

Profil'Âge

Anticiper le vieillissement à Roumois Seine

> Pistes d'actions

14 octobre 2024



FONDS D'APPUI POUR DES
TERRITOIRES INNOVANTS SENIORS



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Opération soutenue par l'État

FONDS NATIONAL
D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE



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

Introduction.....	3
-------------------	---

Fiches actions

Mobilités et espaces publics.....	6
Lien social et tissu associatif.....	8
Logement/habitat.....	10
Les formes de logements adaptés aux seniors.....	12

Fiches projets

Une première approche

Bourneville-Sainte-Croix - Gisement n°6.....	16
Grand-Bourgtheroulde - Gisement n°2.....	18
Bourg-Achard - Gisement n°1.....	20
Bourg-Achard - Gisement n°5.....	22

Introduction

La méthodologie globale de la démarche Profil'Âge associe plusieurs champs disciplinaires pour caractériser les dynamiques de vieillissement et ses enjeux sur le territoire. Elle mobilise à la fois une démarche participative, des analyses urbaines et foncières ainsi qu'une enquête auprès de la population. Ces travaux permettent de disposer d'un corpus de données diversifiées et complémentaires qui, mises en perspective, permettent de formuler des pistes d'action relatives à trois thématiques :

- mobilité et accessibilité aux commerces et services ;
- lien social et tissu associatif ;
- logement et habitat.

Les orientations proposées et les actions qui les composent constituent un cadre pour la mise en œuvre de politiques d'accompagnement du vieillissement au sein du territoire. D'un niveau général, elles restent à affiner en amont de leur déclinaison opérationnelle dans les politiques sectorielles et transversales de la Communauté de communes.

La question de l'habitat fait l'objet d'un traitement spécifique. Les sites retenus par le comité d'arbitrage, composé des maires des quatre communes concernées, ont fait l'objet de fiches projets donnant à voir des perspectives de re-composition pour l'accueil d'habitats adaptés aux seniors. Ces fiches actions comprennent une esquisse de réalisation, des principes urbanistiques qui pourraient être intégrés au PLUi, notamment au sein d'OAP, ainsi que des orientations de principe sur le montage de ces opérations.

fiches actions

Mobilités et espaces publics

Orientation : adapter l'espace public aux seniors

Les constats

- Une perception accrue de l'éloignement aux services dans les polarités du territoire pour les seniors
- Des cheminements piétons parfois peu adaptés aux personnes à mobilité réduite

Contenu et principe de l'action

- Nécessité d'adapter l'espace public aux seniors dans un contexte de vieillissement de la population
- Rendre les centralités plus accueillantes et confortables pour leurs cheminements piétonniers



Outils

Plan de mise en accessibilité des voiries et des espaces publics, PLUi



Acteurs concernés

EPCI, communes, services techniques



Temporalité

Moyen terme

Actions envisagées

- Aménagement des places publiques en développant des lieux de convivialité (bancs, arbres, revêtement au sol non glissant, etc.)
- Installation de bancs à des endroits stratégiques pour :
 - faciliter le repos lors des déplacements à destination des équipements et services de la centralité
 - favoriser la socialisation

- Développement d'un réseau d'éclairage public adéquat au sein des espaces de circulation piétonne (éviter les chutes, réduire le sentiment d'insécurité, etc.)
- Communication sur les projets (faire connaître les améliorations) et les bienfaits des modes doux

Orientation : développer les modes alternatifs à la voiture à destination des centralités

Les constats

- Un usage dominant de la voiture pour les déplacements du quotidien
- Une absence de transports en commun perçue comme le principal frein aux déplacements pour les seniors à mobilité réduite

Contenu et principe de l'action

- Limiter l'usage de la voiture entre les zones résidentielles et le cœur de centralité
- Développer un réseau de cheminements doux sécurisés
- Imaginer un système de transport en commun pour les seniors à mobilité réduite



Outils

Plan de mise en accessibilité des voiries et des espaces publics, PLUi, Schéma Directeur des Modes Actifs



Acteurs concernés

EPCI, communes, services techniques



Temporalité

Long terme

Actions envisagées

- Restauration de chemins ruraux délaissés ou peu mis en valeur
- Création d'itinéraires balisés, alternatifs à la voiture, à destination des cœurs de centralité (commerces, équipements et services)
- Connexion des cheminements doux sécurisés entre eux afin de renforcer l'accessibilité entre les zones résidentielles et les aménités des centralités
- Installation de panneaux signalétiques pour favoriser l'orientation des seniors

- au sein de l'espace (direction, temps de parcours)
- Limiter le nombre de places de stationnement sur rue pour créer de nouveaux espaces de végétalisation
- Engager une réflexion sur la mise en place d'un système de transports en commun adaptés aux publics seniors :
 - sur des plages horaires spécifiques (ex. : marché)
 - circuit de ramassage avec des points d'arrêts stratégiques (résidence seniors, concentration résidentielle de seniors...)

Orientation : sécuriser et favoriser l'usage des modes doux

Les constats

- Une prédisposition des seniors «autonomes» à l'usage des modes doux
- D'importantes difficultés pour les seniors à mobilité réduite pour accéder aux commerces et services à pied

Contenu et principe de l'action

- Faciliter les déplacements à pied/en vélo à destination et au sein de la centralité
- Sécuriser les cheminements doux afin de réduire les conflits d'usage avec les véhicules motorisés
- Réduire le risque d'immobilité chez les seniors



Outils

Plan de mise en accessibilité des voiries et des espaces publics, PLUi, Schéma Directeur des Modes Actifs



Acteurs concernés

EPCI, communes, services techniques



Temporalité

Long terme

Actions envisagées

- Élargissement des trottoirs pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite
- Création de nouveaux passages piétons et de nouveaux trottoirs pour résorber les discontinuités piétonnes
- Sécurisation des passages piétons situés sur des axes à forte circulation routière (feux tricolores, décompte du temps à traverser, etc.)

- Déploiement de zones 30 pour réduire la vitesse de circulation routière
- Privilégier des revêtements au sol adaptés aux personnes à mobilité réduite
- Développement des itinéraires cyclables à destination des centralités (pistes cyclables, chaucidous, etc.)

Orientation : prise en compte du changement climatique

Les constats

- Les seniors plus sensibles aux épisodes de fortes chaleurs
- Des phénomènes de surchauffe urbaine liés à la minéralité des espaces urbains

Contenu et principe de l'action

- Les seniors constituent un public particulièrement vulnérable au changement climatique lors des épisodes de fortes chaleurs.
- L'espace public, souvent très minéralisé, doit s'adapter à ces enjeux par la création d'îlots de fraîcheur et de zones ombragées.



Outils

Plan Climat Air-Energie-Territorial
PLUi



Acteurs concernés

EPCI, communes, services techniques



Temporalité

Moyen terme

Actions envisagées

- Végétalisation des places publiques afin de réduire le phénomène de surchauffe urbaine
- Installation de fontaines d'eau à proximité des espaces de rencontre et des aménités (commerces, équipements publics)
- Plantation d'arbres le long des principaux axes (quand c'est possible) pour

- diminuer les zones exposées au soleil lors des cheminements piétons
- Favoriser des matériaux de revêtement et de construction qui ne restituent pas ou peu la chaleur à proximité des cheminements piétons
- Limiter le nombre de places de stationnement pour créer de nouveaux espaces de végétalisation sur rue

Lien social et tissu associatif




Orientation : les différentes formes de solidarité comme lutte contre l'isolement

Les constats

- La perte d'autonomie est un frein majeur à la pratique d'activités
- Les activités associatives sont un important moyen de socialisation
- Le sentiment de solitude n'est pas exclusif à la vie solitaire

Contenu et principe de l'action

- Développer des lieux favorisant le partage et l'échange à proximité des lieux de vie des seniors, notamment dans des espaces communs des résidences seniors
- Reconsidérer la vision de l'aidant et travailler à sa meilleure intégration sociale
- Étendre les sphères de la solidarité intergénérationnelle

 Outils	 Acteurs concernés	 Temporalité
PLUi/OAP, communication	EPCI, communes, opérateurs, bailleurs, associations	Moyen terme

Actions envisagées

- Intégrer aux nouvelles opérations de logement pour seniors des espaces permettant l'accueil d'activités associatives
- Mettre en place un réseau local des aidants leur permettant d'échanger entre eux et avec le reste de la société
- Inciter au développement d'activités intergénérationnelles via les associations (aide aux devoirs, échange de compétences...) et communiquer auprès des habitants concernés

Orientation : le tissu associatif comme moyen de cohésion

Les constats

- Les seniors animant le tissu associatif seront en partie contraints de passer le relai dans les prochaines années
- Internet permet une partie de la socialisation des habitants du territoire

Contenu et principe de l'action

- Mener une politique de veille associative : renforcer le dispositif d'observation
- Accompagner le changement de pratiques : vieillissement et renouvellement des acteurs associatifs, numérisation des pratiques (associations comme relais de l'apprentissage numérique)

 Outils	 Acteurs concernés	 Temporalité
Observatoire de la vie associative	EPCI, communes, associations	Moyen terme

Actions envisagées

- Mener un plan de vieillissement du personnel associatif
- Développer un observatoire local du tissu associatif

Orientation : la prévention des dynamiques de marginalisation

Les constats

- Internet est une porte de sortie de la solitude, mais est source d'inégalités
- Le développement des pratiques en ligne (e-commerce, téléconsultation...) peut entraver la dynamisation des bourgs

Contenu et principe de l'action

- Assurer un équilibre entre la numérisation du territoire et la préservation des dispositifs physiques pour les personnes isolées



Outils

PLUi, bureau d'aide numérique ou Maisons France Services



Acteurs concernés

EPCI, communes



Temporalité

Long terme

Actions envisagées

- Renforcer la politique commerciale et servicielle physique en cohérence avec les lieux de résidence seniors
- Offrir un service d'aide au numérique pour les publics éloignés

Logement/habitat

Orientation : adapter l'offre de logements aux besoins et attentes des seniors

Les constats

- Une demande en logement collectif en accession à la propriété potentiellement importante
- Une faible anticipation des ménages de la perte d'autonomie

Contenu et principe de l'action

- Favoriser l'adaptation du parc de résidences principales aux besoins des seniors en perte d'autonomie
- Favoriser la construction de logements adaptés aux seniors dans le parc classique de logements
- Mailler le territoire d'une offre de logements dédiés aux personnes âgées



Outils

PLUi, élaboration d'un PLH



Acteurs concernés

EPCI, communes, Département, bailleurs sociaux, promoteurs



Temporalité

Long terme

Actions envisagées

- Produire des logements dédiés aux seniors dans les fonciers stratégiques identifiés
- Permettre le développement de logements intermédiaires et collectifs, notamment à destination de propriétaires occupants, via le PLUi
- Accompagner la réhabilitation de la résidence autonomie l'Agora (action foncière, programmation, mixité des publics)
- Sensibiliser les seniors du territoire aux enjeux de l'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie (anticipation)

Orientation : adapter les espaces résidentiels aux besoins sociaux des seniors

Les constats

- Les habitants projetant de déménager accordent beaucoup d'importance à la présence d'un jardin privatif
- Le critère de proximité aux aménités urbaines est prépondérant chez les personnes âgées

Contenu et principe de l'action

- Permettre aux seniors de maintenir et développer leurs activités extérieures tout au long de leur parcours résidentiel
- Garantir un maintien de la qualité de vie à domicile en cas de déménagement (jardin, espace pour recevoir les proches...)
- Favoriser l'accès aux aménités commerciales, servicielles et associatives par les cheminements



Outils

Plan d'aménagement des voiries et des espaces publics
PLUi / OAP



Acteurs concernés

EPCI, communes, services techniques



Temporalité

Long terme

Actions envisagées

- Adapter la localisation des nouveaux projets de logements et leur connexion
- Systématiser des espaces communs au sein des opérations de logement seniors
- Intégrer des espaces extérieurs et jardins au sein des opérations de logements seniors (et poser la question du partage des espaces extérieurs entre résidents)
- Engager une réflexion sur la place des personnes âgées dans les espaces verts publics (sentiment de sécurité, complémentarité avec les espaces privatifs...)

Orientation : aider les seniors à se projeter dans leur parcours résidentiel

Les constats

- Les habitants du territoire témoignent de leur méconnaissance des différentes formes de logement
- Les différents modes d'habiter sont peu appropriés
- Les habitants affirment ne pas savoir vers quoi ils souhaitent déménager, tout en comptant déménager

Contenu et principe de l'action

- Accompagner le parcours résidentiel en initiant des souhaits de logements plus adaptés
- Permettre aux habitants d'avoir des représentations de modèles différents de la maison familiale



Outils

Observatoire de l'habitat CD27, référentiel des nouveaux modes d'habiter, PLH



Acteurs concernés

EPCI, communes, Département, EPCI voisins, AURBSE



Temporalité

Moyen terme

Actions envisagées

- Visites de sites pour les élus et les habitants sur des opérations « alternatives »
- Appui sur le tissu associatif pour diffuser l'information
- Actions groupées avec les territoires voisins (Elbeuf, CASE, département de l'Eure) pour avoir un référentiel plus large et profiter d'effets d'aubaine

Les formes de logements adaptés aux seniors

La recherche d'une plus grande diversité des produits de logements compatibles avec les attentes et besoins des seniors représente un enjeu d'avenir pour le territoire qu'il s'agit d'intégrer dans ses politiques de planification. En ce sens, l'élaboration du PLUi constitue une étape essentielle pour orienter et programmer certains secteurs stratégiques en matière d'accueil de populations et notamment seniors en centralité.

L'Agence a récemment réalisé un panorama des logements seniors pour le compte de l'Agglomération Seine-Eure qui recense différentes formes d'habitat dédiées aux seniors présentes sur le territoire normand. Parmi les exemples illustrés au sein du panorama, quatre typologies semblent davantage répondre aux attentes des populations et au contexte urbain de la Communauté de communes Roumois Seine.

- **Résidence autonomie** : cette typologie de résidence a été développée principalement au cours des années 70 et constitue une réponse à l'accueil des seniors aux revenus modestes. Elle est parfois à rénover et son modèle est à actualiser. Ces résidences, à l'image de l'Agora à Bourg-Achard, nécessitent, en effet, des travaux d'adaptation et de réhabilitation. Il s'agit généralement d'opérer des travaux d'amélioration thermique du bâtiment et d'agir sur

les typologies de logements et leurs occupations. Les logements sont le plus souvent conçus sur le modèle du studio et peinent à trouver leur public. L'évolution des typologies, en regroupant certaines cellules, passant du T1 au T1 bis, voire T2, apporte des perspectives d'attribution plus grande et une mixité de public favorisant la dimension inclusive. Enfin, ces projets de transformation sont souvent portés par des bailleurs sociaux en lien avec les CCAS/CCIAS.

- **Habitat regroupé** : hérité d'une forme résidentielle communautaire, le béguinage connaît un renouveau depuis quelques années pour l'habitat senior. Cette forme résidentielle hybride comprend des logements individuels, indépendants et adaptés qui s'organisent autour d'espaces en communs (jardins, salles communes). La résidence des tournesols à Louviers, portée par le bailleur Plaine Normande, constitue un exemple local inspirant notamment pour les sites stratégiques de la friche Intermarché à Bourg-Achard et de la salle des fêtes à Bourneville-Sainte-Croix.

- **Habitat inclusif et partagé** : reposant sur la notion du «vivre ensemble», cette typologie constitue un projet de vie sociale et partagée. Par essence collectifs, ces projets visent à lutter contre l'isolement social et ne s'appliquent pas exclusivement au public senior bien qu'intégrant

généralement une dimension inter-générationnelle et mixte. Chaque projet développé est le reflet de ses promoteurs et prend donc des formes variées avec l'appui d'associations (réseau de l'Habitat Participatif en Normandie - Réseau HPN) ou de bailleurs sociaux. Les projets de l'îlot Effel à Malaunay ou la résidence du bois à Duclair peuvent être des illustrations à emprunter pour le gisement N° 2 à Grand-Bourgtheroulde.

- **Colocations seniors du secteur privé** : à la croisée des formes exposées précédemment, la colocation senior privée se situe entre l'hôtel médicalisé et l'habitat collectif. Destinées à des publics seniors autonomes et aidés, les colocations seniors se situent généralement en cœur de ville, disposent de services de conciergerie, d'assistance médicale et de restauration. La maison senior « Cette famille » située à Mesnil-en-Ouche est un projet inspirant pour le gisement N° 2 à Grand-Bourgtheroulde.

L'ensemble des typologies d'habitat senior est à retrouver dans la publication *Panorama du logement pour les seniors* disponible sur le site internet de l'Agence : www.aurbse.org.

fiches projets

Une première approche
pré-opérationnelle

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 m²	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 route 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 												
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 colspan="6"> <ul style="list-style-type: none"> Emprise foncière composée de 2 parcelles Terrain de forme trapézoïdale sans déclivité apparente </td> </tr> </tbody> </table>	Réf. parcelle	AE 0349, AE 0207	Structure	1 unité foncière 2 parcelles	Emprise bâtie	± 460 m² 2 bâtiments	<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 m² 2 bâtiments								
<ul style="list-style-type: none"> Emprise foncière composée de 2 parcelles Terrain de forme trapézoïdale sans déclivité apparente 													
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) 												

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



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

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	1 060 m ²	50 %	Publique



ENJEUX

- Développer un programme à proximité immédiate des commerces, équipements et services
- S'inscrire dans une logique de sobriété foncière et énergétique
- Veiller à développer une offre complémentaire avec les produits senior existants

PROGRAMME

- Programme résidentiel de logement individuel intermédiaire à destination des seniors (type béguinage)
- 7 unités d'habitation (2 T3 et 5 T2) comprenant des espaces communs (salle d'activités, repas, buanderie, cuisine, jardin commun)

PRINCIPES

Composition urbaine

- Démolition des bâtiments existants pour la réalisation d'une opération d'habitat senior
- Respect de l'alignement sur le front de rue le long de la route d'Aizier
- Insertion du projet dans la modénature de l'environnement existant
- L'orientation du bâtiment privilégiera les expositions Nord, Sud et Ouest

Insertion paysagère

- Un jardin commun d'environ 250 m² sur l'arrière du site, orienté Sud, permettra le jardinage, la création d'un potager commun, la plantation d'arbres
- L'entrée principale sera également soignée, largement plantée et végétalisée

Accessibilité et desserte

- Possibilité d'envisager un parvis
- L'accessibilité au site sera privilégiée par la voie de desserte et de stationnement menant au pôle médical (en mitoyenneté Nord)
- Le stationnement des visiteurs se fera sur l'espace public
- Les cheminements piétons à proximité seront prochainement réaménagés en direction de la centralité et le carrefour sécurisé

MONTAGE

Plan d'action

- Opération à tiroir dépendante de la relocalisation de la salle des fêtes actuelle
- Afin de consolider la programmation, une étude de faisabilité technique et financière est à réaliser. Le montage public ou privé doit être évalué à ce stade
- À l'issue, un cahier des charges compilant ces informations doit être rédigé afin de lancer un appel à projet
- La phase opérationnelle sera lancée une fois le porteur de projet identifié et l'opération affinée pour le dépôt d'un PC
- En lien, veiller à la faisabilité réglementaire au sein du PLUi

Grand Bourgtheroulde - Gisement N°2

Adresse : Rue de Montfort

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

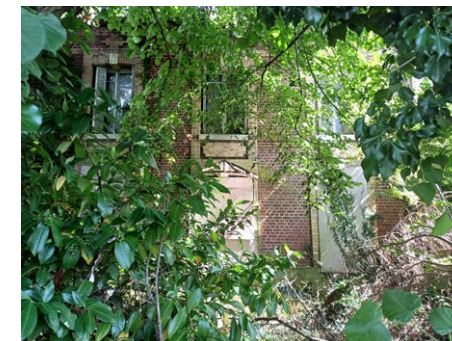
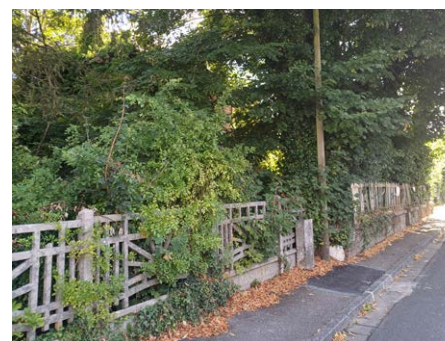
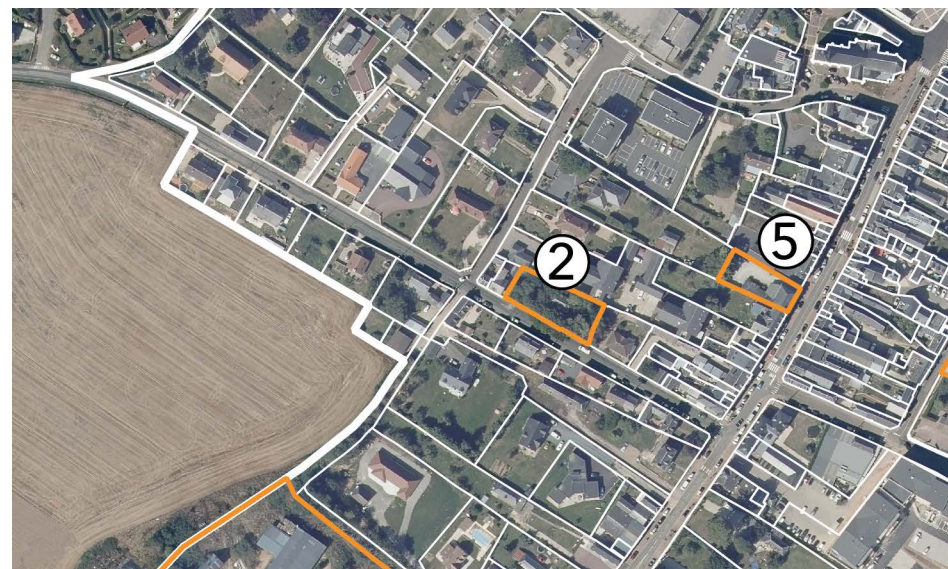
Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	877 m ²	8,2 %	Privée

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> <td>AO 0084</td> <th>Structure</th> <td>1 unité foncière 1 parcelle</td> <th>Emprise bâtie</th> <td>± 72 m² 1 bâtiment</td> </tr> </thead> </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 0084	Structure	1 unité foncière 1 parcelle	Emprise bâtie	± 72 m ² 1 bâtiment
Réf. parcelle	AO 0084	Structure	1 unité foncière 1 parcelle	Emprise bâtie	± 72 m ² 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)
-----------------------	---



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

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	877 m ²	15 %	Privée



ENJEUX

- Remettre sur le marché un gisement bâti de caractère en état d'abandon manifeste
- Engager des travaux de réhabilitation et d'adaptation pour proposer un produit d'habitat senior innovant de type « colocation »
- Garantir la bonne insertion du projet dans son environnement proche et dans le respect des caractéristiques architecturales du bâti existant

PROGRAMME

- Transformation du bâtiment existant pour permettre l'accueil de 3 colocations seniors ou 2 appartements
- Mise en accessibilité du bâtiment
- Création d'une extension de plain-pied pour les espaces communs

PRINCIPES

Composition urbaine

Scénario 1 : La colocation senior

- Restructurer le bâtiment existant pour permettre la réalisation de :
 - 2 espaces nuits privés avec sdb à l'étage
 - 1 espace de nuit privé avec sdb au rdc
 - 1 cuisine partagée au rdc ouverte sur l'extension
- Créer une extension de plain-pied pour accueillir les communs :
 - Séjour
 - Salle à manger
- Valoriser l'espace de pleine terre pour un jardin commun

Scénario 2 : La division en appartements seniors

- Restructurer le bâtiment existant pour permettre la réalisation de :
 - 2 appartements superposés
 - Deux accès privés (un par appartement)
- Valoriser l'espace de pleine terre pour un commun (jardin/potager partagé)

Insertion paysagère

- Maintien des sujets arborés qui ne représentent pas un péril
- Valorisation d'un espace de pleine terre

Accessibilité et desserte

- Mise en accessibilité du site et du bâtiment
- Gestion du stationnement sur la parcelle

MONTAGE

Plan d'action

- Lancer une procédure de bien en état d'abandon manifeste
- En parallèle, une étude de faisabilité technique et financière est à réaliser. Le montage public/privé ou mixte doit être évalué à ce stade
- À l'issue, un cahier des charges compilant ces informations doit être rédigé afin de lancer un appel à projet
- La phase opérationnelle sera lancée une fois l'opérateur identifié
- En fonction, acquisition du bien par la Mairie ou un opérateur public ou privé et réalisation des travaux à engager pour mise en location

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>	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	<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								
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 • 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



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

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	9 080 m ²	20 %	Privée



ENJEUX

- Accompagner la réalisation d'un programme de logements mixtes et adaptés aux dynamiques démographiques à l'œuvre (vieillesse, déshabitation, jeunes actifs, familles)
- S'appuyer sur la recombinaison d'un foncier déqualifié pour impulser une nouvelle dynamique de quartier au service du bien vivre ensemble
- Garantir la bonne insertion du projet et son appropriation par les futurs habitants et les riverains

PROGRAMME

- À titre illustratif, la modélisation ci-dessus permet la construction de 6 maisons individuelles denses, 12 maisons intermédiaires seniors avec espaces communs type béguinage, la réalisation d'une opération d'habitat collectif de 16 appartements et l'aménagement d'un parc arboré comprenant équipements sportifs et espaces d'agrément.

PRINCIPES

Composition urbaine

- Œuvrer à la diversité des logements (typologie, taille) et des statuts d'occupation (accession libre, aidée ou location)
- Garantir des gabarits harmonieux avec l'environnement immédiat (R à R+1+ Attique maximum)
- Rechercher la modularité sur certains produits afin de tenir compte des besoins spécifiques de certains publics
- Privilégier une double exposition des logements.

Traitements des espaces publics

- Réalisation d'un espace partagé et fédérateur propice aux échanges intergénérationnels (espace récréatif et de contemplation, espace vert d'expression, etc.)
- Assurer la praticabilité et la sécurisation des cheminements internes (revêtement, largeur, mobilier, éclairage, etc.)

Insertion paysagère

- Maintien des arbres et des haies existantes autour du bassin de rétention et sur les franges du site
- Travailler un tampon végétal au droit des constructions existantes environnantes pour garantir l'intimité de chacun

Accessibilité et desserte

- Création d'une voirie de desserte interne connectée aux rues de Pont Audemer et de Quicangrogne
- Maillage de sentes douces permettant de desservir les différents éléments du programme
- Privilégier une gestion du stationnement à l'échelle de l'opération en s'appuyant sur un principe de mutualisation

MONTAGE

Plan d'action

- Poursuite des études de préfiguration du projet en travaillant plus finement sur la programmation attendue
- Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du futur PLUi (à l'appui des travaux du CAUE27 et des échanges avec le propriétaire)

Point de vigilance

- Possible recours au sursis à statuer si le propriétaire actuel dépose un PC non compatible avec la vision politique du devenir de ce site

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></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		13 bâtiments
Réf. parcelle	Structure	Emprise bâtie	± 2 400 m ²						
AB 0647, AB 0977, AB 0090	2 unités foncières 3 parcelles		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



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

Typologie de site	Superficie	Emprise bâtie	Domanialité
Recomposition	1 060 m ²	50 %	Publique



ENJEUX

- Garantir le maintien d'une opération senior en centralité
- Permettre la mutation du programme pour diversifier les publics accueillis, accroître son attractivité et résoudre ses problématiques de vacances
- Maintenir une offre de services garante du lien social des seniors

PROGRAMME

- Réhabilitation énergétique et modernisation du bâtiment
- Rénovation des logements dont transformation et restructuration des cellules

PRINCIPES

Composition urbaine

- Le projet s'attache à la rénovation complète de l'Agora. Il s'agit à la fois d'agir sur l'enveloppe du bâtiment par la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, le changement des huisseries, la réfection de la toiture, le renouvellement des ascenseurs mais également de permettre la restructuration des logements en modernisant les appartements (salle de bain, cuisine, recloisonnement des chambres) et d'engager une redistribution de certaines cellules (regroupement/division)
- Un travail de rénovation est également à entreprendre sur les espaces communs afin de les moderniser et les faire davantage correspondre aux attentes et besoins des seniors tout en envisageant l'accueil d'un public plus mixte.

Insertion paysagère

- Inscrit dans le cœur urbain de Bourg-Achard, l'Agora est implantée dans un environnement relativement minéral. En ce sens, il conviendra d'améliorer le paysagement des abords de la résidence et de végétaliser ce qui peut l'être.

Accessibilité et desserte

- Clarification des domanialités (en allant vers la résidentialisation ?)
- Accroître la lisibilité et la sécurisation des cheminements piétons
- Envisager l'aménagement des espaces extérieurs avec du mobilier urbain, des espaces de convivialité, de l'éclairage adapté, etc.

MONTAGE

Plan d'action

- Afin de consolider la programmation, une étude de faisabilité technique et financière est à réaliser ainsi qu'une étude structure du bâtiment. En parallèle, l'opportunité foncière située à l'arrière peut être à intégrer dans le montage opérationnel afin d'équilibrer l'opération d'ensemble. Le montage public ou privé doit être évalué à ce stade.
- À l'issue, un cahier des charges compilant ces informations doit être rédigé afin de lancer un appel à projet.
- La phase opérationnelle sera lancée une fois le porteur de projet identifié et l'opération affinée pour le dépôt d'un PC.

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