

Opération 26C013 : BOUCHET

Acquisition foncière et démolition (26)

Introduction

Dans le cadre du projet de l'acquisition foncière et démolition pour la réalisation de logement sur la commune de BOUCHET, la Région a attribué à notre établissement une subvention d'investissement d'un montant maximal de 174 200 €.

1. Présentation du site

Située en Drôme provençale, la commune de Bouchet compte environ 1 500 habitants. Le village s'est historiquement construit en bordure de l'Hérein (affluent du Lez, lui-même affluent du Rhône). Les faubourgs se sont développés, au XIXe siècle, à partir du carrefour desservant le nord du bourg, où se rejoignent les axes reliant la commune aux autres localités (Suze-la-Rousse/Valréas et Grignan/Ste-Cécile-les-Vignes).

Depuis les années 70, le développement urbain s'est fait essentiellement par les lotissements, et l'habitat individuel, sans planification, entraînant consommation foncière, et un important apport de population (multipliée par plus de deux entre 1975 et 2010).

Le cœur de bourg, autour de ce nœud, est aujourd'hui peu identifiable. Une ancienne friche occupe le quart nord-ouest (silo/hangar destiné à l'usage agricole implanté au début du XXe siècle) ; des commerces en difficulté (absence de stationnement et espaces publics peu praticables) se situent dans le tissu urbain sur le quart nord-est. Le quart sud-ouest pourrait constituer l'opportunité d'une extension urbaine ; la commune souhaite planifier son développement en favorisant des formes urbaines adaptées à la proximité du centre bourg.

Au titre de sa compétence en matière d'urbanisme et d'aménagement de l'espace, la Commune a engagé une démarche de requalification foncière au droit la friche urbaine afin de réaffirmer le rôle structurant de ce carrefour en réorganisant les fonctions commerciales et résidentielles existantes à proximité d'un espace public qualitatif. La commune a sollicité l'EPORA pour étudier la faisabilité du projet et l'accompagner dans sa réalisation opérationnelle.



2. Finalité, résultats attendus

L'étude réalisée a permis d'esquisser un scénario préférentiel de renouvellement urbain visant la densification du secteur du carrefour (prolongement du centre bourg) et notamment, la construction d'une dizaine de logements et de surfaces commerciales au sein d'un ensemble immobilier positionné en recul vis-à-vis de l'espace public (habitat collectif avec rez-de-chaussée commercial, offre actuellement absente sur la Commune).

La présente opération concerne le lot 1 désigné sur le schéma ci-dessus. EPORA apporte son ingénierie et assure en maîtrise d'ouvrage directe :

- L'acquisition des différents biens, dans un secteur où, bien qu'étant en zone rurale/périurbaine, les prix subissent l'effet du cadre (Drôme Provençale). L'EPORA maîtrise aujourd'hui l'ensemble du foncier.
- Le désamiantage et la démolition des immeubles, travaux qui devraient intervenir sur l'année 2021.

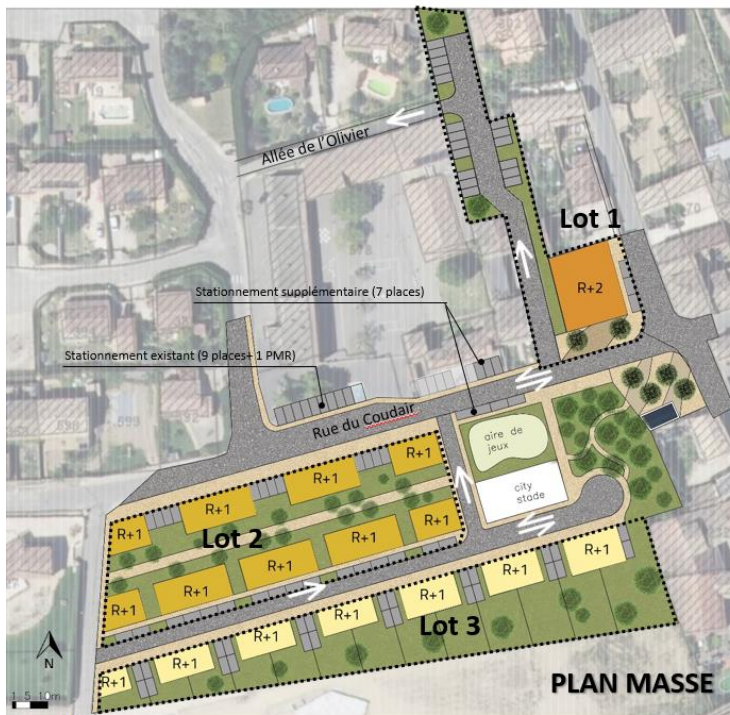
L'opérateur en charge de l'aménagement et la construction du futur collectif n'a pas été désigné à ce jour par la Commune.

La dent creuse, située au sud de la rue du Coudair, sera destinée dans une future opération à la construction de logements intermédiaires et individuels en R+1, et des équipements publics pour accompagner l'apport de nouvelle population.



SCÉNARIO 1

Test de capacité



Programme global de 51 logements (du T2 au T4) et 2 à 3 cellules dédiées aux commerces/services :

- › **Lot 1** : Un programme neuf mixte de **10 logements collectifs** en locatif social en R+2 (769m² SdP) et 139m² SdP en RDC pour des cellules dédiées aux commerces/ services avec 18 places de stationnements et 3 places « arrêt-minute ».
- › **Lot 2** : Un programme neuf de **28 logements en habitat intermédiaire** en R+1 (1 912m² SdP) avec 28 places de stationnement.
- › **Lot 3** : Un programme neuf de **13 logements en maisons individuelles groupés** en R+1 (1 336m²) avec 26 places de stationnement
- › Aménagement des espaces extérieurs : 7 places de stationnement en accompagnement des équipements publics, création et requalification de voirie (*Rue du Coudair*, *Allée de l'Olivier*), cheminement doux.
- › Préservation d'un espace vert boisé et création d'une aire de jeux et d'un city stade.

SdP à démolir	Surface dédiée à l'habitat (en m ² SdP)	Surface dédiée aux commerces (en m ² SdP)
2 275 m ²	4 017m ²	139m ²

Aménagement extérieur (7 695m²):

- › Voirie : 3 455m² (dont 1 879m² à requalifier)
- › Cheminement doux : 1 846m²
- › Espace vert : 569m²
- › Bois préservé : 665m²
- › Place public qualitative : 610m²
- › City stade (288m²) et aire de jeux (262m²)