

rendez-vous RDV

la lettre du CAUE de la Drôme
N°66 // OCTOBRE 2018

Parier sur le logement
et l'économie
**Stratégie
gagnante à Saint-
Martin-en-Vercors**

“ Accompagner
les dynamiques de
territoire ”

Éric Berlin

Paysagiste-conseil à la
DDT de la Drôme

- L A
D R O
M E -

caue



Parier sur le logement et l'économie

Stratégie gagnante à Saint-Martin-en-Vercors

Saint-Martin-en-Vercors est une petite commune rurale pour qui l'exploitation de la forêt a constitué pendant très longtemps l'unique source de revenus. Au tournant des années 2000, deux faits majeurs vont amener la commune à s'engager dans une politique de diversification de l'activité économique et plus largement de relance d'une dynamique villageoise. Deux éléments déclencheurs bien différents. L'un, malheureux : la tempête de l'hiver 1999 avec pour conséquence l'interdiction faite à la commune de procéder à des coupes de bois pendant plusieurs années et le fort endettement qui en résulte pour elle ; l'autre, plein de promesses : le percement programmé du tunnel destiné à désenclaver le plateau du Vercors⁽¹⁾. Aujourd'hui, Saint-Martin compte 450 habitants, contre 295 en 1999. Une progression importante qui semble prouver que la stratégie communale était pertinente.

Une commune qui se mêle de ce qui la regarde : le logement et l'économie

Créer une station d'épuration et un réseau d'assainissement, lancer un PLU, définir dans ce PLU un projet d'urbanisation resserré autour du village et des principaux hameaux, redonner ainsi des terres à l'agriculture. Agrandir l'école, et quelques années plus tard y adjoindre une cantine, en profiter pour rendre plus accessible la salle des fêtes voisine... Ces actions, parmi d'autres, ont permis de poser les bases d'un projet de développement et d'offrir de meilleurs services publics à la population. Mais la commune de Saint-Martin a choisi d'aller plus loin en s'impliquant fortement dans les

domaines du logement et de l'économie. Suppléant l'initiative privée défaillante, elle a acheté des immeubles vacants ou délabrés dans le village et les a rénovés pour créer des logements et des locaux d'activités. Elle gère ainsi aujourd'hui une quinzaine de logements et peut s'enorgueillir d'héberger dans ses différents immeubles un hôtel-restaurant-bar de neuf chambres, une boulangerie-pâtisserie toute neuve, une épicerie bio, un magasin de vêtement, un coiffeur, huit cabinets paramédicaux (kinésithérapeute, podologue, ostéopathe, orthophoniste, psychothérapeute...).

La plus emblématique de ces opérations est sans doute la rénovation de l'hôtel du Vercors. L'hôtel est fermé depuis plus de vingt ans quand la commune l'acquiert en 2003. Le bâtiment, alors très dégradé, revêt une valeur symbolique très forte : il a abrité le poste de commandement civil et militaire de la Résistance du Vercors. Après avoir un moment projeté d'y créer un gîte d'entreprises, les élus de Saint-Martin décident d'y réinstaller un hôtel dans le cadre d'un programme qui mixe aussi quatre locaux d'activités et cinq logements locatifs cédés en bail emphytéotique à Drôme Aménagement Habitat. Soit plus de 1000 m² utiles.

Aujourd'hui, l'hôtel – ouvert en 2009 – marche très bien, tous les locaux sont occupés et la rénovation, très réussie⁽³⁾, apporte selon les mots de monsieur le maire « du cachet à l'entrée nord du village ».



- ▲ L'immeuble de la boulangerie-pâtisserie : les « plateaux appartements » sur deux niveaux
- ◀ Le même immeuble et sa façade sur la place

Photo du bandeau : l'hôtel du Vercors, les stationnements aménagés par la commune et la terrasse du restaurant

Réfléchir en amont, acquérir le foncier, travailler sur le bâti existant

Nullement découragée par les difficultés rencontrées dans le montage du projet de l'hôtel, la commune va ensuite réitérer ce type d'opérations. Elle rénove ainsi l'immeuble de la Falaise, un imposant bâtiment qui abritait autrefois une boucherie abattoir et le *Musée de l'Ours* et y installe 4 logements communaux, un local d'activité (coiffeur actuel) puis, en 2007, les locaux professionnels de l'*Espace santé*⁽³⁾. En 2012, une belle bâtisse située sur la place principale du village est à son tour transformée pour recevoir une boulangerie-pâtisserie et quatre logements... ou plutôt quatre "plateaux appartements" destinés à la vente. Pari audacieux et presque gagné puisque trois de ces plateaux ont été vendus très vite et sont aujourd'hui aménagés et occupés⁽⁴⁾. Cette volonté de diversifier l'offre de logements se concrétise également en 2010 par la création d'un petit lotissement communal au cahier des charges exigeant en matière de qualité environnementale⁽⁵⁾. Pour chacune de ses actions, la commune a procédé selon les mêmes principes et avec les mêmes outils : conforter le centre village, développer une politique d'acquisition foncière (bâtiments, mais aussi terrains pour la réalisation du lotissement, de stationnements, etc.), réutiliser le patrimoine bâti existant, investir dans les réflexions en amont de chaque projet (programmations avec le CAUE, études confiées à des professionnels privés).

À l'automne 2017, en vertu de l'adage qui veut que les cordonniers soient toujours les derniers chaussés – et parce qu'il fallait d'abord réaliser « des projets qui ramènent des sous » – les élus ont inauguré les locaux agrandis et entièrement restructurés de leur mairie⁽⁶⁾. Une étape de plus dans l'amélioration des services rendus à la population. Devenue plus fonctionnelle et plus confortable, la nouvelle mairie intègre une agence postale communale créée après le départ de la Poste. Comme avant lui ceux de l'hôtel et de la boulangerie, le bâtiment arbore ses façades de pierres redevenues apparentes. Un choix assumé, destiné à « faire ressortir l'âme du Vercors ». Comme un hommage rendu aux villages martyrs de la guerre.

Jamais à court de projets, les élus réfléchissent aujourd'hui au devenir du dernier terrain communal dans le village. L'une des pistes pressenties associe encore politique de l'habitat et développement économique : réfléchir avec les constructeurs bois installés dans le massif du Vercors à la création d'un produit logement destiné aux personnes âgées.



▲ De haut en bas :

- l'arrière de la mairie et le jardin public,
- l'hôtel du Vercors (façade sur la RD103),
- la façade ouest de l'hôtel du Vercors : les logements en duplex sur les 4^e et 5^e niveaux,
- l'immeuble de la Falaise qui abrite aujourd'hui neuf logements, un salon de coiffure et l'Espace santé.

(1) Le chantier s'ouvre en 2004, le tunnel est inauguré en 2008.

(2) Maîtrise d'œuvre : agence Bernard Cogne, Romans-sur-Isère (26).

(3) La commune est copropriétaire de ce très grand immeuble qui compte aussi 5 logements privés.

(4) Le 4^e reste à la vente après le désistement récent d'un candidat.

(5) Deux des quatre lots sont occupés à ce jour ; les deux maisons sont des constructions en bois.

(6) Maîtrise d'œuvre : agence Florent Patois, Tain-l'Hermitage (26).

**L'URCAUE Auvergne-Rhône-Alpes lance
le palmarès de l'architecture et de l'aménagement
Valeurs d'exemples®**

**Valorisez vos réalisations et candidatez sur
<https://urcaueaura.platformecandidature.com>
du 19 octobre 2018 au 9 janvier 2019**



“ Accompagner les dynamiques de territoire ”

Éric Berlin

Paysagiste-conseil à la Direction
Départementale des Territoires de la Drôme

Depuis près de 30 ans et son 1^{er} projet sur la Grand place de Béthune, Éric Berlin se consacre principalement aux projets d'aménagement urbain. Pour ce paysagiste concepteur⁽¹⁾, « passer du trait sur la feuille blanche à la réalisation », c'est toujours « quelque chose de magique, d'inattendu » et choisir en pépinière les végétaux qui vont donner sa personnalité au projet, « un moment d'excitation comme le gamin qui entre dans un magasin de jouets ». Un bref passage par le CAUE du Nord à la sortie de ses études lui a donné le goût du conseil et de la pédagogie. Ainsi, en parallèle de son activité libérale, il enseigne et assure aussi le rôle de paysagiste-conseil de l'Etat⁽²⁾. Depuis 2012, deux jours par mois, il est au service de la DDT de la Drôme.

Comment abordez-vous l'activité de paysagiste-conseil de l'Etat ?

C'est avant tout de la pédagogie. Face à une question posée, j'ai des intuitions, voire des certitudes, mais si je les pose de manière abrupte, elles ne seront pas comprises. Les transmettre suppose d'être attentif à l'autre. Avec les personnes des services de l'Etat ou les élus, il y a toujours un temps d'apprentissage de l'autre, d'échanges pour faire progresser la réflexion... J'ai plaisir à travailler dans ce rapport-là.

Quels sont les sujets que vous traitez ?

D'abord le sujet de la planification, celui des SCoT ou PLU(i). Je participe avec les services de la DDT, à la rédaction de la note d'enjeux, donc à une lecture du territoire. Ce qui m'importe, c'est d'anticiper ses évolutions, de me projeter dans ses transformations possibles. Face aux terres agricoles qui s'enfrichent sur les reliefs en pente, je trouve plus intéressant de réfléchir aux moyens de valoriser ces terres sous l'angle forestier plutôt que de regretter une agriculture qui n'est plus viable aujourd'hui. Quant aux espaces urbains, je suis toujours frappé de voir comment la zone d'activités en entrée de ville et tous les éléments contemporains qui façonnent pourtant la nouvelle silhouette du village ne sont considérés que comme un mal nécessaire. Les valoriser, avoir à leur égard une exigence de qualité, c'est un vrai travail de pédagogie quotidienne. Je me sens utile quand j'aide un élu à redynamiser son centre et à fabriquer sa frange urbaine, cette limite entre territoire agricole et territoire urbanisé, là où l'urbain gagne encore aujourd'hui sur l'agricole...

Maîtriser notre consommation foncière, construire la ville sur la ville, c'est compliqué et coûteux. Il faut changer les habitudes. Cela prendra forcément du temps, mais c'est essentiel. Pour atteindre une certaine densité, il faut réfléchir à une urbanisation plus fine, mieux dosée, ce qui sous-entend de mener un projet global. L'outil qu'est le PLU(i) doit s'inscrire dans une démarche de projet de territoire.

Je suis également souvent consulté sur des projets éoliens ou photovoltaïques. Recourir aux énergies renouvelables est bien sûr une nécessité mais je trouve qu'elle transforme nos territoires dans une espèce d'état d'urgence, au risque de les abîmer. Je constate notamment l'apparition de hangars dans le seul but d'installer du photovoltaïque : des hangars surdimensionnés, sans rapport avec le besoin agricole et dans des contextes sensibles en termes paysagers. Ce sujet des énergies renouvelables est complexe, avoir des certitudes dans ce domaine m'est impossible, mais dans ce cas précis, je sens que ce n'est pas la bonne direction à prendre.

La DDT me consulte sur bien d'autres sujets (gestion de la publicité, etc.). Ma préoccupation dans tous les cas est d'inscrire la réflexion dans une démarche de projet. C'est le cœur de mon métier.

Comment intervenez-vous auprès des communes ?

Tout comme l'architecte-conseil, mon rôle est d'abord de conseiller les services de l'Etat, mais j'interviens aussi auprès de communes rurales, à la demande des Unités Territoriales, sur des sujets d'espace public ou d'urbanisme. Je n'ai qu'un temps très limité pour apporter un certain nombre de réponses ou d'orientations sur le sujet en question ; je passe au mieux une demi-journée sur place et je fais un compte-rendu de ma visite. Ma crainte est donc de laisser au bord de la route un élu qui entend mon propos, rebondit, comprend que la question mérite d'être élargie à d'autres sujets... Mais ce qui me rassure, c'est de pouvoir lui dire que le CAUE est là pour poursuivre notre discussion et l'accompagner, s'il le souhaite, sur le reste du chemin.

(1) Diplômé de l'Ecole nationale supérieure de paysage de Versailles, co-dirigeant du bureau d'études Empreinte créé en 1990 sur Lille.

(2) Son parcours de paysagiste-conseil de l'Etat : DDT du Val-d'Oise entre 1996 et 2002, puis DDTM de l'Hérault jusqu'en 2011 et DDT de la Drôme depuis 2012.