

- LA
DRÔ
ME -

caue

rendez-vous

RDV

N°53 // JUIN 2014

RÉNOVATION DE "L'ÎLOT JUIVERIE" À SAINT-PAUL- TROIS-CHÂTEAUX

LES ÉCHOS DU CAUE

LOI ALUR : POUR UN
URBANISME RÉNOVÉ

NICOLAS ANTOINE
CHARGÉ DE MISSION
URBANISME ET PAYSAGE AU
PARC NATUREL RÉGIONAL
DU VERCORS

RENDEZ-VOUS N°53//juin 2014

lettre d'information éditée par le
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 : 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, Alain Kerharo,

Sophie Loubens, François Pégon,

Hervé Rasclard

Crédit photos : CAUE,

Photo page 4 : Jonathan BERNOLIN

Conception graphique :

Audrey Carreira-Xavier, Vincent Sauty

Impression : Impressions Modernes,

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

RÉNOVATION DE "L'ÎLOT JUIVERIE" à Saint-Paul-Trois-Châteaux

Alixan

Réflexion préalable à l'urbanisation des quartiers est du bourg.

Crest

Pré-programmation puis suivi d'une étude urbaine portant sur la requalification du quartier de la gare.

La Coucourde

Pré-programmation puis suivi de la création d'un pôle scolaire autour de l'école maternelle : construction d'une école élémentaire, d'une cantine et de locaux périscolaires.

Parnans

Appui à l'instauration du droit de préemption dans le cadre de la Carte communale, sur certains secteurs stratégiques.

Peyrins

Pré-programmation puis suivi du projet d'agrandissement et de réaménagement de l'école maternelle.

Syndicat Mixte Eyrieux Ouvèze Vernoux/SMEOV

En partenariat avec le CAUE de l'Ardèche, dans le cadre du Contrat de Développement CDDRA couvrant le territoire de ValDAC : accompagnement de l'appel à projets mobilités douces visant à favoriser la création de liaisons douces dans les bourgs-centres du territoire de ValDAC.

Valence Agglo Sud Rhône-Alpes

Réflexion préalable à la localisation et à la programmation d'un crématorium.

La liste exhaustive des missions CAUE sur notre site : caue.dromenet.org

Situé au coeur du bourg médiéval de Saint-Paul-Trois-Châteaux, à deux pas de la place du marché et de l'Hôtel de Ville, l'îlot Juiverie évoque le souvenir de la communauté juive qui vécut là du XII^e au XV^e siècle.

A l'abandon depuis des années, cet îlot est aujourd'hui l'objet d'une opération de rénovation que la commune a voulu globale, et qui s'inscrit dans un ambitieux projet de mise en valeur du centre historique.

L'îlot Juiverie compte une quinzaine de parcelles bâties, très imbriquées les unes aux autres et mêlant différentes époques de construction (du XV^e au XIX^e). La plupart des maisons ont une faible surface au sol et comportent au moins trois niveaux de planchers. Les rues étroites qui encadrent l'îlot leur offrent un prospect très faible. Des passages sous immeubles conduisent à des cours intérieures où espaces publics et semi-publics se confondent. La *Tour Juiverie*, classée MH, domine l'ensemble. Elle jouxte des parcelles issues du démantèlement d'un ancien hôtel particulier : la maison Adhémar de *Calstellane de Moissac*⁽¹⁾.



En 2010, la commune décide de confier au CAUE une réflexion sur l'avenir de l'îlot dont elle est devenue en 15 ans l'unique propriétaire grâce à l'acquisition systématique des parcelles au fur et à mesure de leur mise en vente. Son objectif : assoier sa politique de développement local et répondre aux besoins en logement de sa population la plus fragile. S'appuyant sur des relevés et documents existants, le travail du CAUE précise les potentialités du site : surfaces et volumes exploitables, bâtiments les plus propices à la rénovation, liens à créer avec le tissu urbain voisin. Cette première approche propose plusieurs scénarios et permet à la commune de valider certains principes : importance et localisation des programmes de logements, vocation publique de la maison Adhémar, création de traversées piétonnes, exclusion de la voiture... Ces bases étant posées, les élus qui souhaitent créer du logement social et réaliser une opération à la fois globale et exemplaire en

termes de respect du patrimoine, décident de faire appel à un opérateur public : Drôme Aménagement Habitat. DAH confie alors à Jérôme Francou, architecte du patrimoine, une étude destinée à établir un diagnostic historique et technique de l'îlot et à vérifier la faisabilité financière d'un programme de logements.

Conduit en lien étroit avec l'Architecte des Bâtiments de France, ce travail permet d'identifier les immeubles pouvant être démolis, et ceux qui doivent être conservés et réhabilités. Il confirme la possibilité de réaliser une vingtaine de logements. En 2013, les élus et DAH décident donc de lancer l'opération. Tandis que la commune commande une *étude archéologique*⁽²⁾, DAH désigne l'architecte avignonnais Daniel Fanzutti pour la maîtrise d'œuvre des logements.



Aujourd'hui, le projet est en cours et il s'élabore en "se nourrissant" de l'apport des archéologues. Le travail de ces derniers, en révélant l'intérêt patrimonial de certains éléments bâtis, a ainsi conduit à écarter sur deux parcelles l'hypothèse de démolition un moment envisagée. Il a aussi mis à jour un remarquable bassin de bains rituels juif, (*un mikvé*)⁽³⁾. L'esquisse actuelle prévoit 15 logements, dont 7 en réhabilitation. Ils sont de petite taille (6T2 et 9T3) afin de répondre au vœu de la commune d'accueillir à la fois des jeunes couples, et des personnes âgées désireuses de se rapprocher des commerces et services du centre-bourg. Les logements du rez-de-chaussée disposent d'un jardin privatif donnant sur un espace public qui reprend l'emprise de l'ancien jardin de la maison Adhémar. Un chemin piéton traverse l'îlot. La commune cèdera à DAH les assiettes foncières nécessaires aux logements par bail emphytéotique de 50 ans, à l'euro symbolique. Elle prendra aussi à sa charge les surcoûts dus à l'objectif de qualité architecturale et patrimoniale. Très impliquée dans le projet logement, la commune a en parallèle, poursuivi sa réflexion sur la maison Adhémar. Son programme, qui doit encore être affiné,

intègre la création d'une salle d'expositions et celle d'une salle de conférences de 200 places assises. Le toit de la Tour Juiverie - d'où l'on peut découvrir un panorama exceptionnel - sera aménagé en belvédère et le mikvé ouvert au public. Pour la tranquillité des futurs locataires de l'îlot et le bon déroulement des fouilles archéologiques à venir, la commune met à présent tout en œuvre pour que le calendrier de réalisation des logements (début chantier prévu fin 2014) et celui des équipements publics, coïncident.

Interrogés sur cette opération complexe qui conjugue des aspects urbains, patrimoniaux et sociaux, les élus soulignent le "vrai partenariat" mis en place avec l'ABF et la Direction régionale des affaires culturelles, la "qualité d'écoute" de DAH, et le dialogue fructueux qui s'est instauré entre l'architecte et les archéologues.

Destinée à vivifier la partie nord-est du centre bourg, la rénovation de l'îlot Juiverie

constitue la première étape marquante du programme de mise en valeur du centre de Saint-Paul. Un programme - défini en 2012 avec l'appui du CAUE - dont les prochaines actions vont être : la restitution aux piétons des abords de la cathédrale, la création d'une nouvelle entrée dans le centre historique (en lien avec la relocalisation des services techniques de la Ville) et la redistribution des parcs de stationnement intra et extra-muros.

⁽¹⁾ Le centre de Saint-Paul est inclus dans une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager/ZPPAUP qui deviendra bientôt une Aire de mise en valeur du patrimoine/AVAP.

⁽²⁾ Etude archéologique de l'îlot juif de Saint-Paul-Trois-Châteaux - Institut national de recherches archéologiques préventives/INRAP, C. Delomier

⁽³⁾ La présence de ce mikvé était déjà pressentie par les responsables du musée archéologique de la Ville

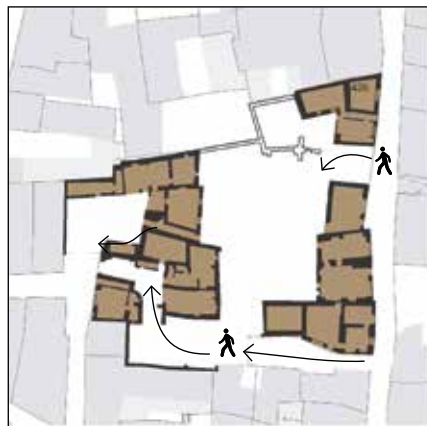
LOI ALUR : POUR UN URBANISME RÉNOVÉ

Plusieurs mesures de cette loi sont d'application immédiate, dont la suppression des COS/coefficients d'occupation des sols et de la superficie minimale des terrains constructibles dans les territoires couverts par des PLU/plans locaux d'urbanisme - modification de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Cette nouvelle rédaction du code se justifie par l'usage réducteur qui a pu être fait des COS et superficies minimales des terrains, notamment en matière de consommation foncière et de ségrégation sociale. Dès lors, afin que les collectivités concernées puissent instruire au mieux les autorisations d'urbanisme qui peuvent d'ores et déjà leur être soumises en disposant de règles d'occupation des sols adaptées à leurs objectifs sociaux et spatiaux de développement durable, il importe qu'elles puissent "anticiper" autant que de besoin la projection des formes urbaines souhaitées dans tel ou tel secteur de leur territoire. La priorité concerne notamment les zones stratégiques - centres des villes et bourgs, extensions sensibles,... - nécessitant la réalisation d'études de programmation spatialisées afin d'en retenir les principes de composition urbaine et de densité souhaitable. Ces objectifs peuvent alors être introduits dans le document d'urbanisme par voie de modification ou de révision à travers des OAP/orientations d'aménagement et de programmation et de l'affinement du règlement de leur PLU pour les secteurs considérés. Le CAUE peut contribuer, dans le cadre qui est le sien, à apporter ses conseils aux collectivités qui souhaiteraient analyser les effets de ces nouvelles dispositions sur leur projet territorial et mobiliser en conséquence les compétences requises.

L'îlot Juiverie : Etat des lieux



Scénario CAUE



Extrait étude Projet Francou



Esquisse Fanzutti mai 2014 Rez-de-Chaussée





Nicolas ANTOINE

Chargé de mission “urbanisme et paysage” au Parc Naturel Régional du Vercors

Nicolas ANTOINE est entré très jeune dans le monde du travail en tant que “concepteur paysagiste” : il intervient alors sur des jardins et des espaces publics. Il décide ensuite de reprendre des études universitaires et obtient un diplôme de 3ème cycle sur les “dynamiques des paysages et gestion des territoires”. A l'issue de ses études, il entre dans le réseau des Parcs naturels. Celui du Luberon d'abord, où il se forme à l'urbanisme. Puis, après un intermède de deux ans en coopération à Tanger (où il reprend son premier métier), celui des Pyrénées catalanes, qui vient d'être créé. Il y monte la mission “urbanisme et paysage”. C'est en 2011 qu'il arrive au Parc du Vercors. Il y succède à Guy Chatain. Depuis trois ans, Nicolas Antoine est chargé de mission “urbanisme et paysage” et coordonne le pôle “dynamique spatiale du territoire et coopération”.

Parc Naturel Régional du Vercors (<http://parc-du-vercors.fr>)

- Création : octobre 1970
- Superficie : 205 806 hectares, dont 17 000 ha classés en réserve naturelle
- Altitude : 180 m à 2453 m
- Population : 53 000 habitants
- Communes : 85 dont 48 dans le département de l'Isère et 37 dans la Drôme
- Villes portes : Grenoble, Crest, Romans, Saint-Marcellin et Vinay
- 8 régions naturelles : Quatre-Montagnes, Trièves, Vercors Drômois, Royans Isère, Royans Drôme, Gervanne, Diois et Piémont Nord.
- 10 EPCI sur le territoire (9 dans ses instances).

Un Parc, c'est un territoire et ce sont des collectivités qui ont choisi de définir ensemble un projet de préservation et de développement pour ce territoire. Ce projet est inscrit dans une Charte. Pour le mener à bien, le Parc s'est doté d'une équipe technique pluridisciplinaire qui traite tous les champs du développement local. Le Parc, c'est donc avant tout un outil au service des élus et à ce titre j'oserais dire qu'il ne s'use que si l'on ne s'en sert pas !

Le rôle du Parc, c'est d'être dans “le Projet”, certainement pas de se cantonner dans une position de *Personne Publique Associée*. Dans le projet de mise en œuvre de la Charte bien sûr, mais aussi dans les différents projets des communes ou groupements de communes qui peuvent faire appel à nous quand elles le veulent. Nous intervenons à toutes les échelles : celles du grand territoire, des intercommunalités, des communes. Nous nous positionnons dans la phase amont, et en accompagnement durant le processus d'élaboration du projet. Il peut s'agir d'un document de planification, d'une opération d'urbanisme ou d'un équipement. Il n'y a pas de “petits projets”.

Notre intervention prend différentes formes. Grâce au travail de veille et de prospective que le Parc assure au quotidien - par exemple en matière d'espaces naturels et agricoles, ou de démographie - nous pouvons apporter aux collectivités et à leurs bureaux d'études des éléments de connaissance qui alimenteront leur réflexion. Nous sommes aussi là pour mobiliser les partenariats et les compétences nécessaires au projet. Il y a quelques années, le Parc a par exemple proposé aux communes la réalisation de chartes paysagères et en a assuré le portage financier. Sur les deux territoires intéressés, la vallée de la Gervanne et la CC du Vercors, il a ensuite fait appel au CAUE de la Drôme pour la rédaction du cahier des charges puis le suivi de ces chartes. Celle du Vercors a d'ailleurs été annexée à la Charte du Parc.

Ces deux territoires ont aussi été accompagnés par le Parc et le CAUE 26 dans le cadre du projet de création de centrales photovoltaïques en milieu rural lancé avec l'appui de Rhônalpénergie Environnement. Il s'agissait d'impliquer collectivement les habitants dans des projets qui répondent aux enjeux énergétiques et économiques tout en respectant le patrimoine bâti et paysager. A une autre échelle, le Parc a fait de l'opération “cœur de village” de La Rivière une petite commune iséroise, l'un de ses “projets pilotes”. L'opération intègre la création de logements, de commerces, de gîtes communaux et de services. Elle est souvent citée comme une référence en matière d'insertion urbaine et de qualité architecturale et environnementale.

Le Parc s'est fortement impliqué dans l'organisation de la démarche de projet et dans la mobilisation des partenariats techniques et financiers. Le CAUE de l'Isère était l'un des principaux partenaires, il a apporté son œil d'expert et accompagné la commune dans l'élaboration du cahier des charges de l'aménagement. A la Rivière, les habitants ont été associés à toutes les étapes de la démarche, et l'opération a fait l'objet de la première Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) en Isère.

Cet exemple illustre bien deux bases essentielles de nos interventions : associer les habitants, et susciter l'innovation. Cela fait partie du rôle d'un Parc régional d'expérimenter, d'être un “laboratoire”. Sur la question de l'*habiter*, par exemple, très importante dans un territoire comme le notre où l'on peine à faire venir les bailleurs sociaux, nous travaillons en ce moment sur la diffusion d'expériences d'habitats participatifs. Après avoir déjà organisé des visites d'opérations, nous projetons, en partenariat avec les intercommunalités et avec l'aide du CAUE 38, de monter une journée de rencontre ouverte à l'ensemble des partenaires : bailleurs, habitants, etc. L'innovation peut aussi porter sur les outils même de la médiation et de la concertation : nous expérimentons avec le CPIE du Vercors des méthodes qui utilisent de nouvelles technologies destinées à faciliter l'appropriation du projet par tous ses acteurs.

Sur un plan plus général, ce qui est fondamental pour le parc, c'est de travailler à la cohérence et à l'articulation entre les différents niveaux de planification territoriale. Les évolutions récentes en matière réglementaire - la loi ALUR notamment - repoussent cette question. Le Parc devra réviser sa Charte 2020 et intégrer l'ensemble des dispositions législatives prises depuis les lois Grenelle. Le sujet des trames vertes et bleues devra être approfondi. La loi ALUR, adoptée en mars 2014, ouvre la possibilité de faire une Charte valant SCoT mais il y a sur le territoire du Parc 10 EPCI dont 4 qui sont intégralement dans son périmètre(*) et un fait partie du SCoT de la Région grenobloise. Il est donc essentiel de travailler dans une logique d'inter-SCoT. La question des continuités, tant humaines qu'écologiques, illustre bien cette nécessité : elle se pose davantage sur les franges - les piémonts - du Parc que dans sa partie centrale.

Pour favoriser l'élaboration de PLU intercommunaux, nous devons également travailler avec les collectivités afin de trouver des modes de faire dans lesquels intercommunalités et communes trouvent chacune leurs places.

(*) La CC de la Bourne à l'Isère, la CC du Massif du Vercors, la CC du Vercors, la CC Le Pays du Royans.