

FICHE PÉDAGOGIQUE :

LES OBJECTIFS DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS : LES PÔLES D'ÉQUILIBRE « SERVICES- EMPLOIS »



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 d'équilibres « services emplois » (I)

Les 9 pôles d'équilibre « services-emplois » sont complémentaires aux pôles majeurs. Ils organiseront au plus près des habitants des services de la vie quotidienne (commerces de proximité, offre médicale, services bancaires, etc.) et structureront ainsi les espaces ruraux. La densification et le renouvellement urbain y seront des principes à appliquer prioritairement. Ils s'articuleront autour de la diversification des fonctions urbaines.

Construction de logements

L'objectif du SCoT est de créer **1 300 logements** sur les 9 pôles d'équilibre « services-emplois » selon la répartition suivante :

- **420 logements pour les 3 communes de la Couronne Ouest** (Eslettes, St-Jean-du-Cardonnay et La Vaupalière), soit 21 logements / an en moyenne
- **220 logements pour la commune de la couronne Est** (Préaux), soit 11 logements / an en moyenne
- **240 logements les communes de l'Arrière-Pays Clérois** (Grugny et Fontaine-le-Bourg), soit 12 logements / an en moyenne
- **100 pour la commune de Moulin d'Écalles** (Cailly), soit 5 logements / an en moyenne
- **320 pour les communes du Plateau de Martainville** (Blainville-Crevon et Ry), soit 16 logements / an en moyenne

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 d'équilibre « services-emplois ».

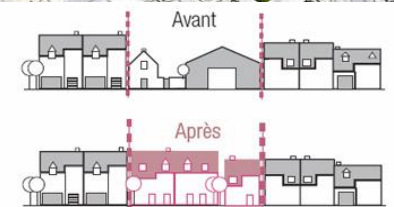
Densités des extensions urbaines

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

Ainsi, pour les pôles d'équilibre « services-emplois » nous avons : **12 logements par hectare en densité brute**



Source : Colombes.fr



Source : IAU idF



Source : BIMBY

Les pôles d'équilibres « services - emplois » (2)

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 (12 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.).

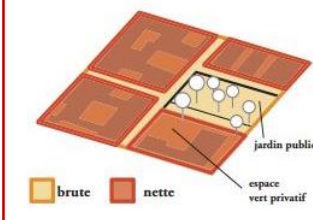
Cas particulier du secteur de gare d'Eslettes / Montville

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 de la gare d'Eslettes / Montville** devront proposer une densification de **10% supérieure** à l'objectif de densité évoqué pour le reste de la commune, à savoir :

- 14 logements par hectare en densité brute

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

Habitat individuel dense

Les pôles d'équilibre « services-emplois » ont pour rôle de proposer une offre diversifiée en termes de typologie des logements.

Au moins 20% 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 d'équilibre « services-emplois », cela correspond à 185 logements.

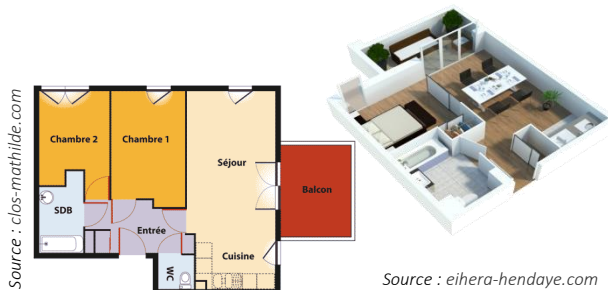


Logements intermédiaires : maisons individuelles denses (maisons accolées, jumelées ou en bande par exemple), petits collectifs issus de la requalification ou de la restructuration de certains bâtiments ou petits collectifs (collectifs à faible volumétrie, maisons de ville ou villas urbaines).

Les pôles d'équilibres « services - emplois » (3)

Typologie des logements

Les pôles d'équilibre « services-emplois », de par leur offre en commerces, 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.



Logement locatif aidé

Les polarités urbaines, dont les pôles d'équilibre « services-emplois » font partie, devront être porteuses des politiques de renforcement de l'offre sociale en **créant des logements locatifs aidés** dans ses nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux.

Logement spécifique

Des **logements adaptés à différents publics** devront être créés dans les pôles d'équilibre « services-emplois ». 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 d'équilibre « services-emplois », comme les autres communes, participeront à l'amélioration du confort des logements existants, notamment d'un point de vue énergétique. Dans ces pôles secondaires, **l'objectif de réhabilitation est de 145 logements**. Cela correspond à :

- 65 logements pour la Couronne Ouest (Eslettes, St-Jean-du-Cardonnay et La Vaupalière)
- 20 logements pour la Couronne Est (Préaux)
- 30 logements pour l'Arrière-Pays Clérois (Grugny et Fontaine-le-Bourg)
- 10 logements pour Moulin d'Ecalles (Cailly)
- 20 logements pour le Plateau de Martainville (Blainville-Crevon et Ry)

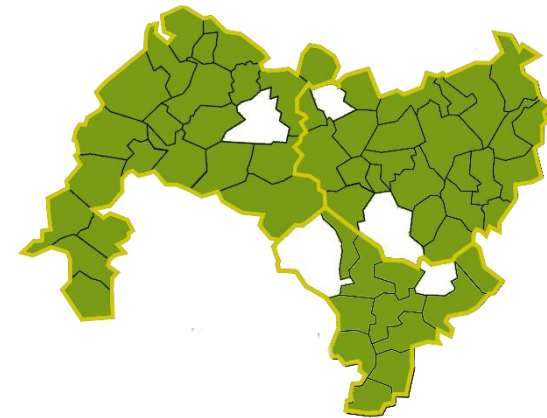
Les pôles d'équilibres « services - emplois » (4)

Offre commerciale

Cinq pôles d'équilibre « services-emplois » sont considérés comme des **centralités de proximité**. Il s'agit des communes de **Blainville-Crevon, Cailly, Ry, Fontaine-le-Bourg et Préaux**.

Toutes devront proposer des **zones de localisation préférentielle pour le développement de l'offre commerciale**. Ces zones devront être définies dans les documents d'urbanisme locaux (secteurs centraux de l'enveloppe urbaine). L'objectif général est de **pérenniser voire de renforcer la structuration des espaces ruraux environnants et d'assurer le maintien de la mixité des fonctions dans les centres-bourgs**.

Les centralités de proximité n'ont pas vocation à accueillir du Grand Commerce (c'est-à-dire des commerces dont la surface de vente est supérieure à 500 m²).



Source : AID Observatoire