

Dossier suivi par :

Juliette Dessert
Architecte-paysagiste
© 02 32 33 53 65
juliette.dessert@caue27.fr

Personnes présentes :

Rémi RIVIERE, Maire
Didier VAUBAILLON, Adjoint au Maire

Juliette DESSERT, architecte, paysagiste au CAUE27
Christine BOISSEAU, urbaniste au CAUE27

COMPTE RENDU DE VISITE

Commune de Chambord

24 mars 2015



Objet

Aider le conseil municipal à réfléchir sur son projet de développement communal. La visite avait pour but d'examiner:

- . le potentiel des aménagements de la commune,
- . la capacité d'insérer un éco-hameau sur un terrain communal acquis depuis 1996, à proximité de bâtiments publics existants (mairie, ancienne école, salle des fêtes).

Historique, état des lieux

Achat du terrain en 1996 en vue de la création d'un lotissement.

Etude de Habitat & Développement en mai 1997.

Proposition de plan de lotissement par le géomètre-expert Deshayes en 2007.

En parallèle à ce projet :

Etude de Polytech'Tours pour la réhabilitation du site de la Hugoire (ancien gîte de groupe), ainsi que l'étude d'un projet avec l'association éducative Montessori.

Données rappelées par les élus lors de la réunion :

En 1980/90 le pourcentage de résidence secondaire était de 50%, aujourd'hui descendu à 25%.

Pas d'apparence de logements vacants.

Description du patrimoine communal

Le terrain

2ha avec déjà deux parcelles construites, dont une longeant la route principale de la commune.

La mairie-école

Le bâtiment de la mairie école, d'architecture de la fin du XIXème siècle est caractéristique du bâti du pays d'Ouche. Ce bâtiment a été transformé en logement locatif il y a une dizaine d'années, une partie réduite est réservée au bureau de la mairie.

L'ancien bâtiment de l'école, construit dans les années 1960, est actuellement transformé en salle des associations. Cette salle est occasionnellement louée comme salle de réception pour les personnes de la commune (capacité d'accueil de 49 personnes).

Le bâtiment des dépendances dans l'enceinte de l'ancienne cour d'école est utilisé actuellement en local technique et en stationnement pour les usagers de la mairie. La construction est caractéristique du style architectural du pays d'Ouche.

Le presbytère

Bâtiment d'architecture caractéristique du pays d'Ouche.

L'église

Edifice d'architecture caractéristique du pays d'Ouche, capacité d'accueil : 100 places.

Les projets communaux

Le projet de lotissement

Selon certains élus, un projet peut se constituer sur la base d'un lotissement durable, en comptant sur l'arrivée de nouveaux habitants en télétravail ou attirés par les facilités de déplacement proposées par les gares de Bernay et de l'Aigle.

Cependant avant d'envisager une nouvelle construction de logements sur un terrain, en grande partie, non encore urbanisé, il faudrait vérifier les possibilités de renouvellement du bâti existant. Les élus ne soulignent pas de vacance, pourtant les données INSEE relèvent l'existence de 16 logements vacants en 2011, chiffre en hausse par rapport à 2006 (11 logements vacants recensés). Quelle est la situation aujourd'hui ? Cette vacance est-elle vérifiée sur le territoire ? Quelles sont ses raisons ?

De plus, la superficie du terrain sur lequel est envisagé le projet de lotissement pose question. Il couvre plus de 2 hectares et offre un potentiel constructible très/trop important au regard de la commune qui ne compte que 167 habitants et n'offre plus d'équipements et services depuis le départ de l'école. Les besoins en nouveaux logements semblent/sont limités au regard de la situation communale. La création du lotissement envisagé semble ainsi remise en cause, d'autant plus s'il existe des logements vacants sur la commune qui pourraient répondre à ces besoins.

Enfin, il apparaîtrait que la viabilisation de nouvelles parcelles pourrait imposer des renforcements de réseaux qui rendent le projet également difficilement défendable sur le plan économique.

Plus largement, si la commune souhaitait ouvrir quelques parcelles urbanisables, le plan de lotissement produit par le géomètre-expert Deshayes pose question, notamment au regard de la volonté initiale de la commune de produire un éco-lotissement.

Dans un premier temps, on peut souligner la superficie importante des parcelles dessinées qui semble peu compatible avec une économie de l'artificialisation du sol (rappelons que l'équivalent d'un département est artificialisé tous les 7 à 10 ans). De plus, la taille et l'uniformité des parcelles interrogent le profil de population qui pourra accéder à ce type d'offre au regard du profil d'habitants que l'équipe municipale souhaiterait voir s'installer.

Par ailleurs, on doit également souligner la largeur excessive des voies dessinées au regard du niveau de desserte local. Trop larges, ces voies pourraient engendrer une occupation « sauvage » par les voitures en stationnement. Plus largement, cela artificialise du sol inutilement et représente un coût d'investissement et d'entretien important.

La grange

Bien implantée au centre du village, la grange (bâtiment privé) avec son volume généreux conviendrait bien pour une salle communale, utilisable pour des manifestations culturelles (expositions, concerts, réunions diverses) ou festivités (fêtes de famille) ou bistrot associatif.



Synthèse

POTENTIEL DES AMENAGEMENTS DE LA COMMUNE

Le développement social de la commune passe par un travail de fond et un portage dynamique de la part des élus, et peut donner naissance à des projets originaux créateurs de liens sociaux recherchés dans les milieux ruraux.

L'acquisition et la réhabilitation de la grange peuvent être porteur dans cette politique de recherche de liens sociaux d'autant que la situation en cœur de bourg est très séduisante.

La transformation ou le rachat de cette parcelle comportant la grange est primordiale pour le devenir du bourg dans le cas d'une mise en vente car un privé pourrait proposer un projet de construction très impactant.

Des idées d'utilisation de la grange foisonnent telles que : bistrot associatif, salles de fêtes communales, location pour festivals, associations.

CAPACITE D'INSERER UN ECO-HAMEAU SUR LE TERRAIN COMMUNAL A PROXIMITE DE LA MAIRIE

L'hypothèse d'un aménagement du terrain communal acquis à des fins de lotissement en 1996 pose de nombreux questionnements et la faisabilité reste à démontrer.

Des moyens alternatifs peu communs sont à envisager (collectifs d'associations, scop ...).

Le suivi du PLUI est extrêmement important non seulement pour bien accompagner et définir les projets communaux mais aussi évaluer des actions en compatibilité avec les ambitions des bourgs voisins.

Suite à donner

- Identification des enjeux et objectifs relatifs à l'évolution des bâtiments communaux (travaux de mise aux normes ERP, amélioration de la performance énergétique). Voir annexe.
- Participation des élus de la commune aux formations proposées par le CAUE27 dans le cadre de l'accompagnement du PLUI et mobilisation les habitants autour d'un projet communal.

Annexes

Concernant la réponse administrative quant à l'adaptabilité des bâtiments publics aux Personnes à Mobilité Réduite, la procédure de l'Ad'Ap avec les formulaires (pour plusieurs ERP : Formulaire [Cerfa n°15246*01](#)) à remplir sont disponibles sur le site :[http : www.accessibilite.gouv.fr](http://www.accessibilite.gouv.fr)

Localement se renseigner au référent de la DDTM.

Correspondant accessibilité : **M. Pascal ERNAULT**

Téléphone : 02 32 29 62 23

Mail : ddtm-sacb-bcd@eure.gouv.fr

Adresse :

- Direction Départementale des Territoires de l'Eure
- 1, avenue Foch
27022 Evreux Cedex