

Rénovation des bâtiments vacants

Réinvestir les bâtiments et les rues, et aménager des stationnements dans le coeur de bourg

OÙ ?

Les deux îlots concernés par cette action se trouvent au coeur du bourg, pris à l'ouest et à l'est entre d'autres «îlots barre» qui eux s'ouvrent soit vers le paysage de la plaine soit vers les jardins.

Les parcelles concernées :

îlot nord : H626 / H1056 / H625 / H624

îlot sud : H1062 / H641 / H640 / H1059 / H1085 / H1084 / H638

Note : pour la réhabilitation / restructuration des bâtiments en habitat, se référer aux fiches action n° 10 et 11.

QUELS ENJEUX ?

- réinvestir et réhabiliter les bâtiments vacants
- accueillir de nouveaux habitants en centre bourg
- aménager des espaces extérieurs et proposer un stationnement aux bâtiments qui n'en ont pas
- se réapproprier les rues du bourg

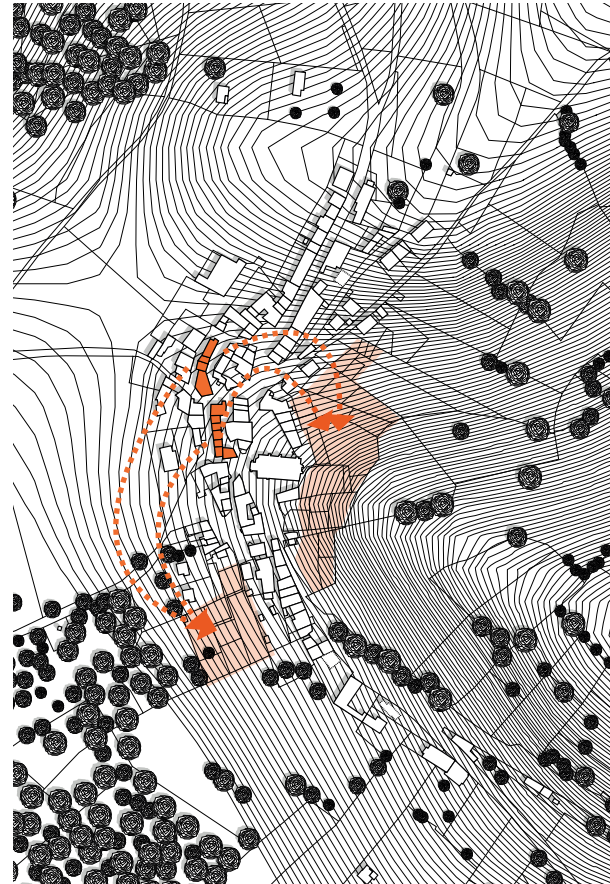
QUOI ?

L'action consiste à réaménager les deux îlots du coeur de bourg, aujourd'hui peu habités. Si ces bâtiments ne trouvent pas d'acquéreurs, c'est en partie à cause du manque d'espaces extérieurs.

La première phase consisterait à aménager le cadre qui permettrait d'attirer de nouveaux habitants. L'idée ici serait de rendre les rues, à l'est de ces deux îlots, piétonnes et surtout appropriables pour les habitants des logements. Retrouver un caractère domestique sur ces espaces publics aujourd'hui trop souvent dédiés à la voiture. La commune pourrait alors, sans trop d'investissements, évacuer une partie du bitume et apporter un peu de terre végétale posée à même le concassé. Le sol serait alors désimperméabilisé et pourrait accueillir les espaces extérieurs des futurs logements.

Les deux îlots sont cernés, à l'ouest et à l'est, par des rues, dont l'une d'elles constituerait donc ces «jardins». Celle à l'ouest serait conservée, et permettrait de continuer à desservir les bâtiments. Les habitants des logements pourraient également louer un jardin aux abords du bourg si besoin (ex : potagers) - voir fiche n°7.

Des poches de stationnements permettraient de garer les véhicules à proximité des habitations. Celle de l'îlot au nord pourrait trouver sa place, le long du chemin qui le relie à l'ancien bâtiment des soeurs. Celle de l'îlot au sud pourrait se trouver à la place du bâtiment de la parcelle H644.



«îlot barre» au nord



«îlot barre» au sud

COMMENT ?

La rue

Cas n°1

La mairie se charge de démolir et évacuer le bitume de la chaussée. Elle apporte de la terre végétale et plante quelques espèces endémiques locales dans un second temps. Elle se charge de transmettre aux propriétaires vendeurs l'information sur l'appropriation des rues par les habitants.

Cas n°2

La mairie se charge de transmettre aux propriétaires vendeurs l'information sur le projet d'appropriation des rues par les habitants. Une fois les habitants installés, elle organise une petite étude participative sur le futur aménagement des rues avec tous les habitants du bourg. Un chantier participatif s'en suit pour aménager le projet.

L'îlot : projet d'ensemble

Une expérience test en lien avec le PLH (fiche action maison à 1 €) et LFa pourrait se faire. EPORA se charge de l'acquisition du foncier, des travaux de démolitions, de clos et couvert à effectuer puis revend ensuite à LFa. Puis LFa se charge de lancer un appel à projet pour des acquéreurs selon critères du PLH. (voir carte p. 39)

GESTION

Les habitants des îlots et du bourg se chargent de l'entretien des rues. Un cahier des charges, mis en place par la mairie, permet de cadrer les aménagements et d'organiser l'entretien. Interdire la mise en place de clôtures dans la rue (espace public). avant de d'évacuer le bitume de la chaussée, il faut déclasser la voie de l'espace public routier. Une procédure administrative avec une enquête publique (présence d'un commissaire enquêteur) est à mettre en place.

ÉTAT PROJETÉ



ET AILLEURS ...

État-Unis; Philadelphie

Petits dîners avec le voisinage organisé dans la rue où chacun amène ce qu'il veut.

(photo Sandy Sorlien)



Allemagne

(photo Nicolas Soulier)



OÙ ?

La restructuration en habitat concerne de nombreux bâtiments dans le bourg, et notamment ceux vacants. Ils sont, la plupart du temps, en mauvais état ou à vendre.

QUELS ENJEUX ?

- accueillir de nouveaux habitants dans le bourg
- accompagner les propriétaires dans leur projet de réhabilitation de leur bâtiment
- résoudre la problématique de la vacance
- évacuer l'image de centre bourg abandonné en réinvestissant les bâtiments anciens
- sensibiliser les habitants, propriétaires, porteurs de projets ..., aux qualités constructives et thermiques des bâtiments anciens
- sensibiliser les propriétaires sur les méfaits d'un bâtiments non-habité
- changer l'image du bourg en se réappropriant l'espace public

QUOI ?

Les potentiels nouveaux habitants, recherchent principalement des biens avec un espace extérieur et un stationnement à proximité.

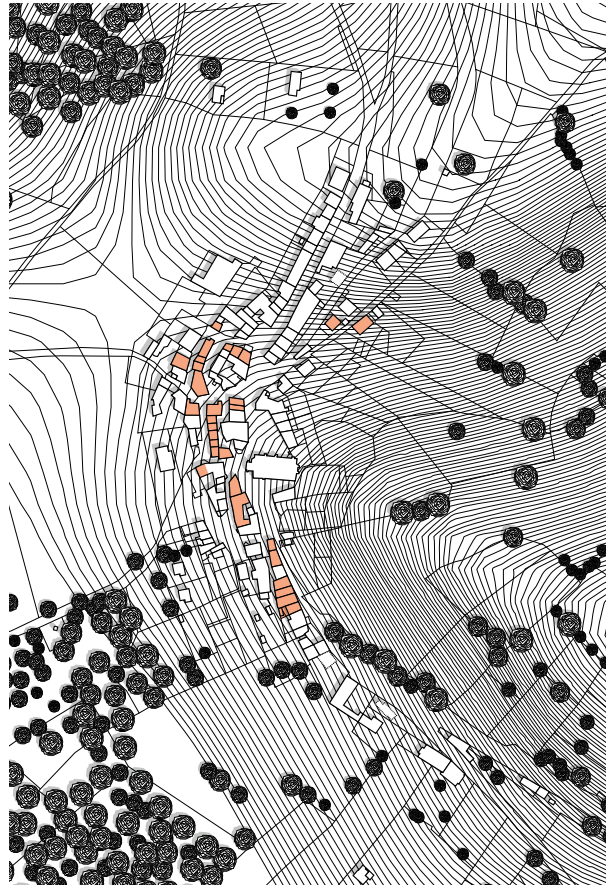
L'action consiste à réhabiliter les bâtis anciens du bourg, aujourd'hui vacants, tout en répondant à cette demande. Dans certains cas il ne sera pas possible d'intégrer un stationnement et un espace extérieur attenant au logement. Des solutions sont présentées dans les fiches action n°9, 10 et 11.

Leur vacance peut s'expliquer par leur statut de bâtiment à vendre qui ne se vend pas, ou par des propriétaires, résidant dans la commune ou ailleurs, qui ne veulent pas vendre. Dans les deux cas, il s'agit d'accompagner les actuels ou futurs propriétaires dans leur projet de rénovation.

Voir aussi les autres fiches action du plan guide qui concernent la rénovation des bâtiments vacants : **fiches n° 10 et 11**

POUR QUI ?

Ces logements, avec espaces extérieurs et stationnement dans le bâtiment ou à proximité, pourraient attirer des jeunes couples, des familles monoparentales, des jeunes retraités.



COMMENT ?

Pour son projet de réhabilitation, le propriétaire occupant ou bailleur peut bénéficier de plusieurs aides et se faire accompagner.

Conseils

- Parcelle H632. Le bâtiment devrait accueillir dans quelques temps une structure de conseil en matériaux biosourcés / structure / réhabilitation.
- SOLIHA (www.soliha.fr/)
- Renov'action 42, service public gratuit (www.renovactions42.org / tél : 04 77 41 41 25
- Architecte conseil du département de la Loire - tél : 04 77 59 96 50

Aides

Voici une liste, non exhaustive, de documents ou services à consulter :

- Programme Local de l'Habitat (PLH) - fiche action «maison à 1 €» - prendre contact avec Loire Forez agglomération
- Aides pour les logements communaux ou sociaux (déficit d'opération, bonus performance énergétique
- Taux de TVA réduit à 10% et 5,5%
- FAIRE, service public pour le conseil en travaux de rénovation énergétique - tél 0 808 800 700 - www.faire.fr



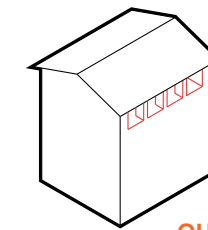
bâtiments vacants du bourg



Aménagement des toitures dans le bourg

suite à l'entretien avec l'Architecte des Bâtiment de France en novembre 2019

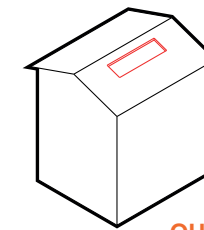
Rappel : Les orientations présentées ci-dessous sont générales. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique.



OUI

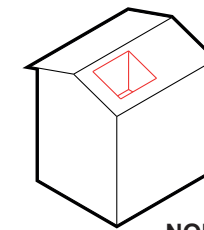
aménagement du dernier étage en terrasse abrité

(les ouvertures créés pour cet aménagement ne pourront pas être fermées par une menuiserie)



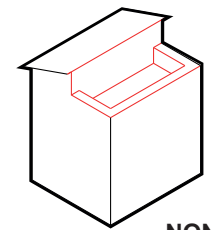
OUI

ouverture en toiture type «verrière» placée à proximité du faîtage



NON

ouverture en toiture type «tropical»



NON

suppression d'une partie ou d'un pan de toiture

ÉTAT PROJETÉ

parcelle H1056

