

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Réaménagement de la Cour Mourlon Commune de Butteaux

Août 2019

Un conseil du CAUE de l'Yonne
[CONSEIL D'ARCHITECTURE,
D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT]

CAUE
DE L'YONNE

SOMMAIRE

5 Introduction

4 Analyse du site

15 Orientations d'aménagement

31 Aides et méthodes

35 Conclusion

Contact

LE RÔLE DU CAUE

Le CAUE de l'Yonne [Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement] est une association loi 1901 créée à l'initiative du Conseil Général en juillet 2010, financé par une part de la Taxe d'Aménagement, les cotisations des adhérents, ainsi que diverses contributions, publiques ou privées.

Institués par la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, les CAUE ont pour objet de « promouvoir sur le plan local la qualité de l'architecture et de son environnement ». Ils développent leur mission de service public à travers l'information, la sensibilisation mais aussi le conseil et la formation. Dans le cadre de la décentralisation, ils jouent un rôle irremplaçable de conseil indépendant hors secteur marchand et s'attachent à rassembler tous les partenaires autour des exigences de qualité du cadre de vie et de dynamique du développement local.

Sur simple demande, ses services gratuits sont dispensés aux particuliers et aux collectivités ayant besoin de conseils et accompagnement dans leurs projets.

LES BESOINS DE LA COMMUNE

La Commune de BUTTEAUX a sollicité le CAUE de l'Yonne dans le cadre de son questionnement concernant la destination des parcelles et des bâtiments constituant la COUR MOURLON en plein cœur du village. Quel potentiel et quel programme pour le bâti ancien actuellement non utilisé -l'étable, la grange ? Serait-il à démolir ou à préserver et rénover ? Pour quels usages : public ou privé, logements à louer ou vendre, connexion éventuelle avec le jardin arrière de l'école... ?

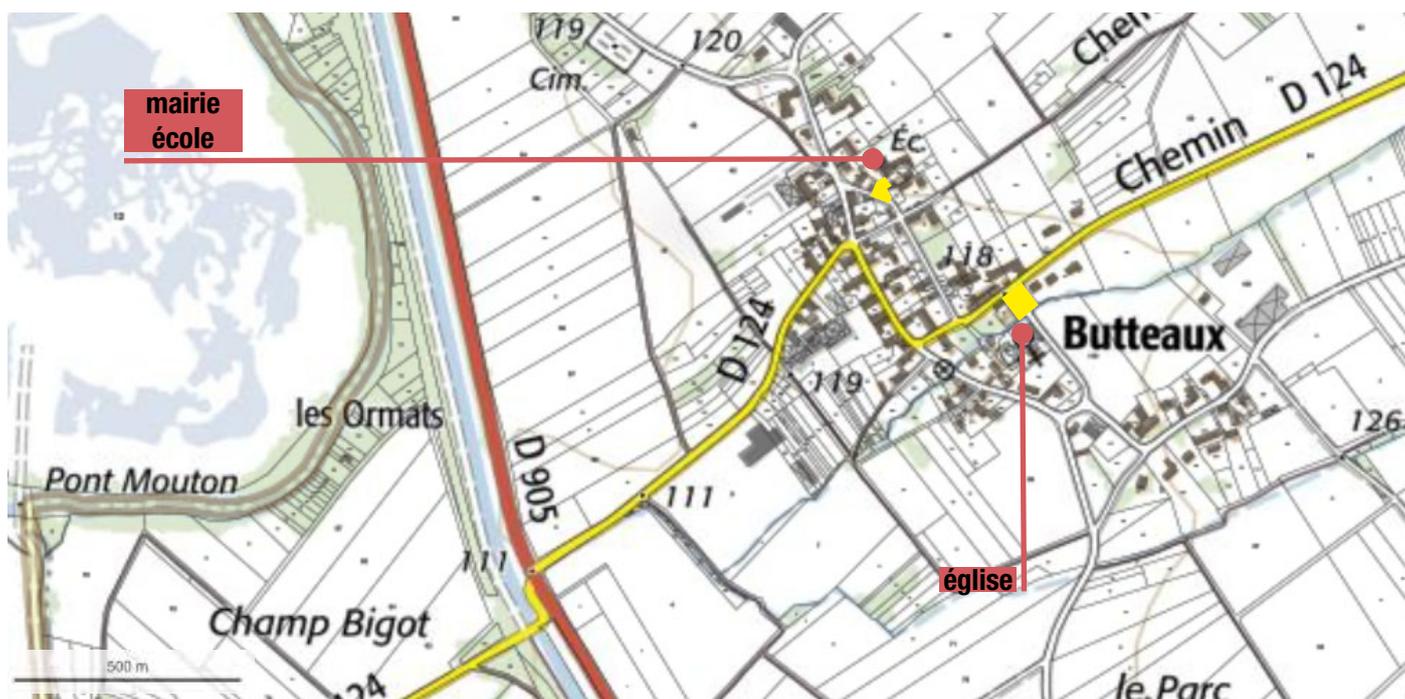
L'objectif de ce document est de tester la capacité du terrain ainsi que du bâtiment à accueillir tout nouveau programme en évaluant les incidences architecturales, paysagères, réglementaires et fonctionnelles.

Pour accompagner au mieux la collectivité dans l'étude de ce projet, le CAUE de l'Yonne propose un rapide état des lieux et des scénarii selon la capacité d'accueil du site.

1 Analyse du site

4

BUTTEAUX, PAS DE CENTRALITÉ VILLAGEOISE



▲ Carte IGN + cadastre / Geoportail.fr

La structure du village ne propose pas de centralité mais 2 petits espaces publics excentrés, et difficilement lisibles pour celui de la mairie.

A 6 km au sud-est de Saint-Florentin, le village de Butteaux compte une population plutôt stable (257 habitants en 2016, 266 en 2006).

Les bâtiments publics sont isolés des voies principales qui impactent donc peu l'organisation des espaces publics attenants. Ceux-ci, pas même nommés, sont de simples surlargeurs des emprises de :

- > la rue de la Cure pour les 1 500 m² d'espace public proche de l'église,
- > la rue de Fausse Bilon pour les 650 m² de l'école-mairie (dont une partie est sur le domaine public et l'autre sur les parcelles cadastrées 298 et 300).



▲ Cadastre napoléonien de 1834 / Archives 89
Des parcelles différemment répertoriées et bâties d'aujourd'hui : le cadastre évolue .



▲ Plan d'alignement de 1860 / Archives 89
Une volonté de mieux définir l'espace public

Analyse du site

5

LA COUR MOURLON, UN PARCELLAIRE IMBRIQUÉ COMPLEXE

La cour Mourlon (390 m²) est encadrée par une série de bâtiments sis sur des parcelles imbriquées.

> **La parcelle n° 310 (250 m²),** la partie commune de la cour.

> **La parcelle n° 272 (1900 m²),** comprenant bâtiment (RdC + combles, étendu par 2 appentis) accueillant les bureaux de la mairie (30 m²) et école (170 m²), maison mitoyenne louée (2 niveaux + combles, 60 m² au sol). La cour d'école (540 m²) donne accès à la mairie et au logement. Le jardin arrière

(1100 m²) a 3 accès : le logement (seul usager actuel), potentiellement l'école (baie vitrée) et un portillon vers la 307.

> **Les parcelles n° 306-312 (640 m²),** vendues -maison (RdC + combles, 110 m² au sol), hangar ouvert contigu (120 m²) et jardin (410 m²).

> **Les parcelles n° 307-308 (1070 m²),** à réhabiliter -maison (2 niveaux + combles, 80 m² au sol), portion de grange contiguë sur cave (30 m²), appentis double hauteur (20 m²), portion de cour Mourlon (30 m²) et jardin arrière (910 m²).

> **La parcelle n° 311 (20 m²),** appentis adossé au hangar (parcelle 312), que la commune prévoit d'utiliser comme garage pour un des logements à créer sur la 309.

> **La parcelle n° 309 (320 m²),** maison habitée au centre (2 niveaux + combles, 60 m² au sol), bâti à réhabiliter à gauche abritant aujourd'hui le garage de la maison contiguë (2 niveaux + combles, 90 m²), deux travées de la grange (double hauteur, 70 m²) et portion de la cour Mourlon (100 m²).

▼ Cadastre et organisation des parcelles / www.cadastre.gouv.fr

En vert, les parcelles formant l'ensemble complexe de la cour Mourlon et de l'école-mairie. En rose, l'espace public y donnant accès (rue et placette-parking).



Analyse du site

6

IMBRICATION DES VOLUMES BÂTIS ET USAGES DIFFÉRENTS

L'ensemble bâti est constitué de diverses entités qui sont elles-mêmes le résultat d'imbrications et extensions successives :

> **L'aile nord de la cour Murlon,**
3 bâtiments distincts mais de hauteur homogène (R+1+combles),

> **Le fond de la cour Murlon,**
une bâtisse imposante (R+1+combles) et son appentis,

> **L'aile sud de la cour Murlon,**
une longère basse (R+combles), un hangar haut et un appentis,

> **La branche perpendiculaire école-mairie-logement,**
des bâtiments de hauteurs plus variées (de R+1+combles à appentis).

▼ Placette-parking et bâtisses imbriquées depuis la rue Fausse Bilon

Au premier plan la placette-parking très minérale ; derrière, les volumes imbriqués des bâtis principaux et appentis créent des décalages de toitures divers.

Quel projet pour la cour Murlon dans cet ensemble incluant l'école-mairie ?

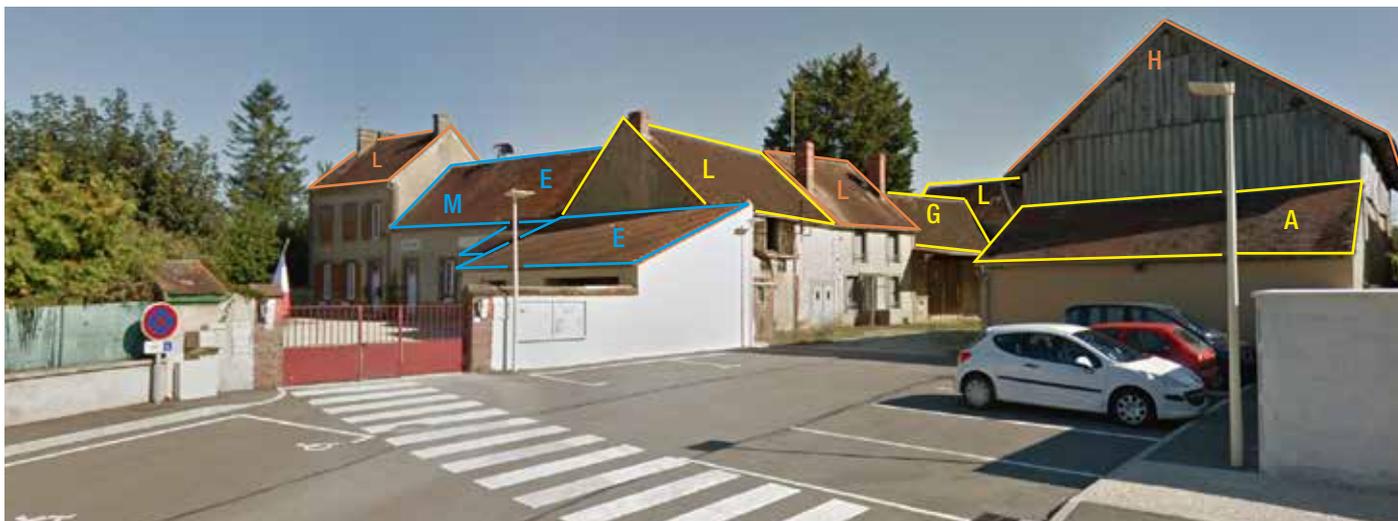
La question des bâtiments de la cour peut difficilement se résoudre sans penser l'ensemble auquel ils participent. Le fait que des fonctions publiques soient en jeu ajoute une complexité dont il faudra tenir compte.

REPOSER LA QUESTION PLUS GLOBALEMENT ?

Comment la réhabilitation des parcelles attenantes peut-elle enclencher la transformation des espaces extérieurs de l'école-mairie, de l'espace public alentour ainsi que de ses usages ?

Légende

	Bâti à remanier... [L] logement à créer [G] grange à transformer [A] appentis-garage à attribuer
	Bâtis occupés à titre privé [L] logement [H] hangar
	Bâtis occupés à titre public [M] mairie [E] école



Analyse du site



▲ Aile nord de la cour, succession de mitoyennetés
suite de bâtisses plutôt homogènes (briques d'angles, gouttière unique)

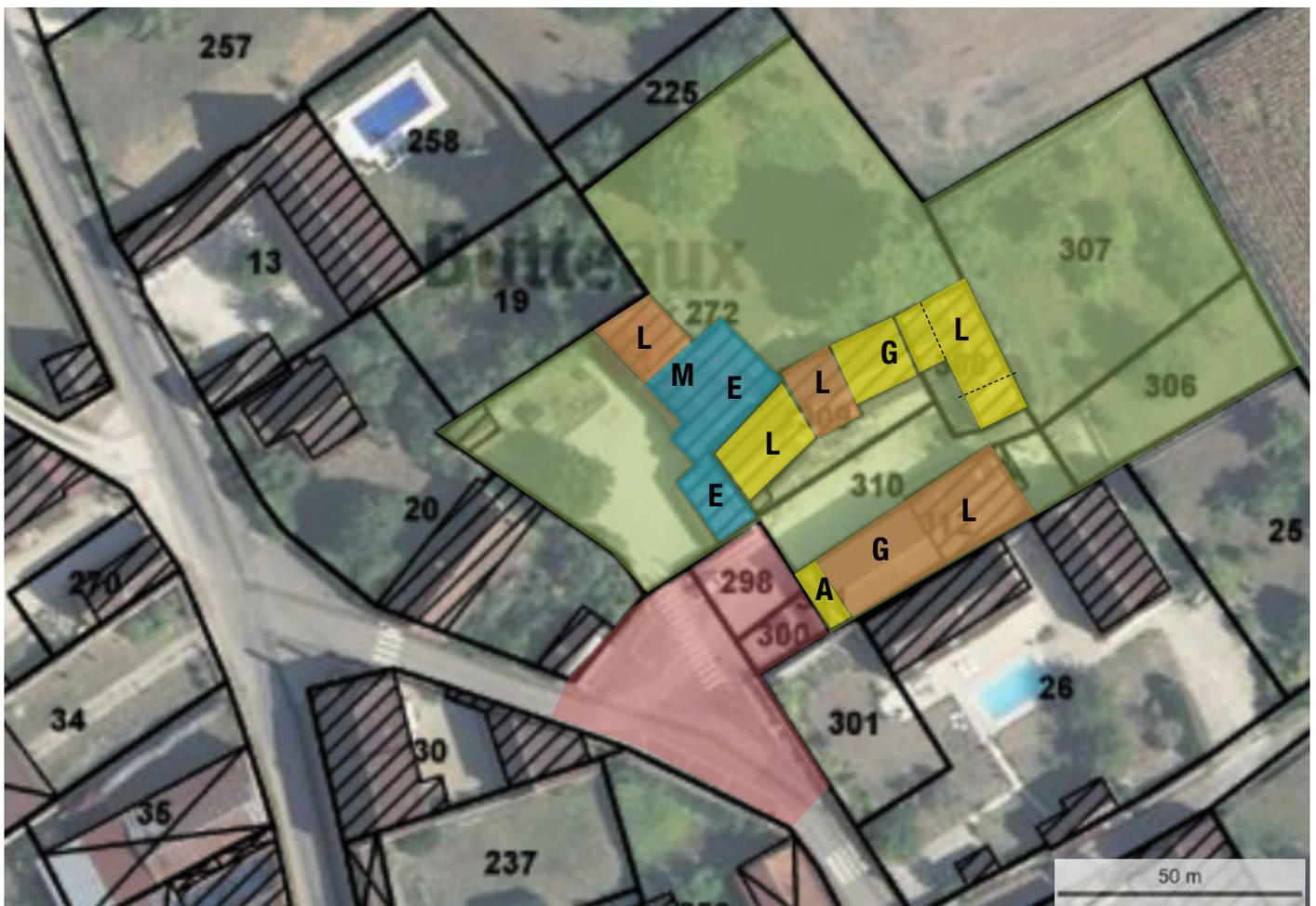
▼ Vue aérienne et cadastre / Géoportail.fr

Les parcelles forment un ensemble complexe autour de l'école-mairie



▲ Perspective sur fond de cour

Une cour en « U » clairement dessinée mais un appentis très haut cassant le pignon de la grande bâtisse et donc l'harmonie de l'ensemble bâti périphérique



Analyse du site

8

ETAT DES LIEUX - 1/3

L'aile nord de la cour Mourlon

L'ensemble bâti de cette parcelle 309 est relativement cohérent en termes stylistiques, mais son état général varie selon les bâtiments.

La construction est composée de murs en moellons calcaires enduits (vieil enduit chaux usé et pierres en partie visibles sur garage et grange, enduit bâtard sur maison et étable, neuf sur angle gauche), angles verticaux et encadrements de baies en briques (parfois en béton), linteaux métal, bois ou béton. Le gros-œuvre semble dans un état assez satisfaisant. Les murs ne sont pas isolés thermiquement.

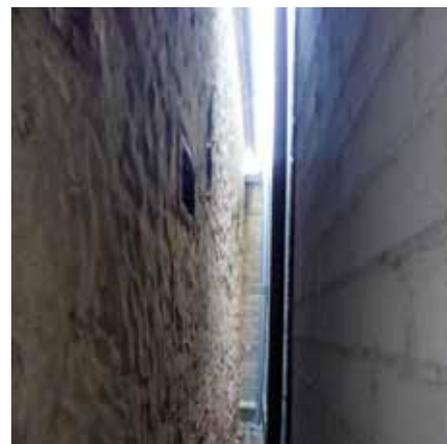
Les toitures sont simples, mais les volumes accolés impliquent parfois des solins sur les murs de refend. Les matériaux de toiture devront être revus (repiquage à minima). La charpente de la grange, ancienne, sera peut-être à revoir selon le projet retenu.

Les seuils sont de plain-pied sur cour.



1. Angle gauche de l'aile nord, ancienne étable potentiel en attente pour du logement.

2. Intérieur de l'étable
lieu de stockage temporaire pour la mairie



3. Suite de l'angle gauche de l'aile nord, garage le garage actuellement attribué à la maison de droite, l'étage en attente de réhabilitation

4. espace résiduel entre écurie et école
étroit goulet servant à la ventilation et à la descente des eaux de pluie. Fenêtres de l'écurie visibles sur le mur de gauche.

Analyse du site

9



5. Centre de l'aile nord, maison occupée
peu d'intimité pour ce logement sur cour sans jardin

6. Façade arrière de la maison occupée
quelques baies de petite dimension ouvrent sur le jardin nord, accessible uniquement depuis la maison de la parcelle 272 ou potentiellement l'école

7/8. Angle droit de l'aile nord, grange partagée
les travées gauche et centrale appartiennent à la parcelle 309, celle de droite qui contient aussi la cave (entrée visible sur angle droit de la façade) est comprise dans la parcelle 308. Puits et ancienne porte en façade à l'angle gauche.

Analyse du site

10

ÉTAT DES LIEUX - 2/3

Le fond de la cour Mourlon

La **bâtisse** de la parcelle 308 n'est visible depuis la cour que sur 1/3 de sa longueur. C'est l'appentis en double hauteur appuyé sur son pignon qui ferme vraiment l'espace de la cour.

La **construction principale** est composée de murs en moellons calcaires enduits (vieil enduit chaux usé et pierres en partie visibles), angles verticaux et encadrements de baies en briques, linteaux et allèges et pierre (bois pour les grandes portées). Sur la façade jardin, sont visibles le bout des poutres et les tirants qui maintiennent l'écartement entre façades (2 au droit du 1er plancher, 7 au droit du second). Une visite de l'intérieur et un diagnostic approfondi du gros-œuvre serait nécessaire pour évaluer son état (l'aspect extérieur étant plutôt satisfaisant malgré les fissures). Les murs ne sont pas isolés thermiquement. L'**appentis** est fait de parpaings non enduits (certains sont ancrés dans l'angle en brique de la bâtisse et surmontent quelques rangs de grandes briques creuses côté jardin).

La **toiture** est à 2 pans, mais le volume accolé de la grange perpendiculaire créent 2 noues et deux solins en façade ouest. La toiture devra être revue.

Les **seuils** sont de plain-pied sur cour et jardin.



1. Vue de la cour sur l'angle de la grange, la bâtisse, l'appentis et le jardin en perspective
la travée droite de la grange qui contient la cave (entrée visible à l'angle) fait partie de cette parcelle 308. Les ouvertures en façade sont disparates. L'appentis, clairement postérieur à la bâtisse, gêne le pignon par sa trop grande hauteur.

2. Bâtisse vue du jardin
une façade ordonnée avec un joli potentiel que dénature l'appentis trop haut.

Analyse du site

11

L'aile sud de la cour Mourlon

L'ensemble bâti de la parcelle 312 est constitué d'une longère en rez-de-chaussée et d'un hangar de 3 travées largement ouvert sur la cour (hormis un garage fermé) sur la travée de gauche).

La longère est composée de murs enduits, d'angles verticaux et encadrements de baies en pierre calcaire.

Le hangar, plus haut, a un pignon en grandes briques creuses côté maison et en partie basse arrière, un pilier béton plus une structure bois et du bardage métallique en pignon ouest et en partie haute arrière.

L'appentis de la parcelle 311 en parpaings est directement appuyé sur la structure bois de la grange, sans mur qui les sépare, ce qui pourra poser problème le jour où l'attribution sera définie pour l'appentis.

Les toitures à deux pans (un seul pour l'appentis) sont en petites tuiles. La longère comporte deux lucarnes à croupe.



1. Longère de plain-pied et hangar ouvert

la façade de la longère est rythmée par la succession des baies. Une travée du hangar a été fermée pour créer un garage.

2. Pignon du hangar et appentis

la placette-parking se termine par ce pignon (ravalé en partie basse) mais peu esthétique en partie haute (bardage métal)

3. Appentis adossé à la grange

il devra être séparé du hangar à terme, pour garantir son usage de garage

Analyse du site

12

ETAT DES LIEUX - 3/3

L'école-mairie-logement

L'ensemble bâti de la parcelle 272 est constitué de volumes divers : la maison sur 2 niveaux plus combles, la mairie-école sur un niveau plus combles plus appentis.

La construction ancienne est composée de murs enduits, angles verticaux et encadrements de baies en briques (et linteaux légèrement ceintrés). La cohérence de l'ensemble est assurée par ces détails. Le premier appentis (servant d'entrée de l'école) respecte encore ce style pour la baie (pas l'angle de mur), ce qui n'est plus le cas (baies sans encadrement) des deux appentis les plus récents construits sur cour et sur jardin.

Les toitures sont à 2 pans à 45° pour les constructions principales, un pour les appentis, à petites tuiles (sauf les deux appentis récents en tuiles mécaniques ou plates).

Les seuils ne sont pas de plain-pied sur la cour (deux marches sont à franchir). Ce point devra être vu pour assurer l'accessibilité des PMR.

La cour, très minérale, et le jardin, sous utilisé, sont à repenser pour accueillir l'ensemble des usages potentiels tels que les activités des enfants, existantes ou à inventer (récréation, jeux extérieurs, potager, repos et lecture en extérieur...), jardin d'agrément du/des logement(s)...



1. Le bâti depuis la cour d'école : le logement, la mairie et l'école agrandie par deux appentis
Ensemble cohérent peu mis en scène par les abords

2. Le bâti depuis le jardin arrière
l'appentis contraint fortement la vue depuis la fenêtre de la mairie. Le jardin est accessible aux occupants de la maison (l'entrée de cave s'y trouve).

► **Le thuya du jardin arrière**
un arbre de haute tige à la présence imposante

▼ **Fosse septique dans le jardin arrière**
installation technique qui reste à intégrer dans une composition d'ensemble



Analyse du site

13

1. La cour d'école, espace également accessible aux usagers de la mairie et du logement
un sol gravillonné agréable, mais un espace très minéral peu qualitatif et assez mal défini dans ses usages

2/3. Le jardin arrière
une grande surface sous utilisée avec une belle vue sur le paysage ouvert des champs

POINTS FORTS ET FAIBLES, POTENTIELS

En conclusion, le site de la cour Mourlon et du bâtiment de l'école-mairie présente :

Des points forts :

- > un ensemble bâti assez harmonieux,
- > le « cachet » de la configuration en « U » de la cour Mourlon.

Des points faibles :

- > une imbrication contraignante du bâti, accès à un logement et au bureau de la mairie par la cour de l'école,
- > un espace public assez contraint, dépose / ramassage scolaire sur la placette donnant accès à la cour,
- > un parking pour place publique.

Et du potentiel :

- > un bâti à réhabiliter qui offre des volumes d'accueil divers,
- > un état général nécessitant des investissements d'isolation, second-œuvre, mais structures et toitures saines,
- > la grange à l'articulation entre la cour Mourlon et le jardin de la mairie-école-logement,
- > espaces extérieurs très minéralisés qui peuvent facilement retrouver une qualité paysagère.

La question sera donc : quel projet assurant la pérennité du bâti serait capable tant d'accueillir les besoins de logements que d'assurer la transformation de cet espace public essentiel du village ?

2 Orientations d'aménagement

15

QUELLES OPTIONS PROGRAMMATIQUES POUR CE SITE ?

Réutiliser les bâtiments existants plutôt que les démolir devient aussi une nécessité dans le contexte actuel d'épuisement des ressources, de transition énergétique et écologique. C'est aussi refuser d'effacer les mémoires qu'ils recèlent, saisir le potentiel d'une situation, faire advenir de nouvelles fonctions, discrètement, dans la continuité des lieux. Ici, pas de tabula rasa, **le temps devient une ressource pour l'espace et le bâtiment une œuvre ouverte, flexible, réversible, durable, transmissible.**

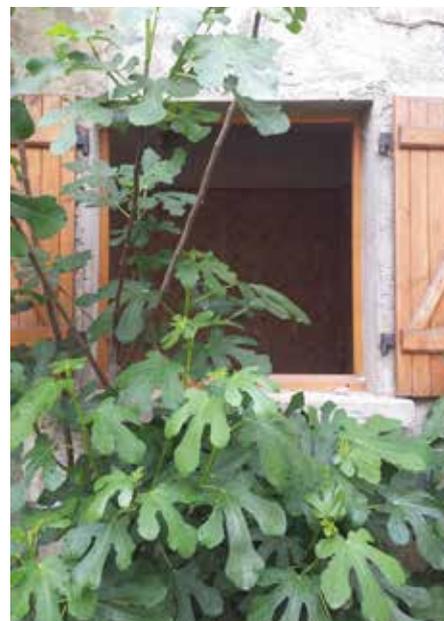
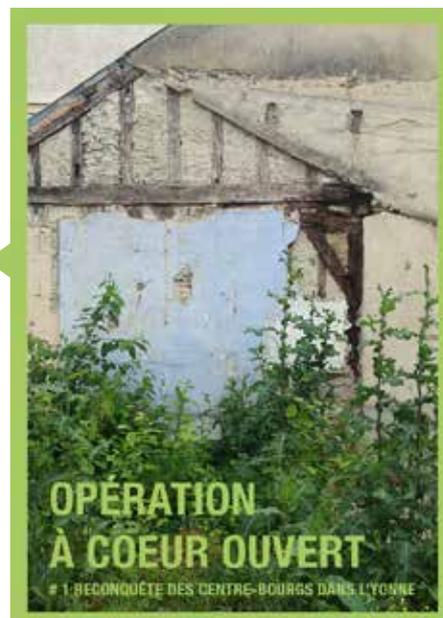
Démolir pour gagner un espace extérieur de qualité peut aussi être un acte bénéfique si le projet répond à la fois aux besoins et aux exigences de qualité du développement durable.

Reconquérir et se réapproprier les parcelles en cœur de village, c'est donc lutter contre l'étalement urbain nuisible pour nos espaces naturels et agricoles, œuvrer pour la qualité du vivre ensemble et du cadre de vie. Des expériences existent dans le département, certaines à l'échelle de plusieurs parcelles comme à Saint-Florentin. Le CAUE de l'Yonne y a organisé une conférence / visite de chantier lors de son assemblée générale en 2018.

▼ **EXEMPLE DE RECONQUÊTE DE CŒUR D'ÎLOT / SAINT-FLORENTIN**
des façades à retrouver, des jardins à créer

RÉFÉRENCE / LIVRE

« **Un bâtiment, combien de vies ? La transformation comme acte de création** », F. Rambert commissaire d'exposition, Ed. Cité de l'architecture et du patrimoine Paris + Silvana Editoriale Milan, 2015.



Orientations d'aménagement

16

CRÉER UN CŒUR DU VILLAGE DE QUALITÉ

Image renouvelée

Pour modifier l'image générale du lieu et améliorer le confort des piétons, le trottoir de l'arrêt de bus pourrait être prolongé jusqu'à la ligne de stationnement pour créer un espace piéton élargi, à la fois minéral et planté. Comme un signal sur la rue, un arbre y trouverait sa place (sous réserve que les réseaux enterrés le permettent).

Prolonger l'espace public par la cour Mourlon requalifiée, conserver un sol moins imperméable, stabilisé ou sol mixte (mélange terre-pierre, béton-gazon) permettant le passage des véhicules et l'infiltration partielle de la pluie (voir p. 20 « composer avec l'eau et le végétal »).

La cour de l'école également partie prenante de ce lieu devrait être repensée par la même occasion. Cet espace de qualité (joli mur d'enceinte, sol en gravier, quelques plantations dont un arbre...) pourrait être amélioré en créant des rampes pour l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) aux deux perrons (école et mairie-logement) et en offrant un cadre végétal plus affirmé.

Ambiance végétale

Casser l'image du parking minéral monofonctionnel tient à peu de chose. Il suffirait, en pied de murs, de ré-ouvrir les sols trop imperméabilisés (revêtements de type enrobé...) et de

planter des grimpantes, vivaces... afin d'offrir un cadre végétal agréable à cet espace d'attente, de rencontre... L'angle sud-ouest marquant l'entrée de la placette pourrait aussi être planté.

Ne pas négliger la variété des plantations -arbres pour l'ombre, strates d'arbustes et vivaces demandant peu d'entretien- permettrait de **retrouver la fonction première d'une place**, soit un espace capable d'accueillir des usages variés dans une ambiance agréable (voir p. 22 « le végétal, allié de l'espace public »).

Prolonger l'esprit végétal de la placette sur les 2 cours permettrait de donner toute sa cohérence à cet ensemble.

Enfin, l'implication des habitants dans cette démarche d'espaces publics moins minéraux peut être encouragée pour que chacun prenne en charge ses propres pieds de mur. (voir p. 25 « Repenser l'entretien des végétaux »).

▼ Aujourd'hui, un parking pour placette / Geoportail.fr

un espace public minéral, dédié aux seuls véhicules, traversé d'un passage piéton de 13 m de long !



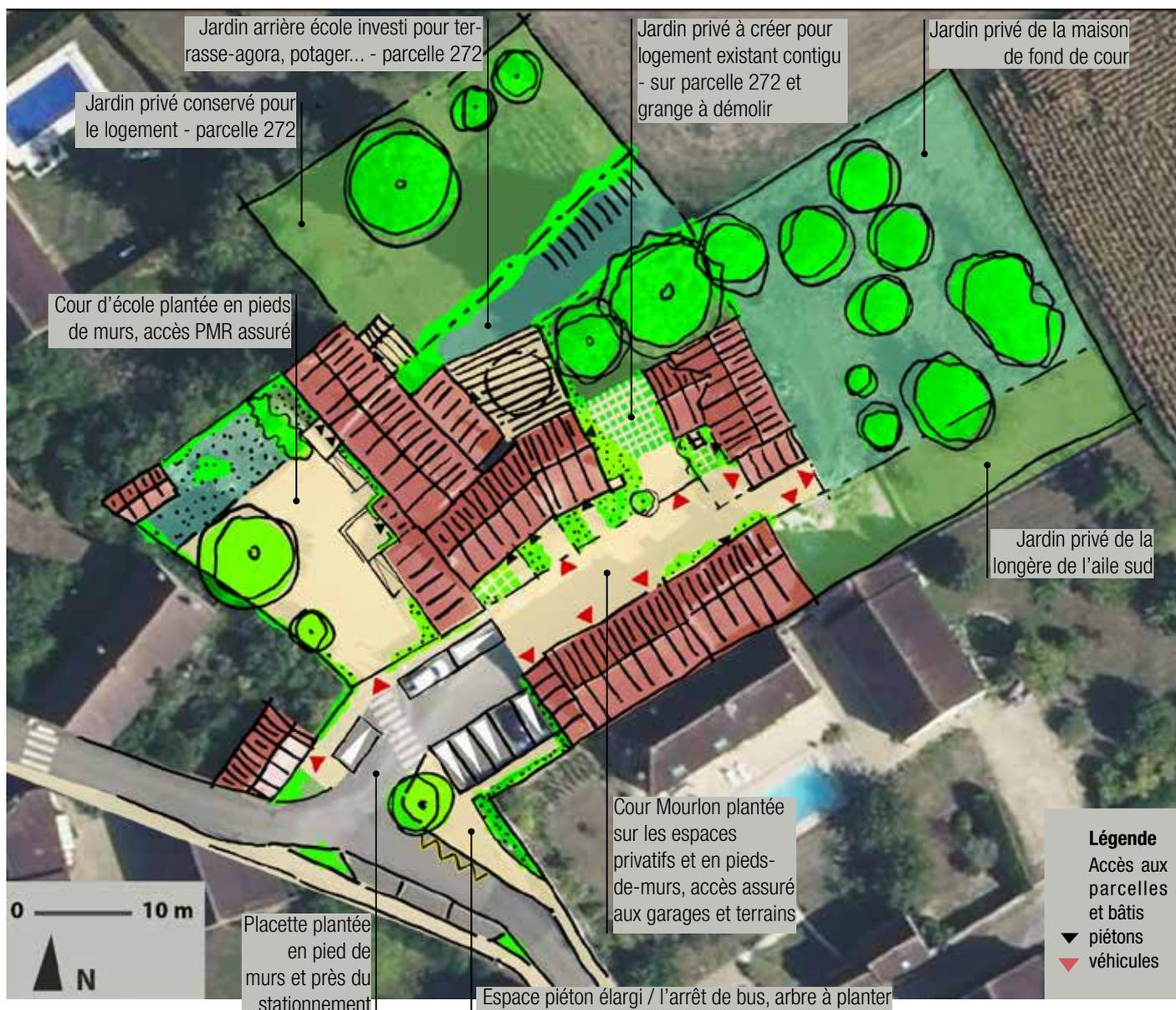
Orientations d'aménagement

17

► 1 - Demain, planter à minima les pieds de murs pour offrir une ambiance végétale à l'espace public et à la cour Mourlon (ici cas de la grange conservée)

Planter des arbres, arbustes, vivaces..., dé-minéraliser tous les espaces possibles (y compris dans la cour d'école) pour retrouver des sols perméables et gérer les eaux de pluies in situ

▼ 2 - Demain, faire participer les jardins privés à l'ambiance végétale de l'espace public créer des terrasses jardinées sur la cour au sud pour tous les logements sans jardin



Orientations d'aménagement

18

RÉINVESTIR LE BÂTI : FAIRE DU NEUF AVEC DU VIEUX

Le maintien du bâti en « U » dans l'esprit de la cour Mourlon

Un projet de réhabilitation répondrait aux exigences du développement durable : reconquérir la vacance des zones bâties, optimiser le tissu existant, **préserv**er l'architecture traditionnelle en intégrant un esprit contemporain et ses enjeux énergétiques.

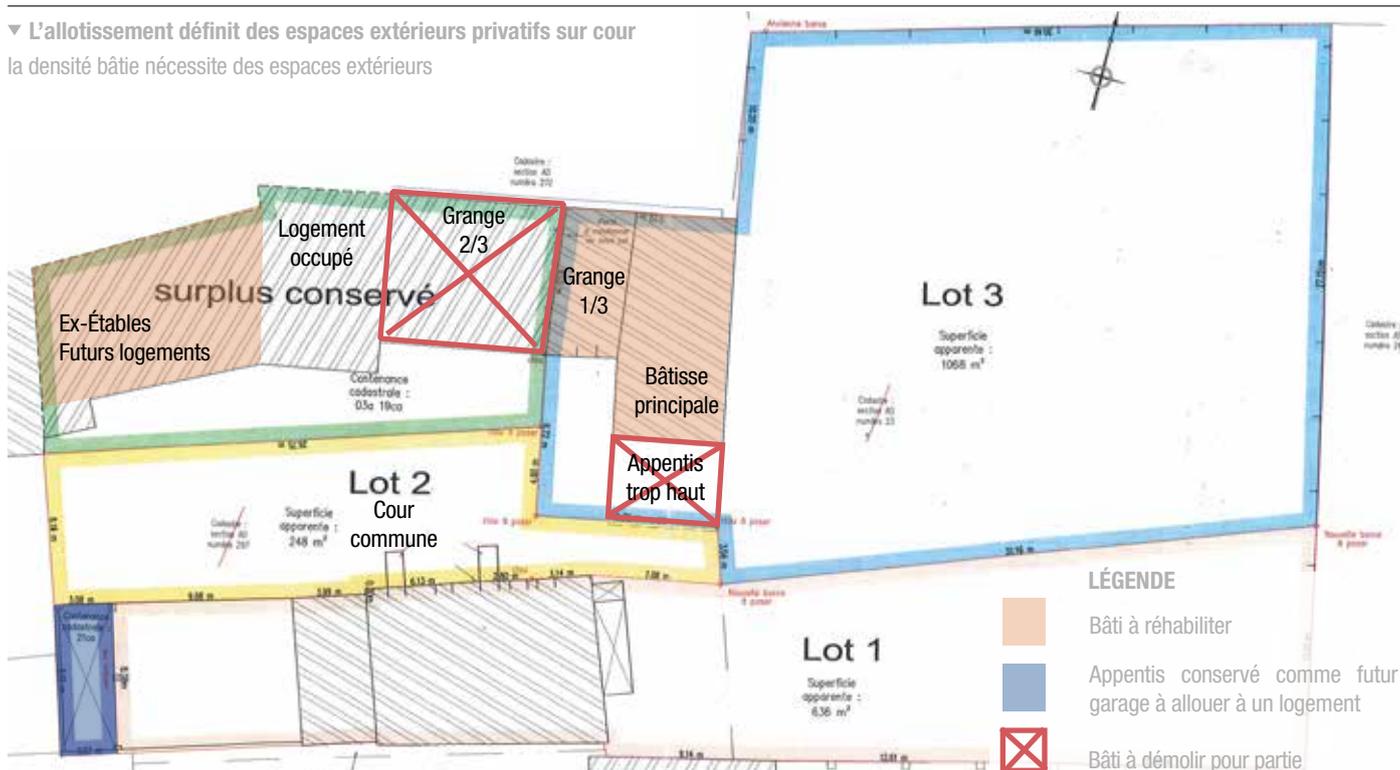
Réhabiliter le bâti, des contraintes à intégrer

Le bâti ancien, à la fois commun et singulier, pose parfois des problèmes de stabilité, sécurité, confort. Quels sont les éléments pérennes à consolider ? Ceux à modifier ? Ceux à supprimer ? **Un état des lieux précis des bâtiments sera nécessaire en amont de tout projet de réhabilitation.** Cependant, l'aspect général semble plutôt satisfaisant et le programme de logement viable.

Démolir ou modifier si nécessaire

Le bâti annexe, aggloméré au fil du temps, impacte l'espace extérieur et limite souvent la possibilité de respiration et de lumière naturelle du bâti principal. **Un travail de démolition peut permettre d'assainir l'ensemble.** Ici, la question peut se poser pour l'appentis de la bâtisse en fond de cour (parcelle 308), trop haut, qui pourrait être abaissé pour lui conserver un usage de garage mais ouvrir la perspective de la cour, ainsi que pour la grange selon le projet envisagé.

▼ L'allotissement définit des espaces extérieurs privés sur cour
la densité bâtie nécessite des espaces extérieurs



Orientations d'aménagement

19

AILE NORD DE LA COUR MOURLON / PARTIE GAUCHE, EX-ÉTABLES

Les étables et greniers à réhabiliter en logement

La réhabilitation de la partie gauche du « surplus conservé » (plan géomètre p. 26) concerne un potentiel de 140 m² de plancher sur deux niveaux. Dans l'impossibilité de créer des jardins attenants, il serait préférable de **créer deux logements à louer. Cette transformation devra se faire avec le concours d'un architecte.** Les contraintes sur la cour seront fortes, du fait notamment de la nécessité de 2 garages et éventuellement de stationnement supplémentaire (couple avec 2 véhicules). Cependant, la largeur de 8 m de la partie commune de la cour permettrait de stationner devant chez soi en longitudinal en conservant les 6 m nécessaires pour la manœuvre des véhicules sortant du hangar sud (plan-croquis ci-dessous).

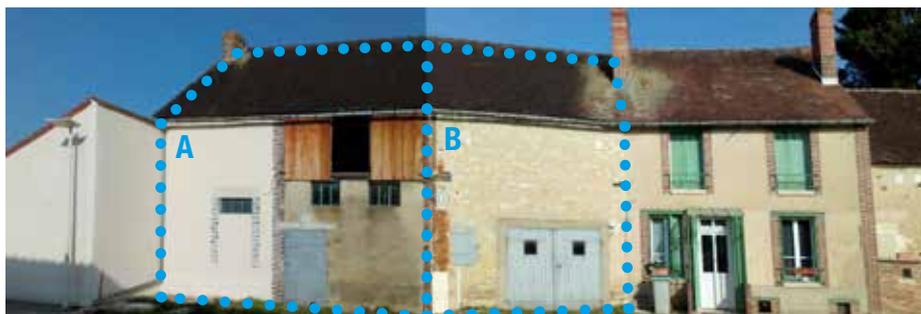
Le garage (RdC du B ci-dessous) aujourd'hui alloué au logement contigu occupé, pourrait être à terme attribué au logement à créer au-dessus, afin d'éviter l'imbrication verticale des lots dans l'éventualité d'une vente (logique foncière). L'appentis conservé par la commune à droite en entrant dans la cour en vue d'en faire un futur garage pourrait être alloué au logement existant en compensation.

1. Aujourd'hui, un bâti en attente, une structure simple à transformer / photo de l'existant des volumes ouverts pour 1 ou 2 logements potentiels (pointillés bleus)

2. Demain, des logements mitoyens et une cour Mourlon densifiée / Croquis prospectif

- A. Logement sur 2 niveaux avec terrasse et pergola (garage non compris situé dans l'appentis en face)
- B. Logement en étage avec balcon et garage au RdC.

▼ Impact de logements en plus / croquis-plan plus de véhicules à gérer et aire de manœuvre à ménager notamment pour les pompiers



Orientations d'aménagement

20

AILE NORD DE LA COUR MOURLON / PARTIE DROITE, GRANGE

Partie conservée par la commune (2/3) VS partie à vendre (1/3)

La grange actuelle comporte 3 travées. La complexité de l'allotissement retenu réside dans le fait que la cave de la bâtisse de la parcelle 308 (« Lot 3 » - plan géomètre p. 26) est sous la travée de droite de la grange, impliquant une coupure, aujourd'hui virtuelle, qui devra être matérialisée physiquement par un mur à l'aplomb de celui de la cave.

Démolir la grange posera des questions :

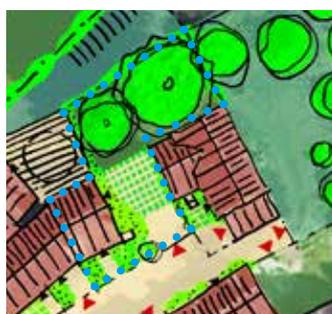
- > architecturales - la grange fait partie intégrante de l'esprit de la cour,
- > financières et techniques - remonter un pignon plutôt qu'un mur interne,
- > fonctionnelles - les deux/tiers conservés par la commune peuvent en l'état servir de stockage (pour compenser la perte des espaces des étables) et permettre de ménager un accès technique (entretien fosse septique...) vers le potentiel jardin de l'école par une porte large à réaliser dans le mur arrière -voir croquis p. 23),
- > et peut-être climatiques -vent s'engouffrant dans cette nouvelle brèche ?

Démolir le 1/3 central

Cela permettrait d'ouvrir au sud le potentiel jardin arrière de l'école tout en conservant une partie couverte pour stockage de la commune... ou de créer un jardin pour la maison existante avec appentis, cependant l'espace extérieur sera contraint et la partie arrière peu ensoleillée.

Démolir les 2/3 restants

Cela permettrait de créer un vrai jardin pour la maison existante et d'apporter du soleil aux jardins arrières tant de la maison que de l'école.



1. La grange conservée, un bâti harmonieux constitutif de la cour
les propriétés internes ne sont pas visibles de l'extérieur

2. La grange ouverte au centre, vers le nord et le jardin de l'école
percée visuelle certes mais impact fort des tronçons de grange restants

◀ ▲ 3. La grange démolie au 2/3
un vrai jardin pour le logement contigu, et la possibilité de créer une ouverture dans le pignon pour un accès direct à cette terrasse...

Orientations d'aménagement

21

FOND DE LA COUR MOURLON

Bâtisse à réhabiliter en logement

Le projet de réhabilitation de cette bâtisse imposante (parcelle 308 dans « Lot 3 » du plan géomètre p. 26) concerne un potentiel de 120 m² de plancher sur deux niveaux, de 20 m² de grange (au-dessus de la cave) et 20 m² de garage-appentis attenant. Ce dernier pourrait être abaissé (croquis ci-dessous) pour retrouver la qualité du bâti principal.

Si ce bien est vendu en l'état, **une charte de l'esthétique et des usages de la cour** (terrasses, plantations, stationnement...) pourrait être utile pour lui conserver son caractère typique (et éviter les éventuels conflits de voisinage).

► **La bâtisse du fond de la cour**
une propriété confortable avec grand jardin

▼ **1. Aujourd'hui, une bâtisse non valorisée**
l'appentis dénature son architecture

▼ **2. Demain, un bâti ancien ET moderne**
utiliser l'existant dans ses capacités d'espace,
créer des ouvertures sur l'extérieur



Orientations d'aménagement

22

RÉINVESTIR LES DIFFÉRENTS ESPACES EXTÉRIEURS DE L'ÉCOLE

Cour et jardin arrière de l'école, espaces et paysage à valoriser

La cour d'école gagnerait à trouver une ambiance plus végétale plus accueillante : l'on pourrait par exemple planter les pieds de murs des bâtiments pour mieux les intégrer au paysage rural, assurer l'accès des personnes à mobilité réduite par des rampes et créer des perrons généreux.

Le jardin arrière pourrait être divisé en deux afin d'investir une partie pour des usages scolaires différents de la récréation (jeux, lecture au frais, potager...). Pour se faire, la fosse septique devrait être recouverte. La grange limitrophe offre la possibilité de créer un accès technique utile à l'entretien... (une fois vendue ou louée la parcelle 307 de la maison du fond de la cour Mourlon) et ainsi condamner le portillon entre les 2 parcelles.

AMBIANCE VÉGÉTALE

Le végétal est essentiel pour offrir diversité des ambiances et confort thermique.

Le bien-être des usagers et notamment des enfants est largement lié au cadre de vie et aux usages qu'il offre.

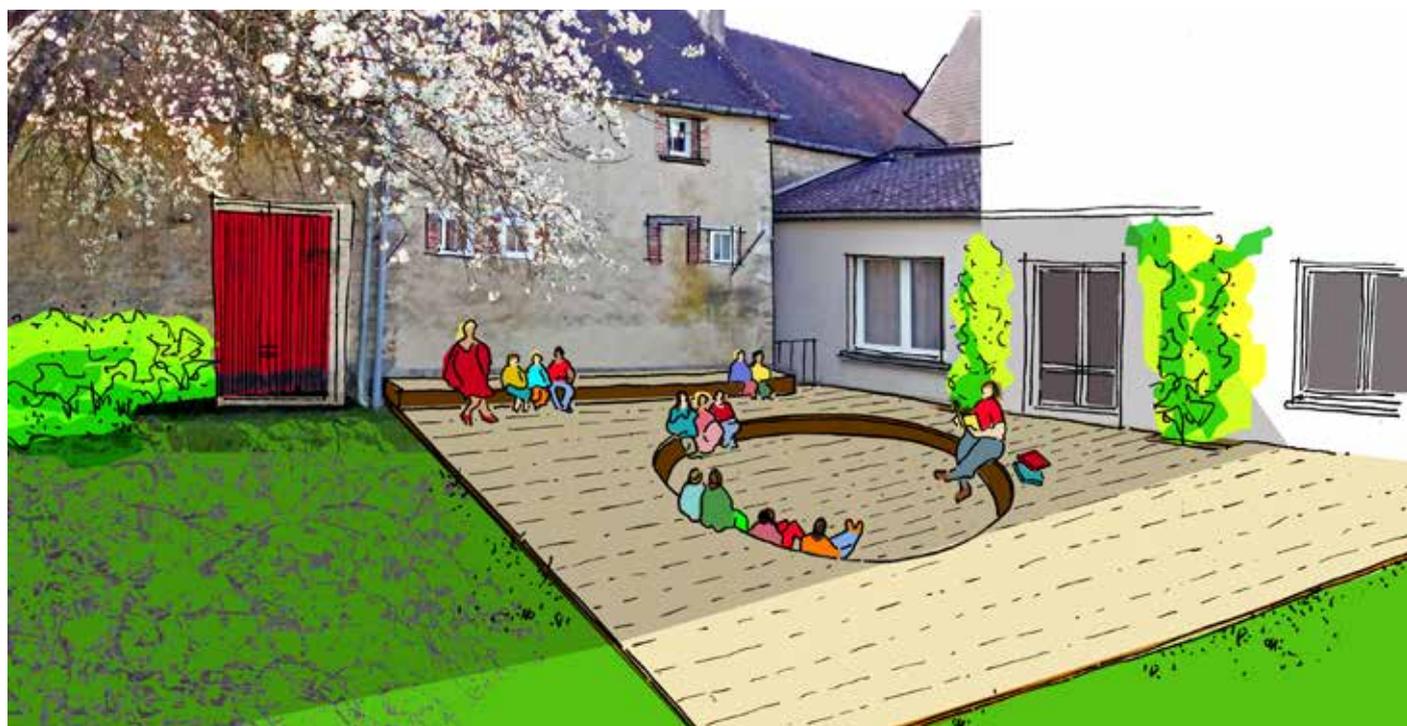


1/2. la cour de l'école aujourd'hui, un espace très minéral / Photos de l'existant
les gravillons offrent cependant une qualité de sol agréable

3. Demain : Planter la cour de l'école, offrir une ambiance végétale accueillante

des perrons élargis permettraient d'intégrer les arrivées des rampes pour handicapés et des fosses en pied de mur pour faire une place belle aux grimpantes en façade

Orientations d'aménagement



1/2/3. Une vue dégagée sur la campagne mais un espace sous utilisé par le seul logement qui en a l'usage / Photos de l'existant la baie vitrée de l'école s'ouvre pourtant sur la partie du terrain où se trouve la fosse septique, mais c'est aujourd'hui un espace inutilisable en l'état

4. Demain : créer un jardin arrière pour l'école, accessible aux enfants, c'est offrir la possibilité d'activités extérieures différentes une simple terrasse en bois pourrait couvrir la fosse (avec trappes d'accès) pour inventer une mini agora (où lire, jouer, se reposer...). Un potager pédagogique pourrait aussi trouver place dans ce jardin... Enfin, ouvrir une porte dans le mur de la grange permettrait l'accès des engins d'entretien à cette parcelle enclavée.

Orientations d'aménagement

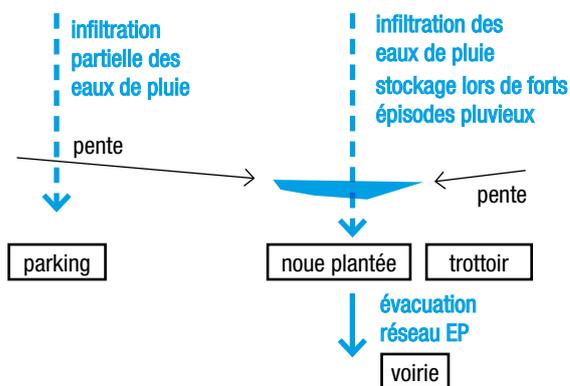
24

COMPOSER AVEC L'EAU ET LE VÉGÉTAL

De manière générale, dans l'espace public, une attention particulière devrait être portée à la gestion des eaux et à une meilleure intégration de strates végétales intermédiaires.

Des sols perméables pour infiltrer les eaux pluviales

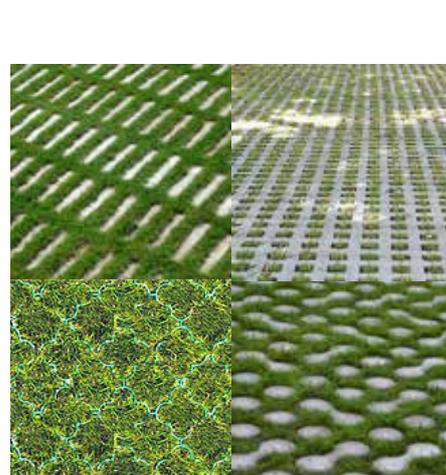
Afin d'infiltrer directement les eaux de pluie, envisager des matériaux perméables pour les places de parking (voir ci-dessous). Assurer le ruissellement vers les espaces plantés dont le profil en creux permet le stockage des eaux : pas de plates-bandes surélevées mais des **noues plantées** et des bordures permettant le passage de l'eau : arasée sur toute la longueur ou interrompue (voir ci-contre).



1 - Parking pavés autobloquants, joints enherbés permet de gérer en douceur la transition entre espaces verts et minéraux



2 - Parking du Zénith à Strasbourg alternance de bandes enherbées perméables et de béton désactivé accueillant les véhicules



3 - Exemples de sols mixtes

Orientations d'aménagement

25

Les noues plantées, espace de nature et outil de gestion alternative des eaux de pluie

Les noues permettent l'infiltration des eaux de ruissellement et évitent ainsi leur rejet dans le réseau. Elles sont devenues assez courantes dans l'aménagement urbain pour leurs multiples qualités : utilité (filtration/stockage des eaux), résilience (en fonction de la palette végétale choisie pour résister à un milieu humide temporaire mais surtout à des conditions sèches) et esthétique. L'espace vert ainsi créé répond aussi au besoin de nature des habitants et sert de transition entre diverses zones.



1 - Noue de rétention plantée, Montréal
espace naturel et riche au cœur de la ville

2 - Strates végétales intermédiaires
pour dissimuler facilement les véhicules

3/4 - Récupération des eaux de pluie
les bordures doivent permettre le ruissellement
des eaux pluviales vers la noue

Orientations d'aménagement

26

LE VÉGÉTAL, ALLIÉ DE L'ESPACE PUBLIC

Strates verticales, structures spatiales et ambiances

Associer les diverses hauteurs de plantation pour leurs qualités propres :

> **strates hautes des arbres**, en tige ou cépée, pour cadrer, ponctuer et pérenniser les espaces ;

> **strate intermédiaire des arbustes**, grandes vivaces et grimpantes, pour masquer (le bâti peu harmonieux, les parkings...), protéger des zones plus intimes (placette, jardins privatifs...) ;

> **strate basse des vivaces et couvre-sols** pour laisser passer le regard et créer des continuités visuelles sans cependant permettre l'accès des piétons aux zones consacrées à la végétation, à la biodiversité... (la tonte différenciée ci-contre en offre un bel exemple).

Créer des ambiances végétales

La plantation d'arbres et de massifs permet de créer des transitions, des effets de portes ou de cadres intéressants. Pour cela, les massifs ne devront pas paraître anecdotiques (trop petits, rigides, isolés...).

Les plantes préfèrent la pleine terre et les finances aussi ! Hormis aux endroits où l'on ne peut pas faire autrement (réseaux souterrains...), il convient de bannir pots et jardinières, contraignants pour les plantes et très coûteux en eau et en entretien. Certains espaces polyvalents nécessitant d'être libérés de tout obstacle pour des animations peuvent parfois en accueillir s'ils sont facilement amovibles. En pleine terre, l'emplacement d'un élément végétal doit être pertinent et cohérent avec sa destination (rue, place, entrée de bourg).



1 - Arbre valorisé / Kourou

la route est déviée pour préserver l'arbre préexistant

2 - Végétal-minéral / Laure Planchais paysagiste

les strates intermédiaires (arbustes, vivaces...) dessinent des espaces à vivre

3 - Prairie fleurie et allées d'herbe

accessibilité ou protection définies par la tonte différenciée

Orientations d'aménagement

27



Choisir des essences pérennes pour les arbustes et vivaces assurent un couvert durant toute l'année et les effets de délimitation d'espaces. Planter la structure pérenne à l'automne : arbres, arbustes, graminées et vivaces, en tenant compte de leur hauteur future. Durable, cette composition décorative en hiver permet de réduire les coûts et peut être complétée par des bulbes/bisannuelles... L'ensemble des couleurs doit être harmonieux (voir plus loin « De la couleur des massifs »). Cohérence avec le fonctionnement des écosystèmes locaux et continuités écologiques sont essentielles à la durabilité des plantations : plantes d'origine locale ou adaptées aux conditions du site (nature du sol, climat -pluviométrie, ensoleillement, températures- les plantes rustiques résistent mieux aux écarts), capacités d'entretien, valorisation des savoir-faire jardiniers, usages attendus...



De la forme des massifs

De manière générale, composer une harmonie entre plantations et espace public consiste en un choix raisonné de solutions simples tant de gestion que d'entretien (bien déterminer la place du végétal selon sa taille adulte...), en un jeu d'association subtile de formes et couleurs (ne pas mélanger trop de types différents de plantes). Pour éviter des massifs trop horticoles, on peut les aérer et les rendre plus naturels en y associant par exemple des graminées en référence à la campagne alentour, persistantes et moins consommatrices en eau. Pour contrer leur fort potentiel allergisant, on peut éviter les variétés à floraison trop importante et préférer des feuillages fournis et colorés.



> **Les bordures des massifs** : elles peuvent être discrètes (métal, caoutchouc recyclé), paraître naturelles (plessis ou bandes pré-fabriqués de saule tressé...), mais il est aussi possible de concevoir des contours plus marqués et à l'aspect original, par l'utilisation de matériaux de récupération notamment (poutres, pavés, briques, galets...). Attention par contre aux bordures en ciment ou en bois industrialisé, donnant un esprit rustique relativement péjoratif. Le long des voies les plus empruntées nécessitant des bordures routières, celles-ci peuvent aussi directement contenir la terre végétale nécessaire aux massifs.

1/2/3 - Exemples de massifs verticaux
hiérarchisation entre vivaces, arbustes et arbres

> **Massifs verticaux** : essentiels pour créer des effets de porte ou de masque, s'inscrire dans les formes construites de l'architecture et les souligner. Attention à bien prévoir leur taille adulte pour ne pas avoir à les tailler pour contrarier leur port naturel.

Orientations d'aménagement

28



> **Pieds d'arbres** : il n'est pas nécessaire de les détourner ; au contraire, les végétaliser (ou laisser la végétation spontanée s'y installer) les rend moins sensibles aux piétinements. Cette action entre dans la gestion différenciée des espaces en réduisant les besoins en main d'œuvre.

> **Tontes différenciées** : mise en valeur d'un espace par les volumes de fleurs et graminées, formant par exemple une transition entre la strate horizontale d'une pelouse rase et celle plus érigée d'une haie. Ne nécessitant qu'un fauchage annuel, elles permettent aussi un gain de temps non négligeable concernant l'entretien.

> **Pied des murs, murets et clôtures** : ils peuvent être accompagnés de plantations. Cela peut être favorisé par la mise en place d'étroites fosses linéaires de plantation sur les trottoirs. Mais en l'absence d'emprise suffisante, certaines plantes (valérianes officinales, mauves, géraniums sauvages, giroflées, bourrache ou roses trémières...) offrent l'avantage de s'accommoder facilement de simples fissures dans un sol minéral. L'on peut alors aider ce phénomène en creusant de simples trous dans une surface trop étanche pour atteindre le sol naturel présent sous la structure de voirie.



> **Noues et fossés plantés** : leur fonctionnalité est tout d'abord hydraulique. Mais « urbains » ou « naturels », ils forment une part importante de la qualité paysagère de l'espace public car leur capacité de rétention peut être améliorée par le biais de plantes hydrophiles qui les mettent en valeur. En fonction de l'espace disponible et de l'emprise nécessaire aux essences, l'on peut associer diverses héliophytes locales -carex, iris et populage des marais, rubanier, salicaire, menthe, cardamine et reine des prés, plantain d'eau...



> **Les surfaces mixtes (béton/gazon...)** sont obtenues grâce à des modules alvéolaires stabilisateurs, des pavés, des dalles... Elles offrent une solution intéressante pour les espaces de type allées, stationnement, accotements... que l'on souhaite végétaliser mais qui nécessitent l'accès des piétons, et surtout des véhicules, sans affaissement des structures.

1- Fleurissement de pied d'arbres

2- Fleurissement de pied de mur

3- Fossé planté fleuri

Orientations d'aménagement

29

REPENSER L'ENTRETIEN DES VÉGÉTAUX

La mise en œuvre des principes précédents, notamment le choix de vivaces plutôt que d'annuelles, la plantation en pleine terre... permet gain de temps pour l'entretien et économie d'intrants et d'arrosage.

> L'eau

Rechercher les pistes d'économie : espèces indigènes ou peu exigeantes en eau, récupération des eaux de pluie, arrosage aux heures fraîches de la journée...

> Les produits phytosanitaires

Depuis le 1er janvier 2017, État, collectivités locales et établissements publics ne peuvent plus utiliser de produits phytosanitaires (hors bio-contrôle, produits AB et à faible risque) pour l'entretien des voiries, espaces verts, forêts, promenades accessibles au public (domaine public et privé).

> La végétation spontanée

Si sa présence dans l'espace public évoque le défaut d'entretien pour beaucoup, pour d'autres, elle participe à l'esthétique environnementale : pour exemples les initiatives « Acceptaflore » (<http://www.plante-et-cite.fr/>), « Sauvages de ma rue » (<http://sauvagesdemarue.mnhn.fr>). Friches, pieds d'arbres, toits, murs ou tout interstice sont autant de relais indispensables pour assurer des continuités écologiques. Cette approche permet d'évaluer le type de rue qu'il faudrait privilégier pour favoriser la biodiversité.

> La végétation apprivoisée

La végétation mêlée au bâti confère à l'espace public une ambiance de **sérénité habitée** (et non de désert inhabité), même lorsque personne ne traverse ledit espace.

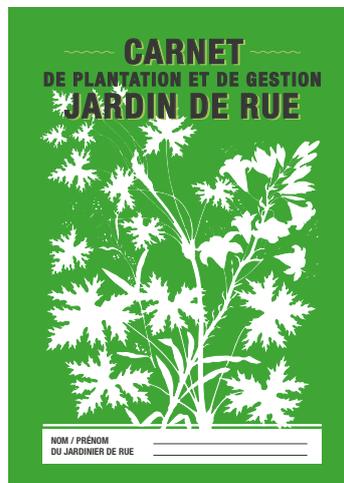
Le CEREMA a publié la fiche UVT n° 7 (sept. 2015) qui synthétise ces questions : « **Une voirie pour tous - Sécurité et cohabitation sur la voie publique au-delà des conflits d'usage - De la voie circulée à la rue habitée** ».

L'idée du **village-jardin (participatif ou non)** peut être très poussée. Chédigny (77) qui débuta son fleurissement vers 1998 est labellisé « jardin remarquable » depuis 2013.

> La rue jardinée, exemple auxerrois

Le CAUE a mené avec le conseil de quartier Centre ville et des habitants de quelques rues d'Auxerre des ateliers de transformation de leurs pieds de façade en trois étapes : 1/ réflexion-choix des végétaux avec le support de fiches et d'un carnet personnel édité par le CAUE, 2/ fabrication de bacs -quand le sol ne pouvait pas être planté- avec l'association « Au Bonheur des Chutes », 3/ plantation des végétaux in situ dans les fosses découpées dans l'asphalte et préparées par le service « Cadre de vie » de la ville.

Cette démarche est l'occasion de l'appropriation et de l'entretien, sur le long terme, d'une partie de l'espace public par ses riverains.



Auxerre, atelier jardin de rue / CAUE89

du carnet personnalisé jusqu'à la plantation devant chez soi et chez ses voisins : les habitants s'impliquent à toutes les étapes du processus.

DES TYPOLOGIES À RÉINVENTER

Un habitat villageois pour le XXI^e siècle ?

Les modes de vie et exigences de confort ont fortement évolués. La plupart des ménages aspire plus à un pavillon clé en main avec ses espaces « modernes » et son jardin périphérique qu'à la fastidieuse expérience de la réhabilitation de l'ancien avec ses petites pièces sombres, sans espace extérieur. Pour concilier ces attentes légitimes avec le renouveau des cœurs de village, et ainsi répondre aux nécessités de lutter contre l'étalement urbain en soutenant la mixité sociale et intergénérationnelle, l'offre d'habitat doit répondre à la demande de petits collectifs avec des logements adaptés (T2 et T3 sont les plus demandés). Une offre hybride de type logement-atelier pourrait être un plus pour assurer une mixité avec des formes d'activité sans nuisances.

Transformer en logement contemporain du bâti ancien questionne les normes et **l'habiter autrement** par l'attente de volumes différents, d'espaces plus ouverts... La question de la lumière y est essentielle : grandes baies cloisons intérieures vitrées pour offrir des seconds-jours aux espaces profonds, fenêtres de toit ou skydome en terrasse et planchers translucides, patios intérieurs et double volume. Des ateliers d'artistes, d'artisanat d'art... peuvent alors plus aisément trouver leur place dans des volumes de grange, d'étables ou fenil.

Modernité et tradition

Dialogue et confrontation heureuse de volumes et matériaux.

Les références intéressantes sont nombreuses qui mélangent styles et matériaux (volumes de verre, métal, zinc, bois ou couleurs sur architecture de pierres et briques existantes).

Les croquis présentés dans les pages précédentes réinventent des espaces extérieurs à tous les étages de bâtiments souvent trop compacts pour assurer la qualité de vie attendue par les habitants d'aujourd'hui, notamment **le besoin de nature au cœur du cadre bâti.**

Ces transformations devront se faire avec le concours d'un architecte.

3 Aides et méthodes

INCIDENCES ÉCONOMIQUES

Espaces extérieurs

Il convient d'être à minima conforme aux exigences d'accès PMR... mais surtout d'offrir un cadre végétal satisfaisant pour assurer le bien-être des utilisateurs de l'espace public comme des bâtiments. **Définir une ambiance villageoise confortable permettrait d'assurer un projet de qualité.**

Sur la base de ratios d'opérations comparables, l'estimation d'un projet global des abords serait :

- > Aménagement d'une partie de la cour de l'école-mairie (100 m² à reprendre dont accès PMR) et son éventuel jardin arrière (200 m² à reprendre sur 410 m² alloués), la cour Mourlon (370 m² toutes emprises confondues) et une partie de la placette publique (160 m² à reprendre pour planter et améliorer le confort des piétons), soit 830 m² environ // 160 à 200 000 € HT.
- > Frais d'études, assurance, maîtrise d'œuvre... // 10 % des montants ci-dessus.

Ceci reste à préciser par une étude de faisabilité concernant les incidences techniques et donc financières d'un projet plus abouti. Et chaque espace peut aussi faire l'objet d'une phase de projet séparée.

Bâtiments

Resté longtemps inoccupé, le bâti à réhabiliter nécessitera des travaux de démolition, isolation, toiture, second-œuvre... Il conviendra d'être à minima conforme aux exigences réglementaires actuelles, mais les incidences économiques seront aussi en lien avec le degré d'exigence et les objectifs assignés par la collectivité concernant la performance énergétique et environnementale (la qualité de l'air intérieur étant en lien avec celle des matériaux, les filières locales évitant les longs transports...).

Sur la base de ratios d'opérations comparables, l'estimation d'un tel projet serait :

- > Réhabilitation des 120 m² de plancher (hors garage dans appentis) de la parcelle 308 // 240 000 € HT env.
- > Réhabilitation des 140 m² de plancher (dont garage) de la parcelle 309 (hors grange) // 280 000 € HT env.
- > Frais d'études, assurance, maîtrise d'œuvre... // 16 à 18 % des montants ci-dessus.

Le tout restant à préciser par une étude de faisabilité qui permettra d'explorer les incidences techniques et donc financières d'un programme plus abouti.

En terme de mode opératoire, **le dispositif régional « Effilogis - Rénovations de bâtiments publics à basse consommation d'énergie et biosourcés »** peut financer une étude préalable de faisabilité/programmation, ainsi que des études opérationnelles et des travaux, en cas d'opération mixte (tertiaire et logements). Elle pourrait permettre à la commune de missionner un maître d'œuvre architecte qui vérifierait la faisabilité technique et financière de différents scénarii. Cette étude pourrait être financée à hauteur de 50 % par la Région pour éviter de trop engager financièrement la commune. Suite à cette réflexion, la commune pourrait se décider réellement sur un scénario à poursuivre et solliciter les subventions lui permettant de le réaliser.

INCIDENCES ORGANISATIONNELLES // LOI MOP

La construction et la réhabilitation d'un bien public sont régies par la Loi MOP, du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique, qui vise à promouvoir des objectifs de qualité et de suivi d'un certain nombre de réglementations particulières.

La loi MOP précise qu'avant toute intervention d'un maître d'œuvre, le maître d'ouvrage doit s'assurer de la faisabilité technique et financière de son opération. Le programme ainsi que le budget alloué doivent donc être finalisés avant de lancer toute étude de maîtrise d'œuvre. La commune devra donc d'abord arrêter ces éléments précis. En cas de difficultés quant à la visibilité financière ou programmatique de l'opération, une étude préalable de faisabilité peut être demandée à un prestataire, sous forme de consultation simple.

La Loi MOP donne des obligations méthodologiques aux collectivités et fixe ainsi deux niveaux d'études :

Le premier niveau d'étude consiste en des études préalables.

Elles permettent à la collectivité de définir ses besoins tant quantitatifs que qualitatifs, besoins formalisés dans ce l'on appelle un programme technique et fonctionnel.

Ces études préalables peuvent être réalisées par des bureaux d'études ou des maîtres d'œuvre. Elles permettent de finaliser le programme de l'opération envisagée et d'arrêter une enveloppe prévisionnelle de travaux. La commune doit en effet vérifier la faisabilité économique de son projet en arrêtant un budget prévisionnel, et bien s'assurer du financement possible de l'opération avant de se lancer dans la seconde phase d'étude. Le budget prévisionnel est-il abondé par des aides financières de partenaires ? Les ressources de la collectivité permettent-elles de financer le restant à charge ?

Le second niveau d'étude consiste en des études de maîtrise d'œuvre.

Quand la commune sollicite un architecte, la Loi MOP encadrant les marchés de maîtrise d'œuvre publique l'oblige à lui confier une « **mission de base** », qui inclut les phases d'études (esquisse, avant-projet, projet), d'aide à la consultation des entreprises, mais aussi de suivi du chantier et de réception des ouvrages.

Il n'est pas possible de scinder ces phases, la mission de base doit être confiée en intégralité, d'où la nécessité de s'être assuré en amont que l'on peut financer le projet pour lequel un architecte serait sélectionné.

L'intervention d'un architecte semble donc nécessaire pour cette opération nécessitant à minima une déclaration préalable de travaux. En complément de ce professionnel, un bureau d'études thermiques pourrait être demandé dans l'équipe.

En plus de cette équipe de maîtrise d'œuvre, la commune devra missionner :

> **un coordinateur SPS** pour assurer la sécurité des ouvriers sur le chantier (à recruter dès le début des études). Il coordonnera l'intervention des différentes entreprises sur le chantier.

> **un contrôleur technique** pour prévenir les aléas techniques et vérifier que le projet est bien conforme aux différentes règles de construction et de sécurité.

Suites à donner :

Si vous êtes adhérents de l'Agence Technique Départementale, vous pouvez solliciter un accompagnement dans la réalisation de ce projet, de l'étude de faisabilité, à la rédaction des documents de l'appel d'offre en complément d'un apport du CAUE sur les documents techniques.

AIDES FINANCIÈRES ENVISAGEABLES

> Au niveau de l'État

- « **Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR)** » pour les communes dont la population n'excède pas 2 000 habitants dans les départements de métropole. Le règlement est fixé chaque année, mais les thématiques abordées (espaces mutualisés de services au public, revitalisation des centres-bourgs, rénovation thermique et transition énergétique notamment) semblent en lien avec le projet communal.

http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2018/03/cir_43149.pdf

- **Aides Effilogis** pour les opérations de rénovation BBC-Effinergie ou « Performance » rénovation, de type mixte (tertiaire et logements). Aides sous réserve d'acceptation des dossiers aux stades de programmation, études ou travaux.

<http://www.effilogis.fr/collectivites/>

> Au niveau régional

- **Dispositif « Espaces Nouveaux, Villages Innovants (ENVI)** » d'accompagnement de projets créatifs, exemplaires, innovants, avec les habitants, qui vise à assurer les conditions du « vivre ensemble » (lien social, vie locale...) et promouvoir une gouvernance locale citoyenne (implication des acteurs locaux, participation de l'ensemble des citoyens sous forme d'actions collectives et collaboratives).

https://www.bourgognefranchecomte.fr/AIDE-Espaces-Nouveaux-Villages-Innovants-ENVI,1131_gda:1127_gddep:89_gdabfc:b

- **Aides pour la réhabilitation de logements** à condition de faire partie des communes visées dans une stratégie intercommunale de l'habitat. Les projets éligibles concernent l'acquisition/rénovation de logements vacants, de locaux tertiaires lorsque c'est un bâtiment mixte et même l'aménagement d'espaces publics. Il s'agira de logements locatifs publics accessibles (loyer inférieur au niveau PLUS).

> Au niveau départemental

<https://www.yonne.fr/Ma-Commune/Guide-des-Aides-aux-territoires>

- **Répartition du produit des amendes de police** // par exemple l'aménagement d'un parking // taux de subvention révisé chaque année avec un plafond de dépenses subventionnables de 45 000 €.

- **Appel à projet « Attractiv'Yonne »** // par exemple pour l'aménagement d'abords // 30 % d'une dépense supérieure à 30 000 € HT (subvention plafonnée à 30 000 €). Non cumulable avec l'aide amende de police.

<https://www.yonne.fr/Territoire/Politiques-Territoriales-et-Attractivite/Appel-a-projets-Attractiv-Yonne>

Le CAUE reste à la disposition de la collectivité afin de préciser les éléments développés dans ce document de conseil, et éventuellement, de l'accompagner dans la suite de ses démarches.

Un certain nombre de questionnements reste encore à mener afin de proposer des aménagements et réhabilitations répondant bien aux besoins. Un dialogue entre élus, partenaires... permettrait d'arrêter ces choix.

Ensuite, une étude de faisabilité pourrait être lancée dès lors que les options seront arrêtées.

- POINT DE VIGILANCE -

Les orientations graphiques et textuelles du document n'ont pas vocation à se substituer aux études de projet confiées à un professionnel, mais exclusivement à nourrir la réflexion préalable des élus. Ainsi, elles ne sauraient être considérées comme des esquisses de projet.

L'ACCOMPAGNEMENT DU CAUE DANS LA POURSUITE DE VOTRE PROJET

1- Préciser attentes et besoins en concertation entre élus, partenaires et personnels des différents services publics concernés (école), riverains de la cour Mourlon. Ce document peut servir de base de discussion.

2- Élaborer un cahier des charges en vue de réaliser une étude de faisabilité ou de consulter une équipe de maîtrise d'œuvre.

2bis - Faire réaliser l'étude de faisabilité par l'Agence Technique Départementale (si commune adhérente).

3- Lancer les études de maîtrise d'œuvre pour concevoir et réaliser le projet.

CONTACT

CAUE de l'Yonne

[CONSEIL D'ARCHITECTURE,
D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT]

8 av. du 4^e Régiment d'Infanterie
89000 AUXERRE
Tél. 03 58 43 80 33
accueil@caue89.fr



DE L'YONNE

www.caue89.fr |  