

CAUE27



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

Groupement de communes Gamaches en V.

LECTURE DE TERRITOIRE

23 janvier 2013

SOMMAIRE



INTRODUCTION

Question posée

Motivations pour l'élaboration d'un PLU

Contexte territorial

LECTURE DE TERRITOIRE

Schéma de cohérence territoriale et charte architecturale et paysagère

Urbanisation et forme des villages

Focus sur les espaces publics

Les lisières de village et paysages

Patrimoine bâti et naturel

Activité économique

SYNTHÈSE

INTRODUCTION

Question posée

Volonté des neuf communes d'élaborer des Plans locaux d'urbanisme groupés

Sollicitation du CAUE27 :

- une lecture de territoire pour un CCTP adapté au contexte du groupement de communes et une participation au jury pour le choix du prestataire
- un accompagnement pendant les phases communes du PLU
- un cycle de formation à destination des élus et techniciens des 20 communes de la 3CE

Lecture de territoire = point de vue du CAUE27 quant aux enjeux de territoire à souligner en amont de l'élaboration des PLU



INTRODUCTION

Motivations pour élaborer un PLU



- Assurer le développement et l'aménagement de la commune en préservant son caractère rural et les éléments remarquables du paysage
- Maîtriser l'étalement urbain par une gestion économe et équilibrée des espaces en privilégiant l'urbanisation dans les zones desservies par les réseaux
- Mener une réflexion sur l'urbanisation future prenant en compte la mixité sociale
- Préserver le caractère architectural et patrimonial, notamment en permettant la réhabilitation du bâti ancien
- Sensibiliser à l'architecture locale en prenant en compte la charte paysagère du Pays Vexin Normand

INTRODUCTION

Motivations pour élaborer un PLU



- Aménager les axes routiers pour sécuriser les déplacements
- Développer les déplacements doux dans le village et gérer la problématique du stationnement
- Protéger les espaces agricoles et pérenniser les activités existantes
- Prendre en compte les risques naturels liés aux eaux de ruissellements et aux cavités souterraines
- Prendre en compte les thématiques environnementales (protection du patrimoine naturel et bâti, la gestion des eaux, valorisation des énergies renouvelables...)

INTRODUCTION

Contexte territorial

Nord-est du département de l'Eure,
sur l'axe Rouen - Paris

Pays du Vexin Normand (SCoT +
charte architecturale et paysagère)

Groupement de 9 communes sur
l'ouest de la Communauté de
Communes du Canton d'Etrépnay =
3013 hab (moyenne 334 hab/com)

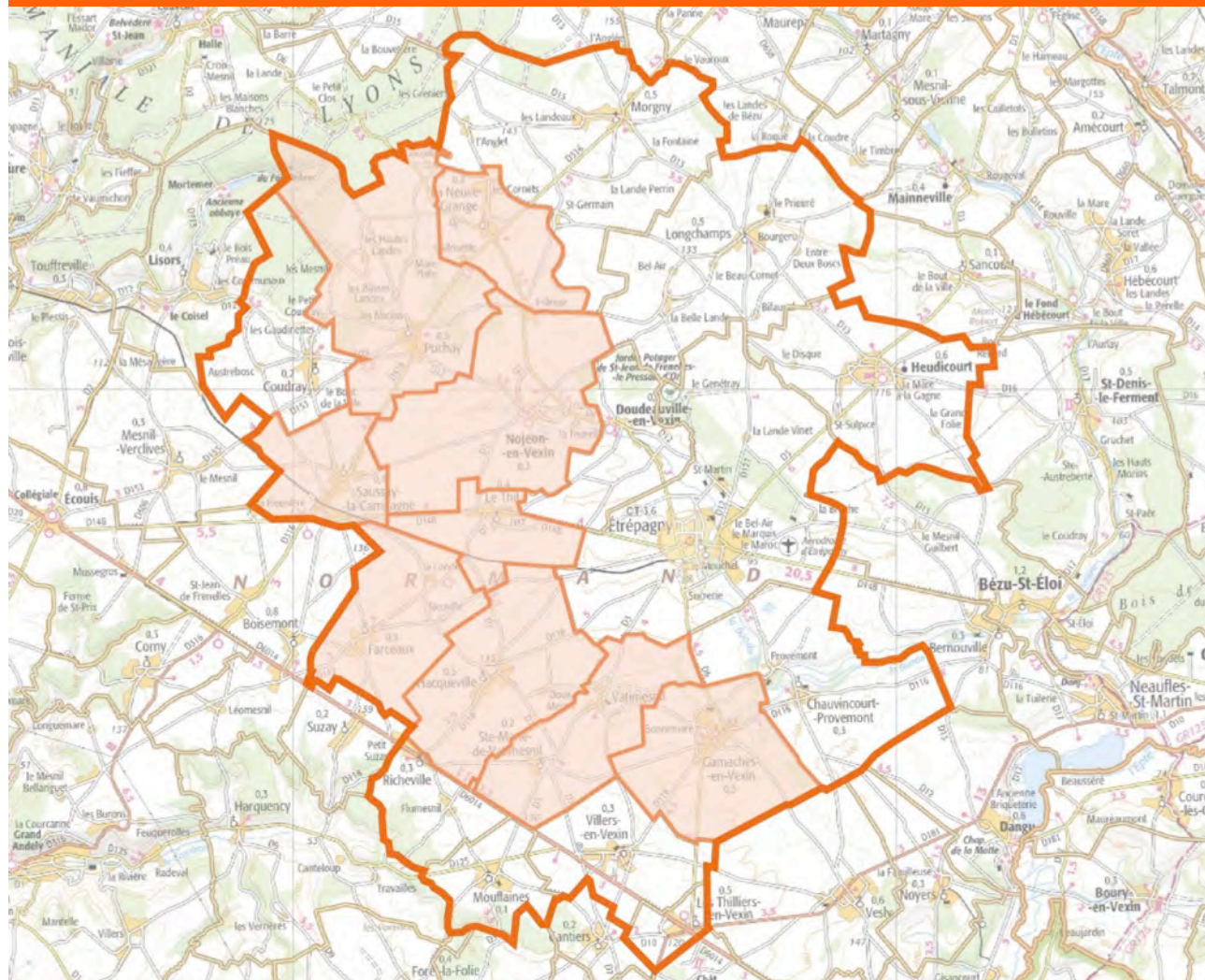
Farceaux – Gamaches en Vexin

Hacqueville – La Neuve Grange Le

Thil en Vexin – Nojeon en Vexin

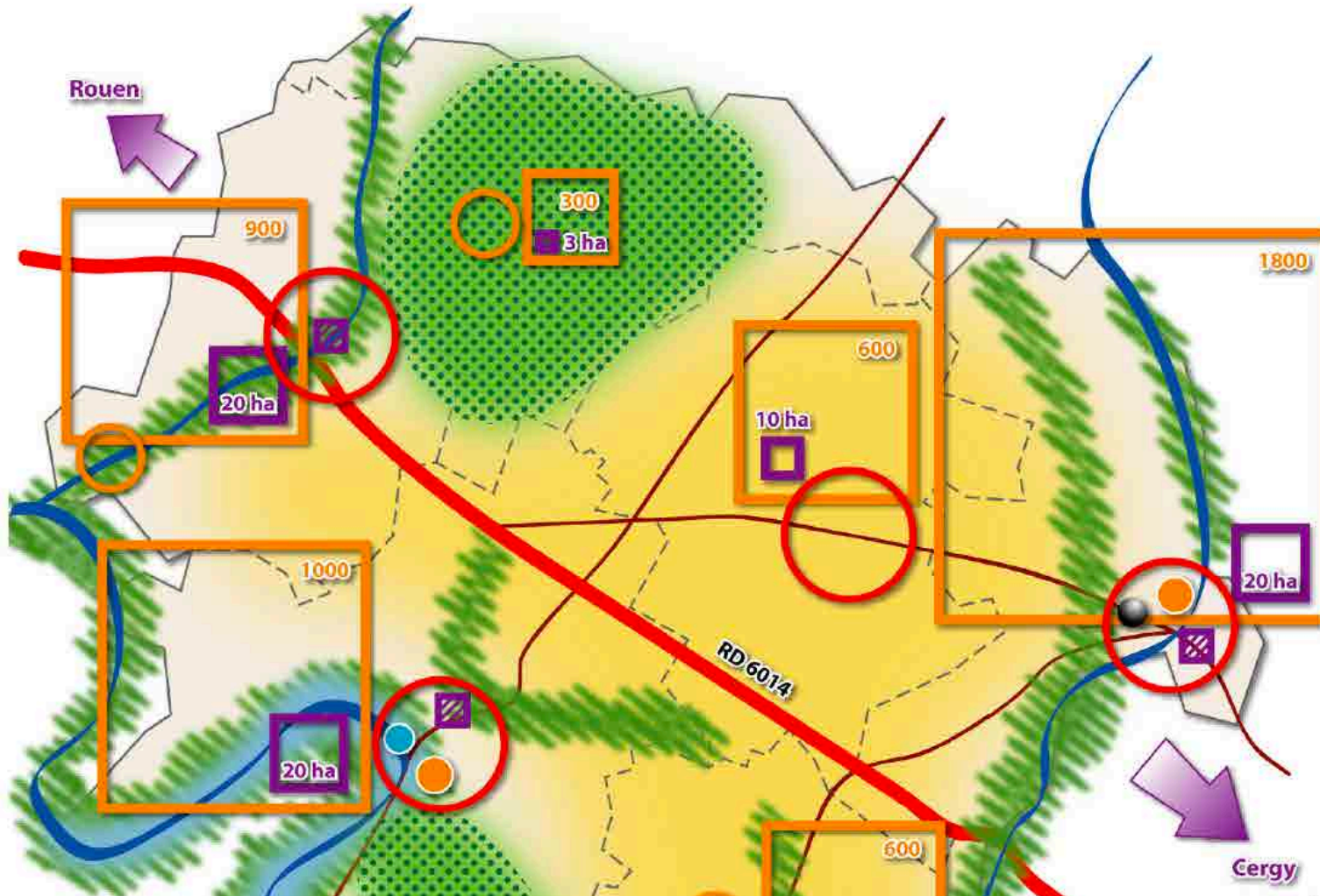
Puchay - Ste Marie de Vatimesnil

Saussay la Campagne



LECTURE DE TERRITOIRE

SCoT et guide pratique Vexin Normand



LECTURE DE TERRITOIRE

Schéma de cohérence territoriale

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Etrépagny se vide au profit des communes environnantes alors qu'elle concentre les emplois, les services et commerces

Très peu d'équipements de proximité sur les neuf communes (3 communes sur 9 ont 1 eq., 1 sur 9 en a 2)

Un gros décalage entre la taille des logements et la tailles des ménages

Augmentation constante de la construction neuve depuis 2000

Diminution de la SAU depuis 1979

Absence d'espaces naturels protégés

Inadéquation de l'implantation du bâti récent qui nuit à l'image du territoire

Risque marnière important

LECTURE DE TERRITOIRE

Schéma de cohérence territoriale

PADD : LES OBJECTIFS

- limitation à 350 lgt par an (385 entre 1999 et 2005)
- conserver une « identité rurale marquée »
- une consommation de 450 ha à l'horizon 2020 = plus d'une exploitation qui disparaît tous les 5 ans
350 ha déjà programmés dans les documents POS/PLU en 2006
600 lgt sur la 3CE d'ici 2020 (ou en est le suivi ?)
- préconisation de logements locatifs sur toutes les communes du territoire
- maintien des services existants
- développement des transports en communs et déplacements doux
- maintien des commerces de proximité
- prescription forte pour le maintien d'une identité paysagère et architecturale (attention à ne pas se tromper de bataille !)

LECTURE DE TERRITOIRE

Schéma de cohérence territoriale

PADD : LES OBJECTIFS

- Interdiction de toute urbanisation dans les zones humides qui contribuent à la ressource en eau et préservation des corridors écologiques +TVB
- protection des prairies et bosquets + structuration de la filière bois
- Trame verte et bleue à définir à l'échelle communale
- protection des zones humides et gestion de la ressource en eau

Ce qui ressort sur la 3CE = 1 pôle urbain
600 logements
de l'agriculture
10 ha pour l'activité

LECTURE DE TERRITOIRE

Schéma de cohérence territoriale

DOG : LES ORIENTATIONS

Renforcer la centralité des pôles existants

→ quel dialogue avec Etrépagny sur les stratégies locales à mettre en place ?

Densification des espaces déjà urbanisés pour les 600 nouveaux logements à construire sur la 3CE

→ Réflexion sur les pôles de construction prioritaires à l'échelle intercommunale ?

Construction d'une identité paysagère (bcp de prescriptions dans le DOG)

→ jusqu'où je réglemente ? quelle place à la sensibilisation ?

Qualité des nouvelles zones d'urbanisation

→ OAP obligatoires sur caractéristique des voies, EP, parcellaire et principes d'implantation

Qualification des entrées de villes et axes routiers

→ extension de la réflexion aux espaces publics ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Schéma de cohérence territoriale

DOG : LES ORIENTATIONS

stratégie de développement et maîtrise de l'étalement urbain
→ quels outils de maîtrise foncière je mobilise ? de fiscalité ?

Une réflexion sur les nouveaux logements

→ comment je diversifie pour répondre aux besoins de tous et conserver un cadre de vie de qualité ?

Gestion de la transition entre espace bâti et espace agricole, implantation des nouvelles constructions, équilibre entre espace bâti et espace de respiration, réseaux de chemins

→ comment je retrouve mon identité rurale ?

Carte de synthèse

- un pôle urbain à proximité
- des espaces cultivés
- des continuités écologiques à préserver et/ou renforcer
- une ligne de car

LECTURE DE TERRITOIRE

Guide pratique Vexin Normand

LES CHAMPS D'ACTION

Des préconisations sur :

- la préservation des paysages
- l'implantation de nouveaux quartiers
- l'aménagement des cœurs de villages
- la restauration du bâti ancien
- les nouvelles constructions
- les « abords de la maisons » (transition espace privé et espace public)

Déclinaison des ces éléments à l'échelle des villages :
comment je les traduis dans mon document d'urbanisme ?
quelle place à la réglementation ? quelle place à la sensibilisation ?
comment j'argumente mes choix d'élu ? comment je fais en sorte que tout soit compréhensible de tous ?

CAUE27 

GROUPEMENT DE COMMUNES GAMACHES EN VEXIN

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages



LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

FORMES DES VILLAGES

Trois types de formes :

- « villages en hameaux »,
- « villages linéaires »,
- « villages compacts ».

Les « villages en hameaux » : Farceaux, Puchay, Sainte-Marie-de-Vatimesnil.

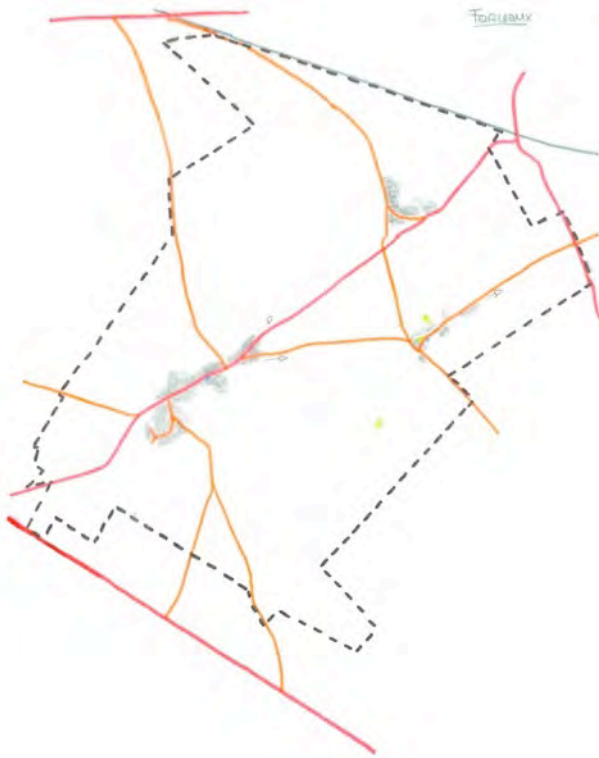
Villages avec un ou plusieurs hameaux.

Maillage de voies plus dense.

Extension du bâti linéaire, avec des tendances à une jonction des hameaux plus ou moins marquées.

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages



LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

Les « villages linéaires » : Hacqueville, La Neuve Grange, Nojeon-en-Vexin.

Villages dont la forme est allongée : espace bâti long et peu épais.

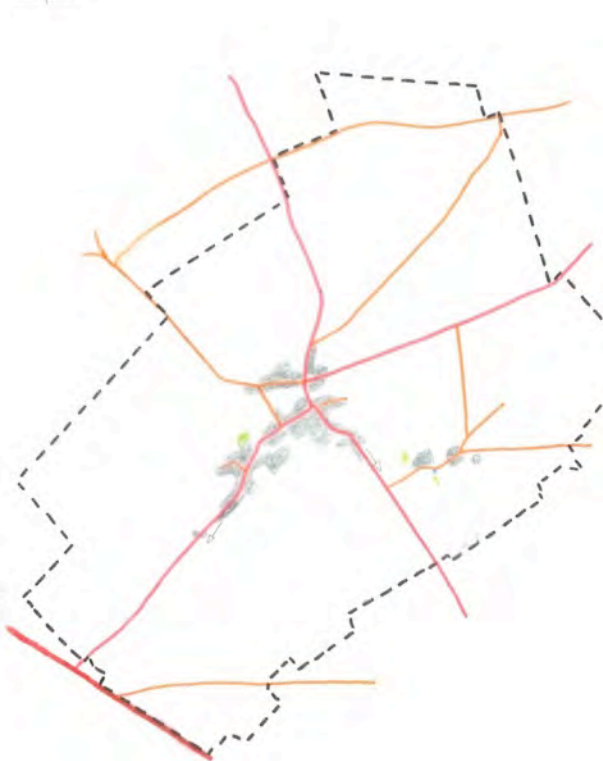
Prégnance de la rue centrale dans l'organisation du bâti.

Pas de dynamique d'extension clairement visibles : extensions par comblement de dents creuses. Peu de repères spatiaux.

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

Hicquerville



La Neuve-Grange



Nyjon-en-Vaux



LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

Les « villages compacts » : Gamaches-en-Vexin, Le Thil, Saussay-la-Campagne.

Villages dont le bâti est plus épais et regroupé en une forme plus « ronde ».

Anciens villages-rues qui se sont épaissis par des lotissements récents.

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages



DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

Petites communes :

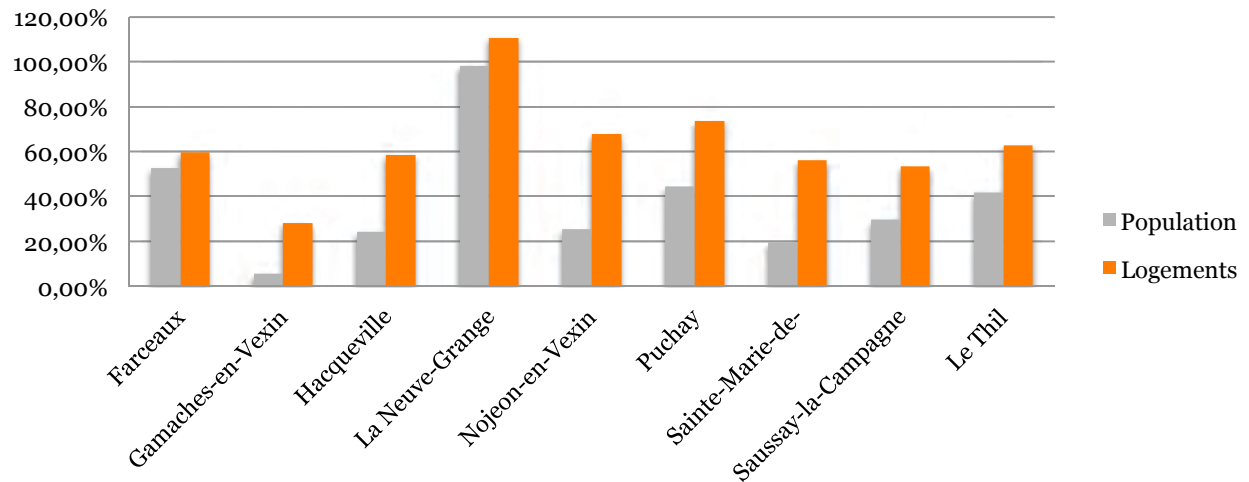
- min : 252 hab (St-Marie)
- max : 553 hab (Puchay)

Situations très disparates.

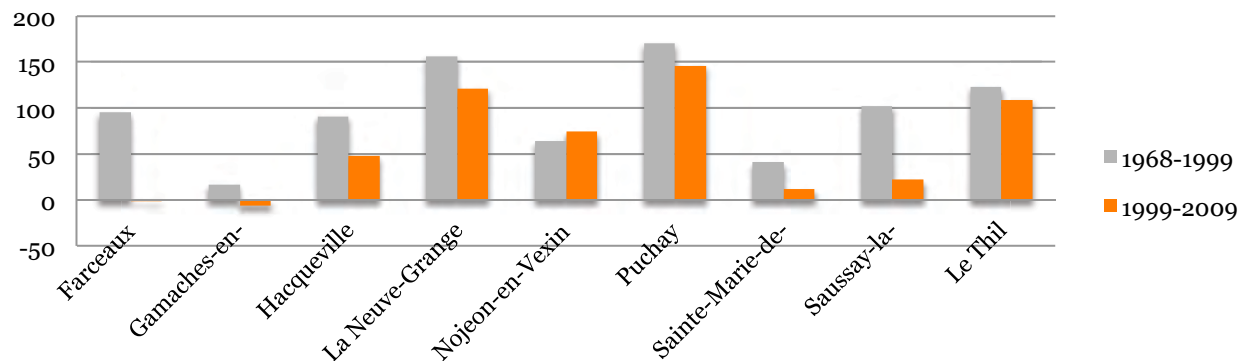
La moitié des communes ont connu de hausses de populations significatives (sup à 40%).

La moitié des communes ont vu leur population augmenter surtout entre 1999 et 2009.

Evolution de la population et du logement entre 1968 et 2009



Evolution de la population



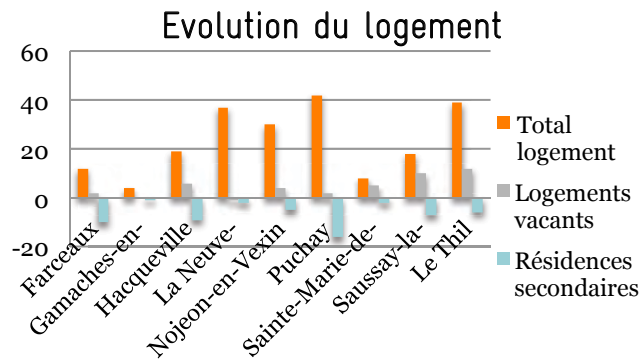
LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

Evolution du logement : disparités selon les communes.

Taux de vacance qui s'approche du seuil critique pour : Le Thil, Saussay-la-Campagne, Nojeon-en-Vexin, Sainte-Marie-de-Vatimesnil.



- Quelle politique du logement ? Quelles actions face à la vacance ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

La hausse de la population et du parc de logement a trois conséquences majeures sur :

- les formes urbaines : une perte de l'identité rurale et une consommation des terres agricoles,
- les modes d'habiter : une dépendance à la voiture et une difficulté à ancrer le commerce local,
- les équipements : une capacité qui arrive à son maximum ?



- Quelle identité des bourgs ? Quelle dynamique démographique y correspond ?
- Quel vivre ensemble ? Comment agir sur les modes d'habiter ?
- Quels besoins en équipements selon la dynamique démographique ? Comment y répondre ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Urbanisation et formes des villages

IMPLANTATION DU BÂTI

-Dans les centres-villages anciens les constructions s'implantent en limite de voie publique, par leur pignon ou leur mur goutterot

-Dans les zones d'extension récente les implantations en milieu de parcelle sont recherchées. Les clôtures assurent la continuité urbaine.

-Lorsque l'espace parcellaire le permet l'orientation ou la vue influent sur l'implantation



CAUE27 

GRUPEMENT DE COMMUNES GAMACHES EN VEXIN

LECTURE DE TERRITOIRE

Focus sur l'espace public



NATURE DES ESPACES PUBLICS

- Répartition homogène du réseau primaire
- un réseau secondaire dense → propension à l'étalement linéaire



Au sein de l'espace bâti :

- peu d'espaces publics structurants (espaces verts, placettes...)
- des espaces publics qui se limitent souvent aux voies de circulation



- Quelles limites à l'urbanisation ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Focus sur l'espace public

FONCTIONNALITE

Quels déplacements pour quelles activités ? Que cela implique-t-il ?

- Vitesse et urbanisation : sur le réseau primaire, secondaire, question des accès
- Déplacement et vie locale : réancrer l'activité locale par une réflexion sur les modes de déplacement
- Accueil et valorisation du territoire : entrée de village, image des espaces publics, quid des activités de randonnée ?



- Comment qualifier les espaces publics en matière de fonctions (et donc comment qualifier les modes de vie) ?
- Comment valoriser l'image des communes ?

RÉSEAUX DE DÉPLACEMENTS DOUX

Peu de venelles ou chemins piétons au sein des espaces bâtis

Voies aménagées pour une circulation automobile : voitures sur trottoirs et bas-côtés en milieu bâti, les bas-côtés et talus disparus en dehors des espaces bâtis

Réseaux de chemins de terre inégalement maillés et non continus



- Comment encourager la rencontre et le contact dans ma commune ? Quelle dynamique de vie dans mon village ?

TRANSITION ENTRE L'ESPACE
PRIVÉ ET L'ESPACE PUBLIC

Une perte de l'identité rurale :

- implantation du bâti
- nature et disposition des clôtures (par rapport à la voie et par rapport à la haie)
- disposition des accès (retraits, parcelles en drapeau...)
- appropriation des bas côtés



- Comment sensibiliser ? Que réglementer ? Une réflexion intercommunale pour l'aménagement des espaces publics ?

TRANSITION ENTRE L'ESPACE PRIVÉ ET L'ESPACE PUBLIC

Une perte de l'identité rurale :

- diversité des formes et couleurs de clôtures
- plantations d'essences non locales
- un vocabulaire « périurbain » inapproprié à ces villages et hameaux



- Comment préserver l'identité rurale des communes ?

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Disparition de fossés et talus

Des aménagements ont été effectués (noues et mares)

Un traitement inégal des mares en termes de qualité environnementale et visuelle

Favoriser l'infiltration pour éviter les aménagements disgracieux et leur impact négatif sur l'image de la commune (bassin de rétention bâché)



- Comment anticiper le traitement des eaux pluviales dans mes nouvelles opérations ?
- Dans quelle mesure améliorer l'existant ?

CAUE27 

GRUPEMENT DE COMMUNES GAMACHES EN VEXIN

LECTURE DE TERRITOIRE

Lisières de village et paysages



LECTURE DE TERRITOIRE

Lisières de village et paysages

TRANSITION ENTRE ESPACE BÂTI
ET ESPACE AGRICOLE

Lisières ténues (plantation d'une haie végétale en limite de propriété privée) ou inexistante (palplanche béton, grillage)

- Héritage du à la nature de l'activité agricole
- Extension des centres-villages et hameaux le long des voies par découpages successifs de terrains à bâtir sur terrain agricole nu



- Comment préserver les lisières existantes ? Les compléter ? Leur redonner toutes leurs fonctions ?
- Comment anticiper la transition pour les nouvelles opérations ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Lisières de village et paysages

CONSEQUENCES SUR LES PAYSAGES

Facteurs d'intégration au paysage

- présence de végétal (arbres de haut jet)
- couleur sombre des matériaux
- relief

Prégnance particulière des nouvelles constructions : absence de végétal, matériaux clairs



- Comment préserver les paysages et l'image rurale des villages ?
- Quelle place à la sensibilisation et à l'accompagnement des administrés dans leur démarche ? Que réglementer ?

LECTURE DE TERRITOIRE

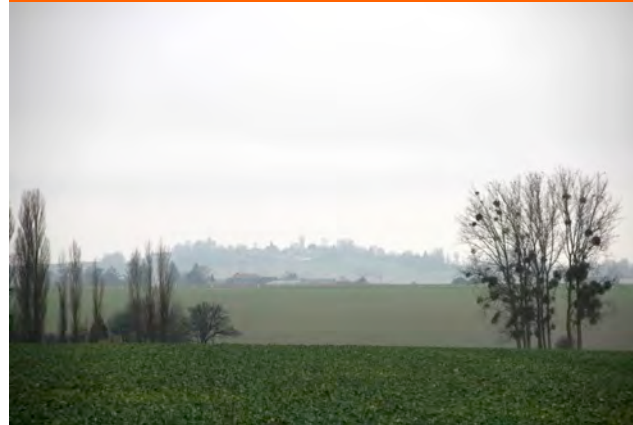
Lisières de village et paysages

REPERES VISUELS

Peu d'arbres de haut-jet hors bâti ancien et un relief en faux plats

Repères visuels = la sucrerie, l'usine UCDV, quelques alignements de peupliers, quelques bâtiments agricoles ou maisons de maître isolées

Repères visuels traditionnels moins prégnants à l'échelle du grand paysage : clochers d'églises et châteaux d'eau



- Quelles perspectives préserver ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Patrimoine bâti et naturel



Nos ancêtres nous ont transmis de nombreux biens, physiques ou moraux. Ils témoignent de modes de vie passés et nous aident à méditer sur le présent et son évolution. Ils constituent notre patrimoine et nous devons le préserver.

PATRIMOINE URBAIN

- Absence d'espaces urbains patrimoniaux

PATRIMOINE BATI

- Des édifices protégés au titre des Monuments historiques
- Des édifices anciens non protégés et remaniés à diverses époques
- Des saints protecteurs



MATERIAUX

- Pour les édifices traditionnels, la brique semble le matériau de construction le plus répandu
- D'autres matériaux sont utilisés plus ou moins fréquemment : Le colombage, la bauge, le silex, la pierre de taille
- Pour les constructions récentes, la maçonnerie enduite domine largement. Les teintes claires (ton pierre) contrastent avec les constructions anciennes et la végétation.

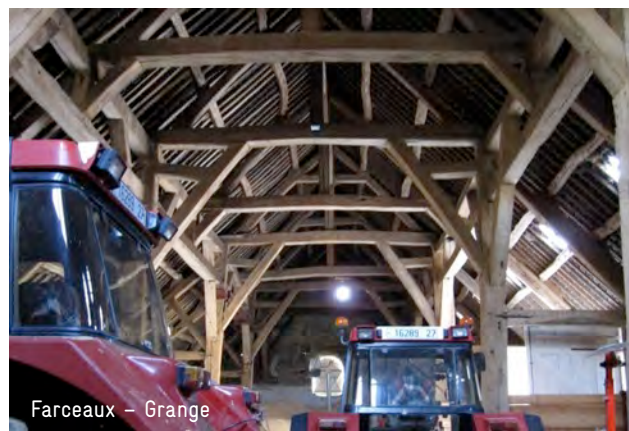


- Comment promouvoir une construction contemporaine qui s'intègre au bâti existant et sans « recopier » le passé ?

PATRIMOINE BATI

Des bâtiments agricoles dont les multiples usages engendrent une grande richesse de formes, reflet de cette activité (Grange, étable, four à pain charreterie, habitations...)

Mais ces usages évoluent ou disparaissent.



- Quel avenir pour ces bâtiments ?

LECTURE DE TERRITOIRE

Le patrimoine bâti et naturel

PATRIMOINE NATUREL

Peu d'éléments de patrimoine naturel, continuités écologiques qui se complètent sur trois des communes :

- Bois sur Puchay et Nojeon (entre la Fôret de Lyons et Bois de Gisors) + Gamaches = liaison entre Seine et Epte
- Zones humides sur Nojeon et Gamaches (affluents de la Bonde)

Élément de patrimoine naturel remarquable : la perspective du château de Vatimesnil



- Comment valoriser les éléments de patrimoine naturel ?
Réflexion sur l'accès, le foncier, les essences...(peuplier) ?
- Quelle place pour les activités de randonnée ?

CAUE27 

GROUPEMENT DE COMMUNES GAMACHES EN VEXIN

LECTURE DE TERRITOIRE

Activité économique



GRUPEMENT DE COMMUNES GAMACHES EN VEXIN

LECTURE DE TERRITOIRE

Activité économique

PREGNANCE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Exploitations agricoles :

- exploitations en activité,
- dans la partie nord, certaines exploitations qui semblent au ralenti.

Activités qui en découlent :

- usines (déshydratation luzerne à Saussay, sucrerie à Etrepagny),
- entretien des engins agricoles (impact sur l'espace public).



- Quelle pérennité des corps de ferme ?
- Usines qui génèrent un fort trafic routier

GROUPEMENT DE COMMUNES GAMACHES EN VEXIN

LECTURE DE TERRITOIRE

Activité économique

AUTRES ACTIVITES MINORITAIRES

Tourisme :

- proximité de Lyons et de sa forêt,
- activité équestre à Puchay,
- corps de ferme ou bâti ancien transformés en gîtes.

Commerce et artisanat :

- commerce quasi inexistant,
- ancien commerce transformé en logement à Vativesnil,
- artisanat (essentiellement du bâtiment).



- Quelle politique touristique à l'échelle intercommunale ?
- Comment ancrer le commerce localement ?

CAUE27    

GROUPEMENT DE COMMUNES GAMACHES EN VEXIN

SYNTHESE



SYNTHESE



- Des documents cadre (SCoT, charte architecturale...) à s'approprier durant la phase diagnostique
- un débat nécessaire sur la notion de « ruralité ». Qu'implique une identité rurale en matière de stratégie de développement (activités, logements, déplacements, espaces naturels, paysages, espaces publics) ? Comment j'accueille ? Quel mode de vie ?
- une fois le projet de territoire défini, une réflexion sur les outils de planification, fonciers et fiscaux à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés à plus ou moins long terme (par le PLU et en parallèle du PLU)

SYNTHESE

Proposition de thèmes de formation

- Les outils du PLU
- Quelle stratégie pour mon territoire ?
- La forme de mon village : quelle urbanisation ?
- Fonction et traitement des espaces publics

- Fiscalité de l'urbanisme : concrètement, qui paye quoi ?
- Maitrise du foncier : quand et comment ?

