

Les atouts des cœurs de village

La revitalisation du centre-bourg répond aux enjeux du développement durable.

- **Une vie sociale existante**
Le tissu urbain existant propose des espaces de sociabilité, de rencontres et d'échanges pour la vie de la commune.
- **Des espaces déjà équipés**
Le centre-bourg est un secteur déjà équipé en réseaux. Leur gestion et leur utilisation participent à leur rentabilité.
- **L'énergie grise du déjà-là**

La réhabilitation des maisons évite de consommer à nouveau de l'énergie pour extraire, fabriquer, transporter, mettre en œuvre des matériaux pour bâtir.



• **Confort thermique**
Le bâti ancien est construit en fonction du climat et avec des matériaux locaux. Il est particulièrement confortable en été grâce à sa lourde maçonnerie en pierre.

• **Attractivité économique et touristique**
Les formes urbaines traditionnelles, l'architecture vernaculaire, de même que les paysages participent au charme et à l'image pittoresque des villages. Ils sont les marqueurs essentiels de l'identité locale et de l'attractivité du territoire.

Les freins à la revitalisation

- La circulation automobile est difficile, les rues sont étroites, les stationnements publics et privés insuffisants ou limités.
- Les unités foncières sont souvent de taille réduite, les logements ont de petites surfaces, les locaux d'activités sont peu évolutifs.
- De nombreuses parcelles sont entièrement bâties, limitant fortement l'apport lumineux naturel, les terrasses et les jardins.



Morphologie d'un village

Le cœur du village au tissu urbain le plus ancien et le plus dense, est souvent d'origine médiévale. Il est inscrit dans la topographie et s'est souvent développé autour de l'église ou du château (architecture défensive) et sur les terres les moins fertiles. Il se caractérise par des rues et des parcelles étroites. Les bâtiments anciens, logements et annexes, sont mitoyens et recherchent la protection contre les fortes chaleurs et le vent.

Dans les faubourgs du XIX^e, les trottoirs et les plantations apparaissent le long des rues qui accueillent les équipements publics (mairie, écoles, maison des associations...). Des propriétés plus grandes et plus cossues s'entourent de jardins, témoignant d'une économie florissante.

Sous forme d'urbanisation à la parcelle ou de lotissement, le tissu urbain contemporain rompt avec la continuité du bâti existant avec ses maisons individuelles au milieu des parcelles. Les rues sont plus larges pour s'adapter à la voiture. L'échelle du piéton et de la rencontre disparaissent. Les limites et le rôle historique de centralité du cœur de village sont affectés.

Quelques exemples dans l'Aude

Saissac :

Une réhabilitation en centre ancien

Paolo et Mariana ont acheté une ancienne remise en 2007 en plein cœur du village de Saissac, village classé de la Montagne Noire.



La bâtisse en pierre, accrochée à la pente escarpée du village est alors dans un état de fort délabrement. Armé de beaucoup d'énergie et de volonté, le jeune couple va réinvestir ce bâtiment vacant en tirant parti de ses contraintes et ses qualités pour l'aménager en fonction de leurs besoins et lui redonner vie.



La loggia intérieure éclaire largement la pièce principale de la maison sans dénaturer la façade sud.

Les Ocre à Bouilhonnac :

Un grand chantier patrimonial participatif

Le CAUE et la commune de Bouilhonnac se sont associés afin de sensibiliser les habitants à la qualité du patrimoine architectural et culturel de leur village.



Le chantier a consisté à repeindre les volets et les portes en bois des maisons avec une peinture naturelle pigmentée à l'ocre, pour redonner de la couleur au centre ancien, à la faveur d'une journée participative et citoyenne. Les «peintres du samedi» étaient tous bénévoles et essentiellement recrutés parmi les habitants du village.

Coustouge : La Maison de L'Ormeau

Une démarche citoyenne



Grâce à la mobilisation de nombreux habitants bénévoles, une bâtisse effondrée en cœur de village a été reconstruite. Le chantier participatif, mené sous la houlette de Mathieu Courtiade et Dominique Guégan, architectes à Coustouge, a duré 10 ans. C'est aujourd'hui, ouvert sur la place du village, le lieu de l'association culturelle de l'Ormeau, où les habitants aiment se retrouver.

Les partenaires à mobiliser

DDTM

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Met en œuvre des politiques nationales en matière de logement, d'habitat et de rénovation urbaine.

105 Boulevard Barbès - 11000 Carcassonne
04 68 10 31 00

UDAP

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aude
Assure des missions de conseils et promotions d'un urbanisme et d'une architecture de qualité ; contrôle, expertise les projets menés dans les espaces protégés ; conservation des monuments historiques.

14 rue Basse - 11890 Carcassonne
04 68 47 26 58

ANAH

Agence Nationale de l'Habitat
Sa mission est d'améliorer le parc de logements privés existants. Accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétaires en difficulté.

105 boulevard Barbès - 11838 Carcassonne Cedex

EPF

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie
Met en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Contribue à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux.

Parc Club du Millénaire - Bât.19
1025 rue Henri Becquerel - 34 000 Montpellier
04 99 54 91 19

CAUE DE L'AUDE

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement
Assure des missions d'intérêt public pour la promotion et le développement de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

L'Espace Info-énergie (EIE)
le réseau ADEME, service public de la rénovation énergétique.

L'ADIL

Réseau national d'informations sur les questions juridiques, financières et fiscales qui concernent le logement.

Maison de l'Architecture et de l'Environnement
28 avenue Claude Bernard - 11000 Carcassonne
04 68 11 56 20 caue.aude@gmail.com - www.les-caue-occitanie.fr

Document réalisé par le CAUE de l'Aude, avec la participation de la DDTM et de l'UDAP de l'Aude.
©2017 - Ré-édition mars 2018



Quel devenir pour les cœurs de nos villages ?

REVIVRE EN CENTRE-BOURG

Diagnostic, méthode et outils pour revitaliser les cœurs de village



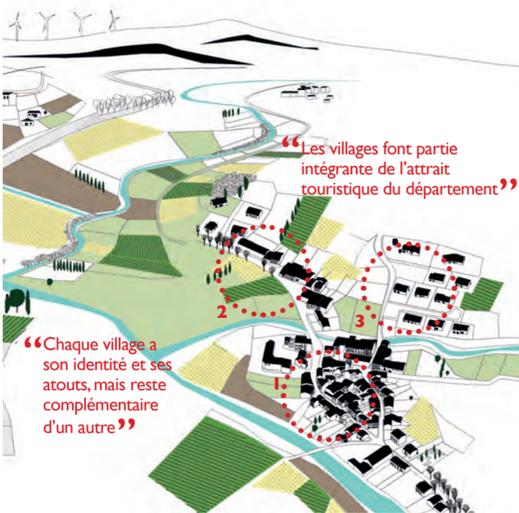
Au secours ! Les cœurs de village se meurent

Il existe **plusieurs causes cumulées à la dévitalisation** des centre-bourgs. Dans son rapport rédigé à la demande du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, l'architecte et urbaniste Frédéric Bonnet pointe comme raison majeure **l'habitat vieillissant et inadapté**. Les logements des centre-bourgs correspondent peu aux aspirations actuelles : ensoleillement, jardin, grandes surfaces, accessibilité... L'autre cause soulignée concerne le développement en périphérie de zones commerciales provoquant **la disparition de services et de magasins de proximité** dans les centres.

Les effets de la dévitalisation

- **De nombreux bâtiments vacants**
Le bâti ancien peine à s'adapter aux modes de vie actuels. Proposés à la vente ou à la location, laissés vacants et sans affectation, de nombreux bâtiments restent fermés la majeure partie de l'année.
- **Le cadre de vie dégradé**
Encombré par la circulation et le stationnement des véhicules, l'espace public s'est banalisé et appauvri petit à petit tant dans ses usages que dans ses traitements (sols et mobilier urbains). Il laisse peu de place aux piétons et à la convivialité. La dégradation de bâtiments anciens, l'ajout d'équipements techniques mal intégrés (pompe à chaleur, paraboles...) affectent le patrimoine de la commune et son paysage bâti en particulier.
- **Les commerces ferment**
Totalement absents, ou en situation de reprise difficile, les commerces de proximité sont concurrencés par des zones commerciales proches, favorisées par l'usage préférentiel de la voiture.
- **Des emplois toujours plus loin...**
L'absence ou le faible nombre d'emplois sur la commune contraint à des déplacements en voiture domicile-travail journaliers, réduisant l'attractivité de la commune.
- **La vie sociale tend à disparaître**
Les lieux de rencontres peinent à exister, les petits équipements communaux sont délocalisés à la périphérie, chacun reste chez soi... Les habitants des lotissements se rendent moins dans le centre-bourg et la commune perd sa cohérence, se fractionne.

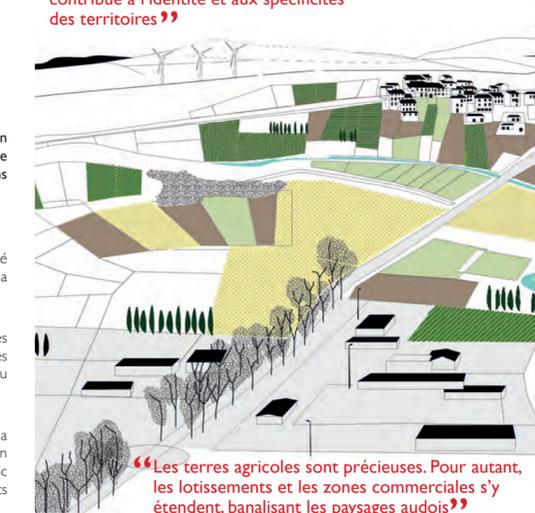
“L'abandon progressif des centres de villages pose aussi la question de la préservation de l'héritage culturel et patrimonial des territoires”



“Les villages font partie intégrante de l'attrait touristique du département”

“Chaque village a son identité et ses atouts, mais reste complémentaire d'un autre”

“La silhouette compacte des villages contribue à l'identité et aux spécificités des territoires”



“Les terres agricoles sont précieuses. Pour autant, les lotissements et les zones commerciales s'y étendent, banalisant les paysages audois”

Un concours ... des idées pour revitaliser le centre du village

La perte d'attractivité des centre-bourgs est une problématique complexe, qui touche quasiment l'ensemble des communes.

Pour y remédier, il n'y a **pas de solution unique, mais plutôt une diversité d'actions** qui entrent en synergie les unes avec les autres.

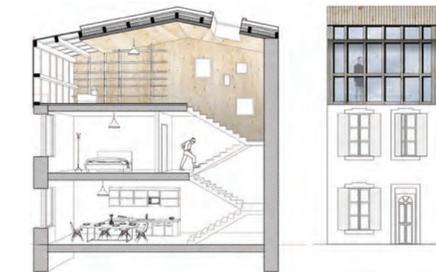
C'est ce que révèlent les propositions du concours d'idées Revivre en centre-bourg, lancé par le CAUE de l'Aude en 2015 auprès d'architectes, d'urbanistes, paysagistes, sociologues...

Relancer l'attractivité d'un village nécessite une démarche globale. Différentes entrées sont possibles : valoriser l'identité de la commune, impliquer les citoyens dans la vie locale, développer l'activité économique du bourg, améliorer la diversité, la qualité du logement et de l'espace public.



Des actions sur les logements

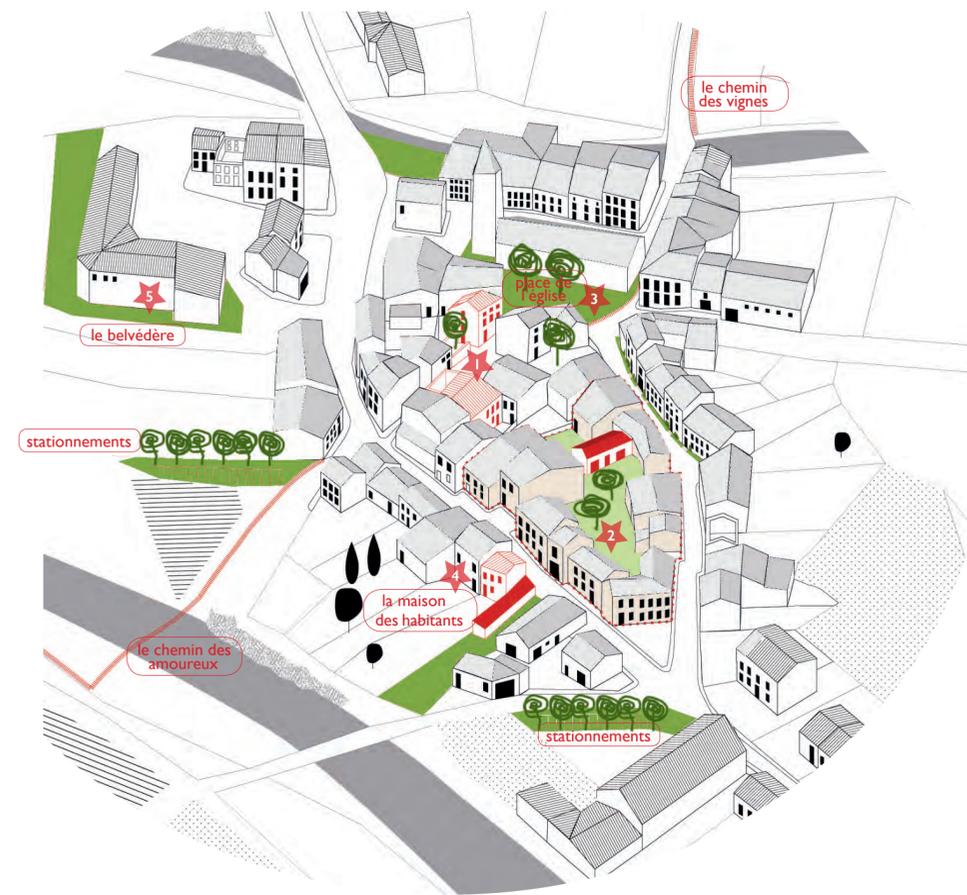
Proposer des logements adaptés aux mode de vie actuels : combiner des parcelles, restaurer des remises, créer une cour intérieure, des jardins, pour offrir davantage de lumière aux logements, concevoir des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite...



Une nouvelle manière d'habiter les tissus denses des centres anciens en captant la lumière par la toiture



Concevoir des logements lumineux en créant, sur des parcelles traversantes par exemple, des patios intérieurs



Des actions à l'échelle de l'îlot

Améliorer la qualité des îlots existants pour valoriser chacune des parcelles : fédérer les propriétaires autour d'un projet collectif, créer des espaces partagés en cœur d'îlots (jardins, chambre d'amis, buanderies, ateliers collaboratifs, espaces de travail, chaufferies...).



Créer des espaces partagés en cœur d'îlots permet de revaloriser les maisons limitrophes



Créer des espaces partagés en cœur d'îlots permet de revaloriser les maisons limitrophes

Des actions sur l'espace public

Améliorer le cadre de vie des habitants : hiérarchiser et valoriser les espaces publics, requalifier les places, créer des zones de rencontre dans les rues trop étroites pour faire coexister les flux et donner la priorité aux piétons sur les automobilistes, mettre en place une stratégie de stationnement et de circulation à l'échelle de la commune, créer des aires de services et des lieux d'accueil de commerces ambulants, aménager des espaces verts... Faire entrer la nature dans le village et créer des liaisons douces avec les espaces naturels ou agricoles. Valoriser des jardins familiaux, imaginer des parcours sportifs, baliser des sentiers de randonnée, créer des aires de jeux...



Faire entrer la nature dans le village

Des actions sur les équipements

Maintenir et créer des petits équipements collectifs pour favoriser les lieux de rencontres et d'échanges dans le cœur du village : créer une maison des associations, une bibliothèque municipale, valoriser la salle des fêtes, imaginer un relais médical intercommunal, mettre en place un accompagnement adapté pour l'installation de professionnels, accompagner le maintien ou la création d'un multi-services rural...

Des actions avec les habitants

S'appuyer sur le tissu associatif existant pour développer des actions collectives et engager la population dans la reconquête des cœurs de village : imaginer des chantiers collectifs, créer des manifestations locales... Fédérer la population en mobilisant des habitants et la municipalité autour de projets inscrits dans le temps : projeter des actions à court, moyen et long terme.



Créer des espaces partagés en cœur d'îlots permet de revaloriser les maisons limitrophes



Aménager l'espace public pour le piéton



Créer un multi-services rural au cœur du village renforce le lien social



Un projet de vie pour le village

Une action cohérente et partagée est gage de réussite

Un projet politique cohérent et fédérateur
Il est important de formuler un projet politique qui permette de fédérer les initiatives portées par les élus, la population et les acteurs locaux. La définition des objectifs du projet permet de hiérarchiser les interventions et d'anticiper son évolution dans le temps.

Un projet d'ensemble
Pour aboutir à un projet urbain de qualité, toutes les thématiques doivent être abordées : habitat, commerce, tourisme, espaces publics, déplacements, équipements, paysage, architecture, histoire et savoir faire local, les modes de vie contemporains...

Un projet sur mesure
La pertinence d'un projet en centre-bourg relève de sa capacité à s'inscrire avec justesse dans son contexte. Pour répondre aux attentes, une connaissance approfondie des spécificités du territoire de la commune et de ses habitants est essentielle. Un territoire est toujours unique.

Des compétences réunies
Un projet urbain aborde de multiples thématiques et les élus doivent être accompagnés de professionnels qualifiés : architectes, urbanistes, paysagistes, sociologues...

Les démarches préalables

Établir un **diagnostic du patrimoine foncier** et immobilier susceptible de nourrir le projet de renouvellement urbain.

Établir un **diagnostic des attentes et des besoins de la population** : identifier des profils de personnes pouvant revenir vivre ou travailler dans le cœur du village et les conditions permettant de les attirer; identifier les dynamiques sociales, associatives, économiques, touristiques...

Lancer la **conception d'esquisses architecturales** sur des biens identifiés comme vacants ou fortement dégradés et leurs chiffrages afin de donner à voir l'évolution possible du bâti ancien du cœur du village.

Mettre en place une **programmation**, définir les priorités en se projetant à moyen et long terme.

Le Plan local d'Urbanisme, levier majeur pour les élus

Le PLU est l'outil le plus puissant dont disposent les élus pour pouvoir bâtir une politique de revitalisation à moyen/long terme. En permettant d'orienter et de réorienter les usages des terrains et d'ajouter des contraintes diverses, ils peuvent freiner l'utilisation des terrains en périphérie et inciter à réintégrer les centre-bourgs. Cependant, cette réflexion et ces choix sont souvent difficiles à porter politiquement et ils doivent, pour pouvoir être réellement efficaces, s'articuler avec le niveau intercommunal, en évitant les stratégies concurrentes. Pour y parvenir, l'élaboration d'un PLU intercommunal, favorisé par le législateur, peut être un excellent moyen de contribuer à la cohérence des implantations entre territoires. Dans les endroits où ces choix politiques forts ont été faits avec la population, des résultats très pertinents ont été obtenus.

Obligations légales de ravalement

Un propriétaire doit tenir en bon état la façade et les accessoires apparents de son bien. La loi a prévu une obligation de ravalement tous les 10 ans (articles L132-1 à L132-5 du code de la construction et de l'habitation).

C'est la commune qui est en charge d'établir l'arrêté municipal pour la prescription du ravalement. Cet arrêté doit préciser le périmètre communal concerné, la nature des travaux, le délai d'exécution pour les propriétaires.

Doivent aussi y être notifiés les obligations légales et réglementaires des propriétaires et les moyens dont dispose l'administration pour les contraindre à faire les travaux.

Vacance et habitat dégradé : comment lutter ?

Quels moyens pour lutter contre la vacance ?

- mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants ;
- lancer des procédures de « biens en état d'abandon manifeste » si les logements vacants ne sont plus entretenus par leurs propriétaires, et ainsi permettre d'aboutir à la réhabilitation ou à une maîtrise foncière des biens vacants abandonnés ;
- mobiliser des opérateurs publics, notamment des bailleurs sociaux, sur des opérations de réhabilitation ;
- soutenir financièrement, le cas échéant, des opérations de réhabilitations menées par des bailleurs sociaux...

Quels moyens pour lutter contre l'habitat insalubre ou dangereux ?

- identifier l'offre et la demande de logements sur la commune (diagnostic du parc et de son état / mise en place d'un registre communal des demandes) ;
- identifier les poches d'insalubrité ou de péril ;
- prendre des arrêtés d'insalubrité et de péril ;
- mettre en place une opération de restauration immobilière pour imposer la réalisation des travaux d'habitabilité des logements, maîtriser le foncier pour aménager l'espace urbain ;
- mettre en œuvre des opérations de résorption de l'habitat insalubre et, le cas échéant, l'expropriation au titre de la loi Vivien dans un but de restructuration urbaine...

Le saviez-vous ?

Le permis de louer : Un décret de la loi Alur permet aux maires de détecter les logements insalubres et d'inciter à leur rénovation.

La loi ALUR du 24 Mars 2014 et son décret du 27 Mars 2017 permettent aux EPCI et communes de conditionner la location des logements à une déclaration de mise en location (à remplir au plus tard quinze jours après la signature du bail) ou à l'octroi d'une autorisation de préalable à la signature du bail.

Adressée à la collectivité, la demande du bailleur peut donner lieu à un accord, un rejet ou à une autorisation sous condition de travaux ou d'aménagement. L'autorisation doit être accordée au plus tard un mois après le dépôt de la demande. En cas de mise en location malgré un avis défavorable, le propriétaire s'expose à des amendes pouvant aller jusqu'à 15 000 euros.