



CAUE27



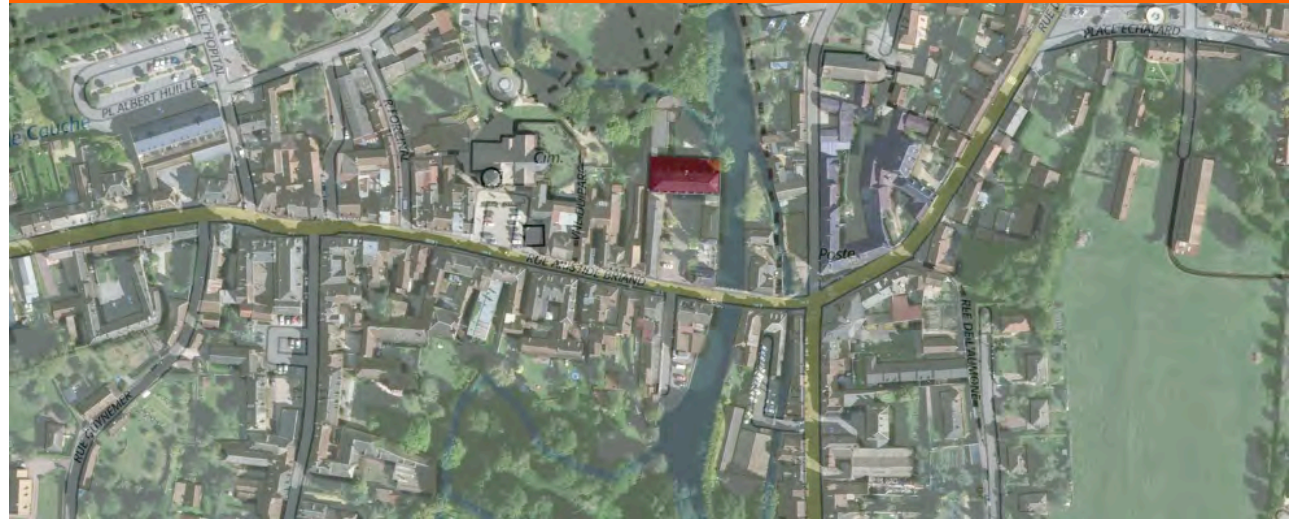
Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

Club PLUI normand

LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS, EXEMPLE DE RUGLES

17 octobre 2019

Comment réinvestir le bâti ancien dans les centres-bourgs ?



CLUB PLUI NORMAND – LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS, EXEMPLE DE RUGLES

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



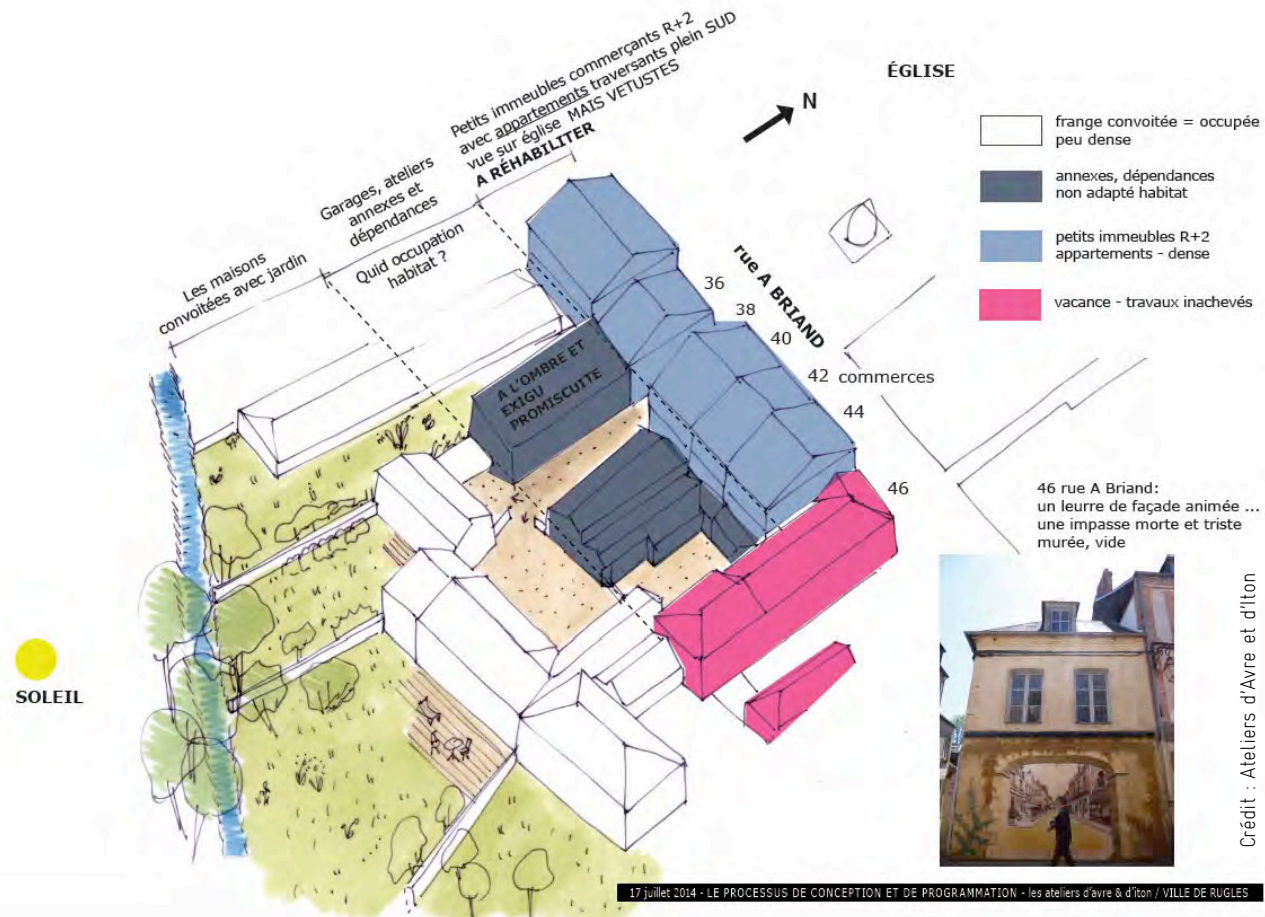
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Une évolution des besoins

UN FOND DE COUR, POURQUOI C'EST OCCUPÉ, OU NON ?

Un bâti ancien, densifié progressivement, qui offre aujourd'hui des logements qui ne sont plus adaptés aux besoins :

- espaces extérieurs : pas de jardin, pas de stationnement
- espaces intérieurs : exiguité des pièces, peu d'entrée de lumière.



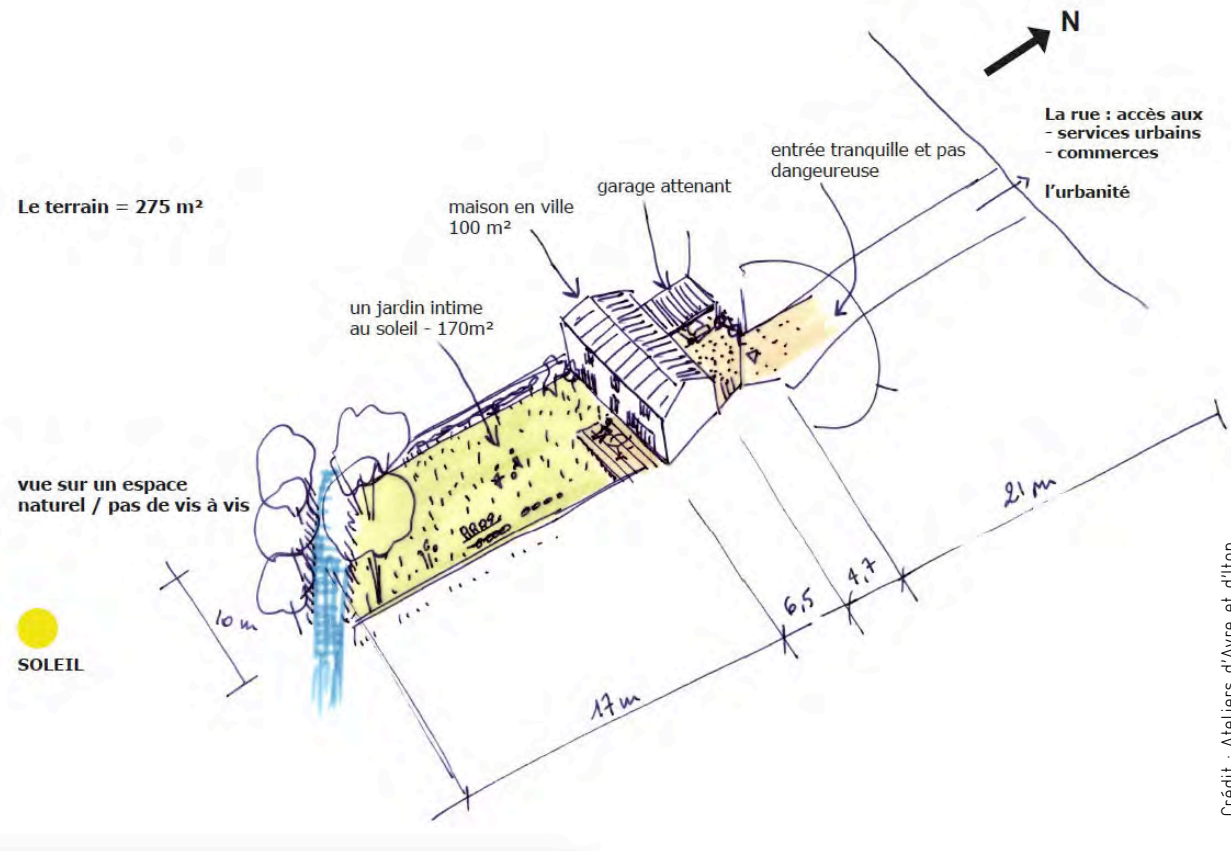
CLUB PLUI NORMAND – LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS, EXEMPLE DE RUGLES

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Une évolution des besoins

UN FOND DE COUR, POURQUOI C'EST OCCUPÉ, OU NON ?

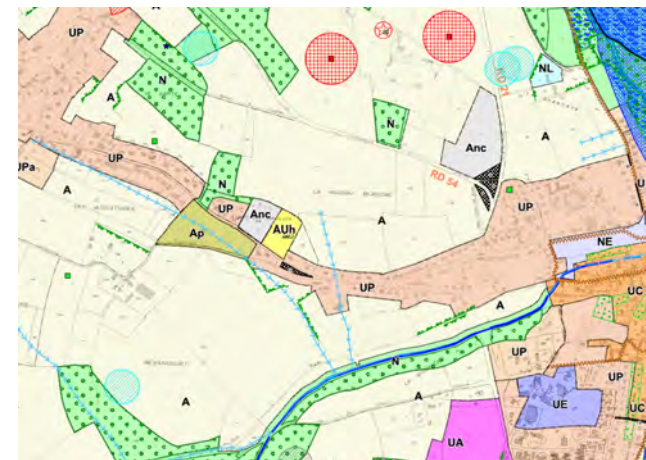
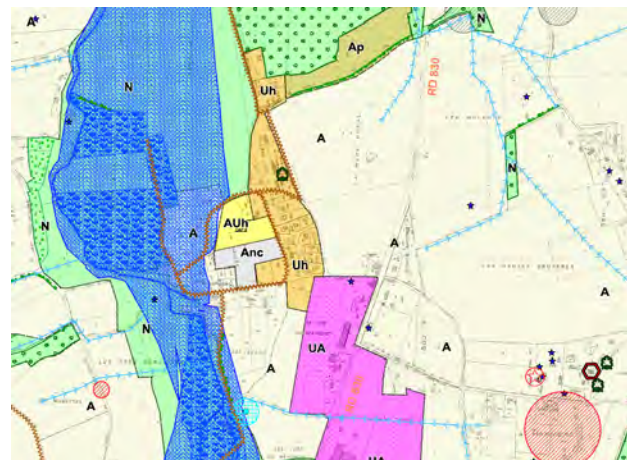
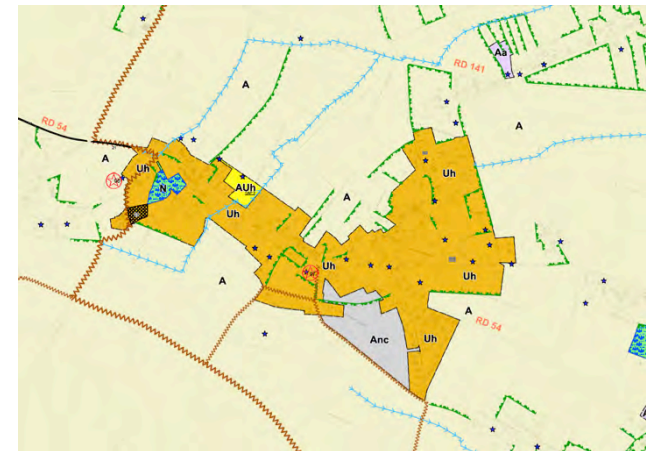
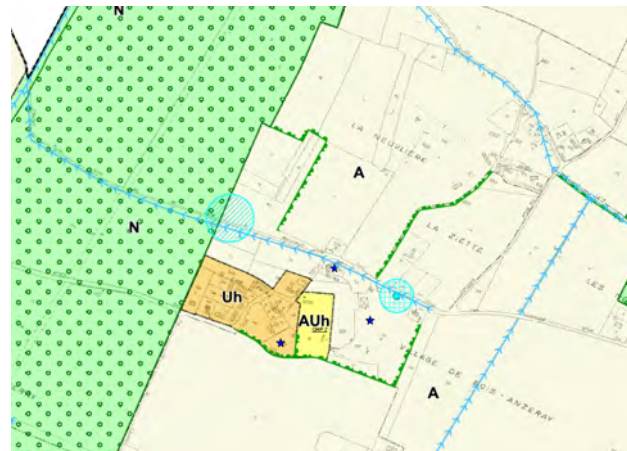
Mais il y a aussi des situations convoitées qui montrent que ce bâti peut répondre à la demande actuelle.



ON CONTINUE D'OUVRIR DE NOUVELLES ZONES AU

L'ouverture de zones AU dans les communes autour des bourgs centres propose une offre de logements neufs, adaptés aux goûts du jour, qui concurrence la réhabilitation

→ C'est beaucoup plus simple de faire construire son pavillon sur un terrain à bâtir que de réhabiliter un logement ancien



PARTIR DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES

La capacité d'achat des ménages est déterminante dans une opération immobilière.

A budget équivalent, la surface habitable que pourra s'acheter un ménage diminue environ de 25% entre l'achat d'une maison neuve clé en main et l'achat et réhabilitation d'un logement ancien.

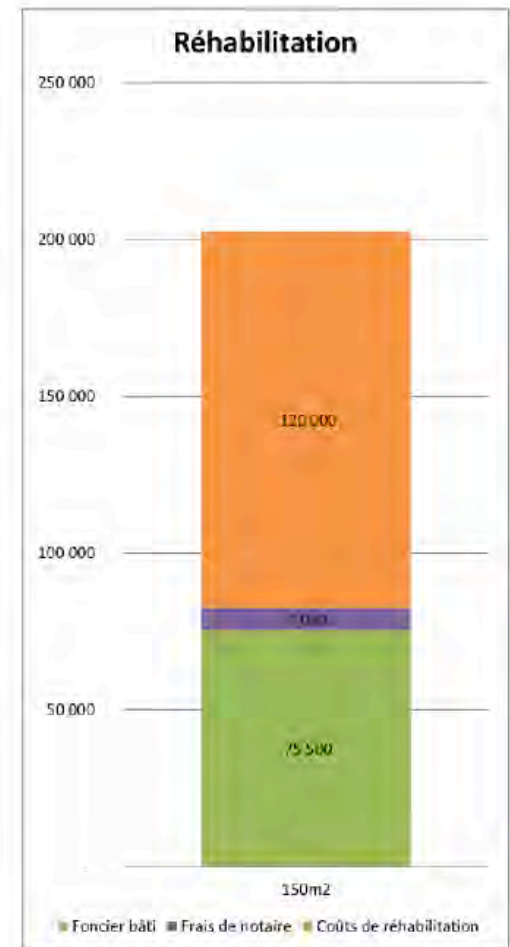
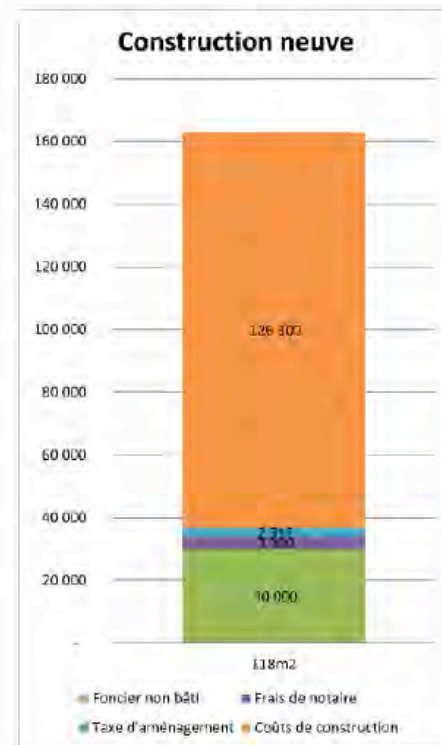
(Etude de l'ADIL, 2013)



PARTIR DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES

Si ce ménage souhaite acquérir un bien de surface équivalente entre construction neuve et réhabilitation d'un logement ancien, il devra augmenter sa capacité d'investissement, avec un endettement supplémentaire en moyenne de 20%, ce qui n'est souvent pas tenable dans les plans de financement.

→ La faiblesse des marges de manœuvre financière des ménages va à l'encontre de la réhabilitation



Source : calcul de l'auteur d'après des annonces immobilières

LA PÉRIURBANISATION : LE MARCHÉ LE PLUS RENTABLE

Le logement le « moins cher » et le « plus facile » à construire dans le contexte actuel, c'est la maison individuelle en secteur diffus :

- construction standardisée
- branchement aux réseaux existants
- pas de normes environnementales
- foncier peu cher

→ Plus de 80 % de la production annuelle de logements dans l'Eure.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Une imbrication du bâti

UNE RÉHABILITATION QUI DEMANDE UNE INTERVENTION GLOBALE

Souvent, la réhabilitation du bâti ancien ne peut se concevoir à l'échelle d'un logement particulier, car le bâti et le foncier sont très imbriqués.



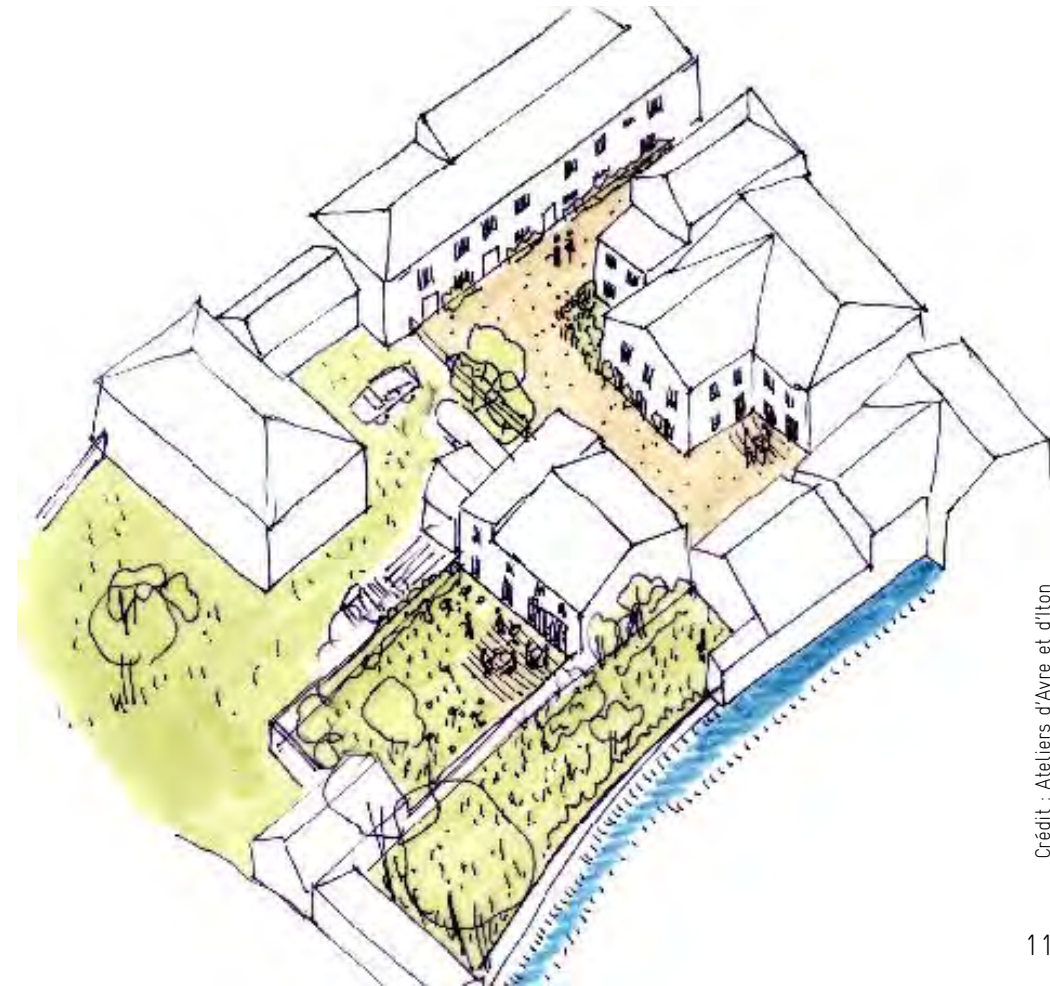
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Une imbrication du bâti

UNE RÉHABILITATION QUI DEMANDE UNE INTERVENTION GLOBALE

Souvent, la réhabilitation du bâti ancien ne peut se concevoir à l'échelle d'un logement particulier, car le bâti et le foncier sont très imbriqués.

→ Détruire des bâtiments voisins pour donner des espaces extérieurs, supprimer des vis-à-vis gênant, réunir des bâtis exigus pour faire un seul logement...



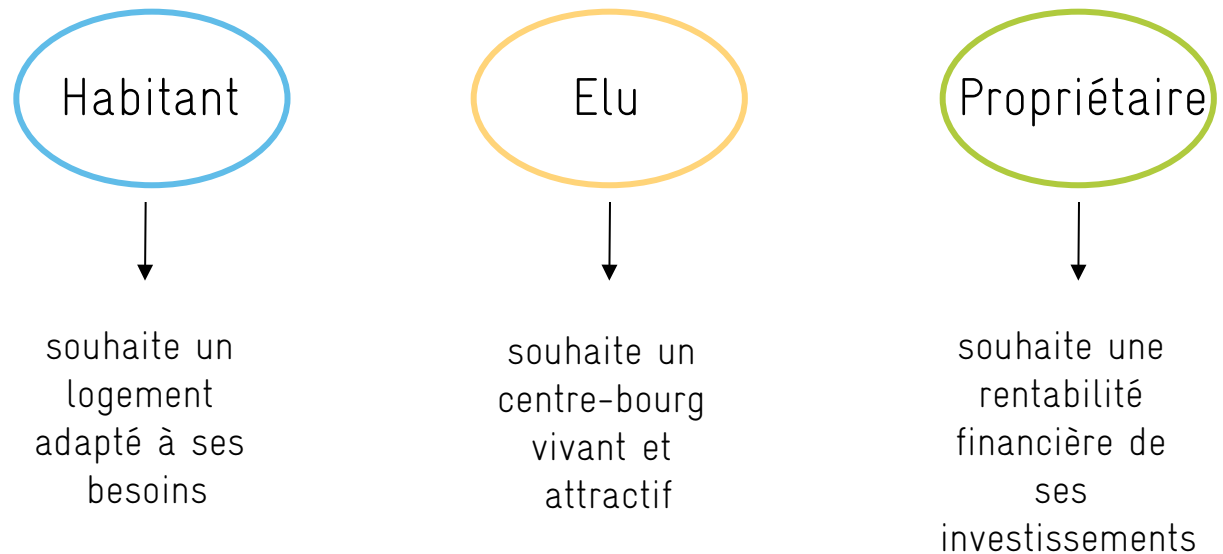


PISTES D'INTERVENTION

Des ambitions qui doivent se rejoindre

QUELLES SONT LES ATTENTES
DES DIFFÉRENTS ACTEURS ?

Pour réinvestir le bâti ancien des centres-bourgs, les ambitions des habitants, des élus et des propriétaires doivent se rejoindre.

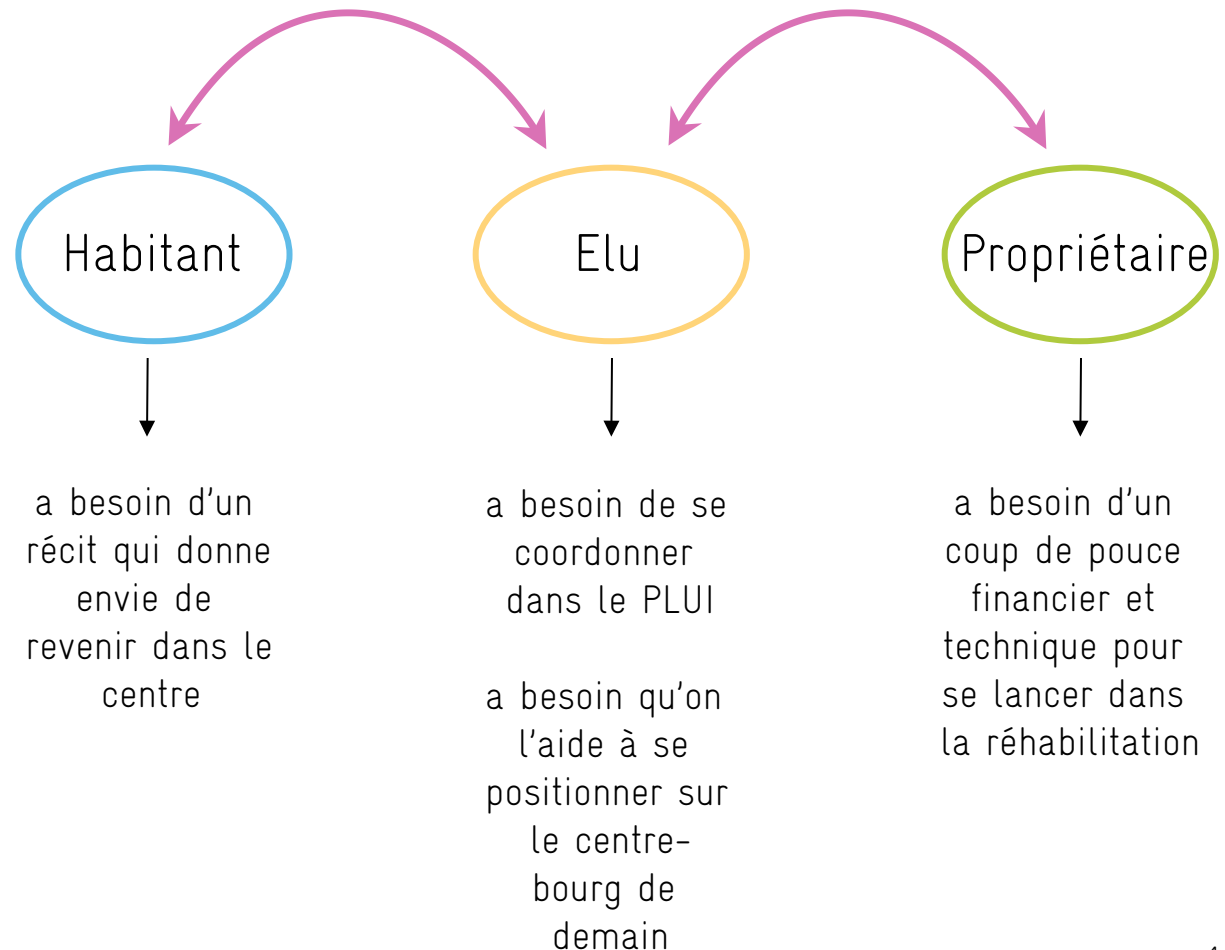


PISTES D'INTERVENTION

Des ambitions qui doivent se rejoindre

QUELLES SONT LES ATTENTES
DES DIFFÉRENTS ACTEURS ?

Pour réinvestir le bâti ancien des centres-bourgs, les ambitions des habitants, des élus et des propriétaires doivent se rejoindre.



Habiter le centre

RUGLES

CLUB PLUI NORMAND – LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS, EXEMPLE DE RUGLES

RETOUR D'EXPÉRIENCE DE L'ÉTUDE DE RUGLES

Ce qui a été réalisé

LE POINT DE DÉPART

Au départ, la commune souhaite reconverter 3 équipements publics dans le centre.

Sur proposition du CAUE27, elle lance un dialogue compétitif pour recruter un bureau d'études.

Un des 3 bureaux d'études auditionné propose une méthode pour réfléchir avec les élus et la population au fonctionnement du bourg.

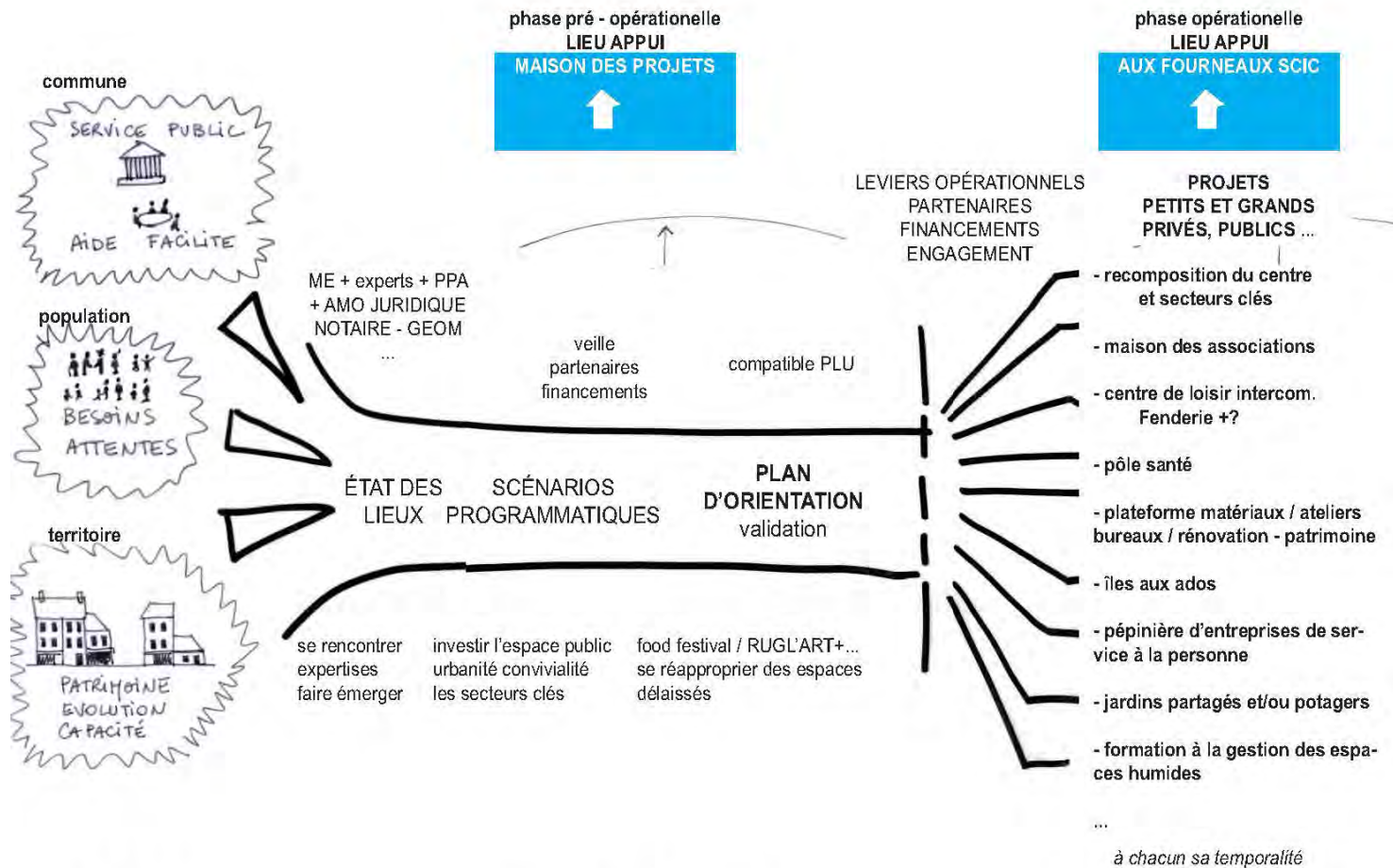


CLUB PLUI NORMAND - LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS, EXEMPLE DE RUGLES

RETOUR D'EXPÉRIENCE DE L'ÉTUDE DE RUGLES

Ce qui a été réalisé

LE PROCESS



RACINES.....TRONC COMMUN.....RAMIFICATIONS

CLUB PLUI NORMAND - LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS, EXEMPLE DE RUGLES

RETOUR D'EXPÉRIENCE DE L'ÉTUDE DE RUGLES

Ce qui a été réalisé

LE DIAGNOSTIC DU BÂTI

2-2

caractéristiques du bâti



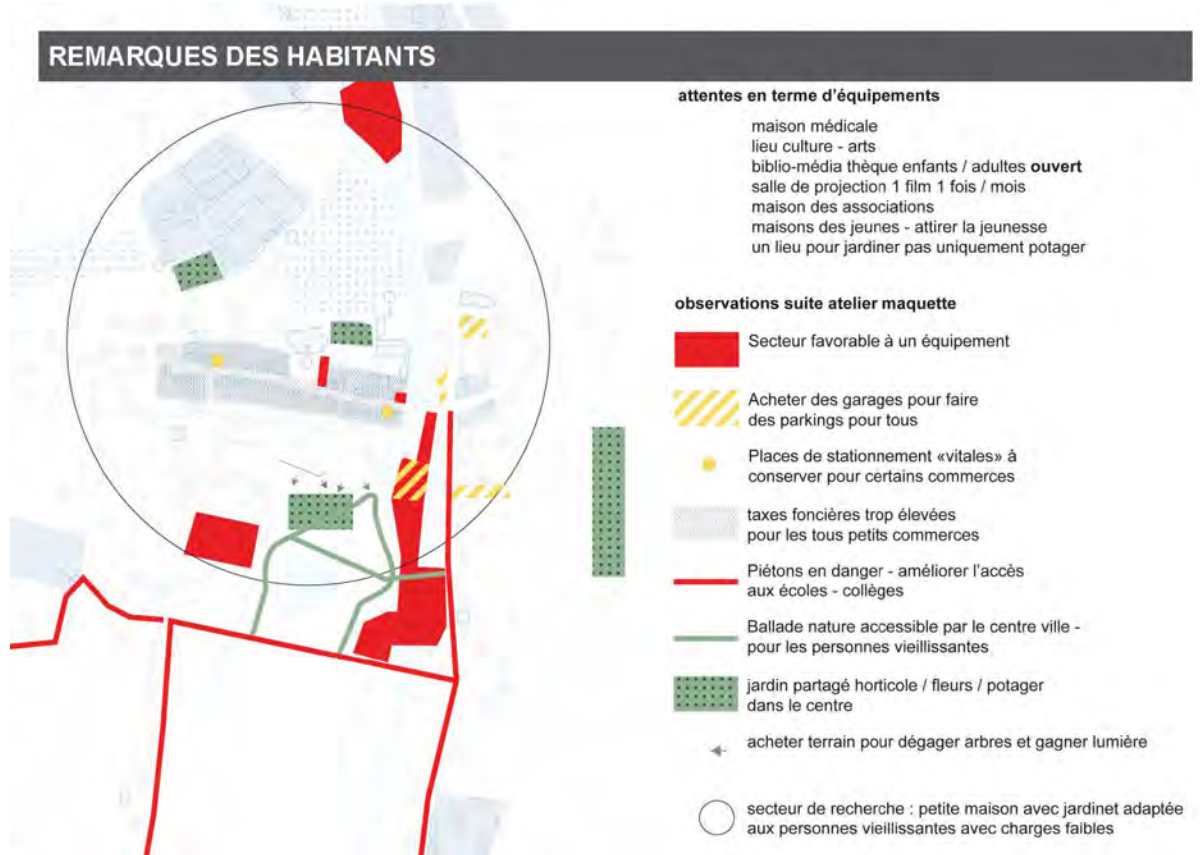
CLUB PLUI NORMAND - LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS, EXEMPLE DE RUGLES

RETOUR D'EXPÉRIENCE DE L'ÉTUDE DE RUGLES

Ce qui a été réalisé



DES ATELIERS AUPRÈS DES HABITANTS



CLUB PLUI NORMAND - LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS, EXEMPLE DE RUGLES

RETOUR D'EXPÉRIENCE DE L'ÉTUDE DE RUGLES

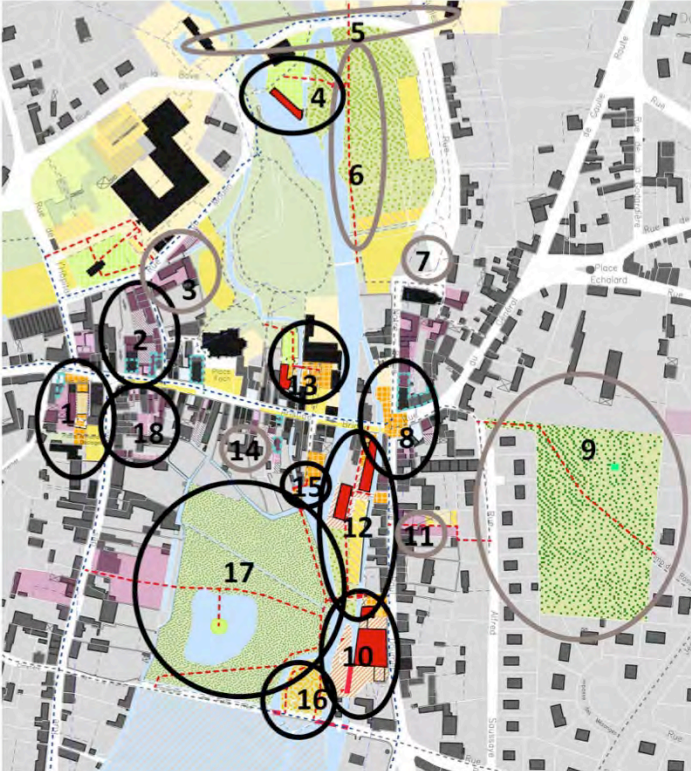
Ce qui a été réalisé

LA STRATÉGIE DE
REPRISE DU BÂTI ET
DE CERTAINS ESPACES
PUBLICS

REPÉRAGE DES FICHES PROJETS

18 SCÉNARI RÉALISÉS SUR MAQUETTE :

REPÉRAGE ET SÉLECTION DE FICHES PROJETS



n°	titre	type d'occupation	décision
1	Place des Halles	habitat + commerce + espace public + équipement	PLUi + fiche projet 10
2	îlot combattants / Forcinal	logement vacant	PLUi + fiche projet 11
3	Boxes rue du Moulin	logement	PLUi + veille foncière (EL à créer) 13 ?
4	Annexe Fenderie	équipement	PLUi + fiche projet 4
5	Rue de la Bove	espace public	Long terme
6	Chemin Risle Liberté	espace public - jardin	réalisé
7	Arrière église	logement	non retenu
8	Autour de la Poste	habitat + commerce + espace public + équipement	PLUi + fiche projet 7
9	Vers le Doyenné	espace public - jardin	PLUi + veille foncière ER
10	SDIS Des founeaux au lavoir	équipement	PLUi + fiche projet 2 + 6
11	Paul Doumer	logement + stationnement collectif	PLUi + veille foncière (EL à créer)
12	Garage casse	équipement espace public	PLUi + fiche projet 5
13	Place de la Mairie	équipement espace public	PLUi + fiche projet 3
14	Face pizzeria - arrière coiffeur	logement commerce	PLUi + veille foncière (EL à créer)
15	au fil de l'o	espace public	PLUi + fiche projet 8
16	île aux ados	équipement espace public	PLUi + fiche projet 1
17	parc de la risle	espace public	PLUi + fiche projet 9
18	angle halles briand	logement vacant	PLUi + fiche projet 12

0 50m

EXEMPLE D'UNE FICHE PROJET

DESCRIPTION DES COMPOSANTS DE L'ÎLOT LES PARCELLES ET LE BÂTI

RUE DES FORGES ANGLE RUE A BRIAND

DESCRIPTION DU BIEN

10 parcelles sur une emprise de 1500 m²
Occupation actuelle : « à moitié » occupé ou vacant ou en friche, ruine, abandon.
Problématique des logements au dessus des commerces sans possibilité de créer un accès indépendant.
Logements à RDC petits, sombres, étroits, vétustes loués en bail commercial ... ou à vendre.

PROGRAMME PRESENTI

Stationnement résidentiel et Jardins
Restructuration du bâti au cas par cas.

FINANCIER - COÛTS

Impossibilité de résoudre la problématique à la parcelle. Besoin d'une mutualisation pour mieux partager des espaces communs.
Difficultés financières des propriétaires.
Actes notariés , création de syndicat de copropriétés ...
aide à la déconstruction des espaces libres à créer et aménagement cour commune

CALENDRIER

études à court terme - réalisation à long terme

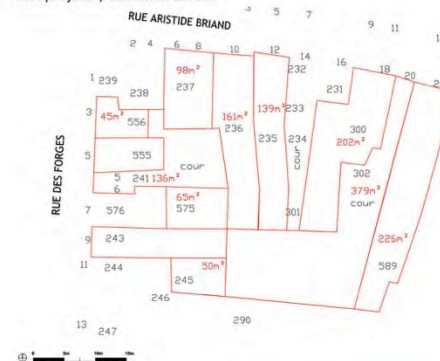
état initial / parcelles



maquette



état projeté / remembrement



référence parking résidentiel cour 302



CLUB PLUI NORMAND – LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS, EXEMPLE DE RUGLES

RETOUR D'EXPÉRIENCE DE L'ÉTUDE DE RUGLES

Ce qui a été réalisé

EXEMPLE D'UNE FICHE PROJET

DU POINT DE VUE DE LA STRATÉGIE GLOBALE

APPROCHE SENSIBLE [qualité . perception . potentiel]

Sur cet angle, les immeubles atteignent R+2+c et rivalisent avec le bâtiment de l'ancienne mairie convertie en Banque. Alternent boutiques fermées, abandonnées et d'autres qui résistent. Par 2 interstices : les passages des 5/7 rue des Forges et 20 rue A Briand laissent percevoir des friches, des ruines avec un grand espace vide à l'ombre d'un haut mur de brique magnifique clôturant la scène au Sud. Un secteur vide peu investi alors qu'on recherche des jardins, des places où stationner. Des parcelles étroites longues et biscornues à la configuration qui empêche un partage judicieux de l'espace commun. 6 logements vacants avec problèmes d'éclaircement, de vis à vis, de non respect du code de la construction ou règlement sanitaire départemental.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Reconfigurer les parcelles par remembrement de manière à ce que les habitations bénéficient :

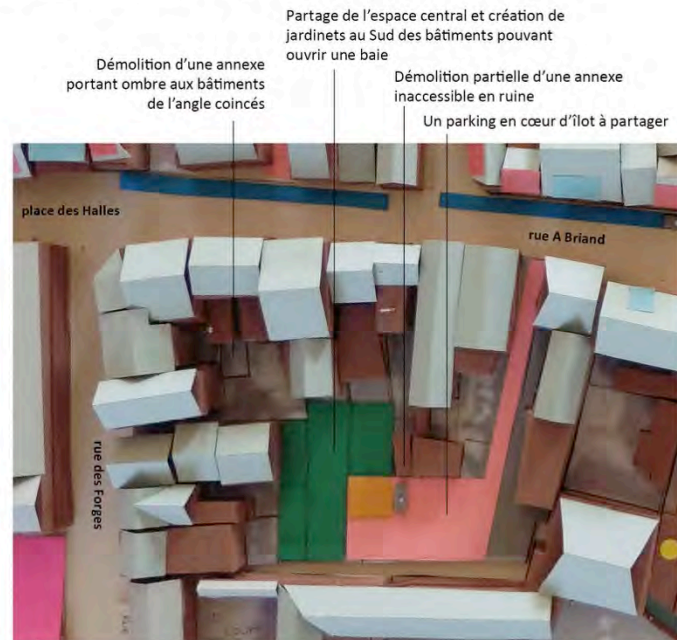
- d'un bon éclaircement à l'arrière des boutiques en 2e front en respect des régle-



- ment sanitaires et code de la construction
- si possible accéder à un jardinnet depuis le bâti et à un parking résidentiel de cœur d'îlot.
- séparer accès commerce et habitation pour plus d'indépendance

POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT

- Zone PLUi : UC central
- Servitude : zone inondable, ancien lit de la Risle passant sous la cour du 20 rue A. Briand, linéaire commercial et artisanal protégé rue A. Briand, périmètre MH vues sur Clocher.
- Configuration du site : 21 parcelles en angle d'îlot de taille variée. Terrain plat, en 2e frange : espaces sous exploités à l'abandon.
- Surface : ≈ 2038 m² d'emprise au sol .



CLUB PLUI NORMAND – LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS, EXEMPLE DE RUGLES

RETOUR D'EXPÉRIENCE DE L'ÉTUDE DE RUGLES

Ce qu'il faut faire maintenant

UN DISPOSITIF D'ACTEURS PUBLICS À INVENTER

Certaines actions définies dans le scénario global demandent une ingénierie technique dont la commune de Rugles ne dispose pas, et des ressources financières qui dépassent sa capacité d'investissement.

Un dispositif d'acteurs publics reste à inventer pour permettre de financer les études techniques, racheter les emprises foncières nécessaires, lancer les travaux de réhabilitation, et remettre sur le marché les nouveaux logements.