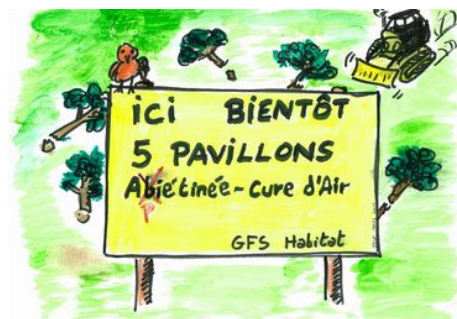


# Densité de L' HABITAT en milieu rural ?



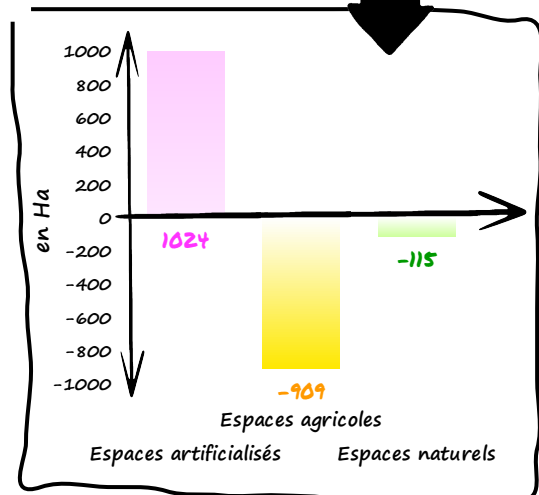
Les modes d'occupation des sols de ces dernières décennies ont produit une consommation importante de terres agricoles et naturelles, ayant pour effet de produire un tissu d'habitat diffus standard, une banalisation du cadre de vie local et un mode de vie dépendant de l'automobile pour aller travailler, consommer, se divertir.



- Consommation foncière importante
- Perte de caractère des centres bourgs
- Extension des réseaux et des voiries
- Usage intensif de la voiture

## AGIR POUR :

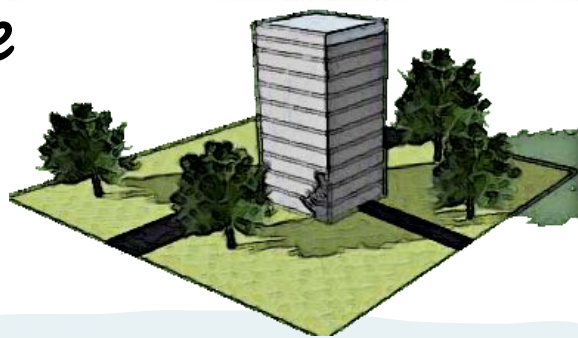
- LIMITER LA CONSOMMATION FONCIÈRE, ET PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES.
- REDYNAMISER LES CENTRES-BOURGS ET RETROUVER L'AMBIANCE DES VILLAGES.
- LIMITER LES DÉPENSES DES COLLECTIVITÉS EN TERMES DE RÉALISATION ET D'ENTRETIEN DES RÉSEAUX.
- LIMITER LES DÉPLACEMENTS MOTORISÉS.
- PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT DENSE ET UN CADRE DE VIE AGRÉABLE.
- DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT ET RÉPONDRE À TOUS LES BESOINS.
- AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS.



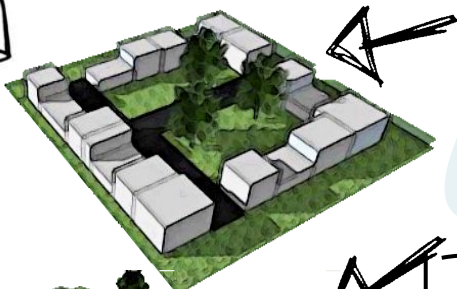
Source OSCOM 2016 - DREAL Normandie - Données 2009-2015



# La Densité **SOURCE** de **CONFUSION**



Construire dense,  
c'est construire  
des tours ???



**NON!!!**

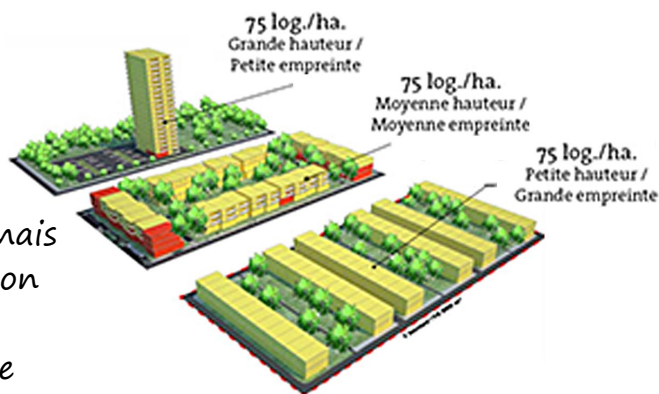
LA DENSITÉ EST SOUVENT ASSOCIÉE AUX GRANDS ENSEMBLES SYNONYMES DE CADRE DE VIE MÉDIOCRE. OR DIFFÉRENTES MANIÈRES D'OCCUPER LA MÊME SURFACE INDUISENT LE MÊME NIVEAU DE DENSITÉ, DONC LE MÊME NOMBRES DE LOGEMENTS PAR HECTARE.

## MESURE TECHNIQUE DE LA DENSITÉ :

- densité de logements : nombre de logts/ha
- densité humaine : nombre d'habitants/ha
- densité bâtie : surface construite en m<sup>2</sup>/surface du terrain

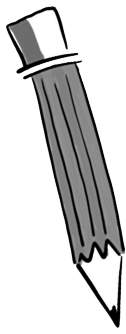
## La densité **RESSENTIE** :

elle ne présente pas de relation avec le nombre de logements réalisés à l'hectare, mais plutôt avec le sentiment de l'individu et son vécu. Les grands ensembles sont l'exemple type, où l'individu perçoit la densité comme étant très forte.



## CADRE RÉGLEMENTAIRE :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, reprise dans le code de l'urbanisme incite la densification du tissu urbain existant comme moyen de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels.
- La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 impose aux PLU et SCOT d'analyser la consommation foncière et de définir des objectifs chiffrés en matière de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- La loi ALUR 24 mars 2014 intègre systématiquement l'étude de la densification dans les rapports de présentation des SCOT et PLU et précise les obligations du PLU en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace.  
L'objectif principal de cette mesure est d'amener les acteurs locaux à penser une densité adéquate pour le territoire local à travers les SCOT et les PLU



# Allier **DENSITE** et **CADRE DE VIE** c'est possible !

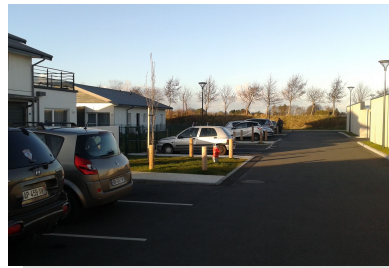
OPTER POUR DES COMPOSITIONS URBAINES ET DES DIVISIONS PARCELLAIRES ÉCONOMES



PENSER AUX DESTINATAIRES DES PROJETS ET PROMOUVOIR LA MIXITÉ DES FONCTIONS



LIMITER L'EMPRISE DU STATIONNEMENT ET CONCENTRER L'OFFRE SUR UN LIEU ACCESSIBLE



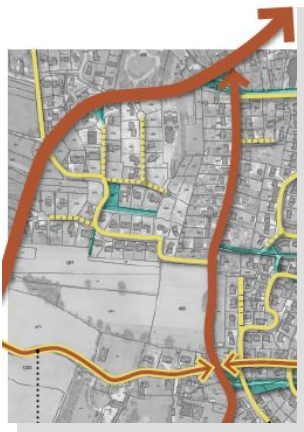
LIMITER L'EMPRISE DE LA VOIRIE ET PROMOUVOIR LA CIRCULATION DOUCE



OPTER POUR DES COMPOSITIONS PAYSAGÈRES AFFIRMANT LE CARACTÈRE DU SITE



HIÉRARCHISER LA VOIRIE



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT POUR RÉPONDRE AUX PARCOURS RÉSIDENTIELS



## LES OUTILS OPÉRATIONNELS, POUR UN AMÉNAGEMENT DENSE ET DURABLE

### - Le droit de préemption urbain :

Le DPU peut être considéré comme un outil de densification dans la mesure où il offre à la collectivité la possibilité d'acquérir des terrains et parcelles, en zone urbanisée, pour pouvoir construire du logement.

### - Le lotissement et le permis d'aménager :

Le lotissement est souvent assimilé à l'étalement urbain, car construit en extension urbaine. Cependant, le permis d'aménager un lotissement peut être demandé pour des tissus déjà bâtis, sur des parcelles pouvant faire l'objet de divisions.

### - La zone d'aménagement différée :

La ZAD est une procédure qui permet aux collectivités, via l'utilisation du DPU, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière sur des parcelles où est prévu à terme une opération d'aménagement. Cet outil permet la mise en œuvre d'une stratégie foncière.

### - La zone d'aménagement concerté :

La ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains.

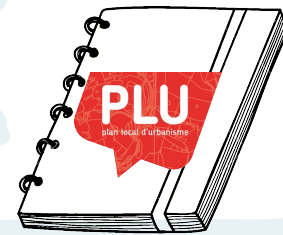
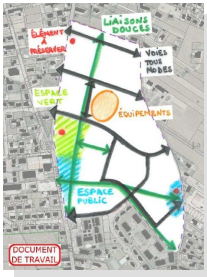
La ZAC permet de définir un tissu parcellaire optimal qui serait la base d'un aménagement dense.



# Les **LEVIERS** de mise en oeuvre **D'AMENAGEMENTS DENSES** et **DURABLES** !

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME

EST LE PREMIER OUTIL COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL POUR AGIR ET PROMOUVOIR DES PROJETS URBAINS VERTUEUX. SES DIFFÉRENTES PIÈCES PEUVENT CONSTITUER UN LEVIER DE MISE EN ŒUVRE D'AMÉNAGEMENTS DENSES ET QUALITATIFS.



## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SERVENT À TRADUIRE LE PROJET COMMUNAL. ELLES PEUVENT FIXER DES PRINCIPES D'IMPLANTATION, DE DENSITÉ DES OPÉRATIONS ET SERVIR UNE STRATÉGIE GLOBALE SUR LES MOBILITÉS OU LES TRAMES VERTE ET BLEUE (CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET TRAMES VÉGÉTALES).

## L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

EST LE PREMIER OUTIL COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL POUR AGIR ET PROMOUVOIR DES PROJETS URBAIN VERTUEUX. SES DIFFÉRENTES PIÈCES PEUVENT CONSTITUER UN LEVIER DE MISE EN ŒUVRE D'AMÉNAGEMENTS DENSES ET QUALITATIFS.



## LE BIMBY

EST UNE MÉTHODE, QUI VISE À FAVORISER LA DIVISION PARCELLAIRE DES TISSUS DÉJÀ BÂTIS ET À EXPLORER L'OPPORTUNITÉ D'OPTIMISER LA DENSITÉ DES TISSUS PAVILLONNAIRES EXISTANTS, EN ŒUVRANT À LEUR RÉGÉNÉRATION URBAINE ET SOCIALE.



## LA DEMARCHE ECOQUARTIER :

DÉCLINÉE EN 20 ENGAGEMENTS, CETTE DÉMARCHE PERMET L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS DURANT LES 4 PHASES DU PROCESSUS ELLE A POUR OBJECTIF DE PRODUIRE UN HABITAT ÉCONOME EN FONCIER ET DE GARANTIR À LA FOIS LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET L'EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE.



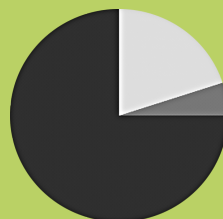
## ÉVITER LES RÉFLEXIONS À COURT TERME ET INTÉGRER L'APPROCHE EN COÛT GLOBAL

L'approche en coût global prend en compte les coûts d'une opération en investissement mais également en fonctionnement, à l'usage.

Ces coûts prennent en compte l'entretien, la consommation énergétique, la maintenance, le remplacement des équipements ou des matériaux, mais également la déconstruction du bâtiment.

L'approche en coût global évalue l'impact des choix du maître d'ouvrage :

- sur tous les plans (implantation, choix de matériaux, choix de conception...)
- sur une échelle temporelle à long terme (plusieurs dizaines d'années).



Exploitation / Maintenance  
75% du coût global

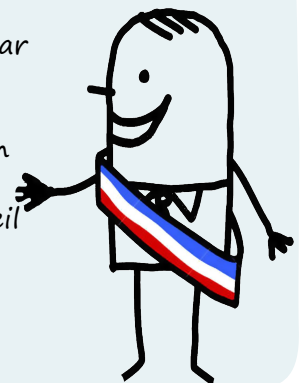
Construction  
20% du coût global

Assistance / Etudes  
5% du coût global

## L'élu, UN ACTEUR CENTRAL de l'aménagement durable :

Une coopération entre les élus et les différents partenaires est nécessaire pour atteindre les objectifs d'un aménagement dense et durable.

L'élu reste l'acteur central, accompagné par un ensemble de partenaires durant toutes les phases de son projet (planification, maîtrise foncier, conseil en architecture et urbanisme, accompagnement et réalisation).





Densité de l'habitat en milieu rural

# Comment imaginer le centre bourg de demain ?

Commune de Saint-Léonard



*Étude réalisée par Salem IDIR*

*étudiant en master 1  
université du Havre Normandie*

*avril – août 2017*





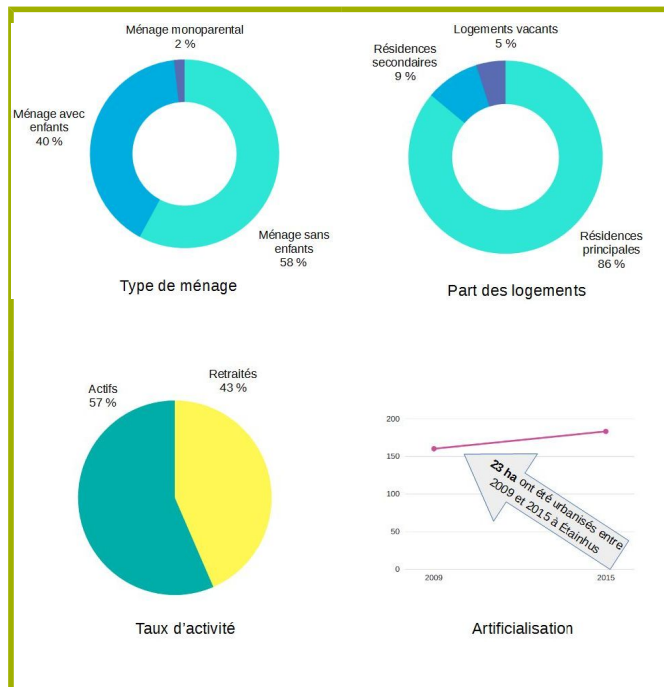
## Présentation de la commune

Intégrée à la Communauté d'Agglomération de Fécamp Caux Littoral Agglo, la commune de Saint-Léonard recense en 2014 une population de 1 813 habitants (soit 44 de moins qu'en 2009), dont plus d'un quart est âgée de plus de 60 ans traduisant une problématique de vieillissement. La taille moyenne des ménages est de 2,5 personnes.

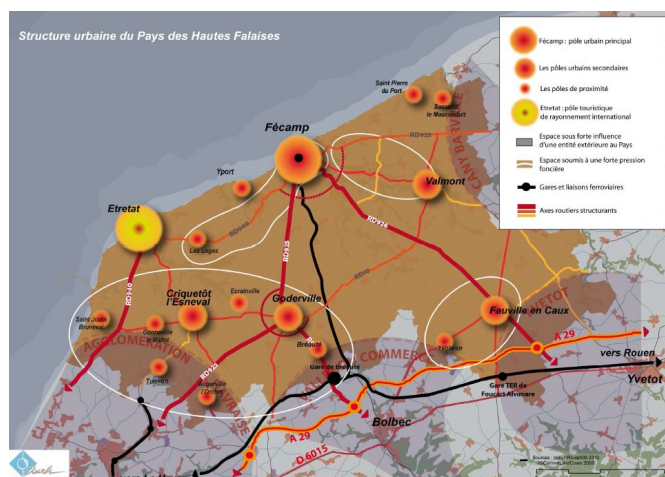
Par ailleurs, la commune présente une urbanisation dispersée composée de nombreux hameaux, et un parc de 880 logements comportant 92 % d'habitations individuelles disséminées dans un tissu parcellaire de grande taille.

### Une commune en périphérie de Fécamp

Saint-Léonard se situe à proximité immédiate de Fécamp, à cinq minutes en voiture du centre de ce pôle urbain principal identifié dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays des Hautes Falaises. Cette situation géographique provoque un développement de la construction pavillonnaire sans que n'émerge une centralité ou que s'affirme un cœur de bourg. La demande croissante de logements trouve son origine dans cette proximité fécampoise alors que paradoxalement la population de la commune diminue.



Source : Géoportail, juin 2017 (IDIR Salem)

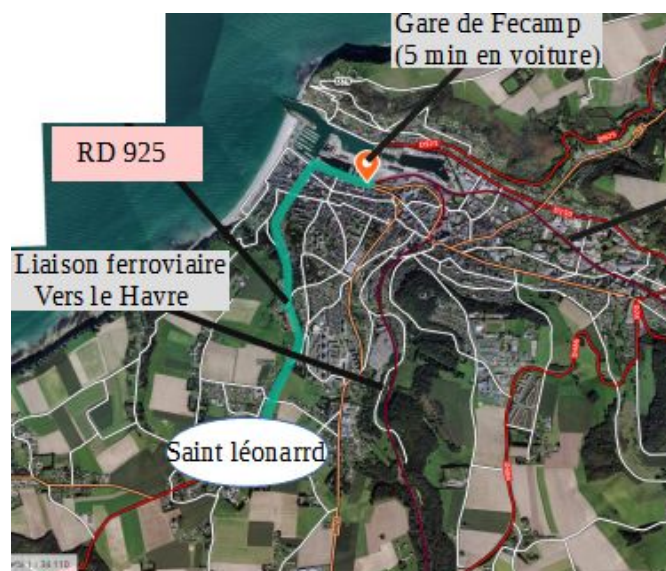


Source : PADD, SCoT du Pays des Hautes Falaise

## Position dans le territoire

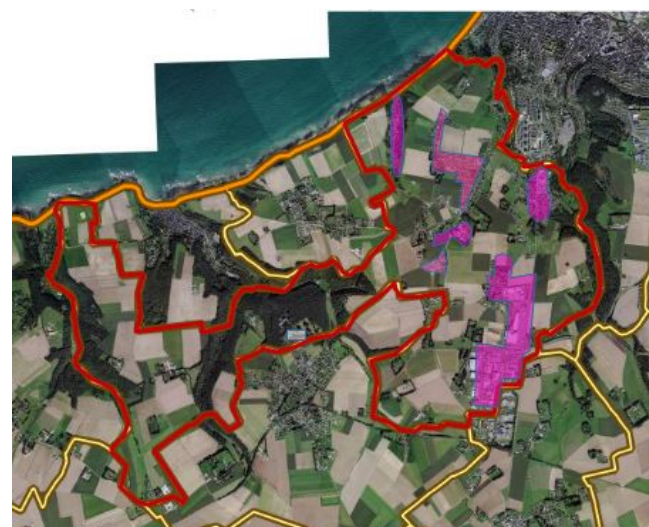
La commune de Saint-Léonard est traversée par la route départementale n° 925 reliant Goderville et Fécamp, pôles importants du territoire. Les cheminements par train s'opèrent depuis la gare ferroviaire de Fécamp, terminus de l'embranchement à Bréauté-Beuzeville de la ligne Paris-Rouen-Le Havre.

Cinq minutes sont nécessaires pour atteindre la gare de Fécamp en voiture. Une desserte quotidienne par autocar vers Le Havre est assurée sur les lignes 23 (via Goderville) et 24 (via Étretat).



## Une commune fragmentée

L'habitat communal est caractérisé par un semis de hameaux ne présentant aucune relation fonctionnelle ni de liaison d'ensemble. Le pavillon isolé au sein de parcelles de grande taille représente l'occupation type pour 92 % des habitations. Il en ressort une densité moyenne de 10 logements à l'hectare.



## Des voiries en impasse et un maillage d'ensemble inexistant



La trame actuelle des voiries communales ne permet pas une desserte collective de ces hameaux et constitue un obstacle au développement des alternatives de déplacements non motorisés sur la commune.

À titre d'exemple, il peut s'avérer nécessaire de parcourir plus de six cents mètres pour relier deux points distants de moins de quatre-vingt-dix mètres à vol d'oiseau en raison de ce maillage perfectible : ainsi, un usage excessif de la voiture demeure indispensable pour effectuer des déplacements de proximité qui auraient pu être accomplis à pied ou à vélo.



## Une absence de centralité et de cœur de bourg affirmé

Un examen du territoire municipal permet de constater rapidement l'absence de lisibilité et de vision globale de la commune : il n'y a pas de centralité ou de centre-bourg affirmé du fait de l'abondance des opérations de lotissement sans reflet d'ensemble.

L'objectif de la municipalité depuis le début des années 2000 est donc de provoquer l'émergence d'un centre-bourg et d'une centralité basés sur les infrastructures existantes (mairie, église, école et centre sportif) et de rompre ainsi avec l'extension urbaine des hameaux consommant des terres agricoles et accentuant les déplacements automobiles.

**Deux opérations ont été menées infirmant le penchant pour le lotissement pavillonnaire dispersé :**

- dans une première étape, la constitution du Lotissement de la Forge en 2006 pour un aménagement dense et qualitatif
- dans un deuxième temps, l'aménagement depuis 2014 du centre bourg pour renforcer l'expression de sa centralité



Source : Géoportail, juin 2017 (IDIR Salem)

# Vers un aménagement plus dense et qualitatif : le Lotissement de la Forge

Le Lotissement de la Forge réalisé en 2006 a été l'occasion pour la municipalité de Saint-Léonard de penser le devenir du cœur du bourg, et d'initier la réflexion sur les déplacements à promouvoir sur la commune. L'autre objectif est de créer une continuité d'urbanisation entre le hameau du "Trou d'Enfer", la mairie et l'école.

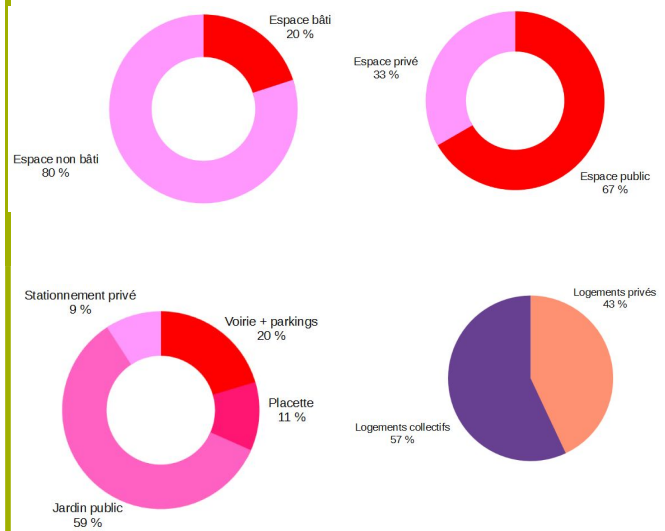
L'opération a été menée sur un terrain appartenant à la commune de Saint-Léonard qui en a confié la maîtrise d'œuvre à SEMINOR.



Source : Géoportail, juin 2017 (IDIR Salem)

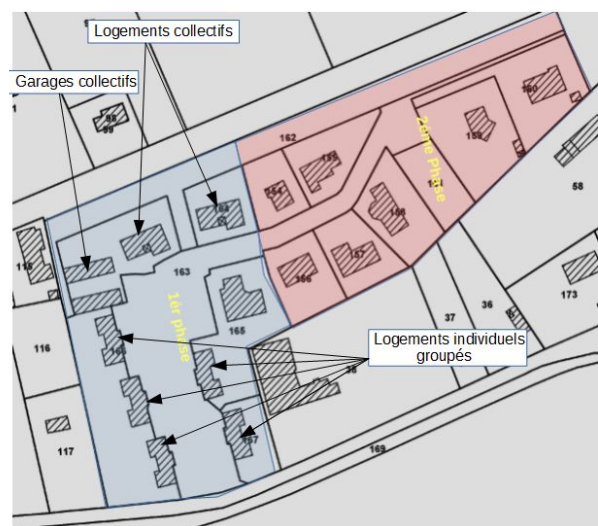
## L'opération SEMINOR en chiffres :

Superficie du terrain :	9.600 m <sup>2</sup> (0,96 Ha)
Typologie de l'habitat :	Individuel groupé + collectif
Gabarit :	R + 1 + C
Nombre de logements :	23
Densité de logement :	24 log./Ha
Nombre d'habitants :	57
Densité de population :	59 h/Ha
Densité bâtie :	0,16



Le programme entier comporte deux phases de réalisation :

- la première, réalisée par SEMINOR, porte sur la création de 10 logements locatifs individuels groupés et de 13 logements répartis en 3 petits blocs d'habitat collectif ainsi que de 13 garages couverts.
- la seconde, à la charge de la commune, concerne le lotissement en 6 parcelles de la partie Est du terrain pour une accession libre à la propriété.



Source : Géoportail, juin 2017 (IDIR Salem)



## ■ Une diversité typologique

Les dix maisons groupées comportent des espaces verts entretenus collectivement et une placette centrale autour de laquelle s'articulent les trois bâtiments collectifs.

Les maisons individuelles disposent de jardins privatifs de taille moyenne (200 à 300 m<sup>2</sup>). Diverses typologies de logement ont été réalisées dans les bâtiments collectifs (4 T2, 8 T3 et 1 T4).

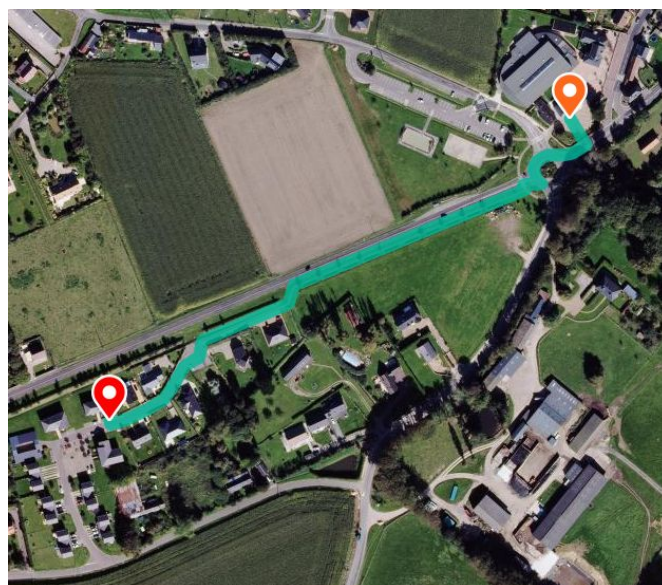
## Un cheminement doux

Dans le cadre du projet, un cheminement longeant la route d'Étretat a été créé pour permettre aux résidents d'effectuer leurs déplacements vers la mairie et l'école sans l'usage de la voiture.



Source : Google Maps, juin 2017

C'est un chemin long de 400m, que les résidents peuvent parcourir à pied en 6 minutes environ.



Source : Géoportail, juin 2017 (DIR Salem)

## Un paysage et un environnement sonore maîtrisés

Des talus plantés, dits "Normands", ont été réalisés des deux côtés de la route départementale, créant une séparation végétale qui isole la résidence des nuisances sonores.



Source : Google Maps, juin 2017

À l'horizontalité viaire de la placette vient s'opposer la plantation d'arbres lui conférant de la verticalité et atténuant la sensation d'écrasement que procure la hauteur des bâtiments.



# L'affirmation de la centralité : l'AMI "Urbanisation durable des centres-bourg"

Afin de poursuivre la dynamique de restructuration globale de son centre bourg, la collectivité a répondu à un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par le Département de la Seine-Maritime dans le cadre du Plan Départemental pour l'Habitat. (PDH).

L'orientation de l'AMI départementale "Urbanisation durable des centres-bourg" est de créer l'émergence de projets durables et de répondre aux multiples problématiques prégnantes :

- intégrer l'aménagement dans une réflexion urbaine élargie

- densifier ou recycler le tissu urbain pour conforter une centralité
- favoriser la mixité fonctionnelle
- prendre en compte la dimension sociale de l'urbanisation

En ce qui concerne la commune de Saint-Léonard, la collectivité souhaite développer une politique d'habitat pour répondre à la problématique du vieillissement sa population en proposant une offre adaptée à la fois aux personnes âgées et aux jeunes ménages, ce qui s'accorde aux objectifs de l'AMI.

## Une démarche partenariale

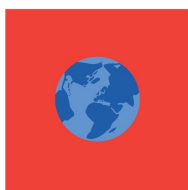
Le département de la Seine-Maritime et les partenaires de la démarche AMI "Urbanisation durable des centres-bourgs" se chargent de l'accompagnement et du suivi de la collectivité jusqu'à la définition d'un schéma d'aménagement et des coûts de l'opération.

Pour cela sont mises en place des subventions prévoyant un co-financement des phases d'études à

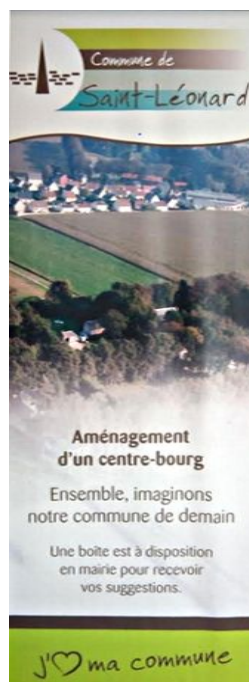
hauteur de 50 % pour le département, 25 % pour l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN), ainsi qu'une participation de l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME).



**ADEME**



Agence de l'Environnement  
et de la Maîtrise de l'Énergie



DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
DE LA SEINE-MARITIME

SERVICE TERRITORIAL  
DU HAVRE

## L'AMI pour concrétiser les objectifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU de Saint-Léonard, approuvé en 2011 dans son projet d'aménagement et de développement durable, fixe pour objectif la construction de 70 logements à court terme en définissant le foncier susceptible d'accueillir les projets.

L'objectif du programme d'habitat est de répondre aux attentes de populations variées, en particulier pour ce qui est des personnes âgées et les jeunes ménages.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration est l'occasion d'inscrire le projet communal dans la continuité et de définir une politique d'urbanisation valorisant le centre-bourg.



Extrait du PLU de Saint-Léonard (2011)



© CAUE76

La restructuration du centre bourg a pour principaux enjeux :

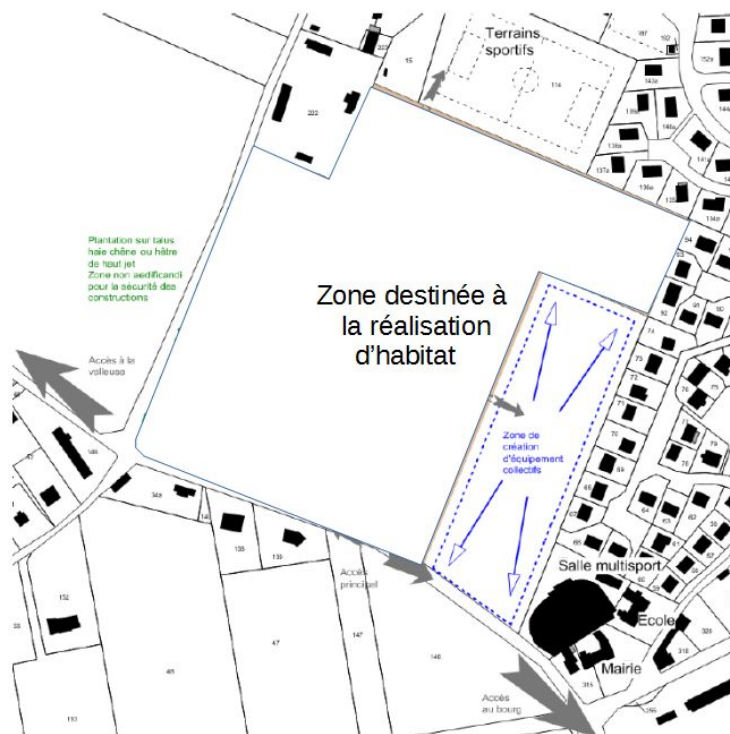
- de relier les principaux pôles de la commune afin de créer une réelle centralité
- de renforcer le pôle d'entrée de ville
- d'enrichir le patrimoine végétal
- de mailler et de requalifier le réseau de voirie
- de désenclaver les quartiers résidentiels
- d'établir de l'habitat intergénérationnel.

Le terrain voué au réaménagement du centre bourg bénéficie d'une position centrale par rapport aux équipements dont dispose la commune.

Une partie du terrain est destinée à la création d'un équipement collectif et une autre à l'accueil de l'habitat intergénérationnel.

Une équipe de maîtrise d'œuvre est en cours de recrutement, en collaboration avec les partenaires de la démarche "Urbanisation durable des centres-bourg". Cette équipe devra reprendre le cahier des charges défini, et fournira des propositions concrètes de projet.

Une concertation conjointe de la population locale est actuellement menée via un espace d'échange mis en place au sein de la mairie. Les riverains pourront ainsi exprimer leurs attentes concernant le nouvel aménagement et participer ainsi, par une appropriation du projet, à la définition du programme qui sera établi pour une satisfaction finale de l'ensemble de la population.



Source : OAP Saint-Léonard (2017)

## Vers une démarche écoquartier pour concrétiser le projet ?

La démarche écoquartier, dans le cas de l'aménagement du centre-bourg de Saint-Léonard sera l'occasion pour la municipalité de réaliser un projet soucieux de respecter les caractéristiques locales, patrimoniales, identitaires et sociales de l'habitat dans le respect des principes du développement durable.



# Que retenir de Saint-Léonard ?

- Une vision globale à traduire dans le PLUi dont la continuité doit être assurée.
- Un dispositif de concertation, simple et vertueux impliquant la population locale.
- Une bonne maîtrise foncière permettant de dégager une offre bien située par rapport au bourg.
- Des réflexions concernant les liaisons douces des quartiers ont été lancées. Ces réflexions doivent se focaliser sur les lotissements pavillonnaires dont les voiries sont en impasse
- La collectivité, au travers de son adhésion au programme "aménagement durable des centres bourgs", a su s'entourer des bons partenaires pour susciter l'émergence d'un projet exemplaire.
- Le projet urbain de Saint-Léonard est l'occasion de répondre aux problématiques dominantes sur le territoire. (vieillesse de la population).