;
- 65 % des bâtiments vacants appartiennent à des habitants du Puy-de-Dôme ou de l'Allier, dont une large majorité réside à Châteldon et a plus de 60 ans ;
- les situations d'indivision, contrairement à ce que l'on aurait pu penser, ne sont pas une cause de vacance majoritaire, et sont présentes essentiellement au cœur du quartier de l'Ollière ;
- les situations d'usufruits concernent principalement les grandes propriétés ;
- les «grands propriétaires», possédant plus de 20 parcelles sur l'ensemble de la commune, sont peu représentés dans la catégorie «biens vacants» du quartier de l'Ollière ;
- la vacance et le mauvais état des logements touchent fortement des bâtiments repérés comme «remarquables» dans le règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en vigueur sur le secteur d'étude.

À titre d'exemple, le graphique reproduit ci-dessous n'indique que les données concernant les propriétaires de moins de 60 ans, mais donne plusieurs indications : un seul propriétaire a moins de 30 ans dans le quartier de l'Ollière. Les propriétaires de moins de 60 ans disposent de bâtiments dont l'état est très variable. En revanche, ces bâtiments ont une faible emprise au sol (moins de 60 m²) et ne disposent pas de jardin ni de cour.



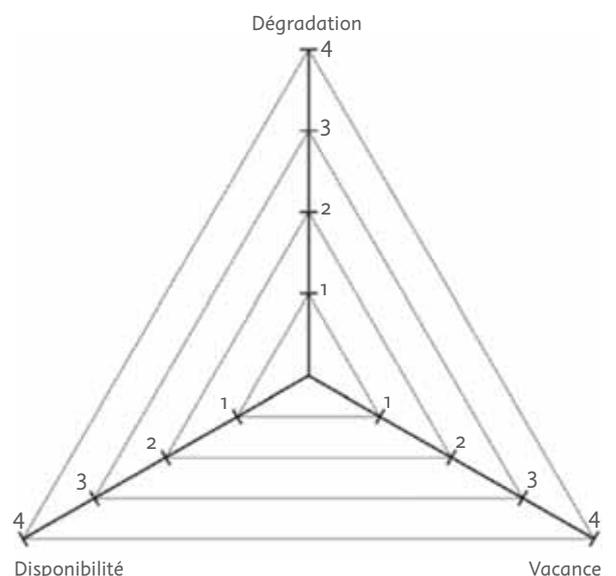
Cette méthode d'analyse a été testée sur la commune de Cunlhat d'une manière simplifiée, qui doit permettre à des municipalités ne disposant pas de services spécifiques de la mettre en œuvre en interne.

L'analyse se limite à trois critères concernant uniquement les bâtiments :

- disponibilité (à vendre, vente probable, possible ou peu probable) ;
- dégradation (bâtiment très délabré ou en ruine, grands travaux, petits travaux, bon état) ;
- occupation (vacance de longue durée, de courte durée, occupation partielle ou saisonnière, occupation permanente).

Sur les diagrammes établis, plus l'étoile est large, plus la situation du bien étudié est instable. Inversement, plus l'étoile se rapproche du centre, plus la situation du bien est stable.

Une fiche, réalisée pour chaque parcelle, rapporte les données récoltées en précisant certains points complémentaires (statut et âge du propriétaire, histoire et fonction du bâtiment, possibilités d'évolution pressenties...).



Modèle du diagramme simplifié élaboré par le Collectif Etc pour le quartier Saint-Martin à Cunlhat.

Ci-après, deux exemples de fiches réalisées sur le quartier Saint-Martin à Cunhat présentant des profils de bâtiments différents. L'un (en haut), est l'ancienne cure, que l'association diocésaine de

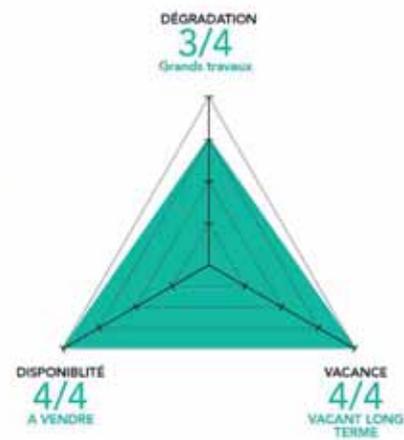
Clermont-Ferrand souhaite vendre depuis plusieurs années. L'autre (en bas), est occupé de manière permanente par l'office de tourisme et la Communauté de communes du Pays de Cunhat.

parcelle 155

BÂTI
 Adresse : 12 place Saint-Martin
 Année de construction : 1600
 Élément remarquable : Très grand bâtiment en plein centre de Cunhat, exposé plein Sud. D'intérêt patrimonial.
 Surface parcelle : 335m²
 Surface bâtie : 0m²
 Nombre de niveaux : 4
 État du bâti : Grands travaux à prévoir. Malgré la bonne santé apparente du bâtiment, des travaux de remise aux normes sont à effectuer.

PROPRIÉTAIRE
 Nom : Ass diocésaine Clermont Ferrand
 Type de propriété : Propriétaire
 Adresse : 9 rue d'Arment 63000 clermont ferrand
 Contact : Guy Verdier
 Disponibilité : Evolution très probable. Le départ du curé marque l'inutilité du presbytère. Les propriétaires sont prêts à s'en séparer pour très peu.

UTILISATION
 Histoire : Négociant de marchandises puis vendu au diocèse, le presbytère a une longue histoire. Il a servi de salle pour dispenser le catéchisme, accueillir des colonies et au réunions du club de chasse
 Description : Bâtiment de
 Utilisation : Vacant depuis le départ du curé en 2002

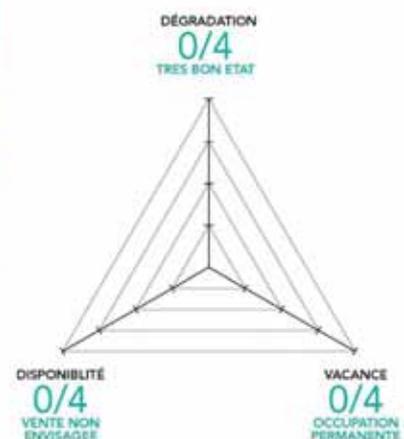


parcelle 159

BÂTI
 Adresse : 8 rue Grand rue
 Année de construction : 2004
 Élément remarquable : Pierres apparentes, bâtiment rénové.
 Surface parcelle : 36 m²
 Surface bâtie : 36 m²
 Nombre de niveaux : 3
 État du bâti : Très bon état. Réhabilité en 2004

PROPRIÉTAIRE
 Nom : Etablissement Public Foncier Smaif
 Prénom : (COMCOM)
 Type de propriété : Propriétaire
 Autres propriétés : -
 Date de naissance : -
 Adresse : 65 Bd François Mitterand 63000 Clermont Ferrand
 Contact : -
 Disponibilité : Evolution peu probable. Bâtiment racheté par la communauté de communes

UTILISATION
 Histoire : -
 Description : Bâtiment de 3 niveaux de construction moderne.
 Utilisation : Occupation permanente. Bureaux de la communauté de communes et office de tourisme en façade.



Construire une stratégie foncière

La stratégie foncière ne peut pas être pensée comme une réflexion indépendante de la planification urbaine à l'échelle d'un centre-bourg ou d'un ensemble de quartiers, au risque d'être vite obsolète et inapplicable. Par ailleurs, elle doit permettre aux collectivités de limiter les acquisitions au coup par coup, tout en préservant leur capacité à saisir les opportunités qui peuvent s'offrir à elles.

Différentes manières de concevoir la stratégie foncière

La difficulté de l'élaboration d'une stratégie foncière réside largement dans ce qui est encore considéré comme étant son socle, à savoir l'acquisition foncière. Or, cette dernière, dans les centres-bourgs ruraux peu soumis à la pression urbaine, n'est qu'une composante de cette stratégie, qui peut être abordée sous différents angles.

- Une stratégie basée sur les évolutions souhaitées du tissu urbain, en vue de la mise en œuvre d'une opération définie nécessitant une maîtrise foncière totale sur le secteur concerné. Cette approche est pertinente si la commune a un projet, ou soutient celui d'un investisseur privé, sur un ensemble de parcelles qu'il lui faut acquérir pour pouvoir développer le projet en question. Il s'agit d'une stratégie par anticipation, c'est ce qu'a mis en œuvre la commune de Courpière, déjà propriétaire d'une ancienne école privée, en achetant progressivement les biens mitoyens lorsque ceux-ci étaient mis en vente.
- Une stratégie s'appuyant sur les évolutions probables du foncier, dans laquelle le rôle du privé est prépondérant. Il s'agit alors de faire des suppositions sur ce qui est susceptible d'arriver dans le futur en termes de ventes, de cessions ou d'autres changements de situation de biens en centre-bourg. C'est ce que permet le travail réalisé par le Collectif Etc sur le quartier Saint-Martin à Cunlhat et sur le secteur de l'Ollière à Châteldon. Les municipalités concernées disposent d'éléments de connaissance de la situation de chaque parcelle, bâtie ou non, qui leur permettent d'envisager une stratégie publique incitant à l'action privée individuelle.
- Une stratégie exclusivement appuyée sur les actions privées, éventuellement encouragées par la collectivité. Il s'agit de repérer et de fédérer les énergies individuelles afin d'associer largement les propriétaires au devenir de leur centre-bourg. À Châteldon, par exemple, un propriétaire privé s'est attaché à acquérir plusieurs biens mitoyens afin de mettre sur le marché un lot unique comprenant une maison habitable disposant d'un jardin privé. Cette opération privée a permis une valorisation de biens invendables séparément.

Assurer une veille foncière

Les situations individuelles peuvent évoluer rapidement. La veille foncière consiste en un suivi régulier de l'évolution des caractéristiques de chaque parcelle, bâtie ou non, afin :

- de repérer les parcelles (foncier et bâti) susceptibles de connaître une situation de vacance prolongée ;
- de mieux comprendre les principales causes qui sont à l'origine ou risquent d'entraîner la déshérence des biens privés (indivisions, propriétaires sans héritier déclaré, dégradations avancées des biens...);
- de localiser les secteurs du centre-bourg potentiellement susceptibles de connaître des évolutions à court, moyen ou long terme ;
- d'identifier des ensembles de parcelles sur lesquelles la collectivité pourrait avoir une prise, soit par l'acquisition, soit par l'engagement de discussions avec le ou les propriétaires.

La mise en place et le suivi d'un outil de veille foncière demandent un important travail de terrain et la prise de contact régulière avec des propriétaires qui ne sont pas toujours accessibles. Ce travail peut donc difficilement être réalisé par une municipalité, en particulier lorsque cette dernière ne dispose pas de services spécifiques.

En revanche, il est peut-être pertinent d'envisager la veille foncière à une échelle plus large, par exemple à l'échelle d'une communauté de communes, d'un Pays, voire d'un département.

Il est d'ailleurs à noter que les PLH élaborés sur le territoire du Parc proposent généralement la mise en place de ce type de dispositif ou du moins de ses prémices.

Dans tous les cas, la connaissance du contexte foncier à l'échelle des parcelles, d'une part, et à l'échelle des quartiers du centre-bourg, d'autre part, est un préalable indispensable à une réflexion en termes de stratégie et de programmation.

Agir sur le foncier

En termes de gestion du foncier, la situation varie d'une commune à l'autre : tandis que les quartiers étudiés à Châteldon, à Cunlhat ou à La Monnerie-le-Montel présentent très peu de biens publics en centre-bourg, les communes de Saint-Dier-d'Auvergne et de Courpière y possèdent un certain nombre de bâtiments.

Par ailleurs, toutes les communes ne disposent pas des mêmes outils pour agir sur le foncier. Le droit de préemption urbain et/ou commercial, par exemple, n'apparaît pas systématiquement dans les documents d'urbanisme et, lorsqu'il est prévu, il n'est pas toujours utilisé par les collectivités.

En revanche, les communes étudiées dans le cadre du programme «Habiter autrement les centres-bourgs» adhèrent, comme la quasi-totalité des communes du Puy-de-Dôme, à l'EPF-Smaf et peuvent donc faire appel à ses services pour constituer des réserves foncières ou opérer des acquisitions en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement.

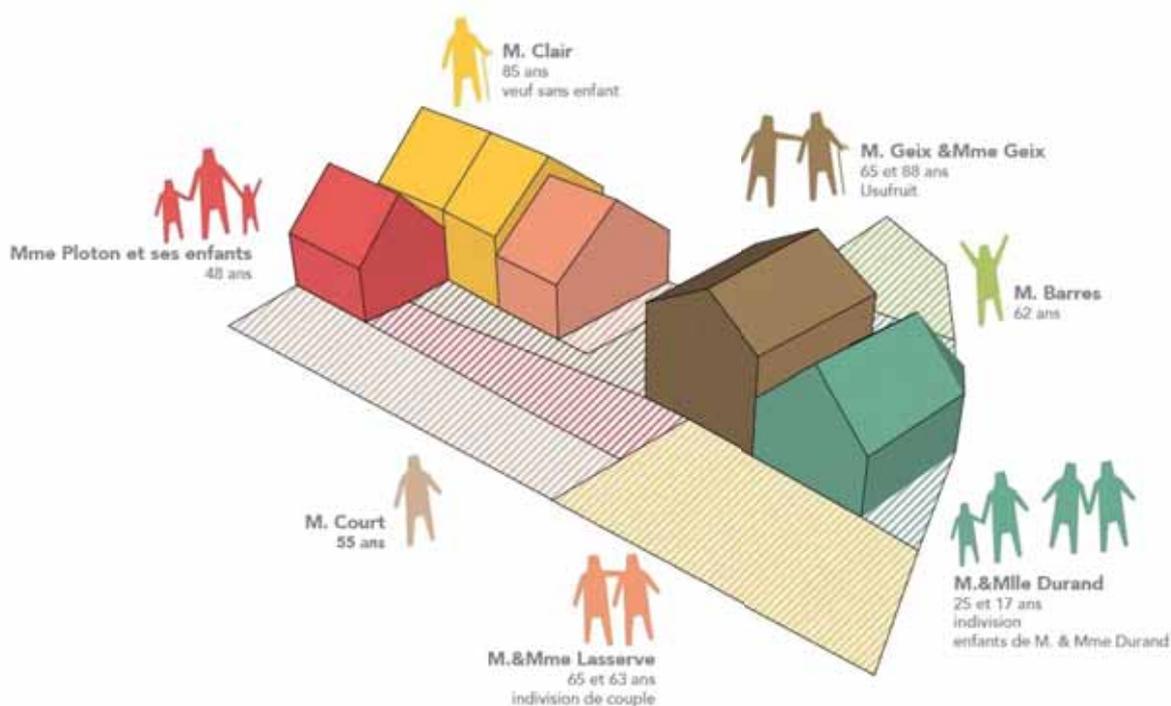
Évaluer l'impact d'une réorganisation du foncier sur la qualité de vie en centre-bourg

Le remembrement foncier est mieux connu et plus largement utilisé dans le cadre du remodelage de terres agricoles qu'en matière d'urbanisme, où il est d'ailleurs plus souvent associé à des opérations visant des zones à urbaniser, qu'à des projets de renouvellement de l'habitat dans des centres-bourgs déjà constitués.

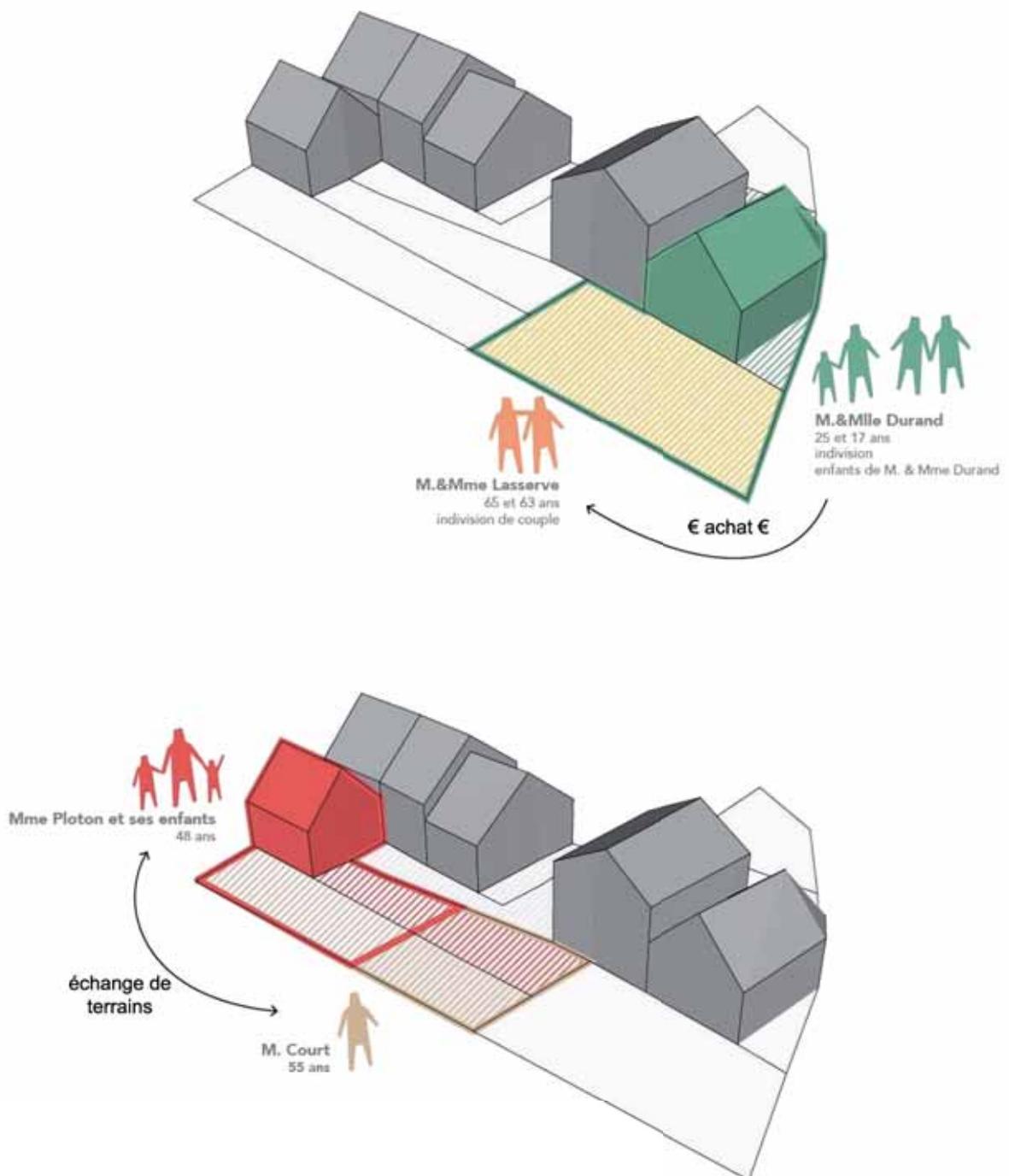
Les réflexions menées sur les communes de Châteldon et de Saint-Dier en particulier montrent l'importance d'une réorganisation du foncier pour redonner un sens et une logique entre usages et découpages parcellaires. Cette réorganisation peut concerner les parcelles nues comme les bâtiments.

À Châteldon, le Collectif Etc a proposé plusieurs scénarios de réorganisation du foncier à l'échelle d'un petit groupe de parcelles.

La situation de départ représentée ci-dessous, concerne un îlot dont les terrains et les bâtiments appartiennent à sept propriétaires différents. Certaines maisons n'ont pas de jardin et certains jardins ne sont pas rattachés à des logements qui leurs sont mitoyens.



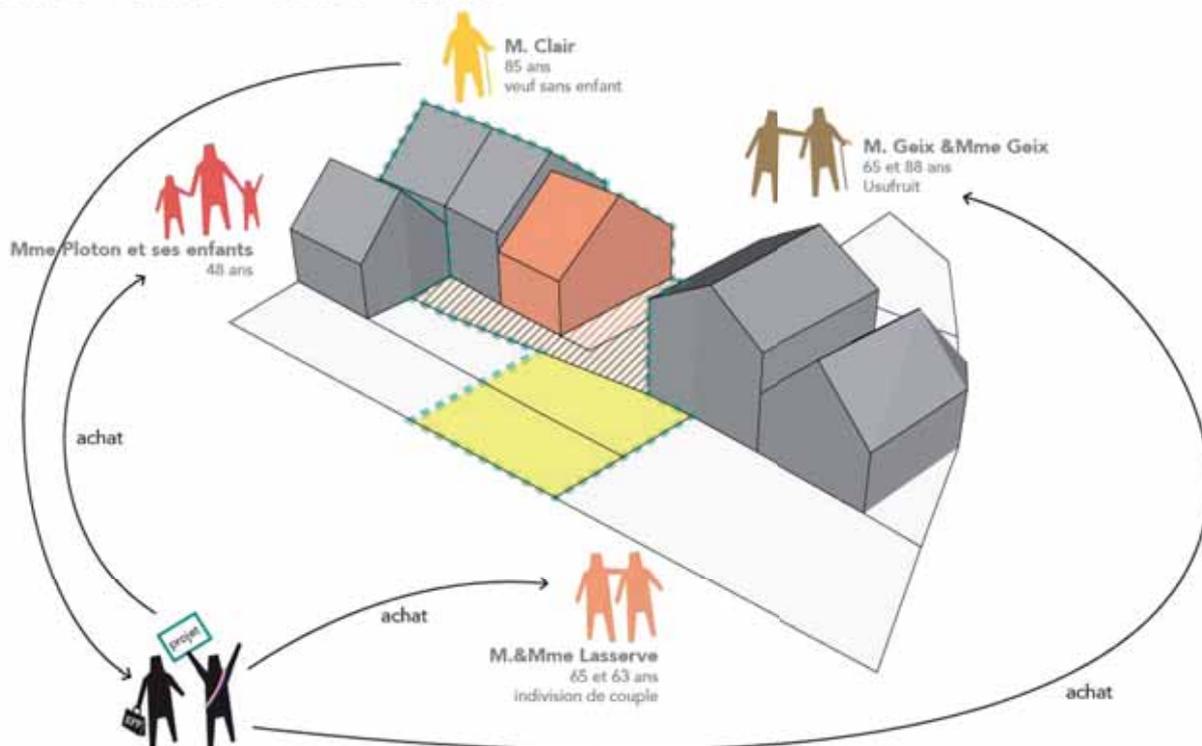
Dans le premier scénario, les propriétaires s'organisent entre eux, procèdent à des ventes ou à des échanges pour disposer de jardins mitoyens à leurs logements ou dont la géométrie se prête mieux à leurs besoins. La collectivité peut encourager ces démarches en sensibilisant les propriétaires et en les informant sur les possibilités techniques et juridiques qui s'offrent à eux.



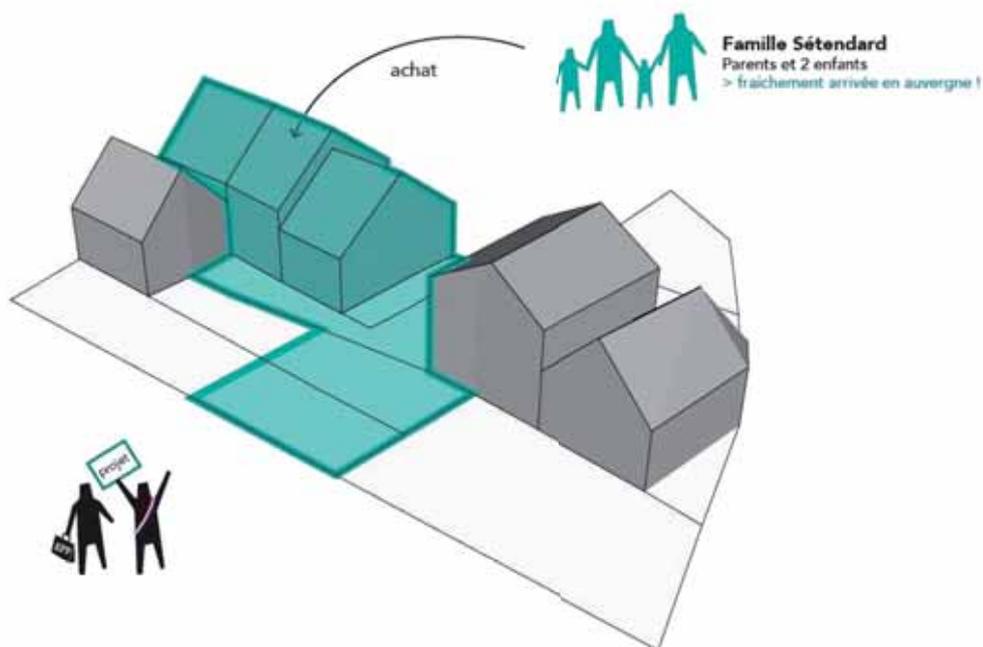
Dans le second scénario, la collectivité assure le portage foncier de l'îlot, négocie avec les différents propriétaires pour permettre l'émergence d'un projet de plus grande ampleur, en l'occurrence

le regroupement de plusieurs petites maisons et jardins pour former trois ensembles fonciers correspondant à la demande sur ce secteur du centre-bourg.

2013 > 2015 > 2020 > 2025



2013 > 2015 > 2020 > 2025 > 2027



Des propriétaires privés acteurs d'une stratégie publique ?

Dans des ensembles bâtis où domine la propriété privée, la gestion du foncier ne peut se faire sans les personnes qui sont, et ont vocation à rester, propriétaires des terrains et des bâtiments.

Il est possible de susciter un échange constructif entre privé et public, dans lequel l'un propose et l'autre agit. Propositions et actions peuvent venir d'une partie comme de l'autre.

Il existe des dispositifs, encore peu exploités, qui donnent un important pouvoir de décision et d'action à des propriétaires privés. Les associations foncières urbaines (AFU), par exemple, permettent à plusieurs propriétaires d'agir directement sur la politique de la ville. Dans ce cadre, pouvoirs publics et privés restent toutefois peu en contact, chacun disposant de ses propres champs et rayons d'action.

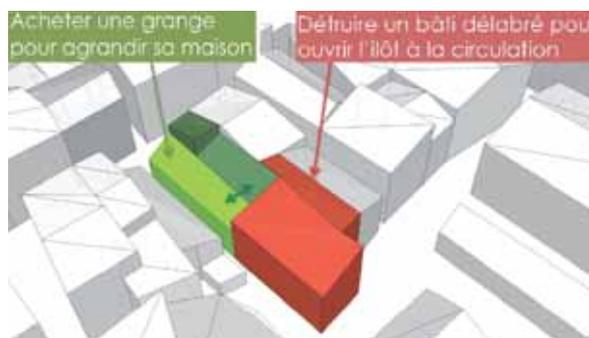
Repérer les synergies entre intérêts privés et collectifs

À Courpière, l'équipe de La Motrice Paysage et Urbanisme a identifié des points de synergie entre intérêt général et attentes individuelles où des propriétaires privés dont les biens sont mitoyens de propriétés publiques sont prêts à travailler de concert avec la municipalité pour mener des actions communes valorisant les bâtiments ou terrains des deux parties.

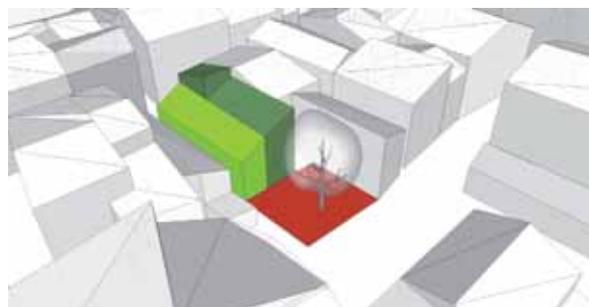


- Propriétés communales
- Porteurs de projets privés
- Point de synergies potentielles

Repérage des points de synergie potentielle entre des projets privés et publics dans le centre-bourg de Courpière.



Exemple de couplage entre une action de la collectivité et l'investissement d'un particulier. Dans la situation de départ, un propriétaire habite une maison de bourg, construite en longueur, de superficie réduite et bénéficiant de peu de lumière. La propriété mitoyenne est un bâtiment agricole privé, laissé vacant, appartenant à un autre propriétaire qui souhaite le vendre. La municipalité possède également deux biens, vacants et délabrés, sans intérêt patrimonial particulier. Aucun de ces biens n'est valorisable en l'état.



Si le propriétaire occupant achète la grange vacante, il peut agrandir son logement dont la géométrie devient plus habitable. Cet investissement sera d'autant plus motivé si la collectivité agit en parallèle sur ses propres biens. En démolissant les bâtiments délabrés qui lui appartiennent, elle valorise l'ensemble de l'îlot en dégagant un espace public ensoleillé et en permettant une circulation des véhicules plus fluide. La démolition de ces deux bâtiments permet également aux bâtiments riverains de bénéficier de plus de lumière naturelle.

Inciter les personnes privées à de petits remembrements

De manière plus informelle, la collectivité peut agir en encourageant les propriétaires de biens à faible valeur à acquérir les mitoyennetés afin de disposer, pour leur usage propre ou en vue d'un investissement, d'un ensemble foncier valorisable sur le marché de l'immobilier.

À Châteldon, cette maison, à la façade fraîchement restaurée, est le résultat d'un regroupement de trois bâtiments distincts. Deux ont été réunis pour créer une maison aux surfaces généreuses. La troisième, une grange délabrée et enclavée, a été démolie pour dégager un jardin. Le soubassement des murs fait désormais office de clôture.



Favoriser des échanges de parcelles entre personnes privées

Une maison en centre-bourg peut être valorisée si elle dispose d'un jardin, qu'il soit mitoyen ou non. Le Collectif Etc a repéré la situation des terrains libres dans ou à proximité du quartier de l'Ollière à Châteldon.

En croisant la carte de l'usage des terrains (ci-contre) et celle de leur appartenance à des personnes habitant Châteldon (ci-dessous) apparaissent des parcelles, potentiels jardins privés, qui ne sont pas exploitées et dont les propriétaires ont peu de

lien avec le territoire communal.

Ces informations peuvent être transmises aux personnes souhaitant jouir d'un jardin afin qu'elles prennent directement contact avec les propriétaires des parcelles vacantes en vue d'un achat ou d'une location. Avec ces données, la municipalité est aussi en mesure de repérer les terrains sur lesquels elle peut éventuellement miser si une demande de jardin lui est faite par un habitant de Châteldon.



Appartenance des parcelles non bâties à proximité du quartier de l'Ollière à Châteldon

Cette carte permet d'identifier les jardins «seuls», c'est-à-dire faisant partie de propriétés ne comprenant pas de bâti à Châteldon.

- Jardins rattachés à des maisons de l'Ollière
- Jardins rattachés à des maisons dans le bourg
- Jardins non rattachés à des maisons



données recueillies début 2013

Usages des parcelles non bâties à proximité du quartier de l'Ollière à Châteldon

Ici sont repérées les parcelles non bâties en friche ou cultivées.

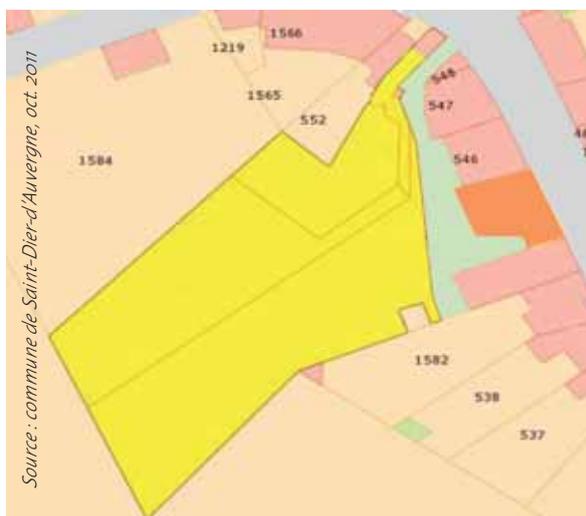
- Parcelles exploitées
- Parcelles en friche
- Doutes sur l'usage des parcelles

Responsabiliser les propriétaires à la réalisation d'une opération d'intérêt public

Dans le cadre d'une opération d'amélioration de l'habitat en centre-bourg, la collectivité peut avoir besoin de disposer de bâtiments ou de terrains appartenant à des personnes privées.

C'est le cas de la réalisation d'une Maison des services à Saint-Dier-d'Auvergne. La municipalité possède un bâtiment et des terrains qui gagneraient à être mitoyens, mais sont séparés par une propriété privée.

La municipalité et le propriétaire se sont entendus sur un accord à l'amiable qui permet à la première de développer un projet d'aménagement en lien avec la Maison des services. Ce projet public valorise l'ensemble du centre-bourg, qui, doté d'un accueil médical et de logements adaptés aux personnes âgées, augmente son pouvoir d'attractivité et la fréquentation de ses petits commerces.



Source : commune de Saint-Dier-d'Auvergne, oct. 2011

État des propriétés communales avant entente avec le propriétaire de la parcelle 544 : le développement d'un projet incluant Maison des services et espaces publics est limité.

- Terrains communaux
- Bâtiment communal (Epf-Smaf)
- Bâtiments privés
- Terrains privées
- Parcelle 544



Les aspects réglementaires

En 1919, apparaissent les premières règles nationales en matière d'urbanisme. Depuis, les réglementations qui régissent la construction, l'aménagement du territoire et la préservation du patrimoine ont considérablement évolué, se sont complexifiées et ne sont pas toujours bien perçues ni comprises, notamment par les particuliers qui tendent à y voir une négation du statut de propriétaire privé.

L'encadrement des pratiques urbaines et architecturales est pourtant primordial pour garantir aux territoires un développement durable, cohérent et raisonné sur le long terme.

Il est donc indispensable de revaloriser ces règlements, en particulier auprès de l'opinion publique et de leur donner ou redonner un rôle d'outils contextualisés, favorisant l'évolution des centres anciens et des territoires en général.



Des règlements de qualité pour des projets exemplaires

Pour être efficace dans la durée, tout document réglementaire, plan local d'urbanisme communal ou intercommunal (PLU ou PLUI), aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (Avap)..., doit être conçu comme un projet de territoire à long terme, où intérêts publics et privés trouvent chacun leur place et peuvent se valoriser mutuellement.

PLU et PLUI peuvent favoriser le réinvestissement des centres-bourgs en limitant ou en interdisant l'urbanisation des terrains naturels ou agricoles.

L'élaboration des documents d'urbanisme nécessite un important travail de terrain et doit mobiliser élus, techniciens et habitants.



Un diagnostic préalable indispensable

Le diagnostic préalable permet de comprendre comment et pourquoi le tissu urbain s'est ainsi constitué, ses enjeux actuels et futurs et ses évolutions possibles. Il est essentiel pour identifier les atouts et les contraintes du centre-bourg et pour repérer les éléments du patrimoine culturel urbain et architectural à valoriser.

Il ne s'agit pas du simple constat d'une situation existante, mais d'une analyse complète, incluant des dimensions géographiques, historiques, sociales,

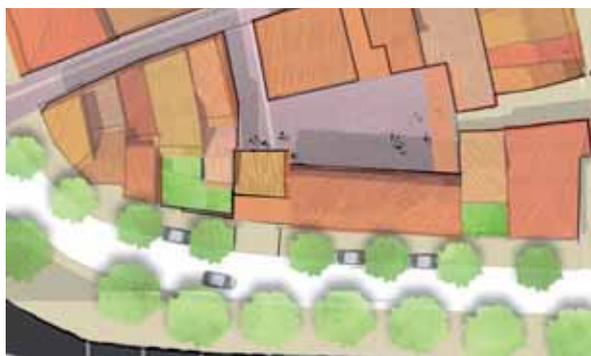
culturelles, économiques, techniques, qui doivent faire le lien entre l'histoire locale et l'anticipation de l'évolution du territoire et des pratiques de ses habitants, actuels et futurs.

Mené dans un souci d'échanges et de concertation régulière et approfondie, le diagnostic favorise les échanges entre les élus et les habitants, qui seront alors mieux à même de comprendre et donc de respecter les règles urbaines et architecturales fixées.

Une étude de revalorisation de l'habitat qui interroge la réglementation locale : le cas du PLU de Courpière

Une étude urbaine et architecturale n'a pas toujours vocation à proposer des projets appliquant strictement les règlements existants mais doit, dès que cela se révèle opportun, pouvoir remettre en question certains de ces documents.

Sur la commune de Courpière, l'équipe pluridisciplinaire de La Motrice Paysage et Urbanisme a relevé des incohérences dans le règlement du PLU, qui, trop rigide et mal adapté au contexte géographique, social et historique du centre-bourg, limite son évolution vers un habitat de meilleure qualité.



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, qui permettrait de dégager de petites cours en façade.

En prenant davantage en compte l'histoire du centre-bourg et le besoin des habitants de disposer de plus de respirations dans un tissu urbain très dense, le diagnostic aurait pu permettre la mise en œuvre d'un règlement mieux adapté et plus favorable à une évolution du centre ancien vers des modes d'habiter actuels.

Des documents réglementaires favorisant l'évolution des centres anciens

Les réglementations urbaines et architecturales applicables dans les centres-bourgs ne doivent pas entraver leur évolution et leur adaptation à des modes de vie en constante mutation. Il est important qu'elles répondent aux besoins actuels tout en anticipant les besoins futurs et favorisent des interventions cohérentes, mais non formatées, sur le tissu bâti et l'espace public.



Réglementer les interventions urbaines et architecturales est une nécessité. Il faut pourtant trouver un équilibre entre action et immobilisme. Cela est particulièrement complexe dans des centres-bourgs dont le parcellaire morcelé et le bâti hétérogène font partie des caractéristiques à préserver, sans empêcher leur mutation

L'imposition de règles restrictives limite, souvent indistinctement sur l'ensemble du centre-bourg, toute intervention visible depuis l'espace public.

Les collectivités sont pourtant régulièrement confrontées à des demandes de personnes privées souhaitant créer ou agrandir des ouvertures en façade ou dans la toiture de leur logement pour y apporter plus de lumière naturelle, aménager des combles en créant de nouveaux percements ou en surélevant légèrement le dernier étage de leur habitation, etc.

Ces demandes, récurrentes, sont régulièrement rejetées en raison de leur incompatibilité avec les règlements locaux, malgré la qualité des projets envisagés. De tels refus peuvent contraindre des porteurs de projets à renoncer à des travaux qui permettraient l'amélioration de leur confort ou la valorisation de leur bien immobilier en vue d'une vente ou d'une location. Il s'agit alors de trouver un équilibre entre fermeté et souplesse, de façon à ce que des projets de qualité puissent émerger tout en préservant une cohérence des interventions sur le bâti des centres-bourgs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit favoriser la redynamisation de l'habitat en centre-bourg en définissant des orientations et des objectifs en matière de renouvellement urbain, de logement, de lutte contre l'insalubrité, de mixité sociale, de valorisation du patrimoine, de circulation, de stationnement, etc.

En effet, la mise en œuvre de règles trop restrictives, ne laissant pas de place à l'interprétation, peut conduire au développement d'une architecture standardisée dans les centres-bourgs, qui serait alors en totale contradiction avec la manière dont les villages du Livradois-Forez se sont constitués au fil du temps.



vers des formes et des fonctions mieux adaptées aux besoins de nouvelles populations (ici le quartier de l'Ollière à Châteldon à gauche et le quartier Saint-Martin à Cunlhat à droite).

Le droit de préemption urbain comme outil de planification

D'une mise en œuvre simple lorsque la collectivité dispose d'un PLU ou d'un PLUI, le droit de préemption urbain (DPU) doit être justifié par la réalisation d'un projet d'intérêt général (aménagement, renouvellement urbain, locatif social...).

Sans contraindre les propriétaires des biens qui y sont soumis à se dessaisir de leurs possessions, il limite toutefois leur possibilité de les vendre à qui ils souhaitent à un prix librement convenu. Le droit de préemption permet donc à la collectivité, d'une part d'acquérir progressivement les terrains et bâtiments utiles au développement de son projet et, d'autre part, de peser sur l'évolution des prix.

Il peut toutefois conduire à des acquisitions éparpillées, 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 nécessite, pour être efficace, la réalisation d'études préalables, notamment en termes de mutabilité des biens susceptibles d'y être soumis.

Il existe également un droit de préemption commercial (cf. p.81), qui permet aux collectivités de maintenir dans des secteurs définis du centre-bourg les fonds de commerces stratégiques pour la vie économique, sociale et/ou culturelle.

Intervenir sur le bâti protégé

Le bâti protégé doit être 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 sur l'aspect actuel de leur bien, et modernisation de constructions qui nécessitent, pour rester vivantes et habitées, de répondre à des besoins fonctionnels contemporains. Pour trouver un équilibre, les projets envisagés

doivent faire appel à des architectes et à des artisans capables d'intervenir sur le bâti ancien et d'innover sans copier ce dernier.

L'élaboration du projet doit associer au plus tôt les services de l'État compétents (Stap). Ils pourront donner des conseils et des préconisations au porteur de projet en amont du dépôt de permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux et limiter ainsi les risques de refus d'autorisation pour la mise en œuvre des interventions sur le patrimoine soumis à des règles de protection du patrimoine.



Ce projet à Saint-Dier-d'Auvergne concerne une grange du centre-bourg, située dans le périmètre de protection d'un monument historique. La façade actuelle est conservée dans sa quasi-totalité. La partie démolie est une ancienne surélévation du bâtiment. Depuis l'espace public, les interventions nouvelles sont visibles, mais la lecture de la construction d'origine reste très nette (C. Aze, Ensa de Lyon).

Construire le patrimoine de demain

Les réalisations d'aujourd'hui seront le patrimoine de demain. Implantation, typologie, formes et volumes, matériaux, mise en œuvre et usages doivent être pensés dans une perspective d'avenir à long terme.

Un projet exemplaire doit respecter les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg dans lequel il s'inscrit tout en y imprimant la marque de son époque. La capacité d'un bâtiment à rester vivant et habité est un enjeu fort. En effet, une construction qui ne réussit pas à s'adapter à l'évolution des mœurs est condamnée à l'abandon, voire à la démolition.

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.

Qu'il s'agisse de logements individuels ou collectifs, de bâtiments administratifs ou toute autre forme de construction, il est important de concevoir ses plans et sa mise en œuvre dans un souci de souplesse et de possibles transformations dans le futur, par exemple et mettant en œuvre des dispositifs de construction qui permettront l'agrandissement ou la segmentations des aménagements intérieurs, la réorganisation des circulations, etc.



Ce projet d'architecture contemporaine s'inspire de volumes simples et des matériaux locaux. Il est situé au bord de la rivière Miodet qui traverse le bourg de Saint-Dier-d'Auvergne, sur une parcelle étroite, présentant un fort dénivelé et longée par une voie de circulation très passante. Ateliers de travail et logements sont répartis dans les différents volumes (A. Spencer, Ensa de Lyon).

Organiser le vivre ensemble ?

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

La collectivité est garante de la pertinence et de la mise en œuvre des règlements. Elle 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 avant tout d'expliquer ces documents aux porteurs de projets privés.

Pour limiter les malentendus ou les conflits avec ces derniers, élus et services techniques chargés d'instruire les dossiers (permis de construire, de démolir, déclarations de travaux, etc.) doivent en toute circonstance pouvoir justifier un refus, en particulier lorsque les règlements d'urbanisme laissent place à l'interprétation.

Des organismes tels que les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) peuvent accompagner les collectivités dans des actions de sensibilisation auprès des personnes privées pour rappeler l'importance de réglementer les interventions urbaines et architecturales.

Connaitre et comprendre les motivations, les enjeux et les effets des règles doit permettre aux personnes privées de mieux les accepter et favoriser leur application. Il n'est pas rare, en effet, que par crainte de se voir opposer un refus ou par ignorance des contraintes légales, des personnes privées réalisent sur leur propriété des travaux, plus ou moins importants, en toute illégalité. Ces prises de libertés ont plusieurs effets :

- des travaux dont l'apparence et la mise en œuvre technique peuvent perturber la cohérence urbaine et architecturale du centre-bourg ;
- un effet d'entraînement auprès d'autres personnes, susceptibles de penser qu'elles aussi peuvent se permettre quelques entorses aux règlements ;
- des sanctions auprès des contrevenants, contraints de défaire leurs réalisations, qui sont rarement réversibles.



Les logements en centre-bourg

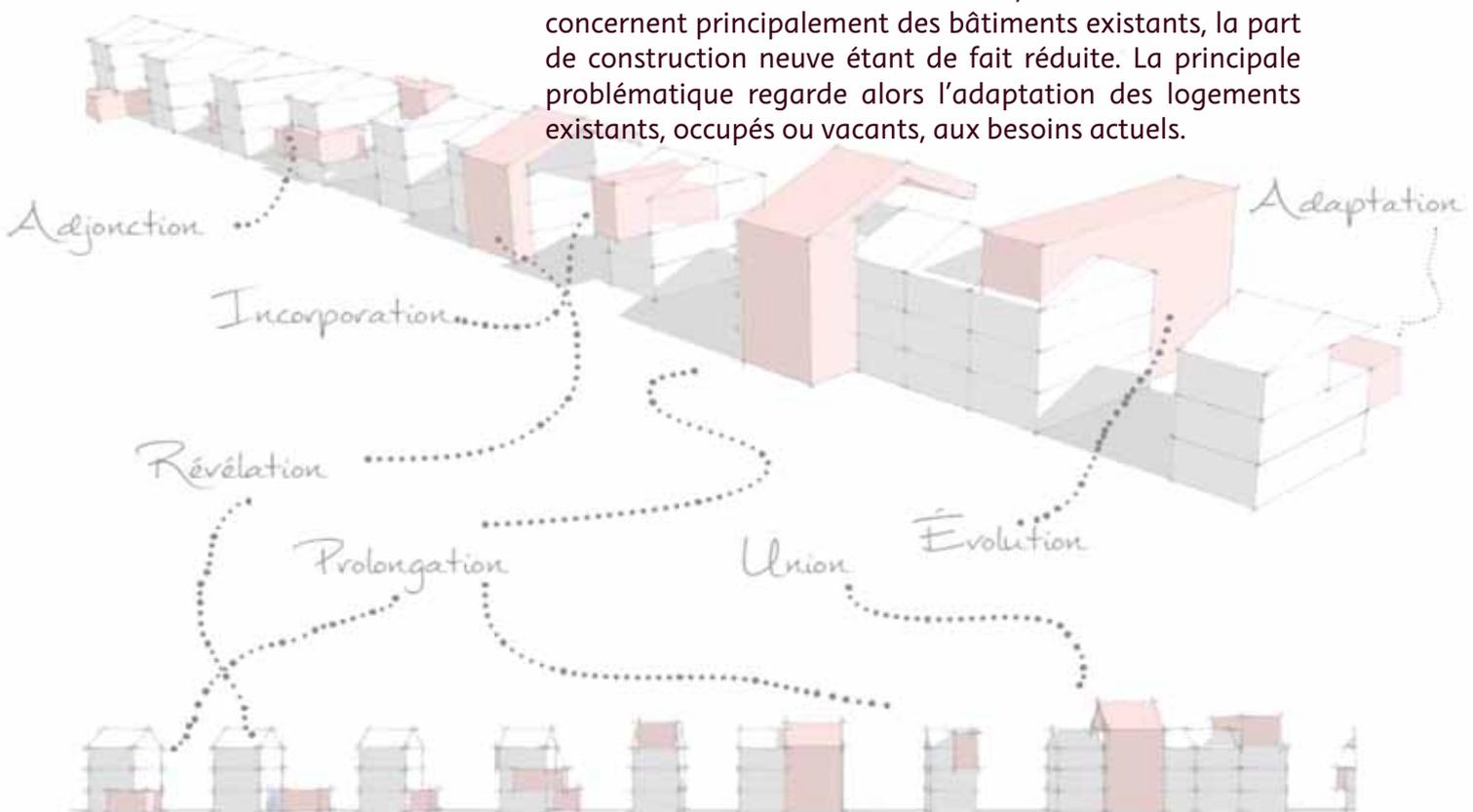
L'amélioration de la qualité et de l'image des logements en centre-bourg est nécessaire au maintien des personnes présentes et à l'accueil de nouveaux habitants dans ces petits centres anciens.

Il existe une réalité de terrain indéniable : de nombreux logements de centre-bourg ne correspondent plus aux besoins et aux attentes des habitants, actuels, comme potentiels. Il convient alors de réinterroger ces besoins, de les tempérer dans certains cas, et de lever les freins le plus souvent évoqués.

Parallèlement, l'image négative que renvoie la vie en centre-bourg relève fortement d'a priori, qui n'ont pas toujours lieu d'être et sur lesquels il est possible d'agir par le biais d'actions d'information et de sensibilisation auprès des habitants et des élus.

Dans ce contexte, agir sur la qualité des logements, aussi bien sur leur aspect extérieur que sur leur confort intérieur, est une priorité et peut avoir des répercussions positives sur l'ensemble des composantes de l'habitat et sur le pouvoir d'attractivité des centres anciens.

Dans les centres anciens constitués, les actions à mener concernent principalement des bâtiments existants, la part de construction neuve étant de fait réduite. La principale problématique regarde alors l'adaptation des logements existants, occupés ou vacants, aux besoins actuels.



Programmer des projets adaptés aux contextes locaux

Pour mener à bien un projet de logement en centre-bourg, la collectivité doit déterminer les objectifs qu'elle souhaite atteindre et prendre en compte les contextes géographiques, sociaux et démographiques de son territoire.

Toucher la population existante et cibler celle à accueillir

L'un des premiers points à considérer relève des attentes et des choix stratégiques de la municipalité ou de l'intercommunalité en termes de démographie, en particulier pour les territoires faisant l'objet d'un programme local de l'habitat (PLH).

À titre d'exemple, La Monnerie-le-Montel se donne comme priorité le maintien de la population à son niveau actuel (environ 2 000 habitants), mais souhaite que les Monnerinois se rapprochent du centre-bourg.

Saint-Germain-l'Herm souhaite une augmentation de la population permanente du centre-bourg, la proportion de résidences secondaires y étant particulièrement élevée.

Saint-Dier-d'Auvergne, Châteldon et Cunlhat visent une meilleure répartition de la population sur l'ensemble du centre-bourg, alors que certains secteurs tendent à se vider (respectivement le long de l'axe Billom-Ambert, le quartier de l'Ollière et le quartier Saint-Martin).



L'entretien et le ravalement des façades améliorent l'image des centres-bourgs, mais l'effet «volets fermés» rendu par les logements vacants ou les résidences secondaires tend à la ternir.



Les personnes âgées sont souvent bien représentées en centre-bourg. Pourtant, les logements qu'elles occupent sont souvent peu adaptés à leurs besoins. Ils nécessitent principalement une accessibilité facilitée aussi bien du logement vers les services et commerces du centre, qu'à l'intérieur même du logement (logements de plain-pied ou accessibles par ascenseur ou escaliers aménagés).

Pour atteindre un objectif de mixité générationnelle, il est également indispensable de proposer une offre adéquate aux besoins de jeunes ménages, qui cherchent tendanciellement des logements type T3-T4 avec jardin, ou de jeunes travailleurs sans enfant, qui cherchent des locations type T2-T3, éventuellement meublées, en particulier dans des bourgs importants comme Courpière ou La Monnerie-le-Montel. Or, ce type de produit est quasiment inexistant en dehors des locations touristiques.

Il existe aussi souvent une demande de logements temporaires pour les personnes isolées vivant dans les hameaux et qui souhaitent, en période hivernale, se rapprocher des commodités et de la vie sociale des centres habités.

Toutes les communes ne connaissent cependant pas les mêmes situations et ont des objectifs de mixité différents, notamment en termes de mixité culturelle.

Des six centres-bourgs étudiés, celui de La Monnerie-le-Montel, qui compte une forte population issue de l'immigration, est le plus directement concerné par cette question. Une majorité de ces familles habite le quartier du Montel et celui situé le long de la «Traverse», dans des logements peu confortables qu'elles ont souvent restaurés elles-mêmes. Les connexions entre ces deux quartiers et le cœur de bourg sont malaisées (fort dénivelé vers le Montel et circulation piétonne dangereuse sur la «Traverse»). La question des logements inconfortables, voire insalubres, touche majoritairement les populations les plus fragiles, souvent locataires, qui peuvent difficilement améliorer leur confort sans l'appui de leur propriétaire. Ces situations se rencontrent principalement dans les centres-bourgs très denses, avec une forte proportion de bâtiments très anciens et/ou une population victime du déclin économique des dernières décennies.

L'enquête réalisée par les stagiaires du conseil général (cf. p.12) a en effet montré que les ménages

les plus démunis, pourtant régulièrement en contact avec les services sociaux, sont aussi ceux qui ont le plus de difficultés à solliciter les aides pour l'amélioration de leur logement, soit par méconnaissance

des dispositifs, soit par discrétion, soit par inquiétude face à la complexité du montage des dossiers nécessaires à leur sollicitation.

Situation géographique et accessibilité du centre-bourg

La prise en compte du contexte géographique du centre-bourg doit permettre de mieux cibler le public susceptible de s'y installer et d'adapter les logements à ces populations.

Châteldon, Saint-Dier-d'Auvergne, Courpière et La Monnerie-le-Montel sont accessibles depuis des centres urbains importants (Vichy, Clermont-Ferrand, Saint-Étienne) en moins d'une heure et sans difficulté de conduite (autoroute A 89, routes départementales sans trop de lacets, peu de traversées de bourgs...). Ces communes sont ainsi susceptibles d'attirer un panel de population à fort pouvoir d'achat, notamment cadres, professions libérales ou intermédiaires, plus facilement qu'à Cunlhat ou qu'à Saint-Germain-l'Herm, éloignées des grands centres.

Dans ce contexte, l'augmentation de la population active de ces communes est plus fortement liée au développement d'activités économiques relativement locales, où employés, ouvriers, voire exploitants agricoles, sont majoritairement représentés.

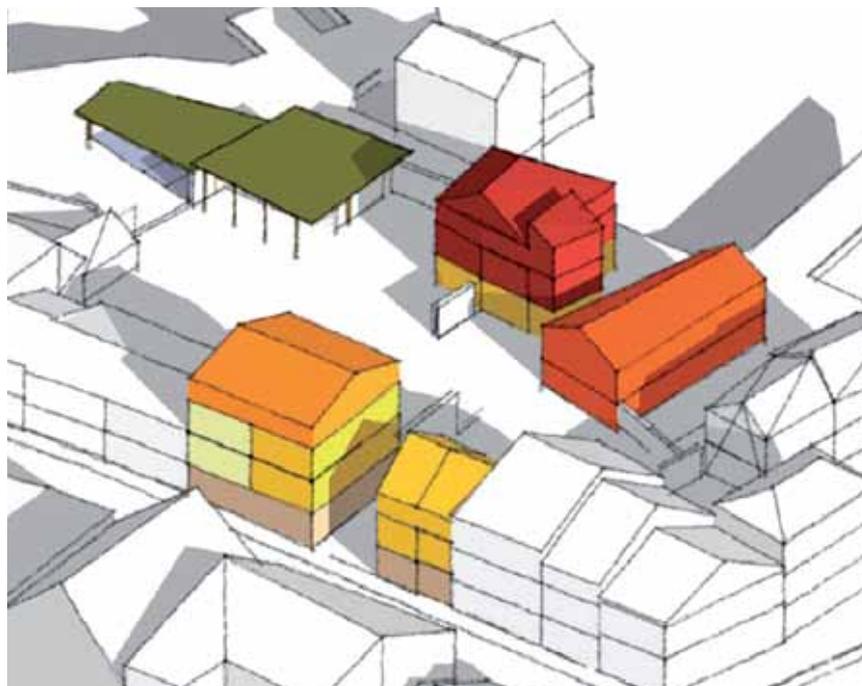
La collectivité doit prendre en compte ces réalités de terrain pour programmer des interventions appropriées aux publics les plus à même d'être touchés, qu'il s'agisse de ménages déjà présents, d'habitants des zones pavillonnaires ou d'habitat dispersé susceptibles de se rapprocher du centre-bourg, ou de populations à attirer sur le territoire.

Inscrire le projet de logement dans le contexte local

Lorsque la collectivité a ciblé ses besoins démographiques et identifié le ou les bâtiments sur lesquels intervenir, elle peut définir la préprogrammation de l'opération à réaliser.

Cette première ébauche fixe le nombre de logements à créer, leur surface approximative et leur organisation générale compte tenu des besoins des

habitants et de l'implantation du bâtiment ou des bâtiments. Elle met en lien le projet de logements avec l'ensemble des composants de l'habitat qui l'impacteront ou seront impactés par la réalisation de nouvelles habitations, neuves ou réhabilitées : stationnements, espaces publics, éventuels commerces au rez-de-chaussée, réseaux, etc.



Exemple de préprogramme général à l'échelle d'un îlot. Ce projet à Saint-Dier-d'Auvergne inclut commerces et logements : y apparaissent l'emplacement des activités et des logements ainsi que leurs types (studios, T2, T3...) et la zone de stationnement prévue (C. Verlucco, Ensa de Lyon).

- Stationnements
- Commerces
- Studios
- T2
- T3
- T5 en duplex
- T6 en duplex

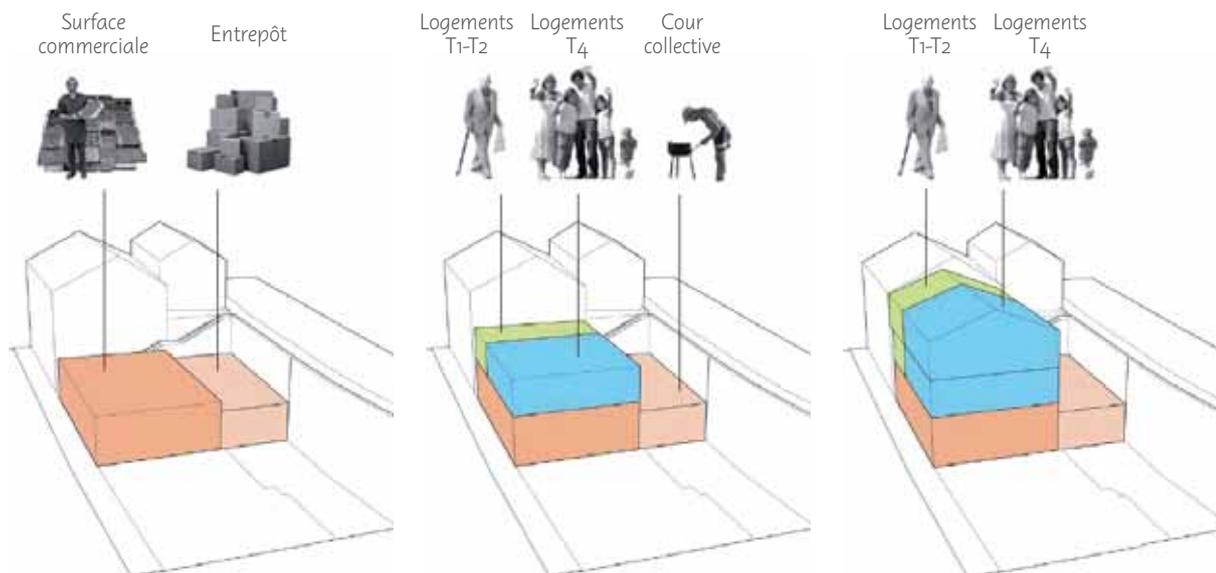
Le porteur de projet, privé ou public, peut travailler à cette première ébauche en s'appuyant sur les compétences de structures techniques telles que les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) ou, pour les collectivités qui y adhèrent, l'Atelier d'urbanisme en Livradois-Forez.

Le programme doit ensuite être confié à des professionnels de l'architecture pour affiner l'organisation des bâtiments destinés à accueillir les logements et d'éventuelles activités complémentaires. Ils définiront les principes de conception au vu de l'état des bâtiments s'il y a réhabilitation ou des contraintes

du site d'implantation dans le cas de constructions neuves.

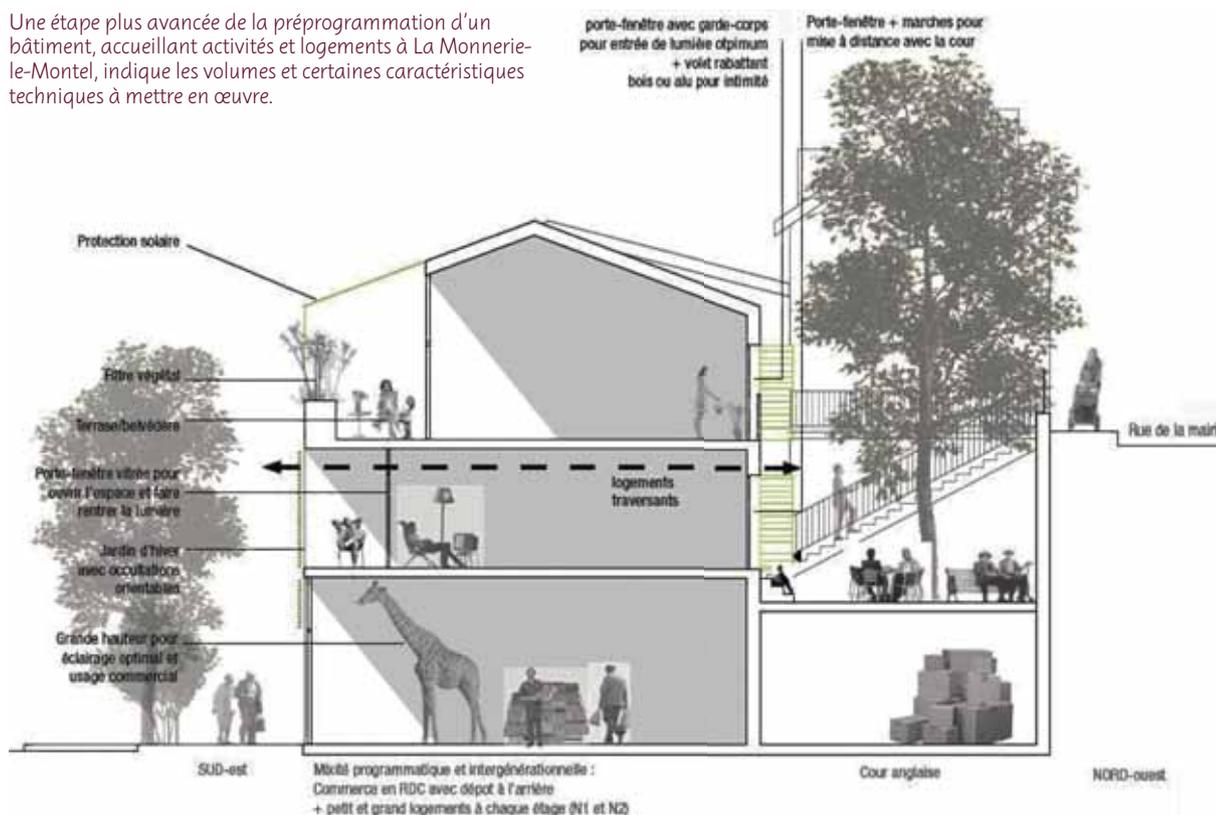
La programmation détaillée prend en compte la nature des matériaux à mettre en œuvre, fixe les enjeux de performance énergétique..., et évalue les conditions de fonctionnement (coûts, entretien, maintenance...) du bâtiment.

C'est sur la base de ces exigences que le maître d'ouvrage pourra s'assurer d'une commande pertinente auprès d'une équipe de conception et garantir une opération répondant à ses attentes.



Exemple de préprogramme général à l'échelle d'un bâtiment à La Monnerie-le-Montel. Seules les fonctions des différentes parties du bâtiment sont précisées.

Une étape plus avancée de la préprogrammation d'un bâtiment, accueillant activités et logements à La Monnerie-le-Montel, indique les volumes et certaines caractéristiques techniques à mettre en œuvre.



Améliorer les logements existants

Dans les centres-bourgs, les projets de logements concernent principalement des opérations de réhabilitation, plus ou moins lourdes selon l'état des constructions.

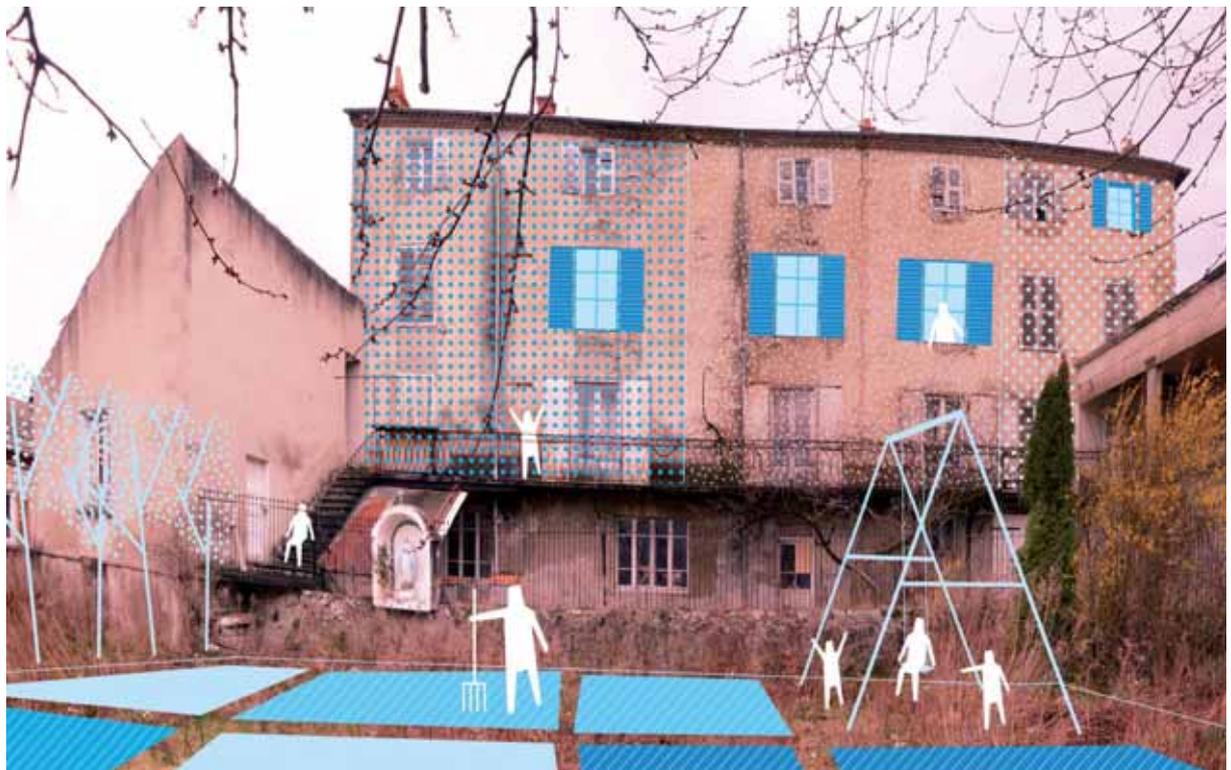
L'amélioration du parc de logements implique des actions privées ou publiques et concerne plusieurs domaines qui ont tous un impact sur l'image et sur l'attractivité des centres-bourgs :

- interventions sur les façades ;
- réaménagement de l'organisation intérieure ;
- amélioration des performances énergétiques ;
- regroupement de petits bâtiments ou fractionnement de très grandes bâtisses ;
- séparation entre les entrées de commerces au rez-de-chaussée et celles des logements aux étages ;
- qualité des espaces publics mitoyens ;
- organisation des stationnements...

Il n'est pas forcément opportun de mener de front une multitude d'actions isolées, mais d'agir sur la revalorisation d'un petit groupe de parcelles pour donner l'exemple et initier le changement.

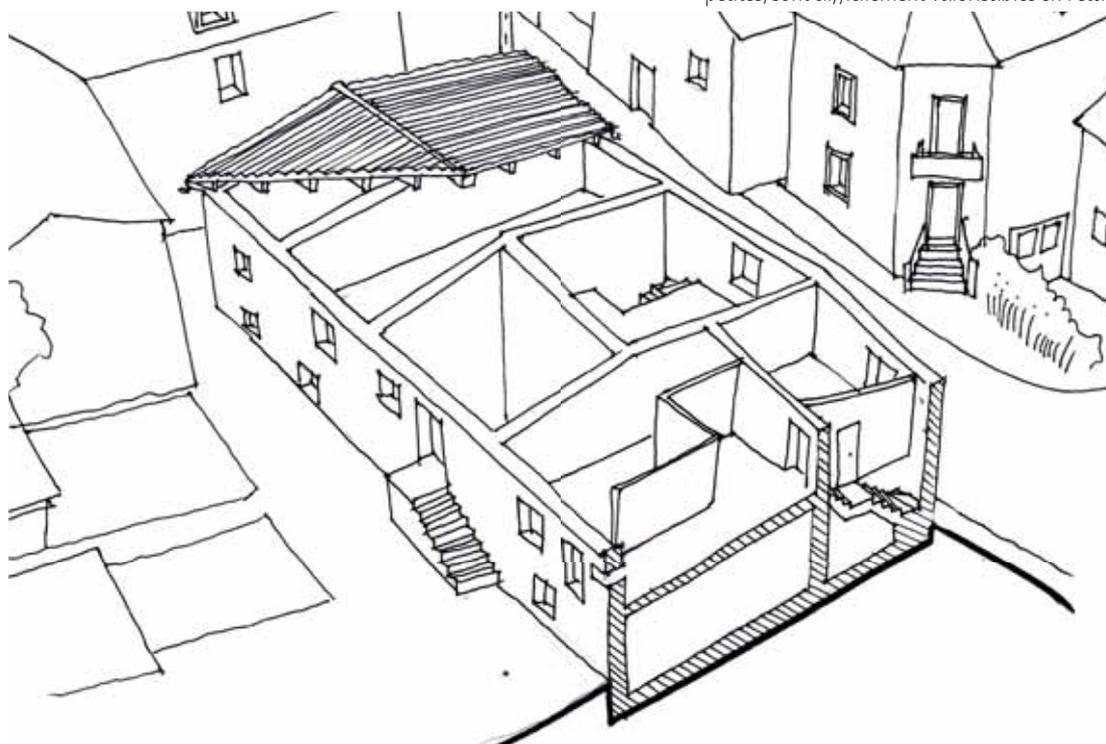
La diversification de l'offre doit permettre de proposer aux ménages visés des logements adaptés à leurs attentes.

Un tel projet, qui consiste à créer trois logements à plusieurs étages, est plus adapté à de jeunes ménages qu'à des personnes âgées. À ces dernières, il est préférable de proposer des logements sur un niveau unique, où l'on peut se déplacer d'une pièce à l'autre sans emprunter d'escaliers.

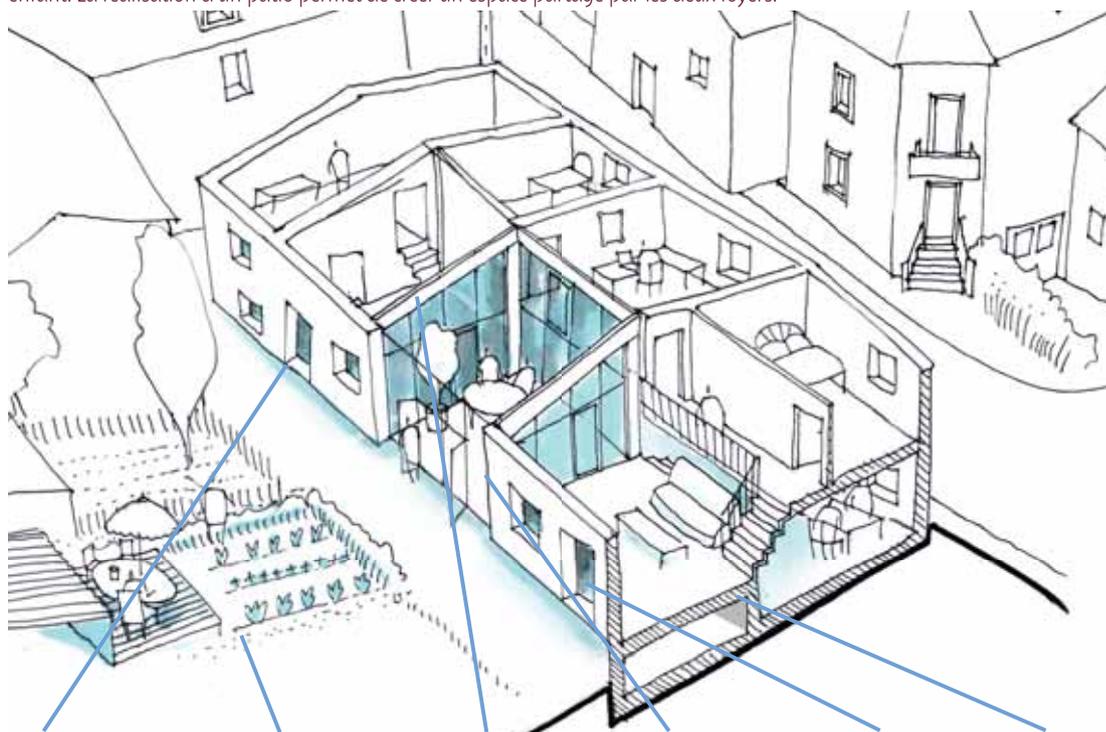


L'adaptation des logements anciens à des pratiques contemporaines est indispensable pour permettre le réinvestissement de logements désuets, parfois vacants. La surface des logements est souvent à réadapter à la taille et aux modes de vie des ménages du XXI^e siècle.

À Châteldon, la municipalité est propriétaire de quatre petites maisons mitoyennes. Leurs surfaces respectives, très petites, sont difficilement valorisables en l'état.



En regroupant ces petites bâtisses, il est possible de remettre sur le marché deux logements de taille adaptée à une famille avec enfant et à une personne seule ou à un couple sans enfant. La réalisation d'un patio permet de créer un espace partagé par les deux foyers.



Nouvelles entrées des logement sur l'arrière

Aménagement de jardins à proximité et stationnement abrité

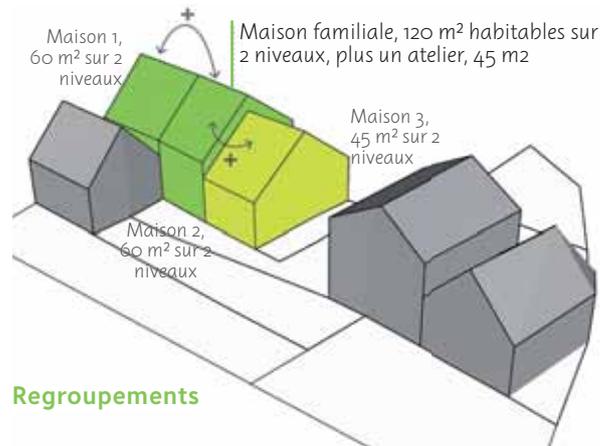
Décloisonnement, murs porteurs percés

Patio partagé par les deux logements; apport de lumière naturelle

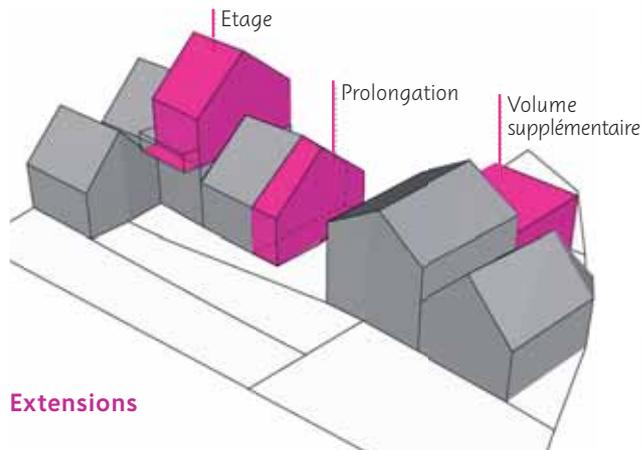
Baies agrandies

Plancher abaissé à niveau avec le jardin et salon avec belle hauteur sous plafond

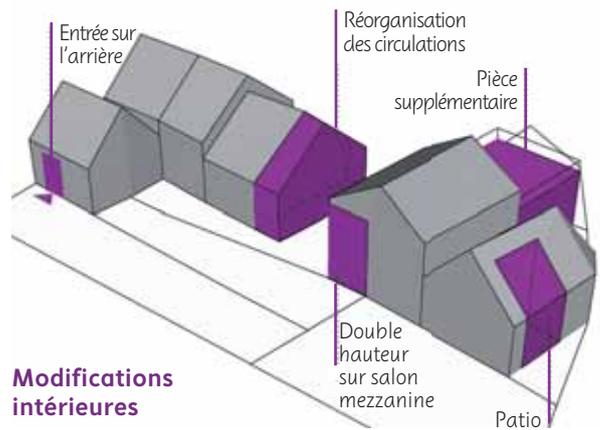
L'amélioration du confort des logements existants ne nécessite pas toujours des travaux de grande ampleur. Selon les besoins identifiés et la configuration du bâtiment, le propriétaire privé ou la collectivité visera des interventions liées à la performance énergétique, à l'isolation acoustique, à l'accessibilité, à l'apport de lumière naturelle, à la réorganisation ou à l'extension des espaces intérieurs et à l'aménagement des espaces extérieurs.



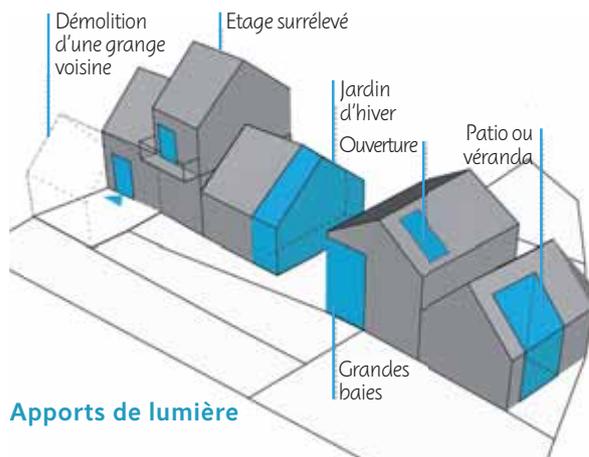
Regroupements



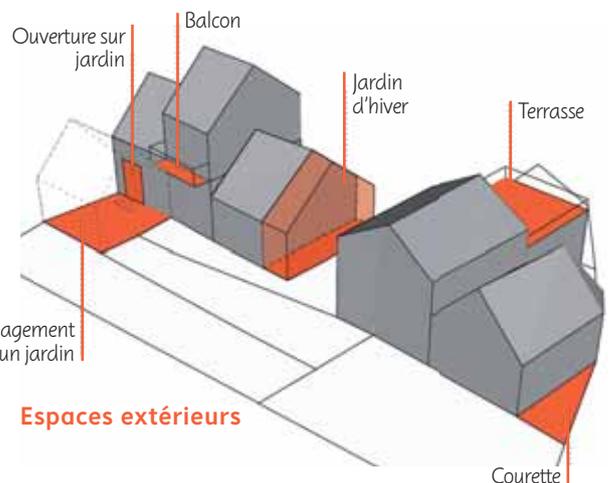
Extensions



Modifications intérieures



Apports de lumière



Espaces extérieurs

Quelques exemples d'interventions envisageables pour l'amélioration des logements individuels en centre-bourg.
 Nota bene : tout travaux impactant l'extérieur des bâtiment nécessite la demande d'un permis (de construire ou de démolir) ou le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

Construire en centre-bourg : vers une architecture contemporaine

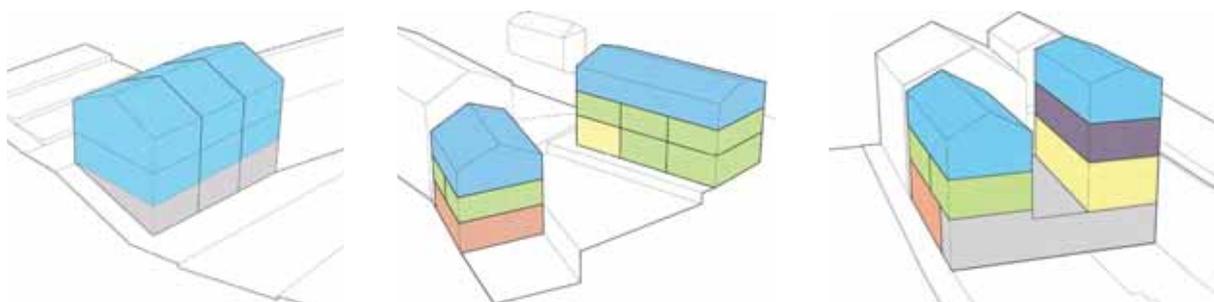
Les possibilités de construire des logements neufs en centre-bourg sont réduites et concernent deux types principaux d'intervention : construction dans des «dents creuses» ou construction à la suite de la démolition préalable d'un immeuble.

Dans un cas comme dans l'autre, la réalisation de logements neufs doit s'envisager en cohérence avec l'ensemble du tissu bâti, de son organisation, de ses usages et de ses évolutions pressenties.

Typologies, matériaux, mises en œuvre, doivent être exemplaires, respecter les caractéristiques urbaines et architecturales des centres-bourgs tout en y imprimant la marque de leur époque. La capacité des logements à rester vivants et habités et à s'adapter aux parcours de vie de leurs occupants, voire à des changements d'occupant, est un enjeu fort.

Pour respecter la cohérence des centres anciens, les constructions neuves peuvent s'inspirer des typologies architecturales locales, mais il ne s'agit en aucun cas de chercher à imiter ces modèles. Des formes simples et compactes favorisent une meilleure intégration dans le tissu bâti existant et rendent les logements plus économiques à construire et à chauffer.

Il est par ailleurs indispensable de concevoir le logement en adéquation avec son site d'implantation, notamment lorsqu'il s'inscrit dans une pente. Plusieurs solutions peuvent être envisagées selon le programme défini en amont.



Exemples de réflexions sur l'implantation des bâtiments selon leurs fonctions et le type de pente.

■ Grands logements ■ Espaces collectifs ■ Services à la personne
■ Petits logements ■ Commerces, artisanat ■ Stationnements

Des projets d'étudiants qui questionnent les formes de logement en centre-bourg



Ici, la proposition consiste à créer des extensions de logement adaptables à différents usages selon leur emplacement (L. Khirani, Ensa de Lyon).



Le projet ci-dessus aborde la question de l'implantation de bâtiments non mitoyens en centre-bourg. A mi-chemin entre habitat dense et formes que l'on peut retrouver dans certaines zones pavillonnaires, il cherche un compromis entre offre et demande de logement dans les centres ruraux (O. Vellay, Ensa de Lyon).

Stationner en centre-bourg ?

La question du logement est intimement liée à celle du stationnement

La réhabilitation ou la construction de bâtiments d'habitation vise à engendrer une hausse de la population dans le centre-bourg et, de fait, une augmentation du nombre de véhicules.

La demande de stationnements privatifs clos ou à proximité immédiate des logements a longtemps conduit les collectivités à dédier les espaces publics au stationnement.



Repérage des emplacements de stationnement dans le centre-bourg de Courpière.

Des solutions existent pour limiter l'impact des véhicules sur le paysage des centres-bourgs :

- en réorganisant et en optimisant les emplacements pour limiter leur éparpillement sur l'ensemble du centre-bourg, tout en conservant, notamment à proximité des commerces, des points d'arrêt minute ;
- en réinvestissant, dans les centres-bourgs qui en disposent, les anciens bâtiments agricoles difficilement réhabilitables en logements, mais dont les volumes se prêtent bien à l'aménagement de garages abrités.

Ces solutions nécessitent un travail de sensibilisation auprès des habitants afin de les amener à retrouver des pratiques de déplacement qui tendent à disparaître.

Le Collectif Etc a mené une réflexion sur cette question et constaté que les habitants du quartier de l'Ollière à Châteldon s'accommodent bien de la séparation physique entre leur logement, leur espace de stationnement et autres lieux de vie privés tels que les jardins par exemple.

Dans les centres-bourgs, en particulier en limite de bourg, les annexes, ateliers, granges et autres bâtiments vacants ne sont pas rares et peuvent souvent être réutilisés comme garages clos.



Photo Collectif Etc

Ci-dessous : deux exemples de pratiques dans le quartier de l'Ollière à Châteldon : les logements, les jardins, les annexes et les lieux de stationnement clos sont souvent séparés. Les habitants se déplacent à pied entre leurs propriétés, développant des manières d'utiliser l'espace du centre-bourg inexistantes lorsque l'on peut se garer devant son pas-de-porte.





Les commerces, les services et les activités

La qualité et la diversité des commerces, services et autres activités économiques, sociales et culturelles sont des éléments essentiels à l'attractivité des territoires ruraux.

Si les bourgs se sont largement constitués autour de leur présence, leur maintien s'avère aujourd'hui fragile et est lié à de nombreux autres composants de l'habitat.

Avec le développement des moyens de transports individuels et l'apparition de nouvelles formes de commerces (grandes surfaces à la périphérie des villes et des principaux bourgs, vente en ligne...), les habitants des centres-bourgs se sont peu à peu détournés de plusieurs activités de proximité.

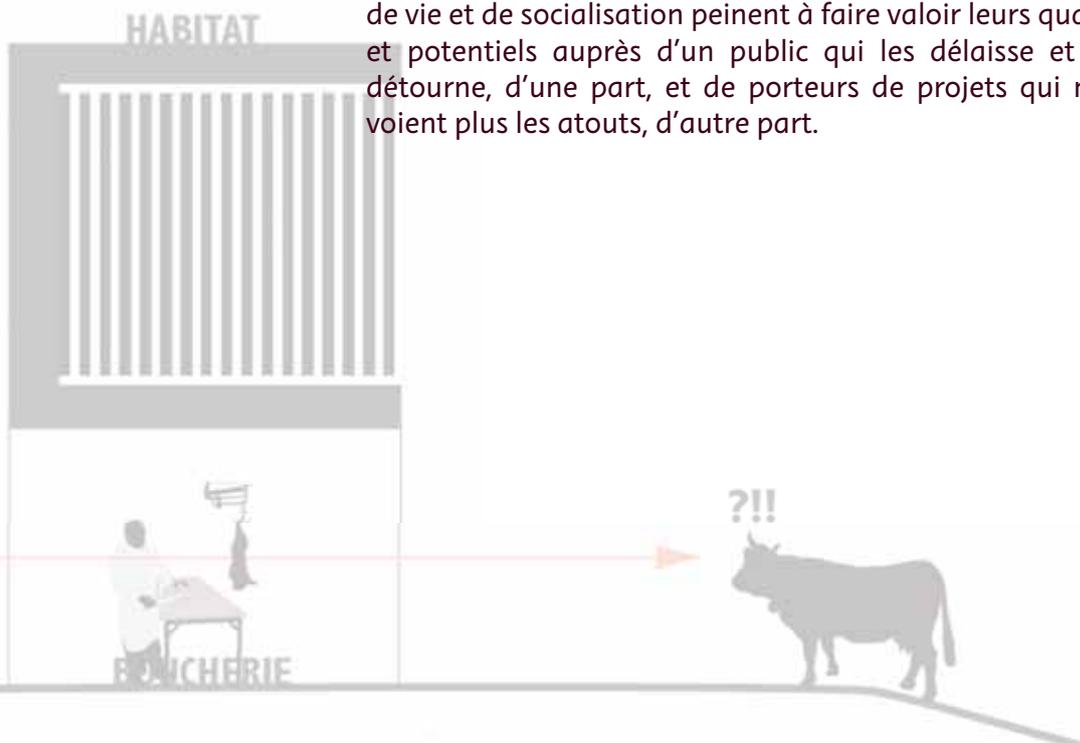
Les petites épiceries, par exemple, sont aujourd'hui vues et vécues comme de simples commerces de dépannage.

Le temps de la quasi-autarcie des centres-bourgs est révolu depuis plusieurs décennies et de nombreux bourgs, ainsi que les communes proches, sont désormais privés d'une importante gamme d'activités.

L'affaiblissement de ce tissu social, économique et culturel a des conséquences sur la manière dont les habitants perçoivent et pratiquent leur territoire.

Les activités quotidiennes des habitants des communes rurales (travail, scolarité, courses, culture, santé...) se développent de plus en plus hors du territoire communal, et a fortiori hors des centres-bourgs.

Leur fréquentation devient alors anecdotique et ces espaces de vie et de socialisation peinent à faire valoir leurs qualités et potentiels auprès d'un public qui les délaisse et s'en détourne, d'une part, et de porteurs de projets qui n'en voient plus les atouts, d'autre part.



Maintenir les polarités

Pour exister individuellement, les commerces et services doivent s'inscrire dans un ensemble d'activités qui se complètent et interagissent entre elles.

En effet, certaines tendent à toucher les mêmes populations (médecin/pharmacien) ou sont fréquentées aux mêmes heures (boulangier/buraliste).

De telles polarités existent de manière plus ou moins fortes dans tous les centres-bourgs, où elles se sont mises en place de manière informelle, en suivant une logique d'usage et de fréquentation.

Aujourd'hui, les activités en centre-bourg étant moins nombreuses, il n'est pas rare d'observer une dispersion de leur localisation sur l'ensemble du village, au détriment de cette logique.

Repérer, maintenir et favoriser les polarités est essentiel pour limiter l'isolement de certaines activités et pour conforter le rôle stratégique de secteurs du centre-bourg tels que la place ou la rue principale.

La collectivité doit donc être attentive à chaque mouvement d'activité et inciter les porteurs de projets ou les repreneurs à maintenir les fonds de commerce ou à développer de nouvelles activités dans les quartiers les mieux situés au vu de l'ensemble des activités du centre-bourg.



Les commerces et les activités gagnent à être situés à proximité les uns des autres.



Adapter les locaux commerciaux

De nombreux locaux d'activité en centre-bourg, qu'ils soient ou non utilisés, ne répondent plus aux normes actuelles en matière de sécurité, d'accessibilité, d'éclairage, etc.

Par ailleurs, les commerçants ou prestataires installés aux rez-de-chaussée occupent souvent les logements situés aux étages et peuvent souhaiter y rester, même après la cessation de leur activité.

Dans ces conditions, les locaux susceptibles d'être transmis à court ou moyen terme sont difficilement valorisables auprès de potentiels repreneurs.

Afin de limiter ces situations, les collectivités et les propriétaires ou gérants d'activité doivent anticiper la vente ou la location des locaux d'activités en amont de leur cession.

Dans l'ensemble, pour mettre sur le marché un local attrayant pour un repreneur, plusieurs points doivent être considérés, au-delà de la localisation même du lieu d'activité (voir le chapitre «Maintenir les polarités») :

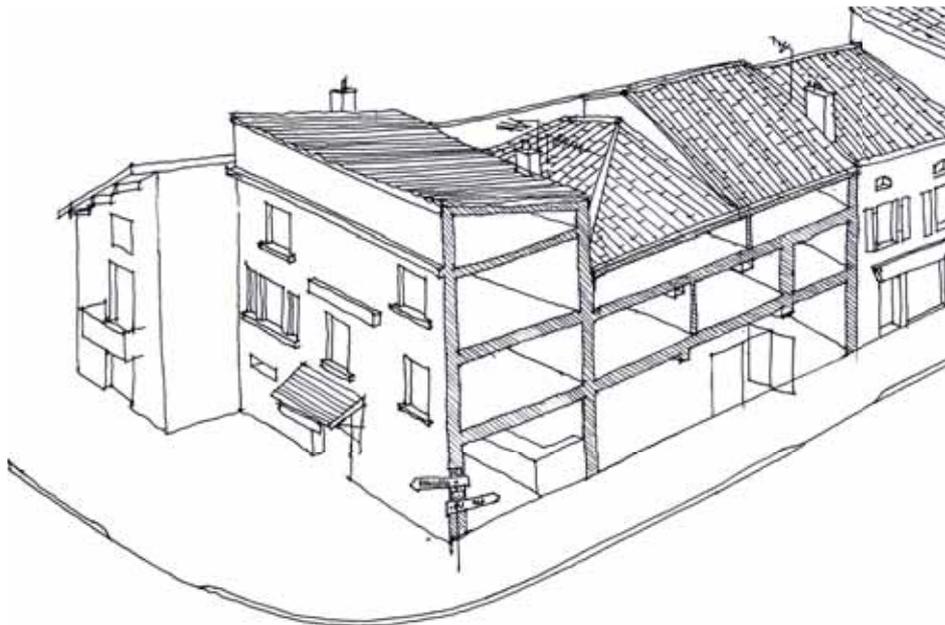
- la séparation de l'entrée au local et des accès aux logements situés aux étages ;
- l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- les normes de sécurité (issues de secours en fonction du nombre de pièces et de personnes susceptibles de se trouver en même temps dans le local, normes incendie...);
- l'isolation des locaux, en particulier ceux générant des nuisances sonores tels que les bars, restaurants...
- les surfaces du lieu d'accueil du public, qui doivent correspondre aux besoins de l'activité, et des locaux de stockage, qui ne doivent être accessibles qu'au personnel, notamment en cas de stockage de produits toxiques ;
- la visibilité de la vitrine sur rue, qui sans être ostentatoire, doit valoriser le commerce mais également la rue.

Tous les travaux doivent être réalisés dans le respect des règles environnementales.

Les espaces publics sur lesquels s'ouvrent les locaux sont aussi à considérer. Afin de respecter les normes de sécurité, leur accès doit être suffisamment dégagé pour garantir une évacuation rapide des personnes. Par ailleurs, ces espaces, qui ne doivent donc pas être encombrés par des véhicules en stationnement, peuvent être valorisés par la qualité des traitements urbains et permettre aux commerçants de disposer d'une terrasse ou d'un lieu d'exposition de leur marchandise, selon leurs besoins.

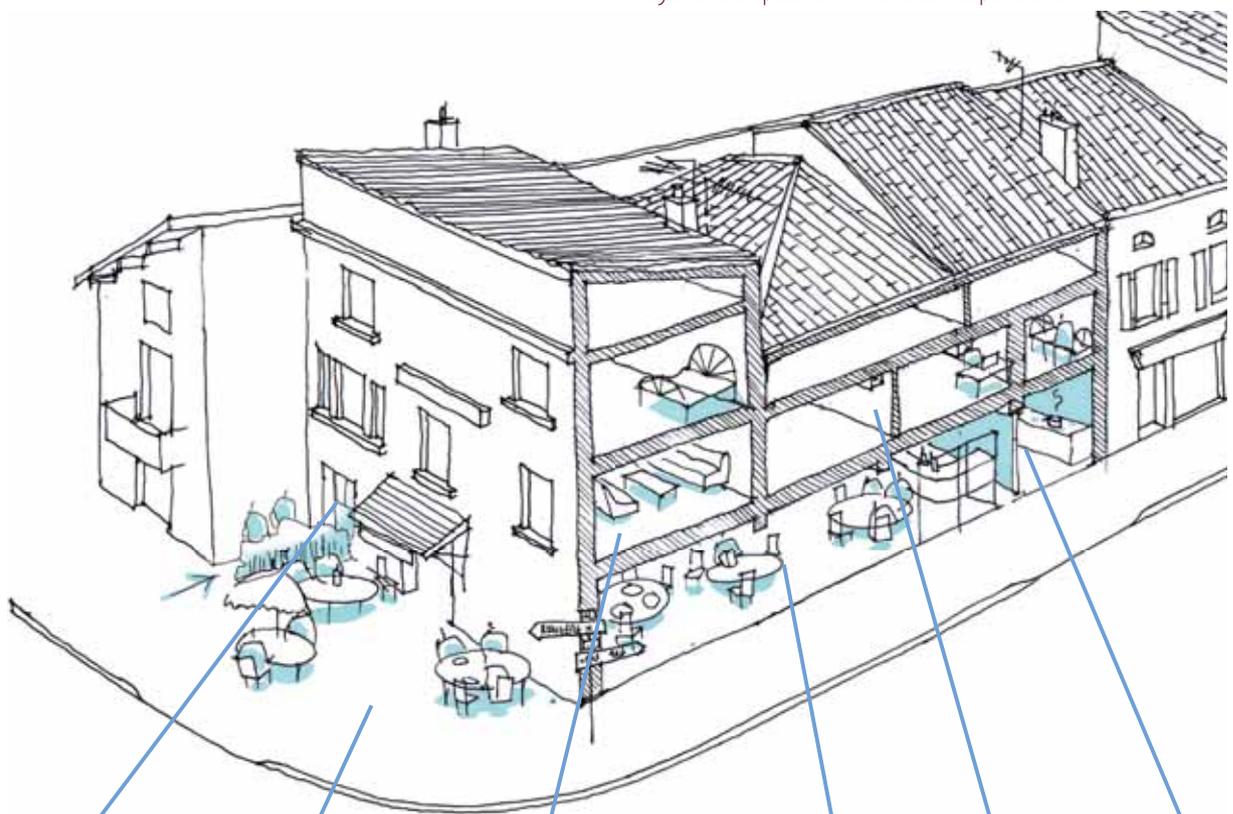
Polarités observées dans le centre-bourg de Châteldon.

- Buraliste / boulanger
- Pharmacien / infirmier / médecin
- Epicier / cafetier-restaurateur



Proposition de revalorisation d'un local commercial à Châteldon. Dans l'état actuel, un café-restaurant occupe un angle de rue. La salle de restauration est située au premier étage. Le bâtiment mitoyen dispose d'une vaste salle au rez-de-chaussée qui n'est pas utilisée. Dans les étages, les logements ne disposent pas d'entrée indépendante.

Etat projeté : en couplant les locaux qui occupent deux bâtiments séparés, une vaste salle peut être aménagée. Les deux entrées du local répondent aux normes de sécurité et permettent au gérant de séparer l'accès de la clientèle de l'accès à un lieu de déchargement et de stockage des marchandises. Au vu de la nature de l'activité et du lieu d'implantation du local (ici un restaurant situé à un angle de rues), il est possible de valoriser les vitrines commerciales le long des deux axes de circulation. Les logements disposent d'une entrée indépendante.



Entrée indépendante des 2 logements situés aux étages

Terrasse ensoleillée possible sur la largeur du trottoir, avec entrée secondaire

Appartement 3 pièces

Local commercial agrandi avec entrée principale sur la place située en vis-à-vis

Appartement 4 pièces

Locaux techniques, cuisine visible depuis la rue, environ 25 m²

Développer des activités valorisantes pour le centre-bourg et son territoire

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 la clientèle aux qualités des biens qu'elle consomme et lui apporter un service qui n'existe pas dans la grande distribution.

Les collectivités peuvent, par le biais d'actions d'information et de sensibilisation, inciter les commerçants, et particulièrement les artisans, à compléter leur offre marchande par une offre culturelle en lien avec leur activité.

Dans un territoire qui a conservé de nombreuses spécificités locales (coutellerie, fromagerie...), les occasions ne manquent pas de valoriser le travail des acteurs économiques. Il peut s'agir, par exemple, d'organiser des journées dédiées à la dégustation des produits régionaux dans les commerces de bouche ou de soutenir les offres créatives sous forme d'ateliers de découverte pour le grand public dans des lieux d'activité tels que les merceries (couture), les librairies (lecture), les fleuristes (compositions florales), les salons de coiffure (esthétique), les restaurants (cuisine), etc.

Le maintien, la relance ou la création d'un marché ouvert est également un moyen de dynamiser le centre-bourg en y attirant de nouveaux usagers et une offre commerciale qui n'est pas toujours proposée par les commerçants et artisans sédentaires.

Le développement d'un marché doit mobiliser les commerçants et les collectivités (communes et communautés de communes selon leurs compétences) et peut être accompagné par un prestataire extérieur pour :

- repérer les besoins de la population et des potentiels clients ;
- fixer le jour et le creneau horaire les plus propices à l'organisation du marché en s'assurant de la complémentarité avec les activités sédentaires et les marchés des communes proches ;
- identifier le meilleur emplacement pour installer les commerçants itinérants ;
- contacter ces derniers et les inciter à venir vendre leurs produits ;
- faire la promotion du marché aussi bien auprès de l'offre que de la demande ;
- jouer le rôle d'intermédiaire pour éviter tout conflit et concurrence déloyale entre sédentaires et itinérants ;
- organiser des activités culturelles qui permettront d'élargir le public visé, etc.

Enfin, 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.



Exposition des maquettes de coutellerie de Christian Belle à La Monnerie-le-Montel.



Le Livradois-Forez est riche de petits producteurs attachés à la qualité de leurs produits.



Le marché de Cunlhat attire des personnes bien au-delà des limites communales.

Lors de l'étude sur le centre-bourg de Châteldon, l'équipe pluridisciplinaire, les commerçants et les élus ont travaillé de concert pour lancer un marché saisonnier.



S'appuyer sur les outils réglementaires

Plusieurs outils permettent d'éviter la dispersion des locaux commerciaux hors des centres-bourgs et favorisent le maintien des activités économiques en des points stratégiques du tissu urbain. Outre la mise en œuvre d'un droit de préemption commercial, plans locaux d'urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU ou PLUI) peuvent prohiber l'implantation d'activités en dehors du bourg.

Eviter l'irréversibilité des changements de destination des locaux

Les PLU et PLUI peuvent définir les emprises au sol des nouveaux locaux commerciaux.

Ils peuvent également interdire la modification des façades commerciales en cas de changement de destination. En les conservant, la collectivité s'assure que les locaux concernés pourront, le cas échéant, retourner plus facilement à leur destination première.

Par ailleurs, cette disposition permet de conserver l'aspect de fronts bâtis dont les rez-de-chaussée, dans de nombreux centres-bourgs, présentent encore de belles devantures ouvragées.



La conservation des ouvertures d'anciens commerces n'est pas incompatible avec un changement de destination...

Utiliser le droit de préemption commercial

Toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, délimité par délibération du conseil municipal, peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune, c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

Le droit de préemption commercial s'exerce uniquement dans un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité dont le périmètre est fixé par délibération du conseil municipal.

Lorsqu'une collectivité choisit d'appliquer cette disposition, toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le secteur défini est soumise à ce droit. Le cédant doit alors, dès qu'il a arrêté son projet de cession, déposer en mairie une déclaration d'intention d'aliéner qui donne à la collectivité le droit d'acheter en priorité le fond ou le bail pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan. En revanche, l'achat du local en lui-même relève du droit de préemption urbain (cf. p.63).

Le droit de préemption commercial permet donc de maintenir en centre-bourg des activités stratégiques pour son attractivité.

La collectivité détentrice de ce droit doit toutefois faire preuve de discernement dans son exercice, afin d'éviter d'acquérir des fonds dont la valeur n'aurait pas été précisément établie. Dans le cas contraire, elle court le risque d'être dépositaire d'un bien immatériel encombrant.



... et permet, lorsque la qualité esthétique et/ou patrimoniale des façades commerciales est probante, de favoriser leur pérennité.

Accompagner les porteurs de projets dans leurs démarches avec le réseau Cap'Actif

Le Parc accueille des porteurs de projets économiques, les conseille et les oriente vers les communautés de communes et vers ses partenaires spécialistes de l'accompagnement de la création et de la reprise d'entreprise.

Lorsqu'un projet présente un intérêt ou un enjeu pour le Livradois-Forez, son instigateur est accompagné plus longuement par le Parc qui peut notamment lui proposer une «résidence d'entrepreneur», selon la formule mise en place et soutenue par l'Agence régionale de développement des territoires d'Auvergne (ARDTA).

Pour mener à bien sa mission d'accueil et de soutien aux porteurs de projets économiques, le Parc porte et anime le dispositif Cap'Actif.

Il s'agit d'un réseau des organismes d'appui à la création et la reprise d'entreprises sur le territoire du Parc.

Il regroupe l'ensemble des compétences nécessaires à l'accompagnement des projets. Par une vision globale du projet économique et du projet de vie, il apporte une complémentarité de compétences au service des entrepreneurs qui peuvent le contacter via son site internet www.capactif.com.

Cap'Actif peut répondre aux porteurs de projets souhaitant :

- reprendre une activité commerciale, artisanale, industrielle ... ;
- créer une activité nouvelle ;
- trouver le local qui leur permettra de la développer et un logement pour s'installer sur le territoire ;
- connaître les potentialités économiques, sociales, et culturelles d'un secteur d'activité particulier ou du territoire en général.

Les services qu'il propose sont les suivants :

- appui à la définition et à la faisabilité du projet ;
- information sur les dispositifs financiers et appui au montage des dossiers ;
- connaissance des offres d'activités du territoire (foncier bâti, foncier non bâti et personnes ressources).

La charte Cap'Actif prévoit l'organisation par le Parc, une fois par an, d'un comité Cap'Offres dans chaque communauté de communes membre du réseau.

Cette réunion, à laquelle participent les membres de la commission économique de la communauté de communes et, éventuellement, les maires et des acteurs du monde économique, est animée conjointement par le Parc, l'agent de développement de la communauté de communes et les techniciens des chambres consulaires.

Elle est l'occasion de faire le point sur le potentiel d'accueil de porteurs de projets, d'identifier les

enjeux du territoire en matière d'offres d'activités, de relever les situations nécessitant une attention particulière et de faire émerger des idées d'activités. Cette mise en commun d'informations permet aussi de repérer des «entreprises à enjeux» qui doivent faire l'objet d'actions de sensibilisation à la transmission menées par les membres de Cap'Actif.

Valoriser les locaux d'activités 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.



Proposition de requalification des espaces publics dans rue de la Gare à La Monnerie-le-Montel. A gauche, état actuel ; à droite, état projeté.

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.



Les stationnements sont limités devant les commerces et la rue, en sens unique, laisse plus de place aux piétons. Le traitement du sol reste simple. En se distinguant des classiques bandes d'asphalte, il incite les conducteurs à ralentir.

Pour mettre en valeur les bâtiments qui les jouxtent, les espaces publics doivent rester simples, sans prétention. En évitant de multiplier les formes, les matériaux et les teintes, la visibilité des façades commerciales n'en sera que meilleure. La végétalisation des axes de circulation les plus

larges apporte également une réponse à la séparation entre espaces dévolus aux automobilistes et cheminements piétonniers, sans avoir recours à des bordures bétonnées qui ne font qu'ajouter à la minéralité des centres-bourgs et rigidifient encore davantage les linéaires routiers.



Proposition de requalification de la «Traverse» à La Monnerie-le-Montel. Ci-dessus, état actuel, ci-dessous, état projeté. L'ouverture d'un îlot et l'aménagement des espaces publics offre une meilleure visibilité sur le front commercial (signalé sur le croquis par des bandes de couleurs).





Carnet d'adresses

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 naturel régional Livradois-Forez 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 du Puy-de-Dôme

Maison de l'Habitat
129, avenue de la République
63100 Clermont-Ferrand
Tél. : 04 73 42 21 20

CAUE de la Haute-Loire

16, rue Jean Solvain
43000 Le Puy-en-Velay
Tél. : 04 71 07 41 76

Les Directions départementales des territoires (DDT)

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

DDT du Puy-de-Dôme

7, rue Léo Lagrange
63000 Clermont-Ferrand
Tél. : 04 73 43 16 00

DDT de la Haute-Loire

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

DDT de la Loire

2, avenue Grüner - allée B
42007 Saint-Étienne
Tél. : 04 77 43 80 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.

Maison de l'Habitat
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)

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

Adil du Puy-de-Dôme

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

Adil de la Loire

20, rue Balay
42000 Saint-Étienne
Tél. : 04 77 95 13 32

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

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.

Stap du Puy-de-Dôme

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

Stap de la Haute-Loire

13, rue des Moulins
43000 Le Puy-en-Velay
Tél. : 04 71 04 59 59

Stap de la Loire

22, rue Balay
42000 Saint-Étienne
Tél. : 04 77 49 35 50

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

Remerciements

Le Parc naturel régional Livradois-Forez remercie les partenaires qui l'ont accompagné dans la mise en œuvre du programme «Habiter autrement les centres-bourgs».

Pour leur soutien technique et financier, La Datar, Comité de Massif - Massif central, le Conseil général du-Puy-de-Dôme et le Conseil régional d'Auvergne.

Pour leur participation et leur implication, les communes de Courpière, Châteldon, Cunlhat, La Monnerie-le-Montel, Saint-Dier-d'Auvergne et Saint-Germain-l'Herm et les Communautés de communes du Pays de Courpière, du Pays de Cunlhat, de la Montagne thiernoise, Billom Saint-Dier Vallée du Jauron et du Haut-Livradois.

Pour leurs conseils et leurs contributions techniques, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie d'Auvergne (Ademe), l'Agence départementale pour l'information sur le logement du Puy-de-Dôme (Adil63), l'Agence locale des énergies et du climat du Puy-de-Dôme (Aduhme), l'Agence régionale de développement des territoires d'Auvergne (ARDTA), le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Puy-de-Dôme (CAUE63), la Circonscription médico-sociale de Thiers, la Chambre régionale d'économie sociale d'Auvergne (Cres), la Direction départementale du territoire du Puy-de-Dôme (DTT63), la Direction régionale des affaires culturelles d'Auvergne (Drac), la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne (Dreal), l'Établissement public foncier - Syndicat mixte d'action foncière (EPF-Smaf), l'Office public de l'Habitat et de l'Immobilier social du Puy-de-Dôme (Ophis63), le Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne (PNRVA) et le Service territorial de l'architecture et du patrimoine du Puy-de-Dôme (Stap63).

Pour la réalisation des études menées sur les centres-bourgs engagés dans le programme, La Motrice Paysage et Urbanisme, Triagonal, le Collectif Pixel 13, Opleiades, FS Conseils et Sylvie Sieg pour l'étude de Courpière, le Collectif Etc pour les études de Châteldon et de Cunlhat, Yes Architectes, Itinéraire Bis, Fanny Herbert, Laure Bertoni, Initial Consultants et AID Observatoire pour l'étude de La Monnerie-le-Montel, l'École nationale supérieure d'architecture de Clermont-Ferrand, les étudiants de Licence3 de l'unité d'enseignement «Territoires ruraux en projets», année 2011-2012, 2^e semestre, et leurs enseignants pour l'étude de Saint-Germain-l'Herm, l'École nationale supérieure d'architecture de Lyon, les étudiants de Master2 Formation professionnelle continue de l'unité d'enseignement «Matérialité - Prototypage Habitat», année 2012-2013, 1^e semestre, et leurs enseignants pour l'étude de Saint-Dier-d'Auvergne.

Pour leur participation active aux ateliers, chantiers, films et moments conviviaux qui ont jalonné ce programme, les habitants et commerçants des communes.



Parc naturel régional Livradois-Forez
Maison du Parc
63880 Saint-Gervais sous-Meymont
Tél. : 04 73 95 57 57
www.parc-livradois-forez.org



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



Parc naturel régional Livradois-Forez, Territoire

Directeur de la publication : Tony Bernard, Président du Parc naturel régional Livradois-Forez

Coordination, rédaction, conception, réalisation et édition : Cynthia Durand-Lasserve, Chef de projet «Habiter autrement les centres-bourgs», Parc naturel régional Livradois-Forez

Relecture, réécriture : Emmanuelle Passerieux-Gibert, Édito-graphie

Impression : Imprimerie Cavanat (labellisée Imprim'Vert)

Crédits photos : PNRLF, Collectif Etc, Yes Architectes, La Motrice Paysage et Urbanisme, M. Thenot

Illustrations des études et des projets : Collectif Etc, La Motrice Paysage et Urbanisme, Yes Architectes, A. Deperrois, L. Khirani, A. Spencer, O. Vellay et C. Verlucco (Ensa de Lyon)

Autres illustrations : PNRLF, Collectif Etc, V. Accary, I. Amara, L. Flambeaux et J. Serrurier (Ensa de Clermont-Ferrand), P. Dumas et C. Verlucco (Ensa de Lyon), communes de La Monnerie-le Montel, de Saint-Dier-d'Auvergne et de Saint-Germain-l'Herm

ISBN : 979-10-93059-00-6

Dépôt légal : janvier 2014

Tirage à 750 exemplaires

Document imprimé en Livradois-Forez avec des encres végétales sur papier respectueux de l'environnement.



UNE AUTRE VIE S'INVENTE ICI



«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. Face à cet ensemble de handicaps, 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, concevoir 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 les centres-bourgs des espaces de modernité pour maintenir la qualité du vivre ensemble.



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