

FICHE PÉDAGOGIQUE : LES OBJECTIFS DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS : LES VILLAGES



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 villages (I)

Les 45 villages, que compte le Pays, structurent les parties rurales du territoire et assurent le maintien des usages et activités liés au milieu rural (agriculture, artisanat, tourisme et loisirs). Un développement équilibré, respectueux des paysages et maintenant les équipements et services existants, est souhaité pour l'ensemble des villages.

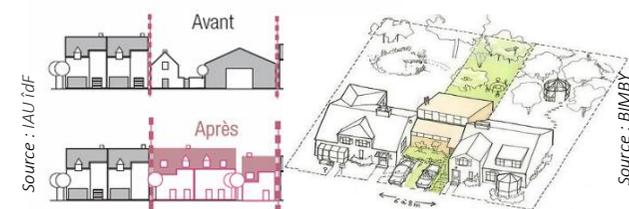
Construction de logements

L'objectif du SCoT est de créer 2 300 logements sur 20 ans dans les 45 villages du Pays. La tendance générale est de réduire et de rééquilibrer le rythme de construction par rapport à la période précédente (2000-2009). Les efforts demandés sont plus ou moins marqués car le poids de la population, le nombre de résidences principales existantes et le rythme de construction de la période passée des secteurs sont différents. Voici la répartition territoriale :

- **450 logements pour le secteur de la Couronne Ouest** (5 villages), soit 22,5 logements/an (le rythme de construction était de 24,4 logements/an sur la période précédente) ;
- **480 logements pour le secteur de la Couronne Est** (6 villages), soit 24 logements/an (le rythme de construction était de 29,8 logements/an sur la période précédente) ;
- **630 logements pour le secteur de l'Arrière-Pays Clérois** (10 villages), soit 31,5 logements/an (le rythme de construction était de 29,7 logements/an sur la période précédente) ;
- **240 logements pour le secteur du Moulin d'Ecalles** (7 villages), soit 12 logements/an (le rythme de construction était de 18,2 logements/an sur la période précédente) ;
- **240 logements pour le secteur du Plateau de Martainville** (8 villages), soit 12 logements/an (le rythme de construction était de 19 logements/an sur la période précédente) ;
- **260 logements pour le secteur de l'Arrière-Pays Buchois** (9 villages), soit 13 logements/an (le rythme était de 20 logements/an sur la période précédente).

Densification des enveloppes urbaines existantes

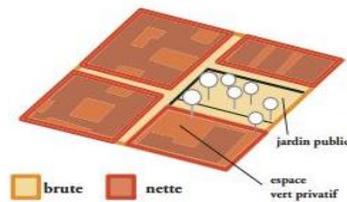
Comme les autres types de communes, **les villages devront participer à l'effort commun, visant à rechercher la densification de toutes les enveloppes existantes** (Cf. la définition à la page suivante). La réduction de la surface des parcelles, l'amélioration des volumes bâtis, l'urbanisation des dents-creuses et des fonds de parcelles sont autant de pistes de réflexion à exploiter.



Enveloppes urbaines existantes : elles correspondent aux zones urbanisées des communes à la date d'approbation du SCoT, en référence au zonage des documents d'urbanisme existants (cartes communales et PLU, voire POS) soit la totalité des zones U, à l'exception des parcelles non bâties supérieures à 5 000 m² situées au sein de ces zones U qui doivent entrer dans le décompte de la consommation d'espace, au même titre que les extensions urbaines. Une actualisation des zones effectivement bâties à la date d'approbation du SCoT complète l'identification des enveloppes urbaines existantes.

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

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



Densités des extensions urbaines

Des **objectifs de densité, concernant les extensions urbaines résidentielles** sont fixés pour chaque catégorie de communes. Ainsi, pour les villages nous avons un objectif de **10 logements par hectare en densité brute**.

Extension urbaine : on entend par extension urbaine les secteurs actuellement non bâtis, en continuité du bâti existant, à proximité des réseaux, qui pourront être urbanisés à terme.

Cas particulier des hameaux

L'urbanisation des hameaux sera possible, si les potentialités d'aménagement du bourg du village 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 (10 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, ...).

Les villages (2)

Habitat individuel dense

Les villages, comme les autres types de communes, 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 villages, cela correspond à 180 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 villages (3)

Typologie des logements

Les villages, de par leur situation géographique et leur offre souvent limitée en commerces et en services, induisent une forte dépendance à la voiture pour les habitants. La typologie de l'offre en logements devra répondre à cette catégorie de la population, souvent des ménages (avec de jeunes enfants) désirant s'installer dans un cadre calme. De ce fait, et même si **l'offre globale devra être diversifiée, l'accent sera mis sur les logements T3.**

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 villages, mêmes s'ils n'ont pas vocation à proposer une offre étendue en logements locatifs aidés, devront tout de même participer à l'effort collectif que le Pays met en place via les objectifs de production de logements sociaux des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux.

Pour les villages, cela correspond à **115 logements, soit 5% de l'objectif de programmation global.**

Réhabilitation du parc existant

Les villages, 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 250 logements.** Les efforts à fournir seront plus importants sur les secteurs ayant connus une urbanisation plus ancienne. Cela correspond à :

- **80 logements pour le secteur de la Couronne Ouest** (5 villages);
- **40 logements pour le secteur de la Couronne Est** (6 villages);
- **50 logements pour le secteur de l'Arrière-Pays Clérois** (10 villages);
- **30 logements pour le secteur de Moulin d'Écalles** (7 villages);
- **30 logements pour le secteur du Plateau de Martainville** (8 villages);
- **20 logements pour le secteur de l'Arrière-Pays Buchois** (9 villages).

Les villages (4)

Offre commerciale

Au niveau de l'offre commerciale à l'échelle du Pays, seuls les villages de Pissy-Pôville et de Roumare (qui se partagent la Zone de la Malzaize) jouent un rôle particulier (Cf. encadré « ZACom de Pissy-Pôville – Roumare »).

Aucune des autres communes ne sont donc considérées comme zone d'implantation préférentielle pour le commerce. Globalement, le but recherché est le maintien des commerces existants. Cependant, l'implantation de nouveaux commerces, dits de proximité (boulangerie, boucherie, tabac-presse, etc.) sera possible.

ZACom de Pissy-Pôville - Roumare

La Zone d'Aménagement Commerciale de la « Malzaize » qui correspond à l'extrémité du pôle régional de Barentin, est destinée à l'implantation d'une offre de Grand Commerce répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels lourds. Seules les implantations de plus de 500 m² (c'est-à-dire 650 m² de surface de plancher) y seront autorisées. Il s'agira plus spécifiquement de stabiliser ce pôle sur les emprises définies dans le SCoT (voir illustration) et de proposer une offre complémentaire à celle des centres-bourgs des deux communes.

Localisation de la ZACOM

