

AMBITION :
RECENTER ET
AMÉLIORER LE
PAYSAGE DES BOURGS
ET VILLAGES

Engager des actions en faveur de la réhabilitation du bâti et la reconversion des friches d'activités dans les bourgs et villages

ORIGINE ET CADRE DE L'ACTION

L'ENSEMBLE DES COMMUNES EST CONCERNÉ, ET À TITRE D'EXEMPLE (LISTE NON EXHAUSTIVE) :

- Gendarmerie de Melle
- EHPAD de Chef-Boutonne
- Laiteries de Lezay et la Mothe-Saint-Héray
- La Concorde à Lezay
- Mairies des communes fusionnées
- Écoles, trésoreries et/ou bureaux de poste fermés
- Bâtiments agricoles abandonnés (silos, friches)
- Halles aux volailles et chevreux de Lezay
- Anciens garages et stations essences sur le territoire

PILOTE DE L'ACTION

- Direction de l'Aménagement et de l'Habitat de la CCMF

BÉNÉFICIAIRES DE L'ACTION

- Les communes et leurs habitants

CONVERGENCE AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES DU TERRITOIRE

- PLUi-H et Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)
- Pays d'Art et d'Histoire : sur les actions de sensibilisation
- Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)
- Petites Cités de Caractère
- Projet de territoire

CONTEXTE ET ENJEUX

L'habitat et les commerces des bourgs et villages du Mellois en Poitou ont hérité d'une qualité architecturale et patrimoniale, mais aussi de l'inconvénient d'une inadaptation à certains besoins contemporains et d'une perte de connaissance en matière de restauration traditionnelle et de savoir-faire, qui concourent à leur abandon progressif. Les principaux bourgs accueillent également de vastes emprises industrielles (les laiteries notamment), aujourd'hui obsolètes pour la plupart, mais dont les structures encore en place témoignent d'un héritage permettant d'envisager une requalification tournée vers de nouvelles activités.

OBJECTIFS VISÉS PAR LA FICHE ACTION

L'objectif est de favoriser la réhabilitation et l'occupation du bâti ancien des bourgs et villages. Pour ce qui est de la rénovation, le territoire dispose localement de ressources mobilisables (matériaux) pour permettre des projets de qualité, en harmonie avec le territoire (notamment le bois et la pierre). L'usage de ces matériaux permet également de raconter le territoire et ses spécificités : les types de pierre racontent la géologie, le sol et ses mouvements ; le bois parle des forêts, des cultures locales comme le châtaigner, de leur gestion et des paysages. Concernant l'occupation du bâti, cette action vise à soutenir son adaptation en développant de nouvelles vocations pour promouvoir des services et des activités de proximité qui renforcent le lien social et la qualité du cadre de vie.

FREINS À LA MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

- Étendue immense de certains sites, souvent sous propriété privée ;
- Porteurs de projets privés et absence de maîtrise foncière publique ;
- Complexité des sites : pollution, architecture, organisation du site, accessibilité, environnement ;
- Coûts de réhabilitation.

LEVIER POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

- Le développement de nouveaux services et usages dans les bourgs et villages pouvant justifier des projets de réhabilitation.

PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Actions	Partenaires techniques	Moyens financiers	Temporalité
🏠 STRATÉGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE			
Réaliser un état des lieux du bâti par commune et de ses potentiels d'évolution : - Recenser les bâtiments actuellement ou prochainement non utilisés ; - Anticiper les fins d'activités des bâtiments commerciaux et industriels ; - Acquérir la connaissance des édifices publics : conduire des études patrimoniales, architecturales, thermiques, techniques... - Identifier ce qui peut être conservé, démoli ou recyclé, en fonction des qualités historiques, architecturales ou techniques d'un édifice à requalifier ou réhabiliter.	Agence Nationale de la Cohésion des Territoires ; SIEDS (études thermiques) ; PAH (histoire du bâti)	En interne des collectivités ; Possibilité de lancer un état des lieux sur le territoire (étude) ; Possibilité d'une offre de thèse	Court terme
Analyser les besoins des bourgs disposant d'un patrimoine à réhabiliter et accompagner les réhabilitations et reconversions : - Travailler sur les besoins et les nouvelles fonctions/destinations à développer dans des bâtiments à requalifier ou réhabiliter ; - Rechercher de nouvelles activités et de nouveaux occupants pour les édifices libres ou à libérer ; - Intégrer dans le volet réglementaire du PLUi-H des dispositions préservant la forme et l'aspect du bâti originel tout en permettant les changements de destination et l'installation de nouvelles activités	PAH ; DAET ; DAH ; Services sociaux ; Entreprises ; ABF	ANCT ; Fonds verts	Moyen terme
🏠 AMÉNAGEMENT ET OPÉRATIONNEL			
Engager la reconversion exemplaire d'un site industriel emblématique du territoire (ex. laiterie de Lezay, labellisée "patrimoine contemporain remarquable")	Chambre de Commerce ; CAUE 79 ; PAH	Loto du patrimoine ; DETR ; Fonds Friches ; Fonds verts ; Fonds façades	Moyen terme
🏠 SENSIBILISATION ET PÉDAGOGIE			
Associer les habitants et les futurs usagers de chaque projet d'aménagement : - Créer un collectif autour du projet de reconversion (projet participatif autour d'un collectif regroupant élus, riverains, associations...) et inscrire dans les cahiers des charges de maîtrise d'œuvre un volet concertation ; - Communiquer sur le projet auprès des riverains, habitants du bourg et futurs usagers concernés ; - Organiser des événements festifs sur le lieu du projet, avant, pendant et après les travaux ; - Création d'une charte architecturale et paysagère.	Habitants ; Commanditaires et maîtrises d'œuvre des projets		Court terme

PRINCIPE D'ACTION : RECONVERTIR UNE ANCIENNE FRICHE D'ACTIVITE DANS UN BOURG. S²LOW

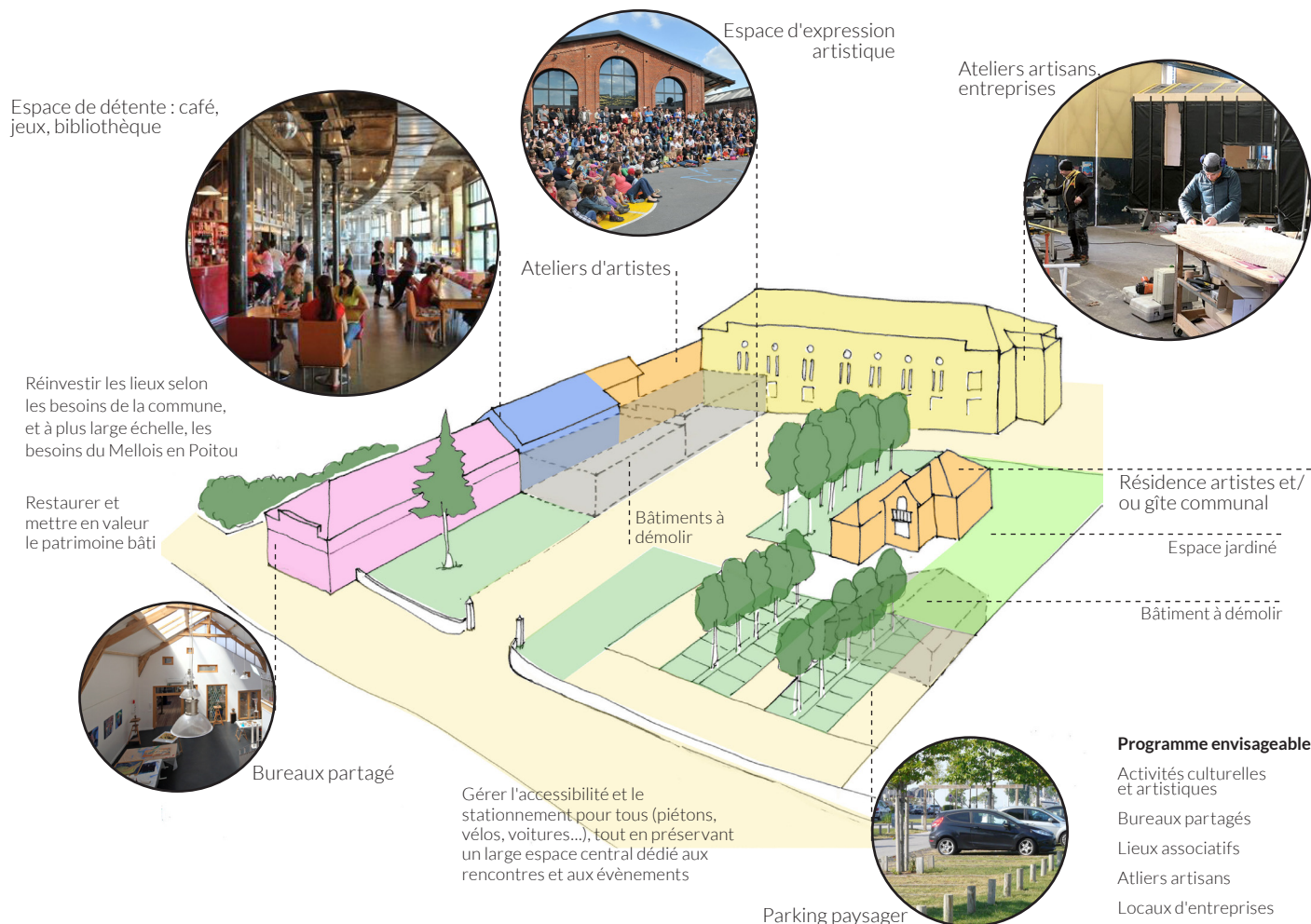
Intention de transcription sur un site du territoire : allier de nouveaux services et commerces en centre-bourg tout en valorisant un élément de patrimoine industriel identitaire du territoire. Exemple de la laiterie de Lezay



La laiterie dans la première moitié du XXe siècle



La laiterie désaffectée aujourd'hui



ACCOMPAGNEMENT ET SUIVI DE L'ACTION

OUTILS DISPONIBLES ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

- Fonds friches
- Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR)
- Fonds façades
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- Centre d'Études et d'expertise sur les Risques,

l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA)

- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) de Melle, Celle-sur-Belle, Chef-Boutonne, La Mothe-Saint-Héray
- Études de revitalisation des centres-bourgs (Melle, Lezay, Brioux-sur-Boutonne)

OUTILS À CRÉER

- Inventaire des bâtiments publics et privés pouvant être réhabilités
- Observation du foncier et de l'habitat

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de projets de reconversion de friche d'activité
- Nombre de bâtiments labellisés "Patrimoine contemporain remarquable"

ACTIONS DÉJÀ MENÉES, EXEMPLES ET RÉFÉRENCES POUR AIDER À LA MISE EN ŒUVRE



▲ SAUZÉ-VAUSSAIS (79) - RÉHABILITATION D'ANCIENS MAGASINS EN SERVICES DE PROXIMITÉ

Réhabilitation d'anciens magasins, transformés en services de proximité, entre 2016 et 2017. Les travaux ont consisté à démolir une partie des bâtiments et à en consolider d'autres. L'espace accueille aujourd'hui : une médiathèque (comportant une salle d'exposition et une grande

salle consacrée aux livres, CD etc, le tout sur 240 m²), un Relais Assistantes Maternelles, une halte-garderie, une crèche, une salle informatique, une maison des associations pour la SEP, une Maison France Services.

Ce projet répond à deux objectifs : réhabiliter les bâtiments vacants (anciens commerces) par l'apport de nouveaux services à la population.



▲ DREUX (28) - RÉHABILITATION DE L'ANCIENNE USINE PHILIPS EN PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES

Réalisation de 1 200 m² de bureaux et de 7 000 m² d'ateliers et réhabilitation de l'ancien pavillon « médico-social » de 1958 en pavillon d'accueil et bureaux.



▲ AIRVAULT (79) - RÉHABILITATION D'UN VIEUX RELAIS EN TIERS-LIEU HYBRIDE TOURISTIQUE ET RÉCRÉATIF

Restauration de l'ancienne auberge du Vieux Relais dans le centre historique du bourg d'Airvault. Le lieu a été réhabilité en tiers-lieu hybride touristique et culturel, à la fois lieu de convivialité et place publique permettant d'accueillir les touristes, un espace de restauration, 5 loges d'artisans d'art et un préau d'activités culturelles et d'expositions.

COMMENT UTILISER CETTE FICHE ?

La réalisation de cette fiche action s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du plan de paysage du Mellois en Poitou. Elle découle d'un diagnostic et d'une stratégie paysagère élaborés collectivement avec les acteurs du territoire entre 2019 et 2022. Cette fiche est conçue pour une lecture autonome en lien avec sa thématique. Pour une vision plus globale de la politique paysagère du Mellois en Poitou, retrouvez les autres fiches-action et les cartographies stratégiques complètes dans les documents de l'étude mis à disposition par la Communauté de Communes Mellois en Poitou. Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez vous rapprocher de la Direction de l'Aménagement et de l'Habitat de la communauté de communes.