

FICHE PÉDAGOGIQUE :

LES OBJECTIFS DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS : LES PÔLES MAJEURS



ENJEUX :

- Organiser un développement urbain respectueux du cadre rural
- Organiser l'armature urbaine
- Développer une offre résidentielle adaptée aux besoins de la population
- Organiser / développer l'armature commerciale et favoriser l'attractivité économique du Pays
- Limiter l'impact foncier des projets de développement, notamment résidentiels et économiques

Les pôles majeurs (I)

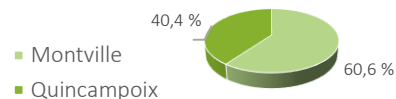
Montville, Clères, Quincampoix et Buchy sont des communes structurantes, proposant des **commerces, services et fonctions utiles à tout le Pays**. Elles appliqueront prioritairement les **principes de densification et de renouvellement urbain et structureront les déplacements du territoire** (notamment dans les quartiers des gares de Montville, Clères et Buchy). **Préserver ou aménager les transitions entre les espaces bâtis et les espaces de nature** (perméabilité écologique, insertion paysagère) sont également des axes à suivre pour ces quatre pôles majeurs.

Construction de logements

L'objectif du SCoT est de créer **1 700 logements** sur les 4 pôles majeurs selon la répartition suivante :

- **1 180 logements pour Montville et Quincampoix**, soit 59 logements / an en moyenne
- **280 logements pour Clères**, soit 14 / an en moyenne
- **240 logements pour Buchy**, soit 12 / an en moyenne

Poids démographique relatif des deux pôles majeurs de la Couronne Ouest



Densification des enveloppes urbaines existantes

D'une manière générale, la **densité devra être recherchée dans toutes les enveloppes urbaines existantes**. La réduction de la surface des parcelles, l'amélioration des volumes bâtis, l'urbanisation des dents-creuses et des fonds de parcelles sont autant de pistes de réflexion pour les communes, en particulier pour les pôles majeurs.

Densités des extensions urbaines

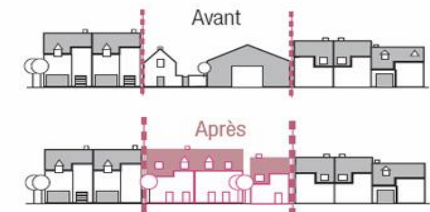
Des **objectifs de densité, concernant les extensions urbaines résidentielles**, sont fixés pour chaque catégorie de communes.

Ainsi, pour les pôles majeurs nous avons :

- **20 logements par hectare en densité brute pour Montville**
- **15 logements par hectare en densité brute pour Quincampoix, Clères et Buchy.**



Source : Colombes.fr



Source : IAU idf



Source : BIMBY

Cas particulier des hameaux

L'urbanisation des hameaux sera possible si les potentialités d'aménagement du bourg de la commune sont insuffisantes pour répondre aux besoins en logements. Dans ce cas, l'urbanisation des dents creuses identifiées dans les hameaux pourra se faire. **Si l'impossibilité de densifier le bourg ou le hameau est démontrée, et si une extension du bourg n'est pas envisageable à moyen terme, alors, une extension modérée du hameau est envisageable.**

Ces extensions modérées, qui seront des exceptions, devront respecter l'objectif cible moyen de densité de la commune (20 ou 15 logements / hectare en densité brute), s'assurer d'une bonne desserte des réseaux et respecter l'identité du lieu (éléments naturels et agricoles, caractère architectural, etc.)

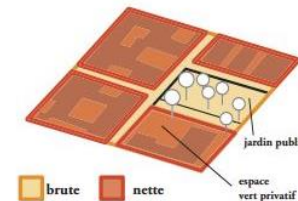
Cas particulier des secteurs de gare

Afin d'offrir à un plus grand nombre d'habitants une proximité directe avec un nœud ferroviaire, les terrains mutables compris dans un **rayon de 500 mètres autour des gares de Montville, Clères et Buchy** devront proposer une densification de 10% supérieure aux objectifs de densité évoqués pour le reste de la commune, à savoir :

- 22 logements par hectare en densité brute pour le secteur de gare de Montville
- 17 logements par hectare en densité brute pour les secteurs des gares de Clères et Buchy

La **densité brute** prend en compte les parties collectives d'un aménagement (espaces verts, voiries, infrastructures, ...).

La **densité nette** ne prend en compte que les surfaces réellement occupées par l'affectation donnée (l'intérieur d'une parcelle).



Source : Institut d'Urbanisme et d'Aménagement IDF

Les pôles majeurs (2)

Habitat individuel dense

Les pôles majeurs ont pour rôle de proposer une offre diversifiée en termes de typologie des logements.

Au moins 40% des logements créés en extension dans le cadre des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux devront être des logements intermédiaires (habitat individuel dense).

Pour les pôles majeurs, cela correspond à 355 logements.



Source : Tricot Architecture



Source : Atelier St Georges

Logements intermédiaires : maisons individuelles denses (maisons accolées, jumelées ou en bande par exemple), petits collectifs issus de la requalification ou de la restructuration de certains bâtiments ou petits collectifs (collectifs à faible volumétrie, maisons de ville ou villas urbaines).

Les pôles majeurs (3)

Typologie des logements

Les pôles majeurs, de par leur niveau de desserte en transports en commun, leur offre en commerces et leur attractivité en général, sont particulièrement à-mêmes de **proposer une offre variée en terme de tailles de logements, en mettant l'accent sur les T1, T2 et T3**. Cette offre vise à attirer, près des commodités, les jeunes ménages et les personnes seules. Dans le cadre des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les nouveaux documents d'urbanisme locaux, cet objectif devra être pleinement réalisé pour être compatible avec le SCoT.

Source : clos-mathilde.com



Logement locatif aidé

Les polarités urbaines, et en particulier les pôles majeurs, devront être particulièrement porteuses des politiques de renforcement de l'offre sociale en **créant des logements locatifs aidés** dans ces nouveaux espaces d'habitat, programmés dans les documents d'urbanisme locaux.

Pour les pôles majeurs, cela correspond à **340 logements**.

La commune de Quincampoix devra fournir un effort tout particulier à ce sujet afin d'entrer en accord avec l'Article 55 de la loi SRU imposant 25% de logements sociaux. Buchy et Clères devront continuer leurs efforts. Montville devra quant à elle consolider et penser à renouveler son offre (proposer à l'acquisition ses logements sociaux anciens et en construire de nouveaux par exemple).

Source : eihera-hendaye.com



Logement spécifique

Des **logements adaptés à différents publics** devront être créés dans les pôles majeurs. Parmi les pistes de réflexion, des logements destinés aux **personnes âgées**, aux **personnes à mobilité réduite** ou aux **jeunes**, des logements d'urgence / temporaire et d'insertion **pour les ménages en situation de précarité**.

Réhabilitation du parc

Les pôles majeurs, comme les autres communes, participeront à l'amélioration du confort des logements existants, notamment d'un point de vue énergétique. Dans les pôles majeurs, **l'objectif de réhabilitation est de 185 logements**.

Cela correspond à :

- 125 logements pour Montville et Quincampoix
- 40 logements pour Clères
- 20 logements pour Buchy

Les pôles majeurs (4)

Offre commerciale

Les quatre communes pôles majeurs devront toutes proposer des **zones de localisation préférentielle** pour le développement de l'offre commerciale. **Ces zones devront être définies dans les documents d'urbanisme locaux.** Les secteurs des communes de Montville et de Buchy sont d'ores-et-déjà délimités dans le SCoT. L'objectif général est **d'assurer le maintien de la mixité des fonctions dans les centres-villes et centres-bourgs**, c'est-à-dire des secteurs centraux de l'enveloppe urbaine.

Montville et Buchy sont des centralités majeures. L'objectif est d'y conforter leur fonction commerciale actuelle. Les commerces devront assurer les achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers. Montville assurera également une offre particulière pour les achats exceptionnels.

Clères et Quincampoix sont des centralités villageoises (des relais aux centralités majeures pour les achats hebdomadaires). L'offre commerciale doit encore y être développée, notamment sur les achats réguliers (hebdomadaires).

Grand Commerce

Le Grand Commerce correspond aux commerces dont la surface de vente dépasse 500 m². **Les quatre pôles majeurs peuvent accueillir ce type de commerces dans la limite de leurs localisations préférentielles** (leurs centres-villes et centres-bourgs).

ZACom de Buchy

La Zone d'Aménagement Commerciale de Carrefour Market à Buchy (dite zone des Cateliers) est destinée à l'implantation d'une offre de **Grand Commerce répondant à des achats hebdomadaires ou occasionnels lourds.** Seules les implantations de plus de 500 m² de surface de vente (c'est-à-dire environ 650 m² de surface de plancher) y seront autorisées afin **d'assurer une offre complémentaire avec le centre-ville, et de conforter le positionnement commercial de Buchy au niveau de son bassin de vie et au-delà du Pays.**

