

Journée d'échanges- CAUE 40
Revitalisation des centres-bourgs

Capitalisation de démarches dont celle de Josselin (56)

Plusieurs sources de capitalisation :

Démarche expérimentale de “revitalisation des centres-bourgs” à Mellé (35) et Josselin (56) – Maitrise d'ouvrage : EPF de Bretagne - 2011/2014

Démarche Ateliers des territoires “Territoire peu denses” - Maitrise d'ouvrage : DGALN – 2014/2015

Mission de diagnostic et de conception urbaine et architecturale pour la réhabilitation d'un ensemble pavillonnaire ancien à Azé (53) – Maitrise d'ouvrage : DDT53 – 2013/en cours

Amélioration énergétique et préservation du patrimoine en Alsace – maitrise d'ouvrage : DREAL et DRAC Alsace - 2014



Démarche expérimentale de
« revitalisation des centres-bourgs »
à Mellé (35) et à Josselin (56)
Capitalisation des travaux



Direction Territoriale Sud

(Département Villes et Territoires)
Département Aménagement et Urbanisme

Mission de diagnostic et de conception urbaine
et architecturale pour la réhabilitation d'un
ensemble pavillonnaire ancien à Azé (53)

Capitalisation méthodologique



Centre patrimonial
Centre Bourg



**HABITAT ANCIEN
EN ALSACE**

AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE ET
PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

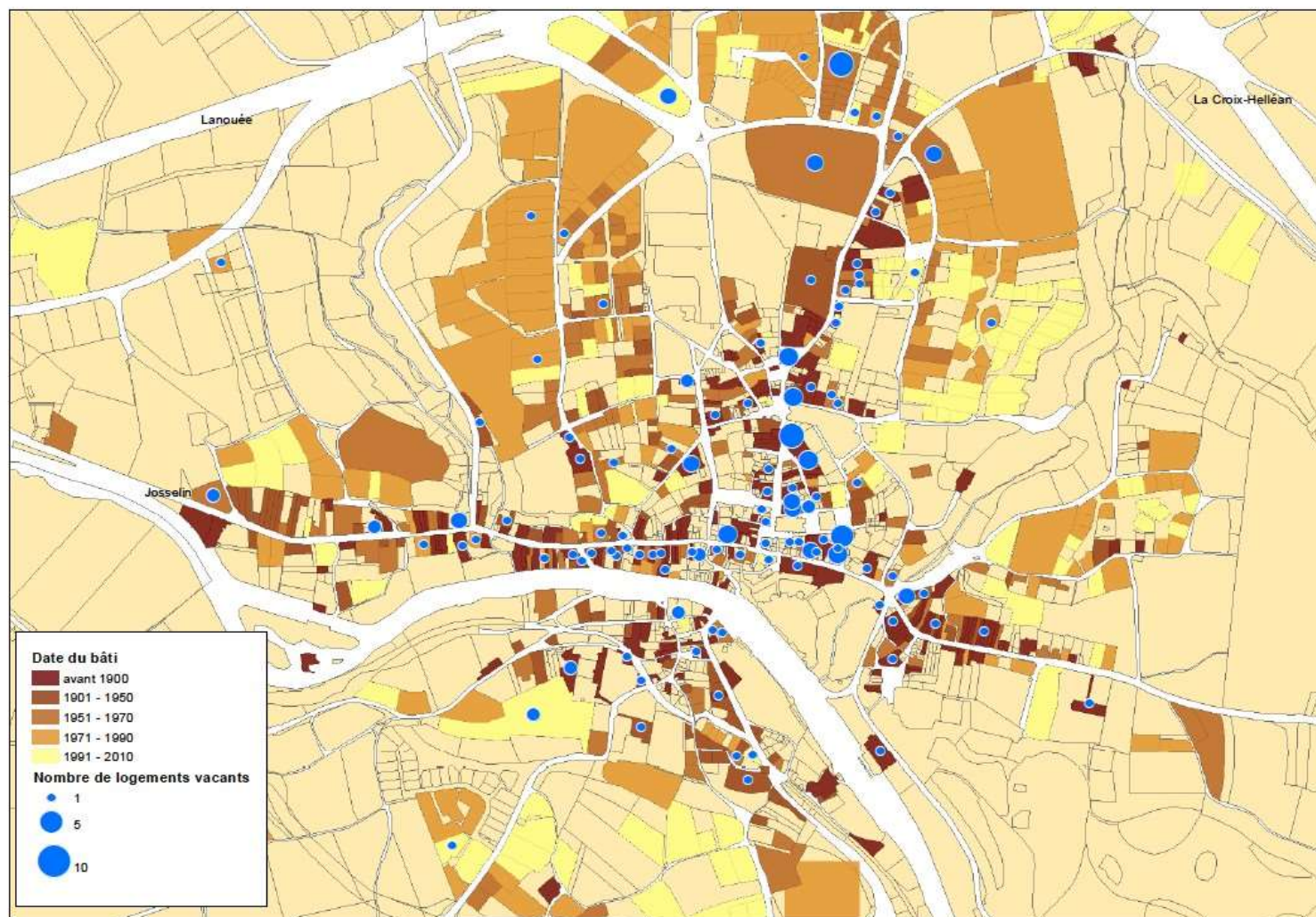
Rapport
méthodologique

Phase 1

mai 2014



Constat initial à Josselin



Méthodologie d'expérimentation à Josselin

La gouvernance : EPF Bretagne

Une étude sociologique : MANA / CERUR

Un référentiel foncier et une démarche de projet : EPF Bretagne / atelier du Canal

Le recensement des aides : L'ensemble du copil

L'exploration des possibles – travaux d'étudiants

La connaissance du bâti ancien : Cerema

La gouvernance institutionnelle

Les différents niveaux de collectivités territoriales, de la région à la commune,

Les services de l'état : DREAL, DDT, STAP

Les organismes liés au territoire : EPF, CAUE, PNR

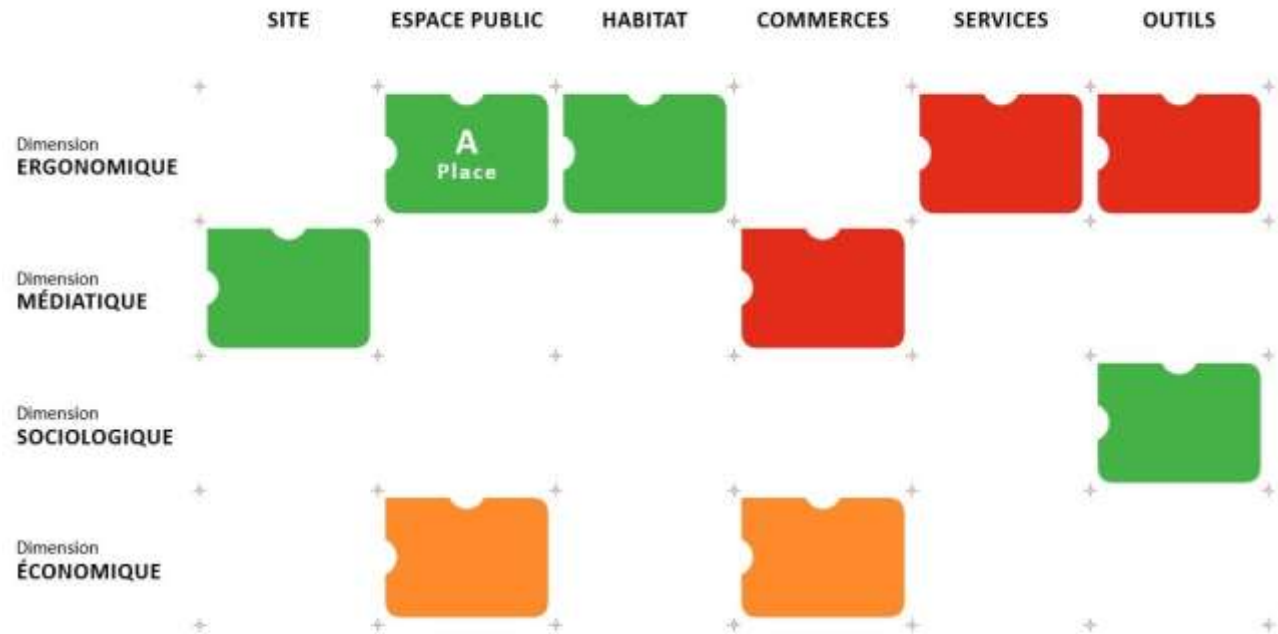
Les chambres consulaires : CCI

Les acteurs associatifs : BRUDED, association des communes du patrimoine rural de Bretagne

Le Cerema...

Associer tous les acteurs qui participent du cadre de vie

Une étude sociologique 1/2 : fiche attractivité

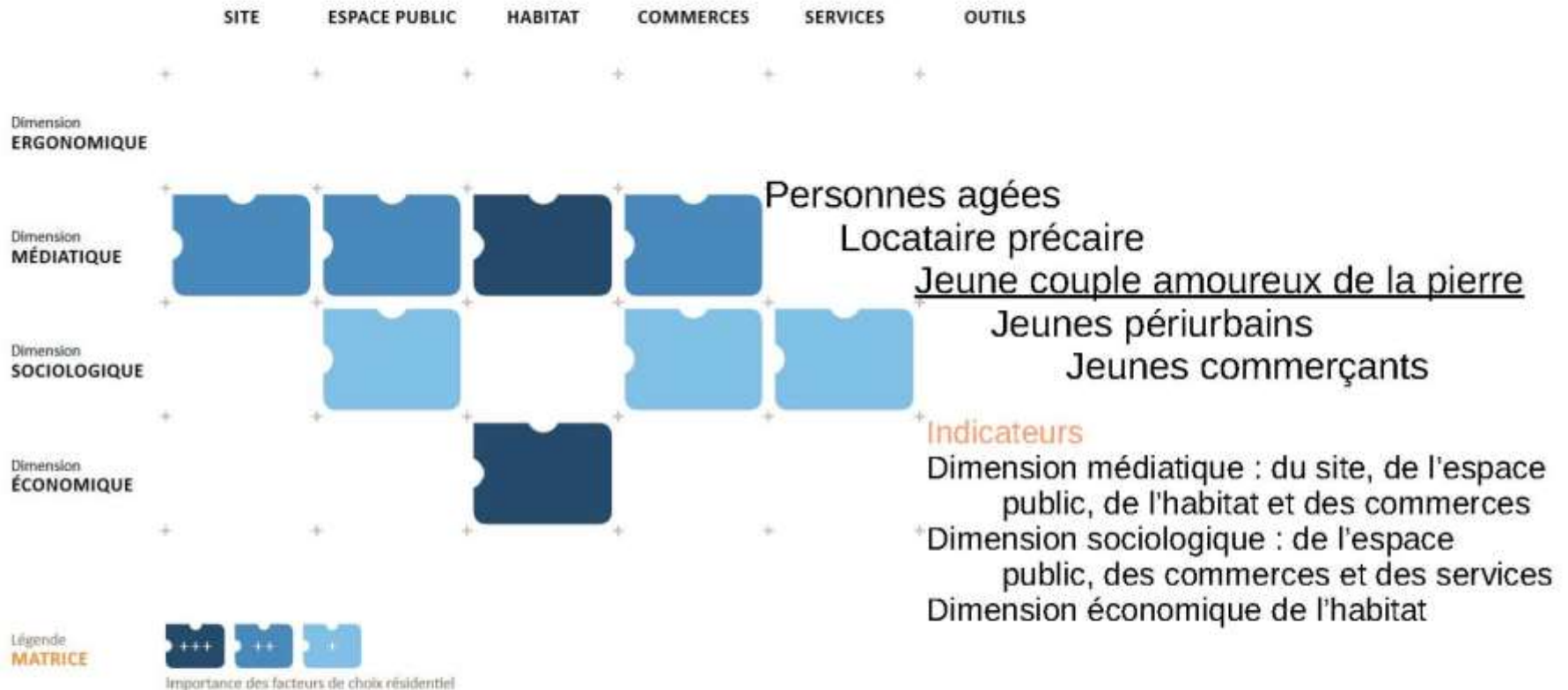


* Exemple d'un centre-bourg fictif. Les vignettes vertes matérialisent les points forts du bourg - les vignettes oranges les points faibles.
 ** Les vignettes vertes sont parfois accompagnées d'un A («attracteur») ou/et d'un F («fixateur»). Dans cet exemple, la vignette verte de l'espace public est accompagnée d'un A.



Comprendre la désaffectation des centres-bourgs pour cibler où agir

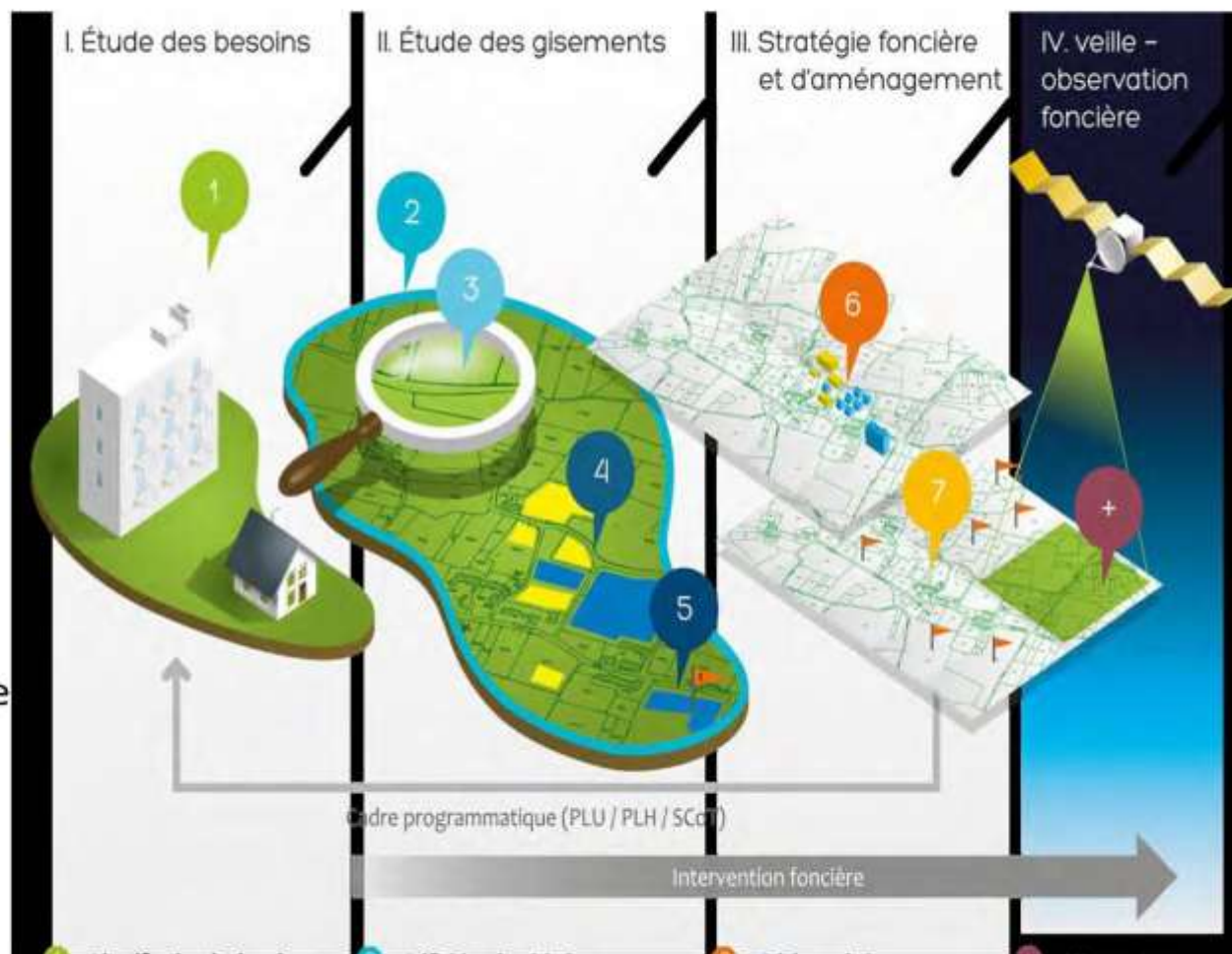
Une étude sociologique 2/2 : portraits



Déconstruire et comprendre les processus contrastés de choix résidentiel.

Un référentiel foncier et une démarche de projet 1/3

- 1- Identification des besoins
- 2- définition du périmètre
- 3- Identification
- 4- qualification
- 5- priorisation
- 6- projet d'aménagement
- 7- outils
- 8- processus de veille foncière



http://www.foncierdebretagne.fr/IMG/pdf/EPFB_fiches_referentiel_WEB.pdf

Un référentiel foncier et une démarche de projet 2/3

3- Identification

Gisement immobilier
vacant / en vente / à l'abandon / pollué

Gisement foncier
dent creuse / coeur d'ilot / parcelle densifiable

4- qualification

5- priorisation

Visibilité / coût / rapidité

Description du bien ou de l'ensemble de biens

À LA PARCELLE

DESCRIPTION DU BIEN

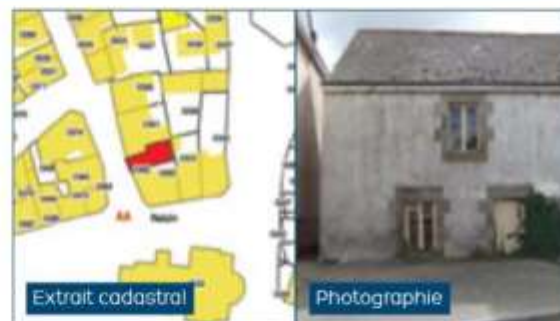
- Référence cadastrale : AC325
- Adresse du gisement : Place de la Mairie
- Surface (en m²) : 327 m²
- Parcelle bâtie ou non : bâtie
- Distance vis à vis du centre : 30 m

DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : 2 propriétaires
- Nature juridique : usufruit
- Type d'occupant : propriétaires occupants
- Type d'occupation : habitation principale

FINANCIER - COÛTS

- Bâti / non-bâti : à réhabiliter
- Aménagé ou non (desserte réseaux) : aménagé
- Déconstruction (état du bâti, type de construction...): un hangar serait à déconstruire (estimé à 30 à 50 €/m²)
- Suspicion de pollution : potentiellement amianté (toiture en fibro-ciment)
- Prix estimatif d'acquisition (prenant en compte le coût de déconstruction / dépollution) : 1 000 €/m² ; -80 €/m² SHON (en €/m², SHON estimé)
- DPE qualitatif : F



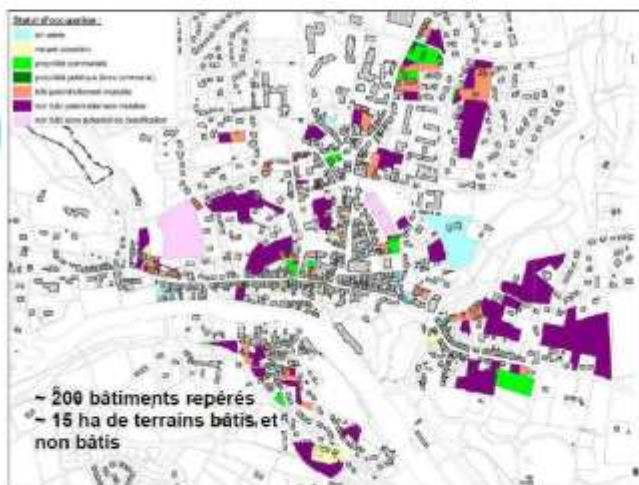
POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT

- Règlementaire (zonage, ER...) : Ua
- Servitude (zone humide, périmètre de protection : MH, PPI, agricole...) : dans le périmètre de l'église classée au titre des monuments historiques
- Configuration du site (surface, topo, largeur de parcelle) : parcelle qui s'inscrit dans un bâti urbain dense
- Accessibilité (distance au centre, PMR, parking...) : facilement accessible, dans le centre bourg, parking à proximité
- Exposition : sud

APPROCHE SENSIBLE

- Intérêt urbain et paysager : opportunité immobilière : bien dégradé dévalorisant l'image de la place du centre bourg
- Caractéristique du bien (sur le plan architectural, patrimonial, historique) : bien ne présentant pas d'intérêt architectural particulier, construit à la fin du 19^e

Foncier de
Bretagne



Un référentiel foncier et une démarche de projet 3/3

6- projet d'aménagement

7- outils

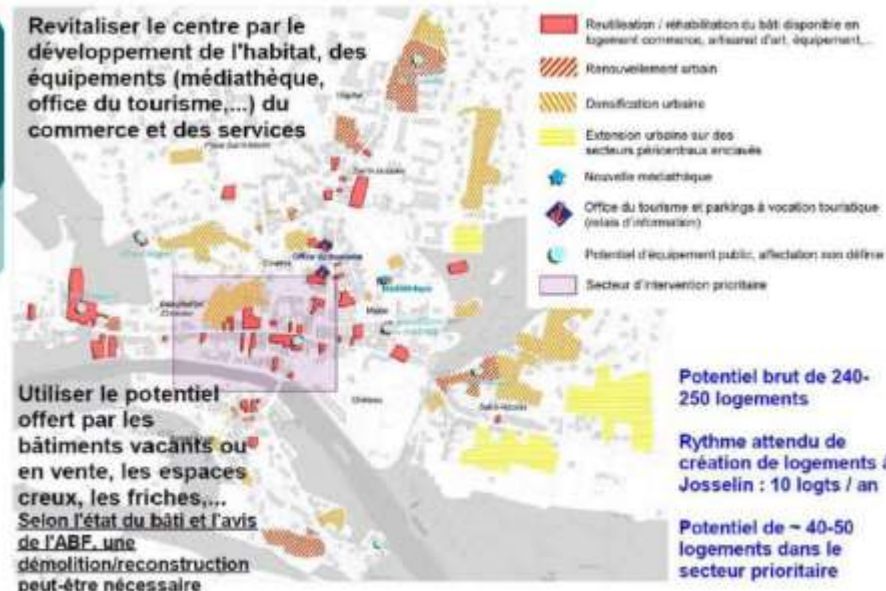
OAP / secteur à plan de masse / périmètre d'inconstructibilité / ZAP... / outils fonciers spécifiques.

<http://www.foncierdebretagne.fr/-boite-a-outils-reglementaire.html>

8- processus de veille foncière

Actualisation de la connaissance

Revitaliser le centre par le développement de l'habitat, des équipements (médiathèque, office du tourisme, ...) du commerce et des services



Le recensement des aides

En matière :

D'habitat

Thermique / accessibilité / aménagement intérieur / logements sociaux...

De foncier

Études / portage foncier

De commerce

D'aménagement ou d'équipement

De patrimoine

De thématiques diverses

60 pages pour la région Bretagne !

Panorama des aides financières



PANORAMA DES AIDES FINANCIÈRES POUR LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS EN BRETAGNE

L'accompagnement financier des démarches de revitalisation des centres-bourgs est un point complexe qui mérite d'être abordé le plus en amont possible. Il s'agit de bien appréhender le projet sous tous ses aspects, et ce tant de la part des collectivités portuses de ces démarches ensemble que du particulier cible et fin de ces projets.

Le présent document a cherché à compiler les différents dispositifs mis en œuvre par les partenaires en Région Bretagne auprès de ces deux cibles, collectivités et particuliers, en matière d'aide à la réalisation d'études de revitalisation mais aussi d'aide à la réalisation de travaux.

Il ne prétend pas être exhaustif ni directement opérationnel dans sa précision mais cherche à dresser un panorama d'acteurs et de ressources potentiellement mobilisables. En première approche, il liste les contacts à prendre pour évaluer la pertinence du dispositif. Bien entendu la sollicitation de l'organisme financeur est ensuite nécessaire. Ce document a été élaboré au premier semestre 2016 et distribué à l'occasion du colloque « Revitalisons nos centres-bourgs du 7 juin 2016 » porté par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en collaboration avec l'État et la Région Bretagne.



Document réalisé dans le cadre du colloque avec :
L'État - Région Bretagne - Direction régionale
de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
de Bretagne - Conseil départemental des Côtes d'Armor -
Conseil départemental du Finistère - Conseil départemental
d'Ille-et-Vilaine - Conseil départemental du Morbihan -
Caisse des Dépôts et des Consignations

L'exploration des possibles – travaux d'étudiants

En se dégageant d'une partie des contraintes,
prendre du champ pour :

**Donner à voir,
Suciter l'intérêt, le désir,
Se projeter,
Créer une dynamique.**

Audrey Boulvert

HABITER JOSSELIN

Site : rue Glatigny
Programme : logements neufs



6

Emanuele Perego

RÉHABILITER DEPUIS L'INTÉRIEUR

Site : rue des trente, rue des vierges
Programme : réhabilitation de logements



10

La connaissance du bâti ancien

Quelles typologies techniques du bâti ancien ?

Quels points faibles et quelles qualités ?

Quelles processus particulier d'étude préalable ?

Quelles interventions hiérarchisées pour quels bénéfices ? Et à quel coût ?

Quels liens avec les ressources locales / les savoirs faire des artisans ?

Quelles information des acteurs du territoire (notaires / agents immobiliers ?

<http://www.alsace.developpement-durable.gouv.fr/eco-renovation-de-l-habitat-ancien-a2011.html>

TABLEAU RECAPITULATIF DES FICHES

Fiche n°	Type de cas étudié	Localisation du cas étudié	Vue du cas étudié	Titre de la fiche
ENSEMBLE METHODE ET RESULTATS DE L'ETUDE				
1	Type 1.01a BÂTIMENT ANCIEN (en pierre de taille) / construction en brique	Mulhouse / Fouchyberg		L'APPARTEMENT EN IMMEUBLE MOYEN DES FAUBOURGS
2	Type 1.01b BÂTIMENT ANCIEN (en pierre de taille) / construction en brique	Strasbourg / Neudorf		L'APPARTEMENT EN IMMEUBLE DE RAPPORT MOYEN
3	Type 1.01c BÂTIMENT ANCIEN (en pierre de taille) / construction en brique	Colmar / Fretzl		LA MAISON DITE DE MAÎTRE CONSTRUITE EN BRÈQUES
4	Type 1.01d BÂTIMENT ANCIEN (en pierre de taille) / construction en brique	Vieille-la-Rue / Noed		LA MAISON INDÉPENDANTE EN
5	Type 1.01e BÂTIMENT ANCIEN (en pierre de taille) / construction en brique	Vieille-la-Rue / Pherrin		
6	Type 1.01f BÂTIMENT ANCIEN (en pierre de taille) / construction en brique	Pherrin / Pherrin		
7	Type 1.01g BÂTIMENT ANCIEN (en pierre de taille) / construction en brique	Pherrin / Pherrin		
8	Type 1.01h BÂTIMENT ANCIEN (en pierre de taille) / construction en brique	Kochersberg		

FICHE N° 6

COMPRENDRE POUR AGIR

HABITAT ANCIEN EN ALSACE

AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE ET PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

LA MAISON D'HABITATION EN MAÇONNERIE DANS UN CORPS DE FERME

1 ARCHITECTURE DU BÂTIMENT

CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITAT

Construits entre le XVIII^e et le début du XIX^e siècle, ces bâtiments souvent à vocation agricole, sont fréquents dans la région. Ils se caractérisent par leur structure en bois simple et couverts par des toitures à 2 pans, avec ou sans étage ou demi-étage. Les plans sont généralement rectangulaires, s'ouvrant à l'arrière autour des zones chauffées, autour ou même sans grille. Le logis est caractérisé par un encadrement de pierre de taille blanche, avec parfois encore des menuiseries au bois ou à crochets. Des éléments de patrimoine rares. Les intérieurs peuvent comporter de très beaux plafonds et des portes dans la pièce de jour. Ces bâtiments sont souvent garnis de caves, entre les toitures, et sont accompagnés de dépendances.

LOCALISATION

La répartition spatiale et géographique des bâtiments anciens est très variable, mais elle est plus dense dans les zones de plaines.

1 Niveau supérieur Niveau inférieur

Les plans de ces bâtiments et leur structure sont très variables, mais ils sont toujours accompagnés de dépendances.

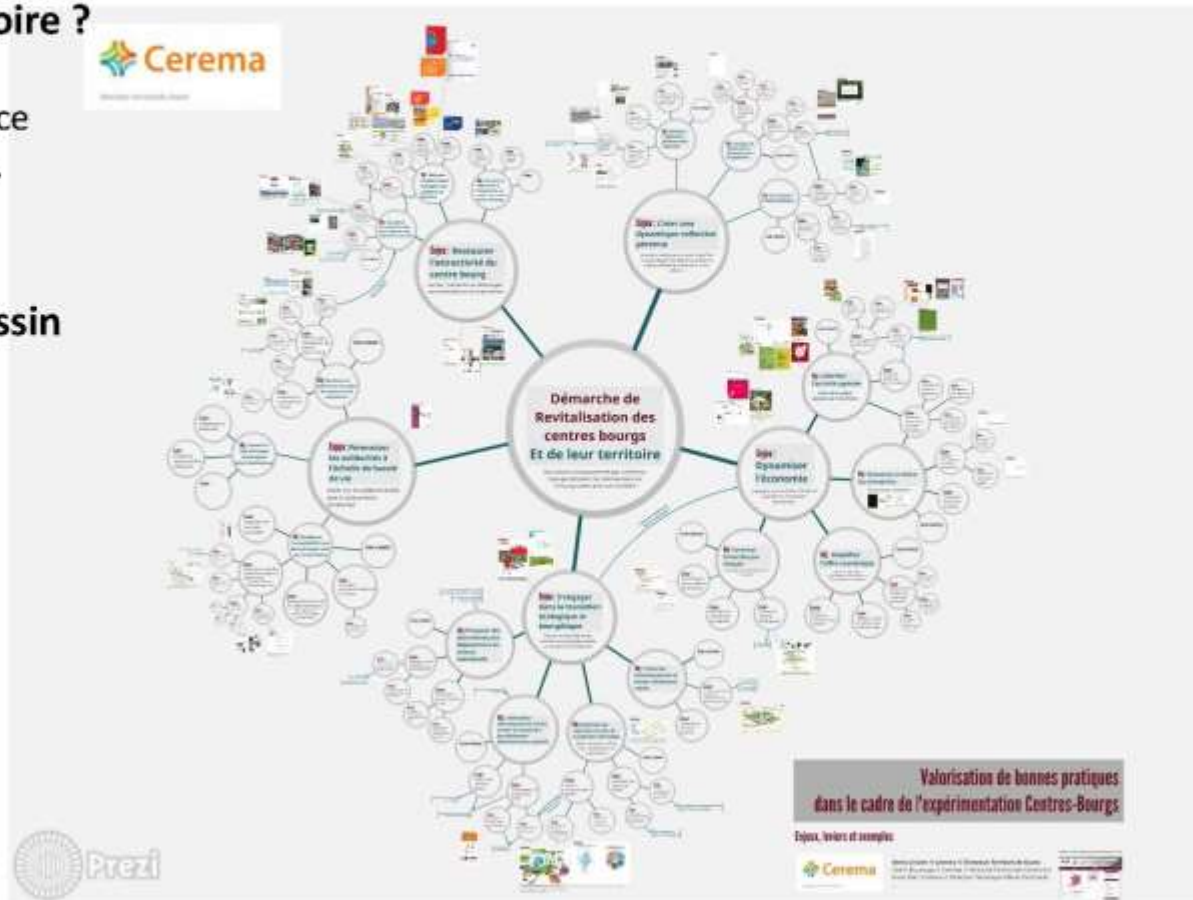
Les plans de ces bâtiments et leur structure sont très variables, mais ils sont toujours accompagnés de dépendances.

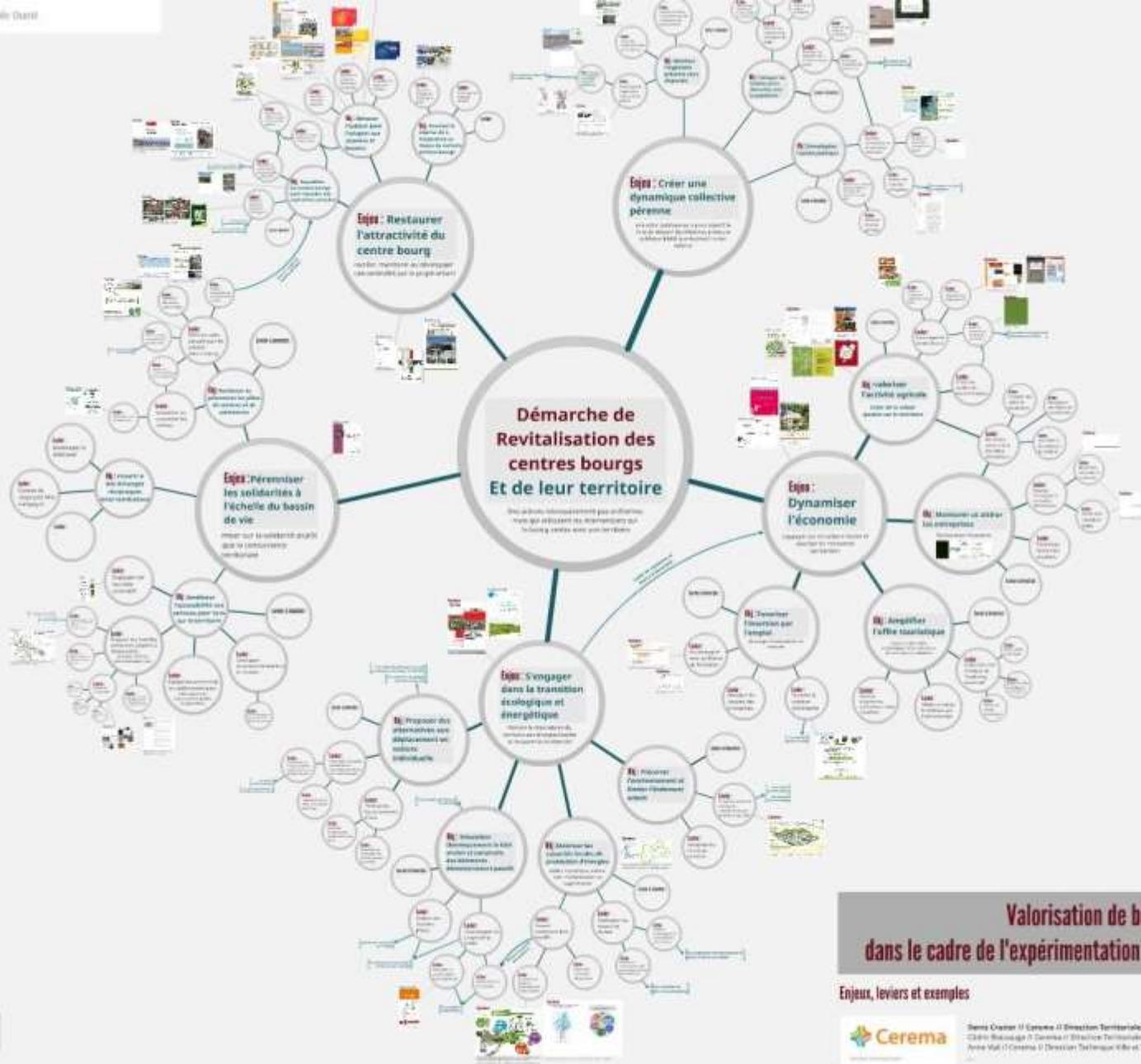
Mais aussi.... 1/3

Comment la revitalisation du centre bourg s'inscrit-elle dans un projet de vie plus large pour le territoire ? **Quel est le projet de développement durable du territoire ?**

Économie durable / adaptation aux changements climatiques / gouvernance alimentaire / mobilité et accessibilité...

Quelle cohérence des actions d'aménagement à l'échelle du bassin de vie ?





Valorisation de bonnes pratiques dans le cadre de l'expérimentation Centres-Bourgs

Enjeux, leviers et exemples



Service Océan et Littoral / Direction Territoriale Ouest
 23000 Bourges / Direction Territoriale Ouest
 Avenue Mail / Direction Technique Ville et Territoires



Mais aussi.... 2/3

Quelle place est donnée à la co-construction du projet et à sa réalisation avec la population ?

Le projet porté par la collectivité / le soutien à l'intervention des privés / l'attention portée à des initiatives collectives

Exemple : Azé (53)
Renouvellement d'un ensemble pavillonnaire



1- Une mobilisation collective portée par la collectivité

La collectivité envisage :

- de mettre en œuvre la traduction réglementaire dans le plan local d'urbanisme des orientations d'aménagement fixées sur les secteurs cibles définis.
- d'engager avec les commerçants et autres occupants du centre commercial de Saint Avenin un travail partenarial de définition des besoins et des contraintes.
- de travailler en collaboration avec le Conseil Départemental sur les flux de circulation de transit et la requalification des axes principaux.
- selon les opportunités, l'acquisition de foncier et de bâtiments.

2- Une identité villageoise initiée et portée conjointement par la commune et des groupes de riverains

La collectivité envisage :

- le traitement des entrées de « courée » pour une identité collective.
- une position d'écoute des habitants pour le lancement de réflexions communes par « courée » préalables aux décisions d'aménagements.
- un accompagnement et partenariat éventuel quand des intentions collectives se font jour.
- la définition préalable des règles que la collectivité va se donner.

3- L'évolution du cadre bâti portée par des initiatives privées individuelles ou groupées

La collectivité envisage :

- l'acquisition d'un pavillon pour en faire une opération pilote modèle de rénovation/ réhabilitation.
- l'identification d'un interlocuteur unique en mairie pouvant orienter les initiatives privées vers les financeurs et professionnels adaptés au projet.
- la mise en place de rendez-vous gratuits avec un architecte et un thermicien pour donner des préconisations sur la base des typologies fonctionnelles et thermiques recensées dans le secteur.
- l'accompagnement ou l'organisation d'éventuelles initiatives collectives : groupement d'achat, de savoir-faire permettant de partager des compétences et de créer du lien social.

s riverains concernés

t des limites publiques / privées
x droits à construire

Mais aussi.... 3/3

Quelles solutions financières pour des logements adaptés aux capacités des ménages ?

Tiers investisseurs / SEL / démembrement / habitat partagé / achats groupés....



<http://www.parc-cotentin-bessin.fr/files/fck/files/livret%20presentation%281%29.pdf>

