

ÂNDAINS

le plan guide

Saint-Bonnet-le-Courreau

2019 / étude de cadrage urbain / plan guide / Stratégie opérationnelle



Sommaire

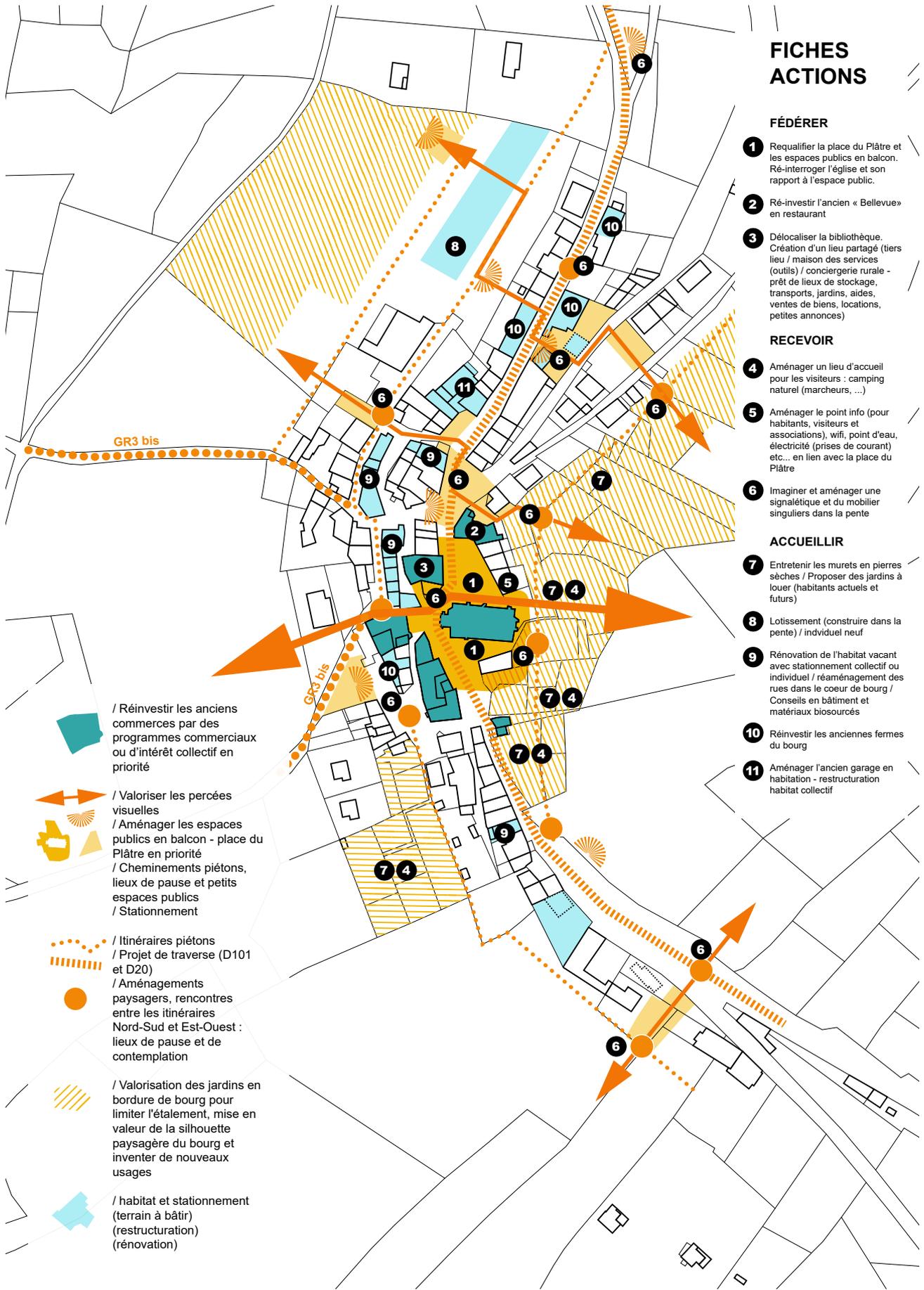
5 Introduction

6 Notice du plan guide

7 Les chemins

- 8 Les fiches actions par thématiques
- 12 La place du Plâtre et ses abords
- 14 Le restaurant
- 18 Le lieu partagé et la bibliothèque
- 20 L'aire de bivouac
- 22 La halle info
- 24 Habiter la pente
- 28 Jardins et murs de pierre sèche
- 30 Le futur lotissement
- 34 Rénovation des bâtiments vacants
- 38 Restructuration des bâtiments agricoles
- 38 Ré-investir les anciens corps de ferme du bourg
- 40 Le garage Pouillon, reconverti en 3 logements

42 Phasage des actions



FICHES ACTIONS

FÉDÉRER

- 1** Requalifier la place du Plâtre et les espaces publics en balcon. Ré-interroger l'église et son rapport à l'espace public.
- 2** Ré-investir l'ancien « Bellevue » en restaurant
- 3** Délocaliser la bibliothèque. Création d'un lieu partagé (tiers lieu / maison des services (outils) / conciergerie rurale - prêt de lieux de stockage, transports, jardins, aides, ventes de biens, locations, petites annonces)

RECEVOIR

- 4** Aménager un lieu d'accueil pour les visiteurs : camping naturel (marcheurs, ...)
- 5** Aménager le point info (pour habitants, visiteurs et associations), wifi, point d'eau, électricité (prises de courant) etc... en lien avec la place du Plâtre
- 6** Imaginer et aménager une signalétique et du mobilier singuliers dans la pente

ACCUEILLIR

- 7** Entretien des murs en pierres sèches / Proposer des jardins à louer (habitants actuels et futurs)
- 8** Lotissement (construire dans la pente) / individuel neuf
- 9** Rénovation de l'habitat vacant avec stationnement collectif ou individuel / réaménagement des rues dans le cœur de bourg / Conseils en bâtiment et matériaux biosourcés
- 10** Réinvestir les anciennes fermes du bourg
- 11** Aménager l'ancien garage en habitation - reconstruction habitat collectif

-  / Réinvestir les anciens commerces par des programmes commerciaux ou d'intérêt collectif en priorité
-  / Valoriser les percées visuelles
-  / Aménager les espaces publics en balcon - place du Plâtre en priorité
-  / Cheminement piétons, lieux de pause et petits espaces publics
-  / Stationnement
-  / Itinéraires piétons
-  / Projet de traverse (D101 et D20)
-  / Aménagements paysagers, rencontres entre les itinéraires Nord-Sud et Est-Ouest : lieux de pause et de contemplation
-  / Valorisation des jardins en bordure de bourg pour limiter l'étalement, mise en valeur de la silhouette paysagère du bourg et inventer de nouveaux usages
-  / habitat et stationnement (terrain à bâtir) (restructuration) (rénovation)

Introduction

Montez au Balcon !

En décembre 2018, la commune de Saint-Bonnet-le-Courreau et EPORA, accompagnés de ses partenaires: le Parc Naturel Régional Livradois-Forez ainsi que Loire-Forez Agglomération, lancent une réflexion quand au devenir du centre bourg. Les objectifs de l'étude s'organisent en quatre points : conforter l'urbanisation en cœur de bourg, préserver le cadre de vie, valoriser et protéger le patrimoine identitaire communal et favoriser son développement touristique.

La méthodologie de l'équipe retenue pour mener cette étude s'est structurée en trois phases. Un premier temps d'immersion dans le territoire a permis de constituer un portrait communal partagé, une seconde étape co-construite avec les acteurs locaux a abouti a une fiction collective de l'avenir du bourg, enfin, une étape de faisabilité a tenté de concilier scénario retenu et stratégie opérationnelle.

Retour sur l'avenir :

De son temps de résidence dans l'ancien hôtel-restaurant « le Bellevue », le collectif les Andains à tirer l'image d'un bourg dont la richesse repose avant tout sur le paysage qui le compose. La situation dans la pente donnant lieu à des inventions typologiques singulières, le motif des maçonneries de pierre sèche, la figure des toitures dont l'alignement réponds à la forme du cirque de la montagne de Courreau, l'essence du centre-bourg réside clairement dans son lien étroit au territoire. Comment repenser ces qualités urbaines, architecturales, paysagères tout en répondant aux enjeux des modes de vie contemporains ? Comment répondre à la vacance du centre bourg à un moment où la commune se dote d'une MAM, équipement public décisif à sa dynamisation ?

Ci-contre, le schéma de la stratégie d'aménagement du bourg du scénario retenu : coeur de bourg

Coeur de Bourg

Le scénario-réponse propose de réinvestir les grands bâtiments vacants de la place du plâtre comme acte fondateur. Conforter l'activité existante, générer des infrastructures pour en accueillir de nouvelles et investir les bâtiments patrimoniaux de nouveaux usages partagés. La stratégie développée au sein du plan guide passe par une nouvelle appropriation du tissu existant. Le scénario « cœur de bourg » tend également à restructurer les espaces publics en leur redonnant de la lisibilité. En aménageant la pente, le passage au centre bourg est facilité. L'objectif est de permettre de reconnecter les habitations aux équipements et aux services par l'espace public. Cet effort de reconnexion des éléments périphériques vers le centre-bourg permet de requalifier des tissus complexes (îlots-barre) et renforce un lien collectif au paysage. Si la densité du bourg vise une dynamique habitante, elle replace les jardins au sein d'un réseau de proximité, en prolongement des habitations denses et étroites. Cette mise en valeur des espaces publics, des commerces, des activités vise à accueillir de nouveaux habitants et valorise l'existant, le « déjà là », qui caractérise son ambiance singulière. Le centre-bourg fédère par son intensité programmatique, reçoit tant les visiteurs que les habitants de la commune élargie et accueille de nouveaux arrivants au sein d'une figure dense, à même de composer avec son territoire sans prolonger son étalement.

Notice du plan guide

> Rendre l'étude publique - mise à disposition des fiche actions

L'ensemble des fiches actions présentes dans ce livret sera rendu public. Ainsi, chaque acteurs, habitants, bailleurs sociaux, vendeurs, agences immobilières etc... pourront se saisir des fiches-actions les concernant et/ou inscrire leur projet dans le schéma de stratégie d'aménagement du centre bourg.

> Garantir une cohérence d'ensemble - charte graphique

L'une des premières actions de la commune consiste à travailler avec un professionnel pour se créer une charte graphique pouvant se décliner sous plusieurs formes : indication des chemins de randonnées, des commerces, équipements, cartographies présentes dans la halle info etc... Une cohérence graphique pourra être recherchée avec le mobilier urbain (assise, lampadaire, rambardes etc...). Chacun des projets intégrant ainsi l'un de ces éléments devra se référer à la charte graphique mise en place dans la commune de manière à garantir une cohérence d'ensemble.

> Se faire conseiller - Architecte conseil

Le département de la Loire étant dépourvu de Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), les communes et les particuliers peuvent prendre rendez-vous gratuitement pour leur projet, qu'ils soient publics ou privés, auprès de l'architecte conseil du département. Le rôle de l'architecte conseil est d'orienter le porteur de projet vers les professionnels à même de l'accompagner selon la nature du projet.

Clément DUBOSC

Mail : clement.archi.conseil@gmail.com

Tél : 06 68 03 99 91

Tél. 04 77 59 96 50

> Se faire conseiller - Architecte des

Bâtiments de France

L'ensemble du bourg étant inscrit dans les aires de protections des monuments historiques (périmètre de 500m autour de la croix et du clocher de l'église), chaque projet, qu'il soit public ou privé et devant faire l'objet d'une déclaration administrative (demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux), devra être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France dès l'esquisse. Il s'agit d'adapter chacun des projets, dès leur phase de conception aux prescriptions avant le dépôt des dossiers auprès de la mairie. Chaque projet dans le bourg sera étudié au cas par cas par les services de l'UDAP. Autrement dit, une prescription sur un projet ne pourra pas forcément s'appliquer sur un autre.

UDAP 42

10 rue Claudius Buard CS 10225

42103 - Saint-Etienne cedex 2

Tél. 04 77 49 35 50

> S'inscrire dans les documents d'urbanisme - adaptation à l'OAP patrimonial

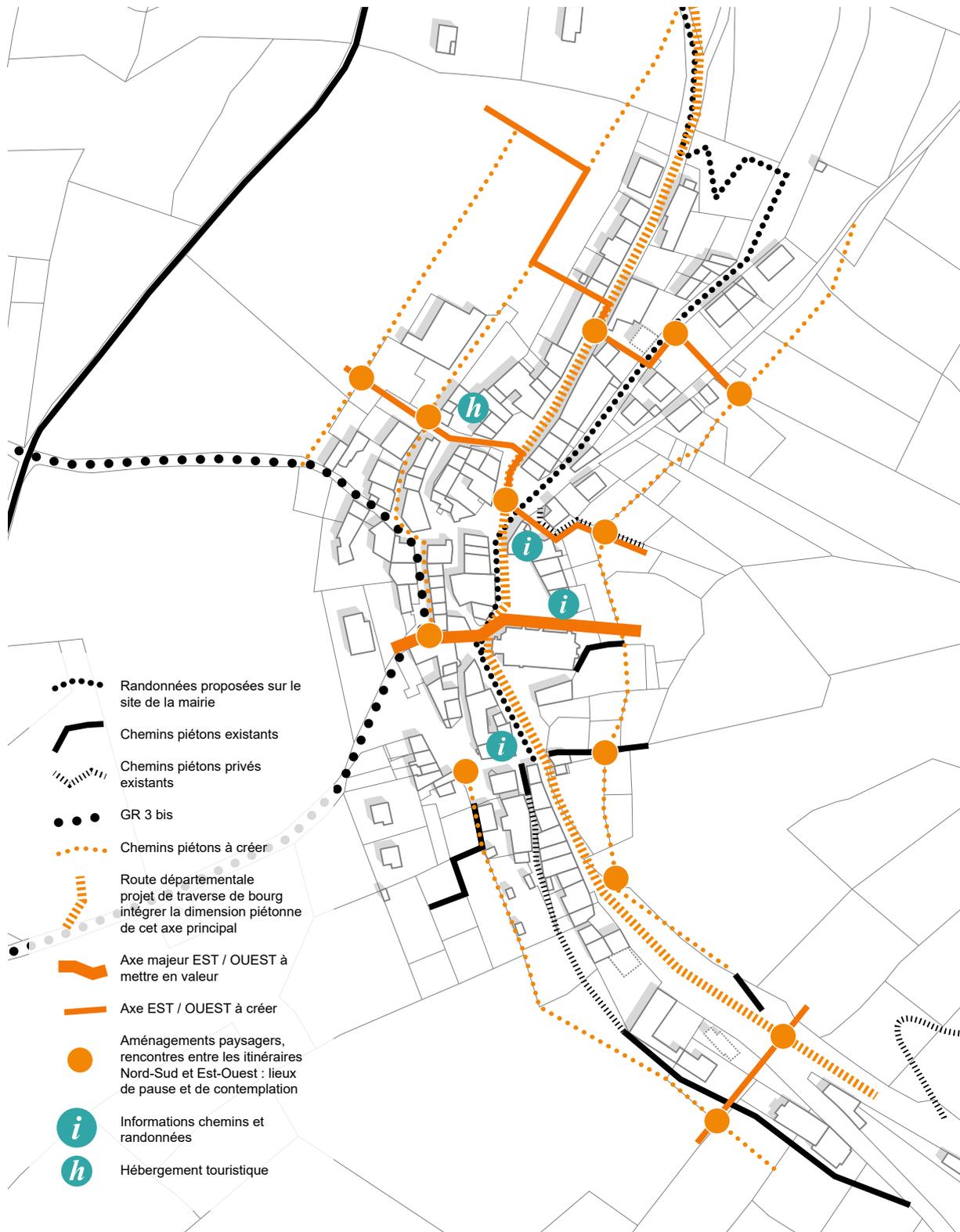
Le plan local d'urbanisme intercommunal est en cours d'élaboration. Il contient une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimonial qui a pour objectif de préserver le patrimoine bâti du bourg. Le document repère le bâti d'intérêt patrimonial majeur à restaurer et le bâti d'intérêt patrimonial remarquable à réhabiliter et émet de prescriptions quant aux travaux pouvant être effectués ou non. Il convient d'adapter chacun des projets, privés ou publics à ces prescriptions.

> Vendre son bien immobilier - veille foncière de la commune

Le plan guide pour la revitalisation du centre bourg de Saint-Bonnet-le-Courreau vise certains bâtiments présentant un intérêt collectif. Lors de la mise en vente d'un bien immobilier dans la commune, la mairie peut proposer aux vendeurs le rachat de leur bien. Il convient donc de manifester son intention de vente au préalable auprès de la mairie.

Les chemins

Toutes les actions citées après doivent s'inscrire dans le projet de cheminement piéton du bourg



FÉDÉRER

1

La place du Plâtre

N° de parcelle(s) : non cadastrées - espace public

Propriétaires actuel(le)s : commune et département (D20)

Superficie approximative : 800 m²

Dureté foncière : . . .

Coût : + + .

Impact sur l'attractivité du bourg : + + +



2

Le restaurant

N° de parcelle(s) : C11 / C1766 / C9 / C1764 / C2

Propriétaires actuel(le)s : Indivision Huguet (C11)

Superficie approximative : 585 m²

Dureté foncière : . . .

Coût : + + +

Impact sur l'attractivité du bourg : + + +



3

Lieu partagé et la bibliothèque

N° de parcelle(s) : H636 / H637

Propriétaires actuel(le)s : mme Sauvade (H636) / M. Volet (H637)

Superficie approximative : 657 m²

Dureté foncière : + . . (bâtiment à vendre)

Coût : + + + (bâtiment à vendre)

Impact sur l'attractivité du bourg : + + +



Dureté foncière

. . . foncier disponible

+ + + foncier difficile à acquérir

Coût : achat foncier + travaux projet

. . . coût faible

+ + + coût élevé

Impact sur l'attractivité du bourg

. . . faible impact

+ + + fort impact

thématique

RECEVOIR

4

L'aire de bivouac

N° de parcelle(s) : section C : 3,4,5,6,7,8,15,16,17,18,19,23,24,25,26,27,28,29,30,30,31 (les parcelles situées à l'Est sous la place)
Propriétaires actuel(le)s : Multiples
Superficie approximative : 2575 m²
Dureté foncière : . . .
Coût : + . .
Impact sur l'attractivité du bourg : + + .



5

La halle info

N° de parcelle(s) : C 14
Propriétaires actuel(le)s : copropriété
Superficie approximative : 110 m²
Dureté foncière : + . .
Coût : + + .
Impact sur l'attractivité du bourg : + + .



6

Habiter la pente

N° de parcelle(s) : à travers tout le bourg
Propriétaires actuel(le)s : commune et département
Superficie approximative : -
Dureté foncière : + . .
Coût : + + .
Impact sur l'attractivité du bourg : + + .



Dureté foncière

. . . foncier disponible
+ + + foncier difficile à acquérir

Coût : achat foncier + travaux projet

. . . coût faible
+ + + coût élevé

Impact sur l'attractivité du bourg

. . . faible impact
+ + + fort impact

thématique

ACCUEILLIR

7

Jardins et murs de pierre sèche

N° de parcelle(s) : les parcelles à l'Est et à l'Ouest du bourg, et tous les murets en pierre sèche à travers le bourg

Propriétaires actuel(le)s : commune

Superficie approximative : -

Dureté foncière : + . .

Coût : + + .

Impact sur l'attractivité du bourg : + + +



8

Le futur lotissement

N° de parcelle(s) : H603

Propriétaires actuel(le)s : commune

Superficie approximative : -

Dureté foncière : . . .

Coût : + + .

Impact sur l'attractivité du bourg : + + .



9

Rénovation des bâtiments vacants

N° de parcelle(s) :

îlot nord : H626 / H1056 / H625 / H624

îlot sud : H1062 / H641 / H640 / H1059 / H1085 / H1084 / H638

Propriétaires actuel(le)s : Multiple

Superficie approximative : -

Dureté foncière : + + .

Coût : + + .

Impact sur l'attractivité du bourg : + + +



Dureté foncière

. . . foncier disponible

+ + + foncier difficile à acquérir

Coût : achat foncier + travaux projet

. . . coût faible

+ + + coût élevé

Impact sur l'attractivité du bourg

. . . faible impact

+ + + fort impact

10

Restructuration des bâtiments agricoles

N° de parcelle(s) : H 608 [exemple]
Propriétaires actuel(le)s : M. Fournier
Superficie approximative : -
Dureté foncière : + + .
Coût : + + .
Impact sur l'attractivité du bourg : + + .



11

Restructuration en habitat collectif

N° de parcelle(s) : H1841 / H1101 / H616
Propriétaires actuel(le)s : Multiple
Superficie approximative : 300 m²
Dureté foncière : + . .
Coût : + + .
Impact sur l'attractivité du bourg : + + .



Dureté foncière

. . . foncier disponible
+ + + foncier difficile à acquérir

Coût : achat foncier + travaux projet

. . . coût faible
+ + + coût élevé

Impact sur l'attractivité du bourg

. . . faible impact
+ + + fort impact

1

Fiche action | FÉDÉRER

La place du Plâtre et ses abords

Requalifier la place du Plâtre et les espaces publics en balcon.

Ré-interroger l'église et son rapport à l'espace public.

OÙ ?

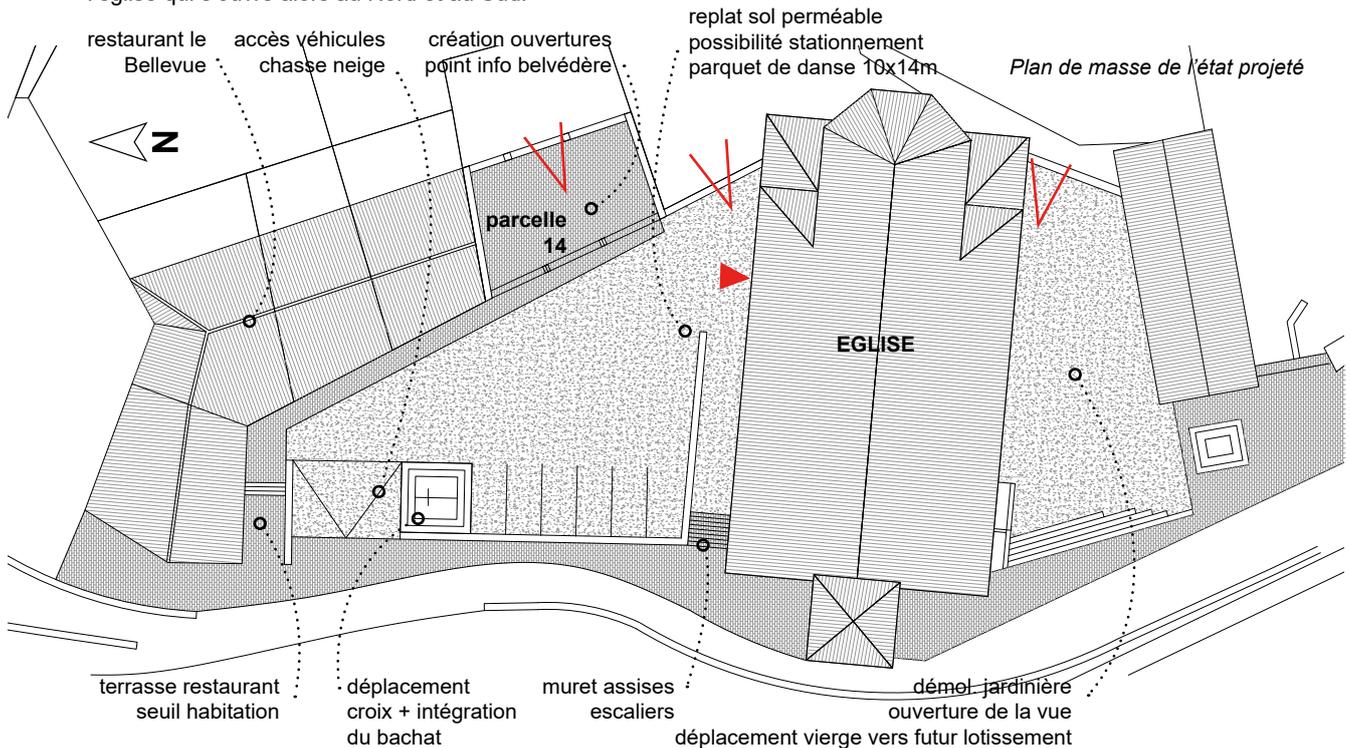
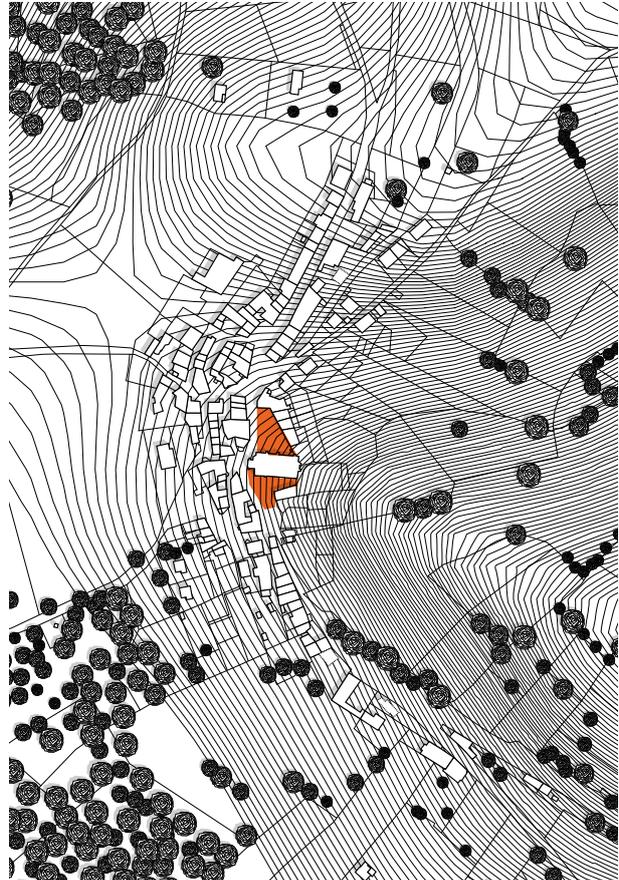
L'espace public en question est situé au coeur de Saint-Bonnet-le-Courreau de part et d'autre de l'église, au Nord et au Sud.

QUELS ENJEUX ?

- désenclaver les espaces publics et offrir des vues sur le paysage par un travail de topographie permettant des vues en balcon et offrant des replats
- offrir la possibilité de stationner (stationnement minute pour la boulangerie, stationnement le soir des riverains) sans définir de places de stationnement : permettre la réversibilité des espaces et une multitude d'usages
- offrir un espace public abrité permettant d'observer le paysage tout en s'informant (voir fiche « halle info »)
- penser à l'adaptabilité des espaces lors des événements (installation du manège)
- créer une centralité conviviale, de nouveaux usages, valoriser l'église et les commerces de proximité.

QUOI ?

Par un travail fin de topographie, il s'agit de redéfinir l'espace de la place du Plâtre qui se dégage alors en contrebas de la traverse de bourg. Le traitement de sa périphérie permet d'aménager des terrasses pour les commerces, des seuils pour les habitations, des escaliers pour accéder au point de vue en belvédère (aménagé grâce à la démolition partielle d'une habitation). Le vaste espace central ainsi dégagé sert aussi de parvis à l'église qui s'ouvre alors au Nord et au Sud.



COMMENT ?

Cas n°1

Achat de l'habitation en rez de place (parcelle 14 - voir fiche «halle info») par EPORA : travaux de démolition partiels. Rachat du bien par la commune.

Consultation par la mairie des différents usagers de la place : riverains, restaurants, services techniques etc... et rédaction d'un cahier des charges avec l'aide de LFA et du PNR Livradois Forez.

Lancement d'un appel d'offre pour la maîtrise d'oeuvre des espaces publics et de transformation de l'église (conception et suivi des travaux).

Aides éventuelles du département pour les abords de la RD 20.

La transformation de l'église (aménagement partiel d'un espace dédié aux associations tout en maintenant l'activité religieuse ponctuelle) doit être réalisée en partenariat avec l'ABF et le Diocèse .

GESTION - VIGILANCE

Les espaces publics sont gérés par la commune. Une attention particulière devra être portée lors de la conception aux **évacuations des eaux de ruissellement** de manière à ne pas fragiliser les habitations servant de soutènement sur la façade Est de la place. La conception devra également permettre le **passage du chasse neige** en hiver de manière à débayer les pas de porte.

Le **déplacement de la croix plus proche** de la RD 20 implique un déplacement du **périmètre de protection des monuments historiques** qui lui est attribué. Le projet devra être réalisé en relation avec l'Architecte des Bâtiments de France pour actualiser les documents de cartographie existants. Un accord de principe a été donné par l'ABF pour le déplacement de la croix.

ET AILLEURS ...

MAÎTRE D'OUVRAGE : Commune de Saint Joseph

ÉQUIPE : Ménard Paysage & Urbanisme

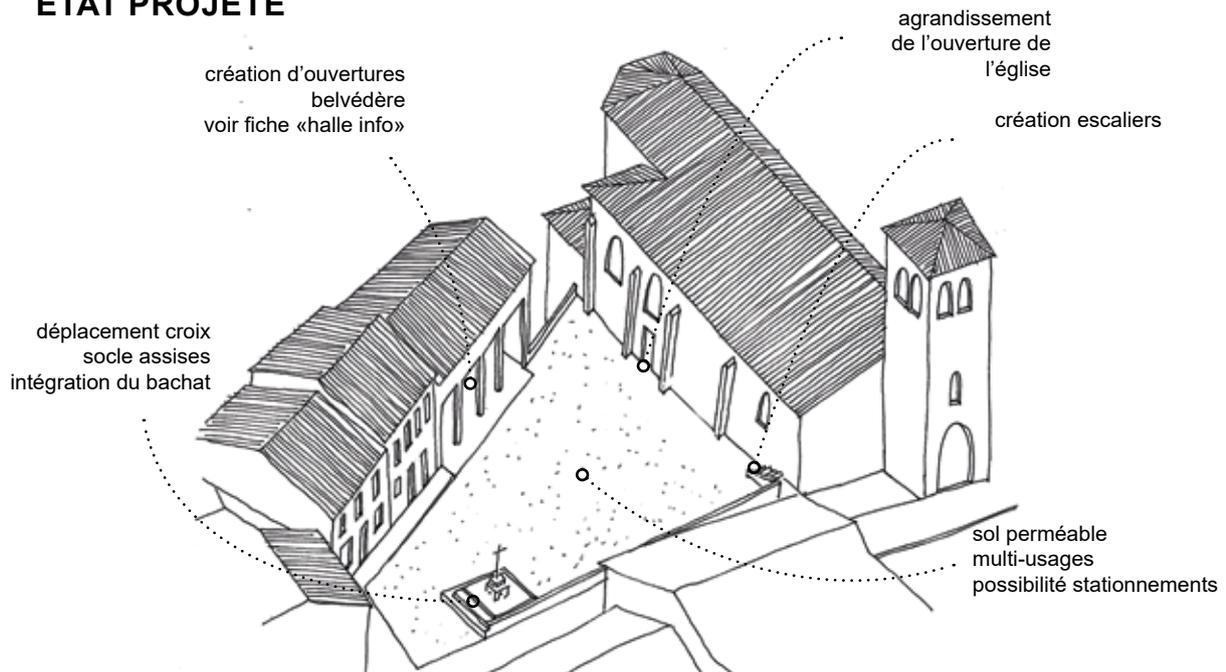
SUPERFICIE : 2 000 m²

Le projet de réaménagement des espaces publics vise à offrir une centralité conviviale et fédératrice au coeur du village. Le traitement fin du nivellement permet de créer de nouveaux usages et met en scène la perspective sur l'église.



source : www.agencempu.com

ÉTAT PROJETÉ



2

Fiche action | FÉDÉRER

Le restaurant

Maintenir l'activité de commerce de bouche dans le bourg.
Conforter la pratique de l'espace public

OÙ ?

Au sein de l'ancien hôtel-restaurant «le Bellevue», une programmation mixte permet de conforter les relations que le Bourg entretient avec le paysage lointain. Le projet comporte une opération de démolition / reconstruction partielle sur les parcelles : C 1764 ; C 11 ; C9 ; C 1766 ; C 2 ; C 1765

QUELS ENJEUX ?

- maintenir le commerce de bouche dans le centre bourg (épicerie+bar+restaurant)
- ouvrir les vues sur le paysage
- créer un nouvel espace public permettant de relier les jardins de proximité au centre bourg
- animer la place du plâtre par la création d'une terrasse
- créer les conditions de bon fonctionnement du programme :

- 1 - co-visibilité et co-accessibilité des espaces bar et épicerie avec la place.
- 2 - logement indépendant pour accueillir un gestionnaire

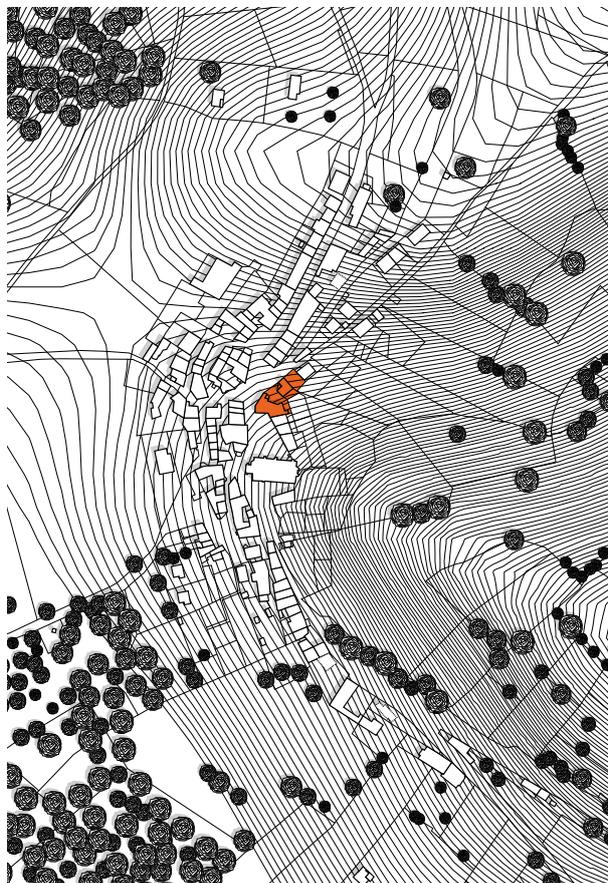
QUOI ?

L'action consiste à réinvestir l'ancien restaurant «Le Bellevue». Le bâtiment accueillerait :

- un bar / restaurant équipé d'une cuisine professionnelle pouvant servir une quarantaine de couvert.
- une épicerie / multi-service adaptée à l'échelle du bourg
- une grande salle supplémentaire pouvant servir à l'organisation d'événements culturels (projections, concerts, expositions)
- un grand logement pour le gestionnaire du commerce ou une location indépendante.

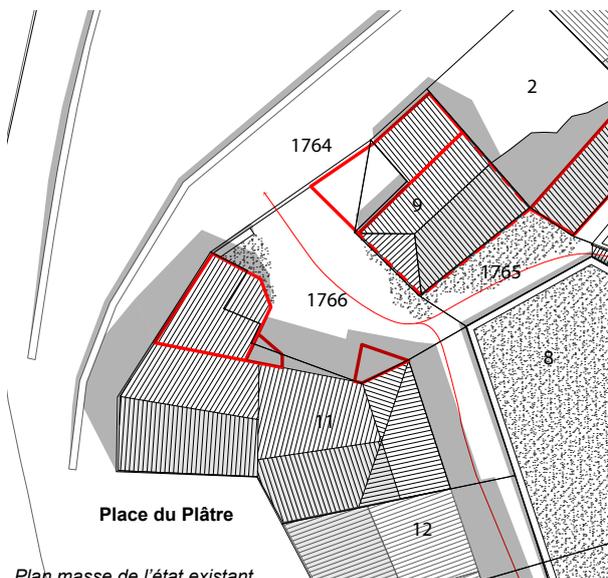


L'ancien restaurant «le Bellevue» depuis la place du Plâtre



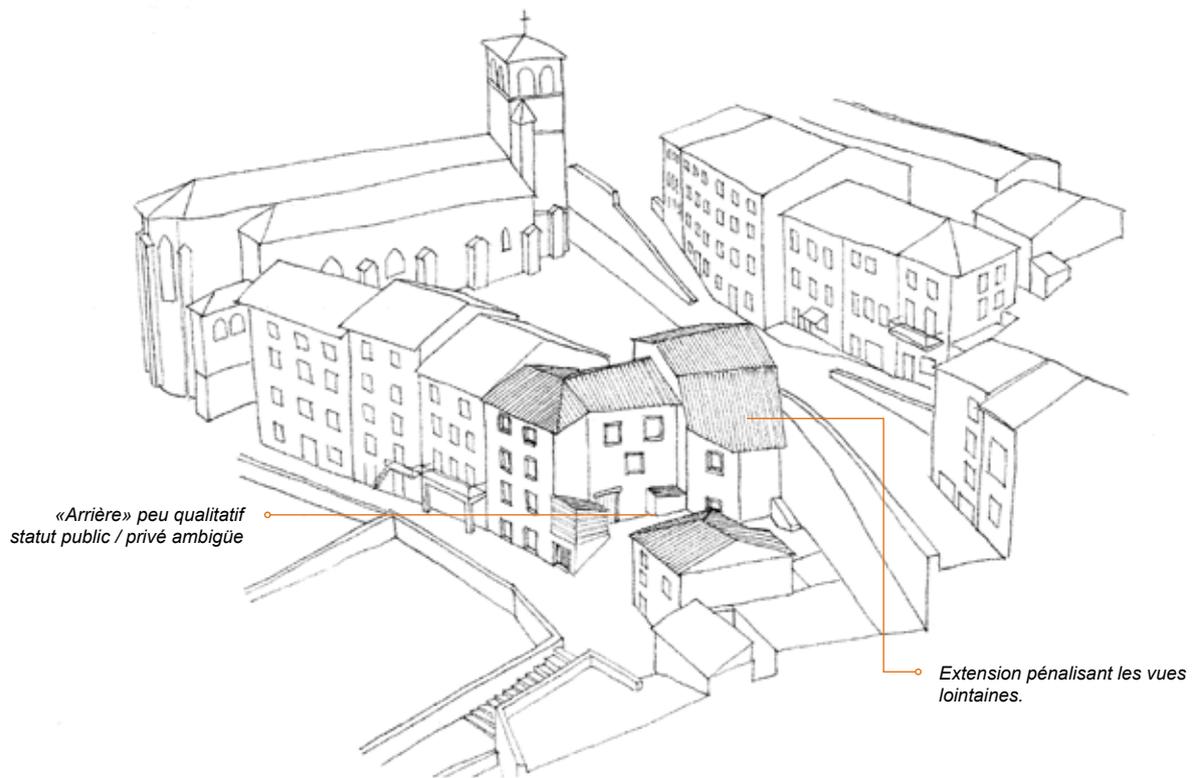
«y'en avait du monde qui montait pour les repas, ça faisait vivre la place !» - parole d'habitant

— démolition - - - démolition partielle

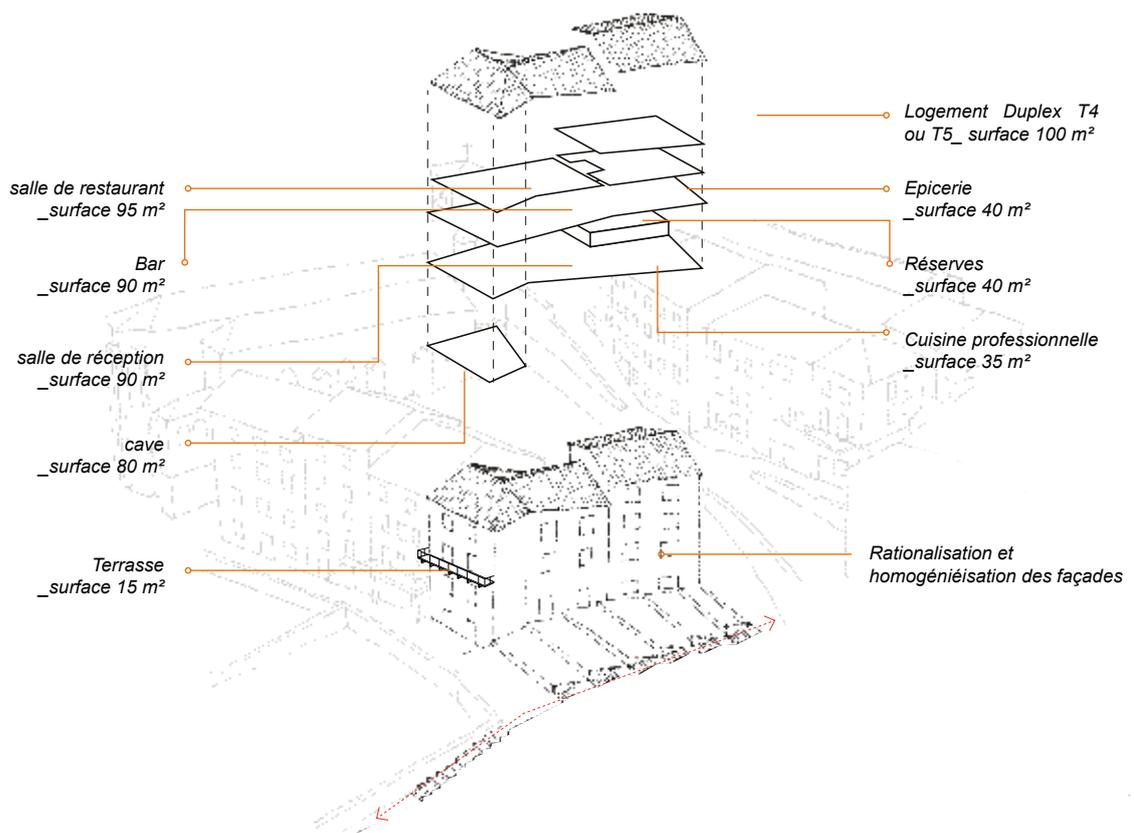


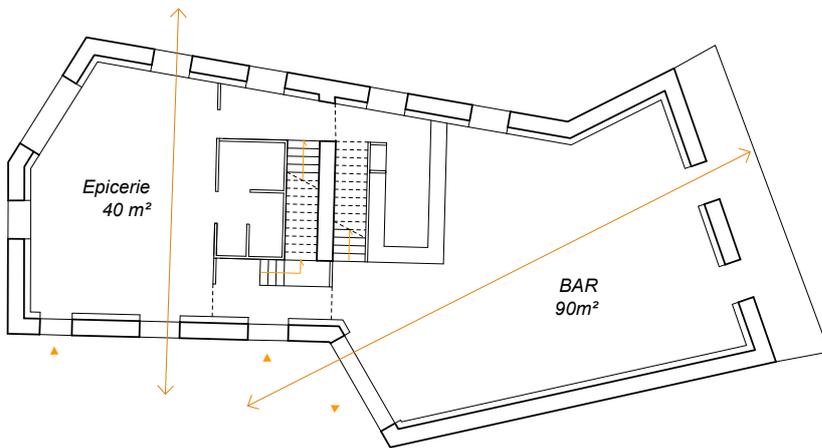
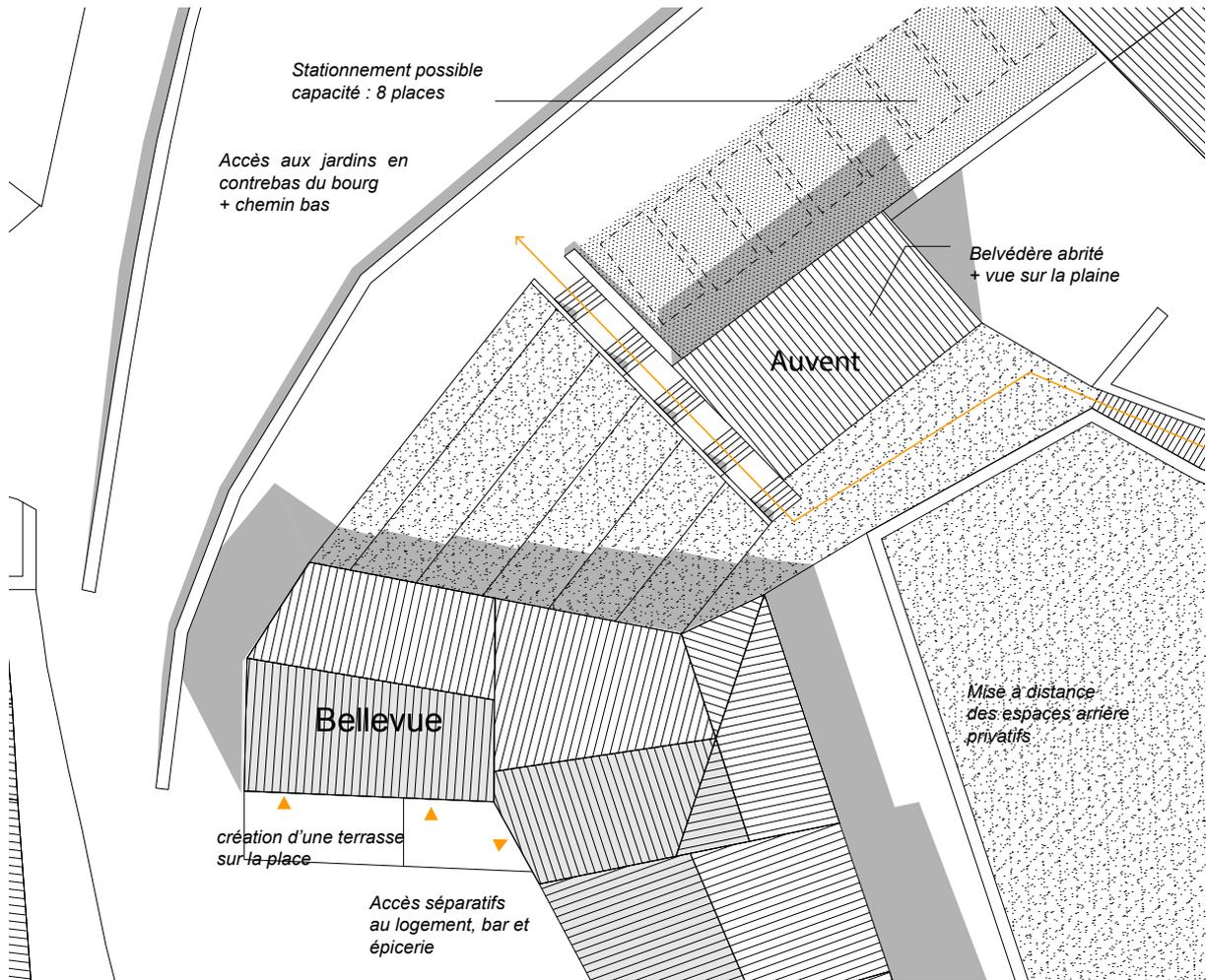
Plan masse de l'état existant

ÉTAT EXISTANT



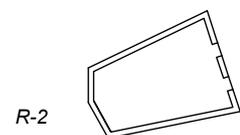
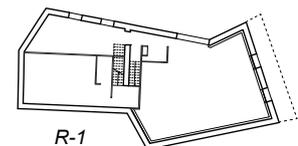
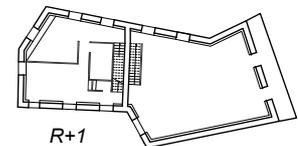
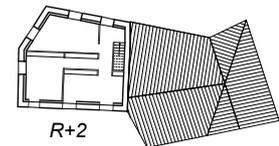
ÉTAT PROJÉTÉ





Plan_RDC_Ech 1/200ème

La démolition partielle (5 % de la surface exploitable) du Bellevue permet de générer un arrière qualitatif. Les circulations s'organisent en un noyau technique compact qui permet de libérer des surfaces exploitables de par et d'autre de celui-ci. Ainsi, le bar et l'épicerie restent orientés sur la place tout en ménageant des vues lointaines. Les espaces inférieurs sont dédiés aux fonctions plus techniques (cuisine, réserves, cave) ou à des usages plus bruyants (concerts). Un grand logement indépendant est associé au programme du commerce, une mixité attractive pour l'installation d'un gérant.



COMMENT ?

Cas n°1 / Un restaurant communal

- Aquisition foncière, opération de démolition puis réhabilitation du clos et du couvert par EPORA.
- Rachat du bien et travaux de réhabilitation portés par la commune et ses partenaires.
- Bail commercial à un entrepreneur libéral en collaboration avec les services communaux.

Cas n°2 / Un appel à projet

- Aquisition foncière, opération de démolition puis réhabilitation du clos et du couvert par EPORA.

Rachat du bien et travaux de réhabilitation portés par un porteur de projet (ou un groupement de plusieurs porteurs de projet), suite à un appel d'offre élaboré par la commune et ses partenaires.

GESTION ?

Les services «déchet» de LFA recherchent des porteurs de projets pour un programme hybride «repar'café-recyclerie».

Le PNRLF ainsi que le Pays d'Arts et d'Histoire soutiennent ces initiatives locales à travers le programme «Bistrots de pays».

L'activité peut se faire relai des infos touristiques en proposant un accueil physique.

Il est primordial de bien évaluer la nature hybride de ce programme, afin de trouver le ou les porteurs de projets adéquats

Point de vigilance : Une servitude existante doit être prise en compte. Il s'agira de mesurer la faisabilité de l'espace public en gradins au regard du droit de passage existant.

A Tour sur Meymont, six femmes animées par le désir de faire vivre le territoire local s'associent pour reprendre le bistrot du village.

« Nous ne voulions pas que ce lieu de vie ferme ses portes, affirme Marika, l'une des six associées. Cela aurait été terrible pour la commune. Cet espace a du potentiel et se situe au cœur du bourg à quelques pas de la grande halle. » (*La Montagne_art. du 08.08.2018*)

Une SAS portée par les six collaboratrices permet de reprendre un lieu emblématique du Bourg. On sert des produits locaux, une cuisine maison pour les artisans et les touristes à des prix accessibles. La SAS s'est vue confiée les repas de la cantine scolaire, une activité qui stabilise l'installation de ce nouveau commerce de bouche.

Le dimanche, des grands petits déjeuner, le vendredi des assiettes au comptoir et des repas les midis. L'activité s'organise sur le rythme villageois et propose des moments partagés qui dépassent le cadre du simple restaurant. Des ateliers d'écriture, de couture, des expositions, des tournois de ping pong, des concerts tous les mois, des karaokés portent une nouvelle dynamique habitante et après seulement un an d'ouverture le bistrot affiche déjà un bilan positif.

ET AILLEURS ...

Le Bistrot de la Halle

contact@bistrotdehahalle.fr

04 73 16 88 39

Le Bistrot de la Halle

Le Bourg

63590 Tours sur Meymont



source : <http://www.bistrotdehahalle.fr>

3

Fiche action | FÉDÉRER

Le lieu partagé et la bibliothèque

Dynamiser la place du Plâtre avec des équipements

OÙ ?

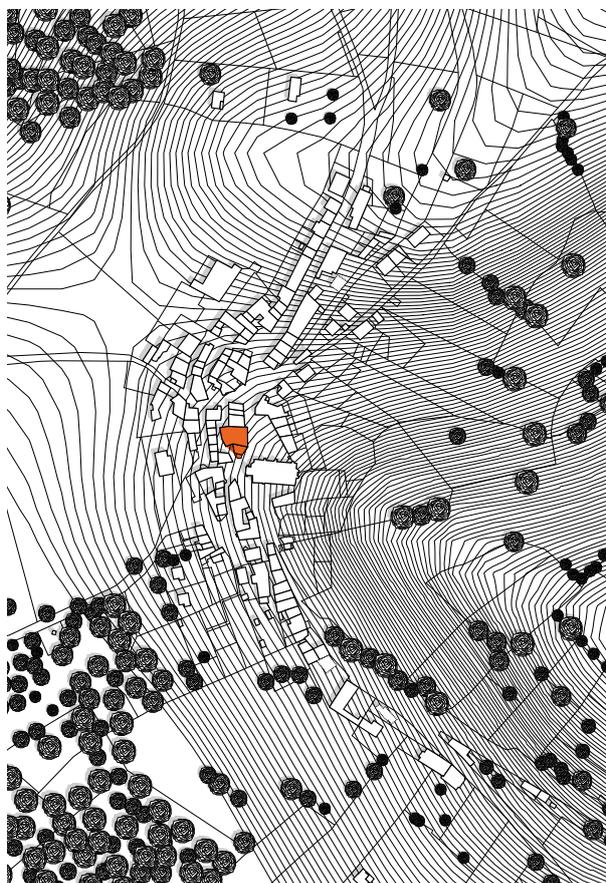
Parcelles n° H636 (Restaurant) et H637 (habitation)
L'établissement Sauvade est un des bâtiments emblématiques de Saint-Bonnet-le-Courreau. Situé sur la place du Plâtre, il abrite actuellement l'ancien restaurant / bar / tabac et le domicile de la propriétaire. Ce-dernier, en activité durant de nombreuses années, pouvait accueillir jusqu'à 80 couverts. Des repas ouvriers étaient servis la semaine, tandis que les habitants des alentours venaient y manger le dimanche midi. Le bâtiment est en réalité l'unification de deux propriétés : une à l'Est, donnant sur la place, et une à l'Ouest ouverte sur la rue. La partie Est compte 4 niveaux et la partie Ouest 3 niveaux.

QUELS ENJEUX ?

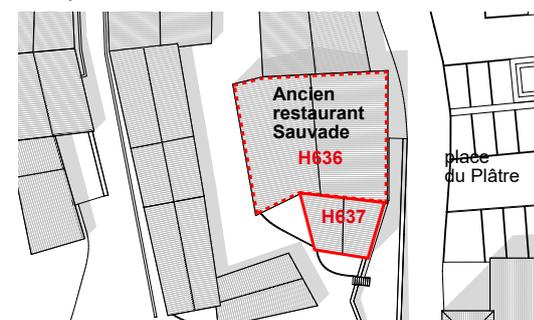
- conserver de l'activité sur la place du plâtre
- préserver le bâtiment
- offrir un espace de travail commun pour les actuels et futurs habitants
- créer du lien social
- animer la place du plâtre
- connecter la bibliothèque avec l'espace partagé
- aménager un espace extérieur commun à la bibliothèque et au tiers lieux
- proposer un logement en location à l'étage

QUOI ?

L'action consiste à ré-investir l'ancien restaurant Sauvade. Un espace partagé par les habitants et les associations prend place au rez-de-chaussée et au R+1 de la partie du bâtiment orientée sur la place du Plâtre. La bibliothèque, quant à elle, vient occuper le niveaux donnant sur la rue haute. Un espace extérieur accessible depuis la bibliothèque et l'étage du tiers-lieux est aménagé. Il est attenant à l'équipement et correspond à l'ancienne emprise du bâtiment de la parcelle au sud. Un logement accessible depuis cette terrasse est aménagé sur la partie Est du bâtiment dans les étages. Il bénéficie de la vue sur la place et sur la plaine.

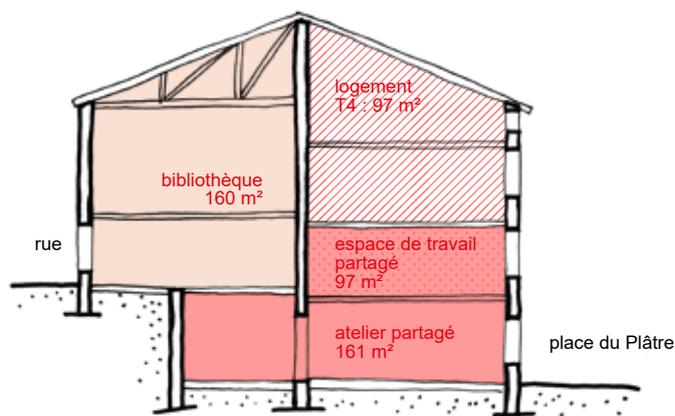


« J'aimerais : déplacer la bibliothèque (accès trop difficile) »
« J'aimerais : un atelier partagé et une salle d'exposition »
« J'aimerais : un lieu ouvert au milieu du bourg (sur la place) pour faciliter les échanges, le lien social »
Paroles d'habitants



Plan masse de l'état existant
[---] démolition partielle intérieure

[] Bâtiment à démolir



Coupe transversale de l'état projeté

COMMENT ?

Cas n°1

EPORA fait l'acquisition du bâtiment et se charge des travaux de dépollution (toiture amiantée) et du clos et couvert (reprise de la toiture amiantée). La mairie, aidé par LFa lance un appel d'offre pour les études architecturales du futur équipement. L'équipe retenue dessine le projet en concertation avec la mairie et les habitants intéressés (futurs occupants).

Cas n°2

EPORA fait l'acquisition du bâtiment et se charge des travaux de dépollution (toiture amiantée) et du clos et couvert (reprise de la toiture amiantée).

Montage d'une SCIC : partenariat entre association et entité publique (commune et communauté de communes par exemple).

GESTION ?

1 / Les locaux sont mis à disposition par la mairie. Les premiers habitants, désirant travailler dans les bureaux de l'espace partagé, créent une association et anime la gestion du lieu. Celle-ci doit se charger de l'accueil de potentiels nouveaux occupants et de l'entretien des locaux. Un site internet est créé afin de promouvoir le lieu et de faciliter la gestion des places disponibles. Il est relayé par le site de la mairie, de Loire Forez Agglomération, du département et du Parc Naturel Régional Livradois Forez.

2 / La municipalité décide de créer un emploi pour la gestion de la bibliothèque, du tiers lieux et de la location du parc de logements communaux.

ET AILLEURS ...

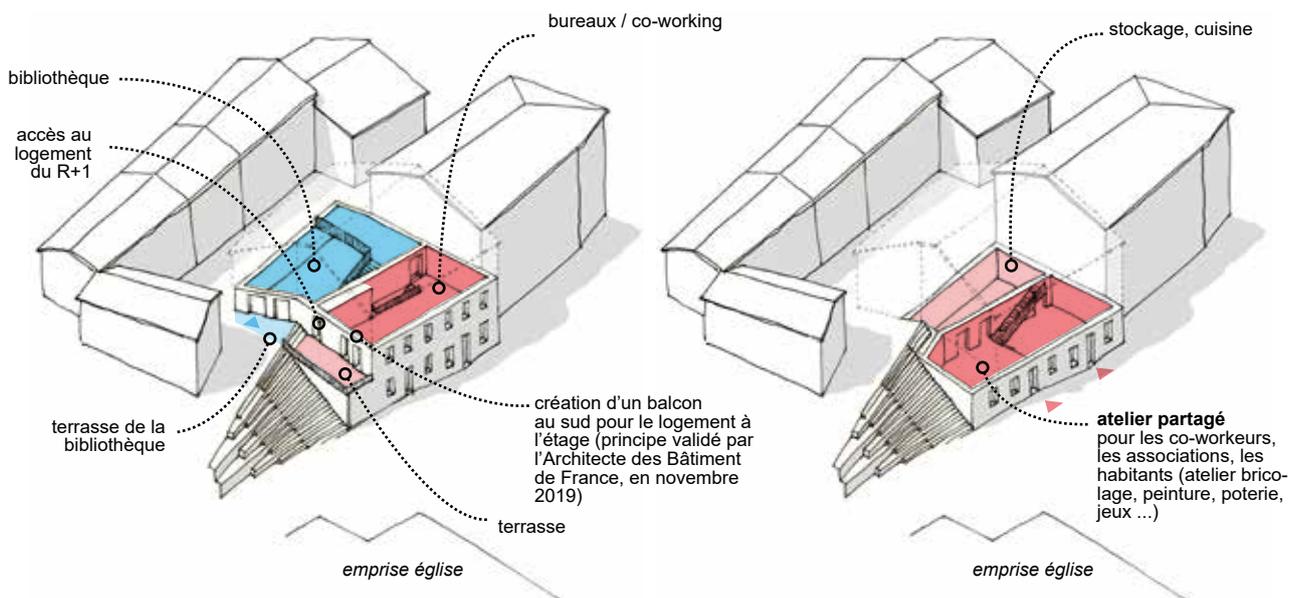
Les Ateliers de la Mine sont un lieux où se croisent des dynamiques économiques, culturelles et sociales. La communes de Lavaveix les Mines et la communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine se sont fortement impliqués dans ce projet. Cogéré par l'association «Ateliers de Lavaveix», le tiers-lieux des Ateliers de la Mine est ainsi constitué par une structure publique/associative/privée, ce qui est une des particularités de ce site.

L'association «Ateliers de Lavaveix» est née fin 2015. Les membres qui la compose ont en commun l'esprit d'entreprendre, le désir de participer à la vie de village et de s'impliquer dans la dynamique culturelle et événementielle locale. Elle a ainsi organisé plusieurs événements, depuis sa création, avec les autres associations de Lavaveix.



source : <http://lesateliersdelamine.fr/>

ÉTAT PROJETÉ



4

Fiche action | RECEVOIR

L'aire de bivouac

Valoriser la configuration en terrasses du bourg et ses vues sur le paysage
Offrir un cadre pour l'accueil ponctuel de touristes

OÙ ?

Sur les franges Est et Ouest du bourg, les jardins en terrasses offrent une vue somptueuse sur la vallée de la Loire. Les terrasses plantées à l'Ouest (parcelles privées) ou à l'Est (parcelles communales) sont à proximité immédiate du centre bourg, elles offrent un cadre calme et privilégié qui favorise néanmoins la rencontre entre des visiteurs de passage et des habitants (les terrasses sont aussi parfois jardinées).

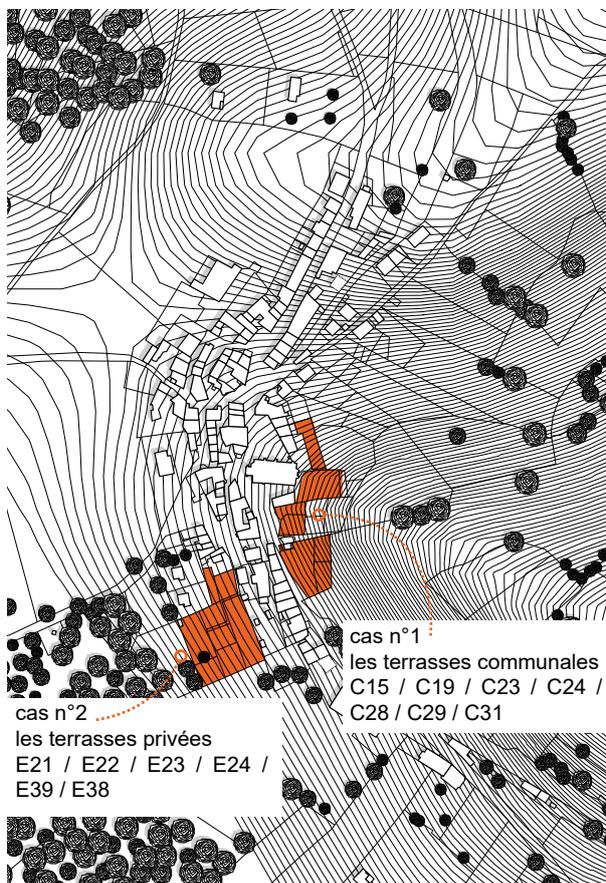
QUELS ENJEUX ?

- Révéler la situation en belvédère du bourg et les vues sur le grand paysage
- Préserver et valoriser les terrasses et murets en pierres sèches
- Accueillir des touristes sur la commune
- Conforter les commerces en place
- Favoriser les rencontres entre les visiteurs et les habitants

QUOI ?

Aujourd'hui peu utilisées et peu mises en valeur, ces terrasses s'abîment : les murs en pierres sèches envahis par la végétation menacent parfois de s'effondrer. Le projet d'accueil de visiteurs sous forme de camping sur ces terrasses vise à leur conférer un nouvel usage tout en les mettant en valeur.

L'accueil de visiteurs peut ainsi se faire par la mise en place d'une aire de camping naturelle ou d'une aire de bivouac qui nécessite moins d'investissement. Une forme frugale est à privilégier.



Etude de cas pour la mise en place d'une aire naturelle de camping sur les terrasses communales

Arrêté du 17 février 2014 relatif aux normes et à la procédure de classement des terrains de camping en catégorie « aire naturelle » entré en vigueur le 1er avril 2014.

Période d'ouverture : six mois maximum, consécutifs ou non, afin de préserver la couverture végétale selon la nature des sols.

Densité d'occupation : 30 emplacements maximale à l'hectare

Superficie maximale du camping : 1 hectare.

Superficie minimale de chaque emplacement : 300 m²

Végétation : respect de la végétation existante et de l'environnement naturel. Dans le cas de plantation de végétaux, il est nécessaire de privilégier les essences locales

Equipements communs : la présence d'une aire de jeux est obligatoire (ex. : terrain de jeu extérieur, allée de boules, balançoire, table de ping-pong...).

Equipements sanitaires : réalisés en matériaux de qualité, aménagés dans des bâtiments existants ou déplaçables. Lavabos et douches avec eau chaude (cabines individuelles), toilette, bac à laver (linge ou vaisselle), équipements électriques (prise accessible dans bloc sanitaire), points d'eau potable. Le nombre dépend du nombre d'emplacements.

Bureau d'accueil : la présence d'un lieu d'accueil.

Informations touristiques : activités liées à la découverte de l'environnement (randonnées, balades...) réalisables à proximité du site.

COMMENT ?

Cas n°1

Les terrasses communales : mise en place d'une aire naturelle de camping par la commune sur ses terrasses à l'Est ou appel à projet auprès des acteurs locaux / communaux (activité complémentaire) - gestion à confier au restaurant ?

Cas n°2

Les terrasses privées : mise en place d'une aire naturelle de camping par des privés à l'Ouest ou à l'Est de la commune.

GESTION - VIGILANCE

Dans le cas de la création d'une aire de camping naturelle, la réutilisation d'équipements existants déjà entretenus régulièrement par la commune est à privilégier. La proximité de la mairie et du point info existant avec l'aire visée permet d'offrir un point d'accueil et des sanitaires avec un faible coût d'aménagement.

Le plan local d'urbanisme intercommunal étant en cours d'élaboration, la commune devra faire la demande d'un classement en zone de loisirs de l'ensemble des terrains visés par la présente fiche.

ÉTAT PROJETÉ

cas des terrasses communales



ET AILLEURS ...

Aire de camping naturelle «La Barrette» - Pont-de-Montvert (48)

Petit camping de montagne du mont-Lozère situé à 1200 mètres d'altitude doté de 25 emplacements ombragés, aménagés entre de gros blocs de granit. Ouvert du 1er mai au 30 septembre. Camping membre des associations «l'accueil paysan» et «sur le chemin de Robert Louis Stevenson», membre du réseau «Cévennes éco-tourisme».



source : www.accueil-paysan.com

CAS D'UNE AIRE DE CAMPING NATURELLE SUR LES TERRASSES COMMUNALES

- 1 restaurant «le Bellevue»
cuisine régionale avec produits locaux
- 2 point info
boucles de randonnées et GR
intérêts touristiques
visite patrimoniale du centre bourg
- 3 aire de camping naturelle
2575 m² soit 8 emplacements
plusieurs accès piétons depuis le centre bourg
accès Sud véhicules et PMR
- 4 mairie
bureau d'accueil
- 5 sanitaires
2 lavabos
1 douche PMR
2 toilettes dont 1 PMR ou 1 toilette PMR et 2 urinoirs
2 bac à laver
1 prise électrique
1 point d'eau potable
- 6 aire de jeux

5

Fiche action | **RECEVOIR**

La halle info

Développer et centraliser l'information sur la place du plâtre

OÙ ?

Le point information concerne le bâtiment sur la parcelle **C 14**. Ce bâtiment accessible depuis la place du Plâtre comprend un logement sur 2 niveaux. Il est actuellement à vendre. Une partie semi enterrée sous la place, abrite un autre logement sur 2 niveaux également, actuellement occupé. L'étage le plus bas donne sur un jardin privatif.

QUELS ENJEUX ?

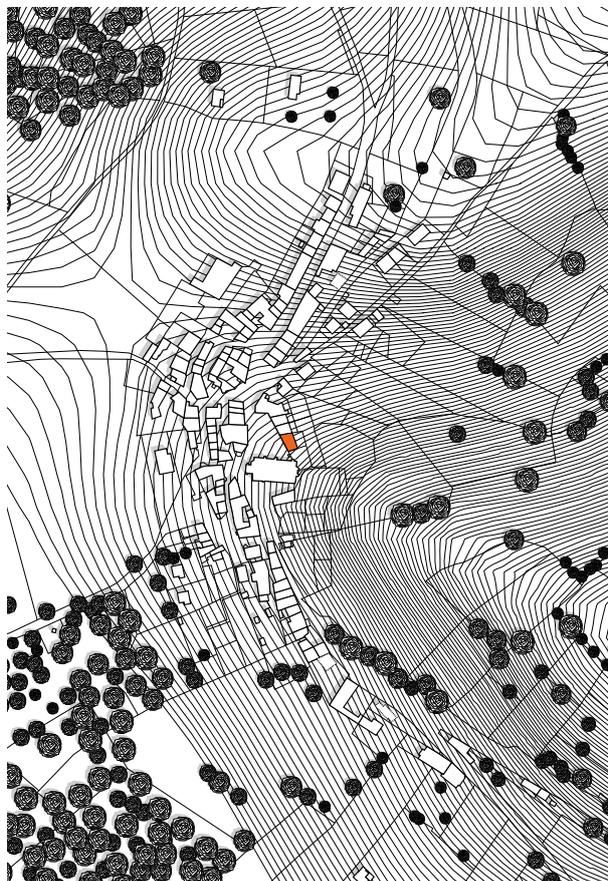
- mettre en valeur la vue sur la plaine depuis la place
- mieux accompagner et guider les visiteurs dans leurs déplacements
- centraliser l'information sur la place du Plâtre
- proposer un lieu abrité de la pluie, du vent, de la neige et du soleil sur la place

QUOI ?

L'action consiste à déplacer l'actuel point information, aujourd'hui situé au sud du bourg, sur la place du Plâtre sur la parcelle C 14. L'opération prévoit la démolition partielle de la partie du bâtiment donnant sur la place, tout en conservant sa volumétrie générale. Le volume, semi ouvert, laisse passer la vue depuis la place du Plâtre vers la plaine. Il sert de halle et de point information à la fois.

L'information présente à l'intérieur, devra être centralisée et synthétisée au préalable par la commune, le PNR Livradois Forez et Loire Forez agglomération. Elle pourra, par exemple, prendre la forme d'une seule carte ou d'une maquette en volumétrie. Elle devra notamment répertorier : les chemins de randonnées, le GR 3 bis, la route des balcons, la route de la fourme, les équipements, les activités et les services. D'autres informations peuvent être indiquées sur un tableau d'affichage communal. En complément les commerçants autour de la place peuvent devenir ambassadeur de leur territoire et transmettre les informations aux demandeurs.

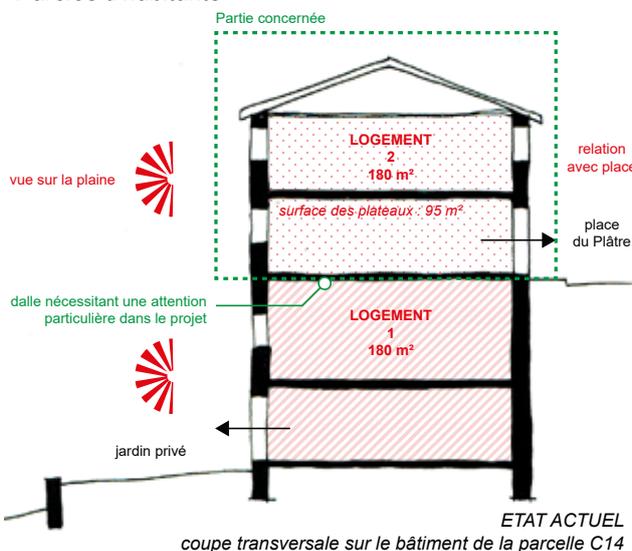
La halle permettra, entre autres, d'abriter les commerçants sans camion lors du marché du dimanche matin, et aussi d'être utilisée lors des divers événements organisés par les associations de la commune. Elle est le lieu de rencontre privilégié entre les habitants, les visiteurs et les associations.



«J'aimerais : un lieu ouvert au milieu du bourg (sur la place) pour faciliter les échanges, le lien social»

«J'aimerais : une halle sur la place ou à la place du n°32 (maison au fond de la place) pour s'abriter (fête patronale, chasseurs, marché...))»

Paroles d'habitants



COMMENT ?

Une attention particulière devra être portée sur le fait que le bâtiment constituera une copropriété avec un espace public communale aux étages d'un logement privé.

Cas n°1 | point info :

L'EPORA fait l'acquisition du bien pour le compte de la commune et procède à sa démolition partielle et assure les travaux de la toiture terrasse du rez-de-placé. Le bâtiment est ensuite vendu à la commune. La commune lance un appel d'offre pour l'étude architecturale du point info.

Cas n°2 | point info :

La commune fait l'acquisition du bâtiment et lance un appel d'offre pour l'étude architecturale du point info / petite halle.

GESTION - VIGILANCE

- Le bâtiment se compose de deux logements. Un, accessible depuis la place et l'autre, sous la place, depuis les jardins à l'est du bourg. Une dalle entre le logement et la halle devra être réalisée. Elle devra répondre aux contraintes de poids, d'étanchéité, de sécurité incendie et d'acoustique. Il s'agit, dans cette action, de créer un espace public au-dessus d'un logement.

- Le projet de la halle devra être pensé avec l'Architecte des Bâtiments de France dès sa phase d'étude avant le dépôt du permis de construire.

ET AILLEURS ...

Une halle

Atelier du Rouget - Mandailles-Saint-Julien (Cantal)
Une halle pour se rassembler. La halle constitue à la fois un lieu de rassemblement pour de grandes manifestations et un lieu de passage et de pause pour les visiteurs. «C'est un lieu de vie événementiel, qui peut accueillir des moments conviviaux comme le rassemblement de l'équipe de France de trail, l'UTPMA, la retransmission du Critérium, les marchés de pays...», explique Philippe Fabre, Maire de la Commune.



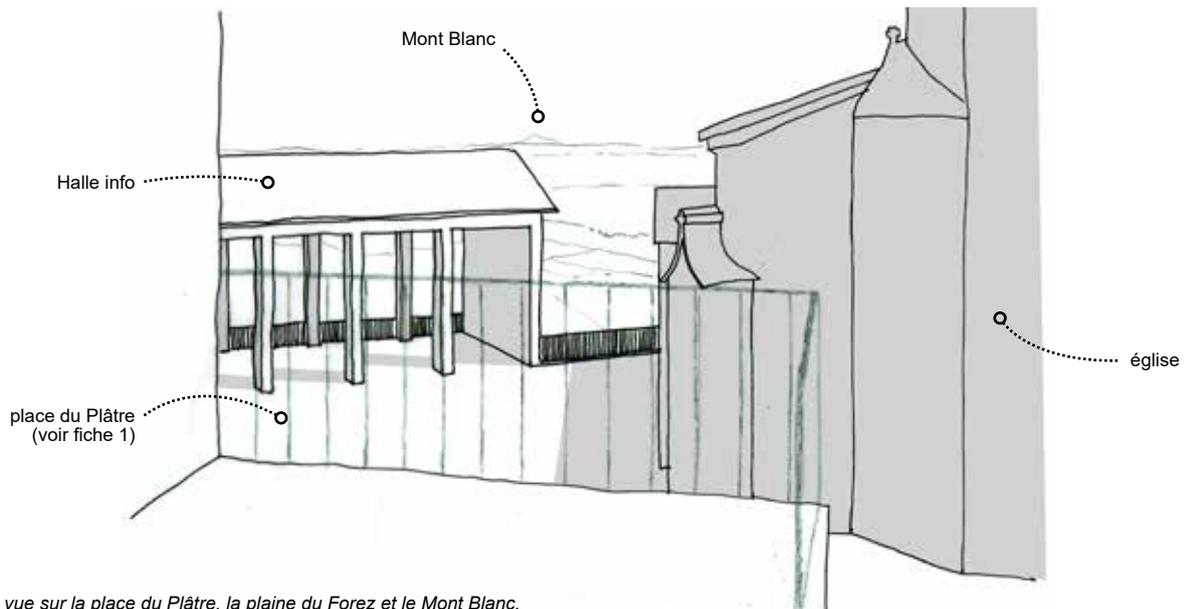
source : www.atelierarchitecture.fr

Maquette

Alliance Consultants - Agglo. Béziers Méditerranée
Réalisation de deux maquettes grand format en béton moulé : maquette en volume de la plaine de Béziers au XVIIIe s. et plan en relief avec inserts en métal représentant les trajets fluviaux au fil du temps.



source : www.allianceconsultants.fr



vue sur la place du Plâtre, la plaine du Forez et le Mont Blanc.

6

Fiche action | Accueillir

Habiter la pente

Vers un aménagement global des espaces publics des pentes

OÙ ?

Les cheminements du bourg sont conditionnés par la pente. Les murs de soutènement ponctuent l'ensemble du bourg et fabriquent le paysage communal. Plus que des éléments techniques, ils sont support d'usages et fabriquent une qualité singulière.

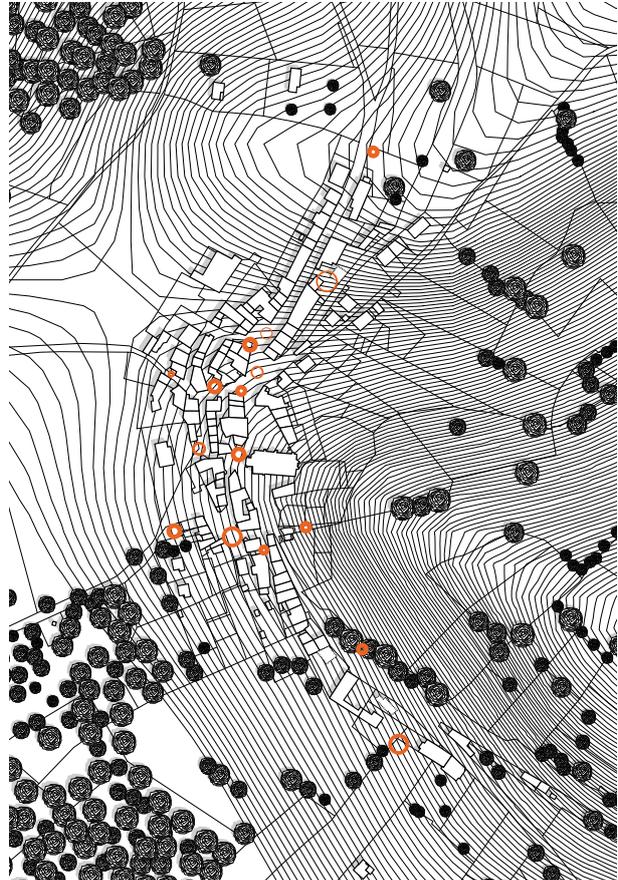
QUELS ENJEUX ?

- penser conjointement l'adaptation à la topographie, le mobilier, la signalétique, les problématiques de ruissellement d'eaux de pluie et les usages
- clarifier l'orientation dans le bourg par une écriture architecturale commune des aménagements
- créer une série d'espaces publics permettant de lier les parcours au centre bourg
- sécuriser les situations de surplomb dans la pente
- conforter les usages existants et en inventer de nouveaux
- préserver les vues filantes sur le grand paysage

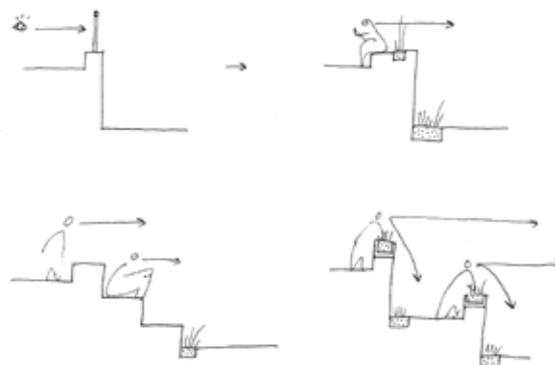
QUOI ?

L'action consiste à aménager en divers endroit du bourg :

- des asises pour reprendre son souffle
- des garde corps qui laissent passer la vue
- des tables pour s'installer / lire une carte face à la vue
- des marches pour franchir la pente, passer un obstacle, rentrer chez soi
- des caniveaux pour rediriger les eaux de pluie
- des bandes de bitumes enlevées pour laisser pousser la végétation



«les herbes qui poussent comme sur un chemin, ça me plaît bien» - Parole d'habitant



rabaisser les garde-corps, étirer, épaissir les murets pour habiter les différentes situations

COMMENT ?

Etape 1 : organiser / définir

Rédaction d'un cahier des charges par la commune, accompagnée de ses partenaires (PNRLF, Loire Forez aggro tourisme, Pays d'Art et d'Histoire) afin de définir des matériaux communs, des qualités de sols stratégiques, des zones d'intervention à partir des points identifiés qui pourront être complétées si besoin

Etape 2 : concours / appel d'offre

Création d'un appel d'offre à destination d'un binôme de créateur (architecte, ingénieur, artiste, graphiste). Une collaboration avec les écoles de design locales (proximité de St-Etienne) ou les ENSA serait envisageable.

Etape 3 : aménager

Réalisation de micros espaces publics au sein d'une campagne globale et planifiée.

Cette écriture de micros espaces publics devra servir de base aux aménagements futurs de la place du Plâtre, des abords des nouveaux édifices publics (chez Sauvade, le Bellevue) ou aux restructuration d'habitations.

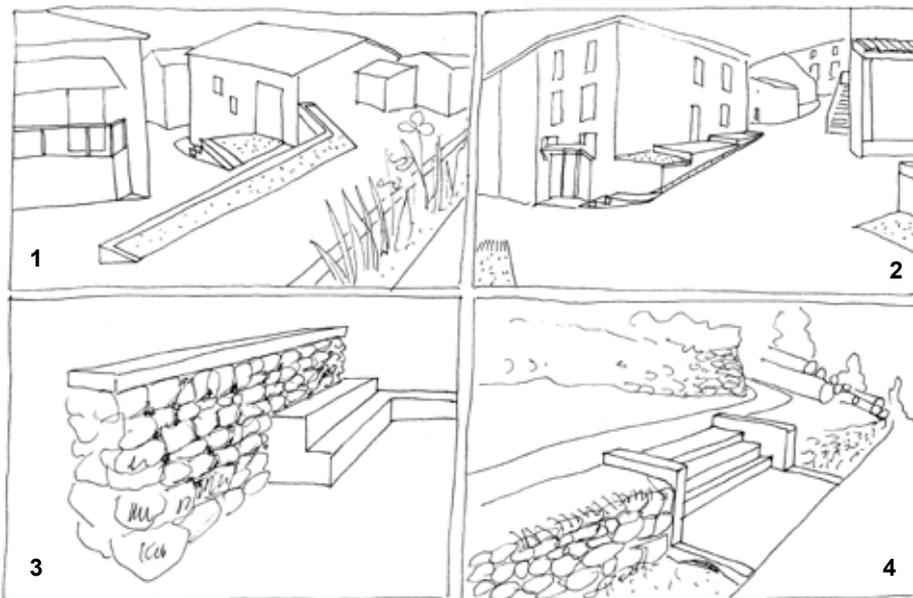
ET AILLEURS ...



Alvaro Siza
aménagement des espaces publics de Salemi, Italie, 1968



Simon Teyssou / Atelier du Rouget
aménagement des espaces publics de Chalier, Cantal, 2014
source : www.atelierarchitecture.fr



- 1_ aménager la pente derrière la mairie
- 2_ lier les parcours
- 3_ se réapproprier la maçonnerie locale
- 4_ créer des seuils / séquence d'entrée

Habiter la pente

carte détaillée des repérages des micros espaces publics



- 1_ Parc / entrée de bourg
- 2_ Espace public «chez Fournier»
- 3_ «chez Dupuy»
- 4_ Place des terreaux
- 5_ Fontaine du haut
- 6_ Enmarchements Sauvade
- 7_ Entrée du bourg par GR3
- 8_ «Les glissières»
- 9_ Fontaine du bas
- 10_ Escaliers des jardins

7

Fiche action | Accueillir

Jardins et murs de pierre sèche

Un patrimoine à protéger

OÙ ?

Le bourg est bordé sur sa périphérie par un ensemble de terrasses et de murets en pierres sèches. Cette technique permettant de créer des zones plates dans la pente a permis d'aménager des terrains cultivables ou constructibles. Les murets et les terrasses dessinent au loin la silhouette singulière de Saint-Bonnet le Courreau.

QUELS ENJEUX ?

- sauvegarder un patrimoine identitaire fragile
- animer le bourg par des chantiers habitants
- offrir une attractivité par la qualité des aménagements (bords de chemins d'accès aux circuits de petite et grande randonnée)
- accueillir de nouveaux habitants en proposant des jardins de proximité à ceux qui n'ont pas d'espace extérieur.
- ouvrir les vues à l'Est et souligner la silhouette du centre bourg

QUOI ?

- chantiers de rénovation / restauration concrets
- un groupe de travail (comité de suivi) permettant de faire la programmation et le suivi d'une politique de sauvegarde
- des informations, des campagnes de sensibilisation aux enjeux de restauration permettant de définir des bonnes pratiques partagées et d'éveiller l'intérêt des propriétaires de foncier privé



« [...] tout est en train de se casser la gueule... » - Parole d'habitant



mur effondré dans un passage public consolidé avec des pneus - le Bourg_2019



mur effondré dans un jardin_le Bourg_2019

COMMENT ?

CAS n°01 / Chantier participatif

La commune et le comité de suivi habitant organisent des sessions de chantiers auxquelles participent les habitants. Un formateur rémunéré par la commune encadre le chantier.

CAS n°02 / Chantier école

La commune et le comité de suivi habitant définissent des zones de chantier et les proposent à des organismes de formation de construction en pierres sèches (ABPS, ELIPS, réseau des GRETA, ENSA, CAUE etc...). Des formations sont menées sur ces terrains d'étude et participent à la reconstitution des terrasses en pierres sèches.

CAS n°03 / Chantier international

La commune et le comité de suivi habitants définissent des zones de chantier et les proposent à des associations organisatrices de chantiers internationaux. La commune accueille les jeunes bénévoles qui participent à la reconstruction de ce patrimoine local.

CAS n°04 / Chantier privé

Un habitant peut être accompagné par la commune s'il souhaite rénover les terrasses en pierres sèches qui se situent dans sa parcelle privée.

ET AILLEURS ...



Conservatoire des terrasses de Chirols (07)
source / www.elipsecoledelapierreseche.com



Chantier pierre sèche organisé par le CAUE du Puy de Dôme
Servant, 2019
www.caue63.com



à gauche : Etat actuel d'un
mur de soutènement de
jardin privé (Sud-Ouest du
Bourg)

à droite : mur de clôture sur
la parcelle de l'école des
soeurs _ patrimoine en voie
de disparition

Commune de Saint-Bonnet
le Courreau_
2019

8

Fiche action | ACCUEILLIR

Le futur lotissement

intégrer les constructions nouvelles au paysage
intégrer les nouveaux habitants dans la vie du bourg

OÙ ?

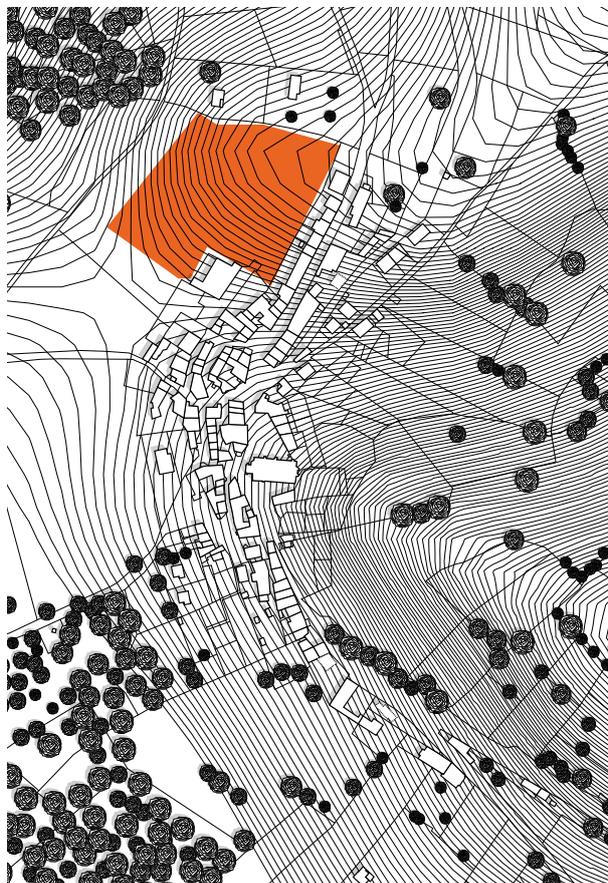
Le futur lotissement (en cours de réalisation au moment de cette étude) est projeté sur les franges Nord du bourg. Acheté par la mairie au même moment que l'école des sœurs aujourd'hui transformée en MAM et en logements, il offre la possibilité d'accueillir plusieurs habitations.

QUELS ENJEUX ?

- Accueillir des nouveaux habitants et notamment des jeunes familles
- Connecter le futur lotissement au réseau de cheminements piétons traversant le centre bourg
- Offrir des espaces publics aux nouveaux habitants et aux habitants actuels
- Intégrer les constructions nouvelles au paysage par le respect de la morphologie actuelle du bourg (secteur situé dans le périmètre de protection des monuments historiques)
- Préserver la silhouette du bourg

QUOI ?

Le permis d'aménager étant déjà déposé et en cours d'instruction par l'Architecte des Bâtiments de France, la présente fiche action a pour objectif de rappeler les éléments prégnants de la morphologie du bourg dans laquelle le futur lotissement se doit de s'intégrer. Elle exprime également des pistes pour relier le lotissement au bourg en cohérence avec la stratégie d'aménagement globale.



COMMENT ?

Cas n°1

La commune, accompagnée par le maître d'oeuvre qu'elle a choisit, le Parc Naturel du Livradois Forez et Loire Forez Agglomération reprend les études de son lotissement selon les prescriptions suivantes et en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Une première « bande » de logements se réalise petit à petit ; la vente des terrains est régulée de manière à ne pas gonfler d'un seul coup les effectifs scolaires.

Cas n°2

La commune lance un appel à projet auprès de bailleurs ou promoteurs pour la réalisation d'une ou plusieurs opérations de logements mixant les typologies afin d'accueillir des populations différentes (familles monoparentales, familles, personnes âgées etc...).

ÉTAT PROJETÉ

(accord de principe trouvé avec l'Architecte des Bâtiments de France sur cette proposition - décembre 2019)

Toute poursuite du projet de lotissement devra être réalisé en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.



ET AILLEURS ...

Eco-hameau de Bertignat (63) - Boris Bouchet architecte

Cette commune de moins de 500 habitants a décidé de créer des logements neufs pour accueillir de nouveaux habitants en aménageant des terrains situés sur une butte orientée Ouest, Est et Sud, surplombant le bourg. La première phase est constituée de 7 logements en auto-promotion (photo 2) et d'un ensemble de 3 logements collectif (photo 1) porté par la mairie et d'espaces publics.



photo 1 : ensemble de 3 logements collectif



photo 2 : maison individuelle
Source : <http://borisbouchet.com/>

ETUDE DE CAS - NOUVELLE IMPLANTATION DU LOTISSEMENT

- 1 espace naturel à préserver de toute construction
- 2 découpage des parcelles perpendiculairement à la pente - création de 6 lots
définir une zone de constructibilité sur les parcelles (ex: imposer l'alignement à l'espace public)
définir des règles architecturales et paysagères
mettre en place un accompagnement des particuliers pour la réalisation de leur projet
- 3 cheminements piétons et traitement des espaces laissés libres en terrasses (murs de soutènement en pierres).
- 4 espaces publics au sol non imperméabilisé, stationnements et possibilité d'autres usages (ex : événements etc...).

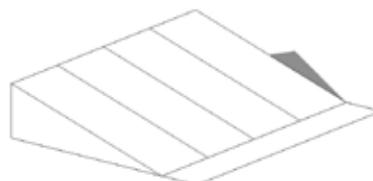
POUR QUI ? POURQUOI ?

Le modèle pavillonnaire de plain pied économique et facilement constructible correspond d'avantage à des constructions de plaine et un mode de vie suburbain. Son adaptation dans le paysage de Saint-Bonnet-le-Courreau impliquerait de nombreux mouvements de terrain (enrochement, talus,...) qui dénatureraient ce même paysage. La typologie de maisons accolées à étages, intégrées dans la pente, permet de poursuivre la construction d'une «petite cité de caractère» en lien avec le savoir-faire constructif propre au territoire. Elle offre la possibilité de créer un habitat atypique correspondant à un mode de vie rural mais néanmoins contemporain : jardiner, habiter dans la pente, profiter d'une vue dégagée, construire avec matériaux locaux etc... Ce type de bien peut attirer de jeunes familles primo-accédantes (le coût supérieur d'une telle habitation par rapport au modèle pavillonnaire peut être compensé par une part d'auto-construction par exemple) ou de la tranche d'âge 40-60 ans possédant un budget souvent plus conséquent.

THEMATIQUES DE REGLEMENTS DE LOTISSEMENT

DECOUPAGE DES LOTS

Les lots ont des formes et des caractéristiques définies au plan de composition. Les prix et les surfaces sont définis mais il est envisageable de partager une parcelle pour réduire le coût d'achat du terrain.

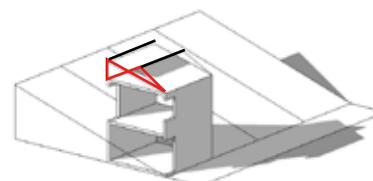
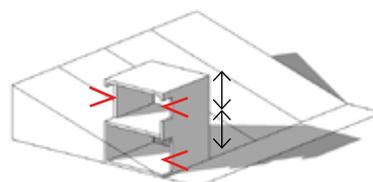


IMPLANTATION, ORIENTATION ET VOLUMETRIE

Les constructions doivent s'implanter dans la zone de constructibilité définie (ex : respecter l'alignement à la voirie).

Les constructions auront une hauteur d'un minimum de 6.00 mètres (soit deux niveaux).

Les habitations profiteront de vues Est et Ouest. Les percements dans les pignons sont interdits.



FORME ET MATERIAUX DES TOITURES

Les toitures pourront être inclinées (1 ou 2 pans), le faîtage étant parallèle à la voirie. Leur pente ne devra excéder 35%. Les toitures plates végétalisées sont autorisées ainsi que les toitures terrasses lorsqu'elles sont rendues accessibles par une baie vitrée.

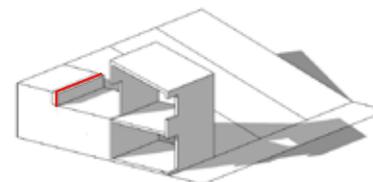


MATERIAUX DES FACADES

Les façades pourront être constituées de bois, béton, briques, pisé ou enduits naturels. Ces matériaux pourront être laissés bruts. Les parpaings apparents sont proscrits.

MURETS

Les murets de soutènement seront construits en pierres ou en béton enduit. La pierre de parement ainsi que les parpaings sont interdits. Dans le cas d'un mur de soutènement et d'un mur de clôture, ce mur ne pourra excéder 1.00 m (hauteur jusqu'à laquelle les garde corps ne sont pas obligatoires).



HAIE, VEGETATION ET CLOTURES

Les clôtures métalliques sont interdites. Les clôtures en grillage souple sont autorisées si elles sont noyées dans une haie. Les clôtures rigides sont interdites. Les talus et enrochements sont interdits. Les haies et plantations des jardins et espaces publics seront réalisées à partir d'espèces locales.



dispositif mixte

9

Fiche action | ACCUEILLIR

Rénovation des bâtiments vacants

Réinvestir les bâtiments et les rues, et aménager des stationnements dans le coeur de bourg

OÙ ?

Les deux îlots concernés par cette action se trouvent au coeur du bourg, pris à l'ouest et à l'est entre d'autres «îlots barre» qui eux s'ouvrent soit vers le paysage de la plaine soit vers les jardins.

Les parcelles concernées :

îlot nord : H626 / H1056 / H625 / H624

îlot sud : H1062 / H641 / H640 / H1059 / H1085 / H1084 / H638

Note : pour la réhabilitation / restructuration des bâtiments en habitat, se référer aux fiches action n° 10 et 11.

QUELS ENJEUX ?

- réinvestir et réhabiliter les bâtiments vacants
- accueillir de nouveaux habitants en centre bourg
- aménager des espaces extérieurs et proposer un stationnement aux bâtiments qui n'en ont pas
- se réappropriier les rues du bourg

QUOI ?

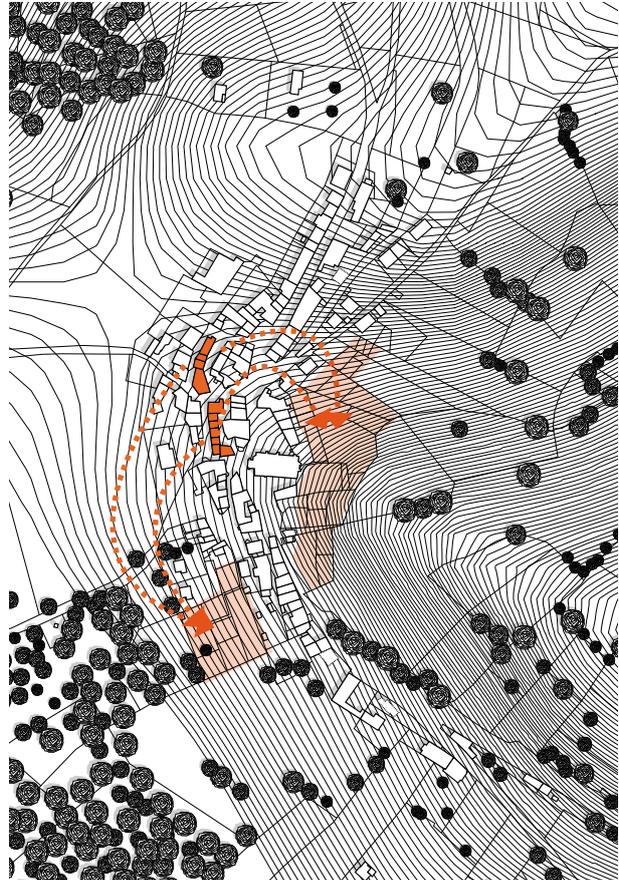
L'action consiste à réaménager les deux îlots du coeur de bourg, aujourd'hui peu habités. Si ces bâtiments ne trouvent pas d'acquéreurs, c'est en partie à cause du manque d'espaces extérieurs.

La première phase consisterait à aménager le cadre qui permettrait d'attirer de nouveaux habitants. L'idée ici serait de rendre les rues, à l'est de ces deux îlots, piétonnes et surtout appropriables pour les habitants des logements. Retrouver un caractère domestique sur ces espaces publics aujourd'hui trop souvent dédiés à la voiture. La commune pourrait alors, sans trop d'investissements, évacuer une partie du bitume et apporter un peu de terre végétale posée à même le concassé. Le sol serait alors désimperméabilisé et pourrait accueillir les espaces extérieurs des futurs logements.

Les deux îlots sont cernés, à l'ouest et à l'est, par des rues, dont l'une d'elles constituerait donc ces «jardins». Celle à l'ouest serait conservée, et permettrait de continuer à desservir les bâtiments.

Les habitants des logements pourraient également louer un jardin aux abords du bourg si besoin (ex : potagers) - voir fiche n°7.

Des poches de stationnements permettraient de garer les véhicules à proximité des habitations. Celle de l'îlot au nord pourrait trouver sa place, le long du chemin qui le relie à l'ancien bâtiment des soeurs. Celle de l'îlot au sud pourrait se trouver à la place du bâtiment de la parcelle H644.



«îlot barre» au nord



«îlot barre» au sud

COMMENT ?

La rue

Cas n°1

La mairie se charge de démolir et évacuer le bitume de la chaussée. Elle apporte de la terre végétale et plante quelques espèces endémiques locales dans un second temps. Elle se charge de transmettre aux propriétaires vendeurs l'information sur l'appropriation des rues par les habitants.

Cas n°2

La mairie se charge de transmettre aux propriétaires vendeurs l'information sur le projet d'appropriation des rues par les habitants. Une fois les habitants installés, elle organise une petite étude participative sur le futur aménagement des rues avec tous les habitants du bourg. Un chantier participatif s'en suit pour aménager le projet.

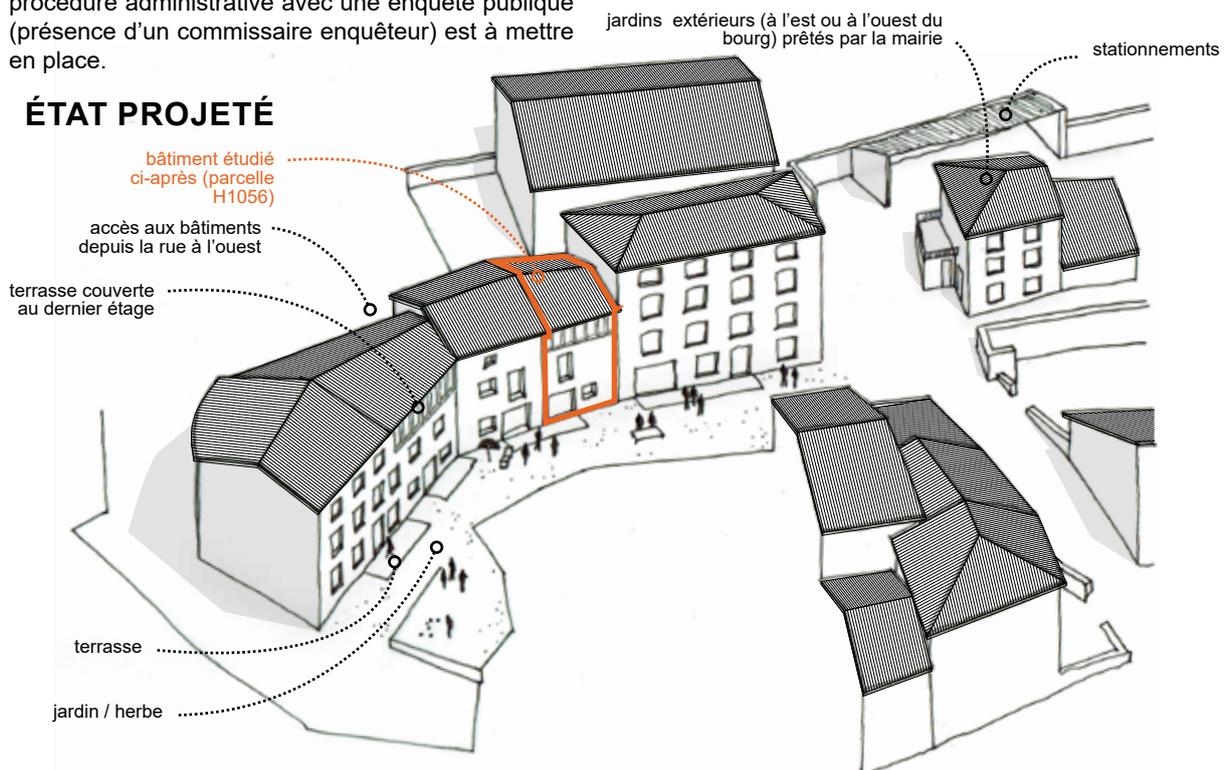
L'îlot : projet d'ensemble

Une expérience test en lien avec le PLH (fiche action maison à 1 €) et LFa pourrait se faire. EPORA se charge de l'acquisition du foncier, des travaux de démolitions, de clos et couvert à effectuer puis revend ensuite à LFa. Puis LFa se charge de lancer un appel à projet pour des acquéreurs selon critères du PLH. (voir carte p. 39)

GESTION

Les habitants des îlots et du bourg se chargent de l'entretien des rues. Un cahier des charges, mis en place par la mairie, permet de cadrer les aménagements et d'organiser l'entretien. Interdire la mise en place de clôtures dans la rue (espace public). avant de d'évacuer le bitume de la chaussée, il faut déclasser la voie de l'espace public routier. Une procédure administrative avec une enquête publique (présence d'un commissaire enquêteur) est à mettre en place.

ÉTAT PROJETÉ



ET AILLEURS ...

État-Unis; Philadelphie

Petits dîners avec le voisinage organisé dans la rue où chacun amène ce qu'il veut.

(photo Sandy Sorlien)



Allemagne

(photo Nicolas Soulier)



OÙ ?

La restructuration en habitat concerne de nombreux bâtiments dans le bourg, et notamment ceux vacants. Ils sont, la plupart du temps, en mauvais état ou à vendre.

QUELS ENJEUX ?

- accueillir de nouveaux habitants dans le bourg
- accompagner les propriétaires dans leur projet de réhabilitation de leur bâtiment
- résoudre la problématique de la vacance
- évacuer l'image de centre bourg abandonné en réinvestissant les bâtiments anciens
- sensibiliser les habitants, propriétaires, porteurs de projets ..., aux qualités constructives et thermiques des bâtiments anciens
- sensibiliser les propriétaires sur les méfaits d'un bâtiment non-habité
- changer l'image du bourg en se réappropriant l'espace public

QUOI ?

Les potentiels nouveaux habitants, recherchent principalement des biens avec un espace extérieur et un stationnement à proximité.

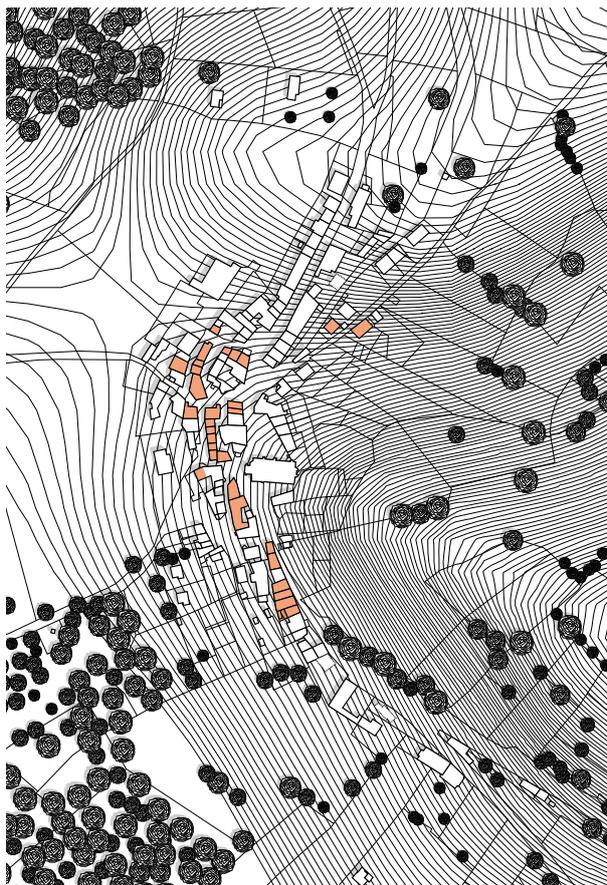
L'action consiste à réhabiliter les bâtis anciens du bourg, aujourd'hui vacants, tout en répondant à cette demande. Dans certains cas il ne sera pas possible d'intégrer un stationnement et un espace extérieur attenant au logement. Des solutions sont présentées dans les fiches action n°9, 10 et 11.

Leur vacance peut s'expliquer par leur statut de bâtiment à vendre qui ne se vend pas, ou par des propriétaires, résidant dans la commune ou ailleurs, qui ne veulent pas vendre. Dans les deux cas, il s'agit d'accompagner les actuels ou futurs propriétaires dans leur projet de rénovation.

Voir aussi les autres fiches action du plan guide qui concernent la rénovation des bâtiments vacants : **fiches n° 10 et 11**

POUR QUI ?

Ces logements, avec espaces extérieurs et stationnement dans le bâtiment ou à proximité, pourraient attirer des jeunes couples, des familles monoparentales, des jeunes retraités.



COMMENT ?

Pour son projet de réhabilitation, le propriétaire occupant ou bailleur peut bénéficier de plusieurs aides et se faire accompagner.

Conseils

- Parcelle H632. Le bâtiment devrait accueillir dans quelques temps une structure de conseil en matériaux biosourcés / structure / réhabilitation.
- SOLIHA (www.soliha.fr/)
- Rénov'action 42, service public gratuit (www.renovactions42.org / tél : 04 77 41 41 25
- Architecte conseil du département de la Loire - tél : 04 77 59 96 50

Aides

Voici une liste, non exhaustive, de documents ou services à consulter :

- Programme Local de l'Habitat (PLH) - fiche action «maison à 1 €» - prendre contact avec Loire Forez agglomération
- Aides pour les logements communaux ou sociaux (déficit d'opération, bonus performance énergétique
- Taux de TVA réduit à 10% et 5,5%
- FAIRE, service public pour le conseil en travaux de rénovation énergétique - tél 0 808 800 700 - www.faire.fr

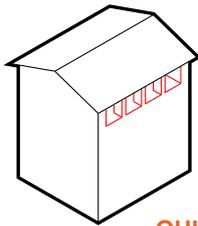


bâtiments vacants du bourg

Aménagement des toitures dans le bourg

suite à l'entretien avec l'Architecte des Bâtiment de France en novembre 2019

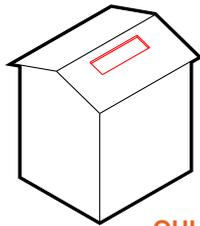
Rappel : Les orientations présentées ci-dessous sont générales. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique.



OUI

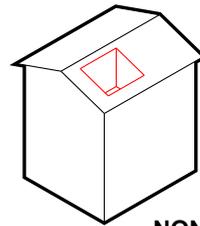
aménagement du dernier étage en terrasse abrité

(les ouvertures créés pour cet aménagement ne pourront pas être fermées par une menuiserie)



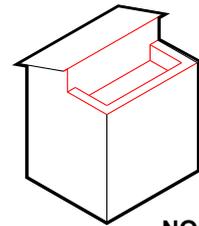
OUI

ouverture en toiture type «verrière» placée à proximité du faîtage



NON

ouverture en toiture type «trepézienne»

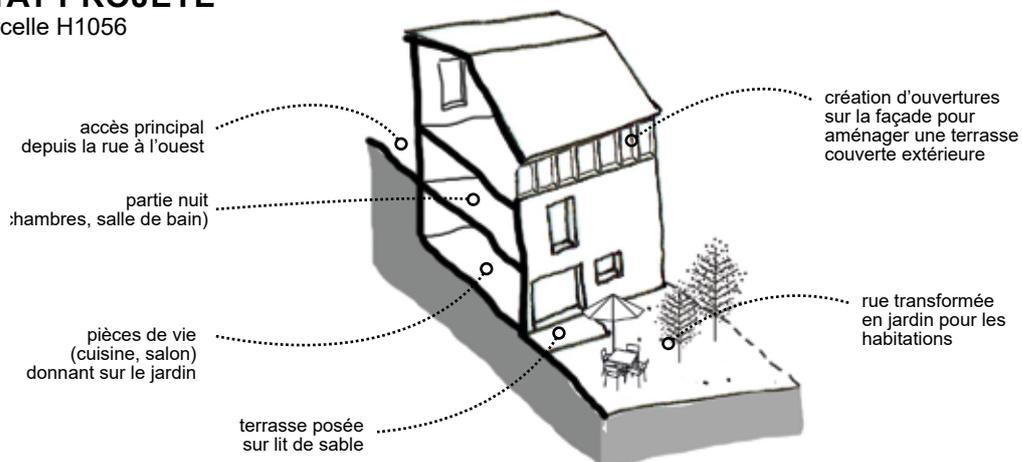


NON

suppression d'une partie ou d'un pan de toiture

ÉTAT PROJETÉ

parcelle H1056



10

Fiche action | ACCUEILLIR

Restructuration des bâtiments agricoles

Ré-investir les anciens corps de ferme du bourg

OÙ ?

La restructuration de bâtiments agricoles en habitat concerne de nombreux bâtiments dans le bourg, et notamment ceux vacants. Ils sont, la plupart du temps, en mauvais état et/ou à vendre. D'autres cas de figure, concerne les bâtiments abritant une activité agricole comme les deux corps de ferme, le long de la D 101 au Nord. C'est l'une de ces dernières qui fait l'objet ici d'une fiche action.

Parcelle choisie pour illustrer l'action : H 608

QUELS ENJEUX ?

- accueillir de nouveaux habitants dans le bourg
- accompagner les propriétaires dans leur projet de réhabilitation de leur bâtiment
- résoudre la problématique de la vacance
- évacuer l'image de centre bourg abandonné en réinvestissant les bâtiments anciens
- sensibiliser les habitants, propriétaires, porteurs de projets ..., aux qualités constructives et thermiques des bâtiments anciens
- sensibiliser les propriétaires sur les méfaits d'un bâtiments non-habité

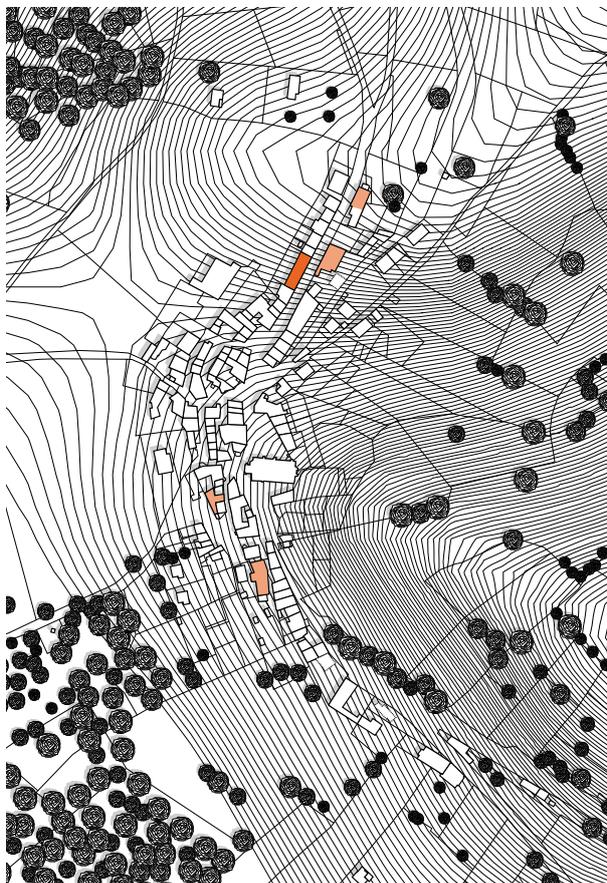
QUOI ?

Les potentiels nouveaux habitants, recherchent principalement des biens avec un espace extérieur et un stationnement à proximité.

L'action consiste à réhabiliter les anciens corps de ferme du bourg, aujourd'hui n'abritant plus d'activités, tout en répondant à cette demande.

Dans certains cas il ne sera pas possible d'intégrer un stationnement et un espace extérieur attenant au logement. Des solutions sont présentées dans les fiches action n°9 et 11.

Voir aussi les autres fiches action du plan guide qui concernent la rénovation des bâtiments vacants : **fiches n° 9 et 11**



La grange (état actuel) : vue depuis la D101



La grange (état actuel) : vue depuis l'arrière, à l'est, sur les jardins

COMMENT ?

Pour les cas n°1 et n° 2 : Aux vues de la complexité des travaux, le propriétaire peut fait appel à un architecte pour mener les études du projet. Le propriétaire devra effectuer un changement de destination du bâtiment lors du dépôt de permis de construire

Cas n°1

Le propriétaire décide de réhabiliter son bâtiment pour en faire sa propre habitation ou un ou plusieurs logements à louer. Il bénéficie d'aides de l'état en fonction des travaux qu'il entreprend.

Cas n°2

Le propriétaire vend son bien à un porteur de projet : personne désirant habiter ou investir à Saint-Bonnet-le-Courreau.

Cas n°3

Le propriétaire vend son bien à un bailleur social ou la commune qui réhabilite le bâtiment en un ou plusieurs logements à louer.

POUR QUI ?

Ces logements, avec espaces extérieurs et stationnements dans le bâtiment ou à proximité, pourraient attirer des jeunes couples.

ET AILLEURS ...

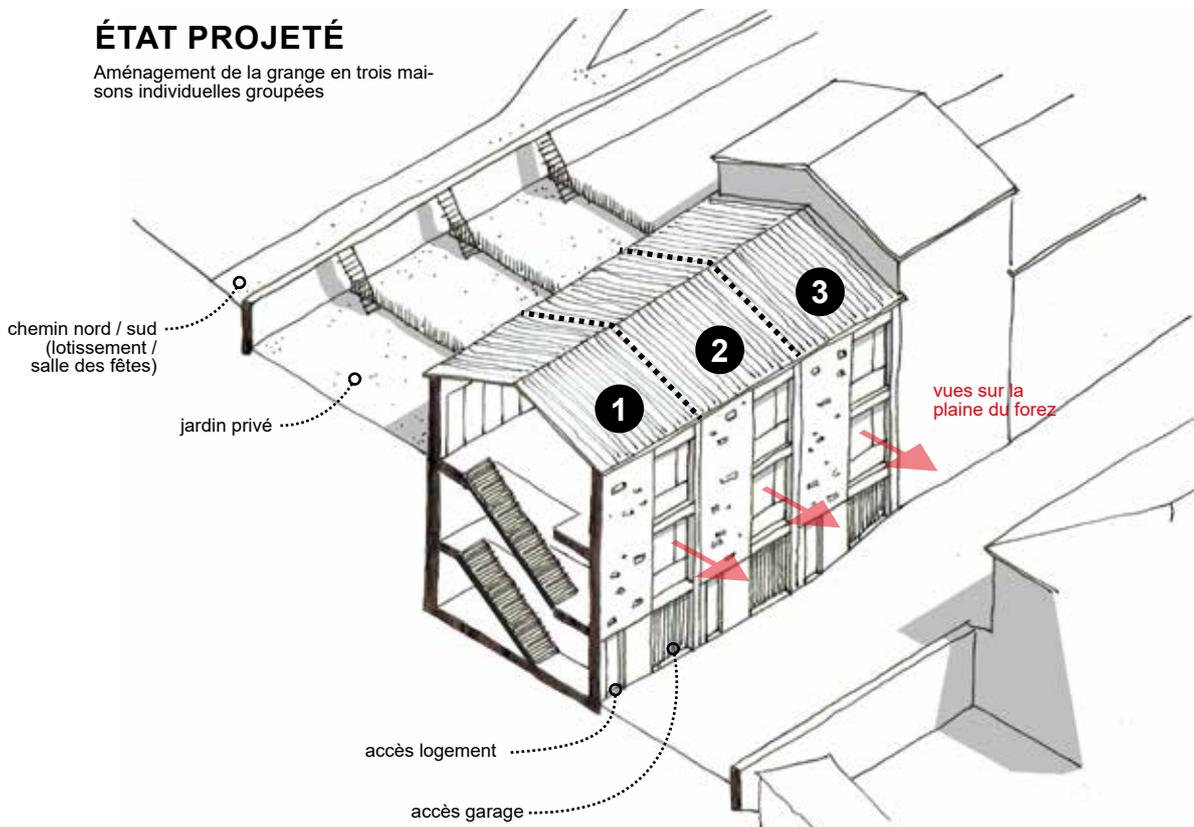
Saint-Genès-Champanelle (Puy-de-Dôme, 63)
Atelier Pentu

Le projet consiste à ré-investir un ancien corps de ferme, situé dans le coeur de bourg, en une habitation pour un jeune couple avec enfant.



ÉTAT PROJETÉ

Aménagement de la grange en trois maisons individuelles groupées



11

Fiche action | ACCUEILLIR

Le garage Pouillon, reconverti en 3 logements

Aménager un espace public et une connexion piétonne Est-Ouest

OÙ ?

L'ancien garage Pouillon est situé au Nord du bourg. Sa situation stratégique, entre le futur lotissement, l'école des Soeurs et la place du Plâtre donne à cette action l'occasion de répondre à plusieurs enjeux.

QUELS ENJEUX ?

- création de logements traversants est-ouest - offrir des vues et un prolongement extérieur
- aérer le tissu urbain par des démolitions ponctuelles de manière à offrir des jardins privatifs aux logements, des places de stationnements, offrir la possibilité aux constructions voisines de bénéficier de nouvelles ouvertures, permettre le maillage des sentiers piétons qui relient notamment l'école des Soeurs et le lotissement au coeur du bourg
- offrir un accès direct au gîte existant par le jardin (désenclavé)
- accueillir des nouvelles familles

QUOI ?

Le bâtiment de stockage situé au Nord du garage est démolit. La surface libérée permet la création de jardins pour le bâtiment principal réhabilité en 3 maison individuelles. Les deux habitations adjacentes au bâtiment de stockage à l'Ouest sont aujourd'hui vacantes et ne possèdent pas d'espace extérieur. Elles sont démolies de manière à créer un espace public permettant d'accéder à l'école des Soeurs au Nord et d'offrir des possibilités de stationnement aux nouveaux habitants.

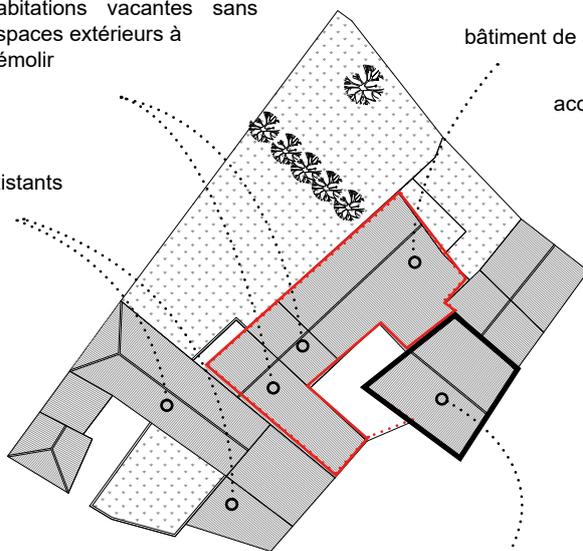


AVANT Plan de masse

habitations vacantes sans espaces extérieurs à démolir

bâtiment de stockage

gîtes existants



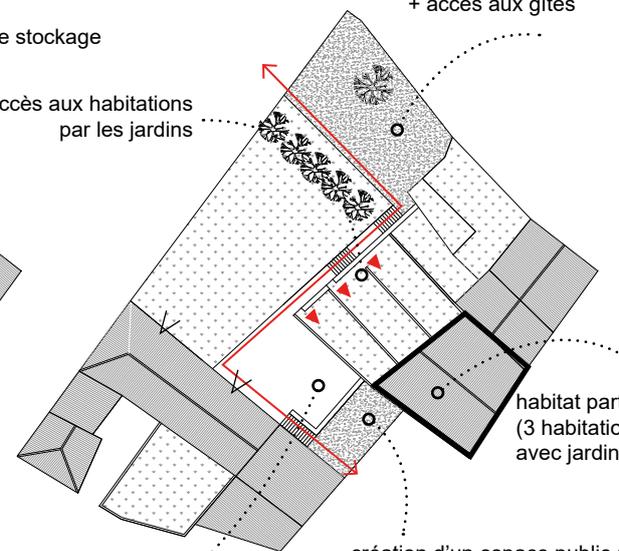
bâtiment garage à conserver et rénover

APRES Plan de masse

création d'un espace public pour l'accès à l'école des Soeurs + accès aux gîtes

accès aux habitations par les jardins

habitat partagé (3 habitations) avec jardins privatifs



création espace public : plateforme haute

création d'un espace public : plateforme basse (3 stationnements)

COMMENT ?

Cas n°1

Achat de l'ensemble du foncier par EPORA : travaux de démolition et de dépollution éventuels.
Remembrement parcellaire et vente d'une partie à la commune pour la création des espaces publics.
Appel à candidature pour la réalisation d'un habitat groupé.
Rachat du bâtiment par les lauréats et réalisation des travaux.

Cas n°2

Achat du bâtiment par EPORA : travaux de démolition et de dépollution éventuels.
Remembrement parcellaire et vente d'une partie à la commune pour la création des espaces publics.
Vente du bâtiment à un bailleur social pour la réalisation des trois logements : mise en location.

GESTION ?

Gestion des espaces publics : la commune
Gestion des espaces habités : particuliers / un bailleur



le garage Pouillon

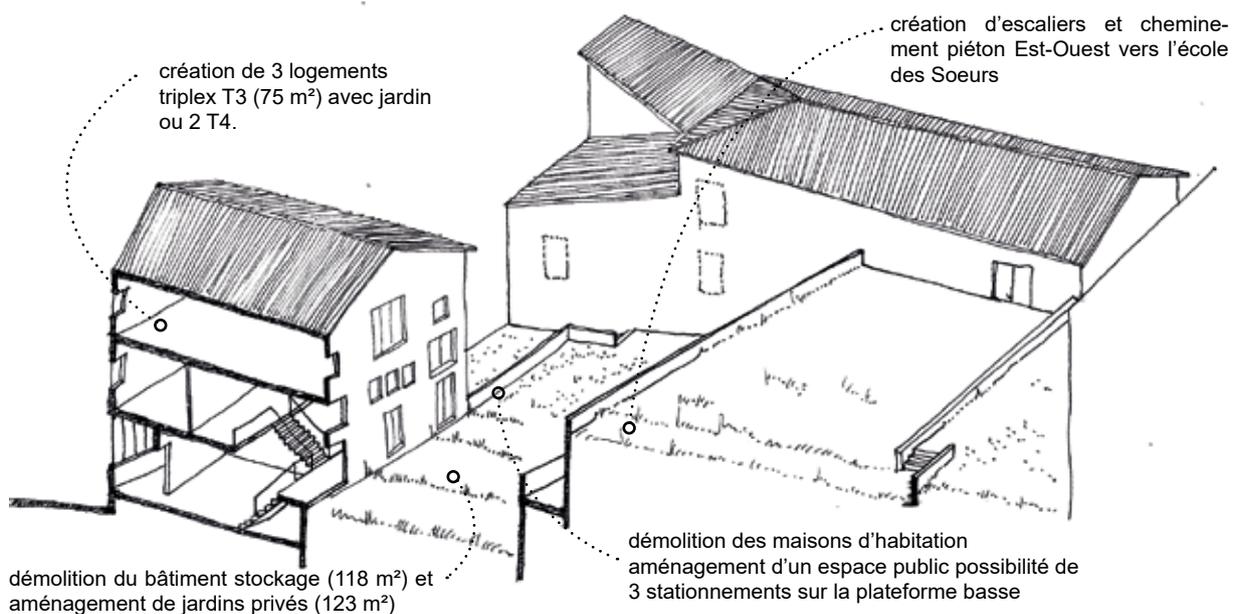
ET AILLEURS ...

Les projets d'habitats groupés sont de plus en plus nombreux à apparaître en France. A Auch (32) ou à Cunlhat (63), des habitants se regroupent sous forme de collectif pour acheter des biens existants, les rénover et les habiter. Copropriété pour l'un, Association pour l'autre, plusieurs montages financiers et juridiques permettent aujourd'hui l'émergence de ces habitats partagés. Dans les deux cas cités, ces opérations de rénovation sont effectuées en centre bourg, ou en centre ville.

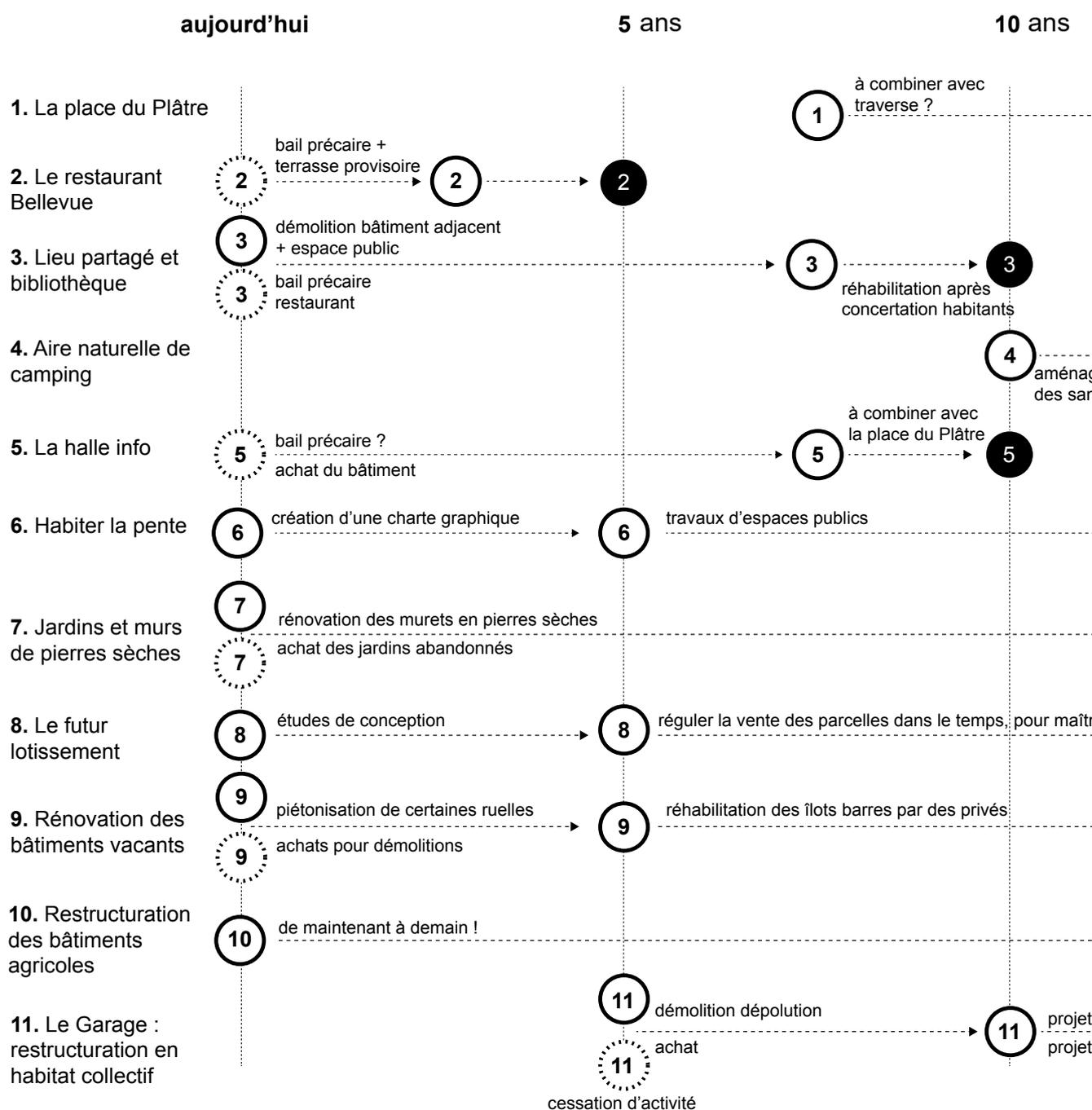


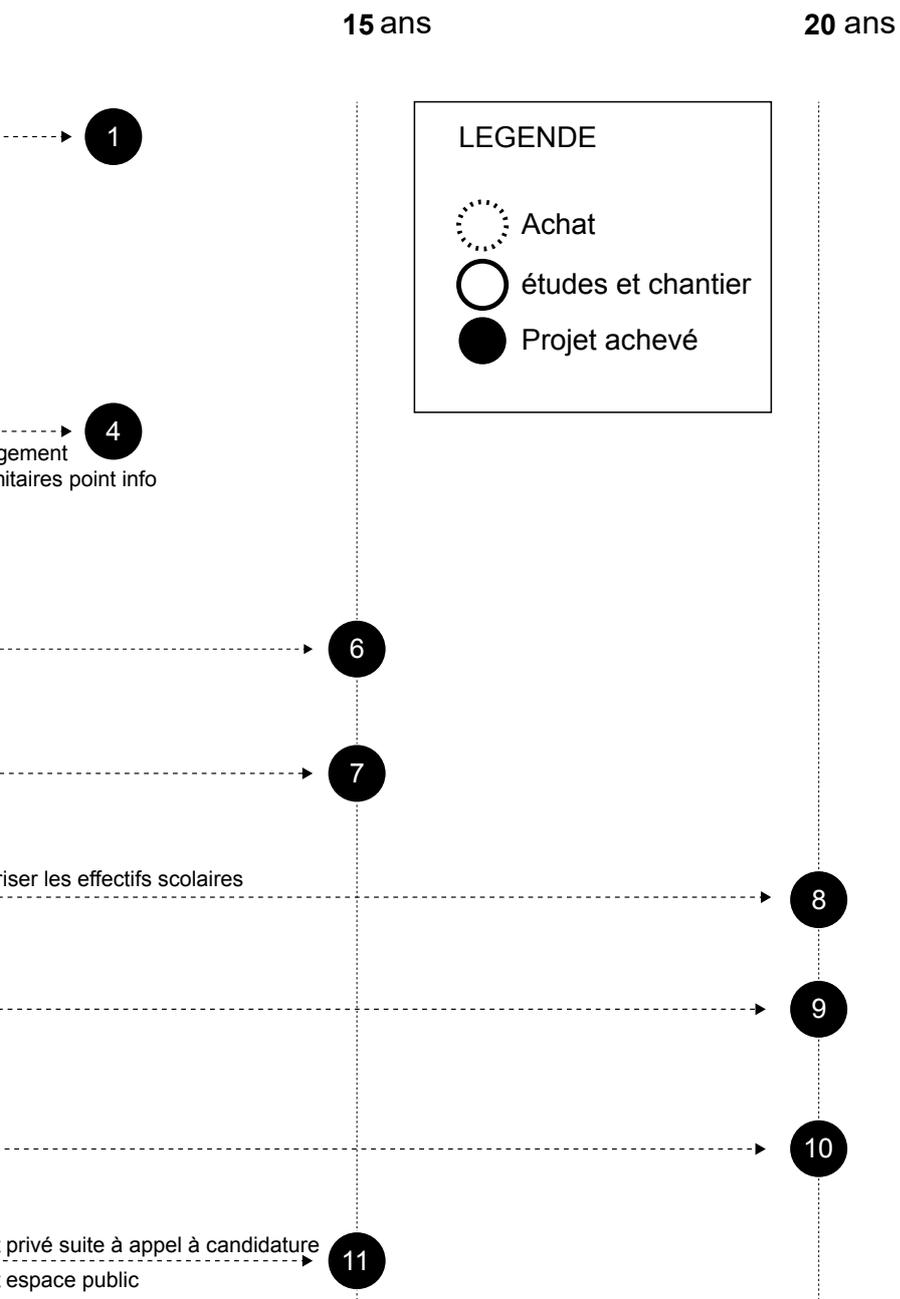
En haut : projet d'habitat groupé à Auch (32)
En bas : projet d'habitat groupé à Cunlhat (63)

ÉTAT PROJETÉ



Phasage des actions





les **ANDAINS**

le plan guide

Saint-Bonnet-le-Courreau

2019 / étude de cadrage urbain / plan guide / Stratégie opérationnelle



Commune de
**Saint-Bonnet
le-Courreau**

