



# Roncherolles-sur-le-Vivier

## Ecoquartier des Arondes

Un écoquartier en milieu rural



L'Écoquartier des Arondes est la phase terminale d'un aménagement général du centre bourg, implanté sur une ancienne friche agricole de 1,5 ha.

La grange a été réhabilitée en 2011 avec déplacement de la départementale puis la création de l'écoquartier de 2014 à 2016.

Cet aménagement incluant l'Écoquartier

répond à plusieurs objectifs :

- Sécuriser la sortie d'école et agrandir la cour
- Renforcer la centralité et la densité urbaine
- Respecter la mixité sociale et générationnelle
- Réaménager la friche avec une démarche environnementale et sociale.

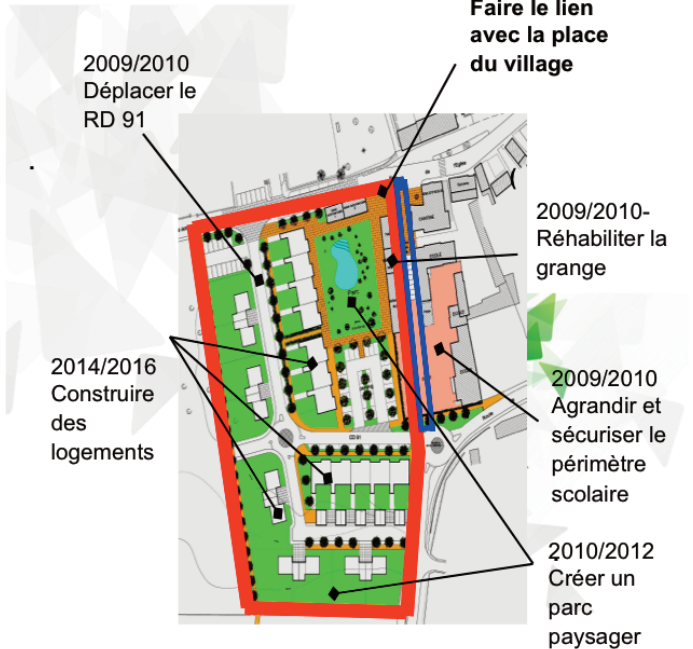


Schéma d'intention Architecte-Urbaniste Gilles Thorel (2006)

## Sécuriser la sortie d'école et agrandir la cour



La sortie d'école a été sécurisée, la sortie des deux écoles séparées, l'espace piétonnier nettement élargi, la cour d'école agrandie de 20% en englobant l'ancienne route départementale.

17 logements en location/accession à la propriété et 22 logements collectifs locatifs.

Le parc de logement social de la commune locatif est en 2021 à **15%**.

**Des parcours typiques** : jeunes Roncherollais voulant avoir un parcours d'accession progressif, personnes âgées de la commune qui vendent leur maison et restent sur place dans un appartement, arrivée de ménages avec enfants, etc..

**Le PSLA (Prêt social de location accession)** : accession à la propriété progressive qui vise en priorité les primoaccédants aux revenus modestes

**Phase locative (durée maximale de 4 ans)** : paiement d'une redevance qui comprend une part locative (loyer réglementé) et une part acquisitive (épargne servant d'apport personnel lors de l'achat, versée sur un Plan Épargne Logement)

**Phase acquisitive** : à l'issue de la 4ème année maximum d'occupation, le locataire accédant lève l'option et devient propriétaire

## Avantages de la location/accession

- **Une période d'essai** : permettre aux familles de tester leur capacité de remboursement et de constituer, en parallèle, leur apport personnel

- **Avantages financiers** :

TVA à taux réduit (5,5%), Exonération de taxe foncière pendant 15 ans

Logement immédiatement habitable : travaux d'agréments réalisés (carrelage, peintures, espaces verts, clôtures...)

# Renforcer la centralité et la densité urbaine

Langage architectural traditionnel :  
brique, bois, silex, ton ardoise

## Logements en accession : 17

Habitations individuelles T5

Surface habitable de 98 m<sup>2</sup> ; loyer de 630€ par mois

Coût d'acquisition initial de 189 K€



Habitations jumelées T4

Surface habitable de 80 m<sup>2</sup>; loyer de 560€ par mois

Coût d'acquisition initial de 167 K€

Habitations jumelées T3

Surface habitable de 76 m<sup>2</sup> : loyer de 520€ par mois

Coût d'acquisition initial 155 K€



## Logements collectifs (bailleur social) : 22

Moyennes des loyers : T2 (280€) ; T3 (390€) ; T4 (480€)

Au RDC : 3 T2 de 45 m<sup>2</sup> ; 2 T3 de 63 m<sup>2</sup> ; 1 T4 de 73 m<sup>2</sup>

A l'étage : 8 T3 en duplex de 68 m<sup>2</sup> ; 8 T4 en duplex de 77 m<sup>2</sup>

**Création d'un commerce** : salon de coiffure de 63 m<sup>2</sup> (coût d'acquisition de 108 K€)



# Réaménager la friche avec une démarche environnementale et sociale



**Réhabilitation de la grange et création d'une halle** (2009-2010) avec 1 salle communale, 2 salles de classes et 3 logements

**Installation de jeux d'enfants et d'un terrain de boule**



**Réalisation d'une plaine inondable**

**Restauration d'une mare en point haut et création d'une 2ème mare :**

l'eau de l'écoquartier est gérée dans ces mares

Création d'un fil d'eau alimenté par des noues plantées

Dans l'écoquartier : respect RT 2012 – réservation dans les logements individuels pour un poêle à bois

### Installation d'une tour à hirondelles en 2009

Préservation de la colonie d'hirondelles d'à peu près 80 nids – aide de la région HN et LPO



### Bilan financier de l'opération

**Dépenses** (déconstruction, déplacement RD, espaces verts, maîtrise d'œuvre, études, réseaux, acquisition terrain) : 2462,4 K€

#### **Recettes :**

Subventions :	1262,9 K€
Bail emphytéotique Logéal :	103 K€
Vente de terrain :	515 K€
Charge commune :	581,5 K€

# Une démarche de préservation de la biodiversité sur l'ensemble du village

Depuis 2010 arrêt d'épandage



Extinction de l'éclairage public

de 22h30 à 6h30 depuis les années 80 –  
économie de 9 K€ sur la commune  
Réduction de la pollution lumineuse :  
suppression des ballons fluo et des  
boules, diminution des puissance de  
lampes, éclairage au sodium

Travail avec les habitants :

Commission Extra Municipale du  
Développement Durable  
(2008-2014) puis

Commission Environnement

Renforcement du réseau de mares –

gestion différenciée autour des mares –  
inventaires faune/flore



MOUXTONTOND



Ecopâturage sur des terrains communaux

par les moutons de l'association roncherollaise  
Moutontond (2017)



**Offre de visites** proposées par l'Agence Normande de Biodiversité et du Développement Durable (ANBDD)

**Offre de visites** dans le cadre de la Métropole Rouen Normandie

S'adresse aux **collectivités, organismes, étudiants** et **grand public**

## Label Ecoquartier

**Etape 1** : Ecoquartier en projet – mai 2014

**Etape 2** : Ecoquartier en chantier, conformité du projet à la charte – décembre 2014

**Etape 3** : Ecoquartier livré – décembre 2017

**Etape 4** : Ecoquartier confirmé après au moins 3 ans et autoévaluation – janvier 2022



### **Mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier**

72 rue de l'église

76160 Roncherolles-sur-le-Vivier

[mairie@mairie-roncherollesvivier.fr](mailto:mairie@mairie-roncherollesvivier.fr)

[communication@mairie-roncherollesvivier.fr](mailto:communication@mairie-roncherollesvivier.fr)

[www.mairie-roncherollesvivier.fr](http://www.mairie-roncherollesvivier.fr)

02 35 59 09 59



Mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier