

Atelier

Allouville-Bellefosse

28 septembre 2021

Vers le Zéro Artificialisation Nette, cas d'étude en dent creuse



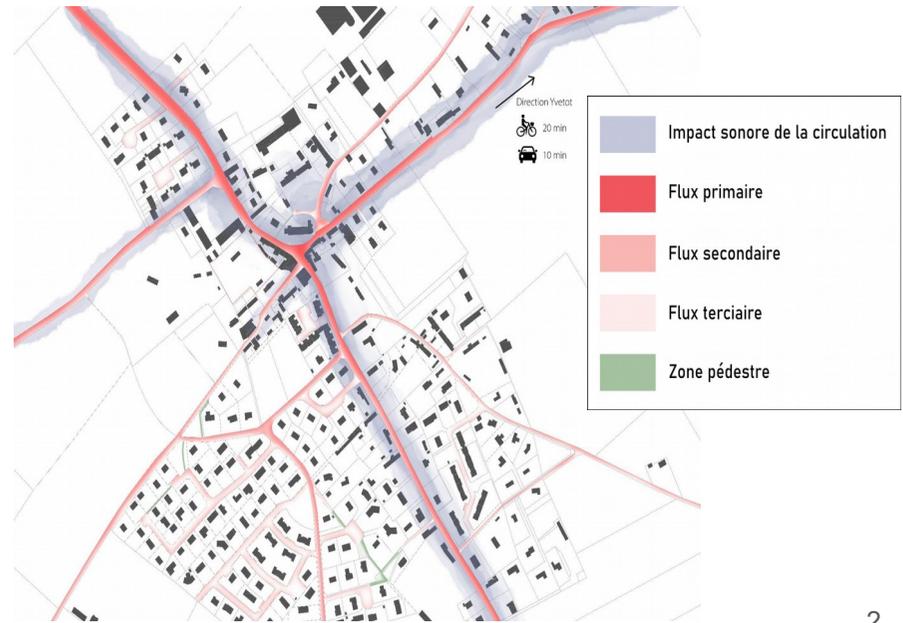
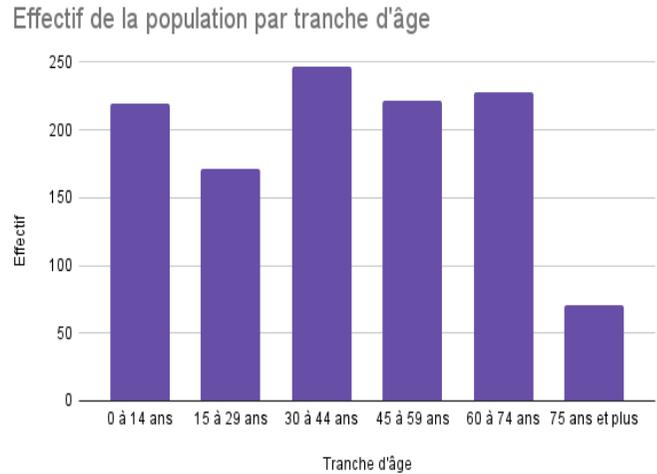
Portrait de la commune

Situation 45 min. en voiture de Rouen et du Havre
 10 min. en voiture d'Yvetot, 20 min. en vélo

Démographie 1158 habitants
 (2013-2018) solde naturel +0,5%
 solde migratoire -0,7%



Distances en voiture



Flux et impact sonore

Équipements

école primaire

salle polyvalente

équipements sportifs stade municipal,
terrains de pétanque,
pas de tir à l'arc,
site d'aéromodélisme ...

commerces boulangerie, boucherie, charcuterie,
primeur, fleuriste, restauration, tabac/
presse, coiffure, spa, pharmacie,
auto-école, mécanique ...

Patrimoine église, chêne millénaire,
2 clos masures, sentes à panier...

Prix du foncier

prix médian maison	172 000 €
surface médiane	102 m ²
prix médian	1686€/m ²
prix médian terrain	65 000 €
surface médiane	1950 m ²
prix médian	33€/m ²





Évolution de l'urbanisation

Évolution de l'urbanisation

L'espace urbanisé se développe à partir de 1975, majoritairement avec l'habitat pavillonnaire.

Cette dynamique s'intensifie après les années 2000, notamment au sud de la commune, le long de la D33 (densité moyenne de 11 logements/ha).

Entre le 1er janvier 2010 et le 1er janvier 2020, 74 895 m² ont été artificialisés sur la commune d'Allouville-Bellefosse (0,50% du territoire communal) : 86,71% destinés à l'habitat, 1,53% destinés à l'activité.

Il existe plusieurs dents creuses au sein du tissu urbain, à proximité immédiate des commerces et services.



Dents creuses et OAP

Les **dents creuses** sont des parcelles non construites situées au sein d'un tissu bâti, formant ainsi des discontinuités dans la morphologie urbaine environnante. Elles peuvent offrir une alternative à l'étalement de l'habitat sur les espaces agricoles périphériques, dont la consommation doit être fortement réduite (Loi Climat et Résilience ; Zéro Artificialisation Nette). Pour cela, il est important de penser leur devenir sur le long terme dans le PLUi, notamment à travers les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui donnent aux élus la possibilité de prescrire des principes d'aménagement adapté au site et aux enjeux (circulation, maintien de surfaces en herbe, densité de logements, ...) mais aussi des éléments permettant de préserver, voire d'améliorer la qualité du cadre de vie (alignement, bordures, vis-à-vis, ...).

- zone AU en extension urbaine (OAP)
- potentiel en dents creuses
- dent creuse intégrée à une OAP

Zoom sur le site

Surface 5500 m²

Éléments notables

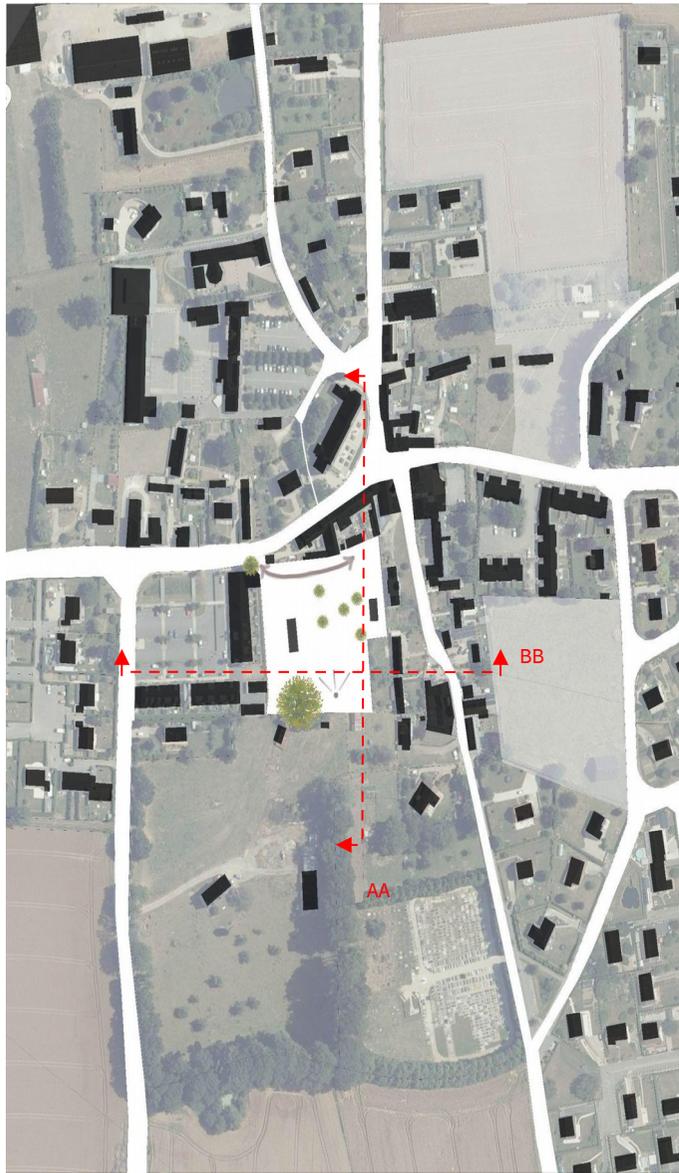
- verger
- bâtiment agricole
- topographie
- droit de passage

Usage prairie pâturée

Situation centrale, en proximité directe avec les commerces

Connexion au Nord, par la rue du Dr Patenôte





Coupe A A
AA



Coupe B B
BB

Coupes topographiques du site

lignes de coupe

Le cadre de vie de la commune vue par les élu.es

Un socle à préserver pour un futur projet

Les élu.es ont largement souligné l'aspect naturel et rural de la commune, ainsi que l'atmosphère "d'écrin de verdure" qui règne sur le site d'étude.

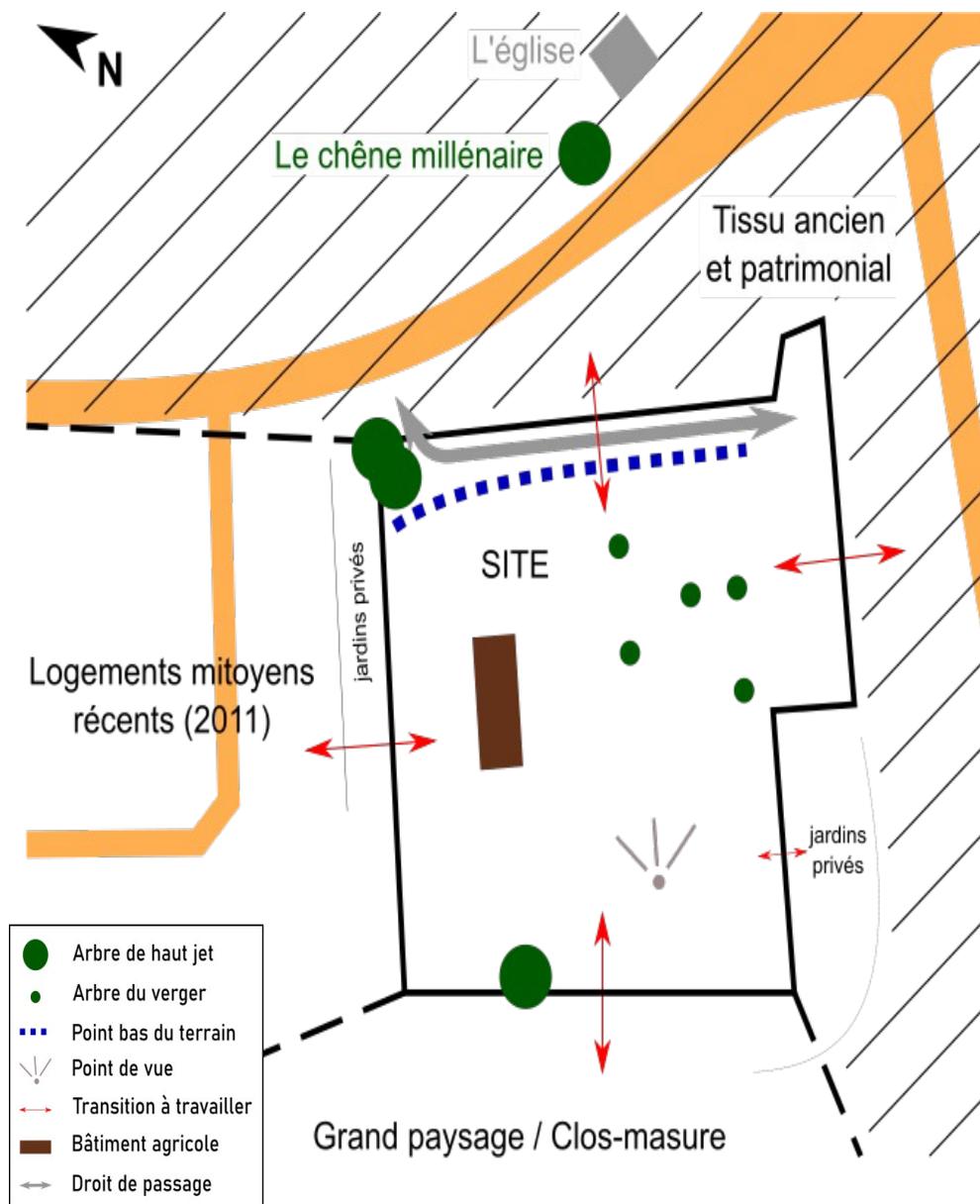
Il a été affirmé essentiel de préserver la tranquillité du lieu ainsi que son rôle d'espace de respiration.

Au-delà du patrimoine naturel, c'est également le patrimoine bâti qui oeuvre à l'identité rurale de la commune. Cette identité est à prendre en compte.



Enjeux et orientations

- Préserver au maximum les éléments arborés existants sur le site ainsi que des espaces de sols non bâtis : qualité de “poumon vert”, d’espace de respiration
- S’appuyer sur la topographie pour la gestion des eaux pluviales.
- Jouer avec la topographie visible et ressentie sur le site pour valoriser le patrimoine (vue sur l’église, le chêne, le paysage arboré).
- Travailler les transitions avec le tissu ancien et patrimonial ainsi qu’avec les logements mitoyens récents.
- Garantir des modes de déplacement actifs et relier le site au sentes piétonnières communales.
- Accueillir une diversité de population notamment des personnes seules et/ou âgées en proximité directe du centre.
- Préserver la tranquillité du site en étant vigilant à la desserte et à la circulation intérieure. Maintenir le droit de passage.



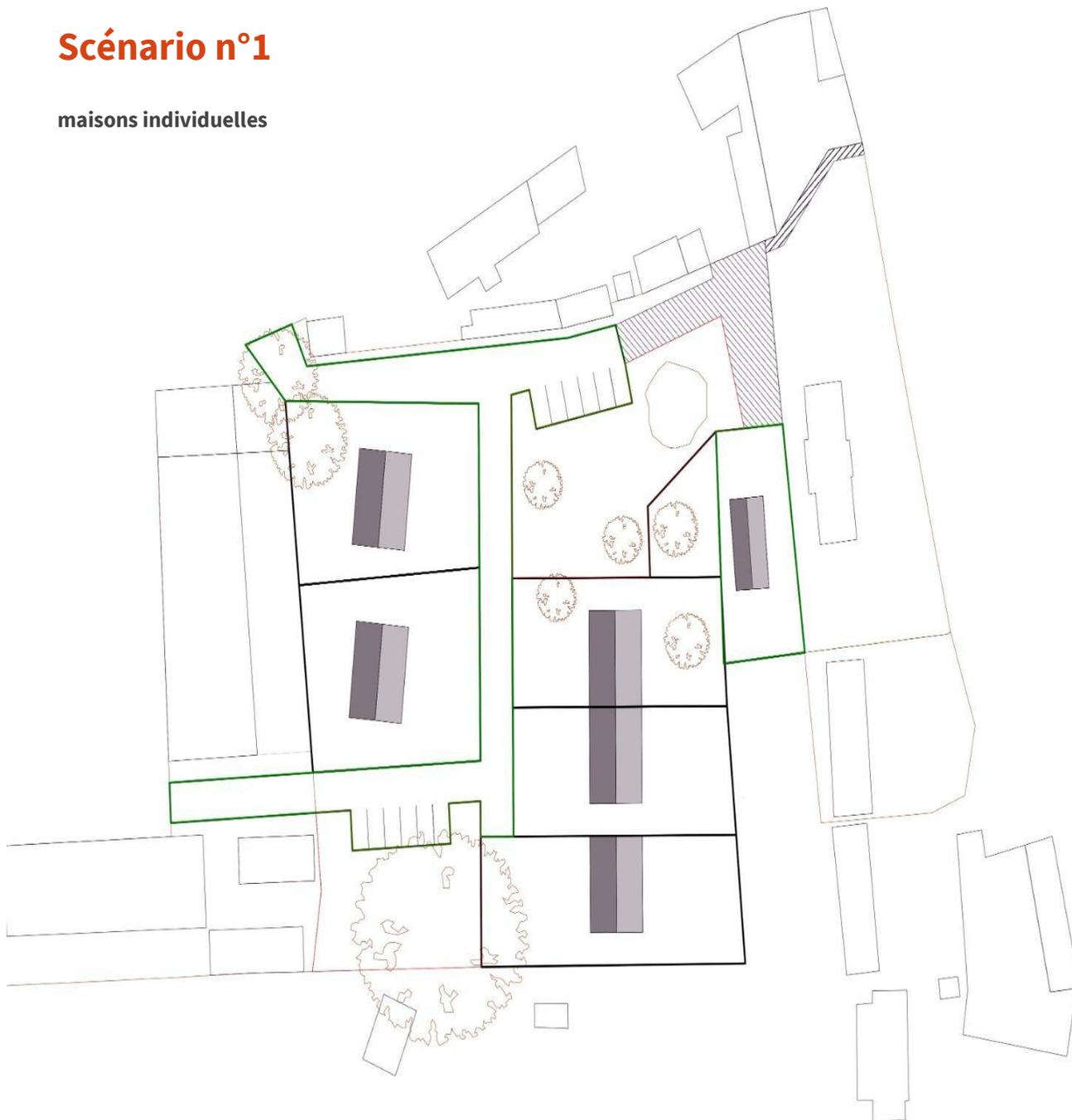
Comparaison de 3 scénarios aux densités et formes urbaines variées

Trois scénarios basiques ont été étudiés en amont de l'atelier avec les élu.es, afin de comparer les éléments suivants :

- Le nombre, la typologie et la densité de logements
- la répartition de l'espace entre l'emprise au sol par les bâtiments, la proportion d'espaces privés, la proportion d'espaces partagés ainsi que l'emprise de la voirie (VRD)
- les avantages et les points de vigilance inhérents à ces scénarios sur la qualité du cadre de vie et l'occupation de l'espace

Scénario n°1

maisons individuelles



Nombre	5 logements
Typologie	maisons
Densité	10 logement/ha

Emprise au sol	11 %
Espace privé	54 %
Espace partagé VRD	19 %
	18 %

Entrée	via rue Dr Patenôte
Sortie	via mitoyens récents
Stationnement	pas de parking

Sente piétonne	à l'Est du site, rejoignant la rue de Liernu
----------------	---

Atouts

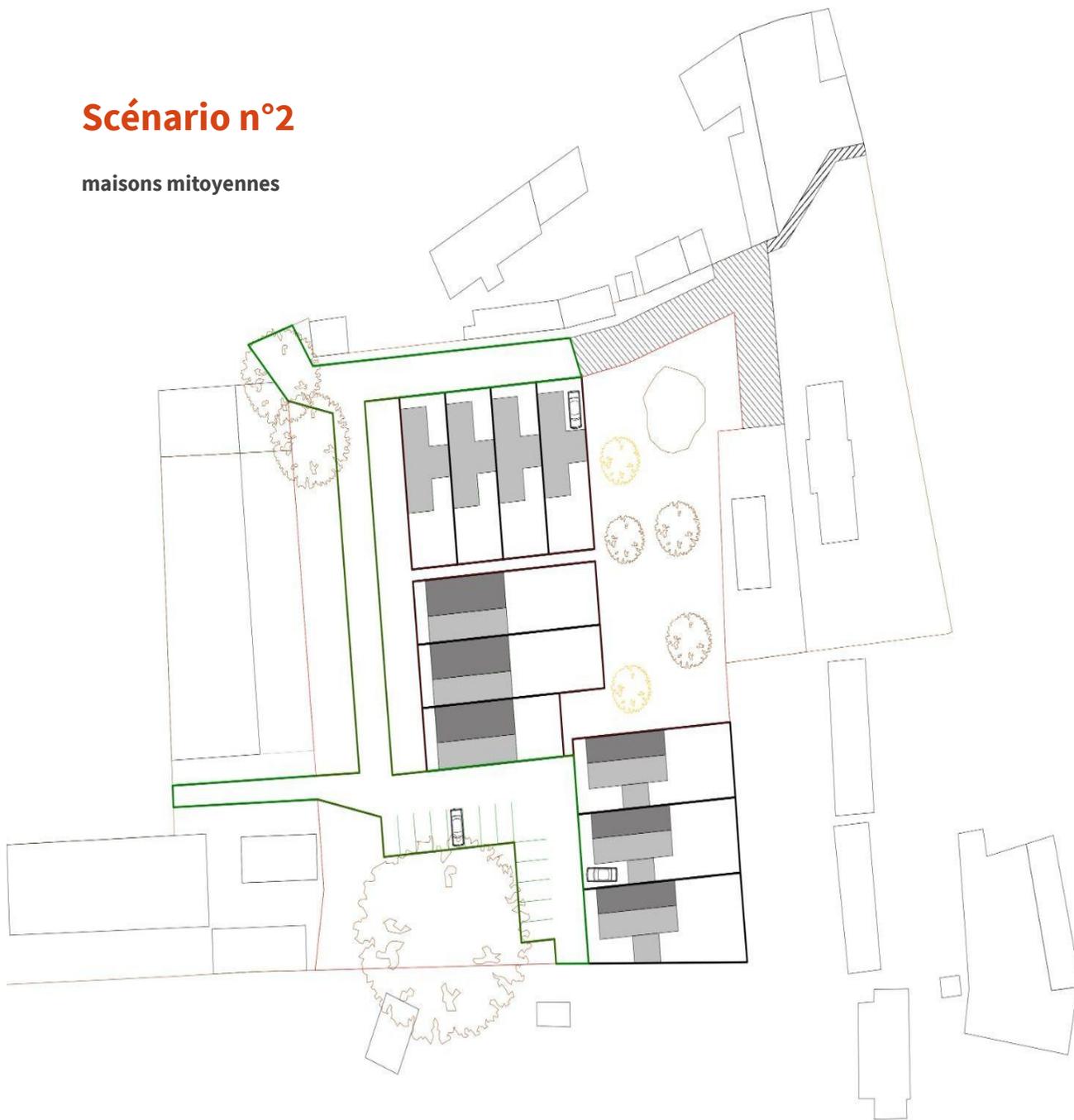
- Préservation du verger et instauration d'une mare permettant la gestion des eaux pluviales

Points de vigilance

- Densité faible, peu efficiente pour un site en coeur de tissu urbain à proximité directe des services et commerces.

Scénario n°2

maisons mitoyennes



Nombre	10 logements
Typologie	T3, T4, T5
Densité	19 logements/ha

Emprise au sol	12 %
Espace privé	33 %
Espace partagé	37 %
VRD	18 %

Entrée	via rue Dr Patenôte
Sortie	via mitoyens récents
Stationnement	parking sous l'arbre

Sente piétonne	à l'Est du site, rejoignant la rue de Liernu
----------------	--

Atouts

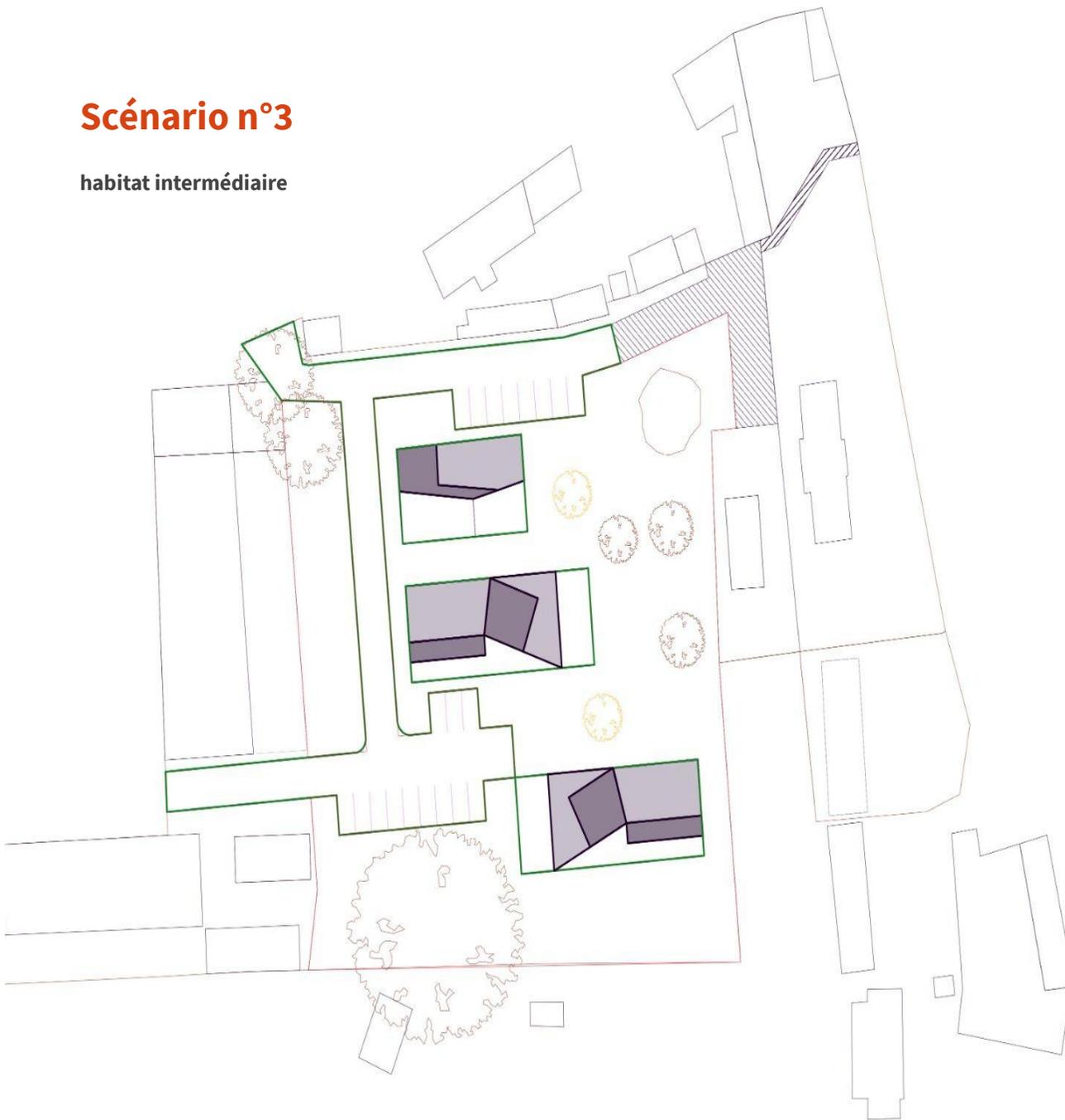
- Préservation du verger et instauration d'une mare permettant la gestion des eaux pluviales
- Accès à plus d'espaces végétalisés
- Formes urbaines diversifiées
- Meilleure optimisation de l'espace avec une densité de logements supérieure au scénario 1

Points de vigilance

- Il pourrait y avoir davantage de vis-à-vis si l'agencement n'est pas réfléchi pour préserver de l'intimité sur chaque parcelle.
- Forte proximité avec les jardins des logements mitoyens récents sur la limite Nord-Ouest
- Gestion des espaces verts publics : définir si l'espace central est accessible à l'ensemble de la commune ou réservé aux habitants de ce programme; définir qui entretient.

Scénario n°3

habitat intermédiaire



Nombre	11 logements
Typologie	T2, T3, T4, T5
Densité	21 logements/ha

Emprise au sol	11 %
Espace privé	16 %
Espace partagé	56 %
VRD	18 %

Entrée	via rue Dr Patenôtre
Sortie	via mitoyens récents
Stationnement	parking sous l'arbre

Sente piétonne	à l'Est du site, rejoignant la rue de Liernu
----------------	--

Atouts

- Préservation du verger et restauration de la mare permettant la gestion des eaux pluviales
- Accès à plus d'espaces végétalisés
- Formes urbaines diversifiées
- Typologie de logements diversifiée propice à l'intergénérationnel, vecteur de cohésion sociale
- Emprise au sol relativement faible par rapport aux maisons mitoyennes

Points de vigilance

- Formes urbaines plus hautes et plus massives
- Davantage de vis-à-vis
- Forte proximité avec les jardins des logements mitoyens récents sur la limite Nord-Ouest
- Gestion des espaces verts publics : définir si l'espace central est accessible à l'ensemble de la commune ou réservé aux habitants de ce programme; définir qui¹³ entretient.

Elaboration de 3 scénarios par les élu.es d'Allouville-Bellefosse

Un scénario tendanciel, uniquement pavillonnaire, considéré comme non-désirable par les élu.es de la commune.



Un scénario mixte, mêlant de la maison individuelle et un petit collectif, permettant d'accueillir une diversité de population et de préserver de vastes espaces extérieurs partagés.



Un scénario uniquement composé de petits collectifs, garantissant également de larges espaces partagés et permettant d'accueillir une plus forte densité de ménages.



Discussion avec les élu.es autour de formes urbaines existantes en Normandie

En fin d'atelier, des formes urbaines existantes correspondant aux trois typologies étudiées ont été présentées et discutées avec les élu.es afin de définir ce qui serait le plus ou le moins approprié en termes de cadre de vie sur la commune :

- des formes pavillonnaires
- des maisons mitoyennes
- des logements intermédiaires

Un tableau détaillé reprend les principaux commentaires.

Les élus comprennent l'attrait pour le pavillon "type", fortement répandu, car il présente de grands volumes habitables. Néanmoins, ils déplorent le manque d'intérêt esthétique et l'uniformité de ces logements.

Il semblerait que les logements emportant le plus l'adhésion soient les logements mitoyens, tant qu'ils présentent des petits espaces privatifs bien protégés des vis-à-vis.

Ce qui a été apprécié à plusieurs reprises :

- les toits double pente
- l'usage du bois ou de la brique
- la présence de couleurs
- des façades découpées

Le changement de couleur du bois a néanmoins été relevé avec la tendance à devenir gris, qui peut déplaire.



“Pour le bois, il faut s’habituer au fait que ça grise en vieillissant. Il change de couleur avec les saisons : il peut être sombre l’hiver et blond l’été. Mais finalement, les pavillons sont parfois gris aussi et c’est accepté.”

Frédéric Closset, Architecte au pnr BSN

Discussion avec les élu.es autour de formes urbaines existantes en Normandie PAVILLONNAIRE



**La Hêtraie -
St Eustache la Forêt**
Forme urbaine la plus appréciée du fait de l'environnement végétalisé, des toits en double pente, et des ouvertures



Pavillon "type"
Forme urbaine peu appréciée en termes esthétiques, gris, trop vu.
En revanche, appréciée pour ses volumes et sa toiture double pente.



**Le clos des fées -
Paluel**
Forme urbaine faisant débat. Appréciée par certains du fait du matériaux bois, de l'absence de clôture et de toits double pente.
Le bois et l'impression de densité ont déplu à d'autres.



**Les tournesols -
Nantes**
Forme urbaine rejetée par les élus, du fait des toitures plates et végétalisées et par l'absence de végétation.

Discussion avec les élu.es autour de formes urbaines existantes en Normandie MITOYEN



Les Charmilles - Sainneville

Forme urbaine appréciée pour ses couleurs variées, le découpage original des façades, les espaces d'intimité (jardins) et pour l'environnement végétal.



Ecoquartier des Noés - Val de Reuil

Forme urbaine appréciée, notamment pour les couleurs, les matériaux et le toit. En revanche, le renforcement de la façade et l'absence de végétation ont déplu.



Ecoquartier de l'église - La Mailleraye-sur-Seine

Forme urbaine appréciée, du fait de la simplicité, des matériaux et du toit double pente. Les petits jardins individuels représentent un atout également.



La Maupassière - Neuville Chant d'Oisel

Cette forme urbaine n'a pas appelé de commentaires spécifiques. Les questions portaient sur la présence ou non de jardins privatifs et sur le manque d'ouvertures en façade.

Discussion avec les élu.es autour de formes urbaines existantes en Normandie INTERMÉDIAIRE



Opération Logéal - Caudebec-en-Caux
Cette forme urbaine originale a plu pour l'usage du bois, pour le découpage des façades ainsi que pour l'environnement végétal. Le toit plat a été questionné.



Trividic - Caudebec-lès-Elbeuf
Cette forme urbaine a peu entraîné de remarques. Elle fait plutôt consensus sur l'usage des matériaux et la simplicité des lignes architecturales.



Le Carreau - Ethainus
Cette forme urbaine a également emporté l'adhésion, pour l'usage des briques, matériaux fortement présent dans la région, ainsi que pour le toit double pente.



La Timonière - Acigné
Cette forme urbaine a principalement été rejetée du fait des escaliers, qui interrogent sur l'accessibilité des logements. La composition avec des logements accessibles de plain-pieds n'est pas assez lisible.

Conclusion de l'atelier et perspectives envisagées

L'atelier a conduit à de riches échanges entre les élu.es de la commune et de l'intercommunalité, ainsi qu'avec les agents du Pnr BSN et de la DDTM.

Ce type de rencontre permet d'approfondir la connaissance et la compréhension des enjeux sur des sites d'aménagement en centre-bourg.

Les élu.es ont su s'approprier le travail en volume grâce à la maquette. Ils sont arrivés à la conclusion que des formes d'habitat intermédiaires pouvaient être très avantageuses afin de préserver des espaces végétalisés et les points de vue. Ils considèrent aussi que ces formes peuvent jouer un rôle dans l'adaptation au changement climatique pour se préserver de la chaleur estivale.

Des critères concrets d'intégration pour les formes urbaines tels que les toits double pente ont pu être partagés. Les élus ont affirmé leur satisfaction mais une certaine inquiétude à pouvoir transmettre et partager les enseignements à leurs collègues du conseil municipal. Cependant, la dynamique est lancée.

