



caue

# rendez-vous **RDV**

N°47 // JUILLET 2012

## **ALBON :** **LE QUARTIER DU** **BANCEL**

**LES ÉCHOS DU CAUE**  
**AMÉNAGER AUTREMENT**

**CHRISTINE EDEIKINS**  
**ARCHITECTE CONSEIL**  
**DE L'ÉTAT AUPRÈS DE**  
**LA DDT DE LA DRÔME**

### **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

**Conception graphique :**

Audrey Carreira-Xavier,

**Impression :** Imprimerie Nouvelle,

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

# Albon : le quartier du Bancel

## Alixan

1- Pré-programmation puis suivi du projet de création d'un bar-restaurant dans un bâtiment communal du centre historique.

2- Réflexion préalable à l'aménagement de parcelles communales : analyse du site, pré-programmation, principes d'organisation.

**Aubres** Aide à l'élaboration du cahier des charges de l'étude du PLU puis aide dans la procédure de choix du bureau d'étude.

**La Baume-Cornillane** Aide à l'élaboration du cahier des charges de la révision du PLU et puis aide dans la procédure de choix du bureau d'étude.

## Chantemerle-les-Blés

Réflexion préalable à la réorganisation et à l'extension des locaux scolaires.

**Chateaudouble** Faisant suite à une première mission de mise en forme du cahier des charges de l'étude : accompagnement des élus dans le suivi du PLU.

## Cléon-d'Andran - CC du

**Pays de Marsanne** Pré-programmation puis suivi du projet de réaménagement du pôle scolaire de Cléon d'Andran.

## CA Montélimar - SESAME

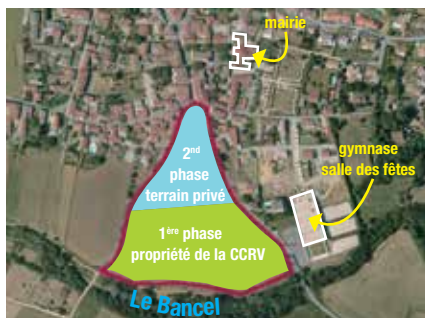
1- Réflexion préalable à la création de la future zone d'activités de la gare TGV d'Allan : apports d'éléments de diagnostic urbain et paysager du site et de son potentiel d'aménagement en lien avec son environnement proche et plus lointain.  
2- Session de formation sur la fiscalité de l'aménagement.

## Crépol - CA du Pays de

**Romans** Faisant suite à une première mission d'élaboration du cahier des charges de l'étude : accompagnement des élus dans le suivi du PLU.

Le nouveau groupe scolaire ouvrira à la Toussaint 2012. Mêlant béton brut et bois, son architecture rappelle sans la copier celle du gymnase, de la bibliothèque et des logements locatifs construits il y a quelques années à une centaine de mètres de là. La réalisation de l'école amorce une deuxième phase d'urbanisation de ce secteur sud du bourg de Saint-Romain-d'Albon : le quartier du Bancel, du nom du ruisseau qui coule en contrebas. Un quartier sur lequel la commune s'est fixée des objectifs ambitieux en termes de qualité urbaine et environnementale.

En 2008, en accord avec la commune d'Albon, la communauté de communes Rhône Valloire/CCRV acquiert dans le quartier du Bancel un tènement de 2,9 ha dont 2,4 ha sont classés à urbaniser dans le PLU<sup>(1)</sup>. La commune veut poursuivre sur ce secteur la démarche de qualité engagée avec les équipements et logements déjà réalisés. La CCRV, quant à elle, souhaite favoriser la sortie d'une opération qui s'inscrit dans les objectifs du SCoT des Rives du Rhône et du Programme Local de l'Habitat/PLH 2007-2013. Afin de préciser leurs objectifs, les deux collectivités décident de commander une étude de programmation urbaine appuyée par une approche environnementale de l'urbanisme/AEU.



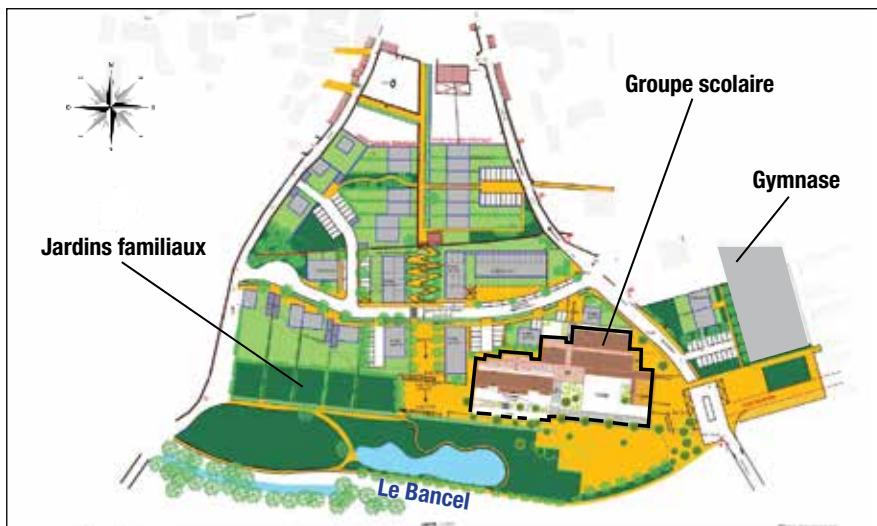
Le CAUE est chargé d'en rédiger le cahier des charges. Le périmètre d'étude englobe l'ensemble de la zone 1NA, soit 3,9 ha. Cependant, dans un premier temps, seuls les terrains de la CCRV doivent être ouverts à l'urbanisation (après modification du PLU). Début 2009, l'étude est confiée à une équipe pluridisciplinaire<sup>(2)</sup>.

Dans le même temps, une consultation de maîtrise d'oeuvre est lancée (également sur la base d'un cahier des charges CAUE) pour la construction d'un nouveau groupe scolaire dans le quartier. L'impossibilité d'agrandir l'école de Saint-Romain sur son site, les difficultés de circulation et de stationnement engendrés par sa localisation en centre bourg, mais aussi l'opportunité de rapprocher l'école de la bibliothèque et du gymnase, ont amené la commune à faire ce choix.

Début 2010, l'étude AEU aboutit à la validation par les élus d'un schéma général d'aménagement du quartier qui tente de répondre aux principaux enjeux urbains et environnementaux du site. Le projet s'organise autour du croisement de deux axes : une rue qui traverse le quartier d'est en ouest et un cheminement piéton qui va des berges du Bancel au sud, vers le centre bourg au nord. La rue dessert l'ensemble des logements : il n'y a pas de circulation des véhicules en coeur d'ilot. Les stationnements sont en bordure de la voie ou sous les bâtiments, ou encore en périphérie du quartier sous la forme de poches dont la localisation permet un usage partagé entre les différents équipements (école, gymnase/salle des fêtes). L'axe piéton est un espace public majeur du quartier. S'élargissant au sud, il donne sur un parc conçu pour être à la fois espace de détente agréable en bordure du ruisseau et réceptacle des eaux pluviales<sup>(3)</sup>. Le parc est dans la zone inondable du PLU. Composante traditionnelle de l'occupation des rives du Bancel à Albon, des jardins familiaux sont également prévus. L'objectif général est de réaliser des espaces publics simples et faciles d'entretien, et de limiter l'imperméabilisation des sols par un dimensionnement des voiries et des matériaux adaptés. Le programme bâti favorise des formes urbaines denses, il mixe les types d'habitat : petit collectif/intermédiaire/individuel, locatif/accession. Les constructions doivent répondre à des critères de qualité environnementale. Premier bâtiment à sortir de terre, le groupe scolaire (7 classes, extensible à 10, un restaurant self-service de 100 rationnaires, une garderie périscolaire) s'inscrit dans cette démarche. Inséré dans la pente, le



Le groupe scolaire (dessin : Agence Arcane, Grenoble)



Le schéma général d'aménagement. Source : Etude AEU (agences STRATES et Ginger Environnement)

bâtiment s'oriente face au sud. Son enveloppe performante et une très bonne isolation lui permettent d'atteindre le niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation). Le projet favorise l'éclairage naturel tout en évitant les problèmes de surchauffe estivale. Pour cela divers dispositifs se combinent : large dépassée de toiture protégeant les fenêtres de l'étage, occultations des ouvertures à rez-de-chaussée, ventilation double flux, ventilation de la toiture, surventilation nocturne des classes...

Alors que l'école s'achève, la réflexion se précise sur l'aménagement du reste du tènement propriété de la CCRV : 25 logements environ devraient y être construits, dont 15 locatifs en petits collectifs et 10 en accession sociale en individuel groupé et lots libres.

Parallèlement à ces démarches pré-opérationnelles sur la partie constructible du quartier, la commune a engagé la révision de son PLU. Elle met ainsi en

place les conditions d'urbanisation des terrains privés situés au nord du quartier en introduisant dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation/OAP, les principes d'aménagement définis dans l'étude AEU.

- (1) Le reste est en zone inondable par le Bancel
- (2) Strates architectes urbanistes (Lyon 69), Ginger Environnement et infrastructure (Lyon 69)
- (3) Il est en zone inondable du PLU
- (4) Agence ARCANE, (Grenoble 38)

#### Le groupe scolaire

**Maîtrise d'ouvrage :** commune de Albon  
**Architectes :** agence ARCANE (Grenoble 38)  
**Montant de l'opération : 2 981 417 € TTC**  
 Dont : travaux bâtiment : 1 742 643 €  
       travaux cour : 131 094 €  
       honoraires et divers : 228 118 €  
**Financements :**  
 Etat (DGE) : 112 500 €  
 Département : 420 285 €  
 Enveloppe parlementaire : 10 000 €  
 SDED : 11 899 €

## AMENAGER AUTREMENT

Après la rencontre départementale organisée en novembre 2011 sur le thème «HABITER AUTREMENT, l'habitat intermédiaire entre habitat collectif et habitat individuel», le CAUE, en partenariat avec le CERF Rhône-Alpes (Centre d'Echanges et de Ressources Foncières), propose le jeudi 20 septembre 2012 à Romans, salle Charles Michel, le thème «AMENAGER AUTREMENT, le foncier et les enjeux de la diversité».

Ou comment donner suite aux nombreuses études urbaines pré-opérationnelles pour des quartiers durables, notamment sous la forme d'Approches Environnementales de l'Urbanisme/AEU soutenues par l'ADEME et le Département sur plusieurs communes drômoises (Albon, Allan, Andancette, Beaumont-les-Valence, Beauvallon, Bourg-de-Péage, Chabeuil, Châteauneuf-sur-Isère, Etoile-sur-Rhône, Grâne, La Bégude-de-Mazenc, Les Granges Gontardes, Loriol, Malissard, Saint Barthélemy-de-Vals, Saint Paul-les-Romans,

Saint Restitut, Taulignan, Venterol...) ? Comment répondre aux enjeux de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des aménagements, des équipements publics et des constructions en favorisant la diversité, tant sociale que spatiale souhaitée par les collectivités ? Comment assurer une gestion foncière permettant une maîtrise des coûts ? Comment articuler opérateurs publics et opérateurs privés ?

Cette rencontre sera introduite par l'ADIL avec la présentation d'un état des lieux des marchés foncier et immobilier de la Drôme et de l'Ardeche. Une opération, «Les Clos des Eparvières» de Solaize, sera analysée par ses différents responsables élus, concepteurs et opérateurs, suivie d'un apport du CERF sur les outils fonciers mobilisables et la tenue d'une table ronde réunissant les principaux acteurs de la chaîne de l'aménagement et de la construction en Drôme et Ardeche.

## ÉCHOS DU C.A.U.E

**Drôme Aménagement Habitat/DAH** Préparation et animation d'une journée de formation sur «Lotissement et qualité des opérations d'aménagement».

### Jaillans

1- Faisant suite à une mission de pré programmation : suivi du projet de rénovation/extension de la Mairie.  
 2 - Réflexion préalable à l'aménagement d'une place du village.

### La Motte-de-Galaure

Faisant suite à une première mission sur le cahier des charges de l'étude de PLU : accompagnement de l'élaboration du PLU.

### Montoisson - CC du Val-de

**Drôme** Réflexion préalable à l'aménagement des espaces publics du centre village et accompagnement du projet de traitement des abords de l'école.

### Montrigaud

Faisant suite à une mission sur le cahier des charges d'étude du PLU : accompagnement de l'élaboration du PLU.

**Nyons** Pré-programmation du projet de construction du centre de loisirs «Les P'tits Bouts».

**Recoubeau** Accompagnement dans l'élaboration de la carte communale.

### Rochechinard

Accompagnement dans l'élaboration de la carte communale.

### Saint-Agnan-en-Vercors

Pré-programmation puis suivi du projet de rénovation/extension de la salle des fêtes.

### Saint-Dizier-en-Diois

Accompagnement du projet de création du cimetière communal.

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



# Christine EDEIKINS

## Architecte conseil de l'Etat, auprès de la Direction départementale des territoires/DDT de la Drôme

Christine Edeikins est architecte conseil de la DDT de la Drôme depuis 18 mois. Avant cela elle l'avait été pendant cinq ans auprès de la DDT du Jura, puis pendant trois ans auprès de la DDT de l'Oise, et pendant huit ans auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Lorraine.

Lorsque Christine Edeikins évoque son parcours professionnel, elle parle surtout de ses rencontres.

Rencontre avec Henri Ciriani, son professeur à l'école d'architecture UP 7 puis UP 8, qui lui enseigne la démarche de projet et l'idée que faute d'un véritable fondement et d'un «fil conducteur» défini au départ, ce projet risque de se trouver «chamboulé» au moindre aléa.

Rencontre avec cinq étudiants de sa promotion avec qui elle partage une même conception du métier d'architecte.

Dans les années 80, chaque membre du petit groupe fonde sa propre agence<sup>(1)</sup>. En 1998, tous décident de se regrouper dans les mêmes locaux... Et en 2005, ils décident de s'associer au sein d'une seule agence, *Ateliers 2/3/4/*, qui compte aujourd'hui près d'une centaine de collaborateurs.

Rencontre décisive aussi, en 1994, avec Pierre Lajus - il fut Directeur adjoint de l'Architecture du Ministère de la Culture - qui lui vante l'importance de la mission de conseil... Ce qui la décide l'année suivante à poser sa candidature pour un premier poste d'architecte conseil de l'Etat auprès des services de l'Équipement...

L'essentiel, je crois, dans une mission de conseil, c'est d'apporter une logique, un regard sur l'enchaînement des décisions : comment faire les choses dans le bon ordre et de manière raisonnée, en apportant plus que les seules attentes d'un programme ? Toutes les décisions amont sont à cet égard déterminantes. Le choix du site est l'une de celles là. Or je vois, hélas, trop de cas sur lesquels la question même de la pertinence de «l'objet» à tel ou tel endroit du territoire n'a pas été véritablement posée.

Pour tous les projets sur lesquels on me sollicite, je m'attache donc à aller visiter les lieux concernés, avec Jérôme Lucas de la DDT. Cela me permet d'avoir ensuite un véritable échange avec les maîtres d'œuvre, les maîtres d'ouvrage et les élus autour de la «lecture» du site : ses atouts et faiblesses, le paysage bâti et naturel dans lequel il s'insère. On s'aperçoit à cette occasion que certains élus ne perçoivent pas forcément la richesse de leur territoire, la force des paysages qui les entourent... Ces échanges avec les partenaires concernés sont essentiels : la pédagogie est beaucoup plus efficace quand elle passe par la discussion autour d'un projet concret.

Plus que les constructions de logements, ce sont les opérations d'aménagement - réalisées le plus souvent dans le cadre de lotissements - qui posent problème. Certes, les choses évoluent globalement dans le bon sens, mais il reste encore trop de projets dans lesquels les besoins sont mal définis et les terrains non insérés dans une réflexion urbaine et paysagère globale, car issus d'opportunités foncières trop souvent individuelles. Il y a très rarement une intervention de politique publique à l'origine des opérations. Inciter les élus à s'intéresser le plus en amont possible à la question foncière fait partie de mon rôle tel que je le conçois.

Ceci m'a amené petit à petit, en lien avec les services logement et aménagement du territoire de la DDT, à regarder de plus près les Plans Locaux d'Urbanisme/PLU. Dans les documents de planification comme dans tout projet, l'important c'est de «ne pas perdre le fil», de conserver la même logique entre les enseignements du diagnostic, les intentions affichées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables/PADD et les traductions opérationnelles et règlementaires. Et cependant, trop souvent, le fil n'est pas tenu et personne ne songe à analyser les projets au regard des objectifs initiaux.

Avec Eric Berlin, le paysagiste conseil de la DDT, nous projetons de travailler sur les PLU et sur la façon dont ils intègrent, de l'amont à l'aval, les objectifs de qualité

architecturale, urbaine et paysagère. Ce travail pourrait prendre la forme «d'ateliers» centrés autour de l'analyse de quelques exemples de PLU.

Apporter un conseil sur un petit projet de logements locatifs ou sur un lotissement, aborder les PLU... Passer sans arrêt du général, voire du théorique, au particulier et à la micro-opération... C'est aussi cela qui rend la mission d'architecte conseil passionnante.

Dans le champ de l'architecture et de l'urbanisme, les opérations deviennent de plus en plus complexes et difficiles à «sortir» : mon rôle est d'aider les choses à se faire, et cela en complémentarité avec d'autres acteurs, avec l'intérêt public comme objectif principal. Complémentarité avec Eric Berlin bien sûr : nous nous répartissons les dossiers selon les services de la DDT et les sujets. Complémentarité aussi avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine/STAP avec qui j'entretiens de très bonnes relations.

Je considère aussi que l'une de mes missions est de favoriser l'émergence de l'architecture contemporaine. Pour cela j'essaie de faire passer aux maîtres d'ouvrage l'idée que l'architecture, c'est une continuité, que le patrimoine a un jour été innovant, voire «suspect» avant d'être adoubi, ou pour le dire autrement, que la modernité n'est rien d'autre que l'expression contemporaine du patrimoine.

Enfin, d'une façon générale, je crois à la valeur de l'exemple, du bon exemple : il faut montrer les réalisations intéressantes et récompenser les projets de qualité. Cette qualité peut être, selon les cas, dans l'aménagement des espaces publics d'une opération d'aménagement, dans l'implantation d'un programme bâti ou dans son architecture. Ainsi, parmi les projets qui m'ont été présentés, j'en ai vu plusieurs qui, à un titre ou à un autre, mériteraient d'être mis en valeur. Pour cela, je travaille à contribuer à la mise en place d'un «Palmarès départemental» qui, à l'instar de ce qui existe par exemple dans chacun des départements de Franche Comté, viendrait chaque année récompenser en Drôme des réalisations de qualité.

<sup>(1)</sup> Avec l'un d'eux, devenu son mari, elle fonde l'agence «Arene & Edeikins» en 1982.