



c|a.u.e

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNE DE LA BAUME-D'HOSTUN

Réflexion sur le devenir de bâtiments et d'espaces publics du centre village

Document de synthèse - Compte-rendus des séances du groupe de co-construction de mai 2023 à janvier 2024



Janvier 2024



c|a.u.e

Réalisation : Angélique Liard, *Chargée de mission*

Eric Nordberg, *Apprenti Urbaniste*

Justine Gagnaire, *Graphiste*

Agathe Martinez, *Graphiste*

Sous la responsabilité de Claire Cosserat, *Adjointe de direction*

Format original du document : A4

SOMMAIRE

| | | | |
|---|-----------|---|-----------|
| Préambule | 4 | GCC 2 - Propositions de scénarios et d'organisation spatiale | 31 |
| Objectifs des élus | 4 | Objectifs de l'atelier 2 | 31 |
| Contenu de la mission CAUE | 5 | Retours habitants sur la visite des bâtiments | 31 |
| Éléments de contexte | 6 | Synthèse du GCC1 : besoins exprimés | 32 |
| Contexte urbain et géographique | 6 | Traduction des besoins en organigramme - Mise à jour suite au GCC1 | 34 |
| Contexte réglementaire | 9 | Séance en atelier : élaboration de scénarios spatialisés | 35 |
| Périmètre de la réflexion | 10 | GCC3 - Approfondissement des scénarios - choix et priorités | 38 |
| État des lieux des bâtiments | 11 | Objectifs de l'atelier 3 | 38 |
| Atelier communal, garage, épicerie, logement | 11 | Synthèse du GCC2 : éléments de programme invariants | 39 |
| Presbytère/ancienne cure | 15 | Traduction des besoins en organigramme - Mise à jour suite au GCC2 | 40 |
| Hangar/garage communal | 18 | Principaux objectifs urbains paysagers et fonctionnels | 41 |
| Les autres équipements publics | 21 | Scénarios bâtiments | 42 |
| | | Scénarios envisagés sur les espaces publics | 52 |
| | | Séance en atelier : Vers un scénario préférentiel ? Quelles priorités ? | 53 |
| État des lieux des espaces publics | 22 | GCC4 - Synthèse et suites opérationnelles | 55 |
| GCC 1 - Partage de l'état des lieux et des usages | 24 | Objectifs de l'atelier 4 | 55 |
| Objectifs de l'atelier 1 | 24 | Synthèse du GCC3 : des priorités mais pas encore de scénario préférentiel | 55 |
| Premiers objectifs identifiés | 26 | Compléments sur les besoins épicerie et AFR - rencontre du 9/01/24 | 56 |
| Synthèse du potentiel des bâtiments communaux | 27 | Comparaison affinée des scénarios | 57 |
| Traduction des premiers besoins en organigramme | 28 | Conclusion du GCC et scénario préférentiel avec variante | 61 |
| Séance en atelier : restitution des envies et besoins exprimés par le GCC | 29 | Annexes : synthèse des questionnaires usagers | 62 |

Objectifs des élus

La Baume-d'Hostun est une commune située au nord est de la Drôme, à la frontière de l'Isère. Son centre-bourg est situé sur le piémont du massif de Musan, à l'extrémité nord des Monts du Matin. La commune s'étend au nord ouest sur la plaine alluviale de l'Isère et à l'est sur une zone de montagne entièrement boisée, qui comprend des pentes allant jusqu'à 50%.

La Baume-d'Hostun s'est surtout développée à partir des années 80, sous forme de lotissements autour du centre bourg ou par poches de lotissements en contrebas dans la plaine. La commune est traversée par l'A49 et la D532, qui relie Valence à Grenoble et par la D125, qui relie Chabeuil à Saint-Nazaire-en-Royans. Le Chalutier, un tiers lieu «rural et citoyen» est installé dans un ancien établissement de santé, entre l'A49 et la D532. Le rayonnement de ce tiers lieu en fait un lieu de rassemblement qui dépasse l'échelle de la commune.

Le centre bourg de La Baume-d'Hostun regroupe plusieurs équipements et services, de part et d'autre de la rue principale (les Richards) :

- D'un côté : la mairie, l'église et l'école, qui a été récemment rénovée et à laquelle a été ajoutée une extension. Ces bâtiments sont implantés autour d'une place occupée par du stationnement.
- De l'autre : la salle des fêtes et une épicerie multi services, qui est située dans un bâtiment communal et donne sur un parc s'ouvrant plus au sud sur la rue du Savet.

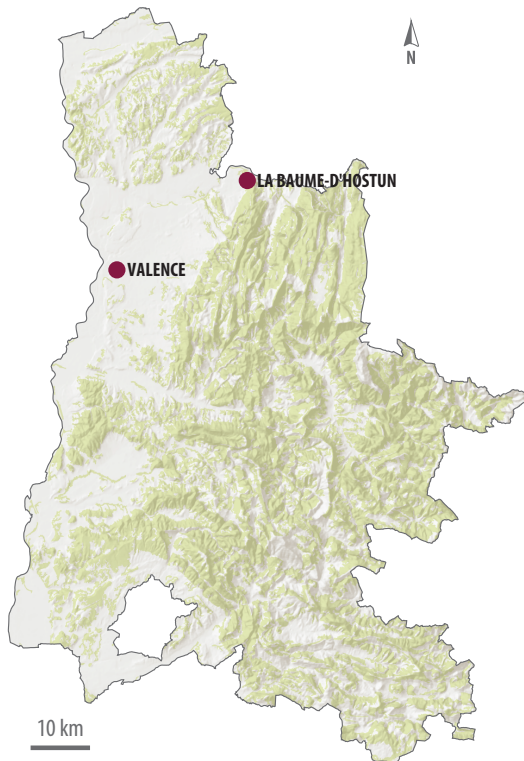
La commune s'interroge aujourd'hui sur le devenir de deux bâtiments communaux situés au cœur de cette centralité :

- Un ancien presbytère, en R+1+combles, et son jardin autour. Cet ancien logement locatif est aujourd'hui vide et sans usage ;
- Des ateliers communaux plus récents (années 1980) à proximité immédiate de la maison et de l'épicerie. Ils sont encore utilisés par les équipes techniques en atelier/garage/stockage mais ces usages pourraient se déplacer dans des locaux plus récents et plus adaptés situés à proximité de la mairie.

Ces deux bâtiments forment un ensemble conséquent et leur devenir est un enjeu important pour la commune en termes de fonctionnalité urbaine, mais aussi de qualités architecturales et paysagères.

En réhabilitant ces bâtiments, les élus souhaitent notamment répondre aux besoins exprimés par les habitants en lieux de partage et d'espaces de vie sociale. Ils ont déjà amorcé des hypothèses de programme : maison des associations et/ou accueil des activités gérées par l'Association Familles Rurales (ludothèque, café associatif, Lieu d'Accueil Enfants-Parents), logements communaux / logements d'urgence. Ils se questionnent aujourd'hui sur la capacité des bâtiments à recevoir le programme envisagé et/ou d'autres éléments de programme à explorer.

Les élus ont une forte volonté de démarche participative. L'équipe municipale s'est ainsi formée aux méthodes de participation pour pouvoir co-construire le projet villageois avec les habitants. La mission du CAUE s'intègre dans cette démarche.



Contenu de la mission CAUE

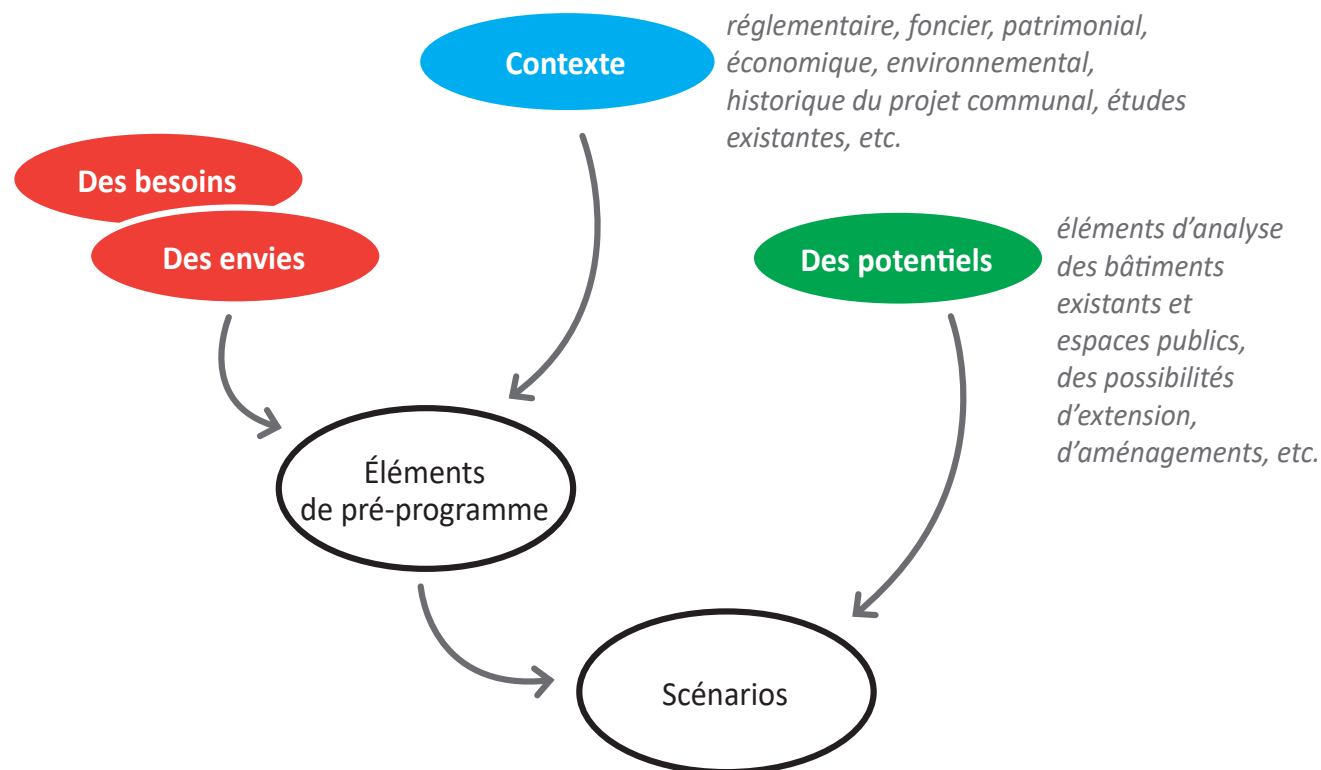
La commune de La Baume-d'Hostun a confié au CAUE une mission d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage comprenant les éléments de mission suivants :

1. Réflexion préalable :

- recueil et analyse des besoins :
 - > visite et état des lieux (incluant un recensement des surfaces disponibles ou un recueil des plans existants) sur le presbytère et l'atelier communal, et analyse des atouts et contraintes ;
 - > recueil des besoins des usagers (association AFR, agents communaux, gérants de l'épicerie...)
- pré-programmation : traduction des besoins en éléments de programme pour chacun des équipements, en fonction des choix retenus par les élus,
- schématisation des premières pistes d'organisation spatiale et identification des atouts et contraintes.

2. Bilan de l'état de la réflexion et aide à la décision (suites à donner).

L'ensemble de la mission se déroule en co-construction avec un groupe composé d'élus et d'habitants volontaires ou tirés au sort. Ce document de synthèse reprend l'ensemble de la démarche, intégrant les déroulés et compte-rendus des différents ateliers du groupe de co-construction.



Rappel des objectifs des élus :

- Mener une gouvernance participative
- Créer du lien social
- Préserver la qualité /calme du village (pas de nuisances sonores)
- Proposer des projets vertueux préservant l'environnement
- Donner la place aux jeunes dans le projet de coeur de village

Éléments de contexte

Contexte urbain et géographique

Un territoire entre l'Isère et le massif du Vercors, un village à l'écart des axes principaux

La Baume d'Hostun est située entre Valence et Grenoble et à proximité de Romans-sur-Isère. Son territoire est traversé au nord-ouest par l'autoroute A 49 et par la Route Départementale 532 d'est en ouest. La commune profite ainsi d'un développement modéré ces dernières années.

Le territoire communal est délimité au nord par la rivière l'Isère (et par le département de l'Isère), et à l'est par les Monts du Matin, prolongement de la Montagne de Musan. D'après l'inventaire des unités paysagères élaborées par la DREAL Rhône-Alpes, le territoire communal est marqué par deux unités paysagères : les rebords Ouest du Vercors et la plaine de Valence et basse vallée de la Drôme. Le Sud de la commune apparaît comme la porte d'entrée du Parc Naturel Régional de Vercors. En bas

des pentes, on retrouve le village de la Baume d'Hostun, depuis lequel s'étend une vaste plaine agricole qui offre des vues remarquables sur le Vercors. Cette plaine reste ponctuée par un habitat diffus et se caractérise par de grandes infrastructures (A49) et de grands équipements (Parc d'Activités des Monts du Matin) qui restent discrets dans le grand paysage.



↑ Vue sur la Baume d'Hostun depuis la RD125, un village adossé au Vercors

CARTE D'IDENTITÉ

Localisation : Nord du département de la Drôme, en limite avec l'Isère; à 17 km à l'est de Romans, à 34 km Valence et à 60 km de Grenoble

Superficie : 8 460 ha

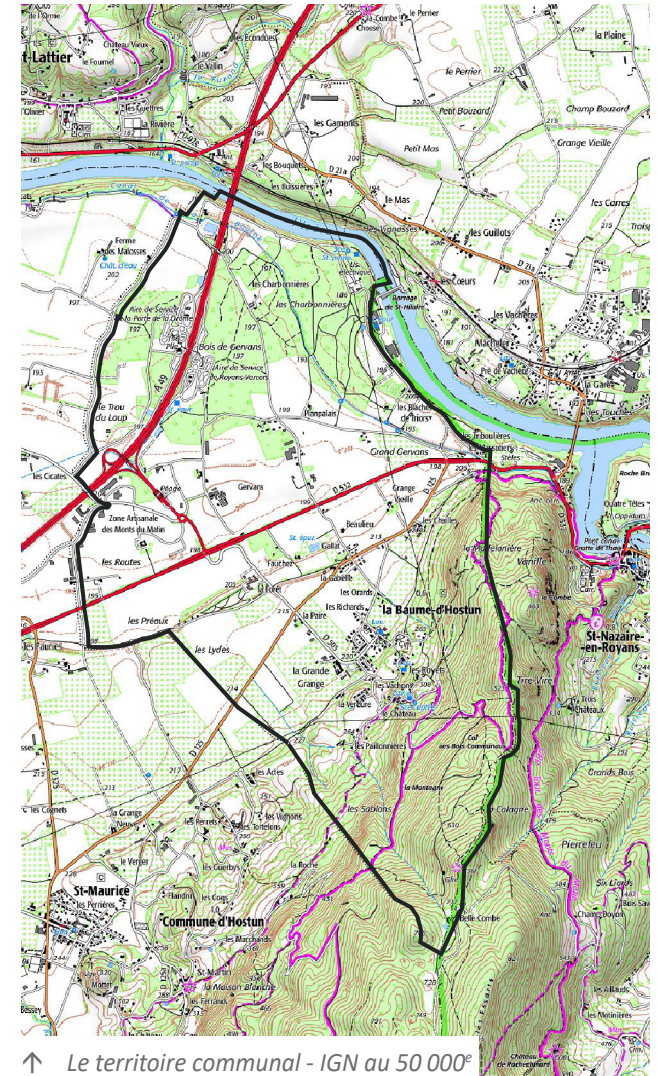
Nombre d'habitants : 592 habitants (2021)

Altitude : de 148 à 760 m (contreforts du massif du Vercors)

Gestion des sols : PLU dernière procédure approuvée en juillet 2021

Intercommunalité : Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo (PLH 2018-2023)

SCoT : SCoT du Grand Rovaltain



↑ Le territoire communal - IGN au 50 000^e

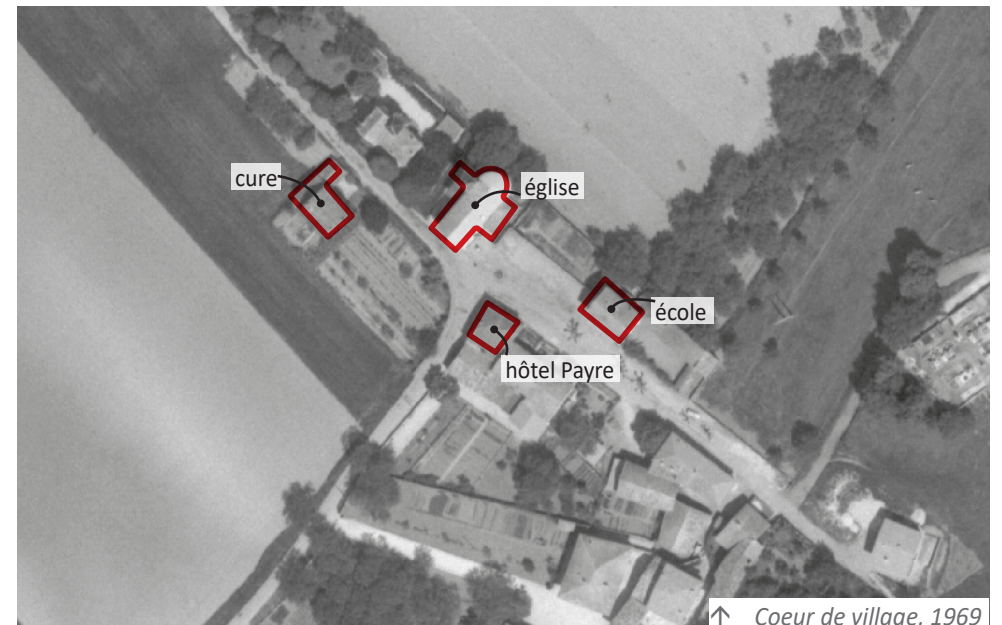
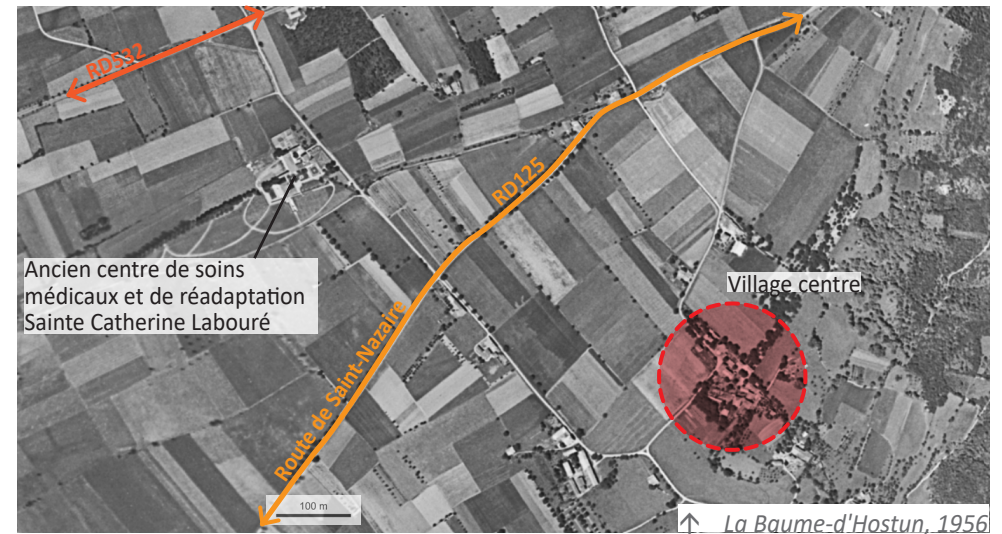
Un coeur de village implanté autour de l'église et de l'école

Au moyen-âge, le village fait partie du domaine des seigneurs d'Hostun, dont ils héritent au XIV^{ème} siècle. Des ruines datant de l'époque féodale attestent aujourd'hui de ce riche passé. La majorité du bâti se concentre entre le village et les anciens hameaux principaux, tandis que le reste du territoire communal présente une dissémination de bâtis de fonction industrielle, agricole et domestique isolés ou groupés en petits hameaux. La trame des rues actuelles du village se calque sur le réseau de voies établi depuis le 19^e siècle. Dès 1960, le hameau des Richards s'affirme comme principale centralité de la commune, à la place du village ancien, avec l'implantation des équipements publics tels que l'école, puis la mairie et la salle des fêtes.

L'église Saint-Antoine, construite au 19^e siècle, et l'ancien sanatorium, puis centre de soins, aujourd'hui transformé en tiers-lieu, constituent les deux bâtiments emblématiques de la commune. L'hôtel Payre et l'ancienne cure sont également des éléments patrimoniaux et identitaires du centre village.



↑ Hotel Payre : bâtiment emblématique, aujourd'hui inoccupé mais non disponible à l'acquisition



Un centre bourg au tissu aéré

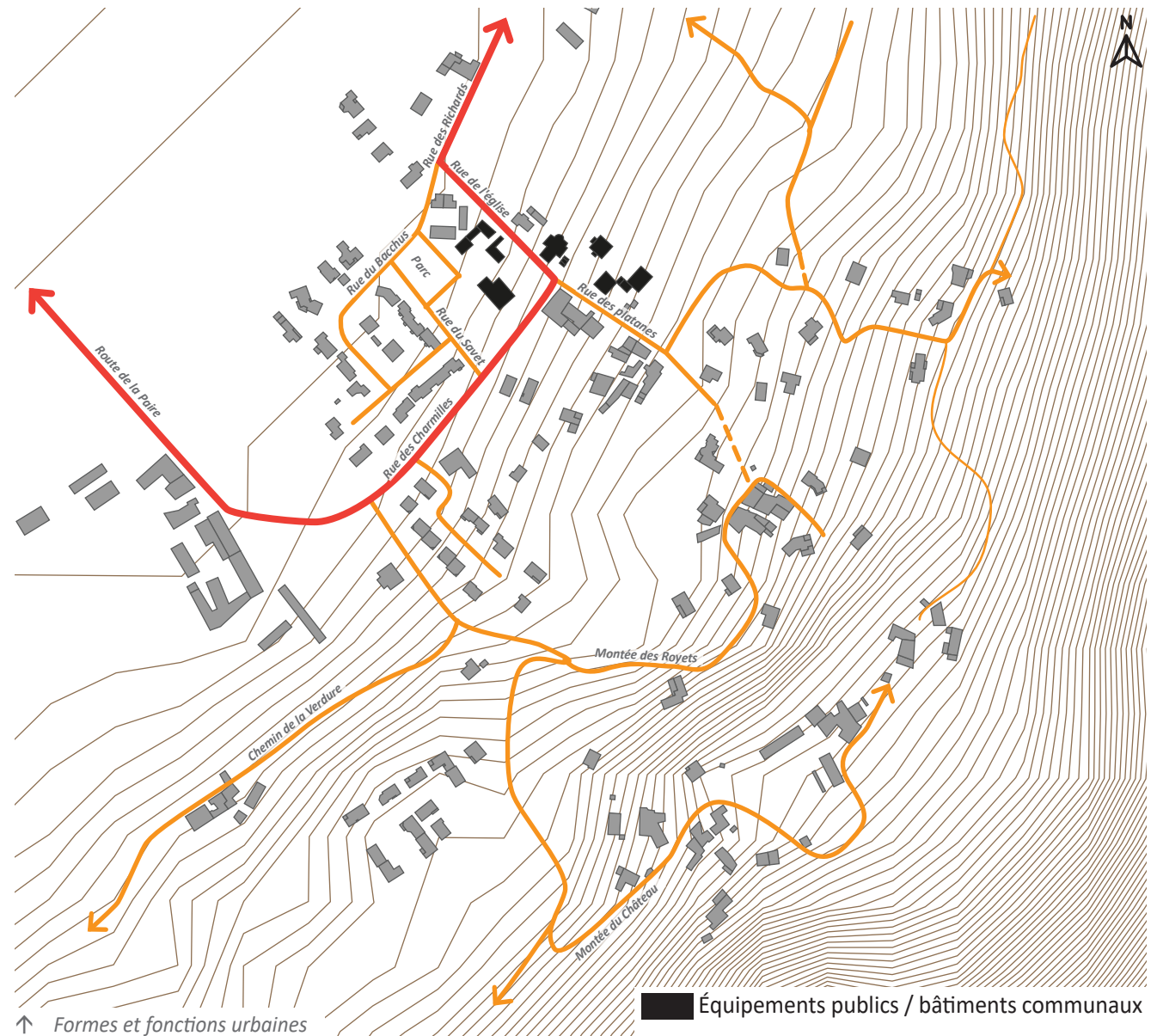
Situé à l'écart de la RD, le centre bourg de La Baume d'Hostun, est peu dense. Le village est composé essentiellement de tissus pavillonnaires, ainsi que de quelques bâtiments plus anciens et mitoyens le long de la rue du Platane. La structure du bâti est généralement lâche, libérant des espaces non bâtis et permettant l'implantation de végétal dans les parcelles et dans les emprises publiques. Le réseau viare comprend beaucoup d'impasses et il n'y a pas de traverse. Les espaces publics se regroupent autour des équipements et d'un grand parc central.

Une concentration des équipements et services de proximité au centre du village

Si les activités et l'emploi sont principalement situés sur la zone d'activité des Mont du Matin (à proximité de l'échangeur de l'A49), les équipements et services publics sont regroupés aujourd'hui au centre du village : la mairie, l'école, récemment agrandie, l'église, la salle des fêtes et une épicerie multi-services, logée dans un bâtiment appartenant à la commune. Malgré une relative concentration des équipements, la centralité n'est pas marquée du fait du tissu lâche.

Des chemins de randonnées et une proximité avec la vélo-route

La commune est traversée par deux chemins de randonnées ainsi que par la vélo-route voie verte V63 : Vallée de l'Isère. Afin de renforcer la vocation touristique de la commune, les élus se questionnent sur la captation des cyclotouristes itinérants depuis la V63.



Contexte réglementaire

Le PLU de La Baume d'Hostun a été approuvé en juillet 2021.

Les enjeux du PADD en lien avec la réflexion

Axe 1 : Conserver le caractère rural et agréable de La Baume-d'Hostun par un développement démographique cohérent et une urbanisation ouverte

- Favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune : Assurer une offre diversifiée en logements, adaptée à chacun et permettant le renouvellement de la population et de toutes les générations.

Axe 2 : Consolider la vie de village

- Maintenir les équipements, services et commerces en place et anticiper les besoins : Permettre l'installation de commerces et services de proximité au sein du centre-bourg.
- Renforcer la vocation touristique de la commune : Permettre le développement des services et hébergements dédiés à l'activité touristique.

Zonages concernés du PLU

Le périmètre étudié se situe dans 2 zones. La zone U (Urbanisée) qui couvre la majorité du centre bourg ; et la zone Ue qui désigne des équipements sportifs et de loisirs, à savoir le parc et le terrain de sport au sud de la salle des fêtes et de l'épicerie.

A proximité immédiate du périmètre, les zones 1AU désignent les zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, soit le secteur au Nord de la Mairie et l'église et le secteur au nord ouest du terrain de sport. Ces deux zones sont couvertes par des Orientations d'aménagement et de programmation.

- > ① La zone au Nord ouest du parc va prochainement accueillir de l'habitat collectif et de la maison individuelle plus au nord.
- > ② L'espace au Nord de la Mairie et de l'église est voué à accueillir des logements dans du plus long terme. Ces logements seront desservis par une route les reliant à la route des Richards au nord, et par un accès au parking situé derrière la mairie.

L'inscription dans le règlement de ces deux zones à urbaniser et des équipements sportifs et de loisir confirme le caractère central du presbytère et de l'atelier communal.

La zone U est principalement entourée de zones A (agricoles) et Aa (agricoles protégées) et de zones N (Naturelle) qui couvrent tout le versant du massif de Musan.

DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

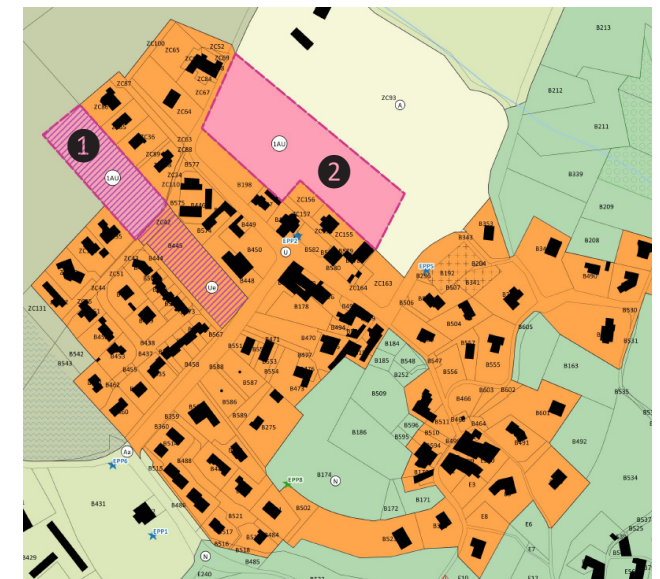
- Zone U : zone qui correspond aux principaux secteurs agglomérés de la commune comprenant le centre bourg, ses extensions pavillonnaires ainsi que les hameaux de "Gervans" et "Les Richards".
- Zone Ue : zone d'équipements sportifs et de loisirs
- Zone Ui : zone qui correspond à la zone d'activités des Monts du Matin
- Zone Uii : zone qui correspond aux entreprises "Marcel Industrie" et "IDBAT"
- Zone 1AU : zone d'urbanisation futures à vocation principale d'habitat
- Zone 1AUi : zone d'urbanisation futures à vocation économiques
- Zone A : zone agricole
- Zone Aa : zone agricole protégée
- Zone Ap : zone agricole protégée au titre du paysage
- Zone N : zone naturelle
- Zone Nm : zone à vocation d'activités médico-sociales
- Zone Nd : zone où seuls les dépôts de matériaux inertes sont autorisés
- Zone Ni : zone naturelle de loisirs

→ Extrait du règlement du PLU de La Baume-d'Hostun.

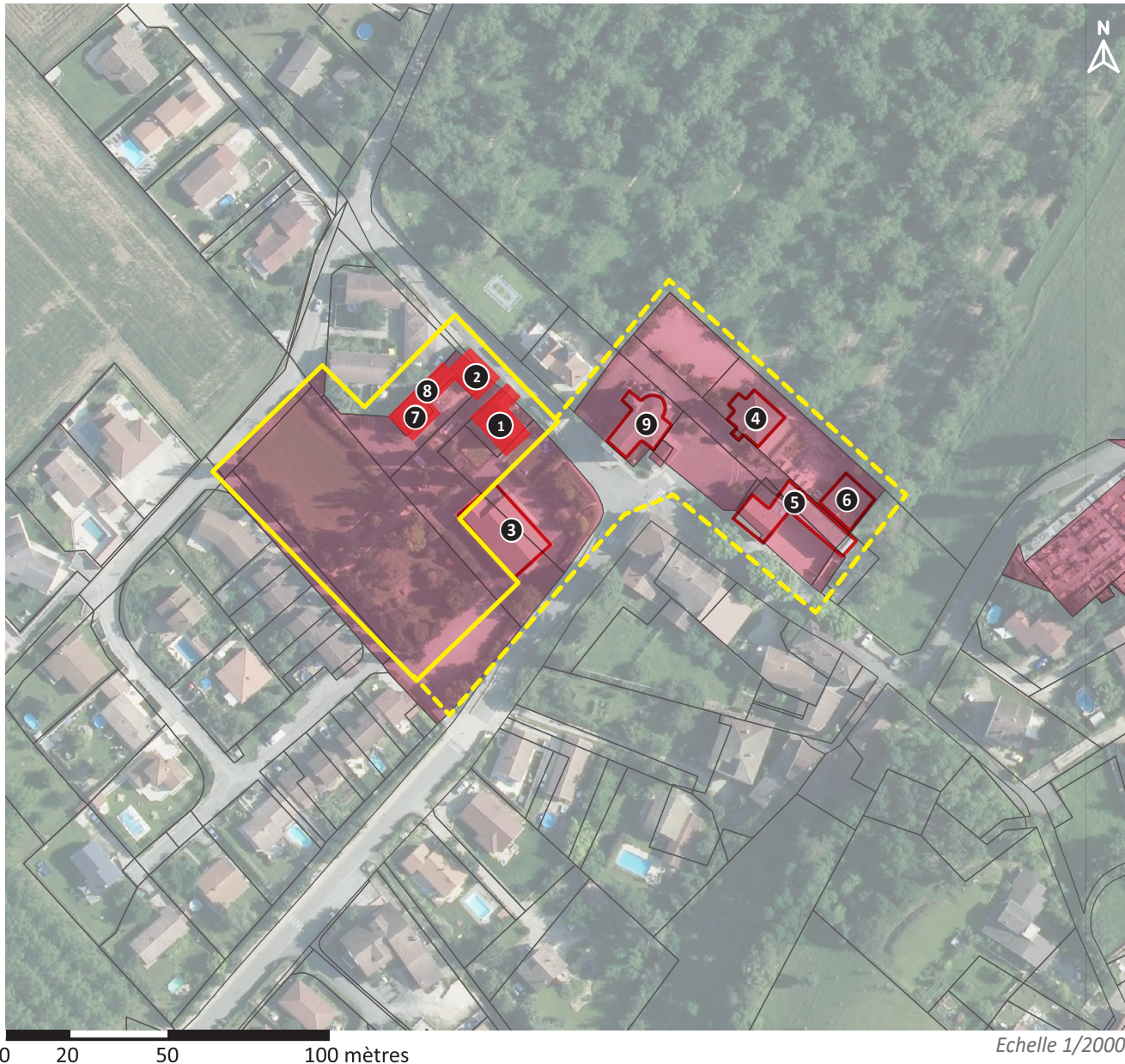
Documents supra-communaux

La Baume d'Hostun fait partie de Valence Romans Agglo qui regroupe 54 communes et exerce des compétences de gestion et de projet (développement économique, transport et mobilité, habitat, vie sociale, sport, culture, gestion des déchets, assainissement et eaux pluviales, etc.). Le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 prévoit pour la commune un objectif de production maximum de 3 logements neufs par an dont 15% de logements sociaux (objectif atteint avec l'opération de logements neufs en cours).

Elle est également intégrée au SCoT du Grand Rovaltain en vigueur depuis 2017. La Baume d'Hostun constitue un village de l'espace rural, à vocation majoritairement résidentielle, qui doit favoriser l'accueil d'emploi et stabiliser son rythme de construction de logements.




Périmètre de la réflexion





Le périmètre initial porte sur les trois bâtiments (ateliers, épicerie, ancienne cure) et sur le parc attenant. Dans un souci de cohérence de l'ensemble des équipements et du fonctionnement global du centre village, le périmètre de réflexion est proposé élargi aux autres équipements et espaces publics du centre village.

X Bâtiments publics


- 1 – Presbytère
- 2 – Ateliers communaux actuels
- 3 – Salle des Fêtes
- 4 – Mairie, cantine, périscolaire
- 5 – École
- 6 – Hangar/garage communal
- 7 – Épicerie
- 8 – Stockage
- 9 – Église

 Équipements / bâtiments communaux

 Équipements / bâtiments communaux concernés par la réflexion

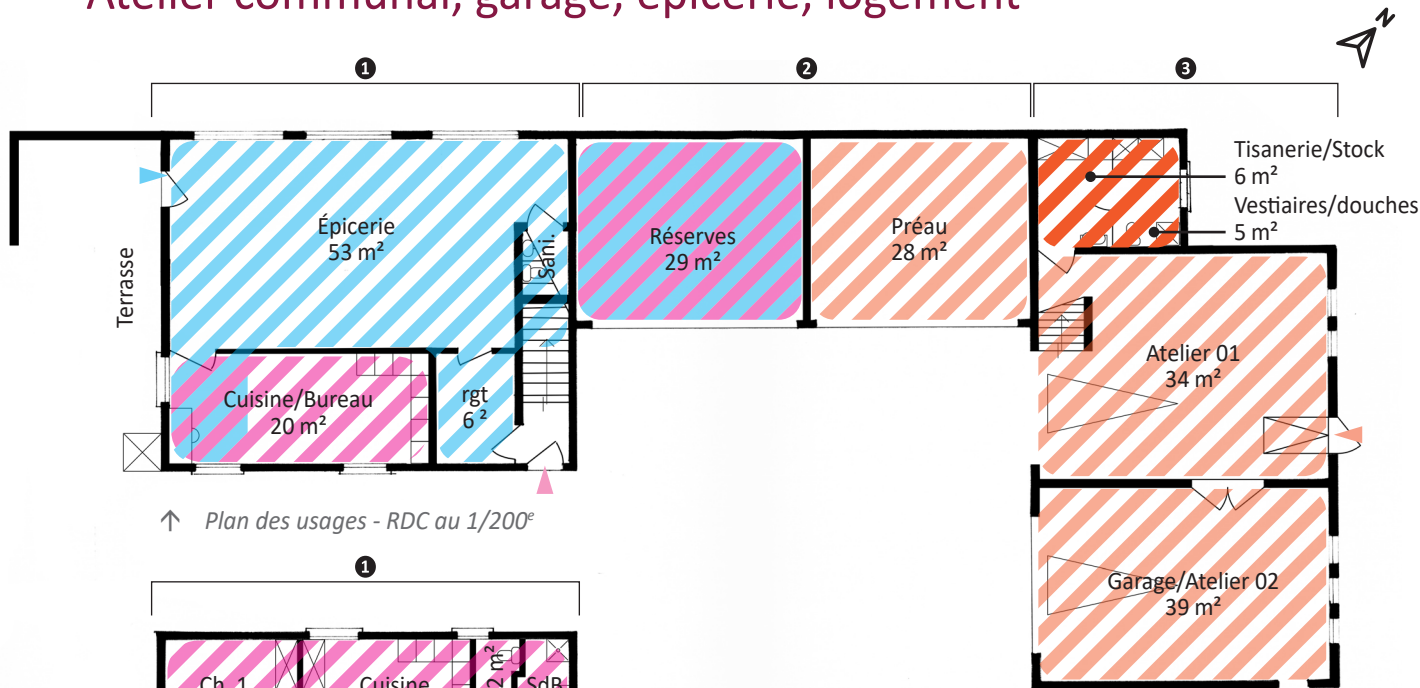
 Périmètre de réflexion initial

 Périmètre de réflexion élargi

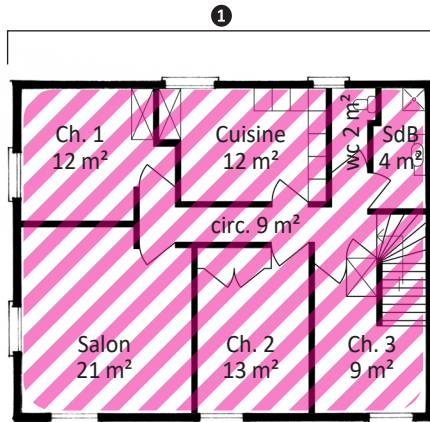
 Foncier communal (hors voiries communales)

État des lieux des bâtiments

Atelier communal, garage, épicerie, logement










↑ Plan des usages - RDC au 1/200°



↑ Plan des usages - R+1 au 1/200°

USAGES

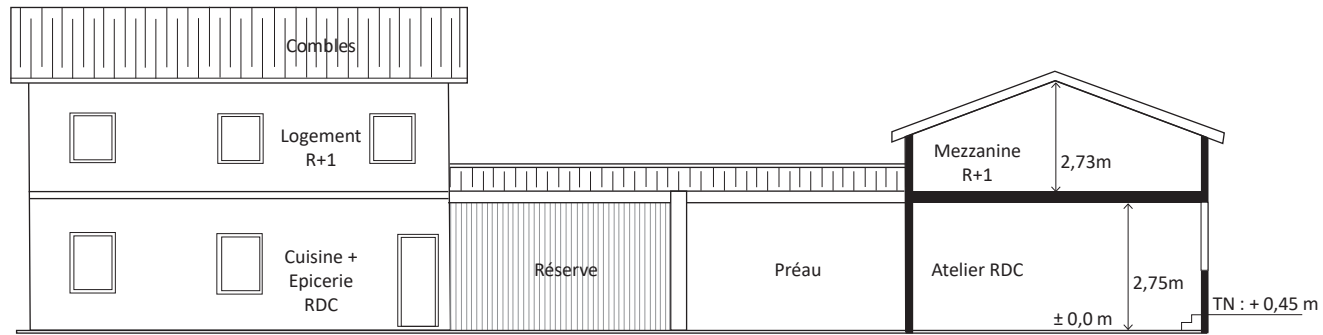
-  Épicerie (≈ 70/75 m²)
 -  Entrée épicerie
-  Logement communal (épicerie) (≈ 90 m² + ≈ 20 m² stockage)
 -  Entrée logement
-  Atelier/Garage communaux + Préau (≈ 130 m²)
 -  Entrée Atelier
-  Locaux du personnel "technique" communal (≈ 10 m²)

Les éléments présentés ci-après sont issus :

- > des informations transmises par les élus,
- > de questionnaires transmis à 6 associations (synthèse en annexe),
- > d'une visite des locaux le 28 avril,
- > des échanges avec les agents communaux et l'épicière

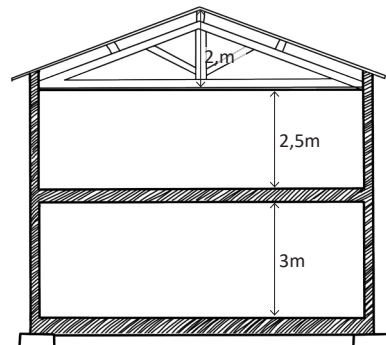
- **Situation :** 3 bâtiments contigus, formant un U orienté sud-est, avec une façade sur la rue principale (atelier), entre des logements collectifs et le presbytère, et une façade sur le parc (épicerie)
- **Superficies approximatives des bâtiments :**
 - > 1 – Logt/épicerie : 160/165 m²
 - > 2 – Stockage/préau : 55/60 m²
 - > 3 – Ateliers/garage communaux et locaux personnel 115 m² (compris mezzanine)
- **Usages :**
 - > **Fonctionnement épicerie :** ouverture tous les jours sauf mardi et dimanche après-midi – propose un snack à midi – utilise espace de vente + espace bureau/cuisine au RDC + stockage (congélateurs) à côté (sans liaison)
 - > **Ateliers/garage :** actuellement 2 tondeuses 1 véhicule camionnette + zone atelier travail et stockage petit matériel
 - > **Une serre de plantations, chauffée rarement (5 à 10 m²)**

Atelier communal, garage,
épicerie et logement



↑ *Façade sud, épicerie, logement, préau*
Échelle au 200^e

↑ *Coupe sur ateliers communaux*
Échelle au 200^e



↑ *Coupe épicerie et logement* Echelle
au 200^e

Échelle 1/100



Situation urbaine

- Situation de l'ensemble des 3 bâtiments au cœur du centre village : lien entre la rue principale (visibilité publique) et le parc (terrasse du café-épicerie ouvrant sur un espace agréable)

Architecture/technique

- Deux bâtiments en R+1 côté rue principale et parc, reliés par un bâtiment en RDC, de type préau, ouvert sur la cour formée par le U. Une partie de cet espace a été fermé pour en faire un lieu de stockage nécessaire à l'épicerie.
- De grandes ouvertures pour l'atelier permettant le passage de grands véhicules aujourd'hui, éventuellement la création de grandes baies ouvertes sur la cour pour un futur usage
- L'état structurel du bâtiment semble correct visuellement.

Fonctionnalités/usages

- **Épicerie** : surface de vente correcte/adéquate – espace bureau/cuisine privé au RDC apprécié
- **Logement** : spacieux, lien direct avec le magasin
- **Ateliers/garage communaux** : répond bien à son usage actuel

Confort/ambiance

- **Ateliers/garage** : bon confort d'été car en partie enterré et traversant

- **Épicerie** : confortable en hiver (pas besoin de chauffage, radiateurs retirés, les frigos chauffent la pièce) trop chaude en été, mais une clim est installée et nécessaire

Abords

- Présence de plusieurs places de stationnements devant l'épicerie

Situation urbaine

- Épicerie peu visible depuis la rue principale, peu de passage, avec une présence de haie qui la cache (panneaux nécessaires)
- Façades de l'atelier relativement fermées côté rue principale avec un accès à -0.45 m / rue et des fenêtres très hautes
- La façade côté Nord de l'épicerie est très fermée et crée un cheminement peu qualitatif, très intime

Architecture/technique

- Les 3 bâtiments ont été construits en 1985 (postérieurs à la salle des fêtes) en construction traditionnelle sans qualité particulière (murs en parpaings enduits, toitures à deux pans, couverture tuile – menuiseries bois d'origine, certaines plus récentes en PVC).
- L'épicerie et le logement sont chauffés au gaz – la majeure partie des autres bâtiments n'est pas chauffée.

- Bâtiments peu ou pas isolés, quelques traces d'humidité sur certains murs.

Fonctionnalités/usages

- **Café-épicerie** : terrasse jugée trop petite, manque d'ombres – manque des stationnements (1 ou 2) réservés épicerie
- **Locaux personnel** : douche difficile à nettoyer (préférence pour douche à l'italienne)
- **Logement** : nuisance sonore due à la proximité de la salle des fêtes

Confort/ambiance

- **Ateliers/garage** : peu confortable en hiver, absence de chauffage (uniquement dans les vestiaires), certains produits gèlent (peintures stockées dans les vestiaires en hiver)
- **Logement** : exposition des pièces inadaptées - cuisine au Nord (non utilisée car utilise celle du RDC) et chambres au sud, grand couloir peu utile, problématiques de confort thermique été et hiver, manque de prises

Abords

- Espaces extérieurs très minéraux autour de l'épicerie/commerce – Cuve gaz et certains aménagements peu qualitatifs
- Peu d'intimité pour les espaces ext. du logement (aménagement couvert installé par la gérante)

Note : ces éléments sont complétés par une rencontre avec le nouvel épicier le 9/01/24 - voir page 56



Enjeux/questionnements

Une enfilade de bâtiments communaux en coeur de village, en lien avec la rue principale et le parc à valoriser, une connexion à recréer

Des bâtiments en état correct, sans grand intérêt architectural, à réhabiliter thermiquement

Une typologie simple (de grands espaces ouverts au RDC) facilement adaptable pour d'autres usages mais une problématique d'accessibilité sur les ateliers et d'adressage sur la façade sur rue

Peu de problématiques fonctionnelles importantes mais un enjeu de visibilité pour l'épicerie et des locaux un peu datés (logement, épicerie)

Une forme en U permettant de créer un effet cour au sud mais des abords aujourd'hui peu qualifiés puisque dédiés aux manoeuvres des véhicules de l'atelier

Mutualisation d'un système de chauffage à envisager



↑ Façade sur rue des ateliers



↑ Vue intérieure sur les ateliers



↑ Façade sur cour des ateliers



↑ Façades des préaux sur cour



↑ Façade sud-ouest de l'épicerie/logement sur le parc

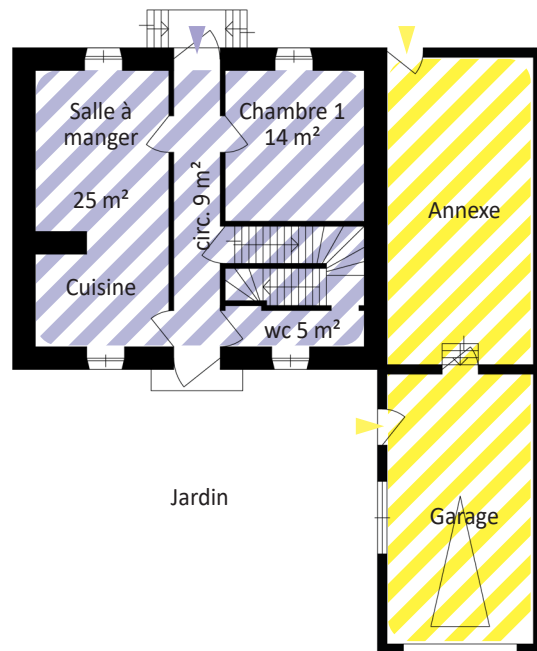


↑ Serre et façade sud-est de l'épicerie/logement

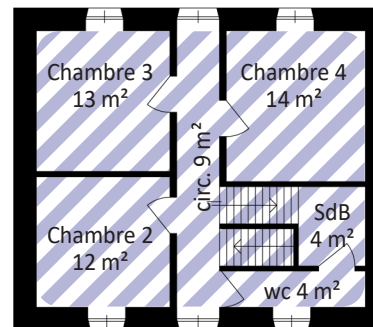


↑ Vue intérieure de l'épicerie

Presbytère/ancienne cure







↑ Plan des usages - RDC au 1/200°

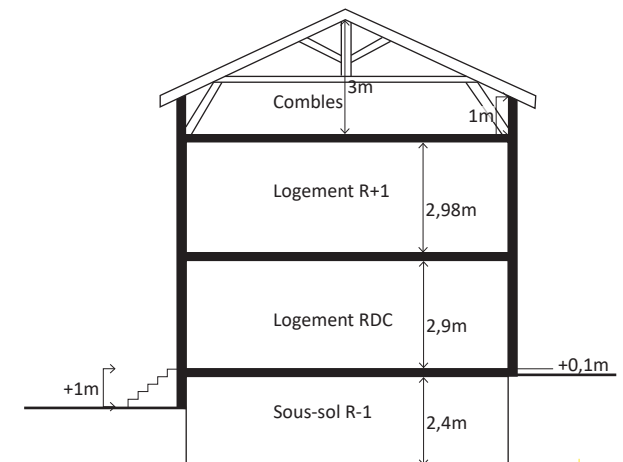


↑ Plan des usages - R+1 au 1/200°

USAGES

-  Logement communal
-  Entrée logement
-  Annexe/Garage
-  Entrées Annexe/Garage

- **Situation :** Au coeur du village, sur la rue principale en face l'église et à côté de la salle des fêtes
- **Superficies approximatives des bâtiments :**
 - > 1 – Bâtiment principal : 120 m² env. RDC/ R+1 (+ sous-sol + combles aménageables en partie)
 - > 2 – Garage et annexe /stockage : 65 m²
- **Usages :**
 - > Ancien logement communal aujourd'hui inoccupé



↑ Coupe sur presbytère
Échelle au 200°



Situation urbaine

- Au coeur du village et des équipements existants, un bâtiment emblématique pour la commune sur la rue principale et donnant sur le parc

Architecture/technique

- Un bâtiment en pierre (mélange calcaire et tuf) de type maison «de bourg» traditionnelle du Royans : un volume simple, ici implanté au milieu d'un jardin, un plan rectangulaire, sur 4 niveaux (un sous-sol, deux niveaux habités et des combles), une toiture à 2 pans, une façade symétrique préservée (3 trames avec une porte d'entrée centrale), des encadrements en pierre, les chaînages d'angle, linteaux en tuf avec arc de décharge. L'ensemble des ces éléments participent à l'identité du lieu.
- La continuité bâtie est assurée par un mur de clôture+grille+haie et son portail.
- L'état structurel du bâtiment semble correct visuellement.

Fonctionnalités/usages

- Des surfaces généreuses, une belle hauteur sous-plafond (3.75m au RDC et 3 m au R+1), un éclairage naturel correct
- Une réorganisation possible des espaces : peu d'éléments porteurs (essentiellement du cloisonnement)

- Des combles aménageables en partie (fermes encastrées dans les murs et hauteurs limitées)

Confort/ambiance

- Un bon confort d'été

Abords

- Un jardin périphérique de qualité avec une ancienne allée d'arbres dans l'axe de la porte d'accès au jardin (aujourd'hui dans l'enceinte du parc)

Situation urbaine

- Proximité de la salle des fêtes (nuisance sonore)

Architecture/technique

- Des annexes peu qualitatives en parpaings non enduits/bois, formes de toiture non homogènes
- Des façades pignons sans ouverture
- Un bâtiment à réhabiliter thermiquement (menuiseries bois avec double vitrage mais anciennes, isolant en toiture dégradé, chauffage électrique, etc)

Fonctionnalités/usages

- Un logement désuet, à réhabiliter fonctionnellement
- Un rez-de-chaussée inaccessible (côté jardin)
- Des ouvertures difficilement modifiables (préserver la valeur patrimoniale du bâti)
- Un changement d'usage pour des locaux accueillant du public moins adaptés à la typologie (accessibilité, adressage, etc)

Confort/ambiance

- Un logement peu confortable en hiver (chauffage électrique)

Abords

- Peu d'intimité sur les espaces extérieurs
- Présence de la PAC de l'école



Enjeux/questionnements

Un bâtiment emblématique pour la commune, en bon état structurel, à réhabiliter pour améliorer son confort et ses performances thermiques

Des qualités patrimoniales et urbaines à préserver (façades, jardins, muret, la fontaine, allée d'arbres du parc sur façade sud, etc), des annexes peu qualitatives à démolir éventuellement

Un usage de logements à conserver et à insérer dans un pôle d'équipements (nuisance, intimité, qualités d'usage, etc.) ou d'autres usages à proposer au RDC (problématique accessibilité) ?

Quels espaces extérieurs ? Quelles limites privées/publiques ?

Mutualisation d'un système de chauffage à envisager



↑ Façades est du presbytère et jardin



↑ Vue intérieure des combles



↑ Façade sud-ouest du presbytère sur le parc



↑ Façade du garage attendant



↑ Façades ouest avec les apprentis



↑ Vue intérieure du RDC du logement



↑ Façade nord-est sur rue du presbytère

Hangar/garage communal



- **Situation :** Au Nord du village, derrière la mairie et l'école, à proximité de l'espace périscolaire
- **Superficies approximatives des bâtiments :** 180 m² (+ un espace mezzanine)
- **Usages :**
 - > Garage : actuellement 1 tracteur, 3 remorques, 1 épareuse/débroussailleuse, 1 lame de déneigement, 1 pelle rétro
 - > Stockage : gros matériel communal sur rack de rayonnage
 - > Grand espace extérieur pour manoeuvre et nettoyage, avec box en béton de stockage de matériaux / matériels



Situation urbaine

- Situation légèrement à l'écart du coeur de village limitant les nuisances
- Proximité avec la mairie pour faciliter échanges et communication entre personnel communal

Architecture/technique

- Un bâtiment simple en RDC construction traditionnelle (murs en parpaing de 20 cm, mur de soutènement sud-est en béton de 30 cm) haut de plafond (pente de toiture à 45%) et très spacieux facilitant les manoeuvres des véhicules.
- L'état structurel du bâtiment est bon visuellement.

Fonctionnalités/usages

- Deux grandes portes de garage en façade nord permettent le passage de grands véhicules, un accès piéton et une fenêtre permettent un aménagement de type atelier sur la partie ouest. Les autres façades se composent de fenêtres hautes permettant un bon éclairage naturel.

Abords

- Espaces extérieurs très spacieux avec box de stockage en béton

Situation urbaine

- Proximité avec l'école (liaison visuelle avec la cour) et conflits d'usage et de sécurité avec l'espace dédié au périscolaire

Architecture/technique

- Le bâtiment a été construit en 2001 (postérieur à la mairie construite en 2000) en construction traditionnelle sans qualité particulière (murs en parpaings enduits, toitures à deux pans, couverture tuile).
- Bâtiment non isolé
- Non raccordé à l'assainissement (proximité avec l'école/mairie avec possibilité de raccordement nécessitant pompe de relevage)
- La façade sud-est est semi-enterrée (éclairage zénithal)

Fonctionnalités/usages

- Absence de locaux du personnel (vestiaire, douche, sanitaire, etc) et de point d'eau

Confort/ambiance

- Locaux non chauffés

Abords

- Espaces extérieurs peu qualitatifs, relativement minéraux (absence d'arbres), adossés à l'école

- Croisement véhicules et flux des enfants problématiques, même si les employés communaux travaillent aujourd'hui au périscolaire



Enjeux/questionnements

Un grand hangar qui pourrait être optimisé pour accueillir : du petit stockage, un espace atelier et locaux du personnel (aujourd'hui dans l'atelier du centre village)

Certains engins pourraient être stockés sous un abri couvert à construire (le long de l'école ?) : épaveuse, déneigeuse, remorque, pelle rétro...

Travaux d'assainissement à prévoir et travaux d'aménagement/isolation d'une zone atelier et locaux du personnel confortable

Co-visibilité et sécurité des enfants pour le passage au périscolaire à anticiper (matin, midi et soir)

Projet de mezzanine déjà en réflexion



↑ Vue intérieure des garages, stationnement et mezzanine



↑ Allée de desserte des garages



↑ Cohabitation périscolaire/garages



↑ Façade ouest des garages sur cour



↑ Covisibilité école/garages



↑ Vue intérieure des garages, espace de stockage

Les autres équipements publics

La salle des fêtes

- Un salle située en face l'église, entre le parc et la mairie ;
- Un espace très fréquenté et très utilisé par :
 - > l'école ;
 - > les associations : Appalache spirit, association de danse country western, le comité des fêtes et d'animation, l'association des parents d'élèves, l'association Familles rurales ;
 - > location pour des événements privés.
- Construite dans les années 80, travaux récents (2019) pour : mise en accessibilité, aménagement permettant de fermer la scène utilisée comme salle de réunion ou lieu parents/enfants les vendredi matin par l'AFR, réaménagement toilettes et cuisine, réfection/isolation du toit ;
- Sous-sol (sous l'extension créée pour la mise en accessibilité) : utilisé comme lieu de stockage avec 6 box fermés pour chaque utilisateur (association) ;
- Les portes et les fenêtres de la SDF sont anciennes et posent des problèmes acoustiques (nuisance pour le voisinage) ;
- Thermique : murs non isolés, chauffage désuet ;
- Les abords :
 - > Livraisons et accès pompiers à l'arrière ;

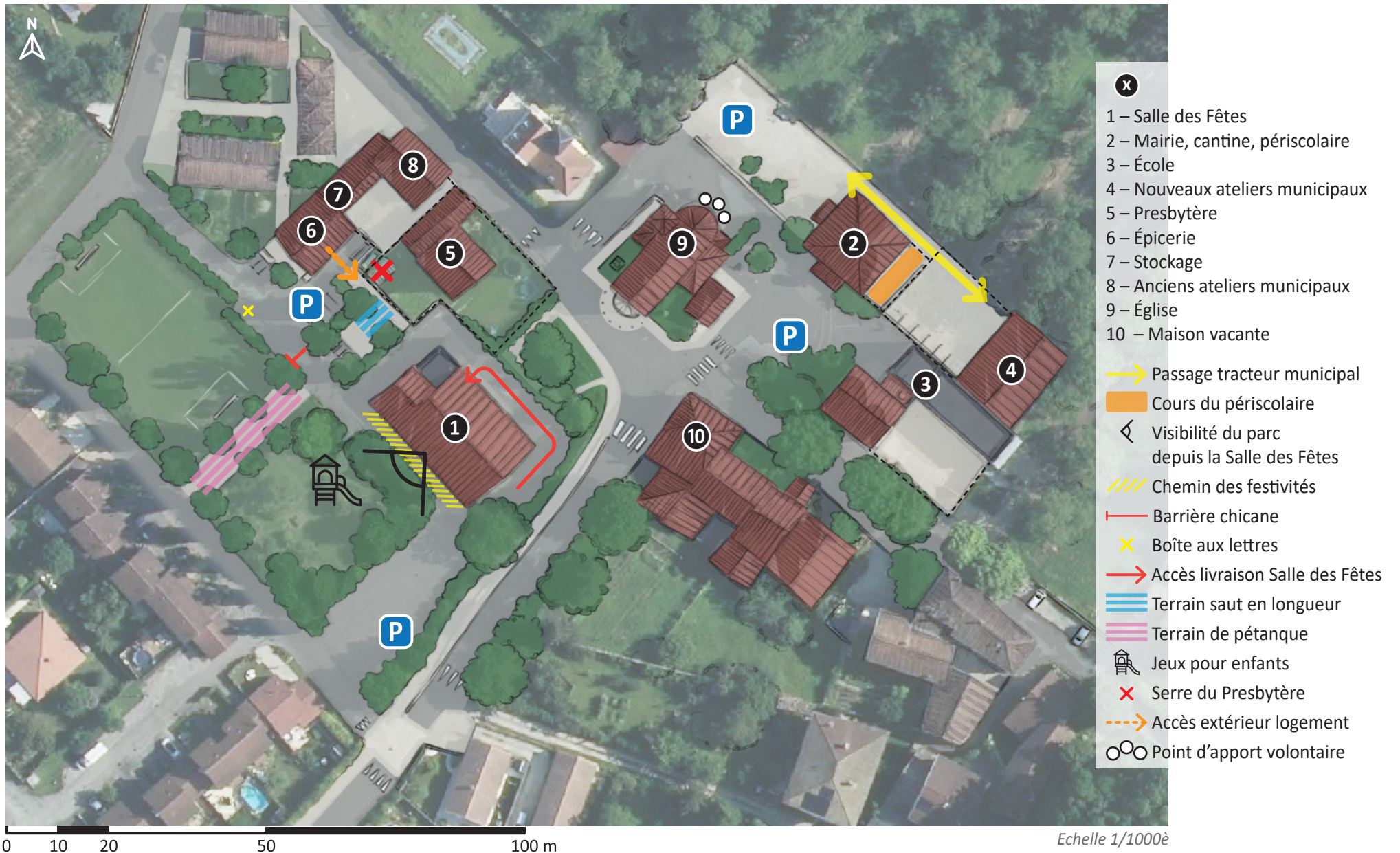
- > La route qui relie la salle des fêtes à l'épicerie va être fermée par une barrière, car elle est dangereuse pour les enfants. Les véhicules pourront toujours faire le tour de la SDF en passant par le parking pour les livraisons ou se garer ;
 - > Il y a deux ans, les arbres entre la salle des fêtes et le parc ont été taillés, pour permettre une meilleure visibilité sur le parc depuis la salle des fêtes. (Surveillance des parents – à conserver).
 - Besoins exprimés :
 - > Un vestiaire (pour l'association de country), pourrait être installé dans l'actuel stockage de Familles rurales, dans le cas où ils pourraient déplacer leur local ;
 - > AFR souhaite un espace dédié pôle parentalité (déplacer celui d'Eymeux), un lieu fixe pour toutes les activités familles et des locaux administratifs (bureau, réunions) – Utilise la salle des fêtes pour stocker du matériel (pas dans un box – temps de manutention important) -
- Note : ces éléments sont complétés par une rencontre avec l'AFR le 9/01/24 - voir page 56);
- > La commune coupe l'éclairage public a 22h en semaine et 23h le week end, il n'y a qu'une petite lumière devant la salle des fêtes qui n'éclaire que la porte. Il y a un besoin en lumière supplémentaire au niveau de la salle des fêtes pour les sorties de soirée ;
 - > Le mur en béton devant la salle des fêtes est trop imposant et il faudrait le végétaliser ou le rendre moins visible.

Autres locaux ou espaces en périphérie de la réflexion

- La salle de réunion de l'école sert pour le point jeune (mercredi, jeudi et vendredi en fin d'après midi, animé par VRA), et comme salle de réunion pour les associations. Cette salle est aussi utilisée par l'école de temps en temps.
- La salle du conseil est rarement utilisée par les associations car cela requiert qu'un élu soit sur place.
- Les locaux périscolaire/cantine fonctionnent aujourd'hui bien. Les agents communaux travaillent par ailleurs au périscolaire, ce qui limite le danger du passage des véhicules à proximité.
- Le préau et la cour de l'école : le comité des fêtes souhaiterait s'en servir pour la distribution de bugnes et de vin blanc lors de la fête des laboureurs.
- Un potager communal est implanté dans le parking à l'ouest de la salle des fêtes
- L'entrée de l'école va être ouverte rue des platanes pour des raisons de norme.

Chaque bâtiment a son propre local de stockage pour les produits d'entretien, sauf les ateliers communaux.

État des lieux des espaces publics





- le grand parc et ses arbres
- le terrain de foot
- les jeux aux normes
- le terrain de pétanque
- l'espace de saut en longueur
- l'espace et le calme

Des espaces publics de qualité

La commune a réalisé en 2011 des travaux de requalification de la rue des Charmilles, la route départementale rejoignant le centre bourg. Ces travaux ont permis de mettre en valeur l'entrée du village, la salle des fêtes et l'église, tout en sécurisant les mobilités piétonnes.

Un parc paysager et un terrain de sport, tous deux en pleine terre et entourés de haies, sont implantés juste au sud de la salle des fêtes et de l'épicerie, au centre du village. Ces deux espaces ouverts sont séparés par une allée bordée de chênes qui mène tout droit au presbytère, récemment acheté par la commune. Cette «allée» accueille un boulodrome et un espace pour le saut en longueur (sous la bache). L'éducateur sportif (de l'école et du périscolaire) utilise tous ces aménagements, ainsi que la salle des fêtes, le parking des noyers et le «citystade» accolé aux futurs ateliers.

- beaucoup de minéral en lien avec la fonction de stationnement
- des connexions peu lisibles du fait de la végétation et du découpage foncier privé/public
- passage des tracteurs à proximité du «citystade» du périscolaire pour rejoindre le garage communal (sécurité de enfants)
- confusion des usages sur certains espaces (abords épicerie, atelier)
- le croisement de rue des platanes et de la rue des charmilles représente un danger (priorité à droite avec peu de visibilité)



Enjeux/questionnements

- travailler la végétation pour maintenir des vues
- offrir à l'épicerie/bar une terrasse plus conséquente et plus ombragée
- aménager un vrai citystade pour le périscolaire et pour les habitants du village
- optimiser le stationnement pour réduire les espaces minéraux
- faciliter les cheminements/connexions entre les équipements
- améliorer la lisibilité des limites privé/public et de la centralité (reconnecter place de la mairie et parc)
- préserver les qualités paysagères du parc et le calme
- aménager une aire de camping car pour augmenter le nombre de clients (proposition de la gérante de l'épicerie) ?



↑ Rue des charmilles réaménagée



↑ Espace minéral devant la mairie et l'école

GCC 1 - Partage de l'état des lieux et des usages

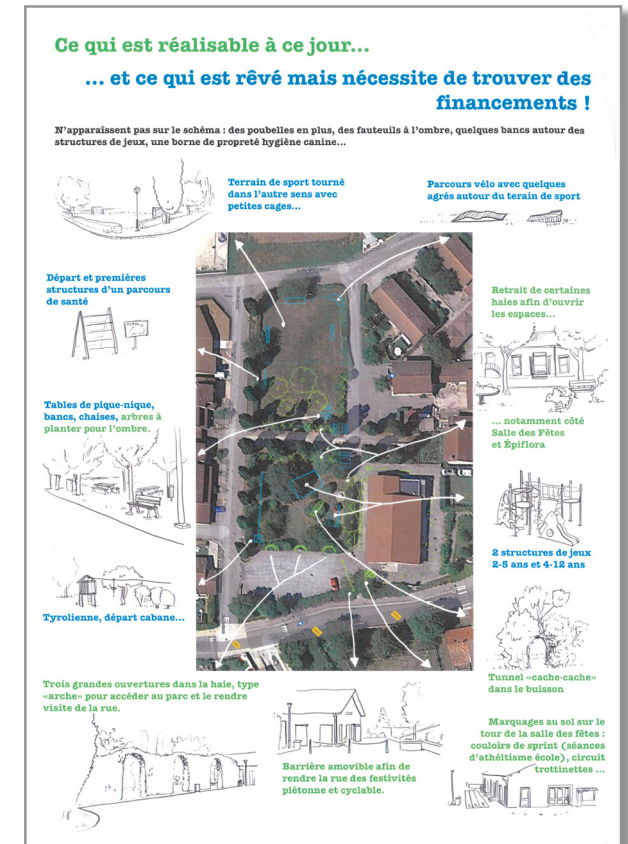
Objectifs de l'atelier 1

La première réunion du GCC - le 16 mai 2023, a permis de lancer la démarche et de partager l'état des lieux et les premiers enjeux de la réflexion. Les membres du GCC ont ensuite constitué 3 groupes composés d'élus, d'habitants tirés au sort et d'habitants volontaires.

Ces trois groupes ont co-construit des nuages de besoins. Les différents scénarios des besoins (nouveaux besoins et usages actuels à requestionner) ont ensuite été restitués à l'ensemble du groupe. Une synthèse a permis de définir et de s'accorder sur les invariants et les éléments de programme qui font encore débat.



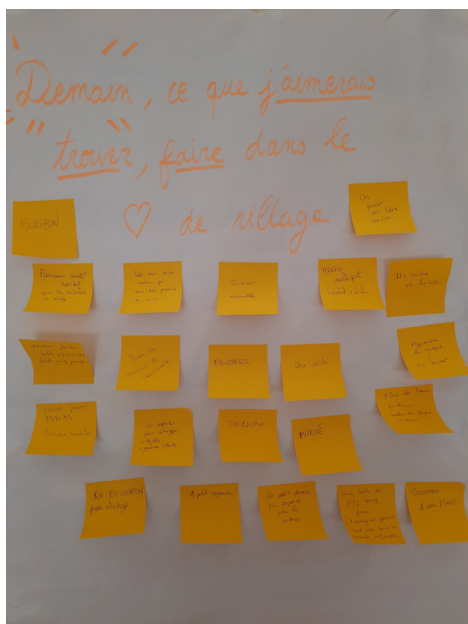
↑ Lancement du Groupe de co-construction - 16 mai 2023



↑ Rendu issu du groupe de travail sur le parc, 2020-2021 - En amont de la mission du CAUE, les élus ont travaillé avec les habitants sur les premières envies et besoins sur le devenir du parc. Certains aménagements ont été réalisés depuis.

Premiers retours habitants sur le devenir du village

En parallèle de la mission, la commune a organisé en avril 2023 une réunion publique sur le thème du devenir du coeur de village. Les éléments qui suivent illustrent la synthèse des retours des habitants.



↑ Réunion publique du 26 avril 2023

Aujourd'hui, ce que j'aime dans le coeur du village

- Les arbres, le parc, les espaces verts (x4)
- Permettre aux enfants de jouer dans le parc, le défouloir des enfants (x2)
- le terrain de foot
- le calme et la place à l'échange
- les boîtes à livres
- le potager commun
- entendre les cloches toutes les heures

Aujourd'hui, ce que je n'aime pas dans le coeur du village

- la sécurité du parc et autour de la salle des fêtes (x2), le tourniquet, des déjections dans le parc et sur le stade
- le sens de l'ouverture de la salle des fêtes
- l'incivilité des locations de la salle des fêtes : bruit et poubelles dehors
- le clocher qui sonne à 7h du matin
- le béton
- la maison Ferlin fermée

Demain, ce que j'aimerais trouver, faire dans le coeur du village

- un parcours santé (x3) pour les habitants et pour l'école
- table de ping-pong fixe (x3)
- tables de pique nique (x2)
- un local pour MAM (x2)
- un terrain multisports (pour habitants et école)
- plus de bancs publics
- une araignée géante pour les grands enfants
- un petit chemin qui chemine entre les arbres
- un centre de loisirs
- un bar et/ou un resto qui vend des produits locaux
- une bibliothèque
- une crèche
- un marché
- un petit gymnase
- un espace pour échanger des graines, des objets
- cuisiner ensemble, passer des moments de convivialité, apprendre la musique, en écouter, un piano en libre service
- des ruches
- box en location pour stockage

Premiers objectifs identifiés



Echelle 1/1000è

Réorganiser les ateliers municipaux en un seul lieu. Et sécuriser l'interface atelier/enfants au niveau du périscolaire

Offrir un espace dédié à l'AFR : Lieu Parents, enfants ? Et d'autres lieux de vivre ensemble ? Réfléchir au devenir du café/épicerie ?

Resserrer / rapprocher / déplacer d'autres usages ?

Réaménager et/ou créer des logements ?

Aménager le parc pour de nouveaux usages et pour préserver les vues ? Offrir d'autres usages pour les jeunes ? Réorganiser les liaisons et connexions entre les équipements ?

...

0 10 20 50 100 m

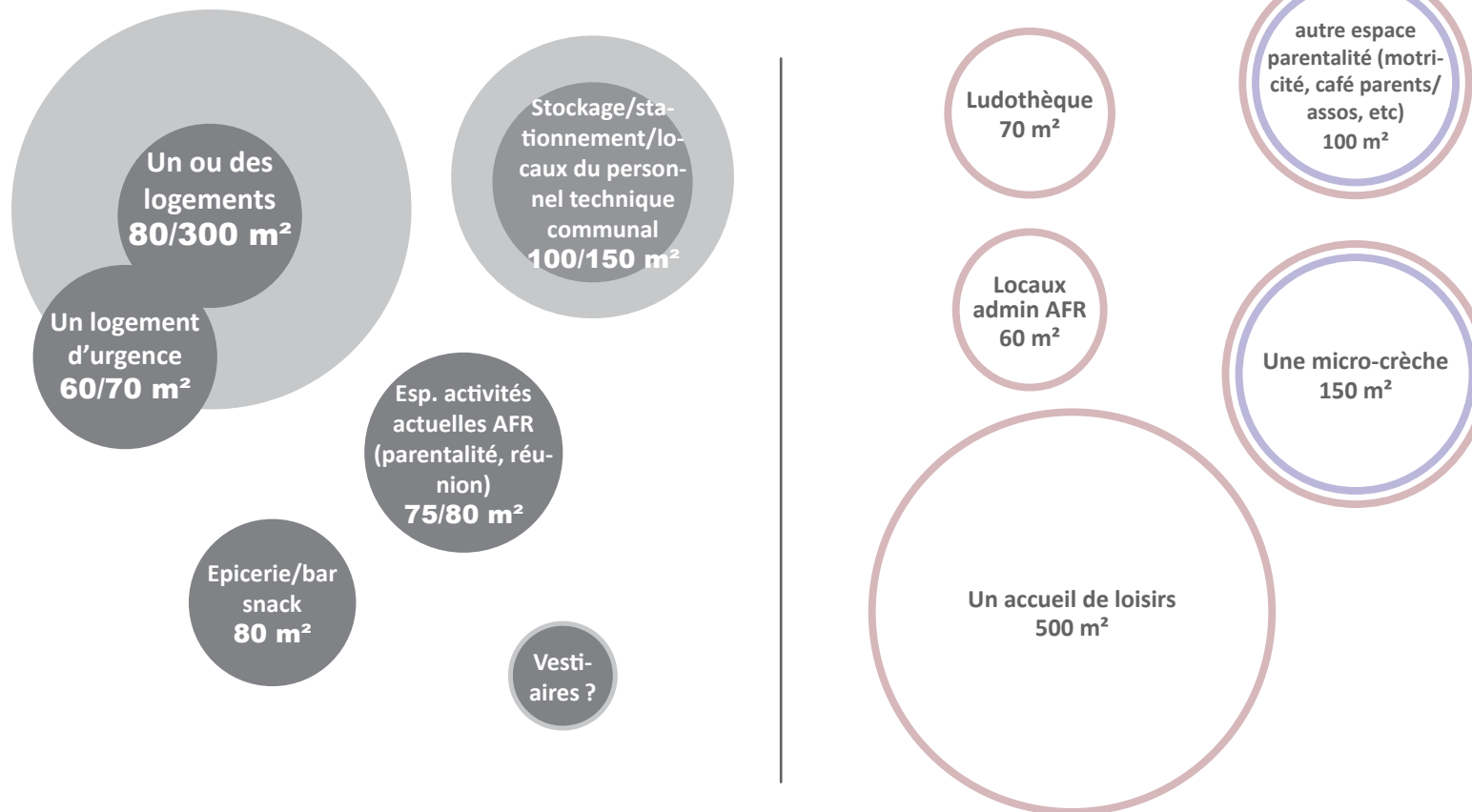
Synthèse du potentiel des bâtiments communaux



Traduction des premiers besoins en organigramme

À créer ? À réaménager ? À déplacer ?

Autres locaux recherchés par
Familles rurales pour :



Ces premiers besoins et envies exprimés par les associations, les élus ou les habitants lors de la réunion publique du mois d'avril 2023 ont été le support de la réflexion menée par le GCC1. Chacun des groupes constitué a défini des besoins prioritaires pour construire les premiers scénarios programmatiques, hors sol.

- En espaces publics**
- Un parcours santé
 - Un terrain multi-sports
 - Parcours vélo
 - Tables de ping-pong
 - Jeux pour petits et grands
 - Un four à pain
 - Tables pique nique/bancs
 - Préau/agora
 -
 - Une aire d'accueil de camping-car
 -
 - Des stationnements à réorganiser ?

Séance en atelier : restitution des envies et besoins exprimés par le GCC

Groupe 1

- Une épicerie, café dans un environnement plus visible ou accessible, ou au moins repenser son environnement. (Il pourrait aussi s'agir d'un repair café ou d'un café des parents),
- Un espace MAM et LAEP,
- Une ludothèque,
- Le logement d'urgence, mais il est à tester au préalable,
- Un logement ou gîte (mais pas trop),
- Des jeux pour les petits dans le parc.

Selon les nuisances :

- Un four à pain.

S'il reste de la place :

- Un espace administratif pour familles rurales.

D'autres envies sont abordées, mais n'ont pas vocation à être dans le coeur du village et sont peut être à penser en lien avec le chalutier :

- Un parcours Santé, un parcours vélo, des jeux pour les grands,
- Une aire de camping car,
- Une table de ping-pong reste à questionner.

Certaines envies exprimées lors de la réunion publique ne sont pas considérées comme pertinentes :

- Une bibliothèque, car il y en a une à Hostun,
- Une micro-crèche, qui ne correspond pas à la taille de la commune,
- L'idée de box en location, qui n'a pas sa place en coeur de village,
- L'idée d'une école de musique,
- Un petit gymnase (la salle des fêtes peut être utilisée à cet effet.)

Groupe 2 :

A garder et faire évoluer :

- Les espaces verts, voire les réaménager (avec des bancs, des transats, des tables de pique-nique...),
- L'épicerie, même si son emplacement peut changer (dans les ateliers pour donner un vrai espace terrasse ?).

A créer :

- Un vrai espace social, comment faire vivre un bar? Déplacer la barrière?
- Un éventuel four à pain (avec du mobilier urbain proche),
- Une ludothèque, à la place de l'épicerie ?
- Une cabane à livre,
- Un petit relais (recyclerie), en lien avec le chalutier,

- Un logement d'urgence, qui pourrait être un petit logement ou un studio, il n'a pas besoin de faire 60 m². (Renvoie une image de solidarité). Il pourrait être loué en tant que gîte avec une « clause de non priorité », qui fait que les personnes ayant réservé le logement n'ont pas la priorité s'il y a une urgence.

Certains besoins n'ont pas besoin d'être dans le coeur du village :

- Un box pour les artisans,
- Un parcours de santé, avec des jeux en bois, qui pourrait être dispatché dans la commune.

Groupe 3 :

- Pour ce groupe, le véritable coeur du village, c'est le parc : il faut lui redonner du charme,
- Mieux aménager le parc, avec des bancs, jeux pour ados,
- Permettre le passage entre la rue de l'église et le parc,
- Mieux aménager le parking de la salle des fêtes, le végétaliser, y ajouter un espace aquatique, une fontaine par exemple,
- Faire du mur en béton en face de la SDF un mur d'expression ou d'exposition,
- Un kiosque dans le parc,
- Un espace couvert, un préau pour l'été et pour la fête des laboureurs,
- Le terrain de pétanque doit être réaménagé,

> GCC 1 - Partage de l'état des lieux et des usages

- Un four à pain,
- La sécurité des piétons autour de l'école doit être mieux gérée.

L'épicerie :

- L'épicerie doit avoir un meilleur espace extérieur, une terrasse et des places de stationnement,
- Un bar snack, associatif ou non, en lien avec l'épicerie ou non.

D'autres besoins :

- Un espace peut être mutualisé entre la ludothèque, une bibliothèque et une médiathèque,
- Un lieu de création artistique,
- Une maison collaborative pour le presbytère : une maison partagée, à but non lucratif, qui servirait à tout le monde : on la réserve quand on a besoin de places supplémentaires, quand il y a une soirée organisée ou quand on accueille des amis.

Groupe 4

- Une supérette plus grande, qui propose des produits locaux,
- Un espace restauration,
- Un café associatif associé à un petit espace recyclerie,
- Un logement communal lié à l'épicerie,
- Un ou deux logements locatifs,

- Réflexions : un gîte et un logement d'urgence, en gestion communale ou non,
- Un logement pour personnes âgées,
- Un lieu ouvert abrité de type préau, qui peut être pensé avec le four à pain.

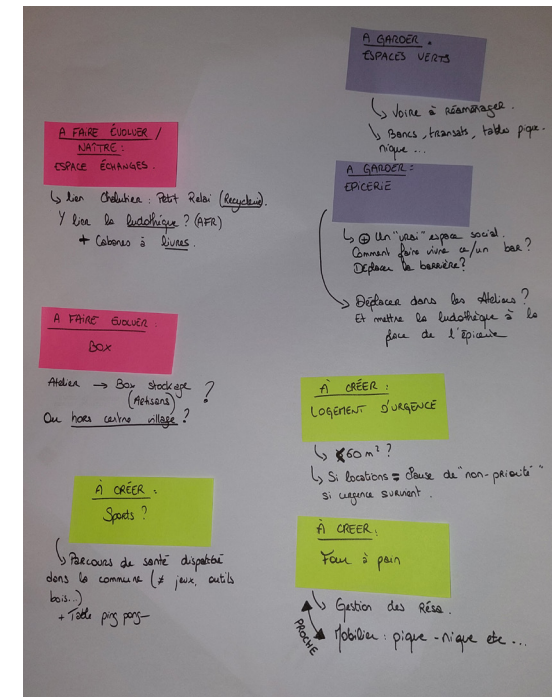
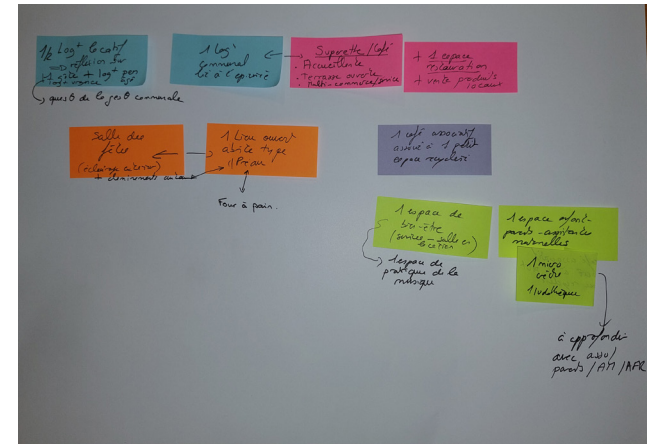
Pour la salle des fêtes

- Plus d'éclairage pour la SDF,
- Améliorer les cheminements pour rejoindre la sdf.

Deux salles multi-fonctions

- Une micro crèche avec une ludothèque, un espace parents-enfants, et un espace assistantes maternelles, à approfondir avec les associations (AM, AFR),
- Un espace bien être, un espace de pratique de la musique.

Le parcours vélo / santé devrait plutôt être en dehors du cœur du village.



↑ Exemples de restitution des groupes

GCC 2 - Propositions de scénarios et d'organisation spatiale

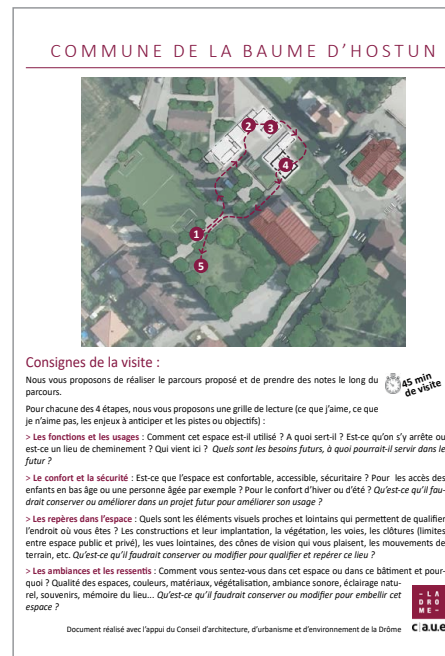
Objectifs de l'atelier 2

Lors de la deuxième rencontre du GCC - le 28 juin 2023, une première séquence a permis d'échanger sur des références en lien avec le projet (en annexe de ce document) et sur la synthèse du GCC1. Dans un second temps, les membres du GCC ont constitué 3 groupes composés d'élus, d'habitants tirés au sort et d'habitants volontaires.

Ces trois groupes ont ensuite construit des scénarios de reconversion possible des bâtiments et de leurs abords, selon les premiers éléments de programme retenus lors de la première réunion du GCC. Les différents scénarios ont ensuite été restitués à l'ensemble du groupe.



↑ Présentation et débat sur les scénarios proposés - le 28 juin 2023



↑ Extrait de la grille d'analyse du 17 juin

Retours habitants sur la visite des bâtiments

Le 17 juin 2023, lors de la fête de l'été, des visites du presbytère, des ateliers et de l'espace public ont été organisées par les élus. Les habitants étaient munis d'une grille d'analyse qui leur a permis de noter leurs observations. Cette visite s'est terminée par un temps de restitution avec les élus à la fin de la journée. Ci-après les points saillants qui sont ressortis de cette journée de visite :

- Il y a un **attachement sentimental au presbytère, pour son histoire (un lieu entouré de champs et de vignes auparavant...), son esthétique et sa place centrale.**
- **Les habitants questionnés souhaitent voir autre chose que du logement dans le presbytère, au moins au rez de chaussée.**
- L'épicerie manque de visibilité.
- L'idée d'une **halle à proximité du parc est ressortie**, cette halle servirait pour les marchés, pour les associations et pour les événements festifs.
- Les ateliers communaux ont un grand volume et un grand potentiel même si la façade et l'accessibilité doivent être retravaillées (à cause de la différence de niveau notamment).
- L'idée d'un espace de liens et de services est ressortie.
- Le lien entre la cour des ateliers et le parc est à valoriser.

Synthèse des besoins exprimés en GCC1

Les besoins exprimés par chaque groupe lors du GCC1 ont été rassemblés selon quatre catégories :

- Le maintien d'un commerce,
- Le maintien et la création de logements,
- La création d'espaces de vie villageoise,
- L'amélioration de la qualité des espaces extérieurs.

Certains de ces besoins font consensus entre les groupes, d'autres font débat et certains ont été d'ores et déjà été écartés.

Commentaires du GCC du 28/06/2023 :

De nombreux meubles ont été prêtés par des habitants pour le logement d'urgence, il peut dès à présent être testé s'il y a un besoin.

Le maintien d'un commerce



Ce qui fait consensus :

- Le maintien d'un commerce à la Baume d'Hostun
- Un commerce plus lisible
- Un espace extérieur mieux aménagé, une terrasse plus agréable/ombragée
- Du stationnement dédié au commerce

Ce qui fait débat :

- Un fonctionnement privé ou associatif ?
- Une épicerie avec plus de produits locaux / circuit-court ?
- Un espace restauration / snack ?
- Le déplacement du commerce ou maintien avec l'amélioration de sa visibilité ?

Le maintien et la création de logements



Ce qui fait consensus :

- La création d'un logement d'urgence
- Le maintien d'un logement communal

Ce qui fait débat :

- Les caractéristiques/typologie du logement d'urgence, à tester au préalable dans le presbytère ?
- Un gîte communal/maison collaborative (avec tarif préférentiel pour les habitants)
- La création d'un ou deux logement(s) communal(aux) accessible(s) éventuellement pour des personnes âgées

La création d'espaces de vie villageoise



Ce qui fait consensus :

- Un lieu d'accueil enfants familles avec une ludothèque

Ce qui fait débat :

- Une maison d'assistantes maternelles
- Une salle polyvalente qui pourrait être utilisée pour différentes activités (paramédical, apprentissage/pratique de la musique/création artistique...)
- Des locaux administratifs pour l'AFR
- Un petit espace de recyclerie ?

Ce qui a été écarté :

- La micro-crèche (Familles Rurales a déjà un projet de micro crèche à Jaillans)
- La bibliothèque : plusieurs déjà existantes sur les communes limitrophes
- Le petit gymnase : la salle des fêtes permet de répondre aux besoins actuels

L'amélioration de la qualité des espaces extérieurs



Ce qui fait consensus :

- La création d'un espace extérieur couvert / kiosque
- L'amélioration des jeux pour les petits et «tout petits»
- Plus de bancs, des transats, des tables de pique-nique
- L'aménagement du four à pain accompagné de mobilier urbain
- Une meilleure lisibilité et accessibilité entre les espaces, un parking revisité/repensé

Ce qui fait débat :

- Un espace extérieur couvert lié à la salle des fêtes ou ailleurs dans le centre du village ?
- Quel emplacement idéal du four à pain, notamment pour limiter les nuisances ?
- Un espace extérieur abrité et indépendant pour les ados ?
- Une table de ping-pong ?

Ce qui a été écarté :

- des jeux pour les grands/ados
- un parcours-santé, vélo
- une aire de camping-car
- des box en location pour les artisans
- qui peuvent être aménagés hors du centre village.

Commentaires du GCC du 28/06/2023 :

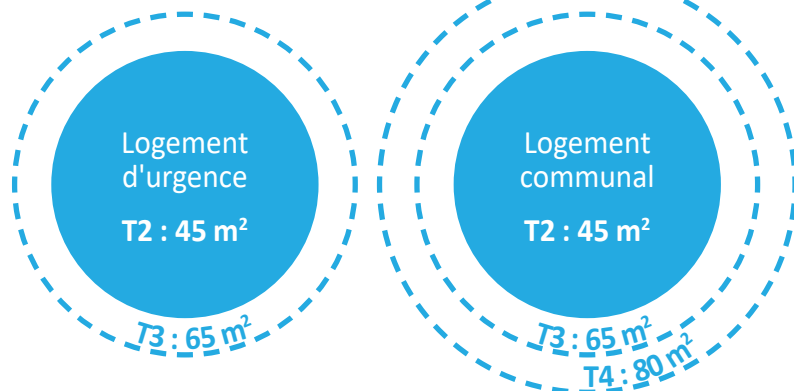
Un porteur de projet s'est rapproché de la commune dans le cadre du projet coeur de village et a proposé la création d'une crèche privée, d'environ 130 m².

L'espace extérieur couvert doit être assez grand pour permettre une utilisation par les associations et potentiellement l'école (une centaine de mètres carrés).

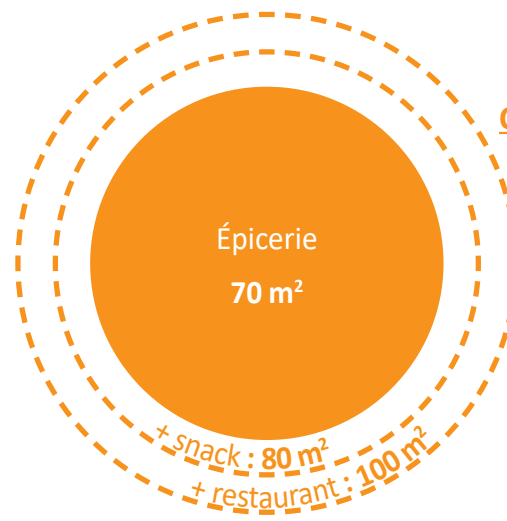
Des locaux administratifs pour Familles rurales sont en cours de création à Jaillans et le besoin à La Baume d'Hostun est à affiner (voir rencontre du 9/01/2024 page 60).

Traduction des besoins en organigramme - Mise à jour suite au GCC1

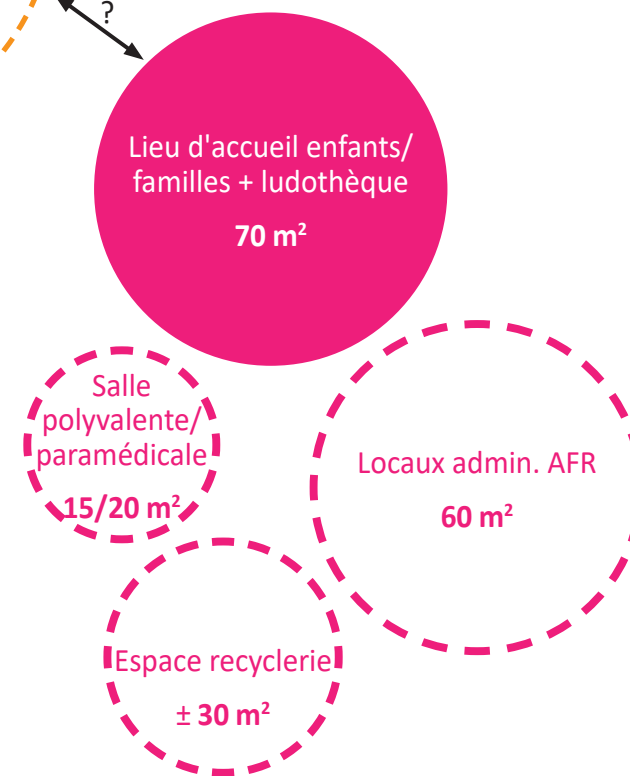
LOGEMENT



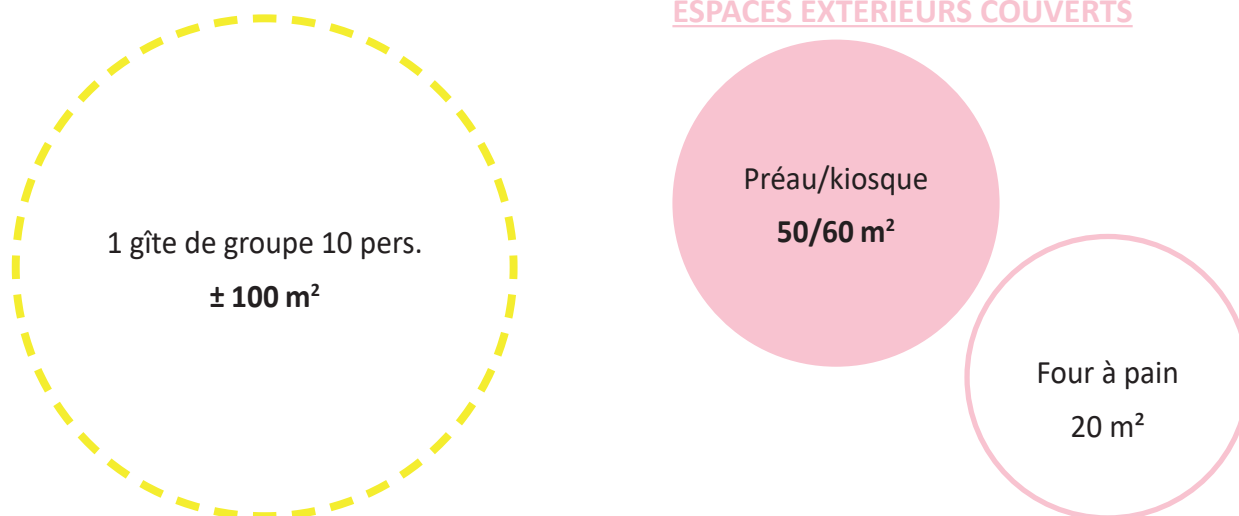
COMMERCE



ESPACE DE VIE VILLAGEOISE



ESPACES EXTÉRIEURS COUVERTS



Séance en atelier : élaboration de scénarios spatialisés

Groupe 1

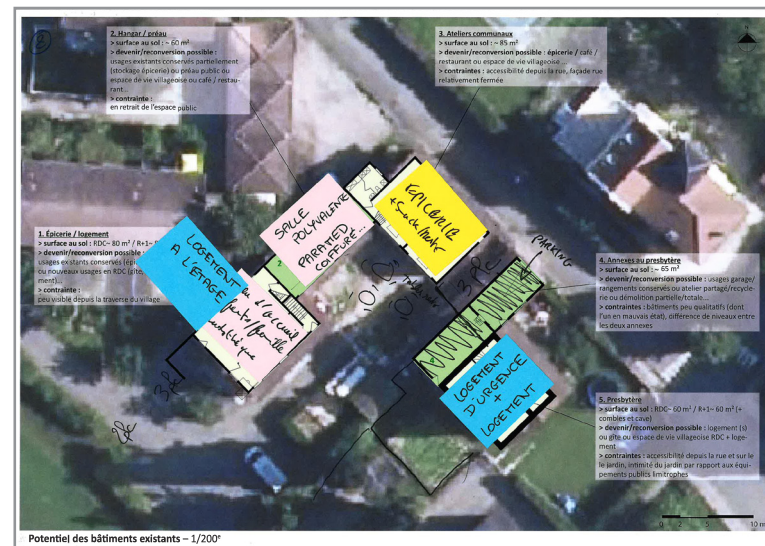
| Espaces actuels | Futur envisagé |
|--------------------|--|
| Presbytère | <ul style="list-style-type: none"> Au rdc l'épicerie et à l'étage un logement dédié à l'épicerie, car le bâtiment est plus qualitatif et a plus de visibilité. La destruction des deux annexes du presbytère pour faire un emplacement PMR et une terrasse pour l'épicerie qui serait orientée vers la cour. |
| Ateliers communaux | <ul style="list-style-type: none"> Le LAEP La ludothèque Un espace ado multi-usages |
| Hangars-Préaux | <ul style="list-style-type: none"> Des préaux ouverts destinés à un usage libre |
| Épicerie, logement | <ul style="list-style-type: none"> 1 logement communal 1 logement d'urgence. |
| Espaces extérieurs | <ul style="list-style-type: none"> Le projet doit être centré sur la cour, qui serait un espace piéton paysager. Des jeux pour enfants en périphérie de la cour Le four à pain, dont l'emplacement doit encore être décidé. |
| Éléments rejetés | <ul style="list-style-type: none"> Pas de locaux paramédicaux, car il n'y aurait pas assez d'offre pour attirer du personnel paramédical. De plus, il y a une maison médicale à Hostun. |



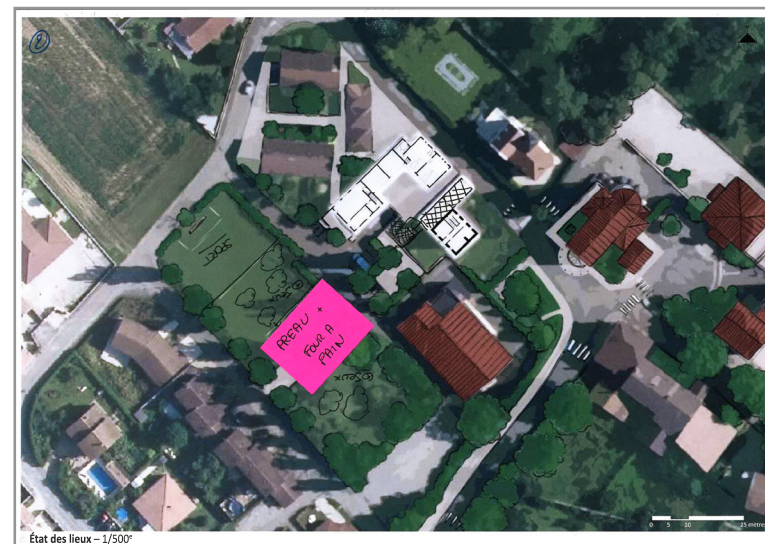
↑ scénario spatialisé du groupe 1

Groupe 2

| Espaces actuels | Futur envisagé |
|---------------------|--|
| Presbytère | <ul style="list-style-type: none"> Un logement d'urgence Un logement communal La destruction des annexes permettra la création de places de parking pour l'épicerie. |
| Ateliers communaux | <ul style="list-style-type: none"> Une épicerie / snack / restaurant, avec des tables en extérieur dans la cour intérieure. |
| Hangars-Préaux | <ul style="list-style-type: none"> Création d'une salle polyvalente qui servirait pour le paramédical, la coiffure ... |
| Épicerie, logements | <ul style="list-style-type: none"> Transfert du LAEP et de la ludothèque |
| Espaces extérieurs | <ul style="list-style-type: none"> Le parc doit être aménagé selon le plan d'aménagement de 2020 (le terrain de foot doit être coupé en deux, avec des jeux d'un côté et un demi terrain de foot de l'autre.) La cour centrale servira d'espace public et de terrasse pour l'épicerie snack restaurant Le préau et le four à pain pourrait se trouver a coté du terrain de boules, entre le terrain de foot et le parc. |



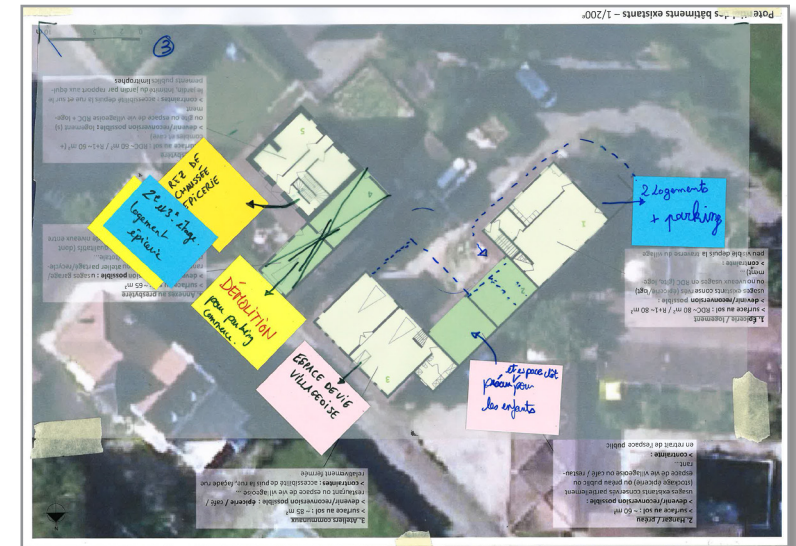
↑ scénario spatialisé du groupe 2



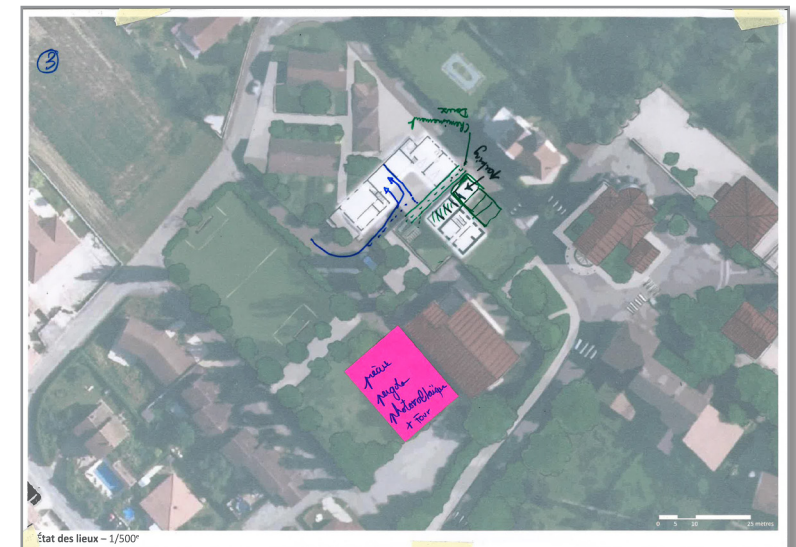
↑ Espaces extérieurs

Groupe 3

| Espaces actuels | Futur envisagé |
|---------------------|--|
| Presbytère | <ul style="list-style-type: none"> • Une épicerie en RDC, un logement dédié à l'épicerie aux étages supérieurs. L'épicerie serait plutôt en associatif avec un salarié. • Le groupe penche plutôt pour épicerie + snack (+ potentiellement un espace recyclerie). • Démolition des annexes pour des places de parking pour l'épicerie |
| Ateliers communaux | <p>Des espaces de vie villageoise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une salle polyvalente très mutualisée • Un LAEP |
| Hangars-Préaux | <ul style="list-style-type: none"> • Préaux pour les enfants et espace clos dans la cour. |
| Épicerie, logements | <ul style="list-style-type: none"> • Deux logements + du parking |
| Espaces extérieurs | <ul style="list-style-type: none"> • L'ouverture d'un cheminement doux entre le parking et la rue de l'église. • Création d'une pergola bioclimatique le long de la salle des fêtes, du côté du parc (voir la coursive de l'école d'Hostun). |
| Éléments rejetés | <ul style="list-style-type: none"> • Les locaux administratifs de Familles rurales • L'espace recyclerie n'est pas à intégrer à l'espace de vie villageoise. |



↑ scénario spatialisé du groupe 3



↑ Espaces extérieurs

GCC3 - Approfondissement des scénarios - choix et priorités

Objectifs de l'atelier 3

Lors de ce troisième atelier du 3 octobre 2023, ont été présentés :

- la synthèse du GCC2 avec les éléments de programme qui font consensus, ceux qui font encore débat, les mutualisations à envisager ;
- la mise en forme des scénarios proposés par le GCC avec leurs invariants (éventuellement proposer d'autres variantes), les avantages, inconvénients et enjeux de chacun des scénarios en fonction du potentiel des bâtiments et du fonctionnement urbain.

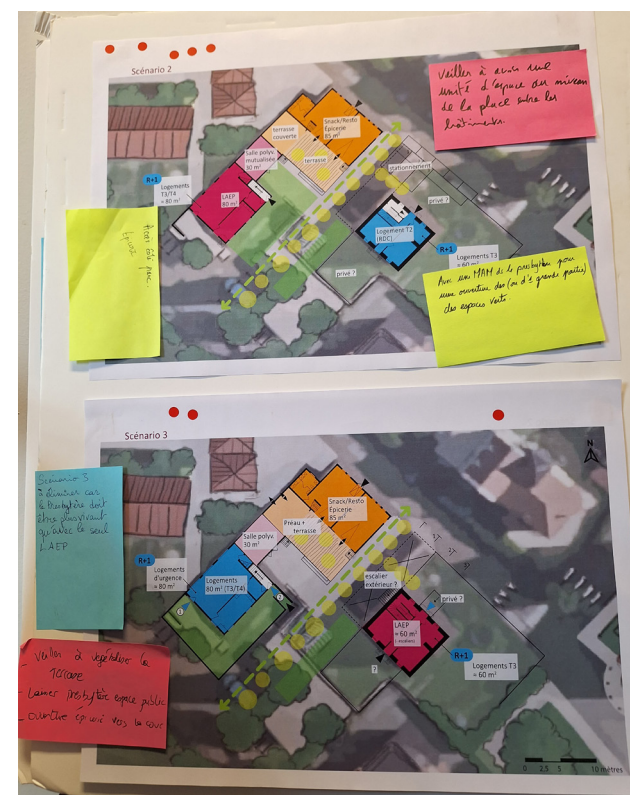
Des débats et échanges ont eu lieu pour :

- Affiner les scénarios possibles sur les espaces publics et leurs enjeux en lien avec les scénarios des bâtiments ;
- Échanger sur les scénarios pour aller vers un choix de scénario préférentiel ;
- Définir des priorités.

Différentes actions possibles pour mettre en oeuvre le projet (feuille de route) ont également été présentées.

Lors de ce GCC3 de nouveaux éléments de programme sont apparus concernant des locaux pour accueillir des assistantes maternelles. Seulement, ces locaux doivent respecter les normes d'un équipement petite enfance, ce qui apparaît trop lourd en investissement pour la commune à ce jour.

Un nouveau scénario a été proposé à l'issue de l'atelier.



↑ Extrait du vote des participants sur leur scénario préférentiel - le 3 octobre 2023

Synthèse du GCC2 : éléments de programme invariants

| Elements invariants | Surfaces approximatives | Caractéristiques | ERP |
|---|--|---|-----|
| Une épicerie / snack <i>Le restaurant ne fait pas consensus</i> | 70-80 m ² | <ul style="list-style-type: none"> Être au rez de chaussée Avoir du stationnement à proximité Être dans un lieu visible et accessible Avoir la possibilité d'avoir une terrasse | Oui |
| Un espace LAEP et ludothèque | 70-80 m ² à affiner avec Familles rurales | <ul style="list-style-type: none"> Être accessible pmr, poussettes etc... Etre ouvert sur un espace extérieur adapté | Oui |
| La préservation/création de logements communaux | T3 65 m ² T4 80 m ² | <ul style="list-style-type: none"> Ne doit pas trop être exposé au bruit de la salle des fêtes Idéalement avec un espace extérieur privatif | Non |
| La création d'un logement d'urgence | T2 45 m ² | <ul style="list-style-type: none"> Ne doit pas être trop exposé au bruit de la salle des fêtes Pouvant être situé à l'étage | Non |
| La création d'une salle polyvalente mutualisée / d'un espace multi-usages | 15-20 m ² | <ul style="list-style-type: none"> Avoir un accès indépendant, direct depuis l'extérieur Offrir de l'intimité / pouvoir être fermée au public | Oui |

Ce qui a été écarté :

- gîte de groupe
- locaux administratifs AFR
- recyclerie

Ce qui a été modifié :

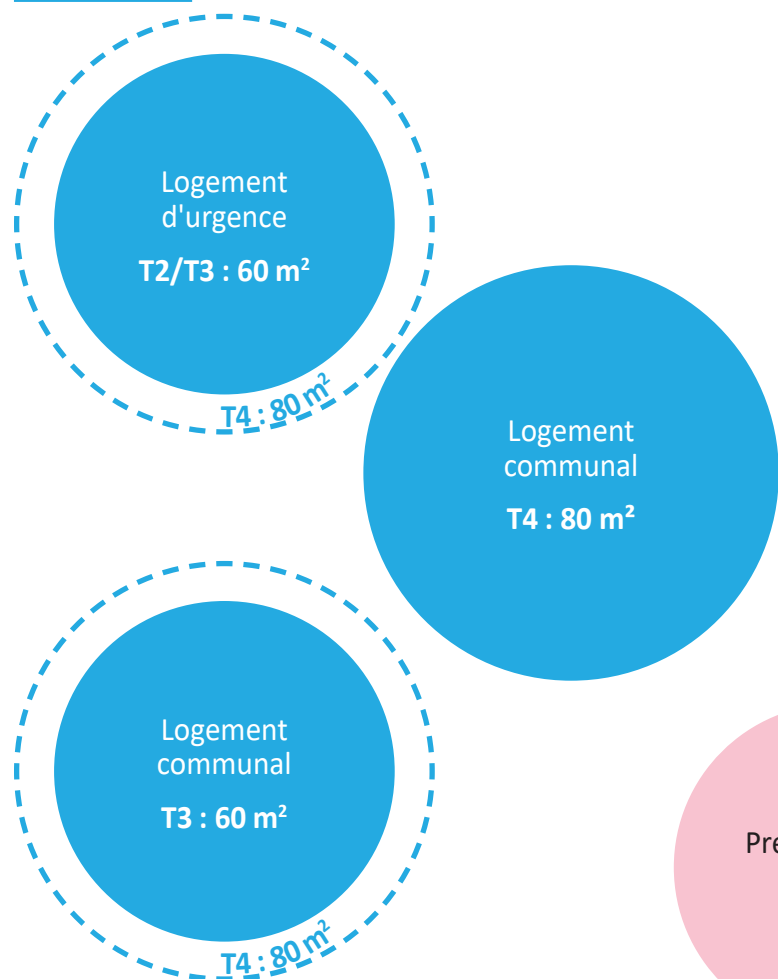
- 3 logements communaux (dont 1 d'urgence)

Ce qui diffère selon les scénarios :

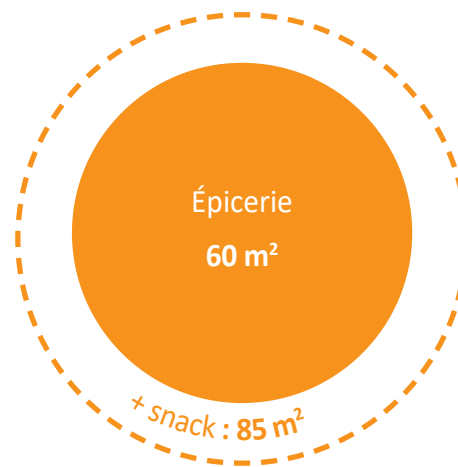
- Un espace pour les ados
- Les dimensions du préau/espace couvert
- L'espace polyvalent

Traduction des besoins en organigramme - Mise à jour suite au GCC2

LOGEMENTS

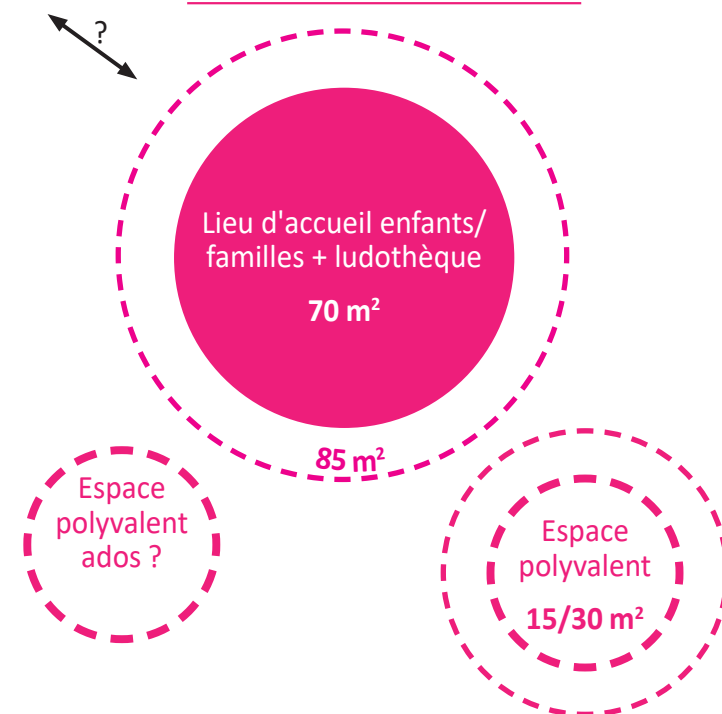
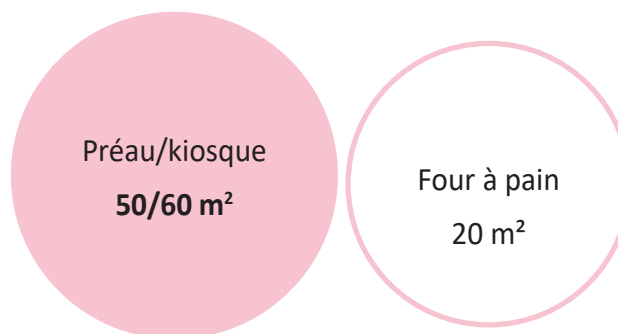


COMMERCE



ESPACE DE VIE VILLAGEOISE

ESPACES EXTÉRIEURS COUVERTS



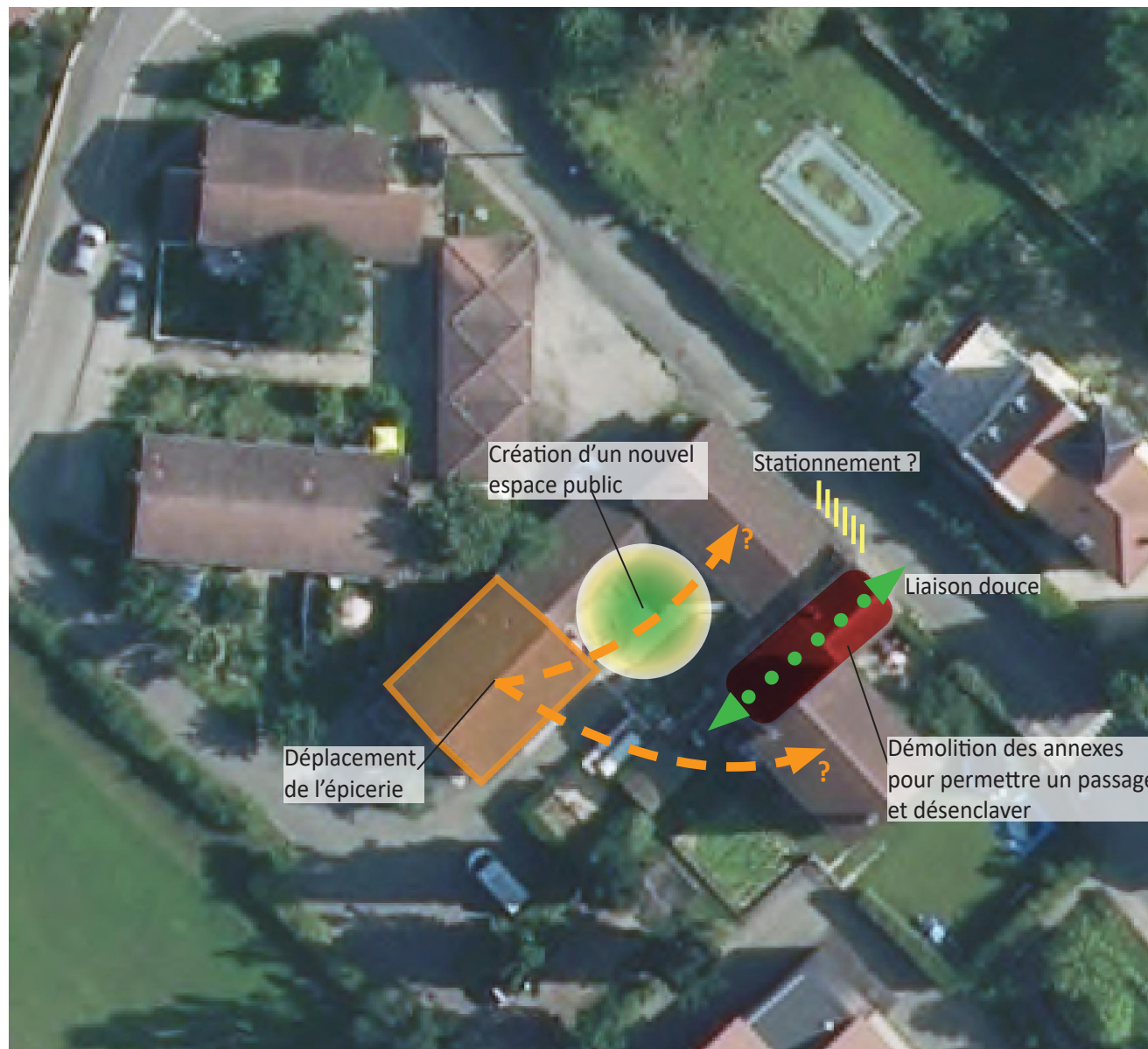
Principaux objectifs urbains paysagers et fonctionnels

Ce qui fait consensus :

- La centralité de la cour comme un nouvel espace de vie extérieur structurant pour le village
- L'ouverture d'un passage entre la rue de l'église et la cour
- La démolition des bâtiments annexes au Presbytère
- L'aménagement de stationnements sur la rue de l'église
- Le devenir du RDC du presbytère pour conserver une fonction villageoise à ce bâtiment emblématique et central (**acté en fin de séance y compris avec le groupe 2**)

Ce qui fait débat :

- Les usages sur la cour centrale (fermée en partie pour les enfants, un espace public ou une terrasse)
- L'emplacement du four à pain
- L'emplacement d'un espace couvert de type préau (avec possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques)
- *Le déplacement de l'épicerie (suite au GCC3)*



Scénarios bâtiments

Scénario 1



Scénario 1

| Bâtiment actuel | Nouvel usage | Surface |
|--------------------|--|-------------------|
| Presbytère RDC | Au RDC : l'épicerie | 60 m ² |
| Presbytère étage | Un logement petit T3 | 60 m ² |
| Ateliers communaux | LAEP + ludothèque + Espace multi usages pour ados | 85 m ² |
| Hangars - préaux | Préaux ouverts | 60 m ² |
| Épicerie -logement | Au RDC : un logement communal T3/T4 | 80 m ² |
| | A l'étage un logement d'urgence | 80 m ² |
| Espaces extérieurs | Centralité de la cour Jeux pour enfants à proximité | |



Avantages

- Une cour vivante, avec des accès, des préaux et une terrasse
- Une épicerie dans un lieu visible et dans un bâtiment avec des qualités architecturales
- Des préaux ouverts à tous et spacieux
- Un LAEP tourné vers la cour
- Un logement d'urgence spacieux (T4)

Inconvénients

- La privatisation d'un espace extérieur (autour du logement)
- Une façade nord peu adaptée à du logement en RDC
- Une épicerie de plus petite taille
- Des préaux entre deux espaces fermés, éloignés de la salle des fêtes
- Des stationnements à prévoir pour le LAEP et l'épicerie
- Une terrasse orientée nord ouest
- *La nécessité d'avoir un accès PMR coté rue pour le LAEP ?*
- *LAEP : utilisé 2 jours /semaine + ludothèque*



Enjeux

- Le stationnement pour l'épicerie et le LAEP
- L'espace privé extérieur à définir pour l'appartement au rez de chaussée, façade nord à modifier
- Les modalités de location et les accès au logement au dessus de l'épicerie : location pour l'épicerie ou non, accès par l'escalier intérieur ou un escalier extérieur...
- *Quels accès sont nécessaires pour le LAEP ?*
- *Utilisation LAEP 2 jours / semaine + ludothèque : quels usages pour les autres jours ? Un café des familles associatif ?*



Scénario 1 Bis

| Bâtiment actuel | Nouvel usage | Surface |
|------------------------|--|-------------------|
| Presbytère RDC | Au RDC : l'épicerie | 60 m ² |
| Presbytère étage | Un logement petit T3 | 60 m ² |
| Ateliers communaux | LAEP Espace multi usages pour ados | 85 m ² |
| Préau, partie nord | Préau dédié au LAEP | 30 m ² |
| Préau, partie sud | Stationnement | 30 m ² |
| Épicerie | Au RDC : un logement communal T4 | 80 m ² |
| Logement de l'épicerie | A l'étage un logement d'urgence T4 | 80 m ² |
| Espaces extérieurs | Centralité de la cour Jeux pour enfants à proximité | |


Avantages

- Un espace extérieur et un préau dédiés au LAEP
- Une épicerie dans un lieu visible et dans un bâtiment avec des qualités architecturales
- Un LAEP tourné vers la cour
- Un logement d'urgence spacieux (T4)
- Du stationnement couvert pour les logements


Inconvénients

- La privatisation d'un espace extérieur
- Une épicerie de plus petite taille
- Une terrasse orientée nord ouest
- Pas de préau accessible au public
- Une allée occupée en partie par les circulations de voitures et suppression d'une partie du jardin du presbytère pour du stationnement
- La démolition de la clôture du presbytère
- *La nécessité d'avoir un accès PMR coté rue pour le LAEP ?*

**Enjeux**

- L'espace privé extérieur à définir pour l'appartement au rez de chaussée
- Les modalités de location et les accès au logement au dessus de l'épicerie : location pour l'épicerie ou non, accès par l'escalier intérieur ou un escalier extérieur...
- Quels accès sont nécessaires pour le LAEP ?



Scénario 2

| Bâtiment actuel | Nouvel usage | Surface |
|------------------------|---|---------------------------------------|
| Presbytère RDC | Logement ou logement d'urgence, T2/T3 | 60 m ² |
| Presbytère étage | Logement ou logement d'urgence petit T3 | 60 m ² |
| Ateliers communaux | Epicerie + snack + restaurant | 85 m ² + terrasse et préau |
| Préau, partie nord | Préau ouvert, terrasse snack | 30 m ² |
| Préau, partie sud | Salle polyvalente paramédical coiffure... | 30 m ² |
| Epicerie | LAEP | 80 m ² |
| Logement de l'épicerie | Logement T4 | 80 m ² |
| Espaces extérieurs | Le restaurant a une terrasse dans la cour | |

**Avantages**

- Une épicerie / restaurant avec une grande terrasse en partie couverte
- Une salle polyvalente accessible et centrale.
- Un LAEP très proche du parc

Inconvénients

- Un presbytère uniquement destiné au logement
- Le jardin du presbytère reste un jardin / des jardins privé(s)
- Un commerce / restaurant à mettre à niveau de la rue (rehaussement)

**Enjeux**

- Le rehaussement du commerce
- L'organisation du stationnement
- Les limites des jardins du presbytère et leur partage entre les deux logements



Scénario 3 Echelle 1/250è

| Bâtiment actuel | Nouvel usage | Surface |
|------------------------|---|---------------------------------------|
| Presbytère RDC | LAEP | 60 m ² |
| Presbytère étage | Logement ou logement d'urgence T3 | 65 m ² |
| Ateliers communaux | Épicerie + snack + restaurant | 85 m ² + terrasse et préau |
| Préau, partie nord | Préau ouvert, terrasse snack | 30 m ² |
| Préau, partie sud | Salle polyvalente paramédical coiffure... | 30 m ² |
| Épicerie | Au RDC : un logement communal T4 | 80 m ² |
| Logement de l'épicerie | A l'étage un logement d'urgence T4 | 80 m ² |
| Espaces extérieurs | Le restaurant a une terrasse dans la cour | |

**Avantages**

- Une épicerie / restaurant avec une grande terrasse en partie couverte
- Une salle polyvalente accessible et centrale
- Un LAEP doté d'un grand jardin

Inconvénients

- Un accès au logement au dessus du LAEP est à prévoir
- Un LAEP de petite taille
- Pas de ludothèque
- Le jardin du logement du presbytère est au niveau du LAEP
- Un commerce / restaurant à mettre à niveau de la rue (rehaussement)

**Enjeux**

- Le stationnement pour le LAEP et l'épicerie / restaurant
- Le rehaussement du commerce
- Un partage du jardin du presbytère à définir



Scénario 4

| Bâtiment actuel | Nouvel usage | Surface |
|------------------------|--|---------------------------------------|
| Presbytère RDC | Usage communal à voir : un espace polyvalent ? un petit gîte ? | 60 m ² |
| Presbytère étage | Logement ou logement d'urgence T3 | 65 m ² |
| Ateliers communaux | LAEP + ludothèque + espace multi-usages | 85 m ² + terrasse et préau |
| Préau, partie nord | Préau ouvert, terrasse snack | 30 m ² |
| Préau, partie sud | Salle polyvalente paramédical coiffure... | 30 m ² |
| Épicerie | Au RDC : Épicerie + snack + restaurant | 80 m ² |
| Logement de l'épicerie | A l'étage un logement T4 | 80 m ² |
| Espaces extérieurs | Le restaurant conserve une terrasse côté parc. La cour est dédiée au LAEP mais peut être publique. | |


Avantages

- Peu de modifications d'usage et donc de bâti (technique et coûts induits)
- Phasage simplifié
- Terrasse épicerie conservée côté parc
- Stationnement plus facile pour épicerie


Inconvénients

- Épicerie/restaurant moins visibles
- LAEP plus éloigné du parc
- Quelle fonction "publique" pour le RDC de l'ancienne cure ? un espace polyvalent (expo, réunion, petit évènement festif ? un petit gîte ?)


Enjeux

- Ouverture du cœur des équipements et/ou amélioration de la qualité de la liaison extérieure (côté logements DAH, acquisition à prévoir ? Ouverture du préau ?)
- Aménagement des accès logement, réflexion sur un espace extérieur dédié ?

Scénarios envisagés sur les espaces publics

3 secteurs identifiés

Secteur 1 : Sur le parc public actuel/

les stationnements

① Installer bancs, transats, tables de pique nique, table de ping-pong, et mobilier urbain pour créer de nouveaux usages

② Améliorer la lisibilité et les connexions entre les différents espaces en supprimant/ouvrant les végétaux et/ou les clôtures

③ Aménager un terrain de foot plus réduit et végétaliser ma partie sud-est

④ Conserver le terrain de pétanque et le saut en longueur

Secteur 2 : Aux abords du presbytère/ des ateliers/de l'épicerie

⑤ Ouvrir et créer une nouvelle centralité dans la cour, un espace structurant pour le village (ouverture d'un passage entre la rue de l'église et la cour, démolition des bâtiments annexes au Presbytère, végétalisation, aménagement de parvis), offrir une terrasse ombragée pour la future épicerie/snack selon les scénarios

⑥ Aménager quelques places de stationnements sur la rue de l'église (future épicerie ou LAEP à proximité)

⑦ Ouvrir le jardin du presbytère et l'aménager en espace public pour connecter les équipements/espaces publics

⑧ Aménager la rue de l'église pour lui donner un autre statut (rendre agréable le cheminement piéton, végétaliser et faciliter la connexion vers l'église/mairie/école ?



Sur l'un de ces deux secteurs :

⑨ Aménager un espace couvert de type préau (préaux des ateliers actuels, abords salle des fêtes, de type kiosque ailleurs dans le parc?)

⑩ Réaménager un ou des espaces de jeux pour les petits et les plus petits

⑪ Rendre piétons la façade sud de la salle des fêtes

Installer le four à pain et du mobilier urbain autour

Aménager un espace extérieur abrité et indépendant pour les ados

Secteur 3 : Aux abords de l'église/ de la mairie/ de l'école

⑫ Aménager les abords des ateliers/garages communaux et améliorer la sécurité des abords du périscolaire (passage tracteurs)

⑬ Faciliter la connexion entre les équipements - notamment place-mairie et parc

⑭ Optimiser le stationnement pour limiter les espaces minéraux

Croisement rue des Charmilles et rue des Platanes à sécuriser ?

L'aménagement d'un city stade n'est pas prévu sur ce secteur.






0 10 20 50 100 m

Vers un scénario préférentiel ?

Après la présentation et synthèse des scénarios, les membres du GCC ont voté sur leur scénario préférentiel. Un 4ème scénario a été proposé, aucun scénario ne s'est dégagé.



Quelles priorités ?

| | À COURT TERME | À MOYEN TERME | À LONG TERME |
|---|-----------------|-----------------|--------------|
|  Logements communaux | | ●●●●●●●●●● ● | |
|  Logement d'urgence | ●●●●●●●●●● | ● | ● |
|  Épicerie | ●●●●●●●●●● ● | | |
|  LAEP + ludothèque | ●●●●● | ●●●●●●● | |
|  Espaces publics | | | |
| Secteur 1 : Sur le parc public actuel/ les stationnements | ● | ●●●●●●●● | ● |
| Secteur 2 : Aux abords du presbytère, ateliers, épicerie et de la salle des fêtes | ●●●●●●●●●● ● | ● | |
| Secteur 3 : Aux abords de la mairie, de l'école et de l'église | | ●●● | ●●●●●●● |
| MAM | ●●●●●●●●●● | ●● | |

GCC4 - synthèse et suites opérationnelles

Objectifs de l'atelier 4

Cette quatrième rencontre, du 9 janvier 2024, a permis d'échanger puis de conclure sur :

- la synthèse du GCC3 avec les éléments de scénarios qui semblent faire consensus et ceux qui font encore débat, les mutualisations à poursuivre ;
- les besoins et retours exprimés par l'AFR et le nouvel épicerie pour éventuellement orienter un choix de scénario ;
- la comparaison affinée des avantages, inconvénients et enjeux de chacun des scénarios en fonction de la fonctionnalité des locaux, du fonctionnement urbain et de la complexité de la réhabilitation des bâtiments pour répondre aux nouveaux usages ;
- les suites à donner pour mettre en oeuvre le projet.

Synthèse du GCC3

Scénarios

Suite au GCC3, aucun scénario ne semble se dégager fortement puisque chacun d'entre eux présente des avantages et des inconvénients. Une synthèse et comparaison plus aboutie est proposée sur les pages suivantes.

Remarques issues du GCC :

- **Sur le scénario 1 : 1 vote**
- **Sur le scénario 1 bis : 2 votes**
 - > Épicerie (dans le presbytère) avec une ouverture en plus côté parc ;
 - > Plus de place devant l'épicerie ;
 - > Plus de stationnements pour les logements.
- **Sur le scénario 2 : 5 votes**
 - > Veiller à avoir une unité d'espace au niveau de la place entre les bâtiments ;
 - > Accès épicerie côté cour.
- **Sur le scénario 3 : 3 votes**
 - > Veiller à végétaliser la terrasse ;
 - > Laisser le jardin du presbytère en espace public ;
 - > Ouverture de l'épicerie vers la cour ;
 - > scénario à éliminer car le presbytère doit être plus vivant qu'avec le seul LAEP ?
- **Sur le scénario 4 : 2 ou 3 votes**
 - > Épicerie conservée sur son emplacement actuel avec un aménagement pour une terrasse et une

meilleure signalisation (panneaux, etc.) pour les touristes ;

- > Avec une MAM dans le presbytère pour une ouverture des (ou d'une grande partie) des espaces verts ;
- > Le presbytère doit devenir un lieu de rencontre, dans le respect du bâtiment patrimonial ;
- > Les ateliers transformés en LAEP, ludothèque, associations, MAM ?

Priorités

Concernant les priorités sur les bâtiments, elles font consensus sur l'épicerie et le logement d'urgence (entre 9 et 10 votes à court terme), un peu moins sur le LAEP et la ludothèque (répartition entre 5 votes à court terme et 6 à moyen terme). Pour les espaces publics, elles font consensus pour le secteur 2 (abords du presbytère, ateliers, épicerie et de la salle des fêtes) avec 10 votes à court terme.

Compléments sur les besoins épicerie et AFR - rencontre du 9/01/24

Ces échanges avaient pour objectif de mettre à jour les besoins évoqués lors des premiers questionnaires (mai 2023), d'avoir un retour /nouveau regard de l'épicier sur les locaux actuels et de guider éventuellement un choix de scénario.

Familles Rurales

Personnes présentes : Céline Le Mest, co-présidente AFR
- Odile Fauré, membre actif - Sabrina Biba, directrice

- Projet actuel en cours sur la commune de Jaillans - siège social de l'AFR : 1 micro-crèche + des bureaux pour l'ensemble de l'équipe administrative
- Sur la commune de Eymeux : salle des fêtes en cours de réhabilitation, avec des espaces associatifs - il n'est pas prévu de nouveaux locaux spécifiques pour l'AFR.
- Sur la commune de la Baume d'Hostun : maintenir un lieu d'accueil enfants-parents **avec un lieu dédié AFR/ludothèque et un café des familles, pour pouvoir également proposer de nouveaux services.** Aujourd'hui l'AFR propose :
 - > Une ludothèque : ouverte mardi soir et mercredi + 1 fois/mois une soirée jeux est proposée. Aujourd'hui 50 m² environ, espace peu pratique (300 jeux).

- > Des cours de kidobaby : 2 cours/semaine - difficulté de mutualisation des espaces actuellement - nécessité d'un espace de 50/60 m².
- > Rayonnement sur les 5 communes, voir au-delà
- > Souhait de développer un café des parents : proposer des espaces/temps de rencontre avec ou sans thématique (à mutualiser avec café des habitants) - L'enquête de territoire avait démontré un besoin de lieu de rencontre.
- Les besoins en surface sont à affiner (aujourd'hui prévues entre 70 et 85 m²) : nécessité d'un espace modulable LAEP/motricité bien agencé avec un espace pour la ludothèque (étagère fermée pour les jeux).
- Montage financier à étudier entre commune et AFR selon les espaces mutualisés et les espaces dédiés AFR.

Epicerie Epiflora

Personne présente : le nouvel épicier Jérôme Coutelier

- Installé depuis 3 mois
- Propose alimentation, pain, tabac, presse, un espace café dans la partie cuisine (licence III de la commune)
- Nouvelle proposition de planches et salades
- Ouvert tous les jours sauf le mardi et dimanche après-midi
- Emplacement et espace proposés agréables et très convenables pour l'activité, proximité et lien direct avec le logement au-dessus apprécié

- Volonté d'agrandir la terrasse
- Manque 1 sanitaire accessible PMR
- Possibilité d'organiser des soirées jeux en partenariat AFR/épicerie
- Connexion à trouver entre les 2 activités
- Les besoins en surface et en réaménagement sont à affiner. Il semble aujourd'hui correspondre à ce qui existe. Cependant, les besoins en espaces annexes (stockage) et en mise aux normes seront à préciser.

Comparaison affinée des scénarios

| | Scénario 1 et 1 bis | Scénario 2 | Scénario 3 | Scénario 4 |
|--|---|--|---|---|
| Critères | | | | |
| Usages / fonctionnalité des espaces | | | | |
| Épicerie / snack / restaurant | <ul style="list-style-type: none"> ● Charme de l'espace, notamment pour un espace bar/restaurant (intérieur et extérieur avec jardin) ● Visibilité depuis la rue de l'Eglise ● Pas de difficulté de fonctionnement pour l'épicerie (opération tiroir aisée) ● Espace réduit ● Typologie moins adaptée (accès notamment par escalier/rampe) | <ul style="list-style-type: none"> ● Grand espace intérieur pouvant être ouvert sur une terrasse en partie couverte (surface identique à l'existant) ● Position centrale dans le village, visible depuis la rue de l'Eglise ● Pas de difficulté de fonctionnement pour l'épicerie (opération tiroir aisée) ● Accès côté rue de l'église non accessible (accès intérieur privilégié par les élus) | <ul style="list-style-type: none"> ● Grand espace intérieur pouvant être ouvert sur une terrasse en partie couverte (surface identique à l'existant) ● Position centrale dans le village, visible depuis la rue de l'Eglise ● Pas de difficulté de fonctionnement pour l'épicerie (opération tiroir aisée) ● Accès côté rue de l'église non accessible (accès intérieur privilégié par les élus) | <ul style="list-style-type: none"> ● Grand espace intérieur ouvert sur une terrasse ouvrant sur le parc ● Accessibilité aisée et proximité stationnement existant ● Déplacement de l'épicerie à prévoir pendant les travaux de réhabilitation ● Pas de visibilité depuis la rue de l'église |
| LAEP + Ludothèque | <ul style="list-style-type: none"> ● Grand espace intérieur (avec hauteur sous-plafond) pouvant être ouvert sur une cour ● Espace extérieur dédié, sécurisé, avec un préau à proximité ● Position centrale ● Accès côté rue de l'église non accessible | <ul style="list-style-type: none"> ● Grand espace relativement adapté, ouvert sur le parc et sur la cour intérieure ● Salle polyvalente pouvant être mutualisée ouverte sur la cour intérieure ● RDC très accessible ● Accès côté rue de l'église non accessible | <ul style="list-style-type: none"> ● Charme de l'espace pour un lieu de vie villageois ● Visibilité depuis la rue de l'Eglise, centralité ● Grand espace extérieur de qualité (jardin du presbytère) ● Salle polyvalente (dans le préau atelier) pouvant être mutualisée ouverte sur la cour intérieure, non attenante ● Espace réduit, ne permettant pas d'accueillir la ludothèque ● Typologie moins adaptée (accès notamment par escalier/rampe) | <ul style="list-style-type: none"> ● Grand espace intérieur (avec hauteur sous-plafond) pouvant être ouvert sur une cour ● Espace extérieur dédié, sécurisé, avec un préau à proximité ● Position centrale ● Accès côté rue de l'église non accessible |

| | Scénario 1 et 1 bis | Scénario 2 | Scénario 3 | Scénario 4 |
|--|---|--|---|---|
| Critères | | | | |
| Usages / fonctionnalité des espaces | | | | |
| Logements communaux (dt logement d'urgence) | <ul style="list-style-type: none"> ● Éloignés de la salle des fêtes, tournés vers le parc (pour 2/3) ● Espace extérieur privé possible pour le logement en RDC (et stationnements dans 1 bis) ● 3 logements communaux proposés (dt un d'urgence) ● Qualité du logement dans le presbytère (plafond haut, lumineux, qualité du bâti ancien) ● Façade nord non adaptée à du logement ● Logement étage épicerie à réaménager | <ul style="list-style-type: none"> ● Qualité des logements dans le presbytère (plafond haut, lumineux, qualité du bâti ancien) ● Espaces extérieurs privés possibles et très qualitatifs ● 3 logements communaux proposés (dt un d'urgence) ● Proche de la salle des fêtes (2/3) et au coeur des équipements | <ul style="list-style-type: none"> ● Éloignés de la salle des fêtes, tournés vers le parc (pour 2/3) ● Espace extérieur privé possible pour le logement en RDC (et stationnements dans 1 bis) ● 3 logements communaux proposés (dt un d'urgence) ● Qualité du logement dans le presbytère (plafond haut, lumineux, qualité du bâti ancien) ● Façade nord non adaptée à du logement ● Logement étage épicerie à réaménager | <ul style="list-style-type: none"> ● 1 logement éloignés de la salle des fêtes, tournés vers le parc) ● 1 logement qualitatif dans le presbytère (plafond haut, lumineux, qualité du bâti ancien) ● 2 logements communaux proposés (dt un d'urgence) ● Difficulté d'offrir des espaces extérieurs aux logements |
| Préaux | <ul style="list-style-type: none"> ● Des préaux ouverts et publics (entre 60 et 120 m² selon les scénarios) proche du LAEP ● Éloignés de la salle des fêtes, proche des habitations | <ul style="list-style-type: none"> ● Un préau ouvert et public de taille moyenne (60 m²) proche du LAEP ● Éloigné de la salle des fêtes, proche des habitations | <ul style="list-style-type: none"> ● Un préau dans le parc et à proximité de la salle des fêtes à construire ● Préau privatisé côté cour, pas de préau proche LAEP | <ul style="list-style-type: none"> ● Des préaux ouverts et publics (entre 60 et 120 m² selon les scénarios) proche du LAEP ● Éloignés de la salle des fêtes, proche des habitations |

| | Scénario 1 et 1 bis | Scénario 2 | Scénario 3 | Scénario 4 |
|---|--|---|---|--|
| Critères | | | | |
| Fonctionnement urbain | | | | |
| Lisibilité et qualité des espaces et des fonctions | <ul style="list-style-type: none"> ● Un presbytère et son jardin mis en valeur pour une fonction villageoise, une épicerie/snack très visible depuis la rue de l'église ● Un LAEP central et visible depuis la rue de l'église avec des anciens ateliers revisités pour une nouvelle façade urbaine ● Un espace extérieur en partie privatisé par les logements autour du bâtiment de l'actuelle épicerie | <ul style="list-style-type: none"> ● Une épicerie/snack très visible depuis la rue de l'église avec des anciens ateliers revisités pour une nouvelle façade urbaine ● Un presbytère qui conserve une fonction privé/logement ● Des espaces extérieurs plus complexes à ouvrir en espace public autour du presbytère ● Une épicerie accessible depuis la cour intérieure | <ul style="list-style-type: none"> ● Une épicerie/snack très visible depuis la rue de l'église avec des anciens ateliers revisités pour une nouvelle façade urbaine ● Un presbytère et son jardin mis en valeur pour une fonction villageoise ● Un espace extérieur en partie privatisé par les logements autour du bâtiment de l'actuelle épicerie ● Une épicerie accessible depuis la cour intérieure | <ul style="list-style-type: none"> ● Le presbytère mis en valeur pour une fonction publique (RDC espace polyvalent ou gîte?) ● Un LAEP central et visible depuis la rue de l'église avec des anciens ateliers revisités pour une nouvelle façade urbaine ● Des espaces extérieurs très ouverts sans privatisation ● Une épicerie peu visible depuis la rue de l'église |
| Stationnements | <ul style="list-style-type: none"> ● Stationnements à aménager rue de l'Eglise pour épicerie et LAEP entraînant la suppression d'une partie du jardin du presbytère et du mur de clôture | <ul style="list-style-type: none"> ● Stationnements à aménager rue de l'Eglise pour épicerie | <ul style="list-style-type: none"> ● Stationnements à aménager rue de l'Eglise pour épicerie et LAEP entraînant la suppression d'une partie du jardin du presbytère et du mur de clôture | <ul style="list-style-type: none"> ● Peu de stationnements à réaménager côté rue de l'église (uniquement PMR) |
| Technicité des aménagements/réhabilitation/restructuration | | | | |
| Bâtiment épicerie/logement | <ul style="list-style-type: none"> ● Bâtiment en partie déjà conçu pour du logement (travaux de réhabilitation thermique et aménagements intérieurs à prévoir) ● Travaux intermédiaires pour transformation du RDC en logements (cuisine déjà existante), façade nord à adapter pour du logement (création d'ouvertures) - isolation extérieure à envisager | <ul style="list-style-type: none"> ● Bâtiment en partie déjà conçu pour du logement (travaux de réhabilitation thermique et aménagements intérieurs à prévoir au R+1) ● Travaux intermédiaires pour transformation du RDC en LAEP, façade nord à adapter éventuellement (création d'ouvertures) - isolation extérieure possible à envisager | <ul style="list-style-type: none"> ● Bâtiment en partie déjà conçu pour du logement (travaux de réhabilitation thermique et aménagements intérieurs à prévoir) ● Travaux intermédiaires pour transformation du RDC en logements (cuisine déjà existante), façade nord à adapter pour du logement (création d'ouvertures) - isolation extérieure possible à envisager | <ul style="list-style-type: none"> ● Pas de changement d'usage, bâtiment déjà conçu pour une épicerie et du logement (travaux de réhabilitation thermique et aménagements intérieurs à prévoir) |

| | Scénario 1 et 1 bis | Scénario 2 | Scénario 3 | Scénario 4 |
|---|---|--|--|--|
| Critères | | | | |
| Technicité des aménagements/réhabilitation/restructuration | | | | |
| Bâtiment ateliers communaux /préaux | <ul style="list-style-type: none"> ● Bâtiment simple et facile à restructurer, peu de structure à modifier ● Travaux intermédiaires de changement d'usage, de sécurité, d'accessibilité (côté rue de l'église), de thermique, de modification de façade nord/est à prévoir - isolation extérieure possible à envisager | <ul style="list-style-type: none"> ● Bâtiment simple et facile à restructurer, peu de structure à modifier ● Travaux intermédiaires de changement d'usage, de sécurité, d'accessibilité (côté rue de l'église), de thermique, de modification de façade nord/est à prévoir - isolation extérieure possible à envisager | <ul style="list-style-type: none"> ● Bâtiment simple et facile à restructurer, peu de structure à modifier ● Travaux intermédiaires de changement d'usage, de sécurité, d'accessibilité (côté rue de l'église), de thermique, de modification de façade nord/est à prévoir - isolation extérieure possible à envisager | <ul style="list-style-type: none"> ● Bâtiment simple et facile à restructurer, peu de structure à modifier ● Travaux intermédiaires de changement d'usage, de sécurité, d'accessibilité (côté rue de l'église), de thermique, de modification de façade nord/est à prévoir - isolation extérieure possible à envisager |
| Bâtiment presbytère | <ul style="list-style-type: none"> ● Réaménagement et réhabilitation thermique du logement à l'étage en respectant le bâti ancien (accès indépendant à créer et coupe-feu avec RDC), pas de changement d'usage à l'étage ● Travaux importants de changement d'usage pour accueillir l'épicerie/snack au RDC (accessibilité complexe, façade à modifier éventuellement, mise aux norme, sécurité incendie) | <ul style="list-style-type: none"> ● Pas de changement d'usage (peu de modification de façade), pas de difficulté majeure sur la structure ● Travaux intermédiaires de réaménagement et de réhabilitation pour créer 2 logements (accès, sécurité) en respectant le bâti ancien | <ul style="list-style-type: none"> ● Réaménagement et réhabilitation thermique du logement à l'étage en respectant le bâti ancien (accès indépendant à créer et coupe-feu avec RDC), pas de changement d'usage à l'étage ● Travaux importants de changement d'usage pour accueillir le LAEP au RDC (accessibilité complexe, mise aux norme, sécurité incendie) | <ul style="list-style-type: none"> ● Réaménagement et réhabilitation thermique du logement à l'étage en respectant le bâti ancien (accès indépendant à créer et coupe-feu avec RDC), pas de changement d'usage à l'étage ● Travaux intermédiaires de réaménagement et de réhabilitation sobre pour créer un espace polyvalent (type aménagement gîte de groupe ?) - mais nécessite aménagement ERP |
| Phasage | <ul style="list-style-type: none"> ● Travaux épicerie sur site - déplacement provisoire à envisager | <ul style="list-style-type: none"> ● Pas de difficulté de fonctionnement pour l'épicerie (opération tiroir aisée) | <ul style="list-style-type: none"> ● Pas de difficulté de fonctionnement pour l'épicerie (opération tiroir aisée) | <ul style="list-style-type: none"> ● Travaux épicerie sur site - déplacement provisoire à envisager |

Conclusion du GCC et scénario préférentiel avec variante

Les 4 scénarios de la page 53 sont à nouveau présentés aux membres du GCC. Suite aux échanges du groupe, à la comparaison affinée des scénarios et aux dernières informations fournies par les élus, l'AFR et le nouvel épicerie, chaque membre s'exprime individuellement sur son scénario préférentiel.

Le scénario 4 obtient le plus de voix (13) :

- l'épicerie reste ouverte sur le parc ;
- l'espace extérieur est ouvert autour du presbytère;
- c'est le scénario qui semble le plus simple techniquement et donc sûrement financièrement (pas de changement pour l'épicerie) ;

- un scénario qui nécessite de réfléchir au lien avec la salle des fêtes ;
- les espaces conviviaux sont les plus ouverts sur le parc ;
- le flou sur le programme du RDC du presbytère peut faciliter le phasage, permettre de faire des tests (le logement d'urgence ?) - attention à l'usage retenu au RDC si on maintient des logements au -dessus) ;
- Importance de récupérer les espaces préaux (y compris une partie stockage de l'épicerie).

Le scénario 2 obtient 2 voix :

- Intérêt de l'épicerie ouverte sur la route, plus visible et plus accessible ;
- Sans les logements au RDC du presbytère.

Le scénario 1 obtient 1 voix pour le charme d'une épicerie au RDC du presbytère.

Conclusion

Le scénario préférentiel privilégie le maintien de l'épicerie et son logement à leur emplacement actuel, transforme les ateliers communaux en espaces de vie villageoise (LAEP, ludothèque, espaces mutualisés...) et réhabilite le presbytère pour y accueillir du logement à l'étage et un autre programme encore à inventer au RDC qui ouvre cependant son jardin aux habitants.

Une variante de ce scénario propose l'épicerie-snack dans les garages communaux et les espaces de vie villageoise côté parc.

Deux scénarios seront à tester a minima.

SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL



VARIANTE DU SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL



Annexe : synthèse des questionnaires

Envoi des questionnaires par la mairie aux associations utilisant la salle des fêtes

- Retour de Appalache Spirit, l'association de danse country western,
- Retour de l'association des parents d'élèves
- Retour de Team Vercors (Junior association)
- Retour du comité des fêtes et d'animation,
- Retour de l'association Familles rurales

Appalache Spirit

Fonctionnement et usages actuels

| Fonctionnement | Activités | Local ou lieu actuellement utilisé | Usage des locaux / nbre participants | Fréquence / horaire | Contraintes actuelles / commentaires |
|--|--|---------------------------------------|--|------------------------------------|--|
| Pas de salariés, équipe totalement bénévole 20 adhérents Siège de l'association pour du stockage de matériel | Activité régulière : cours de danse country western | Salle des fêtes de La Baume-d'Hostun | Cours de danse : 20 personnes | 1 x/semaine, le jeudi de 20h à 21h | Pas de dysfonctionnements notoires dans l'utilisation de la salle. |
| | Activités exceptionnelles: Animations, démonstrations, organisation de soirées | Salle des fêtes de La Baume-d'Hostun, | Soirée dansante : plus de 20 personnes | 1 x/an, une journée et une soirée | |

Besoins futurs

L'espace de stockage à l'entrée pourrait il être utilisé comme vestiaire ? Cela supposerait que sa porte d'entrée soit à double battants horizontaux et de créer une ouverture du style passe plats coté salle.

Association des parents d'élèves de l'école Victor Boiron

Fonctionnement et usages actuels

L'association des parents d'élèves ne relève pas de dysfonctionnements ou de besoins particuliers.

| Fonctionnement | Activités | Local ou lieu actuellement utilisé | Usage des locaux / nbre de participants | Fréquence / horaire |
|---|---|------------------------------------|--|---------------------|
| 3 membres : Président, trésorier et secrétaire, + les parents d'élèves. | Activité régulière : réunion des membres de l'association | Salle de réunion de l'école | Réunion des membres de l'association, 2 à 8 participants | 1 X / Mois, 20h |
| | Activités exceptionnelles | Salle de réunion de l'école | Assemblée générale, 2 à 8 participants | 1X / An, 20h |
| | | Salle des fêtes ou extérieur | Manifestations, spectacles, 2 à 8 participants | 1X / An, 20h |
| | | Salle des fêtes ou extérieur | Animations, 2 à 8 participants | 1X / An, 20h |
| Stockage | Stockage du matériel dans un box dans le sous sol de la SDF | | | |

Team Vercors (junior association)

Fonctionnement et usages actuels

| Fonctionnement | Activités | Local ou lieu actuellement utilisé | Usage des locaux / nbre participants | Fréquence / horaire |
|---|---|---------------------------------------|--------------------------------------|---|
| 13 membres âgés de 13 à 15 ans Stockage de matériel au point jeunes de La Baume d'Hostun | Activité régulière : réunion des membres de l'association | Point jeunes | Environ 10, | 1 fois par mois, de 14h à 16h ou de 18h à 20h |
| | Concert | Salle des fêtes de La-Baume-d'Hostun, | 13 jeunes (+ public?) | 1 fois / an |

Comité des fêtes et d'animation

Fonctionnement et usages actuels

Le comité des fêtes relève des problèmes relationnels avec l'épicerie

| Fonctionnement | Activités | Local ou lieu actuellement utilisé | Usage des locaux / nbre de participants | Fréquence / horaire |
|--|--|--|---|---|
| 6 membres du bureau, une 20aine de bénévoles actifs. | Activités régulières : | Salle de réunion de la salle des fêtes, de l'école ou salle du conseil | Réunions , entre 10 et 20 personnes | 10 x / an, en soirée |
| | | SDF, terrain de pétanque | Après midi récréatives | 1 vendredi après midi tous les deux mois |
| | | Salle des fêtes, salle basse exceptionnellement | Club des retraités, 55 personnes | 5 vendredis / an à midi |
| | | Salle des fêtes | Cinéma, entre 10 et 50 personnes | Un vendredi / mois de 17 à 23h30 |
| | | Parking, SDF, Eglise, Parc | Marché de Noël, environ 300 personnes | Du jeudi au lundi du dernier we de novembre à Noël |
| | Activités exceptionnelles: Animations, démonstrations, organisation de soirées et de fêtes | Parking, SDF, Eglise, Parc, place de la mairie, montée du cimetière | Fête de l'été, environ 250 personnes | Un samedi vers le 21 Juin |
| | | Estrade de la salle des fêtes | Assemblée générale : entre 10 et 20 personnes | 1 x / an en soirée |
| | | Salle des fêtes, salle basse exceptionnellement | Repas de novembre | Samedi préparation, repas en soirée, dimanche rangement |
| | | Salle des fêtes, salle basse exceptionnellement | Fête des laboureurs : Fabrication de fleurs : 40 personnes. Fabrication de chars : 20 personnes Fête des laboureurs : entre 100 et 200 personnes | Les vendredis soirs de janvier et février Les samedi et dimanche de janvier et février Une semaine par an (deuxième we de mars) |
| | | Stockage : sous la salle des fêtes (3 box), entrepôt communal, un hangar chez un particulier | | |

Comité des fêtes et d'animation

Recensement des besoins

| Type de locaux et usages | Description | Surface estimative | Nombre estimatif de personnes | Fréquence souhaitée | Besoin en matériel et équipement |
|---|---|----------------------------------|-------------------------------|---|----------------------------------|
| Rangements, stockage pour l'association | Un hangar de stockage pour les chars | 100 m ² | | Stockage à l'année et fabrication des chars en janvier et février | Espace de stockage et étagères |
| Espaces extérieurs | Utilisation du parking et du préau de l'école pour la fête des laboureurs : pour distribuer des bugnes et du vin blanc sans monter de chapiteau | espace pour environ 300 voitures | 1000 personnes sur 4 jours | | |

Familles Rurales de Jaillans et des communes avoisinantes

Fonctionnement et usages actuels

Atouts : Optimisation des espaces, réduction des coûts de fonctionnement

Freins au développement des services, manque d'autonomie, locaux impersonnels, manutention (installation/rangement).

| Fonctionnement | Activités | Local ou lieu actuellement utilisé | Usage des locaux / nbre de participants | Fréquence / horaire |
|--|-----------------------------|---|---|---|
| 11 administratrices, 9.8 ETP dont 3 CDI, 307 familles adhérentes | Activités régulières. | Salle communale, | Réunion des membres de l'association, 12 personnes | 1 fois / mois, 19h-23h |
| | | <i>Salle des fêtes?</i> | Lieu d'accueil enfants / parents, 2 à 20 personnes | 1 fois par semaine en période scolaire, de 8h30 à 11h30 |
| | Activités exceptionnelles : | Salle des fêtes salles communales | Ludothèque, 15 à 200 personnes | 5 fois / an, en matinée, après midi ou soirée |
| | | Salle des fêtes salles communales | Parentalité, 15 à 200 personnes | 3 fois / an, en matinée, après midi ou soirée |
| | | Salle des fêtes salles communales, espaces extérieurs | Bourses aux vêtements – Jouets, Videgrenier. 15 à 200 personnes | 3 fois / an, en matinée, après midi ou soirée |
| | | Salle communale, salle des fêtes | Assemblée générale, 20 à 50 personnes, | 1 fois / an, en matinée, après midi ou soirée, |
| | | Salle des fêtes salles communales, espaces extérieurs | Activités physiques, loisirs sur le territoire, 7 activités enfants, 12 activités ados / adultes, 15 à 50 personnes | 2 fois / semaine en matinée, après midi ou soirée |
| | Stockage | Salles communales à Eymeux, Jaillans, Hostun, La baume d'Hostun. Relais familles à Jaillans | | |

Recensement des besoins

| Type de locaux et usages | Surface estimative |
|---|-------------------------------|
| Espace pour activités : LAEP, parentalité, espaces d'accueil des familles, café des familles... | Environ 50, 60 m ² |
| Un espace réunion | 25 m ² |

La réflexion sur la problématique des locaux est en cours depuis 2019 avec les élus.

Par ailleurs, Familles rurales recherche des locaux pour :

| Types de locaux et usages | Surface estimative |
|---|--------------------|
| Ludothèque | 70 m ² |
| Espace de parentalité en lien avec le LAEP (espace de motricité, café des familles) | 100 m ² |
| Accueil de loisirs | 500 m ² |
| Micro crèche | 150 m ² |
| Locaux administratifs Familles rurales | 60 m ² |

- L A
D R O
M E -

c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de la Drôme

44 rue Faventines - BP 1022 - 26010 Valence Cedex | Accueil du public : place Jean Collombet

04 75 79 04 03 - caue@dromenet.org



caue.dromenet.org