

- LA
D R O
M E -

caue

rendez-vous

R D V

N°46 // JANVIER 2012

LES GRANGES-GONTARDES : DU NOUVEAU...À L'OUEST DU BOURG

LES ÉCHOS DU CAUE INGÉNIERIE, URBANISME ET INTERCOMMUNALITÉ

CATHERINE TARDIEU «ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE L'OUEST RHÔNE-ALPES/ EPORA»

Marie-Josée FAURE, Présidente,
les membres du Conseil d'Administration
et l'équipe du CAUE vous présentent
leurs **MEILLEURS VŒUX 2012** !
et vous invitent à visionner ce petit film
« Chaud devant », ou « quel scénario
soutenable pour nos villes et villages post
carbone ? » en ligne sur le site du CAUE
<http://caue.dromenet.org> ★★

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 Acchiardi et Christine Coignet,

Comité de rédaction :

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

Crédit photos : CAUE, agence BILOBA

Conception graphique :

Audrey Carreira-Xavier,

Impression : Imprimerie Nouvelle,

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

Les Granges-Gontardes : du nouveau... à l'ouest du bourg

Aubres

1- Pré-programmation de l'extension relocalisation de la mairie.

2- Réflexion préalable au choix d'un document de planification.

Caisse d'Allocations Familiales de la Drôme

Dans le cadre d'un travail conjoint avec l'ADIL/Point Information Energie de la Drôme : élaboration d'un cahier des charges «qualité environnementale» des structures d'accueil du jeune enfant à l'attention des porteurs de projets, élaboration d'un guide de sensibilisation et organisation d'une journée de formation à l'attention des professionnels des structures d'accueil.

CC du Pays de Saillans

1 - Accompagnement du projet de construction d'une «Maison de l'enfance» dans le centre bourg de Saillans.

2 - Cahier des charges puis suivi du projet d'aménagement du quartier de la gare dans le cadre de la création d'un pôle multimodal de transport.

CC du Val de Drôme

Accompagnement des projets communaux liés aux aménagements de village, au développement de l'habitat ou à la réhabilitation de logements existants.

CC du Vercors Réflexion préalable à la relocalisation de l'Office de Tourisme sur le site de la piscine de La Chapelle-en-Vercors.

Chabeuil Réflexion préalable à l'implantation d'un «pôle cirque», suivi du projet de salle polyvalente.

Chateaudouble Mise au point du cahier des charges de l'étude de PLU puis aide dans la procédure de choix du bureau d'études.

Parfaitement intégrées dans la silhouette du vieux village contre lequel elles s'adossent, les trois maisons locatives construites par Drôme Aménagement Habitat/DAH viennent d'être livrées à leurs premiers occupants. Faisant face au sud, elles dominent le terrain sur lequel d'ici 18 mois le nouveau groupe scolaire s'élèvera...

En 2005, les élus des Granges-Gontardes projettent à moyen terme de transformer leur POS - qui date de 1988 - en Plan Local d'Urbanisme. Ils ont pour cela déjà engagé plusieurs démarches : plan de prévention des risques d'inondation, schéma d'assainissement, étude de localisation d'une station d'épuration... Cependant, des questions subsistent qu'ils souhaitent éclaircir avant l'étude du futur PLU.

Certaines de ces questions sont précises : l'école est logée trop à l'étroit : faut-il en construire une autre ? Si oui, où ? Les commerces du centre village «vivotent» : que faire pour les maintenir et les dynamiser ? Les délocaliser ? Avec quels montages et quels partenaires ? La commune souhaite la réalisation de logements locatifs pour accueillir de jeunes ménages : où les implanter ?

D'autres interrogations sont d'ordre plus général : compte tenu de l'importance des problématiques liées à l'eau et à l'assainissement, quels sont les enjeux

paysagers et environnementaux de l'urbanisation prévue autour du village ? Contacté par les élus qui souhaitent être accompagnés dans leur démarche, le CAUE leur propose d'enrichir la réflexion spatiale par une Approche Environnementale de l'Urbanisme/AEU. Confiée au cabinet Arbor&Sens, celle-ci - une des premières réalisées dans la Drôme - porte pour l'essentiel sur le secteur situé immédiatement à l'ouest du centre historique : c'est là que se concentrent les enjeux majeurs du développement des Granges-Gontardes, et la commune y possède une partie du foncier. La gestion des eaux de ruissellement, les liaisons douces avec le centre village, l'implantation des constructions, les formes urbaines... sont au coeur du travail d'analyse et de programmation spatiale qui est alors conduit. Ce travail confirme en grande partie des pistes déjà pressenties par les élus, telles que, par exemple, la localisation d'un premier projet locatif sur la partie du terrain communal située en zone U du POS, et celle de l'école maternelle en contrebas de ces logements. Plus largement, l'étude esquisse des principes d'aménagement sur l'ensemble du secteur et met en évidence l'enjeu que représente une parcelle privée d'environ 6500 m², située à l'entrée ouest du village, en bordure de la RD541. Un scénario est proposé dans lequel les commerces des Granges viennent s'implanter en front de rue, au pied de petits immeubles collectifs dont la volumétrie concourt à structurer cette entrée du bourg.

Ces réflexions lancées il y a quelques années trouvent aujourd'hui leur concrétisation. Pour cela, il a d'abord fallu, ainsi qu'aime à le rappeler Monsieur le Maire «poser les bases». Ainsi, après bien des péripéties, la station d'épuration a été inaugurée en 2009. Prévues pour 1000 équivalent/1 habitant, extensible à 1300, elle était la condition indispensable à la mise en oeuvre d'un projet de développement.

Toutes les études en matière d'assainissement, d'eaux potable et pluviale ont également été réalisées. Elles servent à présent de guide pour chaque intervention communale : «les travaux restent à faire mais on sait ce qu'il faut faire».

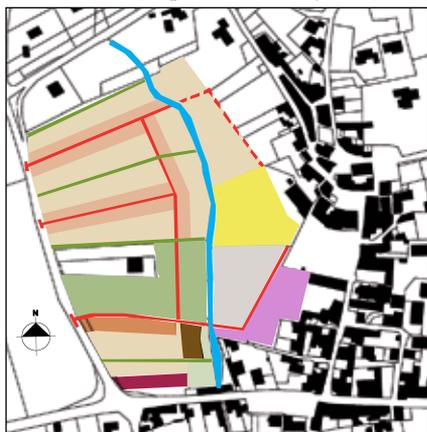


Schéma d'organisation - Etude Arbor&Sens 2006

■ construction sur rue	■ place
■ maisons en bande	■ école
■ petit collectif	■ densité village
■ noue et chemin piéton	■ commerces



Les 9 logements locatifs de DAH - archi : F. Chabert, C. Mendez, J.Falgari

Dès 2007 des contacts sont pris avec Drôme Aménagement Habitat/DAH pour la construction des premiers logements locatifs sur le terrain communal : les trois maisons regroupant 9 logements qui ont été mis en location fin 2011.

En 2009, parce qu'il devient urgent de trouver une solution pour la cantine logée trop à l'étroit, les élus lancent, plus tôt que prévu, le projet de construction de l'école (3 classes, extensible à 4). Confié à la même équipe de concepteurs (cf encadré) que les maisons de DAH, le projet se veut ambitieux sur le plan de la qualité environnementale : conception bio-climatique, utilisation de la brique mono-murs et du bois, toiture végétalisée, puits canadien, panneaux solaires... L'école devrait ouvrir ses portes à la rentrée 2013.

Parallèlement, le partenariat noué entre la commune et DAH s'est poursuivi et vient d'aboutir, après 3 ans de négociation avec le propriétaire, à la signature d'un compromis d'achat par le Département (pour le compte de DAH) d'une partie de la parcelle privée repérée comme "stratégique" dans les réflexions amont menées par le CAUE et Arbor&Sens. Les esquisses d'aménagement réalisées par DAH portant sur l'ensemble du tènement et prévoient :

- sur la partie du terrain donnant sur la RD 541 (environ 2500 m²), la construction de 12 logements locatifs dans des bâtiments de R+1 et R+2 niveaux, comportant 300 m² de locaux commerciaux à rez-de-chaussée,
- sur le reste du tènement, un lotissement de 7 maisons individuelles réalisé par le propriétaire actuel. Une même voie d'accès, prévue pour devenir communale, dessert les petits collectifs et les villas. Le programme, ainsi que les conditions de prise en charge des locaux commerciaux doivent à présent être approfondis.

Enfin, la commune vient de lancer l'étude de son PLU, mais les réflexions déjà conduites sur l'ouest du bourg ont largement préparé le travail qui s'annonce...

L'opération en quelques données

9 logements locatifs dont 6 avec jardins et 3 avec balcon : 5 T3 de 64 m² à 67 m², 3 T4 de 83 m², 1 T5 de 87 m².

MO : Drôme Aménagement Habitat/DAH, Valence [26]

architectes : Frédéric Chabert, mandataire, Christian Mendez, Joëlle Falgari
montant opération TTC : 1 415 000 €
mise en location : décembre 2011

Groupe scolaire 3 classes (1 mat, 2 prim)

MO : commune des Granges-Gontardes
architectes : BILOBA Architectes (Chabert, Mendez, Falgari), Montélimar [26]

coût travaux HT (APD) : 1 550 000 € HT
surface utile : 676 m²
financements : Etat (DETR) : 112 500 €, Département de la Drôme : 549 844 €
dépôt PC : janvier 2012
livraison prévue : septembre 2013



Le projet du groupe scolaire. Perspective : agence BILOBA

INGÉNIERIE, URBANISME ET INTERCOMMUNALITÉ

Le CAUE de la Drôme est associé à une étude-action intitulée « **Ingénierie, urbanisme et intercommunalité** » menée par la Fédération Nationale des CAUE, portant sur l'avenir de l'ingénierie de proximité en matière d'urbanisme et d'aménagement au niveau intercommunal. Cette étude-action reçoit le soutien de plusieurs acteurs institutionnels : la Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale (DATAR), Mairie-Conseils /Caisse des Dépôts, la Direction générale des Patrimoines du Ministère de la Culture et de la Communication et plusieurs associations nationales d'élus : Association des Régions de France, Assemblée des Départements de France, Association des Communautés de France et Association des Maires de France. Cette étude-action, qui se déroulera durant le premier semestre 2012, poursuit deux finalités :

- contribuer à l'identification de solutions d'ingénierie de proximité, en lien avec la démarche de projet, sur les champs de l'urbanisme et de l'aménagement,
- questionner l'avenir de cette ingénierie. Seize départements, dont la Drôme, ont été retenus afin de pouvoir repérer au niveau des intercommunalités, les besoins en matière d'ingénierie, les réponses apportées à ce jour (modes d'organisations, métiers, pratiques, méthodes...), et les innovations qui ont fait leur preuve ou qui émergent. Un questionnaire a été adressé à tous les EPCI drômois. Une série d'entretiens sera également organisée avec les élus et techniciens de ces EPCI. Ceux-ci seront ensuite conviés à un atelier départemental qui aura lieu au CAUE à Valence le jeudi 22 mars, autour des thèmes et des résultats des questionnaires et des entretiens.

ÉCHOS DU C.A.U.E

Département de l'Isère

Animation d'une session de formation Urbax sur les logiques d'acteurs, les outils et le système de l'aménagement urbain associant le CAUE 38, l'Agence d'urbanisme de Grenoble, Territoires 38 et les services du Conseil Général de l'Isère.

Margès Elaboration du cahier des charges d'étude du PLU.

La Motte-de-Galaure

1 - Réflexion préalable à l'aménagement des espaces publics du quartier sud est du village.

2 - Mise au point du cahier des charges de l'étude du futur PLU, organisation de la consultation de choix du bureau d'études.

Le Poët-Célard

Accompagnement du projet de mise en valeur du site du château médiéval.

Saint-Roman Suivi du projet d'élaboration de la Carte communale.

Syndicat mixte SCoT Rovaltain Drôme Ardèche

1 - Contribution à l'élaboration d'un diagnostic de territoire par l'apport d'éléments de connaissance et de méthodologie sur les thèmes : «paysage et environnement» et «habitat et formes urbaines».

2 - Sensibilisation du public scolaire (lycéens) sur la lecture du paysage dans le cadre de l'action «Rêve et dessine ton territoire» .

Vassieux

1 - Pré-programmation puis suivi du projet de rénovation/extension de l'école.
2 - Pré-programmation de la construction d'une nouvelle salle des fêtes.

Vercoiran Aide à la mise en oeuvre d'un projet de création d'un commerce multi-services (bistrot de pays atelier de saison).

La liste exhaustive des missions CAUE sur notre site : <http://caue.dromenet.org>

Catherine TARDIEU

Responsable du service «Développement et études» à l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes/EPORA

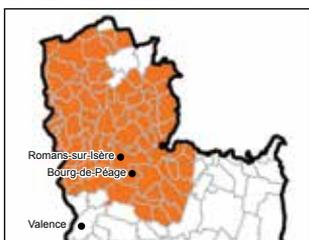


Architecte de formation, Catherine Tardieu a longtemps travaillé dans le secteur privé, dans le domaine de l'immobilier d'entreprises et de la gestion de patrimoine. Elle s'est ainsi occupée du développement de ce qui allait plus tard devenir les «technoparcs» : des parcs d'activités offrant aux entreprises un cadre agréable et des services.

Au début des années 2000, elle prend en charge la direction marketing de la Société d'Équipement de la Région Lyonnaise/SERL. Son rôle : promouvoir les projets du Grand Lyon auprès des investisseurs privés. Elle y travaillera notamment sur le parc technologique de *La Porte des Alpes*. En 2003, désireuse de mettre ses compétences au service des élus, elle intègre le Syndicat Mixte Ardèche Verte. Les missions qu'elle y effectue alors lui révèlent à quel point l'accompagnement des collectivités locales en matière de politique foncière est insuffisant.

Ainsi, lorsque en 2007 l'EPORA élargit son aire d'intervention, elle y entre pour créer un service «développement et études» chargé d'accompagner les collectivités locales dans leurs projets.

Périmètre de pleine compétence de l'EPORA en Drôme



- 6 conventions de veille foncière sur 6 communes différentes
- 15 conventions opérationnelles sur 11 communes.

L'EPORA est un Etablissement Public Foncier/EPF d'Etat, c'est-à-dire un outil de mutualisation de services fonciers, que les collectivités adhérentes alimentent par le biais de la Taxe Spéciale d'Équipement(*). Au delà de l'accompagnement sur des phases de réflexions préalables, il permet d'acquérir, de requalifier si besoin est, et de revendre du foncier à la collectivité ou à son opérateur afin de permettre la réalisation d'un projet clairement identifié.

Deux précisions importantes :

- L'EPORA est un outil, il fonctionne en cohérence avec les documents de planification mis en place par les élus, il ne définit pas une politique foncière.

- L'EPORA est un EPF d'Etat, certes, mais 37 des 40 membres de notre conseil d'administration sont des élus de groupements de communes, de départements ou de la région. L'Etat donne le cadre général de son intervention, un cadre qui correspond aux orientations du Grenelle.

L'action foncière de l'EPORA vise trois objectifs majeurs :

- Le développement économique par la reconversion de sites industriels : c'était la vocation première - historique - de l'établissement

- La création de logements dans le respect des principes de renouvellement urbain, de confortement des centralités, de densité et de mixité sociale et fonctionnelle.

Cette action en matière d'urbanisme et habitat s'est d'abord exercée sur la reconquête de sites urbains dégradés, mais l'extension de notre aire de compétence en 2007 à des territoires plus ruraux nous a amené à travailler sur des problématiques différentes, telle que par exemple la «concurrence» entre développement de l'urbanisation et agriculture. C'est pourquoi, nous avons développé un partenariat à partir de 2008 avec la SAFER.

- La protection des espaces agricoles péri-urbains et des espaces naturels sensibles : sur ce sujet, l'intervention de l'EPORA reste encore expérimentale.

Lorsque je suis arrivée à l'EPORA en 2008, les élus municipaux venaient d'être reconduits, c'était le bon moment pour les accompagner dans la définition d'une stratégie foncière.

• Nous avons alors mis en place des études de «gisements fonciers» qui consistent à repérer le foncier mobilisable, préciser les conditions de sa mutabilité et aider les élus à définir une stratégie foncière. En Drôme, la Communauté de Communes de Rhône-Valloire a été la première à nous solliciter pour ce type de démarche. Le contexte, un Programme Local de l'Habitat/PLH déjà adopté et le Schéma

de Cohérence Territoriale/SCoT des Rives du Rhône en cours d'élaboration, donnait tout son sens à cette étude. En 2010, nous avons lancé une démarche identique sur le Pays de l'Hermitage. Cette communauté de communes n'est pas dotée d'un PLH, mais elle se pose la question de son élaboration, et notre mission est aussi d'aller vers ces collectivités, de les sensibiliser et de les accompagner dans leurs réflexions préalables.

• Nous intervenons aussi par le biais de «conventions opérationnelles» sur des périmètres de projet. Ainsi, à Erome, dans le Pays de l'Hermitage, l'EPORA a été missionné pour réaliser une étude de faisabilité sur un site industriel de deux hectares à très fort enjeu. Proche du bourg, il pourrait faire l'objet d'une belle opération de renouvellement urbain. L'EPORA peut acheter les terrains, prendre en charge - grâce aux aides dont il dispose - le coût de leur dépollution avant de les rétrocéder à la collectivité ou à son opérateur et rendre ainsi possible l'opération.

Autre exemple : Hostun, qui après avoir réalisé 43 logements sur des terrains lui appartenant, souhaite lancer une seconde phase d'urbanisation au sud de son bourg. Dans le cadre d'une convention tripartite passée avec la CC du canton de Bourg-de-Péage, nous nous engageons d'une part, à réaliser une étude destinée à affiner la programmation logement et établir les bilans financiers prévisionnels de l'opération, d'autre part, à assurer si nécessaire le portage du foncier. Dans le cadre de ces accompagnements, nous co-finançons 50 à 80% du coût des études nécessaires ; même lorsque nous en sommes maîtres d'ouvrage, le choix du bureaux d'études se fait avec la collectivité.

• Enfin, dans d'autres cas, nous avons mis en place des conventions dites de «veille foncière». Il s'agit de dépasser le raisonnement à la parcelle et d'identifier un périmètre plus large sur lequel la collectivité réfléchit de façon plus globale. Il peut y avoir plusieurs sites d'opportunités mais le projet reste à définir précisément. Ces conventions de veilles sont passées pour une durée de 4 ans. Elles sont particulièrement adaptées dans un contexte de pression foncière. Nous menons donc à la fois un travail d'étude et une intervention opérationnelle sous forme d'acquisitions potentielles. C'est ce que nous faisons, par exemple, à Charmes-sur-Herbasse et à Chavannes, mais aussi à Romans ou dans la commune de Bourg-de-Péage.

(*) La taxe représente 18 Millions d'€ sur les 31,4 Ml du budget total 2010 de l'EPORA