

MISSION DE DYNAMISATION DU CENTRE-BOURG DE SAINT-LÉONARD (76)



Réunion publique d'information

3 avril 2018

quartier libre (mandataire) + oza architectes + zeppelin paysagistes + actéhis + guam

Créer un véritable centre-bourg « où la population se retrouve, se rencontre et trouve des intérêts communs pour échanger ».

- Imaginer un **projet exemplaire** en termes d'insertion, de morphologie, de fonctionnement, etc. apportant une réelle plus-value résidentielle à Saint-Léonard, **au bénéfice prioritaire de ses habitants** sans toutefois négliger son attractivité vis-à-vis de **populations nouvelles**.
- Prévoir une **programmation mixte**, permettant en particulier de doter la commune d'un nouveau groupe scolaire et d'une offre de logements adaptés au vieillissement de la population, de commerces/services de proximité et de terrains de sport couverts.
- Maîtriser les **conditions d'aménagement** de cette nouvelle pièce « urbaine », d'où l'association de l'EPF de Normandie.
- Affirmer à travers ce projet le **positionnement de la commune** au sein du pôle urbain qu'elle forme avec Fécamp, notamment dans le cadre du PLU intercommunal
- Assurer l'**adéquation du projet** avec l'identité et les moyens, notamment financiers, de notre commune
- Faire de la **participation des habitants et usagers** de la commune, un des facteurs de réussite de l'élaboration du projet.

UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE



Atelier-visite avec les habitants

20 JANVIER 2018

1. Visite sur site avec les habitants
2. Réflexion collective à partir d'une grille de questionnements

Parmi les enseignements :

- > un consensus pour regretter l'absence d'un véritable centre-bourg
- > la notion de lien social au coeur des préoccupations des habitants présents
- > une prise de conscience des dimensions du site et de la nécessité de sa connexion à l'existant



BALADE URBAINE
SAINT-LÉONARD - 20 JANVIER 2018
À LA RECHERCHE D'UN CENTRE-BOURG

- 1 Où est le «centre-bourg» ?
- 2 A quoi ça sert un centre-bourg ?
- 3 Comment ça fonctionne ?
- 4 Quelle image pour Saint-Léonard ?
- 5 Quelle place dans le Projet Grand Site ?
- 6 Pourquoi s'intéresser aux «bords/abords» du quartier ?
- 7 Vous avez dit écoquartier ?

Durée de la visite : 2h
Distance : 2,5km

0 100 m

ZEPPELIN / QUARTIER LIBRE / OZAS
L'aménagement d'un centre-bourg pour Saint-Léonard

(Ré)Inventons le centre-bourg !

Contribuez aux réflexions engagées sur la dynamisation du centre-bourg de Saint-Léonard

ATELIER VISITE
Ouvrez à vous aussi votre quartier

Samedi 20 janvier de 10h à 12h30
Départ de la Mairie de Saint-Léonard

Balade guidée et animée par l'équipe de paysagistes et d'architectes
Une occasion pour chacun d'appréhender le site, support du projet de centre-bourg

Venez échanger et partager vos points de vue et idées

Renseignements & inscriptions :
Tel : 02 35 28 05 99
Mail : mairie.saintleopard@wanadoo.fr



Réunion avec les membres du conseil d'école

22 janvier 2018

Des premiers besoins/pistes évoqués :

- > Une salle de motricité (accessible sans passer par l'extérieur)
- > Une salle de réunion (au cœur de l'équipement) et à destination du corps enseignant
- > Un bureau pour la direction situé à côté d'un sas d'entrée
- > etc.

*L'école actuelle ?
Une reconversion en
bibliothèque/ludothèque ?*

Un RAM /crèche ?

*Une garderie (pour le
mercredi matin notamment)
?*

*Un lieu pour les
parents/accompagnants ?*



Des orientations architecturales exprimées pour le futur équipement :

- « Une école en rez-de-chaussée »
- « Des classes spacieuses »
- « Un préau important »
- « Plutôt une école fermée, dans laquelle les enfants peuvent être plus autonomes dans leurs déplacements et ainsi mieux préparés au collège »
- « Une orientation du bâtiment et des extérieurs qui tient compte du vent »
- « Des jardins partagés, pédagogiques »
- « Une école numérique, qui laisse la place aux nouveaux modes d'enseignements et aux technologies nouvelles »

Séances avec les enfants de l'école communale

19 mars 2018

Objectifs :

- > communiquer auprès des enfants sur la réflexion en cours
- > échanger avec eux sur leur perception de leur commune
- > les faire se questionner sur "l'école de demain"



DIAGNOSTIC

TERRITOIRE > BOURG > SITE

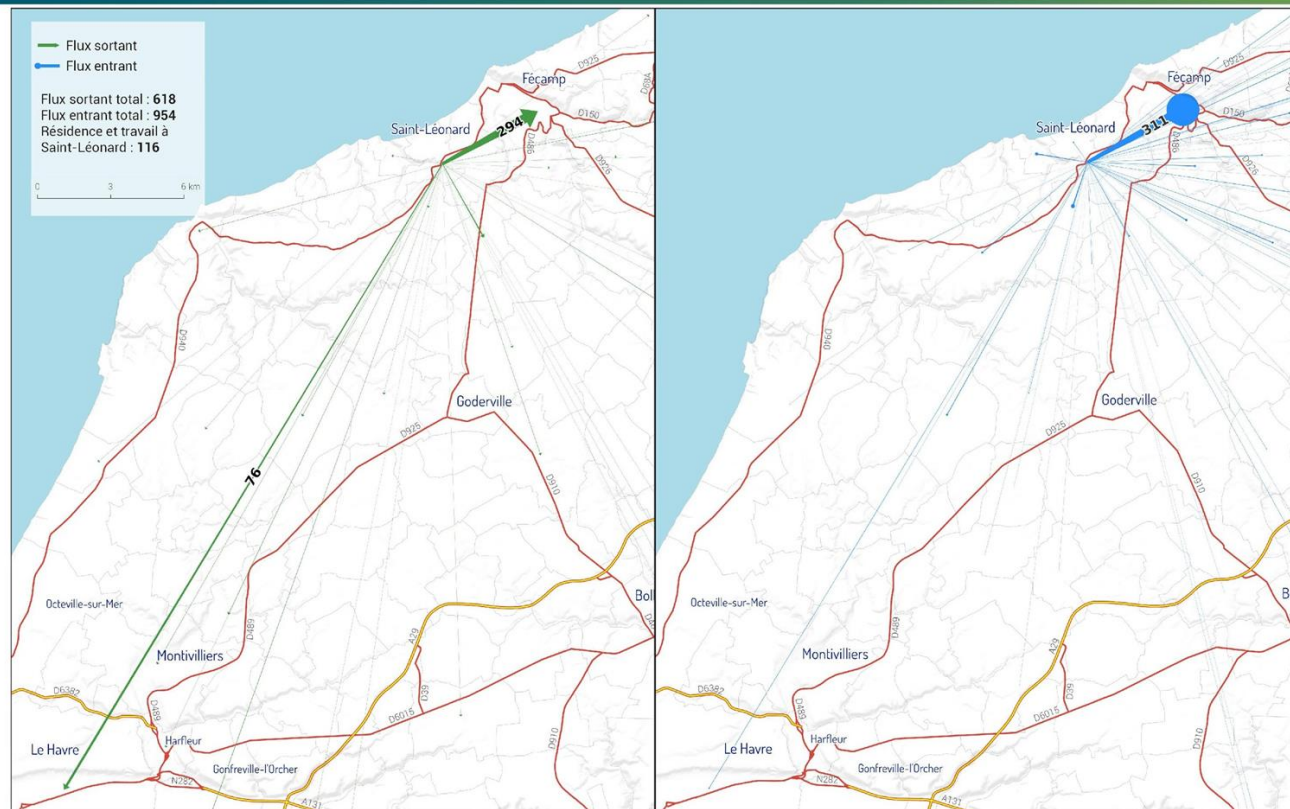


**Le
positionnement
de Saint-Léonard**

Situation géographique

Un pôle d'emplois de l'agglomération

La mobilité professionnelle



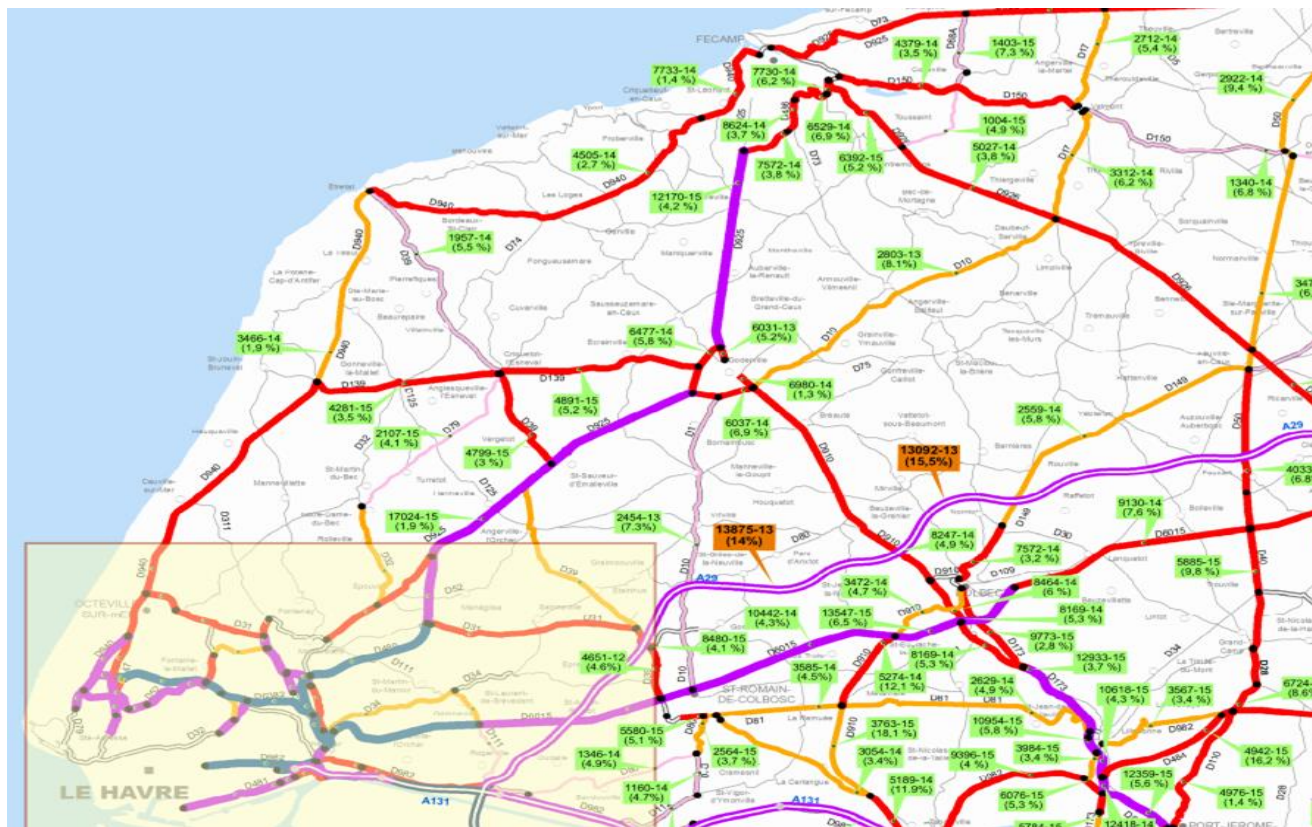
> 1 actif sur 2 travaille à Fécamp

> 1 128 emplois au lieu de travail

> Plus de flux entrants que sortants

Situation géographique

D'importants flux routiers (2015 - Département de Seine-Maritime + État)



RD940 (route d'Etretat) :
7 800 véhicules/jrs

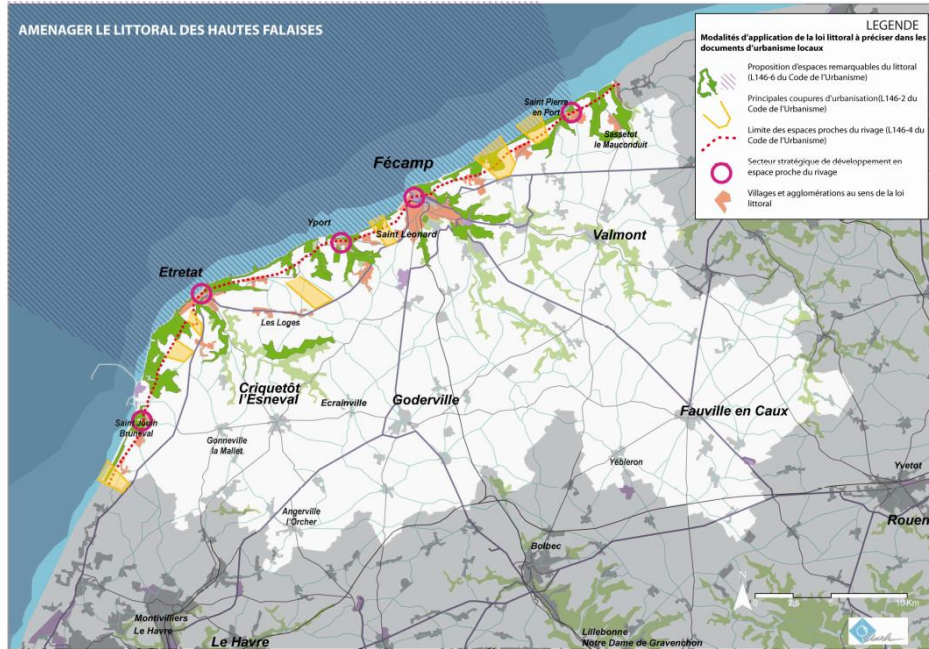
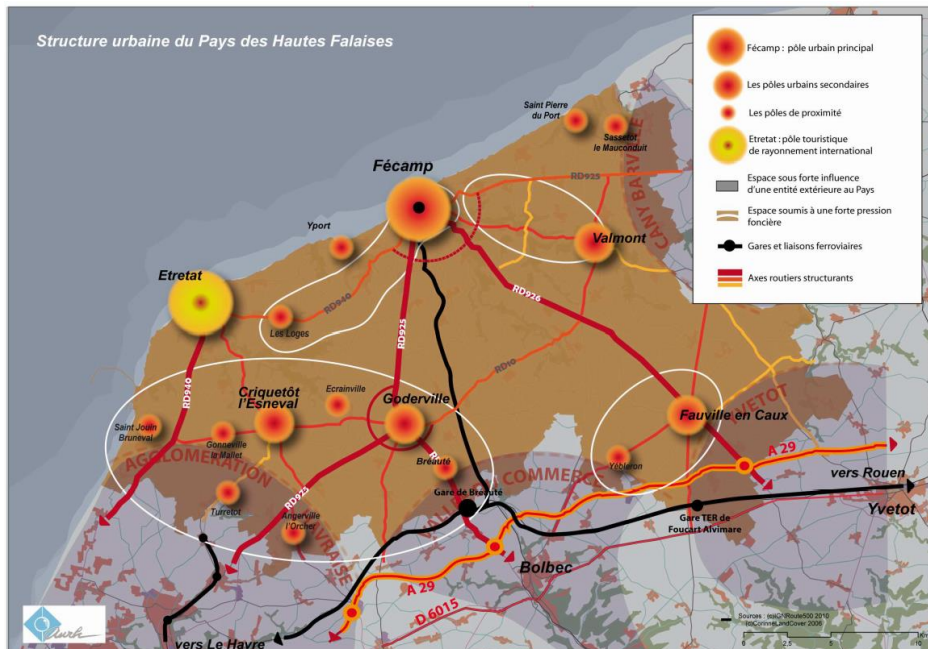
RD925 (route du Havre vers le centre commercial) :
8 500-12 000 véhicules/jrs

“Une commune située sur les axes de passage mais relativement à l'écart des éventuelles nuisances causées”

Saint-Léonard dans le SCOT

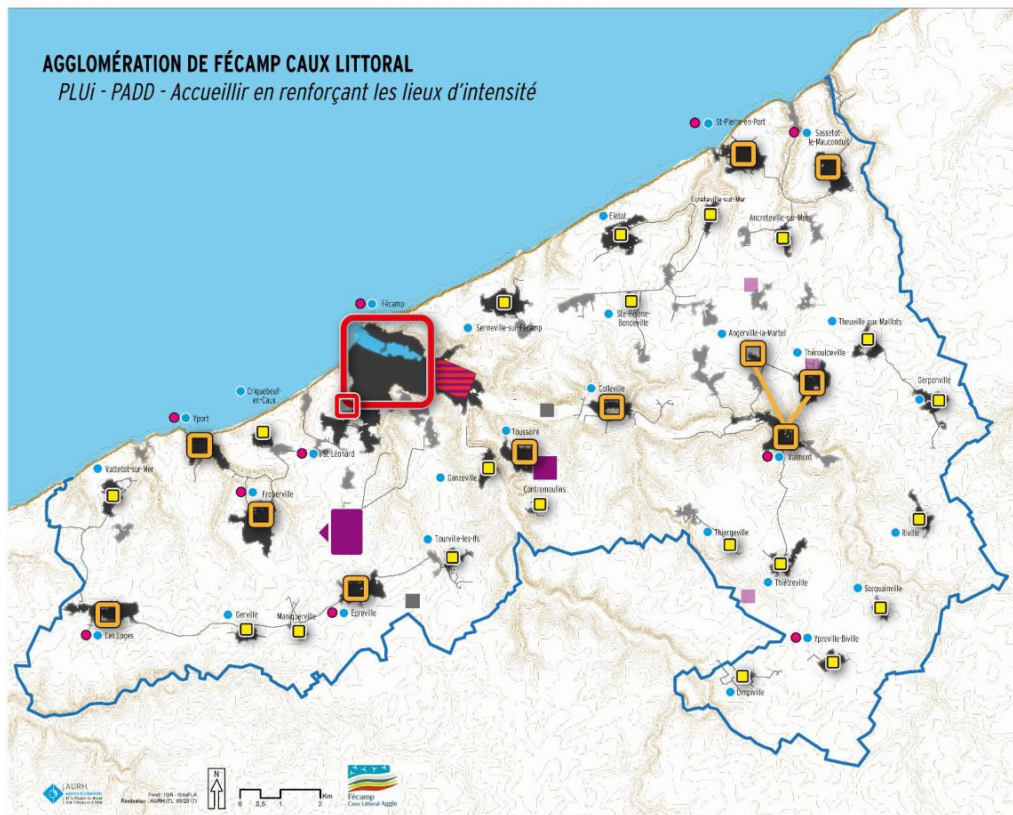
Une périphérie de Fécamp

			Population estimée en 2030	Nombre moyen de logements à produire 2009-2030 (par an, en cumulé des communes)	Consommation foncière 2009-2030 (moyenne par autorisée en cumul des communes)	Densité moyenne des nouvelles opérations (valeur plancher de logements/ha pour les communes concernées)
Fécamp et son espace périphérique proche (Pôle Fécampois*)	Pôle urbain principal sur le littoral	Fécamp	20 821	71	2,4	30
	Communes périphériques de Fécamp	Criquebeuc en Caux, Senneville sur Fécamp, Toussaint, Froberville, Saint Léonard, Colleville, Epreville	7 695	57	2,3	25



Saint-Léonard dans le PLUi

Une composante du pôle urbain de Fécamp



Communes	Projection des constructions par commune pour 10 ans
Secteur aggloméré - Production importante	
Fécamp	600
Saint-Léonard	70
Sous-total	670
Communes à forte polarité - Production modérée	
Colleville	Environ 60 logements par commune pour 10 ans
Épreville	
Froberville	
Les Loges	
Saint-Pierre-en-Port	
Sassetot-le-Mauconduit	
Toussaint	
Sous-total	480
Communes en réseau - Production modérée	
Angerville-la-Martel	Environ 50 logements par commune pour 10 ans
Thérouldeville	
Valmont	
Sous-total	150
Communes rurales - Production mesurée	
Ancretteville-sur-Mer	Environ 25 logements par commune pour 10 ans
Contremoulins	
Criquebeuf-en-Caux	
Écretteville-sur-Mer	
Élot	
GANZEVILLE	
Gerponville	
Gerville	
Limpville	
Maniquerville	
Riville	
Sainte-Hélène-Bondeville	
Senneville-sur-Fécamp	
Sorquainville	
Theuville-aux-Maillots	
Thiergeville	
Thiéreville	
Tourville-les-Ifs	
Vattetot-sur-Mer	
Ypreville-Biville	
Sous-total	500
T total	1800

Saint-Léonard dans l'opération Grand Site

Un rôle affirmé

Amélioration des conditions de cyclabilité

Route de Gerville: une voie étroite difficilement compatible avec la circulation des vélos.

D79: Une route large et bien jalonnée mais limitée à 70 km/h.

Chemin des falaises: une route étroite et escarpée.



Schéma de synthèse de la véloroute du littoral et de ses améliorations possibles

source : DDTM

Les principaux objectifs identifiés de cette opération :

- restaurer la QUALITÉ PAYSAGÈRE DU SITE,
- SOUTENIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES qui participent au maintien des paysages,
- protéger et valoriser ce qui participe à "L'ESPRIT DES LIEUX" : patrimoine bâti et naturel, culture locale, agriculture, spécificités locales...
- élaborer une stratégie pour GÉRER LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE et limiter les impacts sur le paysage et les milieux naturels,
- OFFRIR AU PUBLIC UN ACCUEIL DE QUALITÉ, pédagogique et en adéquation avec les attentes des touristes,
- mettre en place une politique de gestion locale pérenne, en s'appuyant sur une structure porteuse,
- faire en sorte que les mesures adoptées bénéficient au DÉVELOPPEMENT LOCAL DES COMMUNES et au BIEN-ÊTRE DES HABITANTS.

> un positionnement touristique qui sera conforté

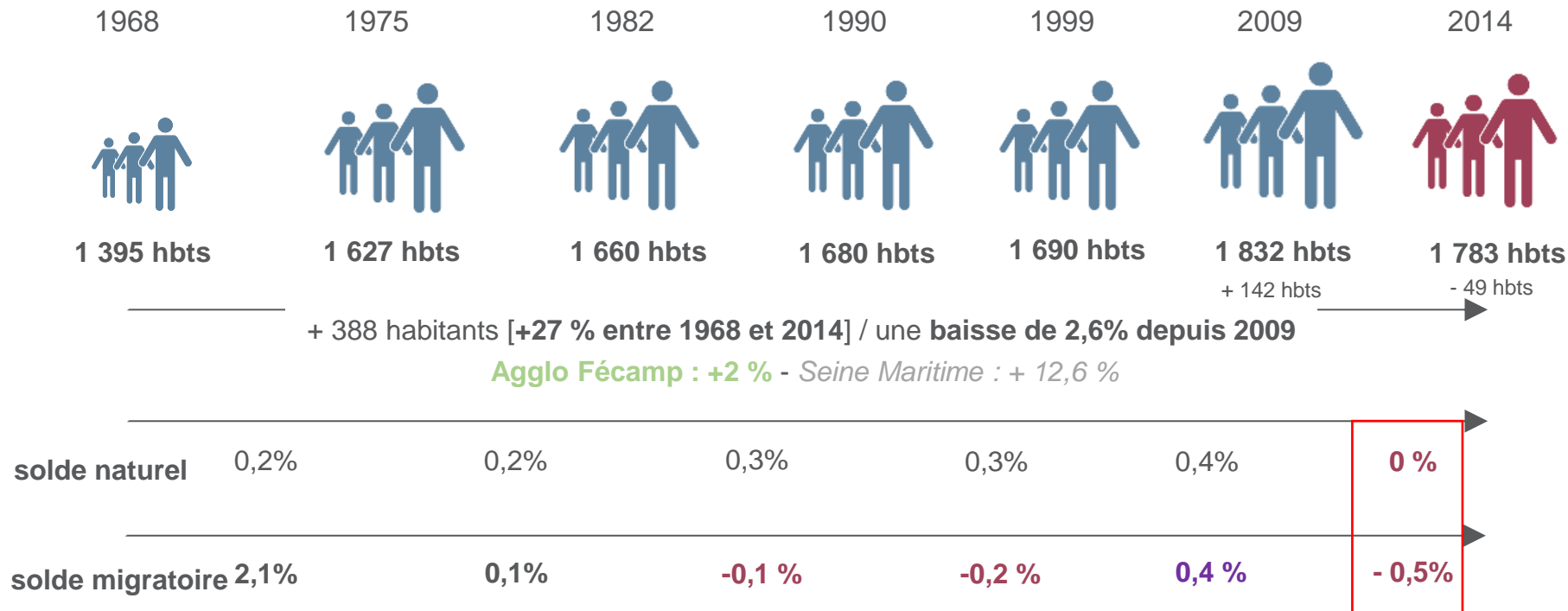
POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE / ENJEUX IDENTIFIÉS

- Construire un projet qui permette à la fois de conforter l'identité de Saint-Léonard et qui s'inscrive dans les démarches menées à plus grandes échelles
- Tirer profit de l'ambition touristique affirmée sur cette partie du littoral

Profil socio- démographique

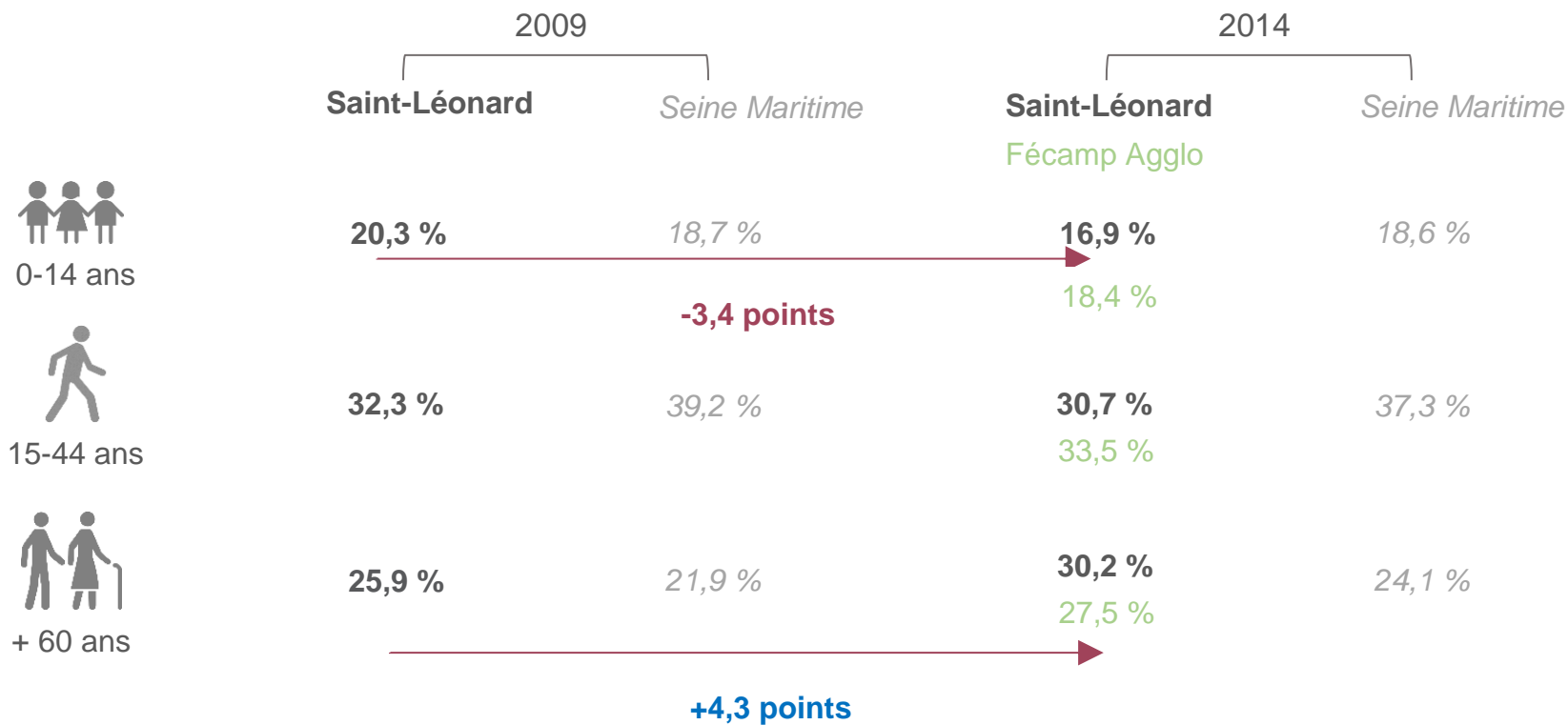
Dynamisme démographique

Une inversion forte du solde migratoire



Dynamisme démographique

Près d'un habitant sur trois a plus de 60 ans



Logements & marchés immobiliers

Caractéristiques du parc de logements

Un parc plutôt monotypé, peu de renouvellement



85,6 % résidences principales (87,6% en 2009)

Seine Maritime : 89 %

92,3 % maisons (98 % en 2008)

Seine Maritime : 56,2 %

29,1 % avant 1946

Seine Maritime : 25,2 %

82,8 % propriétaires occupants

Fécamp Agglo : 52,4 %

Seine Maritime : 53 %

16,7 % locataires [dont 2,7 % HLM]

Fécamp Agglo : 46,8 % [20,9 %]

Seine Maritime : 45,7 % [dont 23 % HLM]

65 % des ménages ont emménagé il y a plus de 10 ans (soit 486 ménages)

Fécamp Agglo : 49,3 %

Seine Maritime : 49,6 %

6,5 % des ménages ont emménagé il y a moins de 2 ans (soit 49 ménages)

Fécamp Agglo : 12,3 %

Seine Maritime : 13,3 %

5,1 % logements vacants (4,9 % en 2009)

Fécamp Agglo : 8,1 %

Seine Maritime : 7,4 %

9,3% résidences secondaires ou logements occasionnels (81 logements)

Fécamp Agglo : 8 %

Seine Maritime : 3,6 %

874 logements en 2014

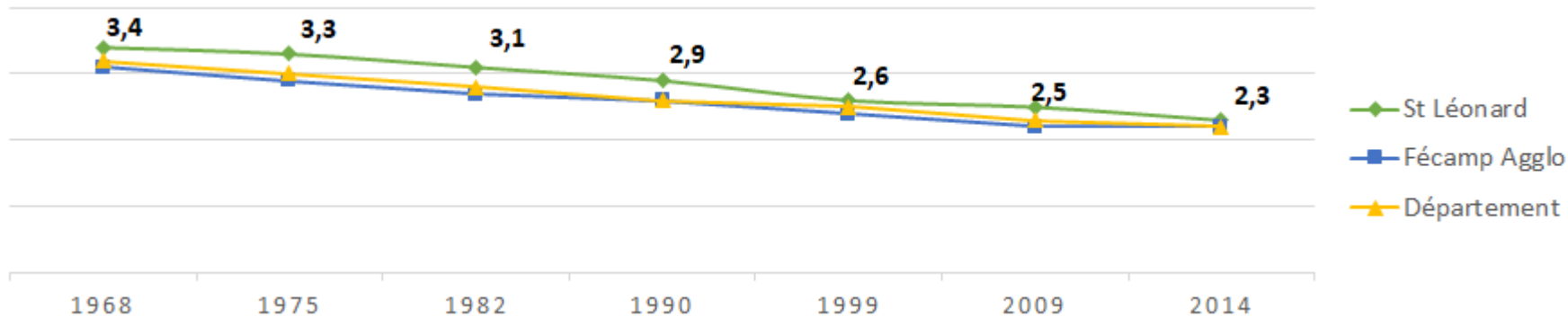
823 en 2009

=

+ Env 10 logts/an

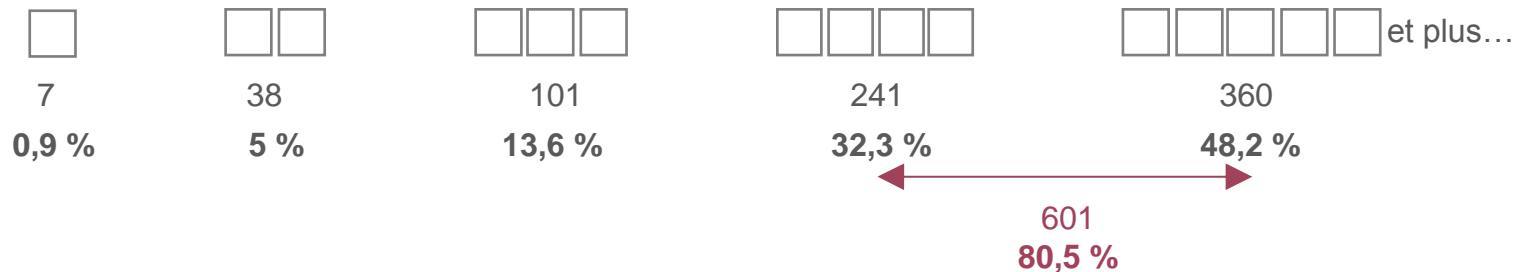
Démographie VS parc de logements

De nouveaux besoins qui s'affirment et se dessinent



Résidences principales selon le nombre de pièce(s) en 2014

source : Insee, RP



Caractéristiques du parc de logements

Une majorité de logements (RP) potentiellement sous-occupés

51 % des logements de 4 pièces ou plus occupés par 1 ou 2 personnes soit 380 logements.

55% en intégrant les logements de 3 pièces occupés par une personne seule.

Près de 60 logements de 5p ou + occupé par une personne seule

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. +	Ensemble
1 pièce	6	1	0	0	0	0	7
2 pièces	23	12	2	0	0	0	37
3 pièces	33	58	5	4	1	0	101
4 pièces	58	113	37	28	5	3	244
5 pièces	36	85	25	33	7	1	187
6 pièces ou +	23	65	24	41	15	4	172
Ensemble	179	334	93	106	28	8	748

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. +	Ensemble
1 pièce	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
2 pièces	3%	2%	0%	0%	0%	0%	5%
3 pièces	55%	8%	1%	1%	0%	0%	14%
4 pièces		5%	4%	1%	0%	33%	
5 pièces		3%	4%	1%	0%	25%	
6 pièces ou +		3%	5%	2%	1%	23%	
Ensemble		24%	45%	12%	14%	4%	1%

DÉMOGRAPHIE ET HABITAT / ENJEUX IDENTIFIÉS

- Proposer une typologie d'habitat attractive répondant aux besoins des habitants actuels et futurs
- Favoriser une mixité intergénérationnelle au sein de la commune en proposant des logements adaptés
- Assurer le renouvellement des populations en diversifiant l'offre de logements et en développant notamment le locatif

**Les
commerces/
services**

Quelle place pour le commerce et les services dans le projet ?

Une situation très atypique

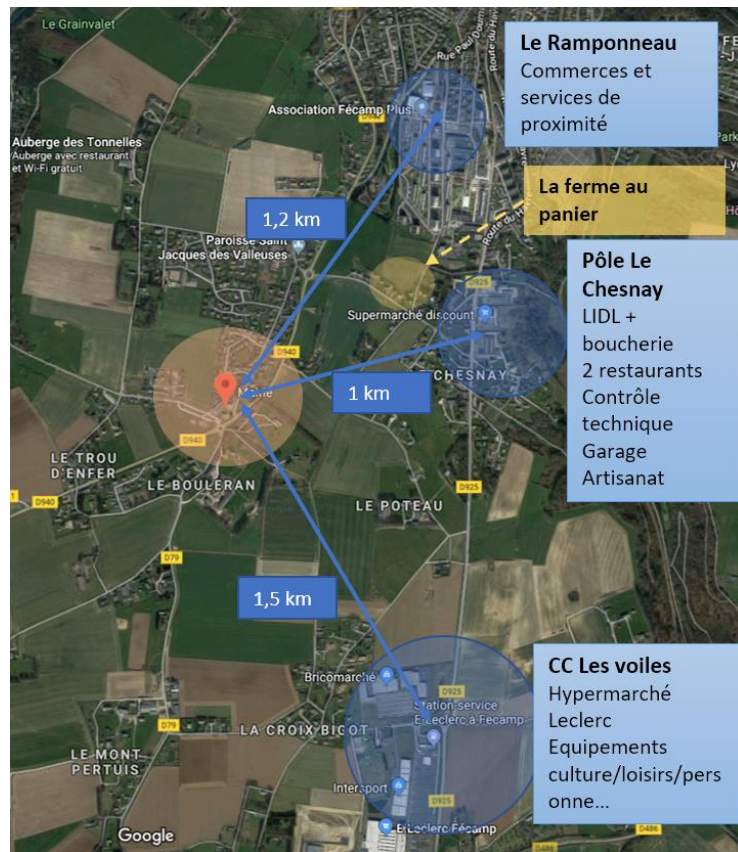
Saint-Léonard se trouve dans une situation atypique du point de vue du commerce :

- Située en périphérie d'agglomération, la commune comprend une zone commerciale (CC Les Voiles) qui couvre une grande part des besoins en commerce. Un pôle secondaire vient compléter l'offre (Le Chesnay).
- Une géographie « éclatée » avec un bourg-centre à l'écart des axes passants qui ne facilite pas l'émergence d'une offre de commerce privée (11 000 véhicules /jour sur la RD925 et 4000 véhicules / jour sur la RD 940)

Commerces et services situés dans la commune ou accessibles à moins de 15 minutes en voiture

	Commune	Temps de trajet en voiture depuis la mairie de St Léonard		
		5min	10min	15min
Hypermarchés	1	1	2	2
Supermarchés	1	1	2	7
Supérettes	0	0	4	5
Boulangeries	1	3	19	35
Boucheries, charcuteries	1	3	13	21
Restaurants	3	3	64	79
Coiffure	2	3	35	56
Artisans du bâtiment	10	17	78	151
Médecins généralistes	0	1	19	30
Professionnels de santé	0	0	59	104

source : INSEE (Base permanente des équipements) et monequipementcommercial.fr



Quelle place pour le commerce et les services dans le projet ?

Comment approcher les potentialités ?

Deux approches possibles pour définir une offre en commerce et services :

1/ Une approche “**étude de marché**”

Une solution boulangerie / supérette de proximité pourrait présenter un potentiel intéressant pour un acteur privé (à approfondir)

2/ Une approche “**souhaits et besoins exprimés par les habitants actuels et à venir**” :

- Services aux personnes âgées (portage de repas, dépannage...)
- Services aux « actifs » (Conciergerie)
- Les pratiques de consommation (consommer local ?)
- Intérêt pour un **lieu de « lien social »** permettant la rencontre de différents publics

Densités de commerces pour 10 000 habitants

Type de données	Commune	Temps de trajet (voiture)			Moyenne nationale espace à dominante rurale	Moyenne nationale espace à dominante urbaine
		5min	10min	15min		
Hypermarchés	5,4	2,1	1,2	0,6	2,4	1,7
Supermarchés	5,4	2,1	1,2	2,1		
Supérettes / alimentation générale	0,0	0,0	2,3	1,5	5,9	3,8
Boulangeries	5,4	6,4	11,0	10,4	11,9	7,7
Boucheries, charcuteries	5,4	6,4	7,5	6,3	5,8	3,6

source : INSEE (RP et Base permanente des équipements) / monequipementcommercial.fr

COMMERCES et SERVICES / ENJEUX IDENTIFIÉS

- Approfondir et actualiser la connaissance des besoins des habitants et usagers du centre-bourg
- Veiller à l'articulation avec les acteurs locaux : service d'aide domicile, producteurs locaux (de la Ferme au panier...)
- Examiner les conditions d'intervention / appui des collectivités dans un projet privé (aides directes et indirectes)
- Saisir les opportunités de financement (appels à projets, mécénat...)

L'accessibilité

Desserte locale

Une offre TC interurbaine à défaut d'être intra-agglo

Une fréquentation des scolaires majoritaire



CD76

L22 : Fécamp-Bolbec

Le Chesnay

L23 : Fécamp-Goderville-Le Havre

Le Chesnay - Briqueterie

L24 : Fécamp-Etretat-Le Havre

Trou d'Enfer - Mairie - Val de Bucaille

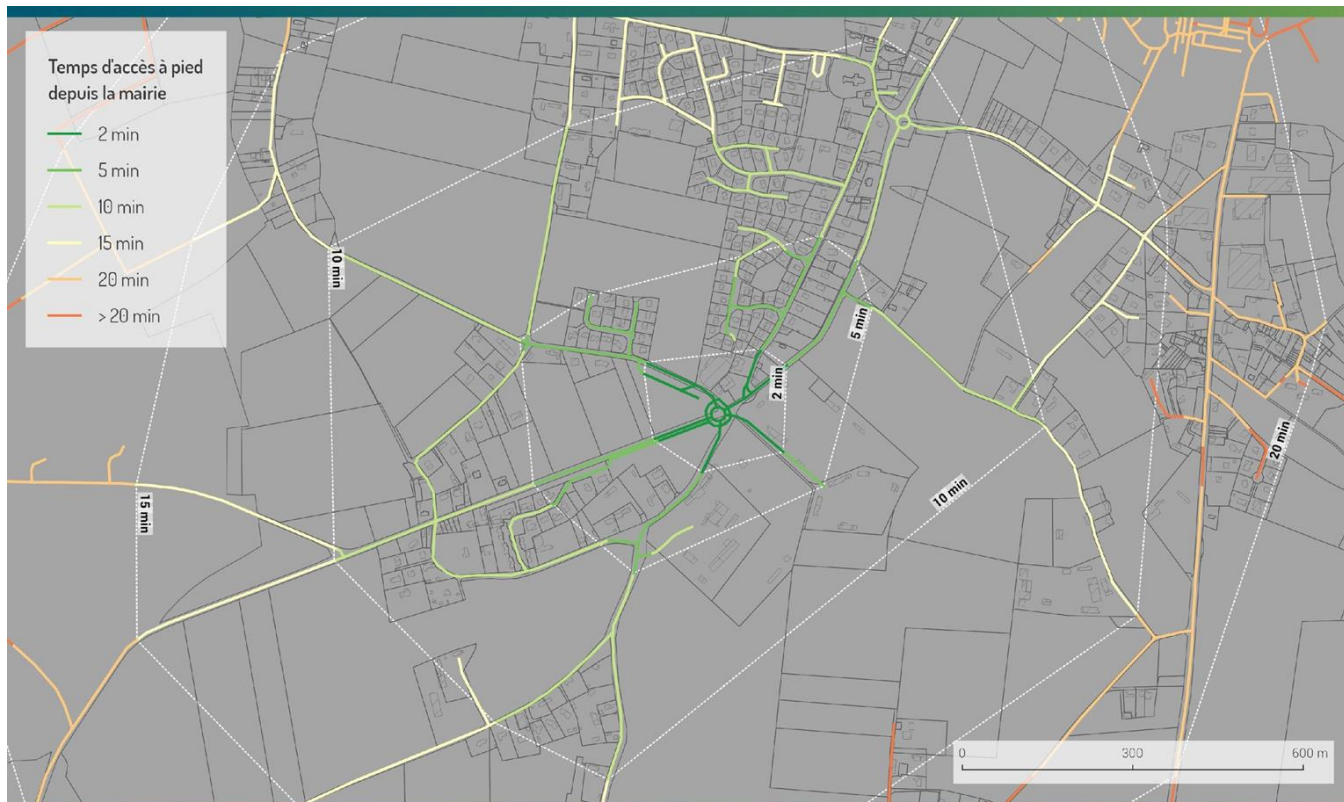
Réseau Ficibus (Fécamp) :

pas desserte de Saint-Léonard ni du pôle commercial



Accessibilité piétonne :

des courtes distances... à vol d'oiseau



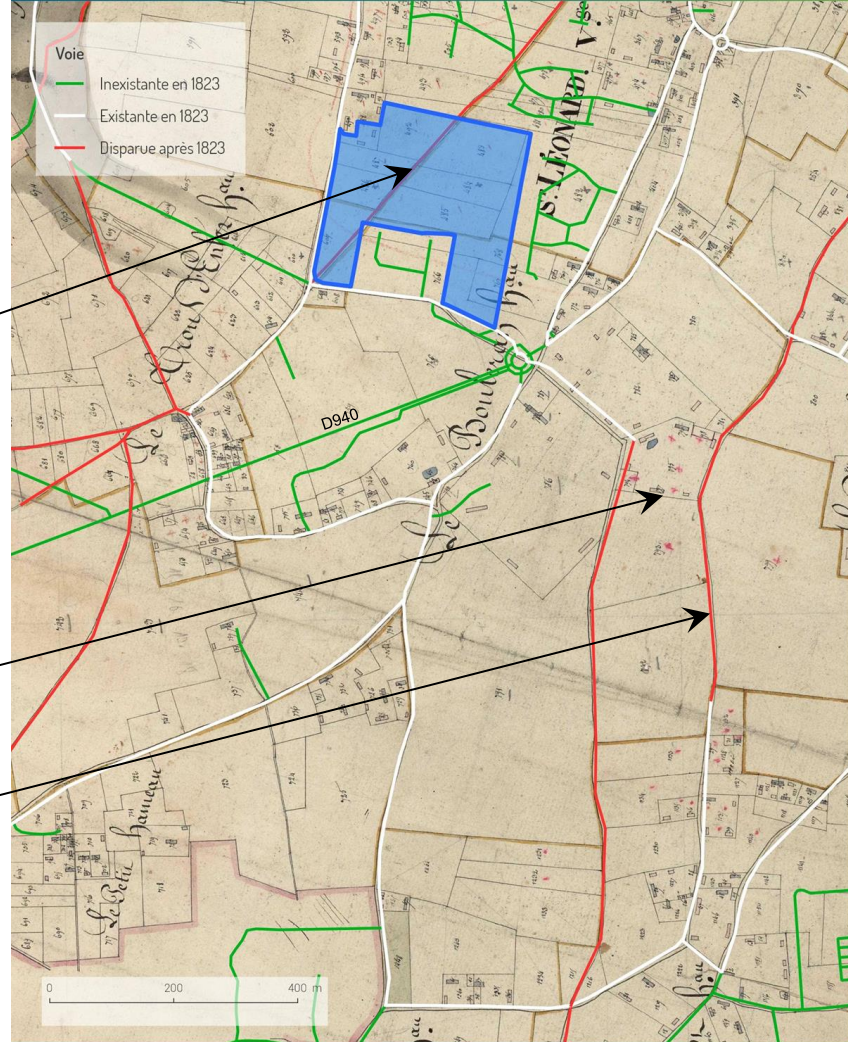
L'évolution du réseau viaire

Des liaisons anciennes à réactiver ?

Une ancienne voie "traversante"

Un maillon manquant ?

Une liaison vers la Croix Bigot en prolongement vers la ZA ?



DÉPLACEMENTS et MOBILITÉ / ENJEUX IDENTIFIÉS

- Valoriser les modes doux à l'échelle du site et de la commune en créant les conditions favorables à l'émergence de nouvelles pratiques de déplacements
- Retrouver des connexions piétonnes/vélo de qualité entre le quartier et le pôle commercial+ZA, entre les lotissements avoisinants et vers les équipements publics
- Garantir des conditions de desserte du futur quartier via une offre TC depuis et vers Fécamp
- S'appuyer sur le futur réseau de déplacements à dimension touristique lié à l'Opération Grand Site

Les risques et contraintes

Les cavités souterraines

N° 64

indice d'origine karstique :

cavité naturelle ou bétoire

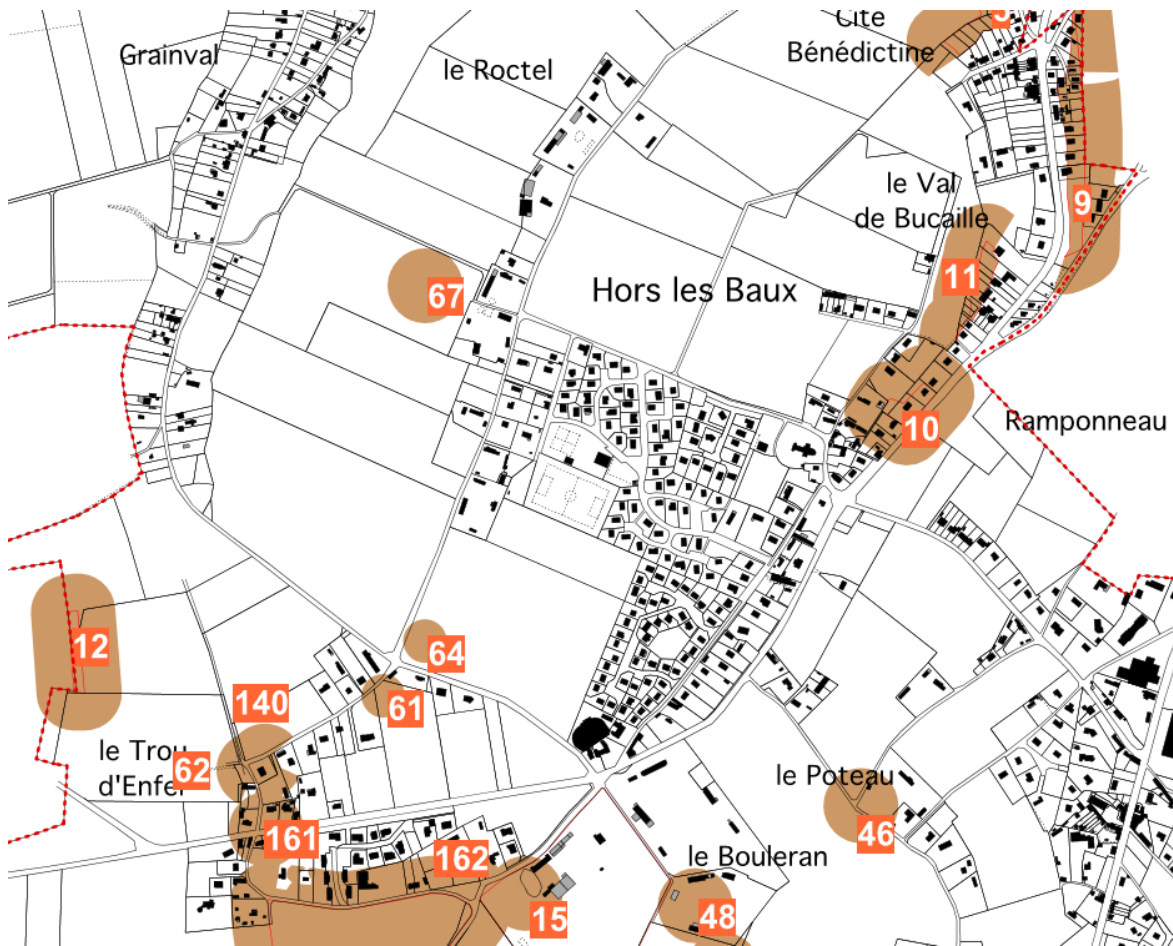
Disque rayon 35 m

Autres risques

Risque retrait-gonflement des argiles : aléa faible

Risque remontée de nappes : aléa très faible

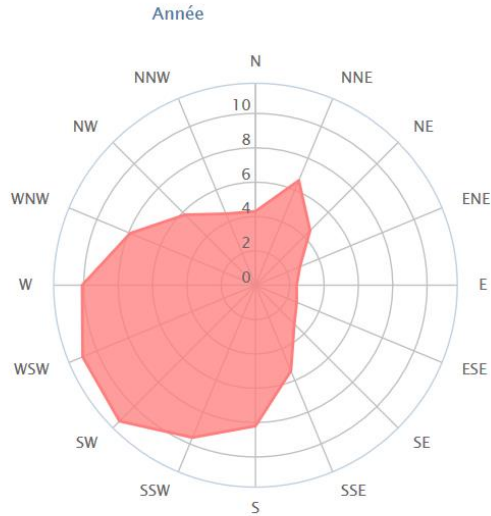
Présence de canalisations de transport de matières dangereuses : NON, passage d'une canalisation gaz au nord de la Croix Bigot



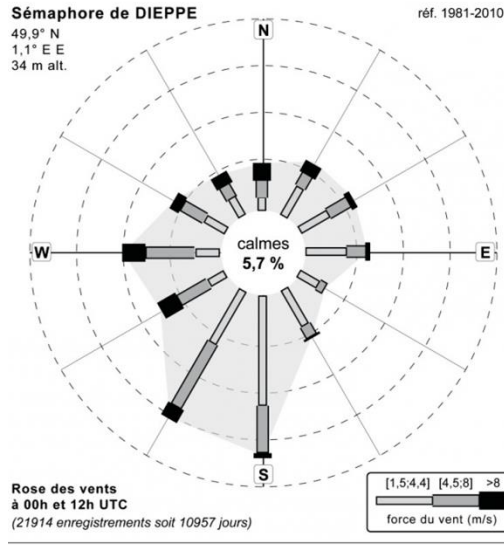
Un facteur non négligeable à intégrer :

> l'exposition au vent

Distribution de la direction du vent en (%)



Fécamp



Dieppe



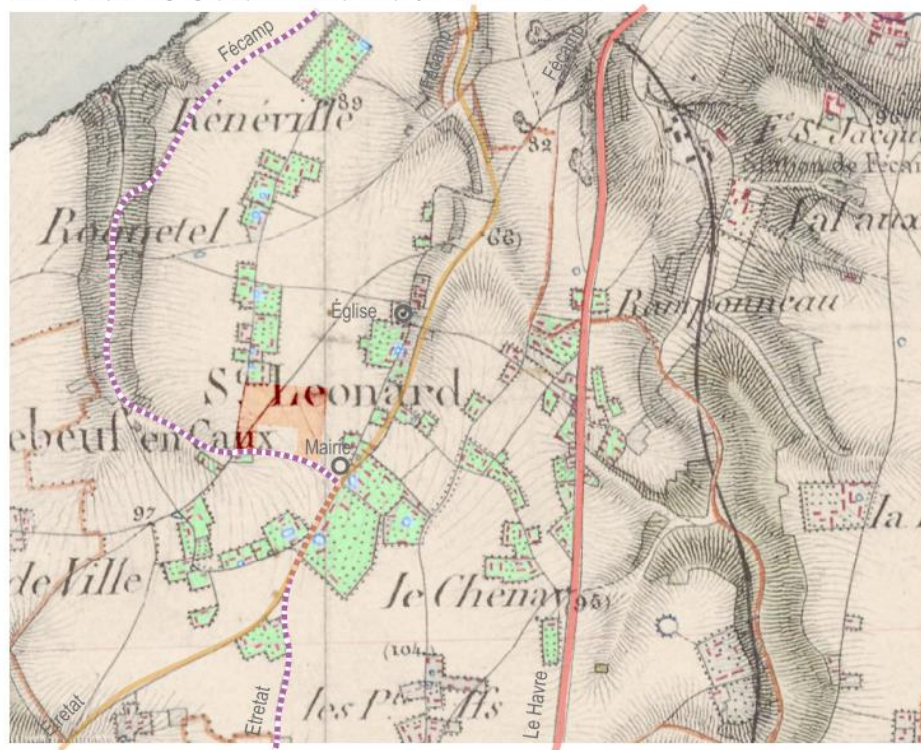
Un phénomène accentuée par la proximité du littoral + Position en hauteur et présence de vallée (effet couloir)

>>> une prise en compte indispensable

RISQUES, NUISANCES, CONTRAINTES / ENJEUX IDENTIFIES

- Prendre en compte la nature des sols dans le projet.
- Favoriser une orientation bioclimatique des bâtiments et favoriser une compacité des bâtiments pour réduire les surfaces déperditives.
- Proposer des espaces publics présentant un bon confort climatique.

Éléments d'organisation urbaine



LÉGENDE

	Parcelle du projet actuel		RD 925
	Clos-masures en 1900		RD 940
	Mares		Vélo-route OGS



Le contexte

Des éléments périphériques conditionnant l'aménagement d'un centre-bourg

Le relief

Une implantation sur le replat, en retrait des côtes, bordé par les vallées avec l'église en éperon

La structure urbaine historique

Autour d'axes viaires convergents sur Fécamp, peu de transversalité

L'(O)GS d'Etretat

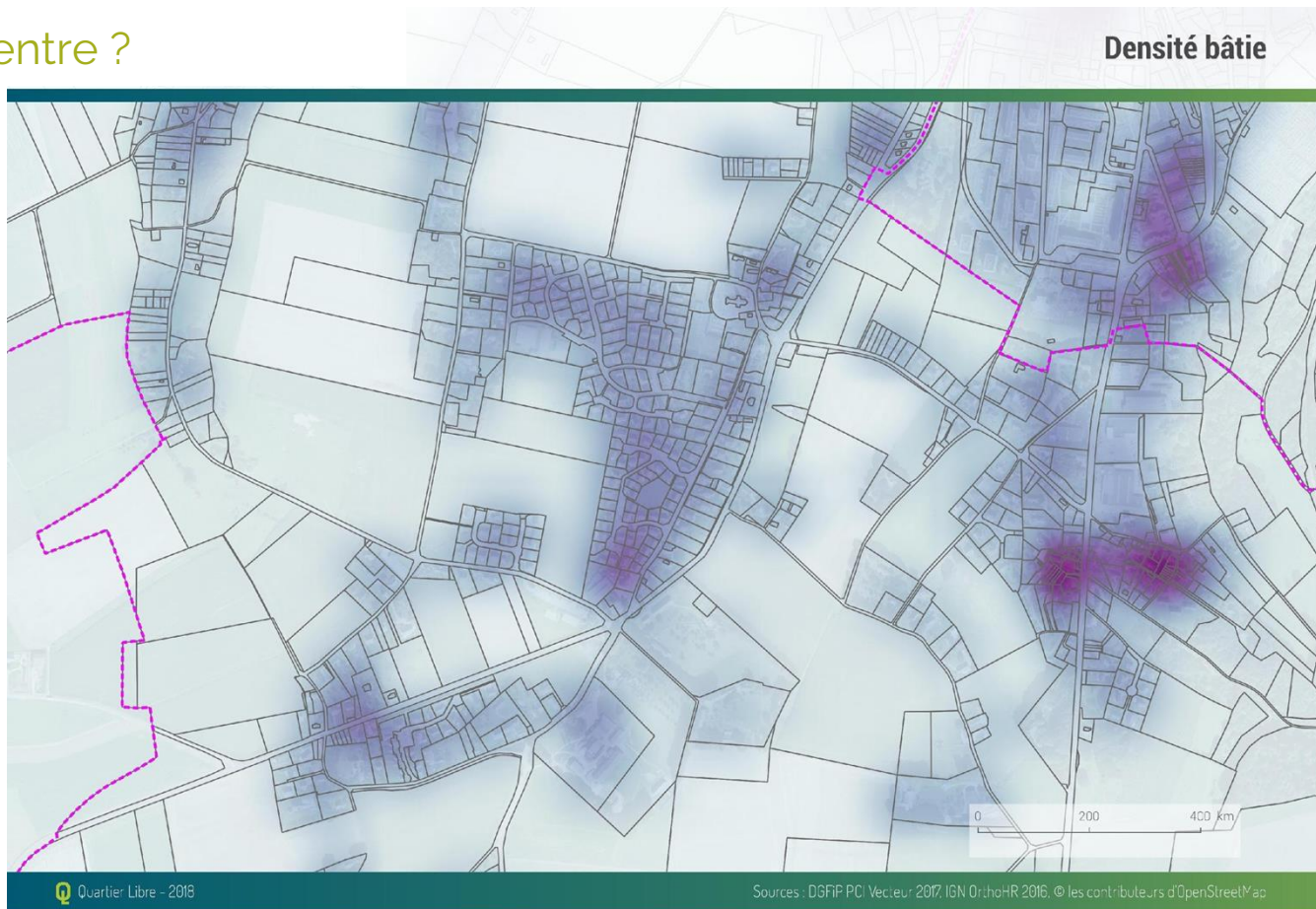
- Un projet de vélo-route
- Des prescriptions générales

Les clos-masure à l'UNESCO ?

Une reconnaissance de cette figure paysagère emblématique du Pays Cauchois

Intensités bâties

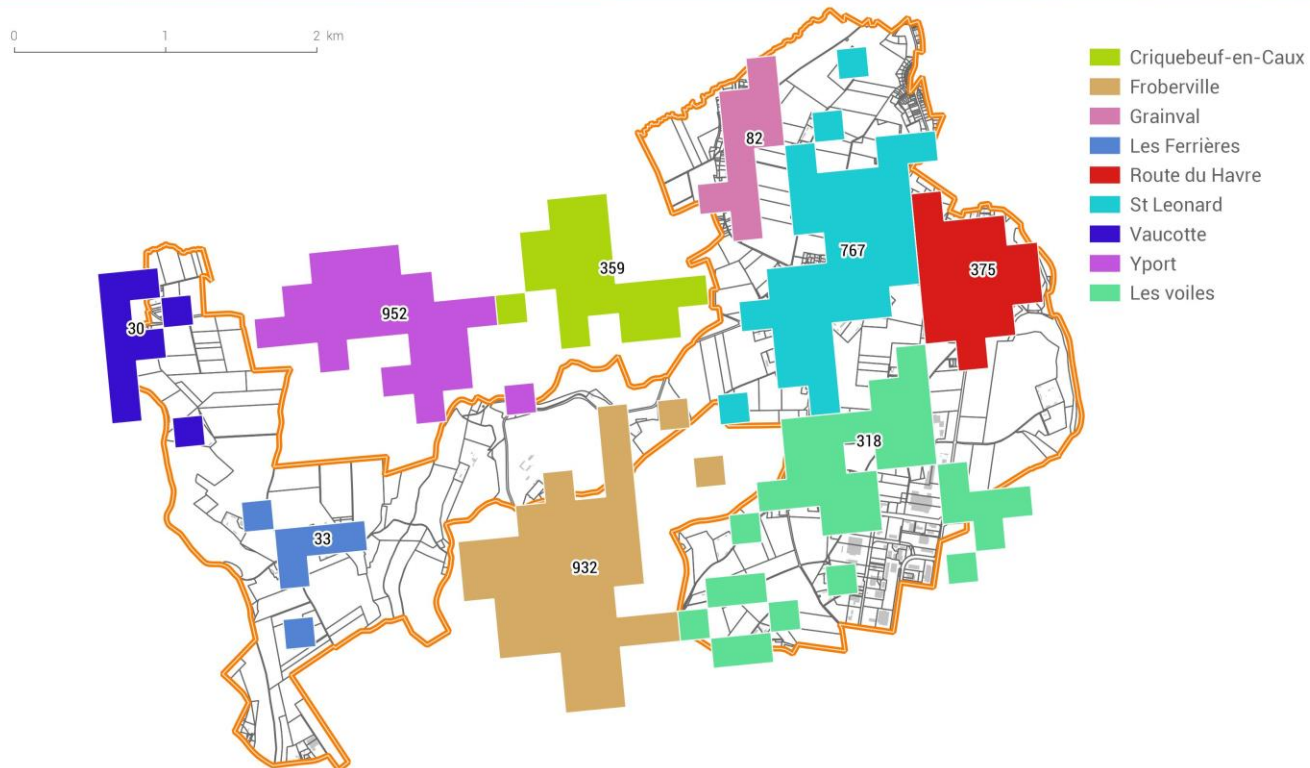
Où est le centre ?

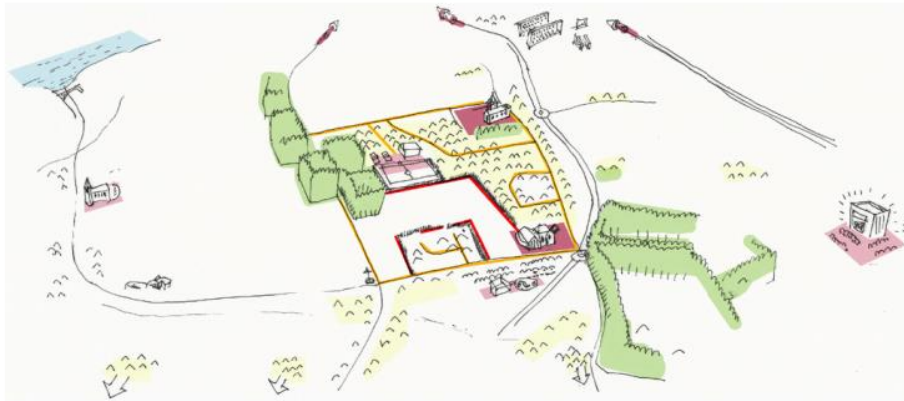


Espaces habités

Où se concentre la population ?

Population infra-communale





Représentation schématique de la composition urbaine du «bourg». Zeppelin

II/Le tissu urbain

(Une synthèse des travaux du CAUE)

Multi- ou Dys- polarité ?

Quelques polarités

Historiques ou plus récentes, mais la plupart du temps monofonctionnelles

...dispersées

Pas de place publique identifiable, des pôles en limite du bourg et des secteurs résidentiels au centre

Créer une centralité, c'est engager la commune dans une transformation structurelle ambitieuse

La fragmentation

Dispersion des lieux de vie

Le bourg...et les lieux-dits !

Isolement

La question du lien vers le centre commercial

Enclavement

Voies en impasse, équipements clos...

Pour à la fois faire rayonner et alimenter le nouveau centre, le raccordement avec le tissu ancien sera primordial.



Emplacement symptomatique d'un indicateur de centralité.



Des lotissements qui se tournent le dos.





Le clos mesure

L'expression de la ruralité en pays cauchois

Un motif très fort

Une verticalité majestueuse dans le paysage, qui vient animer les arrières-plan du plateau ouvert, met en exergue la géographie du territoire (relief, eau, route...).



Et qui perdure malgré tout

Un héritage mis à mal (arrasement des talus ou rabattages «sauvages» des arbres) par les opérations de lotissements qui se sont succédées depuis 60 ans, la structure est encore identifiable au sein du tissu urbain.



Un vocabulaire rural

C'est la palette d'éléments qui en résultent qui véhicule l'essentiel de l'image rurale de la commune.

Secteurs clés

L'église

Les points négatifs

- Absence de parvis
- Isolement déplacement doux
- Problèmes de stationnement ?

Les points positifs

- Un point de repère très visible
- Un grand espace vert disponible
- Des locaux techniques mutables
- Possibilité de désenclavement



LÉGENDE

- Agrément, loisir et jardin
- «Pelouse» non-qualifiée
- Minéral
- Propriété communale

- ||||| Talus
- Haie haute
- Haie basse
- Alignement
- Déplacement doux

- Portail
- Mur
- Muret bas
- Grillage
- Mobilier urbain



L'église posée sur le haut du talus rue du 11 novembre : à la fois très visible et très isolée.

Secteurs clés

Les abords du stade

Les points négatifs

- Un verrou entre nord et sud
- Un espace vert à qualifier

Les points positifs

- Intensité d'usage de la salle
- Une appropriation de l'espace
- «Réversibilité» du stade de foot



LÉGENDE

- Agrément, loisir et jardin
- «Pelouse» non-qualifiée
- Minéral
- Propriété communale

- ||||| Talus
- Haie haute
- Haie basse
- Alignement
- Déplacement doux

- Portail
- Mur
- Muret bas
- Grillage
- Mobilier urbain



Les haie de thuyas du stade : une muraille végétale qui vient fermer l'accès à la parcelle du projet depuis les lotissements du nord du bourg.

Secteurs clés

Autour de la mairie

Les points négatifs

- Des espaces publics fragmentés
- Des terrains de jeux marginalisés
- Un espace ouvert peu qualifié

Les points positifs

- Un grand espace au devant de la future-ex-école et de la mairie
- Des accès directs vers le futur centre...et vers le lotissement
- Des équipements très utilisés



LÉGENDE

- Agrément, loisir et jardin
- «Pelouse» non-qualifiée
- Minéral
- Propriété communale

- ▨ Talus
- ▬ Haie haute
- ▬ Haie basse
- Alignement
- ⋯ Déplacement doux

- ▬ Portail
- ▬ Mur
- ▬ Muret bas
- ⋯ Grillage
- ⋯ Mobilier urbain



Mobilier urbain de protection et traitement soigné du parvis (muret+plantations) sont autant d'obstacles qui contribuent à la fragmentation de l'espace public au devant de la mairie et de l'école (rue Victor Coviaux).

Secteurs clés

Lisières urbaines et
entrées de ville : côté Etrétat

Un espace ouvert peu structuré



Un bâtiment de référence peu
enthousiasmant



Ruines de bunkers et bocage au sortir de Grainval

Secteurs clés

**Lisières urbaines et
entrées de ville : côté Grainval**

Une tête de valleuse remarquable

Un horizon dégagé sur le «centre»

Un seuil urbain peu valorisant



Entre clos et plaine : un
arrière-plan très contrasté

Une proximité avec le centre,
mais peu perceptible

Un calvaire qui
cherche sa place

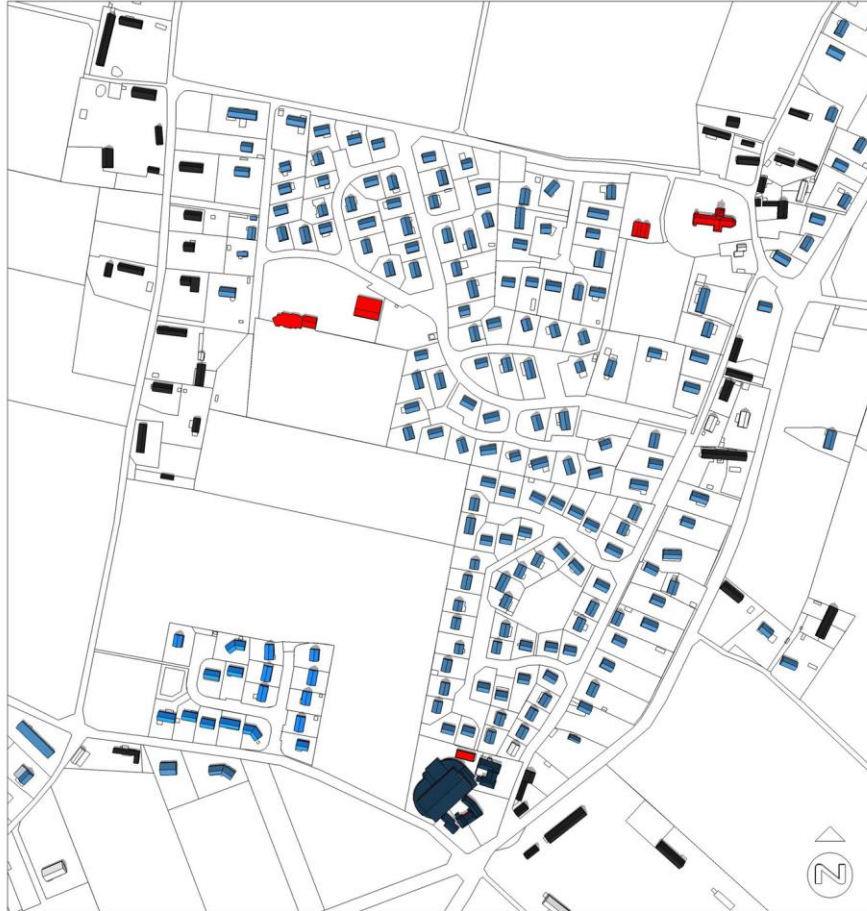
Des bâtiments et clôtures à nu,
dépourvus d'accompagnement végétal

ORGANISATION URBAINE / ENJEUX IDENTIFIES

- Assurer l'accroche du futur « quartier » avec les centralités satellites
- Recréer une trame paysagère sur le site pour concevoir le projet
- Conserver des fenêtres paysagères d'intérêt et traiter les vues depuis et vers le site

Le bâti, les formes urbaines

Le bâti environnant - formes urbaines



L'environnement direct du site de projet est essentiellement constitué de maisons individuelles récentes qui découlent de la même typologie : le pavillon classique - 4 faces sans intervention d'architectes ni d'urbanisme préalable.

Ce type de lotissement, désormais classique, s'est répété de manière à "encercler" le site ne laissant que peu de pénétrations vers le coeur du projet.

En périphérie, on retrouve quelques exemples d'habitats anciens, témoins d'un passé des exploitations agricoles.

Le bâti environnant



Panorama depuis la rue Ouest du site de projet.

Le bâti environnant



Vue de l'attente du lotissement récent - Echappée



Vue vers la salle polyvalente - Fermeture

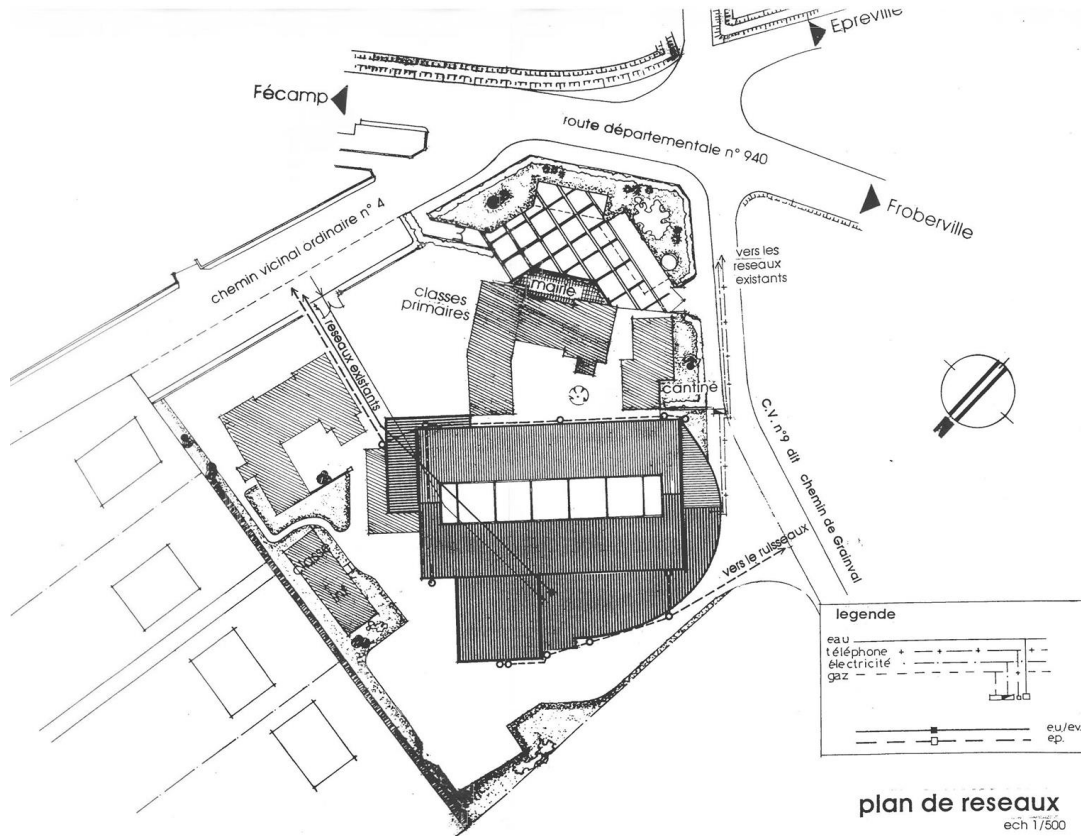


Insertions pavillonnaires dans un tracé historique



Bâti traditionnel

Le bâti public



L'essentiel des bâtiments publics se trouve regroupés autour de la mairie. Ils forment un ensemble cohérent. Seule la salle polyvalente paraît hors d'échelle.

Le parvis est délimité par une clôture, ce qui a tendance à l'isoler de l'espace public.



FORMES URBAINES / ENJEUX IDENTIFIÉS

- S'appuyer sur la trame historique du site, le clos masure, pour composer le projet et travailler la forme urbaine en fonction des habitations de proximité (assurer une gradation en termes de densité).
- Proposer des formes urbaines moins monotypées, plus économes en foncier et favoriser une conception architecturale respectueuse de l'environnement
- Assurer une mixité fonctionnelle au sein du projet
- Aménager des espaces publics de qualité, conviviaux et fédérateurs.

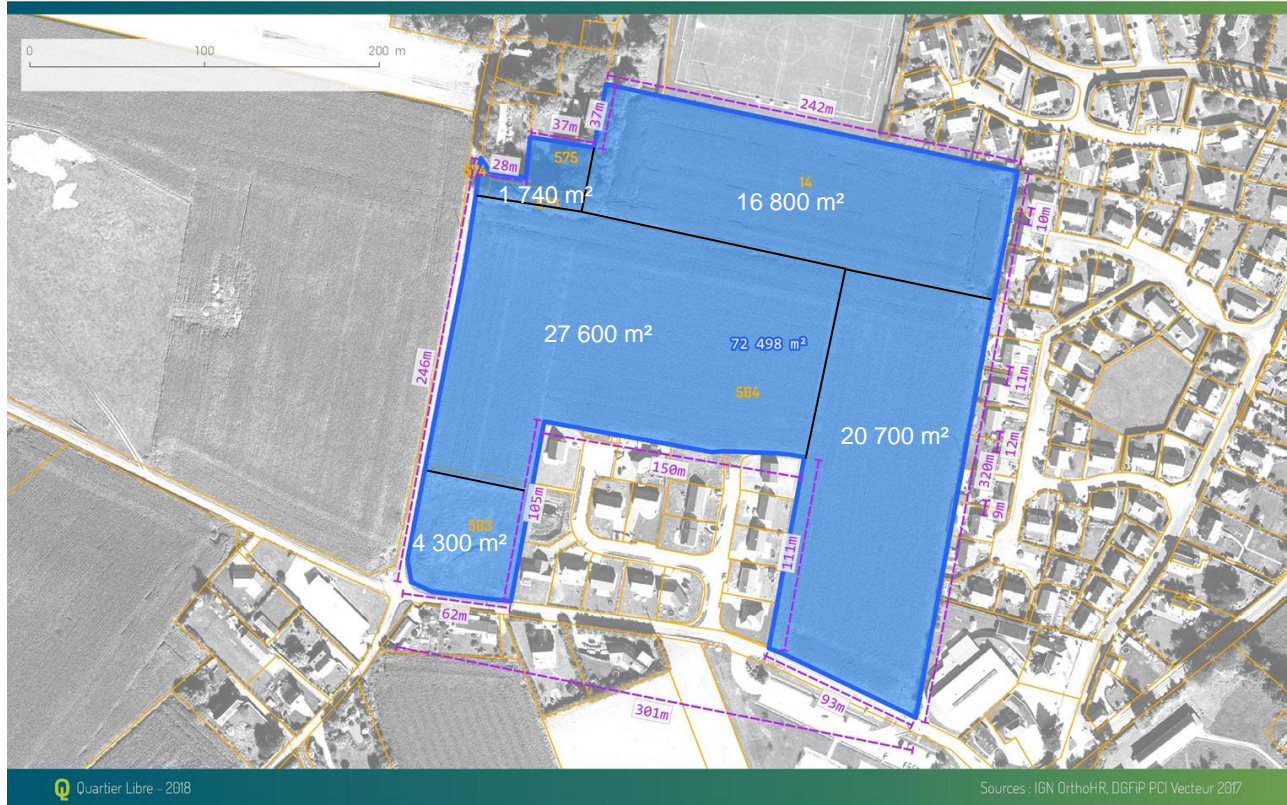
**Les
dimensions/
caractéristiques
du site**

Les superficies foncières

Saint Léonard

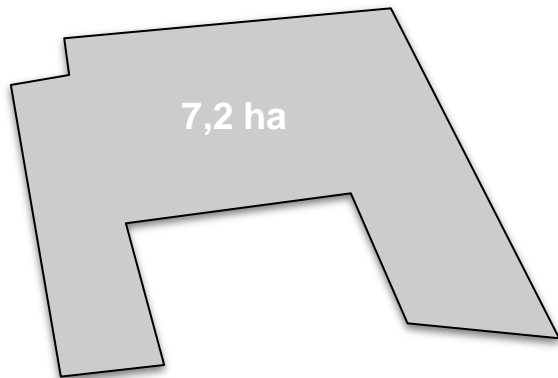
Mission de dynamisation du centre-bourg

Site stratégique



Total : 7,2 ha

La capacité du site



x 11



x 6

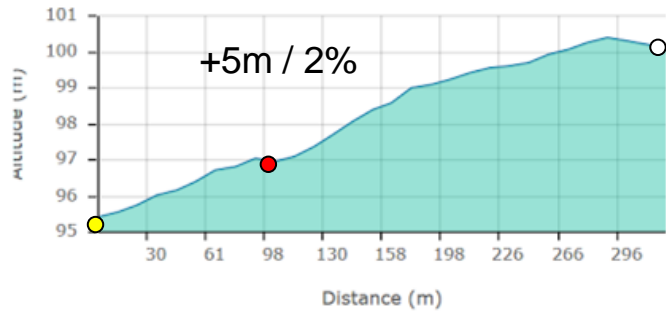


x 4,5



Profils altimétriques

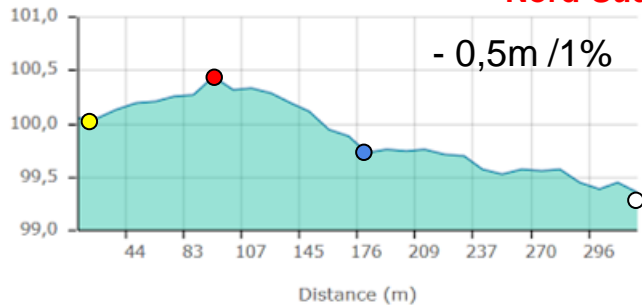
Ouest-Est



+5m / 2%

Dénivelé positif : 5,06 m - Dénivelé négatif : -0,36 m
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 5 %

Nord-Sud



- 0,5m / 1%

Dénivelé positif : 0,58 m - Dénivelé négatif : -1,28 m
Pente moyenne : 1 % - Plus forte pente : 3 %



Autres éléments à intégrer :

> un élément dont la valeur patrimoniale est à confirmer/révéler :
l'ancien four à pain



- Propriété communale
- Bâtiment traditionnel adossé à une ferme
- environ 50 m²
- intérêt patrimonial à "vérifier"
- des coûts de remise en état/fonction à évaluer

>>> une place dans le projet à trouver?



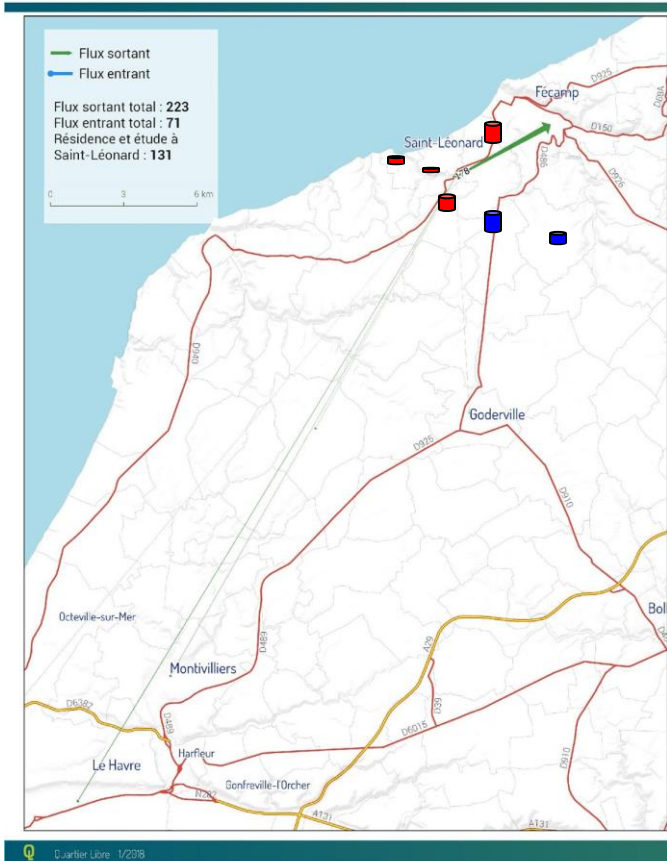
LES QUESTIONNEMENTS SUR LE PROJET



**Quels éléments
programmatisques ?**

- CONSTRUIRE UN NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE -

UN NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE



EFFECTIFS ACTUELS

Ecole Saint-Léonard : 142 élèves (maternelle et primaire/ 6 classes) + restauration

Ecole Criquebeuf : 16 élèves (classe unique)

Ecole Yport : 68 élèves (maternelle et primaire) + restauration

Ecole Froberville : 124 élèves (maternelle et primaire/ 5 classes) + restauration

RPI Epreville - Maniquerville - Tourville : 210 élèves (maternelle et primaire/9 classes) + restauration

Un projet qui pourrait s'inscrire dans le cadre d'un RPC : une condition sine qua none ?

La programmation architecturale : quelles pistes?

Pour répondre aux normes actuelles, un groupe scolaire doit répondre à minima à un certain nombre de fonctions :

- 8 salles de classe (1/année)
- salle de repos (maternelles)
- salle de motricité
- bibliothèque
- bureaux administratifs / salle de réunion
- préau - potager pédagogique
- 2 cours de récréation (maternelle/primaire)
- services divers (Hall, sanitaires, rangements, salle ATSEM...)
- parking dédié (professeurs, salariés...).

En option :

- salle numérique
- Restauration (suivant système - cuisine en place ou satellite).

- PROPOSER UNE OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES -

UNE OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES

Des exemples inspirants ?

1/ Le réseau "Comptoirs de campagne"

Le concept mêle une logique de conciergerie d'entreprise / urbaine et de commerce rural. Il a été initié à Champdieu (Loire), sous le nom de La Concierge Rit ! et est devenu en 2017 un réseau appelé « Comptoir de Campagne »

Objectif : apporter des services de proximité, proposer un espace de convivialité et de petite restauration pour développer les échanges et soutenir l'économie locale grâce à la valorisation des produits et services locaux.

Offre de services :

- Boutique de produits de première nécessité / épicerie, avec une priorité aux produits locaux
- Un espace snacking / salon de thé
- Des services de proximité : La Poste, boîtes de retrait, drive, livraison, mise en relation avec des prestataires (artisans, garde d'enfants, services à domicile...)
- Une offre de vente de produits en ligne



à Champdieu (42) : une ancienne poste réaménagée par la mairie

UNE OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES

Des exemples inspirants ?

2 / Le projet de conciergerie de St Pierre de Manneville (76)

Constats de départ :

- Les habitants **déplorent le manque de lien social** et souhaitent avoir un lieu où ils pourraient se rencontrer et échanger.
- Les **personnes âgées** souhaitent l'ouverture d'un **commerce de produits et services de première nécessité**, qui leur éviterait de se rendre dans des grandes surfaces en voiture (Rouen).

Objectif : Un groupe constitué de 15 habitants et d'élus locaux définit cinq objectifs pour ce lieu :

- proposer des services de proximité
- consolider les activités avec les partenaires locaux
- animer le village
- favoriser le lien social
- faciliter le quotidien de la population.

Offre de services :

Cette conciergerie se développera autour de trois activités :

- vente de produits locaux aux habitants et **touristes**,
- offre de services à la personne
- animation d'un lieu de vie (café + bibliothèque)



à St Pierre de Manneville (900 habitants) : un bâtiment à construire par un bailleur social, avec des logements en R+1



- ETOFFER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS PUBLICS -

Des équipements
à adapter :



Mairie



Courts de
Tennis extérieurs



Ateliers
municipaux



Salle multisport

DES CONSTRUCTIONS PUBLIQUES

LES BESOINS EXPRIMÉS ou POTENTIELS

CLSH

Centre de loisirs maternelle et primaire

Certains espaces sont mutualisables avec le Groupe Scolaire (cours, sanitaires...)

Salle “raquettes”

salle d'activités sportives dédiées aux sports de raquette :

- badminton
- tennis...
- squash?

Extension de la Mairie

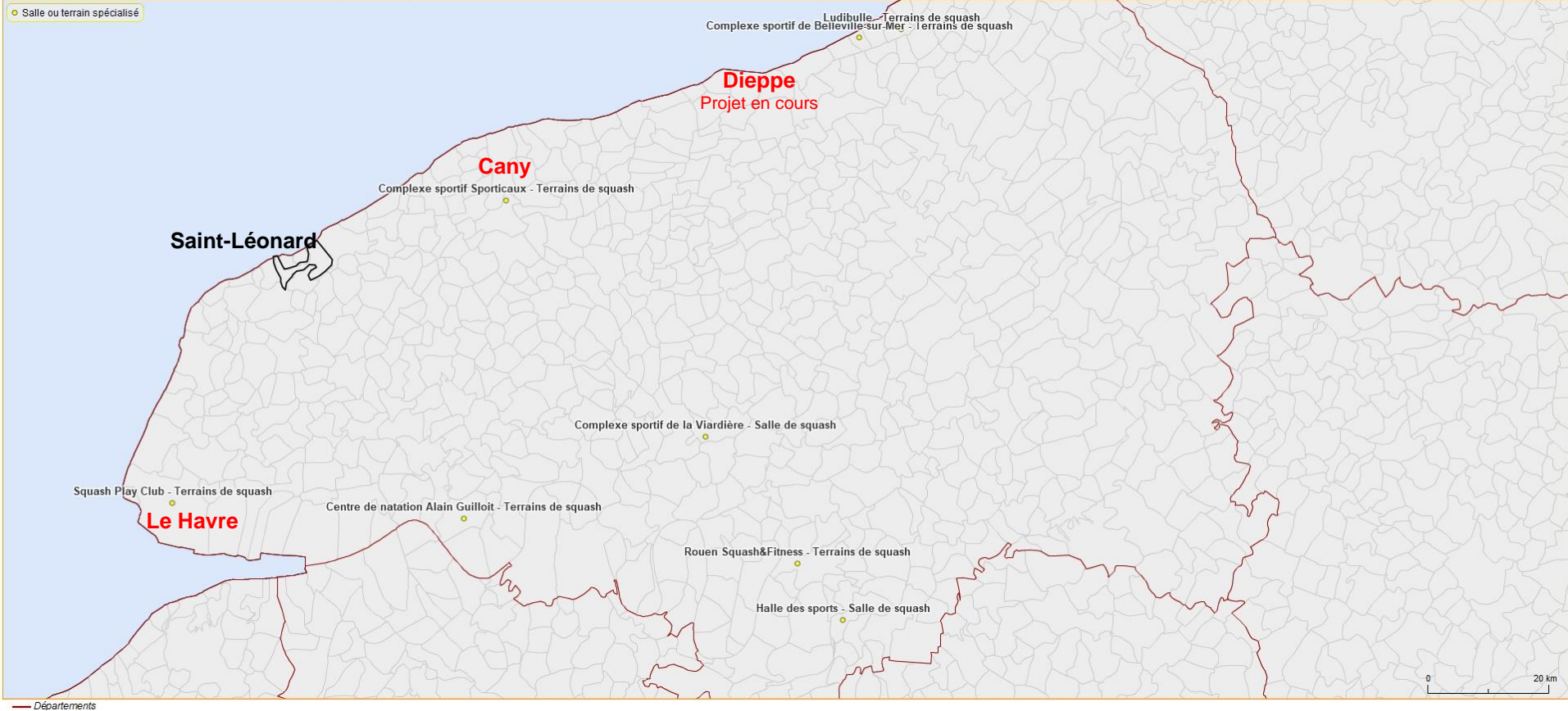
Plusieurs salles mutualisables / rangements dédiés par association

Maison des Associations

Plusieurs salles mutualisables / rangements dédiés par association

“Maison Médicale” / Services de santé

Rénovation de l'ancien logement du directeur



- PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS -

L'HABITAT/LES LOGEMENTS

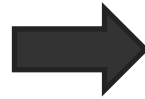
Comment répondre aux besoins ? En quantité, en typologies ?

Population :

- Jeunes ménages / primo accédants

Typologies d'opération :

- bailleur social / accession sociale
- bailleur privé
- lots libres
- de l'habitat participatif



Proposer une offre diversifiée

Typologies architecturales :

- individuel pavillonnaire
- petit collectif
- habitat intermédiaire

Une piste ? L'Habitat participatif

Exemple de Malaunay (76)

Projets en cours - Huit logements, sur le site de l'ancien groupe scolaire

Partenaires : mairie et le bailleur social Logéal

Concept :

Des habitants constitués en association.

Le projet qu'ils mettent au point consiste en un réaménagement du groupe scolaire en huit logements, sur un terrain de 2 500 m², avec des espaces communs. Par exemple une salle de 65 m², une buanderie, une chambre d'amis, un atelier, un jardin partagé...



ZOOM : L'HABITAT POUR PERSONNES ÂGÉES

Comment répondre aux besoins ? En quantité, en typologies ?

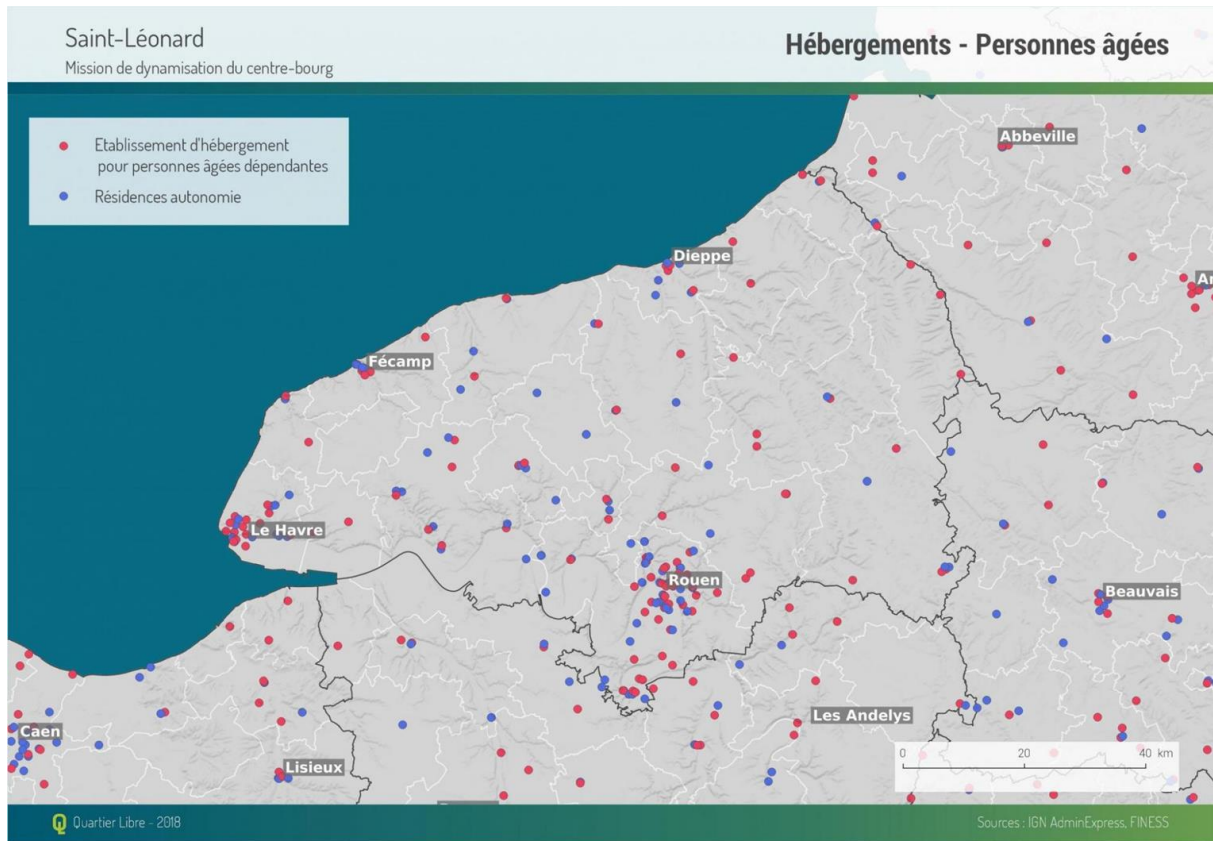
1/ Une demande exprimée par une partie de la population

2/ Un contexte de vieillissement avéré

3/ Le souhait de la municipalité d'apporter une réponse adaptée au logement des personnes âgées : une résidence autonomie pour permettre aux pers. Âgées de rester à Saint-Léonard

HABITAT PERSONNES ÂGÉES

Le constat d'une offre en Résidence Autonomie déjà bien fournie sur le secteur de l'agglomération, et dans le département.



>> Une autre réponse à trouver pour faciliter les parcours résidentiels sur la commune ?

- PROPOSER UN AMENAGEMENT EXEMPLAIRE-



AEU, DD & EQ

Des objectifs pour construire le projet ?

Composition urbaine

Densité, bâtiments positifs...

Qualité paysagère

Qualité végétale, traitement des espaces publics, création de lien social et environnemental,

Déplacements

Voies douces confortables et sécurisées, place du stationnement, transports en commun...

Environnement

Infiltration des eaux de pluie, îlots de fraîcheur, ensoleillement et vent,

Production

Chaleur, bois, fruits, pâturage...

Déchets

Compostage, poules, lagunage.

**QUEL(S) PÉRIMÈTRE(S) DE
RÉFLEXION/D'ACTION ?**



Un périmètre élargi :



S'ouvrir au nord pour articuler le futur quartier avec les lotissements existants? (2 alternatives)
Redonner une fonction à des espaces qui en sont dépourvus

Connecter l'église au reste du village / mise en réseau?

Intervenir sur le foncier pour maîtriser l'aménagement + programmation ou encadrer réglementairement ?

Une fonction complémentaire ?

Une porte d'entrée?

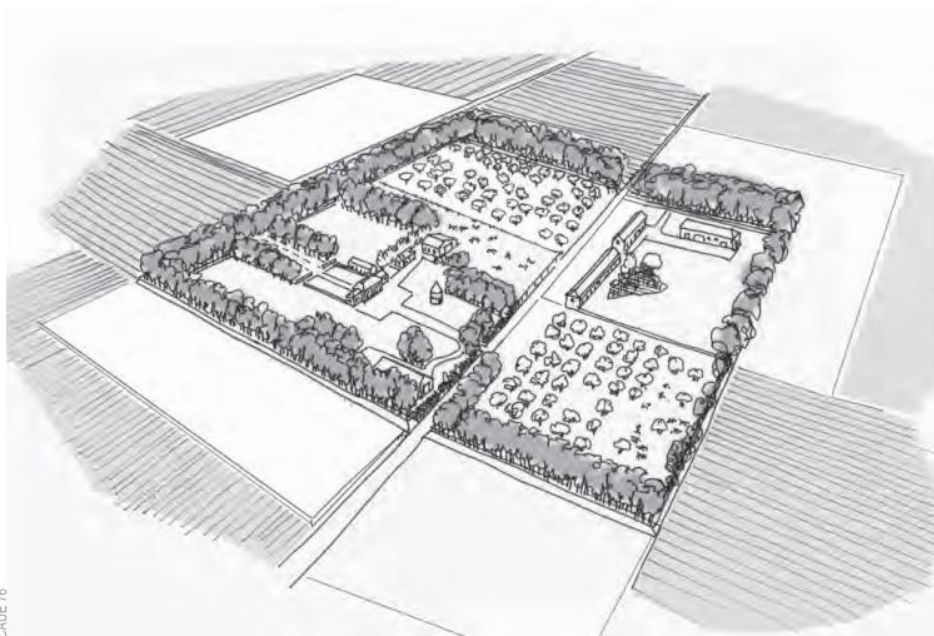
Des lisières à traiter

QUELLE STRUCTURE URBAINE?



Le clos mesure

Un intérêt pour notre projet ?
P't'êt ben qu'oui...



Une fonction environnementale

- Protéger du vent,
- tempérer le climat,
- ralentir l'écoulement des eaux et en améliorer la qualité,

Une fonction paysagère

- accompagner le bâti,
- souligner la structure urbaine,
- encadrer les espaces ouverts,

Une fonction de production

- vergers,
- pâtures,
- bois,

Une fonction écologique

- un îlot de biodiversité pour la faune et la flore locales

Le clos mesure

Un intérêt pour notre projet ?
P't'êt ben qu'non...



Un enclos

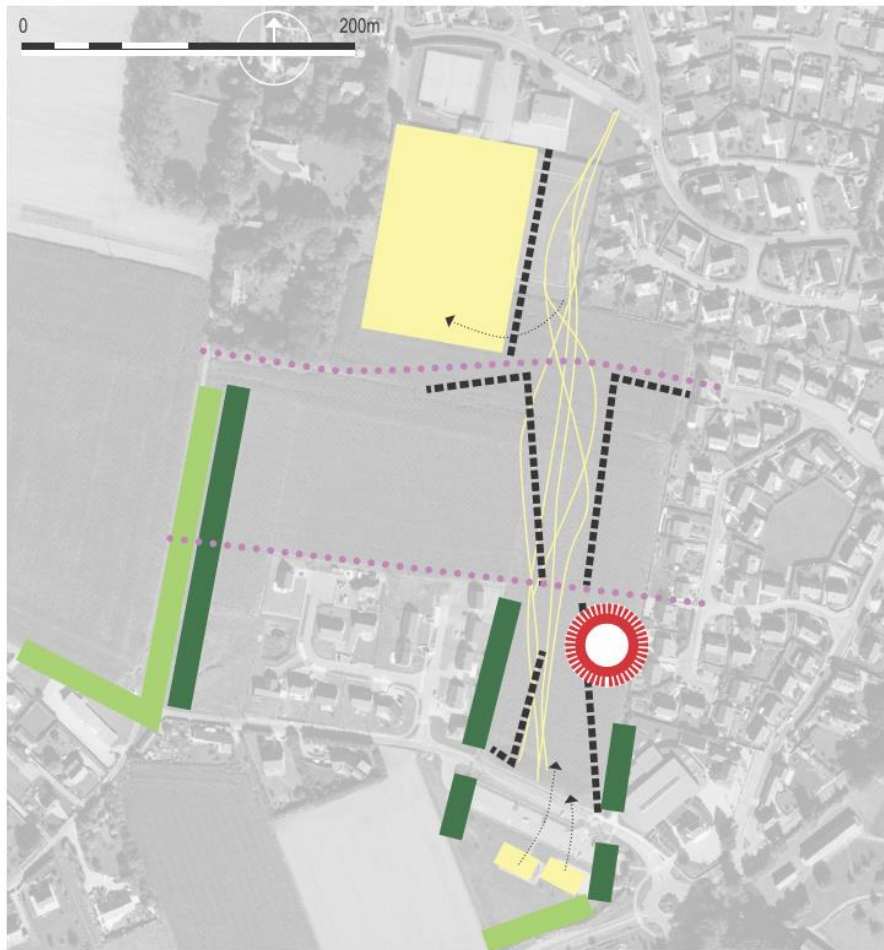
Un aménagement qui se renferme sur lui-même, se protège de l'extérieur... alors que la nouvelle centralité doit rassembler et fédérer.

Au milieu d'un espace ouvert

La figure du clos est perceptible surtout si ses abords sont dégagés... alors que la parcelle du projet est urbanisée sur sa périphérie.




Faiblement bâti

La qualité et la fonctionnalité du clos tient aussi à la place accordée aux espaces non-bâti... alors que la centralité se caractérise aussi par sa densité bâtie.



VI/Invariants



Construire le nouveau centre autour de l'espace public

-  Articulier des espaces de rencontre et de respiration autour d'un axe transversal
-  Utiliser les alignements bâtis pour dessiner en creux l'espace public
-  Replacer aire de jeux et citystade sur la parcelle projet


Créer un nouveau signal architectural

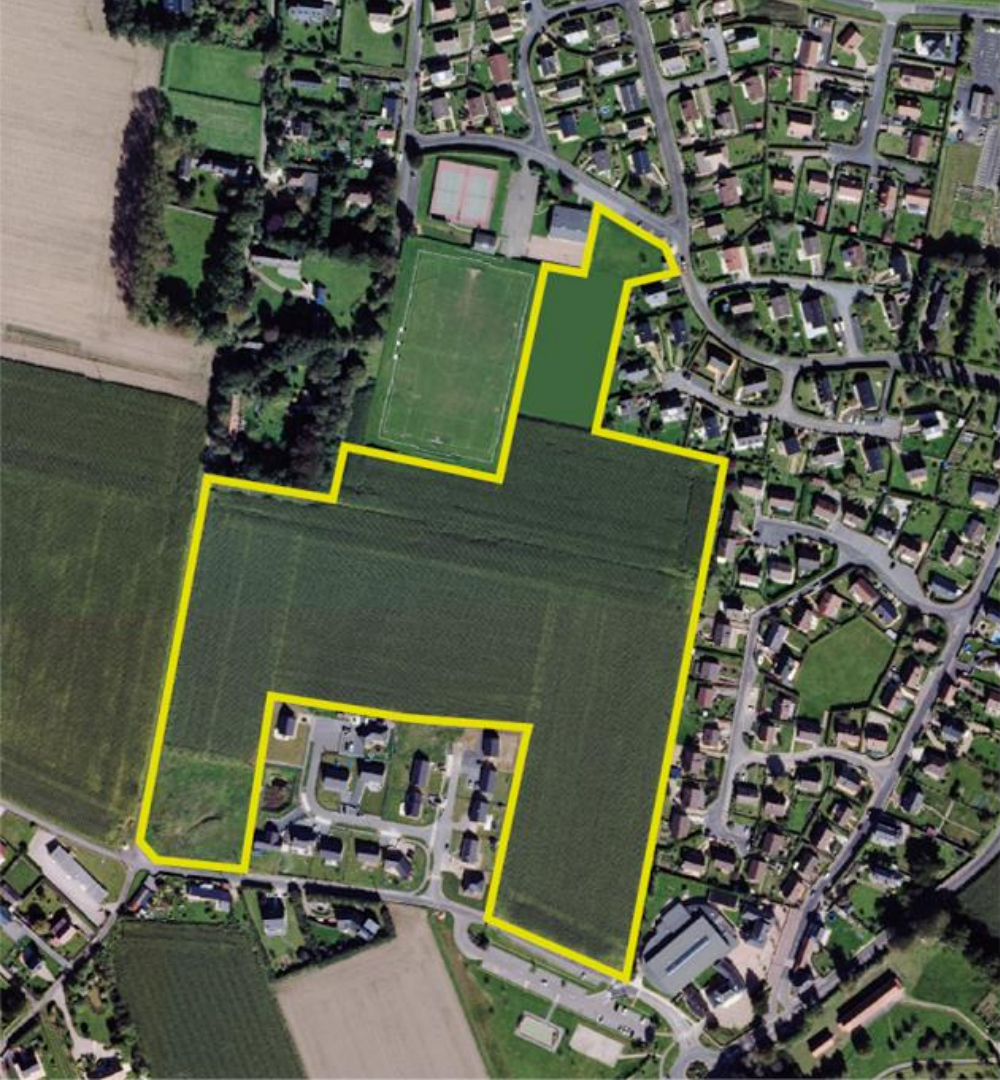
-  Un des nouveaux équipements

Désenclaver les lotissements

-  Aménager des axes de circulation douce transversaux
-  Pivoter le stade

Requalifier les entrées et lisières

-  Créer des cloisons/cadrages/premier plans végétaux



Une transformation à étudier :

L'ouverture au nord en réorientant le terrain de football

LA SUITE DE LA DÉMARCHE



Bases programmatiques et spatiales issues de la phase 1

mobilisation de l'instance participative : co-production des scénarios (première écriture)

APPROFONDISSEMENT DES HYPOTHÈSES ESQUISSEES

3 ateliers thématiques

rencontre des acteurs locaux et investisseurs potentiels : tester les hypothèses esquissées

FORMALISATION DES SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

débat (comité de pilotage) sur les scénarios proposés

CHOIX D'UN SCÉNARIO (OU D'UNE VARIANTE À RECALIBRER)

PHASE 3

///// La commande exprimée dans le CCTP /////

1/ AU MOINS DEUX SCENARII D'AMENAGEMENT INTEGRANT DES SOLUTIONS POUR NOTAMMENT :

- > Renforcer le pôle d'entrée de ville
- > Relier les principaux pôles de la commune et créer une vraie centralité
- > Enrichir le patrimoine végétal
- > Mailler/qualifier le réseau viaire
- > Désenclaver les quartiers résidentiels

→ Une attention particulière portée :

- à l'articulation entre l'espace public et l'espace privé
- au stationnement
- aux liaisons douces avec le bourg

2/ DES SCENARII COMPRENANT CHACUN :

- > Un argumentaire des atouts et contraintes
- > Des intentions spatialisées réalistes
- > Un prévisionnel de SHON pour les logements/équipements
- > La superficie consacrée aux espaces publics
- > Un pré-bilan financier

→ Un temps à prévoir pour redéfinir une variante intégrant les remarques formulées et ajustements demandés

En matière de CONCERTATION :

Avant l'été //

- > **Mise en place de l'instance participative (à valider avec la mairie)**
- > **Rencontres/entretien avec les acteurs locaux susceptibles d'intervenir dans le projet**
- > **Retour vers la communauté éducative pour préciser la programmation du groupe scolaire**
- > **Présentation du scénario d'aménagement retenu à la population et échanges autour de celui-ci**

MISSION DE DYNAMISATION DU CENTRE-BOURG DE SAINT-LÉONARD (76)



quartier libre (mandataire) + ozaïs architectes + zeppelin paysagistes + actéhis + guam