PRIX D'ARCHITECTURE 2021 - 2022

Cahier des charges et clé de lecture des annexes

Organisé par

FB 42 FIBOIS LOIRE

En partenariat avec

Saint Didier sur Rochefort

Loire Forez Agglo

EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Loire Le Département

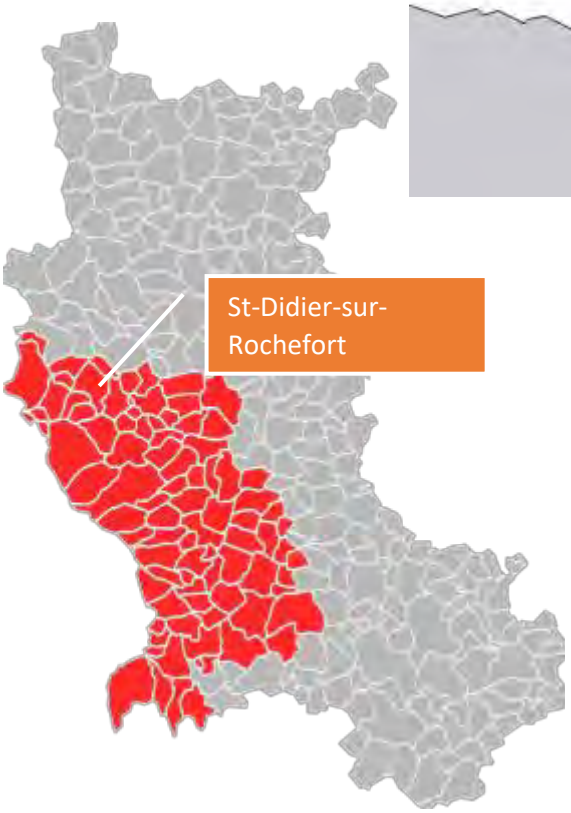
Table des matières

La commune de St-Didier-sur-Rochefort 2
Localisation 2
Démographie 3
Occupation du sol 3
St-Didier et son bourg aujourd'hui 3
Une carte communale en attente d'un prochain PLUI 4
Constats démographiques – problématiques identifiées 5
Réflexions municipales et actions 5
- Ancienne équipe municipale (2014-2020) 5
- Travail avec Loire Forez Agglomération 7
- Arrivée d'une nouvelle équipe municipale 7
- Accompagnement De l'Aire 7
- Partenariat EPORA / LFA 9
La parcelle AN 49 9
Enjeux autour de la parcelle AN 49 9
La municipalité souhaite l'acquérir pour plusieurs raisons : 9
Destination de la parcelle 10
Attentes de la commune 10

Eléments de contexte
La commune de St-Didier-sur-Rochefort

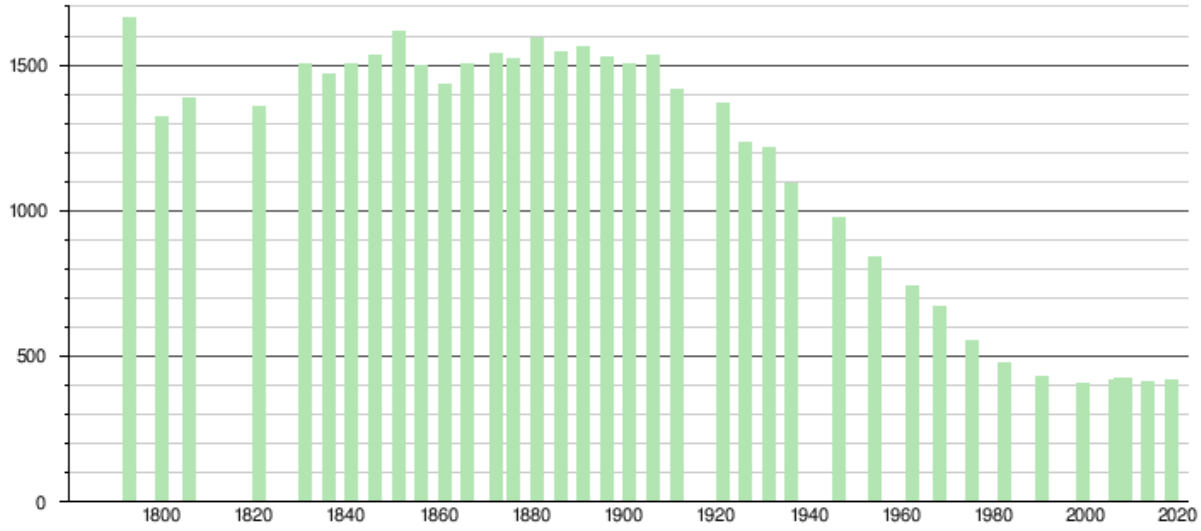
Localisation

St-Didier-sur-Rochefort est une commune rurale du département de la Loire, au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Située dans les Monts du Forez, elle fait partie de Loire Forez Agglomération, étant l'une des 87 communes qui la composent, au nord-ouest de ce territoire.



Démographie

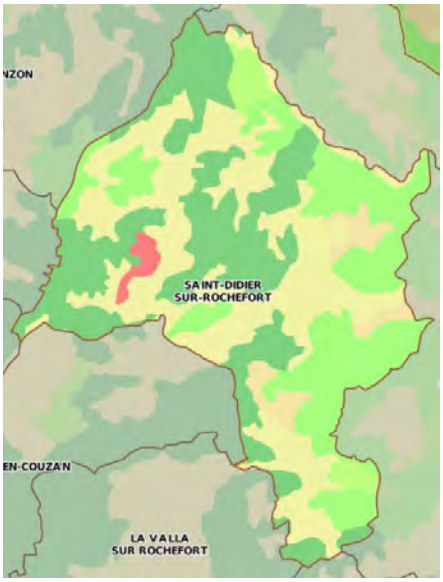
420 habitants peuplent cette commune, répartis entre un centre bourg et 45 hameaux, le tout sur 22km².



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

St-Didier a pendant très longtemps été un village très peuplé et très commerçant, particulièrement dans le bourg qui a pu recenser jusqu'à 11 cafés ! Aujourd'hui et depuis 20 ans, la population stagne autour de 400 habitants. La commune connaît cependant un intérêt récent de la part d'urbains ou d'enfants du village qui souhaitent venir s'installer à la campagne.

Occupation du sol



Comme de nombreux villages du territoire, St-Didier est marqué par l'importance des forêts et des milieux semi-naturels (58,3 % en 2018). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : forêts (58,3 %), prairies (36,4 %), zones agricoles hétérogènes (4,1 %), zones urbanisées (1,2 %).

St-Didier et son bourg aujourd'hui

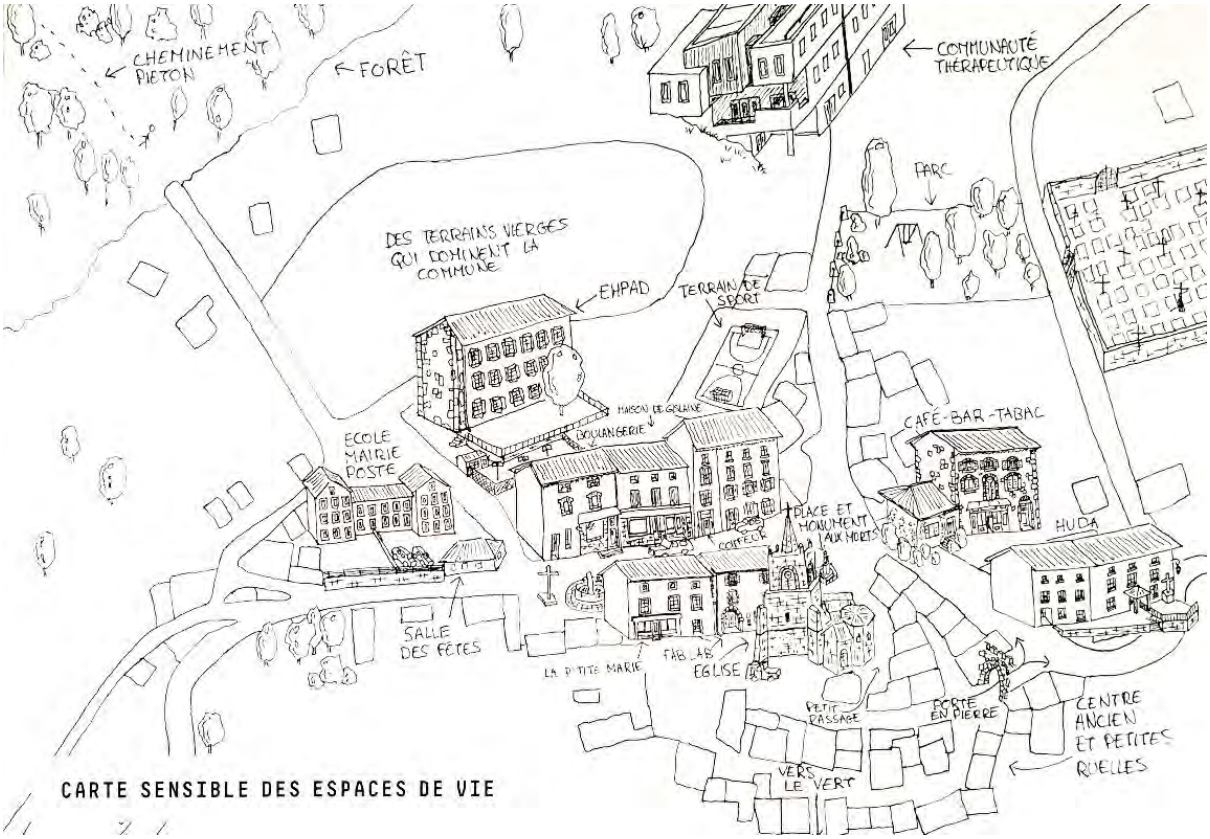
Alors que de nombreuses communes rurales rencontrent des difficultés pour faire vivre le village et attirer de nouveaux habitants, St-Didier arrive à tirer son épingle du jeu, grâce à plusieurs éléments :

- Une école primaire, centre du RPI St-Didier-sur-Rochefort/La-Côte-enCouzan/La-Valla-sur-Rochefort/Vêtre-sur-Anzon, qui rassemble près de 50 enfants
- Un EHPAD de 27 lits
- Une communauté thérapeutique qui accueille 25 résidents
- Un CADA (Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile) de 30 places
  - ⇨ Tous ces établissements sont pourvoyeurs d'emplois.

Auxquels s'ajoutent plusieurs commerces :

- La boulangerie
- Le salon de coiffure
- Le café « les trois temps » et ses diverses activités (bar, tabac, petite restauration, hôtel, espace de coworking, évènements)

On retrouve également la présence d'un petit marché les jeudis soirs et dimanches matins, ainsi que le passage d'un épicier ambulant en semaine.



Une carte communale en attente d'un prochain PLUI

St-Didier dispose d'une carte communale. Faisant partie de Loire Forez Agglomération, elle sera amenée à rejoindre le futur PLUI de l'agglomération, en cours de construction. Le PLUI de LFA a été rédigé pour les 45 anciennes communes de la communauté d'agglomération, et sera étendu dans les prochaines années aux 87 communes composant la nouvelle EPCI.

⇨ ***Voir l'ensemble des éléments techniques dans le dossier « Eléments techniques – mairie - urbanisme »***

Constats démographiques – problématiques identifiées

Comme cela a été précisé, St-Didier stagne autour de 400-420 habitants, dont 150 dans le bourg (la moitié entre l'EHPAD, la Communauté Thérapeutique et le CADA), avec un petit regain démographique ces dernières années. Un des enjeux de la commune est donc de continuer d'être attractive, et surtout de voir s'installer de nouvelles familles, pour maintenir et développer la dynamique du village.

Plusieurs constats :

- Du point de vue des potentiels résidents :
  - Attentes de la part de jeunes et de jeunes familles à s'installer sur la commune, mais pas nécessairement dans le bourg : besoin de terrain / d'espaces
  - Attentes de la part de seniors qui souhaiteraient se rapprocher du bourg et des commodités mais dans des habitats adaptés / pratiques

- Du point de vue du foncier
  - Forte vacance immobilière dans le centre-bourg : habitat non adapté aux attentes du marché
  - Non valorisation des biens existants par leurs propriétaires : pas d'efforts de travaux, de mise en location, ou même de vente
  - Des zones constructibles limitées sur l'ensemble de la commune et dans le centre-bourg

Réflexions municipales et actions

- **Ancienne équipe municipale (2014-2020)**

L'ancienne équipe municipale avait engagé une première réflexion sur la question de la revitalisation du centre-bourg en partenariat avec Loire Forez Agglomération. C'est ainsi qu'une étude avait été menée par EPURES et rendue en août 2018.

⇨ ***Voir annexe « Etude EPURES 2018 »***

Ce que vous nous avez dit et ce que nous avons retenus

Logements :
- Résidences secondaires occupées par de jeunes retraités
- Parcours résidentiel avec location puis achat (demandes de location)
- Beaucoup d'immobilier en réserve (blocage) / indivisions sur logements vacants
- Faible prix du terrain à bâtir : 20 000 € / 2 800 m²
- Accueil de 3 ménages/an (cadres moyens travaillant dans entreprises à proximité)
- Pas d'acquéreur pour les grands logements
- 1 bâtiment avec arrêté de péril

Commerces / services / activité :
- Commerces itinérants : fromager, rémouleur, bientôt un boucher
- Boulangerie mixte
- Coiffeur
- Bar/tabac (porteur projet privé)
- 6 artisans (charpentier, maçon, plombier, ébéniste, zingueur)

Equipements :
- Ecole primaire : regroupement de 5 communes, 2 classes, 40 élèves, une cantine
- Maison de retraite de 27 lits (EHPAD) / communauté thérapeutique Rimbaud

Animations :
- 2 journées du patrimoine et petit patrimoine
- Manifestations 1 fois par mois toute l'année

Cadre de vie / Paysage :
- Un cadre de vie attractif avec une fort intérêt paysager

Loisir / tourisme :
- Offre orientée sur le tourisme vert
- 7 gites dont 5 de grande capacité
- Un sentier balisé (GR89)

Stationnement/mobilité :
- Problème de stationnement les jeudi/vendredi et lors des RDV à Rimbaud
- Problème de sécurisation aux heures d'entrée et de sortie des écoles

Documents cadres :
- Carte communale
- Projet de PLH (12 logements en 6 ans dont 3 en sortie de vacance)

Projets à plus ou moins long terme :
- Structure d'accueil pour la petite enfance
- Réalisation d'un sentier entre Rimbaud et le centre bourg

Attentes / besoins exprimés :
- Quelle vocation pour la reconversion d'un ancien bâtiment (ancien EHPAD puis accueil Rimbaud)? Quel projet pour une parcelle en SCI d'un hectare ?
- Quelle place pour la voiture dans le bourg ?
- Besoin retrouver une vraie place de village

Cette étude avait permis de déterminer une note d'enjeux (*Voir annexe « Etude EPURES 2018 »*) :

Note d'enjeux sur Saint-Didier-Sur-Rochefort

S'appuyer sur la dynamique sociale pour enrichir les démarches de projet :
Toutes démarches de projet à réaliser en lien avec les habitants à l'occasion d'ateliers participatifs ou autre?

Un potentiel important équivalent au centre médiévale : **Enjeu de maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation dans le temps, dans l'attente du renforcement du centre-bourg** :
. Mobilisation d'outils réglementaires spécifiques à l'occasion du PLUi,
. Cahier des charges pour précision du programme, bonne intégration du bâti dans la pente avec solutions techniques et paysagères adaptées.

Enjeu de maîtrise du devenir de ces espaces (vocation / maintien des spécificités architecturales) en lien avec le renforcement des fonctions de centralité :
. action type étude d'opportunité pour simuler les vocations possibles

Enjeu de préservation stricte des boisements (écrin de verdure) :
. Veiller au bon entretien de l'espace boisé
. Mobilisation d'outils réglementaires spécifiques à l'occasion du PLUi

Enjeu de renforcement du centre médiéval :

Valorisation des espaces bâtis
. diagnostic approfondi par un bureau d'étude spécialisé (histoire / spécificités constructives / évolution) de manière à disposer de connaissances éclairées et d'un cahier de recommandation de bonnes pratiques en matière de réhabilitation en lien avec l'ABF + Pays d'art et d'histoire
. sollicitation régulière de l'architecte conseil du département et communication sur cette offre de service auprès de la population
. résorption de la vacance : PIG / PLH LFA

Enjeu de renforcement des équipements publics avec le village :
. Renforcer certaines liaisons piétonnes

Valorisation de la trame verte
. *diagnostic* approfondi par un bureau d'étude spécialisé de manière à disposer de connaissances adaptées et d'un cahier de recommandation de bonnes pratiques concernant l'intégration d'une trame verte en lien avec le Parc du Livradois Forez

Enjeu de renforcement de l'espace public :
. Prévoir certains aménagements permettant de délimiter précisément la place du village et d'éviter l'envahissement de cet espace par la voiture
. Renforcer certaines liaisons piétonnes et inciter à la piétonisation des ruelles du centre médiévale
. Etudier l'opportunité de stationnements mutualisés notamment sur certains espaces non bâtis en devenir au nord et à l'est

Enjeu de soutien à l'activité agricole :
. aide à la mise en œuvre de dispositifs de transformation des produits ?
. mise en réseau des acteurs du territoire pour créer des circuits courts (système de vente au panier : ex mise à dispo de salle communale ou sur aire d'auto-route ? / intégration d'une part de produits locaux dans la restauration collective ?

Enjeu de préservation stricte des espaces agri naturels (assise de la cité médiévale) :
. Mobilisation d'outils réglementaires spécifiques à l'occasion du PLUi

- **Travail avec Loire Forez Agglomération**

A l'issue de ce travail, St-Didier et LFA ont réfléchi à la façon dont pouvait être accompagnée la commune sur la question de la revitalisation du centre-bourg. C'est ainsi que l'approche culturelle fut choisie. Ayant fait appel au POLAU-pôle arts et urbanisme (structure nationale d'action et d'étude entre arts et urbanisme), le réseau culturel s'est proposé de se pencher sur quelques communes à fort enjeu (dévitalisation des centres urbains, mitage pavillonnaire, décroissance démographique, etc) pour imaginer des approches artistiques expérimentales permettant de mettre en exergue ces sujets, de renouveler les approches traditionnelles de l'urbanisme et, peut-être, d'amorcer des transformations territoriales.

Il a donc été fait le choix de réaliser un appel à candidature (duo auteur/concepteur) en vue d'une résidence mission à St-Didier-sur-Rochefort.

⇨ ***Voir Annexe « Note pré-résidence_suite note d'enjeux »***
⇨ ***Voir annexe « Appel_candidature_artistique_LoireForezagglomération_StDidier »***

- **Arrivée d'une nouvelle équipe municipale**

Une nouvelle équipe municipale a été élue en mars 2020, constituée à 80% de nouveaux élus. Restaient la maire sortante, Sylvie Robert, ainsi qu'une autre élue, Myriam Berger. Issue de la même liste électorale, la nouvelle équipe s'est tout de suite intéressée à la dynamique engagée, et l'a poursuivie avec conviction.

- **Accompagnement De l'Aire**

Suite à l'appel à candidatures, c'est le collectif De l'Aire qui avait été sélectionné pour assurer une mission d'étude en résidence sur la commune. Alors que le travail aurait dû être lancé avec l'ancienne équipe municipale dès mars 2019, la crise de la covid-19 a décalé plusieurs fois les résidences et interventions qui se sont finalement déroulées sur fin 2020/début 2021 avec la nouvelle équipe.

Leurs interventions ont été marquées par :

- Une résidence en juin 2020 pour rencontrer les élus, découvrir le village, lancer le travail
- Une résidence en février 2021 pour une action de rencontre avec les habitants, de travail participatif
- Entre les 2 : un travail avec les élus d'information de la démarche, d'envois de cartes postales pour collecter les idées des habitants sur l'aménagement du bourg, la récolte de témoignages, la préparation d'un travail avec les scolaires

⇨ ***L'ensemble des éléments de travail, de prospection et de collecte sont dans le dossier annexe « De l'Aire »***

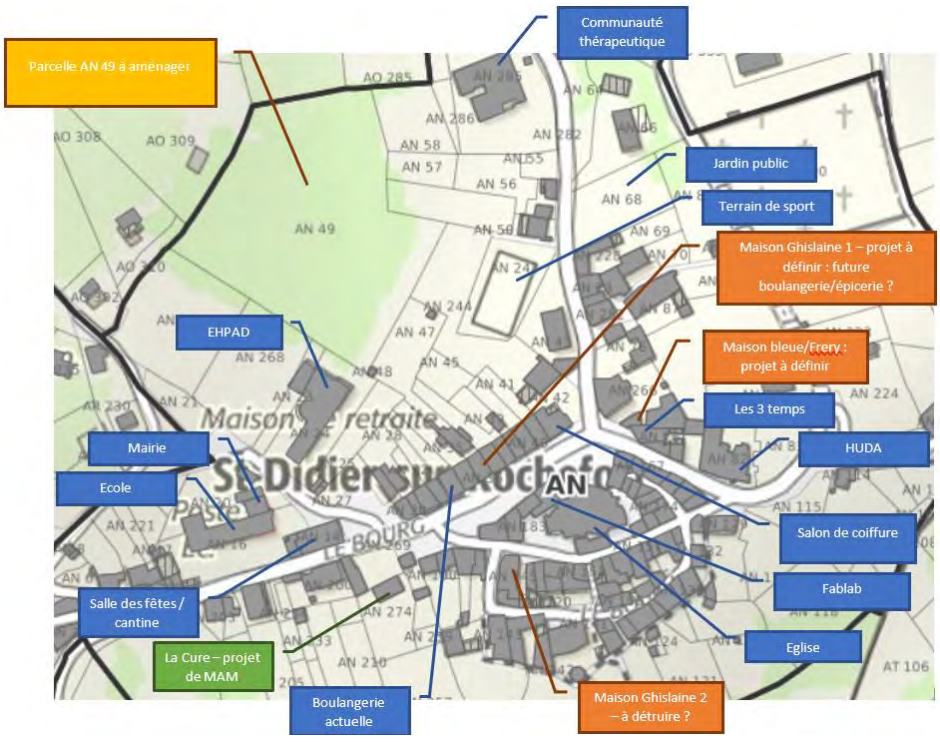
- **Plan de mandat et opportunités foncières de la nouvelle équipe municipale**

Alors que la nouvelle équipe s'installe et réfléchit à ses projets, différentes opportunités foncières se dégagent sur la commune, et particulièrement dans le centre-bourg :

- La vente d'une petite maison à proximité immédiate du bar-restaurant, qui permettrait d'envisager une extension de ce dernier, en salle de restauration ou en offre locative.
- La vente de 2 maisons dans le bourg :
  - Une maison dont l'avenir est à étudier, dans la rue principale, disposant de 2 anciennes vitrines, d'un atelier et d'un jardin. Une étude urbaine est en cours de réflexion avec l'EPORA pour réfléchir au projet idéal qui pourrait s'envisager éventuellement autour d'une future boulangerie/épicerie.
  - Une maison vétuste qui pourrait être détruite pour redonner de l'espace dans le bourg, et remplacée par une place, ou un parking.
- La vente d'une grande parcelle de terrain de plus de 1 hectare en zone constructible juste au-dessus du bourg.

⇨ *Voir « projet de mandat initial »*

A noter que la commune travaille activement sur l'installation d'une future Maison d'Assistantes Maternelles (MAM). Le projet s'envisageait initialement dans l'une des 2 maisons du bourg en cours d'acquisition avec l'EPORA. Mais un autre local s'est finalement libéré, toujours dans le bourg, déjà en propriété de la commune, et est bien plus adapté au projet.



⇨ *Voir aménagements du bourg et projets actuels*

- **Partenariat EPORA / LFA**

Dans le cadre de ces différents projets, la commune de St-Didier s'est rapprochée de l'EPORA, l'Établissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes. C'est l'un des dix opérateurs fonciers publics d'État (EPFE), ayant le statut d'établissement public d'État à caractère industriel ou commercial.

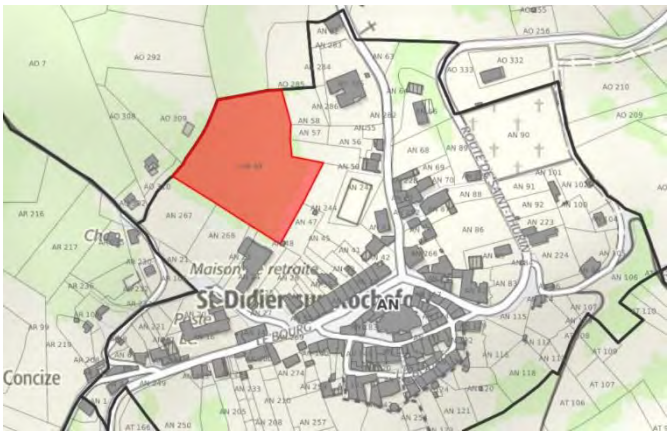
Acteur clé de l'action foncière, il intervient sur les départements de la Loire, du Rhône, de l'Isère, de la Drôme et de l'Ardèche.

La commune a donc conventionné avec l'EPORA et avec Loire Forez Agglomération en septembre 2021, ce qui lui permet de s'appuyer sur cette structure pour envisager l'acquisition de ces biens, sans grêver sa trésorerie immédiate, et lui laisssant le temps de réfléchir aux projets futurs qui s'établiront sur ces biens stratégiques.

La parcelle AN 49

Enjeux autour de la parcelle AN 49

La parcelle AN 49 a une superficie de 10169 m², juste au-dessus du bourg. Anciennement boisée, les propriétaires ont coupé les arbres, mais ne pouvant la replanter car étant trop proche des habitations, ils en sont donc vendeurs.



La municipalité souhaite l'acquérir pour plusieurs raisons :

- La municipalité souhaite donc pouvoir garder la main sur cette parcelle constructible qui domine le bourg, afin de ne pas :
    - Dénaturer le bourg et l'image du village
    - Déséquilibrer la dynamique du bourg, car la parcelle étant aussi grande que le bourg existant, le risque serait de créer un espace de vie au-dessus du village, et d'entretenir la vacance dans le centre.

- La municipalité est régulièrement sollicitée pour de l'offre locative ou du terrain constructible. Il y a un vrai besoin de logements, pour de jeunes couples, mais aussi des séniors valides et autonomes qui ne souhaitent plus rester dans de grandes maisons isolées dans les hameaux.

Destination de la parcelle

L'acquisition de ce terrain permettrait de :

- préserver le bourg et avoir la main sur les potentielles constructions
- proposer éventuellement une offre immobilière locative ou à l'achat
- poursuivre la dynamisation du bourg et du village sans déséquilibrer l'existant

Néanmoins, la municipalité ne sait pas comment faire et quelles seraient les meilleures solutions. D'où le concours d'idées.

Enfin, une partie de cette parcelle intéresse également l'EPHAD qui a un projet d'agrandissement de sa structure. Une partie leur serait à l'avenir revendue, mais un travail commun sur l'aménagement cohérent du site est souhaité.

⇨ ***Voir annexe dans dossier EHPAD « Projet extension EHPAD et résidence autonomie »***

Attentes de la commune

En résumé, la commune attend de l'aménagement de cette parcelle qu'elle permette de répondre à différents enjeux sociaux, urbains et paysagers :

- La poursuite de l'aménagement du bourg, qui se traduira par son agrandissement, et donc la nécessité de trouver une forme d'équilibre urbain global
- Une intégration paysagère forte, naturelle, respectueuse du rythme urbain existant, tout en se connectant avec la nature périphérique
- Une communication avec le bourg historique, pour une circulation naturelle et fluide, incitant à la promenade, à l'usage piéton et aux modes doux.
- Une offre correspondant aux besoins résidentiels pré-cités
- Un impact environnemental faible du projet, de la performance énergétique, et la préservation de la biodiversité
- Un espace qui se veut un réel espace de vie, une zone attractive et dynamisant le bourg dans son ensemble. Un espace de vie qui se veut la traduction du nouveau vivre-ensemble, et de la démonstration de la redynamisation des centre-bourgs en milieu rural.