



caue

rendez-vous **RDV**

N°44 // JUILLET 2011

«LA SALIÈRE» À ÉTOILE S/RHÔNE LE QUARTIER S'AGRANDIT

LES ÉCHOS DU CAUE
UNE NOUVELLE FISCALITÉ
DE L'URBANISME

MARTIN VANIER
GÉOGRAPHE

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 du public : place Jean Collombet

Tél : 04 75 79 04 03

Fax : 04 75 79 04 17

Courriel : caue@dromenet.org

Site : <http://caue.dromenet.org>

Directeur de la publication :

Jean-Luc Piolet, directeur du CAUE,

Direction de la rédaction :

Walter Acciardi et Christine Coignet,

Comité de rédaction :

Ghislaine Giraud, Patrice Gorce, Sophie Loubens,
François Pégon, Hervé Rasclard

Crédit photos :

CAUE,

Conception graphique :

Audrey Carreira-Xavier,

Impression :

Imprimerie Nouvelle,
Dépôt légal n° 335 C 96 ISSN 1273-814.

"LA SALIÈRE" à Étoile s/Rhône le quartier s'agrandit

Association Gîtes de France

Dans le cadre de la démarche de qualification de ses hébergements instituée en 2008 par Gîtes de France : visite des sites et analyse des candidatures à l'obtention du label "gîtes de caractère".

Aucelon Pré-faisabilité

spatiale et financière de la construction d'un atelier pour l'activité du boulanger.

Chamaret

Contribution au cahier des charges de l'étude de Plan Local d'Urbanisme.

Charmes-sur-Herbasse

Réflexion préalable à la requalification du mail et de ses abords.

Châteauneuf-sur-Isère

Cahier des charges puis suivi d'une étude destinée à préciser les conditions d'urbanisation de terrains communaux [quartiers de Brignon et de La Vanelle].

Châtillon-en-Diois

Pré-programmation puis suivi du projet de mise en valeur des espaces publics du centre.

Crest

Aide à l'élaboration du cahier des charges d'une étude de requalification du quartier des Moulins.

CC de la Galaure

Réflexion préalable à la réaffectation des bâtiments aujourd'hui occupés par la maison de retraite *Montvalpré* à Claveyson : pré-faisabilité sur des hypothèses de réutilisation par des structures à vocation sociale.

CC du Pays de Romans

- **Crépol** Contribution à l'élaboration du cahier des charges de l'étude de Plan Local d'Urbanisme.

- Parnans

Aide à la commune dans la définition de ses objectifs de qualité sur ses projets d'aménagement et de développement : apports d'éléments d'analyse [lecture du territoire, entretiens...] et de méthodologie [enjeux, outils et procédures].

En juillet 2007, dans le numéro 34 de RDV, nous évoquions la "Naissance d'un quartier" : celui de *La Salière* à Étoile-sur-Rhône. Quatre ans après, tandis que le quartier s'agrandit et que de nouvelles constructions sortent de terre, nous revenons sur les lieux.

À l'origine de *La Salière*, il y avait des objectifs communaux clairs : 1/ accueillir de jeunes ménages et pour cela développer une offre locative jusque là très faible, 2/ privilégier un développement en greffe autour du bourg et en finir avec des formes urbaines trop consommatrices de terrain. De l'achat du foncier en 2001 à sa revente à la *SDH Constructeur* pour la réalisation de 22 villas locatives en bande, du lancement d'une étude urbaine au projet d'aménagement des espaces publics confié à une équipe de paysagistes, l'engagement communal ne s'est pas démenti tout au long du processus d'élaboration du projet. Un engagement qui explique en grande partie la qualité de ce quartier.

Depuis 2007, la végétation généreusement plantée dans l'espace public et sur les parcelles, a beaucoup poussé et contribue au caractère accueillant du quartier. Les jardins ouvriers voulus par la commune⁽¹⁾ sont bien entretenus, l'un d'eux est mis à disposition des écoles d'Étoile et des enfants de la crèche/halte-garderie voisine. Une nouvelle aire de jeux a été aménagée : joliment prise dans un écrin de bambous, elle occupe l'extrémité sud de l'*Espanade de la Salière*,



L'esplanade de la Salière...



Les villas en accession [dessin Atelier Poncet, Valence]

l'espace public majeur du quartier.

Sur l'esplanade qui fait le lien avec le centre ancien d'Étoile, trois commerces viennent d'être construits par la *SDH Constructeur*. Prévus dès l'origine dans le projet communal - leurs fondations et une dalle de béton «attendaient» leur venue - les locaux commerciaux se présentent sous la forme d'élégantes "boîtes" en structure et parement bois (du mélèze). Leur qualité architecturale, leur localisation, et sans doute leur prix (ils ont été vendus "à prix coutant" par la *SDH*) font qu'ils ont vite trouvé acquéreurs. Un bar-restaurant, autrefois situé dans le centre historique, un opticien et un cabinet vétérinaire s'y sont installés. Sandro Ducca, le maire d'Étoile, se réjouit : «les commerces marchent bien» et, poursuit-il, «leur architecture est appréciée et ils sont bien intégrés dans le paysage : on a l'impression qu'ils ont toujours été là».

La réalisation face à l'esplanade d'un parking public de 100 places réparties sur cinq terrasses soutenues par des murets de gabions, concourt à la réussite de l'opération⁽²⁾.

Au sud du quartier, un programme de logements en accession à la propriété est en train de sortir de terre. Il sera livré au début de l'année 2012.

Prévu dès l'origine du projet, réalisé lui aussi par la *SDH* sur un terrain cédé par la commune en 2002, il regroupe 29 logements dont 7 maisons en bande et 12 logements collectifs en accession, et 10 maisons locatives. Avec 50 logements à l'hectare, cette seconde tranche de la Salière réaffirme, en l'accentuant, le parti-pris de forme bâties



...et ses commerces



En chantier : les villas en accession

denses⁽³⁾. Une densité, qui pour être bien vécue, s'accompagne d'un soin apporté au traitement des limites privé/public : murs séparatifs entre parcelles, positionnement des garages assurant l'intimité des terrasses [pas de co-visibilité], forte végétalisation... Le terrain d'assise étant enserré dans un lotissement pavillonnaire déjà présent, le choix a été fait d'implanter les maisons en périphérie du tènement tandis que le collectif, légèrement plus haut (R+1 sur demi sous-sol), en occupe le centre. Qu'elles soient en accession ou locatives, les villas sont sensiblement les mêmes en termes de prestations, de surfaces et d'aspect. La volonté d'accueillir une population aux revenus plutôt modestes a conduit à limiter les coûts, et donc les surfaces. La commune a d'autre part apporté son aide financière pour faire bénéficier certains acheteurs du dispositif de *PASS foncier*. L'attractivité d'Etoile a fait le reste : les villas et logements en accession se sont très vite vendus. Autre sujet de satisfaction pour la SDH, les villas locatives de *La Salière 1* «vivent bien», leur occupation ayant «peu bougé». Monsieur le maire confirme : «les gens trouvent en général que c'est un quartier sympa». Et il conclut : «je suis assez fier de ce que nous avons fait, nous avons apporté des changements radicaux sur le village tout en lui conservant son caractère».

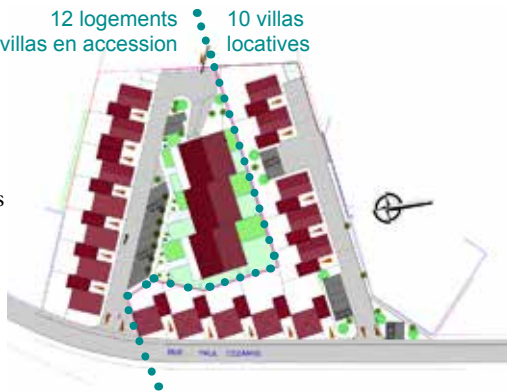
⁽¹⁾ Ils sont gérés par l'Association départementale des jardins familiaux

⁽²⁾ cf sur site du CAUE : Fiche Fin de chantier n° 15

⁽³⁾ En 2007, «seules» 14 maisons étaient prévues.

12 logements
+ 7 villas en accession

10 villas
locatives



La Salière 2 : plan masse

La Salière 2

MO : SDH Constructeur, Valence
mo : Agence Traversier, Charmes-sur-Rhône

Terrain d'assise des logements : 5 761 m²
■ 7 villas en accession [label BBC] :
T4 de 85 m² avec terrasse [10 m²] et jardin.
Surface moyenne des parcelles : 260 m²
Prix de vente : 182 à 185 000 € TTC
[Avec PASS foncier : 165 000 € TTC].
■ 12 logements collectifs en accession :
2 T2 [55 m²] et 10 T3 [64 à 70 m²] avec ter-
rasse [12 à 14 m²] ou jardin [60 à 215 m²]
et garage individuel en demi sous-sol
Prix de vente T2 : 119 à 122 000 € TTC
Prix de vente T3 : 142 à 155 000 € TTC
■ 10 villas locatives [label THPE] :
T4 de 83 et 86 m² avec garage, terrasse
[10 m²] et jardin [8 PLUS et 2 PLAI]

■ 3 locaux commerciaux :
2 de 80 m², 1 de 102 m²

UNE NOUVELLE FISCALITÉ DE L'URBANISME

Deux nouvelles taxes ont été instituées au titre de la fiscalité de l'aménagement dans le code de l'urbanisme par la loi de finances du 29.12.2010 :

- La **taxe d'aménagement/TA**, qui permet, pour sa part communale, le financement des équipements publics nécessités par l'urbanisation. Elle remplace notamment la taxe locale d'équipement/TLE, le programme d'aménagement d'ensemble/PAE et la participation pour voiries et réseaux/PVR.

- Le **versement pour sous densité/VSD** qui porte l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et incite à une utilisation économe de l'espace.

La part communale de la taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme/PLU ou d'un plan d'occupation des sols/POS. Les autres communes doivent délibérer pour pouvoir l'instaurer.

Ce dispositif, pour entrer en vigueur au 1er mars 2012, nécessite que les collectivités délibèrent avant le 30 novembre 2011 pour fixer les taux de cette taxe d'aménagement. En effet, il est possible de faire varier les taux suivant les secteurs de la commune, contrairement à la TLE. Ces taux, de 1 à 5 %, sont appliqués à des catégories et valeurs forfaitaires nationales, et ce en proportion des surfaces réelles de construction. Il est également possible, avec justification, de majorer le taux de la taxe d'aménagement jusqu'à 20 % dans certains secteurs pour des besoins d'équipements publics le nécessitant.

Le versement pour sous-densité est quant à lui réservé aux zones U et AU des PLU ou des POS. En deçà d'un seuil minimal de densité par secteur déterminé par la collectivité, les constructeurs auront à s'acquitter d'une taxe en correspondance avec la sous utilisation de leur unité foncière pour leur projet de construction.

ÉCHOS DU C.A.U.E

Granges-les-Beaumont

Pré-programmation et suivi d'une étude urbaine visant à préciser les conditions d'urbanisation des secteurs situés au sud de la mairie.

Hostun

Pré-programmation puis suivi d'une étude visant à définir les conditions d'urbanisation des terrains situés au sud de Saint-Martin-d'Hostun.

Montbrun-les-Bains

Pré-programmation puis suivi du projet d'aménagement des espaces publics du centre bourg.

Saint-Laurent-en-Royans

Drôme Aménagement Habitat

Réflexion préalable à la restructuration du quartier HLM de Saint-Laurent-en-Royans : pré-programmation, propositions de principes et de scénarios d'aménagement.

La liste exhaustive des missions CAUE sur notre site :

<http://caue.dromenet.org>

Le jeudi 3 Novembre :

à l'occasion de la tenue de son A.G, le CAUE organise une rencontre sur le thème : «Habiter autrement»
Réserver cette date dans votre agenda !...

Présidence CAUE

Marie-Josée Faure, Vice-Présidente du Conseil Général en charge du logement et des personnes handicapées, Conseillère générale du canton de Portes-les-Valence et Maire de Beauvallon succède à Anne-Marie Rème-Pic à la Présidence du CAUE.

Clin d'oeil à un «jeune artiste en devenir» :

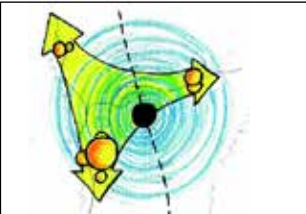
Alain Penel qui fut notre collègue -et néanmoins ami- au CAUE de 1995 jusqu'à sa retraite en 2005, expose ses sculptures au château de Rochefort-en-Valdaine du 14 juillet au 22 août : nous joignons dans ce RDV une petite invitation...



Martin VANIER

Géographe

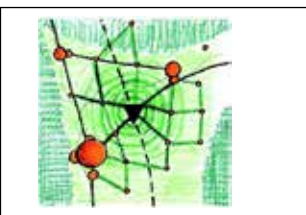
Géographe de formation, Martin Vanier est depuis une vingtaine d'années enseignant et chercheur à l'université Joseph Fourier de Grenoble. Il y a fondé, avec ses collègues, le laboratoire de recherche **PACTE pour "politiques publiques, action politique et territoires"**, qui explore les liens entre la géographie, la science politique et l'urbanisme. Entre 1995 et 2003, il a été adjoint à l'urbanisme de la commune de Rives [6 000 habitants] en Isère. Depuis 3 ans il est consultant, directeur d'étude au sein de la SCOP **Acadie** basée à Paris. Une structure dont la devise est : «écrire les territoires, dessiner la chose publique».



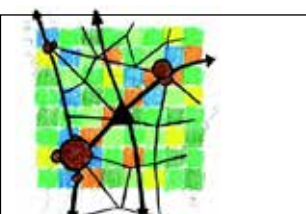
1 : Drôme-Ardèche métropole



2 : Concerto d'agglomérations



3 : Villes en campagnes



4 : La mosaïque des Drômois-Ardéchois

En tant que chercheur, je travaille autour de trois mots clés : gouvernance des territoires, périurbain et prospective.

Mon travail de consultant s'inscrit dans ces mêmes champs. Il combine conseil et stratégie de politique publique, et expertise de la construction territoriale : en particulier la recherche de la "bonne échelle". J'interviens ainsi auprès des collectivités, de l'Etat à la commune, mais surtout aux niveaux des régions et des départements.

La Drôme m'intéresse parce que c'est un territoire qui, comparé par exemple à l'Isère ou au Rhône, est assez peu "équipé" en lieux de production de connaissance et d'analyse [Universités...] sur ces sujets. Il y a un réel besoin, je crois, que des professionnels aident les habitants à produire du discours, du concept, de l'intelligence collective. Il s'agit d'élever la capacité politique de répondre aux problématiques nouvelles de la gouvernance des territoires. En fait, mon travail consiste à mettre autour de la table des gens très différents mais qui évoluent dans un milieu identique, pour les faire "accoucher". Monter un cadre dans lequel ils viennent produire cette intelligence collective.

J'ai ainsi, en 2009, animé un travail dont l'objectif était de "sortir" un projet à partir de Rovaltain. Pendant six mois, 25 élus se sont mobilisés dans le cadre d'ateliers participatifs pour réfléchir sur le devenir du site de la gare TGV et son rôle dans le territoire, pour tenter de répondre à "qu'est ce que l'espace global de Rovaltain ?". Or, au début, dans la bouche de beaucoup d'élus, le mot Rovaltain désignait le site de la gare ou le Syndicat Mixte, mais pas un territoire...

Plus de 300 élus communaux et intercommunaux ont d'abord formulé ce qu'il pensaient être les évolutions du territoire dans les 20 ou 30 prochaines années. Ceci leur a permis de définir des processus possibles en matière de modèles d'aménagement, de moteurs de développement et de modes de gouvernance. Ils ont ensuite proposé des combinaisons crédibles de ces divers processus pour élaborer quatre scénarios correspondant à quatre stratégies possibles de développement :

Le scénario 1 dit de la *Drôme-Ardèche Métropole*, dans lequel Rovaltain devient une agglomération multipolaire de 300 000 habitants - la 4ème de Rhône-Alpes - avec ses centralités, son système unifié de transport public, ses services communautaires, une administration urbaine intégrée, et où le site de la gare est le centre directionnel de cette

agglomération unifiée.

Le scénario 2, dit de *Concerto d'agglomérations*, scénario de l'alliance des territoires urbains et ruraux, où le développement est essentiellement fondé sur une croissance verte. Chaque agglomération ou communauté territoriale conduit sa propre politique mais dans un cadre commun négocié. Le site de la gare est le haut-lieu de cette coordination et de ces coopérations, lieu technique et politique, lieu de projets aussi.

Le scénario 3, *Villes en campagnes*, dans lequel la campagne est urbanisée avec des villages et des bourgs densifiés et dotés de services structurants. Le périurbain est réinventé et développe un nouveau modèle d'éco-urbanisme. Dans ce modèle, les fonctions économiques sont diversifiées, la petite entreprise domine, et le système politique local est morcelé et assez peu coopératif.

Enfin, le scénario 4, *Mosaïque des drômois-Ardéchois*, où Rovaltain est un espace économique dans lequel la forme et la qualité des réseaux [circulation des personnes, des biens matériels et immatériels] sont plus décisives que la forme des territoires. La gare TGV est un site notoire de cette géographie des réseaux. La gouvernance y est d'abord économique, les acteurs privés négociant leur stratégie avec les territoires.

Pour "donner figure" à ces scénarios que les élus avaient élaborés ensemble, nous les avons représentés par des croquis simples. Il s'agit là d'un exemple très modeste mais, sur un plan plus général, je pense que le design des idées, des concepts, c'est très important. Il faut que les représentations politiques soient belles et qu'on puisse les "attraper".

L'orientation choisie à l'issue des débats s'intitule «Rovaltain +, la communauté des agglomérations pour une métropole des campagnes en Drôme-Ardèche». Soit relever l'ambition du scénario 1 [Drôme-Ardèche Métropole] tout en promouvant l'esprit de développement du scénario 3 [Villes en campagnes] ou encore adopter la conception territoriale du scénario 2 [Concerto d'agglomérations] évoluant à plus ou moins long terme vers le scénario 1.

Ce travail de prospective constitue en quelque sorte une première pierre dans la construction du SCot. Sur cette base, il s'agit à présent d'élaborer, après un diagnostic préalable, le projet d'aménagement et de développement durables / PADD du SCot.