

CAUE27



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

Commune de Beuzeville

CONSEIL PONCTUEL

Aménagement d'un terrain communal en centre ville

7 février 2013

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Question posée

Souhaits de la commune

CONTEXTE

Données socio-économiques

Documents de planification : SCoT et POS

Situation dans la commune

REGARD SUR LE TERRAIN ET SES ABORDS

Espaces publics

Paysages

Gestion de l'eau

Composition urbaine et architecturale

SYNTHÈSE

INTRODUCTION

Question posée

Commune propriétaire d'un terrain en centre bourg

Sollicitation par des promoteurs privés et présentation de projets d'opérations sur lesquels la communes émettait un certain nombre d'interrogations

La commune est en cours d'élaboration de son PLU

Sollicitation du CAUE27 pour une mission ponctuelle de 4 jours ayant pour objectif de **dégager les enjeux que concentre ce terrain**

Cette mission ponctuelle reflète **le point de vue du CAUE27** quant à la mission confiée par la commune

INTRODUCTION

Souhaits de la commune

- créer un trait d'union entre le centre commerçant et les infrastructures scolaires ;
- inciter aux déplacements par les voies douces pour se rendre aux écoles/désenclaver l'accès aux écoles ;
- participer à la résolution des problèmes de circulation au sud (engorgements aux heures de pointe) ;
- présenter une ouverture sur les quartiers existants (greffe par des voies traversantes si possible) et que le futur bâti s'intègre aux tissus bâtis environnants ;

INTRODUCTION

Souhaits de la commune

- prendre en compte le projet de maison médicalisée en cours de conception en partenariat avec EAD ;
- comprendre du logement (pas de gros gabarits, mais si possible une diversité de formes pouvant inclure des maisons accolées ou du petit collectif de gabarit équivalent à ce qui existe en centre ville ancien pour répondre à une demande importante en logements de taille F3) ;
- comprendre un espace vert multifonctionnel qui soit vivant et puisse accueillir des manifestations culturelles ponctuelles ;
- traiter les ruissellements d'eau de pluie et prévoir un exutoire aux eaux de l'école maternelle (le sol est relativement humide).

CAUE27    

COMMUNE DE BEUZEVILLE

CONTEXTE



CONTEXTE

Données socio-économiques

DÉMOGRAPHIE

4070 hab en 2009
+ 31% (1000 hab) en 10 ans

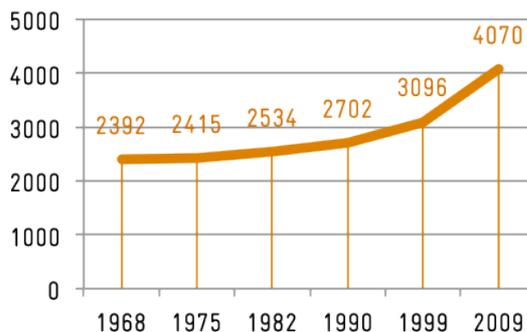
très largement dû au solde migratoire (attractivité du Havre et de la côte)

population jeune (30 % moins de 20 ans, 60 % moins de 45 ans)

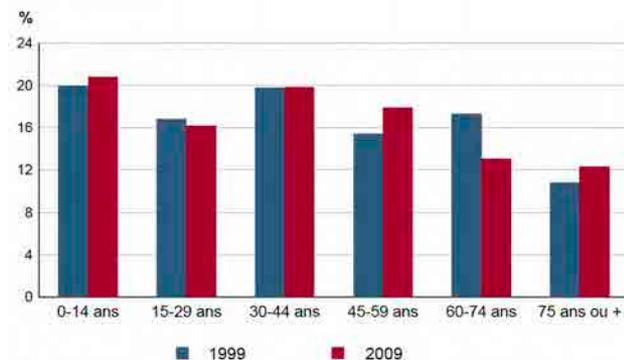
desserrement des ménages significatif (2,3 hab/foyer) = -0,8 en 30 ans, stabilisation depuis 2009

ménages d'une personne : + d'1/3

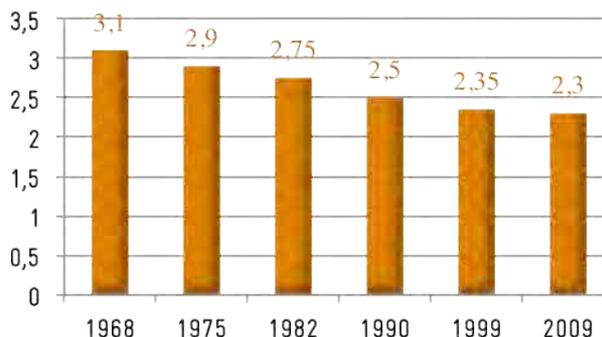
Population (2009)



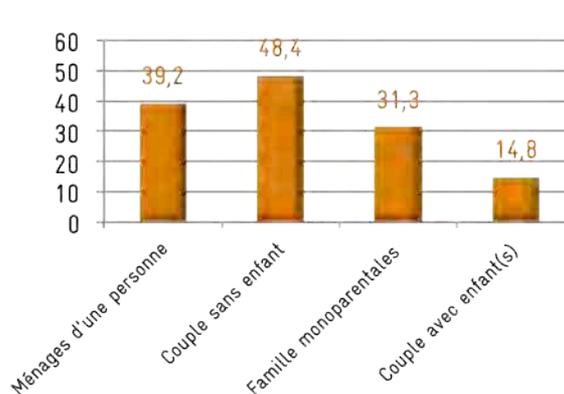
Evolution de la population par tranches d'âge



Nombre d'habitants par résidence principale



Ménages selon la structure familiale
Evolution 1999-2009



CONTEXTE

Données socio-économiques

LOGEMENT

res. principales : + 34% en 10 ans

res. secondaires : + 7% en 10 ans

logement vacant : + 214% -----

4 pièces et + = 65,2 % des log

3 pièces et - = 34,8 % des log

grands logements : + 58,8%

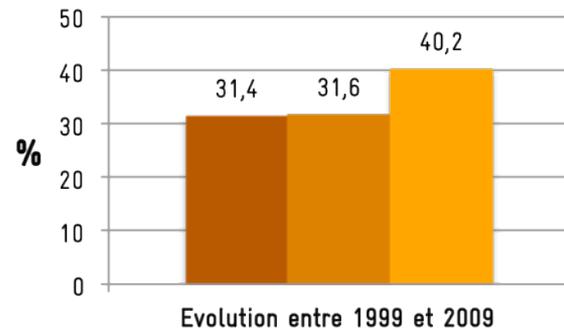
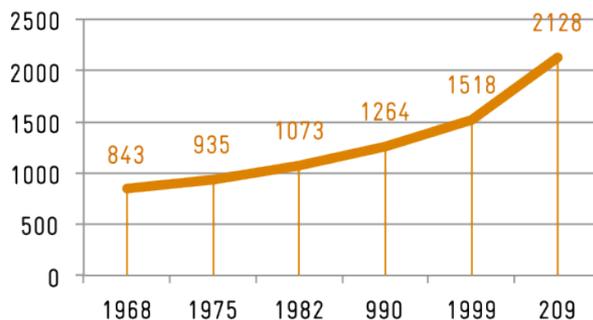
petits logements : +4,8%

propriétaire augmente : +1,6 %

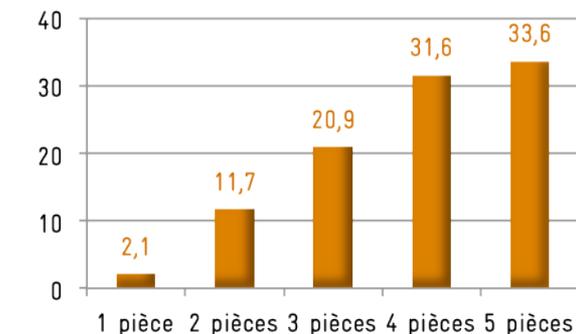
locatif privé se développe : + 0,6 %

locatif social régresse : -2,6 %

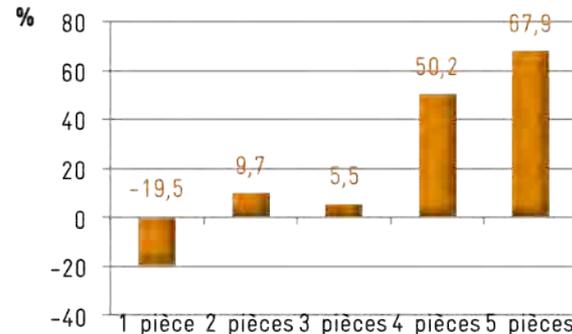
Nombre de logements (2009)



Répartition des logements par taille (2009)



Evolution entre 1999 et 2009



➔ décalage entre évolution de la composition des ménages et de la taille des logements

CONTEXTE

Planification : SCoT et POS

ECHELLE BASSE RISLE : SCoT

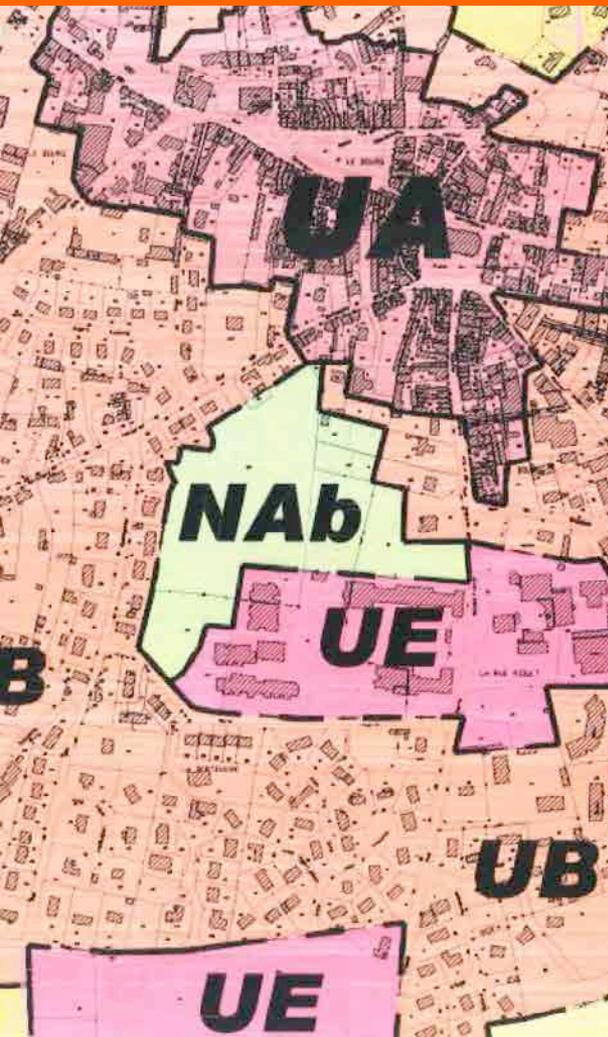
Révision du schéma directeur de la Basse Risle lancée le 2 mars 2007 pour l'élaboration du SCoT de la Vallée de la Basse Risle (par le SAN0)

Regroupe les 83 communes du pays du Risle Estuaire



CONTEXTE

Planification : SCoT et POS



ECHELLE COMMUNALE : POS

Zone NAb

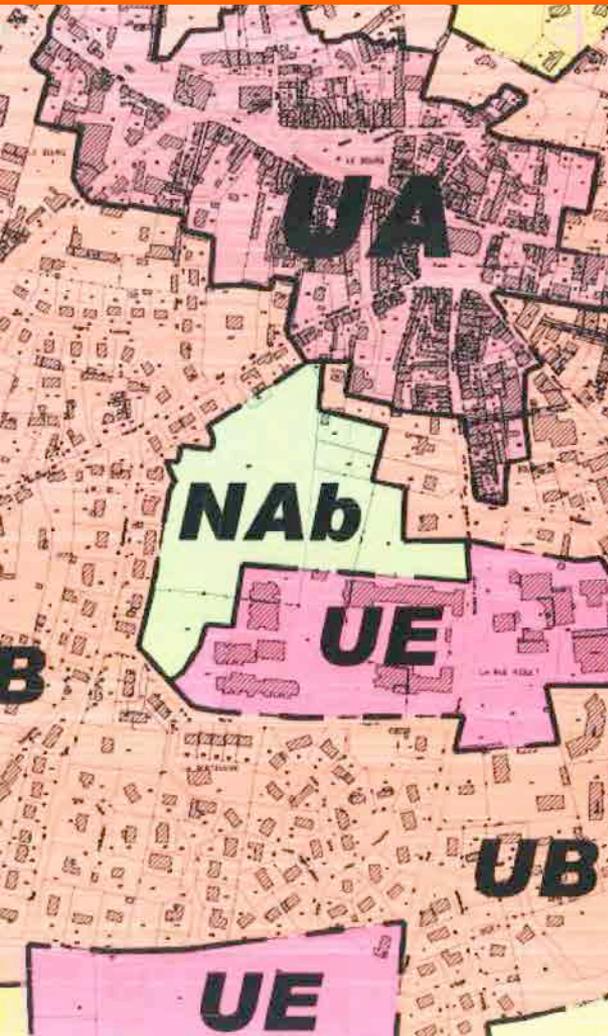
POS → ni PADD, ni orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

un schéma d'aménagement de principe ?

« proche du centre bourg où la densité du bâti est élevée, circonscrite par la zone UB, le règlement de cette zone NAb s'inspire du règlement de la zone UB » → pourquoi, la destination serait-elle la même ? Qu'est ce qui le justifie ? la forme urbaine produite ? une adéquation avec les besoins en logements de la population ? une qualité des modes de vie et des modes d'habiter produits ?

CONTEXTE

Planification : SCoT et POS



ECHELLE COMMUNALE : POS

NAb1 : habitations, activités compatibles avec habitat, équipements

NAb3 : entrée à au moins 3 m de l'emprise de la voie publique

NAb4 : assainissement collectif pour Nab ?

réflexion sur l'infiltration des eaux de pluies nécessaire y compris en présence d'un réseau d'évacuation eaux pluviales

NAb5 : pas de minimum parcellaire pour construire

NAb6 et 7 : implantation à l'alignement possible en limite d'emprise publique et en limite de parcelle

NAb10 : hauteur max dans les gabarits de l'existant (R+1+C/+2+C)

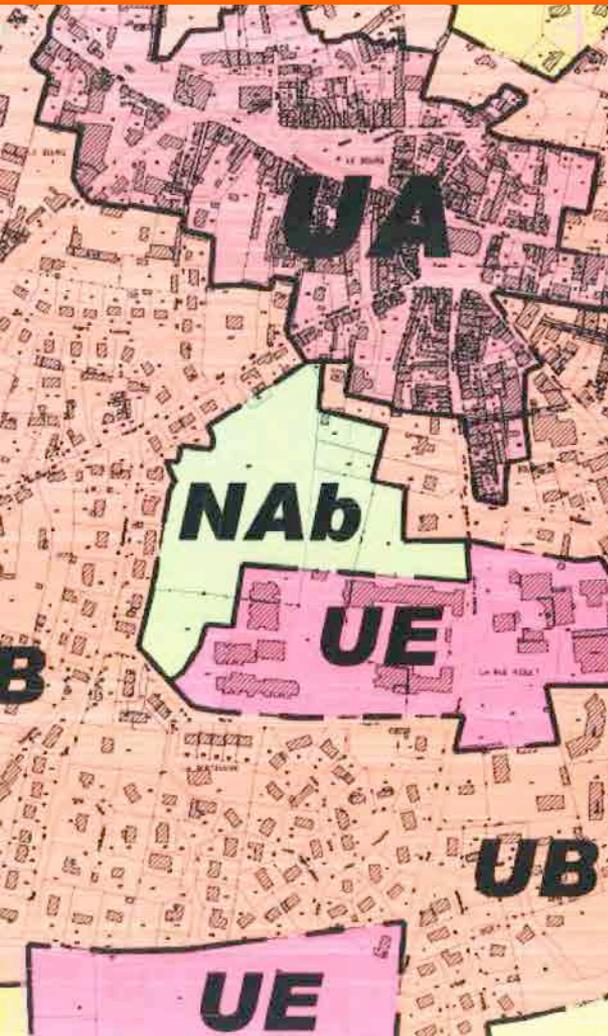
CONTEXTE

Planification : SCoT et POS

ECHELLE COMMUNALE : POS

NAb11 : réglementation mesurée et intéressante
peu d'éléments sur la question de la transition espace
privé/espace public

Nab14 : COS à 0,6



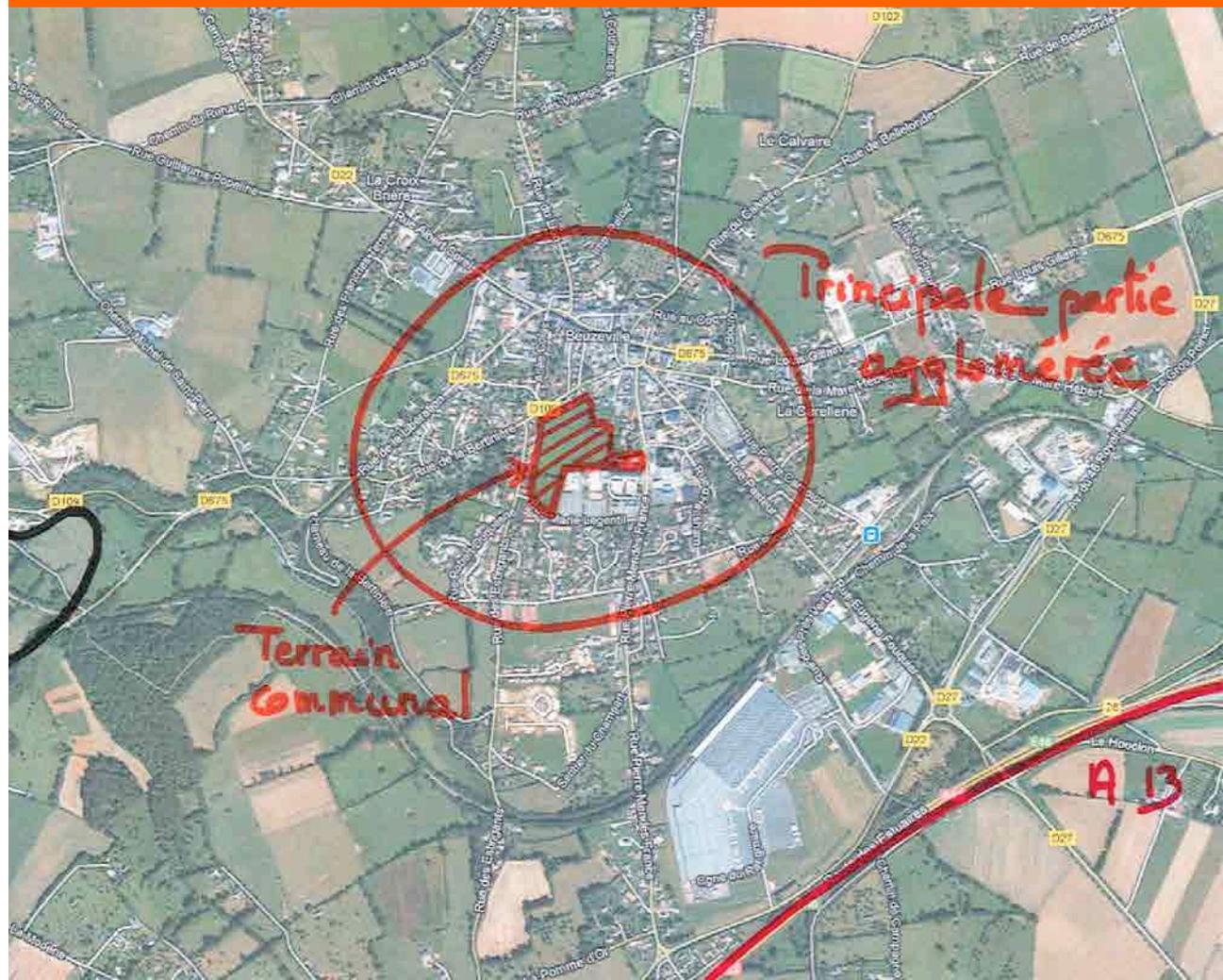
CONTEXTE

Situation dans la commune

UNE SITUATION STRATÉGIQUE

Au cœur de la principale partie agglomérée

A proximité de l'A13



CONTEXTE

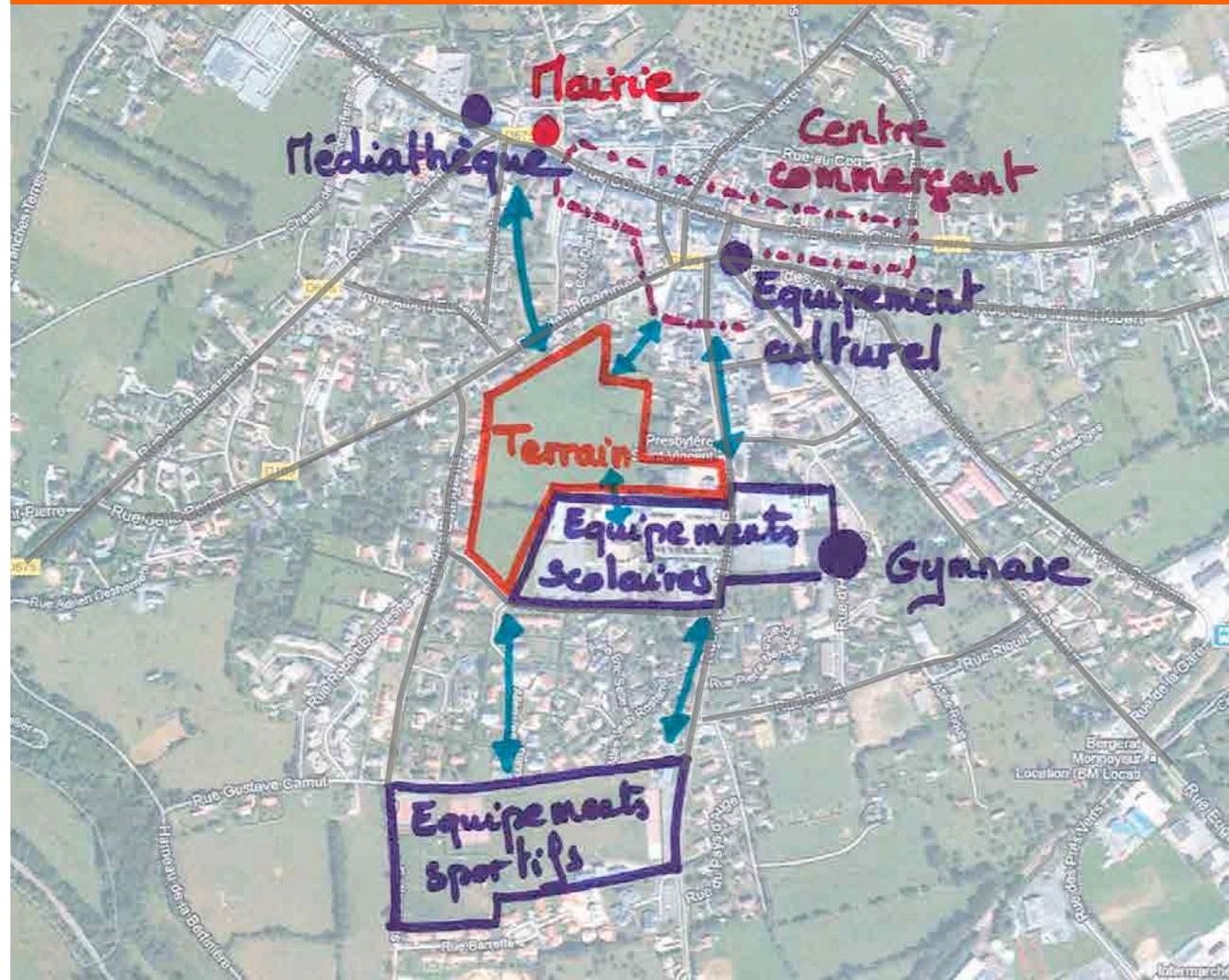
Situation dans la commune

UNE SITUATION STRATÉGIQUE

A l'interface entre les équipements scolaires, culturels, sportifs et le centre commerçant

Quelles liaisons avec ces éléments ?

une organisation radiale et concentrique des voies



CONTEXTE

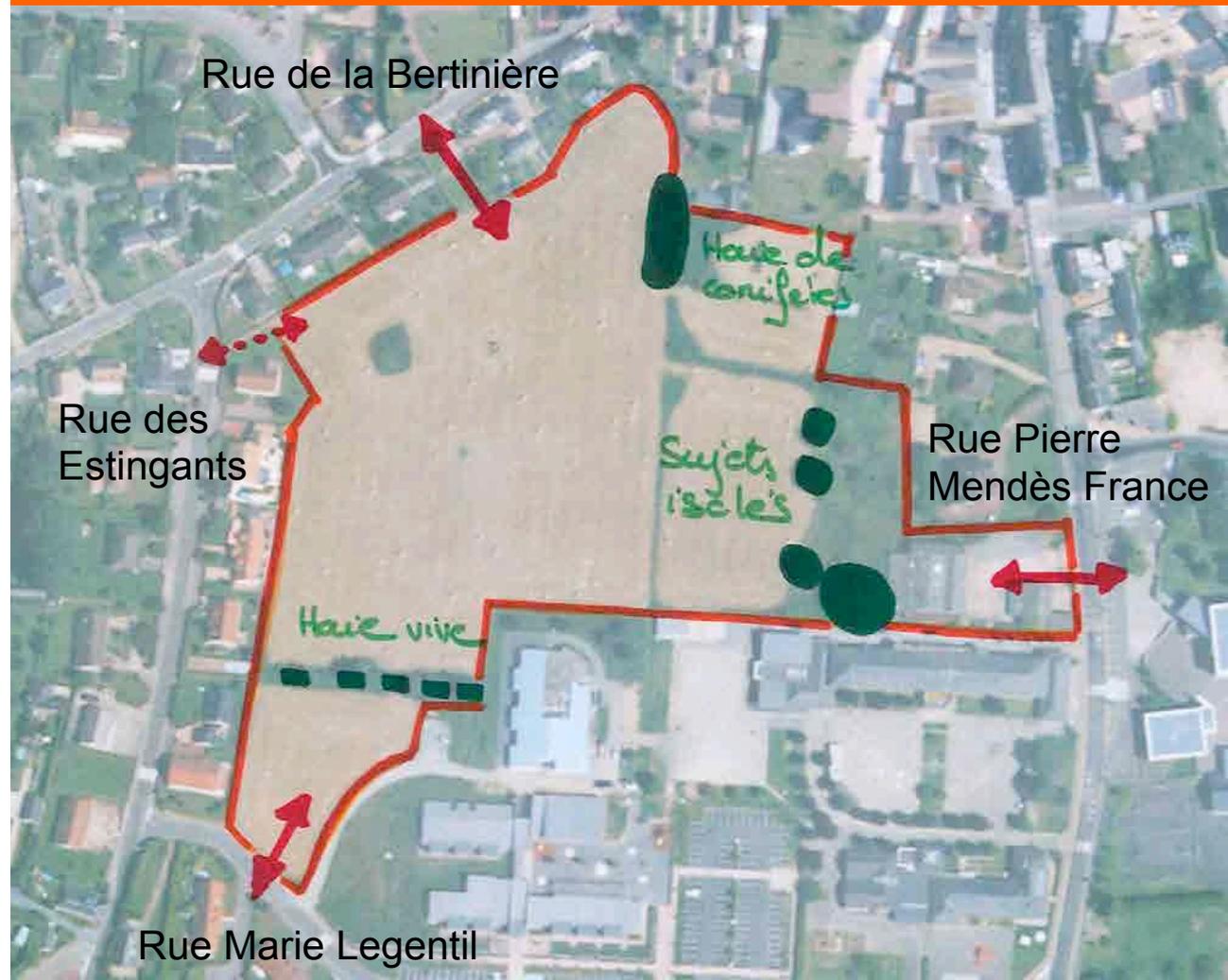
Situation dans la commune

COMPOSITION DU TERRAIN

Présence d'éléments végétaux :

- une haie vive qui ne présente pas de caractère patrimonial mais des fonctions paysagère et environnementale
- une haie de conifère sans valeur paysagère ni environnementale qui fait office d'écran et coupe la perspective vers le centre
- des sujets fruitiers identitaires intéressants (noyers remarquables)

Plusieurs accès répartis



CAUE27 

COMMUNE DE BEUZEVILLE

REGARD SUR LE TERRAIN ET SES ABORDS

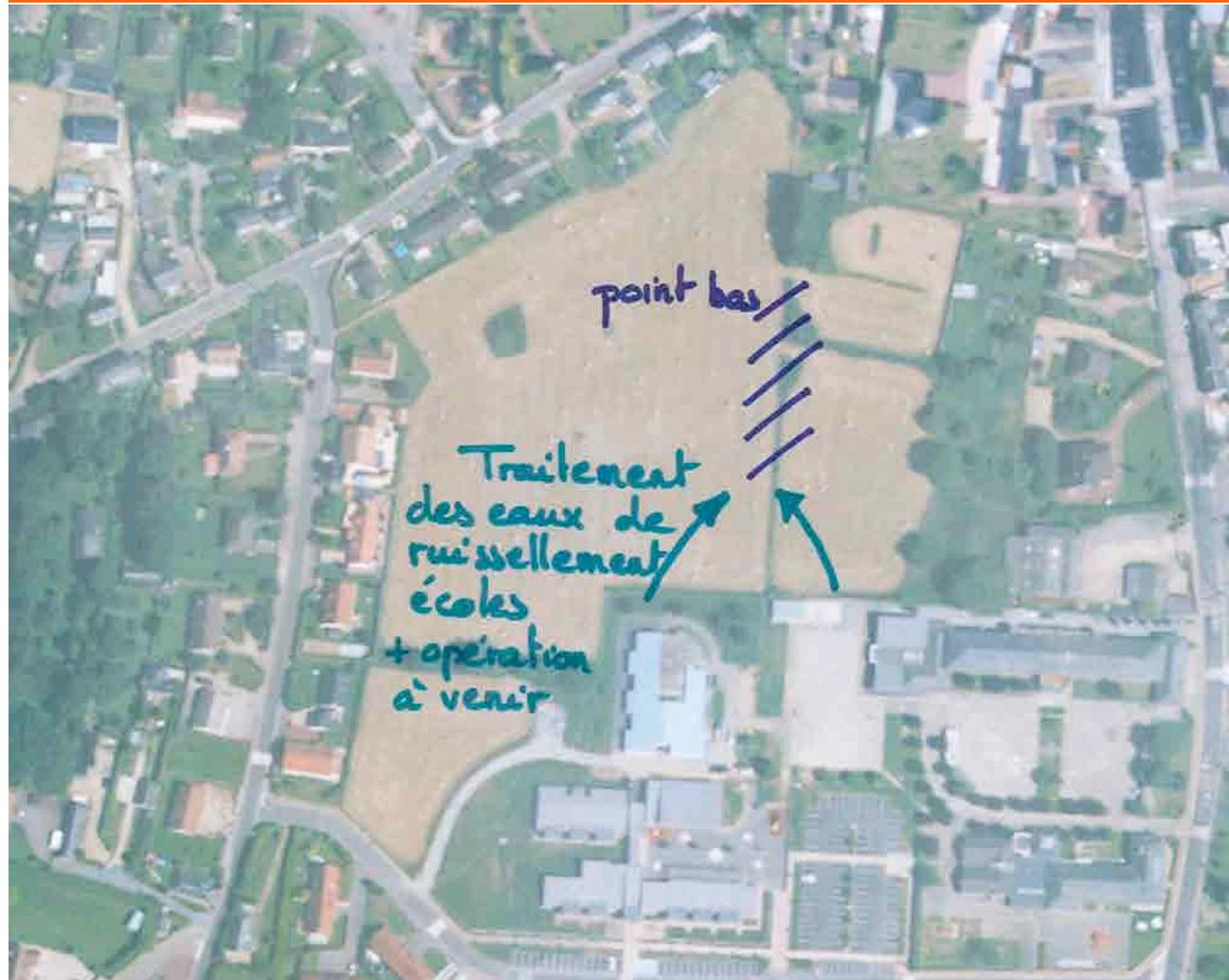


REGARD SUR LE TERRAIN ET SES ABORDS

Gestion des eaux de ruissellement

Un point bas qui concentre les eaux de ruissellement

Traitement des eaux de ruissellement liées à l'opération + traitement des eaux de ruissellement liées aux équipements scolaires au sud



REGARD SUR LE TERRAIN ET SES ABORDS

Gestion des eaux de ruissellement

Comment intégrer la gestion de ces eaux à l'opération ?

Réflexion sur un espace vert aménagé



REGARD SUR LE TERRAIN ET SES ABORDS

Perspectives et paysage

Au nord-est : une perspective intéressante sur le clocher et les toits du centre-bourg



A l'est, à l'ouest et au nord :
intégration visuelle des maisons individuelles nécessaire



REGARD SUR LE TERRAIN ET SES ABORDS

Perspectives et paysage

Au sud et sud-est : un dialogue à instaurer avec les équipements, faire en sorte que les équipements ne tournent pas le dos à l'opération



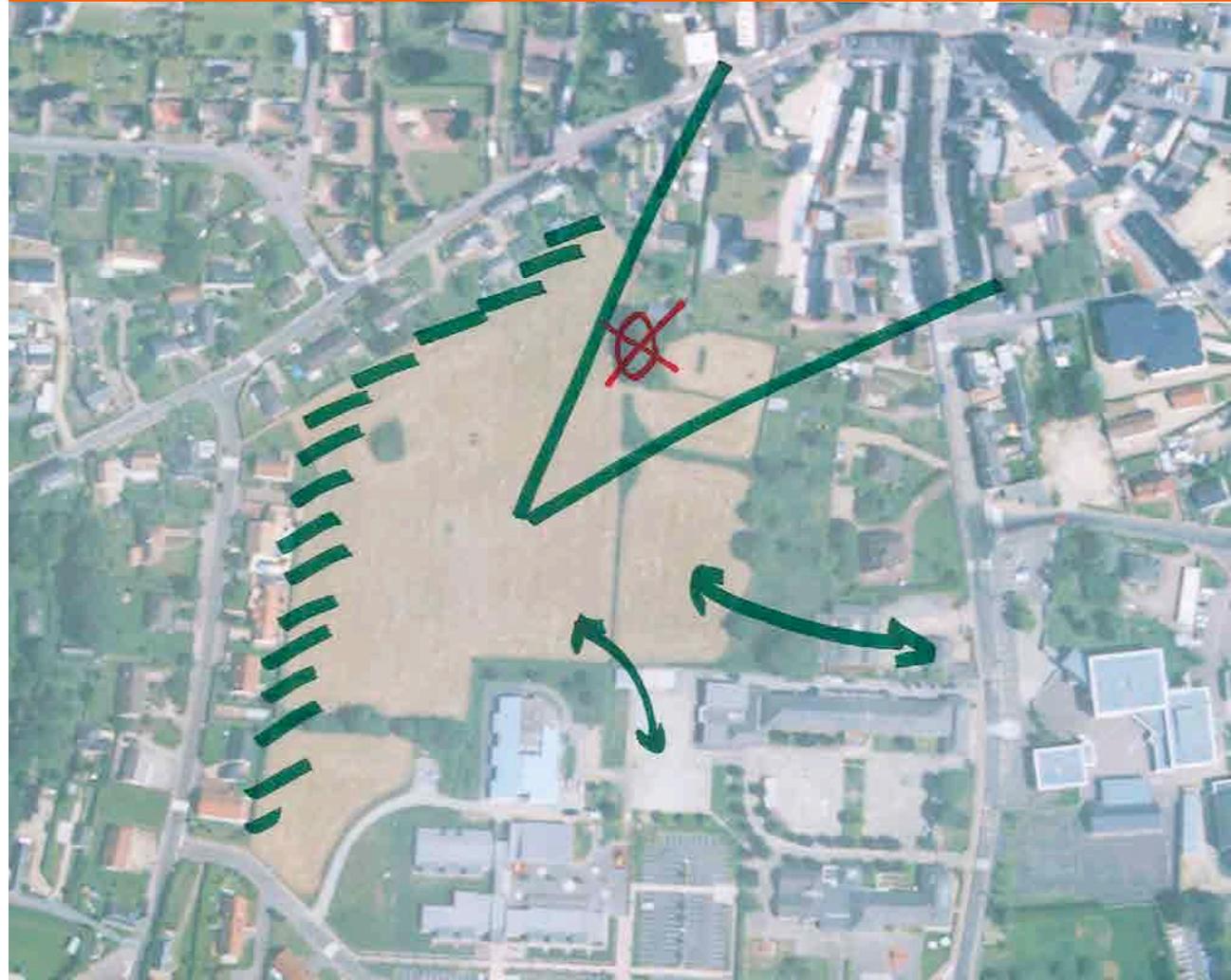
REGARD SUR LE TERRAIN ET SES ABORDS

Perspectives et paysage

Quelles perspectives préserver ?

Quel gabarit de bâti et où ?

Quelle réflexion sur la transition
entre l'existant et le bâti à venir ?



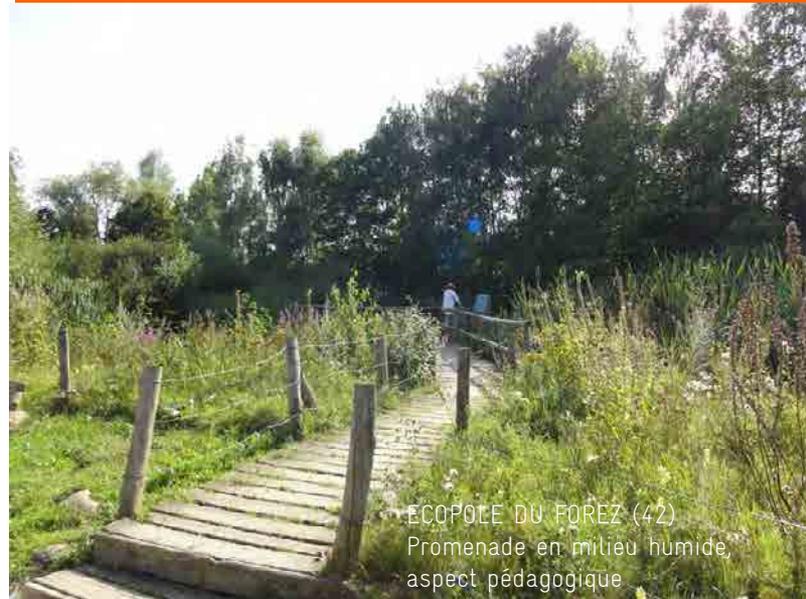
REGARD SUR LE TERRAIN ET SES ABORDS

Espaces publics

UN PARC EN CENTRE-BOURG

un espace multifonctionnel

- fonction sociale : rencontre et détente à proximité des équipements scolaires et au carrefour des équipements existants sur la commune
- fonction environnementale et paysagère : gestion différenciée, entretien éco-pastoral
- fonction pédagogique
- fonction hydraulique : infiltration des eaux de ruissellement



ECOPOLE DU FOREZ (42)
Promenade en milieu humide,
aspect pédagogique



GESTION DIFFERENCIEES DES ESPACES
Herbage tondu ras et bordure fauchée annuellement



SAINT SULPICE DE GRAIMBOUVILLE
Gestion éco-pastorale des marais
par des chevaux camarguais



NORD DE L'ANGLETERRE
Gestion éco-pastorale de la
« prairie ornée » du château de
Litham, par des moutons « black-
face »

REGARD SUR LE TERRAIN ET SES ABORDS

Espaces publics

DÉPLACEMENTS DOUX

- rôle à jouer dans la liaison entre les équipements et commerces existants, si nouveaux équipements au sein du terrain, s'assurer de leur accessibilité : continuité et densité du réseau doux (porosité de la ville)

- 4 accès potentiels existants autour du terrain, d'autres paraissent nécessaires



DÉPLACEMENTS DOUX

- traitement simple et gracieux des venelles piétonnes (s'inscrire dans un vocabulaire rural)
- réflexion à avoir sur le partage de l'espace public entre les différents usagers



REGARD SUR LE TERRAIN ET SES ABORDS

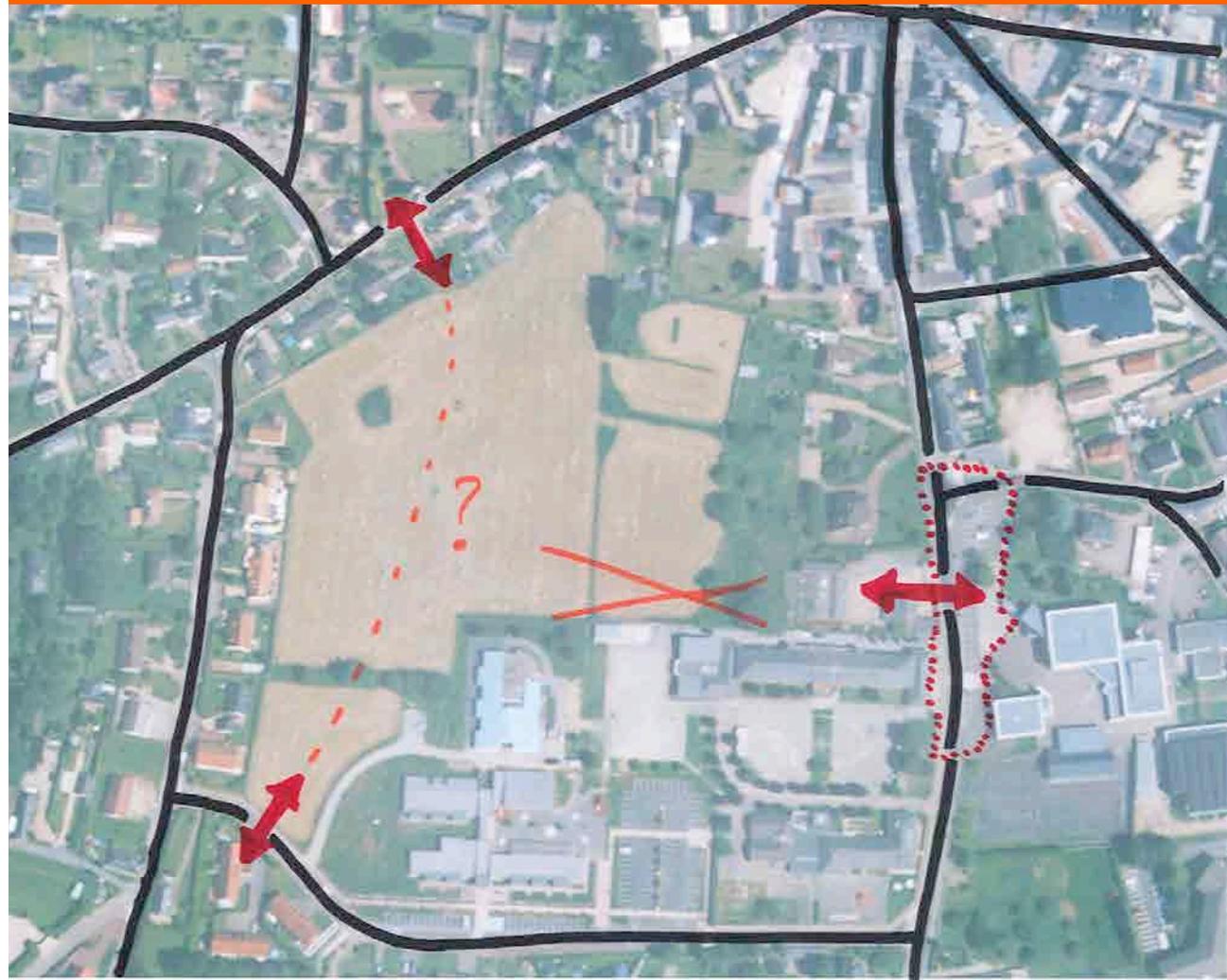
Espaces publics

CIRCULATION

3 accès potentiels ouverts à la circulation automobile

Elargir la réflexion au traitement de l'espace public aux abords du collège

continuité des réseaux nécessaire + adaptation du gabarit aux usages



REGARD SUR LE TERRAIN ET SES ABORDS

Espaces publics

STATIONNEMENT

Réflexion sur la place de la voiture dans l'espace public : organiser le stationnement groupé (habitat et équipement) pour éviter une omniprésence de la voiture

Donner au stationnement une autre fonction que le simple support de voiture :

- intégration paysagère et support de biodiversité locale
- infiltration des eaux de pluie



REGARD SUR LE TERRAIN ET SES ABORDS

Composition et formes urbaines

NATURE DU BÂTI

- bourg ancien de Beuzeville structuré autour de la place de l'église
 - tissu parcellaire d'origine constitué de parcelles rectangulaires étroites
 - bâti ancien principalement représenté par des constructions en briques, parfois mixte avec une ossature en pans de bois
- Les habitations suivent en bordure de ces parcelles en lanière les voiries convergeant vers la place de l'église.



REGARD SUR LE TERRAIN ET SES ABORDS

Composition et formes urbaines

IMPLANTATION DU BÂTI

- tissus bâti principalement constitué d'habitation en R+1, en couverture ardoise à 2 pentes, caractéristique d'un bourg rural

Le terrain étudié se situe au Sud du bourg entre tissus ancien, pôle scolaire et tissus pavillonnaire. On constate une grande disparité du vocabulaire architectural.



CAUE27 

COMMUNE DE BEUZEVILLE

SYNTHESE



SYNTHESE

Les enjeux

- dynamisme du centre-bourg, fréquentation des équipements et commerces
- amélioration du cadre de vie : nature en ville + fonction pédagogique à proximité des équipements scolaires
- accompagnement de l'évolution des modes de déplacement : réflexion sur la qualité de l'espace public et son partage entre tous les usagers
- complément de l'offre en équipements (maison médicale, parc...)
- ➔ **relocalisation des modes d'habiter (habiter Beuzeville par choix) et l'ancrage du dynamisme local (commerce de proximité, services et équipements, vie associative...)**

SYNTHESE

Les enjeux

- diversification des produits de logements pour répondre au parcours résidentiel des ménages (rééquilibrer le décalage entre évolution de la composition des ménages et de la nature du logement produit)
 - inscription dans un dynamisme démographique existant à l'échelle du bassin de vie (comment en faire bénéficier ma commune)
 - valorisation du centre bourg par un bâti nouveau qui s'inscrit dans les formes urbaines anciennes existantes et réflexion sur le maintien ou non de l'identité de bourg rural de la commune
 - qualité de vie et dynamisme social de la commune en milieu dense grâce à des espaces publics de qualité
- ➔ renforcement du rôle de la commune en tant que pôle relai rural à l'échelle du bassin de vie

SYNTHESE

Dans le PLU...

Dans le diagnostic

- état des lieux des réseaux et diagnostic socio-économique nécessaires (pour déterminer l'évolution démographique à venir, les besoins en logements qu'elle engendre et dimensionner les coûts de viabilisation des futures opérations)
- bilan de la consommation des espaces par l'urbanisation sur les 10 dernières années = obligatoire

! le diagnostic du PLU ne doit pas se limiter à une compilation de constats, il doit étudier les dynamiques d'évolution du territoire qui ont conduit à la situation actuelle et dégager les enjeux du territoire à prendre en compte pour l'avenir

= indispensable pour commencer à réfléchir au PADD dans de bonnes conditions

SYNTHESE

Dans le PLU...

Dans le PADD

- En amont, définition des objectifs communaux en matière d'évolution de la population et des besoins en logements sur le plan quantitatif et qualitatif
- définition et « spatialisation » du projet communal à l'échelle de la commune → logements, équipements, liaisons entre équipements/ commerce ... je fais quoi ? je le fais où ?

Justification obligatoire des choix affichés dans le PADD

SYNTHESE

Dans le PLU...

Dans les orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

inscription d'orientations à l'échelle de secteurs précis déjà bâtis ou non

OAP obligatoires pour les zones AU

- Ces OAP s'imposent à tous (directement opposables)
- peuvent imposer une diversification de l'habitat, conditionner l'implantation du bâti
- qualifier les espaces publics (tracé, accès, gabarit, aménagement, plantations...)
- conditionner le traitement des limites de terrains, la gestion des eaux de ruissellement, la préservation de perspectives...

PADD et OAP sont la clé de voute du PLU car ils seront à la base de la règle : le projet conditionne la règle et non l'inverse = c'est en cela que le PLU n'est absolument pas un « POS avec un coup de polish »

SYNTHESE

Dans le PLU...

Dans le règlement (zonage et texte)

- possibilité de préservation des éléments existants (classement par ex)
- action sur le foncier (emplacements réservés, droit de préemption urbain) pour des actions à anticiper autour du terrain
- doit traduire le projet affiché dans le PADD et les OAP