

Loriol sur Drôme, de la réhabilitation du centre ancien et du parc social à l'éco-quartier



Loriol-sur-Drôme, Source : www.google.com

Commune : Loriol-sur-Drôme

6162 habitants

Communauté de Communes du Val de Drome

Contexte : des enjeux d'urbanisme et d'habitat multiples

A Loriol-sur-Drôme, un *Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS)* a été mis en place en 2007 sur le quartier de la Maladière. En 2014 une réforme du cadre de la politique de la ville définit les *quartiers prioritaires de politique de la ville (QPV)* à partir du critère unique de concentration urbaine de pauvreté. Cette analyse statistique s'est traduite par un élargissement du périmètre : il comprend désormais le secteur du projet « Seringa » mais aussi le centre-ville. *Figure 1*

Un **Contrat de ville** a été signé en 2015 et traite dans un même cadre des enjeux de *cohésion sociale*, de *renouvellement urbain* sur le projet Seringa (partenariat avec DAH) et le centre-ville et le *développement économique* avec le soutien au commerce de centre-ville. Un document contractuel est ensuite cosigné par les services de l'État, le Conseil régional et le Conseil départemental, la Communauté de communes du Val de Drôme (CCVD), la Caisse des dépôts et consignations, la Mission Locale, l'Agence Régionale de Santé, l'Inspection Académique, la CAF et Pôle Emploi, mais aussi les bailleurs sociaux que sont Drôme Aménagement Habitat et Pluralis.

Plusieurs actions ont été menées avant 2015 sur le centre ancien : trois **OPAH** de 1993 à 2008 et depuis 2008 un **PIG** mené par la CCVD et le **PIG** Habitat indigne, la mise en place d'une **ZPPAUP** en 1993, une opération d'application du **RSD** (*Règlement Sanitaire Départemental*) et des **Opérations façades** en 1985-2002 et 2006-2015. *Figure 2*

Aujourd'hui plusieurs projets et études sont en cours sur Loriol-sur-Drôme : l'actualisation de l'étude stratégique sur la mise en valeur de centre ancien, le projet de l'ancienne filature et le projet Seringa proche du centre ancien qui comprend le développement d'un éco-quartier et la réhabilitation du quartier HLM de la Maladière.

CUCS sur 2007-2014

Quartiers prioritaires de politique de la ville (QPV) Dans le cadre de **Contrat de ville** 2015-2020

Figure 1 : Conventions sur la Maladière

Trois OPAH 1993-2008

Opérations façades 1985-2002
2006-2015
2015-2020

PIG par la CCVD
PIG Habitat Indigne

ZPPAUP

Quartiers prioritaires de politique de la ville (QPV) 2015-2020

Figure 2 : Conventions sur centre ancien

Dans le cadre du contrat de ville, une stratégie de mise en valeur du centre ancien est mise en place, avec trois volets, *les espaces publics, les commerces et l'habitat* qui connaît un taux de vacance important.

Espaces publics

L'objectif est de concentrer les moyens sur les espaces publics stratégiques :

- Création des parkings relais pour libérer les places de la voiture.
- Aménagement qualitatif par la commune.
- Valorisation /accentuation de **l'opération façade**.

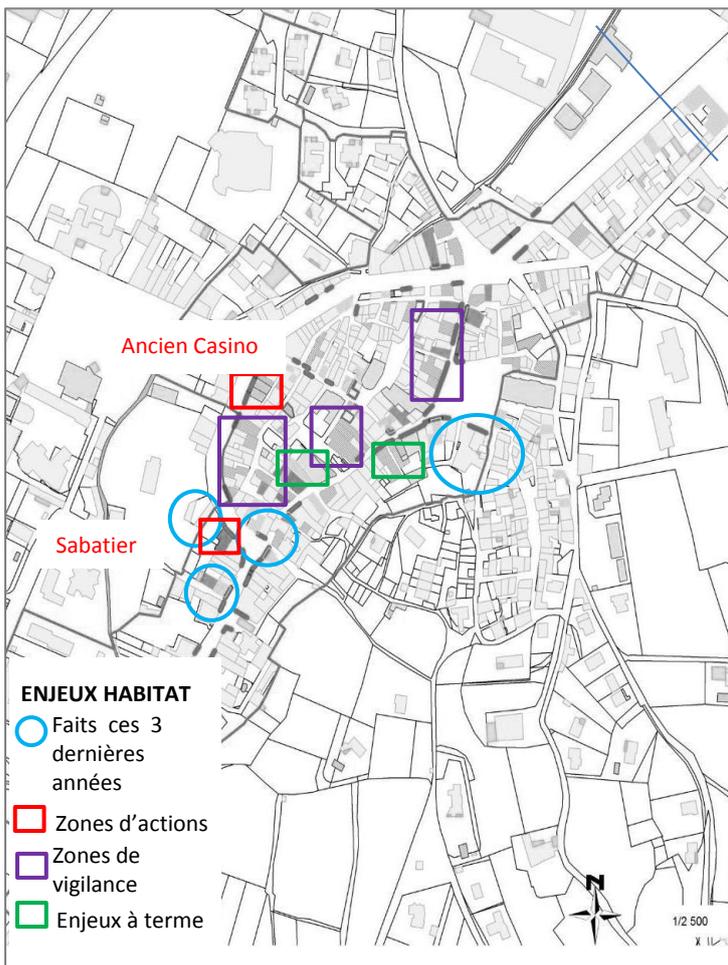
Commerce

L'objectif est de soutenir le commerce de centre-ville par:

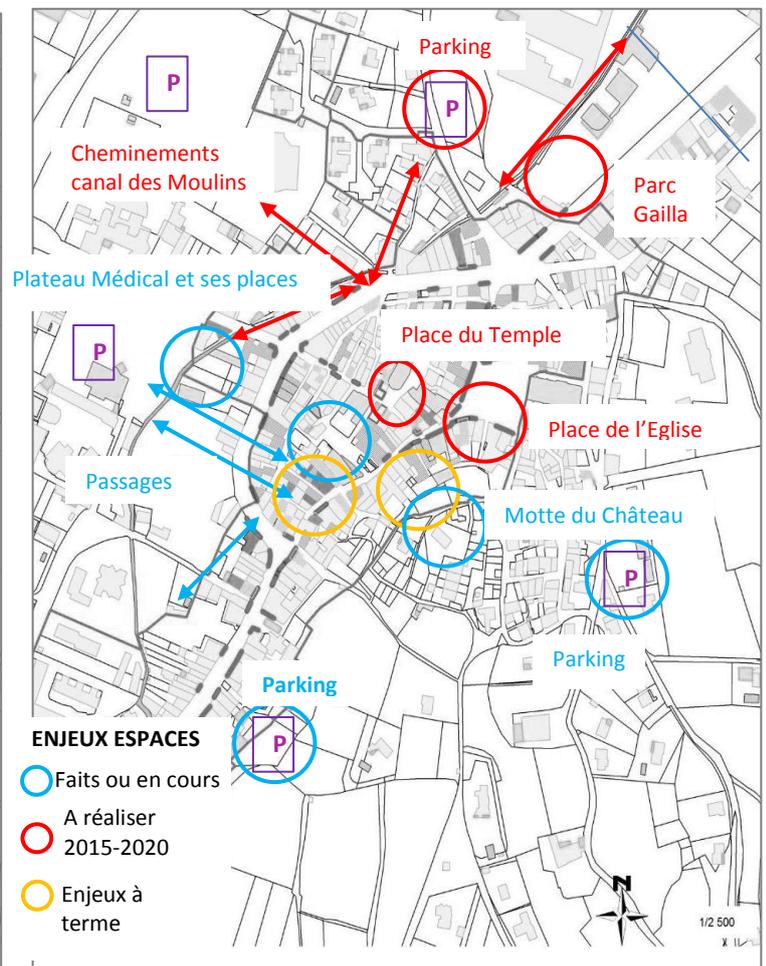
- une politique commerciale cohérente et un soutien à l'**ACAI** (*Association des commerçants, artisans et industriels*).
- une interdiction de transformation des pieds d'immeuble sur les zones de chalandise.
- une intervention directe sur les zones à enjeu en collaboration avec l'**EPARECA** (*L'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux*).

Habitat

L'objectif est de lutter contre l'habitat indigne et permettre une valorisation du patrimoine avec des actions auprès des propriétaires bailleurs en application du **RSD** (*Règlement Sanitaire Départemental*) et des interventions ciblées sur certains immeubles dans le cadre d'**ORI** (*Opération de restauration immobilière*). Il s'agit de concentrer les moyens sur des îlots stratégiques



Stratégie de mise en valeur de centre ancien au niveau de l'habitat



Stratégie de mise en valeur de centre ancien au niveau de l'espace public

Exemple [1] : Opération de l'immeuble de l'ancien Casino dans le centre ancien

Adresse : 93-95 Avenue de la République, local commercial en rez-de-chaussée (ancien Casino) + 1 logement sur deux étages.

Objectif :

Installation d'un commerce alimentaire et réhabilitation du logement.

Problématique

Modification importante réalisée par l'ancien locataire, Casino, portant atteinte à la structure du bâtiment et empêchant l'accessibilité du logement.

Estimation du coût global de l'opération :

420 000 €

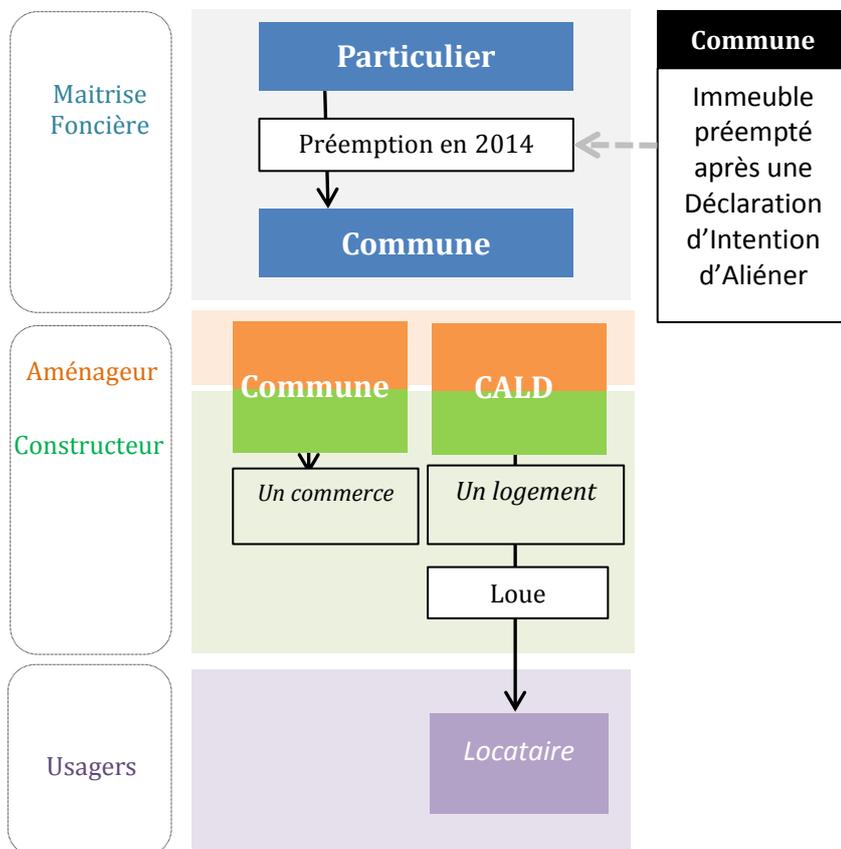
Le maître d'œuvre a été choisi début 2016 :

Fabre Architecture (Aubenas)

Montage du projet



Immeuble de l'ancien Casino à l'extérieur et l'intérieur



Exemple [2] : Projet de l'immeuble Sabatier dans le centre ancien

L'immeuble Sabatier qui compte au total 4 appartements et un local commercial présente des problèmes de structure suite à des travaux menés sur la parcelle voisine. Aujourd'hui il est vacant et squatté de temps en temps.

En Juillet 2013, une rencontre a été organisée avec l'Architecte des Bâtiments de France concernant la démolition de l'immeuble qui est repéré dans la ZPPAUP, l'ABF s'oppose à sa démolition bloquant un projet de la SDH.

En mars 2015 la mairie a fait une demande d'expertise qui confirme que la seule solution technique possible est de démolition / reconstruction.

Une procédure de péril ordinaire à l'encontre du propriétaire est mise en œuvre.

Une *Opération de Restauration Immobilière (ORI)* est envisagée sur cet ilot.



Immeuble Sabatier

L'opération : « SERINGA » : réhabilitation HLM et éco-quartier

La ville Loriol-sur-Drôme et Drôme Aménagement Habitat s'unissent pour valoriser un territoire avoisinant 8 hectares. Dénommé « Seringa », ce projet porte sur la démolition, la rénovation et la résidentialisation d'immeubles existants sur le quartier de la Maladière, la réalisation d'équipements publics et la création d'un parc urbain. Les constructions nouvelles seront durables, respectueuses de l'environnement. De nombreuses plantations, un cheminement piéton, des jardins partagés, une micro crèche, feront de cet espace, un cadre de vie exceptionnel, lieu de mixité sociale. La proximité avec le centre-ville permet aux résidents d'accéder rapidement aux établissements scolaires, aux services médicaux, aux commerces de proximité et aux espaces de loisir et de détente.

Problématique :

- Un quartier existant de logements sociaux datant des années 70, jouxtant un tènement foncier non bâti (terrains Chavat) à proximité directe du centre-ville,
- Une mauvaise image initiale du quartier,
- Une vacance très importante.

Intérêts du projet :

Redonner de l'attractivité au quartier

Maitre d'ouvrage :

La commune de Loriol-sur-Drôme, DAH

Cadre réglementaire :

Le quartier est placé en *Quartiers prioritaires de politique de la ville (QPV)* dans le cadre du **Contrat de ville 2015-2020**

Date du projet :

2005

Taille du tènement foncier :

En total : 10.35ha dont 2.5 en parc publics et jardins.

Eco quartier : 3.8ha, dont 2 ha construits et 1.8 des jardins et espaces verts

La Maladière : 6.55 ha

Acquisition foncière :

En 2005 la commune a acheté les terrains « Chavat »

Etape de projet :

- 2005 : achat des terrains « Chavat »
- 2006 : étude « AEU » (Approche environnementale de l'urbanisme)² et étude urbaine de programmation,
- 2007 : le PLU intègre l'étude urbaine en orientation d'aménagement,
- 2009 : DAH et la commune s'engagent sur un projet de rénovation urbaine, l'aménagement de l'ensemble est revu,
- 2013 : nouvelle orientation d'aménagement sur l'ensemble « Seringa »,
- 2013 : permis d'aménager et réalisation par tranche,
- Déc. 2014 : le projet Seringa est labellisé « Eco quartier ».

Etat d'avancement :

- Résidentialisation déjà faite sur 2 ilots de la Maladière,
- dans l'éco quartier,
- Construction d'une micro crèche de 10 places et de logements adaptés aux personnes âgées (cœur de village)
- Viabilité, création d'un parc urbain central et de jardins partagés réalisés.

Situation :



Eco Quartier



La Maladière



Situation de projet SERINGA proche du centre ancien de Privas

Description global du projet

Démolition

47 logements

Construction neuve

222 logements

Réhabilitation

121 logements sociaux réhabilités et résidentialisés

Au total, les 343 logements seront répartis en :

216 logements collectifs R+3 et R+4

55 logements collectifs R+2

72 logements intermédiaires et individuels groupés

Traitement d'espaces publics

Création d'un parc urbain central, des jardins partagés, des cheminements piétons et amélioration des jardins familiaux existants.

Equipements

Construction d'une micro crèche de 10 places.

Création d'une résidence de logements autonomes adaptés aux personnes âgées avec des équipements mutualisés avec le foyer logement municipal déjà existant.

Stationnement

- Résidentialisation sur la Maladière,
- Nouveaux stationnements sur l'éco quartier.

Produits finis

Locatif social : 225 logements

Accession et locatifs privés : 118 logements

Clientèles visés

Recherche d'une mixité sociale



Projet SERINGA proche du centre ancien de Lorient

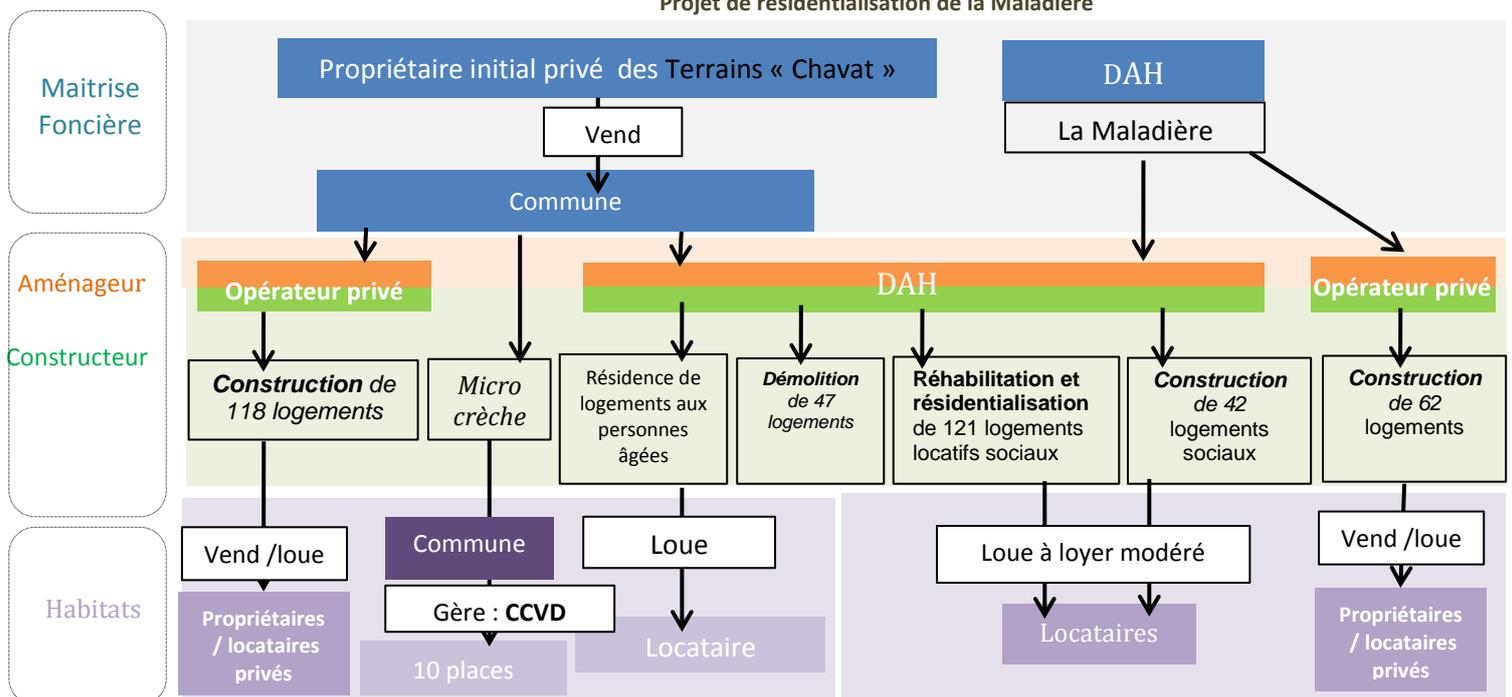


Projet Eco quartier



Projet de résidentialisation de la Maladière

Montage du projet



Le projet du quartier de la filature, le Claud»

Cette friche industrielle dispose d'un potentiel de Surface de Plancher important, dont une partie est située au sein d'un bâtiment de qualité, l'ancienne filature qui est repérée dans la **ZPPAUP**. Le site de la filature est concerné par un espace vert à conserver et à aménager. La proximité du parc public et de la maison pour tous amène à réfléchir à des liens fonctionnels entre les deux espaces. Ce parc doit être maintenu, en respectant des règles de conservation, la création d'espaces non bâtis, de jardins et d'alignements d'arbres.

Problématique

- Un bâtiment vacant, squatté, ayant subi deux incendies sur lequel il faut agir,
- Un paysage ouvert et fractionné,
- Une forte contrainte liée à la ZPPAUP et la zone inondable,
- Une inondabilité qui limite la construction neuve.

Intérêt du projet

Redonner de l'attractivité à un patrimoine local à forte valeur mémorielle.

Maitre d'ouvrage

EPORA

Cadre réglementaire

La filature est classée dans zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).

Début du projet

Première étude 2011

Taille du tènement foncier

11 hectares dont 3.7 à urbaniser (zone d'habitat et parc de la filature), le reste étant inondable,

Surface bâtie du projet : 24 500 m²

Acquisition foncière

Un propriétaire (ancien industriel) et la commune pour certaines parcelles alentour.

Nombre de logements potentiellement créés

Potentiel d'environ 70 à 80 logements



Site de la filature

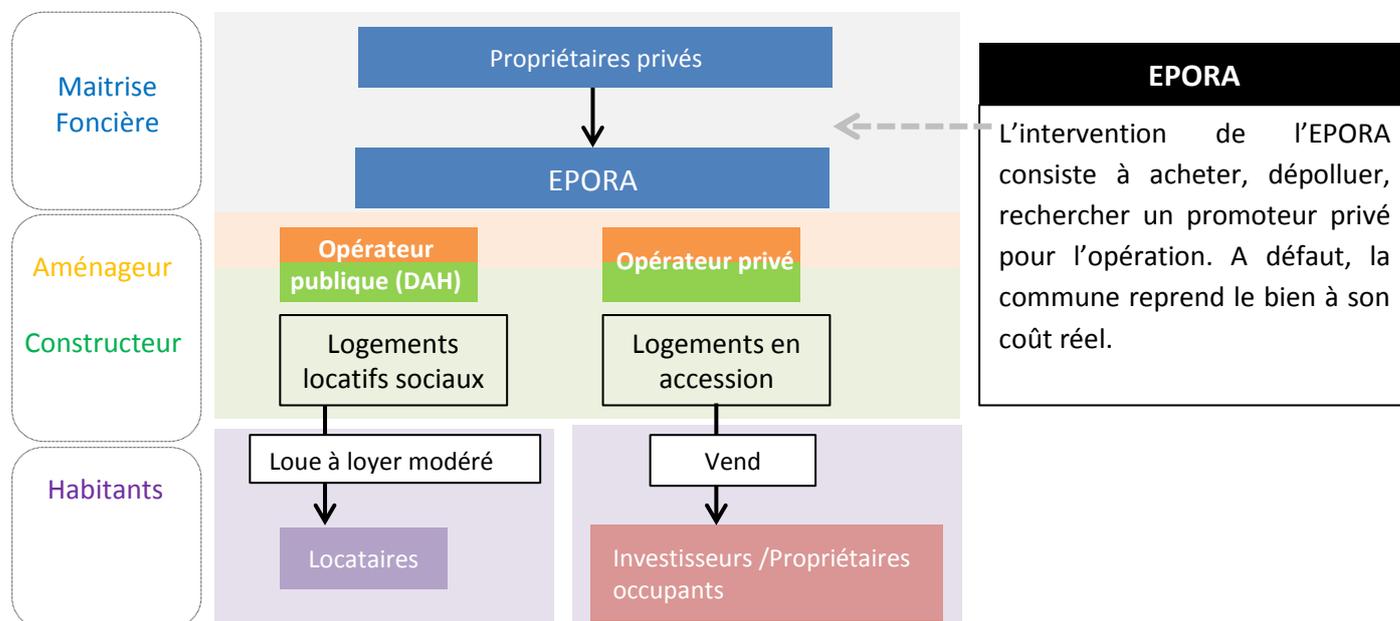
Caractéristiques

- Un terrain composé de quelques bâtiments épars, dont l'ancienne usine,
- Un patrimoine végétal et architectural à mettre en valeur,
- Une liaison possible avec l'espace du cinéma dont la vocation est de s'ouvrir sur le futur projet d'habitat sur la filature,
- Une situation en entrée de ville avec une belle vue.

Etat d'avancement

Etude de marché et de faisabilité en cours de réalisation par l'EPORA.

Montage du Projet



La présente fiche d'opération a été réalisée dans le cadre d'une étude intitulée « Construire et/ou rénover, reconquérir les quartiers existants en Drôme et Ardèche ». Cette étude est téléchargeable dans son intégralité sur le site internet de la mission d'observation de l'Adil 26 (<http://adilobs.dromenet.org>).

Date de réalisation de la fiche : juin 2016

Photo et dessins : Adil 26, DAH, Marie de Loriol-sur-Drôme, droits réservés

