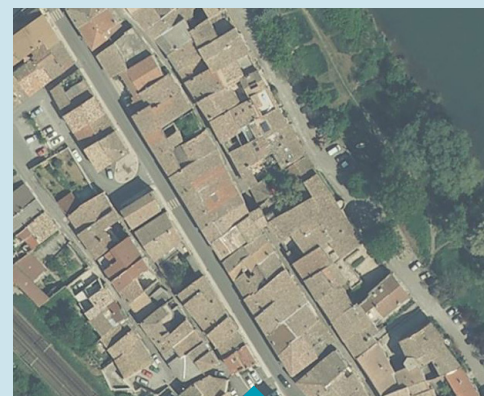




RECONQUÉRIR LES CENTRES ANCIENS

Réinvestir les centralités : adaptation et innovation

Emblématiques, historiques et fédérateurs, les centres des villages constituent aussi le cœur des communes. Pourtant, ces dernières années s'y combinent plusieurs signaux alarmants de vieillissement de la population, de déprise commerciale, ou de dépréciation des logements. Au delà de l'héritage culturel et patrimonial à préserver, le défi à relever est d'engager des opérations d'aménagement qui permettent aux centres bourgs de demeurer vivants. Pour cela, il s'agit de mobiliser l'innovation pour renouveler le tissu urbain dense et adapter les bâtiments anciens aux attentes et pratiques contemporaines tout en préservant l'identité des lieux, et se rendre ainsi désirables pour les (futurs) habitants.



Les cœurs de villages avoisinent les 60 logements à l'hectare, parfois plus. Ce tissu dense doit s'adapter en douceur aux nouvelles attentes.

DES LEVIERS À MOBILISER EN SYNERGIE

Préconisations

Il s'agit de s'appuyer sur la stratégie globale préalablement définie afin de mobiliser l'ensemble des leviers dont peut se saisir la collectivité : stratégie foncière, état des lieux précis du patrimoine, des commerces, des besoins, activation du tissu socio-culturel, etc.

- **Maintenir ou relocaliser les services et commerces de proximité au cœur des villages.** Mener une politique volontaire et innovante pour accueillir des activités nouvelles qui soient des plus-values pour les bourgs et attirent des jeunes actifs (espaces de coworking, boutiques éphémères...).
- **Adapter le tissu villageois ancien** afin d'offrir des équipements qui répondent aux attentes contemporaines (stationnements, jardins partagés, garages...).
- **Requalifier les espaces publics, en créer de nouveaux,** favoriser les lieux de convivialité. Préserver et renforcer le patrimoine arboré.
- **Mener des opérations de réqualification d'îlots** avec libération de foncier pour construire des stationnements ou de nouveaux logements plus adaptés.
- **Pérenniser et aménager les liaisons douces** qui permettent d'accéder aux espaces publics ainsi qu'aux espaces naturels et agricoles, valoriser les anciennes promenades 19^e siècle.



Placette en belvédère à Saint-Vincent-de-Barrès : espace de qualité, créé par une démolition dans le tissu médiéval

INTERVENIR DANS LE TISSU ANCIEN DENSE : PRÉSERVER L'ESPRIT DES LIEUX

Préconisations

- **Respecter la structure villageoise existante,** préserver les caractéristiques patrimoniales de la trame bâtie et l'esprit des lieux.
- **Comprendre l'évolution historique du cadre bâti,** les valeurs particulières qui créent son identité et composer avec elles les adaptations à engager pour s'inscrire dans une logique de continuité.
- Dans les opérations de réhabilitation et/ou démolition/reconstruction, **projeter des espaces et volumes qui s'intègrent dans le tissu bâti** : simplicité des volumes, interprétation des formes architecturales historiques caractéristiques comme les passages couverts, articulation des pleins et des vides, composition des façades, dessins des toitures...
- **Soigner le rapport au sol** (effet de soubassement, utilisation de la topographie...) **et à l'espace public** (entrées, percements, façades commerciales, passages, etc.).
- **Favoriser l'emploi de teintes et matériaux locaux** dans une association créative possible avec des matériaux plus contemporains.



Cette opération s'est inscrite dans une démarche globale, formalisée dans un schéma directeur d'aménagement, qui a permis une mise en œuvre par phases successives : opération « toiture », rénovation des calades, création de logements... Du fait de cette démarche de qualité, le classement Monument Historique n'a pas été un frein à une écriture architecturale contemporaine réinterprétant le patrimoine (par exemple ici, les passages couverts) et où se mêlent matériaux traditionnels et matériaux contrastants (bois, métal). Ce choix permet de valoriser l'histoire tout en se positionnant dans son époque.

Réhabilitation d'un îlot
dans le quartier médiéval de Cruas

LES OUTILS : CONNAISSANCE ET STRATÉGIE

Préconisations

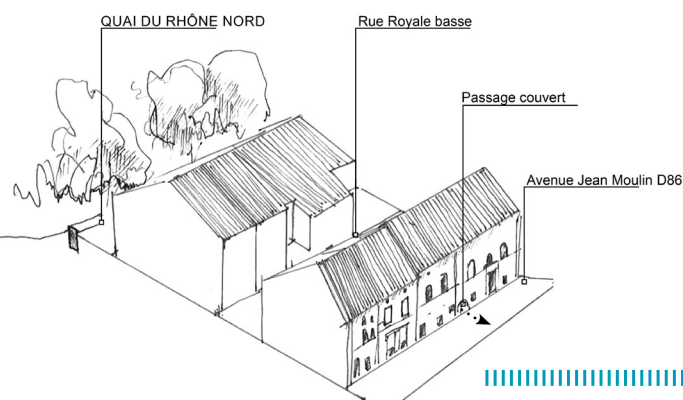
Stratégie foncière : une feuille de route

- **Réaliser une étude de gisement foncier ou un référentiel foncier pour mieux connaître le tissu urbain de sa commune.** Ce diagnostic permet de comprendre le foncier et sa capacité à évoluer (mutabilité des parcelles), de situer les difficultés d'une future maîtrise foncière (repérage des situations complexes liées à la nature juridique des biens et de leurs propriétaires), de confronter les données « déclaratives » et les relevés de terrain.
- **Constituer une feuille de route** pour une politique foncière de renouvellement qui permette de se positionner rapidement sur le caractère stratégique d'un bien qui se libère et de saisir les bonnes opportunités.

Diagnostic du patrimoine : anticiper les opportunités

Le bâti ancien a toujours évolué dans le temps et a su faire preuve d'une grande adaptabilité aux changements successifs d'usages. Il s'agit de poursuivre cette histoire en adaptant en douceur les centres anciens aux nouveaux modes de vie. Pour éviter les erreurs, de type « table rase » et plutôt chercher à faire vivre et valoriser le patrimoine à travers les futures opérations, une connaissance fine de ce patrimoine et de ses potentiels est indispensable.

- **Réaliser un diagnostic patrimonial fin pour identifier et hiérarchiser les principales opérations** pertinentes qui valorisent le patrimoine bâti en améliorant l'habitabilité.
- **Programmer les opérations dans le temps** (avec une flexibilité selon les opportunités foncières). 3 types d'opération sont possibles : Réhabilitation d'un bâtiment - Démolition pour libérer de l'espace et aérer le tissu urbain - Démolition et reconstruction. Ces opérations permettront d'améliorer significativement la qualité des logements et du cadre de vie.



Les jardins et murs de clos

Des jardins privés pourront être créés à l'emplacement des démolitions, valorisant ainsi les logements. Construits (ou réhabilités) sur les traces d'anciens murs de bâtiment, des murs pourront délimiter ces jardins, et témoigneront ainsi de l'histoire passée. Les plantations pourront apporter de l'intimité à ces espaces

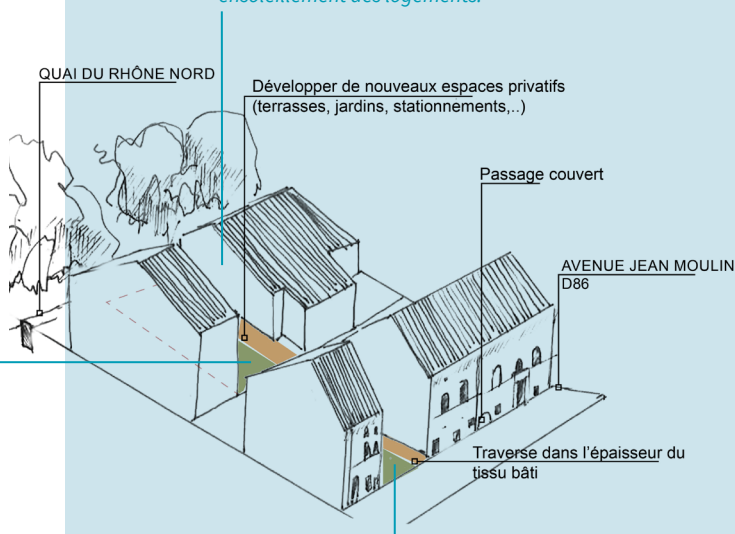
Opération d'adaptation et « d'aération » du tissu urbain



Réhabilitation et création de logements au centre de Saint-Marcel-d'Ardèche

Les façades arrières

Après démolition, des murs mitoyens seront rendus apparents et devront être rénovés comme n'importe quelle façade. De nouvelles ouvertures pourront être créées, offrant un meilleur ensoleillement des logements.



Nouveaux espaces, nouveaux usages

La démolition d'un bâti dégradé permet de créer traverses piétonnes, jardins privés ou partagés, stationnements

Voir aussi

- Fiche n° 12 : Accompagner les entrées de villages et de bourgs
- Fiche n° 13 : Valorisation des espaces publics et petits patrimoines
- Fiche n° 15 : Accueillir de nouveaux habitants
- Palettes de végétaux et de matériaux
- Site internet : www.vivaraisméridional.fr

Pays d'art et d'histoire du Vivarais méridional
Syndicat Mixte du Vivarais méridional
32 boulevard Stalingrad 07400 LE TEIL

04 75 91 45 09 / contact@vivaraisméridional.fr
www.vivaraisméridional.fr

VILLES
& PAYS
D'ART &
D'HISTOIRE

caue
de
l'Ardèche