



caue

rendez-vous

# RDV

N°31 // JANVIER 2006

## COBONNE CRÉATION D'UN HAMEAU NOUVEAU

LES ÉCHOS DU CAUE

DROIT AU LOGEMENT  
DE LA CRISE AUX ASSISES...

Edmond GÉLIBERT  
MAIRE DE HOSTUN

### RENDEZ-VOUS

lettre d'information  
éditée par le CAUE (Conseil  
d'Architecture, d'Urbanisme et  
d'Environnement) de la Drôme  
44 rue Faventines BP 1022  
26010 Valence Cedex  
tél : 04 75 79 04 03  
fax : 04 75 79 04 17  
courriel : caue@dromenet.org

Directeur de la publication  
Jean-Luc Piolet, directeur du  
CAUE - Direction de la rédaction  
Walter Aochiardi et Christine  
Coignet - Comité de rédaction  
Erik Fannièrre, Ghislaine Giraud,  
Michel Grégoire, François Pégon,  
Martine Vincenot - Crédit photos  
CAUE, plan Ghislaine Giraud  
- Conception graphique Audrey Agnes,  
- Mise en page Audrey Agnès et Carole Fourrel  
- Impression Imprimerie Nouvelle,  
Dépôt légal n° 335 C 96 ISSN 12738174

Meilleurs Vœux  
pour vos projets 2006,  
en vous assurant de notre  
mobilisation à vos côtés.

Anne-Marie REME-PIC, Vice-Présidente du Conseil Général,  
chargée du logement et des bâtiments départementaux,  
Présidente du CAUE de la Drôme.

## Création d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" : 5 logements locatifs, 3 maisons en accession

**Alixan.** Elaboration du cahier des charges, puis suivi d'une étude d'aménagement de l'ensemble des espaces publics du centre bourg.

**Aubres.** Pré-programmation de la construction de la mairie et de l'école, approche de la faisabilité d'opérations locatives.

**Beauregard-Barret.** Aide au choix de la localisation, pré-programmation puis suivi jusqu'aux demandes de financements, du projet de construction de locaux scolaires et péri-scolaires.

**Châteauneuf du Rhône.**

- Dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale : pré-programmation du projet de restructuration et/ou de délocalisation du groupe scolaire.  
- Accompagnement pédagogique en milieu scolaire (classe de CE1) : "découverte de la commune et du paysage communal".

**CC de Rhône Valloire.**

- sur **Beausemblant.** Pré-programmation de l'aménagement d'un espace public.

**CC du Val de Drôme**

- sur **Chabrillan.** Aide à la rédaction du cahier des charges d'une étude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

- sur **Mornans.** Programmation puis suivi d'une étude visant à vérifier la faisabilité de l'implantation d'un groupement d'habitations sur des terrains communaux.

- sur **Puy-Saint-Martin.** Aide à la commune dans la définition de ses objectifs et principes de développement et d'aménagement du sud du village.

**Les Granges Gontardes.**

Réflexion préalable à l'aménagement de zones constructibles intégrant : relocalisation de l'école et de certains commerces, constructions de logements.

**Hostun.** En préalable à la création d'un lotissement privé : aide à la définition des orientations d'aménagement d'un terrain situé à l'est du village.

En 1997, plusieurs études ayant révélé un manque de logements sur leur territoire, la Communauté de Communes du Val de Drôme et la commune de Cobonne souhaitent favoriser la construction de logements locatifs. Pour les élus de Cobonne, l'objectif est aussi de maintenir l'école communale, menacée par la baisse de ses effectifs.

Cobonne est régie par le Règlement National d'Urbanisme et la loi Montagne s'y applique. Jusqu'alors, diverses hypothèses de construction sur des terrains situés aux abords du village ou du hameau de la mairie se sont soldées par des échecs : foncier trop cher, parcelle vendue sans que la commune ait le moyen de se positionner. Plus largement, le constat est fait que le seul respect du principe d'urbanisation en continuité n'a pas suffi à produire des opérations bien greffées au village : implantations peu judicieuses, mauvaise adaptation à la pente, volumes ou formes inadaptés au contexte... Certaines réalisations témoignent de la difficulté de maîtriser la qualité des constructions, alors même que le règlement en vigueur est respecté.

L'opportunité d'acheter un terrain placé entre le village et la mairie-école s'étant présentée, la commune décide d'étudier avec l'OHD26 la possibilité d'y implanter des constructions nouvelles.

La seule possibilité de déroger au principe d'urbanisation en continuité avec l'existant est alors de démontrer la pertinence d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement".

Après contacts avec les services de l'Etat et Mme la Sous-Préfète, le CAUE est sollicité pour mettre au point et accompagner une démarche devant aboutir à l'obtention des autorisations

de construire. Le soutien des services de l'Etat est accordé, sous réserve de démontrer une recherche de qualité architecturale et paysagère dans la phase d'étude et de conception, et d'apporter un maximum de garanties pour que ces principes soient respectés jusqu'au bout. Les aides financières du Département en faciliteront la réalisation.

A partir d'un cahier des charges écrit par le CAUE, une étude visant à vérifier la pertinence de l'installation de constructions nouvelles sur ce site et proposer des scénarios d'implantation, est donc confiée par la commune à l'architecte Ghislaine Giraud, de Crest.

L'analyse paysagère et un repérage des typologies du bâti traditionnel de la vallée, vont ainsi démontrer que le site pressenti :

- permet une implantation du bâti proche des habitats traditionnels du secteur (construction dans la pente, entre pâture et bonnes terres),
- offre des conditions de vie agréables aux futurs habitants : vue, orientation, protection/vents...
- peut être raccordé à un système d'épuration collectif existant.

Ce travail va aussi permettre de préciser la taille



Une vue d'ensemble du nouveau hameau de Cobonne



Le plan masse du lotissement

du hameau et d'arrêter le principe d'une mixité locatif/accession.

Pour des raisons de qualité de composition (forme du hameau, ampleur des volumes bâtis) et d'équilibre financier, il est en effet très vite apparu que le projet ne pouvait se limiter aux locatifs ; 3 lots à bâtir s'y sont donc rajoutés.

Après validation par l'Etat d'un scénario d'organisation spatiale, le choix s'est porté sur la procédure du lotissement communal qui permettait de transcrire dans les documents graphiques et le règlement les objectifs de qualité annoncés. La réalisation du dossier a été confiée à Mme Giraud, complétée par une mission de conseil architectural -obligatoire- auprès des acheteurs de lots.

La conception de l'espace central du hameau (articulation entre les bâtiments, lien entre locataires et propriétaires) a été déterminante.

Le jeu des murets et des espaces a permis de réussir l'adaptation à la pente et de desservir les 8 habitations.

Les constructions locatives (3 entités abritant 3 T4 en duplex et 2 T3 - architectes cabinet Kahn et Gaux, Crest) sont un élément structurant de cet ensemble bâti. Constituant le premier plan du hameau, elles lui donnent son unité architecturale. Leur composition autour de l'espace public central, interprète les formes des fermes anciennes à cours intérieures.



Les maisons locatives et leurs cours

#### L'opération en chiffres

5 logements locatifs (361 m<sup>2</sup> utiles) :

Maîtrise d'ouvrage : ODH 26

Maîtrise d'œuvre : cabinet Roger Kahn et

Jean Charles Gaux, Crest

Travaux : 334 000 € HT (926 €/m<sup>2</sup> utiles)

Financement : 5 PLUS

Espaces publics :

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Cobonne

Maîtrise d'œuvre : cabinet Giraud/Stevenin, Crest ;

DICOBAT, Saint-Péray (07) ; DDE de la Drôme.

Investissement : 128 992 € HT

Financements : Europe (35%)

Conseil Général (45%)

## DROIT AU LOGEMENT, DE LA CRISE AUX ASSISES...

Dans le dernier numéro de la revue "Maison à Vivre", Eric Justman, architecte, Directeur de la rédaction interroge Philippe Vignaud, architecte-urbaniste, auteur d'un rapport ministériel sur le renouvellement urbain :

**"Quelles sont les raisons du manque de logements en France ?**

La pénurie de logement dans les zones dynamiques du territoire français est liée à la question du foncier et à son renchérissement continu. Pour le logement social, d'autres mécanismes sont à l'œuvre, liés à l'égoïsme des Français et à la peur de "l'autre". Un amalgame est fait entre logement social, logement collectif, béton, logement de pauvres, grands ensembles, violences urbaines, etc. Il y a un vrai travail de réhabilitation du logement social à opérer. Cela doit être un logement facilement accessible pour n'importe quel type de population et selon les âges de la vie. Il faut mettre en place des passerelles entre le logement social et le logement libre, de sorte qu'il y ait une possibilité d'évolution pour créer "un parcours résidentiel". Les jeunes, les familles, les retraités, les personnes en difficulté..., chacun de nous, à une étape de sa vie, peut avoir besoin d'un logement économique et

*doit pouvoir évoluer vers d'autres types d'habitat. Nous devons retrouver collectivement un regard positif sur le logement social qui est un outil de socialisation et de partage de la ville."*

**Quelles sont les raisons du manque de logement ... en Drôme ?**

C'est une des questions posées par les Assises du Logement lancées par le Département le 26 janvier dernier. Manque de logement très social, pour les plus démunis d'entre nous, mais aussi difficultés de logement en locatif libre ou social et en accession pour l'ensemble des catégories de population, jeunes, ménages, personnes âgées... tant le coût du foncier, notamment, rend problématique la production de logements dans notre département.

Il importe d'y apporter des réponses urgentes pour, ensemble, élus et professionnels, réhabiliter et construire quantitativement et qualitativement nos quartiers, nos villages et nos villes, pour que le droit au logement devienne une réalité.

## ÉCHOS DU C.A.U.E

**Montoisson.** Faisant suite à une première mission portant sur la réorganisation du "quartier des écoles" : pré-programmation d'équipements (scolaires et péri-scolaires, bibliothèque), suivi du travail confié à la maîtrise d'œuvre jusqu'au dépôt des demandes de financements.

**Saint-Gervais-sur-Roubion.**

Faisant suite à une mission de pré-programmation : accompagnement du projet de construction de l'école maternelle (jusqu'à l'Avant Projet Sommaire).

**Saint-Thomas-en-Royans.** Pré-étude de faisabilité d'opérations logements sur deux secteurs constructibles, écriture du cahier des charges de l'étude d'aménagement d'un de ces secteurs.

**Valdrôme.** Pré-programmation puis suivi du projet de rénovation de l'ancien presbytère et des espaces publics avoisinants.

**Villefranche le Château.** Aide au montage d'un dossier de Zone d'Aménagement Différé / ZAD, réflexion préalable à l'extension de la mairie et à l'aménagement de la traversée du village.

**PEDAGOGIE.**

Autour de l'exposition : "Architecture du XXème siècle en Rhône-Alpes". Mise à disposition de l'exposition auprès des établissements scolaires qui en font la demande, actions d'accompagnement pédagogique, visites de bâtiments XXème, animations, conférences : lycée Auguste Bouvet à Romans, lycée Montplaisir et Cité scolaire Camille Vernet à Valence.



# Edmond GELIBERT

## Maire de Hostun



Dans le village de Saint-Maurice, sur la commune de Hostun, un nouveau quartier est en train de sortir de terre...

La Société Drômoise de l'Habitat (SDH) y construit 17 logements locatifs, dont 10 en collectif dans le cadre d'une opération «cœur de village» destinée aux personnes âgées, et 7 pavillons groupés. Un investisseur privé réalise, en accession, 17 logements collectifs et 5 «maisons de ville» accolées. Enfin, un promoteur privé crée un lotissement de 7 maisons individuelles. Au total : 46 logements et 3 commerces !

Edmond Gélibert est maire de Hostun depuis 2001 et vice-président de la Communauté de communes du canton de Bourg-de-Péage, chargé du tourisme, de la culture et de la jeunesse. Auparavant, sa carrière professionnelle l'avait déjà conduit à aborder le domaine de l'aménagement : dans la fonction publique territoriale, d'abord, en tant que directeur des services techniques de Meylan (38), dans le secteur privé, ensuite, comme directeur commercial dans une société de Bâtiment et Travaux publics.



Au sud de St Maurice d'Hostun, le site d'extension du village

### Comment cet ambitieux projet de quartier est-il né ?

A l'origine, en 2001, plusieurs éléments se sont conjugués :

- la nécessité, pour diverses raisons, de transformer notre POS en Plan Local d'Urbanisme et donc d'élaborer un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

- l'évolution d'un projet "classique" d'aménagement de la place de l'église vers un projet qui incluait le déplacement de la Départementale 125 et qui, ce faisant, ouvrait de meilleures possibilités de desserte à des terrains, déjà constructibles, situés à la frange sud du village.

C'est ce qui nous a conduit à lancer une réflexion d'ensemble sur le devenir du secteur sud du village.

Sur la base d'un programme écrit avec le CAUE, nous avons confié au paysagiste Gilbert Cordeil l'élaboration de scénarios d'aménagement, et une fois arrêtés les tracés directeurs, nous avons demandé à Bernard Cogne, architecte et urbaniste, de préciser les conditions d'implantation du bâti et d'écrire le règlement correspondant. Tout ce travail est venu alimenter notre PADD.

### L'objectif de diversité était-il inscrit dès l'origine du projet ?

Oui. Ma "vie antérieure" m'a montré tout l'intérêt de diversifier l'offre. Ensuite, le schéma de développement touristique réalisé sur le canton nous a mis en garde contre le risque du "tout lotissement" et du paysage banalisé qu'il engendre. Enfin, je constate que Saint-Maurice, un village-rue où les maisons se touchent, vit très bien, et que lors des mutations, les candidats à l'achat y sont nombreux. Aujourd'hui, ce pari de la diversité semble gagné : les logements collectifs, par exemple, se vendent bien.

### Qu'est-ce qui a permis le démarrage de l'opération ?

La commune a acheté, à l'amiable, 2 ha de terrain. Nous les avons viabilisés puis revendus dans le cadre d'une procédure de lotissement. Etre propriétaire nous a aussi permis de procéder à un échange de parcelle avec l'investisseur privé afin de mieux localiser sur le quartier son projet de collectif en accession.

### Diriez-vous que la maîtrise du foncier a été le "nerf de la guerre" ?

Oui. Sans cela, nous n'aurions pu faire valoir notre cahier des charges.

L'autre élément déterminant pour le projet a été de «mettre le paquet sur la matière grise». La réunion de plusieurs compétences nous a permis ainsi de mieux appréhender tous les aspects du projet, y compris ceux liés aux montages financiers et juridiques.

### Acheter du foncier, formuler des préconisations fortes aux candidats acquéreurs de lots, c'était prendre un risque : risque financier, risque de voir fuir les candidats...et avec eux des recettes fiscales supplémentaires...

Dans le contexte actuel où la demande est beaucoup plus forte que l'offre, acheter du foncier présente un risque très limité, il suffit de bien faire son budget prévisionnel. De même, je dirais qu'il est plus facile, du fait de cette situation de pénurie, d'être exigeant avec les candidats à la construction. Sur cette opération, je pense d'ailleurs que nous aurions pu, et dû, l'être davantage ! Quant à l'intérêt financier qu'il y aurait à recevoir de la population, c'est une illusion. Accueillir de nouveaux habitants c'est leur apporter des équipements, des services et cela représente un coût. Un enfant en maternelle, c'est 600 euros par an de fonctionnement pour la commune. Face à cela, la taxe d'habitation c'est peu de chose. Par contre, il est évident que, accueillir de la population, c'est favoriser le maintien des services : l'école, les commerces...

Pour conclure, je voudrais insister sur le fait que, s'il est capital de mettre en place des règles, cela ne saurait suffire. Nous misons d'abord sur la pédagogie. Le projet a fait l'objet de présentations publiques et, avec l'aide du lycée Mondy et du lycée horticole de Romans, nous avons, par exemple, organisé une réunion de sensibilisation sur les "haies paysagères" à destination des futurs propriétaires de lots. Et ils sont venus nombreux !

Enfin, dans le cadre de notre zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), et plus largement pour tous ceux qui veulent construire ou rénover leur habitation sur la commune, nous avons mis en place un «conseil aux particuliers» dispensé par un architecte du CAUE dans le cadre d'une Assistance Architecturale et Paysagère, et ce depuis 2004.