

- LA
DRO
ME -

caue

rendez-vous **RDV**

N°57 // NOVEMBRE 2015

Cinq maisons inscrites
dans la pente,
au pied du village
La Roche-sur-Grane

« Etre là aux bons
moments et être
convaincant »

Jacques Bourquin,
Responsable du service
Aménagement du territoire
et risques (SATR) à la DDT
de la Drôme

RENDEZ-VOUS N°57//novembre 2015

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

Courriel : caue@dromenet.org

Directeur de la publication :

Jean-Luc Piolet, directeur du CAUE

Direction de la rédaction :

Frédérique Bompard et Christine Coignet

Comité de rédaction :

Ghislaine Giraud, Hervé Chaboud,
Alain Kerharo.

Crédit photos : CAUE, ADIL26

Conception graphique :

Audrey Carreira-Xavier

Impression : Impressions Modernes

Dépôt légal n°335 C 96ISSN 1273-814.



Cinq maisons inscrites dans la pente, au pied du village La Roche-sur-Grâne

Les cinq maisons neuves sont implantées au pied du village médiéval de La Roche-sur-Grâne (166 habts), à l'adret du relief rocheux qui lui vaut son nom. Mitoyennes les unes des autres, elles s'étagent dans la pente. Le soin apporté à leur implantation, la cohérence de leurs gabarits et le jeu des toitures – alternance de terrasses et de toits à un pan – révèle un vrai souci d'intégration des constructions dans ce site très « sensible ».

L'origine du projet remonte à l'année 2008 lorsque la commune décide d'acquérir la parcelle qui vient d'être mise en vente. Son objectif est double : ne pas « laisser faire n'importe quoi » sur cet emplacement privilégié - 2 000 m² faisant face au sud, entre le village et le bâtiment de la mairie - et accueillir de nouveaux habitants. Car, même si il n'y a plus ni école ni commerces à La Roche, l'arrivée de nouvelles familles est synonyme de dynamisation de la vie villageoise. Après une enquête conduite auprès des habitants qui les a confortés dans leur volonté de créer du logement locatif, les élus de La Roche s'interrogent : quels types de logements ? avec quelle forme urbaine ?

L'accompagnement de la Communauté de communes du Val-de-Drôme et celui du CAUE, à qui ils ont fait appel, va leur permettre de définir un programme conforme aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et respectueux du site d'implantation. A la suite de ce travail qui propose plusieurs scénarios, Drôme Aménagement Habitat est contacté... et s'inquiète un peu de la possibilité de trouver des locataires. Les élus, eux, n'ont aucun doute : un privé vient de construire à quelques mètres de là cinq villas locatives qui sont « parties comme des petits pains ».



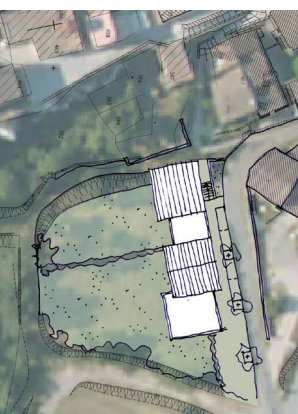
L'opération réalisée comporte 5 maisons dont 4 appartiennent à DAH et la dernière à la commune qui a souhaité en être le maître d'ouvrage pour se constituer un petit patrimoine. La revente au Département du terrain d'assise des quatre autres lui a permis d'en financer une partie^(*). Dans un évident souci de cohérence, les deux maîtres d'ouvrage ont choisi le même architecte : David Mariaud, de Valence.

Le projet, qui a été élaboré en lien avec l'architecte conseil de la DDT, Christine Edeikins, vient créer une continuité bâtie sur l'unique rue qui monte au village. Les entrées se font depuis la rue, un espace privatif assez vaste permet à chaque locataire de garer deux véhicules, dont un à couvert. A l'arrière, chaque maison dispose d'un jardinet. La maison communale est la première qui se découvre en arrivant au bas du terrain, elle s'étire face au sud. Le mur de soutènement de son jardinet est en pierre, à la fois pour « asseoir » le projet et pour rappeler l'architecture du vieux village. Très bien isolés – doublage des murs de 15 cm d'épaisseur, ouate de cellulose sous rampant, traitement des ponts thermiques – les logements sont chauffés par des poêles à granulés bois.

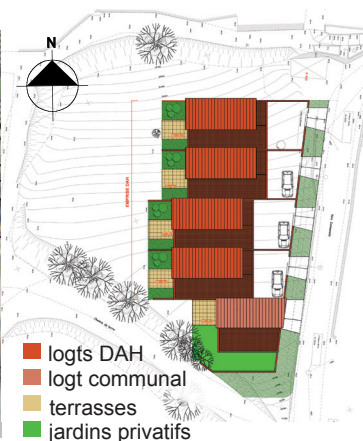
Les cinq locataires sont entrés dans les lieux début octobre. L'un d'eux habitait déjà la commune et deux autres y ont des attaches familiales. Au total, six enfants ont ainsi emménagé au village.

Les élus projettent à présent d'aménager un espace vert public dans la continuité des jardinets des logements... et de rénover la mairie et le logement locatif situé au-dessus.

^(*) Le Département a ensuite conclu un bail emphytéotique avec DAH.



Un scénario possible
(document CAUE)



Le plan masse de l'opération
(document David Mariaud)

L'opération en quelques chiffres :

DAH : 4 T4 de 92 m² Loyer : 582 €/mois (dont charges)

Coût total opération : 653 000 € TTC

Commune : 1 T3 de 77 m² Loyer : 565 €/mois (dont charges)

Coût total opération : 200 000 € TTC

DÉVELOPPER UN HABITAT DENSE : Quelles conditions de réussite en Drôme et en Ardèche ?



Le 14 octobre à la Roche-de-Glun, plus de 200 personnes se sont réunies dans le cadre de la rencontre annuelle de la Mission bidépartementale Drôme/Ardèche de l'ADIL26.

Objectif : éclairer la question complexe de la densité et la pratique des acteurs locaux.

Une étude réalisée par l'ADIL26 et les deux CAUE 26 et 07 avec la collaboration de deux stagiaires de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble (Marie-Anne Deshayes et Edouard Rehaut) et pilotée par un groupe de travail réunissant des professionnels de l'aménagement et de la construction, a permis d'alimenter le débat tout au long de cette rencontre.

Basé sur l'analyse d'opérations réalisées dans les deux départements, ce travail a mis en évidence

les conditions favorables au développement des opérations d'habitat dense : des prix optimisés, un habitat répondant aux enjeux locaux spécifiques et à une diversité de profils des habitants.

Deux facteurs essentiels de réussite ont été relevés : l'implication des collectivités et la qualité de la conception architecturale, en particulier celle des espaces extérieurs privatifs (la taille, l'intimité visuelle et phonique des jardinets et terrasses), celle des espaces collectifs (semi-privatifs ou publics).

Se faisant l'écho de paroles d'habitants recueillies au cours de diverses enquêtes, la sociologue Barbara Allen a confirmé l'importance que prennent dans le « plaisir d'habiter » les vues offertes, la diversité et la composition des espaces permettant à la fois intimité et sociabilité.



▲ Beaumont-les-Valence, allée des Jonquilles, 12 logements de Drôme Aménagement Habitat/DAH



▲ A La Roche-de-Glun, le 14 octobre 2015

QUE FAIT-ON DE L'ARCHITECTURE DU XX^e SIÈCLE ?

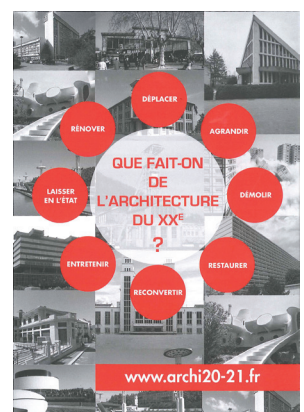
Quel parti adopter face aux édifices et immeubles construits entre 1900 et 1999 : rénover ? agrandir ? reconverter ? démolir ? laisser en l'état ?

L'Union régionale des CAUE, l'École nationale supérieure d'architecture de Saint-Etienne et l'Inventaire général du patrimoine culturel de la Région Rhône-Alpes analysent les différentes « attitudes » que le XXI^e siècle adopte pour intervenir sur les édifices XX^e.

Les maîtres d'ouvrage, les concepteurs, les chercheurs, les établissements scolaires... trouveront sur ce site, enrichi chaque année, de nombreux exemples repérés en Rhône-Alpes et en Auvergne.

Pour le découvrir, connectez-vous !

www.archi20-21.fr



LES ECHOS DU CAUE : les nouvelles missions signées depuis juillet 2015

Avec la CA VRSRA et : Triors

Avec la CC du Pays de Buis-les-Baronnies et : Beauvoisin, Bellecombe-Tarendol

Avec la CC Porte de Drôme/Ardèche et : Tersanne, Ponsas

Avec la CC du Crestois et Pays de Saillans Coeur de Drôme et : Vercheny

Avec : Condorcet, Erôme, Glandage, Roussas, Saint-Eulalie-en-Royans, Saint-Paul-Trois-Châteaux, Saint-Sauveur-Gournet, Venterol, Vinsobres.

Pour plus de détails : caue.dromenet.org



« Etre là aux bons moments et être convaincant »

Jacques Bourquin,
responsable du service
Aménagement du territoire et
risques (SATR) à la DDT de la Drôme

Après un début de carrière au service navigation Rhône-Saône à Mâcon, Jacques Bourquin arrive dans la Drôme en 1998. Responsable de la mission *Etudes générales et aménagement du territoire* de la DDE26, il participe alors aux premières réflexions sur ce qui deviendra plus tard le SCoT Rovaltain. En 2005, il quitte la Drôme pour prendre la direction du service *Territoire et cohésion sociale* de la DDE de la Haute-Marne. En 2008, il devient Secrétaire général de la DDE de l'Ardèche, où il est amené à gérer le processus de fusion entre DDE et DDAF.

Le 1er mai 2015, soit 10 ans jour pour jour après l'avoir quittée, J. Bourquin est revenu dans la Drôme pour prendre en charge le service *Aménagement du Territoire et Risques*. Heureux, dit-il, de retrouver ce département où il a passé une partie de son enfance et de « renouer le contact avec les élus et les acteurs du territoire » dont sa précédente fonction l'avait un moment éloigné.

Quels sont les domaines d'action de votre service ?

Il y en a trois : la planification, la gestion du droit des sols (ADS) et la prévention des risques.

Quelles sont vos priorités en matière de gestion du droit des sols et en matière de risques ?

En matière de droit des sols, le transfert de l'instruction aux collectivités concernées est achevé et il s'agit à présent de conforter la filière. Nous aurons des réunions au moins deux fois par an avec les services instructeurs des collectivités locales afin de faire le point. Il est important de pouvoir développer un lien de proximité et de pérenniser le rôle de conseil joué depuis toujours par la DDT. Et bien sûr, nous conservons l'exercice du contrôle de légalité.

En matière de risques, l'objectif est, d'une part, la poursuite de la couverture départementale par les PPRInondation, d'autre part, la mise en place des Programmes d'Action et de Prévention des Inondations. Ces «PAPI» sont, à l'échelle du bassin de risque, des plans d'actions destinés à réduire les

conséquences des inondations sur les hommes, les biens, les activités économiques et l'environnement.

Comment accompagnez-vous les collectivités sur la planification ?

Notre rôle consiste à faire passer la parole de l'Etat et en particulier les principaux messages contenus dans les lois SRU, Grenelle puis ALUR : la meilleure prise en compte de l'environnement, la limitation de la consommation foncière...

La prise de conscience des élus se fait souvent à l'occasion de l'élaboration de leur document de planification. Il nous faut donc être très présents, sachant que concrètement les points de rencontres avec les collectivités sont peu nombreux, et qu'au moment de « l'avis de l'Etat », en fin de procédure, il est souvent difficile de prendre en compte de façon satisfaisante les observations.

D'où l'importance d'être là aux bons moments et la nécessité d'être convaincant. En amont, pour donner le cadre, à certains points d'étape, pour infléchir si besoin. C'est le travail du Pôle aménagement de Claudie Buard et de son équipe. La prise de conscience se fait aussi lors de l'élaboration des SCoT et là, les enjeux sont encore plus importants car une fois les Schémas approuvés – à condition qu'ils soient assez intégrateurs des politiques publiques bien sûr – une partie du travail de l'Etat est en quelque sorte déjà faite. C'est pourquoi je m'investis tout particulièrement sur les SCoT. Aujourd'hui dans la Drôme, celui des Rives du Rhône est en révision, celui de Rovaltain vient d'être arrêté avant l'enquête publique, deux autres sont en gestation. A cet égard, la Drôme est plutôt en retard par rapport aux autres départements de Rhône-Alpes, mais on avance.

Pour les SCoT et pour les PLUi, nous nous attacherons à faire des « notes d'enjeux » qui précisent les attentes de l'Etat et qui se distinguent des *porter à connaissance* qui se limitent à récapituler les contraintes réglementaires existantes sur le territoire concerné. Nous le faisons déjà pour certains PLU.

Des échéances importantes à respecter

Le 31 décembre 2016 : tous les PLU devront avoir été « grenellisés ».

Le 27 mars 2017 : les POS cesseront d'exister. Cette disparition se produira dès le 1er janvier prochain avec un retour au RNU pour les communes qui n'auront pas prescrit leur passage au PLU d'ici là.

A ce jour, environ 15 communes drômoises n'ont pas encore prescrit le passage de leur POS au PLU, et 80 autres n'ont pas engagé la "grenellisation" de leur PLU : Jacques Bourquin tient à attirer leur attention sur le risque de fragilisation juridique que cela ferait courir à leurs décisions d'autorisation de construire à partir de 2017 si elles ne respectaient pas les échéances fixées.