

# FICHE PÉDAGOGIQUE :

## LES OBJECTIFS DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS : LES COMMUNES STRATÉGIQUES « EMPLOIS- MOBILITÉ »



### 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 communes stratégiques « emplois - mobilité » (I)

Les 4 communes stratégiques « emplois-mobilité » ont toutes **la particularité de présenter un équipement spécifique qui est pour l'heure sous-utilisé**. Vieux-Manoir, La-Rue-Saint-Pierre et Martainville-Epreville ont un potentiel économique fort puisqu'elles disposent de **zones d'activités** (la zone est partagée entre Vieux-Manoir et La-Rue-Saint-Pierre, Martainville-Epreville ayant sa propre zone). Morgny-la-Pommeraye dispose quant à elle d'une **gare**, élément majeur pouvant à l'avenir structurer cette partie du territoire. Le **développement de ces communes doit donc être pensé afin d'intégrer ces potentialités de développement futur**. Mieux accompagner le développement des zones d'activités, donc de l'emploi, par une offre en logements plus diversifiée, renforcer les services locaux, développer des commerces de proximité, favoriser la densification et le renouvellement urbain s'avèrent être des priorités.

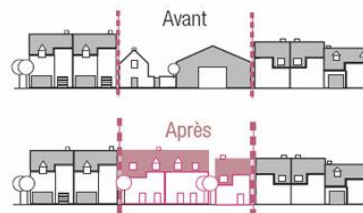
### Construction de logements

L'objectif du SCoT est de créer **500 logements** sur les 4 communes stratégiques « emplois-mobilité ». **200 de ces 500 logements sont conditionnés au développement de l'élément structurant de la commune**. Ainsi nous avons :

- **360 logements (dont 140 conditionnés)** pour le secteur de **Moulin d'Écalles** (Morgny-la-Pommeraye, Vieux-Manoir et La-Rue-Saint-Pierre)
- **140 logements (60 conditionnés)** pour le secteur du **Plateau de Martainville** (Martainville-Epreville)

### Densification des enveloppes urbaines existantes

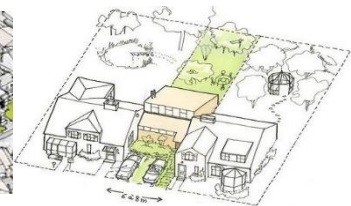
D'une manière générale, la **densité devra être recherchée dans toutes les enveloppes urbaines existantes**. La réduction de la surface des parcelles, l'amélioration des volumes bâtis, l'urbanisation des dents-creuses et des fonds de parcelles sont autant de pistes de réflexion pour les communes, en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



Source : IAU îdF



Source : Colombes.fr



Source : BIMBY

## Les communes stratégiques « emplois - mobilité » (2)

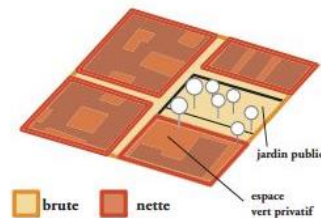
### Densités des extensions urbaines

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

Ainsi, pour les communes stratégiques « emplois-mobilité » nous avons : **12 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

### 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 de Morgny-la-Pommeraye

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 de Morgny-la-Pommeraye** devront proposer une densification de **10% supérieure à l'objectif de la commune**, à savoir :

- 14 logements par hectare en densité brute

## Les communes stratégiques « emplois - mobilité » (3)

### Habitat individuel dense

Les communes stratégiques « emplois-mobilité » 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 communes stratégiques « emplois-mobilité », cela correspond à 70 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).



### Typologie des logements

Les communes stratégiques « emplois-mobilité », 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 employés des zones d'activités. 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



Source : eihera-hendaye.com

### Logement locatif aidé

Les communes stratégiques « emplois-mobilité », tout comme les pôles majeurs et secondaires, devront être porteuses des politiques de renforcement de l'offre sociale en créant des logements locatifs aidés dans leurs nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux.

Pour les communes stratégiques « emplois-mobilité », cela correspond à 75 logements, soit 15% de l'objectif de programmation global.

## Les communes stratégiques « emplois - mobilité » (4)

### Logement spécifique

Des **logements adaptés à différents publics** devront être créés dans les communes stratégiques « emplois-mobilité ». 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 communes stratégiques « emplois-mobilité », comme les autres communes, participeront à **l'amélioration du confort des logements existants**, notamment d'un point de vue énergétique. Dans ces communes, **l'objectif de réhabilitation est de 30 logements**. Cela correspond à :

- **20 logements pour le secteur de Moulin d'Écalles** (Vieux-Manoir, La-Rue-St-Pierre et Morgny-la-Pommeraye)
- **10 logements pour le secteur du Plateau de Martainville** (Martainville-Epreville)

### Offre commerciale

Au niveau de l'offre commerciale à l'échelle du Pays, seule la commune de Martainville-Epreville exerce une attractivité spécifique puisqu'elle est considérée comme « pôle intermédiaire ». (Cf. encadré sur la ZACom)

Les trois autres communes devront conforter leur offre commerciale en assurant sa diversité et en maintenant des aménagements attractifs et bien intégrés dans l'architecture locale.

### ZACom de Martainville-Epreville

La Zone d'Aménagement Commerciale « Le Mutant » à Martainville-Epreville est **destinée à l'implantation (par densification) d'une offre de Grand Commerce répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels lourds. Seules les implantations de plus de 500 m<sup>2</sup> (c'est-à-dire environ 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher) y seront autorisées**. Le SCoT recommande que les nouvelles implantations commerciales répondant à des achats occasionnels lourds soient limitées à un seuil de 2 000 à 2 200 m<sup>2</sup> de surface de vente. Cette zone a pour vocation d'assurer une offre complémentaire avec le centre-ville de Ry et de conforter le positionnement commercial de Martainville-Epreville sur la partie Sud-Est du Pays.