

Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique : valorisation des cœurs de villages



PLUi arrêté le 28 novembre 2024

PLUi 2nd arrêt le 20 mars 2025

**TOME 2 – OAP
thématiques**

PLUi
PAYS DU SAINTOIS

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUi approuvé le 26 février 2026

A handwritten signature in black ink, likely of the mayor or a representative of the community.



« Le village lorrain est une entité dont aucun des composants -maisons et granges, espace-rue, jardins, vergers- ne saurait exister isolément.

Bordant cet espace communautaire, des maisons étroites, profondes et jointives, s'alignent en deux rangées continues présentant un aspect de véritable cour de ferme collective. Les villages aux rues multiples donnent à voir, rue par rue, la même organisation de base : un espace-usoir bordé de maisons jointives. »

Extrait de la publication Les usoirs en Moselle, CAUE 57

Sommaire

- 1. Aménager les espaces publics**
- 2. Valoriser la nature au cœur du village**
- 3. Accompagner la requalification du bâti et du patrimoine**
- 4. Réussir l'intégration des nouveaux logements**

Qu'est-ce-qu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ?

Pièces consubstantielles du dispositif réglementaire du PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs et concernant certaines thématiques.

Plusieurs types d'OAP :

Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet métropolitain et des objectifs communaux.

Les OAP s'imposent aux autorisations d'occuper le sol (permis d'aménager, permis de construire...) dans un rapport de compatibilité. Les projets ne doivent pas présenter de contradiction avec les principes et objectifs présentés.

Le PLUi de la communauté de communes du Pays du Saintois comporte plusieurs types d'OAP :

- **Des OAP sectorielles (TOME 1)**, venant définir pour chaque commune les principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux et futures zones à urbaniser. Le contenu des OAP est variable selon le site concerné, les objectifs poursuivis, le degré d'avancement du projet et est complémentaire avec le règlement de la zone concernée. Pour chacun des secteurs, les OAP définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation spatiale retenue. Le règlement définit quant à lui le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi les occupations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLU, et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le présent document.

- **Des OAP thématiques (TOME 2)**, s'appliquant sur l'ensemble du territoire métropolitain, et venant préciser les grands principes d'aménagement sur certains thèmes : OAP portant sur préservation ou de gestion des trames vertes et bleues, OAP relative la valorisation des cœurs de village.

Pourquoi une orientation d'aménagement et de programmation sur les cœurs de village ?

Un contexte national de perte de vitesse des villages

Le phénomène de métropolisation conjugué au processus de périurbanisation ont progressivement asséché certains territoires ruraux et leurs centralités que sont les bourgs et cœurs de village. Ceux connaissent des phénomènes d'enclavement et de désertification démographique et économique ainsi que des difficultés à proposer une offre en logements renouvelée et adaptée aux aspirations résidentielles des ménages.

De ce fait, la revalorisation des cœurs de bourgs constitue une condition majeure de la revitalisation des territoires ruraux. Elle passe par le maintien et le déploiement de services et d'équipements, mais aussi par la mise en valeur d'un cadre de vie basé sur l'accès à la nature et sur un cadre architectural et paysager qualitatif, représentatif de(s) l'identité(s) du territoire. Le contexte de crise sanitaire lié au Covid 19 a d'ailleurs mis en lumière ces enjeux, à travers un phénomène -encore non quantifiable- de retour à la campagne par un certain nombre d'urbains, aspirant à un cadre de vie plus aéré et verdoyant.

Quels enjeux pour les centre-villages ?

Dynamiser les centres de villages pour leur apporter un nouveau souffle signifie d'agir en faveur d'une nouvelle attractivité à ces lieux structurants, sans quoi, les mutations sociologiques tendent à accentuer les problématiques suivantes déjà présentes :

- Une offre en logements pas toujours en adéquation à la demande,
- Une dégradation progressive d'un bâti souvent ancien qui revêt pourtant souvent des qualités architecturales,

- Une raréfaction des commerces et des services de proximité,
- Une concentration des emplois, zones d'activités, et équipements, dans les aires périurbaines et dans les grandes villes.

L'enjeu réside donc dans la nécessité de freiner cette évolution descendante des bourgs et villages, en créant un cercle vertueux de l'attractivité.

Plusieurs atouts sont ainsi à valoriser :

- La qualité du bâti, même vétuste, offrant un potentiel d'évolution de l'habitat ;
- La structure urbaine souvent cohérente, qui permet d'implanter des services de proximité, de proposer des cheminements cohérents et de créer des liens de voisinage ; et un patrimoine paysager, historique et socioculturel importants.

Dans ce contexte la Communauté de Communes du Pays du Saintois souhaite aujourd'hui soutenir la revitalisation et la revalorisation générale de ses cœurs de bourgs et de villages. Cette OAP doit ainsi servir de sorte de guide de bonnes pratiques afin d'accompagner les collectivités, aménageurs, et porteurs de projets, à valoriser et travailler à la reconquête des centres des petites et moyennes communes.

La morphologie des cœurs de village dans le Pays du Saintois

La morphologie des communes se décompose en trois formes différentes : les villages en T, les villages-rue et les villages tas.

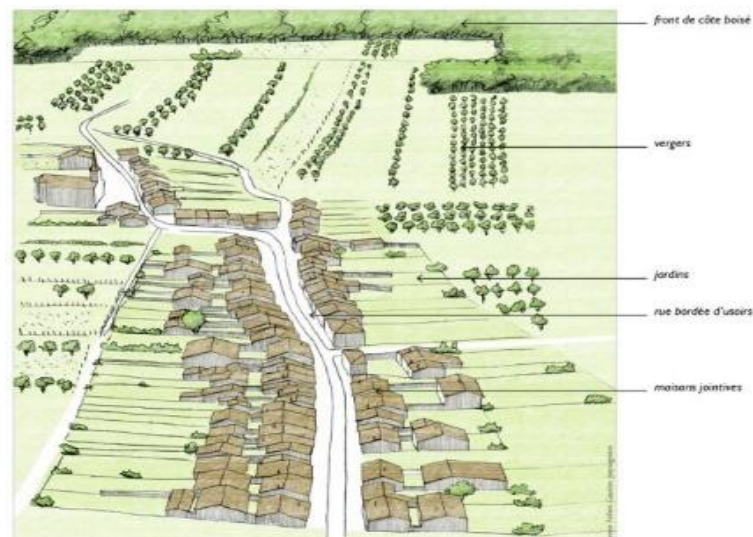
Village-rue : c'est la forme la plus fréquente et la plus caractéristique des villages lorrains. Il se compose le plus souvent de deux rangées de maisons jointives qui encadrent une rue élargie d'usoirs. Un espace généreux accompagne ainsi les voies de circulation, ouvrant les perspectives. Cette organisation simple du bâti peut varier en fonction de la topographie, de la présence d'une rivière ou de sources : certains se sont dédoublés en deux rues parallèles formant un U, parfois la rue suit la courbe d'un méandre,...

Les maisons sont presque toujours accolées les unes aux autres, perpendiculairement à la rue, et s'étirent en profondeur sur d'étroites et longues parcelles : une forme très particulière, aujourd'hui parfois difficile à adapter pour répondre aux nouvelles attentes en matière d'habitat.

Village-tas : présente une organisation moins courante que celle du village-rue. Il ne s'organise pas autour de la rue mais autour d'un élément important tel qu'un château, une église ou une place. Son plan apparaît ainsi plus ramassé et complexe : il est découpé par de nombreuses rues, parfois tortueuses, aux usoirs étroits ou inexistants. Les maisons restent le plus souvent dépourvues de jardins.

Village en T : organisation autour de différentes voies, souvent autour d'un carrefour présentant la plupart du temps une forme de T.

Source : CAUE 54, *Vivre en Meurthe et Moselle*



De gauche à droite : Illustration d'un village-rue et village-tas / Source : *Vivre les paysages de Meurthe-et-Moselle*

Les critères en faveur de la vitalité d'un village

Afin d'engager pleinement ce processus de revitalisation à l'échelle de tous les villages du territoire, un ensemble de thématiques et critères transversaux permettent de cibler les caractéristiques en faveur d'une vitalité locale. L'ensemble de ces critères sont déclinés à la suite afin de mieux en comprendre les réalités du territoire, et les solutions qui existent pour stimuler ces différentes caractéristiques.



Guide de lecture de l'OAP

Une fiche par levier d'action en faveur de la revitalisation

Un cadre environnemental de qualité

Diagnostic

↑
Éléments de description afin
d'apport des éléments de
contexte

Outils

↑
Outils possibles à déployer

Exemples



↑
Exemples de réalisations
locales ou provenant de
l'extérieur du territoire



1

Aménager les espaces publics

METTRE EN VALEUR LA PLACE CENTRALE

Diagnostic

Les places centrales de villages constituent souvent l'espace public le plus représentatif car elles caractérisent l'identité du village.

Ces places s'organisent au carrefour des voies principales, à proximité d'une église ou d'un équipement emblématique comme la mairie, place autour de laquelle se déploie le centre du village. Dans de nombreuses communes du Pays du Saintois, l'église et sa place se trouvent souvent en retrait de la rue principale, un peu à l'écart du village.

La place principale du village est généralement une place rectangulaire ou un espace minéral dans la continuité de la route. Un espace minéral se définit par un secteur peu végétalisé, souvent imperméabilisé ou semi-imperméabilisé, utilisé pour le stationnement. S'il peut être minéral dans l'objectif d'organiser des événements spécifiques (marchés, manifestations...), ces places sont souvent minérales par manque d'investissement de la part de la commune.

En entrée de ces places ou aux croisements des routes qui maillent le village se trouvent également des éléments repères tels que fontaines, monuments aux morts, massifs, lampadaires, dont la fonction permet de contourner la place, ou de faire office de giratoire. Détenant rarement d'avantage d'espaces publics que la place centrale, cette dernière constitue un facteur important d'animation dans les cœurs de bourgs, surtout en l'absence de commerces, de café ou de terrasses, ils permettent souvent d'être des lieux de sociabilité.

Ils doivent permettre de répondre à différents usages tels que l'accueil d'événements réguliers (marché, fête de village,...), d'événements ponctuels (exposition, activité culturelle...), et servir le quotidien. Ils jouent donc un rôle important dans la vie sociale, politique et culturelle du village.

Exemples de places parfois minérales dont l'aménagement pourrait être repensé pour leur donner un rôle plus convivial et fédérateur :



Diarville



Vaudigny



Roville-Devant-Bayon



Forcelles-sous-Gugney



Gugney

METTRE EN VALEUR LA PLACE CENTRALE

Outils

Pour favoriser l'animation des villages, il s'agira de créer des ambiances différentes et de rendre singulier chaque espace public. Enrichissant le paysage urbain, ils doivent être conçus, autant que possible, comme des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de liaison, de lien social, de stationnement, etc.) afin de favoriser des activités source d'animation.

La qualité de ces espaces constitue un élément fort pour encourager les habitants à en profiter :

- **Le revêtement de sol** est un élément essentiel pour favoriser l'utilisation d'un espace. Plus sa qualité est garantie et adaptée à l'espace, plus la fréquentation de l'espace est encouragée. Le revêtement doit également garantir un accès PMR, et peut prendre des reliefs et couleurs différentes tout en étant ludique, pour en faire bénéficier les enfants par exemple. Enfin, ils devront être pensés pour limiter l'imperméabilisation des sols. Cet aspect est d'autant plus facile en milieu rural pour garantir son intégration au contexte paysager : un revêtement de sol (stabilisé, ever-green, etc...).



Traversée piétonne colorée
Reims (51)



Revêtements différenciés
Autrey (CCPS)

- **Profiter des éléments de végétation** qui font déjà la force de la place : les arbres sont souvent les éléments marquants d'une place, ils servent d'éléments de repères pour les habitants, d'autres éléments de végétation (bosquets, haies...) permettent de créer des ambiances végétales en fonction des saisons, et d'atténuer le caractère trop minéral des places.



Réaménagement de place de
village, Fals (CAUE 47)



Végétation d'une place de
village, Malicorne-sur-
Sarthe (CAUE 72)



Espace vert central
à Saint-Firmin
(CCPS)

METTRE EN VALEUR LA PLACE CENTRALE

Outils

Permettre aux habitants de se réapproprier la place en apportant des usages diversifiés :

Si les places sont souvent perçues par les communes comme des espaces fonctionnels, souvent pratiques pour le stationnement par exemple, il est essentiel que les habitants puissent se les réapproprier pour pouvoir les occuper à nouveau. Pour se faire, plusieurs actions peuvent permettre d'encourager leur utilisation :

- **Offrir un lieu propice aux rencontres**

Service wifi, espaces pour profiter du soleil ou se protéger des intempéries, toilettes publiques, aires de jeux pour adultes (boulodrome, tables de tennis de table, etc.) ou pour enfants, mobilier pour s'asseoir, nombreux sont les dispositifs possibles pour inciter les habitants à se retrouver.

- **Accueillir les services (marché, arrêt de bus etc.)**

Comme évoqué précédemment, la multifonctionnalité de ces espaces garantit des utilisations diversifiées et donc de favoriser l'appropriation de l'usage de la place. Longtemps utilisées comme places de marchés, ces dernières ont perdu au fur et à mesure cette fonction. Or, l'accueil de services est un excellent moyen de les rendre visible et d'inciter fortement les habitants à identifier la place.

- **Organiser des événements festifs**

Si la place ne peut accueillir des services, l'organisation d'événements ponctuels est une solution pour la valoriser.

Événements culturel, sportif, artistique, local, saisonnier, accueil d'un commerce ambulant, nombreuses sont les opportunités pour renouer avec l'utilisation d'une place peu exploitée. Solliciter les associations, des acteurs de la vie locale, sont également des moyens d'activer les citoyens pour qu'ils soient moteurs dans la revitalisation des centres.

- **Mettre en valeur le patrimoine bâti riverain du site**

Si la revalorisation d'une place a un fort impact sur les maisons avoisinantes, ces dernières ont également un rôle à jouer dans la revitalisation du centre. La qualité du patrimoine bâti riverain est en effet essentiel puisqu'il crée un effet d'externalité positive. Veiller à entretenir les façades, garantir une harmonie architecturale, conserver une morphologie de rue historique autant que possible, accentuer l'identité de village, etc. sont autant de moyens afin de faire en sorte que la place du village forme un tout avec l'environnement de proximité.



Aire de pique-nique à Saxon-Sion (CCPS)



Parvis de la mairie à Tantonville (CCPS)

METTRE EN VALEUR LA PLACE CENTRALE

Outils

• Le mobilier urbain

C'est l'élément principal pour garantir la convivialité d'un espace. Sans avoir besoin d'être original ou trop encombrant, le mobilier doit être bien placé pour encourager la sociabilité. On préférera deux bancs l'un à côté de l'autre plutôt qu'un banc en face de la route et l'autre au bout de la place par exemple. Les assises peuvent également s'intégrer aux monuments présents tels que des fontaines ou marches. Les transformations des cabines téléphoniques désuètes en bibliothèques libre-service est également un moyen d'investir le mobilier urbain.



Mobilier urbain, Novéant-sur-Moselle (CAUE 57)



Exemple d'un réaménagement de place au mobilier urbain sobre, Sargé-lès-le Mans (CAUE 72)

• L'éclairage

Il permet d'apporter un sentiment de sécurité aux espaces publics et d'améliorer leur lisibilité. S'ils sont suffisants et hiérarchisés en fonction de l'importance de l'espace, les éclairages participent grandement à l'ambiance de la commune par exemple. Il est notamment possible de valoriser certains cheminements, des bâtiments avec une lumière indirecte, ou une place avec des lumières implantées dans le sol. Placer de la lumière en entrée de ville et aux bons endroits pour les bons usages sont un moyen efficace pour communiquer de manière indirecte sur l'importance à donner à certains lieux. Enfin, favoriser les éclairages peu consommateurs d'énergie sont indispensables pour penser les espaces de demain.



Exemples d'éclairage public à Bondoufle (91-Paule Green)



Exemples d'éclairage public à Batz-sur-Mer (44-Tmc innovation)

VALORISER LES USOIRS

Diagnostic

L'usoir est la portion de terrain situé entre les alignements de façades des constructions et la voirie. Historiquement, l'usoir est dédié à l'activité communautaire du village, ou occupé par des activités agricoles ou artisanales (dépôt du matériel agricole, stockage du bois, etc.). Le plus fréquemment de domanialité publique, il a parfois été englobé dans l'espace privé des propriétés attenantes.

Aujourd'hui, de nombreux usoirs des bourgs et villages du Pays du Saintois sont mal valorisés, occupés par des usages privés, et en particulier par le stationnement des véhicules.

Outils

Pour affirmer leur lisibilité et confirmer leur rôle d'espace public, les usoirs doivent rester ouverts. Ainsi, les haies ou clôtures n'ont pas vocation à être implantés sur ces espaces collectifs.

Dans la perspective de donner à voir l'identité d'un village, il est préférable d'adopter un traitement homogène des usoirs à l'échelle d'une commune. Cela requiert de formaliser un projet d'ensemble, permettant de répertorier tous les usages et fonctions actuelles (stationnement, vie collective, écoulement des eaux, cheminement piéton, mise en valeur du petit patrimoine, etc.) et de les organiser sur l'ensemble du linéaire, tout en adoptant un parti pris paysager valorisant l'image du village et de son bâti.

Il est également recommandé de privilégier des aménagements simples, sans recourir à un foisonnement de matériaux au sol ou de mobilier urbain.

S'ils ont souvent une fonction d'espace de stationnement pour les véhicules des habitants, ou pour les engins agricoles, les usoirs ne doivent pas être systématiquement goudronnés ou revêtus d'un sol imperméable. Pour assurer la valorisation de ces espaces et introduire une part de végétalisation au sein de la voirie, les usoirs devront être en grande partie engazonnés. Seuls les accès, tours de volets et caniveaux peuvent être minéralisés à l'aide de granulats, pavés ou de dallages en pierre locale.

Les usoirs d'un village peuvent aussi intégrer, en partie, un cheminement piéton qui viendra longer la rue principale.

Exemples d'usoirs occupés par du stationnement et ne disposant pas d'un traitement homogène :



Vaudeville



Housséville



Benney



Praye



Goviller



Affracourt

VALORISER LES USOIRS

Exemples



Exemple d'aménagement d'ensemble à Vaudémont :
usoir enherbé, et stationnement regroupé de l'autre
côté de la voie



ENCOURAGER LES DÉPLACEMENTS PIETONS

Diagnostic

Au sein des villages, le caractère exigu des rues construites historiquement laisse peu de place à un espace partagé des modes de circulation. Les trottoirs sont généralement étroits, absents ou délabrés. La marche est donc peu incitée, à la fois par l'espace et la qualité des espaces dédiés aux piétons. Les revêtements en goudron sont souvent vieillissants, et les voitures régulièrement garées de manière anarchique par manque d'espace dédié au stationnement. Ces éléments ne facilitent pas l'aisance et la sécurité des déplacements. D'autre part, les aménagements pour sécuriser le parcours piéton ne sont pas systématiques, et sont placés de manière aléatoire sur des portions de trottoirs dans certaines communes. Enfin, si des espaces pouvant accueillir du stationnement existent, ils ne sont pas toujours identifiés comme tels par un éventuel marquage au sol par exemple.

La question des mobilités est un point central dans le maillage d'un village. Le réseau permet en effet la mise en valeur du paysage grâce la fluidité de la circulation (piétonne ou voiture) et par les aménagements dédiés. Ces derniers sont d'autant plus importants que la taille réduite des villages permet justement de favoriser l'utilisation de la marche à pied.

Pour encourager cette pratique, ainsi que celle du vélo, il est donc nécessaire que soient mis en place un ensemble d'équipements pour sécuriser les déplacements. Enfin, la mobilité piétonne constitue également un enjeu fort pour accompagner le vieillissement de la population, et encourager la jeunesse à s'habituer à des modes de déplacements moins centrés sur la voiture.

Exemples de voies parfois peu valorisées ou occupées par du stationnement :



Vézelize



Parey-Saint-Césaire

ENCOURAGER LES DÉPLACEMENTS PIETONS

Outils

Plusieurs dispositifs permettent d'encourager la pratique de la marche à pied :

Créer un réseau de voiries hiérarchisées et un réseau facile à pratiquer : si les mobilités douces doivent être mise en valeur au sein des centres bourgs, c'est parce qu'ils permettent d'apporter de la vie et des espaces apaisés pour les habitants. Rénovation des trottoirs, amélioration du confort et de la sécurité des piétons par des garde-corps ou potelets, permet de participer grandement aux déplacements piétons ou vélo. Ces initiatives sont à accompagner grâce à la mise en valeur de l'usage des venelles et chemins de ceinture.

Un abaissement de la vitesse autorisée permet également de faire mieux cohabiter les usagers, de pacifier certaines rues, limiter les nuisances, et mettre en avant l'utilisation des mobilités douces. Pour y parvenir, il est possible de créer des espaces en zone 30, ou de créer un ralentissement des vitesses et un partage de la chaussée (sentiment d'apaisement et réappropriation de l'espace public), ou encore de prévoir des zones de rencontres limitées à 20km/h pour mieux partager la chaussée.



Aménagements d'un chemin le long du Madon à Voinémont et venelle à Vézelize (CCPS)



Aménagement d'espaces sécurisés pour les piétons, La Celle-Saint-Cloud (CAUE 78)



Exemple de rues à vitesse limitée, Montbrun (CAUE 46), Penne d'agenais (CAUE 47)



Exemples de requalification de la voirie pour intégrer les piétons et cyclistes, Mont-de-Laval (CAUE 25), Beaufort-en-Vallée (CAUE 49)

ENCOURAGER LES DÉPLACEMENTS PIETONS



Réhabilitation de centre-bourg encourageant le partage de l'espace public, Sargé-lès-Le Mans (72)



Aménagement d'un carrefour avec le partage de la voirie, Mont-de-Laval (25)

Engager une politique de stationnement en adéquation avec une mobilité durable : certains centres bourgs ou de villages sont aujourd'hui peu empruntés par les piétons en raison d'un stationnement anarchique des voitures. Par manque de stationnement spécifique dédié, ces dernières tendent à se garer sur les espaces libres disponibles (usoirs, trottoirs, terres pleins...) et s'imposer de ce fait sur l'espace public. Créer un espace spécifique est donc indispensable : marquage au sol clair et lisible, espace spécifique dédié en entrée de village, ou tout simplement introduction de moyens dissuasifs pour éviter le stationnement gênant sont des solutions possibles.

Aménager les carrefours en fonction de l'évolution de la voirie et du village : les carrefours peuvent présenter des dysfonctionnements d'usage. Or, plusieurs principes à respecter permettraient de participer à la tranquillité des bourgs :

- donner une lisibilité de l'espace pour que chaque usager sache se placer et garantir leur sécurité ;
- imposer une vitesse modérée pour sécuriser les échanges ;
- donner aux usagers qui ne sont pas en voiture une attention particulière (garde-corps, potelets, inscriptions au sol...).



Exemples d'espaces de stationnement identifiés et intégrés (CAUE 78)



2

**Valoriser la nature au cœur
du village**

PROMOUVOIR LA NATURE JUSQU'AU CŒUR DES VILLAGES

Diagnostic

La nature est omniprésente au sein du Pays du Saintois, et fait partie intégrante de son identité. Pour autant, elle ne doit pas rester reléguée en dehors de l'enveloppe urbaine : la végétalisation des bourgs répond en effet aux enjeux de qualité du cadre de vie et donc vecteur d'attractivité, de préservation de la biodiversité, mais également de résilience face au changement climatique (rafraîchissement lors des épisodes de chaleur, absorption des eaux pluviales, qualité de l'air...).

La Pays du Saintois dispose de quelques parcs, jardins publics et squares qui insèrent de la végétation jusqu'au cœur du tissu urbain. Vergers, jardins privés, ceintures jardinées et espaces pâturés viennent également créer un maillage de nature en ville à conforter et à développer jusqu'en cœur de village.

Outils

Il s'agit au maximum de tirer parti de la végétation existante pour renforcer les aménités paysagères des centres de villages. Dans le cadre de nouveaux aménagements, les espaces extérieurs doivent être conçus comme des espaces multifonctionnels (mixité d'usages, lien social, accueil de la biodiversité, etc.).

- **Valoriser les structures végétales** : véritables respirations apportant de l'ombre et de la fraîcheur
- **Optimiser les modes doux** : accompagner l'aménagement d'allées de promenade et pistes cyclables de plantations (ombrage, continuités écologiques linéaires reliant les cœurs de villages aux réservoirs de biodiversité environnants...), créer des boucles de randonnée autour des villages...
- **Créer des espaces de détente et de loisirs** : offrir des lieux de détente et repos, avec des équipements adaptés et des aires de pique nique, des aires de jeux, des terrains de sport...
- **Assurer la végétalisation des projets** : tout nouvel aménagement devra contribuer à valoriser l'armature naturelle de la CCPS (vergers pédagogiques, alignements d'arbres, revêtements poreux facilitant l'infiltration de l'eau...)

Exemples du territoire :



Espace vert central à Saint-Firmin



Terrain de boules et aire de jeux à Voinémont (CCPS)



Aire de jeux centrale à Bralleville (CCPS)

VALORISER LA PRÉSENCE DE L'EAU EN CENTRE-BOURG

Diagnostic

Le territoire est traversé par trois grandes vallées (Moselle, Madon, Brenon) qui, avec leurs nombreux affluents, viennent structurer les paysages locaux. L'eau sous toutes ses formes occupe une place toute particulière au sein de la CCPS (cours d'eau, mares, prairies et boisements humides...) et se trouve à l'origine d'une véritable richesse écologique et paysagère.

L'importance de l'eau sur le territoire se manifeste également dans le patrimoine, hérité des différents usages passés des rivières et ruisseaux (moulins, écluses, lavoirs...). La présence de l'eau a également joué un rôle dans le développement du territoire et reste support de nombreuses activités économiques et récréatives (voies vertes, canal de l'Est...).

Toutefois, la présence de l'eau est souvent peu mise en valeur en cœur de village (rus enterrés, abords peu aménagés...), alors qu'elle présente un fort potentiel pour la qualité paysagère des cœurs de bourgs, à revaloriser et à mettre en scène.

Outils

- **Valoriser les espaces publics le long des cours d'eau** et leur attribuer de nouveaux usages :
- **Végétaliser les berges**, à l'aide de plantes aquatiques et humides, afin d'assurer leur qualité écologique et de créer des ambiances apaisées
- Créer des **espaces verts et des aménagements légers** (activités de loisirs et de détente, mobilier urbain...) aux abords des cours d'eau
- Aménager des **itinéraires, voies piétonnes et cyclables** le long des berges
- Restaurer et valoriser les **ouvrages liés à l'eau** (ponts, écluses, moulins...)
- Organiser des **événements** autour de l'eau et de son patrimoine

Exemples de la présence de l'eau dans le territoire :



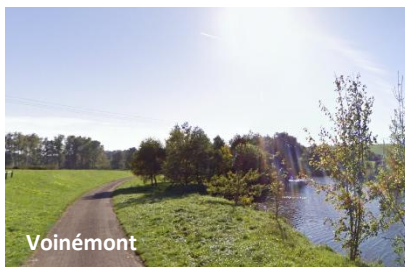
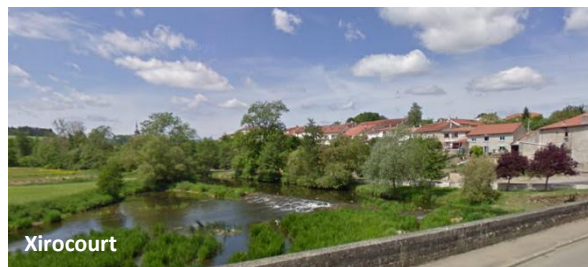
Les berges aménagées du canal de l'Est (source : Even conseil)



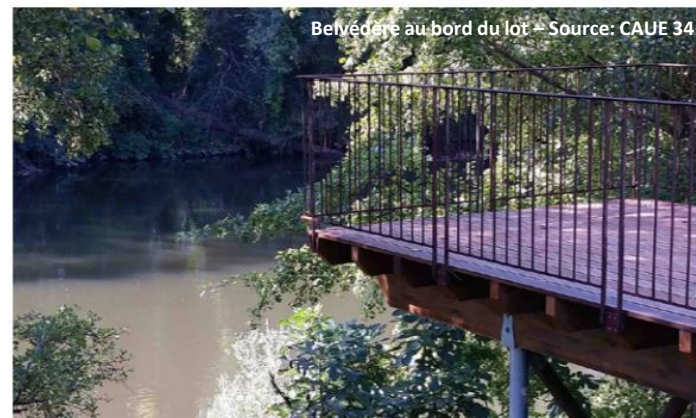
Fontaine d'Ormes-et-Ville, un petit patrimoine lié à l'eau (source : Even conseil)

VALORISER LA PRÉSENCE DE L'EAU EN CENTRE-BOURG

Exemples dans le territoire :



Autres exemples hors CCPS :



Mise en valeur de l'eau grâce à un ponton surélevé dans la ville médiévale de Guingamp



Cheminement balisé le long d'un cours d'eau



Supports pédagogiques de sensibilisation à la qualité des milieux





3

**Accompagner la requalification du
bâti et du patrimoine**

ACCOMPAGNER LA REQUALIFICATION DES FRICHES

Diagnostic

Dans le territoire, certains cœurs de village font face à l'abandon de bâtiments agricoles. Inutilisés, ces édifices souvent imposants peuvent conférer au bourg une atmosphère peu accueillante, par leur désuétude et le délaissé qu'ils engendrent. Cependant, faisant partie du patrimoine local et identitaire du village, ces bâtiments ont parfois des qualités architecturales et structurelles intéressantes : larges surfaces de plancher, grandes hauteurs, utilisation de matériaux nobles, charpentes de qualité, pierres apparentes... Si certains bâtiments peuvent être réhabilités pour en faire locaux pour artisans, des logements ou des espaces collectifs, ils permettent de redynamiser dans une certaine mesure les villages.

Enfin, les terrains en friches avec des bâtiments trop en ruines pour envisager une réhabilitation, constituent une ressource essentielle à la fois pour renouveler l'urbanisation d'un village sans consommer de l'espace en dehors de l'enveloppe urbaine, mais aussi pour reconnecter et requalifier ces poches vides au reste de l'urbanisation.



Ancienne friche pouvant faire l'objet d'un projet de reconversion à Bainville-aux-Miroirs

Outils

Pour requalifier ces espaces, plusieurs possibilités existent :

- **Profiter de ces « creux » pour créer des espaces de respiration** et réduire la sensation d'oppression dans certains passages, et ramener de la lumière au sein du tissu urbain ;
- Créer des **espaces de jardins** ;
- S'appuyer sur cette friche pour repenser l'aménagement de l'îlot et **assurer des cheminements et dessertes** simples des logements à proximité ;
- Encourager la **réhabilitation résidentielle** :

La requalification des friches peut également s'accompagner d'une réhabilitation du bâti, visant à conserver le caractère agricole et architectural de certaines fermes. Il s'agit donc bien d'adapter le programme aux caractéristiques du bâtiment et non l'inverse. Réaliser des travaux qui valorisent la spécificité du bâtiment et son organisation fonctionnelle d'antan (abris pour animaux, stockage des récoltes et du matériel...) sont un moyen d'intégrer le patrimoine au projet de réhabilitation. La nécessité d'une connaissance technique et patrimoniale du bâtiment est toutefois primordiale afin d'arbitrer entre besoins actuels et respect du patrimoine.

Cette réhabilitation peut également constituer une occasion de mener une réflexion sur les projets en lien avec la réhabilitation tels que l'énergie, mais aussi répondre à certains objectifs de mixité sociale, aux besoins en équipements culturels, ou bâtiment associatif.

Plusieurs outils juridiques permettent aux collectivités de prendre la main sur ce type de bâti vacant et souvent dégradé et de monter des projets de reconversion ou de réhabilitation :

- Outils juridiques : déclaration de péril, acquisition de biens sans maître ou en état manifeste d'abandon, droit de préemption urbain, expropriation avec déclaration d'utilité publique
- Dispositifs opérationnels : OPAH, ORT, dispositif Petites Villes de Demain

REQUALIFIER ET VALORISER LE PETIT PATRIMOINE

Diagnostic :

Le petit patrimoine, aussi appelé patrimoine rural, se rapporte au patrimoine de proximité, et qui ne bénéficie généralement pas de protection particulière. Parmi le petit patrimoine, on trouve notamment des éléments de taille modeste : lavoirs, croix, tours, puits, cadrans solaires... Souvent négligés ou peu regardés par les habitants, ces éléments demeurent importants à valoriser, tant pour entretenir la mémoire collective et l'histoire du village que pour affirmer l'identité locale.



Bainville-aux-Miroirs



Houdreville

Outils :

Il est possible de mettre en œuvre des opérations de requalification de ce patrimoine à moindre coût, en ciblant certains éléments, et qui ont pour avantage d'avoir un grand impact sur l'environnement visuel du village, et ainsi son attractivité.

Les actions de requalification pourront être réalisées de manière isolée en restaurant ou nettoyant une fontaine ou un lavoir par exemple, ou d'une requalification plus complète sur l'ensemble du village. L'environnement et les abords du petit patrimoine identifié sont également important dans leur requalification car ils participent fortement à leur mise en avant.



Pigeonnier réhabilité à Poissons (52)
Photo dessous :
Lavoir à Guillaumé (Petit-patrimoine.com)



REQUALIFIER ET VALORISER LE PATRIMOINE

Diagnostic :

Les maisons traditionnelles lorraines comportent plusieurs caractéristiques sur lesquelles s'appuyer en cas de projet de réhabilitation :

- Cohabitation dans un même volume bâti du logement, de la grange, de l'étable/écurie
- Bâti mitoyen des deux côtés et présentant un volume important
- Toit à deux pans en tuiles de terre cuite, à faible pente, avec débord et gouttière sur rue
- Souche de cheminée maçonnée
- Présence d'une flamande, verrière ménagée dans le toit, pour éclairer la partie centrale
- Présence d'un usoir, espace non clos entre façade et rue
- Murs en moellons de pierre hourdés à la chaux et enduits
- Soubassement en pierre de taille fréquent
- Façade bien ordonnancée, marquée par des fenêtres et portes alignées et une grande porte de grange
- Encadrements en pierre des fenêtres et portes, l'encadrement de la porte du logement est parfois sculpté
- Portes en bois, fenêtres en bois plus hautes que large à deux battants, avec petits-bois et volets battants en bois



Exemple de composition de façade d'une maison de village lorrain – source : CAUE 54

Outils :

Si la revalorisation des villages du Pays du Saintois implique de ne pas « figer » le bâti en permettant sa réhabilitation ou sa rénovation dans les normes et besoins actuels des ménages, il convient néanmoins de conserver un certain nombre d'éléments fondamentaux pour ne pas venir dénaturer l'identité traditionnelle du bâti et du village :

- Prolonger les alignements bâtis le long de l'usoir
- Conserver la volumétrie générale du bâtiment
- Conserver les ouvertures typiques de ce type de bâti sur la façade côté rue, marquant les différentes travées de la maison : parties historiquement liées à l'activité agricole avec la grande porte de grange, et parties vouées à l'habitation
- Privilégier un enduit à la chaux pour assainir les murs extérieurs



Maison de laboureur réhabilitée à Vaudémont



Maison réhabilitée à Gerbecourt-et-Haplemont



4

Réussir l'intégration des nouveaux logements

GARANTIR L'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Diagnostic

L'implantation des constructions neuves est déterminante lorsqu'il est souhaitable de conserver l'identité historique d'un village. Or, certaines constructions du territoire apparaissent en rupture avec la continuité bâtie des centres de village : couleurs, matériaux, forme, peuvent créer un élément hétérogène, d'autant plus visible quand il se trouve à proximité immédiate d'un bâti ancien.

Si les nouvelles constructions sont à encourager, elles doivent être accompagnées pour favoriser le maintien des qualités paysagères, patrimoniales et architecturales du territoire.



Constructions récentes s'inscrivant dans le prolongement des alignements bâtis anciens Gerbecourt-et-Haplemont

Exemples de constructions qui contrastent avec le cadre architectural d'origine :



Entrée de Saint-Remimont : des pavillons récents contrastant avec l'alignement bâti de la partie ancienne du village



Construction récente en entrée de village à Vaudigny

GARANTIR L'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Outils

Privilégier un mode d'implantation s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes dans la zone.

S'inspirer des habitudes constructives existantes : marge de recul, volume, orientation, marquer l'alignement à la rue, soit par le bâti lui-même, soit par le maintien ou la création d'une clôture, rechercher une continuité d'implantation avec l'existant.



CAUE 76



CAUE 56

La réhabilitation d'une façade ne doit pas être un frein pour conserver l'équilibre général des ouvertures. C'est le cas avec ces exemples extraits du guide du CAUE du 76 : les nouvelles ouvertures s'alignent sur les ouvertures existantes et reprennent le langage architectural existant sans dénaturer l'aspect général de la construction.

Exemples possibles :

Exemple de surélévation permettant de s'intégrer au paysage environnant.



Avant intervention



Après intervention



Exemple d'une extension d'un bâtiment à fort caractère patrimonial. En reprenant la volumétrie initiale avec des nouveaux matériaux, la réhabilitation permet d'insuffler au bâti une nouvelle identité. (CAUE 47 en haut, CAUE 76 ci-contre)

ENGAGER UN ACCOMPAGNEMENT POUR L'AMÉLIORATION DU CONFORT THERMIQUE

Diagnostic :

Les centres bourgs et des villages concentrent un bâti ancien et par conséquent relativement dégradé ne permettant pas d'apporter l'ensemble du **confort thermique** (température, rayonnement solaire, mouvements d'air, humidité...) nécessaire au bien-être à l'intérieur de son logement. Dans le même sens, il est également source de **précarité énergétique** liée aux coûts supplémentaires qu'engendrent les déperditions de chaleur (murs, toits...) pour atteindre le confort thermique.

Lorsqu'il est peu entretenu et se dégrade, le bâti ancien participe également à la **dévalorisation des centres de villages**, conduisant les habitants à privilégier les constructions plus récentes en extension de bourg (habitat pavillonnaire...), d'aspect plus sain et qui en plus apportent un **meilleur confort thermique**.

Exemples de bâti dégradé et énergivore sur le Pays du Saintois :



Outils :

L'enjeu est d'améliorer le **confort thermique des bâtiments** tout en cherchant à limiter le recours aux systèmes de régulation consommateurs d'énergie (chauffage, climatisation...) :

Engager des nouvelles constructions prenant en compte les **préceptes bioclimatiques** (compacité, orientation, protections solaires, usage de la végétation...)

Utiliser les **matériaux biosourcés** (laine de bois, chanvre, lin, paille) dans le cadre des rénovations/réhabilitations (isolation, structure, revêtement...)

Prévoir un accompagnement végétal des façades ou toitures pour améliorer le confort thermique du bâti, par exemple :

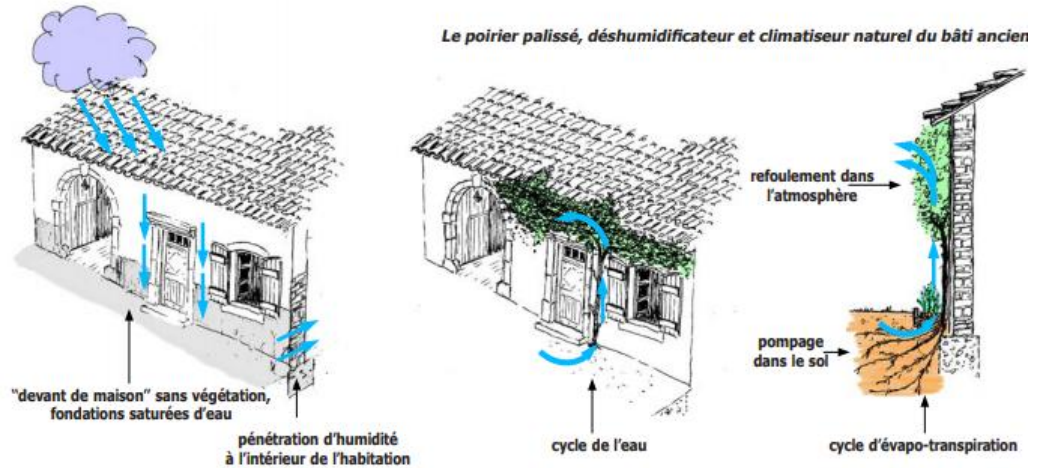
- **Végétalisation des façades** par des plantes grimpantes pour créer une ombre protectrice et apportent un taux d'humidité qui rafraîchit les constructions. Les essences à feuillage caduc permettent d'avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver ;
- **Implantation de haies ou d'arbres protégeant du vent**, des regards et du bruit tout en créant de l'humidité par évapotranspiration ;
- Maintien d'autant **d'espaces de pleine terre** que possible aux abords des constructions, une surface végétalisée conservant davantage la fraîcheur qu'une surface minérale.

ENGAGER UN ACCOMPAGNEMENT POUR L'AMÉLIORATION DU CONFORT THERMIQUE

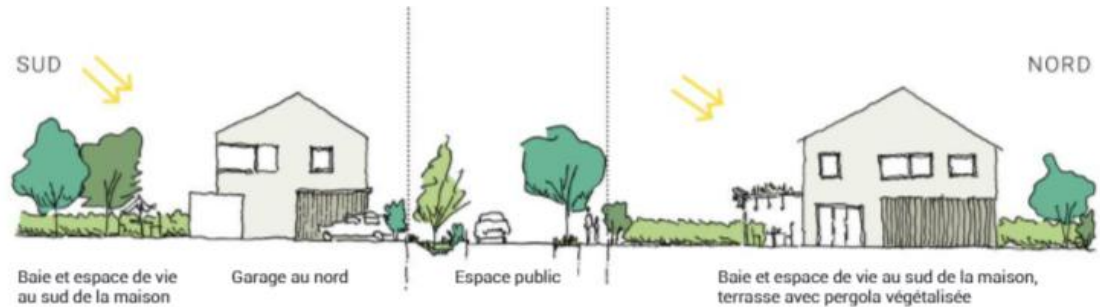
Exemples



Le poirier palissé, déshumidificateur et climatiseur naturel du bâti ancien – Source : CAUE de Lorraine



Ouverture par la création d'une terrasse – Source : CAUE de Lorraine



ENGAGER UN ACCOMPAGNEMENT POUR L'AMÉLIORATION DU CONFORT THERMIQUE

Exemples



Rénovation d'un bâtiment agricole intégrant des panneaux chauffe-eau solaires à la toiture ardoise - Source : ATOME Architecte



Bâtiment périscolaire à Tendon (88) utilisant des matériaux locaux et biosourcés (bois, paille...)



Maison de Santé bioclimatique et avec des matériaux naturels (label HQE) à Void-Vacon – Source: CAUE de Lorraine

< Construction d'un groupe scolaire à Hasol – Source : CEREMA



Agrandissement d'une maison de ville respectant la stratégie bioclimatique
Atelier 970, Gosselin & Honnet architectes



Panel de matériaux biosourcés pour la construction et/rénovation

ACCOMPAGNER LES INITIATIVES LOCALES ET LES PROJETS PARTICIPATIFS

Diagnostic

L'urbanisme de projet a pour objectif de permettre à chaque acteur de l'urbanisme, de l'aménagement, de la construction ou de l'environnement, d'avoir un rôle déterminant tout en travaillant de concert pour faciliter l'émergence de projets.

En parallèle, l'urbanisme de projet vise également à simplifier la réglementation pour favoriser les initiatives, et inciter à construire d'avantage.

Il s'agit donc de pouvoir associer partenariat et dialogue entre la collectivité, les habitants, les aménageurs et constructeurs, autour de projets d'aménagement.

Exemple d'outils de planification possible pour la revitalisation des centres-bourgs – Source : CEREMA

	Planifier	Gérer le foncier	Réaliser les opérations
Outils réglementaires	• PLU • Protection zones (PAEN, ZAP, ENS, ZPPAUP), • PDU, • PLH, • AVAP, • Règlement de publicité	• Droit de réserve et SUP	
Outils juridiques		• Déclaration de péril/d'abandon, • DPU, • Expropriation	• ORI • Thirori
Outils contractuels	• SCOT, • SRADT, • Schémas directeurs environnementaux (SCRCAE, PCET, SDAGE, PPRN, PPRT, PPRM, Natura 2000)	• AFU	• PIG • OPAH • ZAC
Outils financiers			• FISAC

Outils :

Les projets menés dans les bourgs peuvent induire des nuisances et des incompréhensions face aux habitants. Un travail au préalable de pédagogie mais aussi d'association avec les habitants permet souvent de désamorcer les tensions. Il est notamment possible de proposer la réalisation d'un diagnostic partagé sur l'état du bourg, effectuer certains travaux (montage du mobilier urbain, plantation, etc.) avec les habitants, les incitant à devenir partie prenante du projet.



Chantiers participatifs pour réinventer les espaces publics à Châteldon (Collectif etc.)



Chantiers participatifs et rencontres pour déterminer les usages des espaces communs à Cunlhat (Collectif etc. et le PNR du Livradois Forez)