

RESTRUCTURATION D'UN HABITAT PERMANENT

73 habitants

• Arpavon
Rural à habitat très dispersé (Insee)
Règlement National d'Urbanisme

CC des Économies en Drôme Provençale

AXES DU PROJET	Qualité architecturale	Proximité des commerces, services et équipements publics	Intensité de la vie sociale	Nature dans le paysage	Confort et habitat	Ingénierie du projet	Réponse aux enjeux environnementaux
	★★	★★	★★	★★	★★★★	★★★★	★★★★

CONTEXTE ET OBJECTIFS

- > Un village perché à valeur patrimoniale et paysagère
- > Un territoire soumis à une forte pression des résidences secondaires et touristiques
- > Un projet global de soutien aux habitants permanents de la commune avec :
 - un outil de veille foncière et de préemption sur le village, la zone d'aménagement différencié, visant à la mise en œuvre d'un habitat abordable,
 - la protection des paysages et la réalisation d'équipements publics
 - des opérations favorisant la convivialité et le lien social au village : espaces publics, place, salle communale



L'OPÉRATION

Nombre de logements : 3 logements locatifs
Surface du tènement : 306 m²
Densité : 98 logements / ha
Date de livraison : 2024
Maîtrise d'ouvrage : Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) / Drôme Aménagement Habitat (DAH)
Équipe de maîtrise d'œuvre : Agrif architecture, mandataire
Accompagnements : CAUE 26, ADIL 26
Partenaires financiers : EPORA, État

ENJEUX ET PROGRAMME

- > Réhabiliter un bâti très dégradé et mal desservi, au cœur d'un village en pente, en préservant ses qualités patrimoniales (matériaux, volumes) et la silhouette villageoise
- > Convoquer les partenaires de la pertinence d'un petit programme de logements locatifs sociaux, en veillant aux équilibres financier
- > Produire indépendant extérieur

LE PROJET

- > Une acquisition à l'amiable par l'opérateur foncier
- > Une déconstruction partielle pour assainir le bâti (présence d'amiante) puis une reconstruction pour améliorer son organisation
- > Création de 3 logements locatifs sociaux superposés avec entrées indépendantes et espaces privatifs face au grand paysage : 1 T4 avec jardin, terrasse de 10 m² et cave ; 1 T3 avec terrasse de 14 m² et cave ; 1 T3 en duplex avec terrasse de 14m² et cave ; 25 m² d'espaces communs



PROCESSUS DE RÉALISATION



↑ L'implantation du projet dans la pente et la superposition des logements.
Source : Agrif architecture

RENOUVELLEMENT DU CENTRE-BOURG

1 523 habitants

• Épinoze
Bourgs ruraux (Insee)
Plan Local d'Urbanisme (2020)

CC Porte de Drôme Ardèche

AXES DU PROJET	Qualité architecturale	Proximité des commerces, services et équipements publics	Intensité de la vie sociale	Nature dans le paysage	Confort et habitat	Ingénierie du projet	Réponse aux enjeux environnementaux
	★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★	★★★★	★★

CONTEXTE ET OBJECTIFS

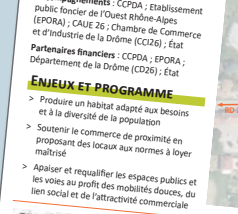
- > Un manque de logement pour les personnes âgées ; des commerces en difficulté dans le bourg ; une traversée et des espaces publics à sécuriser
- > La volonté de redynamiser la vie sociale et commerciale du village
- > L'opportunité d'acquiescer du foncier stratégique au cœur du bourg



L'OPÉRATION

Programmes logements : 20 logements locatifs sociaux, dont 15 dédiés aux personnes âgées
Autres programmes : 18 000 m² d'espaces publics rénovés, une salle communale, trois locaux d'activités commerciales
Date de livraison : 2020 / 2021 / 2024
Maîtrises d'ouvrage : Commune ; Drôme Aménagement Habitat (DAH) ; Habitat Dauphinois (HD)
Maîtrises d'œuvre : - espaces publics : GC Paysage / Atelier TAKT (paysagistes-concepteurs) ; - Villa Spinoza / Maison Laurent : AMT architecture

SITUATION



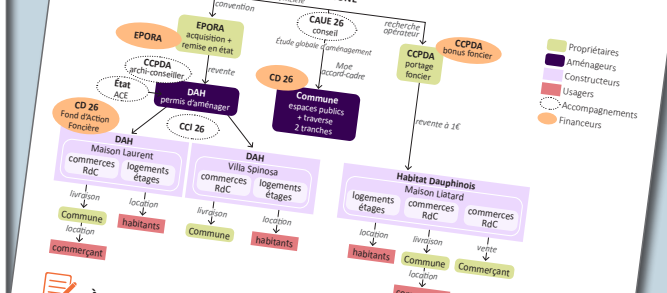
ENJEUX ET PROGRAMME

- > Produire un habitat adapté aux besoins et à la diversité de la population
- > Soutenir le commerce de proximité en proposant des locaux aux normes à loyer maîtrisé
- > Apaiser et requilibrer les espaces publics et les voies au profit des mobilités douces, du lien social et de l'attractivité commerciale

OPÉRATIONS QUALITATIVES - 2025 - SCOT DU GRAND ROVALTAIN



PROCESSUS DE RÉALISATION



À RETENIR

Une charte de gestion...
D'ici...
L'opération...
Le projet...
Le programme...
Le processus...
Le financement...
Le partenariat...
Le cadre réglementaire...
Le calendrier...
Le suivi...
Le bilan...
Le retour d'expérience...

FICHE MISSION



SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU GRAND ROVALTAIN : VERS DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT EN MILIEU RURAL

Engagés dans la révision du Schéma de cohérence territoriale, les élus du syndicat mixte du SCOT du Grand Rovaltain se questionnent : comment être bien accueillis et se loger dans les espaces ruraux du territoire ? Ils souhaitent pour cela renforcer la promotion et le développement de formes d'habitat attractives et soutenables, adaptées aux besoins des habitants. À leur demande, les CAUE de la Drôme et de l'Ardèche organisent et animent en 2025 des ateliers d'acculturation, de sensibilisation et de réflexion sur les formes d'habitat en milieu rural. Ils réalisent aussi des fiches de références sur des opérations innovantes et inspirantes, à diffuser auprès des élus du territoire.

Contexte

La révision du SCoT du Grand Rovaltain est motivée par l'élargissement du périmètre à sept nouvelles communes, l'évolution du contexte législatif et réglementaire (Loi climat et résilience...) et la nécessité de mise en compatibilité avec différents documents supra-communaux (SAGE, SDAGE...). À cette occasion, une enquête réalisée auprès des communes fait ressortir le besoin d'approfondir les thèmes suivants :

- préservation et valorisation du patrimoine et des paysages,
- maintien du cadre de vie,
- promotion de nouvelles formes d'habitat villageois adaptées au contexte et aux besoins du territoire.

Objectifs

- Mieux penser les modèles d'aménagement dans les espaces ruraux, en lien avec les enjeux suivants : évolution qualitative des paysages, adaptation au parcours résidentiel, sobriété foncière et acceptabilité locale
- Disposer de références permettant d'illustrer des bonnes pratiques en matière de mixité fonctionnelle et sociale, de densité, de processus de projet et de qualité du cadre de vie

Moyens

- Animation par les CAUE de la Drôme et de l'Ardèche d'ateliers autour de la prise en compte des enjeux liés à la qualité des formes urbaines et du paysage. Les ateliers sont construits dans une logique de parcours pédagogique permettant d'identifier, de proposer, de débattre puis de hiérarchiser les objectifs de qualités des opérations d'habitat en milieu rural.

Mission

ACCOMPAGNEMENT À LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DU CAUE

✓ **MISSION DU CAUE MENÉE EN PARTENARIAT AVEC :**

- CAUE de l'Ardèche

1. ORGANISATION ET ANIMATION DE TROIS ATELIERS :

- **Atelier n°1 : comment faire des projets d'urbanisme de qualité en territoire rural ?**
L'objectif était d'amener les élus à réfléchir collectivement à la mise en œuvre d'un projet communal. L'animation s'est appuyée sur

l'outil *Ma commune à la carte* : partant d'un diagnostic, les élus construisent et spatialisent un projet portant sur différentes thématiques (les formes urbaines, le paysage, les mobilités...).

- **Atelier n°2 : le paysage comme outil des politiques d'aménagement**

Le but de l'atelier ? Sensibiliser à la prise en compte du paysage dans l'aménagement du territoire et des centres-villages. Partant d'une approche sensible et culturelle des paysages à travers l'exposition *Paysages mobilisés*, les élus partagent l'analyse paysagère et l'impact d'un projet d'aménagement.

- **Atelier n°3 : les formes urbaines et leurs enjeux en milieu rural**

Les enjeux des formes urbaines villageoises (composantes, typologies d'habitat et d'opération, densité) et les leviers de qualité ont été présentés, débattus et hiérarchisés. Cet atelier a aussi permis d'esquisser la forme et le fond des fiches de références.

2. PRODUCTION DE FICHES DE RÉFÉRENCES :

- Réalisation de 12 fiches de références sur des projets de réhabilitation ou de construction de logements en milieu rural. Les opérations sont en grande partie localisées en Drôme et en Ardèche. Très illustrées, les fiches présentent le contexte, les objectifs et les caractéristiques du projet ainsi que le processus de réalisation de l'opération. Elles identifient les leviers de qualité propres à l'opération selon les sept axes définis avec les élus lors du 3^e atelier (qualité architecturale, confort de l'habitat, réponse aux enjeux environnementaux...).



▲ Atelier n°1 : les élus échangent et réfléchissent collectivement à un projet communal grâce à l'outil *Ma commune à la carte*. Ce dernier a été conçu et diffusé par le CAUE de Meurthe-et-Moselle, en partenariat avec le Syndicat mixte de la Multipole Nancy Sud Lorraine.



▲ Atelier n°2 : les élus réfléchissent à l'impact paysager d'un projet d'aménagement, après avoir pris connaissance de l'exposition *Paysages mobilisés - Récit des paysages d'Ardèche perçus par les habitants*. Cette exposition a été réalisée par le CAUE de l'Ardèche, en partenariat avec le Cermosem et le Parc naturel régional des Monts d'Ardèche.