

A - PROBLÉMATIQUE :

La désertion de certains bourgs et hameaux est un problème majeur. Le bâti ne répond pas toujours aux attentes des nouveaux arrivants : densité plus importante, peu de jardins, espaces communs, logements de grande taille, etc. Le ré-investissement des centres bourgs doit constituer une alternative intéressante à l'habitat isolé. La démarche est plus complexe à mettre en œuvre que le lotissement, mais elle peut fournir les bases d'une politique de logement singulière, qui privilégie la stratification urbaine et le lien social.

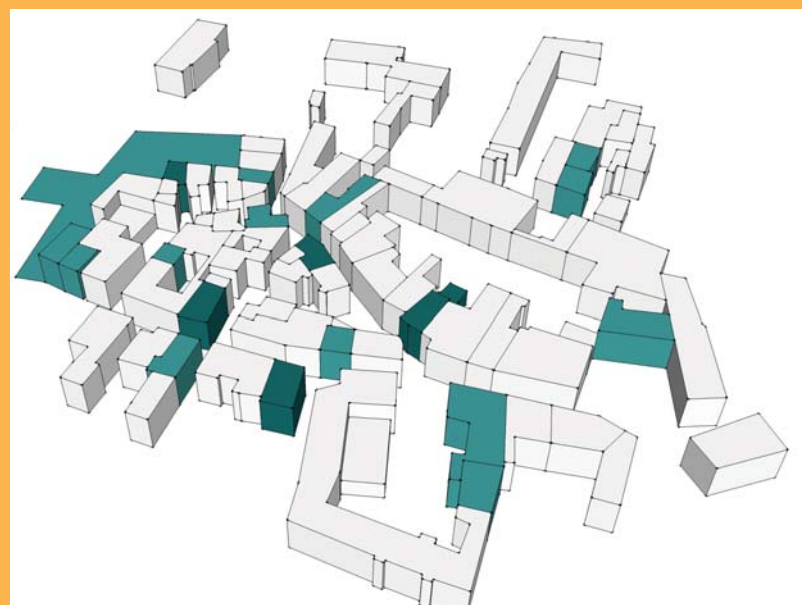
B - DÉMARCHE :

- **Résorber la vacance** : le bâti ancien et le bâti agricole désaffecté peut constituer un potentiel de réhabilitation
 - cibler les bourgs et hameaux concernés et réaliser une étude globale sur l'état du bâti existant (réhabilitation / démolition)
 - engager une étude de faisabilité foncière et technique
 - regrouper des petits immeubles en un seul pour améliorer les surfaces (habitations, commerces, etc.)
 - réaliser un plan d'ensemble à l'échelle du bourg ou hameau (structure, fonction, typologie des espaces, cheminements publics, espaces privés, etc.)



Urbanisation existante du bourg sous forme d'îlots : urbanisation possible des espaces interstitiels, démolition du bâti sans intérêt, des annexes, etc. pour recréer des cours et jardins

Développement possible et densification des îlots bâtis partiellement autour du bourg, en s'inspirant du tissu existant (typologie du parcellaire, implantation du bâti, orientation privilégié...)



- Dans les centres bourgs, repérer le foncier disponible et le bâti sans intérêt dans des lieux stratégiques :

- terrains agricoles enclavés
- grandes parcelles à diviser
- bâti sans intérêt, ruines...
- annexes, hangars...

- Aérer le tissu urbain par la démolition du bâti sans intérêt afin de créer des jardins ou des cours privées ou communes

- Construire dans les espaces interstitiels

- utiliser ou créer des moyens incitatifs (aides financières, OPAH...)

- réaliser un cahier de prescription sur la rénovation et l'extension du bâti ancien

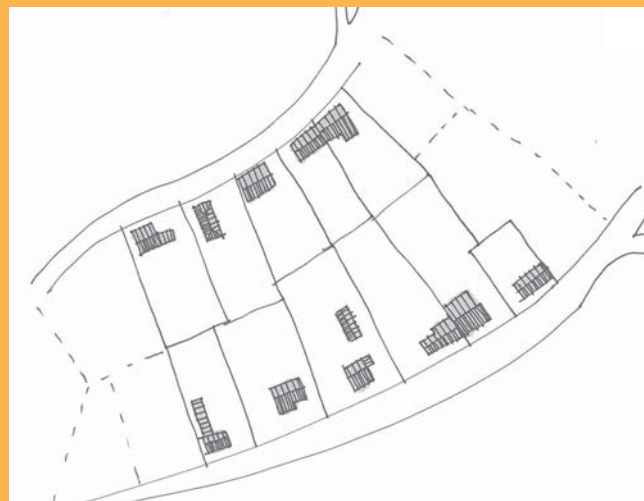
- **Utiliser les espaces interstitiels :**

- faire l'inventaire des parcelles non bâties dans les bourgs et hameaux

- s'inscrire dans la trame typologique. Les nouvelles constructions devront présenter un aspect architectural qualitatif. La conception d'un projet architectural contemporain, s'insérant dans le tissu urbain riverain pourra être préconisé.

- permettre la densification des îlots moins denses. Cette densification pourra faire l'objet d'un projet d'ensemble pour éviter les constructions en deuxième voire troisième rang, qui présentent peu d'intérêt (multiplication des entrées et portails, des voies d'accès...)

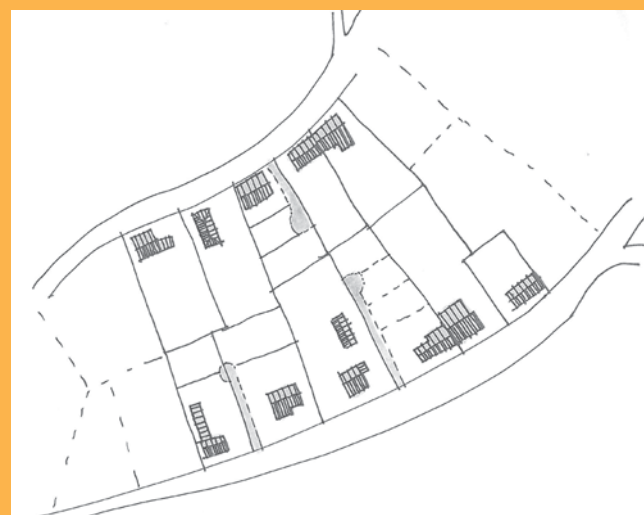
- **Permettre une extension de la structure initiale** pour satisfaire aux nouveaux usage, tout en préservant l'aspect aéré et les jardins. Les extensions devront faire l'objet d'un projet et d'une réflexion sur les matériaux, l'échelle, les volumes, les limites, etc.



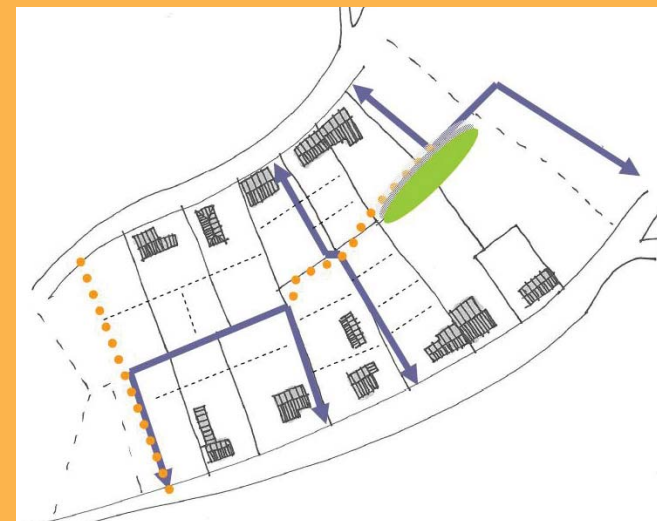
Etat initial : un îlot bâti peu dense : certains propriétaire souhaitent revendre une partie de leur parcelle



Les propriétaires divisent leur parcelle : création de maison en deuxième voire troisième rang, multiplication des accès et des portails sur la rue.

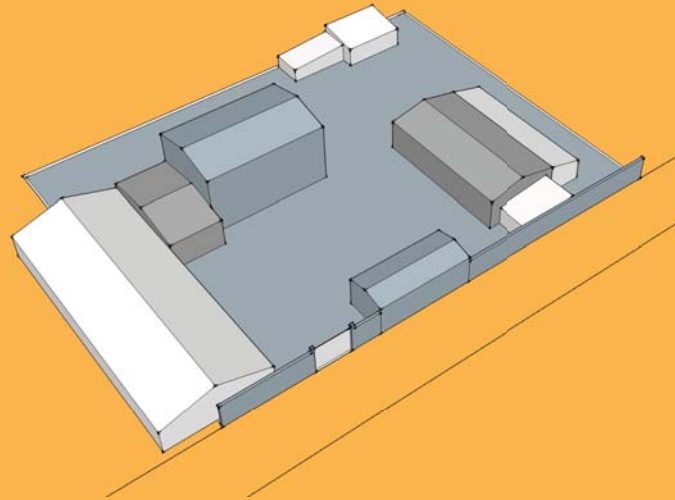


Les accès sont regroupés (moins de portails sur la rue, économie de voirie), mais il n'y a pas de réflexion d'ensemble (création de culs de sacs, difficultés d'accès, l'espace n'est pas complètement rentabilisé...)

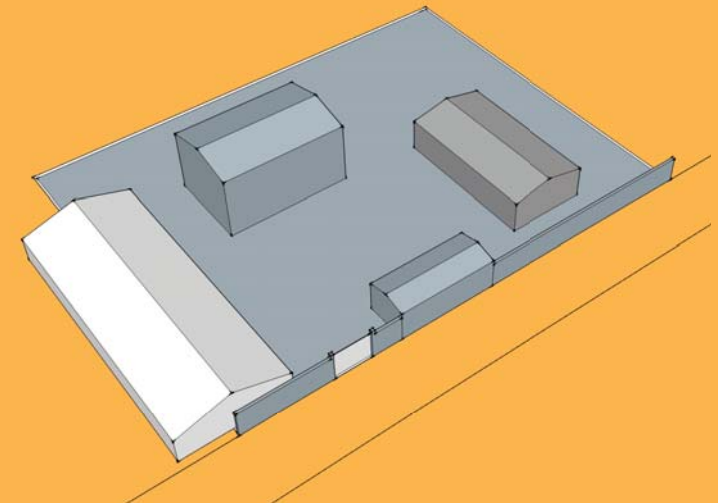


Réflexion sur l'ensemble de l'îlot à densifier : réalisation d'orientation d'aménagement dans le cadre du PLU permettant de créer des voies traversantes, des cheminements piétons, des espaces de respiration...

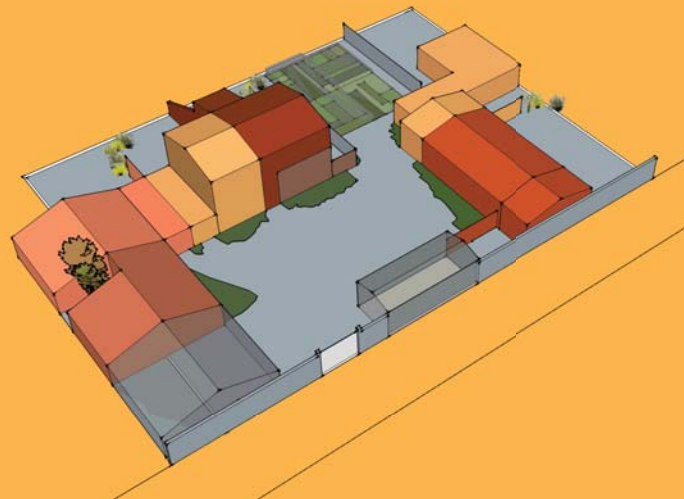
- **Promouvoir les opérations de réutilisation et de densification des îlots existants dans le respect des formes urbaines** (exemple de réinvestissement d'une ancienne ferme sur cour)
- **Recenser le bâti sans intérêt dans des lieux stratégiques** et autoriser sa démolition pour créer des espaces libres (jardins, cours...)
- **Aménager de manière qualitative les espaces publics du bourg** : revitaliser et rendre les bourgs attractifs grâce à par l'initiative publique
- **Créer des jardins collectifs ou jardins familiaux en périphérie des bourgs et hameaux**, de manière à offrir aux habitants la possibilité d'avoir des espaces extérieurs



Etat initial : organisation du bâti sur cour.



Les annexes, structures légères, hangars, extensions récentes, ... peuvent être démolis.



Les bâtiments en long peuvent être réaménagés et divisés en plusieurs logements. Construction de nouveaux bâtiments dans le respect de l'implantation autour d'une cour. Des jardins privés peuvent être créés



Densification maximum de la parcelle. L'espace central est un espace de convivialité (jardin ou cour partagée)





Exemple de densification d'un îlot à Saintes, en respectant les formes laniérées du tissu urbain

OUTILS :

- **P.L.U. :**

- inscription de l'objectif dans le PADD du PLU
- identification du patrimoine (protection au titre de l'article L-123-1-5-7°)
- orientations d'aménagement et de programmation sur les zones urbaines
- Emplacements réservés au zonage pour la création logements sociaux (opérations publiques) ou réserve de logements sociaux en zone urbaine ou à urbaniser (L-123-1 16°)

- **AVAP :**

- différencier ce qui est patrimonial ou pas
- la mise en place d'une AVAP permet d'augmenter les aides financières

- **Outils financiers**

- aides au logement (ANAH)
- aides locales (défiscalisation, opérations de façade, requalification énergétique, soutiens de la Loi Malraux...)

- **Politique foncière :**

- maîtrise du foncier afin de réaliser les

- **OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)**

PARTENAIRES :

- CAUE 16
- DDT 16
- STAP
- ADEME
- Établissement Public Foncier de Poitou-Charente
- SAFER (parcelles agricole enclavées)
- Opérateurs HLM