

Profil'Âge

Anticiper le vieillissement à Roumois Seine

> Diagnostic urbain

14 octobre 2024



Agence d'Urbanisme
de Rouen et des Boucles
de Seine et Eure

FONDS D'APPUI POUR DES
TERRITOIRES INNOVANTS SENIORS



soutenu par :

MINISTÈRE
DES SOLIDARITÉS,
DE L'AUTONOMIE
ET DES PERSONNES
HANDICAPÉES

Avec le soutien de la
Caisse nationale de
solidarité pour l'Autonomie



Table des matières

Préambule	3
Introduction	4
Quelle adéquation entre les besoins et aspirations résidentielles et urbaines des seniors et l'offre actuelle et projetée des principales centralités du territoire ?	
Partie 1	
1 Profil socio-démographique	8
Un modèle d'aménagement propice au vieillissement à domicile	
2 Analyse typo-morphologique des tissus de centralité	14
Des structures originelles aux tissus « standardisés » : quelles réalités pour les seniors ?	
Le tissu traditionnel de centre-bourg	
Le tissu de faubourg villageois	
Le tissu individuel contemporain : tissu pavillonnaire et opération d'habitat groupé	
Le tissu individuel hors procédure	
Le tissu d'habitat collectif	
3 Accessibilité et marchabilité des espaces publics au sein des centralités	32
Enjeu d'adaptation de l'aménagement urbain dans un contexte de vieillissement de la population	

La centralité de Bourneville-Sainte-Croix : des cheminements doux alternatifs à valoriser pour favoriser l'accès des seniors

La centralité de Bourg-Achard : une dispersion géographique des commerces et services publics qui nécessite une connexion des cheminements piétons sécurisée

La centralité du Grand-Bourgtheroulde : des cheminements piétons à sécuriser à destination de l'artère commerçante

La centralité du Thuit-de-l'Oison : des aménagements qui favorisent une circulation piétonne apaisée à destination des aménités

Partie 2

Introduction	46
Évaluer le potentiel d'accueil et de maintien des seniors au sein des périmètres de centralité	
Bourneville-Sainte-Croix	47
Bourg-Achard	55
Grand-Bourgtheroulde	61
Thuit-de-l'Oison	67
Conclusion	72

Préambule

La Communauté de communes Roumois Seine est adhérente de l'Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure depuis le 1^{er} janvier 2021. Chaque année, l'Agence travaille de concert avec ses membres à la définition d'un programme partenarial de travail. C'est dans ce cadre que la collectivité a sollicité l'Agence dès 2022 pour l'accompagner dans l'appréhension des dynamiques de vieillissement sur son territoire. En parallèle, la réflexion de labellisation « Villes amies des aînés » a été engagée par la collectivité. Cette labellisation vise à évaluer les aspirations, besoins et attentes des personnes âgées et en réponse à élaborer un plan d'action et d'adaptation du territoire sur 3 ans. Dans ce contexte, le partenariat entre la collectivité et l'Agence a conduit à la réalisation d'un diagnostic participatif visant l'intégration des enjeux liés au vieillissement dans les politiques publiques intercommunales. Si le diagnostic participatif constitue une première étape de l'accompagnement de la collectivité, ses conclusions sont d'ores et déjà riches d'enseignements en matière d'attentes et de perceptions des populations seniors face aux questions de mobilités, d'habitat, de services et d'activités culturelles ou de loisirs.

La présente phase de l'étude dédiée à l'analyse des réalités résidentielles, démographiques et servicielles des principales polarités du territoire apporte encore davantage de matière pour appréhender la question du vieillissement et son intégration dans le projet de territoire.

Introduction

QUELLE ADÉQUATION ENTRE LES BESOINS ET ASPIRATIONS RÉSIDENTIELLES ET URBAINES DES SENIORS ET L'OFFRE ACTUELLE ET PROJETÉE DES PRINCIPALES CENTRALITÉS DU TERRITOIRE ?

Dans le contexte actuel de crises multiples (climatique, environnementale, sanitaire, sociale, démographique, institutionnelle...), l'adaptation des territoires à ces aléas est au cœur des préoccupations des politiques publiques et représente un enjeu de société majeur. En effet, plus que jamais, les territoires sont en proie à de grands bouleversements qui appellent à de profondes mutations des modes de fonctionnement et des pratiques territoriales. Si la question de l'artificialisation des sols anime les débats menés actuellement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, elle n'est que le reflet de la nécessité de structurer les actions en réponse aux bouleversements d'envergure que nous éprouvons aujourd'hui. À travers cela, ce sont les modes d'aménager, d'habiter et de penser les territoires qui sont mis au débat. À l'échelle de la Communauté de communes Roumois Seine, cela se traduit également par des préoccupations liées au vieillissement de la population. Les tendances nationales de baisse de la fécondité et

d'allongement de l'espérance de vie ont pour conséquences :

- la gérontocroissance, à savoir l'évolution du nombre de personnes âgées ;
- le vieillissement de la population, soit l'augmentation de la proportion des personnes âgées dans la population totale.

Ces deux phénomènes conjugués s'expriment pleinement à l'échelle du territoire Roumois Seine et ont été illustrés dans le diagnostic participatif et statistique réalisé en 2023 par l'Agence. Le vieillissement de la population apparaît donc comme un enjeu transversal pour les collectivités impliquant une adaptation de l'offre résidentielle, de mobilités et de services. À la croisée de ces adaptations, les centralités du territoire représentent des opportunités à investiguer pour l'accueil des populations seniors.

La Communauté de communes Roumois Seine dispose aujourd'hui d'un profil péri-urbain sous influence métropolitaine, concentrant la majorité des emplois du Grand territoire, mais présente historiquement une structuration rurale et villageoise. Constitué ainsi de bourgs relais et de hameaux, le Roumois a entamé sa transformation territoriale au début des années 70 avec l'avènement de la maison individuelle réalisée sous

forme de lotissement, couplé à l'essor de l'automobile. Il en résulte une transformation des physionomies originelles villageoises tant du point de vue des formes urbaines que des pratiques territoriales, notamment en termes de mobilité. En parallèle, le modèle de développement s'accompagne d'une certaine permanence des ménages sur le territoire et au sein de leurs résidences principales qui traduit un vieillissement à domicile de la population.

Dans un contexte de constriction du foncier, où les opportunités foncières se raréfient, d'un phénomène marqué de vieillissement de la population, d'enjeux de décarbonation des mobilités et de revitalisation territoriale souhaitée, quelles stratégies adopter pour permettre l'accueil des populations, assurer une offre résidentielle en adéquation avec les besoins, dynamiser son tissu commercial et serviciel de proximité, tout en obéissant au principe de sobriété ? En lien, quelles typologies de logements actuels et projetés sont les plus adaptées aux seniors ?

La présente étude s'intéressera aux réalités territoriales des quatre centralités suivantes : Bourg-Achard, Grand-Bourgtheroulde, Bourneville-Sainte-Croix et le Thuit-de-l'Oison, et s'attachera à caractériser les modes d'habiter et les pratiques des populations seniors résidentes.

Encart méthodo

L'étude se décompose en trois volets distincts. Le premier volet, dont l'objectif est d'apporter un éclairage sur les pratiques des seniors au sein des centralités, se focalise sur l'appréhension de trois réalités :

- Composition et conditions de vie des ménages seniors au sein des centralités : il s'agit ici d'appréhender les caractéristiques démographiques de ces ménages en analysant différents indicateurs révélateurs de l'occupation de leurs logements. Les bases de données de l'INSEE et notamment les fichiers détails logement, permettent d'appréhender finement ces composantes.
- Analyse typo-morphologique des tissus et caractéristiques des logements : dans l'objectif d'évaluer l'adéquation entre formes urbaines existantes, typologies de logements, aspirations et besoins des seniors en matière d'habitation, l'étude s'attache à caractériser les centralités selon une analyse typo-morphologique révélant les spécificités de chaque tissu urbain. Pour ce faire, l'Agence mobilise la base de données des fichiers fonciers, complétée d'une analyse terrain approfondie.
- Évaluation de l'accessibilité piétonne des centralités : si les centralités apparaissent a priori comme des lieux

privilegiés pour l'accueil des populations seniors, la praticabilité des espaces publics pour ces profils s'avère de nature variable entre les centralités et au sein de celles-ci. L'analyse menée par l'agence a permis le recensement des différentes aménités commerciales et servicielles des centralités. L'analyse réalisée sur le terrain en complément apporte une vision précise des spécificités des espaces publics en matière de revêtements, mobiliers, signalétique, continuités, etc.

Le deuxième volet s'attache à l'analyse fine du foncier des centralités dans l'objectif de révéler les opportunités existantes au sein des tissus urbains en matière de développement résidentiel et urbain. Il s'agira d'interroger la trame parcellaire et bâtie et d'identifier les secteurs susceptibles d'être le support de transformation.

Enfin, le troisième volet se concentrera à l'énonciation de pistes d'actions favorisant la prise en compte du vieillissement au sein des politiques publiques de l'intercommunalité. Cette dernière partie fera la synthèse des enseignements du diagnostic participatif, du diagnostic urbain et de la phase d'enquête réalisée par ailleurs.

partie 1

1

Profil socio-démographique

Le diagnostic participatif réalisé par l'Agence entre janvier et juin 2023 a permis d'illustrer les réalités et les problématiques liées au vieillissement auxquelles se confrontent les seniors et les acteurs socio-professionnels. En réunissant ces publics lors d'ateliers et de rencontres, l'Agence a récolté des témoignages utiles à la compréhension des enjeux du vieillissement. En ce sens, le territoire de la Communauté de communes Roumois Seine obéit aux mêmes tendances observées à l'échelle nationale et qui se traduisent localement par :

- Un phénomène de vieillissement qui s'accélère et s'intensifie
- Une situation marquée d'isolement résidentiel : 88 % des personnes de 80 ans et plus vivent à leur domicile et la moitié y vit seule
- Des difficultés à se déplacer, voire une absence de déplacements pour 25 % des seniors. Des déplacements réalisés essentiellement en voiture, majoritairement au sein du territoire et dans 50 % des cas pour le motif achat qui traduit une fréquentation plus forte des commerces de proximité par les seniors.
- Une part importante des personnes âgées éloignées des aménités de commerces et de services.

Fort de ces constats éclairants qui ont guidé la manière d'appréhender le présent diagnostic, l'Agence a construit son analyse en partant du postulat que les communes de centralité du territoire regroupant commerces, services et équipements étaient davantage susceptibles d'offrir des conditions adaptées au vieillissement de la population. Aussi, dans l'optique de mesurer l'adéquation entre tissus de centralités et vieillissement, le portrait socio-démographique des quatre principales centralités vise la caractérisation des réalités actuelles du vieillissement et l'évaluation des enjeux à venir.

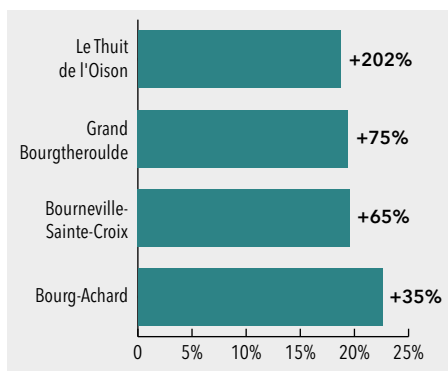
UN MODÈLE D'AMÉNAGEMENT PROPICIE AU VIEILLISSEMENT À DOMICILE

À l'occasion du PLUi en cours d'élaboration, la Communauté de communes Roumois Seine a défini son armature territoriale au regard des rôles différenciés que jouent les communes à l'échelle du territoire. En ce sens, les quatre centralités étudiées (Bourg-Achard, Grand-Bourgtheroulde, Bourneville-Sainte-Croix et Le-Thuit-de-l'Oison) appartiennent à la catégorie des pôles structurants. Ces communes ont été choisies pour leur rôle polarisant en matière de commerces, services et équipements, mais également pour

leur profil socio-démographique sujet au vieillissement. Ainsi, les communes étudiées comptent, en 2020, 13000 habitants, dont 2600 personnes âgées de 65 ans et plus. Si la part des populations de 65 ans et plus représente 20 % des résidents des quatre communes de centralité, les 2600 personnes âgées résidant au sein des centralités étudiées représentent quant à elles 33 % des personnes âgées de 65 ans et plus de l'ensemble du territoire intercommunal. Les centralités ont donc à engager la structuration de leurs politiques publiques pour prendre en compte le phénomène de vieillissement et de gérontocroissance de la population. Par ailleurs, la situation socio-démographique en 2020 est radicalement différente de celle qu'on observait dix ans auparavant.

Les quatre centralités ont connu un développement résidentiel et démographique important ces dernières années qui s'exprime dans toutes les classes d'âges, mais qui est particulièrement significatif pour les 65 ans et plus. Entre 2009 et 2020, à l'échelle de l'intercommunalité, la catégorie de population des 65 ans et plus a augmenté de 65 %, passant ainsi de 4800 à 7925. En dix ans, la part des personnes âgées a augmenté de + 76 % à l'échelle des quatre communes. Sur la commune du Thuit-de-l'Oison, la part des personnes âgées de 65 ans et plus a triplé passant de 230 personnes en 2009 à près de 700 personnes en 2020.

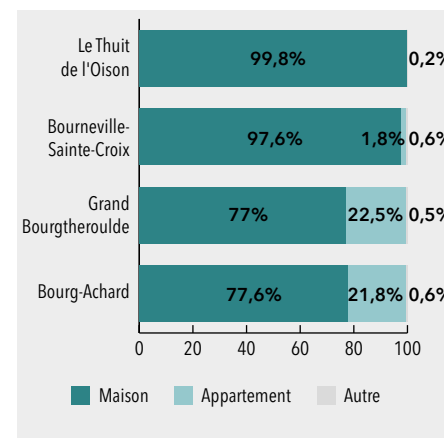
Part des personnes de 65 ans et plus en 2020 et taux de variation entre 2009 et 2020



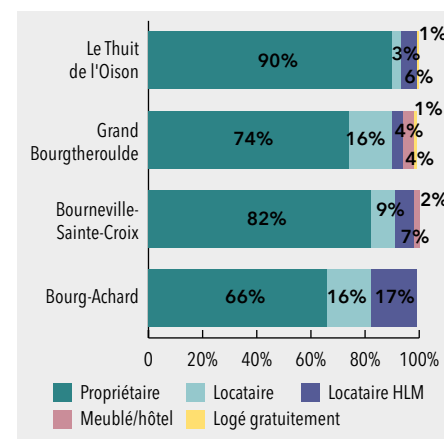
Cette dynamique, à l'œuvre à l'échelle nationale, pose de nombreuses questions d'aménagement, notamment au sein d'espaces péri-urbains et ruraux où le modèle pavillonnaire et l'usage de l'automobile pour se déplacer dominant.

L'histoire résidentielle des communes étudiées est particulièrement marquée par l'expansion du modèle pavillonnaire qui s'est développé à partir des années 70 et qui a produit à la fois des opérations de lotissement en périphérie des centralités et du développement de logement individuel diffus au sein des tissus urbains constitués. Les vagues successives de développement urbain ont ainsi façonné les tissus de centralités en favorisant la maison individuelle. En conséquence, les quatre centralités comptent essentiellement des maisons (85 %) malgré une diversité d'habitat plus marquée pour les communes de Bourg-Achard et Grand-Bourgtheroulde. Celles-ci disposent en effet d'une trame urbaine typique des bourgs ruraux avec sa grande rue commerçante et son patrimoine vernaculaire plus dense. Outre cette propension marquée, 85 % des ménages de 65 ans et plus des 4 centralités vivent en maison et 77 % de ces ménages sont par ailleurs propriétaires de leurs logements.

Typologie de logement des ménages de 65 ans et plus en 2020



Statut d'occupation des logements des ménages de 65 ans et plus en 2020



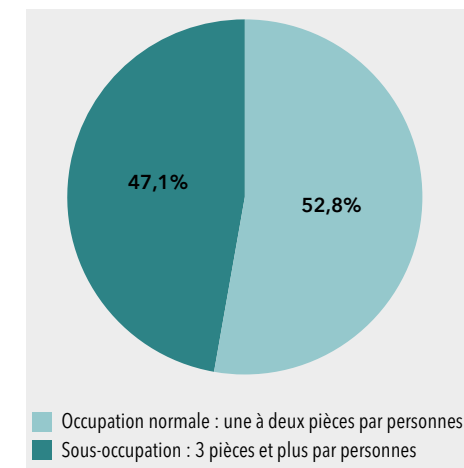
Profil socio-démographique

Le diagnostic participatif mené par l'Agence en 2023 a permis de mettre en exergue les difficultés auxquelles sont confrontés les seniors. Parmi celles-ci, l'isolement social et résidentiel des seniors est souvent la conséquence de facteurs divers. En effet, l'expérience des différentes étapes de la vie, départ en retraite, perte de son conjoint, perte d'autonomie soudaine, baisse de revenus, peut entraîner un isolement relationnel. En ce sens, les ménages âgés de plus de 65 ans observent la part la plus importante de ménages d'une personne. Ainsi, au sein des quatre communes étudiées, 47 % des seniors vivent seuls à leur domicile et 73 % sont des femmes. Si les difficultés liées à cet isolement révèlent des fragilités sociales, elles témoignent d'un attachement résidentiel très fort à son logement, corrélé à des complications à entretenir un patrimoine souvent devenu trop grand et inadapté au vieillissement.

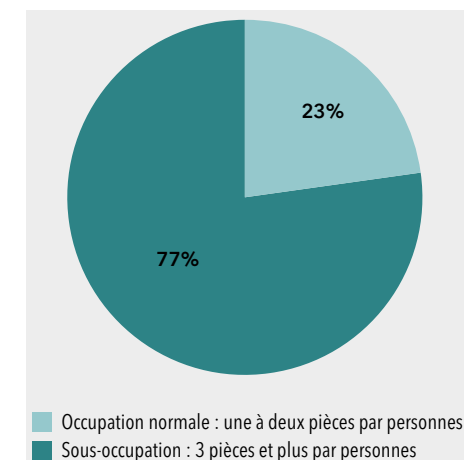
Depuis quelques années, les politiques publiques liées au vieillissement tendent à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées plutôt que leurs emménagements au sein de structures spécialisées. Si cette orientation suppose l'existence locale d'une offre adaptée de services d'aides à domicile, elle implique également que l'occupation d'un logement inadapté s'inscrit dans la durée.

À l'heure du zéro artificialisation nette et des enjeux de sobriété foncière, la rotation du parc de logement apparaît comme un des leviers à activer pour permettre un parcours résidentiel adapté à chaque étape de la vie tout en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet, les territoires sont appelés à maîtriser leur urbanisation et stopper l'expansion urbaine qui se fait au détriment des espaces naturels. À l'échelle des quatre centralités, près d'un ménage sur deux (47 %) de 65 ans et plus est en situation de sous-occupation de son logement. Cette réalité concerne plus des ¾ des logements des ménages d'une personne (77 %).

Niveau d'occupation des logements des ménages de 65 ans et plus en 2020

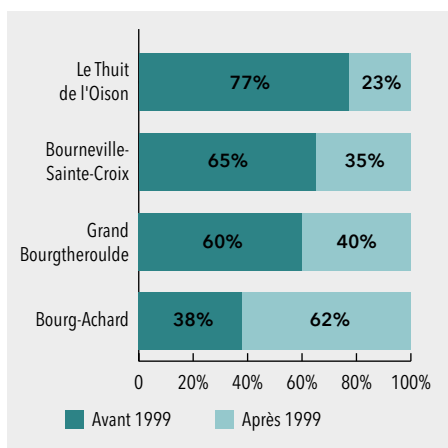


Niveau d'occupation des logements des ménages d'une personne de 65 ans et plus en 2020



L'attachement résidentiel exposé précédemment s'applique certes au logement occupé, mais également à la commune de résidence. La permanence des ménages, sur le territoire et au sein de leur logement, est la résultante de plusieurs facteurs combinés. Le territoire dispose d'une offre résidentielle recherchée, avec des conditions relativement facilitées d'accès à la propriété, mais également d'espaces de centralités attractifs alliant atmosphère villageoise et un bon niveau de services, commerces et équipements. Ainsi, près de 54 % des ménages de 65 ans et plus ont emménagé depuis plus de 30 ans sur le territoire intercommunal. Cette part s'établit de manière différenciée selon les communes de centralités.

Ancienneté d'emménagement des ménages de 65 ans et plus à la commune



À l'échelle des centralités étudiées, le tissu résidentiel relativement homogène de la commune du Thuit-de-l'Oison est particulièrement éclairant sur la permanence des ménages au sein de leur logement. En effet, de nombreux logements, notamment en lotissement, sont toujours occupés par leurs premiers propriétaires (parfois depuis plus de 50 ans). Ces tissus se caractérisent ici par :

- Une surface habitable moyenne inférieure à 100 m²,
- Une surface parcellaire moyenne de 640 m²,
- 1 à 2 niveaux maximum,
- Des maisons de 4 à 5 pièces,
- Une relative proximité des aménités.

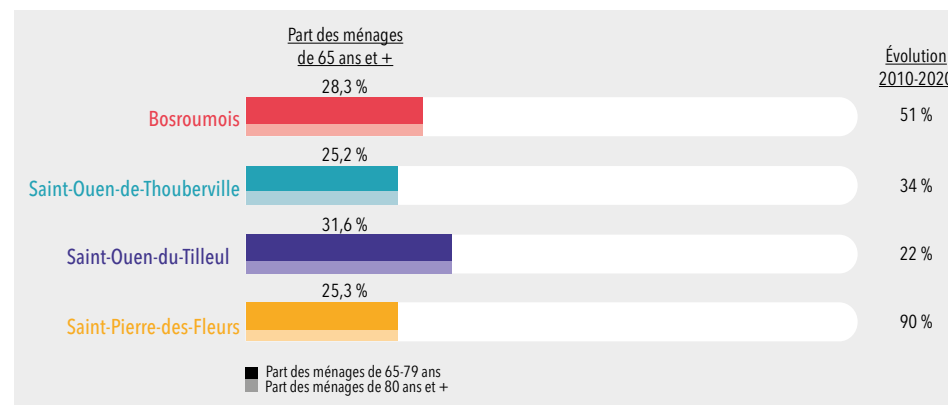
D'un point de vue statistique, au sein des quatre communes étudiées, 55 % des ménages de 65 ans et plus résident au sein du même logement depuis plus de 20 ans, 43 % depuis plus de 30 ans et 28 % depuis plus de 40 ans. Si la permanence des ménages au sein de leur logement renvoie à la politique domiciliaire à l'œuvre depuis quelques années, l'absence de diversité de production résidentielle, propre au modèle de développement pavillonnaire, contribue à renforcer cette tendance. En effet, l'absence de logement adapté au grand âge et l'attachement résidentiel des seniors à leur commune

concourent à cette permanence au sein de leurs logements. Il apparaît donc nécessaire de produire des logements diversifiés et adaptés afin de permettre des parcours résidentiels de proximité et offrir ainsi une rotation du parc de logements. L'anticipation des évolutions et de leurs conséquences socio-démographiques en matière d'habitat est au cœur des réflexions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal actuellement en cours d'élaboration. C'est donc l'occasion pour le territoire de planifier et d'anticiper les besoins en encadrant l'évolution de certains secteurs stratégiques à l'aide d'outils adaptés (Orientation d'Aménagement et de Programmation, stratégie foncière, etc.).

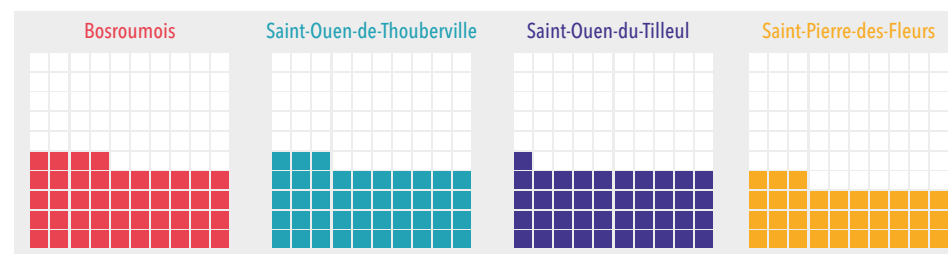
Profil socio-démographique

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les élus ont travaillé l'armature territoriale de la Communauté de communes Roumois Seine. Chaque commune du territoire dispose d'un niveau d'équipements, de services et de commerces qui lui confèrent un rôle plus ou moins stratégique dans le fonctionnement du territoire. En ce sens, les quatre communes suivantes, Bosroumois, Saint-Ouen-de-Thouberville, Saint-Ouen-du-Tilleul et Saint-Pierre-des-Fleurs, ont été identifiées comme pôles relais. Au-delà de leur rôle au sein de l'armature territoriale, ces quatre communes sont également marquées par la problématique du vieillissement. Les éléments statistiques ci-après apportent un éclairage quant aux réalités du vieillissement à l'œuvre au sein des quatre communes.

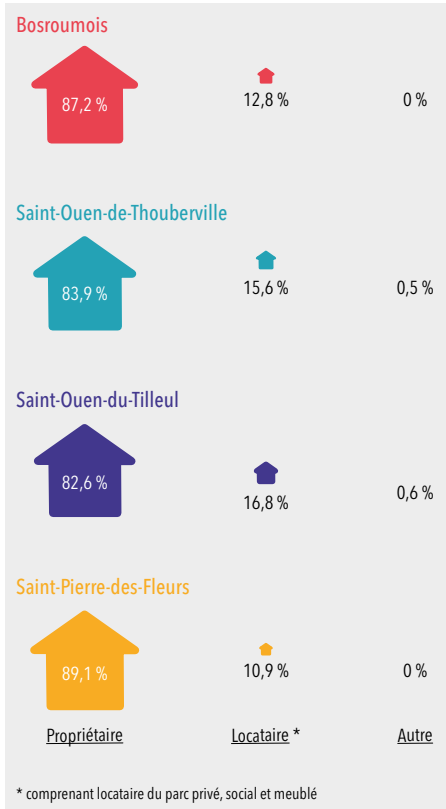
Part des ménages de 65 ans et plus



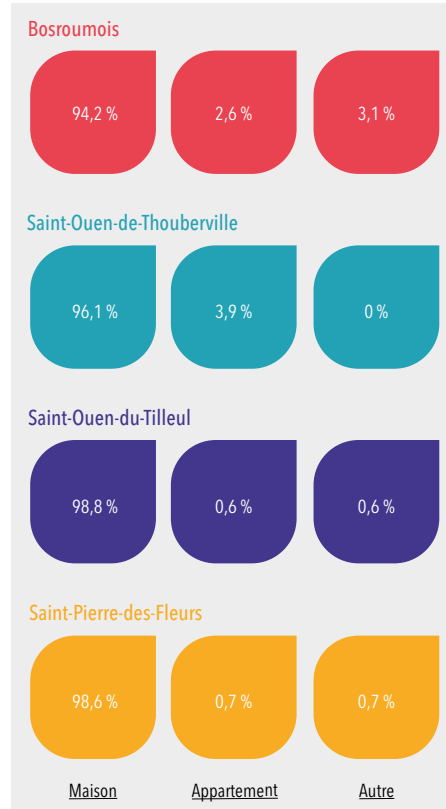
Part des ménages de 1 personne au sein des ménages de 65 ans et plus



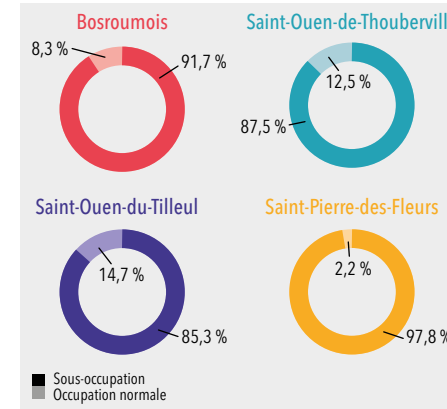
Statut d'occupation des ménages seniors



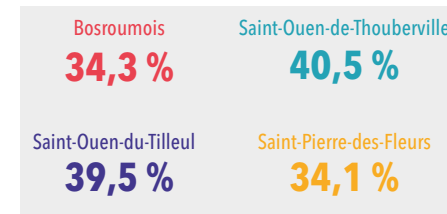
Typologie de logements des seniors



Occupation des logements des seniors



Part des ménages de 65 ans et plus au sein d'un logement construit avant 1971



2

Analyse typomorphologique des tissus de centralité

DES STRUCTURES ORIGINELLES AUX TISSUS « STANDARDISÉS » : QUELLES RÉALITÉS POUR LES SENIORS ?

Positionnée à l'interface d'un espace métropolitain qui s'affirme et se structure autour de l'agglomération rouennaise, la Communauté de communes Roumois Seine – d'une superficie d'environ 339 km² – présente historiquement un caractère à dominante rural.

Celui-ci s'exprime principalement par la prééminence de vastes espaces agricoles accueillant, de manière ponctuelle des structures villageoises anciennes auxquelles s'accrochent des formations boisées d'ampleur plus ou moins structurante.

Vue sur les monts de Caux



Cet ancrage territorial, renforcé par la connexion aux réseaux de dessertes régionales et inter-régionales, a nourri un processus de périurbanisation depuis le début des années 70 pour partie alimenté par le desserrement progressif de l'aire métropolitaine rouennaise.

Motivé à la fois par le « désir de campagne » et l'amélioration des moyens et des voies de communication, ce processus de périurbanisation présente des externalités non sans conséquence sur la physionomie des formations villageoises et sur les modes d'habiter qui en découlent.

En effet, les vagues d'urbanisation successives ont progressivement modifié et fait évoluer les structures originelles des communes. Certaines ont vu leur enveloppe bâtie multipliée par deux ou trois en imposant dans leur paysage le développement d'un habitat individuel davantage standardisé.

Ainsi, dans l'optique d'interroger l'adaptabilité du parc existant et projeté aux dynamiques de vieillissement à l'œuvre sur le territoire de Roumois Seine, la présente partie s'attache à rendre compte, au sein des quatre communes étudiées, des caractéristiques des tissus résidentiels existants.

Pour y parvenir, les éléments développés ci-dessous ambitionnent

d'évaluer l'impact des logiques d'urbanisation à l'œuvre depuis 50 ans sur les formes urbaines traditionnelles tout en interrogeant leurs incidences sur les modes d'habiter actuels et projetés pour le public senior.

Dynamiques d'urbanisation en centralité : quel(s) impact(s) sur les modes de vie des seniors ?

Si la cartographie de la grille communale de densité de l'Insee (cf. page 15) permet de révéler – en fonction du nombre d'habitants et de leur distribution spatiale – des typologies de communes différenciées au sein de l'intercommunalité, force est de constater que l'analyse des dynamiques d'urbanisation illustre, quant à elle, des logiques de développement relativement similaires au sein des quatre périmètres de centralité étudiés.

En effet, l'analyse des processus d'urbanisation permet de distinguer trois grandes logiques de développement résidentiel : l'étirement, le comblement et l'extension/épaississement.

Avant 1900, les semis bâtis s'organisent de manière linéaire le long des axes structurants qui desservent les centralités. Ces tissus, denses et compacts, confèrent un aspect étiré aux enveloppes bâties historiques.

Si la période comprise entre 1900 et 1945, marquée par les deux guerres mondiales, témoigne d'une

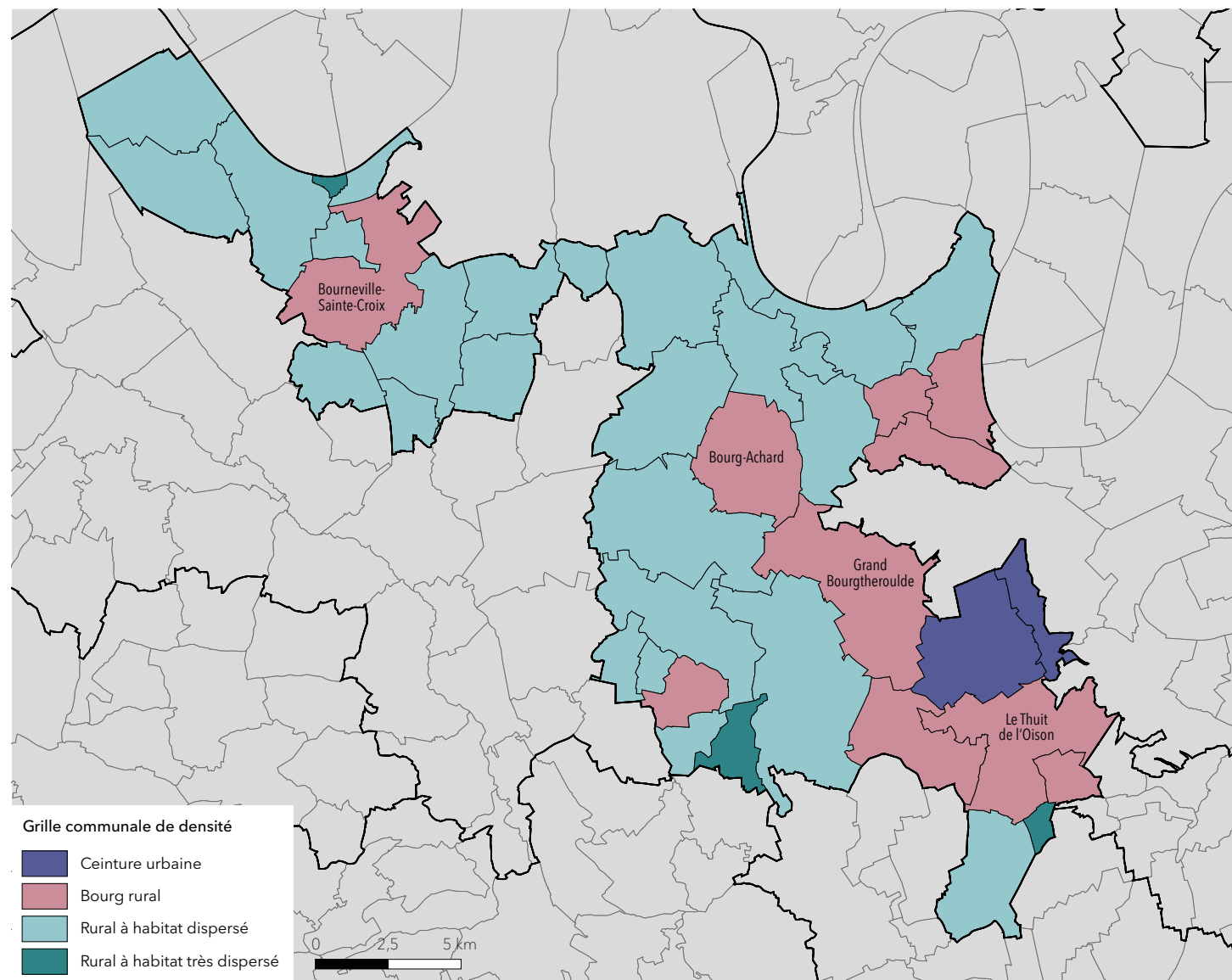
dynamique de construction très mesurée via la réalisation d'opérations éparses en comblement des tissus historiques, les périodes suivantes révèlent, quant à elles, une accélération et un virage dans la manière dont les tissus de centralités se sont développés. Ainsi, deux grandes tendances peuvent être observées :

- Une croissance des enveloppes bâties dite « en extension » des tissus historiques;
- Une croissance des enveloppes bâties résultant d'opérations venant se greffer, aux abords des axes de dessertes secondaires, « en épaissement » des tissus historiques.

Bien souvent combinées, ces deux logiques de développement ont profondément modifié la structure originelle des tissus de centralité passant d'une physionomie linéaire à une physionomie en étoile plus complexe.

Ce processus, somme toute classique, présente des conséquences non négligeables dans la manière dont les tissus de centralités s'articulent, se complètent et, par conséquent, conditionnent la pratique de la ville par les seniors. Ainsi, l'allongement et la complexification des cheminements ou encore les effets de rupture liés à la pratique du zoning sont souvent perçus comme des freins à la lisibilité territoriale.

Classification des communes de Roumois Seine selon la grille communale de densité de l'Insee



Bourg-Achard

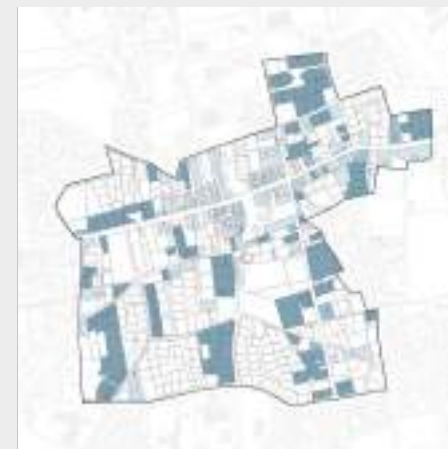
Construction antérieure à 1900



De 1900 à 1945

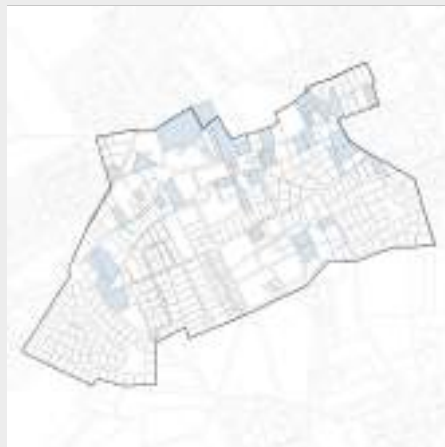


De 1945 à 1975

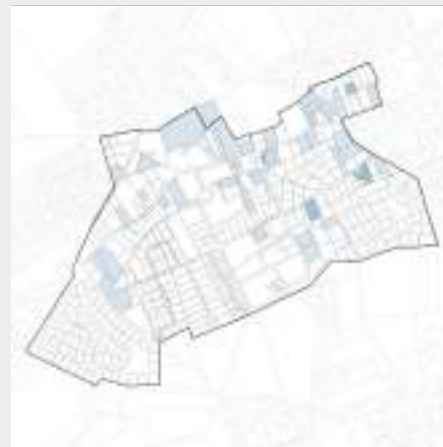


Le Thuit-de-l'Oison

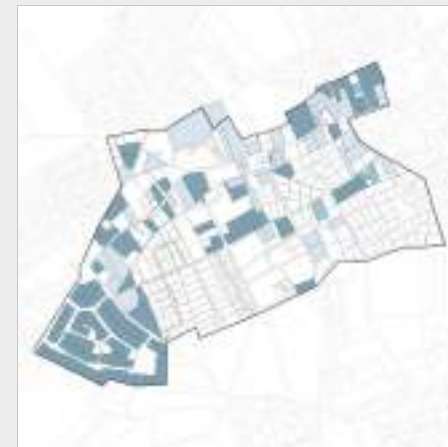
Construction antérieure à 1900



De 1900 à 1945



De 1945 à 1975



De 1975 à 1990



De 1990 à 2010



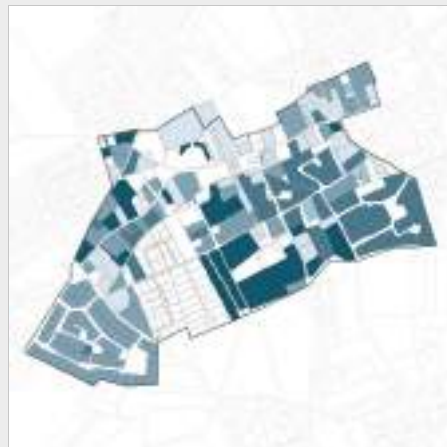
Construction postérieure à 2010



De 1975 à 1990



De 1990 à 2010



Construction postérieure à 2010



Grand-Bourgtheroulde

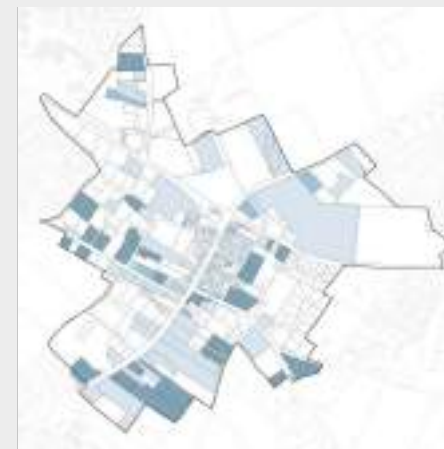
Construction antérieure à 1900



De 1900 à 1945



De 1945 à 1975



Bourneville-Sainte-Croix

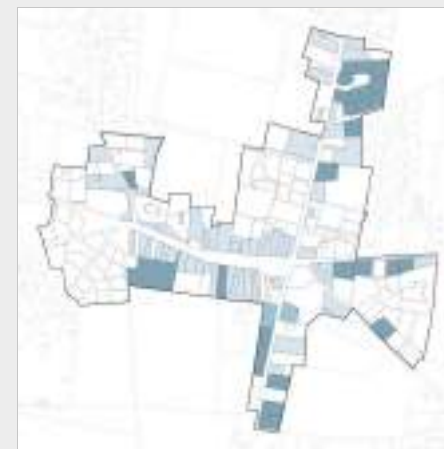
Construction antérieure à 1900



De 1900 à 1945



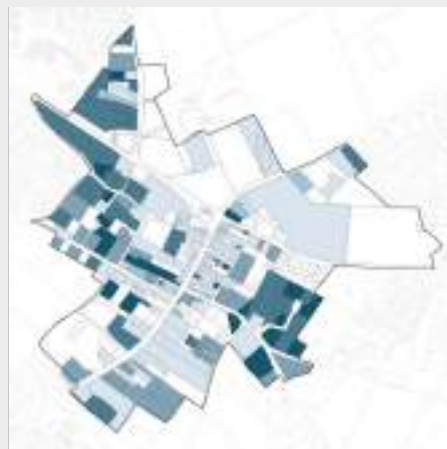
De 1945 à 1975



De 1975 à 1990



De 1990 à 2010



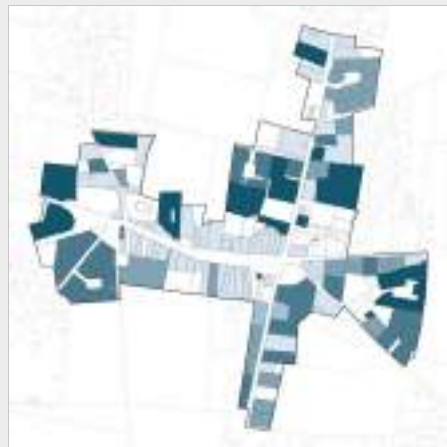
Construction postérieure à 2010



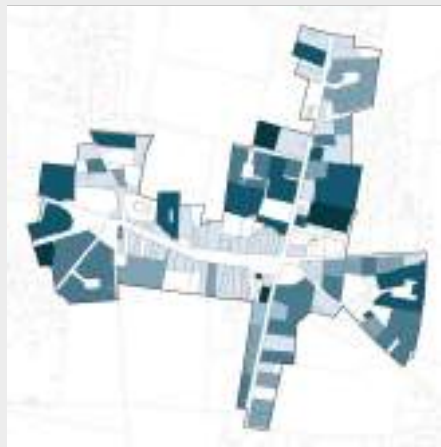
De 1975 à 1990



De 1990 à 2010



Construction postérieure à 2010



Analyse typo-morphologique des tissus de centralité

Formes urbaines en centralité : quelle(s) adéquation(s) avec les besoins et aspirations des seniors ?

Étroitement liée aux dynamiques d'urbanisation, l'analyse des formes urbaines apparaît nécessaire à l'appréhension des différents tissus de centralité ainsi qu'à l'évaluation de leur adéquation vis-à-vis des besoins et aspirations des seniors.






Cette notion de « formes urbaines », complexe et polysémique, repose sur une analyse sensible où s'entremêlent critères historiques, morphologiques et fonctionnels. Les formes urbaines sont en effet la résultante de l'histoire d'un territoire, de la répartition des fonctions territoriales et de la morphologie du bâti et de son rapport à l'espace public. En ce sens, elles sont la résultante de pratiques d'appropriation et d'ambiances différenciées liées à la perception subjective des usagers.

Dès lors, à l'appui d'un travail géomatique et de terrain, cinq formes urbaines distinctes ont pu être identifiées au sein des périmètres de centralités étudiés : le tissu traditionnel de centre-bourg, le tissu de faubourg villageois, le tissu individuel contemporain, le tissu individuel hors procédure et le tissu d'habitat collectif.

Ainsi, dans l'objectif de venir interroger le rapport des seniors à ces différents tissus, chacune de ces formes urbaines fait l'objet d'une analyse spécifique comprenant :

- Un volet descriptif visant à qualifier la nature du tissu considéré, sa localisation, son organisation, ses caractéristiques techniques et esthétiques ou encore ses fonctionnalités ;
- Un volet analytique comprenant des chiffres clés donnant à voir des indicateurs relatifs notamment aux caractéristiques des logements ;
- Un volet graphique permettant de saisir les différentes ambiances des tissus à travers des photographies et des planches cadastrales ;
- Un volet synthèse et enjeux offrant une vision flash des atouts et faiblesses de chaque forme urbaine vis-à-vis d'un public senior et esquissant les enjeux qui en découlent.

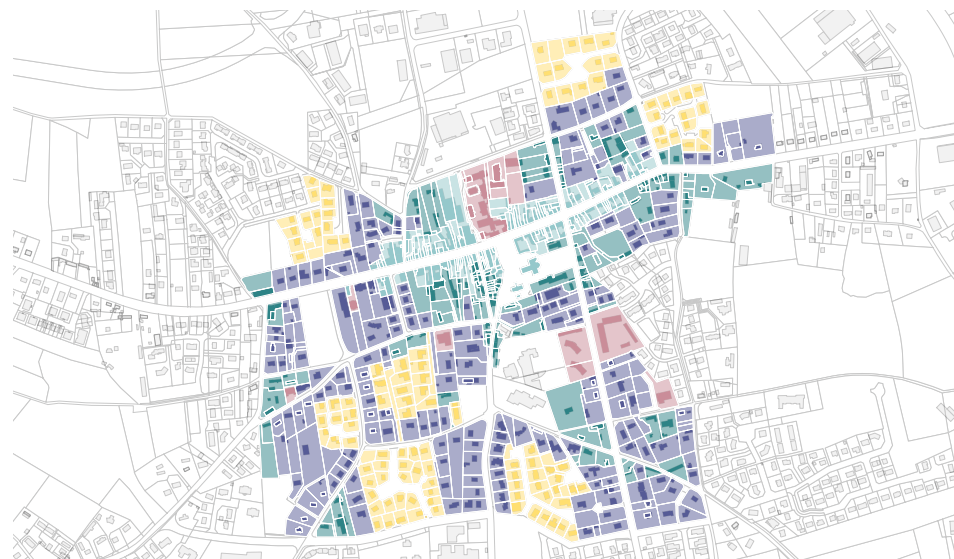
Type de tissu

-  Tissu traditionnel de centre bourg
-  Tissu de faubourg villageois
-  Tissu individuel contemporain
-  Tissu individuel hors procédure
-  Tissu d'habitat collectif

Formes urbaines sur la centralité de Grand-Bourgheroulde



Formes urbaines sur la centralité de Bourg-Achard



Formes urbaines sur la centralité du Thuit-de-l'Oison



Formes urbaines sur la centralité de Bourneville-Saint-Croix



Analyse typo-morphologique des tissus de centralité

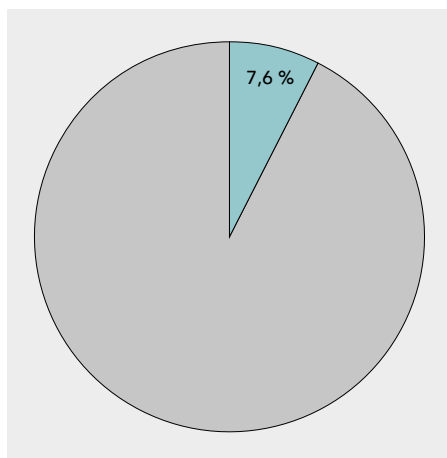
LE TISSU TRADITIONNEL DE CENTRE-BOURG

Les tissus traditionnels de centre-bourg rassemblent les formes urbaines dont le bâti est majoritairement antérieur au XX^e siècle.

La distribution géographique de ces tissus représente le noyau historique et originel des quatre périmètres de centralités étudiés.

Les caractéristiques techniques (aspects, volumétrie, matériaux, etc.) et fonctionnelles (usages et vocations) du bâti et de l'espace public font de ce tissu un ensemble urbain homogène.

Part du tissu traditionnel de centre-bourg sur l'ensemble des formes urbaines



Le tissu traditionnel de centre-bourg se compose de parcelles étroites et profondes sur lesquelles sont implantées de manière continue des constructions anciennes et traditionnelles.

Cet ordonnancement des constructions, révélateur d'une densité notable et d'une place du végétal mesurée, permet d'opérer un rapport direct à la rue et ainsi profiter de l'animation des espaces publics.

L'homogénéité des hauteurs bâties (R+1 pour les plus anciennes à R+2+C) couplée à la qualité et au rythme architectural des façades (notamment d'un point de vue des ouvertures) confère à cet ensemble urbain une ambiance harmonieuse où se succède un bâti aux matériaux de qualité (colombage, briques, enduits) et aux teintes variées.

Si cette diversité et la place accordée aux espaces publics participent à rompre la monotonie de cet ensemble urbain linéaire, la mixité fonctionnelle permise par l'accueil de commerces, services et équipements en rez-de-chaussée procure, quant à elle, une animation quotidienne tournée autour des logiques de consommation de proximité.

Bien qu'idéalement situé au contact direct des équipements, commerces et services, le tissu traditionnel de centre-bourg accueille

des logements dont les caractéristiques techniques et fonctionnelles actuelles apparaissent en décalage avec les besoins et attentes actuelles du public senior.

En effet, si les logements de taille modérée (T2 à T3) présentant un espace non bâti extérieur de faible ampleur prédominant, l'ancienneté du bâti laisse présager de conditions peu favorables à l'accueil d'un public senior ou d'un maintien à domicile. Ainsi, l'ergonomie des espaces de vie (logements sur plusieurs niveaux, pièces et ouvertures étroites ou encore l'absence d'ascenseur) couplée bien souvent à un mauvais confort thermique constitue des freins à l'accueil de ce public ou peut être, le cas échéant, à l'origine de situation de précarité et d'isolement.

Toutefois, ce tissu présente de fortes potentialités en matière d'accueil dans la mesure où il concentre un nombre important de logements vacants et des possibilités d'adaptation des logements au vieillissement à étudier.

Chiffres clés

Taille des logements

65 %
de T3 et moins

Taille des parcelles

325 m²
en moyenne

Âge moyen du bâti

150 ans
(avant 1900)

Mixité fonctionnelle

67 % des
commerces
et services de
centralité

Statut d'occupation

19 % de
propriétaires
occupants

Mutation

37 % des logements
n'ont pas muté depuis
20 ans

Trame parcellaire



Grand Bourgtheroulde



Bourneville-Sainte-Croix



Trame bâtie



Bourg-Achard



Le Thuit-de-l'Oison



À retenir

ATOUTS

- Mixité fonctionnelle
- Petits logements
- Parcelles de petite taille
- Espaces publics fonctionnels
- Biens vacants remobilisables

FAIBLESSES

- Bâti ancien et parfois dégradé
- Trame parcellaire longiligne
- Logements peu fonctionnels (absence d'ascenseur, étroitesse des espaces de vie, etc.)
- Mauvais confort thermique

DÉFIS ET ENJEUX

- Évaluer la capacité d'adaptation des logements aux besoins du public senior (accessibilité, fonctionnalité, confort, etc.)
- Remobiliser les logements vacants « stratégiques » pour développer une nouvelle offre à destination des seniors en hypercentre

Analyse typo-morphologique des tissus de centralité

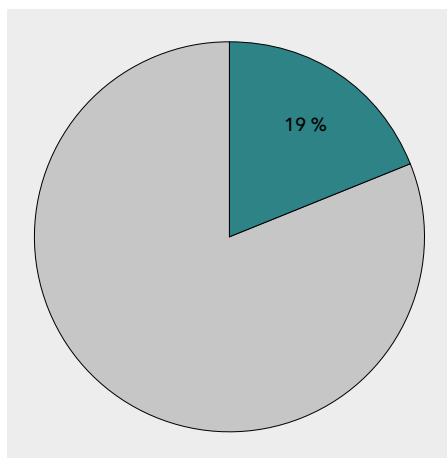
LE TISSU DE FAUBOURG VILLAGEOIS

Les **tissus de faubourg villageois** regroupent les formes urbaines dont le bâti est édifié majoritairement à la fin du XIX^e siècle.

Ces tissus s'inscrivent couramment dans le prolongement immédiat du tissu traditionnel de centre-bourg, de part et d'autre des axes de communication structurants irriguant le cœur historique.

Outre ce lien de proximité géographique avec le tissu traditionnel de centre-bourg, les tissus de faubourg villageois présentent des caractéristiques techniques (aspects, volumétrie, matériaux, etc.) et, dans une moindre mesure, fonctionnelles à l'origine d'un sentiment d'étirement des dynamiques de centralité.

Part du tissu de faubourg villageois sur l'ensemble des formes urbaines



Le tissu de faubourg villageois se compose de parcelles d'ampleur variables et relativement profondes sur lesquelles sont implantées, de manière discontinue, des constructions majoritairement anciennes. À ces dernières, s'ajoute, de manière plus ponctuelle, un bâti récent issu des dynamiques d'intensification par division parcellaire ou comblement de dents creuses.

L'ordonnement des constructions, qui oscille entre un rapport à la rue direct et indirect, apporte à ce tissu une densité mesurée où le végétal et les espaces libres ouverts restent, malgré une densification récente, encore très présents et visibles depuis l'espace public.

L'hétérogénéité des hauteurs et des implantations du bâti, couplée à la variété des styles architecturaux et des traitements des façades, confère une ambiance singulière en offrant des vues directes sur les espaces agro-naturels situés à proximité.

Le traitement minimaliste de l'espace public (trottoirs réduits voire accotements enherbés, revêtements disparates, mobiliers urbains restreints, etc.) accentué, le plus souvent, par l'absence de mixité fonctionnelle (exception faite des équipements publics, de structures agricoles et de petit artisanat) procure à ces tissus une ambiance résidentielle où la voiture s'impose aux piétons.

Situés à proximité de la centralité commerciale et servicielle, ces tissus constituent, sous différents aspects, un véritable enjeu en matière d'accueil et de maintien du public senior.

En premier lieu, ces tissus sont majoritairement composés de biens individuels de type T3 et plus, souvent implantés sur des parcelles de grandes tailles. Si ce type de produit ne semble pas pleinement correspondre aux aspirations des seniors recueillis lors du diagnostic participatif, l'analyse des dynamiques de mutation révèle toutefois une certaine permanence des ménages au sein de ce tissu entraînant, de facto, un vieillissement sur place et des enjeux en matière de maintien à domicile.

Par ailleurs, l'analyse des périodes d'urbanisation et du classement cadastral a permis de mettre en évidence la présence notable d'un bâti ancien (édifié avant la première réglementation thermique) au mauvais confort thermique pouvant ainsi constituer un frein au maintien ou à l'accueil du public senior.

En second lieu, ce tissu aux caractéristiques aérées présente, outre des enjeux d'adaptation et d'amélioration de l'offre existante aux problématiques du public senior, un potentiel non négligeable d'accueil d'une nouvelle offre en intensification et/ou transformation/renouvellement du bâti existant.

Chiffres clés

Taille des logements

50 %
de T4 et +

Taille des parcelles

791 m²
en moyenne

Âge moyen du bâti

130 ans
(avant 1900)

Mixité fonctionnelle

8 % des
commerces,
services de
centralités

Statut d'occupation

51 % de
propriétaires
occupants

Mutation

46 % des logements
n'ont pas muté depuis
20 ans

Trame parcellaire



Trame bâtie



Grand Bourgtheroulde



Bourneville-Sainte-Croix



Bourg-Achard



Le Thuit-de-l'Oison



À retenir

ATOUTS

- Proximité du tissu serviciel
- Opportunités de densification (dents creuses, divisions ou recomposition)

FAIBLESSES

- Bâti ancien et parfois dégradé
- Parcelles de grande taille
- Grands logements
- Confort thermique limité
- Espaces publics réduits et parfois non sécurisés

DÉFIS ET ENJEUX

- Évaluer les capacités de densification et de transformation du tissu
- Développer de nouveaux produits adaptés aux publics seniors

Analyse typo-morphologique des tissus de centralité

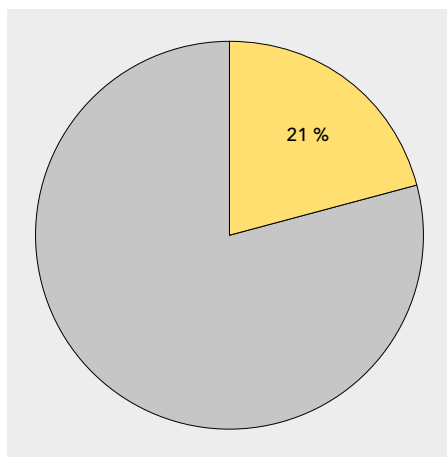
LE TISSU INDIVIDUEL CONTEMPORAIN : TISSU PAVILLONNAIRE ET OPÉRATION D'HABITAT GROUPÉ

Les tissus individuels contemporains se caractérisent par des formes urbaines homogènes dont les périodes d'édifications correspondent, peu ou prou, aux différentes vagues de périurbanisation.

Ces tissus s'implantent, majoritairement, en extension des tissus bâtis historiques et/ou dans une moindre mesure en renouvellement.

Bien qu'issue d'une production dite « standardisée », ces tissus peuvent recouvrir des formes architecturales ou urbaines variées : lotissement pavillonnaire, habitat individuel groupé, habitat individuel superposé, etc.

Part du tissu individuel contemporain sur l'ensemble des formes urbaines



Le tissu individuel contemporain se compose d'un ensemble de parcelles orthogonales aux caractéristiques semblables (surface, orientation, etc.) et sur lesquelles sont implantées de manière homogène des constructions relativement récentes.

L'ordonnement des constructions, permis par une symétrie des retraits et implantations, laisse apparaître un traitement végétal privé qui accentue le rapport indirect à la rue et confère à ces ensembles urbains une ambiance apaisée.

L'homogénéité des hauteurs de bâti (R à R+1+C) couplée à une apparence et des caractéristiques architecturales similaires donne à ces objets urbains un aspect uniforme témoignant d'une logique de production dite « standardisée ».

La voirie de ces tissus ne s'appuie pas sur le réseau viaire traditionnel. Il s'agit généralement d'une voirie de desserte interne à l'opération, souvent en impasse, connectée à une voie plus importante. La place accordée aux espaces publics (espaces verts de proximité, trottoirs, aménagements paysagers, etc.) accentue le caractère monofonctionnel de ce tissu et sa vocation résidentielle.

Étroitement lié aux vagues de périurbanisation, ce tissu, au contact des aménités présentes en hypercentre, accueille des logements dont les caractéristiques techniques et fonctionnelles actuelles semblent en adéquation partielle avec les besoins et attentes du public senior.

En effet, bien que les logements présentent une taille relativement conséquente (T3 et plus), l'ergonomie et la distribution des espaces de vie offrent la possibilité d'un usage de plain-pied compatible avec un public senior. Ce constat se confirme avec l'analyse des mutations qui révèle, pour les lotissements de première génération (fin des années 60), une part non négligeable de primo propriétaires occupants (9 % de biens n'ayant pas connu de mutation depuis 1980) confirmant le fort attachement des seniors à leur domicile, mais traduisant également un manque d'alternatives locales leur permettant d'évoluer vers un logement davantage adapté à leurs besoins.

Par ailleurs, l'ordonnement des constructions et les superficies parcellaires (entre 300 m² et 1400 m²) offrent des espaces libres privatifs de taille mesurée qui semblent répondre en partie aux aspirations du public senior (voir entretiens phase 1) et être propices aux échanges et interactions de voisinage.

Chiffres clés

Taille des logements

76 %
de T4 et +

Taille des parcelles

755 m²
en moyenne

Âge moyen du bâti

34 ans
(avant 1990)

Mixité fonctionnelle

5 % des
commerces,
services de
centralités

Statut d'occupation

64 % de
propriétaires
occupants

Mutation

41 % des logements
n'ont pas muté depuis
20 ans

Trame parcellaire



Grand Bourgtheroulde



Bourneville-Sainte-Croix



Trame bâtie



Bourg-Achard



Le Thuit-de-l'Oison



À retenir

ATOUTS

- Confort et ergonomie
- Bâti récent et en bon état
- Parcelles de taille modérée
- Occupation de longue date
- Interaction avec le voisinage

FAIBLESSES

- Grands logements
- Espaces publics fonctionnels et sécurisés
- Sous-occupation

DÉFIS ET ENJEUX

- Accompagner l'adaptation et la mise en accessibilité des logements
- Encourager la rotation du public senior en développant des produits adaptés pour pallier le phénomène de sous-occupation

Analyse typo-morphologique des tissus de centralité

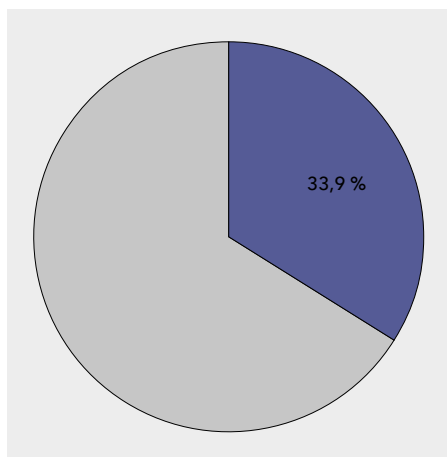
LE TISSU INDIVIDUEL HORS PROCÉDURE

Les tissus individuels (hors procédure) rassemblent les constructions d'habitation individuelles diffuses, sans unité de construction et hors opération et procédure d'ensemble.

Édifiés majoritairement au cours de la seconde moitié du XX^e siècle et dans une moindre mesure début du XXI^e siècle, ces tissus présentent, contrairement aux tissus individuels contemporains sous procédure, une plus grande hétérogénéité bâtie et morphologique.

Ces tissus se situent principalement en entrée de centralité.

Part du tissu individuel hors procédure sur l'ensemble des formes urbaines



Le tissu individuel (hors procédure) se compose d'un ensemble de parcelles protéiformes à tendance orthogonale dont la taille varie entre 300 m² et 2500 m². Situées principalement le long des axes de communication secondaires, elles accueillent des constructions relativement récentes aux implantations disparates et le plus souvent en retrait de toutes limites.

L'ordonnement des constructions, à la fois témoin des logiques de développement de l'urbanisation par linéarité ou épaissement, laisse apparaître un tissu résidentiel composé d'un ou plusieurs rideaux qui accentue le rapport indirect à la rue.

Malgré l'homogénéité des hauteurs de bâti (R à R+1+C), la variété des styles architecturaux confère à ces objets urbains un aspect non uniforme, les éloignant d'une logique de production dite « standardisée ».

À l'instar du tissu de faubourg villa-geois, la large place accordée à la voirie et, dans une moindre mesure, aux modes actifs (trottoirs réduits voire accotements enherbés, revêtements disparates, mobilier urbain restreint, etc.) rend ces tissus peu propices aux déambulations actives, notamment pour un public senior.

Situé en frange des quatre périmètres de centralité étudiés, de part et d'autre des pénétrantes structurantes, le tissu individuel contemporain (hors procédure) accueille des logements dont les caractéristiques techniques et fonctionnelles actuelles semblent en adéquation partielle avec les besoins et attentes du public senior.

En effet, dans la mesure où les biens immobiliers du tissu individuel présentent un aspect et des caractéristiques semblables aux tissus de type lotissement et/ou habitat groupé, ils partagent, avec ces derniers, l'enjeu d'adaptation pour un maintien à domicile du public senior.

Une problématique qui semble toutefois être davantage prononcée que pour le tissu individuel contemporain. En effet, l'analyse des périodes d'urbanisation et des fichiers fonciers a permis de mettre en évidence la présence notable d'un bâti plus ancien au confort thermique moindre dont l'espace de vie se répartit sur plusieurs niveaux : des freins notables au maintien ou à l'accueil du public senior.

Chiffres clés

Taille des logements

80 %
de T4 et +

Taille des parcelles

950 m²
en moyenne

Âge moyen du bâti

53 ans
(1970)

Mixité fonctionnelle

10 % des
commerces,
services de
centralités

Statut d'occupation

78 % de
propriétaires
occupants

Mutation

40 % des logements
n'ont pas muté depuis
20 ans

Trame parcellaire



Grand Bourgtheroulde



Bourneville-Sainte-Croix



Trame bâtie



Bourg-Achard



Le Thuit-de-l'Oison



À retenir

ATOUTS

- Parcelles de taille modérée
- Occupation de longue date
- Interaction avec le voisinage

FAIBLESSES

- Grands logements
- Performance énergétique
- Logement sur plusieurs niveaux
- Espaces publics fonctionnels et sécurisés
- Sous-occupation

DÉFIS ET ENJEUX

- Accompagner l'adaptation et la mise en accessibilité des logements
- Encourager la rotation du public senior en développant des produits adaptés pour pallier le phénomène de sous-occupation

Analyse typo-morphologique des tissus de centralité

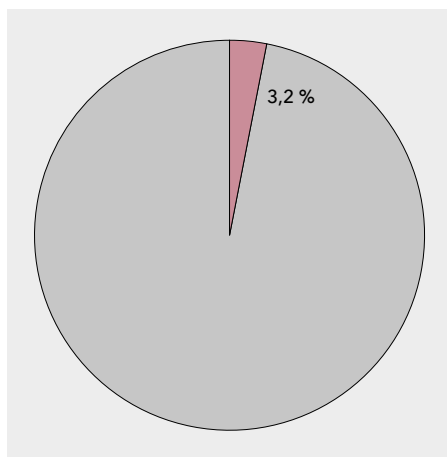
LE TISSU D'HABITAT COLLECTIF

Les **tissus d'habitat collectif** rassemblent les formes urbaines édifiées sous forme d'îlot principalement au début du XXI^e siècle.

Ces tissus, bien que minoritaires au sein des quatre périmètres étudiés, viennent ponctuer, sous la forme de « poches », les tissus historiques de centralité réalisés par le biais d'opérations de densification et/ou de renouvellement des tissus anciens.

Leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles en font des objets urbains singuliers et distincts à l'origine d'une diversification de l'offre présente en centralité.

Part du tissu d'habitat collectif sur l'ensemble des formes urbaines



Le tissu d'habitat collectif, faiblement représenté à l'échelle des quatre périmètres de centralité, se distingue par de larges emprises foncières comprises ou en continuité du tissu ancien.

Ces emprises accueillent des constructions de type R+2 à R+4, relativement modernes dont l'agencement permet d'offrir des espaces verts partagés ouverts sur l'extérieur ainsi que des espaces de stationnement privatifs de plein air.

Cet ordonnancement des constructions, révélateur d'une densité notable et d'une place du végétal mesurée, permet d'opérer un rapport direct à la rue et ainsi profiter de l'animation des espaces publics.

Malgré une densité supérieure au tissu environnant, un travail sur l'épannelage des hauteurs épousant le relief ainsi que des règles de prospect permettent globalement une insertion qualitative de ces objets dans le cœur ancien en limitant les effets de rupture.

Par ailleurs, ces ensembles d'habitats collectifs bénéficient également de connexions qualitatives à la trame viaire principale en offrant une accessibilité tous modes sécurisés, propice à la pratique de la marche par les seniors.

Idéalement situé au contact direct des équipements, commerces et services, le tissu d'habitat collectif accueille des logements dont les caractéristiques techniques et fonctionnelles actuelles semblent en adéquation totale avec les besoins et attentes du public senior.

En effet ce produit immobilier, bien que faiblement représenté, dispose de logements de taille modérée (T2 à T3) dont l'ergonomie des espaces de vie et les services attenants (ascenseur, accès sécurisé, espace libre planté, stationnement privatif, etc.) offrent des conditions favorables à l'accueil du public senior.

Ces logements, édifiés pour la plupart il y a moins de 30 ans, bénéficient d'un confort thermique relativement satisfaisant limitant les risques de précarité énergétique.

De la même manière, la vie en collectif permise par ce type de produit immobilier est un point soulevé par les aînés lors de la phase 1 comme un facteur décisif du « bien vieillir » limitant les situations d'isolement.

Chiffres clés

Taille des logements

79 %
de T3 et moins

Taille des parcelles

3 000 m²
en moyenne

Âge moyen du bâti

21 ans
(2000)

Mixité fonctionnelle

Insignifiante

Statut d'occupation

5 % de
propriétaires
occupants

Mutation

42 % des logements
n'ont pas muté depuis
20 ans

Trame parcellaire



Trame bâtie



Grand Bourgtheroulde



Grand Bourgtheroulde



Bourg-Achard



Bourg-Achard



À retenir

ATOUTS

- Proximité du tissu serviciel
- Petits logements
- Bâti récent et en bon état
- Espace d'agrément privatif
- Confort, ergonomie et sécurité
- Interaction avec le voisinage

FAIBLESSES

- Peu d'offre au sein des quatre périmètres de centralité

DÉFIS ET ENJEUX

- Œuvrer à la rotation au sein de ce parc pour en faciliter l'accès au publics seniors
- Développer l'offre en petit collectif pour satisfaire les demandes

3

Accessibilité et marchabilité des espaces publics au sein des centralités

ENJEU D'ADAPTATION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN DANS UN CONTEXTE DE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

La Communauté de communes Roumois Seine est maillée de bourgs qui concentrent les commerces, services et équipements de proximité du territoire. Ces centralités génèrent de nombreux flux de déplacements réalisés par leurs habitants, mais aussi par ceux qui résident dans les communes alentour. Parmi eux, les seniors représentent 1/3 de la population des quatre centralités étudiées et constituent la classe d'âge se déplaçant le plus à pied (34 % des déplacements internes au territoire d'après les données de l'Enquête Ménages Déplacements de 2017).

Au sein de ces centralités, les formes urbaines et l'aménagement des espaces publics agissent sur les conditions de déplacement à pied. Les seniors sont un public particulièrement vulnérable et par conséquent, l'évaluation de la qualité de ces aménagements questionne directement les enjeux de leur adaptation dans un contexte de vieillissement de la population. Par ailleurs, les bénéfices de la marche à pied sont nombreux et constituent un enjeu de santé publique. D'après une étude menée au Québec en 2013, la marche active provoquerait une diminution de

11 % du risque de maladies cardiovasculaires et d'environ 5 % la probabilité d'obésité (source : INSPQ).

Dans le cadre de cette étude, les centralités des communes de Bourg-Achard, du Grand-Bourgtheroulde, du Thuit-de-l'Oison et de Bourneville-Sainte-Croix ont été investiguées afin de qualifier leurs morphologies et aménagements urbains. Les secteurs d'étude ont été définis à partir des périmètres ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) pour les communes du Bourg-Achard et du Grand-Bourgtheroulde. Cependant, afin d'accompagner les dynamiques de vieillissement, il est apparu nécessaire de questionner ces périmètres pour assurer leur cohérence avec les problématiques de l'étude. Plusieurs critères communs ont été retenus pour la définition des périmètres d'investigation concernant les 4 centralités (incluant celles de Bourneville-Sainte-Croix et du Thuit-de-l'Oison qui ne sont pas concernées à ce jour par une ORT) :

- une pluralité de formes urbaines (habitat, services, équipements, morphologie viaire...)
- une proximité des commerces et services de première nécessité
- une proximité aux équipements et infrastructures vecteurs d'animation et de lien social.

Des aménagements composites à évaluer au prisme de la marchabilité

Outre les conflits d'usage avec d'autres modes de transport (voitures, trottinettes...), la pratique de la marche à pied peut se trouver contrariée par certains types d'aménagements urbains et nuire à l'expérience piétonne. En effet, les espaces publics sont susceptibles de présenter une irrégularité des aménagements au niveau de la forme, mais également être altérés dans le temps selon la qualité des matériaux utilisés. Par conséquent, des discontinuités piétonnes peuvent se créer et rallonger les temps de parcours. La marchabilité des espaces urbains s'exprime à travers la mesure et la caractérisation du niveau de facilité à circuler à pied. Plusieurs critères comme le confort et la sécurité sont souvent pris en compte pour évaluer le niveau de marchabilité à l'échelle d'une ville, d'un quartier ou même d'une rue. Au sein de cette étude, seuls l'inventaire et la géolocalisation des aménagements urbains problématiques (notamment pour les seniors) ont été répertoriés.

Les centralités étudiées révèlent par endroit des aménagements viaires déqualifiés comme des chaussées ou trottoirs dégradés ou du mobilier urbain vétuste. La dégradation des trottoirs peut rendre difficile, voire périlleuse, la circulation des

Absence de décaisse à Bourg-Achard



Trottoir étroit à Grand-Bourgtheroulde



Trottoir dégradé à Bourg-Achard



Accessibilité et marchabilité des espaces publics au sein des centralités

personnes âgées, notamment celles se déplaçant avec une canne ou en fauteuil roulant. Aussi, certains types de revêtements (asphalte, stabilisé...) peuvent conduire à des difficultés de déplacement, plus particulièrement le risque de glissade en cas de pluie ou de gel. Si l'hétérogénéité des aménagements amène parfois une perte de lisibilité de l'espace public (exemple : succession de revêtements divers), il peut également contribuer à rendre l'expérience de marche plus agréable comme la présence de bancs (pause, repos), de lampadaires (éclairage nocturne), de signalétiques (panneaux pour se repérer dans l'espace) et de bordures (délimitation entre la chaussée et le trottoir, bandes podotactiles, etc.). L'absence de passages piétons lisibles et sécurisés à certaines intersections ou à des points stratégiques de l'espace public, l'étroitesse voire l'encombrement des trottoirs (poubelles, terrasses, etc.) participent également à de mauvaises expériences de marche. Celles-ci peuvent conduire à des formes d'immobilité par peur de sortir de chez soi (voir diagnostic participatif). Par ailleurs, la forte minéralité de certains espaces publics (forte emprise au sol du réseau routier et des places de stationnement) contribue indirectement à la faible végétalisation. Pourtant, la présence d'espaces verts participe

à rendre l'expérience de marche agréable. Par ailleurs, les arbres sont autant de zones d'ombres appréciables dans un contexte de réchauffement climatique (hausse des épisodes de chaleur durant la période estivale).

Des sentiers alternatifs à valoriser et à adapter pour les seniors

Hormis les aménagements piétonniers qui parcourent l'espace public urbanisé (trottoirs, passages piétons, places, etc.), des sentiers alternatifs sont parfois présents en périphérie, voire en cœur des centralités. Les chemins ruraux sont autant de cheminements doux qui viennent se connecter aux franges résidentielles. Tantôt en terre, tantôt en herbe ou paré d'un revêtement stabilisé, ils sont parfois balisés comme chemins de randonnée. Ces sentiers sont localement complétés par des venelles et des cheminements piétonniers émanant d'opérations urbaines plus récentes (lotissement, parc, équipement, etc.).

Ce maillage de cheminements alternatifs constitue dès lors de véritables itinéraires «bis» permettant de relier les différentes aménités (commerces, services, équipements) tout en évitant le tumulte et les risques que peut représenter la voirie. En effet, des conflits d'usage avec les voitures peuvent survenir, plus

particulièrement aux intersections problématiques (surdimensionnement du réseau routier, passage piéton non sécurisé, etc.). L'existence de ces sentiers favorise donc l'accessibilité piétonne en direction ou au sein des centralités étudiées. Cependant, ces sentiers ne sont pas toujours praticables pour les seniors (présence de boues après de fortes pluies, sentier accidenté, manque d'éclairage, etc.), peuvent allonger leurs temps de parcours et viennent questionner leur adaptation dans un contexte de vieillissement de la population. De plus, certains de ces sentiers sont parfois méconnus des habitants. Leur signalisation au sein de l'espace public constitue également un enjeu pour les territoires afin de proposer à leurs habitants des cheminements sécurisés et continus vers les aménités.

À retenir

Dans un contexte de vieillissement de la population, les centralités du territoire doivent s'adapter pour faciliter l'accessibilité et la marchabilité des espaces publics pour les seniors.

Les formes urbaines et l'aménagement des espaces publics agissent sur les conditions de déplacement à pied.

Chaucidou à Thuit-de-l'Oison



Trottoir tampon à Bourg-Achard



Sentier à Bourneville-Sainte-Croix



Accessibilité et marchabilité des espaces publics au sein des centralités

LA CENTRALITÉ DE BOURNEVILLE-SAINTE-CROIX : DES CHEMINEMENTS DOUX ALTERNATIFS À VALORISER POUR FAVORISER L'ACCÈS DES SENIORS

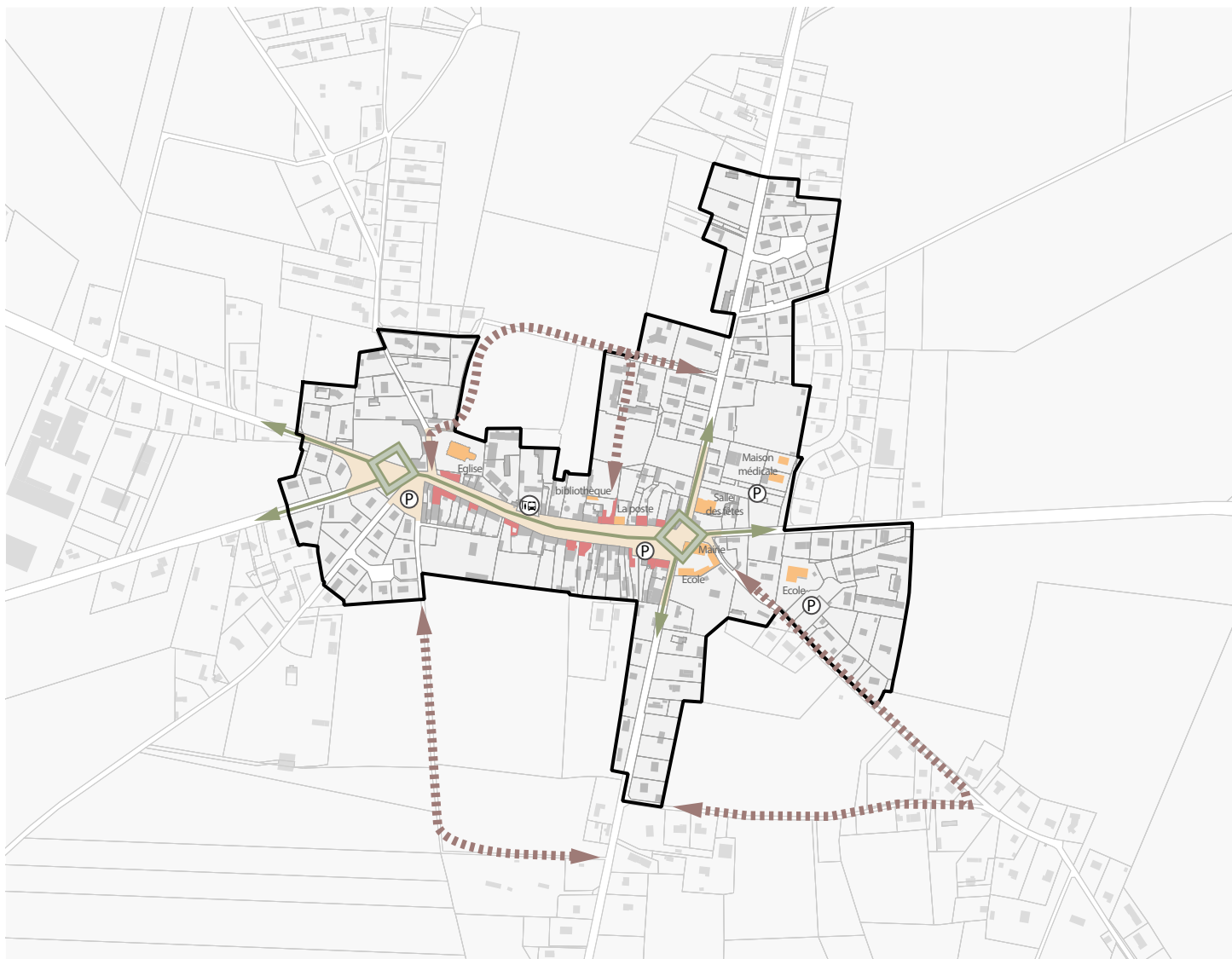
La centralité de Bourneville-Sainte-Croix s'étire principalement autour de deux axes routiers traversant la commune, à savoir la Grande Rue et la Route d'Aizier/Route de Médine. Le tissu urbain est composé d'habitats anciens mitoyens en front de rue (Grande Rue), d'habitats anciens détachés en front ou fond de parcelle (Route d'Aizier, Route de Médine, etc.) et d'habitats récents de type pavillonnaire (Rue des Jardins, Route du Stade, Route des Coquets...). Les commerces se concentrent exclusivement le long de la Grande Rue qui constitue l'artère historique de la commune. Malgré une faible population communale, l'offre commerciale diversifiée et l'absence de cases commerciales vides témoignent d'un dynamisme et d'une attractivité qui s'exerce jusqu'aux communes alentour. Les services publics et équipements (mairie, écoles, bibliothèque, salle des fêtes, etc.) se regroupent dans la centralité réduisant ainsi les temps de parcours.

L'analyse sensible réalisée sur le terrain révèle plusieurs problématiques d'accessibilité et de marchabilité :

- Deux intersections routières problématiques pour leurs traversées (d'une part celle de la Grande Rue/Route de Routot/Route d'Aizier/Route de Médine; et d'autre part celle de la Grande Rue/Route de Quillebeuf/Route de Pont-Audemer/Route des Coquets/Place du 27 août 1944) avec des difficultés ou discontinuités dans le cheminement piéton (absence d'abaissement de trottoir, absence ou éloignement de passages piétons, forte emprise au sol de la voirie qui rallonge le temps de traversée) et un risque de conflits d'usage avec les voitures. Ces deux intersections sont en effet traversées par des flux de destination et de transit.
- Des trottoirs peu larges, en mauvais état ou absents à certains endroits (Route du Stade, Route de Routot, début de la Route d'Aizier, etc.)
- Un espace public qui, à certains endroits, présente une forte minéralité (exemple : espace de stationnement sur la Grande Rue).

À retenir

- Une centralité commerciale dynamique
- Deux intersections routières problématiques (risque de conflits d'usage avec les voitures)



LEGENDE

Enjeux d'accompagnement à la marchabilité du secteur

- Conforter la dynamique commerciale et servicielle par le maintien de l'offre existante
- Apaiser les flux de transport en cours de bourg par la mise en place d'aménagements adaptés
- Devenir à la croisée de ces espaces publics en garantissant une intégration paysagère de qualité et un mobilier urbain adapté

Enjeux d'articulation et de perméabilité du secteur

- Sécuriser les cheminements piétons et l'accessibilité PMR en assurant la réception des points de conflits et la rupture de parcours
- Tenir compte de la nécessité de connexion vers la ruralité commerciale et les pôles d'équipement en croisant le développement d'aménagement piéton continu et sécurisé

Élément de contacts

- Équipements et services publics
- Point d'arrêt de transport en commun
- Parking public

Accessibilité et marchabilité des espaces publics au sein des centralités

LA CENTRALITÉ DE BOURG-ACHARD : UNE DISPERSION GÉOGRAPHIQUE DES COMMERCES ET SERVICES PUBLICS QUI NÉCESSITE UNE CONNEXION DES CHEMINEMENTS PIÉTONS SÉCURISÉE

La commune de Bourg-Achard constitue l'un des deux principaux pôles du territoire intercommunal avec le Grand-Bourgtheroulde. Plusieurs petites polarités peuvent être identifiées au regard des flux de déplacements qu'elles génèrent : l'artère commerçante (Grande Rue); le secteur de la zone commerciale et de la zone d'activités (partie nord); le secteur de l'Hôpital/Collège (partie sud). Le périmètre de la centralité analysée dans le cadre de cette étude englobe la Grande Rue et une partie de la Rue de Rouen (artère commerciale) ainsi que la zone résidentielle s'étendant au sud vers l'Hôpital (délimitée par la rue Auguste Pasteur) et au nord vers la Zone d'Activité Commerciale (délimitée en partie par la Rue des Portes puis par l'hypermarché Intermarché). Plusieurs types de tissus urbains coexistent (habitat ancien mitoyen, tissu de faubourg, habitat collectif, habitat pavillonnaire, etc.) et confèrent à la centralité une diversité de formes urbaines. De nombreux commerces

de proximité (boulangerie, épicerie, coiffeur, etc.) et la plupart des services publics et équipements de la commune (mairie, écoles, médiathèque, maison des associations, etc.) se concentrent au sein de la centralité. Aussi, une résidence pour personnes âgées (résidence Agora) y est également présente. Cependant, l'éclatement géographique de certains commerces (exemple : pharmacie uniquement présente dans la galerie marchande d'Intermarché) et de services médicaux (Hôpital, groupe médical) pose la question de leur accessibilité pour les seniors.

Les cheminements piétonniers de la centralité présentent par endroit des ruptures et révèlent des discontinuités qui peuvent engendrer des problèmes d'accessibilité pour les personnes âgées :

- Des trottoirs peu larges, en mauvais état (revêtement dégradé, portion en herbe avec présence de boues) ou encombrés par le mobilier urbain le long de la Rue de Rouen qui dessert directement l'artère commerçante de la Grande Rue.
- Les deux intersections de la Rue de Rouen (d'une part celle avec la Grande Rue/Rue du Docteur Duvrac/Rue Carlet; d'autre part celle avec la Rue de Duclair) présentant un risque de conflits d'usage avec les véhicules sur cet axe fréquenté (absence de feux

piétons sur l'axe Rue du Docteur Duvrac/Rue Carlet, passage piéton éloigné à l'intersection avec la Rue de Dieppe,).

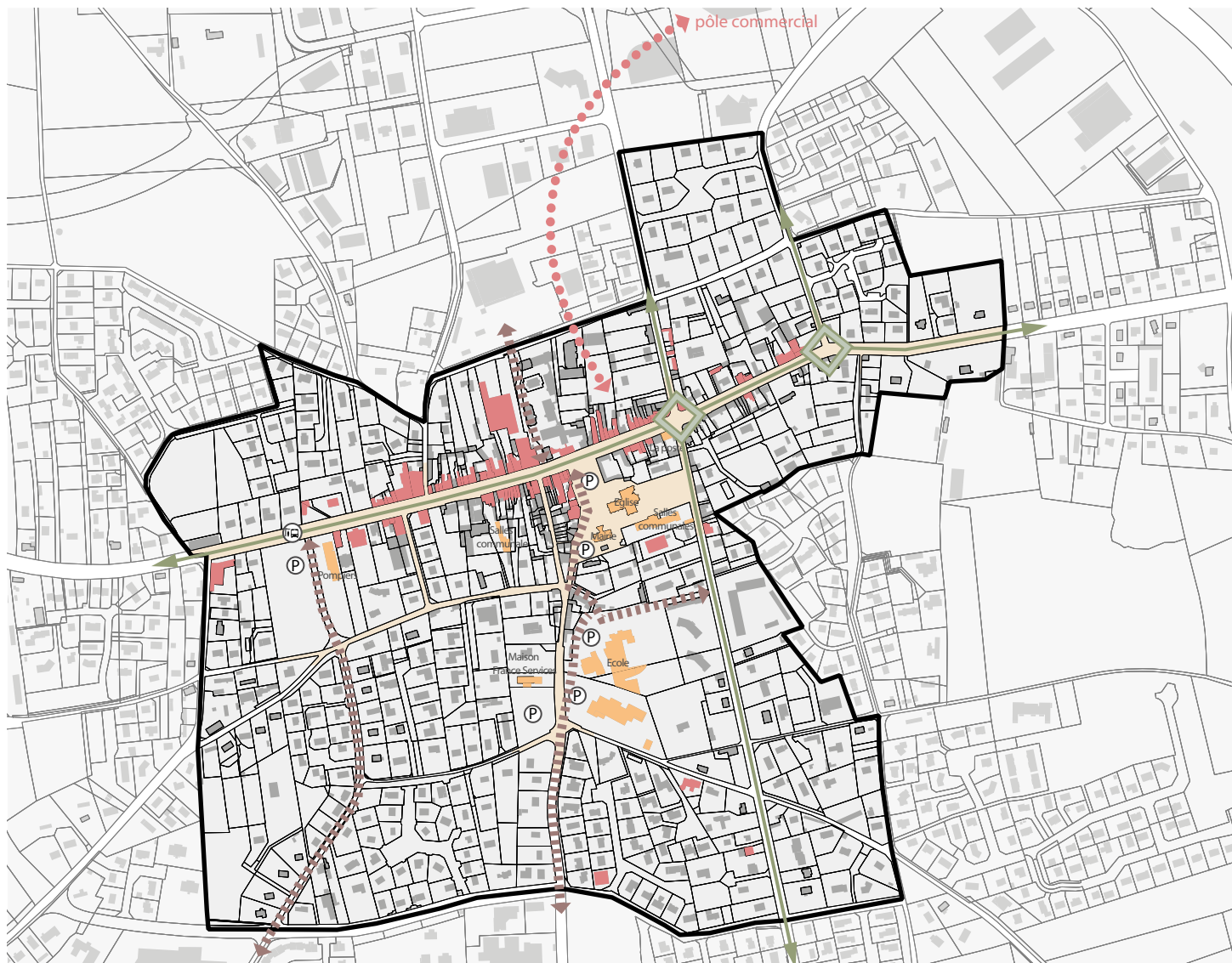
- L'absence de trottoirs dans plusieurs rues du sud de la centralité (secteur résidentiel).

Néanmoins, l'espace public au sein de l'artère commerçante est favorable à la circulation à pied des seniors avec des trottoirs assez larges et de bonne qualité, de nombreux passages piétons pour traverser la chaussée ou encore la présence de banc. La forte minéralité de cet espace avec l'absence d'arbres à de nombreux endroits peut cependant rendre l'expérience de marche désagréable l'été. La présence localisée de sentiers (Champ de foire) ou venelles (Allée de Schonwald) permet aux seniors de disposer d'un cheminement doux alternatif pour rejoindre la Grande Rue.

À retenir




- Une dispersion géographique des commerces, des services publics et équipements au sein de la centralité
- Deux intersections routières problématiques (risque de conflits d'usage avec les voitures)
- Une artère commerçante favorable à la circulation à pied

Bourg-Achard






LEGENDE




Enjeux d'accompagnement à la marchabilité du secteur

-  Conforter la dynamique commerciale et servicielle par le maintien de l'offre existante
-  Apaiser les flux de transit en coeur de bourg par la mise en place d'aménagements adaptés
-  Ouvrir à la convivialité des espaces publics en garantissant une intégration paysagère de qualité et un mobilier urbain adapté

Enjeux d'articulation et de perméabilité du secteur

-  Sécuriser les cheminements piétons et l'accessibilité PMR en assurant la résorption des points de conflit et/ou de rupture de parcours
-  Tenir compte de la nécessité de connexion vers la centralité commerciale et les pôles d'équipement en encourageant le développement d'aménagement piéton continu et sécurisé
-  Tenir compte de la nécessité de connexion entre la centralité et le pôle commercial (Hypermarché) en favorisant l'accessibilité piétonne

Elément de contexte

-  Equipements et services publics
-  Point d'arrêt en transport en commun
-  Parking public

Accessibilité et marchabilité des espaces publics au sein des centralités

LA CENTRALITÉ DU GRAND-BOURGTHEROULDE : DES CHEMINEMENTS PIÉTONS À SÉCURISER À DESTINATION DE L'ARTÈRE COMMERCANTE

Avec Bourg-Achard, la commune du Grand-Bourgtheroulde est l'autre principal pôle urbain, économique et commercial du territoire intercommunal. Sa principale centralité s'étire autour de deux axes routiers :

- La Grande Rue qui constitue l'artère commerçante (commerces de bouche, pharmacie, épicerie, fleuriste, coiffeur, etc.) avec la présence de la Poste ;
- La Rue d'Elbeuf/Rue de Thuit-Hébert qui concentre la grande majorité des services publics et équipements communaux (Mairie, médiathèque, centre socio-culturel, collège, écoles, etc.).

Une autre polarité, secondaire, peut être identifiée au sud de la commune au niveau du rond-point où se rejoignent la D438 et la D80 (Carrefour Contact, clinique vétérinaire, entreprises, etc.). Le périmètre de la centralité étudiée englobe les espaces résidentiels situés le long de la Route de Brionne ainsi que les Rues de Montfort et du Neubourg. Le tissu bâti varie de l'habitat ancien mitoyen et dense (artère commerçante) à l'habitat pavillonnaire ancien et plus récent. Le secteur situé au nord des

Routes d'Elbeuf et de Thuit-Hébert est quant à lui composé majoritairement de bâtiments publics ponctués d'espaces verts ou de parkings et de la résidence seniors Jean Guenier.

L'analyse sensible réalisée sur le terrain met en évidence des difficultés d'accessibilité et de marchabilité de certains espaces publics pour les seniors au sein de la centralité :

- L'intersection de la Grande Rue/Route de Rouen/Rue d'Elbeuf/Rue de Thuit-Hébert : soumise à un trafic parfois soutenu de véhicules, son franchissement nécessite éventuellement d'être sécurisé par un allongement du temps lors de la traversée aux feux tricolores (avec dispositif de décompte du temps restant) du fait de la présence à proximité de la résidence seniors. D'ailleurs, la commune souhaiterait mettre en place une déviation de la D88 afin de délester une partie du flux de transit de la Grande Rue ;
- L'intersection de la Grande Rue/Rue de Brionne/Rue de Montfort/Rue du Neubourg : l'absence de feux tricolores aux passages piétons favorise le risque de conflits d'usages entre les piétons et les véhicules à destination ou en transit ;
- Des trottoirs peu larges (notamment à proximité des intersections comme la Rue de Montfort ou la Rue d'Elbeuf), parfois en mauvais

état (certaines portions de la Rue de Brionne) ou absents à certains endroits (Rue de l'Église, Rue de la Mare Arthur, etc.);

- Une forte minéralité de l'artère commerciale (Grande Rue) avec de nombreuses places de stationnement qui réduisent par endroit la chaussée.

Le secteur compris au nord de l'axe Rue d'Elbeuf/Rue de Thuit-Hébert présente quant à lui des cheminements piétonniers continus, sécurisés et agréables à parcourir (traitement paysager, présence de bancs, etc.). Ces cheminements permettent de relier plusieurs services et équipements communaux entre eux et constituent également des sentiers alternatifs au cheminement longeant la route particulièrement passante et bruyante.

À retenir

- Une centralité qui s'étire autour de deux axes de circulation
- Deux intersections routières problématiques (risque de conflits d'usage avec les voitures)
- La présence de cheminements piétonniers continus et sécurisés qui relient plusieurs services et équipements communaux

Accessibilité et marchabilité des espaces publics au sein des centralités

LA CENTRALITÉ DU THUIT-DE- L'OISON : DES AMÉNAGEMENTS QUI FAVORISENT UNE CIRCULATION PIÉTONNE APAISÉE À DESTINATION DES AMÉNITÉS

La centralité de Thuit-de-l'Oison se situe au sein de l'ancienne commune du Thuit-Signol, elle-même localisée au centre de la commune nouvelle. Elle concentre plusieurs commerces de proximité (supérette, boulangerie, fleuriste, café, etc.) ainsi que les services publics et équipements communaux (Mairie, salle des fêtes, médiathèque, tiers-lieu, écoles). Le périmètre de la centralité étudiée englobe un vaste espace pavillonnaire au sud de la rue Henri de Campion composé de plusieurs phases de développement (années 60/70 au plus près des commerces/équipements puis années 80/90/2000 en front d'urbanisation). L'accessibilité de la centralité aux seniors est à questionner.

Contrairement aux trois autres communes étudiées, la centralité du Thuit-de-l'Oison n'est pas parcourue par un axe important de circulation. En effet, la D85 qui permet de relier la commune à Elbeuf est un axe secondaire par rapport à la D840 qui dessert la commune limitrophe de Saint-Pierre-des-Fleurs. De plus, elle est concernée par une zone 30 ainsi qu'une bande cyclable en cœur de

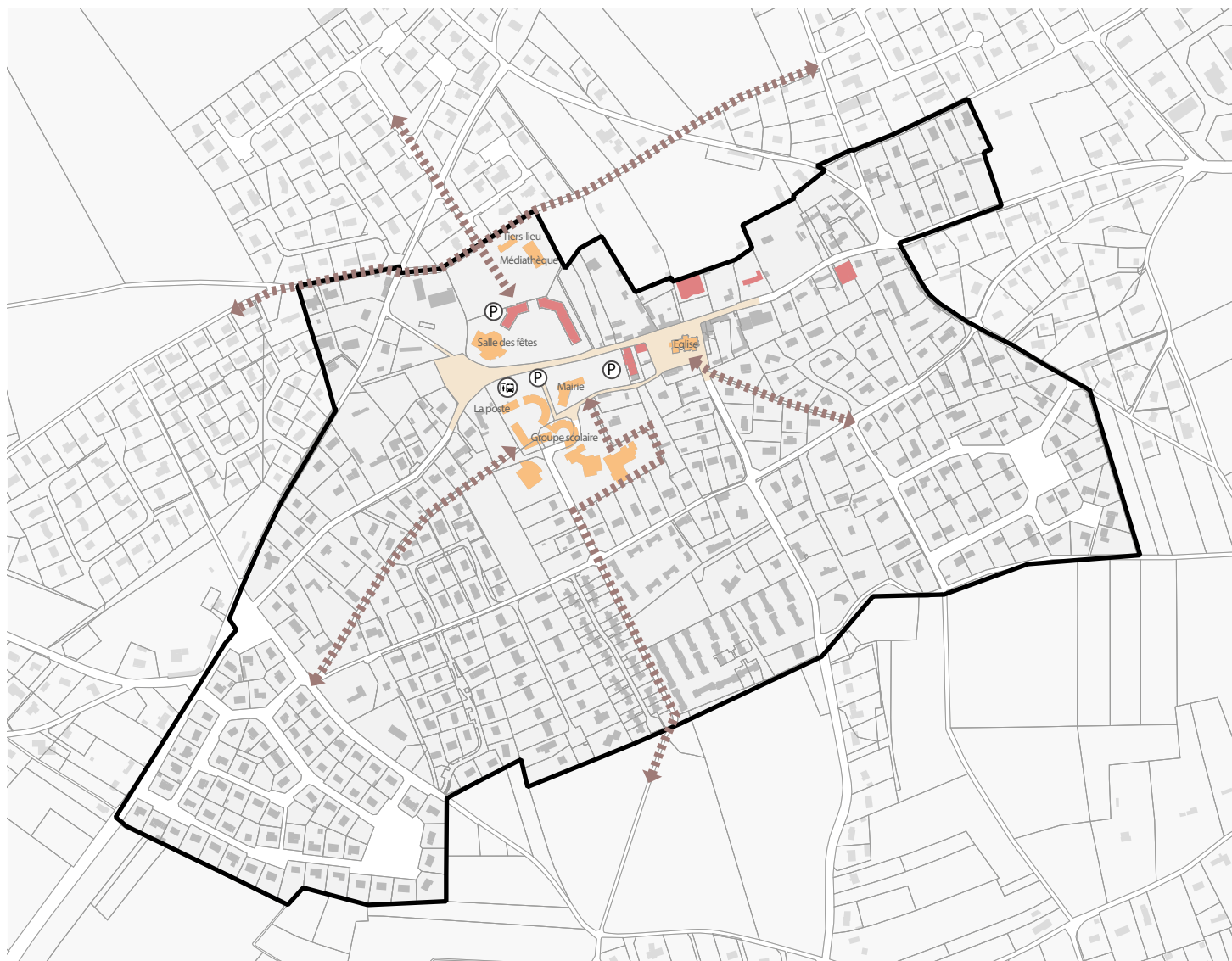
centralité, limitant *de facto* le trafic routier de transit (stratégie d'évitement). Par conséquent, les intersections routières de cet axe au sein de la centralité (rue Henri de Campion) ne représentent pas de difficultés particulières dans le cheminement piétonnier des seniors avec la présence de plusieurs passages piétons. L'aménagement de la place de la mairie (fin années 2000) réduit le risque de conflits d'usage entre les piétons et les voitures (sauf aux abords des zones de stationnement). Par ailleurs, la présence de nombreux sentiers et venelles dédiées aux mobilités actives qui irriguent le cœur de la centralité (commerces, écoles, mairie, église, etc.) depuis les lotissements sont autant de cheminements alternatifs sécurisés pour la circulation des seniors (avec présence par endroit de bancs, d'une mare aménagée, etc.). L'aménagement d'un chaudiou (chaussée à circulation douce) sur la rue Henri de Campion (en continuité de la zone 30), la rue de Thuit-Simer (en dehors de la centralité) ainsi que la rue de l'Oison permet une pratique du vélo sécurisée.

Cependant, quelques aménagements supplémentaires pourraient permettre de rendre l'espace public de la centralité encore plus adapté au vieillissement de la population. Aussi, le caractère très minéral de la place de la Mairie (forte emprise

au sol du stationnement pour voitures) nécessite de la végétaliser afin de s'adapter au risque d'épisodes de fortes chaleurs l'été (plantation d'arbres pour créer des espaces ombragés, réduction des effets de l'îlot de chaleur, etc.).

À retenir

- Des aménités regroupées en cœur de centralité
- Des aménagements qui limitent le risque de conflits d'usages avec les voitures (zone 30)
- Un réseau de sentiers et venelles qui connectent les zones résidentielles aux aménités



LEGENDE




Enjeux d'accompagnement à la marchabilité du secteur

-  Conforter la dynamique commerciale et service de proximité par le maintien de l'offre existante
-  Apaiser les flux de transport en cours de bourg par la mise en place d'aménagements adaptés
-  Devenir à la croisée des espaces publics en garantissant une intégration paysagère de qualité et un mobilier urbain adapté

Enjeux d'articulation et de perméabilité du secteur

-  Sécuriser les cheminements piétons et l'accessibilité PMR en assurant la réciprocité des points de saut à l'entrée de chaque parcelle
-  Tenir compte de la nécessité de connexion vers la centralité commerciale et les pôles d'équipement en croisant l'ajout de développement d'aménagement piéton continu et structuré

Élément de contacts

-  Équipements et services publics
-  Parc (familial ou transport) en commun
-  Parking public

partie 2

Introduction

ÉVALUER LE POTENTIEL D'ACCUEIL ET DE MAINTIEN DES SENIORS AU SEIN DES PÉRIMÈTRES DE CENTRALITÉ

Afin de parfaire la connaissance en matière d'accueil et de maintien du public senior, ce deuxième volet de l'étude ambitionne d'interroger les potentialités foncières et bâties à la lumière des réalités urbaines, socio-démographiques, résidentielles et fonctionnelles des quatre centralités étudiées.

Pour y parvenir, une méthodologie mêlant approche sensible et prospective a été développée afin de permettre l'identification, la qualification et la priorisation de gisements propices à l'accueil ou au maintien des seniors. Ainsi, outre leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles, ces gisements répondent à la fois aux enjeux issus de la phase de diagnostic, mais aussi aux aspirations et enseignements tirés de la phase d'enquête auprès des seniors menée en phase 3.

Dès lors, ce repérage foncier et bâti est la résultante d'un travail itératif reposant sur trois étapes distinctes et complémentaires :

- Le pré-repérage via un requêtage informatisé :

Dans un premier temps, un travail semi-automatisé intégrant différents critères a permis de faire ressortir des

gisements bâtis ou non bâtis catégorisés en trois groupes : les gisements libres à même d'accueillir un projet, les gisements sous occupés pouvant faire l'objet d'une densification, les gisements déqualifiés appelant à une recomposition.

- La confrontation des résultats bruts sur le terrain :

L'ensemble de ces gisements pré-identifiés par SIG a ensuite fait l'objet d'une visite terrain afin de qualifier leur nature, leurs caractéristiques et leur sensibilité dans le but d'évaluer leur potentiel en matière d'accueil.

- L'arbitrage politique et stratégique : Enfin, l'Agence d'urbanisme a rencontré individuellement chacune des quatre communes afin de recueillir l'actualité et la vision politique des sites présélectionnés sur le terrain. Ce premier temps politique a donné lieu à un comité d'arbitrage rassemblant les quatre Maires concernés et les membres du comité de pilotage afin de statuer et de prioriser collectivement les gisements les plus stratégiques pour développer un projet adapté aux seniors.

En définitive ce travail, à la croisée des sphères techniques et politiques, a permis d'affiner progressivement les investigations et d'identifier les gisements prioritaires sur lesquels des pistes d'actions pré-opérationnelles (orientations d'aménagement, montage opérationnel et pré-bilan) seront développées.

Les fiches ci-dessous donnent à voir, pour l'ensemble des gisements qui ont été soumis à l'arbitrage politique, les éléments de caractérisation des sites, leur actualité ainsi que leurs atouts et enjeux respectifs.

Bourneville-Sainte-Croix

POTENTIEL D'ACCUEIL EN CENTRALITÉ DE LA COMMUNE DE BOURNEVILLE-SAINTE-CROIX

Les investigations techniques menées sur la commune de Bourneville-Sainte-Croix ont permis l'identification de 18 gisements théoriques. Parmi ceux-ci, 5 dents creuses, 11 secteurs de recomposition et 2 parcelles densifiables. Ces fonciers ont été sélectionnés sur la base de critères techniques tels que la domanialité, la densité du bâti, la vétusté, la vacance, l'absence de mutation immobilière depuis plus de 15 ans, etc. Les résultats bruts sont illustrés sur la carte ci-contre.



Chaque gisement ainsi repéré a fait l'objet d'une investigation sur le terrain afin d'éprouver les résultats et ainsi évaluer les caractéristiques des biens. Les bases de données utilisées s'appuyant sur les déclarations fiscales, de nombreux écarts à la réalité ont pu être constatés, nous permettant ainsi de corriger les résultats. À l'issue de ce travail de qualification, les 5 gisements repérés sur la cartographie adjacente ont été exposés à la Maire de la commune lors de la rencontre du 11 juillet 2024.



Bourneville-Sainte-Croix - Gisement N°1

Adresse : Route de Quillebeuf

Dureté	Temporalité	Enjeu
Moyenne	Long terme (> 10 ans)	Modéré

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	4 128 m²	11 %	Privée

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise bâtie située en cœur de bourg à proximité immédiate des commerces, équipements et services • Situé sur rue avec une double accessibilité via la rue de Tocqueville et la route de Quillebeuf • Zoné en UA au PLU en vigueur, une servitude paysagère sur le verger. Présence d'un périmètre de cavité 														
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>Structure</th> <th>1 unité foncière</th> <th>Emprise bâtie</th> <th>± 450 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AE 0211 AE 0004</td> <td></td> <td>2 parcelles</td> <td></td> <td>3 bâtiments</td> </tr> </tbody> </table>	Réf. parcelle	Structure	1 unité foncière	Emprise bâtie	± 450 m²	AE 0211 AE 0004		2 parcelles		3 bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée de 2 parcelles • Terrain de forme trapézoïdale sans déclivité apparente 			
Réf. parcelle	Structure	1 unité foncière	Emprise bâtie	± 450 m²											
AE 0211 AE 0004		2 parcelles		3 bâtiments											
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiment de caractère, clos de mur avec un parc arboré protégé • Site perméable et fortement végétalisé • Des annexes en état médiocre 														
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Inondation, Mouvements de terrain (cavités) • Risque technologique : Canalisation de transport de matières dangereuses (relativement éloigné) 														



ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Identifié comme vacant par les fichiers fonciers mais néanmoins occupé par des Anglais (vu sur le terrain), ce patrimoine ancien de qualité avec un parc arboré représente une opportunité • 1 seul propriétaire • Un parc arboré à usage d'agrément • Enjeux de rénovation, de réhabilitation et d'adaptation du bâtiment en cas de transformation pour l'accueil d'un public senior
----------------------------------	--



Bourneville-Sainte-Croix - Gisement N°2

Adresse : Rue de Tocqueville

Dureté	Temporalité	Enjeu
Moyenne	Long terme (> 10 ans)	Faible

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Dent creuse	2 976 m ²	2 %	Privée

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain libre situé en cœur de bourg à proximité immédiate des commerces, équipements et services • Accessible via la rue de Tocqueville et à l'arrière par la sente de l'Eglise • Zoné en UB au PLU en vigueur, pas de servitudes particulières 						
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>AE 0430 AE 0431</th> <th>Structure</th> <th>1 unité foncière 2 parcelles</th> <th>Emprise bâtie</th> <th>± 68 m² 1 bâtiment</th> </tr> </thead> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée de 2 parcelles • Terrain de forme trapézoïdale sans déclivité apparente 	Réf. parcelle	AE 0430 AE 0431	Structure	1 unité foncière 2 parcelles	Emprise bâtie	± 68 m ² 1 bâtiment
Réf. parcelle	AE 0430 AE 0431	Structure	1 unité foncière 2 parcelles	Emprise bâtie	± 68 m ² 1 bâtiment		
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Large emprise à usage de vergers • Site perméable et fortement végétalisé • Un chemin de randonnée sur l'arrière de la parcelle • Présence d'une charretterie ne présentant pas d'intérêt patrimonial 						
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Inondation, Mouvements de terrain (cavités) • Risque technologique : Canalisation de transport de matières dangereuses (relativement éloigné) 						

ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise relativement simple à aménager • 1 seul propriétaire • Proche des aménités, dans un environnement calme et de qualité • Mobilisation pour le développement de typologies seniors à évaluer
----------------------------------	---



Bourneville-Sainte-Croix - Gisement N°3

Adresse : Grande Rue

Dureté	Temporalité	Enjeu
Forte	Long terme (> 10 ans)	Modéré

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	7 650 m²	4 %	Privée

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble foncier à usage mixte (résidentiel, activité, vergers) situé en cœur de bourg à proximité immédiate des commerces, équipements et services • Situé en second rideau de la rue principale, en mitoyenneté d'espaces agricoles cultivés • Zoné en UB au PLU en vigueur, un emplacement réservé et une servitude paysagère 									
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>Structure</th> <th>Emprise bâtie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AE 0090, AE 0131, AE 0166, AE 0165</td> <td>3 unités foncières 4 parcelles</td> <td>± 350 m² 2 bâtiments</td> </tr> </tbody> </table>	Réf. parcelle	Structure	Emprise bâtie	AE 0090, AE 0131, AE 0166, AE 0165	3 unités foncières 4 parcelles	± 350 m² 2 bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée de 4 parcelles • Terrain de type rectangulaire sans déclivité apparente 		
Réf. parcelle	Structure	Emprise bâtie								
AE 0090, AE 0131, AE 0166, AE 0165	3 unités foncières 4 parcelles	± 350 m² 2 bâtiments								
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Site perméable et fortement végétalisé : strate herbacée ponctuée par une strate arborée relativement dense à l'ouest (15aine de sujets) et dans une moindre mesure à l'est • Un chemin de randonnée en mitoyenneté de l'emprise et des emplacements réservés pour en créer de nouveaux à l'arrière 									
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Inondation, Mouvements de terrain (cavités) • Risque technologique : Canalisation de transport de matières dangereuses 									

ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Une trame de cheminements en construction avec les emplacements réservés. • Activité de garage pouvant être relocaliser en entrée de bourg sur la zone d'activité pour limiter les conflits d'usage. • Une localisation au plus proche des commerces et services tout en étant dans un environnement préservé.
----------------------------------	--



Bourneville-Sainte-Croix - Gisement N°4

Adresse : Jardin de la bibliothèque

Dureté	Temporalité	Enjeu
Faible	Court terme (2 à 5 ans)	Élevé

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Dent creuse	7 350 m ²	1 %	Publique

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> Parcelle communale à usage de parc à proximité immédiate des commerces, équipements et services. Situé en second rideau de la rue principale Zoné en UB au PLU en vigueur, une servitude de ruissellement Des démolitions de bâtiments ont eu lieu Des bornes géométriques repérées lors des investigations terrain 												
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>AE 0321, AE 0424, AE 0427</th> <th>Structure</th> <th>1 unité foncière 3 parcelles</th> <th>Emprise bâtie</th> <th>± 115 m² 2 bâtiments</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6"> <ul style="list-style-type: none"> Emprise foncière composée de 3 parcelles Terrain de forme trapézoïdale sans déclivité apparente </td> </tr> </tbody> </table>	Réf. parcelle	AE 0321, AE 0424, AE 0427	Structure	1 unité foncière 3 parcelles	Emprise bâtie	± 115 m ² 2 bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> Emprise foncière composée de 3 parcelles Terrain de forme trapézoïdale sans déclivité apparente 					
Réf. parcelle	AE 0321, AE 0424, AE 0427	Structure	1 unité foncière 3 parcelles	Emprise bâtie	± 115 m ² 2 bâtiments								
<ul style="list-style-type: none"> Emprise foncière composée de 3 parcelles Terrain de forme trapézoïdale sans déclivité apparente 													
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> Un caractère protégé, végétalisé en cœur d'îlot Site perméable et fortement végétalisé Un chemin de randonnée qui traverse le site Présence d'arbres remarquables sur le site Un terrain de pétanque sur la partie Est du tènement 												
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> Risque naturel : Inondation, Mouvements de terrain (cavités) Risque technologique : Canalisation de transport de matières dangereuses (relativement éloigné) 												

ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> Un espace de respiration végétalisé en cœur de bourg Une maîtrise foncière publique Une localisation au plus proche des commerces et services tout en étant dans un environnement paysager de qualité
Actualité du site	<ul style="list-style-type: none"> Un projet de logement orienté senior est en cours d'instruction (Projet porté par "Age&vie" pour la construction d'une colocation seniors - 9 logements - 18 résidents maximum)



Bourneville-Sainte-Croix - Gisement N°5

Adresse : Route d'Aizier

Dureté	Temporalité	Enjeu
Moyenne	Long terme (> 10 ans)	Élevé

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	350 m ²	51 %	Privée

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Une parcelle bâtie en état médiocre pour la partie Sud et à l'état de friche pour la partie Nord • Situé en front de rue sur un carrefour passant • Zoné en UA au PLU en vigueur 												
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>AE 0043</th> <th>Structure</th> <th>1 unité foncière 1 parcelle</th> <th>Emprise bâtie</th> <th>± 180 m² 4 bâtiments</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6"> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée d'une parcelle. • Terrain en front de rue </td> </tr> </tbody> </table>	Réf. parcelle	AE 0043	Structure	1 unité foncière 1 parcelle	Emprise bâtie	± 180 m ² 4 bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée d'une parcelle. • Terrain en front de rue 					
Réf. parcelle	AE 0043	Structure	1 unité foncière 1 parcelle	Emprise bâtie	± 180 m ² 4 bâtiments								
<ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée d'une parcelle. • Terrain en front de rue 													
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Un bâtiment en brique (patrimoine vernaculaire) • Pas d'espace de nature 												
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Inondation, Mouvements de terrain (cavités) • Risque technologique : Canalisation de transport de matières dangereuses (relativement éloignée) 												



ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Un ensemble déqualifié en cœur de bourg qui appelle à l'action (patrimoine existant à réhabiliter plutôt qu'à envisager sous l'angle de la démolition/reconstruction) • Un potentiel d'accueil d'un commerce en RDC à évaluer • Tirer parti de la dynamique de projet sur l'espace public pour engager une recomposition du gisement
Actualité du site	<ul style="list-style-type: none"> • Une pacification des flux routiers engagée, un travail de requalification de l'espace public envisagé pour sécuriser les cheminements piétons (cf. article presse février 2021)



Bourneville-Sainte-Croix - Gisement N°6

Adresse : Route d'Aizier

Dureté	Temporalité	Enjeu
Faible	Long terme (> 10 ans)	Modéré

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	1 052 m ²	43 %	Publique

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> Parcelle communale accueillant la salle des fêtes à proximité immédiate des commerces, équipements et services. Située sur la rue d'Aizier Zoné en UB au PLU en vigueur, une servitude de ruissellement Des démolitions de bâtiments ont eu lieu Des bornes repérées lors des investigations terrain : quel projet ? 												
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>AE 0349, AE 0207</th> <th>Structure</th> <th>1 unité foncière 2 parcelles</th> <th>Emprise bâtie</th> <th>± 460 m² 2 bâtiments</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> Emprise foncière composée de 2 parcelles Terrain de forme trapézoïdale sans déclivité apparente 	Réf. parcelle	AE 0349, AE 0207	Structure	1 unité foncière 2 parcelles	Emprise bâtie	± 460 m ² 2 bâtiments						
Réf. parcelle	AE 0349, AE 0207	Structure	1 unité foncière 2 parcelles	Emprise bâtie	± 460 m ² 2 bâtiments								
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> Situé sur Rue à proximité du pôle médicale (projet de requalification de la voirie en cours) Site perméable pour partie mais peu végétalisé 												
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> Risque naturel : sans objet Risque technologique : Canalisation de transport de matières dangereuses (relativement éloignée), pollution des sols 												

ENJEUX

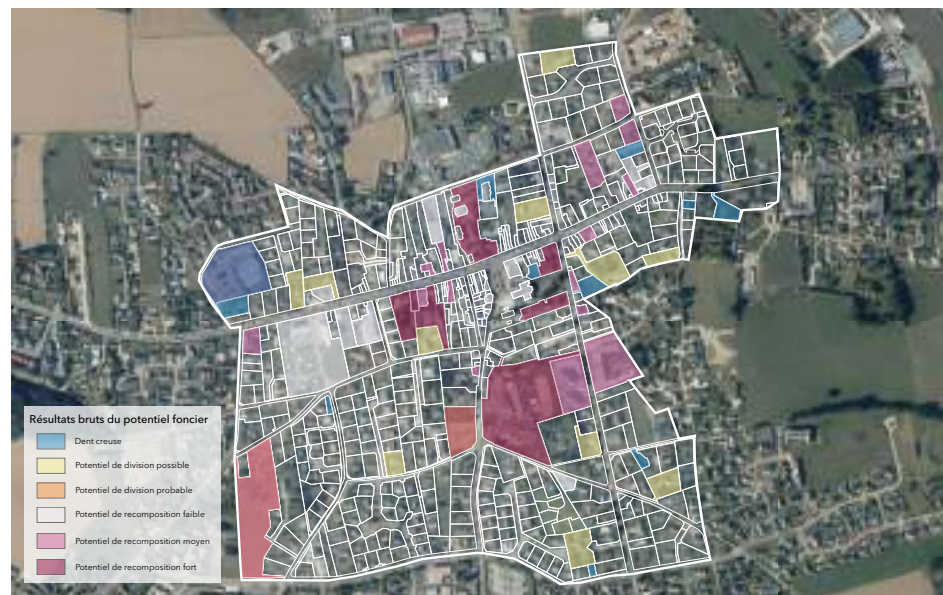
Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> Une maîtrise foncière publique Une localisation au plus proche des commerces, services et notamment du pôle médical
Actualité du site	<ul style="list-style-type: none"> Une opération tiroir à envisager dans le cadre de la relocalisation de la salle des fêtes



Bourg-Achard

POTENTIEL D'ACCUEIL EN CENTRALITÉ DE LA COMMUNE DE BOURG-ACHARD

Les investigations techniques menées sur la commune de Bourg-Achard ont permis l'identification de 60 gisements théoriques. Parmi ceux-ci, 11 dents creuses, 13 secteurs de recomposition et 36 parcelles densifiables. Ces fonciers ont été sélectionnés sur la base de critères techniques tels que la domanialité, la densité du bâti, la vétusté, la vacance, l'absence de mutation immobilière depuis plus de 15 ans, etc. Les résultats bruts sont illustrés sur la carte ci-contre.



Chaque gisement ainsi repéré a fait l'objet d'une investigation sur le terrain afin d'éprouver les résultats et ainsi évaluer les caractéristiques des biens. Les bases de données utilisées s'appuyant sur les déclarations fiscales, de nombreux écarts à la réalité ont pu être constatés, nous permettant ainsi de corriger les résultats. À l'issue de ce travail de qualification, les 5 gisements repérés sur la cartographie adjacente ont été exposés à la Maire de la commune lors de la rencontre du 30 juillet 2024.



Bourg-Achard - Gisement N°1

Adresse : Route de Pont-Audemer

Dureté	Temporalité	Enjeu
Forte	Moyen terme (± 5 ans)	Élevé

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	11 212 m ²	4 %	Privée

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble foncier mixte composé d'un terrain libre qui accueillait un ancien centre commercial récemment démoli, un bassin de rétention et un ensemble résidentiel composé de 7 logements • Situé au carrefour de la rue de Pont-Audemer et de la Grande Rue • Identifié comme site stratégique dans la convention PVD • Zoné en UA au PLU en vigueur, une servitude de bruit (nuisances sonores) sur les pourtours 						
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>Structure</th> <th>Emprise bâtie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZD 0141, ZD 0137, ZD 0138, ZD 0139, ZD 0104</td> <td>4 unités foncières 5 parcelles</td> <td>± 410 m² 1 bâtiment</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée de 5 parcelles • Présence d'un bassin de rétention ou d'une mare 	Réf. parcelle	Structure	Emprise bâtie	ZD 0141, ZD 0137, ZD 0138, ZD 0139, ZD 0104	4 unités foncières 5 parcelles	± 410 m ² 1 bâtiment
Réf. parcelle	Structure	Emprise bâtie					
ZD 0141, ZD 0137, ZD 0138, ZD 0139, ZD 0104	4 unités foncières 5 parcelles	± 410 m ² 1 bâtiment					
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain libre, actuellement à l'état de friche • Quelques arbres et formations arbustives à proximité du bassin de rétention • Un patrimoine bâti en brique et faux colombage sur rue (années 50) 						
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Mouvements de terrain (cavités) • Risque technologique : sans objet 						

ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise libérée à la suite de la démolition de l'ancien Intermarché • Un arrêt de bus (ligne Pont-Audemer - Rouen) situé à proximité • Une partie des logements actuellement en vente (tout ou partie ?) • Foncier relativement proche des aménités (commerces, services et équipements) de la centralité
Actualité du site	<ul style="list-style-type: none"> • Une démarche de projet engagée via la convention PVD avec l'appui du CAUE de l'Eure : quelle vocation programmatique ?



Bourg-Achard - Gisement N°2

Adresse : Rue Jacques Prévert

Dureté	Temporalité	Enjeu
Moyenne	Moyen terme (± 5 ans)	Modéré

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Dent creuse	12 804 m ²	1 %	Privée

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble foncier comprenant différents terrains libres sans usage (situé face au collège) ainsi que 2 maisons • Accessible depuis la rue Jacques Prévert et la rue du Bourg Thomas • Zoné en UB au PLU en vigueur, pas de servitudes 												
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>ZH 0260, ZH 0830, ZH 0012-13-14-15, ZH 0189, ZH 0516</th> <th>Structure</th> <th>1 unité foncière 9 parcelles</th> <th>Emprise bâtie</th> <th>± 190 m² 2 bâtiments</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6"> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée de 9 parcelles • A priori, propriété d'un promoteur </td> </tr> </tbody> </table>	Réf. parcelle	ZH 0260, ZH 0830, ZH 0012-13-14-15, ZH 0189, ZH 0516	Structure	1 unité foncière 9 parcelles	Emprise bâtie	± 190 m ² 2 bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée de 9 parcelles • A priori, propriété d'un promoteur 					
Réf. parcelle	ZH 0260, ZH 0830, ZH 0012-13-14-15, ZH 0189, ZH 0516	Structure	1 unité foncière 9 parcelles	Emprise bâtie	± 190 m ² 2 bâtiments								
<ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée de 9 parcelles • A priori, propriété d'un promoteur 													
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Des terrains libres sans usage de type prairie (graminées) • Quelques arbres dans les fonds de parcelles des logements côté rue du Bourg Thomas 												
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Mouvements de terrain (cavités) • Risque technologique : sans objet 												

ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Situé à proximité du collège et du centre hospitalier, ce foncier appartient à un propriétaire unique (promoteur-aménageur) • Une possibilité de maillage via l'allée Paul Bazin • Un tissu environnant propice à l'accueil de formes urbaines adaptées aux aspirations des seniors
Actualité du site	<ul style="list-style-type: none"> • Quelles intentions de la part du propriétaire ? Y-a-t-il un projet en réflexion sur ce secteur ? Quel projet ?



Bourg-Achard - Gisement N°3

Adresse : Rue Pasteur

Dureté	Temporalité	Enjeu
Forte	Long terme (> 10 ans)	Modéré

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Dent creuse	2 046 m²	20 %	Privée

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble foncier comprenant une activité et une maison situées à proximité du centre hospitalier, du centre-ville et des services • Accessible depuis la rue Pasteur et la rue Marie Lambert • Zoné en UB au PLU en vigueur, pas de servitudes 												
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>ZH 0507, ZH 0584, ZH 0506</th> <th>Structure</th> <th>2 unités foncières 3 parcelles</th> <th>Emprise bâtie</th> <th>± 400 m² 2 bâtiments</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">• Emprise foncière composée de 3 parcelles</td> </tr> </tbody> </table>	Réf. parcelle	ZH 0507, ZH 0584, ZH 0506	Structure	2 unités foncières 3 parcelles	Emprise bâtie	± 400 m² 2 bâtiments	• Emprise foncière composée de 3 parcelles					
Réf. parcelle	ZH 0507, ZH 0584, ZH 0506	Structure	2 unités foncières 3 parcelles	Emprise bâtie	± 400 m² 2 bâtiments								
• Emprise foncière composée de 3 parcelles													
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'intérêt paysager particulier • Les bâtiments dédiés à l'activité sont sans intérêt • Une maison en brique en état moyen 												
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Mouvements de terrain (cavités) • Risque technologique : Pollution des sols 												

ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Maison divisée en deux appartements loués • Proximité hôpital et équipements • Une double accessibilité via les rues Pasteur et Lambert • Vigilance foncière en cas de cessation ou déménagement de l'activité
Actualité du site	<ul style="list-style-type: none"> • L'entreprise a-t-elle des projets de développement ?



Bourg-Achard - Gisement N°4

Adresse : Grande Rue

Durété	Temporalité	Enjeu
Forte	Long terme (> 10 ans)	Élevé

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	3 955 m ²	45 %	Mixte

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble foncier mixte comprenant les ateliers municipaux, une salle communale, un ensemble dégradé d'activité et de logements vacants et sous péril • Accessible depuis la Grande rue, l'allée Maurice Leblanc et la rue du Bourg Thomas • Identifié comme stratégique dans la convention Petites Villes de Demain • Zoné en UB au PLU en vigueur, pas de servitudes 						
Foncier	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Réf. parcelle</td> <td>AB 00267-0269-0272-0349 à 0351-0443-0445-0695</td> <td>Structure</td> <td>3 unités foncières 9 parcelles</td> <td>Emprise bâtie</td> <td>± 1 850 m² 13 bâtiments</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée de 13 parcelles • Une parcelle communale de près de 3 000 m² 	Réf. parcelle	AB 00267-0269-0272-0349 à 0351-0443-0445-0695	Structure	3 unités foncières 9 parcelles	Emprise bâtie	± 1 850 m ² 13 bâtiments
Réf. parcelle	AB 00267-0269-0272-0349 à 0351-0443-0445-0695	Structure	3 unités foncières 9 parcelles	Emprise bâtie	± 1 850 m ² 13 bâtiments		
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Des bâtiments dégradés sous péril • Une salle communale à l'architecture de qualité à conserver dans le projet • Pas de végétalisation en cœur d'îlot • Une ambiance paisible et protégée 						
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Mouvements de terrain (cavités) • Risque technologique : sans objet 						

ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble foncier dégradé en plein cœur de ville en partie vacant et sous péril qui appelle à l'action • Un passage piéton à conserver avec l'allée Maurice Leblanc
Actualité du site	<ul style="list-style-type: none"> • Une démarche de projet engagée avec l'appui de l'EPFN • Des éléments de programme ciblé : activités commerciales, stationnement, halle ouverte, marché et animation culturelle



Bourg-Achard - Gisement N°5

Adresse : Grande Rue

Dureté	Temporalité	Enjeu
Forte	Long terme (> 10 ans)	Élevé

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	environ 8 000 m ²	30 %	Mixte

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> Ensemble foncier mixte comprenant une résidence autonomie (Agora), une opération d'habitat social et un terrain privé Accessible depuis la Grande rue au cœur du centre-ville Zoné en UB au PLU en vigueur, pas de servitudes 								
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>Structure</th> <th>Emprise bâtie</th> <th>± 2 400 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AB 0647, AB 0977, AB 0090</td> <td>2 unités foncières 3 parcelles</td> <td>± 2 400 m²</td> <td>13 bâtiments</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> Emprise foncière composée de 3 parcelles Une parcelle libre d'environ 1 800 m² 	Réf. parcelle	Structure	Emprise bâtie	± 2 400 m ²	AB 0647, AB 0977, AB 0090	2 unités foncières 3 parcelles	± 2 400 m ²	13 bâtiments
Réf. parcelle	Structure	Emprise bâtie	± 2 400 m ²						
AB 0647, AB 0977, AB 0090	2 unités foncières 3 parcelles	± 2 400 m ²	13 bâtiments						
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> Un ensemble foncier essentiellement minéral et pauvre en végétation Une forte densité bâtie (enchevêtrement) Des espaces publics et privés difficilement identifiables Des cheminements piétons plus ou moins lisibles 								
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> Risque naturel : Mouvements de terrain (cavités) Risque technologique : sans objet 								

ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> Ensemble résidentiel qui peine à trouver son public Une volonté d'engager une grande rénovation des logements vétustes et d'accueillir un public plus mixte (intergénérationnel) Une opportunité foncière (terrain libre) à connecter au projet
Actualité du site	<ul style="list-style-type: none"> Une rencontre à envisager avec l'Agora pour évaluer la faisabilité de leur projet



Grand-Bourgtheroulde

POTENTIEL D'ACCUEIL EN CENTRALITÉ DE LA COMMUNE DU GRAND-BOURGTHEROULDE

Les investigations techniques menées sur la commune de Grand-Bourgtheroulde ont permis l'identification de 36 gisements théoriques. Parmi ceux-ci, 10 dents creuses, 23 secteurs de recomposition et 3 parcelles densifiables. Ces fonciers ont été sélectionnés sur la base de critères techniques tels que la domanialité, la densité du bâti, la vétusté, la vacance, l'absence de mutation immobilière depuis plus de 15 ans, etc. Les résultats bruts sont illustrés sur la carte ci-contre.



Chaque gisement ainsi repéré a fait l'objet d'une investigation sur le terrain afin d'éprouver les résultats et ainsi évaluer les caractéristiques des biens. Les bases de données utilisées s'appuyant sur les déclarations fiscales, de nombreux écarts à la réalité ont pu être constatés, nous permettant ainsi de corriger les résultats. À l'issue de ce travail de qualification, les 5 gisements repérés sur la cartographie adjacente ont été exposés au Maire de la commune lors de la rencontre du 29 juillet 2024.



Grand Bourgtheroulde - Gisement N°1

Adresse : Rue de Brionne

Dureté	Temporalité	Enjeu
Forte	Long terme (> 10 ans)	Modéré

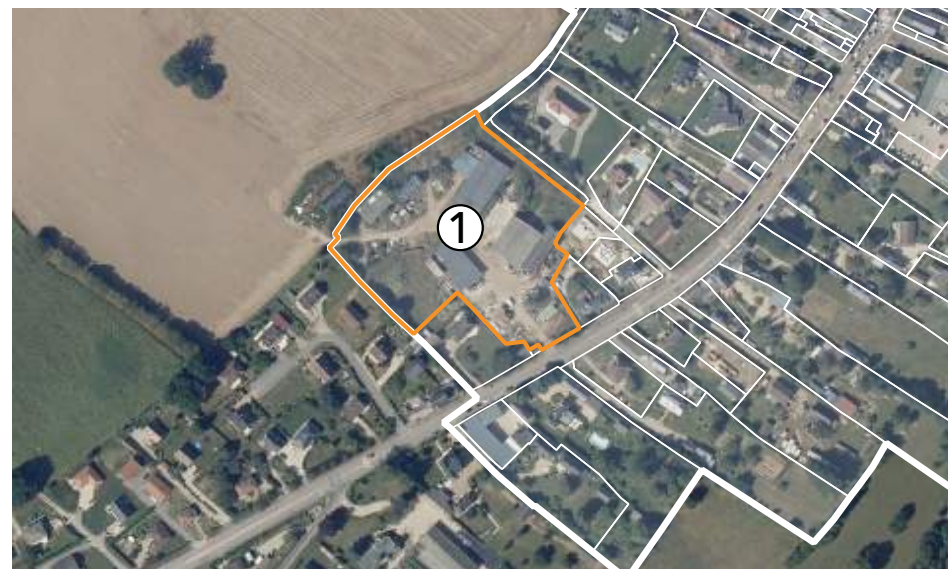
Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	1,25 Ha	17 %	Privée

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Large terrain situé en entrée de bourg sur l'axe de desserte principale de la commune • Enclave agricole encadré, de part et d'autre, d'un tissu résidentiel de type individuel • Zoné en A au PLU en vigueur, pas de servitude connue hormis le périmètre des monuments historiques 												
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>AO 104</th> <th>Structure</th> <th>2 unités foncières</th> <th>Emprise bâtie</th> <th>± 2 154 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AO 103</td> <td></td> <td></td> <td>2 parcelles</td> <td></td> <td>6 bâtiments</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée de 2 parcelles occupées par plusieurs bâtiments (légers ou durs) présentant un état dégradé ainsi que de nombreux dépôts/ stockages de plein air liés à l'activité agricole • Terrain sans déclivité apparente 	Réf. parcelle	AO 104	Structure	2 unités foncières	Emprise bâtie	± 2 154 m ²	AO 103			2 parcelles		6 bâtiments
Réf. parcelle	AO 104	Structure	2 unités foncières	Emprise bâtie	± 2 154 m ²								
AO 103			2 parcelles		6 bâtiments								
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments ne présentent pas d'intérêt architectural particulier et leur volumétrie crée une rupture avec le tissu environnant. • Aucun élément naturel significatif n'est à déclarer sur le site 												
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Retrait et gonflement des argiles (faible) • Risque technologique : Sans objet 												

ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Enclave agricole en cœur de bourg : Maintien de l'activité agricole vs secteur de recomposition urbaine ? • Enjeu de veille foncière • Etudier l'opportunité d'une acquisition future
Actualité du site	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de cession d'activité prévue à moyen terme



Grand Bourgtheroulde - Gisement N°2

Adresse : Rue de Montfort

Dureté	Temporalité	Enjeu
Faible	Moyen terme (± 5 ans)	Modéré

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	877 m ²	8,2 %	Privée

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain situé dans un quartier résidentiel du cœur de bourg à proximité immédiate de la centralité commerçante • Accessibilité motorisée via la rue de Montfort • Site zoné en UA au PLU en vigueur, repéré au titre du L 123-1-7 comme élément de patrimoine à protéger, pas de servitude connue hormis le périmètre des monuments historiques 												
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>AO</th> <th>Structure</th> <th>1 unité foncière</th> <th>Emprise bâtie</th> <th>± 72 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AO 0084</td> <td></td> <td></td> <td>1 parcelle</td> <td></td> <td>1 bâtiment</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière accueillant une maison de caractère dont le niveau d'entretien laisse présager d'une vacance de longue durée/ d'un état d'abandon manifeste • Terrain de forme rectangulaire sans déclivité apparente 	Réf. parcelle	AO	Structure	1 unité foncière	Emprise bâtie	± 72 m ²	AO 0084			1 parcelle		1 bâtiment
Réf. parcelle	AO	Structure	1 unité foncière	Emprise bâtie	± 72 m ²								
AO 0084			1 parcelle		1 bâtiment								
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Maison de maître en brique et toiture en ardoise datant du début xx^e et présentant un intérêt patrimonial • Parcelle fortement végétalisée (absence d'entretien) comprenant quelques sujets arborés présentant un intérêt paysager (de type trognes) 												
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Retrait et gonflement des argiles (modéré) • Risque technologique : Sans objet 												

ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Enjeux de réhabilitation/ transformation • Acquisition à étudier via une procédure de bien en état d'abandon manifeste, car le bien est vacant et non entretenu depuis 2 ans • Etudier l'opportunité de faire évoluer le bâti dans le respect de ses caractéristiques pour développer une offre adaptée au public senior (de type colocation)
----------------------------------	---



Grand Bourgtheroulde - Gisement N°3

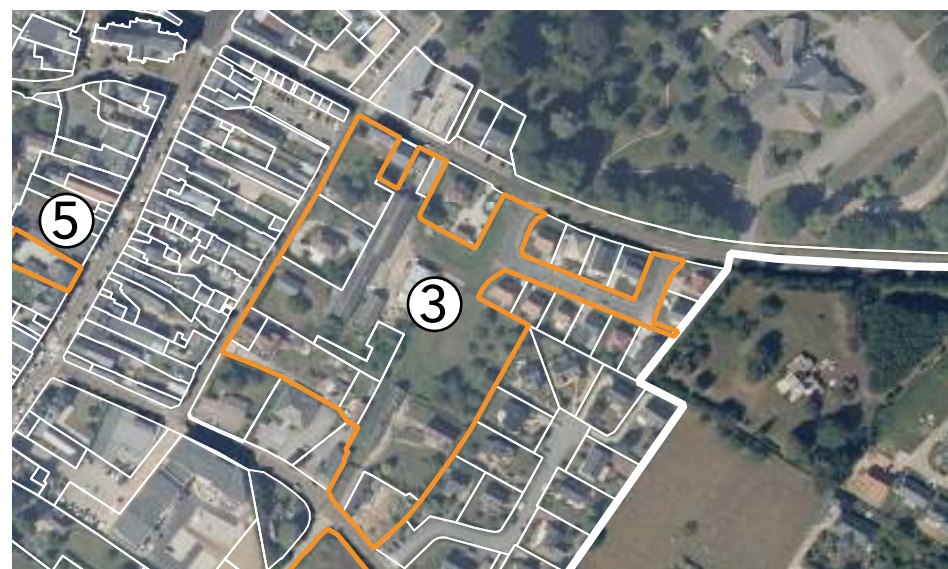
Adresse : Rue d'Elbeuf

Dureté	Temporalité	Enjeu
Moyenne	Moyen terme (± 5 ans)	Élevé

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition/densification	1,7 Ha	10,8 %	Publique/ Privée

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain pour partie bâti (ateliers municipaux sur l'arrière et ancienne activité sur l'avant) situé en cœur d'îlot au sud du périmètre de centralité • Accessibilité motorisée via les rues d'Elbeuf, des fossés et du Neubourg. Possibilité de créer des accès piétons nord et sud pour gagner en perméabilité • Identifié comme site stratégique dans la convention PVD • Site zoné en UA et AU au PLU en vigueur, présence d'une OAP et d'ER, pas de servitude connue hormis le périmètre des monuments historiques 					
Foncier	Réf. parcelle	ZI 0495 et autres	Structure	8 unités foncières 28 parcelles	Emprise bâtie	± 1 840 m ² 12bâtiments
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière maîtrisée secteur de renouvellement urbain et de densification • Terrain de forme rectangulaire sans déclivité apparente 					
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Site perméable avec d'un terrain herbacé, accueillant une strate arborée en limite séparative est et des bâtiments à l'ouest • A noter la présence d'un bassin de rétention au nord 					
	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Retrait et gonflement des argiles (modéré), mouvement de terrain (tassement différentiel) • Risque technologique : Sans objet 					



ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain maîtrisé par la commune, avec l'appui de l'EPFN, en vue de développer une offre en logement (programme fiche action : quartier vert (îlot de fraîcheur, logements qualitatifs et bien intégrés) vs programme article presse : logement en accession, locatif social et aussi à destination des seniors) • Profiter de l'élaboration du PLU pour encadrer le devenir du site et assurer son articulation avec l'existant (OAP)
Actualité du site	<ul style="list-style-type: none"> • Etude AMO pilotée par l'EPFN pour réaliser un appel à projet et en parallèle la collectivité mène une réflexion programmatique avec le bailleur



Grand Bourgtheroulde - Gisement N°4

Adresse : Chemin de la Mésangère

Dureté	Temporalité	Enjeu
Faible	Moyen terme (± 5 ans)	Modéré

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Dent creuse	2 952 m ²	2 %	Publique

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain situé en frange du périmètre dans un quartier résidentiel du cœur de bourg à proximité immédiate de la centralité commerçante • Usage actuel : parking communal • Accessibilité motorisée via le chemin de la mésangère • Site zonné en UA au PLU en vigueur, présence d'un ER, pas de servitude connue hormis le périmètre des momuments historiques 						
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>AN 0055</th> <th>Structure</th> <th>1 unité foncière 1 parcelle</th> <th>Emprise bâtie</th> <th>± 53 m² 1 bâtiment</th> </tr> </thead> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière accueillant une dépendance en brique en limite séparative présentant un état dégradé et non entretenu • Terrain en surplomb de type rectangulaire sans déclivité apparente 	Réf. parcelle	AN 0055	Structure	1 unité foncière 1 parcelle	Emprise bâtie	± 53 m ² 1 bâtiment
Réf. parcelle	AN 0055	Structure	1 unité foncière 1 parcelle	Emprise bâtie	± 53 m ² 1 bâtiment		
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Parcelle pour partie herbacée comprenant un espace de stationnement avec un revêtement stabilisé • Présence de quelques sujets arborés présentant un intérêt paysager en limite séparative sud et est 						
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Retrait et gonflement des argiles (modéré), de mouvement de terrain (tassements différentiels) • Risque technologique : Sans objet 						

ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Enjeux d'optimisation foncière • Terrain simple offrant la possibilité de développer une offre en logement intermédiaire à destination des personnes âgées située à proximité de la polarité commerçante • Définir une feuille de route opérationnelle et un cadrage programmatique pour engager un sourcing investisseurs orienté logements seniors
----------------------------------	--



Grand Bourgtheroulde - Gisement N°5

Adresse : Grande rue

Dureté	Temporalité	Enjeu
Faible	Moyen terme (± 5 ans)	Élevé

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	584 m ²	32 %	Publique

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain situé sur la rue commerçante accueillant l'ancien office notarial . • Usage actuel : Vacant • Présence d'un bâtiment en bon état • Site zoné en UAa au PLU en vigueur, protégé au titre du L123-1-7, pas de servitude connue hormis le périmètre des monuments historiques • Identifié comme site stratégique dans la convention PVD 												
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>AO</th> <th>Structure</th> <th>1 unité foncière</th> <th>Emprise bâtie</th> <th>± 191 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AO 0065</td> <td></td> <td></td> <td>1 parcelle</td> <td></td> <td>1 bâtiment</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière accueillant une construction de style normande en bon état composée d'un local commercial en rez-de-chaussée • Terrain arboré sur l'arrière donnant accès à un cœur d'îlot vert 	Réf. parcelle	AO	Structure	1 unité foncière	Emprise bâtie	± 191 m ²	AO 0065			1 parcelle		1 bâtiment
Réf. parcelle	AO	Structure	1 unité foncière	Emprise bâtie	± 191 m ²								
AO 0065			1 parcelle		1 bâtiment								
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Parcelle comprenant un espace de stationnement avec un revêtement stabilisé et une strate arborée en limite séparative 												
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Retrait et gonflement des argiles (modéré), de mouvement de terrain (tassements différentiels) • Risque technologique : Sans objet 												

ENJEUX

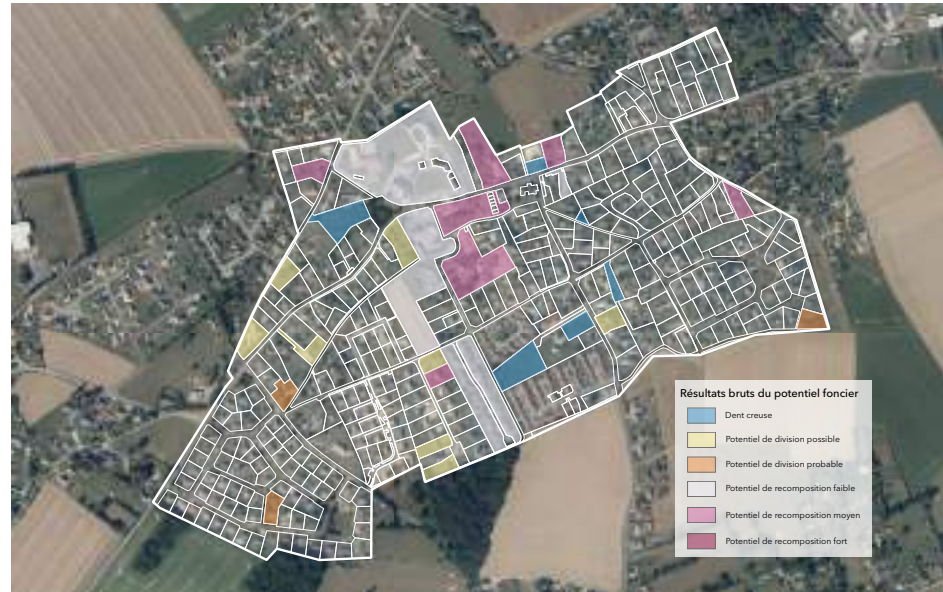
Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Enjeux d'optimisation foncière • Terrain simple offrant la possibilité de développer un programme mixte (commerce et logement) pouvant être adapté aux besoins et aspirations des seniors
Actualité du site	<ul style="list-style-type: none"> • Appel à projet validé et signé chez le notaire, n'intégrant pas de logiques seniors



Thuit-de-l'Oison

POTENTIEL D'ACCUEIL EN CENTRALITÉ DE LA COMMUNE DU THUIT-DE-L'OISON

Les investigations techniques menées sur la commune du Thuit-de-l'Oison ont permis l'identification de 28 gisements théoriques. Parmi ceux-ci, 6 dents creuses, 11 secteurs de reconstitution et 11 parcelles densifiables. Ces fonciers ont été sélectionnés sur la base de critères techniques tels que la domanialité, la densité du bâti, la vétusté, la vacance, l'absence de mutation immobilière depuis plus de 15 ans, etc. Les résultats bruts sont illustrés sur la carte ci-contre.



Chaque gisement ainsi repéré a fait l'objet d'une investigation sur le terrain afin d'éprouver les résultats et ainsi évaluer les caractéristiques des biens. Les bases de données utilisées s'appuyant sur les déclarations fiscales, de nombreux écarts à la réalité ont pu être constatés, nous permettant ainsi de corriger les résultats. À l'issue de ce travail de qualification, les 3 gisements repérés sur la cartographie adjacente ont été exposés au Maire de la commune lors de la rencontre du 29 août 2024.



Le-Thuit-de-l'Oison - Gisement N°1

Adresse : Rue de l'Échange

Dureté	Temporalité	Enjeu
Moyenne	Court terme (2 à 5 ans)	Modéré

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Dent creuse	3 791 m ²	0 %	Privée

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain libre situé en cœur de bourg à proximité immédiate des commerces, équipements et services • Double accessibilité via la rue de l'Échange et celle du Bosnormand, qualité des cheminements piétons • PC déposé en 2022 mais pas de travaux commencés 												
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>AB 0209, AB 0210 et AB 0211</th> <th>Structure</th> <th>1 unité foncière 3 parcelles</th> <th>Emprise bâtie</th> <th>± 0 m² 0 bâtiment</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6"> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée de 3 parcelles libres de tout bâtiment • Terrain de forme trapézoïdale sans déclivité apparente </td> </tr> </tbody> </table>	Réf. parcelle	AB 0209, AB 0210 et AB 0211	Structure	1 unité foncière 3 parcelles	Emprise bâtie	± 0 m ² 0 bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée de 3 parcelles libres de tout bâtiment • Terrain de forme trapézoïdale sans déclivité apparente 					
Réf. parcelle	AB 0209, AB 0210 et AB 0211	Structure	1 unité foncière 3 parcelles	Emprise bâtie	± 0 m ² 0 bâtiment								
<ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière composée de 3 parcelles libres de tout bâtiment • Terrain de forme trapézoïdale sans déclivité apparente 													
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Site perméable et fortement végétalisé qui présente aujourd'hui un aspect de pâture • Présence d'une mare sur une parcelle attenante en limite séparative est • Cordon arboré créant un écran végétal à l'est 												
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Retrait et gonflement des argiles (modéré) • Risque technologique : Sans objet 												

ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain simple offrant la possibilité de développer une offre en logement intermédiaire à destination des personnes âgées située à proximité de la polarité commerçante • Profiter de l'élaboration du PLUi pour encadrer le devenir du site via une OAP
Actualité du site	<ul style="list-style-type: none"> • Le dépôt du PC en 2022 n'a pas abouti, un nouveau PC de 4 lots vient d'être accepté



Le-Thuit-de-l'Oison - Gisement N°2

Adresse : Rue Alain Plantefol

Dureté	Temporalité	Enjeu
Faible	Court terme (2 à 5 ans)	Élevé

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Dent creuse	5 933 m ²	0 %	Publique

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain libre situé en cœur de bourg à proximité immédiate des équipements scolaires et de la centralité commerçante • Accessibilité motorisée via la rue A. Plantefol et piétonne via la sente qui jouxte le site au nord 								
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <th>Structure</th> <th>Emprise bâtie</th> <th>± 0 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZI 038</td> <td>1 unité foncière 1 parcelle</td> <td>± 0 m² 0 bâtiment</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière nue appartenant à la commune, rattachée à l'ensemble foncier qui accueille l'ensemble des équipements scolaires • Terrain de type rectangulaire sans déclivité apparente 	Réf. parcelle	Structure	Emprise bâtie	± 0 m ²	ZI 038	1 unité foncière 1 parcelle	± 0 m ² 0 bâtiment	
Réf. parcelle	Structure	Emprise bâtie	± 0 m ²						
ZI 038	1 unité foncière 1 parcelle	± 0 m ² 0 bâtiment							
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Site perméable et fortement végétalisé prenant la forme d'un terrain herbacé, accueillant une strate arborée en alignement 								
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Retrait et gonflement des argiles (modéré) • Risque technologique : Sans objet 								

ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Définir une feuille de route opérationnelle et un cadrage programmatique pour engager un sourcing investisseurs orienté logements seniors • Créer une nouvelle porosité piétonne en direction de la centralité et assurer un travail de couture avec les venelles existantes
Actualité du site	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain fléché par la mairie pour compléter les équipements liés au groupe scolaire (terrains de sport)



Le-Thuit-de-l'Oison - Gisement N°3

Adresse : Rue de l'Échange

Dureté	Temporalité	Enjeu
Moyenne	Court terme (2 à 5 ans)	Modéré

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Dent creuse	4 220 m ²	0 %	Privée

DIAGNOSTIC

Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain libre situé en cœur d'îlot au sud du périmètre de centralité non loin des équipements scolaires et du tissu commercial • Accessibilité motorisée via la rue de l'Oison et piétonne via la sente qui jouxte le site à l'Ouest. Possibilité de créer des accès nord et sud via les lotissements environnants 						
Foncier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Réf. parcelle</th> <td>ZI 0495</td> <th>Structure</th> <td>1 unité foncière 1 parcelle</td> <th>Emprise bâtie</th> <td>± 0 m² 0 bâtiment</td> </tr> </thead> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière nue non maîtrisée, constituant une dent creuse généreuse actuellement à usage de pâture • Terrain de forme rectangulaire sans déclivité apparente 	Réf. parcelle	ZI 0495	Structure	1 unité foncière 1 parcelle	Emprise bâtie	± 0 m ² 0 bâtiment
Réf. parcelle	ZI 0495	Structure	1 unité foncière 1 parcelle	Emprise bâtie	± 0 m ² 0 bâtiment		
Paysager (naturel et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Site perméable et fortement végétalisé prenant la forme d'un terrain herbacé, accueillant une strate arborée en limite séparative ouest 						
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Risque naturel : Retrait et gonflement des argiles (modéré) • Risque technologique : Sans objet 						

ENJEUX

Atouts & opportunités	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain simple offrant la possibilité de développer une offre en logement intermédiaire à destination des personnes âgées située à proximité de la polarité commerçante • Profiter de l'élaboration du PLU pour encadrer le devenir du site via une OAP
Actualité du site	<ul style="list-style-type: none"> • Permis de construire prévoyant la réalisation de deux lots déposé récemment. Ce dernier fait l'objet d'un contentieux



Conclusion

À la suite des rencontres communales qui se sont tenues durant l'été, les Maires des différentes communes se sont positionnés pour privilégier la présentation de 8 sites auprès des élus du comité de pilotage. Ces sites ont fait l'objet d'un débat lors du comité d'arbitrage du 9 septembre au cours duquel les élus ont pu échanger et se positionner pour prioriser 4 sites à investiguer. En parallèle de ce choix, les Maires des communes de Bourneville-Sainte-Croix et du Thuit-de-l'Oison ont pu aborder différents projets au sein de leur commune répondant aux besoins de développement d'opérations résidentielles à destination des seniors, mais situées en dehors du périmètre d'étude. Ces projets, généralement en extension, feront l'objet d'un cadrage spécifique au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours d'élaboration.

Les 4 sites retenus font l'objet de fiches projets, en partie 3 de la présente étude, qui permettront de :

- Projeter et évaluer les possibles en matière de développement d'opérations seniors (typologies d'opérations, insertion urbaine, principes d'accès et de desserte, etc.)
- Objectiver la faisabilité technique, administrative et économique des opérations (emprise de projet, foncier, outils, acteurs...)

En parallèle, l'exploitation des réponses à l'enquête, menée auprès des habitants de mai à juillet, apportera des éléments de compréhension des réalités et attentes des seniors en matière de lien social, de mobilité et d'habitat. Ces enseignements seront utiles à l'orientation programmatique des fiches projets.

Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure
101, boulevard de l'Europe – 76100 Rouen
Tél : 02 35 07 04 96
Courriel : contact@aurbse.org – Site : www.aurbse.org