

# ANNEXES

DIAGNOSTIC

CLÉ DE LECTURE 9  
CONSTRUIRE AVEC L'EXIS-  
TANT: ENTRE  
RÉHABILITATION ET RÉIN-  
TERPRÉTATION

Approuvé le

*Le diagnostic, socle du travail des élus a été réalisé en 2018/2019. Cette analyse rétrospective a été réalisée d'après les dernières données disponibles alors. Il faut noter à ce propos que les données du recensement quinquennal de l'INSEE, utilisées tout au long de ce diagnostic, sont désignées par l'année N-3 de leur date de parution (ex : le millésime 2015 a été diffusé en réalité en 2018).*

*L'observation des évolutions ultérieures à ce diagnostic, notamment celles liées à la crise sanitaire covid19, a conforté les conclusions de ce diagnostic.*



**Xaintrie**  
Vallée de la Dordogne  
Communauté de Communes



## A quoi sert le diagnostic ?

- > Identifier les relations entre le territoire et ses voisins
- > Comprendre les mécanismes internes au territoire
- > Voir le territoire comme un tissage : tout est lié !

## Comment a-t-il été réalisé ?

- > Un temps d'immersion nécessaire
- > Des temps d'échanges : des ateliers en novembre et décembre 2018, des entretiens
- > Un travail de terrain affiné par la statistique et une approche documentaire.

## Comment le lire ?

Le coeur de l'analyse : **neuf clés de lecture**, comme autant de portes d'entrée au diagnostic.



Un document **annexe** illustré, comprenant des données complémentaires.

**Vous lisez actuellement ce document !**

## La genèse d'une « constellation »

Quatre clés de lecture

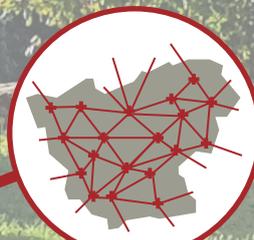
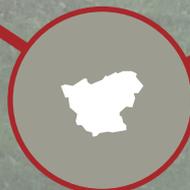


1 : Un territoire "constellation"



2 : La Xaintrie, trait d'union entre l'Auvergne et le Limousin ?

3 : Un territoire en quête d'autonomie



4 : La mobilisation du territoire

## La valorisation d'un « territoire refuge »

Cinq clés de lecture



5 : Un territoire actif et des savoir-faire locaux

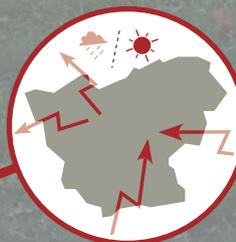


6 : La valorisation des motifs paysagers remarquables d'un pays "coupé"

7 : Un territoire "refuge" pour la biodiversité



8 : Une terre de villégiature à la saisonnalité marquée



9 : Construire avec l'existant : entre réhabilitation et réinterprétation



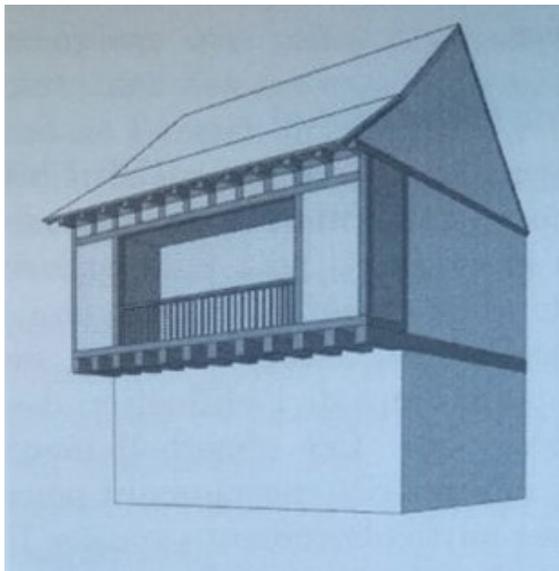
## L'âge du bâti, une richesse pour le territoire.

Sur le territoire près de 47% des logements ont été construits avant 1945. Même si le rythme de construction fut différent au cours des dernières décennies selon les communes, la proportion de logements anciens est toujours notable, quelle que soit la commune.

## La maison rurale.

La façade de la maison rurale est remarquable par la manière dont elle est enduite. L'enduit définit une orientation, une façade publique. Les murs en appareillage brut étaient souvent des murs pignons ou les murs d'annexes, moins exposés aux regards. L'absence d'enduit est également fréquente sur des constructions agricoles à vocation utilitaire (un hangar, une grange).

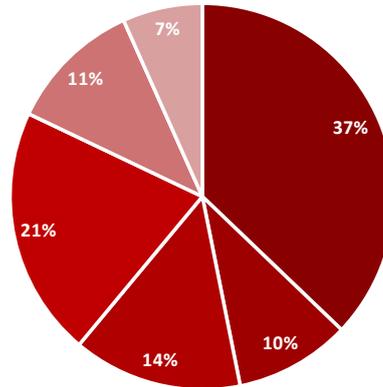
La structure la plus fréquente est le mur massif en pierres locales, directement extraite du sol des abords de la construction. Pour autant, les importants boisements expliquent la particularité de certaines façades, révélant une structure à pans de bois.



Modélisation d'une maison à pans de bois avec étage en encorbellement, révélant une structure à pans de bois.

Source : S. Vallière, in *La Xaintrie : Identité(s) d'un pays aux marges du Limousin et de l'Auvergne*, 2014.

Résidences principales en 2015 selon la période d'achèvement  
Source: Insee 2015



■ Avant 1919 ■ De 1919 à 1945 ■ De 1946 à 1970 ■ De 1971 à 1990 ■ De 1991 à 2005 ■ De 2006 à 2012

L'enduit souligne fréquemment la structure : les pans de bois, les chainages d'angle ainsi que les ouvertures : les bandeaux, les encadrements. Cette recherche esthétique et décorative est généralement plus poussée dans les bourgs et les quartiers marchands.

L'enduit souligne la façade "publique" des habitations.



Maison à pans de bois, Forgès

Crédits : Cittànova



## Lignes de toit.

Le dessin du toit résulte de la rencontre entre les modes de mise en oeuvre des matériaux locaux et les événements climatiques locaux. Les matériaux schisteux ont donné au territoire l'ardoise écaillée et la lauze comme éléments de couverture. Le faîtage est souvent réalisé en terre cuite.

Les pans de la toiture sont souvent symétriques par rapport à l'axe du faîtage et les pentes, généralement comprises entre 35° (70%) et 60° (175%). Les pentes des pans symétriques sont identiques. Les débords de toiture sont modérés et souvent associés à une toiture en coyau qui permettait d'écartier l'eau de la base de la façade. En pignon, les débords sont très faibles.

La toiture était rarement percée, ce qui confère à la toiture une allure massive, accentuée par la pente du toit.

*Toiture en lauze (schiste taillé en écailles)  
Toit à deux pans et deux croupes*



*Maison à bolet (galerie en bois desservant l'étage)  
Crédits : Cittànova*



*Maison à galerie, Sexcles  
Crédits : Cittànova*



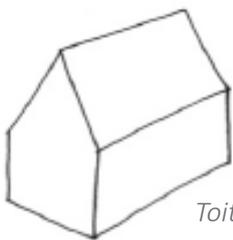
*Pignon à pas d'oiseau, Saint-Cirgues-de-la-Loutre*

*Cette disposition était généralement liée à des couvertures végétales (chaumes) pour les protéger du vent et pour faciliter l'accès d'entretien.  
La chaume a ici été remplacée par la tôle ondulée.*

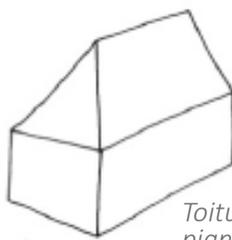
*Crédits : Cittànova*

*Typologies de toiture de pays*

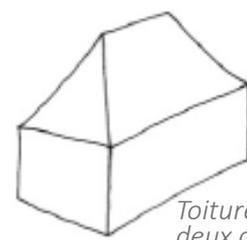
*Source : CAUE Corrèze*



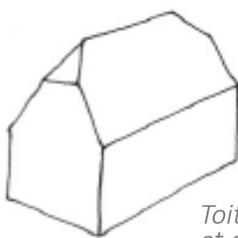
*Toitures à deux pans*



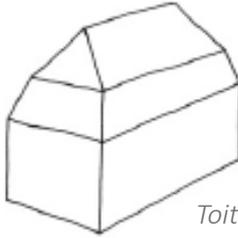
*Toitures à deux pans pignon et croupe*



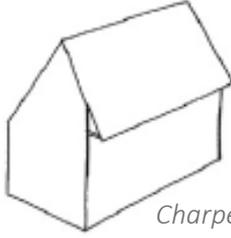
*Toitures à deux pans deux croupes*



*Toitures à deux pans et demi-croupes*



*Toits brisés*



*Charpente en débord*

## Les granges du pays.

L'une des caractéristiques architecturales du pays réside dans ses constructions agricoles, témoins de son activité. Ce patrimoine est vivant au sens où le bâti se transforme pour prendre les évolutions des activités agricoles : on étend la grange pour accueillir du bétail, pour stocker du fourrage, etc.

L'aspect « brut » des constructions, sans enduit, s'explique par la nature des roches extraites.

Les ouvertures font le récit de cette évolution : porte charretière, ouverture selon la taille du bétail. Leur encadrement est souvent traité en pierres de taille.

La grange de plain-pied est davantage adaptée aux terrains peu pentus : sa longueur est souvent importante du fait de la cohabitation de plusieurs modules fonctionnels à vocation agricole.

La grange « auvergnate » est quant à elle plus adaptée à la déclivité. On y stocke du fourrage et on y abrite le bétail. L'implantation est le plus souvent parallèle aux lignes de niveaux.



*La « montade » compense un défaut de relief sur cette grange auvergnate. Crédits : Cittànova*



*Porte charretière en contrebas Stockage du fourrage à l'étage Crédits : Cittànova*



*Des pignons souvent aveugles. Crédits : Cittànova*

*Extension en longueur d'une grange Crédits : Cittànova*



## Habitat ancien, publics fragiles.

La taille des bâtisses et leur ancienneté engendrent bien souvent un coût de rénovation pouvant être important : savoir-faire peu répandu, restauration parfois plus lente. Et ce, alors que les habitants du territoire disposent de revenus généralement modestes. La restauration est souvent l'affaire d'investisseurs extérieurs au territoire qui viennent y implanter une résidence secondaire.

La vacance de ces locaux est liée à la vitalité de l'activité agricole alors que l'on constate une réduction du nombre de sièges d'exploitations et que les besoins immobiliers évoluent du fait des normes attendues notamment.

La vacance est également liée à de nombreux facteurs, pouvant se combiner :

- une succession difficile
- un bien abandonnée
- un prix de vente exigé trop élevé
- l'exode rural passé.

Ces logements sont parfois peu adaptés au maintien à domicile des personnes âgées : le bâti est souvent étagé sur plusieurs niveaux.

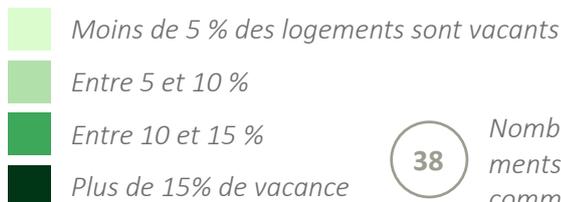
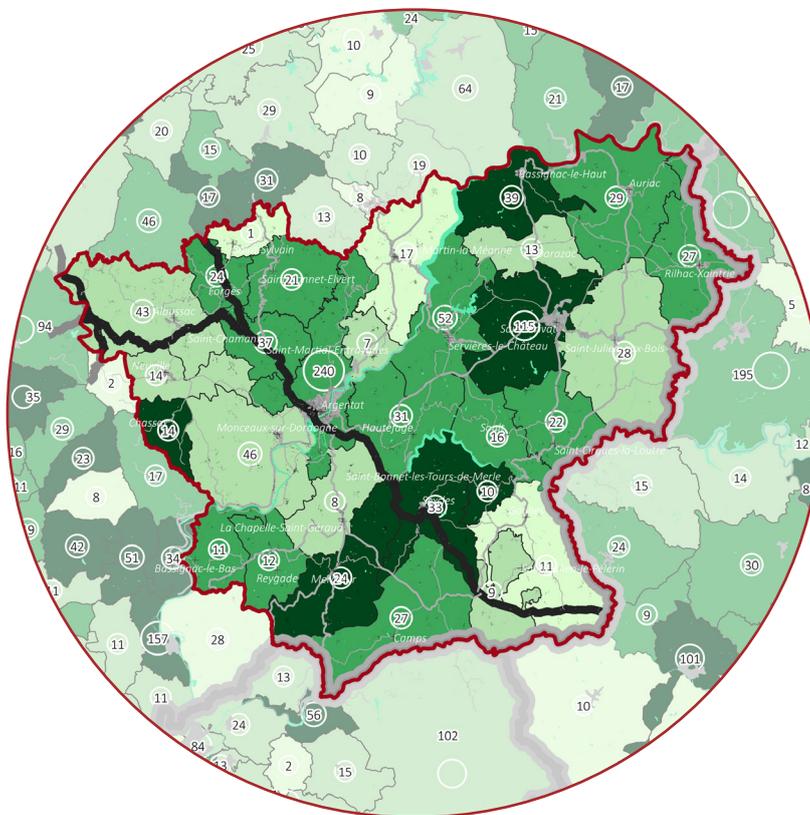
## Enjeux spatiaux de la vacance.

Le nombre de logements vacants sur le territoire avoisine le millier, soit près de 11% du parc de logements. Ce taux élevé, est relativement similaire à celui des territoires voisins mais inquiète par son augmentation régulière. Certaines communes sont davantage touchées par ce phénomène de vacance, qui peut représenter plus de 15% du parc de logements.



Bâtiment agricole à vendre à Camps-Saint-Martin-Léobazel  
Crédits : Cittànova

De nombreux logements vacants sur le territoire  
Source: INSEE 2015



38 Nombre de logements vacants sur la commune

### Le bâti ancien et le visiteur de passage.

Le bâti est un motif paysager. De par sa constitution et son implantation, il évoque l'histoire du territoire, tant géologique qu'humaine.

Au-delà de ses qualités mémorielles, le bâti est un gîte intéressant pour des visiteurs de passage, ou pour une résidence secondaire. Le territoire est fortement concerné par ce phénomène de présence résidentielle saisonnière : les résidences secondaires représentent près de 25% du parc de logements, pour atteindre parfois plus de 40% dans certaines communes rurales.

### La rénovation à l'oeuvre.

La restauration des logements, qu'ils soient utilisés au titre d'une résidence principale ou d'une résidence secondaire, vise la mise en accessibilité, l'entretien et l'amélioration du confort, thermique notamment. Cette attention permet de revitaliser des logements et génère un effet d'entraînement.

### Diversité des vocations.

Selon son utilisation originelle, le bâti peut prétendre à des vocations différentes. Si l'habitation ancienne est souvent maintenue dans son rôle de logement, les granges aux volumes importants sont plus difficiles (et surtout plus coûteux) à aménager pour y loger. L'accueil d'activités économiques, d'équipements importants peut être plus cohérent en termes de proportions et besoins de surfaces. On constate ainsi divers changements de destination.



*Intégration du bâti ancien au sein du paysage forestier, Saint-Bazile-de-la-Roche.*

*Crédits : Cittànova*



*Rénovation d'une toiture à Hautefage*

*Crédits : Cittànova*



*Changement de destination de cette ancienne grange en salle polyvalente et restauration du revêtement au sol, Hautefage*

*Crédits : Cittànova*

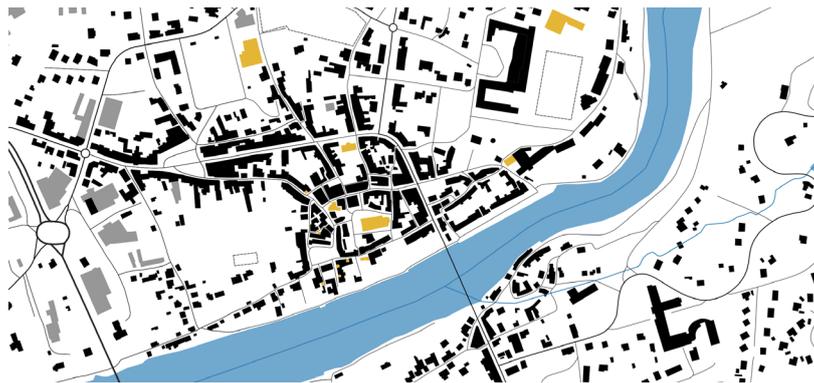
## Des structures urbaines consolidées.

Le territoire propose quelques typologies urbaines ordonnées :

- les fronts bâtis
- les séquences aux abords de la Dordogne.

Les fronts bâtis suivent une logique commerciale de concentration et de courte distance, d'où un alignement des constructions sur la voie. Les constructions sont relativement hautes (souvent R+2 ou R+2 + combles) et denses. Le centre ancien a fait l'objet d'une démarche d'aménagement de l'espace public. Des îlots jardinés sont entretenus en arrière des façades sur rue.

L'accès à la Dordogne a justifié des formes urbaines organisées par rapport à l'accès à la Dordogne. On y observe une succession de passages et d'échappées visuelles étroites vers la Dordogne. Les clôtures laissent passer les regards et les habitants jusqu'aux rives et au chemin de halage. L'implantation des constructions permet de ménager des jardins en lanière et/ou en terrasse.



Coeur d'Argentan Source : IGN BDTOPO



Rive Sud de la Dordogne, Argentan Crédits : Cittànova

Requalification de l'espace public, Argentan Crédits : Cittànova

Trottoir  
Caniveau  
Stationnement / voie  
Voie  
Stationnement  
Trottoir



Caniveau en galets

Pavage en granite

Pavage en granite



Matériaux utilisés pour le réaménagement du centre d'Argentan.

Crédits : Cittànova

## Des espaces organisés autour de lieux de rencontre.

Au coeur des bourgs, l'espace public est configuré pour la rencontre. L'espace marque des temps forts : le parvis de l'église, la place commerçante. L'espace public est ponctué de locaux mutualisés, prétextes à la rencontre et à la vie sociale : les anciennes bascules (instruments de mesure), les lavoirs, les fontaines, les fours à pain.

Le patrimoine naturel accompagne cette rencontre : l'arbre de la place, le verger, les jardins et les potagers.



Ancienne bascule, Gouilles

Source : Maison et Travaux, n°296

## Un développement récent plus lâche.

Au cours du dernier siècle, le déploiement de faubourgs puis la construction de quartiers pavillonnaires ont suivi un mouvement centrifuge, s'éloignant peu à peu du coeur du bourg jusqu'à parfois former de nouveaux groupements bâtis, en rupture de l'urbanisation existante. Ce principe n'est désormais plus compatible avec l'esprit de la Loi Montagne.

Les constructions récentes, moins denses, font apparaître une interface entre le noyau historique et ces lotissements dont l'usage devra être questionné : un espace cultivé ? un espace public récréatif ? une zone d'urbanisation future ?

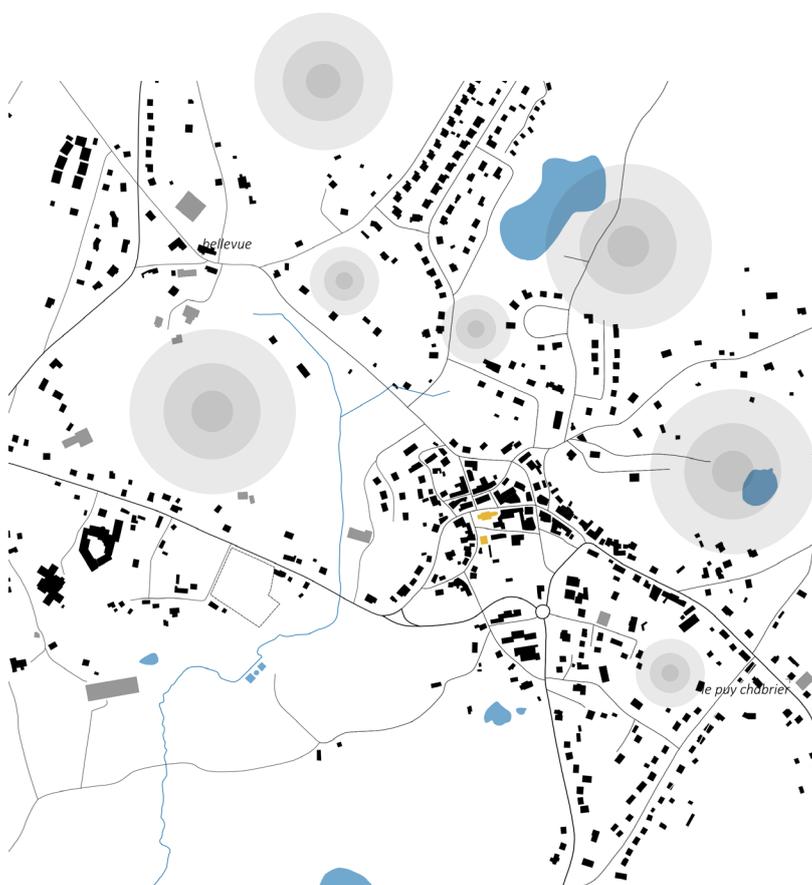


Crédits : Cittànova



Organisation du bourg d'Auriac autour de la place de l'église.

Source : IGN BDTPO



Bourg de Saint-Privat

Source : IGN BDTPO

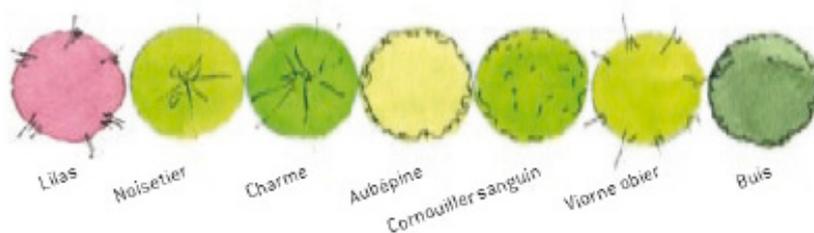
## Des groupements bâtis imbriqués dans le socle naturel.

L'organisation des groupements bâtis n'est pas issue d'une logique d'ordonnement : les constructions sont agencées les unes par rapport aux autres et ce de proche en proche, en tenant compte des usages et des orientations de chacun. Le volume des constructions est hétérogène et contribue à la mise en scène des villages en proposant une ligne de toit remarquable.

L'espace interstitiel entre les constructions a un statut semi-privatif, créant des cours et des placettes. La clôture n'est pas systématique et les aménagements routiers sont réduits au strict minimum.

Les murets bas bordent les accès et certains limites parcellaires. Leurs caractéristiques leur confèrent un rôle de lien paysager plus que celui d'un séparateur : ils sont bâtis à partir de matériaux locaux.

La haie vive, l'arbre et le verger animent les abords des villages, caractérisant les séquences d'entrée de ces groupements bâtis. La clôture des pièces agricoles (piquets, soutènement) définit des lignes de force participant de cette séquence d'entrée et de la transition entre espaces. Le chemin creux est un motif paysager notable, reliant le village et les cultures alentours.



Nature des haies fréquentes sur les plateaux  
Source : CAUE 19



Le muret bas.  
Crédits : Cittànova



La haie vive et le verger

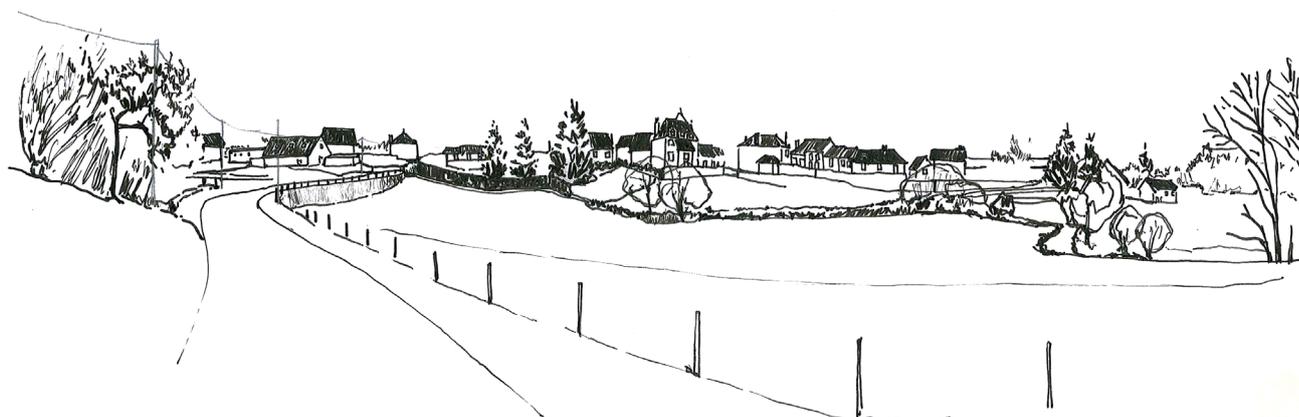


Crédits : Cittànova

Mercœur

Silhouette de Darazac

Crédits : Cittànova





Et pour plus de compléments illustrés,  
consultez les annexes cartographiques et statistiques !



### **La résorption de la vacance du parc ancien**

> L'attractivité du parc ancien

### **La relation entre nouvelles et anciennes formes urbaines**

> Quelles interfaces ?

> Quelle réinterprétation des codes anciens ?

### **L'adaptation du bâti**

> L'accompagnement de la qualité architecturale

> La conciliation entre enjeux patrimoniaux et nécessité d'évolution du bâti

> L'intégration des dispositifs de production d'énergie

> L'anticipation des nouveaux usages des constructions

### **La valorisation du patrimoine bâti**

> Valorisation touristique

> La préservation des motifs architecturaux remarquables et « ordinaires »

> L'intégration des nouveaux logements au tissu ancien

> La préservation de l'ancrage « naturel » des groupements bâtis