

rendez-vous RDV

la lettre du CAUE de la Drôme
N°63 // OCTOBRE 2017

Anneyron / Epinouze Renforcer l'attractivité des centre-bourgs

“Qualifier le besoin
avant de chercher
la réponse”

Denis Witz, Directeur
du CAUE de la Drôme

- L A
D R O
M E -

caue

40 ANS
LOI SUR
L'ARCHITECTURE
1977 2017



Anneyron / Epinouze

Renforcer l'attractivité des centre-bourgs

Diversifier l'offre de logements, libérer du foncier pour accueillir ces logements, mais aussi du commerce ou des services, requalifier les espaces publics, mailler le tissu urbain par des liaisons piétonnes et ainsi valoriser le cadre de vie, autant d'objectifs communs aux opérations portées par les municipalités d'Anneyron et d'Epinouze pour renforcer l'attractivité de leurs centre-bourgs.

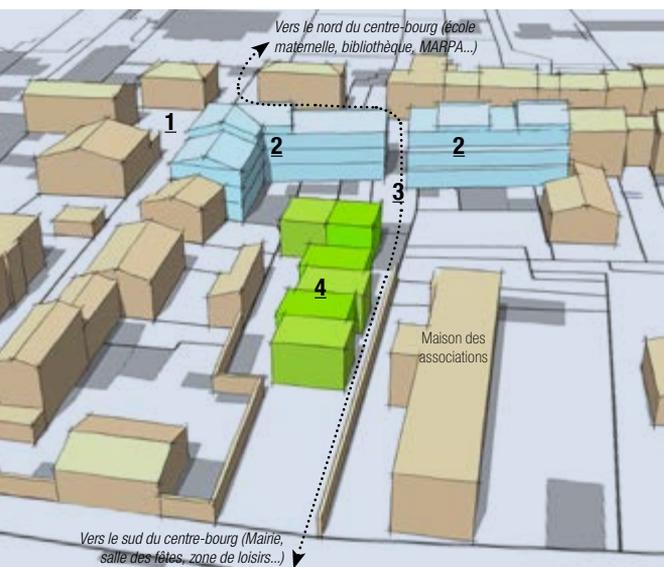
Anneyron : conforter le pôle de centralité place Rambaud

La commune d'Anneyron vient d'inaugurer la première phase d'une opération de restructuration urbaine située autour de la place Rambaud. Le secteur, central à l'échelle du bourg, constitue l'un de ses pôles d'attractivité grâce à ses commerces et services de proximité. En déshérence par le passé (commerces en difficulté, logements vétustes et vacants...), ce pôle est aujourd'hui conforté suite au léger agrandissement de la place, son réaménagement et sa transformation en véritable lieu de rencontre, mais aussi grâce à deux nouveaux immeubles installés le long de la place. Construits par Drôme Aménagement Habitat (DAH) et Habitat

Dauphinois, ils concrétisent la volonté des élus de diversifier l'offre d'habitat et de redynamiser l'activité. Implantés de part et d'autre d'une venelle piétonne, l'un des bâtiments comprend 20 logements locatifs sociaux adaptés aux personnes âgées, l'autre 12 logements en accession ; chacun propose des locaux destinés à accueillir des commerces ou services en rez-de-chaussée. Un restaurant profite déjà d'une vitrine sur la place et d'une terrasse bien exposée en cœur d'îlot. Reste à faire sortir de terre les maisons en accession projetées le long de la venelle piétonne et à aménager les espaces publics de ce cœur d'îlot.

Epinouze : créer une vraie centralité

La commune d'Epinouze porte un projet similaire à bien des égards. Du fait de la configuration en longueur du village et de sa traversée par trois routes départementales, la centralité villageoise est aujourd'hui peu perceptible. En 2014, la nouvelle municipalité fait donc de la restructuration du centre-village une priorité. Le développement d'une nouvelle offre de logements (à destination principalement des personnes âgées), l'installation d'un commerce et la valorisation des espaces publics (à travers la création d'une nouvelle place de village, l'aménagement des traversées de bourg et le renforcement des liaisons piétonnes entre les différents équipements et services du village) constituent les principaux objectifs retenus par les élus. Une fois le projet concrétisé, Epinouze verra son centre-bourg largement remodelé.



▲ Scénario retenu pour la restructuration urbaine du secteur Rambaud à Anneyron (©CAUE)

- 1 Place Rambaud
- 2 Immeubles collectifs
- 3 Liaison piétonne
- 4 Maisons individuelles

Photo du haut : la place Rambaud lors de l'inauguration avec les nouveaux immeubles à droite



▲ Chantier en cours sur Anneyron : les façades côté cœur d'îlot. A gauche, la résidence pour seniors (DAH), au centre, la venelle piétonne et à droite, les logements en accession (Habitat Dauphinois)

De la stratégie à la mise en œuvre opérationnelle

Face à la complexité des opérations, Anneyron en 2011 et Epinouze en 2014 s'adressent à l'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (Epora). Après avoir étudié la pertinence et la faisabilité des projets et envisagé l'orientation qui peut leur être donnée, Epora réalise les acquisitions foncières puis les travaux de dépollution et de démolition nécessaires à leur concrétisation.

Au final, près de 0,4 ha seront restructurés à Anneyron. Sur ce périmètre : 12 propriétés privées, des acquisitions faites à l'amiable grâce aux discussions engagées préalablement par la commune auprès des propriétaires et de nombreuses bâtisses démolies. Sur Epinouze, trois maisons mitoyennes et leurs jardins sont repérés comme stratégiques et acquis grâce à l'action combinée d'Epora et du Département de la Drôme (via le Fonds d'Action Foncière). Pendant la durée des études puis du portage foncier (jusqu'à 4 ans), l'intervention d'Epora permet de dégager le temps nécessaire à la maturation des projets.

Les deux collectivités mûrissent ainsi leurs projets, soutenues par la Communauté de communes Porte de DrômArdèche (interventions de l'architecte-conseil, mobilisation de fonds de concours...). Sur Anneyron, l'opération se situant à proximité d'un monument historique, les démolitions posent question. Le CAUE est alors sollicité pour vérifier la nécessité de démolir l'existant au regard du programme et du contexte mais aussi repenser le projet sur des bases renouvelées et valider les principes architecturaux et les enjeux de qualité.

Ici comme sur Epinouze, les projets portent aussi sur l'aménagement des espaces publics en traversée de bourg. Avec l'aide du CAUE, les communes confient des missions de maîtrise d'œuvre à des paysagistes et bureaux d'étude Voiries et Réseaux Divers⁽¹⁾ et dans le même temps, choisissent des opérateurs associés à des architectes⁽²⁾ pour porter les projets de construction et/ou de rénovation.

Dès lors que les projets sont suffisamment avancés et délimités, le foncier est rétrocédé⁽³⁾ aux communes et aux opérateurs. Les chantiers peuvent débuter...

LES ECHOS DU CAUE parmi les missions signées depuis juillet 2017 :

Beaurières

Accompagnement pour la rénovation de la mairie et la relocalisation éventuelle du commerce multiple

La Garde-Adhémar

Aide à la définition d'un plan global d'action pour l'aménagement de l'esplanade et du quartier des Montjars

Rochefort-en-Valdaine – Montélimar Agglo

Aide à la pré-programmation de l'urbanisation du secteur de Rouvillanne

Pour plus d'infos : caue.dromenet.org



▲ Extrait du schéma global d'aménagement des espaces publics du centre-bourg d'Epinouze (© GC Paysage)

- 1 Traversées de bourg et place de village à aménager
- 2 Maison à rénover : 1 logement et 1 commerce (DAH)
- 3 Immeuble à construire : 15 logements pour seniors et une salle communale de 100 m² (DAH)
- 4 Zone de loisirs à réaménager



▲ Les tènements fonciers acquis sur Epinouze par Epora et le Département de la Drôme
Photo du dessus : leur localisation à proximité de la salle des fêtes, au carrefour des routes départementales, et au 1^{er} plan, le périmètre de la future place



▲ L'emplacement du futur immeuble construit par DAH en bordure des jeux de boule et dans l'alignement de la salle des fêtes à droite (foncier libéré par Epora)

(1) Les Pieds dans l'herbe et Sitéétudes pour Anneyron ; GC Paysage et KPRIM/C2I pour Epinouze.

(2) Sur Anneyron : DAH (résidence pour seniors) et Habitat Dauphinois (programmes en accession) avec l'agence d'architecture Atelier Paris & Associés. Sur Epinouze : DAH (construction de l'immeuble et opération de rénovation) avec Philippe Amette, architecte.

(3) La rétrocession tient compte des dépenses d'études, d'acquisitions et de travaux, déduction faite des subventions et participations (Etat, Région, CC Porte de DrômArdèche...) et d'une éventuelle minoration financière accordée par Epora. Sur Epinouze, le foncier acquis par le Département va être rétrocédé gratuitement à DAH sous la forme d'un bail emphytéotique.



“ Qualifier le besoin avant de chercher la réponse ”

Denis Witz
Directeur du CAUE de la Drôme

Diplômé de l'école d'architecture de Strasbourg, Denis Witz a effectué l'essentiel de son parcours professionnel dans le monde de l'habitat social. Il a ainsi exercé les différents métiers de la maîtrise d'ouvrage et occupé des postes de direction générale dans plusieurs organismes : office HLM, société anonyme d'HLM, représentation régionale des bailleurs sociaux, société d'économie mixte (SEM). D'abord en Alsace, puis dans toute la moitié est de la France, de la Champagne-Ardenne au Vaucluse. En mai dernier, succédant à Jean-Luc Piolet, il a pris la direction des quatre associations réunies au sein du Groupement Habitat Faventines : SOLIHA (ex CALD), Ardèche Drôme Location Sociale/ADLS, l'ADIL et le CAUE de la Drôme.

Qu'est-ce qui vous a attiré dans le poste que vous venez d'intégrer ?

C'est avant tout, bien sûr, l'étendue du spectre des domaines de compétences des quatre associations, la diversité des thèmes abordés, des approches, des échelles. En matière d'habitat, cela peut aller d'une étude portant sur un large territoire au dossier d'aménagement d'une salle de bains. Et puis, je dois avouer que l'attrait pour les paysages et le climat de la Drôme a sans doute joué dans mon envie de venir ici.

Connaissiez-vous les CAUE avant de prendre la direction de celui de la Drôme ?

A vrai dire assez mal. Je n'avais pas eu l'occasion de travailler avec eux. Je connaissais les CAUE essentiellement au travers de leur mission de conseil aux particuliers et pour avoir visité quelques expositions organisées par celui du Bas-Rhin.

Qu'est-ce qui vous a particulièrement intéressé ou surpris en découvrant le CAUE 26 ?

Je trouve très intéressante la pluridisciplinarité de l'équipe qui réunit des architectes, des urbanistes et des paysagistes, et la façon dont ces différentes compétences peuvent être mobilisées. Ici, ce qui compte c'est le projet, les membres de l'équipe ne se définissent pas par leur seule formation initiale : un paysagiste peut être amené à travailler sur la programmation d'un bâtiment, un architecte sur le cahier des charges d'un PLU. Cette approche garantit curiosité et créativité.

En fait, ce qui définit vraiment le travail du CAUE, me semble-t-il, c'est qu'il s'attache d'abord à qualifier

le besoin avant de chercher des réponses possibles. Définir le juste besoin, placer l'utilisateur au centre du projet, cela m'a toujours paru essentiel. Si j'avais exercé en tant qu'architecte, je crois que j'aurais fait une spécialisation de programmiste.

L'autre élément fort du CAUE, c'est sa neutralité affirmée. Une posture qui lui permet de répondre aux sollicitations de toutes les collectivités de la même façon et qui fonde sa crédibilité. Des contacts que j'ai déjà eu avec des élus, il ressort que le CAUE est vu comme un facilitateur, une structure qui contribue à faire aboutir un projet en l'enrichissant, et si besoin, en le réorientant. Il n'y a pas d'hésitation à aller vers lui. Certains élus de petites communes m'ont aussi exprimé le fait que leur travail avec le CAUE leur avait permis d'être plus pertinents, "mieux armés" dans le dialogue intercommunal.

Vous êtes en fonction depuis six mois : quels vous paraissent être les principaux enjeux auxquels le CAUE doit faire face ?

Le premier enjeu, c'est celui de son positionnement. D'une part, au sein des quatre associations, où des synergies existent qui constituent un atout à valoriser, d'autre part, dans le dispositif d'ingénierie départementale, où il est important de bien définir et de consolider notre place.

Un autre enjeu essentiel, c'est l'équilibre qu'il nous faut préserver entre les différentes missions que la loi nous assigne. Notre mode opératoire répond bien, me semble-t-il, aux attentes des collectivités locales et il doit être pérennisé, mais nous devons aussi investir davantage le champ du conseil aux particuliers. Comment jouer au mieux notre rôle d'animateur du dispositif de conseil architectural ? Comment inciter davantage de collectivités à offrir un conseil architectural à leurs habitants ? Ceci fait partie de la réflexion stratégique en cours au CAUE.

Et en matière de diffusion culturelle et de pédagogie ?

Cela fait aussi partie de nos réflexions. De façon générale, je pense que l'action pédagogique, qu'elle soit destinée au grand public ou aux scolaires, doit en priorité s'appuyer sur un projet précis. Et parce que le temps du projet est long, elle doit intervenir au bon moment. A ces conditions là, elle sera efficace.