



en collaboration avec



# ACCOMPAGNEMENT

## Commune de Saint-Mélany (07)

Etude bâtementaire  
Stratégie de mobilisation du  
parc bâti communal



Février-Juin 2025

Une mission financée par



# VILLAGES VIVANTS : RAISON D'ETRE & LEVIERS D'ACTION



## Permettre l'ouverture et le développement de lieux collectifs et vivants dans les territoires ruraux

La coopérative Villages Vivants fournit des locaux d'activités afin de permettre aux projets collectifs de démarrer leur activité et ainsi dynamiser leur territoire rural.



**ACHAT DE LIEUX** Villages Vivants achète, rénove et loue des locaux identifiés par des entrepreneurs de l'ESS dans le quart sud-est de la France et le Massif Central pour y installer leur activité et ramener de la vie et des services de proximité en milieu rural.



**ACCOMPAGNEMENT** Villages Vivants intervient aussi par la formation et l'accompagnement auprès des collectivités et des porteurs de projets.



**EPARGNE** Villages Vivants propose aux citoyens, entreprises, fondation, collectivités de d'investir

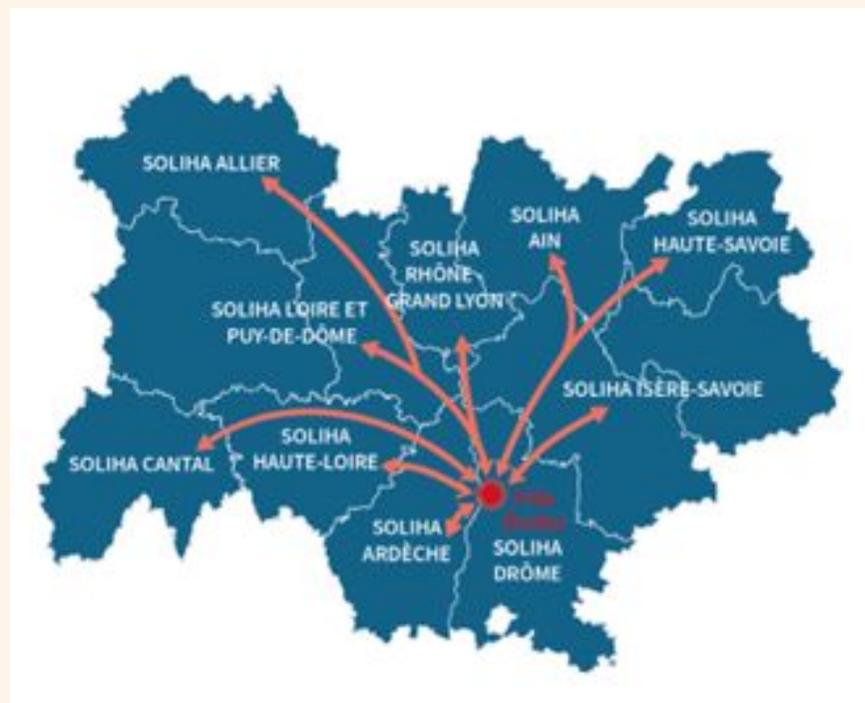
# SOLIHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

DRÔME

Association loi 1901, entreprise de l'économie sociale et solidaire, mobilisée pour améliorer les conditions d'habitat des Drômois, notamment les plus fragiles d'entre eux

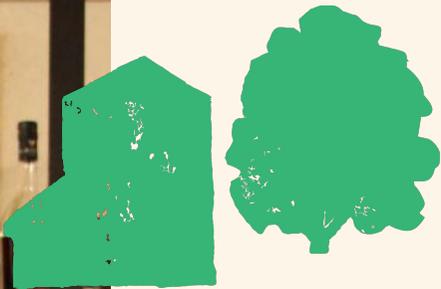
Depuis 2017, Soliha Drôme a structuré une **équipe « Etudes »** en capacité d'appuyer les associations Soliha sur l'ensemble de la région Auvergne Rhône-Alpes sur ce volet, et qui permet le partage d'expériences et la mutualisation de compétences



Des compétences reconnues sur la question de la **revitalisation des centres-villes et centres-bourgs** :

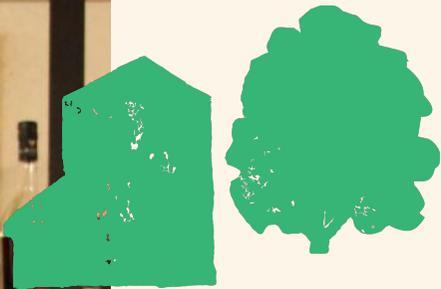
- Formalisation du volet Habitat dans le cadre du programme Action Cœur de Ville ou Petites Villes de Demain
- Définition de programmes d'amélioration de l'habitat à l'échelle intercommunale, avec des actions spécifiques sur les centres-bourgs
- Appui à la mise en oeuvre d'outils de renouvellement urbain

**VILLAGES  
VIVANTS**



# Intentions

- **Partager nos expériences de ‘praticiens’**
- **Travailler avec, et non pas seulement pour  
Donner du pouvoir**
- **Ouvrir le champ des possibles**  
se nourrir de retours d’expériences
- **Questionner le rôle et la posture de la collectivité**  
ses outils, ses partenaires, ses **interfaces**, **les freins rencontrés et**  
**les leviers pour les dépasser, partager des arguments et**  
**éléments de discours**
- **Construire collectivement une feuille de route, opérationnelle,  
faisable, avec des premières étapes abordables, identifier pour  
cela des dispositifs, financements, outils.**



# Objectifs de l'accompagnement

- **S'inscrire dans la continuité du travail déjà mené**
- Intégrer la concertation des habitants de Saint-Mélany dans ces réflexions
- **Disposer d'un diagnostic bâtiminaire des propriétés communales**
- **Analyser l'utilisation actuelle des bâtiments communaux, analyser les usages pressentis, identifier des synergies, et une nouvelle organisation de ces services** au sein du centre-bourg.
- **Poursuivre la faisabilité des scénarios esquissés, disposer des éléments d'aide à la décision. Disposer d'éléments de chiffrage pour guider les décisions.**
- **Identifier d'éventuels porteurs de projets ou opportunités** pouvant soutenir le projet de la commune
- Apporter **une expertise sur la faisabilité et les opportunités de financement.**

# Méthodologie : une approche itérative en 3 phases



01

**Diagnostic et analyse territoriale** : diagnostic bâtementaire, entretiens, analyse du contexte territorial, analyse des usages pressentis, chiffrage au ratio, éléments de faisabilité technique, financière et réglementaire de 2 scénarios



02

**Scénario de programmation** : appropriation des enjeux, identification freins et invariants, formulation d'un scénario préférentiel opérationnel, partage de références et visites éventuelles de projets inspirants



03

**Accompagnement à la mise en projet** : feuille de route opérationnelle, premières premières étapes réalistes, faisables à mettre en œuvre dans des délais courts, identification des acteurs, partenaires et moyens à mobiliser pour les réaliser.

# Méthodologie : éléments de détails



## 01 ● Diagnostic et analyse territoriale

### Réunion de lancement

11 Février 2025

- **Définition des invariants du projet**
- **Partage de la méthodologie, du calendrier**
- **Définition des modalités de concertation des habitants**
- **Définition des interlocuteurs et instances partenariales**
- Identification des **associations, projets en cours et des personnes ressources** pour entretiens
- **Liste des documents ressources à fournir**
- Visite des bâtiments Cure, Mairie, (Miaille ?)

### Diag bâti et analyse territoriale

- **5/6 entretiens préalables** avec les acteurs du territoire
- Synthèse de l'ensemble des données collectées
- **Benchmark** et création de fiches références thématiques
- **Réalisation d'un diagnostic des bâtiments communaux :**  
Mairie, Cure, Ferme de Miaille (atouts, contraintes techniques et réglementaires, surfaces utiles, etc.)

Mars 2025

Mars 2025

# Méthodologie : éléments de détails



02 ●

## Etude et approfondissement de scénarios

### Elaboration de 2 scénarios de projets contrastés

Avril 2025

#### Réunion en visio Mairie / DDT :

15 avril 10h

- partage des éléments de diagnostic
- partage de 2 scénarios contrastés
- préparation de l'atelier de travail avec les habitants

#### Atelier de travail avec les habitants :

Identification des éléments consensuels, des freins, points de bat, afin d'ébaucher un scénario préférentiel. Sortir de la seule approche technique, construire un récit.

23 avril 17h30

Réunion de travail élus en présentiel : travail à partir d'une ébauche de scénario préférentiel

23 mai 10h

### Approfondissement du scénario préférentiel

# Méthodologie : éléments de détails



03 ●

## Synthèse, capitalisation, mise en projet

### **Livrables**

- Traduction du scénario préférentiel en feuille de route opérationnelle sous forme de schémas d'intentions et notice à l'échelle du bâtiment
- **Élaboration d'un plan d'action concrètes précisant les acteurs et moyens à mobiliser, calendrier des principales étapes.**

**Juin 2025**

### **Atelier partenaires**

- **évaluation de la faisabilité économique, identification des financements mobilisables, appuis techniques pour la suite**

**3 Juin 14h**

### **Atelier réunion publique** Présentation des livrables

- **Partage du plan d'action, identification des premières étapes réalistes/faisables à mettre en oeuvre dans des délais courts ainsi que les partenaires et moyens à mobiliser pour les réaliser**

**17 Juin 17h30**

### **Réunion de debriefing mission en visioconférence avec la DDT et l'ANCT**



# Documents mobilisés et entretiens réalisés

## ENTRETIENS RÉALISÉS

DDT 07	Réalisé
Ardèche habitat	Réalisé
Soliha Ardèche	Réalisé
Agence Immobilière	Réalisé
PNR des Monts d'Ardèche	Réalisé
Centre Social Les Ricochets	En cours
CC Beaume Drobie	A compléter
Mairie	Réalisé
Secrétariat mairie	Réalisé
ACCA	Réalisé
Bibliothèque	Réalisé
Pousta DROBIE	Réalisé

## Documents entrants :

- PLUi
- fiches INSEE territoire commune, CCBD, PNR MA
- SCOT Ardèche Méridionale
- Charte PNR MA
- Contrat de coopération PNR MA/CCBD
- CR réunions publiques 2024

Pas de renouvellement du PLH à l'échelle de la CCBD

# Documents mobilisés et entretiens réalisés

## ENTRETIENS RÉALISÉS

CasaMiaille	Réalisé
MAMàMiaille	Réalisé
Au Bon Port	Réalisé
Grattes Lauzes	Réalisé
Les Amis de l'Eglise	En cours
Sentier des Lauzes	Réalisé
Les Nouveaux Commanditaires	Réalisé

# Documents mobilisés et entretiens réalisés

Ce serait génial de tout regrouper à la Cure, à l'entrée du village, cela ferait émulation avec le bar restaurant”

“La priorité pour le village, c'est de permettre à des gens de s'installer, donc de créer des nouveaux logements”

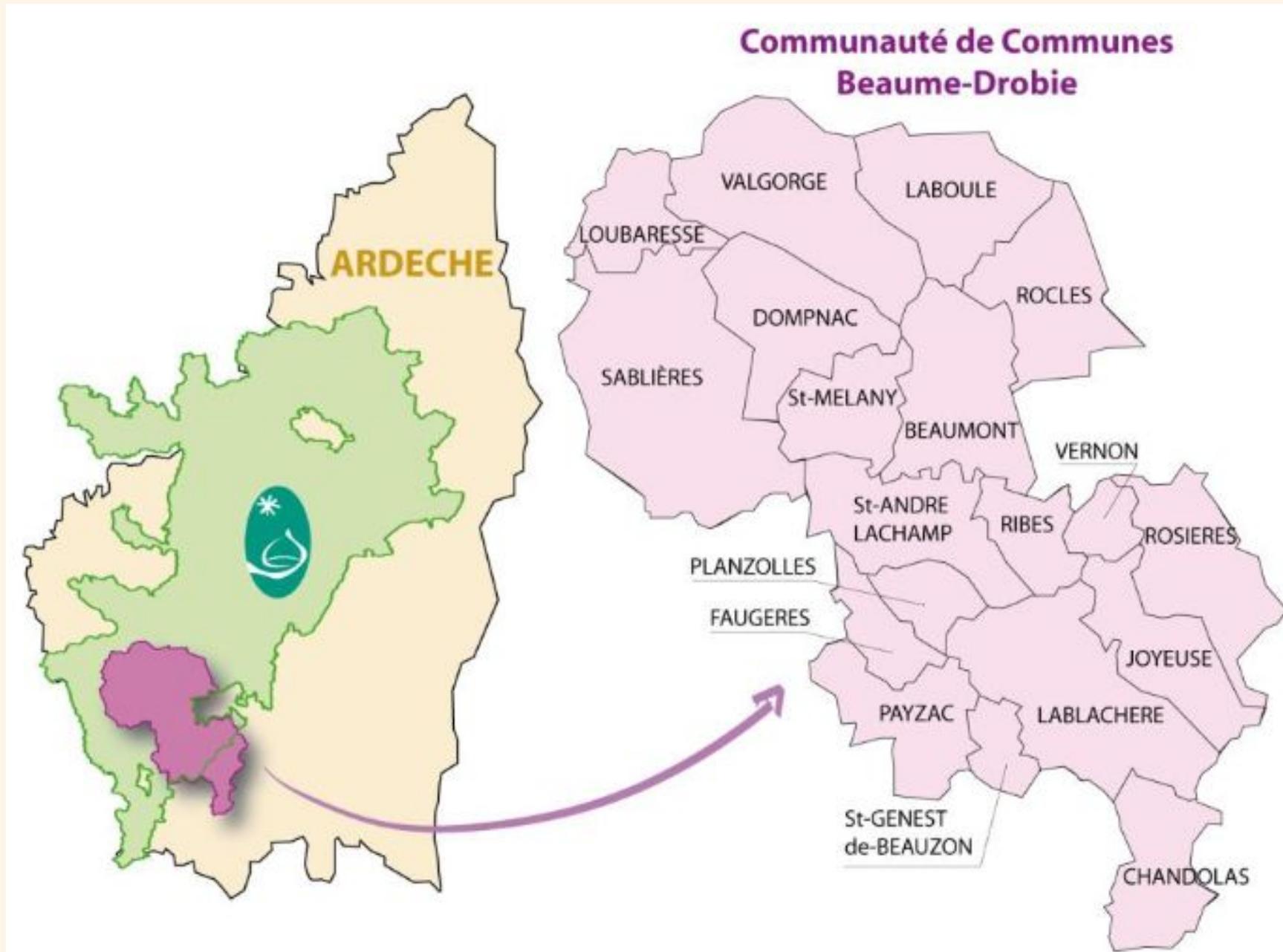
“On a du mal à se voir, à créer des occasions de se croiser. Surtout l'hiver, quand il n'y a pas le marché du dimanche matin”

“Il faut déjà faire vivre les centres des villages, soutenir le bar-restaurant du village, et ce lui de Sablières. Miaille, c'est en trop ”

“si on met du logement à la Cure ou à la mairie, y a un enjeu de co'existence d'usages des différents. Comment faire pour que ça se passe au mieux entre une famille qui habiterait à la mairie et des associations, des utilisateurs de la salle polyvalente ?”

“il faut absolument protéger, conforter le marché du dimanche matin”

# Un territoire de faible densité, un territoire de pente



# Un territoire de faible densité, un territoire de pente



# Un territoire de faible densité, éloigné des centres de formation et d'emploi, ainsi que des équipements de soins et santé

- **Un territoire à très faible densité, un territoire de pente, dont le fonctionnement est intimement lié à la géographie, au relief.**
- Une commune fonctionnant avec sa vallée, la Drobie.
- 96 habitants recensés sur la commune en 2021, 595 sur les 4 communes de la Drobie (170 à Sablières, 71 à Dompnac, 258 à Beaumont (source : INSEE, 2021)).
- **Un éloignement des commerces et services.** La pharmacie, boulangerie, supermarché, pompe à essence les plus proches se situent à environ 30 min, à Joyeuse.
- **4 principaux lieux de rencontre aujourd'hui** : Au Bon Port à Saint-Mélany, le marché du dimanche matin à Saint-Mélany entre Pâques et la Toussaint, Chez Elaine à Sablières et La Ferme de Miaille.
- **Un besoin de lieux, espaces et temps de rencontres largement exprimés en entretien**
  - > Un enjeu à soutenir les lieux existants, à soutenir les dynamiques actuelles.
  - > Un enjeu à intensifier les occasions de rencontres.
  - > Un enjeu à lutter contre le sentiment d'isolement.

# Une forte dynamique associative et culturelle, une offre culturelle importante au regard de la distance aux équipements

- **Un tissu associatif local particulièrement important** : plus de 35 associations sur les communes de la Drobie, auxquelles il faut ajouter de nombreuses associations à rayonnement intercommunal, proposant des activités toute l'année.
- **Un éloignement important des principaux équipements culturels du territoire (Aubenas, Alès) pallié par le dynamisme des associations locales.**
- **Une programmation culturelle en période estivale étoffée, portée par de nombreuses associations locales. Une programmation saisonnière, portée notamment par la bibliothèque et le réseau de bibliothèque, en période hivernale entre la Toussaint et Pâques.**
  - > **Un enjeu à soutenir les associations locales existantes.**
  - > **Un enjeu à proposer des espaces et temps de rencontres, des propositions artistiques et culturelles, hors saison, entre la Toussaint et Pâques.**

# Un territoire attractif aux fragilités économiques, sociales et environnementales

- **Une commune vectrice d'attractivité touristique** située dans un environnement sensible, **un environnement d'une richesse patrimoniale exceptionnelle** (PNR des Monts d'Ardèche et Parc National des Cévennes), **un flux touristique croissant, soutien à l'économie locale et au maintien d'une population active sur le territoire.**
  - **Un solde naturel et migratoire négatifs depuis plusieurs années.**
  - **Un marché du travail difficile, un taux de chômage élevé, seulement 52% d'actifs en 2021.**
  - **60% des habitants de la CC Beaume-Drobie sont éligibles au logement social.**
  - **Une économie locale fragile, qui repose sur les activités résidentielles et touristique.**
  - **La présence de 2 bars-restaurants, lieux particulièrement importants pour le territoire, mais à l'économie fragile.**
- > **Un enjeu à la préservation des espaces naturels et de la biodiversité.**
- > **L'opportunité de continuer à valoriser l'identité historique et naturel du territoire comme levier de développement local, soutien à la création d'activités.**
- > **Un enjeu de production de logements locatifs - à l'année - pour équilibrer résidences principales / résidences secondaires et hébergements touristiques.**
- > **Un enjeu à pouvoir proposer des espaces de travail, en complément des logements, permettant à des actifs de s'installer et de créer une activité sur la commune.**
- > **Des enjeux de foncier en raison d'une réserve limitée.**

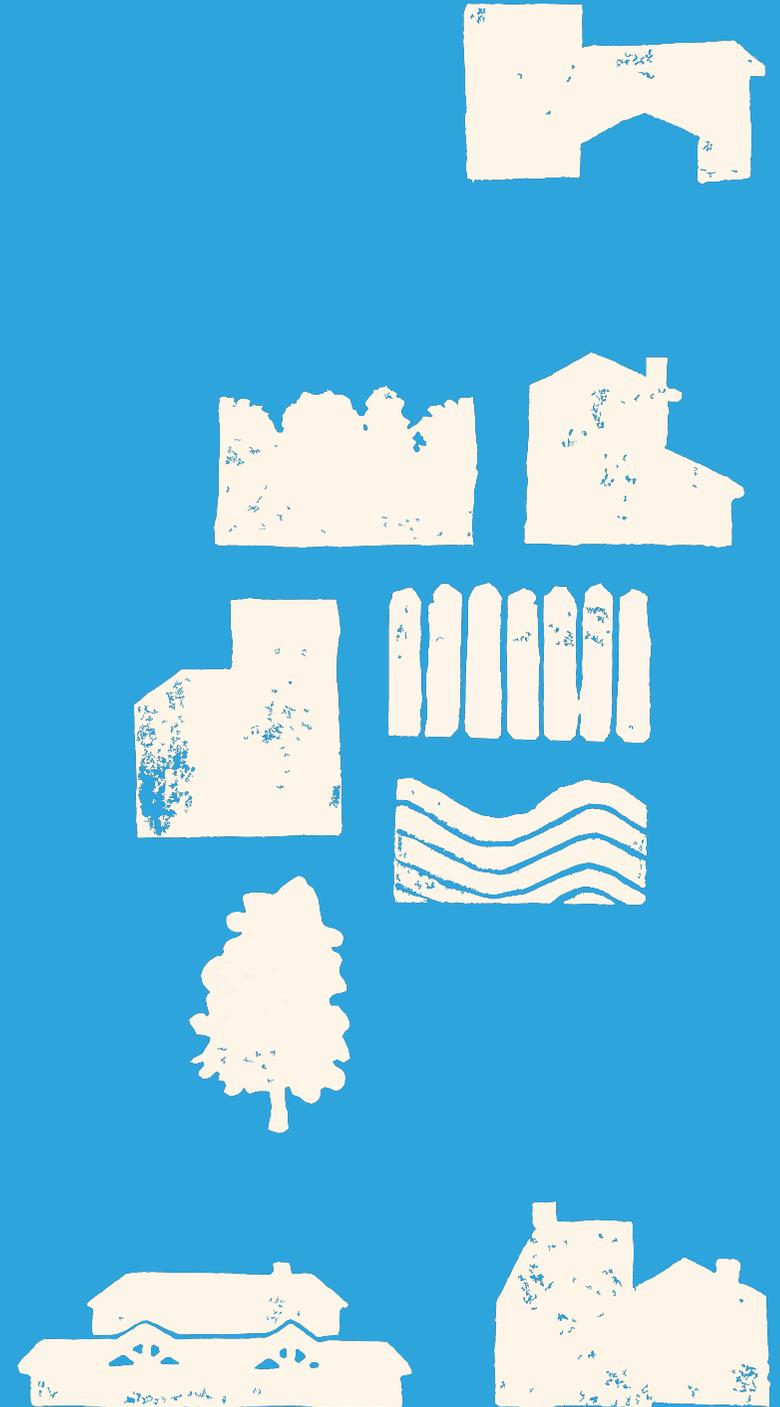
# Un besoin en logements locatifs, qualitatifs et abordables

- Un parc de logement constitué à 69% de grands logements, en propriété  
> un enjeu à diversifier l'offre de logement, à produire des logements locatifs, de différentes typologies, de plus petite taille.
- Un marché tendu, dominé par la propriété et les résidences secondaires (69%, soit 123 logements)  
> un enjeu à produire du logement abordable.
- Un vieillissement de la population (de 30% de plus de 60 ans en 2010 à 45.4% en 2021).
- Des services publics fragiles  
> Un enjeu à accueillir de nouveaux habitants, accueillir de jeunes ménages pour maintenir la vie du village, soutenir les équipements école et MAM.  
> Répondre aux enjeux de vieillissement, notamment par une offre en logement adaptée et le soutien aux services et commerces de proximité.
- Un enjeu à répondre aux besoins des populations arrivantes par la production de logements de plus petite taille, notamment des familles monoparentales et des foyers à faibles revenus, dans un contexte où la production de logements sociaux reste en deçà des objectifs fixés par le PLH 2014-2020 (n'a pas été renouvelé) et où la taille des ménages diminue. Les typologies recherchées concernent principalement des logements T2/T3.

# SYNTHESE DES ENJEUX

- **Préserver la qualité exceptionnelle des espaces naturels, la biodiversité,** continuer à valoriser l'identité historique et naturel du territoire comme **levier de développement local, soutien à la création d'activités.**
- **Maintenir une dynamique sur le territoire, et en particulier dans le village. Inciter à l'installation de jeunes ménages sur le territoire :**
  - > **Soutenir les équipements existants** (école de Dompnac, MAMàMiaille), aménager des espaces publics adaptées aux familles, aux jeunes enfants.
  - > **Diversifier l'offre de logements. Produire des logements locatifs, abordables et de qualité.**
  - > **Rompre le sentiment d'isolement. Soutenir les lieux de rencontres, de convivialité existants.**
  - > **Aménager des espaces publics de qualité.**
  - > **Soutenir les associations, et les structures culturelles locales.**
- **Proposer des aménagements, des équipements qui dureront dans le temps, modulables, réversibles, évolutifs en fonction de besoins qui évoluent.**

# Bâtiments à opportunités



# Contexte et réglementations d'urbanisme

Les règles d'urbanisme de Saint-Mélany sont encadrées par **le PLUI du pays Beauce-Drobie**. Premier de Sud Ardèche, il a été élaboré par la Communauté de communes, dont dépend la compétence "urbanisme", en 2019 et est entré en vigueur en janvier 2020.

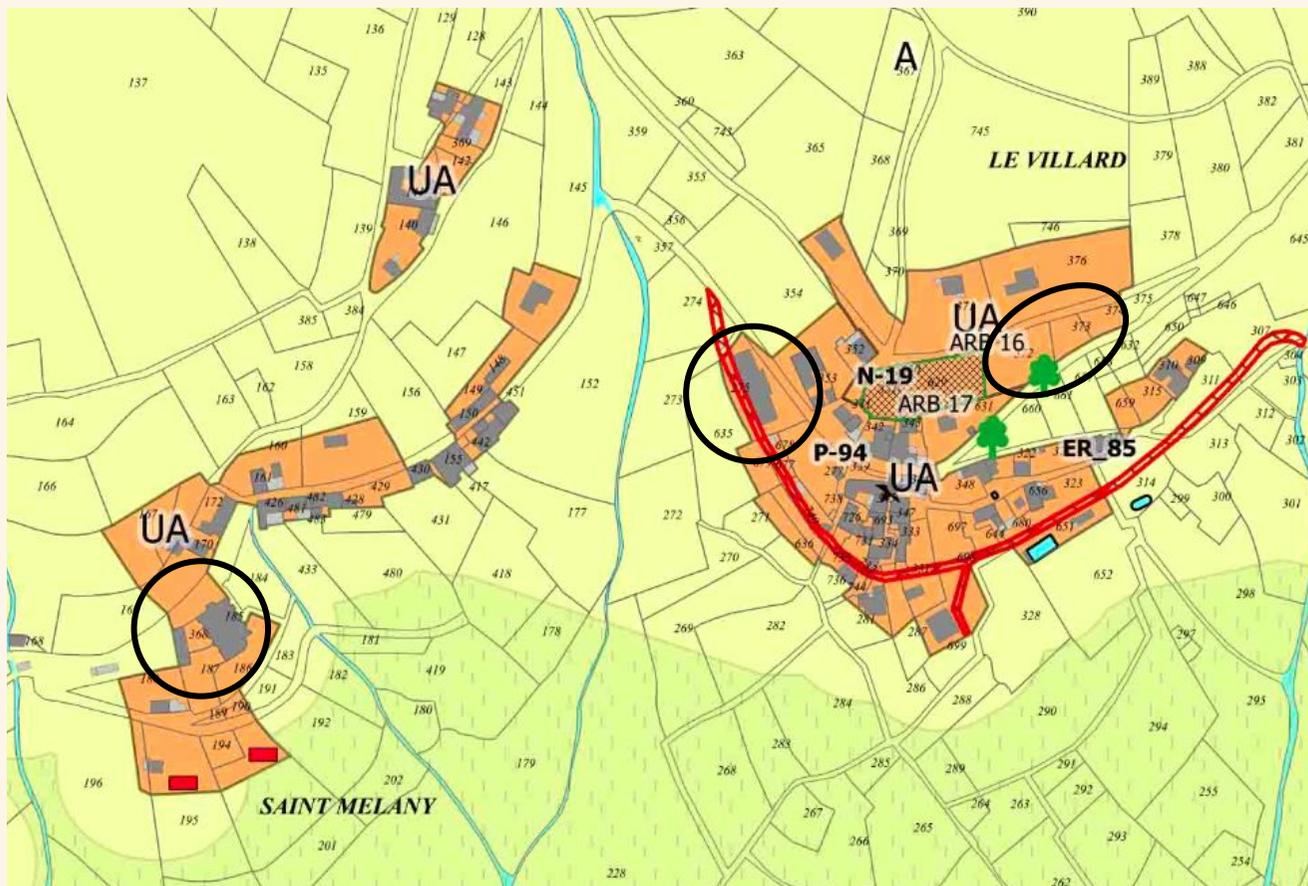
La commune de Saint-Mélany garde à sa charge **la maîtrise et l'administration des permis de construire (PC) et des déclarations préalables de travaux (DP)**.

Le site de la Cure et de la mairie, ainsi que le terrain du local ADN sont en zone UA, zone urbanisée dense et mixte

La ferme de Miaille est en Zone A, zone agricole.

L'église n'est pas référencée en tant que élément patrimonial remarquable.

Les Emplacements Réservés (en rouge) ont pour objectif la création ou l'élargissement de voies, l'aménagement d'espaces publics ou d'installations d'intérêt collectif.



# A / La mairie

Ancienne poste et école, le bâtiment construit au 19ème s., est composé des bureaux de la mairie, de salles associatives, d'une salle polyvalente, et de deux logements à l'étage.

## SITUATION ADMINISTRATIVE

**Adresse :** 1805 rte de Saint Melany

**Niveaux :** 3 (dont caves voûtées accessibles par la route en contrebas)

## SURFACE DE PLANCHER ESTIMÉE

- RDC : 190 m<sup>2</sup>
- R+1 : 101 m<sup>2</sup> + 101 m<sup>2</sup>
- Caves : environ 180m<sup>2</sup> (non voutées)

## SITUATION FONCIÈRE

**Propriétaire :** Commune de Saint-Mélany

## ÉTAT D'OCCUPATION

**Loué/vacant :** occupé intégralement

**Situation particulière :** logements communaux

## INTÉRÊT PATRIMONIAL ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES

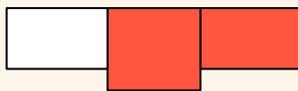
Vue sur la vallée  
Espace extérieur utilisé par les associations



# A / La mairie



## ÉTAT DU BÂTI PARTIE CENTRALE ET OUEST



Structure du **plancher** bas non visible, pas de dégradation constatée.

**Revêtement rdc** : carrelage, bon état



**Façades** : Murs en maçonnerie pierres. Isolation intérieure.



**Charpente** : bois (non visité) Pas de désordres indiqués

**Couverture** en tuile canal. Bon état. Isolation laine de verre. **Isolation à reprendre dans la partie centrale, au dessus du logement.**



**Menuiseries** double vitrage posées il y a une vingtaine d'années



## ÉTAT DU BÂTI PARTIE EST



Structure du **plancher** bas non visible, pas de dégradation constatée. **Affaissement du plancher du R+1 de l'appartement, à reprendre.** Isolation phonique à prévoir si logement au RDC. Isolation coupe-feu à prévoir si ERP rdc.

**Revêtement rdc** : plancher bois, bon état.



**Façades** : Murs en maçonnerie pierres. Enduit ciment. **Pas d'isolation thermique des murs extérieurs.**



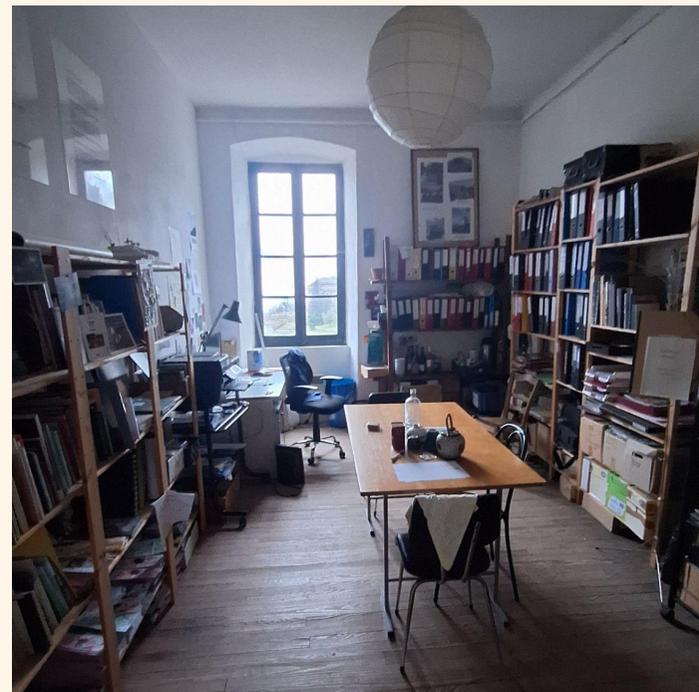
**Charpente** : bois (non visitée) Pas de désordres indiqués

**Couverture** en tuile canal. Bon état. **Non isolée**



**Menuiseries** en bois avec un **simple ou double vitrage**. Etat de conservation correct mais faible performance thermique.

# A / La mairie



# A / La mairie



## ÉTAT DES AMÉNAGEMENTS



**Passerelle** : infiltrations au nu de la façade.  
Diagnostic structure à mener



Equipements techniques :

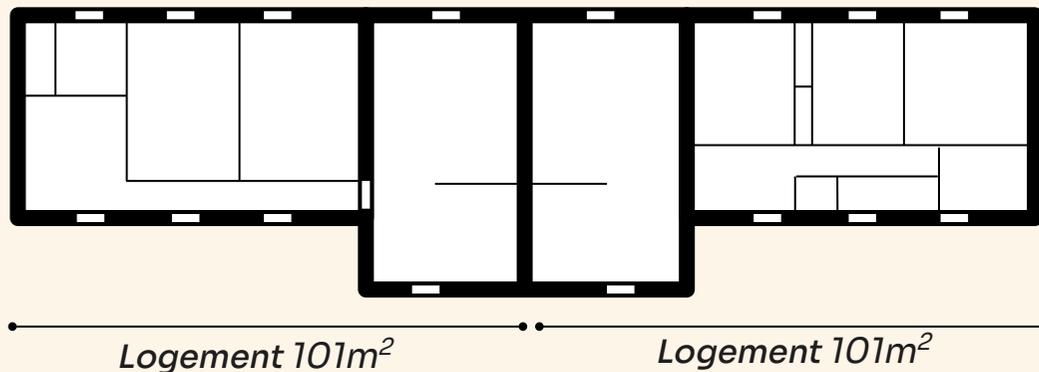
- **Chauffage** : chaudière à granulés, radiateurs en fonte > capacité de chauffe à vérifier si ajout d'un appartement
- **Eau chaude sanitaire indépendants ?** (appartement et salle polyvalente)
- **Assainissement** : fosse non conforme, **diagnostic SPANC à mener pour dimensionnement selon aménagement rdc**
- **Electricité** : tableau principal situé dans l'accueil de la mairie (mur de refend). Tableau secondaire pour la salle polyvalente. Compteurs différenciés pour les appartements.



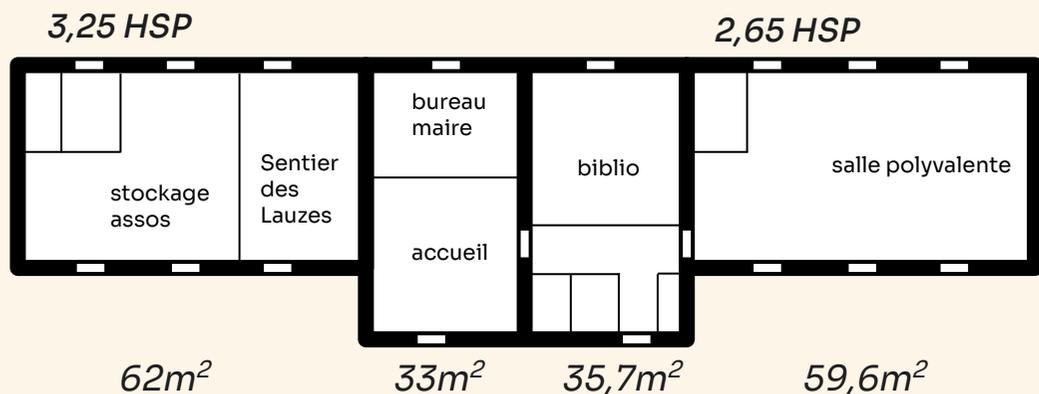
ERP salle polyvalente : isolation coupe-feu plancher entre rdc et étage (dalle béton refaite il y a une vingtaine d'années)  
Capacité : une centaine de personnes



# A / La mairie



## Etage



## RDC

### ATOUTS

- Bâtiment en bon état de conservation
- Surfaces et volumes facilement appropriables pour de nouveaux usages
- Grande hauteur sous plafond
- Desserte indépendante de chaque espace depuis l'extérieur
- Espace extérieur plat

### PROBLÉMATIQUES

- assainissement non conforme
- réhabilitation des planchers R+1 de l'appartement sud-est à réaliser
- performance thermique du bâtiment, difficile à chauffer
- difficilement identifiable depuis l'entrée du village
- manque d'espace extérieur abrité

### ENJEUX DE MUTABILITÉ

- typologie particulièrement adaptée au logement
- si aménagement d'une cuisine au rdc, réseaux d'eau à reprendre + conservation du bloc technique dans la salle polyvalente

## B / L'ancienne Cure

Construit au 19e siècle, le bâtiment a accueilli la Cure, puis a été utilisé partiellement en logement d'appoint

### SITUATION ADMINISTRATIVE

**Adresse :** route des Bois du Chambon

**Niveaux :** 4 niveaux (dont 2 semi-enterrés)

### SURFACE DE PLANCHER ESTIMÉE

- RDC : 50 m<sup>2</sup>
- R+1 : 47 m<sup>2</sup>
- R-1 : 24 m<sup>2</sup>
- R-2 : X

### SITUATION FONCIÈRE

**Propriétaire :** Commune de Saint-Mélany

### ÉTAT D'OCCUPATION

**Loué/vacant :** vacant depuis plus de dix ans

### INTÉRÊT PATRIMONIAL ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES

#### Situation particulière :

- premier bâtiment visible à l'entrée du bourg
- proximité avec l'Église
- pas d'éléments architecturaux remarquables dans le bâti



# B / L'ancienne Cure



## ÉTAT DU BÂTI ET AMÉNAGEMENTS



**Plancher bois, vétuste, à rénover**



**Façades** : Murs en maçonnerie pierres, enduits à l'est, mais apparentes à l'ouest.



**Charpente** : en bois, très légère

**Couverture** en tuile, et lauzes en périphérie



**Menuiseries** en bois, simple ou pas de vitrage



**Aménagement** : Murs intérieurs enduits, dégradés  
**Cave** : humidité mais pas de suintement (malgré pluies fortes récentes)



**Equipements techniques** :

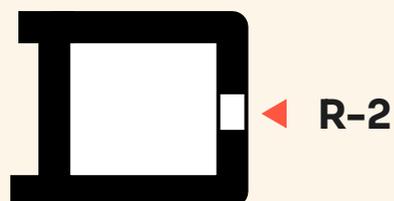
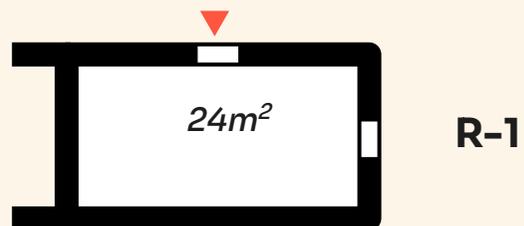
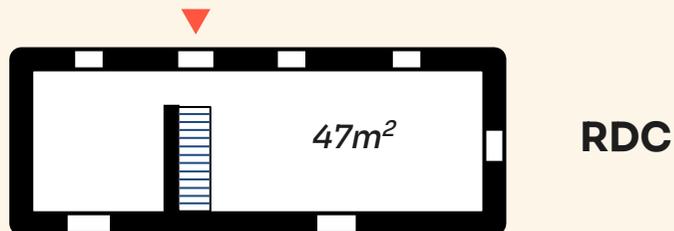
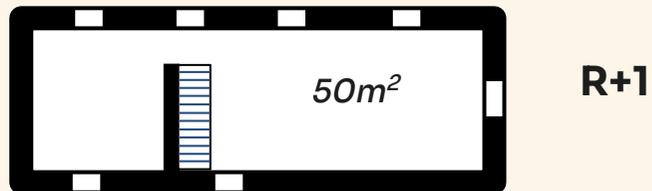
- électricité : non conforme
- chauffage : inexistant
- assainissement : inexistant



# B / L'ancienne Cure



# B / L'ancienne Cure



## ATOUTS

- Situation en entrée de bourg
- Volumes simples
- Murs en bon état de conservation
- Vue sur la vallée
- Terrain plat
- Ensemble architectural de caractère
- Attachement fort des habitant.e.s
- Accès carrossé par le terrain en contrebas

## PROBLÉMATIQUES

- terrain en forte déclivité
- différence actuelle des niveaux de planchers des caves
- assainissement et tous réseaux à réaliser

## ENJEUX DE MUTABILITÉ

- petites surfaces
- extension possible mais sur un terrain à forte déclivité
- conservation de l'aspect patrimonial du bâtiment et intégration paysagère
- usage partagé de la cour de l'église
- usage stationnement à conserver (notamment pour le bistrot)

# C / La Ferme de Miaille

Ancienne ferme, située à la croisée des quatre communes de la Vallée

## SITUATION ADMINISTRATIVE

Adresse : 6017 route de la Drobie

Niveaux : 3 niveaux

## SURFACE DE PLANCHER ESTIMÉE

- R+1 : ?
- RDC : 119 m<sup>2</sup> (MAM) + ?
- R-1 : 22 m<sup>2</sup> (MAM) + ?
- Cour : 64 m<sup>2</sup>

## SITUATION FONCIÈRE

Propriétaire : Commune de Saint-Mélany

Situation particulière : rénovation récente des espaces

## ÉTAT D'OCCUPATION

Occupé par :

- Mamamaille (MAM) occupe le rdc et le sous-sol
- Casamaille (MJC)
- cabinet de kinésithérapie
- anciennement un bar associatif

## INTÉRÊT PATRIMONIAL ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES

Situation particulière :

- typologie mas cévenole
- toiture en lauzes (et lignolets)
- four à pain
- vue sur la vallée



# C / La Ferme de Miaille



## ÉTAT DU BÂTI ET AMÉNAGEMENTS



**Plancher** : non visité



**Façades** : Murs en maçonnerie pierres



**Charpente** : non visité



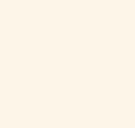
**Couverture** en lauzes



**Menuiseries** : *simple ou double vitrage ?*



**Aménagement** : non visité



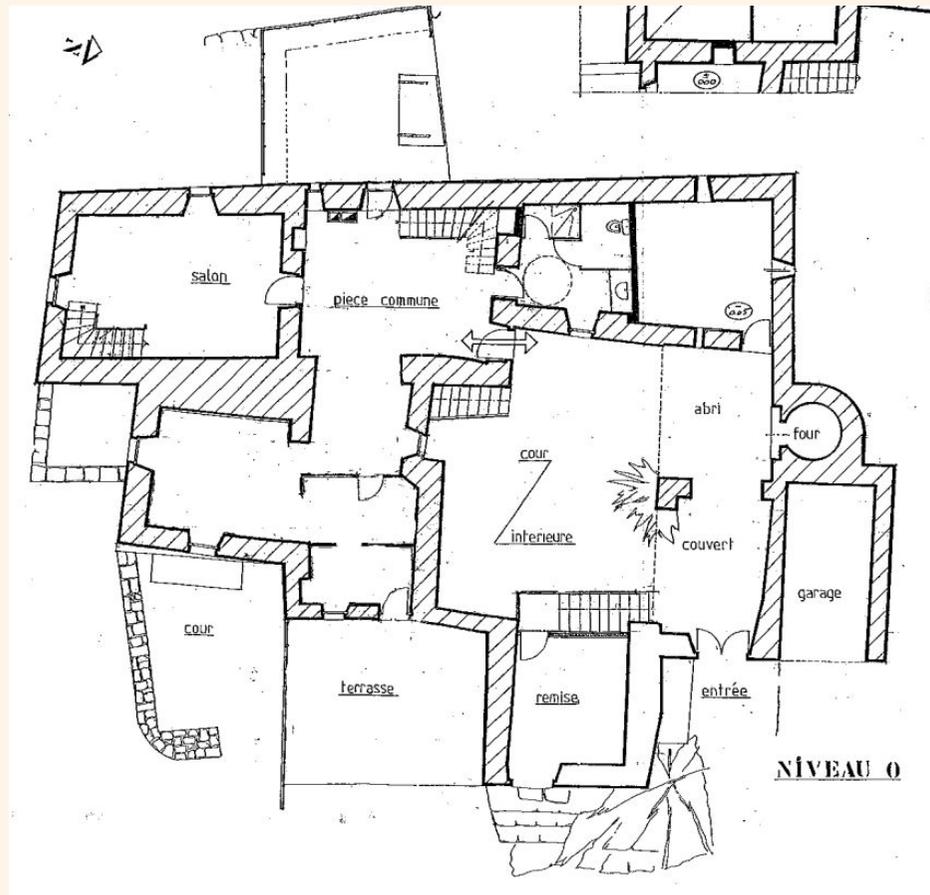
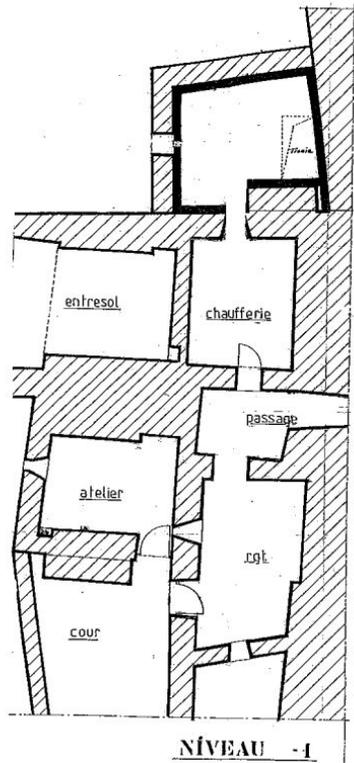
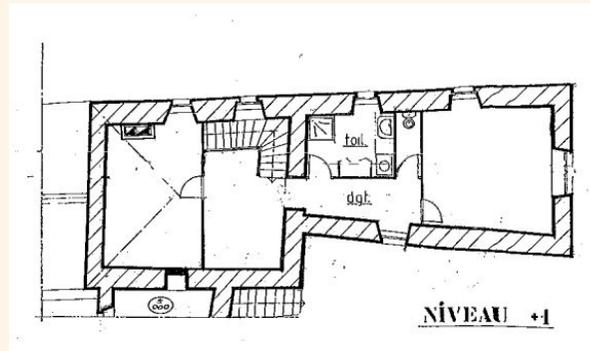
**Equipements techniques** :

- chaudière à granulés fonctionnelle
- électricité : conforme (non visité)

Dalle de Xm2 à l'extérieur, non constructible



# C / La Ferme du Miaille



## ATOUTS

- Situation à la croisée des 4 communes
- Vue sur la vallée
- Accès possible à la rivière (mais encore non aménagé)
- Cour centrale
- Visibilité depuis la route venant de Joyeuse
- Qualités architecturales et patrimoniales
- Des accès indépendants

## PROBLÉMATIQUES

- Rénovation coûteuse récente qui rend difficilement acceptable de nouveaux travaux d'aménagement
- éloigné du centre-bourg
- route départementale proche

## ENJEUX DE MUTABILITÉ

- des espaces imbriqués
- certains espaces mutables (à préciser)
- mutualisation des espaces extérieurs
- appropriation de la dalle extérieure, non constructible (zone Agricole)

# D / Terrain du local ADN



Parcelles n°372, n°373, n°374  
Surface : environ 1200 m<sup>2</sup>  
Propriété : commune de St Mélangy

## ATOUPS

- terrain en zone constructible
- localisation centre-bourg
- accès par deux routes (chemin des Fabres au nord, rte de St Mélangy au sud)

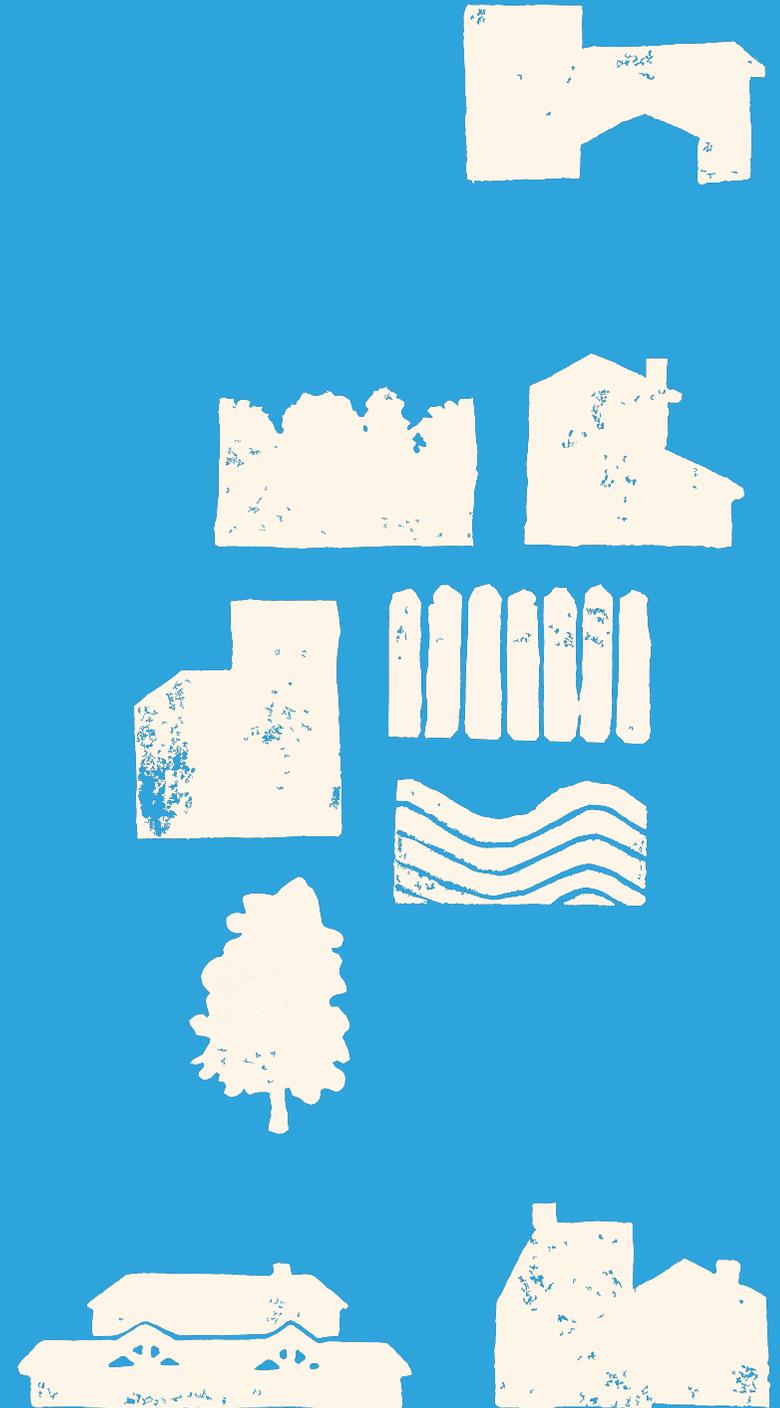
## ENJEUX DE MUTABILITÉ

- Déclivité du terrain (5 à 6 m de différence entre le haut et le bas du terrain)





# Qualification des usages





# Bâtiment

4 critères d'analyse d'un bâtiment au regard d'usages projetés

**L'emplacement**  
et l'ancrage  
territorial

**L'accessibilité**  
Visibilité  
Environnement  
avoisinant  
Activités  
avoisinentes

**La configuration**  
Taille, surface,  
agencement  
Normes accueil de  
public

**Les évolutions**  
Mutabilité du site en  
cas d'évolution des  
usages

**Le choix du bâtiment est-il cohérent avec les usages projetés ?**

**Quelle place prend le bâtiment dans le projet, et vice-versa ?**

Usages	Surface actuelle	Surface estimée nécessaire	Reglementations, normes, contraintes techniques	Réponse à besoin	Faisabilité dans la Cure (emplacement, configuration, accessibilité, mutabilité)	Faisabilité dans la Mairie	Faisabilité à Miaille
<b>Accueil mairie</b>	8 m2	12m2	PMR, rdc. Accès poste informatique, photocopieur, permanence France Services, point information. Espace attente. Porte vitrée.	1	Très bonne. En RDC	Sans objet	Sans objet
<b>Secrétariat</b>	12 m2	12 m2	PMR, rdc. Banque d'accueil, confidentialité, nombreux rangements, 6ml de bureau.	1	Très bonne. En RDC	Sans objet	Sans objet
<b>Bureau du maire</b>	12 m2	12 m2	PMR, rdc. En prolongement du secrétariat. Vitré. Isolation phonique pour confidentialité. Rangements.	1	Très bonne. En RDC	Sans objet	Sans objet
<b>Archives</b>	12 m2	15 m2	Proximité secrétariat. Conditions permettant bonne conservation. 12 ml minimum.	1	Très bonne. A l'étage (R+1 ou R-1)	Sans objet	Sans objet

Usages	Surface actuelle	Surface estimée nécessaire	Règlementation, normes, contraintes techniques	Réponse à besoin (qualification de la priorité de 1 à 5)	Faisabilité dans la Cure	Faisabilité dans la Mairie	Faisabilité à Miaille
<b>Petite/moy Salle de réunion</b>	18m2 de la bib.	20 à 25 m2	PMR pour optimisation usages avec associations, CM, CA Sentier des Lauzes, etc.	1_ mutualisation possible avec salle polyvalente ? En scindant la salle.	Très bonne.	Très bonne. Surface réduite en RDC, nécessité extension. Si extension pour salle de réunions, pourquoi ne pas mutualiser et construire une salle polyvalente en extension ?	Mauvaise. Eloignement trop important.
<b>WC public</b>	10 m2	10 m2	PMR, RDC. Accessibilité par l'intérieur et par l'extérieur.	1	Très bonne. Bonne visibilité. Entrée village. En lien avec Sentier des Lauzes.	Très bonne. En lien avec espace public attenant et espace public marché du dimanche.	Sans objet
<b>Bibliothèque</b>	17 m2 partagé avec bib.	18 m2 dédiés	PMR, RDC. Nécessite visibilité. Possibilité mutualisation permanences. Lien avec mairie.	1	Très bonne. Surface réduite du RDC Cure. Nécessité choix, ou en extension.	Sans objet	Sans objet
<b>Bureau sentier des lauzes</b>	20m2	20m2 + 6m2 stockage matériel	Besoin proximité secrétariat mairie pour création de liens, besoin de vue sur le sentier	1	Très bonne. Pas de contrainte accessibilité. Possibilité à l'étage avec stockage matériel. Besoin d'avoir salle pour accueillir scolaire (30 élèves) à proximité	Bonne. Possibilité conserver emplacement actuel.	Sans objet

Usages	Surface actuelle	Surface estimée nécessaire	Règlementation, normes, contraintes techniques		Faisabilité dans la Cure	Faisabilité dans la Mairie	Faisabilité à Miaille	Faisabilité parcelle ADN
<b>Salle polyvalente</b>	59,6m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup>	PMR, RDC	1	Très bonne. En extension. Visibilité. Accessibilité. Stationnement. Espaces publics attenants.	Très bonne. Accessibilité. Stationnement. Espace public attenant. Rénovation légère permettant une extension de la salle actuelle. Bémol : proximité logement pour privatisation. Limites d'un bâtiment mixte logements/usages publics	Sans objet	Mauvaise. Non pertinent. Limite la mutualisation d'usages.
<b>Stockage associations</b>	40 m <sup>2</sup> environ ?	25 m <sup>2</sup>	Rez de route. En RDC pour accès véhicule	1	Très bonne. En R-1. Accessible, bien situé. Si salle polyvalente en RDC, possibilité mutualisation matériel.	Très bonne. Accessible, bien situé, pratique. A proximité de la salle polyvalent. Limites d'un bâtiment mixte logements/usages publics	Mauvaise. Trop éloigné.	Très bonne. Accessible en rez-de-route.

Usages	Surface actuelle	Surface estimée nécessaire	Règlementation, normes, contraintes techniques		Faisabilité dans la Cure	Faisabilité dans la Mairie	Faisabilité à Miaille	Faisabilité parcelle ADN
<b>Stockage communal</b>	-	50 m <sup>2</sup>	Rez de route. Accessible en véhicule	2	Très bonne si extension en R-1	Mauvaise.	Mauvaise. Bâtiment pas adapté. Trop éloigné.	Très bonne.
<b>Logements</b>	-	T1 : 35 m <sup>2</sup> T2 : 45 m <sup>2</sup> T3 : 65 m <sup>2</sup> T4 : 80 m <sup>2</sup>	Eviter de mixer les usages (logements, équipements publics) pour simplifier les aménagements liés à la réglementation sécurité incendie notamment	1	Sans objet.	Très bonne. Typologie très bien adaptée à du logement. Création de 1 T3, 2T2 + studio accueil artiste Sentier des Lauzes.	Très bonne. Création de 1 logement en R+1.	Très bonne. Création de 2 logements min.

Usages	Surface actuelle	Surface estimée nécessaire	Règlementation, normes, contraintes techniques		Faisabilité dans la Cure	Faisabilité dans la Mairie	Faisabilité à Miaille
<b>Espace expositions</b>	-	20 à 30 m <sup>2</sup>	PMR.	2	Bonne. Surface limitée. Nécessité d'arbitrer des choix. Emplacement stratégique, en entrée de village, en lien avec les autres services. Possibilité mutualiser permanences.	Bonne. Surface limitée. Nécessité d'arbitrer des choix. En lien avec la salle polyvalente. Possibilité mutualiser permanences.	
<b>Local para-médical</b>	-	20 à 30 m <sup>2</sup>	PMR	1	Bonne si en lien avec autres équipements/services. En entrée de village. Mais éloignement. En extension en R-1 ?	Moyenne. Manque de visibilité. Eloignement.	Bonne. Emplacement intéressant. Mais local actuel vide, pas forcément de demande.
<b>Studio_Local à sommeil en lien avec Sentier des Lauzes</b>	-		Local à sommeil. Sécurité incendie.	2	Mauvaise. Difficulté à mixer locaux à sommeil avec autres services.	Très bonne. Typologie très bien adaptée à du logement. Création de 1 T3, 2T2 + studio accueil artiste Sentier des Lauzes.	Mauvaise.

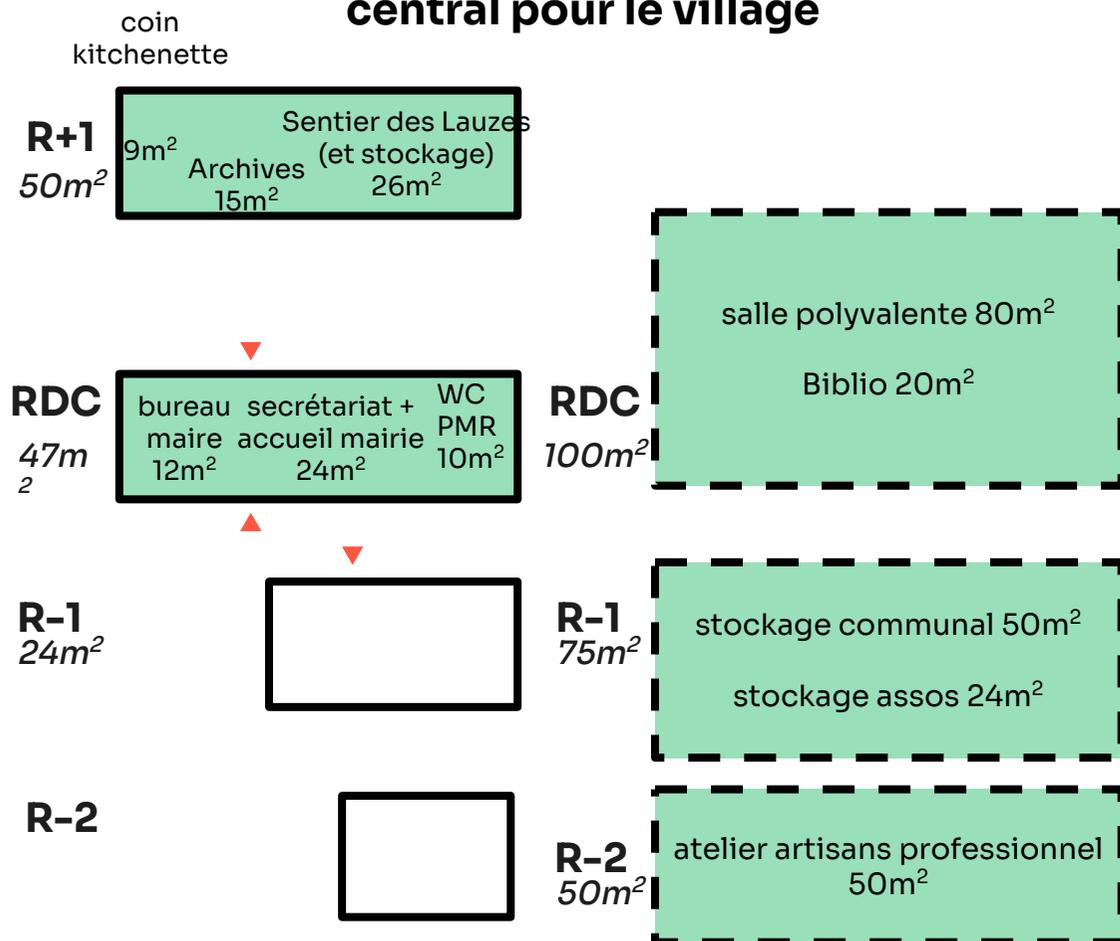
# Invariants du projet

- Produire au moins 2 logements locatifs, de qualité.
- Rénover la Cure.  
Préserver le bâtiment de la Cure contre une éventuelle privatisation d'espaces.
- Aménager, de manière qualitative, l'espace public, le "cloître" entre l'Eglise et la Cure.
- Améliorer la salle polyvalente pour qu'elle soit plus adaptée aux usages, et donc plus utilisée : y adosser une cuisine équipée.
- Déplacer la mairie (accueil du public, secrétariat, bureau du Maire, archives), la bibliothèque et le bureau du Sentier des Lauzes dans le bâtiment de la Cure.
- Aménager un espace de stockage accessible pour le matériel des associations.
- Aménager un espace de stockage communal.

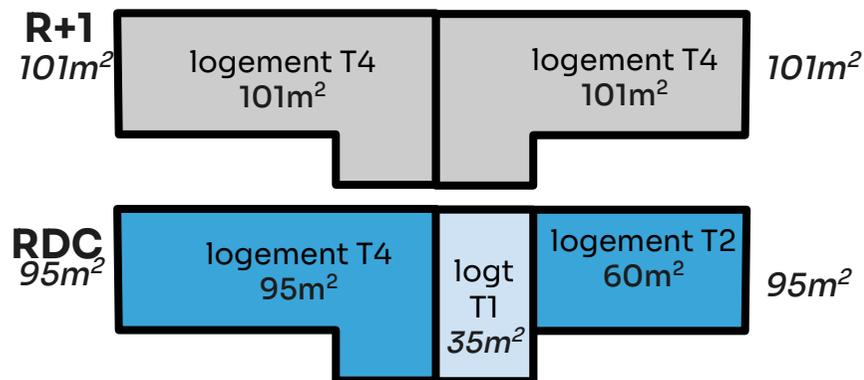


# Scénario 1. un lieu central en entrée de village

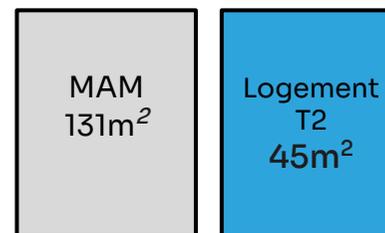
## La Cure, nouveau lieu public central pour le village



## L'ancienne mairie, logements et hébergement



## Miaille



## Chiffrage estimatif

Cure : 225k€ HT  
Ext. Cure : 785k€ HT  
Anc. mairie : 400k€ HT  
Miaille : 80k€ HT

**Total : 1,30M€**

# Scénario 1. un lieu central en entrée de village

Programmes	Surface bâtiment m2	Prog existants m2	Programmes m2	Surface restante m2	Surface à créer m2	Bâtiment ciblé	Niveau ciblé
<b>Cure</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>87</b>	<b>34</b>	<b>224</b>		
Accueil mairie			12			cure	RDC
Secrétariat			12			cure	RDC
Bureau maire			12			cure	RDC
WC public			10			cure	RDC
Archives			15			cure	R1
Petite / moy salle de réunion (25m2)			0			cure	R1
bureau sentier des lauzes			26			cure	R1
stockage asso					24	cure	R-1
biblio					20	cure	RDC EXT
salle polyvalente					80	cure	RDC EXT
Stockage communal					50	cure	R-1 EXT
Atelier artisans					50	cure	R-2 EXT

Programmes	Surface bâtiment m2	Prog existants m2	Programmes m2	Surface restante m2	Surface à créer m2	Bâtiment ciblé
<b>Ancienne mairie</b>	<b>392</b>	<b>202</b>	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
logement T4		202				mairie
logement T2			60			mairie
logement T4			95			mairie
logement T1			35			mairie
<b>Miaille</b>	<b>?</b>	<b>131</b>	<b>45</b>	<b>?</b>	<b>0</b>	
MAM		131				Miaille
logement T2			45			Miaille
<i>cour</i>		64				Miaille

**Surface totale des programmes : 879 m<sup>2</sup>**

**Surface libre : 34m<sup>2</sup> (R-1 et R-2 de la Cure)**

**Surface créée : 224 m<sup>2</sup> (extension Cure)**

**Nombre de logements créés : 4 (dont un studio)**

> tableau des surfaces

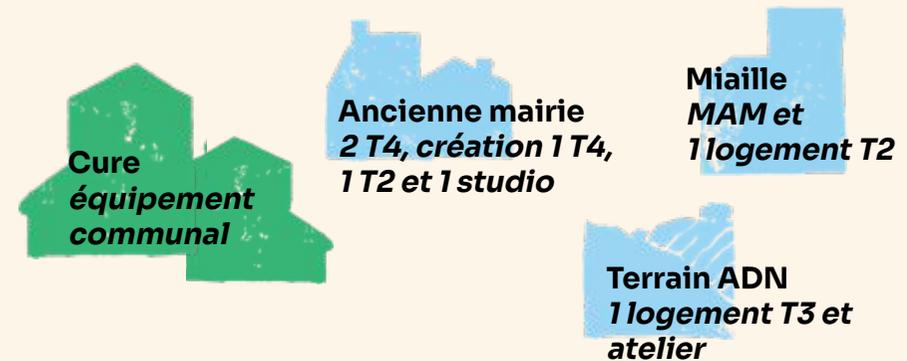
# Scénario 1. un lieu central en entrée de village

Surface totale des programmes : 879 m<sup>2</sup>

Surface libre : 34m<sup>2</sup> (R-1 et R-2 de la Cure)

Surface créée : 224 m<sup>2</sup> (extension Cure)

Nombre de logements créés : 4 (dont un studio)



Complexité des interventions :

Création d'une extension sur un site en forte déclivité !



Coût :



Complémentarité des usages :

Tous les programmes ouverts au public sont réunis dans un nouveau bâtiment



Compatibilité bâtiments / usages :

La typologie de l'ancienne mairie se prête au logement. La rénovation de la Cure est idéale pour concevoir des espaces ouverts au public adaptés

# Scénario 2. maillage de lieux sur la commune

## La Cure, nouveau lieu public central pour le village

**R+1**  
50m<sup>2</sup>

Salle réunion 24m <sup>2</sup>	Sentier des Lauzes (et stockage) 26m <sup>2</sup>
-----------------------------------	---

**RDC**  
47m<sup>2</sup>

Bureau maire 12m <sup>2</sup>	secrétariat + accueil mairie 24m <sup>2</sup>	WC PMR 10m <sup>2</sup>
----------------------------------	---	-------------------------------

**R-1**  
24m<sup>2</sup>

Archives 15m <sup>2</sup>
------------------------------

**R-2**

--

## L'ancienne mairie, logements, salle polyvalente et bibliothèque

**R+1**  
101m<sup>2</sup>

logement T4	logement T4
-------------	-------------

101m<sup>2</sup>

**RDC**  
95m<sup>2</sup>

Stockage communal 50m <sup>2</sup>	Stock asso 25m <sup>2</sup>	Biblio 20m <sup>2</sup>	cuisine 25m <sup>2</sup>	WC 10m <sup>2</sup>	salle polyvalente 60m <sup>2</sup>
---------------------------------------	--------------------------------	----------------------------	-----------------------------	------------------------	---------------------------------------

95m<sup>2</sup>

## Miaille

MAM 131m <sup>2</sup>	Local para médical 45m <sup>2</sup>
--------------------------	---

## Local ADN

logement T4 80 m <sup>2</sup>
logement T2 45m <sup>2</sup>
atelier artisan pro 50m <sup>2</sup>

## Chiffrage estimatif

Cure : 277k€ HT  
Anc. mairie : 150k€ HT  
Miaille : 80k€ HT  
Local ADN : 525k€ HT

**Total : 1,03M€**

# Scénario 2. un maillage de lieux sur la commune

Programmes	Surface bâtiment m2	Prog existants m2	Programmes m2	Surface restante m2	Surface à créer m2	Bâtiment ciblé	Niveau ciblé
<b>Cure</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>111</b>	<b>10</b>	<b>0</b>		
Accueil mairie			12			cure	RDC
Secrétariat			12			cure	RDC
WC public			10			cure	RDC
Bureau maire			12			cure	R1
bureau sentier des lauzes			26			cure	R1
Petite / moy salle de réunion			24			cure	R1
Archives			15			cure	R-1

**Surface totale des programmes : 854 m<sup>2</sup>**

**Surface libre : 10m<sup>2</sup> (R-2 Cure)**

**Surface créée : 175 m<sup>2</sup> (terrain ADN)**

**Nombre de logements créés : 3**

> tableau des surfaces

Programmes	Surface bâtiment m2	Prog existants m2	Programmes m2	Surface restante m2	Surface à créer m2	Bâtiment ciblé	Niveau ciblé
<b>Ancienne mairie</b>	<b>392</b>	<b>297</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
salle polyvalente		60				mairie	RDC O
cuisine salle po			25			mairie	RDC O
WC public		10				mairie	RDC O
stockage asso		25				mairie	RDC E
Stockage communal			50			mairie	RDC E
Biblio			20			mairie	RDC E
logement T4		202				mairie	R1
<b>Miaille</b>	<b>?</b>	<b>131</b>	<b>45</b>	<b>?</b>	<b>0</b>		
MAM		131				Miaille	
logement T2			45			Miaille	
<i>cour</i>		64				Miaille	
<b>Terrain ADN</b>	<b>1200</b>	<b>0</b>	<b>175</b>		<b>175</b>		
logement T2			45			terrain ADN	
logement T4			80			terrain ADN	
atelier			50			terrain ADN	

# Scénario 2. un maillage de lieux sur la commune

Surface totale des programmes : 854 m<sup>2</sup>

Surface libre : 10m<sup>2</sup> (R-2 Cure)

Surface créée : 175 m<sup>2</sup> (terrain ADN)

Nombre de logements créés : 3



Complexité des interventions :



Rénovation de la Cure sans extension moins complexe et réaménagement de la mairie assez simple



Coût :



Complémentarité des usages :



Dans l'ancienne mairie, la cohabitation des usages "publics" avec les logements à l'étage peut être source de conflits d'usage



Compatibilité bâtiments / usages :



Sans extension, les locaux de la mairie dans la Cure sont à l'étroit (12m<sup>2</sup> salle de réunion, 18m<sup>2</sup> bibliothèque)



Cure  
Mairie



Ancienne mairie  
2 T4, salle polyvalente,  
stockage et 1 studio



Miaille  
MAM et 1  
logement T2



Terrain ADN  
1 logement T2  
1 logement T4  
1 atelier

# Synthèse des scénarios



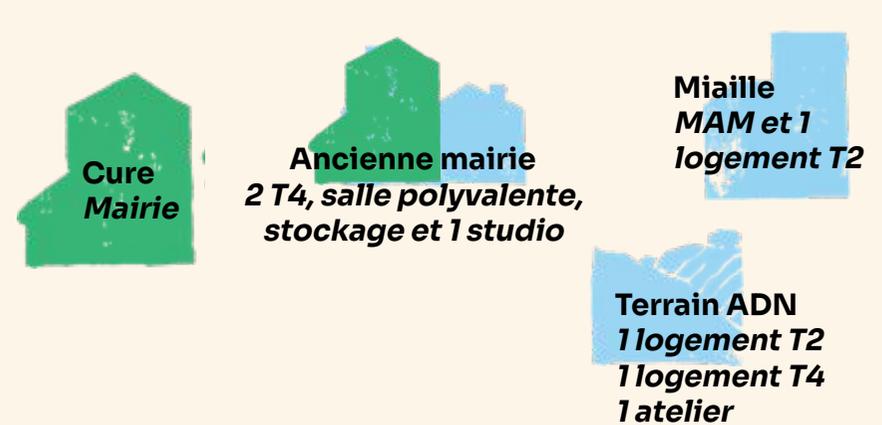
## Scénario 1. un lieu central en entrée de village

### ATOUPS

- 4 logements créés (dont un studio)
- répartition claire et cohérente des espaces public / privé dans les bâtiments
- des locaux communaux confortables et adaptés

### PROBLÉMATIQUES

- coûts travaux importants
- complexité du projet d'extension



## Scénario 2. maillage de lieux sur la commune

### ATOUPS

- 3 logements créés
- coût de travaux modérés
- plusieurs lieux "publics" sur la commune

### PROBLÉMATIQUES

- locaux communaux à l'étroit dans la Cure

# Prochaines étapes et TO DO

- Préparer l'atelier avec les habitants, relancer les invitations  
Proposition de déroulé ici
- Lancer les invitations officielles pour le COPIL partenaires du 7 juin à 14h, les invitations doivent partir de la mairie, envoi à DDT pour transfert à la préfecture/sous-préfecture + CCBD + PNR MA + département + ?
- Préparer le temps avec les habitants du 17 juin : possibilité d'investir l'espace public, le "clôt" ? d'organiser un moment festif et convivial en lien avec le Bon Port ?



**Merci !**

Intervenant.e.s :

**Anaïs PIOLET, Villages Vivants**

**Gaëlle COZIC, Villages Vivants**

**Maxime PAPIN, Soliha Drôme**