



Maison régionale de l'innovation de Dijon - 27 janvier 2026

Le patrimoine du quotidien à l'échelle des quartiers et des bourgs anciens

La redynamisation du quartier de la Garenne à Épinac (71)

Laurence Prod'homme, directrice du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de Saône-et-Loire

Diane Camus, architecte conseil au CAUE de Saône-et-Loire

Les CAUE : un travail de terrain auprès des collectivités et des particuliers

Le CAUE est une association issue de la loi 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, investie d'une mission d'intérêt public, au service de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale du territoire.

Nous comptons 7 CAUE à l'échelle de la région Bourgogne-Franche-Comté, soit 1 par département à l'exception du territoire de Belfort.

Les CAUE se composent d'équipes pluridisciplinaires (architectes, urbanistes, paysagistes, et conseillers en énergie pour le CAUE 71) et sont principalement investis de quatre missions :

- **CONSEILLER** les maîtres d'ouvrage (particuliers et élus) pour promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement
- **SENSIBILISER** tous les publics pour faire découvrir et partager les qualités des territoires
- **FORMER** les élus, les techniciens des collectivités, les professionnels et les associations... qui interviennent dans les domaines de la construction et de l'aménagement du cadre de vie
- **INFORMER** l'ensemble des parties prenantes de la production du cadre bâti sur la qualité des paysages, du patrimoine et de l'architecture

L'équipe du CAUE de Saône-et-Loire travaille au quotidien sur le terrain auprès des élus pour les accompagner et les conseiller sur tout type de projet de transformation du cadre de vie, tel que des projets d'aménagement d'espaces publics, de redynamisation de centre bourg et de quartier, ou bien des projets de transformation de leur patrimoine. Les architectes et paysagistes du CAUE abordent ces projets de transformations de l'espace et du patrimoine à l'aune des enjeux de la transition écologique. Dans son travail sur le terrain, le CAUE est principalement confronté à un patrimoine que nous qualifions de « patrimoine du quotidien », c'est-à-dire à une architecture vernaculaire, le plus souvent ni classé ou ni protégé.

En parallèle de cet accompagnement des collectivités, le CAUE intervient auprès des particuliers avec un travail de sensibilisation et de conseil dans leurs projets de construction et de rénovation en intégrant les problématiques du changement climatique, avec :

- Les différentes missions des conseillers en énergie (France rénov') : conseils techniques, ateliers divers (confort d'été, rénovation du bâti ancien, etc.) et la tenue de permanences à l'échelle du territoire
- La proposition de permanences architecturales et paysagères
- Le développement de conseils doubles (architecte et conseiller en énergie)

Dans ses conseils auprès des particuliers, le CAUE est également confronté, en majorité, à un patrimoine du quotidien et aborde sa transformation / sa rénovation / son réinvestissement au prisme des enjeux de la transition écologique.

La nécessité d'une double dynamique pour agir face à la transition écologique

Par ce travail de terrain auprès des différents acteurs, le CAUE a développé une expertise sur les problématiques de la transformation du cadre de vie et du patrimoine du quotidien face aux enjeux de la transition énergétique. Son contact quotidien avec les élus et les particuliers lui offre une vision d'ensemble sur les problématiques, les échelles d'actions et les leviers à mettre en place. En effet, que ce soit à l'échelle de l'habitat privé ou de l'espace public, toute intervention impacte le paysage collectif et le cadre de vie collectif :

- L'isolation d'une façade par l'extérieur modifie la perception de l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- La gestion des eaux de pluie s'apprécie autant à l'échelle de la parcelle qu'à celle du quartier
- La végétalisation de l'espace public impacte la perception et le ressenti de l'espace public ainsi que des habitations/équipements proches...etc

Autant d'exemples qui illustrent la nécessité de mettre en place une double dynamique pour agir sur la transformation du cadre de vie :

- une dynamique à l'échelle de l'individuel, de la sphère privée
- une dynamique à l'échelle du collectif, de la sphère publique.

Pour inciter à la mise en œuvre d'une démarche basée sur cette double dynamique, le CAUE propose aux élus qui souhaitent s'investir face à la transition écologique de :

- s'intéresser aux différents échelles (départementale, communauté de communes, commune, centre bourg, quartier, bâti)
- traiter plusieurs enjeux souvent transversaux (la gestion des ressources, la production d'énergie, les mobilités, la réduction des besoins en énergie, la transformation du patrimoine, la ré-interrogation des usages, etc.)
- mobiliser plusieurs leviers et acteurs simultanément

Au quotidien, l'équipe du CAUE formalise ainsi les principaux enjeux de la transition écologique :

➤ À l'échelle de l'espace public :

- Développer des aménagements favorables à la santé : végétalisation, biodiversité, espaces de partage...
- Rééquilibrer des usages de l'espace public en renforçant les mobilités douces
- Intégrer la gestion et la sobriété des ressources dans l'aménagement et la pratique des espaces public : sol, eau, énergie
- Accompagner les changements de pratiques

➤ À l'échelle du bâti :

- Rechercher le confort thermique (été / hiver)
- Préserver le patrimoine (individuel et collectif)
- Adapter les espaces au confort moderne
- Aménager les espaces extérieurs au service du bâti
- S'adapter aux exigences de performance énergétique et d'économie des ressources

Pour résumer, la transition écologique des espaces publics vise à concilier écologie, résilience, inclusion et qualité de vie, tout en servant de levier pour la sensibilisation et l'action collective. Elle repose sur une gouvernance multi-acteurs, où chacun apporte son expertise, ses moyens et son engagement. La réussite passe souvent par une coordination efficace entre ces acteurs et une implication forte des citoyens. C'est animé par cette vision de la transition écologique que le CAUE sensibilise, au quotidien, à la nécessité d'agir à toutes les échelles et d'une manière collective (pouvoir public, société civile, secteur privé)

Exemple d'un accompagnement de commune : La redynamisation du quartier de la Garenne à Epinac

Pour illustrer ces propos, nous vous présentons un exemple d'accompagnement de commune mené par Emmanuelle Limare (paysagiste au CAUE 71) et Diane Camus (architecte au CAUE 71) d'octobre 2024 à janvier 2026.

La commune d'Epinac a engagé ces dernières années une réflexion d'ensemble sur la redynamisation du quartier de la Garenne, avec un accompagnement du CPIE Pays de Bourgogne pour mettre en place une dynamique auprès des habitants du quartier.

Le quartier de la Garenne est une ancienne cité minière, à l'identité forte, présentant des caractéristiques architecturales et paysagères intéressantes, proches de celles d'une cité-jardin.

Néanmoins, son éloignement du centre bourg, la petitesse des habitations, l'organisation du parcellaire en lanières, les transformations architecturales effectuées par les propriétaires depuis les années 1970, l'abandon de certaines parcelles... posent aujourd'hui question de son avenir.

La commune d'Epinac a sollicité le CAUE pour les accompagner dans l'évolution du quartier, face aux réalités et enjeux contemporains :

- Adaptation du bâti aux modes d'habiter actuels : lumière, espace, sobriété énergétique, relations intérieur/extérieur..., tout en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier
- Capacité d'adaptation de l'habitat en fonction des parcours de vie : familles, étudiants, personnes seules, personnes âgées...
- Evolution du quartier et partage des lieux et des pratiques : vie de quartier, relations de voisinage, jardinage (potager, verger) individuel ou collectif...
- Acceptation et mise en place d'une gestion facilitée et différenciée des espaces publics...

Les spécificités du quartier de la Garenne

Le quartier de la Garenne se caractérise par son architecture :

- Maisons en bande avec des ensembles de 6, 8 ou 12 maisons. Chaque maison se compose de deux pièces (5m x 5m), une en RDC et la même surface en R+1. Certaines habitations disposent de caves.
- Les ouvertures sont situées seulement sur la façade rue. Les logements sont de ce fait, peu lumineux, mais leur configuration permettrait d'ouvrir sur la façade jardin afin de les rendre traversants.
- Les constructions sont en matériaux traditionnels : brique, moellon, bois, tuile ; ce qui nécessite une vigilance pour la rénovation.
- Les façades sur rue étaient, à l'origine, toutes identiques : encadrements de fenêtre et rythme des ouvertures. Cette unité architecturale a été fortement impactée par de nombreuses transformations au cours des dernières années (isolations extérieures, et modifications des ouvertures).

L'une des spécificités du quartier réside dans ses cœurs d'ilot jardinés, marqués par une présence importante de l'élément végétal. Les cœurs d'ilots se composent d'anciens jardins vivriers, qui forment un véritable poumon vert dans le quartier. Chaque maison dispose d'un espace de jardin non attenant, ce qui complique aujourd'hui l'appropriation et l'entretien de ces parcelles de jardin.

Un réseau de cheminements doux entre les habitations et les jardins vient structurer les cœurs d'ilots.

Dans son ensemble, le quartier se caractérise par une forte présence végétale due à la plantation par la collectivité de haies de troènes en limite des propriétés privées, et d'acacias sur la voie publique.

Ce maillage végétal est actuellement en souffrance, du fait de l'arrachage de haies par les habitants ou de leur dépérissement résultant de maladies dues à des haies mono-essence.

Le quartier de la Garenne hérite d'une morphologie urbaine du milieu 19e siècle (construction du quartier 1850-1856) avec :

- de larges avenues/rues pour permettre une aération du quartier et accueillir la vie sociale ; ce qui compense la petitesse des logements à l'époque.
- un maillage cheminement doux à travers les jardins,
- des équipements publics structurants la vie sociale et dessinant des espaces publics (écoles, églises, maison syndicale, café, épicerie, four à pain)

Malheureusement aujourd'hui, les larges avenues sont devenues un vaste réseau de rues et d'espaces public bitumés où la voiture a pris la place dominante, les cheminement doux à travers les jardins sont partiellement privatisés et les vastes espaces publics du quartier sont traités de manière homogène et uniforme (revêtement imperméable ou surfaces enherbées entretenues par des tontes rases). Certains équipements ont été réaménagés (école, maison associative) quand d'autre sont en attente d'usage et de travaux.



La démarche : Réfléchir avec les élus, les techniciens, les habitants, les associations et les écoles sous forme d'ateliers de travail

L'accompagnement du CAUE s'est décliné en deux temps. Dans un premier temps, nous avons mené un travail « d'état des lieux partagé », c'est-à-dire un état des lieux qui permette de croiser les regards et les vécus des différents acteurs (élus, habitants, CAUE, associations). Ce travail a consisté à mener une observation des espaces publics, recueillir le vécu des habitants et faire un inventaire des jardins. Lors de ce premier temps, nous avons également proposé un atelier sur la rénovation du bâti ancien.

Dans un second temps, nous avons proposé de réfléchir sur l'avenir du quartier avec les élus, les habitants, le CPIE et le CAUE. Pour cela, nous avons organisé un temps de travail sur les enjeux du quartier à l'échelle des espaces publics, des jardins et du logement. Cet accompagnement s'est fait sur le temps long, avec la mise en place de différents événements et ateliers : balade dessinée à la Garenne, atelier sur la rénovation du bâti ancien, atelier remue-méninges - notre cité, demain ?, balade dessinée avec les enfants de l'école primaire, résidence architecturale d'une étudiante en architecture, ciné-débat, conseils personnalisés en architecture et en paysage auprès des habitants, troc graines et plants, repérage et inventaire des jardins.

Le travail sur le terrain avec les différents acteurs, nous a permis de dégager les enjeux principaux, à l'échelle des espaces publics, du bâti et des jardins. Ensuite, nous avons développé, différentes pistes d'actions possibles, à chaque échelle.

C'est ainsi, qu'à la suite de l'identification des enjeux à l'échelle des espaces publics (retravailler les entrées de quartier, repenser la place des piétons et de la voiture dans les rues, renaturer les espaces publics, renforcer et créer des lieux de rencontre à l'échelle du quartier), nous avons proposé un ensemble de pistes :

- profiter des gabarits de rue importants pour redessiner les profils de rue, en intégrant des plantations d'arbres et la création de fosses végétales, etc.
- former les techniciens pour un entretien différencié des espaces verts et mener un travail sur les haies communales et les arbres repères
- revoir le plan de circulation et le stationnement
- créer un espace extérieur couvert fédérateur à l'échelle du quartier
- mettre en place une gestion des eaux de pluie in situ

Nous avons fait de même à l'échelle du bâti, avec l'identification de quatre enjeux majeurs : optimiser la surface habitable des logements et améliorer l'apport de lumière naturelle ; retrouver l'unité de façade et les caractéristiques architecturales du quartier ; accompagner les habitants dans la rénovation thermique des logements ; et imaginer de nouveaux lieux mutualisés et collectifs.

Pour répondre à ces problématiques, nous avons présenté un ensemble pistes et leviers à mettre en œuvre :

- Concevoir des extensions sur la façade jardin, pour proposer des logements traversants et redonner une qualité de façade côté jardin.
- Assurer la préservation du patrimoine bâti dans son dessin (façade) et dans sa structure avec des matériaux isolants adaptés.
- Imaginer la création de garage collectif et d'atelier mutualisable
- Concevoir la création d'une maison des amis et de la famille mise à disposition des habitants du quartier
- Créer des évènements autour de la rénovation et du patrimoine

A l'échelle des jardins nous avons dégagé quatre enjeux principaux : valoriser les jardins devant les habitations ; se réapproprier les espaces extérieurs à l'arrière des maisons ; retrouver la trame des chemins à travers les jardins ; retrouver une dynamique collective autour des jardins. A partir de ces enjeux nous avons proposés différentes pistes d'action :

- Créer des évènements autour des jardins
- Mettre en place d'une réglementation sur les clôtures
- Redonner une unité aux différentes dépendances par la peinture de ces dernières
- Aménager des espaces de convivialité dans les jardins abandonnés

La démarche : Construire une feuille de route d'actions concrètes et identifier les acteurs à impliquer

Pour accompagner les élus dans la poursuite de leur projet de redynamisation du quartier, nous avons proposé une feuille de route d'actions concrètes à mettre en place. À partir, des différentes pistes et leviers ciblés par thème (espaces publics, bâti, jardins) nous avons proposé différents types d'actions :

- des travaux lourds d'aménagement de transformation de l'espace (travaux de maîtrise d'œuvre et travaux d'étude)
- des travaux de transformation de l'espace plus légers ou temporaires : chantier participatif, prototype
- la création de documents de sensibilisation (chartes, plaquettes)
- des compléments ou modifications à apporter aux documents d'urbanisme et la rédaction de règlements (amendement du PLU)
- la mise en place d'incitations financières pour certains travaux (mise en place de plan façade)
- la proposition d'animations et d'évènements pour dynamiser le vivre ensemble.

Ces propositions d'actions peuvent être mise en œuvre par divers acteurs : pouvoirs publics, habitants, associations, professionnels... et s'inscrire dans des temporalités différentes : expérimentations temporaires ; événements ponctuels ou réguliers ; travaux de gros œuvre (fait par des entreprises), chantiers participatifs, etc. Elles peuvent être organisées dans le temps, échelonnées avec les autres projets de la commune, en fonction des priorités et des opportunités, afin de maintenir une dynamique sur le quartier. Dans cette feuille de route, nous précisons également un ensemble d'actions pour chaque thème (espaces publics, bâti et jardins) en présentant : les acteurs mobilisés ou à mobiliser, la forme ou le rendu, la période d'action. Ce travail de synthèse sous forme de feuille de route permet de montrer qu'il est possible d'agir rapidement sur certains points. Les enjeux sont nombreux, les transformations nécessaires peuvent être importantes, ce qui peut paraître lourd pour une commune notamment pour les petites communes rurales. Le fait de décliner l'ensemble des actions et de montrer que certaines d'entre elles peuvent être impulsées par les élus et les habitants sans interventions d'acteurs extérieurs ou de financement important, permet d'engager la dynamique rapidement et ainsi de maintenir la mobilisation des acteurs.

Le quartier de la Garenne vers la cité-jardin de demain ?

Le quartier de la Garenne dispose de particularités qui facilitent la mise en pratique des différents enjeux de la transition écologique, dans la mesure où sa morphologie urbaine facilite les interventions à l'échelle des espaces publics (en termes de renaturation, de gestion des eaux de pluies, de partages des mobilités, etc.), tout en permettant d'impulser une dynamique auprès des habitants. Les cœurs d'îlot en jardin deviennent, aujourd'hui, l'identité première du quartier, les jardins ayant été moins modifiés que l'architecture ; mais également parce qu'ils sont devenus le support d'une dynamique citoyenne sur lequel il est possible de s'appuyer pour transformer quartier ; et enfin parce qu'ils offrent aujourd'hui un potentiel en termes de qualité paysagère et environnementale. L'idée de renommer la Garenne et de ne plus l'appréhender comme une cité minière mais comme une cité jardin, redonne une nouvelle image plus positive à l'échelle de la commune. Une idée dont les élus se sont saisis avec enthousiasme. Pour conclure, nous dirons que dans son travail d'accompagnement des communes, le CAUE défend les idées suivantes :

- Il est nécessaire de construire une vision d'ensemble, le plus en amont possible, pour une cohérence des projets et celle-ci doit être partagée par le plus grand nombre, car les transformations s'inscrivent dans le temps long bien au-delà d'un mandat.
- Il n'y a pas de réponse clé en main, mais la déclinaison d'une suite de leviers et d'actions aux multiples impacts.
- Enfin, l'adaptation au changement climatique est un fait éminemment collectif : il est indispensable d'agir à l'échelle des pouvoirs publics et à l'échelle de la sphère privée.



Lien utile :

<https://www.caue71.fr/>