

- LA
DRO
ME -

caue

rendez-vous **RDV**

N°34 // JUILLET 2007

"LA SALIÈRE" À ÉTOILE S/RHÔNE NAISSANCE D'UN QUARTIER

LES ÉCHOS DU CAUE

caue.dromenet.org
LE SITE DU CAUE RÉNOVÉ
(OUVERTURE EN SEPTEMBRE)

DES FICHES OUTILS POUR L'ACTION FONCIÈRE / CERTU

UN MAIRE "INVESTI" DANS L'URBANISME JACQUES CARCEL

**Maire d'albon, président
de la communauté de
communes rhône-valloire**

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
entrée public : place Jean Collombet
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 Acchiardi et Christine Coignet
- Comité de rédaction :
Erik Fannièrre, Ghislaine Giraud,
Michel Grégoire, François Pégon,
Martine Vincenot
- Crédit photos : CAUE
- graphisme : Audrey Carreira-Xavier,
- Impression : Impressions Modernes.
Dépôt légal n° 335 C 96 ISSN 12738174

"LA SALIÈRE" à Étoile s/Rhône

NAISSANCE D'UN QUARTIER



Barnave réflexion préalable à la création d'un lotissement privé à l'entrée est du village.

Bourg-de-Péage réflexion préalable à l'implantation d'équipements publics (médiathèque, plateforme multimodale, équip^s sportifs) sur un terrain communal.

Hostun accompagnement du projet pédagogique "architecture et urbanisme" et "patrimoine et environnement" du groupe solaire.

Montboucher-sur-Jabron à l'occasion de l'extension de l'école : programmation et suivi d'une étude urbaine sur le quartier de l'école.

Nyons réflexion préalable à la valorisation de l'entrée sud-est du bourg et de la promenade de l'Eygues.

Le Poët-Sigillat pré-programmation puis suivi du projet de création d'un petit quartier d'habitat (loc. et access.) sur un terrain appartenant à DAH.

La Roche-de-Glun élaboration de scénarios d'extension ou relocalisation de l'école primaire.

Romeyer en amont du lancement d'un PLU : mise en évidence des enjeux du projet de développement, rédaction du cahier des charges, accompagnement dans le choix du bureau d'étude, suivi de l'élaboration du PLU.

Saint-Paul-Trois-Châteaux programme de valorisation patrimoniale et touristique d'une truffière communale.

Saint-Thomas-en-Royans faisant suite à une mission de programmation : accompagnement du projet de création d'un lotissement communal.

Tulette approche des besoins en locaux de divers services publics et des associations, proposition de scénarios de redistribution spatiale.

Les dimanches après-midi, familles et boulistes investissent l'esplanade de la Salière, le tout nouveau mail planté de micocouliers qui marque l'entrée d'Étoile. Il y a encore peu, ici, c'était la campagne : la route de Beauvallon, bien peu "urbaine", et en contrebas d'un talus, des champs. La vue sur les collines d'Ardèche était superbe mais qui prenait le temps de s'en apercevoir ? Aujourd'hui, un mur de gabions a remplacé le talus herbeux et sert de soutènement à l'esplanade de la Salière, véritable balcon sur le paysage.

Cet espace public permet à la fois de structurer l'entrée de ville et de relier le centre ancien, tout proche, au nouveau quartier de la Salière situé quelques mètres plus bas. Le pôle petite enfance, construit selon une démarche HQE par les architectes Charles et Eve-Lyne Colomb, et livré au printemps 2006, matérialise cette liaison par son architecture même. A partir de son entrée principale située sur l'esplanade, il descend en paliers successifs dans le quartier d'habitat dont une première tranche s'est achevée fin 2006.

Réalisée par la *Société Drômoise de l'Habitat (SDH)*, l'opération habitat est composée de 22 maisons locatives "en bandes" (9 T3, 11 T4 et 2 T5). Les constructions, de R+1 niveaux, permettent de ménager les vues lointaines vers l'Ardèche. A ces 22 locatifs viendront bientôt s'ajouter 16 pavillons en accession construits également par la SDH. L'objectif : proposer à la vente des maisons de types T4 et T5, sur des parcelles de taille assez réduite (400/450 m²), à des prix accessibles à une population aux revenus plutôt modestes.

Une forte implication communale

C'est en 2001 que le processus qui va aboutir à la création du quartier de la Salière, est enclenché. Cette année là, la commune lance l'étude de son PLU. Premier objectif : poursuivre la croissance

démographique régulière qu'elle enregistre depuis 30 ans en permettant à de jeunes ménages qui travaillent sur Étoile, de s'y installer. Et pour cela : développer l'offre locative très insuffisante (5% de logements locatifs sociaux en 2001, contre les 20% que la loi SRU lui impose).

Second objectif : mieux maîtriser les formes de son développement, en finir avec les lotissements consommateurs de terrain. Parallèlement, pour répondre à des projets d'équipements et d'aménagement d'espaces publics, la commune décide, sur les conseils du CAUE qui en rédigera le programme fin 2001, de confier une étude urbaine au cabinet *Ateliers Sites*. Complémentaire au PLU, cette étude a pour objet de proposer :

- des solutions aux problèmes de circulation : sécurisation des entrées de ville, desserte des quartiers et des équipements...,
- un schéma et une charte d'aménagement des espaces publics,
- des principes de composition urbaine des "dents creuses" et zones de "greffe" envisagées au PLU.

Le secteur de la Salière est une des ces greffes. En 2003, *Ateliers Sites* définit le plan masse du quartier, son maillage piétons et véhicules avec le centre bourg et les futures zones d'urbanisation, et la vocation des espaces publics. Espaces publics dont il se verra ensuite confiée la maîtrise d'oeuvre.



Jardins en coeur d'îlot



L'esplanade de la Salière, liaison entre l'entrée de ville et le nouveau quartier

Le projet de la Salière ne s'est pas fait sans heurts : la localisation du pôle petite enfance a suscité bien des discussions, la coordination entre les équipes de maîtrise d'oeuvre (du PLU, de l'étude urbaine et de l'équipement) a parfois été difficile, le programme accession a pris du retard et les arbitrages financiers nécessaires à sa réalisation ne sont pas encore "calés" entre la commune et la SDH...

Mais, même si les pavillons en accession restent à faire, le projet a déjà répondu aux objectifs des élus en matière d'urbanisme et - en partie - en matière sociale. Une réussite qui, au delà de la qualité des concepteurs, s'explique par le très fort engagement de la commune tout au long du processus d'élaboration. De l'achat du foncier en 2001, à sa revente à SDH Constructeur à un prix symbolique (3€/m²) pour le locatif, et un prix très bas pour l'accession (15€/m²). De l'étude urbaine, à l'aménagement des espaces publics (avec des choix clairs : mettre l'argent sur le soutènement - murs en gabions - mais traiter le sol en stabilisé), ou en négociant avec la SDH un traitement



Une liaison entre l'esplanade et le quartier en contrebas, au fond les Monts d'Ardèche.

soigné des limites privé/public...

Aujourd'hui, le projet se poursuit : des commerces devraient venir bientôt s'installer sur les dalles réservées à cet effet sur l'esplanade, et les travaux portant sur les espaces publics reliant le quartier au centre bourg viennent de s'achever.



Pôle petite enfance

Maîtrise d'Ouvrage (MO) : CC Confluences Drôme Ardèche (Etoile, Beauvallon, La Voultte)
maîtrise d'oeuvre (mo) : Charles et Eve-Lyne Colomb, architectes, Valence 26

Logements

MO : SDH Constructeur, Valence 26
mo : Cabinet LAURIOL, Montpellier 34

Etude urbaine et aménagement des espaces publics

coût HT : 837 727 €
(dont 69 170 € d'honoraires)
subv. Département : 100 270 €
MO : commune d'Etoile-sur-Rhône
mo : Ateliers Sites (Hervé Piquard, architecte et Christine Munoz, paysagiste), Montpellier 34

"caue.dromenet.org"

LE SITE DU CAUE RÉNOVÉ : OUVERTURE EN SEPTEMBRE

Le site du CAUE, ouvert en 2001, est devenu obsolète : dès septembre 2007, un outil entièrement rénové sera mis en ligne. Quatre rubriques principales :

- Qui sommes nous ?
 - Nos missions
 - Nos publications
 - Notre actualité (missions en cours, agenda)
- Son ambition :
- vous aider, en tant qu'élus, professionnels ou particuliers, à accéder plus facilement au CAUE.
 - nous mettre en réseau avec nos collègues CAUE de Rhône-Alpes et de France et les partenaires avec lesquels nous travaillons au quotidien : le Département, les services de l'Etat, la Région...



Des fiches outils pour l'action foncière

Le Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques/CERTU édite 36 fiches outils pour l'action foncière au service des politiques publiques. A destination des techniciens et élus désireux de réaliser ou d'aider à la réalisation d'opérations économes en foncier et favorisant la mixité sociale.
A commander au CERTU www.certu.fr

ÉCHOS DU C.A.U.E

Vinsobres pré-faisabilité de la création d'un belvédère.

CC du Pays de Dieulefit pré-programmation et localisation d'une médiathèque cantonale à Dieulefit.

CC du Val de Drôme

- **Saoû** pré-programme de réaménagement d'un bâtiment communal pour l'accueil d'activités artisanales.
- **Grâne** pré-faisabilité spatiale, technique et financière de l'urbanisation de terrains dans le secteur "des Tourraches". En amont de leur éventuel achat par la commune.

Chambre d'Agriculture

de la Drôme formalisation des objectifs de qualité environnementale dans le programme de construction de ses nouveaux locaux, scénarios d'aménagement du site.

CC des Hautes Baronnies - Villefranche le Château

pré-faisabilité de la transformation d'une ferme en lieu d'hébergement touristique.

CC du Crestois

- **Aouste sur Sye** étude préalable à modification du PLU visant à y introduire des dispositions traduisant les attentes communales en matière de qualité architecturale.

Syndicat Intercommunal des Eaux de Rochefort-Samson programmation de l'extension des locaux du SIERS.

A VOS AGENDAS...

**vendredi 5 octobre 2007 :
Rencontre départementale sur le thème "Qualité des extensions des bourgs et villages drômois", à Albon.** Organisée par le CAUE à la suite de son AG, en partenariat avec l'Association des Maires, le Département, la DDE, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et la Maison de l'Architecture de la Drôme.

un maire "investi" dans l'urbanisme

Jacques CARCEL

Maire d'Albon, Président de la Communauté de communes Rhône-Valloire



Jacques Carcel est Maire d'Albon depuis 1983 et Président de la Communauté de Communes Rhône-Valloire depuis sa création en 1992. Longtemps directeur de l'antenne Drôme-Ardèche du Centre National de Formation des Personnels Territoriaux (CNFPT), il est à présent chargé de mission à la Délégation Régionale du CNFPT pour accompagner la Région et les Départements dans la mise en oeuvre de la décentralisation.

Jacques Carcel ne se représentera pas aux prochaines élections municipales, l'occasion pour nous d'aller rencontrer ce maire qui s'est beaucoup investi dans le domaine de l'urbanisme.



la place Saint-Romain



Les collines
(propriétaire : ODH 26, arch. : R. Luce-Catinot)



De l'habitat intermédiaire (en accession)
sur le coteau



La salle des fêtes/gymnase et au fond :
la bibliothèque (arch. : A. Solnais)

Le foncier : nerf de la guerre

Depuis 25 ans, pour réaliser ses projets, la commune d'Albon pratique une politique systématique d'achat du foncier. Une politique appliquée dans tous les domaines :

- Au milieu des années 80, la commune achète une grosse maison bourgeoise et ses 5000 m² de terrain : la propriété Servais. Ce domaine représente un enjeu considérable en termes d'aménagement. Au fil des années, la commune y créera notamment plusieurs opérations logements.
- En 1990 le groupe *Intermarché* cherche des terrains pour y implanter une base logistique. Monsieur le Maire d'Albon prend son bâton de pellerin... Il se souvient en souriant : « tous les dimanches on allait acheter des terres ». 40 ha seront ainsi acquis, tous à l'amiable. Et Albon, jusqu'alors commune rurale, verra ses ressources fiscales nettement augmenter. Deux ans après, la zone d'activités AXE 7, projet support de l'intercommunalité naissante, sera créée là.

- Le remembrement agricole sera aussi pour la commune l'occasion de se constituer des réserves foncières, et en particulier d'acquérir les berges des cours d'eau afin d'y réaliser des cheminements "doux". Aujourd'hui, la spéculation sur les prix des terrains rend les choses plus difficiles mais la politique foncière reste une priorité.

Des études et de bons professionnels

Autre constante dans la pratique d'Albon : ne pas hésiter à confier à des professionnels de l'aménagement des études prospectives, générales ou plus ciblées, même si « parfois, le Conseil municipal trouvait que c'était cher et qu'on perdait du temps... ».

Ainsi en 2007, la commune utilise encore comme "guide" de ses interventions sur Saint-Romain, une étude réalisée en 1993 par l'architecte urbaniste Bernard Paris (*Atelier de la Gère* à Vienne) sur le devenir du centre bourg.

En 1996, en préalable à la révision du POS, un "projet de paysage" est confié aux paysagistes de l'agence *Pôle Sud* de Valence. Un projet que la commune met en oeuvre progressivement : plantations d'alignements le long de certaines voies, création d'un parc, etc...

La même année, une autre étude est commandée à Bernard Paris sur la zone "des Grandes Vignes". Elle définit des principes d'aménagement sur ces terrains

- privés- qui constituent le plus grand secteur constructible à terme sur la commune. Dix ans après, la zone est en voie d'être équipée et sera bientôt ouverte à l'urbanisation... Et la commune entend bien s'appuyer sur le travail de B. Paris pour "négocier" avec les aménageurs. Appel à des professionnels aussi, pour des aménagements, tels que :

- dans les années 80, la réalisation par l'architecte grenoblois Raymond Luce-Catinot, d'un projet global incluant une place piétonne (la place Saint-Romain), des logements neufs et des équipements dans des bâtiments rénovés, sur le tènement - devenu communal - d'un ancien couvent,
- en 1999, la création d'un parc municipal par le paysagiste Gueric Perré, de Lyon. La place et le bâti limitrophe seront lauréats du Palmarès de l'Habitat en 1990, le parc recevra le Prix de l'aménagement urbain du *Moniteur* en 1999.

S'engager sur l'habitat

Dès les années 80, prenant en cela la suite du maire précédent (directeur d'un office HLM isérois), J. Carcel et son équipe sont à l'initiative de plusieurs programmes locatifs :

- réhabilitation, en maîtrise d'ouvrage communale, de 7 logements dans la maison Servais, 4 sur la place Saint-Romain et 1 dans l'immeuble où la commune réalisera aussi une épicerie et un cabinet médical.
- projets neufs réalisés par des opérateurs : *Les collines*, 10 logements dans des petits collectifs à l'architecture de béton brut qui fit alors beaucoup parler (arch. : Raymond Luce-Catinot) ; *L'orée du parc*, petit ensemble de 8 logements, deux opérations de l'ODH 26 (devenu DAH) ; *Les terrasses du Bancel* : 8 logements avec commerces à RdC et bibliothèque, livrables à la rentrée 2007 et réalisés par *Pluralis* (arch. : André Solnais).

A chaque fois, la commune, qui apportait le foncier, a fait valoir ses attentes ou exigences auprès des opérateurs, sur la forme et la densité des projets, sur la qualité de leurs abords... Et elle a pour cela parfois dû mettre la main à la poche. Plus largement, la commune a fait le choix de maîtriser son développement et de ne pas avoir partout ce que J. Carcel qualifie de « lotissements Tartignole ». La réalisation, sur la voie d'un lotissement communal, de murs de clôture en pisé et galets (coût répercuté dans le prix de vente des lots), ou l'étude de B. Paris sur les Grandes Vignes, illustrent cette volonté.