

# rendez-vous RDV

la lettre du CAUE de la Drôme  
N°68 // JUILLET 2019

## Arpavon Une politique foncière pour promouvoir la vie au village

Réviser la Charte et  
mobiliser les acteurs  
du territoire  
Pierre-Louis Fillet,  
V.P. du Parc du Vercors

40  
- LA  
D R Ô  
M E -  
ANS  
caue



# Arpavon

## Une politique foncière pour promouvoir la vie au village

Maintenir la vie au village dans un environnement rural préservé et la rendre attractive, proposer des logements abordables et ainsi accueillir de nouvelles familles, voilà ce qui motive l'action des élus d'Arpavon. Depuis plus de 15 ans, des acquisitions foncières sont planifiées et opérées dans le village et sur ses abords. Cette politique foncière a permis d'initier plusieurs projets. Force est de constater que le bilan, à la mesure de cette petite commune des Baronnies (81 habitants), est très positif. Cinq familles se sont installées au village. Les 12 enfants ont grossi les rangs de l'école de Sainte-Jalle, contribuant en 2012 à l'ouverture d'une classe supplémentaire.

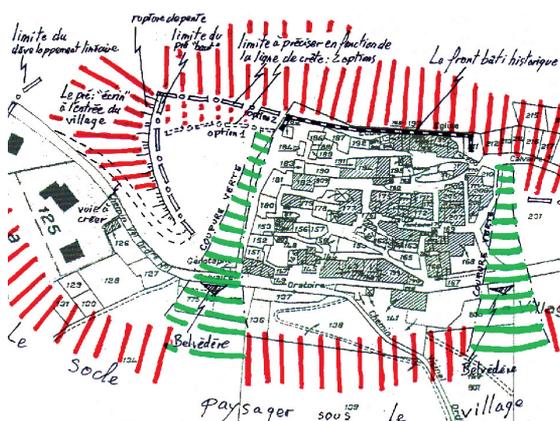
### Du logement à prix modéré

Localisé à 16 km de Nyons, le village perché d'Arpavon marque l'entrée de la vallée de l'Ennuyé. Largement réhabilité, ce village des Baronnies souffre d'un déséquilibre dans l'offre d'habitat. Comme chez ses voisins, les résidences secondaires prédominent. Ainsi, dans la vallée, les habitants permanents, en majorité à revenus modestes, trouvent difficilement à se loger. Jacques Rodari, maire d'Arpavon, revendique l'engagement de la commune dans la production de logements abordables financièrement. C'est l'objectif du projet de réhabilitation de la "maison Panier" (environ 280 m<sup>2</sup> habitables) sur lequel les élus sont actuellement mobilisés.

L'étude de faisabilité lancée avec l'appui du CAUE et confiée en 2018 à l'agence d'architecture A-GRAF, confirme le potentiel de cette maison située au cœur même du village mais aussi ses contraintes.

Pas facile de concilier un programme de logements à prix modéré avec des travaux importants de dépollution (amiante) et de déconstruction ! L'appui de partenaires est donc sollicité. Epora<sup>(1)</sup> acquiert la maison en décembre 2018 et se chargera aussi des travaux de dépollution et de déconstruction. Les élus s'orientent vers la création de logements locatifs sociaux en partenariat avec Drôme Aménagement Habitat, ou sinon, vers une vente de logements "prêts à finir" destinés à des primo-accédants.

Ce projet dans le tissu urbain existant fait suite à des interventions en extension du village. Dès 2001, les élus sollicitent le CAUE avec la volonté de produire des logements dans le respect des qualités paysagères et patrimoniales du village. Avec Olivier Cadart, architecte vacataire, le CAUE analyse l'insertion du village dans son site. Quatre principes sous-tendent la réflexion : préserver la silhouette nord du village et son socle paysager au sud, lui maintenir une forme compacte, conserver l'effet de découverte du village perché depuis sa route d'accès, s'inscrire dans ses axes de développement historique. Des zones préférentielles de développement urbain sont



▲ Façade principale de la maison Panier

▼ L'un des 4 points de vue analysés en 2001 pour repérer les zones préférentielles de développement de l'habitat

▲ Zones préférentielles d'extension urbaine et zones d'exclusion (extrait d'un schéma du CAUE, 2001)



Le pré, "écran" à l'entrée du village, sera préservé

L'extrémité est du village accueille 2 nouvelles habitations insérées dans la pente

Bientôt un nouveau projet d'habitat sur ce site ?

La maison Panier sera réhabilitée

ainsi identifiées ; des préconisations sont émises pour leur aménagement et pour l'architecture des futures constructions ; des outils réglementaires et opérationnels sont aussi proposés aux élus.

En 2004, une étude est confiée aux architectes Robert Boursin et Christian Chambon. Ils évaluent la capacité de construction des deux principales zones d'extension et conçoivent des prescriptions architecturales et paysagères. Dans le prolongement est du village, l'implantation de cinq habitations est ainsi envisagée, deux sont aujourd'hui construites. C'est la maîtrise foncière qui permet rapidement à la commune de mettre en vente les terrains viabilisés. M. le Maire explique : « *on a pu faire modifier les permis de construire, on a utilisé les prescriptions pourtant non opposables aux tiers* ». Ceci pour s'assurer de la qualité d'intégration du bâti, notamment son insertion dans la forte pente du terrain. M. le Maire ajoute : « *le locataire du logement communal au-dessus de la mairie a pu accéder à la propriété et libérer son logement, de nouveaux arrivants ont pris sa suite* ». Au total, deux familles se sont ainsi installées au village en 2006. En bordure ouest du village, l'étude de 2004 confirmait un beau potentiel de constructions le long d'une calade à réhabiliter. L'intérêt des élus se porte toujours sur cette zone où un propriétaire privé envisage la vente d'un terrain. A venir peut-être « *des logements groupés, de l'habitat participatif, de l'auto-construction...* »

## Un levier pour l'achat : la ZAD

Bien que non pourvue de document d'urbanisme<sup>(2)</sup>, la commune d'Arpavon bénéficie d'un droit de préemption à travers sa Zone d'Aménagement Différé<sup>(3)</sup> instaurée en 2002 et renouvelée en 2017. Le droit de préemption n'a en fait jamais encore été mobilisé. La ZAD a permis de mener à bien les négociations qui se sont toutes finalement opérées à l'amiable. En affichant la volonté communale, la ZAD a déclenché le dialogue avec les propriétaires. Ainsi en a-t-il été avec la maison Panier. Le bâtiment, très dégradé, nécessite de tels travaux qu'ils ne pouvaient que dissuader de potentiels acquéreurs aux revenus modestes. Le risque était donc de la voir transformée en résidence secondaire. Repérée comme stratégique et cruciale à réhabiliter compte tenu de sa qualité architecturale et patrimoniale indéniable, elle est donc inscrite dans le périmètre de la seconde ZAD. Les élus relatent : « *avant même sa promulgation en préfecture en 2017, les héritiers sont venus d'eux-mêmes nous rencontrer. Ils savaient que nous avions inclus leur maison et ne souhaitaient vendre qu'à la commune. Leur mère avait participé à la reconstruction du village dans les années 1960. Elle aurait aimé que sa maison permette l'accueil de nouvelles familles...* »

À l'origine de la ZAD : la vente, dans les années 1990, d'une parcelle d'environ 2 500 m<sup>2</sup> qui prive Arpavon d'un espace logique d'extension en continuité directe avec le village. Forts de cette malheureuse expérience, les élus souhaitent être informés lorsque du foncier bâti ou non bâti est mis en vente et pouvoir



▲ La place du village prochainement rénovée avec la salle communale ouverte aux habitants depuis l'été 2018

l'acquérir prioritairement. En 2001, parmi les outils proposés par le CAUE, ils optent pour la ZAD. Le périmètre est alors défini en cohérence avec la règle de constructibilité limitée de la loi Montagne et avec les secteurs d'extension définis comme préférentiels. Sont également insérées les zones sensibles du point de vue paysager dans le but de les transférer dans le domaine public et de les protéger sur le long terme. Alors que le dispositif arrive à échéance en 2016, la législation a changé, obligeant les élus à préciser les parcelles à inscrire dans leur nouveau dossier de création de ZAD. Ainsi, le droit de préemption de la commune s'exerce aujourd'hui sur un périmètre plus restreint et opérationnel.

## Bien accueillir au village

Améliorer et promouvoir la qualité de vie au village, et ainsi bien accueillir les nouveaux arrivants, c'est aussi, pour les élus, créer des lieux de rencontre et de convivialité. Une salle communale<sup>(4)</sup> ouvre ses portes depuis l'été 2018 aux habitants (événements familiaux, rencontres associatives...). Elle est implantée sur l'ancienne aire de battage, un espace public situé au sommet du village perché qui offre un beau panorama sur le Mont Ventoux. Le lieu sera prochainement rénové<sup>(4)</sup> et son statut de place du village, conforté.

Là encore, sans acquisition foncière, l'espace public et les équipements – la salle mais aussi le garage communal édifié en 2010 en bordure du cimetière – n'auraient pas vu le jour. Plusieurs parcelles en lanière composaient l'ancienne aire de battage. Il y a plus de 20 ans, leur acquisition s'est opérée à l'amiable, par échange ou achat. Les élus espèrent acquérir l'unique parcelle restée privée.

(1) Établissement public foncier de l'Ouest-Rhône-Alpes.

(2) L'urbanisme sur Arpavon est régi par le Règlement national d'urbanisme (RNU) et la loi Montagne.

(3) Outil conçu en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement public ou de la constitution de réserves foncières, d'une durée limitée (14 ans initialement, 6 ans renouvelables depuis 2010).

(4) Projets de la salle communale et de la place du village : 1<sup>res</sup> réflexions en 2004 par les architectes Boursin-Chambaud, programmation en 2014 avec le CAUE, maîtrise d'œuvre confiée en 2015 à Fabien Ramadier, architecte et Michel Florin, paysagiste.

## À VOS AGENDAS

### Viv(r) le paysage !

Rencontre annuelle du CAUE  
le jeudi 7 novembre 2019 à Gervans  
Salle des berges du Rhône



# “ Profiter de la révision de la Charte pour mobiliser les acteurs du territoire ”

Pierre-Louis Fillet, vice-président du Parc naturel régional du Vercors

Né dans le Vercors, Pierre-Louis Fillet est historien de formation. Après ses études qui l'ont tout naturellement conduit à s'intéresser au Massif qui l'a vu naître, il devient en 2005 directeur du musée de la Résistance à Vassieux-en-Vercors. L'enjeu est alors la rénovation de ce lieu de mémoire créé en 1973 par un ancien maquisard. Ce sera chose faite en 2010. En 2008, il se présente pour la première fois aux élections municipales à Saint-Julien-en-Vercors, il est élu maire et sera réélu six ans plus tard. A partir de 2010, il devient président de la Communauté de communes du Vercors, puis de la CC Royans-Vercors créée après la fusion. Il est aujourd'hui vice-président du Parc naturel régional du Vercors, en charge de la révision de la charte du Parc.

## Pourquoi réviser la charte du Parc ?

Les parcs sont les seules structures intercommunales à jouer leur vie à échéance régulière. Le label Parc est octroyé par l'Etat pour une durée limitée à 15 ans. Il s'obtient sur la base d'un projet de territoire qui concilie développement avec protection de l'environnement. La charte est l'écriture de ce projet. Elaborer une nouvelle charte, c'est tenter de répondre au mieux aux enjeux actuels du territoire et aux attentes des habitants : le changement climatique, les mobilités, la participation citoyenne... Autant de sujets qui n'apparaisaient pas, ou peu, dans les 4 précédentes chartes et qui aujourd'hui doivent être abordés.

## Quelle méthodologie mettez-vous en œuvre pour élaborer la charte ?

Au-delà de la gouvernance qui associe bien sûr toutes les instances qui doivent l'être (Etat, Région, Départements, EPCI, communes, Parc), nous voulons profiter de ce moment privilégié pour mobiliser les acteurs du territoire. La montée en puissance des EPCI, la baisse des financements, l'affaiblissement des partenaires historiques tels que le CPIE, l'APAP<sup>(1)</sup> et la Fédération des amis et usagers du Parc ont en effet distendu les liens entre le Parc et ses forces vives. Avec l'aide d'un prestataire, nous avons donc mis en place des outils qui rendent concrète la dimension participative et intègrent la montée en puissance des EPCI. L'élaboration, en cours, du diagnostic et de l'évaluation de la charte de 2008 prend ainsi diverses formes : ateliers organisés

autour d'un thème avec les partenaires concernés ; ateliers géographiques faisant la part belle aux élus des divers territoires ; outils numériques – sondages, cartographie interactive<sup>(2)</sup> – permettant aux habitants de faire remonter leurs idées ; information et consultation de la population à l'occasion de chaque évènement organisé sur le Massif. En lien avec l'Education nationale, nous menons également un projet école-collège avec 9 classes.

Mais au-delà du temps d'élaboration de la charte, l'idée est de créer une structure pérenne de type comité local de développement qui fédère les différentes parties prenantes du Parc pour donner corps au côté participatif. C'est par la démocratie locale qu'on parviendra à réenchanter la démocratie. Sur ce sujet aussi, le Parc veut innover et expérimenter. Les gens manifestent un grand intérêt pour la chose publique, il faut en profiter.

## Sur quel périmètre la révision porte-t-elle ?

Outre les communes actuelles du Parc et celles qui, incluses dans le périmètre d'étude de 2008 ne l'avaient *in fine* pas rejoint, il intègre de nouvelles communes. C'est notamment le cas de celles de la Raye et des Monts du Matin qui, toutes, sont physiquement rattachées au Massif. Les intégrer, c'est adopter la même logique que celle qui prévaut déjà plus au nord, en Isère, où les zones de piémonts sont considérées comme faisant partie du massif et donc incluses dans le Parc. C'est aussi créer davantage de lien avec Valence Romans Agglo, tout en conservant un équilibre entre Drôme et Isère au sein du Parc.

## Où en êtes-vous aujourd'hui ?

En juillet 2019, nous délibérons sur le diagnostic-évaluation. A partir d'octobre, des ateliers prospectifs se tiendront pour définir les enjeux et objectifs. L'idéal serait d'avoir en mars 2020 un projet déjà bien structuré qui puisse servir de base de travail aux nouveaux élus municipaux. Cela leur laisserait ensuite une année pour se l'approprier et l'approfondir. Une année qui sera aussi celle des 50 ans du Parc.

(1) Centre permanent d'initiative pour l'environnement; Association pour la promotion des agriculteurs du Parc

(2) VertaCarto application cartographique pour s'exprimer sur les lieux à préserver et/ou à valoriser (voir sur parc-du-vercors.fr)