CAUE27

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

GROSSŒUVRE

LE QUARTIER DES CHÊNES

Pour une sobriété énergétique accessible

LE QUARTIER DES CHÊNES
Pour une sobriété énergétique accessible

PRODUIRE DES LOGEMENTS AUTREMENT

Une évolution du profil démographique de la commune

Tout est parti d'un constat des élus de Grossœuvre : alors que la composition des foyers a fortement évolué ces dernières années, l'offre en logements est restée inchangée et uniforme. Les jeunes actifs ont des enfants plus tard, nos aînés sont autonomes bien plus tard aussi. Le nombre de familles monoparentales a fortement augmenté et ces familles monoparentales, issues de couples qui étaient installés sur le territoire, souhaitent rester sur la commune.

Face à cela, la commune comptait trop peu de locatif et uniquement des grands logements dont les loyers, pour la plupart, se situaient entre 800 et 1000 €. Il fallait donc une offre de logements plus petits dont les loyers seraient en adéquation avec cette moindre surface. De plus, ces logements plus petits permettraient de libérer les grands pour des familles, parfois recomposées...

Un contexte favorable que les élus ont su saisir

La commune avait acquis un terrain d'un hectare et demi situé stratégiquement à proximité des équipements du centre-bourg. Ce terrain était à l'origine destiné à accueillir une nouvelle école. L'enclavement de ce terrain dans sa configuration initiale ne permettait cependant pas une desserte en car satisfaisante. L'idée d'y faire du logement est alors apparue mais faire une opération financière par la vente de lots libres de constructeur sur un terrain en impasse revenait à reproduire ce qui avait toujours été fait jusqu'ici et les besoins étaient justement tout autre ...

Dans un premier temps, les élus ont imaginé viabiliser, construire et gérer ces logements. Après avoir étudié cette option de plus près, le montage s'avérait bien trop contraignant. Ils ont donc choisi de se tourner vers un bailleur social pour réfléchir à la faisabilité de cette opération. La commune de Grossœuvre est attractive, située à un quart d'heure au sud d'Evreux et à dix minutes de la base aérienne 105. Ce contexte est très favorable pour trouver des porteurs de projet et consolider les partenariats.

Forts de cet atout, les élus ont montré dès le début une volonté toute particulière sur deux points :

. un projet qui s'intègre au mieux dans la commune, relié à l'existant et qui ne « choque pas dans le paysage » ;

. des logements de qualité, performants et peu énergivores.

Noue plantée et cheminement piéton

Périmètre de l'opération

Un travail de fond important a été réalisé avec l'architecte mandaté par le bailleur. Il leur a notamment permis de penser cette opération au delà du périmètre du terrain pour intégrer l'opération au tissu existant et anticiper les mutations possibles des terrains attenants à moyen et long terme.

Cette réflexion a permis d'intégrer au projet une maison privée mise en vente par son propriétaire. L'accès privé de cette maison a été aménagé en voie de desserte publique afin de désenclaver le terrain. Une partie du terrain de la maison a été rattachée au projet et une surface de jardin confortable a été préservée pour la maison, aujourd'hui en location. Entre temps, un changement de politique interne du bailleur imposait d'attendre trois à quatre ans pour lancer l'opération. Les élus n'ont pas souhaité attendre et un autre bailleur a pris le relais.

Un dialogue aussi important que le projet de construction en lui même

Dès son évocation, le projet de logement social a suscité beaucoup d'interrogations au sein du conseil municipal et de la population, notamment au sujet des personnes qui allaient s'installer dans ces nouveaux logements. Les élus tenaient à ce que les habitants de la commune puissent bénéficier de ces logements et s'est entendue avec le bailleur pour participer à la commission d'attribution de 80 % des logements de l'opération.

Alors que les échanges au sein du conseil municipal sur la gestion des logements a vite permis de lever les doutes, le dialogue avec les habitants a nécessité un travail d'accompagnement sur le long terme. Un diagnostic social et urbain a été réalisé sur une année, les réunions publiques organisées ont permis d'échanger avec les habitants et de rassurer sur le public éligible de ces logements.

EN QUELQUES CHIFFRES ...

Emprise de l'opération : 1,4 hectares

20 logements locatifs disposant tous d'un garage et d'un jardin :

. 10 T3 PLUS entre 68 et 75 m² pour un loyer de 505 €

. 6 T4 PLUS entre 84 et 89 m² pour un loyer de 582 €

. 4 T3 PLAI entre 67 et 69 m² pour un loyer de 434 €

7 logements en location accession pour un prix de vente moyen de 172 000 €

Nouvel accès public

QU'ENTEND-ON PAR QUARTIER ÉCOLOGIQUE ?

Un quartier écologique est une opération exemplaire conçue selon les principes du développement durable. Les dimensions sociales, économiques et environnementales sont donc prises en compte dans la réalisation et la gestion du quartier à travers :

. la préservation des ressources (limiter la production des déchets, préserver la ressource en eau et favoriser les énergies renouvelables...)

. la qualité du cadre de vie (produire des espaces publics de qualité, des promenades piétonnes dans le respect de l'identité des lieux et des paysages...)

. la mixité sociale et intergénérationnelles (répondre aux besoins en logements pour les différentes catégories socioprofessionnelles et à toute étape de la vie...)

. la performance énergétique des bâtiments (offrir une sobriété énergétique et un meilleur confort...)

. les mobilités (favoriser les déplacements alternatifs à la voiture...)

. le mode de gouvernance (faire dialoguer la maitrise d'ouvrage, la maitrise d'œuvre, les élus, les habitants actuels et futurs usagers...)

Plan de l'opération

UN PROJET QUI RÉPOND AUX ATTENTES

A ce jour, le projet compte 27 logements sociaux, le nouveau bâtiment des services techniques, un boulodrome, un poulailler, un compost et un verger pédagogique à venir. Le boulodrome, le verger pédagogique et le poulailler sont autant de lieux de vie où les personnes âgées et familles peuvent se rencontrer et échanger. Le projet est desservi par une voie traversante et parfaitement intégré au maillage de rues existantes du centre-bourg pour faciliter l'accès aux équipements et au commerce attenants : épicerie, école, mairie, salle des fêtes et équipements sportifs accueillant aussi le festival « Ça sonne à la porte ». Une possible extension a été anticipée car cette opération jouxte un ancien corps de ferme qui n'est plus en activité.

Le tri sélectif, le compost et le poulailler permettent une meilleure gestion des déchets. Les eaux pluviales sont gérées en aérien par les noues plantées et des citernes individuelles permettent d'en récupérer une partie. Les logements ont été équipés en équipements hydro-économes et l'assainissement se fait par micro-station et filtration en bassins plantés. Les bâtiments ont été orientés de façon à optimiser l'apport solaire et limiter les déperditions. Les constructions ont été réalisées en béton cellulaire, matériau connu pour sa plus grande capacité isolante que le parpaing ou la brique.

Un seul aspect du projet n'a pas pu être concrétisé : la chaufferie bois. Les élus auraient souhaité qu'une chaufferie bois puisse alimenter non seulement le lotissement mais aussi les équipements attenants comme l'école. L'étude de faisabilité a cependant montré qu'au vu de la configuration du réseau et de la consommation des bâtiments, il y aurait plus de déperdition que de consommation, ce qui rendait ce mode de chauffage inadéquat pour ce projet.

Mise à part cette déception sur le mode de chauffage, le projet répond véritablement aux attentes initiales. Des personnes originaires de la commune s'y sont installées et le retour des habitants l'ayant investi est très positif. Le calme, la qualité du cadre de vie et la proximité du centre sont souvent cités.

Les poules des Chênes

ÉTIENNE COLLEU,

MAIRE DE GROSSŒUVRE

« Trop de jeunes ne peuvent plus se loger, nos anciens non plus. Passé 70 ans, tant que les personnes sont en bonne santé, ça va, mais si l'un des deux part, il n'y a pas de logements intermédiaires disponibles et les retraites ne sont pas toujours bien élevées. Nous avions besoin de ces logements et avec du recul, nous avons eu raison d'être exigeants. J'ai souhaité témoigner sur ce projet pour montrer que c'est possible quand on s'accroche. Cela nous a pris dix ans en tout pour sortir cette opération. Oui, cela prend du temps, mais nous y sommes arrivés et le résultat répond aux besoins de la commune et aux objectifs que nous nous étions fixés. »

Ce document a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCoT Evreux Portes de Normandie/ Communauté de Communes du Pays de Conches.

ÉVREUX PORTES DE NORMANDIE

PAYS DE CONCHES Communauté de Communes

CAUE27