

Atelier
Bois - Himont

12 octobre 2021

Vers le Zéro Artificialisation Nette, cas d'étude en renouvellement d'espace déjà urbanisé

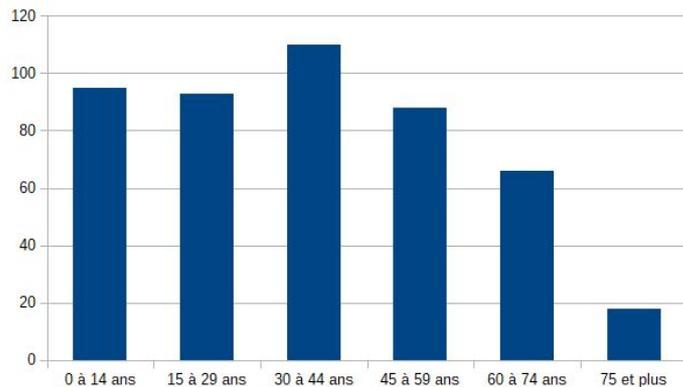


Portrait de la commune

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

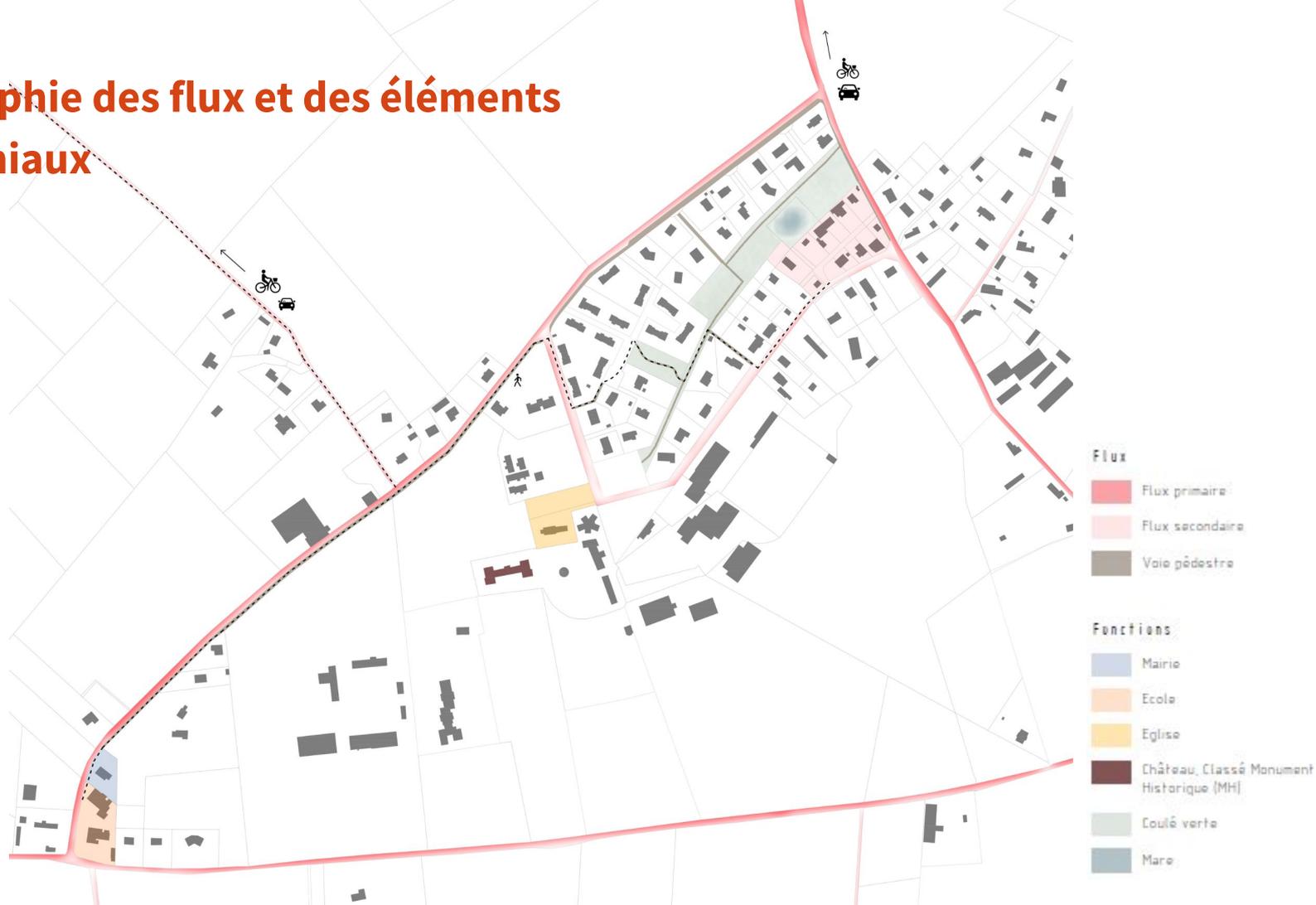
Démographie 470 habitants
(2013-2018) solde naturel +0,7%
solde migratoire -0,5%

Répartition de la population par tranches d'âges



Distances en voiture

Cartographie des flux et des éléments patrimoniaux



Evolution du bâti

Les baraquements

On remarque l'alignement des baraquements au nord est de la commune. Ils apparaissent entre 1950 et 1965.

Le pavillonnaire

La majorité du développement pavillonnaire se fait depuis 1975. On note la présence d'un programme de maisons jumelées porté par la municipalité, au centre de la commune.

Récemment

On constate notamment une grosse opération au nord avec 14 logements individuels, face au site des baraquements.

BOIS-HIMONT - Evolution de l'urbanisation

Consommation foncière



SOURCE
IGN - BD Ortho (2019)
EPRM - Cons. foncière (2019)

REALISATION
PnrBSN - SIG (2021)



Histoire des baraquements et renouvellement de l'habitat

Les site des baraquements

Après la seconde guerre mondiale, des baraquements avaient été installés au Havre, pour loger des habitants pendant la reconstruction. Après leur démontage, des communes ont récupéré ces habitats “temporaires” pour les reconstruire sur leurs terrains. A l'origine, il y avait 11 baraquements. Aujourd'hui 5 sont encore à la charge de la mairie, dont 3 occupés et 2 vides. Les autres ont été déconstruits ou rachetés par les occupants. L'attachement social et familial à ce lieu semble fort, mais les logements restants ne sont pas aux normes et peuvent impliquer des risques juridiques pour la collectivité.

Le renouvellement de l'habitat désigne l'ensemble des actions menées pour requalifier un espace déjà urbanisé et l'adapter aux besoins et enjeux actuels : typologie des logements, isolation, gestion des eaux pluviales, qualité des espaces extérieurs, ...

Parmi les enjeux identifiés de ce site :

- prendre en compte l'histoire sociale du lieu
- travailler au cas par cas la maîtrise foncière des baraquements occupés
- s'interroger sur le besoin en offre sociale de logements



Diagnostic foncier du site d'étude

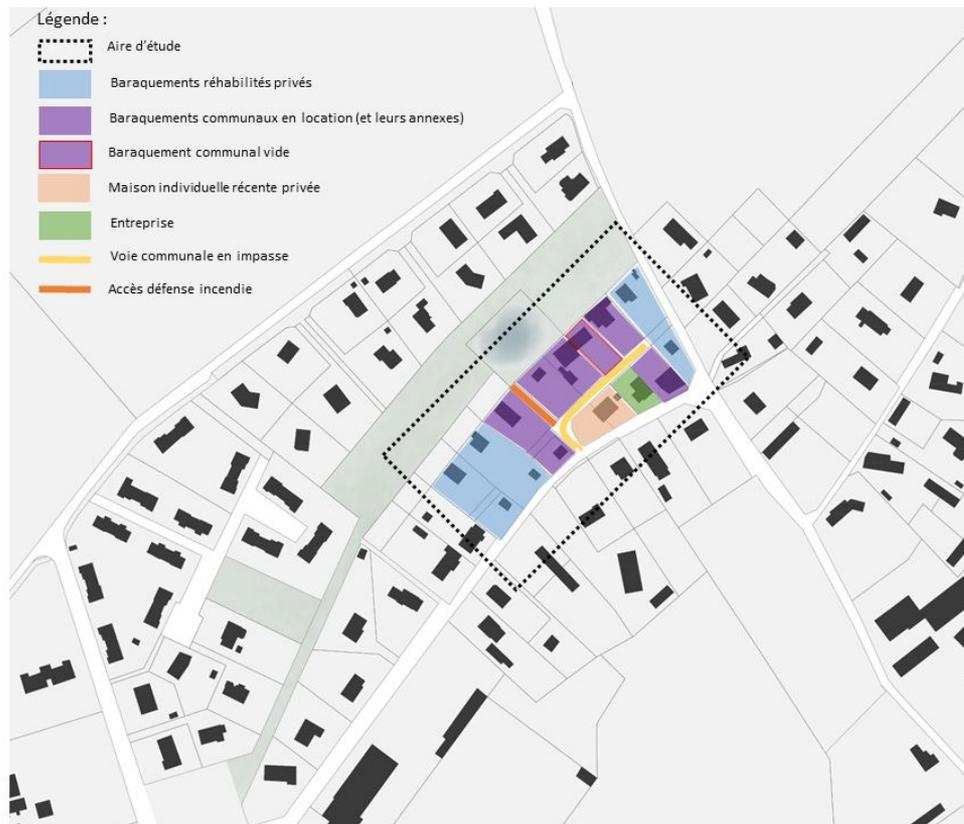
Le foncier communal

La commune est propriétaire des parcelles suivantes : AI 72, 73, 74, 89, 211, 278, 209, 277, 358, 359.

La municipalité dispose donc de la maîtrise foncière d'une grande partie du site. Toutefois, sur les 4 logements, 3 sont actuellement occupés.

Si la municipalité souhaite mener un projet d'ensemble, un dialogue est à engager :

- avec les locataires afin de libérer les logements,
- avec certains propriétaires présents dans ou en limite du site pour organiser la desserte du quartier et préciser le périmètre d'intervention .



Zoom sur le site d'étude

Surface

5000 m²

Éléments notables

- proche de la coulée verte
- histoire et sociologie
- topographie

Usage

habitat vétuste

Situation

dans le tissu urbain

Connexion

au sud, rue de l'église

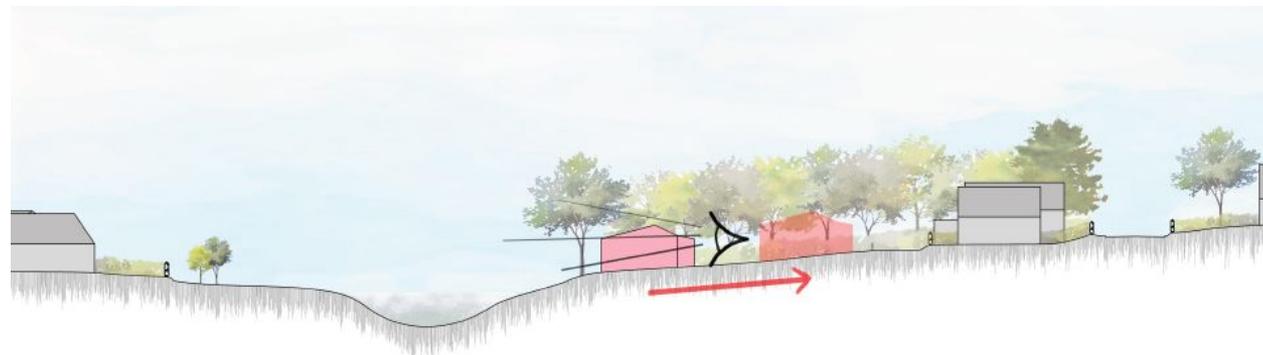


Prendre en compte la topographie du lieu



Topographie du lieu

Le site présente une pente forte donnant sur un axe de rétention d'eau. L'aménagement du lieu devra donc prendre en compte le risque inondation et **mettre hors d'eau les logements** en les positionnant plus haut sur la pente. Cela permettra également de **travailler le point de vue** sur la coulée verte en contrebas.



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'importance des cheminements piétons, empruntés pour les déplacements quotidiens des habitant.es.

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

Suite à la visite de site et à un travail sur plan, différents enjeux ont été partagés par les participant.es :

- Réfléchir à un projet d'ensemble sur cet espace en zone urbaine, pour éviter des actions au coup par coup.
- Anticiper des solutions de relogement pour les personnes présentes sur site. Le volet humain a été jugé prépondérant.
- Maintenir de la végétation et un cadre naturel pour s'intégrer dans l'identité de la commune : notamment veiller à la gestion des haies et éviter les clôtures, penser au pré-verdissement des parcelles et à l'intégration d'essences locales adaptées.
- Concevoir des formes architecturales qui puissent rappeler les baraquements par exemple avec la présence de petits abris de jardin dans les espaces privés.
- S'appuyer sur la topographie pour la gestion des eaux pluviales et pour l'agencement sur site.
- Relier le site à la coulée verte par une liaison douce.
- Enfouir le réseau électrique
- Gérer le stationnement de manière collective pour éviter l'omni-présence de la voiture dans les espaces extérieurs.



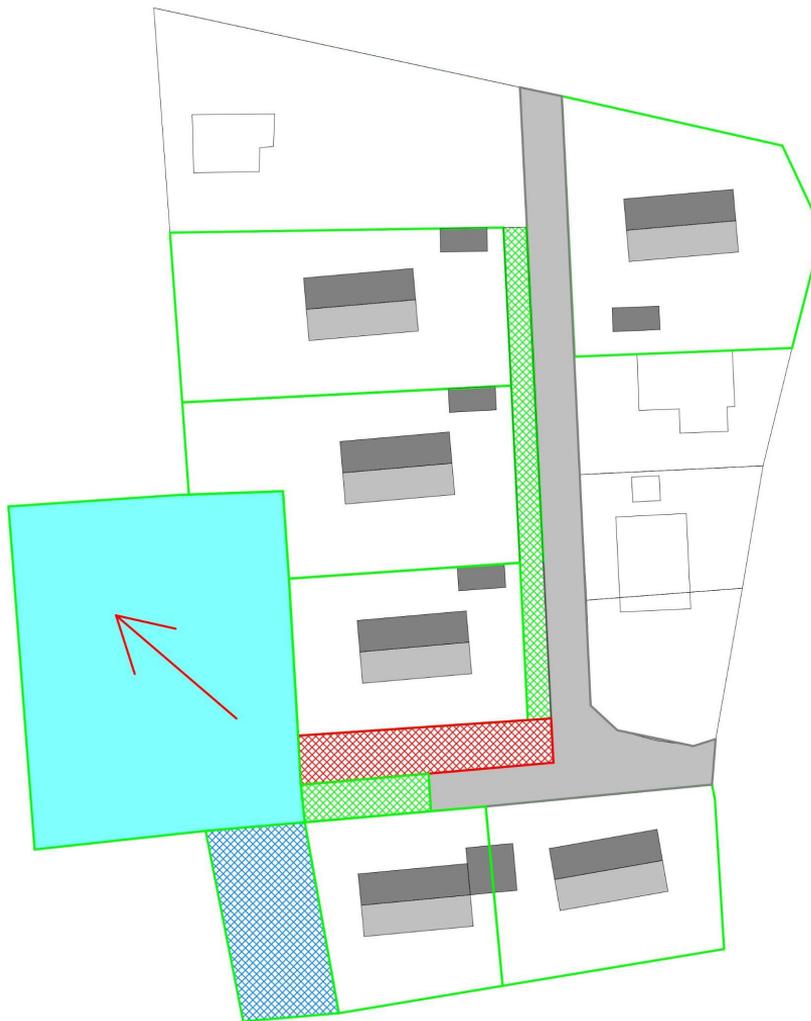
Comparaison de 3 scénarios aux densités et formes urbaines variées

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 6 logements
Typologie maisons individuelles T4 ou T5
Densité 11 logements/ha

Emprise au sol 14 %
Espace privé 75 %
Accès pompiers 3 %
VRD 16 %
Espace vert inondable 5 %

Entrée via la route de la Chapelle du Hay
Sortie via la rue de l'Eglise
Stationnement garage couvert individuel + parking végétalisé en bande devant les maisons
Sente piétonne via l'accès réservé aux pompiers vers la mare et la coulée verte

Atouts

- Préservation de l'agencement des parcelles par rapport à l'installation des baraquements.

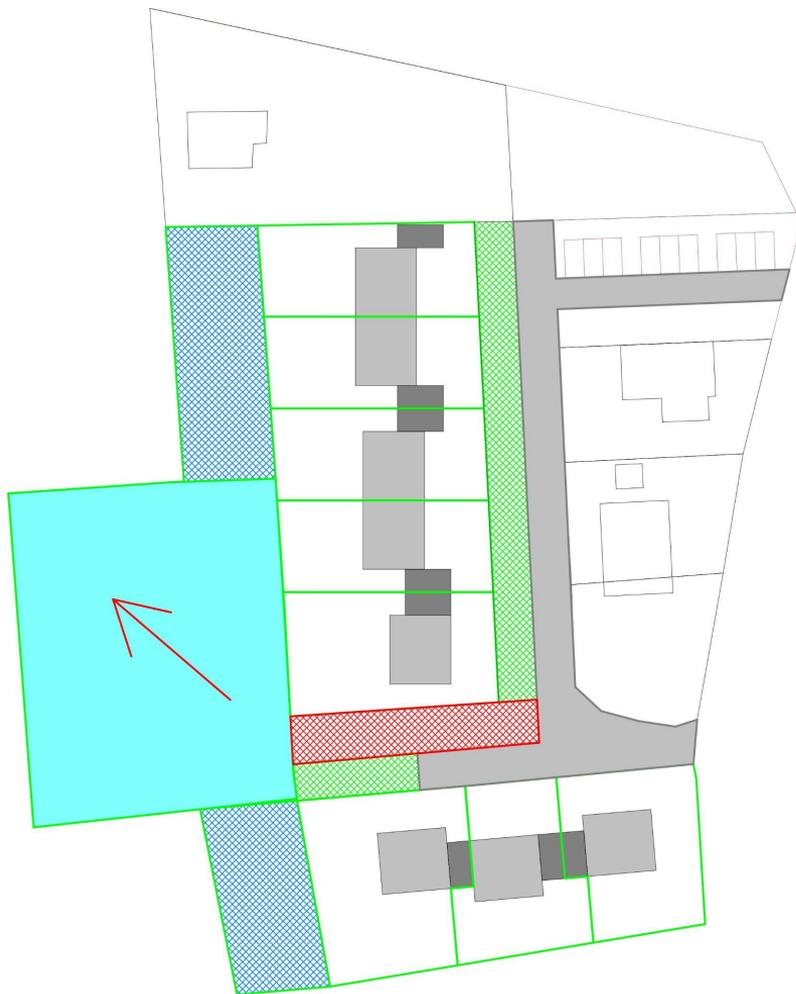
Points de vigilance

- Densité faible, aménagement peu efficient pour un site avec du potentiel
- Qualité architecturale des pavillons : ne pas se contenter d'une forme moderne classique qui ne s'intégrerait pas dans le paysage.
- Risque de clôture opaque des espaces autour des pavillons, enfermant totalement l'espace de projet.

-> **Réglementer les limites séparatives et travailler avec soin les prescriptions architecturales et paysagères**

Scénario n°2

maisons en bande



Nombre 8 logements
Typologie maisons jumelées par garage, T3, T4, T5
Densité 15 logements/ha

Emprise au sol 19 %
Espace privé 55 %
Accès pompiers 4 %
VRD 27 %
Espace vert inondable 14 %

Entrée via la rue de l'Eglise
Sortie via la rue de l'Eglise
Stationnement garages couverts individuels
+ poche de stationnement
Sente piétonne via l'accès réservé aux pompiers vers la mare
et la coulée verte

Atouts

- Forme urbaine diversifiée et cohérente avec l'identité architecturale des baraquements présents précédemment
- Maintien de la structuration en bande des parcelles
- Intégration du risque inondation et agrandissement de l'espace paysager de la coulée verte.

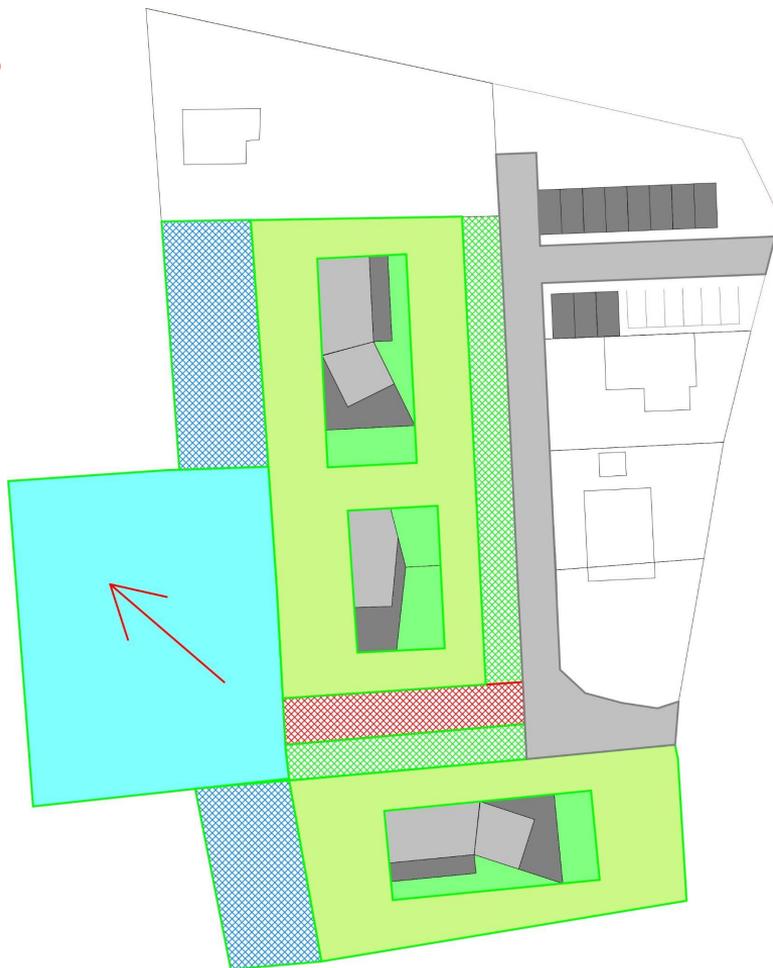
Points de vigilance

- Risque de clôture opaque des espaces autour des pavillons, enfermant totalement l'espace de projet.
- Travailler sur l'agencement des maisons et des ouvertures pour préserver de l'intimité dans les jardins

-> Réglementer les limites séparatives et travailler avec soin les prescriptions architecturales et paysagères

Scénario n°3

habitat intermédiaire



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

Emprise au sol 12 %
Espace privé 24 %
Espace vert commun 31 %
Accès pompiers 4 %
VRD 27 %
Espace inondable 15 %

Entrée via la rue de l'Eglise
Sortie via la rue de l'Eglise
Stationnement garages couverts pour les habitations + poche de stationnement
Sente piétonne via l'accès réservé aux pompiers vers la mare et la coulée verte

Atouts

- Faible emprise au sol pour un plus grand nombre de logements
- Diversité des formes urbaines
- Espace paysager commun qui permet de préserver l'identité "naturelle" du site et de s'intégrer avec la coulée verte ; maintien d'un espace ouvert
- Intégration du risque inondation et agrandissement de l'espace paysager de la coulée verte.

Points de vigilance

- Travailler sur l'agencement des maisons et des ouvertures pour préserver de l'intimité dans les jardins et sur les terrasses
- Travailler sur la qualité architecturale pour ne pas couper totalement avec l'identité de la commune
- Gestion de l'espace paysager : définir s'il est accessible à l'ensemble de la commune ou réservé aux habitants de ce programme; définir qui l'entretient.

-> Travailler avec soin les prescriptions architecturales et paysagères

Exploration de scénarios par les élu.es de Bois-Himont



Un scénario tendanciel, composé de pavillons ou de maisons mitoyennes a d'abord été exploré, sans emporter d'adhésion. Cette configuration paraît trop "tassée" et peu désirable. Néanmoins, cette première tentative a été l'occasion d'aborder et de positionner des contraintes comme :

- le maintien de la desserte incendie vers la mare
- la création d'une sente piétonne vers la coulée verte
- l'accès et la circulation au sein de la zone

Le maintien d'une bande publique en fond de parcelles, correspondant à la zone inondable a également été rajoutée.

Un scénario mixte, mêlant maisons individuelles, maisons mitoyennes et petit collectif, a été finalement élaboré et largement partagé. Il apparaît comme le plus à même d'accueillir une diversité de population, de préserver des espaces extérieurs et de s'intégrer au paysage et au quartier.



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

Les diapositives suivantes reprennent les principaux commentaires.

Les élus comprennent l'attrait pour le pavillon "type", fortement répandu, car il présente de grands volumes habitables grâce au rez-de-chaussée et aux combles. Néanmoins, ils déplorent le manque d'intérêt esthétique et l'uniformité de ces logements qui "heurte un peu".

Les logements mitoyens ont emporté de l'adhésion, tant qu'ils présentent des petits espaces privatifs bien protégés des vis-à-vis, mais aussi les petits collectifs avec des entrées individuelles et des jardins. L'exemple de la Mailleraye-sur-Seine a particulièrement inspiré les élu.es.



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, des lignes architecturales et de l'usage du bois.



Pavillon "type"

Forme urbaine appréciée pour ses volumes et sa toiture double pente, qui semblerait répondre aux besoins des familles. Néanmoins, elle est critiquée en termes esthétiques.



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. En revanche, l'agencement inhabituel a pu déranger.



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



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

Forme urbaine la plus appréciée, du fait de la simplicité, des matériaux utilisés et du toit double pente. Les élu.es sont unanimes car cela correspond à l'esthétique de la commune.



Ecoquartier des Noés - Val de Reuil

Les lignes architecturales ont pu être appréciées mais la succession des pentes avec une montée en charge possible qui fragiliserait la structure a laissé sceptique.



La Maupassière - Neuville Chant d'Oisel

Forme urbaine perçue comme assez proche de celle de la Mailleraye.



Les Charmilles - Sainneville

Forme urbaine rejetée du fait du toit en monopente qui fait penser à des panneaux photovoltaïques.

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



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

Forme urbaine la plus appréciée grâce à la présence d'accès individuels sur les côtés et la présence d'un jardin partagé en coeur d'îlot.



Le Carreau - Ethainus

Cette forme urbaine a été appréciée pour l'usage des briques, matériaux fortement présents dans la région, ainsi que pour le toit double pente. Néanmoins, elle est vue comme plus originale par rapport aux formes urbaines existantes localement.



Opération Logéal - Caudebec-en-Caux

Cette forme urbaine originale a été rejetée plutôt unanimement, du fait du toit plat notamment.



Trividic - Caudebec-lès-Elbeuf



La Timonière - Acigné

Ces deux formes urbaines sont plutôt perçues comme urbaines donc en dissonance avec l'identité de la commune.

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 centralité, intégrés dans le tissu urbanisé.

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 des points de vue. Spontanément, c'est un scénario "mixte" maisons mitoyennes et petit collectif qui a remporté l'adhésion.

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. La proposition de visiter des sites inspirants et locaux comme le quartier de l'église à la Mailleraye-sur-Seine ou le programme de maisons en bande au coeur d'Allouville semble une piste sérieuse pour poursuivre la réflexion.

