

## Saint-Paul-Trois-Châteaux, constructions neuves et mise en valeur du patrimoine d'un îlot



Saint-Paul-Trois-Châteaux, Source : [www.google.com](http://www.google.com)

**Commune : Saint-Paul-Trois-Châteaux    9 338 habitants    Communauté de Communes Drome Sud Provence**

### Contexte : un îlot à l'abandon à réinvestir

Situé au cœur du bourg médiéval de Saint-Paul-Trois-Châteaux, à deux pas de la place du marché, de l'hôtel de ville, le site est à l'abandon depuis des années. L'îlot Juiverie fait, aujourd'hui, l'objet d'une opération de rénovation urbaine que la commune a voulu globale et qui s'inscrit dans un ambitieux projet de mise en valeur du centre historique. Un programme a été défini en 2012 avec l'appui du CAUE. La qualité du patrimoine et la prise en compte de plusieurs monuments classés comme la Cathédrale et la Porte Notre Dame ont amené à établir une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) sur le centre ancien.

**ZPPAUP**  
Depuis 2010

Convention sur le centre ancien

### L'opération de rénovation de l'îlot Juiverie

L'îlot Juiverie, un quartier situé dans le cœur du centre ancien de Saint-Paul-Trois-Châteaux est complètement à l'abandon depuis 1990. Une arche sainte Hébraïque et une tour Judeorum, inscrite sur la liste des monuments historiques ont été trouvées à l'intérieur de l'îlot. Plusieurs actions ont été menées pour faire avancer le projet, telle que la concertation avec la population, le comité « juiverie » et des réunions consultatives. Le partenariat avec l'ABF et la Direction Régionale des Affaires Culturelles, la qualité d'écoute de DAH et le dialogue fructueux qui s'est instauré entre l'architecte et les archéologues ont été les ingrédients de la réussite du projet.

#### Problématique :

- Un îlot à l'abandon depuis 1990.
- Des bâtis très imbriqués les uns aux autres avec des passages sous immeubles.
- Des surfaces au sol très faibles avec des hauteurs importantes.
- Accessibilité de l'îlot rendue difficile par les rues médiévales.

### Maitre d'ouvrage :

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux

### Opérateur :

DAH, Drome Aménagement Habitat

### Intérêts du projet :

- Assurer la mise en valeur du centre ancien.
- Répondre aux besoins en logement de la population la plus fragile.

### Etapas du projet :

- Acquisitions foncières depuis 1990.
- Première réflexion sur l'avenir de l'îlot par le CAUE.
- Appel à un opérateur public : DAH.
- Etude par « architecte du patrimoine » destinée à établir un diagnostic historique, technique de l'îlot et la faisabilité financière d'un programme de logements.
- Etude avec l'ABF et le SRA pour déterminer les parties à conserver, à réhabiliter et celles pouvant être démolies.
- Etude préalable en archéologie pour orienter le projet.
- Maitrise d'œuvre par l'architecte FANZUTTI désigné par DAH

### Situation actuelle /Niveau d'avancement :

- Acquisition totale de l'îlot.
- Démolition partielle.
- Réalisation en cours de la partie logement et espaces publics
- Poursuite des réflexions sur la partie équipement public.

### Acquisition Foncière :

La commune est l'unique propriétaire grâce à l'acquisition systématique des parcelles sur 15 ans au fur et à mesure de leur mise en vente de 1990 à 2005

### Taille du tènement foncier :

1514 m2 dont 40% cour-jardin

### Date d'opération:

Première étude 2010



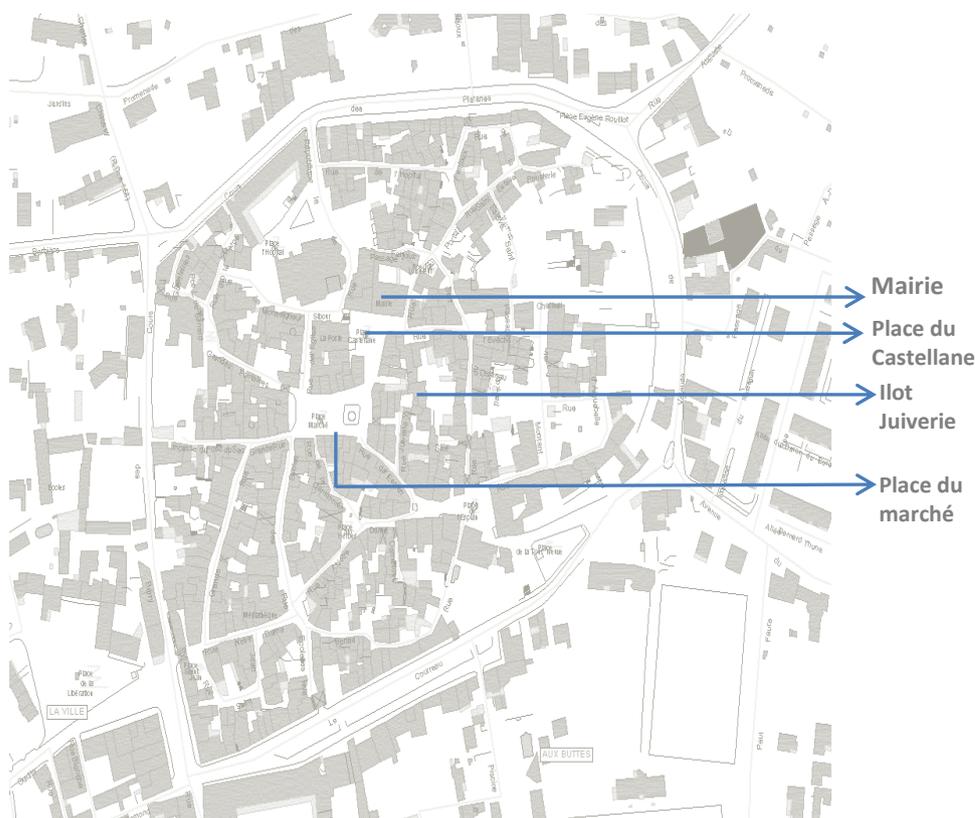
Etapes de projet

### Etape suivante :

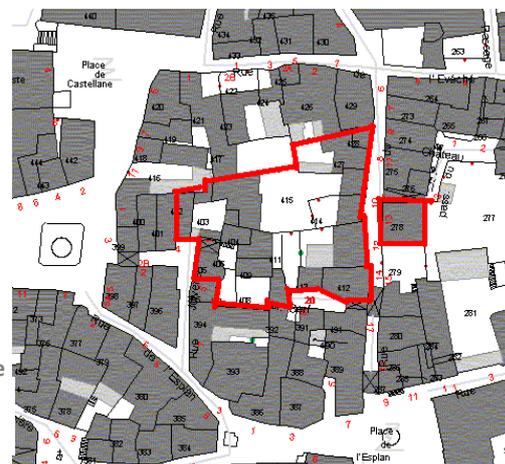
Réfléchir au niveau de PLU en vue de faire une autre opération ailleurs.

### Description du projet :

### Situation et programme



Situation d'îlot Juiverie dans le centre ancien

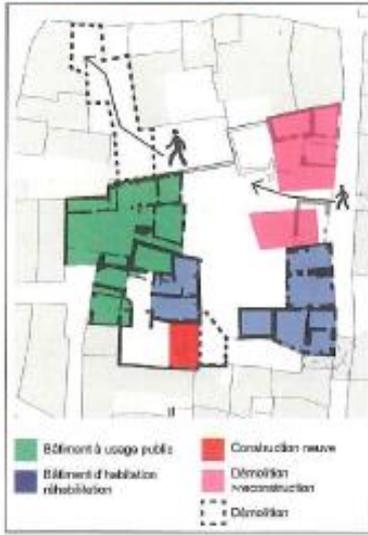


Situation de l'îlot Juiverie dans le centre ancien



Ilot Juiverie, source : CAUE

Extrait étude Projet Francou



Esquisse Fanzutti mai 2014 Rez-de-Chaussée



### Programme

Le projet comprend plusieurs volets :

- **Les équipements publics communaux**

La réflexion est en cours sur un projet de création d'une salle d'exposition et / ou un projet privé.

Le toit de la tour juiverie sera aménagé en belvédère et le mikvé (bain rituel) ouvert au public.

- **Des logements sociaux** sans stationnement.

15 logements dont 7 en réhabilitation et 8 en construction neuve.

Remise en vente dans 10 ans

- **Des espaces publics:**

-Création d'une cour intérieure et d'un chemin piéton traversant l'îlot pour le lier à la place Castellane / la mairie.

-Espace de restitution sur l'archéologie et l'histoire à la rue de Juiverie.

### Caractéristiques des logements :

Ce sont des logements adaptés aux *personnes à mobilité réduite* avec un jardin privatif donnant sur un espace public. A défaut, les logements disposent de terrasses.

**Clientèles visées :** les jeunes couples et des personnes âgées désireuses de se rapprocher des commerces et des services du centre-ville.

### Financement

La commune prend en charge :

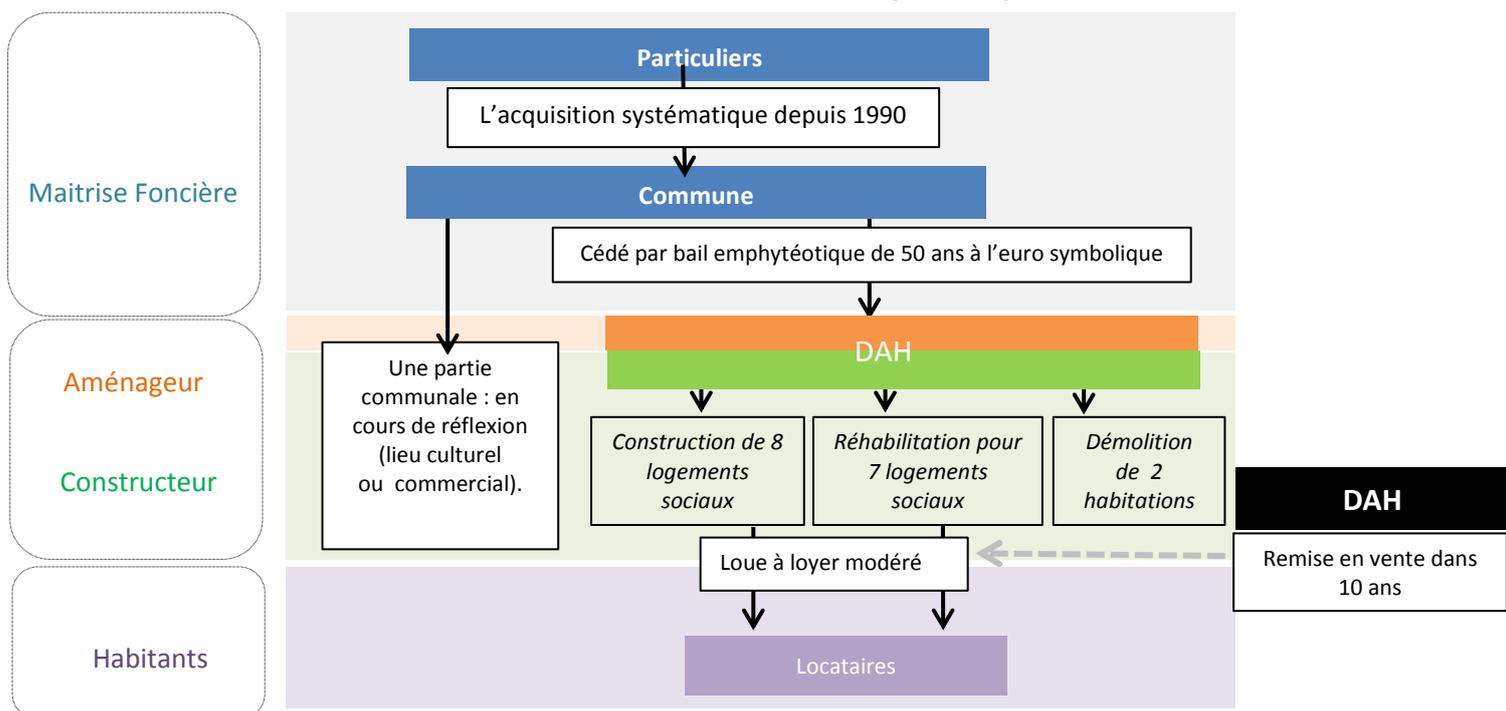
-l'étude préalable archéologique.

-la réhabilitation et les surcoûts architecturaux dus à la ZPPAUP.



Projet de l'îlot Juiverie partie neuve, source : DAH

### 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, CAUE 26, Mairie de Saint-Paul-Trois-Châteaux, droits réservés

