

CAUE27

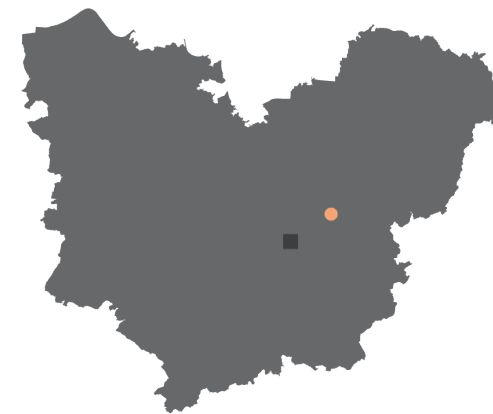


Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

Janvier 2011

LECTURE DE TERRITOIRE SAINT-VIGOR

Une stratégie foncière



Contexte

PRESENTATION DE LA COMMUNE

Nombre d'habitants : 315
EPCI : Grand Evreux Agglomération (GEA)
Carte communale approuvée en janvier 2007
Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du GEA de 2004

QUESTION POSÉE

Saint-Vigor souhaite avoir des conseils du CAUE27 sur un projet de développement qu'elle ambitionne de lancer au hameau de Chanteloup. La commune s'est engagée à acquérir auprès de l'EPFN et d'ici 5 ans une large parcelle au cœur de ce hameau. Elle désire définir une stratégie d'intervention qui prendrait en compte la réaffectation de plusieurs bâtiments existants afin qu'ils puissent accueillir de nouveaux usages. La municipalité poursuivrait trois objectifs : créer plusieurs équipements publics, créer des logements et peut-être déplacer la mairie.

ENJEUX POUR LE CAUE27

Saint-Vigor est une commune rurale dont il est important de préserver les caractéristiques patrimoniales. L'enjeu principal est donc d'établir un programme fonctionnel compatible avec ces caractéristiques et intégré dans une stratégie globale d'aménagement. L'avis du CAUE sur une stratégie d'intervention et des principes d'aménagement opérationnels sera élaboré à partir de regards transversaux en urbanisme, paysage et architecture.



Situation de la parcelle communale à Saint-Vigor

Regards transversaux

URBANISME

Située à proximité d'Evreux, la commune de Saint-Vigor entend maîtriser son développement urbain. Dans cet objectif, la carte communale de 2007 a fixé une évolution démographique comparable à la décennie 1998-2007, soit un à deux logements par an. Les orientations du SCOT, l'absence de réseaux d'assainissement, le faible nombre de naissances, l'absence de commerces et services incitent à prévoir la construction de 1 à 2 terrains par an seulement.

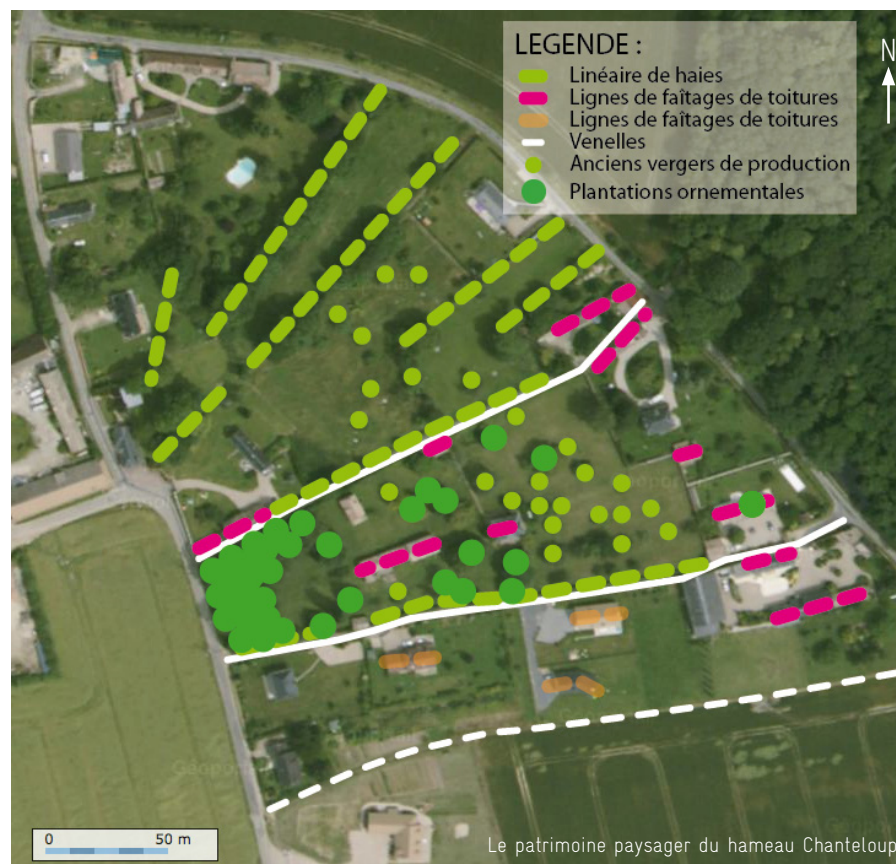
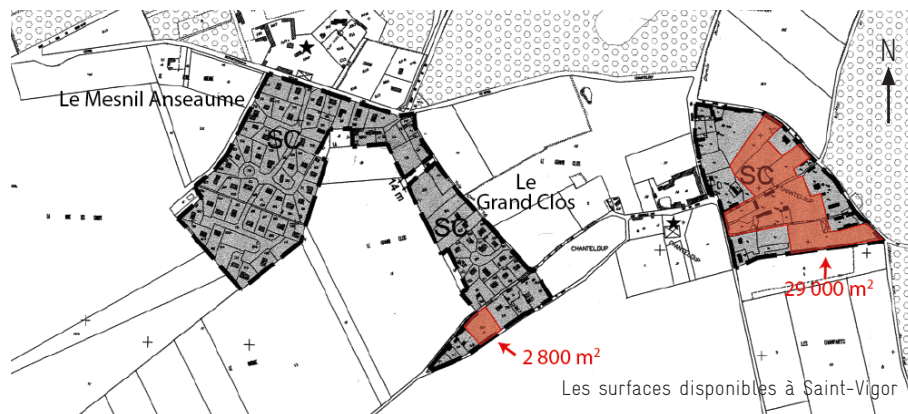
Actuellement, le parc de logements de Saint-Vigor montre une typologie très homogène, qui s'est même accentuée entre 1999 et 2007 : les logements sont en grande majorité des maisons, de 4 pièces ou plus, en propriété privée. Les perspectives d'évolution démographique laissent donc percevoir un lien direct entre l'accueil de population, la production de logements et l'existence de maisons individuelles.

La commune souhaite concentrer son organisation spatiale autour du hameau de Chanteloup, qu'il s'agira d'étoffer. Le développement du Grand Clos vers le Mesnil Anseaume, un temps envisagé, se trouve confronté à des contraintes d'écoulement des eaux pluviales. Des surfaces urbanisables entre ces 2 hameaux se trouvent donc potentiellement inondables et de fait difficilement constructibles. Néanmoins si la commune souhaite s'assurer que ces parcelles restent non construites, elle devrait envisager de l'inscrire dans son document d'urbanisme.

Dans la carte communale les surfaces urbanisables atteignent environ 4 hectares, dont 3 hectares sont concentrés au sein du tissu urbanisé. Et grâce à l'EPPFN, leur maîtrise foncière est partiellement assurée. Par ailleurs, notons qu'actuellement la surface moyenne des parcelles est de 1 500 m².

PAYSAGE

Sur le plan du patrimoine paysager, la parcelle sur laquelle la municipalité souhaite développer son projet dispose d'un parcellaire très prégnant (cf. schéma ci-contre). Ce parcellaire particulier détermine la structure rayonnante des haies, des faitages de toiture, mais aussi des venelles. A l'intérieur des parcelles, les anciens vergers de production disparaissent au profit des vergers d'agrément et des plantations ornementales.



ARCHITECTURE

La parcelle que la municipalité entend acquérir accueille 6 bâtiments, une maison de maître et plusieurs dépendances : un studio, une grange, une écurie, un gîte et un four à pain.

- La maison de maître : sa mise aux normes dans la perspective d'un édifice public est difficile, notamment en matière d'accessibilité. Néanmoins il est possible de mettre deux logements côte à côte.
- Le studio : on peut envisager un usage de dépôt communal.
- La grange : c'est un édifice intéressant architecturalement qui est réutilisable pour un usage collectif, comme une salle communale, un gîte de groupe,...
- L'écurie : elle peut être réutilisée en annexe de la grange, comme cuisine, sanitaires, rangement,...
- Le gîte : son utilisation en logement de loisirs peut être conservée, notamment en complément du gîte rural.
- Le four à pain : c'est un édifice qui mérite attention parce qu'il a conservé des traces de son ancien usage. Son volume très restreint pousse à l'utiliser en dépôt.

Individuellement, les constructions ne retiennent pas l'attention, à l'exception de la grange. Néanmoins, dans leur ensemble, ces constructions rappellent le corps de ferme qui a existé sur place et constituent donc un élément patrimonial. Chaque bâtiment peut recevoir des usages différents, publics ou privés, selon ses caractéristiques : l'étude de leur répartition permettra un accueil harmonieux.



La maison de maître



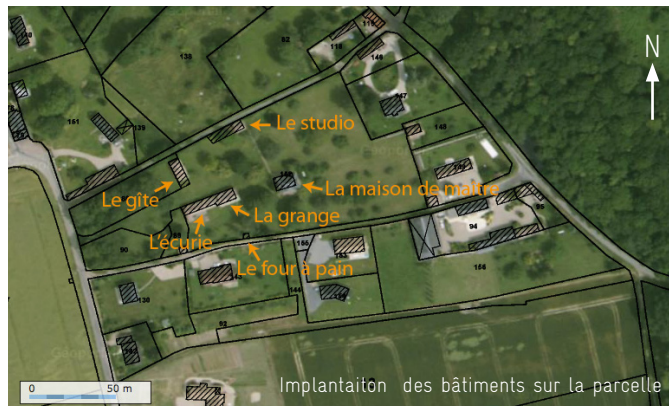
Le studio



La grange (et les écuries sur la gauche)



Les écuries (vue arrière)



Implantation des bâtiments sur la parcelle



Le gîte



Le four à pain

Propositions d'aménagement

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

La perspective d'une opération d'aménagement offre à la commune de Saint-Vigor une opportunité non négligeable : s'assurer de la maîtrise du développement de Chanteloup. Etant donné que le projet, qui porte sur l'urbanisation des parcelles communales, s'attache au devenir de Chanteloup, la réflexion engagée mérite d'être élargie à l'ensemble des parcelles urbanisables du hameau.

Les objectifs s'étendent à plus grande échelle, notamment parce qu'il est possible de maîtriser le rythme de développement de la commune à travers celui de Chanteloup, mais aussi de maîtriser la forme architecturale, constituer une entité villageoise cohérente et diversifier l'offre de logements. Ces objectifs présentent plusieurs intérêts :

- respecter au mieux l'identité du village,
- favoriser le renouvellement de la population,
- être plus précis et adapté que le Règlement National d'Urbanisme sur le plan architectural,
- repousser l'échéance de révision de la carte communale.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le CAUE27 propose une séparation fonctionnelle entre équipements accueillant du public et habitat. Ce zonage dans l'affectation du foncier se justifie par les contraintes fonctionnelles que peuvent générer les établissements accueillant du public (comme les nuisances nocturnes), et qu'il convient d'anticiper dans les principes d'aménagement.

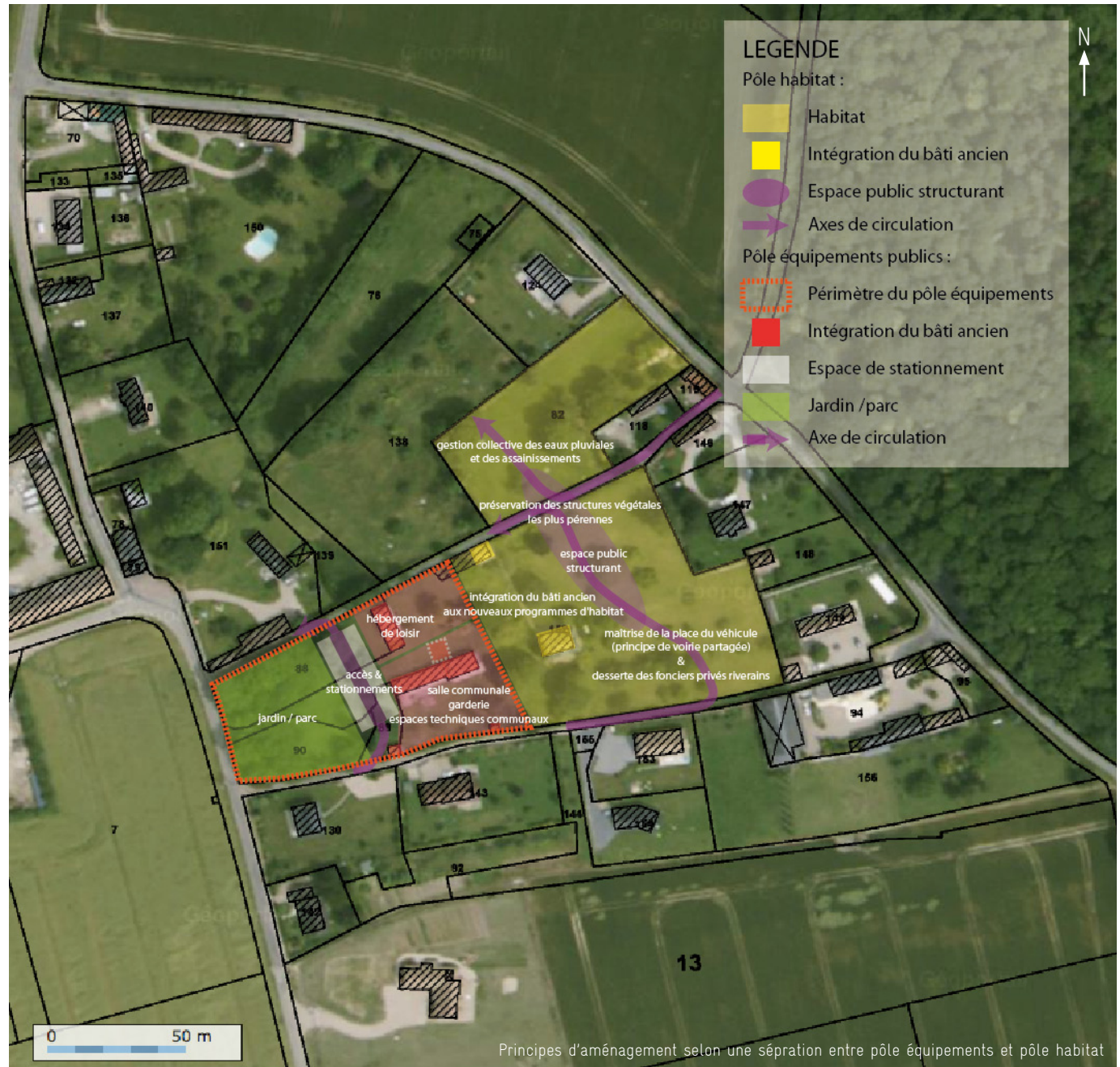
Pôle équipements

Le pôle équipements serait situé à l'ouest et regrouperait 4 éléments :

- un jardin public à partir de la pelouse et des boisements existants,
- un espace de circulation pour desservir les équipements, et à terme l'aménagement d'un stationnement à grande capacité (plus ou moins 35 places),
- des équipements d'accueil ménagés à partir des bâtiments anciens : garderie, salle communale, hébergement de loisirs,...
- des espaces techniques dans un projet global.

Pôle habitat

Les surfaces dévolues à l'habitat, réunies à l'est, regrouperaient le bâti traditionnel et les constructions nouvelles, les deux emprises communales et éventuellement les surfaces urbanisables privées riveraines. Si la réflexion s'étend à ces surfaces privées, une concertation avec la population et les propriétaires devra être envisagée.



Principes d'aménagement selon une séparation entre pôle équipements et pôle habitat

ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

Le CAUE27 propose à la commune 3 procédures qui permettraient chacune de mettre en œuvre le projet envisagé par la municipalité.

Vente de lots

Une première méthode consiste à vendre des lots pour équilibrer financièrement l'opération de construction des équipements. Cette méthode fait exclusivement participer le foncier communal au projet global de construction d'équipements sur le plan financier.

Sa simplicité est l'intérêt principal de ce mode d'intervention. Néanmoins, la maîtrise de la qualité produite et le respect des objectifs communaux ne sont pas assurés. De plus, il porte peu d'attention au développement de la majeure partie de Chanteloup et conduit à une révision de la carte communale à brève échéance.

Action foncière

Une deuxième méthode combine le maintien de la carte communale à une action foncière. Une utilisation du droit de préemption et un appel à l'EPFN permettraient d'avoir une maîtrise foncière du site. L'aménagement consisterait à vendre des micro-opérations avec cahiers des charges à des particuliers ou bailleurs sociaux, et à réaliser une opération communale pour la location. Il faudrait pour cela panacher les modes d'action et négocier avec les propriétaires des parcelles privées du site.

Cette méthode permet de maîtriser totalement le développement de Chanteloup et de réaliser un projet global mêlant équipements et habitat. De plus, la révision de la carte communale serait repoussée. Cette stratégie nécessite une mise en œuvre plus délicate.

Elaboration d'un PLU

Une troisième méthode réside dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU permet de définir les espaces à urbaniser et conditionner leur ouverture à sa révision, d'apposer des emplacements réservés et aussi de définir des orientations d'aménagement, qui sont très avantageuses car elles définissent des principes de développement pour un coût réduit. Si cette procédure est plus longue et demande d'argumenter le choix des espaces à urbaniser, elle présente aussi plus d'intérêts : maîtrise globale de la commune, du rythme d'ouverture à l'urbanisation et dispense d'acquisition foncière.

Les orientations d'aménagement pourraient poser les principes suivants : conserver, valoriser et créer des haies, regrouper les stationnements, être attentif au découpage parcellaire, veiller au degré d'intimité dans l'implantation du bâti, maintenir les continuités douces, créer des espaces partagés, conserver la typologie des rues étroites, prendre des précautions concernant l'interface entre habitat et équipements,...



À RETENIR

La commune de Saint-Vigor a demandé l'avis du CAUE27 sur son projet de réhabilitation de bâtiments anciens à Chanteloup.

Deux enjeux apparaissent :

- la parcelle concernée présente des valeurs patrimoniales architecturale et paysagère qui peuvent ordonner l'implantation du futur projet ;
- Chanteloup joue un rôle stratégique et central dans l'urbanisation de la commune.

La réalisation d'un projet à cet endroit est avantageuse parce qu'elle permet à la commune de maîtriser le rythme et la forme de son développement. Dans cet objectif, le CAUE27 propose la réalisation d'un projet global séparant équipements et habitats. La commune pourra intervenir selon 3 procédures (vente de lots, action foncière, élaboration d'un PLU). Le choix de la stratégie mise en œuvre pour le financement des opérations de réhabilitation déterminera la nature et le degré de maîtrise du projet global. La stratégie choisie sera intégrée dans une approche de planification communale.