

VOYAGE D'ÉTUDE DU SCOT DU BLAISOIS DANS L'EURE LES 24 & 25 SEPTEMBRE 2024 – PROGRAMME OPÉRATIONS D'URBANISME INNOVANTES, ZAN & TRANSITIONS

Dans le cadre de la révision du SCoT du Blaisois, le SIAB organise un voyage d'étude sur le territoire du Département de l'Eure. L'objectif est de bénéficier de retours d'expériences et d'échanger avec les élus et professionnels, sur les questions du zéro artificialisation nette (ZAN), du renouvellement urbain et de la revitalisation des villages, de la densification, du portage foncier, que ce soit pour des projets à vocation d'habitat, économique, ou mixte... C'est également l'occasion d'explorer des exemples de renaturation et de transformation des territoires vers une trajectoire à faibles émissions... Les sites visités correspondent à la diversité de nos territoires, notamment en milieu rural et périurbain. Le voyage est organisé en partenariat avec le CAUE de l'Eure, qui a accompagné Beuzeville, Brionne et La Barre-en-Ouche dans leurs opérations.

Les opérations visitées sont variées, aussi bien dans le portage des opérations que la forme urbaine finale (voir page suivante) :

1. Beuzeville (4 690 hab.), **revitalisation du centre-bourg**, logements intermédiaires et réhabilitation d'une cidrerie
2. Pont-Audemer (9 850 hab.), **des projets économiques qui préservent le patrimoine bâti et naturel : écopôle avec Obligations Réelles environnementales**
3. Brionne (4 220 hab.), **renaturation de friches urbaines en lien avec le grand cycle de l'eau**
4. Mesnil-en-Ouche (4 450 hab.), renforcement des centralités et **reconversion d'un site agricole** en centre-bourg (commune nouvelle issue de la fusion de 16 communes)



PROGRAMME PRÉVISIONNEL DU VOYAGE

MARDI 24 SEPTEMBRE

6h50	Arriver avec 5-10 min d'avance
7h00	Départ du Jeu de Paume - Blois
12h00	Déjeuner à Beuzeville – crêperie du feu de bois avec M. le maire

13h30	Présentation & visites à Beuzeville
16h30	Trajet
17h00	Visite à Pont-Audemer - Thales

Pont-Audemer (à pied – 750 m)
Dîner au Terminus (ancienne gare)
Présentation de l'expo du CAUE 27
Hôtel Acadine, 12 rue G. Pompidou

8h15
9h00

11h00
11h45

13h30

15h15
19h15

MERCREDI 25 SEPTEMBRE

Petit déjeuner

Départ de Pont-Audemer

Visite à Brionne

Trajet vers La Barre-en-Ouche

Déjeuner au Lou'bar-re (avec M. le Maire)

Visite à Mesnil-en-Ouche (La Barre-en-Ouche)

Départ
Arrivée au jeu de Paume - Blois

**En partenariat
avec le CAUE de
l'Eure**

Les intervenants :

MARDI 24/09

BEUZEVILLE

- M. Joël COLSON, Maire de Beuzeville (présent au restaurant)
M. Pascal DESPLANQUES, architecte concepteur des opérations
Gillain et Bois de Revel (Atelier Bettinger-Desplanques)
M. Jean-Baptiste BISSON, DGA et directeur des interventions et du
foncier, EPF Normandie
+ Nicolas GAVARD-GONGALLUD, Président du CAUE 27
- Présentation et échanges en salle à 13h30/14h (1h max)
 - 1. Visite de la cidrerie
 - 2. Visite des opérations Gillain & Bois de Revel
 - 3. Visite du site du manoir, jusqu'à 16h30 max.

PONT-AUDEMER

- M. Jacques CHARRON, Président du PNR Boucles de la Seine
Normande et M. Allan VEZIER, chargé de mission
foncier/aménagement au PNR
M. Philippe SOMVILLE, entreprise Thales
Mme Aurélie MARCHALOT, service Environnement de la
Communauté de Communes Pont-Audemer Val de Risle
- Visite du site de Thales et présentation de l'ORE

LE SOIR

- Présentation de l'outil pédagogique « No Futur » sur le ZAN
Mme Sabine Guitel, directrice du CAUE 27, urbaniste
Mme Huppe Sandra, chef de projet urbaniste-paysagiste, CAUE 27

MERCREDI 25/09

BRIONNE

- M. Valéry BEURIOT, Maire de Brionne
M. Bruno TROYARD, adjoint urbanisme et environnement
Mme Aurélie LEFEBVRE, DGS de Brionne

- Présentation de la Maquette
Présentation du Film sur le projet de Brionne – présentation du travail des
étudiants de l'ENSPV (Ecole Nationale Supérieure du Paysage de
Versailles) « Conduire le vivant »
Visite du site à pied (île à 500 m de la mairie)

LA BARRE-EN-OUCHE

- M. Gerard FAUCHE, adjoint de la commune nouvelle à la cohésion territoriale
M. Thierry PONCHELLE, DGS de la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche
Françoise PREYRE, maire déléguée de Mesnil-en-Ouche
et Bernard VANDOOREN, maire délégué de La Barre-en-Ouche

- Mme Marie MADELON, directrice du CCAS

- Accueil par M. le maire, Jean-Louis MADELON, au restaurant
Présentation en salle (Création de la commune nouvelle et opération de
requalification du centre-bourg) puis visite sur site

1. Beuzeville	2. Pont-Audemer	3. Brionne	4. Mesnil-en-Ouche
4 690 hab. Maire : Joël Colson	9 850 hab. Maire : Alexis Darmois	4 220 hab. Maire : Valéry Beuriot	4 450 hab. Maire : Jean-Louis Madelon
Communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville 27 000 hab., 23 communes	Communauté de communes de Pont-Audemer / Val de Risle 33 000 hab, 32 communes	Communauté de communes : Intercom Bernay Terres de Normandie 54 000 hab, 75 communes	
Projet global de revitalisation du centre-bourg portant sur espace public, équipements, végétalisation, commerces, habitat, cheminements, équipement culturel, avec une diminution de la place de la voiture qui a porté ses fruits.  Résidence Bois de Revel Photo : Atelier Bettinger Desplanques - Prix Palmarès de l'Architecture et de l'Aménagement, catégorie logement, CAUE 27	Des projets économiques qui préservent le patrimoine bâti et naturel Ecopôle (Thales) Obligations réelles environnementales avec le PNR – 1ère ORE avec une entreprise en France (2022) Renaturation de 2 mares Ecopaturage Haies, vergers, prairie fleurie Nichoirs, ruche... Commune du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande Le PNR compte * 7 Intercommunalités, * 77 communes, * 3 villes-porte dont Pont-Audemer, * 110 000 habitants	Renaturation de friches en lien avec la Gemapi et urbanisme transitoire avec l'école de paysage de Versailles : réflexion territoriale, réappropriation des lieux  Friche Siret-Delaporte lauréate du Concours European Photo extraite du film Le concours d'idées European	Fusion de 16 communes en une, afin de renforcer les 2 centralités. Habitat inclusif en construction sur une friche (bailleur), habitat intermédiaire avec médecin et logement au dessus, Colocation pour seniors Espace public (dialogue compétitif), appel à projet pour créer du logement en habitat imbriqué  Les travaux de la résidence senior commencent en avril 2024. Le projet complet a reçu la distinction « Engagés pour la qualité du logement de demain », donnée par le ministère de la Culture et du Logement.

BEUZEVILLE

UNE STRATÉGIE GLOBALE POUR DYNAMISER LE CENTRE-BOURG

- densification et diversification des produits d'habitat dans le centre-bourg pour répondre aux nouveaux besoins et amener des habitants dans le centre
- reconquête des friches agricoles et industrielles à reconvertir
- requalification des espaces publics
- réorganisation du stationnement
- création d'équipements et services en cœur de bourg pour générer du flux
- mise en place d'une charte des façades et devantures commerciales

Stratégie foncière et dynamisation du CBourg à Beuzeville



CAUE27

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

BEUZEVILLE (4 764 ha)

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Il y a dix ans, la commune vivait une fermeture de ses commerces, malgré une dynamique démographique. Elle comptait également 11 friches sur 9 ha. Un diagnostic de ces sites, autant industriels qu'urbains, a été réalisé. Une programmation d'immeubles a été mise en places avec les bailleurs. Le PLU a permis de rendre 50 ha à l'agriculture. Un projet de pôle culturel a été lancé sur la friche industrielle de la cidrerie. Celle-ci avait été ouverte en 1833.



État initial de la cidrerie



Cidrerie après travaux

En concertation avec les parents d'élève, et pour une sécurisation des familles et personnes âgées, 2 ha du domaine public ont été rénovés et piétonisés. Sur une ancienne friche, un parking de 100 places à 2-3 min du centre a permis de dégager la place du village. Des venelles agréables existent pour aller à pied en ville. Les différentes actions ont **renforcé l'attractivité du bourg**.

CIDRERIE

Le site a été acheté en 2016. Un dialogue compétitif a reçu 28 réponses, analysées par le CAUE et le maire (ancien directeur territorial). Un EPF (Établissement Public Foncier) d'État couvre la région. Il n'est pas financé par des d'adhésions, mais par une taxe spéciale d'équipement, à hauteur de 4 € / hab. La commune a conventionné avec l'EPF.

Les travaux de requalification de la Cidrerie se sont étalés de 2019 à 2021. Ils ont coûté 13 millions d'euros, dont 3,8 M d'€ pour la requalification de la friche,

financés à 80 % par l'EPF. Ils se sont déroulés en 3 phases. L'EPF a été présent sur tout le parcours.



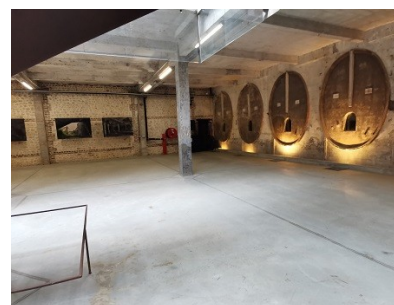
Salle de la cidrerie (245 places)



Financeurs de la cidrerie

Le bâti s'organise sur 3 niveaux de stockage, c'était l'un des plus gros industriels de l'époque. Il a été équipé d'une pompe à chaleur air eau. Les cuves ont été ouvertes pour faire les sanitaires. Les carreaux de verre d'origine ont été conservés, donnant à l'espace une ambiance impressionnante.

Deux agents sont mobilisés pour faire vivre l'équipement. La fréquentation atteint 92 % de la capacité. Le lieu participe à l'animation du centre-ville, les participants des événements culturels couplant leur sortie avec des achats en ville ou un repas au restaurant.



Salle d'exposition (à l'étage)



Bar de la cidrerie

OPÉRATIONS DE LOGEMENTS

Chaque opération était une petite exploitation agricole.

Première opération (Bois de Revel)



Photo : Atelier Bettinger Desplanques - Prix Palmarès de l'Architecture et de l'Aménagement, catégorie logement, CAUE 27



Il s'agit de logements locatifs en T3/T4, réalisée en 2016. Un local commercial (agence immobilière) est intégré. L'accès est indépendant pour les logements du premier étage. Le parking est extériorisé, et accessible par de petites sentes, ce qui libère l'espace de la voiture et permet une grande densification.

Le bailleur social développe du logement abordable sur tout l'axe Seine, le groupe gère 25 000 logements. Le prix des locations est élevé, du fait d'un report du littoral. Le bailleur réalise aussi de l'accession et du BRS (Bail Réel Solidaire). Il est prévu 0,5 ou 0,8 places par logement selon les communes.

Les matériaux choisis sont de très grande qualité (dont ardoise). Le Maire a demandé une modification des façades. L'opération a été récompensée pour sa qualité par la fédération du bâtiment : carré d'argent, ruban du patrimoine, et prix pour le village.

Bertinière

Le terrain a été vendu, le logement intermédiaire est en cours de construction.

ESPACES PUBLICS

Vu l'absence de jardin public dans le centre, et la perspective de 15 jours à 3 semaines de fortes chaleurs en été, les élus ont souhaité un projet de parc rafraîchissant et familial, avec des jeux couverts et de plein air. Un manoir a été acquis au bord de la place centrale. Il sera réhabilité en maison France service & France travail, avec un petit centre de formation et une permanence du conciliateur de justice.



Les aménagements paysagers sont inspirés du paysage du Pays d'Auge, la biodiversité en ville est recherchée. Ils s'inscrivent dans les boucles vélos (Seine à vélo, véloroute de l'estuaire) avec une halte vélo. Des cheminements sont créés en lien avec la trame verte et bleue. 3 îlots de fraîcheurs permettent de conserver une identité rurale. 45 arbres ont été plantés en 2023.

Deuxième opération (Résidence Gillain)



Le montage de l'opération a duré 11 ans ! La Grange initialement présente, qui a fini par s'écrouler le temps des études, est symbolisée sur le site. Le bâtiment central comprend 3 logements. Le travail de recherche architectural a par exemple porté sur l'ensoleillement, les vis à vis. Il y a également un choix affirmé, celui de ne pas avoir d'espace extérieur privé, ni de clôtures.



BILAN

Pour le logement, 3 friches ont été réalisées, la réhabilitation d'une quatrième est en cours (34 maisons individuelles en phase 1). Au total, le projet des 9 friches est réalisé aux 3/4. Le PLUi est en cours d'approbation.

Une centaine de propriétaires étaient mécontents, dont certains agriculteurs. Mais la commune a pu baisser ses investissements en voirie et réseaux, et passer la restauration scolaire en circuits courts.

« Le ZAN ne fait pas peur, il est anticipé. »

Le maire a privilégié le SCoT d'Honfleur, afin d'affirmer la commune en tant que polarité de l'arrière-pays bénéficiant de la dynamique littorale (en lien avec la logique proposée au SRADDET). 300 logements sont prévus sur la commune sur les 500 de l'EPCI.

PONT-AUDEMER



Bien plus qu'une simple zone d'activités, celle de **l'Écopôle** située dans la rue Saint-Ulfrant à Pont-Audemer (Eure) est un lieu riche en biodiversité. C'est notamment un site de migration de plusieurs espèces d'amphibiens protégées.

Pour que le développement économique des entreprises s'accorde avec la préservation de l'environnement, le **Parc naturel régional des Boucles de la Seine normande** coopère avec certaines d'entre elles pour mettre en place, sur la base du volontariat, des aménagements environnementaux sur leur site, dans le cadre d'un programme baptisé **« Renaturons-nous »**. L'objectif : faire prendre conscience aux entreprises de la richesse faunistique qui existe dans cette zone humide.

2018 : diagnostic
2019 : préconisations
Chantiers de 2019 à 2023
2022 Signature de l'ORE portant sur 1 hectare (sur 7) où l'entreprise s'engage à restaurer des éléments de la biodiversité, sans nuire à son développement.

CONTRAT SIGNE CHEZ UN NOTAIRE POUR UNE DUREE DE 30 ANS



PONT-AUDEMER – Visite de THALES, entreprise volontaire pour la première ORE de France

Une élue et M. Allan VEZIER, chargé de mission foncier / environnement au PNR

La zone d'emploi a perdu beaucoup d'industries, les élus ont donc souhaité développer la zone de l'écopôle. Thales, implanté sur cette zone, travail dans le secteur des cartes de téléphone mobile, cartes à puce... Le site a été racheté en 2019, pour développer le cryptage de données. Il emploie 300 personnes. Le site a été aménagé dans les années 1980 sur une ancienne zone humide. Il est constitué de 8 ha d'espaces arborés.

8 entreprises sont engagées pour la biodiversité dans le cadre du dispositif renaturons - démarche volontaire sans contractualisation. C'est d'autant plus intéressant que l'entreprise dispose d'un foncier non négligeable. 2 autres entreprises ont commencé en même temps que Thales.



Un diagnostic écologique du site a été réalisé. Plusieurs employés sont bénévoles ; des lycéens ont également participé. Des propositions d'actions ont ensuite été réalisées : d'abord pose de gîtes, nichoirs... Puis une **ORE (Obligation Réelle Environnementale)** a été proposée, avec des financements publics pour les aménagements d'amélioration de la biodiversité.

Une convention est passée avec le PNR, qui espère que ce soit précurseur pour d'autres entreprises. L'ORE est une démarche sur le long terme, 30 à 99 ans. Ici, la durée du contrat est de 30 ans, reconductible par tacite reconduction.

Thales a également un objectif de maximiser le photovoltaïque, en 2026 pour ce site. Une ligne haute tension enterrée non constructible est incluse dans le périmètre.

Aurélien Marchalot, ancienne chargée de mission du PNR

Le PNR compte 32 communes, Pont-Audemer en est le pôle principal et est labellisée RAMSAR (zone humide d'importance internationale).

Les zones ORE ont été définies les zones ore dans le cadre d'une négociation, permettant de protéger les éléments les plus importants, d'apporter une cohérence aux zones protéger (recherche de fonctionnalité écologique du site), tout en laissant des possibilités d'extensions futures à l'entreprise. Un plan avec zonage précis est joint dans l'acte notarié, surtout pour les mares et leur pourtour ainsi que la haine. L'entreprise s'engage à des plantations plus locales, des chantiers participatifs. Par ailleurs, une route est fermée pour amphibiens plusieurs nuits par an et les employés bénévoles des entreprises sont sollicités pour la traversée.



Un écopâturage avec des oies a été mis en place dans le verger, ainsi que de l'élagage et de la replantation. Une commande groupée de végétaux d'essences locales a permis d'obtenir une dizaine de fruitiers pour un verger conservatoire. Une réflexion est menée sur la rotation des espaces plantés, le repos du sol... 150 L de jus sont obtenus par pressage des pommes. Des formations à la taille maintiennent la motivation, et les thématiques d'action se diversifient (fresque climat, pollution lumineuse...). Un prestataire extérieur assure l'entretien général des espaces.

Alors que le PNR fête ses 50 ans, il y a toujours besoin de communiquer. Un PLUi est en cours : inventaire du patrimoine bâti, immatériel, TVB, accélération des ENR... Et en matière de développement économique, se prémunir des démarches privées, prioriser friches urbaines ou d'enfouissement de déchets. C'est un PNR plutôt urbain, entre le Havre et Rouen. C'est donc un poumon vert, avec un enjeu de préservation de l'axe seine. Il compte 100 000 habitants, 15 % de zones humides, dont une des plus grandes tourbières de France.



L'agence de l'eau finance les ORE (notaire) et le poste. A l'échelle du PNR, 5 ORE sur 99 ans ont été conclues avec des propriétaires privés et communes, pour une surface d'une quarantaine d'ha au total. Les entreprises avaient soit une surface intéressante, soit 4 mares sur leur site.

Flyer réalisé par le PNR



L'Obligation Réelle Environnementale

Un **outil** de protection du patrimoine **naturel**

L'Obligation Réelle Environnementale (ORE) est un nouvel outil foncier introduit par la loi n°2016-1067 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Ce dispositif a pour vocation de protéger durablement le patrimoine naturel d'un bien foncier. L'ORE prend la forme d'un contrat par lequel le propriétaire définit des engagements écologiques attachés à un bien immobilier, avec pour finalité la préservation de l'environnement et la transmission aux générations futures. Il permet à tout propriétaire d'assurer la protection du patrimoine naturel de sa propriété sur le long terme. En cas de changement d'affectation du bien, elle sera transmise au nouveau propriétaire.

Cette protection prend la forme d'un contrat signé avec un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement. De part son statut, le Parc peut faire office de cocontractant. En tant que signataire de l'ORE, il est alors en capacité de s'engager sur plusieurs points : réalisation d'inventaires, transmission d'informations liées à l'environnement, ou encore aide à la recherche de financements pour la gestion des biens mentionnés dans le contrat.

Du côté du propriétaire, ses engagements écologiques concernent des actions de maintien, de conservation, de gestion ou de restauration d'éléments de la biodiversité (entretien de mares, maintien et entretien des haies ou alignements d'arbres, non-utilisation de produits phytosanitaires, non-destruction de mares, haies, arbres remarquables, etc.). On dit alors que le propriétaire a l'obligation « de faire » et « de ne pas faire ».

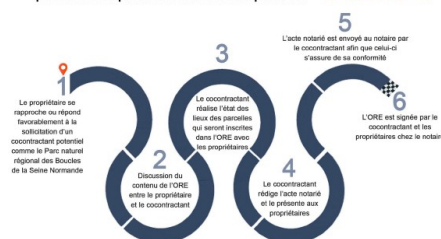


Procédure de mise en place d'une ORE

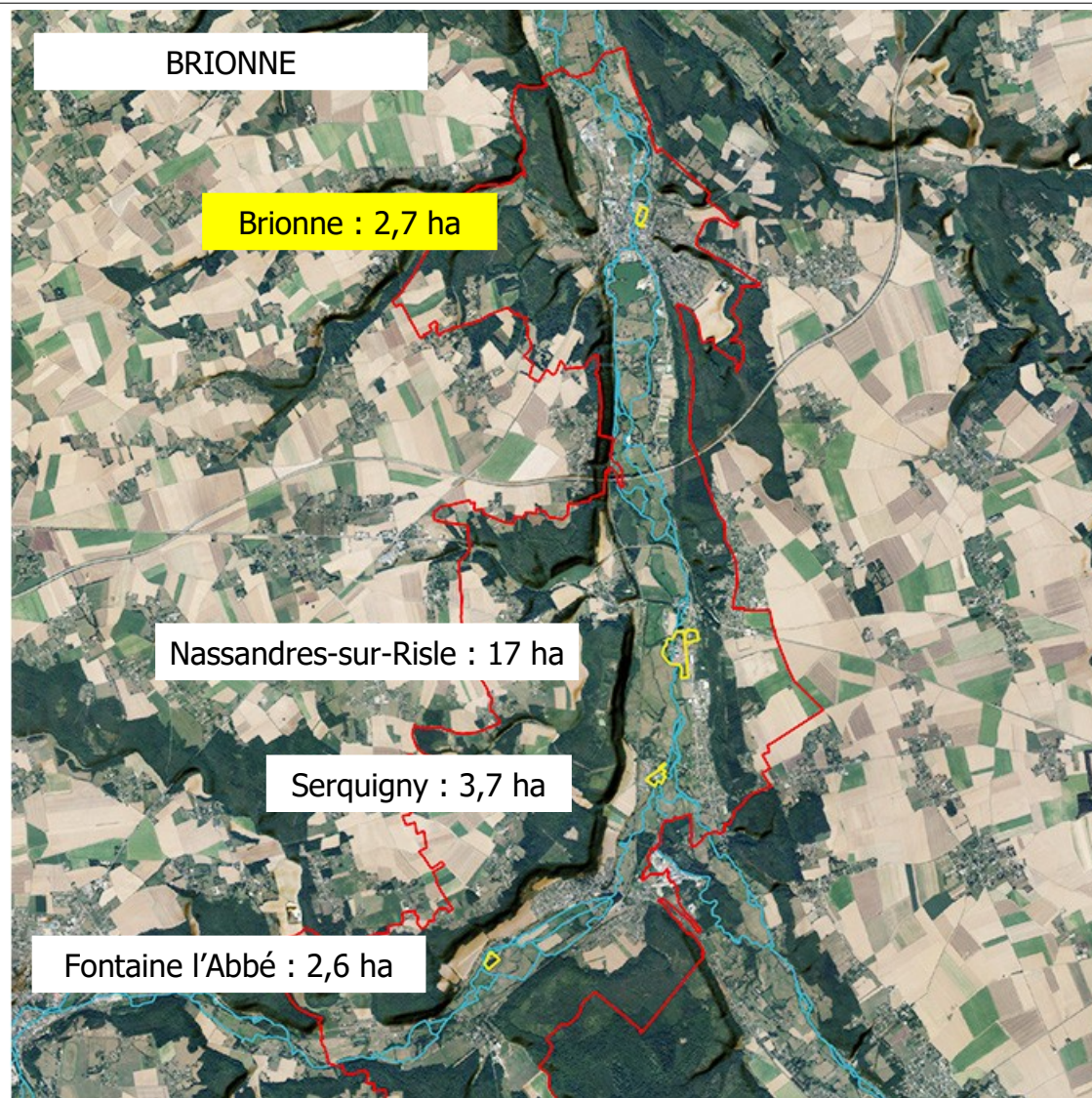
Un **contrat** transmis de propriétaire en propriétaire

La durée de l'Obligation Réelle Environnementale est établie d'un commun accord par les parties. Elle peut aller jusqu'à 99 ans. Un notaire est chargé de dresser l'acte authentique portant création de l'ORE. Les frais notariés peuvent être pris en charge par le cocontractant. De cet attachement à la propriété naît une transmission automatique de cet héritage environnemental aux propriétaires successifs du bien.

N'attendez plus, participez vous aussi à la préservation du patrimoine naturel sur vos parcelles !



Les ORE n'ont pas encore fait l'objet de jurisprudence. L'article du code de l'environnement sur les ORE est le : L132-3.



Vallées habitées, productives, vivantes

Site de réflexion 56 km²

Acteurs impliqués

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Eure (CAUE27), Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure (DDTM27), Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN), propriétaires privés des sites, avec le soutien de l'Agence nationale de la cohésion des territoires.

Projet

A travers la requalification conjointe de 4 friches, révéler l'important potentiel d'attractivité et de développement des vallées la Risle et la Charentonne



BRIONNE

Échange en salle avec le maire et la DGS

La commune est située en fond de vallée, elle a une tradition ouvrière (une des premières tanneries d'Europe). Elle fait partie du pôle de BERNAY, pôle volontaire sur les biodéchets (centre de déconditionnement, méthaniseur). La désindustrialisation va de paire avec une baisse démographique. Une stratégie d'amélioration de l'attractivité est mise en œuvre (requalification du centre-bourg et diminution de la vacance commerciale).

La révision du SCoT se fait à l'échelle de la communauté de communes. Le stock foncier dans la stratégie de sobriété foncière, pour 75 communes, est de 116 ha ; dont 60 ha consommés à 2 ans... Au PLU de 2018, 80 ha ont été remis en A (Agricole). Il reste 5 ha à valoriser, grévés par le PPRI. LE territoire a connu 2 crues centennales, en 2001. La taxe Gemapi a été fixée à 4 % ; une des actions est la restauration des mares.

La friche SIM (ancienne chaudronnerie fermée en 2007) a été rachetée via un portage EPF, qui a permis de réaliser les études archéologiques, la dépollution du site, et la déconstruction en 2023. La Friche Delaporte suite le même processus, grâce au fonds friche. La commune est classée petite ville de demain, avec une fonction prioritaire en matière de santé (désert médical) et un taux de pauvreté de 22 %. Comment passer d'un regard négatif sur les friches à une invitation à revenir sur ces espaces ? Qu'est-il possible de faire avec la renouée du Japon, les normes d'accessibilité, l'inondabilité... ? Et alors que la déconstruction génère une empreinte carbone, est-il possible de faire avec le bâti ?

36 étudiants ont été accueillis sur 5 sites totalisant 3 ha durant 3 semaines (hébergement et repas pris en charge par la commune). Les étudiants ont mené une démarche d'exploration, autour de la renaturation, de la réouverture de vues, dans une logique d'urbanisme transitoire... Par exemple, des piquets piège à graine ont été plantés, pour que les oiseaux sèment eux-même les graines. Les phases d'interventions sont définies au PPI (Programme Pluriannuel d'Investissement). Le copil est composé de 3 propriétaires privés, d'1 public, et de la commune.

Dans le cadre de l'AMI du CAUE « vallées habitées », 3 sites ont été choisis,

dont celui de la friche Delaporte, avec l'objectif d'une ouverture sur la rivière. Ce projet s'inscrit dans le cadre d'un concours prestigieux, European, destiné aux jeunes architectes de moins de 40 ans.

Le projet s'est poursuivi par « les 4 saisons des friches », avec la DRAC, pour continuer d'investir l'espace. L'État a sélectionné 10 sites très différents, pour réinterroger les normes.

Il existe par ailleurs un potentiel de développement autour de la gare. La commune a mis en œuvre une stratégie d'acquisitions foncières depuis 10 ans, qui a permis de réaliser un pôle multimodal. La SNCF a augmenté de 4 à 15 le nombre d'arrêts à cette halte.

Visite sur site



Présentation de la maquette

Quelques idées mises en place dans la maquette :

- des ponts temporaires
- un café saisonnier
- un fablab
- un commerce éphémère.



LA-BARRE-EN-OUCHÉ

CAUE27

UNE STRATÉGIE DE REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

Inscription au PLU de cibler la revitalisation des centres de la Barre et Beaumesnil, pas d'extension urbaine sur les autres communes

Etude pré-opérationnelle menée avec l'EPFN pour établir une feuille de route et un pré-budget

Réhabilitation de bâti ancien en pôle socio-culturel

Résorption de la friche agricole, portage, démolition, dépollution EPFN

Achat et réhabilitation de logements vacants stratégiques + appels à projets CAUE27/CD27

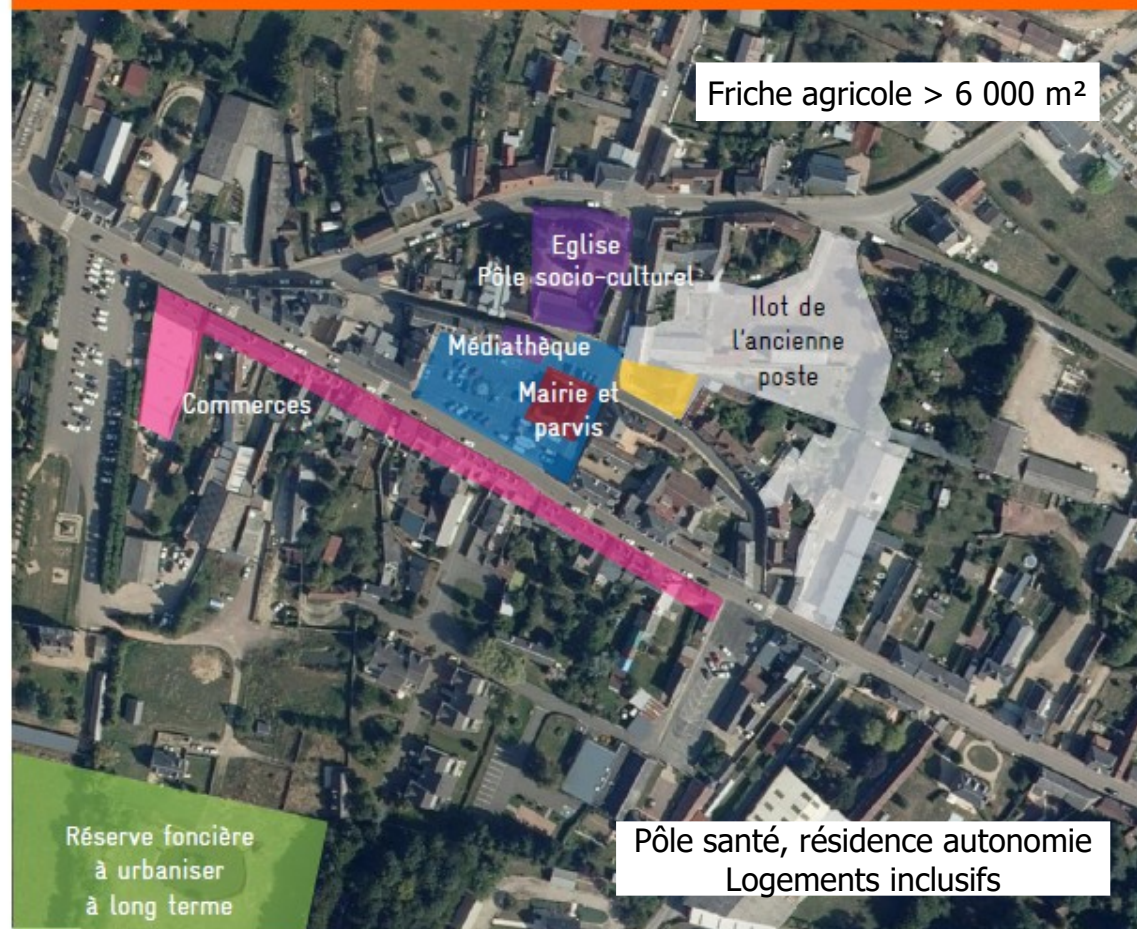
Requalification des espaces publics en cours (dialogue compétitif)

Charte pour la réhabilitation des façades

AGGLOMERATION SEINE-EURE – THÈME 1 : LA MAÎTRISE DU FONCIER : STRATÉGIE ET OUTILS

III. DES DÉMARCHES INSPIRANTES DANS L'EURE

Recentrer le développement à Mesnil-en-Ouche



MESNIL-EN-OCHE (commune issue de la fusion de 16 communes)

La Barre-en-Ouche (ancienne commune)

La commune nouvelle fait 1,5 fois la surface de Paris ! La fusion des 16 communes a donné de la force aux 2 pôles dont la Barre-en-Ouche et au sein de l'intercommunalité, et a permis une montée en compétence des agents. L'objectif est d'avoir à terme une seule commune déléguée.



Les élus ont une volonté vers le label petite cité de caractère, ont travaillé sur la perspective du château dans un contexte d'attractivité croissante du château, et sur la vue depuis la route grâce à un virage ajusté. Le projet a été validé par l'ABF.

La commune crée des logements communaux par réhabilitation. Quatre studios de 17 m² avec façade refaite ont été réalisés : ils accueillent jeunes, jeunes seniors en difficulté financière, personnes en réinsertion, et servent ainsi de tremplin.



Le CIAS gère 35 logements dont une quinzaine à La Barre. Cette action est complémentaire de celle des bailleurs sociaux. Certains locataires étaient déjà là avant la fusion. 2 procédures sont en cours pour impayés.

Visite sur site

La résidence autonomie, en cours de construction, de 26 lgts sera déficitaire. Elle est pensée comme un service à l'échelle du territoire.



Le projet s'est réalisé en coconstruction, par valorisation d'une ancienne friche agricole. Il a bénéficié du Label logement de qualité, du font friche et de la Carsat. Le budget s'élève à 1,4 M €, pour une surface d'un peu plus de 6 000 m² (site contraint). Des matériaux de récupération dans une fosse de Stockholm ont été utilisés pour réduire l'apport de terre végétale.

Un projet de « contournement » (via la requalification de rues existantes) est mené pour rendre piétonnes les rues, et offrir du stationnement complémentaire. Les logements ont été réalisés sur une ancienne friche agricole (grainetier). Certains stationnements sont sous-utilisés. Le parking est végétalisé, et une voie douce traverse le projet.

Les 19 cimetières ont été végétalisés (allées ré-ensemencées), ainsi que la ville. Un sentier d'art est en projet, avec un test pour une déambulation pour montrer le patrimoine naturel et artistique (nécessaire pour le label).

Quelques commerces ont été acquis (oubli de protéger linéaire) Il y a une dynamique touristique : recherche de calme, accessibilité de Paris à 1h30 et la cote à 1h. La commune a acquis la licence 4 pour le restaurant. Il y a également possibilité d'abonder à un fond de rénovation de façade à hauteur de 2 000 €.

La commune a réalisé un diagnostic commercial, et mis en place un poste de manager commercial. Les propriétaires sont mis en relation avec les porteurs de projet.



Un ancien garage automobile a été réhabilité en boutique/labo (savonnerie) en créant une « boîte » isolée thermiquement dans le hangar. Les entrepreneurs participent au festival de l'excellence normande, c'est une pépite du territoire.

Trajet réalisé



**Retrouvez les informations du voyage sur le site web du SIAB,
ainsi que des publications complémentaires :**

<https://scot-blaisois.fr/actions/voyages-et-formations/>