

Le traitement des ruines dans les villages meusiens



Un débat à engager

LE TRAITEMENT DES RUINES DANS LES VILLAGES



Le département de la Meuse est riche d'un patrimoine villageois, enjeu de son identité et de son attractivité. Chaque maison accolée à ses voisines contribue à l'image de la tradition architecturale et urbaine locale. Les mutations économiques et sociales ont occasionné l'abandon de nombreux bâtiments. Ces maisons inoccupées sont des points noirs pour les communes soucieuses de valoriser et revitaliser leurs territoires. Marquées par l'usure du temps et le manque d'entretien, elles sont souvent vouées à une inéluctable démolition. Certaines d'entre elles, par leur valeur architecturale ou la position urbaine qu'elles occupent dans la commune, méritent d'être restaurées. Elles représentent un enjeu pour la préservation de l'identité rurale meusienne.

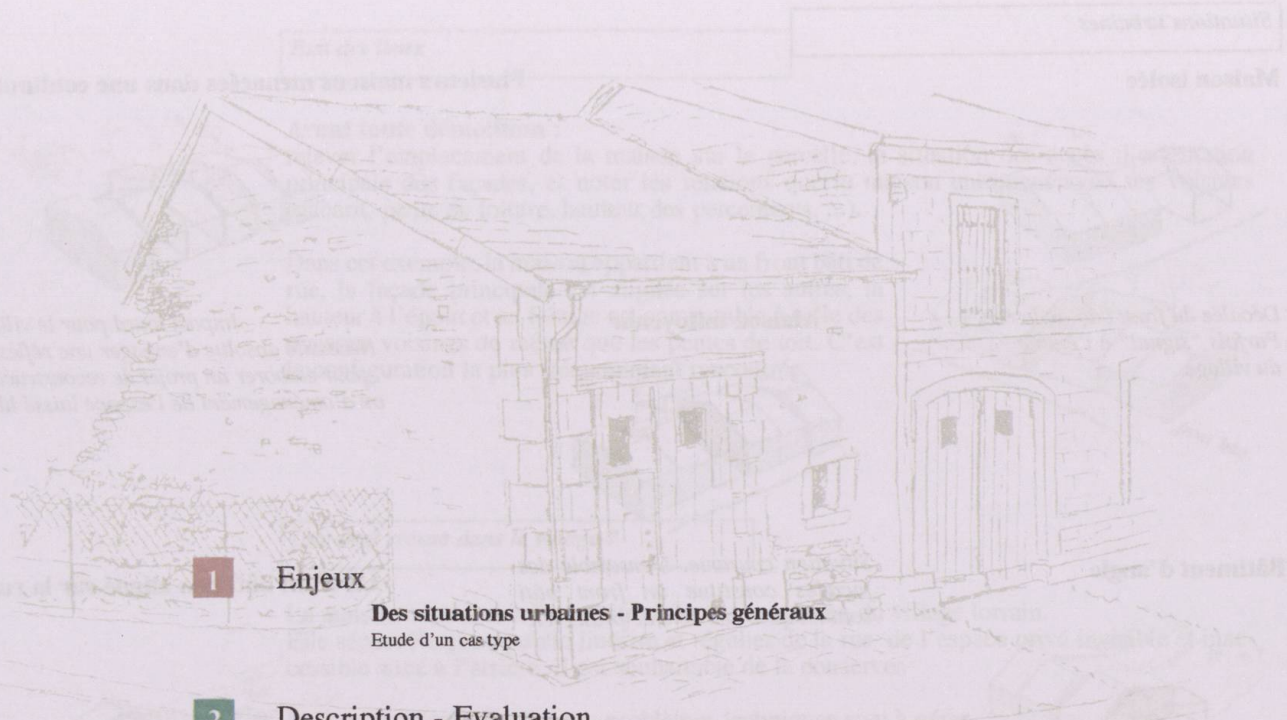
Notre propos est d'inciter les propriétaires, collectivités ou particuliers, à réfléchir avant de démolir, pour se donner les moyens d'une gestion prospective, raisonnée et respectueuse de notre patrimoine. La destruction est un acte radical qui n'est pas sans conséquence sur l'avenir. Entre démolition totale et restauration intégrale, des solutions alternatives sont envisageables.

Les démolitions occasionnent souvent des « dents creuses », qui trahissent la cohérence du village. La réappropriation de ces parcelles libérées, par une construction nouvelle ou un aménagement paysager, ne peut s'opérer sans contrainte.

Les orientations, propositions, ébauches de solutions qui sont présentées dans ce document sont destinées à aider chacun à mener une réflexion. Les fiches de cas ne sont pas des « recettes » applicables dans n'importe quelle situation. Elles ne sont pas non plus forcément la solution choisie en l'espèce. Elles illustrent des démarches, des débats possibles à engager. Chaque cas est particulier, chaque « ruine » doit faire l'objet d'un questionnement.

La compacité du village meusien, dont les maisons jointives, simples et authentiques délimitent les rues, nous incite à ces précautions.

LES BÂTIMENTS MENAÇANT RUINE



1 Enjeux

Des situations urbaines - Principes généraux

Etude d'un cas type

2 Description - Evaluation

Faire parler la ruine

Le bâtiment : bilan technique

Le bâtiment dans le village

Diagnostic

Désordres techniques et risques d'évolution

3 Etudes de cas :

1 - Le Bouchon sur Saulx

Conserver la ruine pour conforter la place

Reconversion d'une ruine sur la place de la mairie

2 - Lemmes

Démolir la ruine ?

Gérer l'espace au centre du village

3 - Demange aux Eaux

Recomposer l'espace public

Sécurité et mise en scène d'une place...

4 - Longchamps sur Aire

Une situation à exploiter

Création d'une place de village

5 - Lérrouville

Recréer un pôle attractif

Les valeurs d'un patrimoine et d'une topographie

4 Aspect juridique

"Les immeubles menaçant ruine"

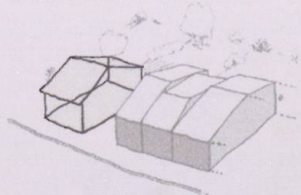
Des procédures au service des élus

Modèles d'arrêtés de péril imminent et non imminent

DES SITUATIONS URBAINES PRINCIPES GÉNÉRAUX

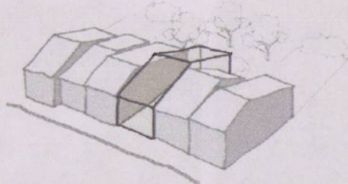
Situations urbaines

Maison isolée



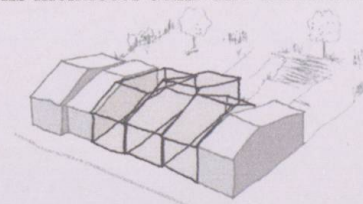
Décalée du front bâti de la rue.
Parfois "signal" à l'entrée
du village.

Maison mitoyenne



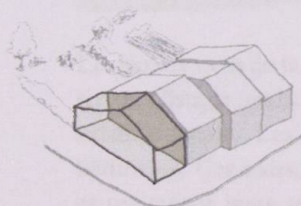
Situation courante. L'ensemble des
façades constitue un front bâti
continu qu'il convient de préserver.

Plusieurs maisons menacées dans une continuité



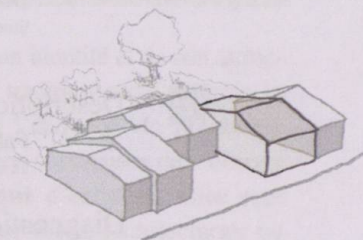
Impact lourd pour le village
Nécessité absolue d'engager une réflexion
pour élaborer un projet de reconstruction
ou d'aménagement de l'espace laissé libre.

Bâtiment d'angle



Maison à l'extrémité d'un front bâti.
Maison d'angle.
La parcelle d'angle a un impact fort.
C'est un "point de mire" dans le village.
La maison constitue un enjeu dans le paysage...

Un front bâti non aligné sur la rue



Impact de la démolition moins pénalisant.
Le pignon laissé libre s'imposera à la vue, mais il
pourra accompagner une ouverture vers les jardins.

Principes généraux

Le village :

En Meuse, c'est avant tout une silhouette, un ensemble, dont la valeur est souvent liée à la cohésion des maisons qui le composent.

Le maintien de cette cohérence doit être recherché lors de la disparition d'une maison ou d'un élément paysager et pour chaque nouveau projet de construction (bâtiment isolé ou lotissement).

Le passage de la "campagne" au "village" (l'entrée) est un lieu particulièrement sensible. C'est l'image de la commune qui est en jeu. Le traitement d'une ruine en entrée de village sera d'autant plus important.

Le bâtiment menaçant ruine :

L'architecture est une matérialisation du temps...ce temps qui définit l'histoire et la valeur des pierres, des murs et des maisons. Démolir, c'est voir disparaître une partie de l'histoire du village, c'est effacer un peu notre mémoire.

Conserver une trace de l'existant pour la reconstruction ou la réutilisation de l'espace disponible est un moyen de retrouver une partie de la valeur disparue : alignement du bâti, volume de la construction, élément architectural ou décoratif...

Comment réagir ?

La première des réactions est liée à l'anticipation et à la prévention. Connaître son village et savoir où se trouvent les bâtiments menacés peut permettre d'éviter le traumatisme d'une démolition. Un projet (de rachat, de restauration privée ou d'installation d'un programme d'intérêt collectif...) élaboré dans le dialogue et avec le soutien des différents partenaires de la commune est une solution positive, en faveur d'un développement d'avenir.

Après examen des possibilités de réappropriation, si la démolition devient inéluctable, il convient de relancer la dynamique de réflexion et de projet...

Il faudra à la fois réagir vite, techniquement, pour éviter de mettre en danger les maisons voisines, et s'engager dans une démarche de recherche de solutions adaptées à de réels besoins (reconstruction, paysagement, aménagement du vide...).

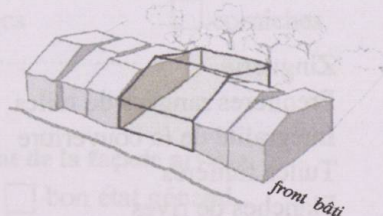
DES SITUATIONS URBAINES PRINCIPES GÉNÉRAUX Etude d'un cas type

Etat des lieux

Avant toute démolition :

relever l'emplacement de la maison sur la parcelle, la situation des accès, l'orientation principale des façades, et noter les relations que la maison entretient avec ses voisines (gabarit, pente de toiture, hauteur des percements, ...).

Dans cet exemple, la maison appartient à un front bâti de rue, la façade principale est alignée sur les autres, la hauteur à l'égout et au faîtage est comparable à celle des maisons voisines de même que les pentes de toit. C'est la configuration la plus fréquemment rencontrée.



Une dent creuse dans le village ?

La maison contribue à l'intégrité de la trame urbaine du village lorrain. Elle sépare l'espace public linéaire et régulier de la rue de l'espace privé invisible et inaccessible situé à l'arrière. Il est souhaitable de la conserver.

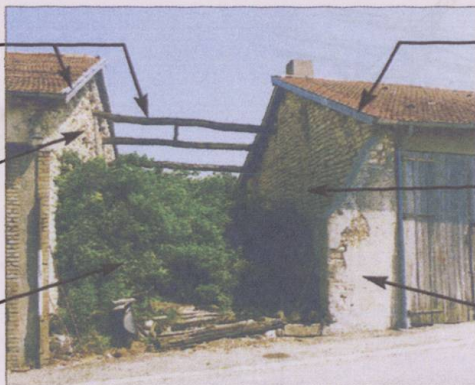
Si la maison est démolie, des problèmes techniques sont à gérer.

Désordres

Mise à nu des rives et de la charpente du toit des maisons mitoyennes.

Murs mitoyens non protégés soumis aux intempéries

Possible rupture de l'équilibre du front de rue



Intervention (à la charge du propriétaire de la ruine)

Réfection des rives des toitures voisines

Traitement hydrofuge des murs mitoyens

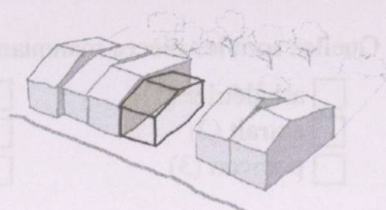
Assurer la stabilité des constructions voisines (ici, un contrefort), car ensemble, les façades constituaient auparavant une "chaîne" stable.

L'espace libéré devra être un lieu de transition aménagé avec soin pour ne pas porter atteinte à la qualité de la rue. On évitera que les jardins deviennent trop visibles et perdent leur intimité. La clôture devra s'inscrire harmonieusement dans la continuité de la rue.

Une maison neuve dans le village ?

Si la parcelle est reconstruite, le bâtiment devra respecter la logique urbaine de la rue et la cohérence du bâti environnant :

- mitoyenneté au moins d'un côté
- hauteur de la façade
- alignement par rapport à la rue
- pente de la toiture



FAIRE PARLER LA RUINE

le bâtiment: bilan technique

1- Couverture

Quel est le matériau de couverture ?

- tuile canal tuile mécanique ardoise
 tôle plaques fibro-ciment autre.....

La fonction de protection contre la pluie est-elle encore assurée? oui non

Etat des éléments

Zinguerie

Premières rangées de tuiles

Intégralité de la couverture

Tuiles faîtières

Planches de rives

Flamande

Cheminée

	bon état général	dégradation locale	dégradation généralisée	inexistant / en ruine
Zinguerie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Premières rangées de tuiles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intégralité de la couverture	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuiles faîtières	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planches de rives	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flamande	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cheminée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

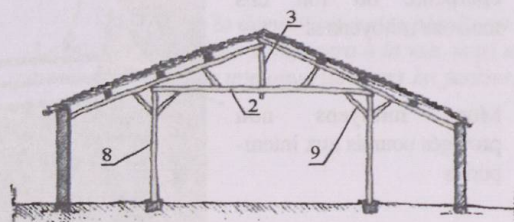
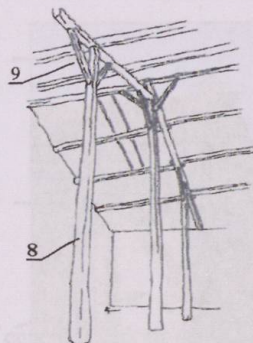
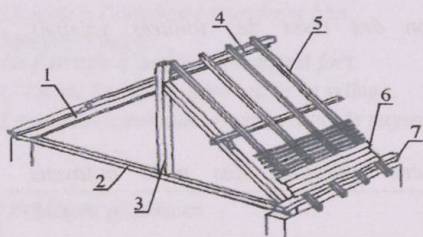
2- Charpente

Quel est le type de charpente ?

charpente à ferme simple

charpente à poteaux dits "hommes-debouts"

charpente à ferme sur poteaux



La stabilité de la toiture est-elle assurée ? oui non

Etat de la charpente

Des pièces maîtresses de la charpente (1,2,3,8)

Des pièces secondaires de la charpente (4,5,6,7,9)

Des assemblages

	bon état	dégradation locale	dégradation généralisée
Des pièces maîtresses de la charpente (1,2,3,8)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Des pièces secondaires de la charpente (4,5,6,7,9)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Des assemblages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Quelles sont les pièces manquantes ?

- arbalétrier (1) faîtière (4) sablière (7)
 entrait (2) chevron (5) homme-debout (8)
 poinçon (3) liteau/volige (6) jambe de force(9)

FAIRE PARLER LA RUINE

le bâtiment: bilan technique

3- Murs

Quelle est la nature des matériaux de façade ?

- moellon pierre de taille brique
 pan de bois autre.....

La façade possède-t-elle des éléments de modénature ?

- linteau mouluré ou orné bandeaux chaînages corniches
 niche éléments spécifiques.....

Etat de la façade avant

- bon état général
 fissures
 tendance au dévers
 stabilité compromise

Etat des pignons

- bon état général
 fissures
 tendance au dévers
 stabilité compromise

Etat de la façade arrière

- bon état général
 fissures
 tendance au dévers
 stabilité compromise

La stabilité de l'ensemble est-elle assurée ?

- oui non

Localisation de l'édifice menaçant ruine :

Commune.....
 Adresse.....

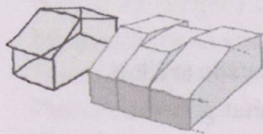
Propriétaire actuel / Coordonnées :

Mr / Mme.....
 Adresse.....

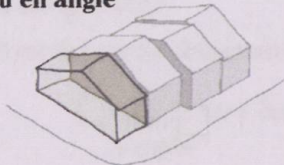
 Tél. :

1- Situations urbaines

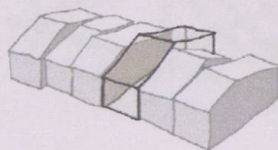
Maison isolée



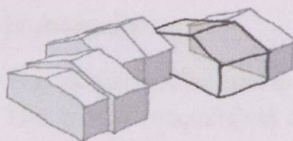
Maison à l'extrémité d'un front bâti ou en angle



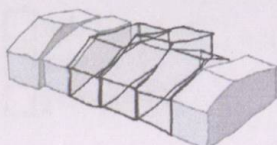
Maison dans une continuité bâtie avec alignement des façades



Maison dans une continuité bâtie sans alignement des façades



Plusieurs maisons mitoyennes



2- Environnement proche

• Proximité d'édifices publics / Patrimoine *

.....

(*) mairie, église, salle communale, fontaine, lavoir, ...

• Proximité d'éléments naturels remarquables **

.....

(**) arbre remarquable, ruisseau, cours d'eau, ...

3- Le bâtiment

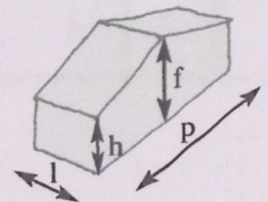
• Impact / gabarit / volume

Largeur (l)..... m

Profondeur (p)..... m

Hauteur à l'égout (h)..... m

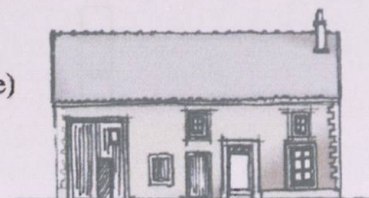
Hauteur au faîtage (f)..... m



• Eléments architecturaux

Ouvertures remarquables

- porte charretière (de grange)
- porte d'écurie
- fenêtre
- autre.....



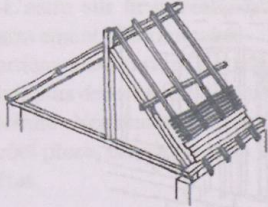
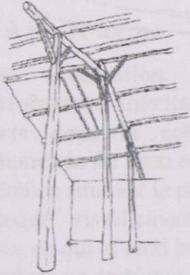

Encadrements

- linteau droit en bois
- linteau droit en pierre
- linteau cintré en bois
- linteau cintré en pierre
- autre élément d'intérêt architectural.....
-
-

FAIRE PARLER LA RUINE

Désordres techniques et risques d'évolution

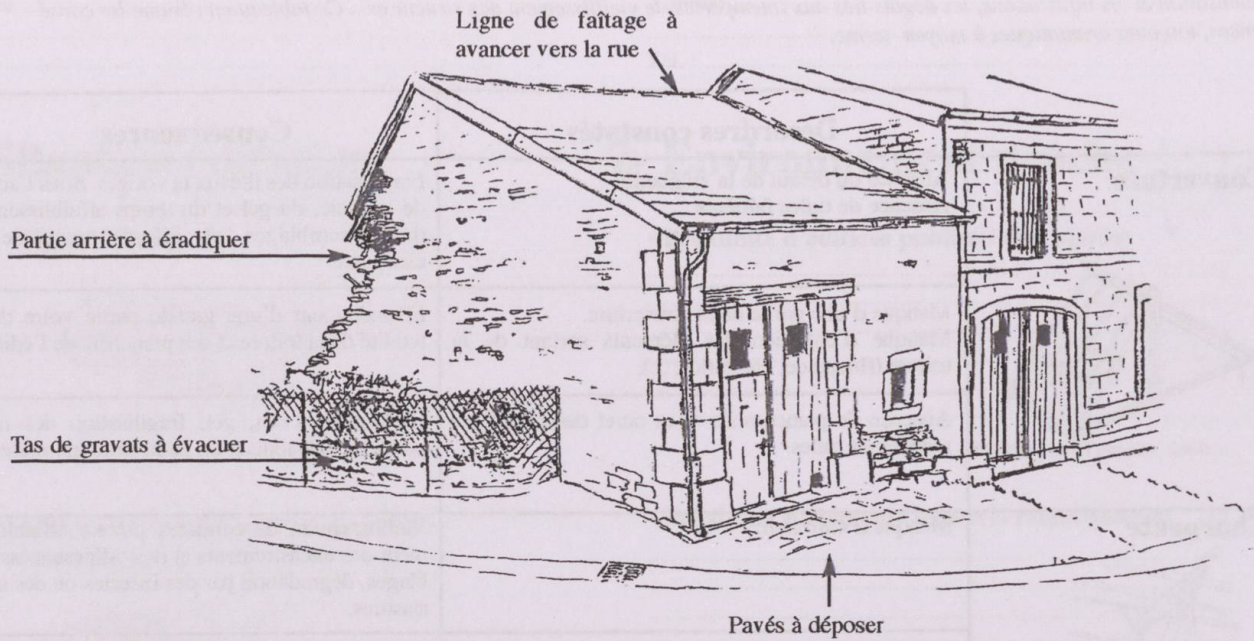
La plupart des désordres constatés sur les bâtiments inoccupés proviennent de facteurs communs : le manque d'entretien, l'humidité, la condensation et les infiltrations, les dégâts liés aux intempéries, le vieillissement des structures... Ce tableau en résume les conséquences, toujours dramatiques à moyen terme.

	Désordres constatés	Conséquences
Couverture 	Absence ou défaut de la zinguerie. Absence de tuiles faitières.	Fragilisation des liteaux et voliges. Sous l'action de la pluie, du gel et du temps affaiblissement des assemblages et effondrement de la charpente.
	Manque d'une partie de la couverture. Manque d'entretien des éléments sortant de la toiture (flamande, cheminée, ...).	Effondrement d'une grande partie voire de la totalité de la toiture et des planchers de l'édifice.
	Absence de planches de rives ou/et des premières rangées de tuiles.	Infiltration d'eau, gel, fragilisation des murs porteurs, déstabilisation de la structure porteuse.
Charpente 	Manque d'entretien.	Vieillessement de certaines pièces, affaiblissement des encastremets et des différents assemblages, dégradation par des insectes ou des moisissures.
	Dégradation des assemblages. Absence ou/et dégradation de certaines pièces de la charpente.	Affaiblissement de la charpente, risque de rupture des assemblages soumis aux efforts structurels, variations dimensionnelles des pièces et rupture des encastremets entre charpente et murs. Effondrement du toit.
Murs porteurs	Dégradation des joints et fissurations.	Dégradation du mortier et désolidarisation des éléments constituant le mur, fragilisation des murs.
	Manque d'une partie du mur.	Infiltrations d'eau et gel des mortiers, effondrement de l'ensemble.
	Tassement au niveau de la base des murs. Tendance au dévers. Mouvement des appuis des planchers ou des charpentes.	Amplification de la déformation, pouvant entraîner l'effondrement d'une partie ou de la totalité du mur.
Percements 	Fissures entre le linteau et les appuis supérieurs, à l'angle des encastremets. Fissures entre deux percements alignés verticalement (effet "coup de sabre").	Fragilisation de la maçonnerie, si le linteau est cassé et désolidarisé de ses appuis, effondrement possible.
Eléments internes	Fragilisation des structures porteuses des planchers. Détérioration de la structure porteuse des escaliers, limons et marches.	Déstabilisation des planchers. Exposition au danger, problème de sécurité. Possibilité d'affaissement et d'effondrement (cf. mouvement des appuis).

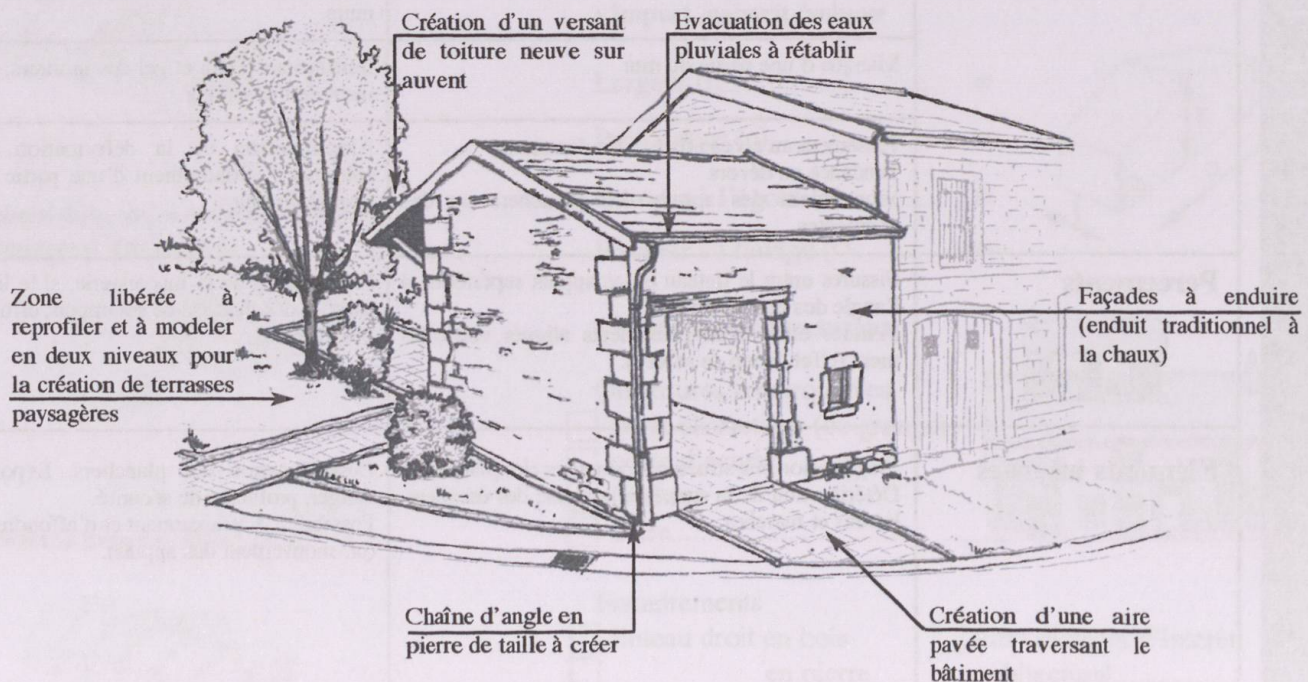
... POUR CONFORTER LA PLACE

Reconversion d'une ruine sur la place de la mairie

Etat initial



Une solution : un abri articulant place du village et jardin



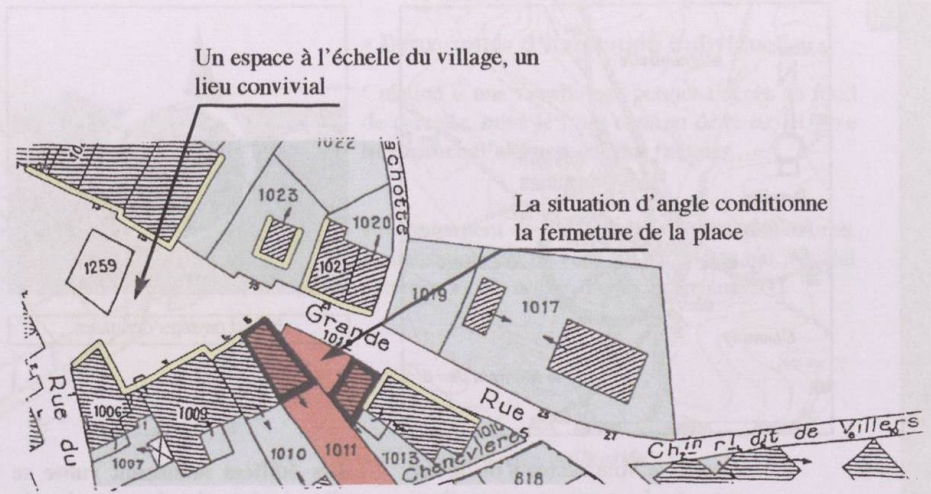
CONSERVER LA RUINE...

Reconversion d'une ruine sur la place de la mairie

Etat actuel

Deux anciennes bâtisses sont à considérer :

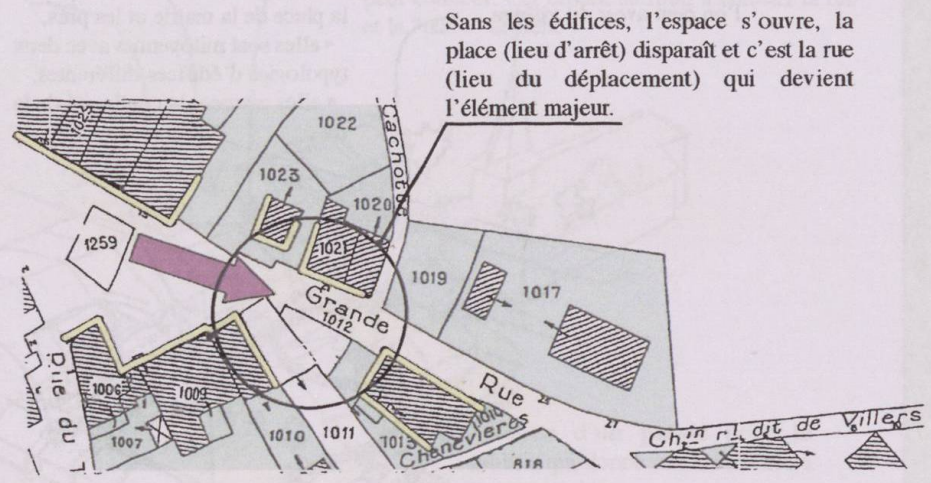
- L'une située sur la **parcelle n°1012** se trouve dans un état sanitaire et pathologique trop préoccupant pour être conservée. Elle sera **démolie**.
- L'autre sur la **parcelle n°1011** est gravement endommagée : le mur arrière s'est ouvert, entraînant avec lui, plus de la moitié du versant de la toiture. Néanmoins, la **partie avant, côté place, est stable et en assez bon état**.



Etat à court terme

Une éradication systématique entraînerait inévitablement une perte dans la cohésion et la volumétrie du tissu construit.

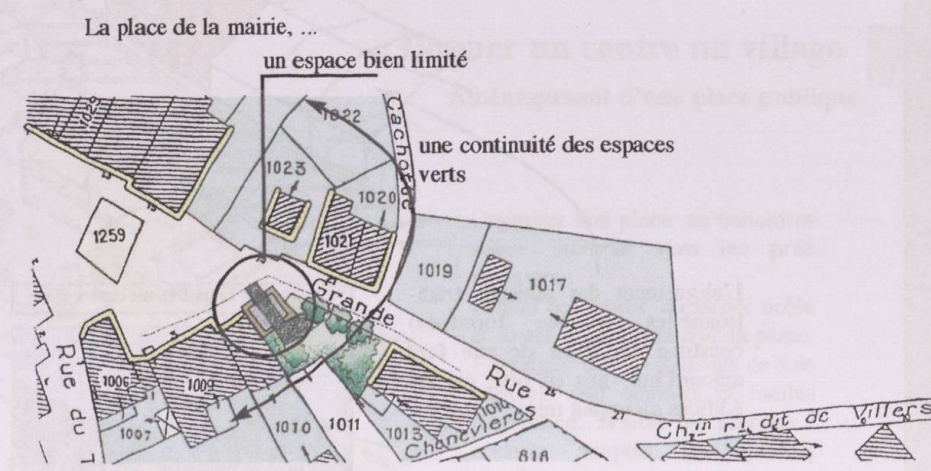
L'édifice situé sur la parcelle n° 1011 "bloque" visuellement l'angle de la place ce qui la rend homogène et lui confère une ambiance conviviale.



Une solution

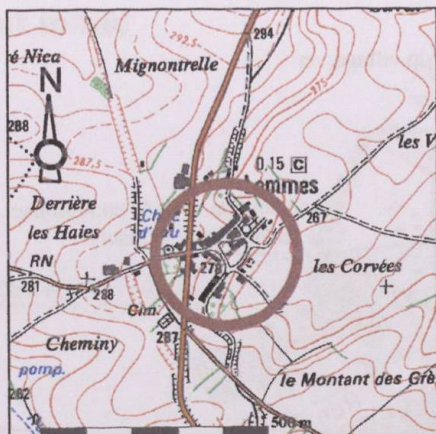
La bâtisse recomposée et confortée prolongera la place vers un jardin arrière. Grâce aux pavés de pierre calcaire qui la traversent de part en part, elle deviendra un morceau de place couverte à l'instar d'une petite halle de village.

Le terrain situé à l'arrière sera reprofilé pour y aménager deux jardins accrochés aux courbes de niveau. Les espèces végétales seront naturellement locales.



DÉMOLIR LA RUINE ?

Gérer l'espace au centre du village



Depuis la Voie Sacrée s'ouvre une vue sur Lemmes et ses arrières. Aujourd'hui la présence de ces ruines dévalorise l'image que l'on peut avoir du village.



Impact paysager des ruines

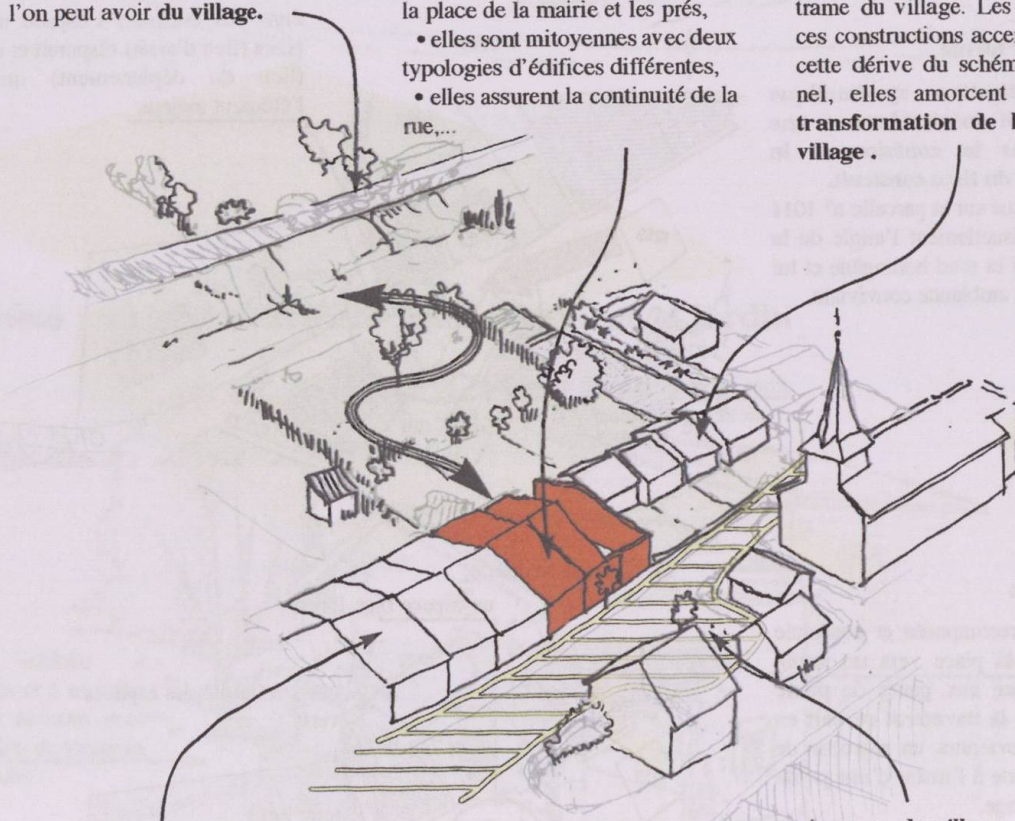


Façade en ruine sur la rue

Les édifices menaçant ruine se situent sur un site charnière dans le village, un lieu à enjeux :

- ces parcelles font le lien entre la place de la mairie et les prés,
- elles sont mitoyennes avec deux typologies d'édifices différentes,
- elles assurent la continuité de la rue,....

Les nouvelles habitations (des années 70 /80) se sont implantées en retrait par rapport à la rue, ce qui génère une rupture avec la trame du village. Les gabarits de ces constructions accentuent aussi cette dérive du schéma traditionnel, elles amorcent une lente transformation de l'image du village .



L'alignement des maisons traditionnelles (fermes lorraines) constitue un front de rue fort aujourd'hui mis en péril par les édifices menaçant ruine.

La place de la mairie, un espace libre



Au cœur du village, entre l'église et la mairie, la voie s'élargit en une sorte de place. Cet espace de représentation n'est pas réellement perceptible aujourd'hui malgré la dilatation de l'espace .

UNE DÉMARCHE POSITIVE, UN PROJET

Gérer l'espace au centre du village

Des solutions...

Construction de deux maisons d'habitation. Les façades conserveront le gabarit des édifices mitoyens pour assurer la **continuité du front de rue**. La totalité du jardin et les dépendances / garages se situeront sur l'arrière pour libérer l'espace de la rue du stationnement.

En fond de parcelle se situeront les jardins et un espace à vocation public (tri sélectif des déchets, aire de jeux pour les enfants ...).

Création d'un bâtiment d'habitation collectif reprenant le même gabarit et le même rythme de percements que les façades voisines.

Une vue vers le cœur du village depuis la Voie Sacrée.

Valoriser la situation paysagère du village en créant un espace public charnière entre le cœur du village et l'espace agricole.

La mise au point de ces alternatives passe par une démarche de **PROJET** qui devra être engagée et conduite avec l'aide d'un professionnel compétent (architecte, paysagiste...).

... Une dynamique de développement : Conforter la rue principale

• Deux unités d'habitation individuelle

Création d'une venelle qui permet l'accès au fond de parcelle, brise le front continu de la rue et gère la rupture d'alignement des façades.

Prolongement de l'effort de plantation d'arbres, signalisation de la venelle par l'élément végétal (essence locale noble, noyer, marronnier...).

• Des logements collectifs

Aménagement d'un parking pour éviter le **stationnement** sur les voiries et répondre aux besoins du petit collectif. Cet espace suffirait à délester la rue et la "place" actuelle.

Création d'un parvis pour la **mairie** qui donne une cohérence à l'espace public.

... Donner un centre au village

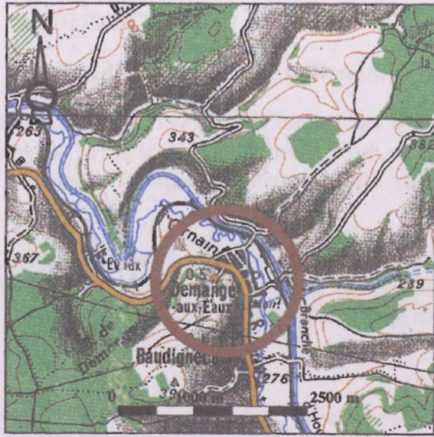
Aménagement d'une place publique

Organiser **une place** au traitement **sobre ouverte** vers les prés alentours.

Planter des arbres d'essence noble et locale pour **structurer la place**. Privilégier des revêtements de sols simples, peu onéreux et faciles d'entretien. **Traiter les pignons** : enduits adaptés de qualité, espaliers, plantes grimpantes, ...

RECOMPOSER L'ESPACE PUBLIC

Sécurité et mise en scène d'une place...



Poteaux électriques à déplacer

La ruine, le premier édifice de la rue du Chemin du Moulin : un signal...



La visibilité réduite fait de ce croisement un lieu dangereux

Etat actuel

La ruine (parcelle n°496) se situe au croisement de la rue de l'Abreuvoir et de la rue du chemin du Moulin. Elle est la première maison du front de la rue du chemin du Moulin, c'est une situation sensible dans le village (mise en scène de l'angle de rue).

A proximité directe de la parcelle se trouvent le lavoir central et le bief du moulin. La parcelle n° 93 située en face n'est pas construite. Il y a là un potentiel d'espace libre pour l'aménagement de ce croisement... et sa transformation en petite place publique (contours jaune pâle).

On devra être attentif aux poteaux électriques qui bordent la parcelle et penser à leur déplacement. Le transformateur pourrait être déplacé ou intégré.

La situation de l'édifice et le rétrécissement de la rue de l'Abreuvoir à cet endroit, contribuent à réduire la visibilité des automobilistes. Le croisement est dangereux.

La démolition de ce bâtiment permettrait d'assurer plus de sécurité aux usagers. C'est l'opportunité d'élaborer un véritable projet d'amélioration des abords de ce croisement.

Un élément qui joue en défaveur du lieu, le transformateur électrique dans un angle du croisement.

Espace à prendre en compte dans l'aménagement.

Des poteaux électriques à déplacer.

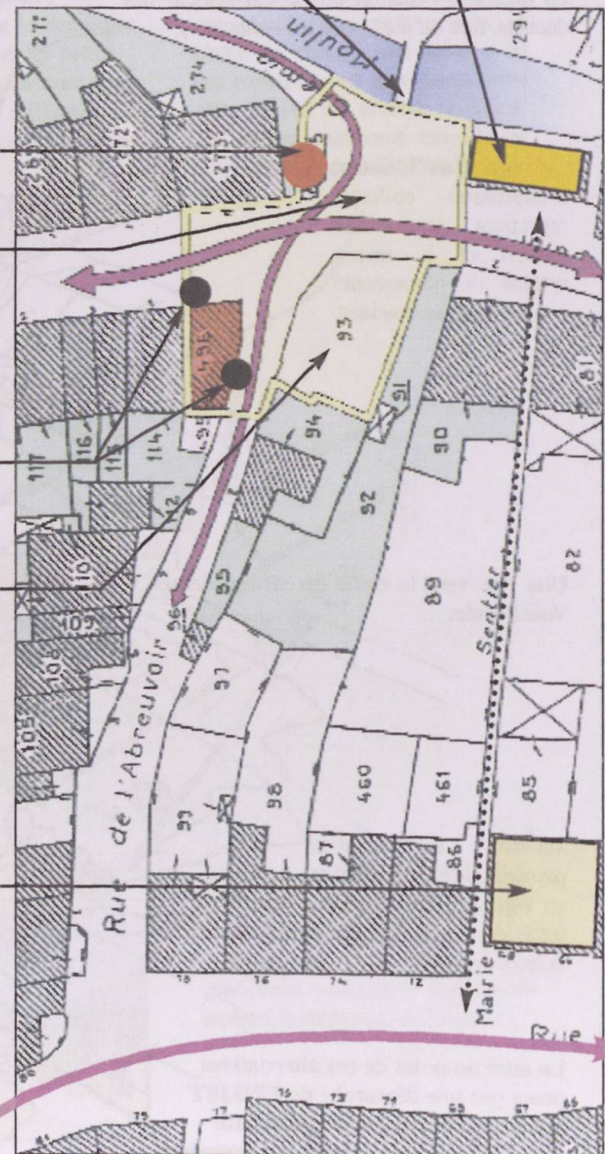
La parcelle n° 93, un espace vide qui offre des possibilités.

La mairie, une liaison possible à imaginer avec l'espace place/lavoir.

Rue principale du village

Ouverture sur le bief et la passerelle.

Le lavoir, un élément de patrimoine à mettre en valeur...

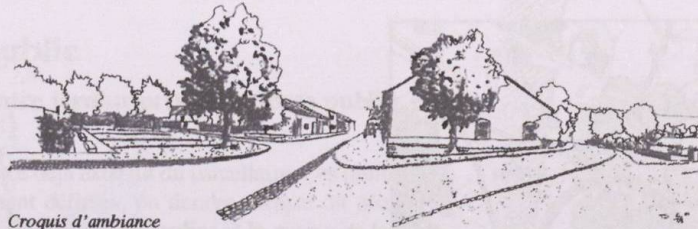


RECOMPOSER L'ESPACE PUBLIC

Sécurité et mise en scène d'une place...



Le croisement apparaît aujourd'hui comme un délaissé.



Croquis d'ambiance d'un projet possible : une vaste place est rendue lisible par le traitement du sol, l'usoir est élargi, de beaux arbres structurent l'espace sans entraver sa fonctionnalité (fêtes, stationnement...).

... Mettre en valeur les caractéristiques du lieu

Aménager un espace public sobre

On considère ici la destruction de la ruine comme le moteur d'une transformation du croisement tout entier. L'ensemble de l'espace devra se décliner comme une véritable place mettant en scène le contact du village avec son cours d'eau et son lavoir. Cette place est aménagée simplement, avec des matériaux sobres et d'entretien aisé : surface engazonnée et asphaltée pour les trottoirs, plantations d'arbres d'essence locale marquant un contour cohérent, parvis du lavoir en pavés...

Le pignon borgne laissé par la démolition de la ruine sera traité avec un hydrofuge de manière à résister aux intempéries, il sera masqué par les arbres d'alignement.



Les alignements d'arbres délimitent les contours de la place.

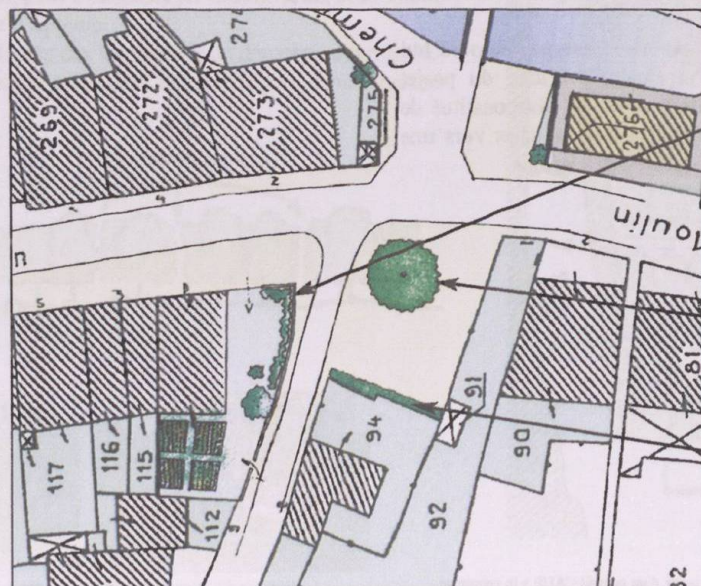
Végétation arbustive créant un arrière plan homogène.

... Une alternative : restituer la parcelle au domaine privé

Un jardin privé qui dialogue avec la rue

Une fois la ruine détruite, la parcelle pourrait être vendue au propriétaire du bâtiment voisin, en définissant un cahier des charges pour la réalisation d'un jardin :

- on privilégiera la plantation d'arbres d'essences locales (voire identiques à celles utilisées par la commune sur ses espaces publics),
- l'éventuelle construction d'un cabanon de jardin sera réglementée (orientation et pente de toiture, matériaux, gabarit maximum, ...),
- la commune pourrait régler la question de la clôture en harmonie avec l'aménagement de l'espace public, ...



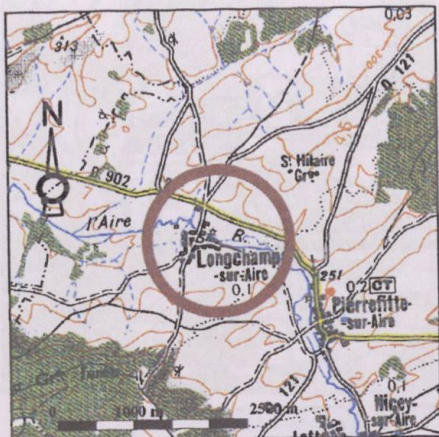
Mise en place d'une haie ou d'un mur appartenant au domaine public, permettant une bonne visibilité dans le carrefour.

Plantation d'un grand arbre d'essence locale.

Traitement paysager des limites avec l'espace privé.

UNE SITUATION À EXPLOITER

Création d'une place de village



Contexte

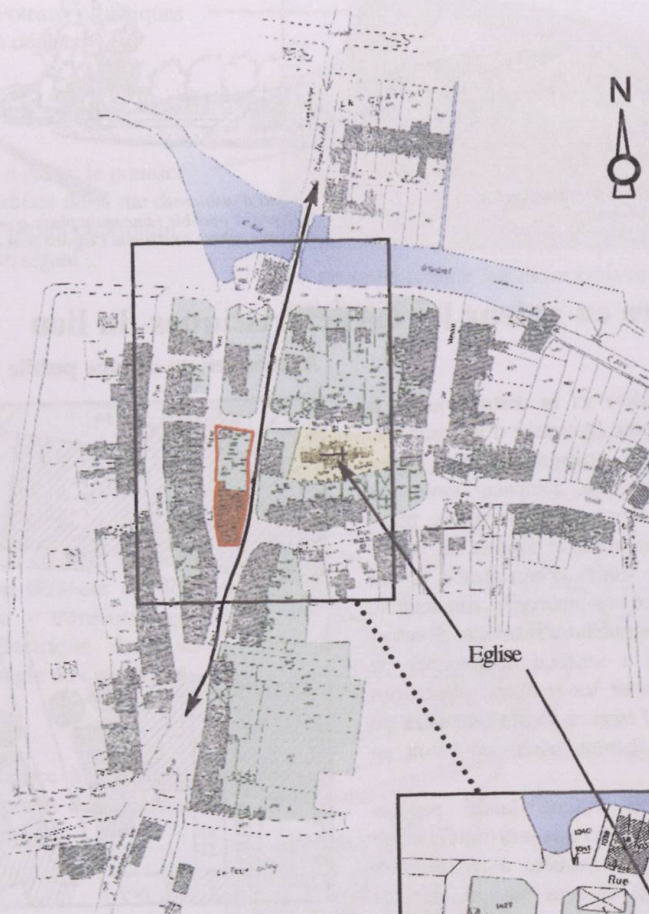
Longchamps-sur-Aire comme bon nombre de villages s'est installé le long des berges d'une rivière. Le village s'est développé le long de son axe principal, la rue Saint-Paul, qui se termine sur le pont franchissant l'Aire. Les rues composant le bourg restent de dimensions égales et constituent l'unique "espace public", l'église elle-même ne bénéficie pas d'un réel parvis.

Enjeux : la question des ruines

Au cœur du village, entre deux rues, dont la rue principale, se trouvent plusieurs édifices en ruine. Ces bâtiments et plusieurs jardins forment un îlot entier. Si on considère la possible destruction de ces ruines on a donc un potentiel d'espace non construit au cœur même du village.

Hypothèse : ruines et projet communal

Longchamps-sur-Aire manque aujourd'hui d'une véritable "place". L'idée du projet consiste à faire évoluer cet îlot constitué de bâtiments et de jardins familiaux vers une place aménagée avec des jardins.



Longchamps-sur-Aire



L'emprise des ruines, en plein cœur du village, pourrait constituer un espace public central, à proximité de l'église et de l'Aire, entre deux axes importants du village ouverts vers la rivière.

UNE SITUATION À EXPLOITER

Création d'une place de village

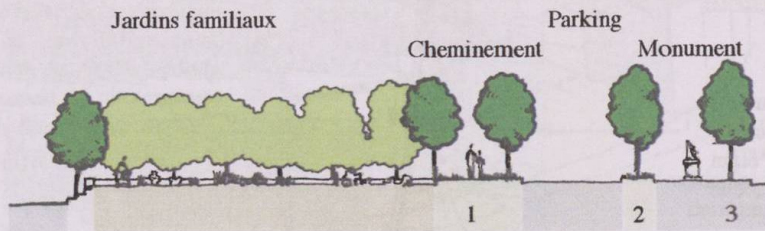
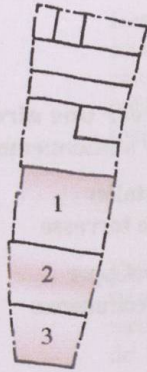
Faire un pas vers l'espace public

Continuités entre jardins privés et espace public

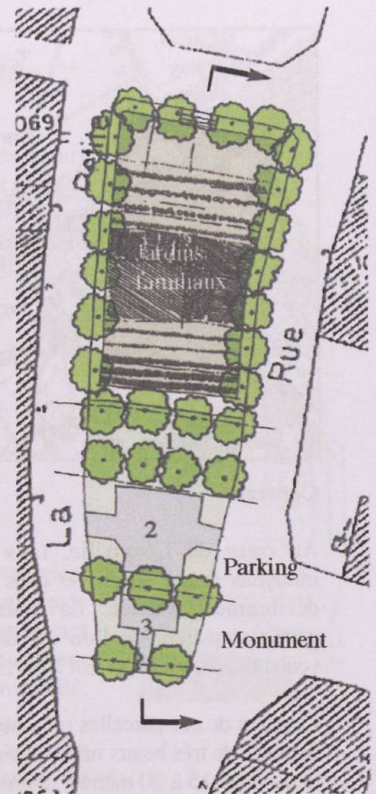
Le projet s'appuie sur le tracé déjà existant du parcellaire. Les limites de l'îlot devront être clairement définies, on tiendra compte du dénivelé existant entre le niveau d'exploitation des jardins et le niveau de la voie publique. Il est important de redéfinir le tracé de la route.

On tiendra compte du tracé des anciens édifices de l'îlot, on plantera les alignements d'arbres suivant le dessin des mitoyennetés des ruines, certaines parties des murs pourraient être conservées et mises en valeur dans l'aménagement.

Les parcelles déjà utilisées comme jardins conserveront cet usage.



Sur les traces des mitoyennetés prennent place des alignements d'arbres de haute tige.



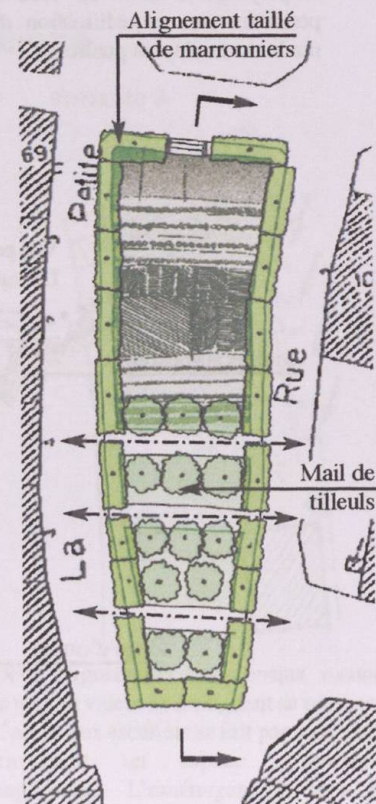
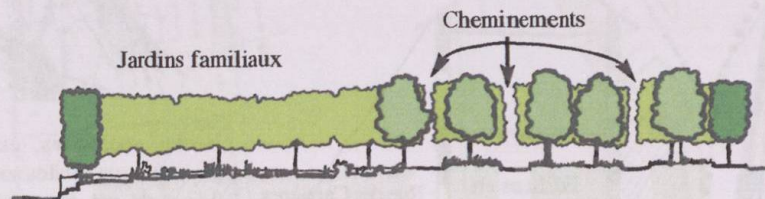
Mettre en place la structure végétale

Planter pour structurer l'espace

Cette proposition s'attache à définir un pré-verdissement de la future place. On conforte dans un premier temps les jardins familiaux sur certaines parcelles.

Le tracé de l'aménagement est dicté par les ruines existantes. Les cheminements se situent sur les anciennes mitoyennetés. Les espèces privilégiées seront le marronnier, pour l'élégance de sa silhouette, et le tilleul pour la qualité d'ombre qu'il apporte.

Ces arbres pourront être plantés dès les travaux de démolition terminés. A terme, les jardins familiaux pourraient être réintégrés dans l'espace public, limité par le mail.



A Brillon en Barrois, les marronniers soulignent le contour de la place.



Un alignement à Saint-Mihiel.

RECRÉER UN PÔLE ATTRACTIF

Les valeurs d'un patrimoine et d'une topographie



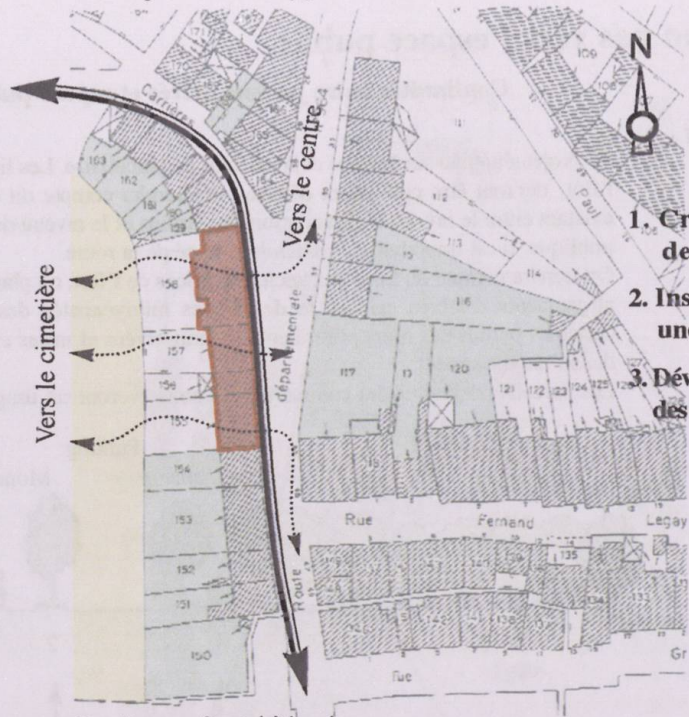
Contexte

Au cœur de Lérrouville, trois bâtiments mitoyens sont inhabités et dans un état de délabrement avancé. La mairie s'étant portée acquéreur de l'un d'entre eux, elle souhaite réinvestir cet îlot dans la ville.

L'arrière de ces parcelles présente un intérêt majeur : de très beaux murs de pierres d'une hauteur de 15 à 20 mètres, incrustés d'escaliers pour accéder au "Mont" par des terrasses superposées.

Le projet devra mettre en valeur ces murs et permettre une requalification de l'espace rendu accessible au public.

Des enjeux et des hypothèses

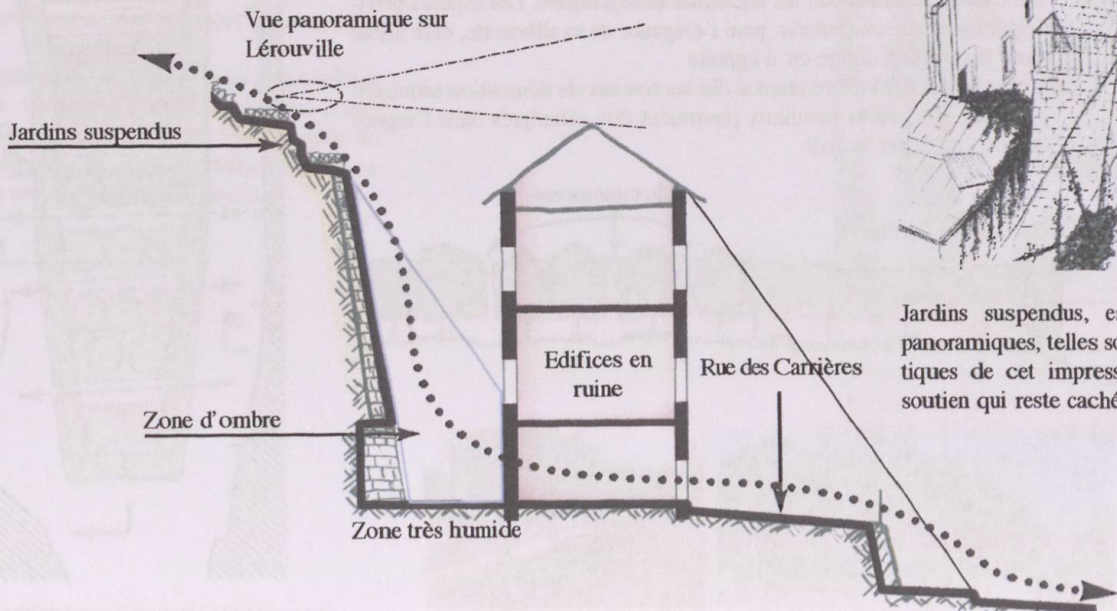


1. Créer une aire de stationnement
2. Installer une terrasse
3. Développer des commerces

Derrière ce front bâti aujourd'hui en ruine se trouve un mur remarquable qui grâce à une série d'escaliers relie deux quartiers de Lérrouville.



Jardins suspendus, escaliers et vues panoramiques, telles sont les caractéristiques de cet impressionnant mur de soutien qui reste caché aux vues.



Fiche de cas réalisée à partir d'un conseil CAUE à la commune

RECRÉER UN PÔLE ATTRACTIF

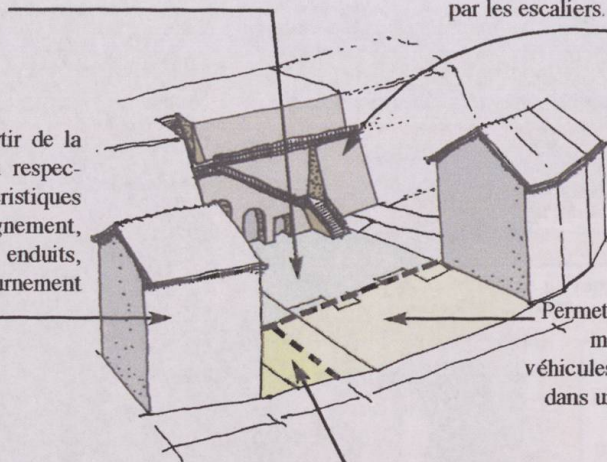
Les valeurs d'un patrimoine et d'une topographie

Ouvrir la rue sur l'épaisseur de la ville et de son patrimoine

L'espace devrait s'ouvrir largement sur les murs de soutien sans pour autant donner l'impression d'une dent creuse dans le front bâti de la rue, proposer des vues sans oublier de marquer des limites franches entre les diverses fonctions...

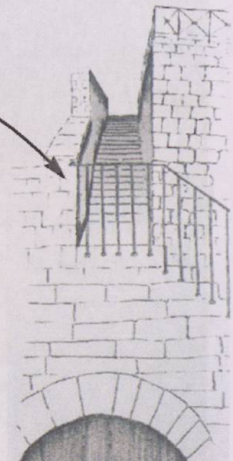
Mettre en valeur les murs existants, soigner les garde-corps, traiter la pierre... et assurer un accès au cimetière par les escaliers.

Reconstruire à partir de la ruine un bâtiment respectueux des caractéristiques de la rue (alignement, hauteur, teinte des enduits, traitement du retournement sur la place...)



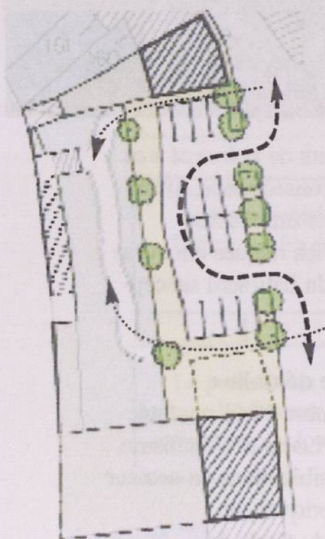
Permettre le stationnement de quelques véhicules tout en restant dans un aménagement de qualité.

Installer une terrasse liée au nouveau commerce facilitera l'appropriation du nouvel espace par la population.



Propositions d'aménagement de l'espace - scénarios et variantes

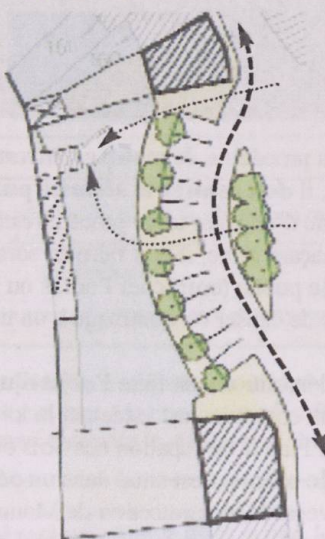
Variante 1



Le stationnement est intégré à l'aménagement, mais son impact est atténué par des plantations adaptées.

La forme rectangulaire simple de l'espace de stationnement pourra être utilisée ponctuellement pour un marché, une manifestation, une fête....

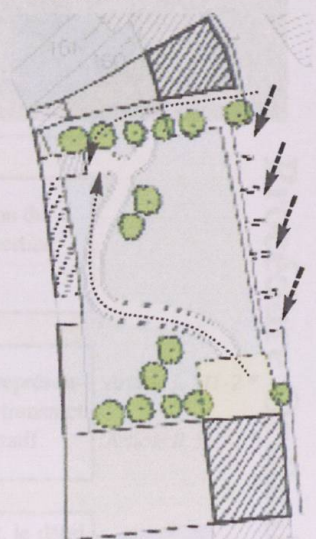
Variante 2



L'aménagement dégage un espace simplement engazonné en pied de mur et d'escaliers, les mettant particulièrement en valeur.

Le stationnement est sensiblement plus réduit que dans la variante 1, bien qu'il ne permette pas aussi facilement une utilisation alternative.

Variante 3



Deux alignements transversaux mettent le mur en valeur et soulignent sa présence. L'accès aux escaliers se fait par un chemin traversant un espace simplement engazonné. L'aménagement met en relation directe le mur et la rue.

Le stationnement est maintenu le long de la rue.

LES IMMEUBLES MENAÇANT RUINE

Des procédures au service des élus



Hors procédure, le **maire** est investi des pouvoirs de police et à ce titre, il **doit assurer la sécurité publique**. En conséquence, avant même d'engager toute procédure concernant les immeubles menaçant ruine, il doit faire en sorte de limiter les risques encourus par le public (empêcher l'accès ou l'approche du bâtiment susceptible de causer un dommage à un tiers).

La démolition doit faire l'objet d'un **permis de démolir** :

- si la commune est visée par la loi du 1 septembre 1948 ou dotée d'un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Local d'Urbanisme.
- si le bâtiment est situé dans un périmètre sensible, dans un secteur sauvegardé, de protection de Monuments Historiques, de monuments naturels ou des sites (Art. L430-1 du Code de l'Urbanisme).
- si le bâtiment est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (Les bâtiments classés ou inscrits sont gérés par la loi de 1930 sur les Monuments Historiques).

Aspect juridique

LES IMMEUBLES MENAÇANT RUINE

Des procédures au service des élus

Dans un périmètre de protection de Monument historique, l'intervention de l'architecte des bâtiments de France est nécessaire dès le constat du désordre, voire avant même d'engager une procédure quelle qu'elle soit.

Toute personne qui a connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble se doit de les signaler au maire. *Article L 511-1 **

Le maire peut faire procéder à toutes visites nécessaires, en vue de vérifier l'état de solidité de cet immeuble.

S'il y a **péril imminent**, le maire adresse au propriétaire un **avertissement préalable**. *Article L 511-3 **

Le propriétaire exécute les travaux, la procédure est close.

Le propriétaire n'exécute pas les travaux

Le maire demande au Tribunal d'Instance la **désignation d'un expert** qui se rend sur place.

L'expert rédige un rapport.

Le rapport conclut au **péril imminent**, le maire ordonne la réalisation des travaux nécessaires, il prend un **arrêté de mise en demeure**.

Le rapport conclut au **péril non imminent**, engagement de la procédure ordinaire.

Le propriétaire exécute les travaux, la procédure est close.

Les travaux ne sont pas faits dans le délai imparti.

le maire les fait exécuter d'office au frais du propriétaire.

La procédure ordinaire peut être engagée lorsque le péril n'est plus imminent (la procédure d'urgence est terminée) ou lorsqu'il n'est pas imminent.

Le maire prend un **arrêté de péril** prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment, afin de faire cesser définitivement le péril, et fixe le jour de l'expertise contradictoire.

Le propriétaire exécute les travaux, la procédure est close.

Le propriétaire n'exécute pas les travaux. Il se fait représenter par son expert le jour fixé par l'arrêté. Le maire transmet immédiatement le dossier au Tribunal Administratif. *Article L 511-2 **

Le tribunal statue sur le litige et fixe, le cas échéant, le délai laissé au propriétaire pour réaliser les travaux. *Article R 511-1 **

Procédure d'Urgence

Procédure d'Urgence

Procédure Ordinaire

Procédure Ordinaire

(*) Code de la construction et de l'habitation

La procédure des édifices menaçant ruine, qui a été brièvement décrite ci-dessus, pose d'importantes difficultés d'application. Les effets de cette procédure sur le régime juridique de la mitoyenneté, l'incidence de l'existence d'un plan d'alignement, les règles de recouvrement des frais avancés par la commune, notamment en cas d'indivision, ne peuvent que dissuader le maire d'exercer ses compétences en ce domaine. Il peut donc être opportun de rechercher d'autres solutions comme le rachat de l'édifice par un particulier ou, dans la mesure du possible, par la commune.

LES IMMEUBLES MENAÇANT RUINE

Des procédures au service des élus

Conditions d'application de la législation

Le maire possède le droit d'imposer aux propriétaires les mesures dictées par la sécurité publique et, au besoin de se substituer à eux.

Par sécurité publique, il faut entendre la sécurité des passants, des occupants de l'immeuble, et de toutes personnes susceptibles d'y pénétrer.

Les immeubles concernés par cette procédure sont les édifices bâtis (murs, bâtiments, église, monuments,...) ainsi que les éléments qui y sont incorporés (balcons, corniches, tuyaux d'évacuation des eaux de pluie, ...). Ne sont pas concernés les immeubles communaux, les immeubles non bâtis (falaises, arbres, remblais, ...), les immeubles dont l'état trouve son origine dans un événement calamiteux (incendie, inondation, ...).

Si un immeuble menace donc la sécurité publique, le maire peut engager une procédure de péril. Celle-ci diffère selon l'imminence du péril.

La procédure d'urgence

L'avertissement préalable

Il ne s'agit pas d'une formalité ayant un caractère substantiel. **Il s'agit d'une procédure d'extrême urgence** justifiée par un péril imminent, une telle formalité peut être omise ou écartée sans que pour autant les droits des propriétaires ne s'en trouvent laissés de façon irrémédiable.

Il est donc conseillé d'adresser un avertissement au propriétaire de l'immeuble, même si cet avertissement intervient après la désignation d'un expert par le président du tribunal d'instance.

L'expertise

Une fois le tribunal d'instance saisi, l'expertise doit avoir lieu dans les vingt-quatre heures.

Le rapport obtenu, **"il est de l'intérêt du maire d'agir dans les plus courts délais**, compte tenu des dommages susceptibles de se produire à brèves échéances et des préjudices subséquents dont **la commune peut être tenue pour responsable en cas d'action insuffisante du maire"**.

L'arrêté de mise en demeure

Seules des mesures provisoires peuvent être ordonnées ce qui interdit au maire semble-t-il, d'exiger à ce stade la démolition du bâtiment menaçant ruine. **L'arrêté doit impartir un délai** au terme duquel le propriétaire est tenu d'avoir réalisé les travaux précisés.

La procédure ordinaire

L'arrêté de péril

L'arrêté prescrit soit la démolition de l'immeuble menaçant ruine, soit la réparation de celui-ci en précisant la nature des travaux à exécuter, **cela dans un délai fixé**. L'arrêté de péril indiquera également la possibilité, pour le propriétaire, de contester le péril en commettant un expert pour une visite contradictoire dont le jour sera arrêté par le maire.

Le recouvrement des frais engagés par la commune

S'il advient au maire de prescrire l'exécution des travaux parce que le propriétaire ne les a pas réalisés, le montant des frais est avancé par la commune puis recouvré comme en matière d'impôts directs (article L 511-4).

Une nouvelle difficulté peut se poser si l'immeuble menaçant ruine est en indivision. Pour le remboursement, les frais résultant de l'exécution d'office de travaux entrepris sur un édifice détenu en indivision doivent être mis à la charge de l'ensemble des copropriétaires, en raison de l'indivision du péril. Il faut néanmoins préciser qu'en cas de difficultés, les tribunaux judiciaires peuvent statuer sur une répartition éventuelle des sommes entre chacun des intéressés.

Bibliographie

Wendling, Michel, *le maire et la police des édifices menaçant ruine*, Dossiers d'experts réf. 322, La lettre du cadre territorial, mai 2000.

Guide de l'Elu Municipal en Moselle, Service Conseil des Maires, Conseil Général de la Moselle.

Eradiquer les édifices menaçant ruine, Réglementation-Jurisprudence, Le Moniteur, 28 septembre 2001, p.92.

Circulaire préfectorale de la Meuse N°43 du 5 novembre 1996.

ANNEXE

Modèle d'arrêté en cas de péril imminent

Le Maire de la commune de

VU le Code général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation,

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France* recueilli dans le cadre de la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques

VU le rapport dressé par M..... expert, désigné par Ordonnance de M. le Président du Tribunal d'Instance de en date duainsi que l'avertissement donné à M. propriétaire de l'immeuble sis à

Considérant qu'il y a extrême urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée par l'immeuble précité.

CONSIDÉRANT que l'état de péril imminent a été reconnu par M..... en son rapport d'expertise.

Arrête:

Article 1 M....., demeurant à, propriétaire de l'immeuble sis devra dans un délai dejours à dater de la notification du présent arrêté, prendre toutes mesures provisoires pour garantir la sécurité publique, notamment par (*énumérer ici les mesures à prendre en les précisant*) :

Article 2 (*facultatif*) Dans le même délai, ledit immeuble devra être entièrement évacué par ses occupants.

Article 3 Faute d'exécuter les mesures ci-dessus prescrites dans le délai ci-dessus précisé, il y sera procédé d'office et aux frais du propriétaire.

Article 4 Procès-verbal de notification du présent arrêté sera adressé par M....., agent assermenté.

Article 5 La présente décision peut être contestée, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, auprès du tribunal administratif de Nancy (pour tout le département de la Meuse).

Fait à....., le

Signé, le Maire

* Cas où le bâtiment est situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique.

ANNEXE

Modèle d'arrêté en cas de péril non imminent

Le Maire de la commune de

VU le Code général des Collectivités Territoriales,

VU les articles L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France* recueilli dans le cadre de la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques

VU en date du le rapport établi par M.....(ou *ingénieur, architecte, entrepreneur...*) désigné pour examiner l'état de l'immeuble sis dans la commune de , rue....., n°

CONSIDÉRANT qu'aux termes de ce rapport, ledit immeuble présente⁽¹⁾ et qu'ainsi, il menace ruine et présente un danger pour la sécurité publique;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu pour faire cesser le péril de procéder d'urgence à sa réparation (ou à sa *démolition* ⁽²⁾).

Arrête:

Article 1 M.....⁽³⁾, propriétaire de l'immeuble sis à, rue, n°.... est mis en demeure d'effectuer dans un délai dejours à compter de la signification du présent arrêté, tous travaux de réparations nécessaires pour faire cesser le péril résultant dudit immeuble pour la sécurité publique, (ou la *démolition de cet immeuble*).

Article 2 Au cas où il contesterait le péril, la nécessité ou l'efficacité des mesures prescrites, M..... est mis en demeure de commettre un expert afin de procéder le (*fixer l'heure et la date*) à la constatation de l'état de cet immeuble contradictoirement avec l'expert nommé par l'administration municipale M.....(*nom de l'expert*) qui en dressera le rapport.

Article 3 Si, au jour ci-dessus indiqué, le propriétaire n'a pas fait cesser le péril et s'il n'a pas cru devoir désigner un expert, la visite aura lieu par le seul expert nommé par l'administration municipale M.....(*nom de l'expert*) qui dressera le rapport.

Article 4 La présente décision peut être contestée dans un délai de 2 mois à compter de sa notification auprès du tribunal administratif de Nancy (pour tout le département de la Meuse).

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire (ou *aux propriétaires ci-dessus désignés*) par la voie administrative et il lui (ou *leur*) en sera laissé copie.

Fait à....., le.....

Signé, le Maire

* Cas où le bâtiment est situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique ou d'un secteur sauvegardé.

(1) Indiquer en deux ou trois lignes les désordres affectant la construction.

(2) Préciser s'il s'agit de réparations ou de démolition ; décrire la nature des travaux à exécuter suivant le rapport de l'expert.

(3) Désigner, éventuellement, chacun des copropriétaires ou propriétaires indivis de l'immeuble