



CAUE27



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

PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

LES ANDELYS JUIN 2011

Les trois quartiers ne doivent faire qu'un



« FECIT UTRAQUE UNUM » OU « LES DEUX VILLES N'EN FIRENT QU'UNE » : C'EST LA DEVISE DES ANDELYS DEPUIS LA FUSION À LA RÉVOLUTION DU PETIT ET DU GRAND ANDELY. POURTANT, DEUX SIÈCLES PLUS TARD, SE POSE TOUJOURS UN PROBLÈME DE COUTURE ALORS QUE LA COMMUNE NE CESSE DE PERDRE DES HABITANTS.

La commune des Andelys est située au cœur d'une vallée des boucles de la Seine, à 100 kilomètres de Paris et 40 kilomètres de Rouen. Outre cette position géographique enviable, elle dispose d'atouts touristiques de premier ordre : le musée Nicolas Poussin, la collégiale Notre-Dame et surtout le Château-Gaillard, forteresse médiévale dominant le fleuve depuis un éperon rocheux. Et pourtant la population diminue régulièrement depuis dix ans, en raison principalement de la perte progressive des emplois industriels. A l'extrémité est de la ville, c'est le quartier social du

Levant qui pose question. Malgré les sommes investies dans diverses opérations de rénovation et de réhabilitation depuis des années, la vacance reste un problème récurrent et l'état des parties communes nécessiterait encore une intervention. Au Petit Andely enfin, en bordure de la Seine, le temps semble s'être figé ; les très nombreux Parisiens venant se promener ici aux beaux jours déplorent d'ailleurs ce manque d'animation.

Cette commune des Andelys revêt à l'échelle de la région un caractère emblématique. Aux portes de l'Île de France

et sur l'axe du projet Paris-Seine-Normandie, elle a une carte à jouer en matière d'économie touristique et résidentielle. La municipalité et Eure Habitat ont travaillé de concert, accompagnés par le Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de l'Eure, à l'élaboration d'une stratégie de repeuplement qui s'appuie sur un programme de développement global de la ville sous le double aspect de l'urbain et du social.



10

VIA BOGAS



03	Présentation
06	Contexte et méthode
08	LES POINTS CLEFS DE LA SITUATION
09	Site et patrimoine exceptionnels
10	Economie en mutation
15	Dynamique commerciale
16	Risque d'émiettement de la construction
19	Armature urbaine fragmentée
21	Quartier d'habitat collectif déprécié
22	TROIS REGARDS D'EXPERTS
23	Anne Giroud, architecte-urbaniste
25	Meftah Lissiri, architecte
27	Sophie Angotti, chargée de mission rénovation urbaine
28	UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION
29	Reconsidérer le devenir et la place du Levant dans la ville
30	Positionner les Andelys dans le projet du Grand Paris
32	Combiner 3 volets d'intervention à court, moyen et long terme
33	Mettre en place une ingénierie adaptée
34	UN PROGRAMME D'ACTIONS
34	Volet peuplement et accompagnement social
36	Volet développement touristique, commercial et culturel
38	Volet aménagement et développement urbain
41	Ingénierie de pilotage et d'animation
42	Glossaire



Contexte et méthode





DÉBUT 2010, LA MUNICIPALITÉ DES ANDELYS ET EURE HABITAT ONT FAIT APPEL AU CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT (CAUE) DE L'EURE POUR LES ACCOMPAGNER DANS LA DÉFINITION D'UNE INTERVENTION SUR LES TOURS DU LEVANT.

Avant d'engager toute intervention, le CAUE a d'abord demandé aux élus et au bailleur de clarifier la problématique des Tours du Levant. Cette démarche a permis d'identifier et d'évaluer les différents dispositifs et projets qui avaient déjà été tentés sur ce quartier et de préciser pourquoi et comment il était nécessaire d'intervenir pour éviter de répéter les échecs antérieurs. Dans un deuxième temps, le CAUE a travaillé sur la stratégie d'intervention à adopter à l'avenir, réflexion qui a montré que celle-ci devait s'inscrire dans un projet de dévelop-

pement global, à l'échelle de l'ensemble de la commune. Trois experts ont alors été mandatés pour projeter au cours de 3 ateliers les élus et le bailleur dans des scénarii à différentes échelles - ville, quartier, îlot - et sur différentes thématiques : peuplement et accompagnement social, développement touristique, commercial et culturel, et aménagement urbain.

Ces 3 ateliers de travail ont conduit à l'élaboration de la stratégie d'intervention et du programme d'actions, présentés dans ce document.



Les points
clefs de
la situation

SITE ET PATRIMOINE EXCEPTIONNELS



Sur la rive droite de la Seine, dans l'extrados d'une de ses boucles, le site des Andelys offre l'un des plus beaux panoramas sur la Seine depuis le château qui domine la ville.

Erigée par ordre de Richard Cœur de Lion, afin de protéger Rouen et la Normandie des prétentions françaises, la forteresse tombera aux mains de Philippe-Auguste. Le château sera ensuite démantelé à partir du règne d'Henri IV afin de servir de carrière de pierres à différents ordres religieux. Classé monument historique en 1862, grand site national et zone Natura 2000, le site du Château Gaillard est un haut lieu touristique du département.

Le Petit Andely, situé en contrebas, a conservé le charme d'une cité médiévale installée sur les quais de la Seine.



Le Grand Andely est l'entité la plus ancienne, qui a également le plus souffert des bombardements de la seconde guerre mondiale. Elle conserve une richesse patrimoniale incontournable avec la Collégiale Notre Dame dont la construction remonte au XIIe siècle et offre autour de la grande place Nicolas Poussin un agencement et une architecture de la reconstruction caractéristique. Ville natale de Nicolas Poussin, de Marcel Lefèvre ou de René Sauttin, les Andelys a aussi été un lieu de passage des peintres impressionnistes et le musée abrite une œuvre originale de Nicolas Poussin.

ECONOMIE EN MUTATION

A 1h 30 de Paris, la ville des Andelys voit sa population diminuer régulièrement depuis dix ans. La commune comptait 9 000 habitants en 1999, elle peine aujourd'hui à passer la barre des 8 000 âmes. La population a baissé

de plus de 9 % de 1999 à 2007 du fait d'un déficit du solde migratoire alors que la dynamique démographique montrait une augmentation constante et supérieure à la moyenne départementale jusqu'en 1999.

	1990	1999	2007	Variation 90/99	Variation 99/07
Les Andelys	8 455	9 047	8 208	+ 6,5 %	- 9,3 %
Canton	17 316	18 020	18 063	+ 4,1 %	+ 0,2%
Eure	513 818	541 054	572 107	+ 5,3 %	+ 5,7%

Evolution de la population - RGP INSEEv

	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Taux de variation dû au mouvement naturel	+ 0,85	+ 0,58	+ 0,4
Taux de variation dû au solde migratoire	- 0,35	+ 0,28	- 1,6

RGP INSEE

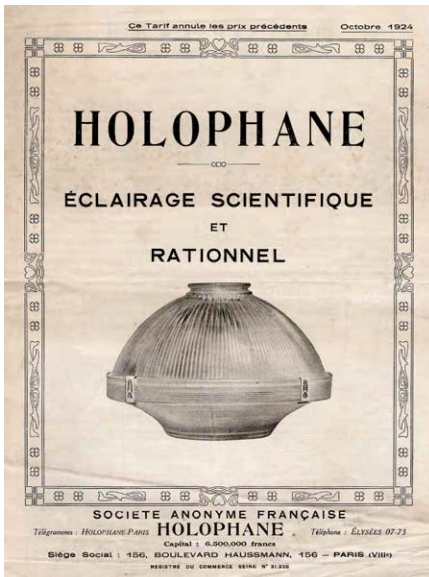


Pour autant la structure de la pyramide des âges reste encourageante, la tranche des 15 à 29 ans étant ici supérieure au taux départemental : + 3,1% chez les hommes et + 2,2 % chez les femmes.

C'est la perte progressive des emplois industriels sur le secteur qui explique en partie la décroissance démographique.

Le développement économique de la commune a été déterminé dès 1921, avec l'implantation du site de production de l'entreprise Holophane (fabrication de verre à la main) au Petit Andely. Aujourd'hui les deux plus grosses entreprises de la commune sont toujours liées à cette activité verrière. Holophane et Thorn-Europhane, sont spécialisées dans l'industrie de l'éclairage automobile, de l'éclairage public ainsi que dans les applications d'éclairage pour l'aéronautique et le ferroviaire pour la première, dans le secteur de l'éclairage intérieur et extérieur économes en énergie pour la seconde.

Ces établissements comptaient 800 en 2007, ce qui représentent encore 20 % des emplois locaux.



Couverture du catalogue de 1924

La répartition des emplois par secteur d'activité en 2007 met en évidence l'augmentation très nette des emplois tertiaires dans l'économie locale.

	Les Andelys 2007	Eure 2007	Les Andelys 1999
Agriculture	0,9%	3%	1%
Industrie	30,7%	23,1%	35,5%
Construction	3%	7,2%	3%
Commerces, transports, services divers	28,5%	38,2%	60,5%
Administration, enseignement, santé, action sociale	37%	28,5%	

RGP INSEE

Le profil des Catégories Sociaux Professionnelles évolue de manière plus accentuée que dans le département avec régression des ouvriers au profit des cadres et profession intermédiaires.

	Agriculteurs	Artisans commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Les Andelys 1999	0,5%	6,9%	6,0%	17,0%	26,3%	43,3%
Les Andelys 2007	0,8%	5,0%	8,1%	19,9%	26,2%	39,7%
Eure 1999	2,3%	6,6%	9,1%	21,7%	26,4%	30,6%
Eure 2007	1,7%	5,9%	10,9%	23,8%	26,8%	33,7%

RGP INSEE

La part des actifs qui travaillent à l'extérieur augmente.

	Actifs ayant un emploi	Actifs travaillant dans la commune	Actifs travaillant hors de la commune	
Les Andelys 1999	3 397	1 941 soit 57,1%	1 456 soit 42,9%	395 soit 27,1%
Les Andelys 2007	3 292	1 644 soit 49,9%	1 648 soit 50,1%	473 soit 28,7%
			Total	dont hors département

RGP INSEE

On observe donc parallèlement à cette régression des emplois industriels, une amorce de « résidentialisation » de l'économie locale. A 1h 30 de Paris par l'autoroute A13 ou par l'autoroute A15 et à 55 mn de Cergy, les Andelys, en offrant un foncier moins cher qu'en Ile-de-France, attire les ménages qui y font construire tout en continuant à travailler sur la région parisienne. La ligne ferroviaire Paris – Rouen – Le Havre en marquant un arrêt en gare de Gaillon – Aubevoye à 15 mn des Andelys offre également une liaison à la capitale.



AU BUISSON FLEURI

20

BOIS
MONTAIGU
40
FRANCE

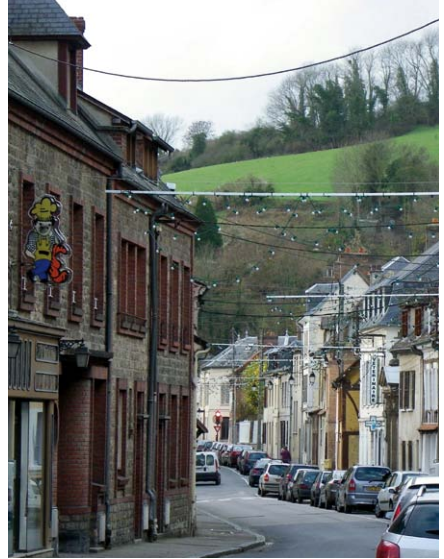
DYNAMIQUE COMMERCIALE

En raison de son positionnement géographique, l'attractivité commerciale du Grand Andelys s'étend sur un rayon relativement large. Freinée au sud par les équipements d'Aubevoye et de Gaillon, cette influence est sensible sur l'ensemble du canton et sur une partie des cantons périphériques Nord et Ouest.

La place Nicolas Poussin, centre du Grand Andely est le siège de commerces de proximité - essentiellement des enseignes indépendantes - et de services diversifiés.

Le taux d'équipement de la commune est par ailleurs important eu égard au nombre d'habitants. Les écoles maternelles et primaires sont bien réparties dans la ville. Les Andelys compte deux collèges situés, l'un, entre Le Petit et Le Grand Andely, l'autre, à l'Est de la commune. Joutant ce collège, l'unique lycée dispense deux formations : générale et technique jusqu'au baccalauréat.

Les équipements sportifs sont nombreux et variés : terrains multisports, stades, gymnases, cours de tennis, piscine,...



La Commune comporte enfin plusieurs équipements liés à la santé et au social : hôpital Saint-Jacques, cabinets médicaux, maison de retraite, foyer social,...

A ce rôle de centre de services, pourrait s'ajouter l'impact touristique généré, en particulier, par le Château Gaillard qui s'il reste un lieu fréquenté (20 à 30 000 visiteurs par an) ne donne aujourd'hui que peu de retombées sur les activités hôtelières et de restauration du Petit Andely ou sur les commerces du Grand Andely. Un projet de valorisation touristique du Château a été étudié sous l'ancienne municipalité sans aboutir. Et aujourd'hui les capacités d'investissement de la ville sont réduites et par ailleurs grevées par d'importants travaux d'équipements (voirie, réseaux, port fluvial, ...)

RISQUE D'ÉMIETTEMENT DE LA CONSTRUCTION

L'urbanisation de la commune s'est principalement développée au long de la vallée encaissée du Gambon et dans quelques hameaux sur les plateaux. Du fait de leur escarpement, les versants de la vallée n'ont été que très modestement investis.

À l'origine la commune des Andelys comprenait deux bourgs qui n'ont été réunis qu'en 1790. Au VI^e siècle se développe d'abord le grand Andely autour d'une abbaye bénédictine, la construction de Château-Gaillard explique ensuite l'implantation du Petit Andely en bord de Seine.

Entre les deux sites, la vallée marécageuse ne sera urbanisée qu'avec l'arrivée du chemin de fer au XIX^e siècle. C'est à cette époque que l'école militaire est construite à l'extrémité Est de la commune, (sur le site actuel du collège Jean Moulin). En cul de sac, la ligne ferroviaire bombardée en 1940 ne sera pas reconstruite.

L'Est de la commune reste maraîcher jusque dans les années 1960 avant d'être progressivement urbanisé pour répondre à la dynamique démographique et à une demande en logements ouvriers. Les quartiers Est se développent dans un premier temps en fond de vallée, à l'appui de la reconversion des corps de fermes, de la construction de maisons individuelles et des premiers logements sociaux (Clos Gambon, Val Clery ...). Dans un second temps, de grands ensembles d'habitat social (Clos Galots, Tours du Levant, Bourgoult ...)



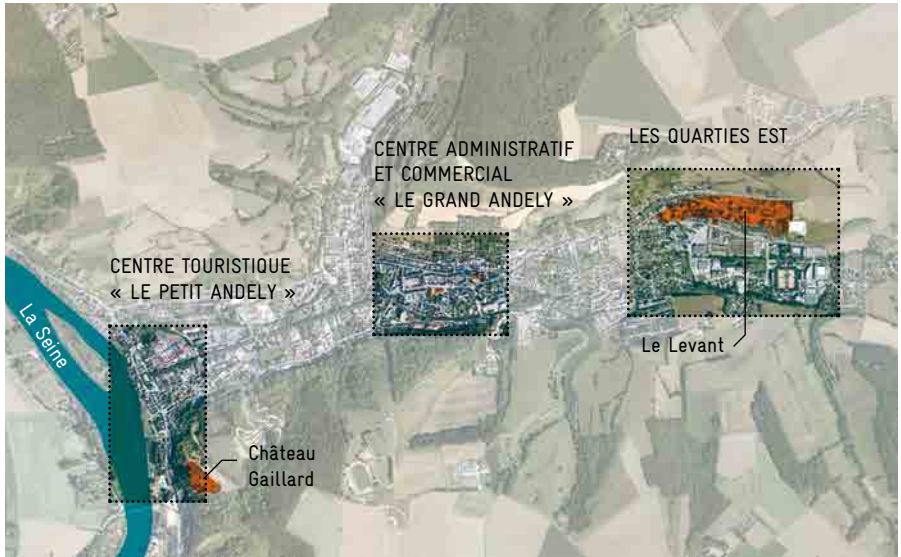
puis des lotissements investissent les coteaux alors qu'équipements et activités commerciales comblent les vides laissés sur les rives du Gambon.

Aujourd'hui, l'attractivité des Andelys vis à vis des ménages franciliens se traduit par un émiettement de la ville dans ses hameaux. Les lotissements autorisés par le P.L.U. approuvé sous la dernière municipalité, investissent le plateau et les coteaux alors que la ville compte de nombreuses dents creuses, friches urbaines et possibilités de densification à valoriser.





ARMATURE URBAINE FRAGMENTÉE



La ville s'est développée le long d'un axe routier sur lequel 3 pôles se sont individualisés sans jamais fonctionner ensemble, faute en partie d'un traitement adapté des espaces publics.

Qu'il s'agisse des placettes du Petit Andely, de la place centrale Nicolas Poussin ou des espaces de rencontres des quartiers Est, tous ces espaces publics sont dévolus à la voiture et traités en conséquence.

Au bout de la ville, les quartiers Est résultent d'une urbanisation par à coups, qu'aucun espace public n'a structuré.

En pied de coteau, les implantations bâties au long de la RD 125, sont éparées et hétérogènes. Petites maisons individuelles, alignement de logements sociaux, vastes espaces d'équipements (stade, parking ...) et bâtiments du collège sont implantés de part et d'autres d'espaces de voirie. Le maillage des voies associe les larges dessertes d'équipements et de commerces aux petites rues issues du parcellaire agricole et aux cours traversantes des premières cités d'habitat social. Dans cette juxtaposition d'équipements, de commerces et de logements, s'oublent les rives du Gambon qui coule jusqu'à la Seine.



QUARTIER D'HABITAT COLLECTIF DÉPRÉCIÉ



C'est de 1970 à 1974 que le quartier des Tours du Levant s'est construit à la sortie de la ville sur un coteau de 9,5 ha exposé plein sud. Le quartier comptait alors 400 logements sociaux répartis en 18 tours de 4 à 7 étages. Le quartier se singularise à la fois par son implantation dans une pente à 20 % qui rend son accès difficile à pied comme en voiture, par sa forme et son statut : 18 plots d'habitat social collectif.

Et si dans les années soixante-dix, la mécanisation de l'agriculture et l'industrialisation amènent une nouvelle population aux Andelys qui apprécie le confort de ces logements clairs et spacieux, la vacance y est un problème récurrent depuis maintenant plus de 15 ans. On recensait au 31 décembre 2010, 85 logements inoccupés sur un ensemble de 271 appartements et un des immeubles ne comptait plus que trois locataires !

Principaux motifs de départ de ces derniers ; l'enclavement, la topographie et le peuplement du quartier. L'état de certaines cages d'escalier nécessiterait il est vrai, un renforcement de l'entretien compte tenu des usages, tandis que les cheminements en escaliers créés à l'occasion de la réhabilitation des espaces publics restent difficilement praticables pour personnes âgées, jeunes enfants, poussettes ...

Alors, au fil des ans, la population a changé. Les ménages ayant les moyens de partir ont déménagé et ont été remplacés, par des ménages « captifs » du logement social : ménages en rupture familiale, économique ou sociale, familles monoparentales (femmes seules avec enfants), ménages connaissant des problèmes d'alcoolisme, de chômage, de comportement. Et beaucoup de ces personnes vivent dans un grand isolement.

Une rénovation lourde a été entreprise de 2002 à 2004 qui a conduit à démolir 4 tours (soit 116 logements), réhabiliter les autres immeubles (les toitures ont été remplacées, les façades ravalées, les accès et les halls d'entrée réaménagés, l'aménagement intérieur des logements refait et mis aux normes) et réaménager les espaces extérieurs. Eure Habitat a ainsi investi 7 millions d'euros dans ces travaux, mais cela reste largement insuffisant.

A sa décharge, le quartier ne bénéficie pas de l'ANRU et le bailleur n'a que peu de marge de manœuvre ; surtout, il lui est difficile de faire face quand 72 de ses logements loués sur le site font l'objet d'impayés et qu'il paie 600 000 € de dépréciation par an.

Trois regards d'experts



Anne GIROUD

Architecte-urbaniste,
La Fabrique Urbaine, Paris

C'est à ces constats qu'ont été confrontés 3 experts. Ils ont présenté leur analyse dans un premier temps, puis ont proposé des pistes d'interventions. Leurs expertises sont synthétisées ci-après.

« TRAVAILLER SUR LA NOTION DE VILLE LINÉAIRE »

La ville des Andelys s'est développée le long d'un axe structurant d'environ 2 kilomètres. Sur cette colonne vertébrale, on distingue trois pôles : le centre touristique du Petit Andely, le centre administratif et commercial du Grand Andely et les quartiers Est.

C'est sur l'ensemble de cette ville linéaire qu'il nous semble opportun de travailler :

- en renforçant l'aspect patrimonial du Petit Andely par la diversification de son offre – il faut peut-être créer un hôtel, réhabiliter voire rénover le bâti
- en structurant l'offre commerciale du Grand Andely afin de la pérenniser
- en valorisant la place centrale Nicolas Poussin
- en changeant l'image dégradée de ces quartiers Est que l'on n'a plus envie d'habiter
- enfin en instaurant la même qualité d'espace public entre les quartiers Est et Le Grand Andely qu'entre Le Petit Andely et Le Grand Andely. La stratégie doit être globale

Sur les quartiers Est, l'enjeu est triple : il s'agit de « raccrocher » ce secteur à la ville linéaire, de revaloriser une entrée de ville déqualifiée, et de recréer un véritable morceau de ville. La densité y est en effet très faible (34 habitants à l'hectare) et la mixité quasi nulle avec au nord, une « ville habitée » et au sud, une « ville équipée ».

Pour modifier l'image de cette entrée est de la ville, nous proposons un travail en séquences. Plusieurs secteurs le long de la route départementale peuvent être considérés comme mutables : une partie du collège au niveau des anciens bâtiments, le Clos Lavoisier, le Clos Gambon, une partie du parking du supermarché et les deux plots du Levant les plus à l'ouest. Il s'agirait d'opérer une mutation architecturale de chacun de ces secteurs - comme cela a été déjà fait pour le collège reconstruit sur lui-même - en mettant en place de nouvelles opérations immobilières, notamment au sud de la route départementale.

Au niveau du Levant, il s'agirait plutôt de diversifier les typologies en proposant une nouvelle forme d'habitat. Car ce site, ce coteau orienté sud offrant une vue exceptionnelle sur le grand paysage, a de vraies qualités. Donc il faut le considérer en premier lieu et s'interroger sur la façon de construire sur cette pente, l'idée étant de reconstituer du lien avec la rue, ce qui fait cruellement défaut aujourd'hui. On pourrait, par exemple, imaginer de l'habitat intermédiaire, voire de la maison individuelle groupée, et profiter de la proximité des champs pour aménager des jardins associatifs. Le Levant doit sortir de cette image de résidence. Nous suggérons ainsi de réorganiser l'espace public par un jeu de terrasses, de programmer cet aménagement à partir de ces escaliers qui pour l'heure ne servent qu'aux collégiens et lycéens, et, symboliquement, de rebaptiser ce quartier « Les Terrasses du Levant ».



Meftah LISSIRI

Architecte,
Sotteville-lès-Rouen

« SE DOTER D'OUTILS DE GESTION DE TERRITOIRE »

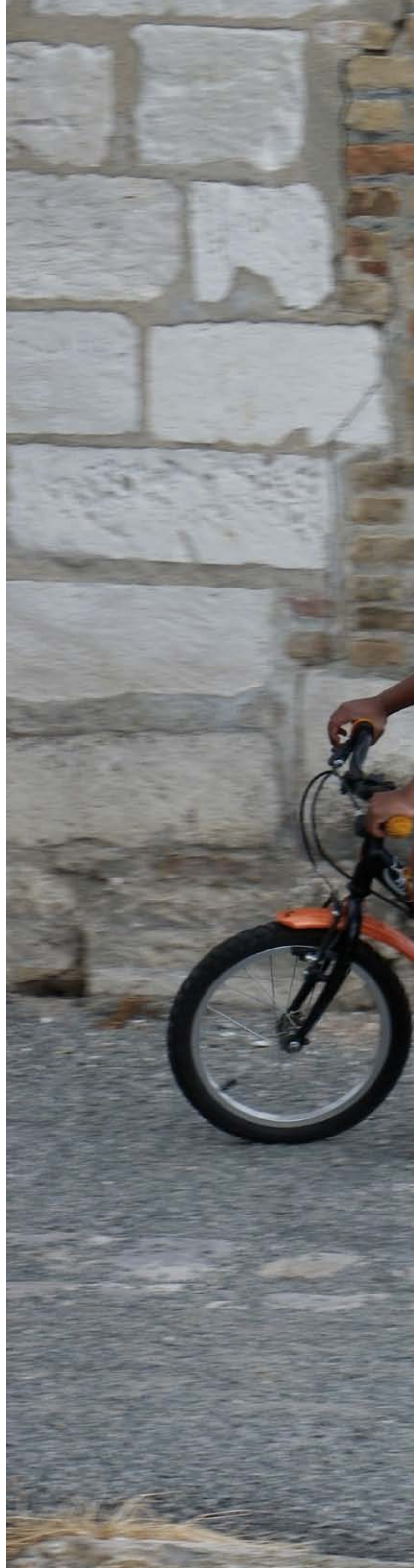
La commune des Andelys a beaucoup d'atouts, patrimoniaux, environnementaux, économiques, culturels, pour construire un vrai projet urbain. Mais ce projet ne peut être que solidaire. On ne saurait en effet opérer un traitement quartier par quartier, ce serait une erreur.

De la Seine au coteau, nous devons considérer une seule entité territoriale, une seule entité foncière. Sans une stratégie globale, on ne parviendra jamais à faire du Levant un véritable quartier de ville dont on peut être fier. C'est pourquoi la commune des Andelys doit d'abord se doter d'outils de gestion de son territoire. Et cela commence par le foncier. Si la municipalité n'a pas le contrôle de l'évolution de son foncier, sur le Petit Andely, le centre-ville comme autour des tours du Levant, si elle ne dispose pas d'instruments juridiques lui permettant de donner une direction, elle n'arrivera à rien. Un de ces outils est le droit de préemption urbain (DPU), sur la totalité de la commune ou sur des secteurs où une évolution s'impose. Si l'on veut faire du Petit Andely un vrai site touristique, celui-ci doit faire l'objet d'une veille foncière afin de pouvoir influencer sur le sens de ses mutations, injecter du service ou du commerce par exemple. Et je rejoins mes confrères de la Fabrique urbaine quand ils préconisent des opérations de rénovation et de réhabilitation le quartier. C'est de la stratégie pure : la mise en place d'outils permettant d'opérer avec des aides plutôt qu'une politique d'investissements et d'immobilisations toujours très lourde à porter.



Au regard du peuplement, la commune des Andelys a également tout intérêt à mettre en place une véritable politique de l'habitat, laquelle aidera les bailleurs sociaux dans leurs interventions. « Il y a sans doute une stratégie inter bailleurs à mettre en place », estime Gilles Gal, le directeur général d'Eure Habitat. « Pour pouvoir donner des instructions aux bailleurs sociaux, il faut d'abord avoir une vision très précise de la stratégie de peuplement que l'on veut mettre en place à l'échelle de la commune », explique Meftah Lissiri. Et l'on en revient au foncier : là encore, sans gestion du foncier, pas d'aménagement du territoire possible. On pourrait peut-être en dégager pour construire du logement social en centre-ville.

Il est également important que la population ait une lecture du projet urbain, qu'elle perçoive que les choses avancent à travers des petits éléments de changement dans la vie locale quotidienne. Cela passe par un certain nombre d'actions réalisables à court terme et étalées dans le temps. En matière d'animation culturelle, il y a des choses relativement légères à monter sur le plan financier en faisant jouer les partenariats, comme du théâtre de rue.



Sophie ANGOTTI

Chargée de mission rénovation urbaine
Union sociale de l'habitat (USH)

« FAIRE UN DIAGNOSTIC EN MARCHANT »

Il y a sur le quartier du Levant un potentiel paysager extraordinaire dont la commune des Andelys doit incontestablement profiter. Mais il y a également un vrai enjeu en termes de gestion urbaine de proximité, et là nous nous situons dans la temporalité immédiate. Il faut travailler de toute urgence sur cette vacance récurrente, c'est pourquoi je crois qu'il serait intéressant de procéder dans un premier temps à un diagnostic en marchant avec la collectivité et ses partenaires. Celui-ci permettrait de fixer rapidement des orientations et des objectifs, car un projet urbain se construit sur vingt ans et il y a des problèmes sociaux qui ne peuvent attendre vingt ans pour trouver leur solution.

Il est évident que le bailleur ne peut tout régler seul, il doit être accompagné par la commune, peut-être faut-il même ouvrir le quartier à d'autres bailleurs...

Je suis convaincue que l'on peut faire de la transformation d'usages sur ce site.

Il est également impératif de travailler sur la question des transports car la fréquence des bus y est trop faible. Le rattachement des quartiers Est à la ville passe par une desserte digne de ce nom. Un diagnostic partagé s'impose là encore.



Une stratégie d'intervention



RECONSIDÉRER LE DEVENIR ET LA PLACE DU LEVANT DANS LA VILLE

Le travail mené avec les élus et le bailleur a d'abord conduit à reconsidérer le devenir et la place du quartier des Tours du Levant dans la ville.

Occupé par des familles socialement et économiquement fragiles, au mode d'habiter souvent inadapté à l'habitat collectif, toute nouvelle intervention demande à travailler au préalable sur les possibilités de relogement et d'accompagnement social. Les investissements déjà entrepris ont montré leur limite. Sans accompagnement social adapté à la situation des familles qui, de par leur comportement et leur mode de vie confortent l'image négative du Levant, la démolition ou la réhabilitation de logements n'inverseront pas la dévalorisation à l'œuvre.

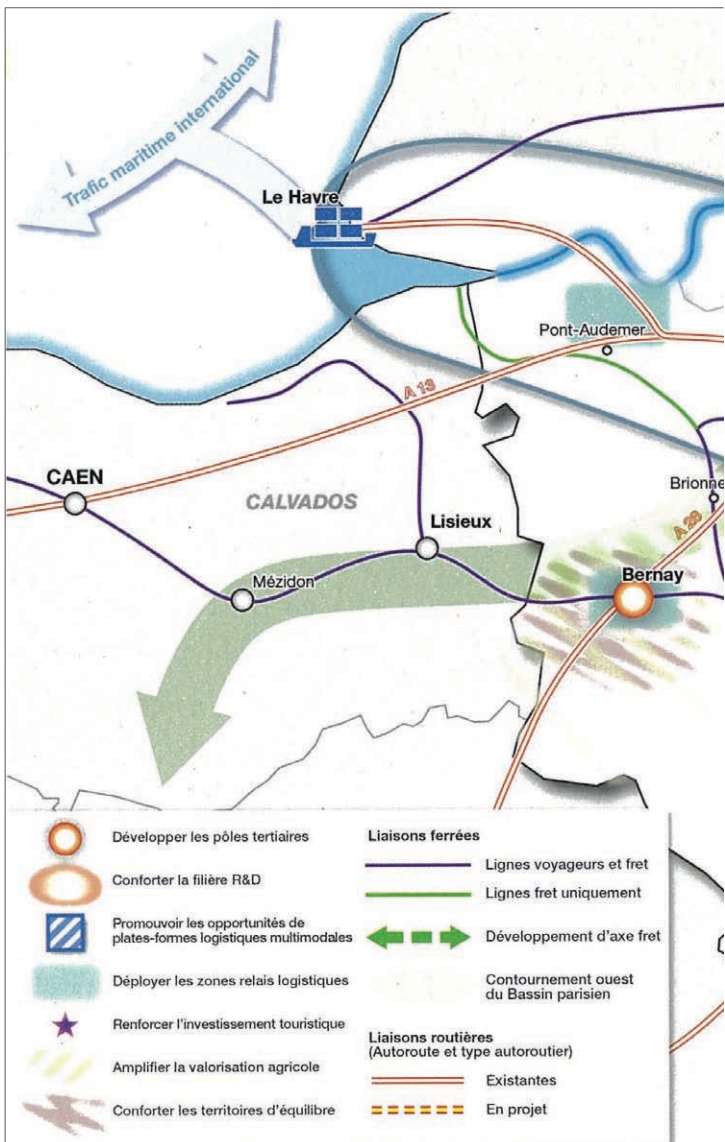
Par ailleurs, stigmatisé depuis de nombreuses années, le quartier ne peut retrouver son attractivité qu'à partir d'une vocation renouvelée au sein d'une ville qui aura, elle-même, opéré sa mutation. Un projet sur le Levant ne peut donc s'envisager qu'à l'appui d'une stratégie de requalification urbaine globale mise en œuvre à l'échelle de la ville.

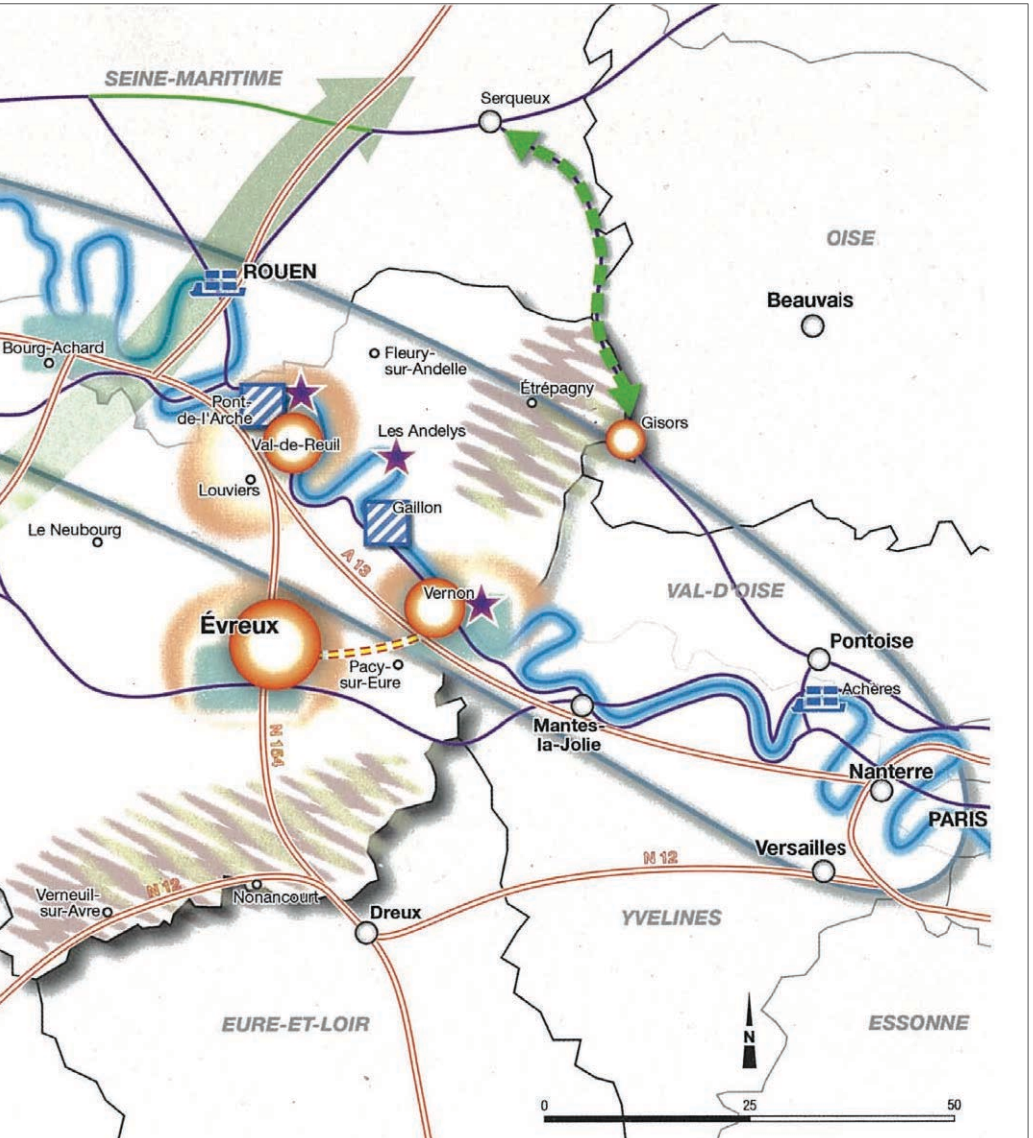


POSITIONNER LES ANDELYS DANS LE PROJET PARIS-SEINE-NORMANDIE

Le site et le patrimoine des Andelys positionne la ville au cœur du projet départemental de développement de l'axe séquanien, épine dorsale du projet du Grand Paris.

Cette ambition de l'Eure offre des opportunités de développement économique, touristique et résidentiel que la ville des Andelys doit saisir en s'inscrivant dans les dispositifs d'études de marché prévus pour élaborer une stratégie de développement à l'échelle départementale.





COMBINER 3 VOILETS D'INTERVENTION À COURT, MOYEN ET LONG TERME

A partir des éléments de contexte, des expertises et des projections présentées, s'est échafaudé un projet de développement pour la ville des Andelys, qui combine dans le temps, 3 volets d'intervention :

- Peuplement et accompagnement social pour répondre en particulier à l'urgence de la situation du Levant
- Développement touristique, commercial et culturel pour enclencher une nouvelle dynamique économique et résidentielle
- Aménagement et développement urbain pour valoriser le patrimoine et renouveler l'attractivité résidentielle

METTRE EN PLACE UNE INGÉNIERIE ADAPTÉE

Le **COURT TERME** doit mettre en place les conditions d'un changement en terme de développement. Il s'agit de créer une rupture dans les modes d'intervention et de contribuer à changer le regard sur le quartier du Levant et sur la ville toute entière.

- Une des premières interventions est de traiter la gestion locative et le parcours résidentiel des habitants du Levant. L'histoire, les faits et gestes de quelques familles sont dans toutes les têtes des Andelysiens. Elles incarnent l'image du quartier. Il s'agit de rompre avec ce qui a été tenté sans résultat jusqu'alors pour préparer le renouvellement urbain du quartier.
- En parallèle, la ville doit définir les modalités de maîtrise de son développement urbain : maîtrise foncière, densification, valorisation de friches, réduction de la construction dans les hameaux, diversification de l'offre en logements, localisation des équipements (médiathèque), développement d'un hébergement touristique ...
- Le levier culturel est enfin proposé pour signifier ce processus de changement à l'ensemble de la population des Andelys et ... du département.

À **MOYEN TERME**, un plan de référence expose l'ambition de la ville en matière de développement et d'aménagement urbain.

Et c'est à **LONG TERME**, fort des changements opérés et des actions engagées sur la ville que le renouvellement du quartier du Levant peut s'envisager.

La transversalité et la temporalité du projet demande enfin la mise en place d'un dispositif d'animation et de suivi particulier doté d'une ingénierie d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage adaptée.



Un programme d'actions

VOLET PEUPEMENT ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

1. « DIAGNOSTIC EN MARCHANT »

DÉMARRAGE :
2011

1^{ER} SIGNE DE CHANGEMENT :
« Il n'y a plus de poubelles
sur les paliers »

OBJECTIF :
Mettre en place une gestion urbaine de proximité ajustée
à la situation du quartier du Levant (cf. délabrement
des parties communes, ...).

INTERVENANTS :
AMO Développement social, mairie (un élu),
Eure Habitat (un responsable antenne)

MISE EN ŒUVRE :

- Une visite par semaine sur le quartier pour relevé
des dysfonctionnements et actions à mettre en place.
Compte-rendu affichés dans les cages d'escalier.

- Constat semaine suivante des effets.

Coût estimé :
AMO Développement social



2. « STRATÉGIE DE PEUPEMENT »

DÉMARRAGE :
2011

1^{ER} SIGNE DE CHANGEMENT :
« Une offre alternative à proposer aux demandeurs les plus démunis »

OBJECTIF :
Stopper la paupérisation du quartier.

INTERVENANTS :
AMO Développement social, mairie (un élu),
Eure Habitat (un responsable antenne)

MISE EN ŒUVRE :

1. Stratégie inter-bailleurs pour reloger et accompagner les familles en dehors du quartier.

Coût estimé sur un an :
cf « diagnostic en marchant »

2. Démolition de nouvelles tours pour préparer le renouvellement urbain du quartier.

Coût estimé :
3 000 000 € HT

3. « RÉGIE DE QUARTIER »

DÉMARRAGE :
2011

1^{ER} SIGNE DE CHANGEMENT :
« La gestion des espaces plantés est mise en place »

OBJECTIF :
Proposer une insertion sociale et économique d'habitants.

INTERVENANTS :
AMO Développement social, mairie (un élu),
Eure Habitat (un responsable antenne)

MISE EN ŒUVRE :

Montage du projet à définir au cours du diagnostic en marchant en associant le service entretien espaces collectifs de la Mairie et d'Eure Habitat.

Coût estimé :
cf « diagnostic en marchant »



VOLET DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, COMMERCIAL ET CULTUREL

1. « ÉVÉNEMENTS CULTUREL »

DÉMARRAGE :
2011

1^{ER} SIGNE DE CHANGEMENT :
« Les événements
se déroulent sur tout
le linéaire de la ville »

OBJECTIF :

Activer le processus de changement de regard
sur la ville et les quartiers Est.

INTERVENANTS :

Mairie, MO Développement social

MISE EN ŒUVRE :

- Programmation d'événements (ex : ballades urbaines pour montrer le patrimoine qui va servir à faire la ville de demain, théâtre de rue, land art, mise en scène d'espaces, lien de la ville avec la Seine, intervention de l'École d'Architecture de Normandie / reconversion patrimoine industriel ...).

Par exemple :

- Mini festival de déambulation urbaine avec spectacles de rue sur 2 jours dans toute la ville : voir l'exemple de Petit-Couronne qui a travaillé avec l'Atelier 231.
- Promenades urbaines organisées avec des habitants, des historiens et des passionnés de la ville ; la volonté serait de créer un « espace associatif » qui reconstitue la mémoire et l'identité de la ville (reproduction de documents anciens : cartes postales, plans, textes... pour les archiver et les reprendre en guide de visite). Cet autre événement peut avoir lieu en même temps que le mini festival de rue.
- Echanges avec l'école d'architecture de Normandie : il s'agit de mettre en place un partenariat pour permettre aux étudiants et enseignants de réfléchir avec les élus sur des problématiques d'aménagements urbains qui débouchent sur des expositions de travaux.





- Plan de communication.
- Partenariats à développer pour produire et diffuser des spectacles, monter des expositions ...

Coût estimé sur un an :

- Festival de rue : 40 000 € HT
- Promenades urbaines : 8 000 € HT
- Partenariat Ecole d'Architecture de Normandie : 2 000 € HT

2. « OFFRE ET HÉBERGEMENT TOURISTIQUE »

DÉMARRAGE :
2012

1^{ER} SIGNE DE CHANGEMENT :
« Les promenades
traversent
les quartiers Est »

OBJECTIFS :

- Développer une offre d'activités sportives et culturelles liée aux paysages de Seine (randonnées, ...).
- Développer une offre d'hébergement (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, ...).

INTERVENANTS :

Mairie, intercommunalités, BET Développement touristique, AMO Développement social

MISE EN ŒUVRE :

Etude sur le positionnement touristique des Andelys dans le Grand Paris et proposition de mise en place de produits adaptés.

Coût estimé étude et animation :
80 000 € HT



VOLET AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT URBAIN

1. « PROGRAMMATION CONSTRUCTION ET ÉQUIPEMENTS »

DÉMARRAGE :
2011

1^{ER} SIGNE DE CHANGEMENT :
« Maîtrise municipale de
la reconversion des grands
locaux commerciaux
du centre ville »

OBJECTIFS :

- Densifier le tissu existant
- Diversifier l'offre de logements
- Stopper l'émiettement de la construction
- Identifier les opérations de rénovation et de réhabilitation au Petit Andely

INTERVENANTS :

Mairie, CCAE, EPFN, AMO Développement urbain,
bailleurs sociaux, BET Urbanisme, CAUE

MISE EN ŒUVRE :

1. Convention avec l'EPFN
 - Recensement du potentiel foncier en matière de densification, rénovation et reconversion sur toute la ville
 - Programmation de construction de logements et d'équipements
2. Application du Droit de Préemption (sur les fonds de commerce ...)
3. Participation au concours BIMBY
4. Révision du PLU

Coût estimé :

- Révision PLU : 40 000 € HT
- Stratégie foncière et immobilière : 40 000 € HT

2. « PROGRAMMATION AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS »

DÉMARRAGE :
2011

1^{ER} SIGNE DE CHANGEMENT :
« Un espace de référence
des quartiers Est »

OBJECTIF :
Préparer la requalification urbaine de la ville.

INTERVENANTS :
Mairie, BET Architecture Urbanisme Paysage

MISE EN ŒUVRE :

Elaboration d'un plan de référence sur tout le linéaire de la ville intégrant en particulier les espaces suivants :

- espaces publics du Petit Andely (quais de Seine, placettes urbaines...)
- place Nicolas Poussin
- RD à l'Est de la ville
- espace public de référence sur les quartiers Est
- promenade des Prés sur les quartiers Est...

Il s'agit de :

- identifier les secteurs mutables, analyser leur enjeu sous différents regards (économique, historique, urbain, paysager, patrimonial et environnemental)
- proposer une programmation construction et aménagement, sous la forme de schémas, maquette d'étude, images, tableaux de synthèse, etc.
- réaliser un phasage et un chiffrage et identifier les actions prioritaires à mener.

Coût estimé :
70 000 € HT



3. « PROGRAMMATION DU RENOUVELLEMENT DU QUARTIER DU LEVANT »

DÉMARRAGE :
2011

1^{ER} SIGNE DE CHANGEMENT :
« Programmation
du renouvellement
du quartier du Levant »

OBJECTIF :
Définir un projet urbain pour créer
le quartier des terrasses du Levant.

INTERVENANTS :
Mairie, Eure Habitat, AMO Développement urbain, BET

MISE EN ŒUVRE :

- Analyse du point de vue social et économique de scénarios d'évolution possible du quartier en matière de démolition/reconstruction, diversité d'usage de la pente (jeu, jardin, terrasses), intégration de nouvelles formes d'habitat, intégration d'activités, d'équipements de services et de commerces.

- Articulation des scénarios au plan de référence global élaboré sur la ville

- Phasage

Coût estimé :
50 000 € HT



INGÉNIERIE DE PILOTAGE ET D'ANIMATION

UN COMITÉ DE PILOTAGE
RASSEMBLANT
LES FINANCEURS

UN COMITÉ TECHNIQUE
RASSEMBLANT
LES MAÎTRES D'OUVRAGES

UNE ASSISTANCE À MAÎTRISE
D'OUVRAGE (A.M.O.)
POUR LE PEUPEMENT ET
L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

• Missions :
Diagnostic en marchant,
stratégie de peuplement,
mise en place de la régie
de quartier, relogements.

• Coût :
40 000 €HT/an

• Financements prévisionnels :
CAF, CG, région,
mairie, Eure Habitat

UNE ASSISTANCE À
MAÎTRISE D'OUVRAGE
(A.M.O.) POUR LE PROJET DE
DÉVELOPPEMENT URBAIN

• Missions :
Coordination et avancement
du Plan guide / touristique,
culturel et urbain.

• Coût :
70 000 €HT/an

• Financements prévisionnels :
CG, région, mairie

ACCOMPAGNEMENT DU CAUE27

• Sensibilisation patrimoine,
renouvellement urbain et
aménagement d'espaces
publics, management de
projet, système d'acteurs etc.

• Mise en place
du concours BIMBY

Coût :
15 000 €HT/an

Financements prévisionnels :
CAUE, mairie

GLOSSAIRE

ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
ADETMIR : Association Départementale pour le Tourisme en Milieu Rural
ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme
AMSE : Amis des Monuments et Sites de l'Eure
AREHN : Agence Régionale de l'Environnement de Haute-Normandie
AU (ZONE) : zone à urbaniser
BIMBY : Built In My Back Yard
CA : Conseil d'Administration
CAPE : Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure
CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
CASE : Communauté d'Agglomération Seine Eure
CASQY : Communauté d'Agglomération de Saint- Quentin-en-Yvelines
CAUE 14 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Calvados
CAUE 27 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure
CAUE 59 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Nord
CAUE 61 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Orne
CAUE 76 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Seine Maritime
CAUE 78 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Yvelines
CDC : Communauté De Communes
CDC : Caisse des Dépôts et des Consignations
CDDP : Centre Départemental de Documentation Pédagogique

ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
ADETMIR : Association Départementale pour le Tourisme en Milieu Rural
ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme
AMSE : Amis des Monuments et Sites de l'Eure
AREHN : Agence Régionale de l'Environnement de Haute-Normandie
AU (ZONE) : zone à urbaniser
BIMBY : Built In My Back Yard
CA : Conseil d'Administration
CAPE : Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure
CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
CASE : Communauté d'Agglomération Seine Eure
CASQY : Communauté d'Agglomération de Saint- Quentin-en-Yvelines
CAUE 14 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Calvados
CAUE 27 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure
CAUE 59 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Nord
CAUE 61 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Orne
CAUE 76 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Seine Maritime
CAUE 78 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Yvelines
CDC : Communauté De Communes
CDC : Caisse des Dépôts et des Consignations
CDDP : Centre Départemental de Documentation Pédagogique



DIRECTION DE LA PUBLICATION :
Michel Rousset - directeur du CAUE27
DIRECTION ARTISTIQUE ET DESIGN GRAPHIQUE :
Monsieur T - www.monsieur-t.org
CRÉDIT PHOTOS : CAUE27

IMPRIMÉ EN 2011 PAR L'IMPRIMERIE GABEL,
LABELLISÉE IMPRIM'VERT ET CERTIFIÉE
PEFC/10-31-1387

CAUE27



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

51 rue Joséphine
27000 EVREUX
Tél : 02 32 33 15 78
Fax : 02 32 39 10 24
contact@caue27.fr