

# rendez-vous RDV

la lettre du CAUE de la Drôme  
N°60 // OCTOBRE 2016

Villas locatives à Luc-en-Diois. MO : Drôme; Aménagement Habitat. MO : agences T&L Architectures (Crest) et T&L Architecture et Associés (Bordeaux)



## Luc-en-Diois Un nouveau quartier à deux pas de l'église

“ Sports de nature et  
projet de territoire ”

**Emilie Dedieu**

Responsable du pôle  
« sports de nature » au  
Département de la Drôme

- L A  
D R O  
M E -

caue



## Luc-en-Diois Un nouveau quartier à deux pas de l'église

Avec une résidence pour personnes âgées, une maison médicale, 7 villas locatives, un lotissement de 6 pavillons en accession, une place publique et une halle couverte, un nouveau quartier vient de sortir de terre à Luc-en-Diois. Le site est privilégié : tandis que le clocher de l'église signale le centre bourg tout proche, les montagnes alentours composent une magnifique toile de fond.

### D'un projet de maison de retraite à la naissance d'un quartier

En 2004, la commune qui a depuis longtemps repéré la qualité de ce terrain et l'a rendu constructible, demande au CAUE d'étudier la possibilité d'y implanter une maison de retraite médicalisée. A cette époque, celle de Die n'existe pas encore et la population du Diois est vieillissante. Les réflexions spatiales confirment l'intérêt stratégique du site, mais pour des raisons diverses, le projet est finalement abandonné. Il est relancé fin 2007 lorsque le Département décide la réalisation de quatre *Maisons d'Accueil Rurales pour Personnes Agées*. Créé par la Mutuelle Sociale Agricole, le concept de MARPA désigne des petites unités de vie non médicalisées de 22 logements. Luc-en-Diois est choisi pour accueillir l'une des 4 structures drômoises<sup>(1)</sup>. La superficie du terrain (2 ha) permet aussi d'envisager la construction de logements et d'équipements publics. La commune, qui n'a pas les moyens administratifs et financiers d'assurer le portage d'une telle opération, se tourne alors vers

Drôme Aménagement Habitat. L'accord est conclu : DAH achètera le terrain et réalisera l'ensemble du projet. Une seconde mission est confiée au CAUE par DAH visant à actualiser le programme et à définir des principes d'organisation urbaine. Les réflexions sur la MARPA conduisent rapidement à envisager la construction d'une maison médicale qui réunirait les professionnels de santé nécessaires à son fonctionnement. Des scénarios permettent de valider les autres éléments de programme : la création de logements locatifs, celle de lots libres destinés à l'accession, des stationnements.

Parallèlement, les négociations sur l'achat du foncier sont engagées. Une Déclaration d'Utilité Publique est lancée mais c'est finalement à l'amiable que DAH achète le terrain, le propriétaire en conservant une partie.

En 2011, DAH peut donc lancer le concours de maîtrise d'oeuvre. Il porte sur l'aménagement de la totalité de la parcelle, la construction de la MARPA et celle de 6 ou 7 maisons locatives. Le programme de la maison médicale n'étant pas encore « calé », sa construction ne fait pas partie du concours. Seule son implantation doit être définie. Conduite par l'agence TEXUS de Crest, l'équipe lauréate<sup>(2)</sup> est désignée en mars 2012 à l'unanimité du jury. Le plan masse du projet a été particulièrement apprécié. Il distingue deux îlots : le plus proche du bourg intègre les équipements, le second, situé de l'autre côté d'une voie nouvelle, est dédié à l'habitat.

Par leur implantation, la MARPA, la maison médicale et une halle couverte dessinent une place publique. La MARPA est de plain-pied et s'organise « en cloître ». Les espaces collectifs de vie sont positionnés au nord, les 22 logements (20 T1bis de 35 m<sup>2</sup>, 2 T2 de 46 m<sup>2</sup>) dans les trois autres ailes, le cœur du bâtiment est occupé par un jardin. Les logements donnent sur l'extérieur, chacun est doté d'un espace terrasse/jardin.

Les sept maisons locatives, des T4 sur R+1 niveaux dont l'un est géré par la MARPA, alignent leur pignon sur la rue. Les pièces de vie s'ouvrent au sud et à l'ouest sur le grand paysage. L'agencement des volumes bâtis assure l'intimité de chaque logement<sup>(3)</sup>. Plus à l'ouest, le lotissement<sup>(4)</sup> comprend 6 parcelles de 530 à 800 m<sup>2</sup> : les constructions viennent structurer les rues périphériques (rue de la Piscine et chemin des Clèches), tandis qu'un espace vert central sert de réceptacle aux eaux pluviales.



▲ Plan masse de l'opération. Extrait du rendu du concours par l'équipe lauréate Texus (2012)

Peu après le concours, les négociations avec les professionnels de santé ayant abouti, la construction de la maison médicale est décidée et DAH lance une seconde consultation, également remportée par l'agence Texus.

## Une belle réponse aux besoins locaux

Aujourd'hui, la maison médicale de 240 m<sup>2</sup> abrite un cabinet où se relaient deux médecins, un cabinet pour deux kinésithérapeutes, deux cabinets d'infirmiers et un local de 12 m<sup>2</sup> destiné à des permanences de spécialistes. La commune assume les charges des parties communes et le loyer du local polyvalent. Trois mois après l'ouverture de la MARPA, 10 des 22 logements sont loués. DAH a revendu à la commune les espaces publics et les terrains d'emprise de la MARPA et de la maison médicale. Les deux bâtiments reviendront aussi à la commune à l'issue de leurs baux emphytéotiques. Les 7 maisons locatives ont très vite trouvé preneurs, et dans le lotissement, une première maison est en construction.

Monsieur Sauvan, l'actuel maire de Luc, et Monsieur Parent, son prédécesseur à l'initiative du projet, se félicitent de cette réalisation qu'ils ont portée à tour de rôle, et qui apporte une vraie réponse aux besoins de la population locale. Les habitants bénéficient de services médicaux confortés, les personnes âgées du territoire trouvent une possibilité de rester près de chez elles dans un équipement ouvert sur le bourg et l'offre supplémentaire de logements permet d'espérer une stabilisation des effectifs de l'école. La halle couverte, qui a déjà accueilli un vide-greniers et s'apprête à recevoir d'autres manifestations, et la qualité des espaces publics, favorisent la convivialité. Enfin, M. Parent n'a aucun doute : la MARPA sera bientôt remplie, ce qui représentera 5 ou 6 emplois « équivalents temps plein ». Ces emplois et le volume de travail fourni aux entreprises sur les différents chantiers font aussi de la création de ce quartier, une très belle opération en termes économiques.



▲ La maison médicale vue depuis la halle couverte



▲ Des espaces publics soignés. A droite : la MARPA



▲ La place publique encadrée par la maison médicale, la MARPA (« Le Lucquet ») et la halle couverte



▲ Le jardin intérieur et la salle à manger de la MARPA

(1) Les trois autres sont à Anneyron, Rémuzat et - en cours de construction - Allex.

(2) Agences TEXUS Architectes (Crest) et TLR Architecture et Associés (Bordeaux) ; agence de paysage Sempervirens (Livron).

(3) Une chaufferie au bois déchiqueté assure le chauffage et l'eau chaude sanitaire de la MARPA ; les 7 locatifs sont chauffés par des poêles individuels à granulés de bois, la maison médicale à l'électrique (compteurs individuels). Le tout répond à la RT2012.

(4) Le permis d'aménager et le cahier des charges du lotissement ont été réalisés par l'équipe lauréate, rejointe ensuite par le cabinet BEAUR (Romans-sur-Isère).

Coût travaux MARPA : 3 203 466 € TTC. Financements :

Département de la Drôme : 300 000 € (subv. DS26) + 20 000 € (subv. bois) ; RSI + AGRICA : subv. 111 600 € ; CDC : prêt de 2 771 866 €.

Coût opération Maison médicale : 550 000 € TTC, abords compris. Financement de DAH totalement assuré par l'emprunt.

## LES ECHOS DU CAUE : les nouvelles missions signées depuis juin 2016

Avec la CC Porte de DrômArdèche et Fay-le-Clos.

Avec la CC du Pays du Royans.

Avec la CC du Val de Drôme et : Ciousclat, Mirmande.

Avec la CA Valence Romans Sud Rhône-Alpes et : Charpey, Clérieux.

Avec : Arpavon, Crozes-Hermitage, Lus-la-Croix-Haute, Mérindol-les-Oliviers, Le Grand-Serre, Mollans-sur-Ouvèze, Saint-Restitut, Valdrôme, Venterol.

Avec le SIVOS de la Haute-Herbasse.

Pour plus de détails : [caue.dromenet.org](http://caue.dromenet.org)



# “ Sports de nature et projet de territoire ”

Emilie DEDIEU

Responsable du pôle « sports de nature » au Département de la Drôme

Après l'obtention d'un diplôme universitaire en management du sport et des expériences professionnelles dans un syndicat de Pays en Charente puis au Département du Bas-Rhin, Emilie Dedieu devient en 2015 responsable du pôle sports de nature du Département de la Drôme au sein de la direction « Culture, sports et jeunesse ». Ce service de 5 personnes a la charge de la mise en oeuvre de la politique sports de nature du département.

## Quel est le rôle du Département en matière de sports de nature ?

Les sports de nature sont une compétence obligatoire des départements qui doivent en « favoriser le développement maîtrisé » (Code du sport). Leur mission consiste pour cela à élaborer et mettre en oeuvre sur leur territoire un Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), un Plan départemental des espaces, sites et itinéraires (PDESI) et à créer et animer une Commission départementale des espaces, sites et itinéraires (CDESI). La Drôme a très vite mis en place ces outils et elle est en pointe dans la mise en oeuvre d'une politique sports de nature. Ceux-ci font réellement partie de l'ADN du territoire. En effet, la diversité des paysages (plaines, montagnes, rivières, falaises...) et des climats (de montagnard à méditerranéen), ainsi que les nombreux acteurs du territoire offrent un très large panel d'activités et des lieux de pratiques emblématiques (Vercors, forêt de Saoû, Baronnies provençales, vallée de la Drôme...).

## Quelles sont les missions de votre service ?

Nous avons 4 grandes missions :

- l'aménagement et la signalétique des 6 000 km d'itinéraires de randonnées du département. Nous gérons ainsi plus de 1 500 poteaux de signalétique.
- la veille et l'entretien des lieux de pratiques, en s'appuyant sur les associations gestionnaires d'espaces ou sur le dispositif national Suricate<sup>(1)</sup>,
- la pérennisation des lieux de pratiques par l'obtention des autorisations des administrations et des propriétaires des lieux (le plus souvent privés), par la vérification des conditions de sécurité et la bonne prise en compte des impacts environnementaux,
- la promotion du département comme lieu de pratique de sports de nature. Nous nous appuyons pour cela sur des éditions fédérales (La Drôme à

pied), des topo-guides thématiques (escalade) et des éditions locales (fiches « bon plan sports de nature »).

## Comment s'organise votre action sur les territoires ?

Le département est positionné comme chef de file de la politique sports de nature et s'appuie sur les comités départementaux et sur les territoires. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la promotion touristique devient une compétence obligatoire des intercommunalités<sup>(2)</sup>. Nous avons donc engagé un travail avec elles pour favoriser leur implication sur la création, la gestion et l'entretien des sentiers de randonnée, et plus largement sur la gestion de l'ensemble des lieux de pratique de sports de nature.

## Quelles sont vos actions en matière d'urbanisme ?

Le service est sollicité au titre de Personne publique associée (PPA) lors de l'élaboration des documents de planification. Dans ce cadre, nous diffusons aux collectivités les données relatives aux itinéraires de randonnées et espaces de sports de nature de leur territoire, et les enjeux que nous avons pu relever. Aujourd'hui, la problématique essentielle est celle de la pérennisation des lieux de pratique. En effet, le PDESI n'a pas de portée juridique, n'a aucune opposabilité et ne crée pas de servitude. Les activités sont donc fragilisées par une possible remise en cause d'un propriétaire foncier interdisant l'accès ou l'usage d'un site de pratique. Le code de l'urbanisme offre peu d'outils et les sports de nature sont trop souvent absents des projets de territoire. Nous avons donc décidé d'élaborer, avec l'appui du CAUE, un document de sensibilisation qui vise à donner aux élus des éléments de méthode pour une meilleure prise en compte des sports de nature lors de l'élaboration de leur projet de territoire et document d'urbanisme. Vecteur de dynamisme économique, touristique et associatif, les sports de nature doivent pouvoir mieux intégrer les politiques d'aménagement. Leur pratique dépassant le plus souvent les limites d'un territoire communal, l'échelle pertinente de réflexion pourrait être le PLU intercommunal.

(1) Suricate, « Tous sentinelles des sports de nature », est un dispositif permettant d'identifier et de signaler un problème sur un site, via une application mobile.

(2) Disposition de la loi NOTRe (Nouvelle organisation territoriale de la République).