



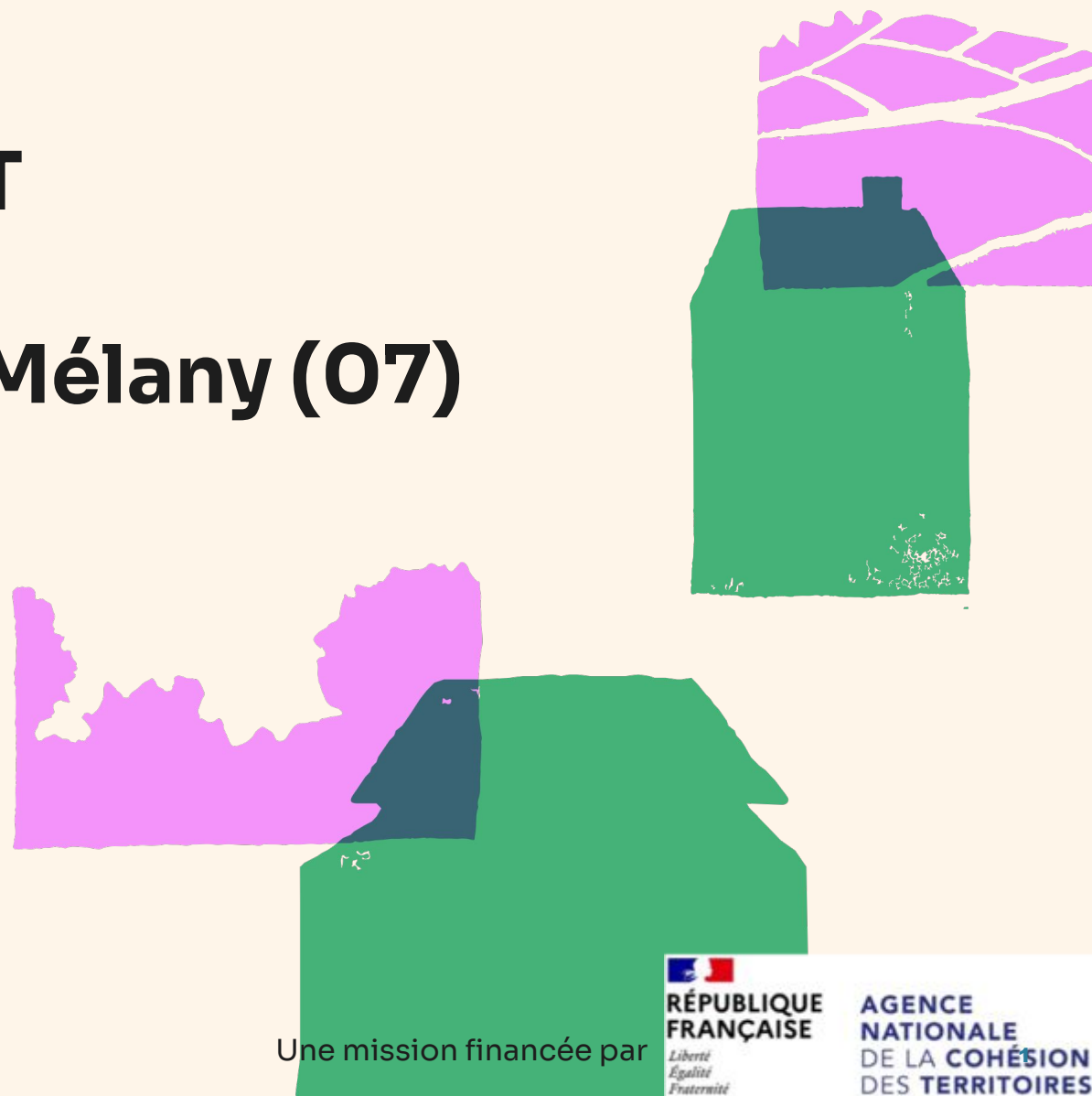
en collaboration avec



ACCOMPAGNEMENT

Commune de Saint-Mélany (07)

Etude bâtiminaire
Stratégie de mobilisation du
parc bâti communal



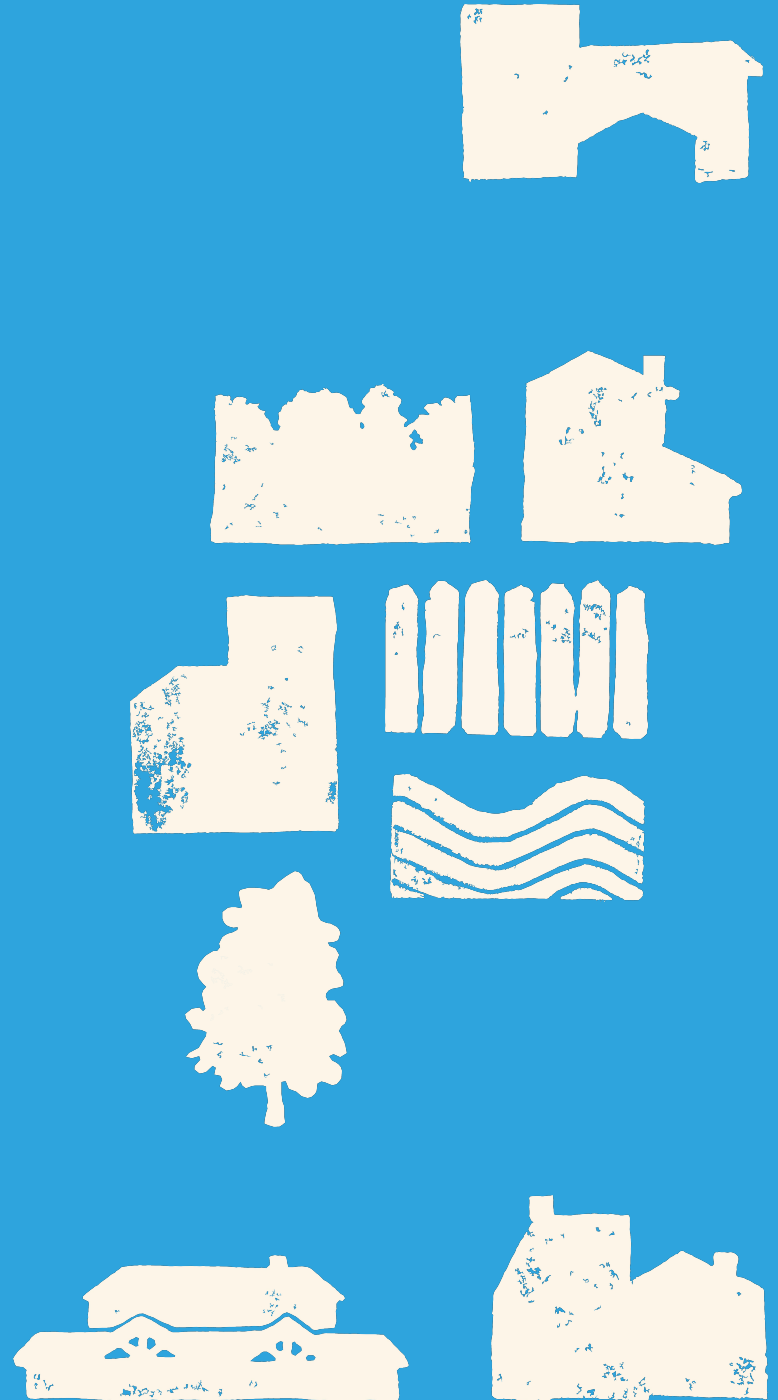
Février-Juin 2025

Une mission financée par



AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Synthèse des éléments de contexte



SYNTHESE DES ENJEUX A L'ECHELLE DE LA VALLEE ET DE SAINT-MELANY

- **Préserver la qualité exceptionnelle des espaces naturels, la biodiversité**, continuer à valoriser l'identité historique et naturelle 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.**
- **Proposer des investissements soutenables par les finances de la communes (investissements et entretien)**

LES OBJECTIFS POLITIQUES DU PROJET

La Mairie est préoccupée par la rénovation nécessaire de certains bâtiments communaux. Elle a souhaité envisager de manière globale, coordonnée et participative, une réorganisation spatiale et de nouveaux usages pour le patrimoine existant.

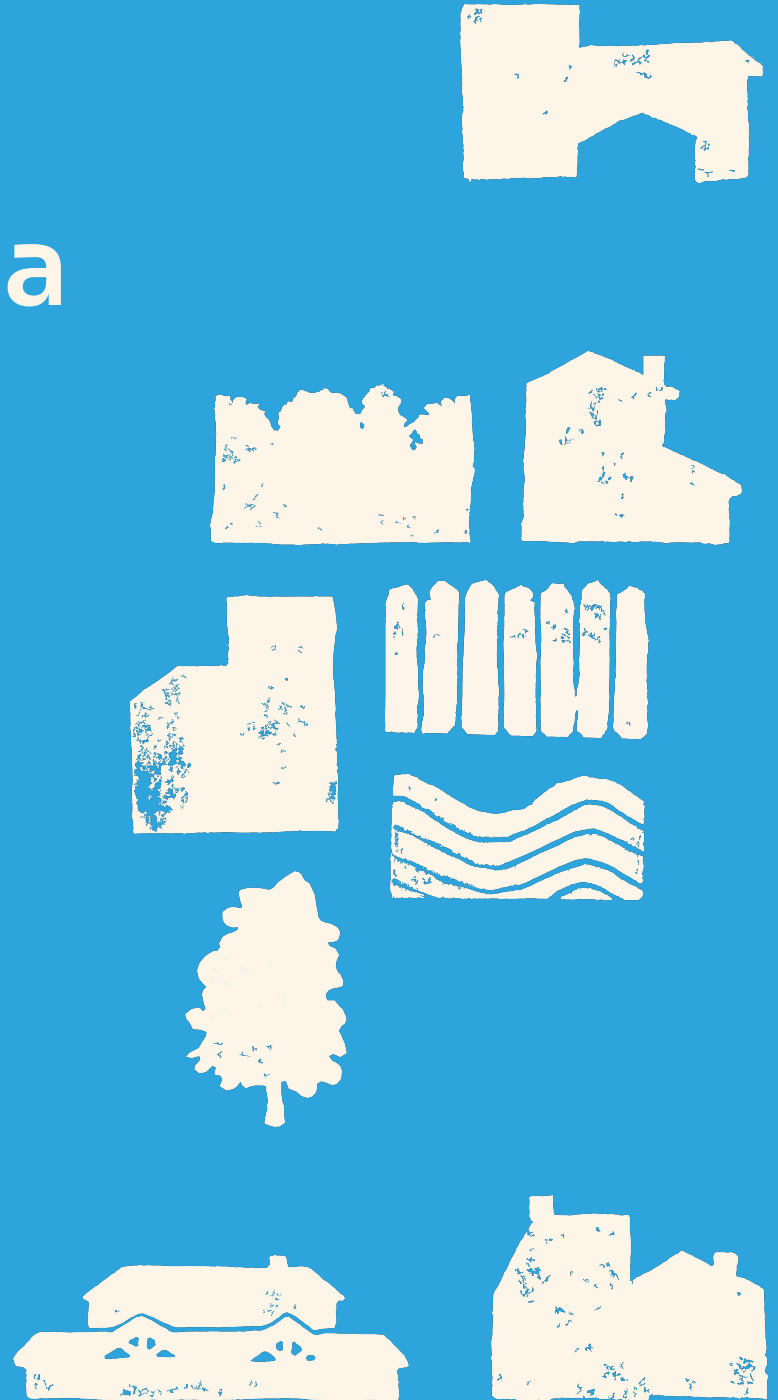
Il s'agit donc à la fois de :

- **Réhabiliter le patrimoine de la commune** (le presbytère est désaffecté depuis longtemps et le bâtiment de l'actuelle mairie dans sa partie Est nécessite une rénovation)
- **Permettre de loger davantage d'habitants à l'année** par l'augmentation du parc locatif public
- **Améliorer les services offerts** par la mairie aux habitants et aux associations (création d'une bibliothèque, mieux équiper la salle polyvalente...)
- **Réaliser des espaces publics de qualité** à l'entrée du village devant la cure et autour du bâtiment de la mairie actuelle

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 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.**

Atelier habitants sur la base de 2 scénarios volontairement contrastés



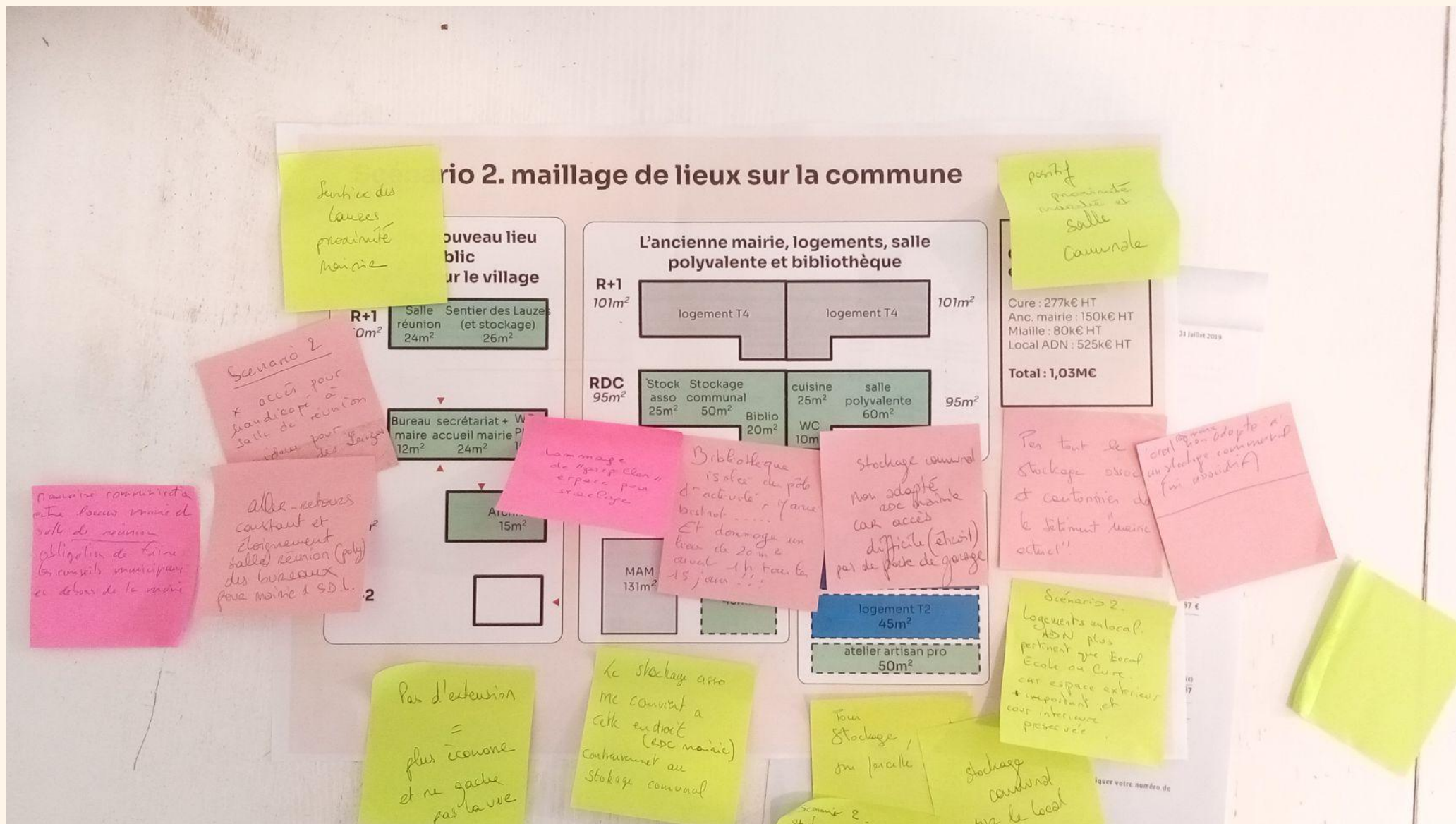
Retour sur la réunion publique du 23 avril 2025

RAPPEL DES OBJECTIFS

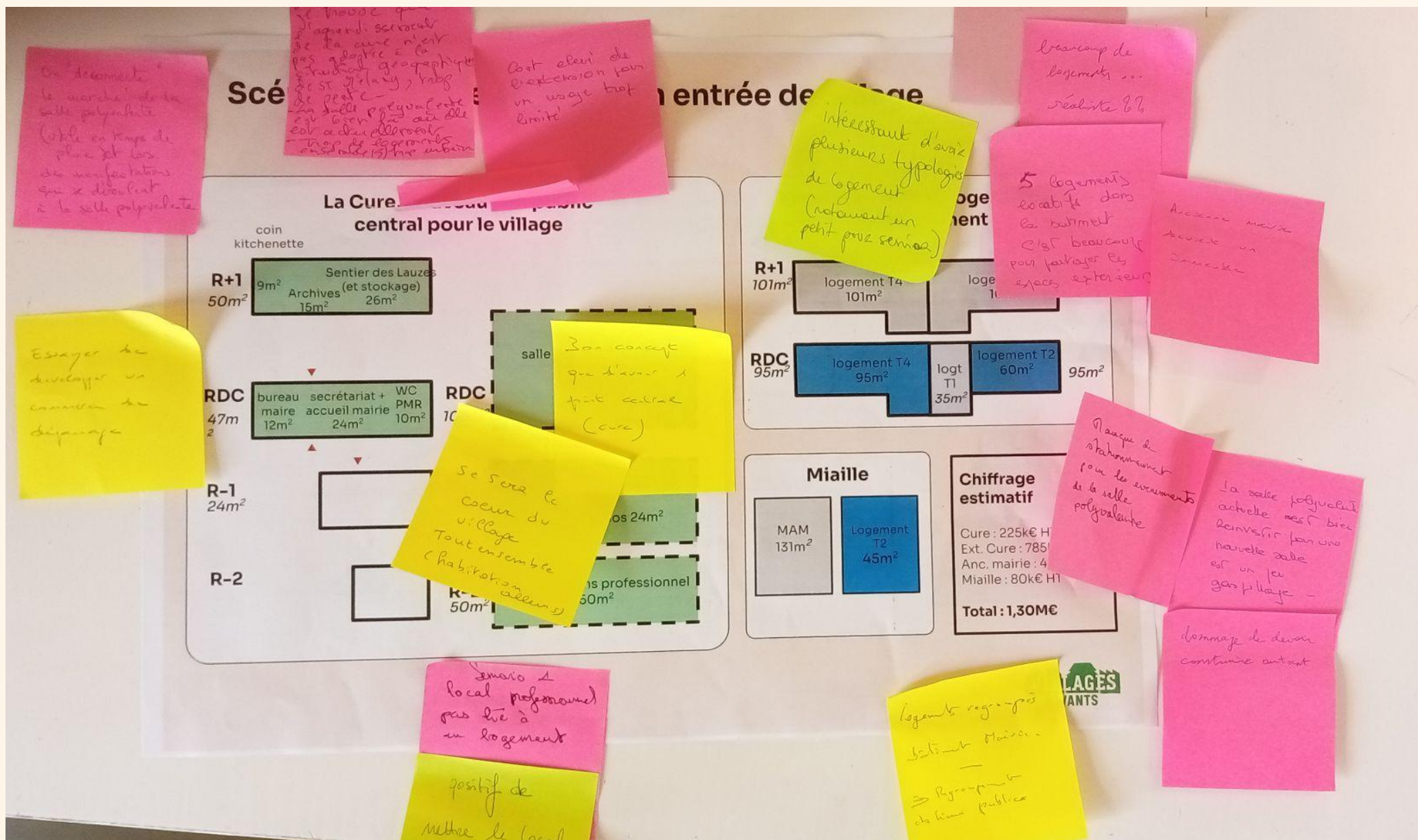
- partager les éléments de diagnostic
- consolider le diagnostic, comprendre les usages, les pratiques
- aller vers une programmation, vers un scénario d'aménagement des bâtiments et espaces publics qui font consensus
- Identifier les éléments de consensus
- Identifier les freins
- dépasser l'approche technique pour aller vers une mise en récit
- Identifier d'éventuels nouveaux usages à intégrer à la programmation



Retour sur la réunion publique du 23 avril 2025



Retour sur la réunion publique_23 avril 2025



Retour sur la réunion publique du 23 avril 2025

Ce qui fait consensus :

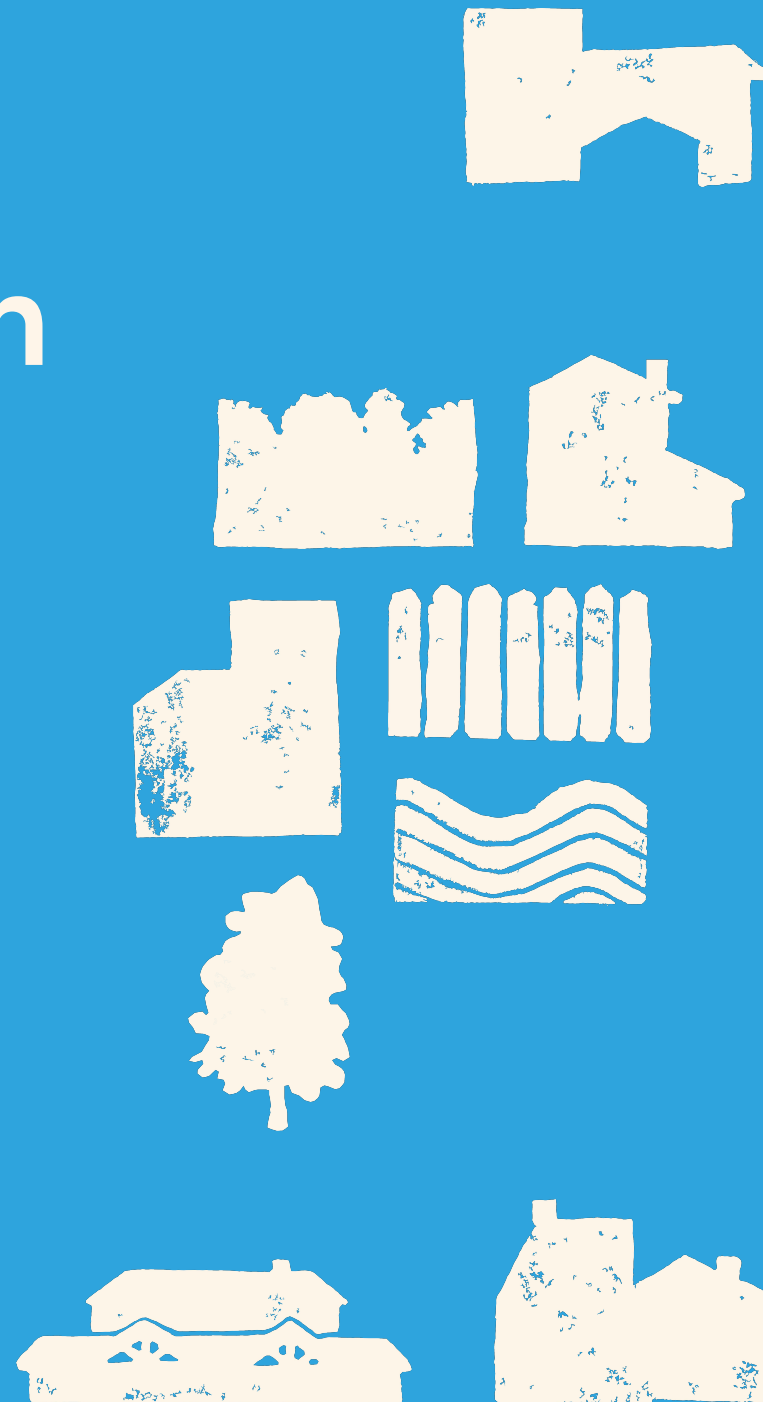
- ne pas rénover la Cure pour faire du logement, ne pas privatiser les espaces extérieur attenants à l'Église et à la Cure.
- ne pas construire une extension à la Cure qui ne pourrait s'intégrer dans la pente, avec l'existant, masquerait la vue sur le paysage, serait beaucoup trop coûteuse pour un village comme Saint-Mélany.
- ne pas construire trop de logements dans le bâtiment occupé actuellement par la mairie, Saint-Mélany incarne la campagne, les gens viennent pour avoir de l'espace extérieur, on ne veut pas d'un immeuble de logements locatifs dans le village. Cela engendrerait des difficultés/conflits de voisinage.
- mieux valoriser l'aile Est de la mairie, trouver un usage valorisant ce bel espace, ne pas y mettre du stockage communal. dommage de le laisser vide, d'y mettre du stockage. Pas possible d'investir, de rénover, d'y mettre de l'argent si c'est pour du stockage ou pour rien.

Retour sur la réunion publique du 23 avril 2025

Ce qui fait encore débat, à étudier :

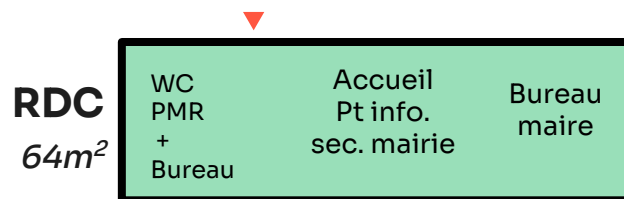
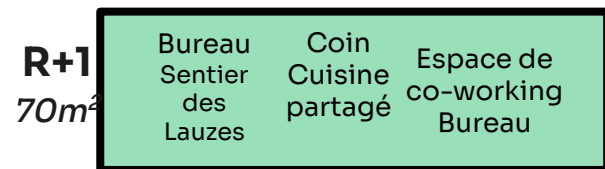
- la place de la petite salle de réunion en lien avec mairie et sentier des Lauzes : quelles possibilités pour la mettre en RDC, en extension ? Quels impacts si une salle de réunion se trouve à l'étage ?
- impensable de construire pour une bibliothèque ouverte que 74h par an, 2h un jeudi sur 2. Possible de mutualiser espace bibliothèque avec salle de réunion.
- que faire de l'espace restant en rdc de l'ancienne mairie ? espace de qualité, ancienne classe avec emplacement, vue, ensoleillement intéressant mais difficile d'y mettre un logement (pb nombre de logements, voisinage et cohabitation avec usage salle des fêtes)
- remise en question de la pertinence de proposer de la surface pour un usage professionnel, en construction neuve sur la parcelle ADN. Y a t-il réellement un besoin ?

Vers une rénovation des bâtiments publics

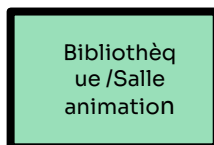


Scénario préférentiel

La Cure, nouveau lieu public central pour le village



R-1
54 m²
Existant 24 m²
+ Extension 30 m²

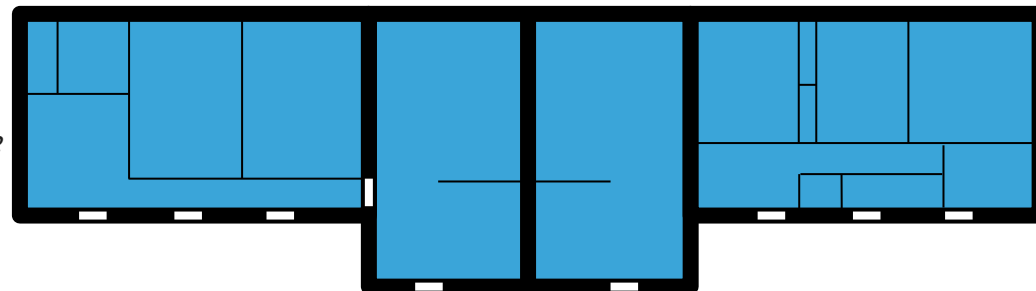


R-2
30 m²
Extension 30 m²

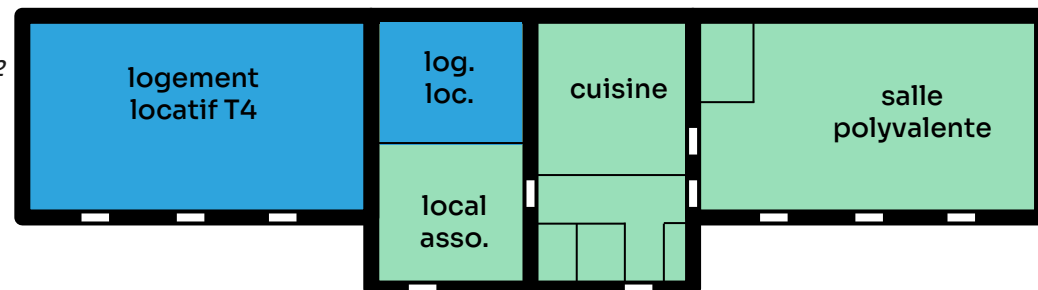


L'ancienne mairie, logements et espaces communs

R+1
202m²

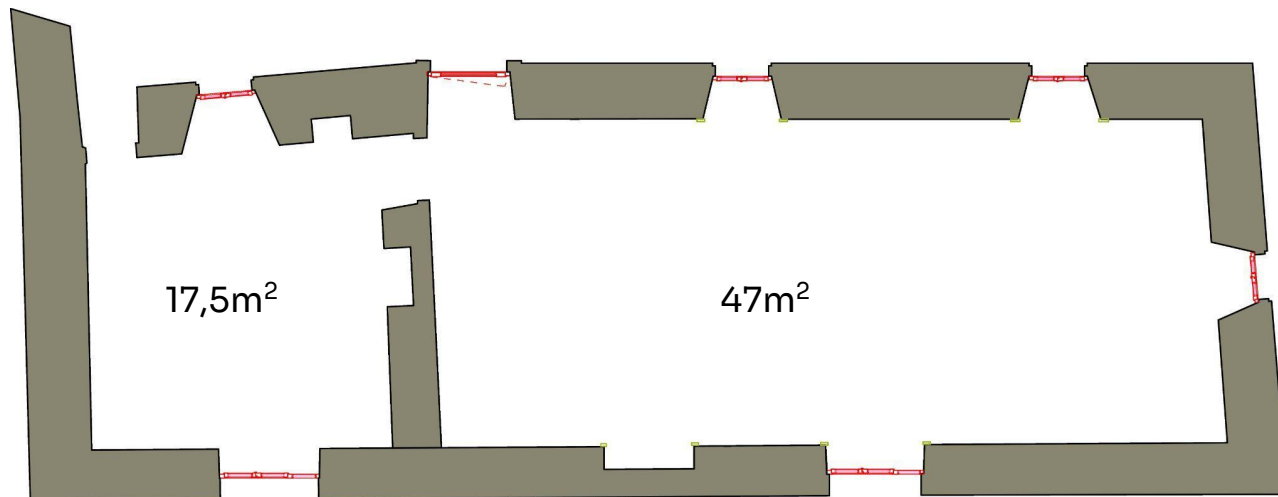
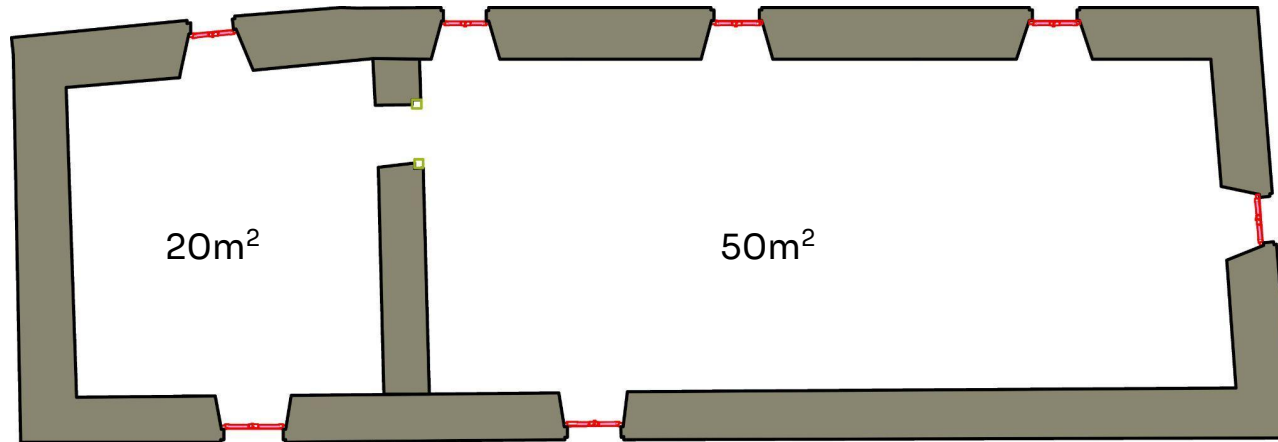


RDC
190m²



Interventions sur le bâti 1/Rénovation et extension de la Cure pour accueillir l'ensemble des services publics

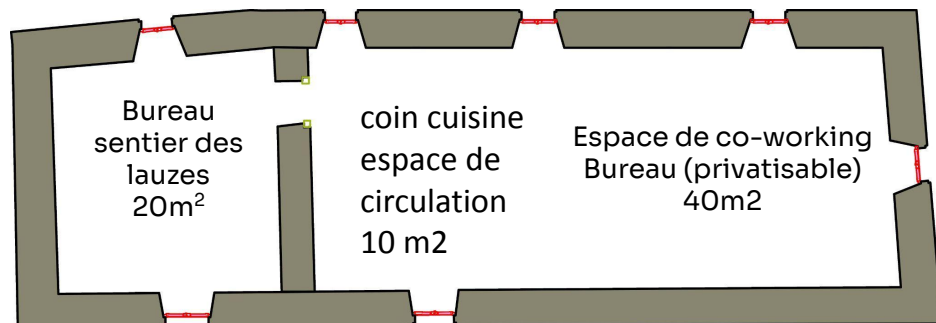
Plans de l'existant



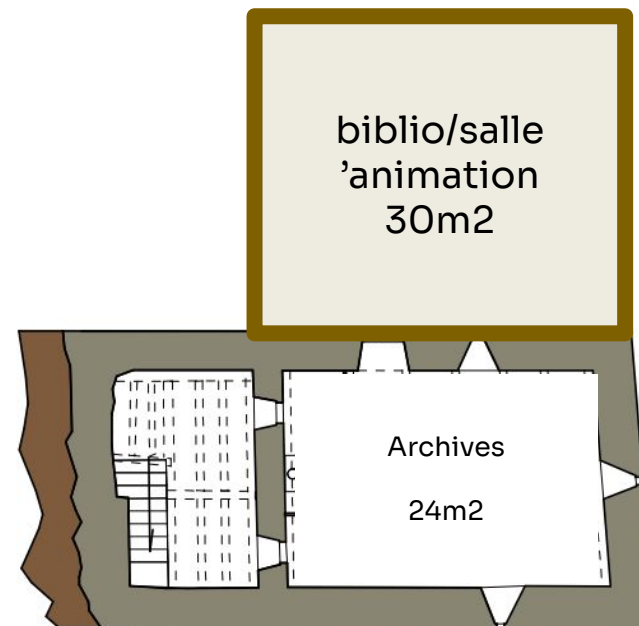
1/Rénovation et extension de la Cure

Etude capacité projet, répartition des usages

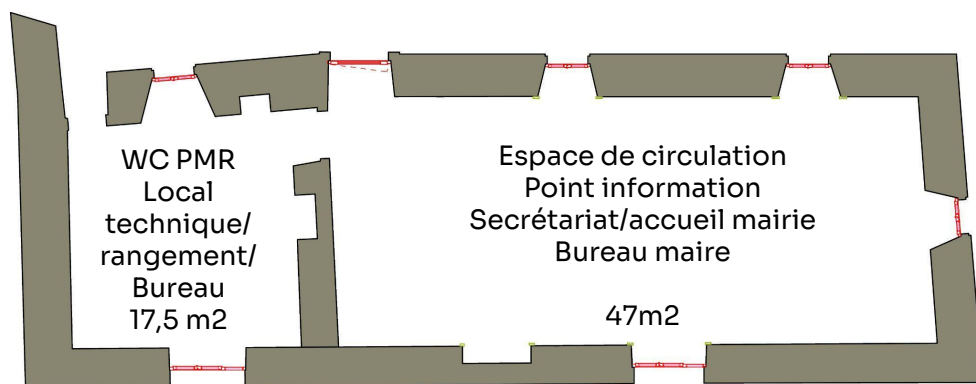
R+1



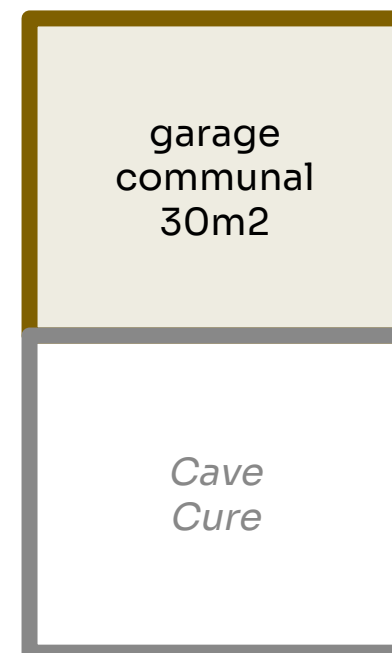
R-1



RDC



R-2



Interventions sur le bâti 1/Rénovation et extension de la Cure pour accueillir l'ensemble des services publics

Objectifs de la rénovation et programme de travaux :

- **Rénovation de la Cure**
Déménagement des services de l'accueil mairie, bureau du maire, bibliothèque et sentiers des lauzes à l'entrée du village, dans un espace ergonomique, confortable, performant, permettant la mutualisation de services / RH / matériel et la maîtrise des charges :
 - dépose cloisons, planchers, cheminée, escaliers
 - création de planchers isolés
 - reprise toiture
 - isolation toiture et murs
 - reprise des réseaux (assainissement, plomberie, électricité, chaudière)
 - aménagements intérieurs (menuiseries, cloisonnement, revêtements sols, VMC, finitions)
- **Création de WC PMR accessibles depuis l'extérieur**
- **Mise en accessibilité du bâtiment**
 - création d'une place PMR dédiée
 - cheminements extérieurs
- **Création d'une extension semi-enterrée, intégrée dans la pente**

PHASE 1.1. Rénovation existant

Travaux : 360 000 € HT
Maîtrise d'oeuvre : 90 000 € HT
Aléas : 35 000 € HT

+

PHASE 1.2. Extension

Travaux : 250 000 € HT
Maîtrise d'oeuvre : 25 000 € HT
Aléas : 25 000 € HT

Ces estimations de coût de travaux sont valables au regard des coûts pratiqués en juin 2024, ils devront être précisés par des études préalables et seront fonction des choix réalisés, de la qualité attendue, de l'organisation ou non de chantiers participatifs permettant de maîtriser le coût des travaux.
Sont compris : 5% diagnostics, 20% études, 10% aléas.

La Cure
Saint Mélan
ESTIMATION DES TRAVAUX

RENOVATION EXISTANT

Description	Estimation en € HT	Commentaires
Sdp	158,5	m2
Structurel		
Dépose des cloisons, planchers, escaliers, cheminées	4 755,00 €	30€/m2
Création planchers isolés sur 3 niveaux	47 550 €	Reprise sol et plancher RDC (64,5m2) Reprise plancher R+1 (70m2) Reprise plancher R-1 (24m2) Béton 300€/m2
Création escaliers	24 000 €	2 escaliers dans la partie rénovée (R+1 au RDC et RDC au R-1)
Charpente et couverture	45 600 €	Charpente bois traditionnelle 180 €/m2 (pose et fourniture) Couverture Lauzes (fourniture et pose) : entre 200 €/m2
Isolation toiture	12 000 €	pose ossature + isolation + frein vapeur + placo BA13 10k€ (120€/m2) non peint
Isolation thermique des murs	20 175 €	150€/m² comprenant doublage
Maçonnerie	27 000 €	ouverture de deux portes façade ouest RDC et une porte façade est (4000€) provision pour agrandissement de 6 fenêtres (2500€)
Réseaux		
Assainissement	15 000 €	Diagnostic sol et étude SPANC Construction d'une phytoépuration Raccordement évacuation Faire deviser une entreprise compétente
Plomberie (raccordement et évacuation)	13 450 €	100€/m2
Chaudière	25 000 €	modèle et dimensionnement à préciser Fumisterie comprise 10k€
Réseau de chauffage	20 175 €	150€/m2
Electricité	23 775 €	150€/m2
Sécurité incendie		
Installation BAES / alarme	3 000 €	Balisage des issues à prévoir (BAES) en fonction des différents usages Estimation pour une alarme de type 4 (déclencheur manuel et diffuseur sonore (+flash lumineux dans les sanitaires)

Accessibilité Handicapés		
Aménagement d'une place adaptée	1 500,00 €	Repérage horizontal et vertical - Marquage places de parkings Marquage place PMR logo - Panneaux PMR - Bande de guidage PMR
Cheminements extérieurs	2 000,00 €	Revêtement non meuble
Aménagements		
Cloisonnement	15 850,00 €	Cloisons ossature bois, panneaux placo et isolation (100€/m2)
Revêtement des sols	15 850,00 €	100€/m2
Sanitaires (dont PMR)	5 000,00 €	
Menuiseries	23 250,00 €	1000 € / fenêtres ou 2500 € / portes ou 250 € / meurtière R-1 OU 2000€/ouverture
Mise en oeuvre d'une VMC	1 500,00 €	
Peintures et finitions	12 680,00 €	80€/m2
Diagnostics	17 955,50 €	5% du montant des travaux
Enveloppe études	71 822,00 €	20% du montant de travaux Comprend les frais de maîtrise d'oeuvre (pour conception, autorisation de travaux pour espace ERP et suivi de chantier)
Enveloppe aléas	35 911,00 €	10% du montant de travaux
TOTAL HT Rénovation existant	484 798,50 €	
TOTAL TTC Rénovation existant	581 758,20 €	TVA 20%



Exemple. Référence

Rénovation d'un ancien presbytère



**Exemples de Réhabilitation de
l'ancien presbytère à
Grosbois-en-Montagne (21) par BURI
Simon - architecte**

Qualification des espaces publics attenants à l'Eglise et à la Cure

- **Aménagement d'un espace public de qualité, convivial, en continuité du bâtiment de l'ancienne Cure et de l'Eglise, permettant de soutenir la dynamique du village, les activités liées au culte, les activités de la bibliothèque, du sentier des lauzes :**
 - rénovation des terrasses
 - création WC publics accessibles depuis l'extérieur
 - petit mobilier sobre
 - plantation d'espèces vivaces locales
- **Végétalisation de l'entrée du village et valorisation du nouvel équipement public**
 - désimperméabilisation d'une partie du parking, végétalisation des frontages

9 600 HT (50€/m²)
11 520 TTC

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR			Ratio / m 2	
Description	Devis ou Estimation en € HT	Commentaires	60,00 €	HT
Sdp	160	m2	72,00 €	TTC
	8000	aménagement d'une bande devant la façade ouest et du patio		
Enveloppe études	1 600 €	Comprend les éventuels diagnostics nécessaires et frais de maîtrise d'oeuvre		
TOTAL Extérieur	9 600,00 €			
TOTAL TTC Extérieur	11 520,00 €	TVA 20%		



Référence_Végétalisation des espaces publics à coûts maîtrisés



Exemples d'aménagements
frugaux, simples, permettant de
mettre en valeur les façades.
Moyenne 50€/M2



Référence_Végétalisation des espaces publics à coûts maîtrisés



Exemples de [végétalisation de l'espace publics à Cloître-Saint-Thégonnec](#) par l'Atelier Bivouac

Végétalisation de pieds de murs à Le Tallud ([CAUE 79](#))
(aménagement participatif sobre, 3€/m²)



Référence_Végétalisation des espaces publics à coûts maîtrisés

Méthodologie participative et frugale pour repenser les espaces publics

Références de l'Atelier Bivouac (Ardèche) :
budget 49 000€ HT
> 17 000€ études
> 19 000€ encadrement chantier participatif
(Appui services techniques)
> 13 000€ matériel



En savoir plus sur les projets de Mellionnec et Saint-Georges

[Télécharger la 'fiche projet'](#) de Saint-Georges

Interventions sur le bâti_2/Ancienne mairie

Rénover la salle polyvalente pour mieux répondre aux besoins des usagers.
Valoriser l'aile Est du bâtiment.

Amélioration de la salle polyvalente pour intensifier les usages, création d'une cuisine équipée :

- dépose cloisons et comptoir
- cloisonnement
- installation VMC
- aménagement cuisine
- menuiseries
- finitions

PHASE 2. Rénovation existant

Travaux : 140 000 € HT
Maîtrise d'oeuvre : 30 000 € HT
Aléas : 15 000 € HT

Rénovation de l'aile Est pour la création d'un logement locatif au rdc :

- reprise plancher, isolation coupe-feu
- isolation thermique (toiture, murs, menuiseries)
- réseaux (assainissement, plomberie, électricité)

+

Création d'un auvent en extension de la salle polyvalente pour multiplier les usages

- construction d'une toiture de 20m² en extension

Points de vigilance :

- une vérification de la résistance au feu du plancher entre le rdc (salle polyvalente) et le logement à l'étage et des murs du rdc à réaliser (ERP de 5ème catégorie de plus de 20 personnes)
- le chiffrage ne comprend pas le chauffage du nouveau logement. Diagnostic dimensionnement chaudière à mener

Auvent
20m²

9 600€ HT
11 500 € TTC

La Mairie
Saint Mélan
ESTIMATION DES TRAVAUX

Sdp (partie est)	60	m2
Sdp (cuisine)	20	m2
Sdp (appartement)	101	m2
RENOVATION EXISTANT		
Description	Estimation en € HT	Commentaires
Structurel		
Reprise plancher + isolation partie EST	18 000 €	Renfort et isolation coupe-feu entre le RDC et l'étage partie Est (renforcement plancher + faux-plafond CF) 300 €/m2
Rénovation thermique		
Isolation toiture	8 400 €	pose ossature + isolation + frein vapeur + placo BA13 10k€ (120€/m2) non peint surface toiture 70m2 approximativement
Isolation thermique des murs RDC	9 000 €	150€/m² comprenant doublage + peinture
Isolation thermique des murs R+1	15 150 €	150€/m² comprenant doublage + peinture
Réseaux		
Assainissement	15 000 €	Diagnostic sol et étude SPANC Construction d'une phytoépuration Raccordement évacuation Faire deviser une entreprise compétente
Plomberie (raccordement et évacuation)	9 600 €	Reprise arrivée et évacuation d'eaux actuels du bar de la salle polyvalente (20m2) 120€/m2
Electricité	12 000 €	Reprise de la distribution, ajout d'interrupteurs (20m2) 150€/m2
Chauffage		capacité de la chaudière actuelle à vérifier raccordement chaudière à granulés

Aménagements Cuisine		
Dépose cloisons et comptoir	1 000,00 €	30€/m2
Cloisonnement	2 000,00 €	Cloisons ossature bois, panneaux placo et isolation (100€/m2)
Installation cuisine	9 000,00 €	hotte + matériel + comptoirs + four + éviers (si - 20kW, hotte non obligatoire)
Menuiseries RDC	12 000,00 €	2000€/ouvertures
Menuiseries R+1	18 000,00 €	2000€/ouvertures
Mise en oeuvre d'une VMC	1 500,00 €	
Peintures et finitions	4 000,00 €	50€/m2
Provision travaux désamiantage (diagnostic à fournir)	3 000 €	
Diagnostics	6 732,50 €	5% du montant des travaux
Enveloppe études	27 530,00 €	20% du montant des travaux - Comprend les éventuels diagnostics nécessaires et frais de maîtrise d'oeuvre (pour conception, autorisation de travaux pour espace ERP et suivi de chantier)
Enveloppe aléas	13 765,00 €	10% du montant de travaux
TOTAL HT Rénovation mairie	185 677,50 €	
TVA Rénovation mairie	26 960,00 €	20% du montant des travaux
TVA Rénovation logement	6 630,00 €	10% du montant des travaux
TOTAL TTC Rénovation mairie	219 267,50 €	

Rappel : Ces estimations de coût de travaux sont valables au regard des coûts pratiqués en juin 2024, ils devront être précisés par des études préalables et seront fonction des choix réalisés, de la qualité attendue, de l'organisation ou non de chantiers participatifs permettant de maîtriser le coût des travaux.

Sont compris : 5% diagnostics, 20% études, 10% aléas.

Synthèse chiffrage estimatif des travaux

Rénovation de l'ancienne cure

Rénovation complète
Diagnostics
Etudes et maîtrise
d'oeuvre
Aléas

475 000€ HT

Extension

Extension (dont
terrassment et
fondations) et accès

Etudes et Maîtrise
d'oeuvre
Aléas

300 000 € HT

Aménagement extérieur 160m²

Aménagement d'une
bande le long de la façade
ouest et aménagement du
patio
Etudes et Maîtrise
d'oeuvre

9 600 € HT

Mairie

Reprise plancher + isolation
partie EST
Rénovation thermique
partie est (toiture et murs
RDC et R+1)
Assainissement
Réseaux
Aménagements Cuisine
Études et MOE, et aléas

185 000 € HT

>> lien vers le tableau de chiffrage détaillé

Synthèse des avantages de ce scénario

- un bâtiment stratégique rénové : , l'ancienne Cure, à forte valeur patrimoniale, à la localisation stratégique, en entrée de village
- une entrée de village qualifiée
- une mairie identifiable, en entrée de bourg
- des services à proximité immédiate du bar-restaurant Au Bon Port
- un nouvel espace public de qualité valorisé
- une salle polyvalente mieux équipée, adaptée aux usages et donc mieux utilisée
- une intensification des usages
- un soutien aux initiatives, associations existantes avec l'amélioration de la salle polyvalente, l'aménagement d'un local pour les associations, la mise en valeur du départ du sentier des Lauzes
- un bâtiment (ex-mairie) entièrement rénové, isolé, une maîtrise des dépenses énergétiques, une augmentation du confort
- au moins deux nouveaux logements locatifs sur la commune

A collection of 12 cutouts of various shapes and patterns, including houses, trees, and geometric forms, arranged in a grid-like fashion. The cutouts are: 1. A white house with a chimney and a small porch. 2. A white house with a chimney and a small porch. 3. A white house with a chimney and a small porch. 4. A white house with a chimney and a small porch. 5. A white house with a chimney and a small porch. 6. A white house with a chimney and a small porch. 7. A white house with a chimney and a small porch. 8. A white house with a chimney and a small porch. 9. A white house with a chimney and a small porch. 10. A white house with a chimney and a small porch. 11. A white house with a chimney and a small porch. 12. A white house with a chimney and a small porch.

Phasage :

PHASE 1 : Rénovation de la Cure

Rénovation du bâtiment de la Cure pour accueillir l'ensemble des services publics et aménagement des espaces publics attenants

Etude 2025/2026

Travaux 2026/2027

PHASE 2 : Ancienne mairie

Déménagement des services

Solution de relogement des locataires le temps des travaux

Rénovation de la salle polyvalente + auvent

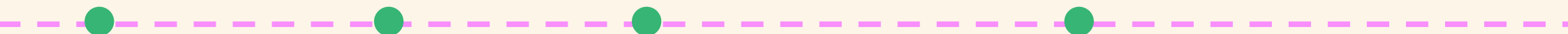
Rénovation de l'aile Est du bâtiment.

Etude 2025/2026

Travaux 2027/2028

PHASE 3 : viabilisation aménagement des parcelles ADN

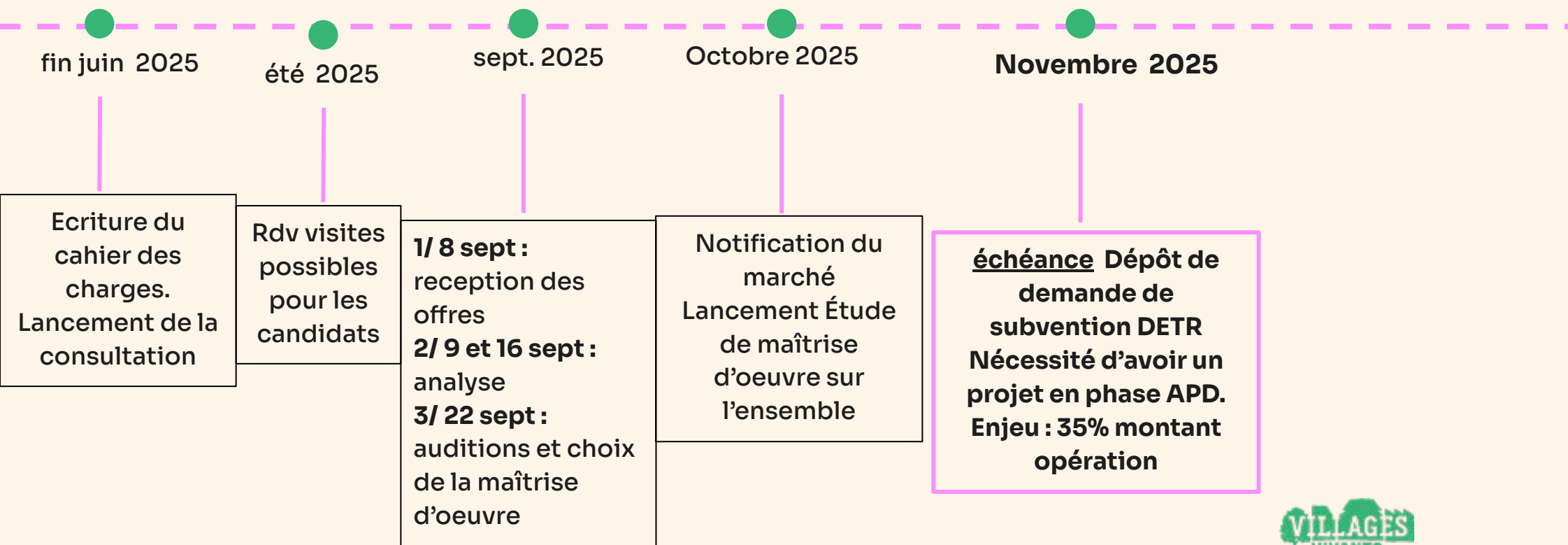
Premières étapes & échéances clés



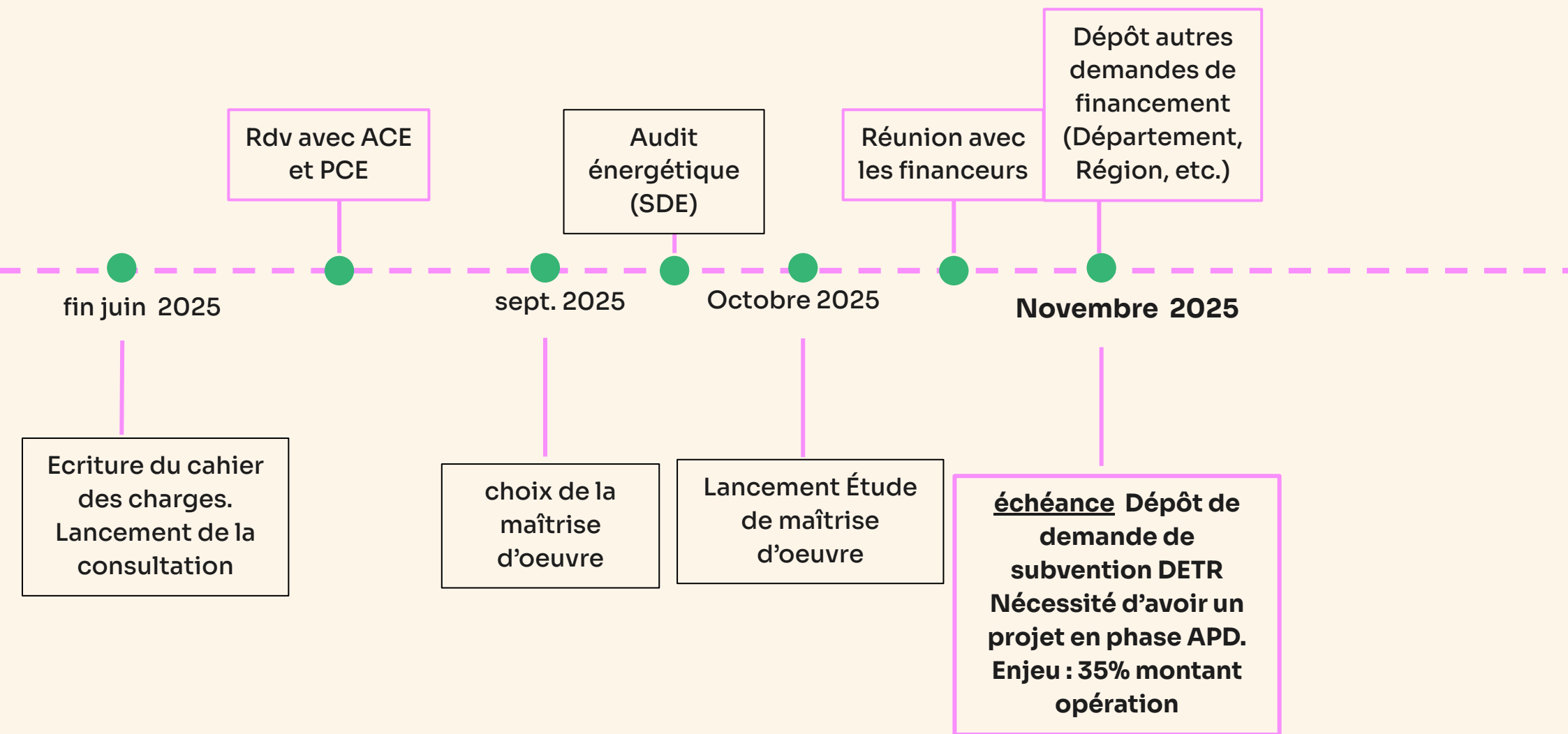
Novembre 2025

échéance Dépôt de
demande de
subvention DETR
Nécessité d'avoir un
projet en phase APD.
Enjeu : 35% montant
opération

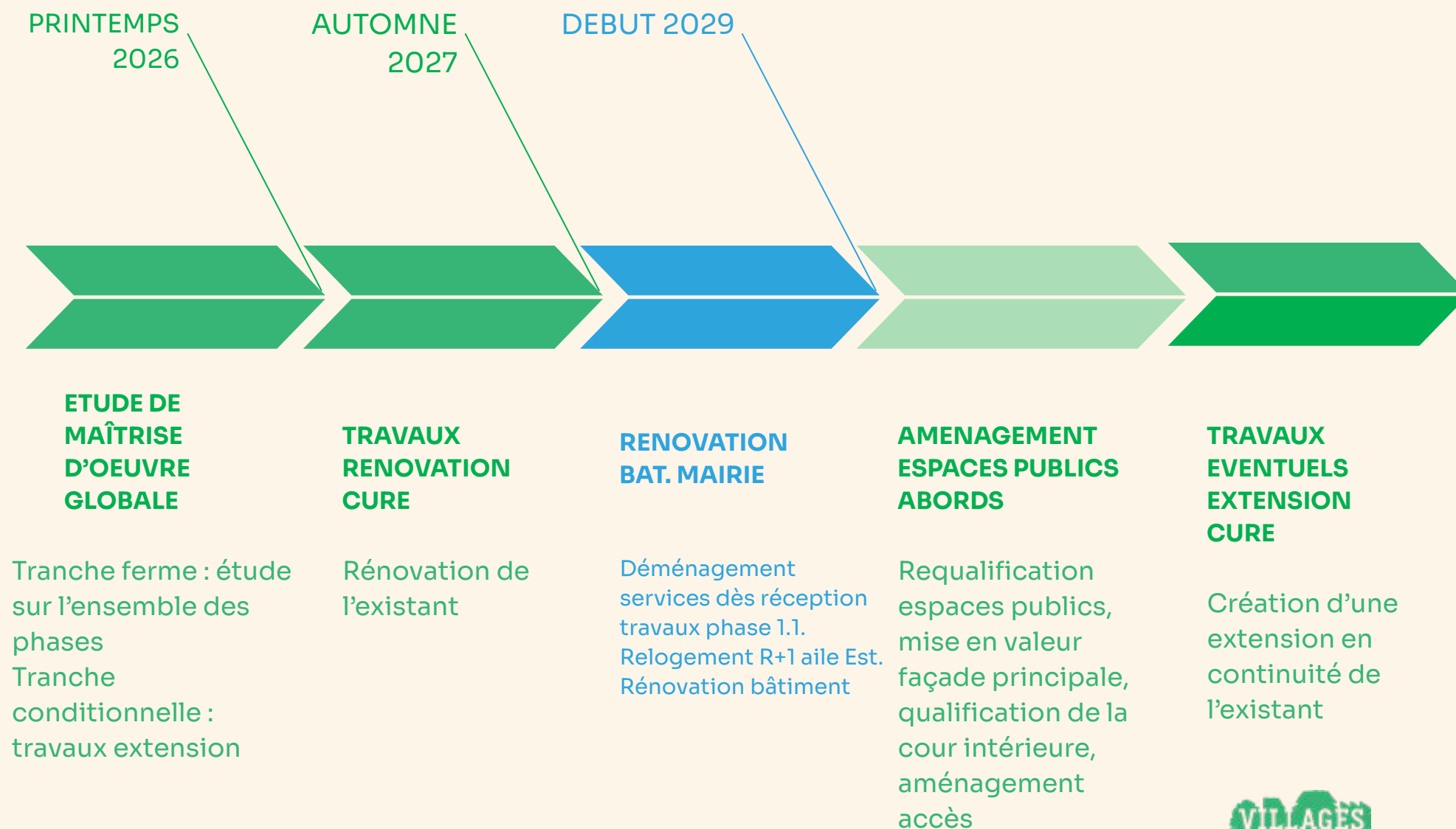
Premières étapes & échéances clés



Premières étapes & échéances clés



Phasage et grandes étapes



PRECONISATIONS :

- **Se réunir en format conseil municipal pour valider le cahier des charges et lancer la consultation**
- **Informar l'ensemble des habitants des éléments arbitrés via une lettre d'info**
- **Rédiger et lancer la consultation de MOe dès que possible**
- **Mobiliser le PNR (Marie GUIRAUD) pour relecture et accompagnement pour la consultation de MOe**
- **Déposer une demande de financement LEADER AAP centralités**
- **Prendre rdv avec les locataires actuels des logements communaux du bâtiment salle polyvalente pour partager le projet, partager les craintes, construire un calendrier commun**
- **Mettre en place un petit groupe de travail avec les principaux concernés (locataires, élus, usagers) pour définir le statut (public, collectif, privé) des espaces extérieurs attenants au bâtiment salle polyvalente, en vu d'améliorer la qualité des logements**
- **Mobiliser les financeurs potentiels, notamment Région, Département, DDT, Préfecture, CCBD et le PNR fin octobre/début novembre 2025 pour représenter le projet avant dépôt des demandes de financements**

Ressources mobilisables

	Dispositif	Eligibilité / critères	Montants	Process	Contacts
Etat	DETR	St Mélanie passe en catégo 1 ssi phasage précisé- éligibilité ok Les 3 tranches de travaux éligibles Audit énergétique obligatoire	Viser un taux de 40% (appréciation selon ensemble des financements + 20% min à charge de la commune NB : une fois l'enveloppe attribuée, elle ne peut-être augmentée	Audit énergétique asap et étude de MOEU Intrication et complexité des financements : organiser copil fi en octobre 25 pour présenter les PF et le phasage a tous les financeurs avant le dépôt DETR et autres fi. Dépôt en novembre 25, mais l'étude de MOe ne sera pas finie -> mettre dans les pièces le rendu étude ANCT, les éléments de plan de financement, expliquer que la MOe est en cours et AVP à venir. NB : Veiller à toujours bien associer la sous préfecture pour qu'il n'y ait pas de perte en ligne sur le caractère pluriannuel de l'investissement (et engagement CTRE)	DDT 26 - Marion Rossignol
Etat	PALLULOS	rénovation de logement communaux conventionnement PALLULOS (plafond Lgt social PLUS)	pas de subvention ni de prêt. Seul intérêt : conventionnement pour lever d'autres financements (pas en Ardèche)	Pas d'intérêt	DDT 07 Service habitat

	Dispositif	Eligibilité / critères	Montants	Process	Contacts
Etat	Fond Vert Aides aux maires bâtisseurs	Opérations créant au moins 2 logements St Mélaney n'est pas en zone tendue, ni zone TLV -> pas éligible a priori	Aide socle : 1 000€ à 2 000€/lgt Bonus logement social : 1 000€ à 1 500€/lgt social (locatif, accession sociale ou logements à caractère social portés par les communes Bonus environnemental : 1 000€ à 1 500€/lg	NON CONCERNE	DDT 26 - MArion Rossignol SS Préfecture l'Argentièrre
Etat	Fond Vert renovation énergétique des bat publics	Rénovations thermiques globales (uniquement des travaux d'économies d'énergie donc pas de travaux lourds, de gros œuvre, de second œuvre, etc) ok pour réno Cure et Mairie Gain énergétique min. 40% si mixte ou atteinte étiquette C si résidentiel uniquement, amélioration du confort thermique. Audit énergétique demandé	Jusqu'à 25% NB : d'ingénierie éligible : étude thermique, diagnostic du patrimoine MOE et AMO (conduite d'opération, coordinations SPS, contrôle technique, etc)	Réalisation audit (via le SDE - service premium) Dépôt des dossiers tout au long de l'année en ligne : https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/mettre-en-oeuvre-la-renovation-energetique-des-batiments-publics-3/ Si la commune veut monter un dossier, elle se rapproche de la sous-Préfecture	DDT 26 - Marion Rossignol SS Préfecture l'Argentièrre
Région	Bonus ruralités	Tout type de projet éligible : bâtiments et équipements publics, habitat/logement nature de travaux : changement d'usage, rénovation, réhabilitation, construction... Tous les travaux subventionnables (gros œuvre, second œuvre, électricité, menuiseries, chauffage, ECS) ok pour les 3 tranches de travaux	Max 40% de l'opération. Dépense subventionnable : entre 7 000 et 250 000€ HT La Région dernier financeur s'il y a un reste à charge (déficit foncier) > 20% = déficit de l'opé d'aménagement pour la commune > 20% du déficit ATTENTION, taux de sub. calculé sur le déficit d'opération avec règles de calcul pré-établies	si le projet s'accélère, informer Mme Ferraris, pour savoir si l'enveloppe actuelle est encore mobilisable Les élus se rapprochent du conseiller régional + appeler le chargé de mission Dossier avec PF détaillé Dépôt à faire sur le "Portail des Aides" du site de la Région	SOPHIE FERRARIS Sophie.ferraris@auvergnerhonealpes.fr Ligne directe : 04 26 73 43 36.La contacter pour la suite du dossier en juillet.

Ressources mobilisables

	Dispositif	Eligibilité / critères	Montants	Process	Contacts
SDE07	service Premium	La CCBD adhérente au service. St Mélanie est éligible	Prise en charge de 50% de l'audit énergétique par le SDE07	La commune contacte sans délai le chargé d'étude du SDE07 pour transmission éléments et déclenchement audit Réalisation possible de l'audit pour nov 25 (dépôt dossier DETR par la Ville)	Maxime LASSON m.lasson@sde07.com 07 57 02 90 92
SDE07	sub tx d'amélioration énergétique	La CCBD adhérente au SDE07. St Mélanie est éligible rénovation d'un bâtiment permettant de générer des CEE	Subv. part fixe : 50% des travaux HT (plafonné à 30 000€ de tx) Subv. part variable = kWh cumacs restant X Coûts de valorisation	Contenu dossier : - montant prévisionnel du projet, - calendrier prévisionnel de réalisation, - engagement ferme de réalisation des opérations, - plan de financement de l'opération, - informations sur le bâtiment concerné - CCTP et les DPGF / devis (selon nature d'opération) NB : 1 projet par an pour le fi de la part fixe -> Possibilité de déposer les 2 projets sur 2 années distinctes pour avoir la part fixe de sub de 15000€ sur les deux projets	Maxime LASSON m.lasson@sde07.com 07 57 02 90 92

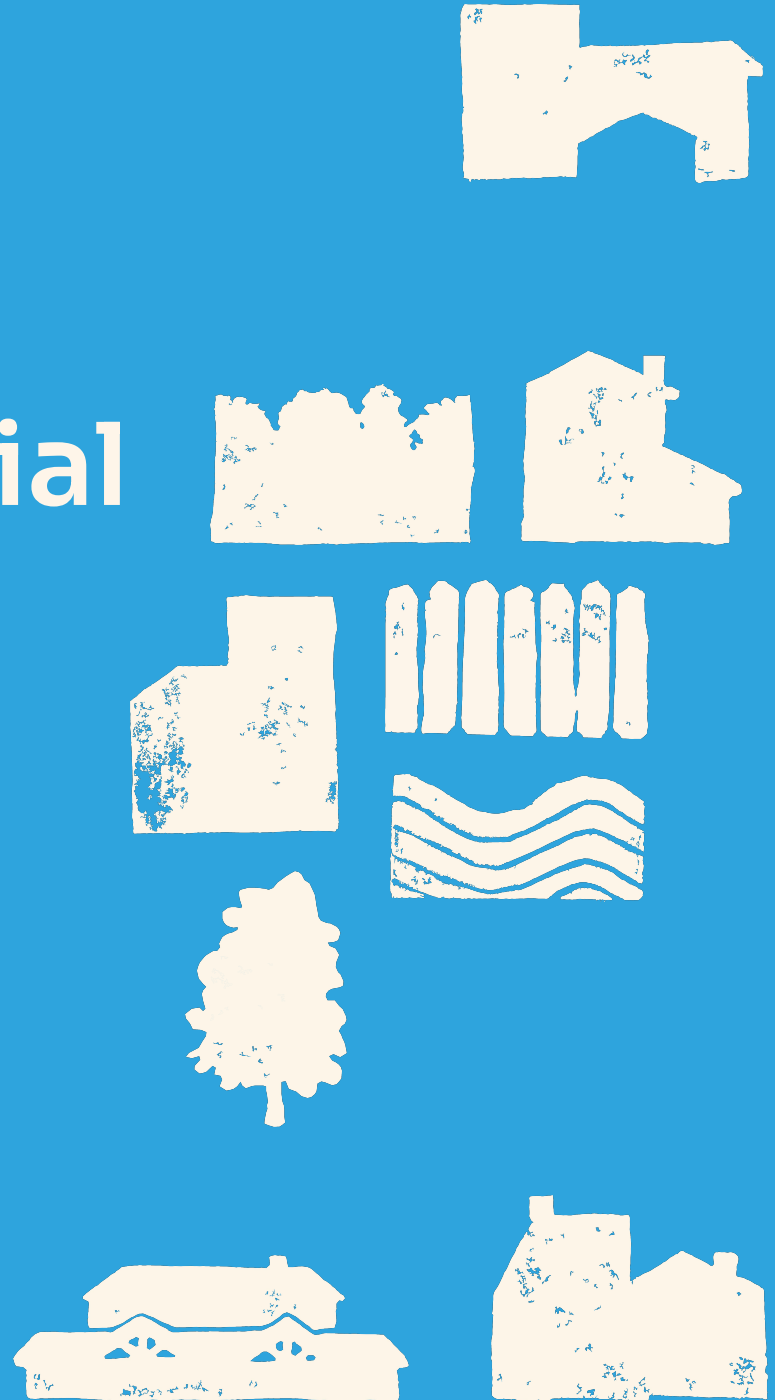
Ressources mobilisables

	Dispositif	Eligibilité / critères	Montants	Process	Contacts
Europe Région	FEDER ?				
Département	Atout Ruralités	Opérations éligibles : Projets d'investissement permettant la création et la réhabilitation d'équipements témoignant d'un intérêt pour les habitants Dépenses éligibles Toutes dépenses liées à l'acquisition (foncier et bâtiments) et à la réalisation de travaux à l'exclusion de : • Tous frais annexes (études préalables, frais d'ingénierie, frais de notaire, ...) • Matériel roulant • Réseaux secs (fibre, téléphone, électricité...)	2 projets maximum déposés par collectivité et par an. Taux d'aide : 40 % maximum avec un plafond de subvention de 200 000 € par projet + respect du taux min. d'autofinancement (20%) Pour les projets > 300 000 € HT de dépenses éligibles, possibilité bonus forfaitaire si clauses sociales ou bois local. Pour les projets < 300 000 € HT, possibilité bonus bois châtaignier d'Ardèche	Dépôt et instruction des dossiers au fil de l'eau Formulaire de demande d'aide Atout Ruralité téléchargeable à partir du site internet du Département 2. Délibération de la collectivité adoptant le projet et sollicitant les aides du Département 3. Le dossier d'avant-projet ou projet 4. Les devis détaillés signés ou actes d'engagement signés 5. Justificatif des co-financements si aides déjà obtenues 6. Tout document utile à la présentation du projet (DPE, plans...)	Service aide aux collectivités - atourruralite07@ardeche.fr 04 75 66 75 60/ 04 75 66 77 36/ 04.75.66.97.39

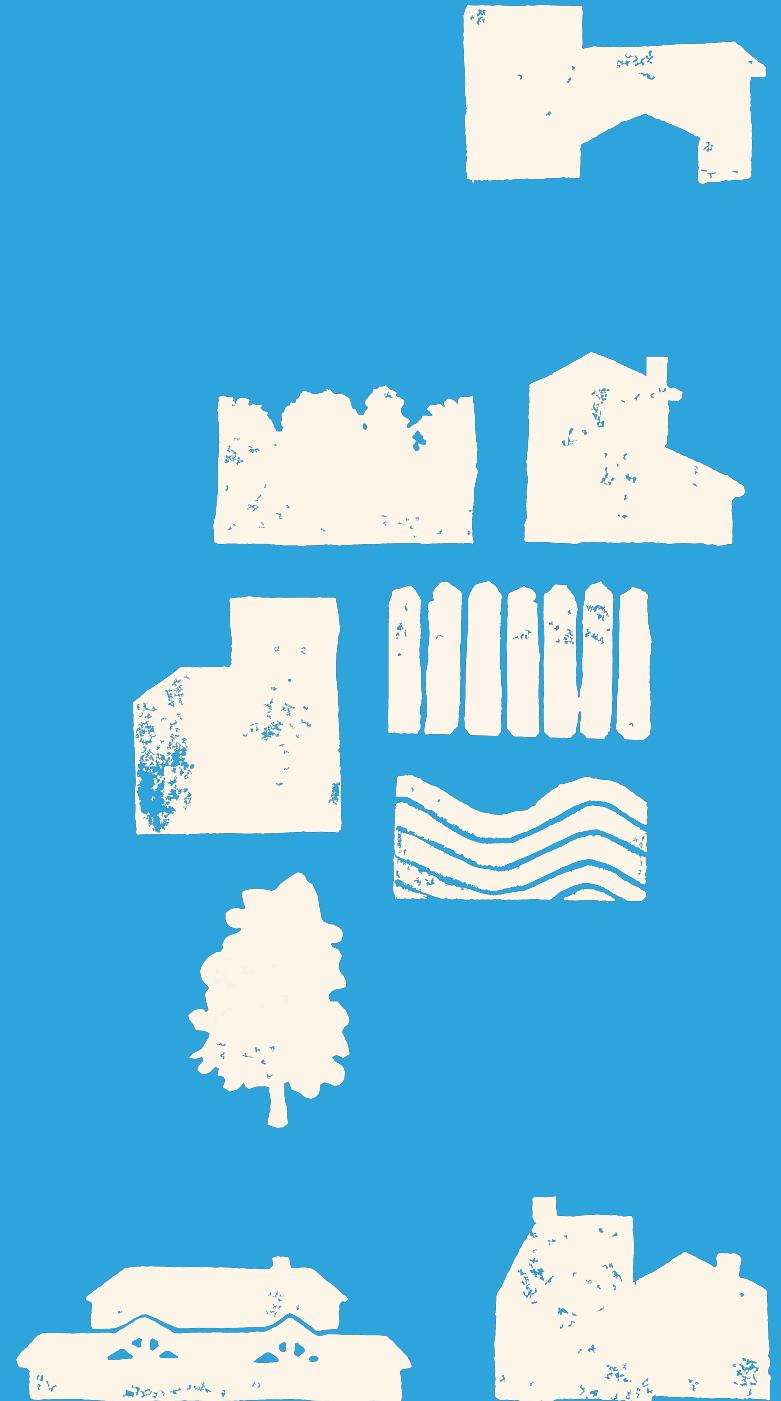
Annexes

Annexe.

Diagnostic territorial



Eléments de diagnostic et Enjeux



“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”

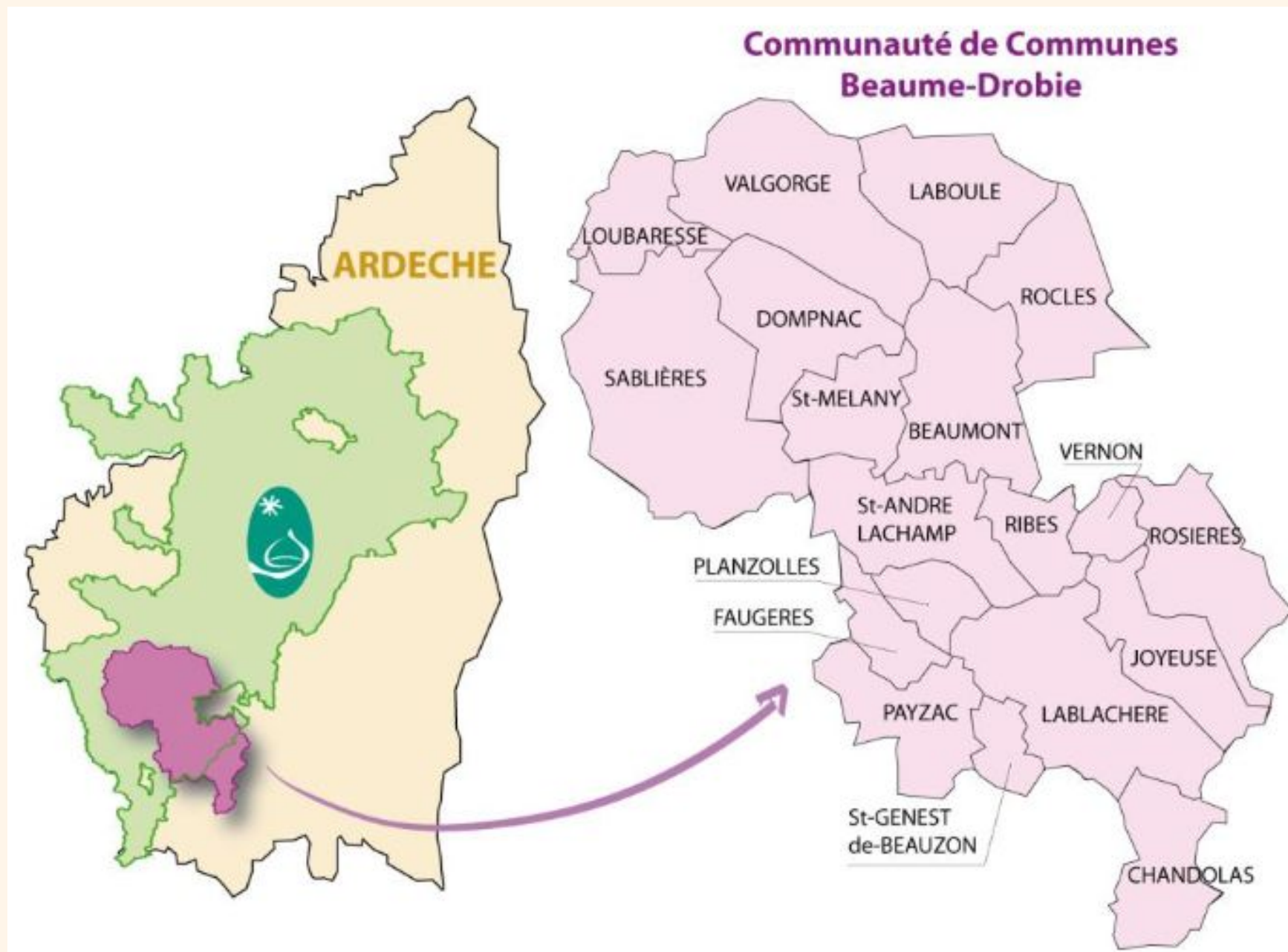
“On a du mal à se voir, à créer des occasions de se croiser. Surtout l’hiver, quand il n’y a pas le marché du dimanche matin”

“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 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 dans la CC, 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.**

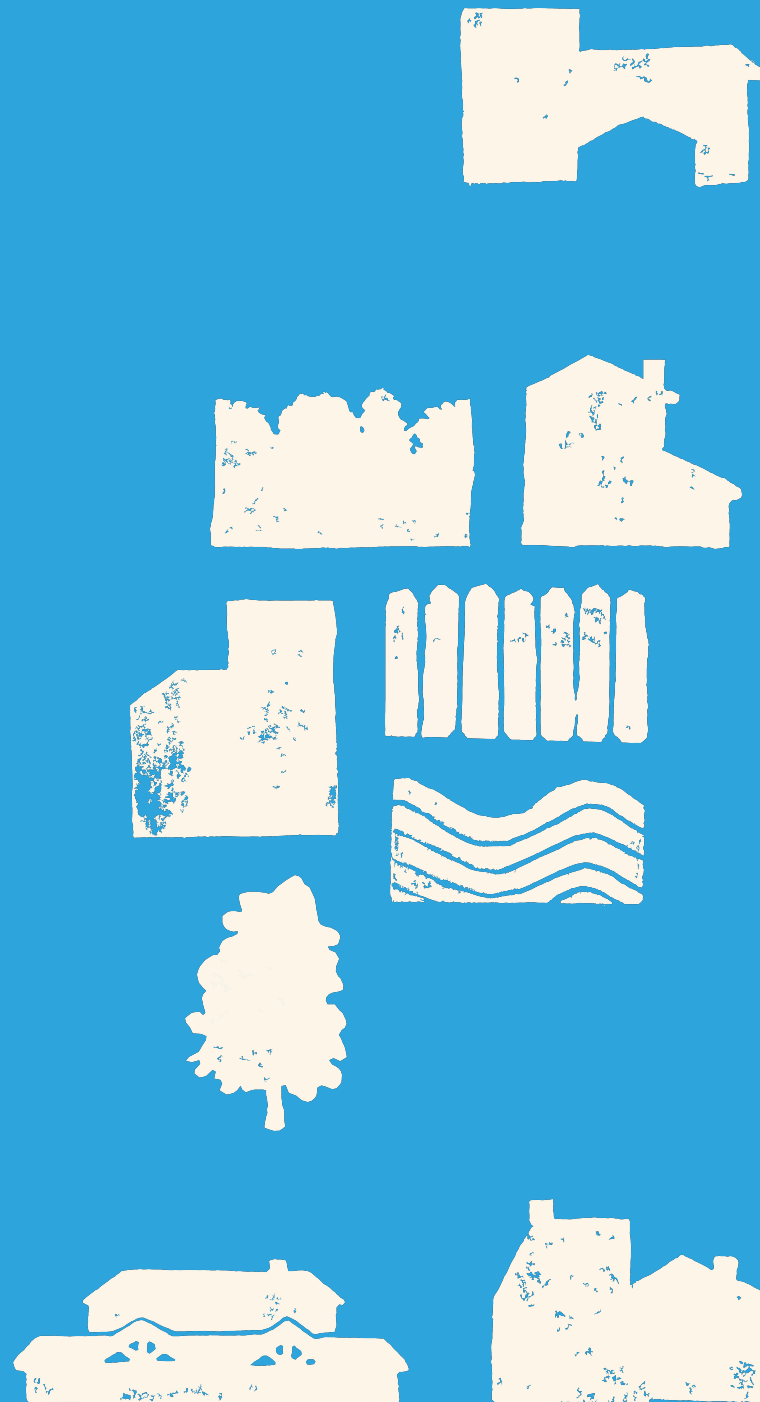
> **Des enjeux de foncier en raison d'une réserve limitée.**

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 (même si la moyenne d'occupation n'est déjà que de 2 personnes par logement).
- 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.

Annexe

#. Diagnostic bâti



Contexte et réglementations d'urbanisme

Les règles d'urbanisme de Saint-Mélany sont encadrées par **le PLUI du pays Beaume-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.

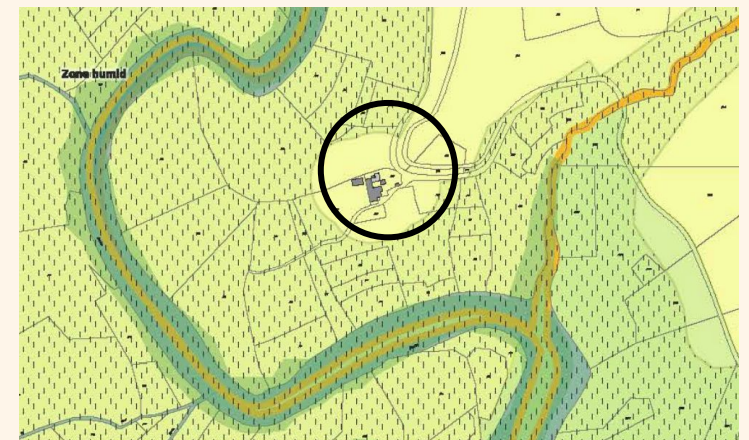
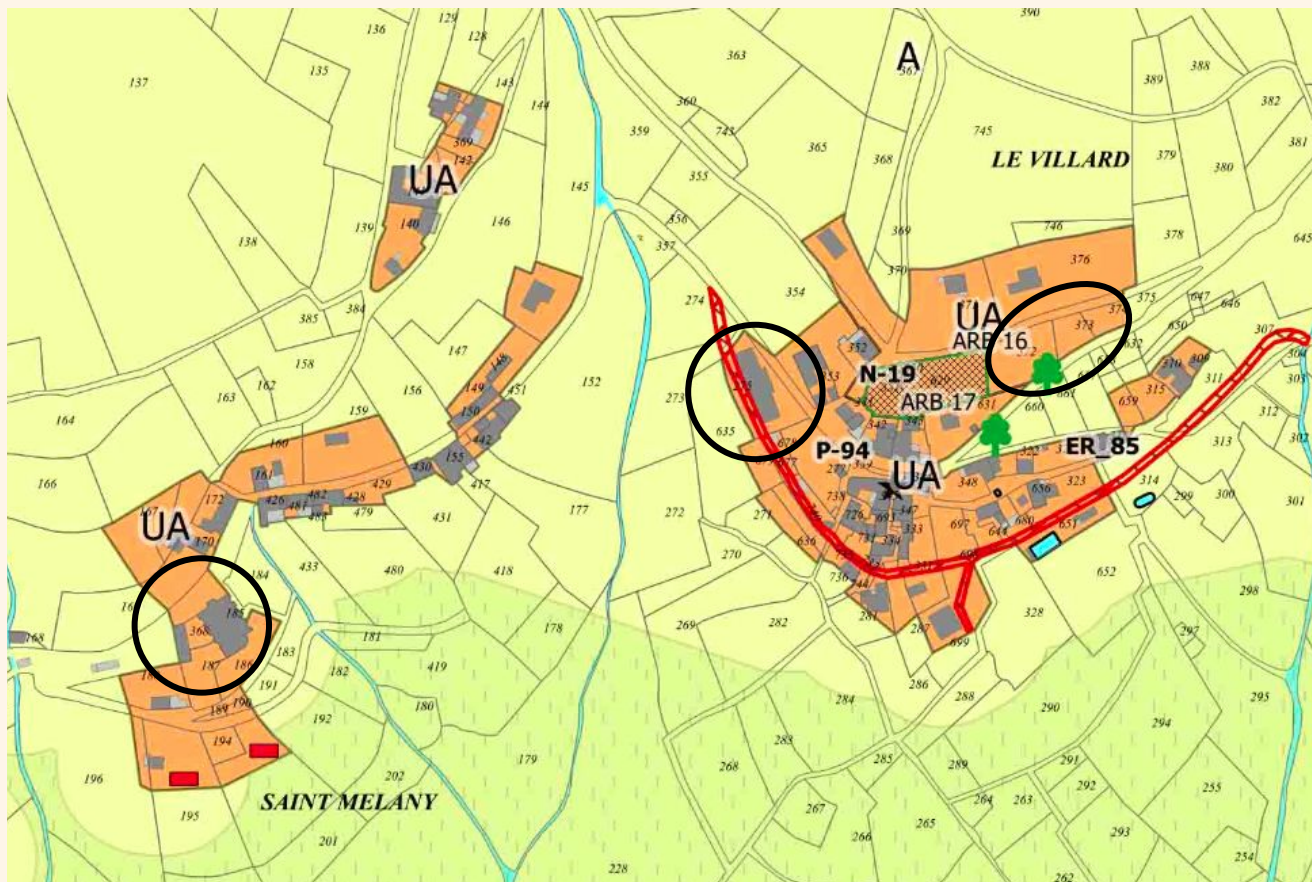
La commune de Saint-Mélany garde à sa charge **la maîtrise et l'administration des permis de construire (PC) et des déclarations préalables de travaux (DP)**.

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 m²
- R+1 : 101 m² + 101 m²
- Caves : environ 180m2 (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

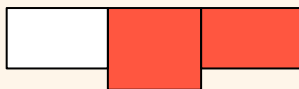
Vue sur la vallée
Espace extérieur utilisé par les associations



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

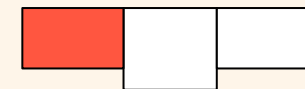
Couverture en tuile canal. Bon état. Isolation laine de verre. **Isolation à reprendre dans la partie centrale, au dessus du logement.**



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 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 :

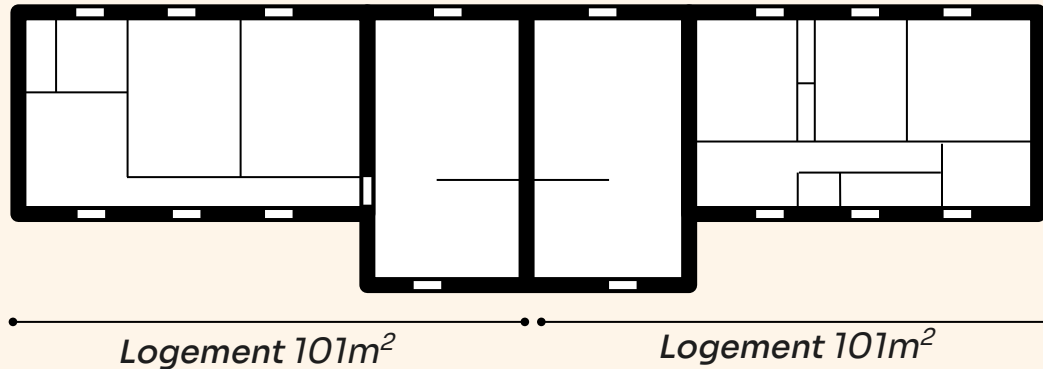
- **Chauffage** : chaudière à granulés, radiateurs en fonte > capacité de chauffe à vérifier si ajout d'un appartement
- **Eau chaude sanitaire indépendants ?** (*appartement et salle polyvalente*)
- **Assainissement** : fosse non conforme, **diagnostic SPANC à mener pour dimensionnement selon aménagement 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.



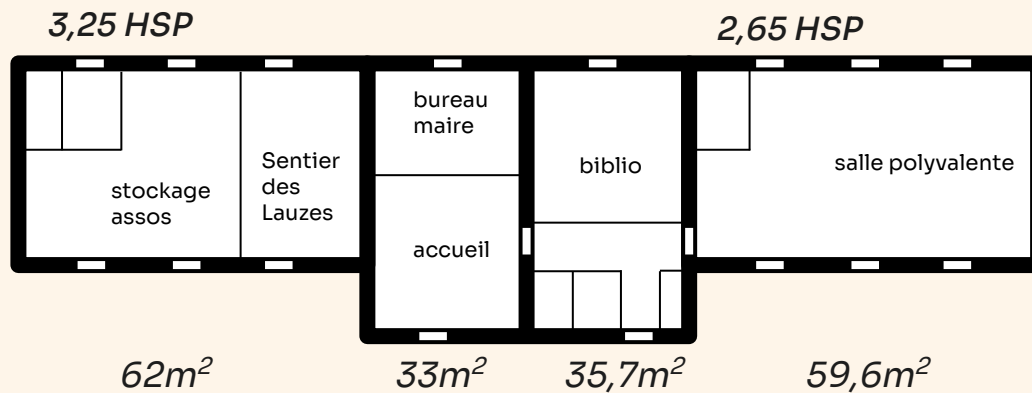
ERP salle polyvalente : isolation coupe-feu plancher entre rdc et étage (dalle béton refaite il y a une vingtaine d'années)
Capacité : une centaine de personnes



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 : 64.5 m2
- R+1 : 70 m2
- R-1 : 24 m2
- 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 :

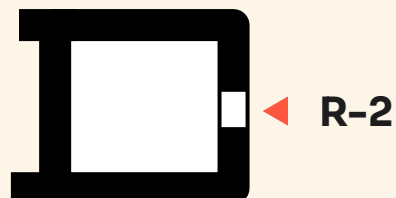
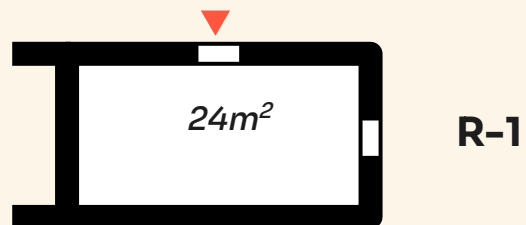
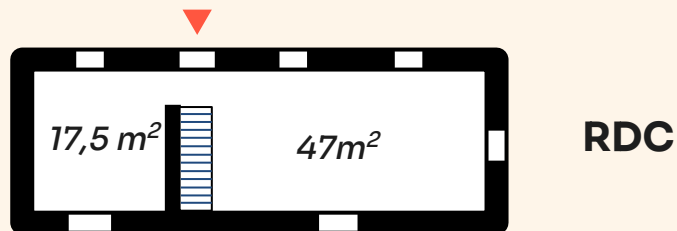
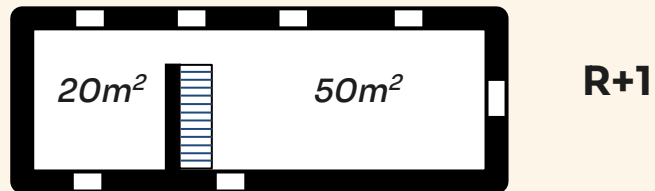
- électricité : non conforme
- chauffage : inexistant
- assainissement : inexistant



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 m² (MAM) + ?
- R-1 : 22 m² (MAM) + ?
- Cour : 64 m²

SITUATION FONCIÈRE

Propriétaire : Commune de Saint-Mélany

Situation particulière : rénovation récente des espaces

ÉTAT D'OCCUPATION

Occupé par :

- MamaMiaille (MAM) occupe le rdc et le sous-sol
- CasaMiaille (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



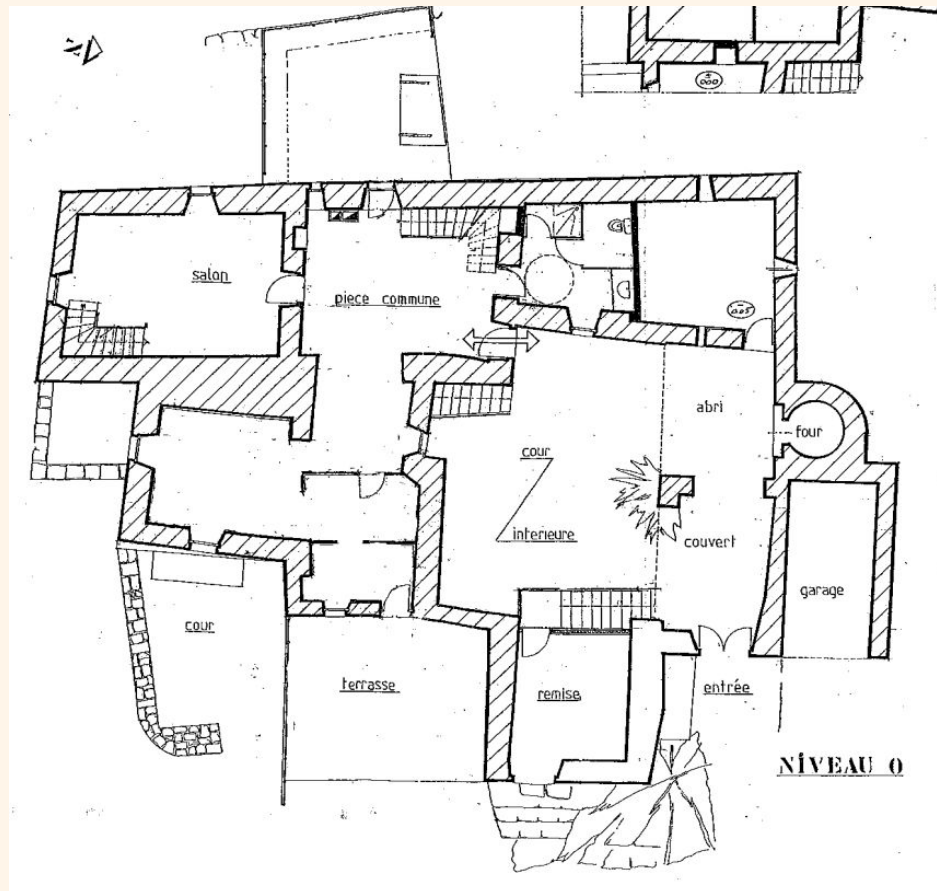
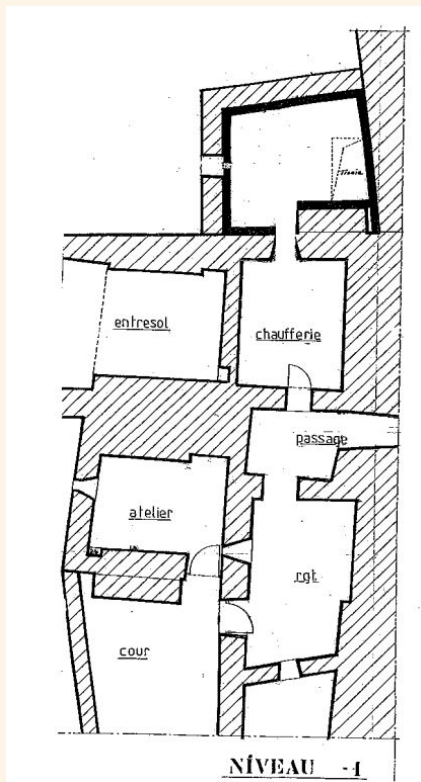
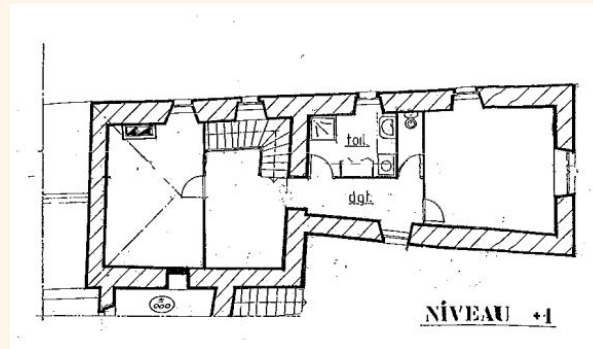
Equipements techniques :

- 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 (755m²), n°373 (258m²), n°374 (235m²)

Surface : environ 1200 m²

Propriété : commune de St Mélangy

ATOUTS

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

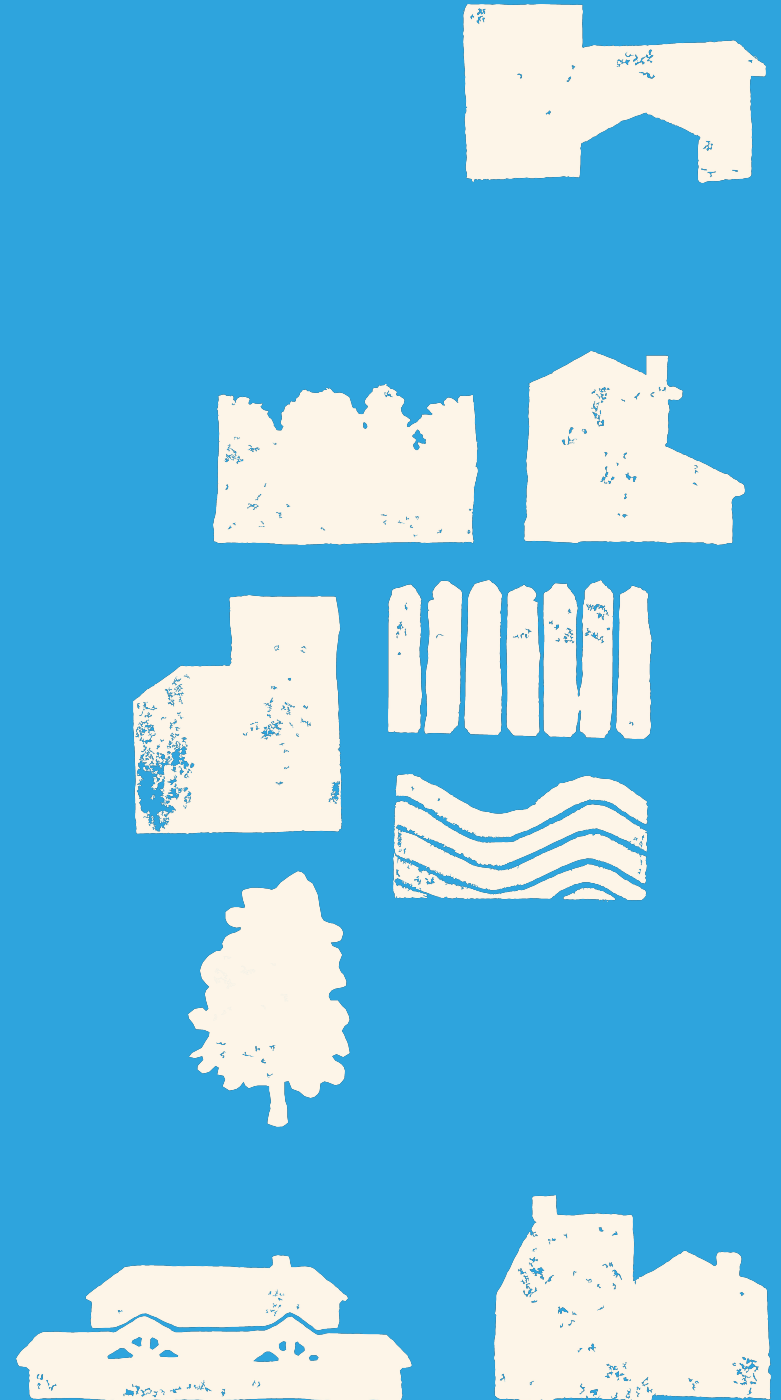
ENJEUX DE MUTABILITÉ

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



Annexe

#2. Qualification des usages





Bâtiment

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

L'emplacement
et l'ancrage
territorial

La configuration
Taille, surface,
agencement
Normes accueil de
public

L'accessibilité
Visibilité
Environnement
avoisinant
Activités
avoisinantes

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	Rép onse à beso in	Faisabilité dans la Cure (emplacement, configuration, accessibilité, mutabilité)	Faisabilité dans la Mairie	Faisabilité à Miaille
Accueil mairie	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
Secrétariat	12 m2	12 m2	PMR, rdc. Banque d'accueil, confidentialité, nombreux rangements, 6ml de bureau.	1	Très bonne. En RDC	Sans objet	Sans objet
Bureau du maire	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
Archives	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	Reglementation , 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
Petite/moy Salle de réunion	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.
WC public	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
Bibliothèque	17 m2 partagé avec bib.	18 m2 dédiés	PMR, RDC. Necessite visibilité. Possibilité mutualisation permanences. Lien avec mairie.	1	Très bonne. Surface réduite du RDC Cure. Nécessité choix, ou en extension.	Sans objet	Sans objet
Bureau sentier des lauzes	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

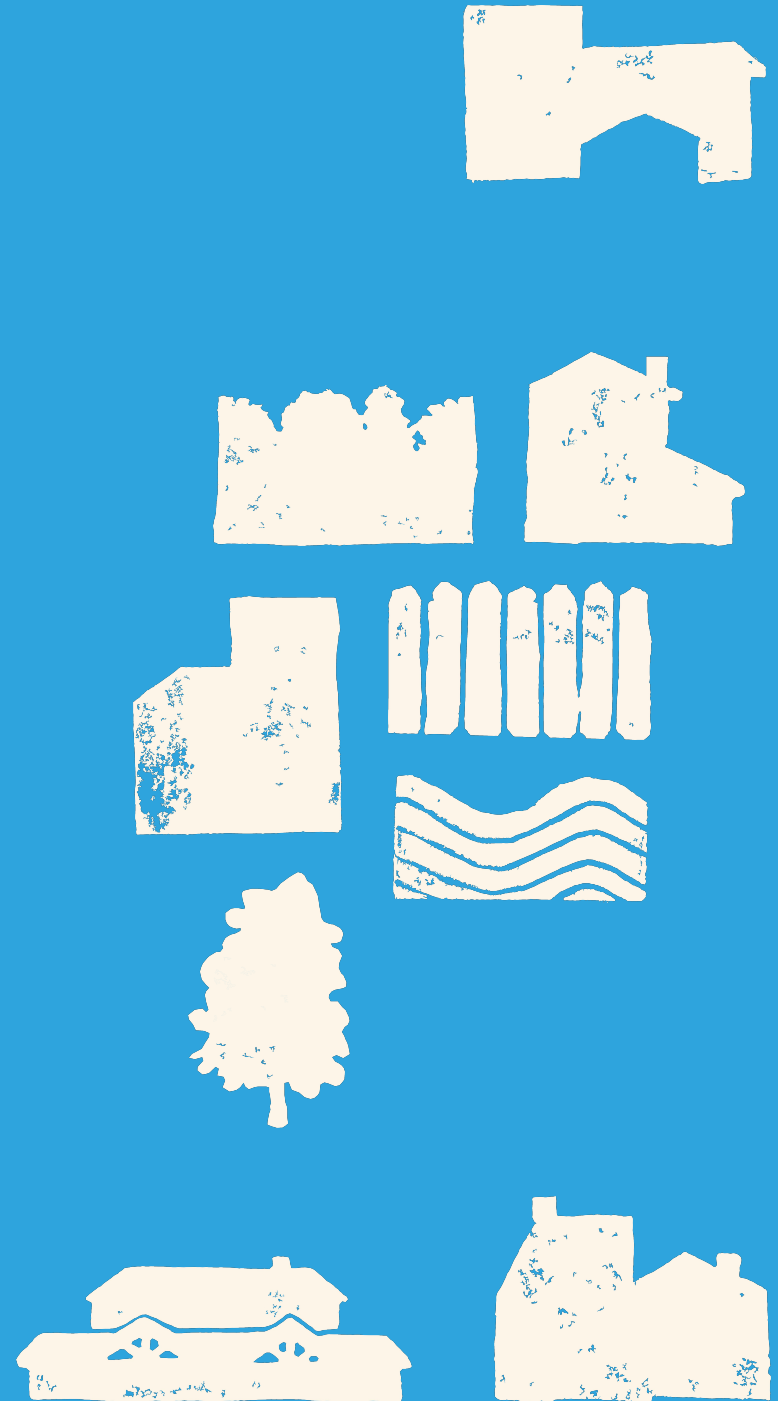
Usages	Surface actuelle	Surface estimée nécess aire	Reglementatio n, normes, contraintes techniques		Faisabilité dans la Cure	Faisabilité dans la Mairie	Faisabilité à Miaille	Faisa parcelle ADN
Salle polyvalente	59,6m2	80m2	PMR, RDC	1	Très bonne. En extension. Visibilité. Accessibilité. Stationnement. 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.
Stockage associations	40 m2 environ ?	25 m2	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
Stockage communal	-	50 m2	Rez de route. Accessible en véhicule	2	Très bonne si extension en R-1	Mauvaise.	Mauvaise. Bâtiment pas adapté. Trop éloigné.	Très bonne.
Logements	-	T1 : 35 m2 T2 : 45 m2 T3 : 65 m2 T4 : 80 m2	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	Reglement ation, normes, contraintes techniques		Faisabilité dans la Cure	Faisabilité dans la Mairie	Faisabilité à Miaille
Espace expositions	-	20 à 30 m2	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.	
Local para-médical	-	20 à 30 m2	PMR	1	Bonne si en lien avec autres équipements/servic es. 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.
Studio_Local à sommeil en lien avec Sentier des Lauzes	-		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.

Annexe

#3. Aménagement de la parcelle ADN



3/ Création de logements en construction neuve sur les parcelles 372, 373 et 374

50 000 € HT
(1000€/m²)
60 000 € TTC

- Construction d'un garage communal de 50 m², en neuf
- Construction d'au moins 2 logements, en neuf, sur la parcelle. Plusieurs options de montage possible :

Scénario 1 : Construction neuve de 2 logements : 1 T3 + 1 T4 sur une surface totale de 700 m²

Maîtrise d'ouvrage communale complète.

Coûts : viabilisation parcelle, aménagements et logements.

Recettes : location de 2 logements communaux.

Scénario 2 : Vente de 1 parcelle de 400 m² (avec CCCT) pour financer 1 logement locatif de 80 m² sur une autre partie de la parcelle

Maîtrise d'ouvrage privée pour la construction d'un logement sur une parcelle.

+

Maîtrise d'ouvrage communale pour la construction d'un second logement

Coûts : viabilisation, aménagements de l'ensemble de la parcelle rédaction d'un règlement/CCCT, et construction de 1 logement

Recettes : vente 1 parcelle + location de 1 logement communal.

Scénario 3 : Viabilisation de la parcelle et AAP pour la création d'un micro-hameau léger de 3 à 4 logements

Maîtrise d'ouvrage privée pour la construction de 3 ou 4 logements à coûts maîtrisés (logements de 20 à 45 m² pour un coût allant de 3000€ à 35 000€)

Maîtrise d'ouvrage communale éventuelle pour la viabilisation de la parcelle et d'éventuels aménagements complémentaires.

Coûts : maîtrise d'oeuvre pour la rédaction d'un règlement, viabilisation éventuelle de la parcelle

Plusieurs montages possibles : soit bail emphytéotique avec loyer modéré pour l'occupation de la parcelle, soit la commune reste propriétaire et perçoit loyer pour l'occupation du foncier.

Recettes : location foncier



Habitats légers



Un hameau de huit habitations réversibles en cœur de bourg.

Saint-André-des-Eaux (22), 387
habitants



Eco hameau d'habitat léger.
Commana (29)

Une manière complémentaire de répondre au besoin en logement.

Avantages : accessible financièrement, coûts de construction maîtrisés, permet de dissocier propriété foncière et propriété de l'habitation. Permet de répondre à des volontés politiques de maintien de jeunes actifs, d'accueil de jeunes/familles.

Points de vigilance : nécessité de poser des règles/permis d'aménager pour assurer l'intégration paysagère et la cohérence d'ensemble.

Un cadre légal (en zone constructible, en zone U, AU ou STECAL si zone A ou N, permis d'aménager si > 40m², attestation d'hygiène en cas d'autonomie des réseaux)



Hameau d'habitats légers

Mini hameau léger au Percy, Isère (162 hbts)

- **Objectifs :** répondre aux besoins croissants de logement et dans une recherche de résilience de son territoire, proposer une réponse écologique et accessible financièrement, limiter l'imperméabilisation des sols.
- **Projet :** installer 3 habitats réversibles (Tiny House) dans un cadre collectif
- **Processus :** suite à un travail collectif (élus, hbts, association les Réversibles), lancement d'un appel à projet sur une parcelle. 4 collectifs ont répondu à l'appel à candidature.
- **Montage :** chaque foyer versera un loyer mensuel et payera la taxe d'ordure ménagère, eau chaque année. Les constructions quant à elle seront financées par les 3 foyers. La commune a un seul interlocuteur, l'association, qui s'occupe de la gestion interne, du recrutement des nouveaux habitants, de la gestion des départs, de la conception architecturale et du financement des constructions, etc. La commune n'a pas donc pas de coût de gestion une fois le projet installé.



Hameau d'habitats légers

Hameau léger à Rocles, Ardèche (260 hbts)

- **Objectifs :** répondre aux besoins croissants de logement et dans une recherche de résilience de son territoire, proposer une réponse écologique et accessible financièrement.
- **Projet :** installer 9 habitats sur une parcelle de 10 400 m², surface moyenne 200 m² par emplacement, chaque foyer est libre de choisir son type d'habitat dans le cadre d'une charte globale.
- **Processus :** Appel à candidatures. Date limite 20 avril.
- **Montage :** Bail emphytéotique de 99 ans pour l'occupation du foncier. Chaque foyer assume les coûts de construction de son logement. Le collectif assume les coûts d'aménagement des espaces communs.
La commune perçoit, dans le cadre du bail emphytéotique un loyer progressif compris entre 90€ et 110€ par mois et par foyer les 25 premières années (sous réserve de la faisabilité d'un emprunt progressif avec les établissements bancaires – sinon loyer fixe compris entre 120€ et 140€/mois/foyer), puis après 25 ans : loyer réduit de moitié et indexé à l'IRL jusqu'à la fin du bail.
- **Subventions mobilisées :** LEADER + Etat + Département



Merci !

Intervenant.e.s :

Anaïs PIOLET, Villages Vivants

Gaëlle COZIC, Villages Vivants

Maxime PAPIN, Soliha Drôme