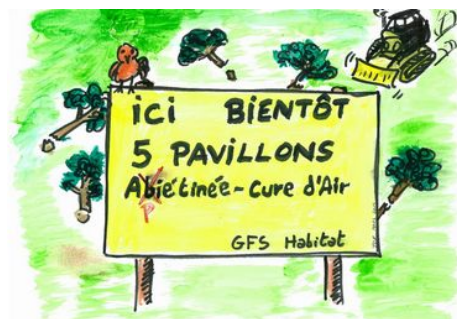


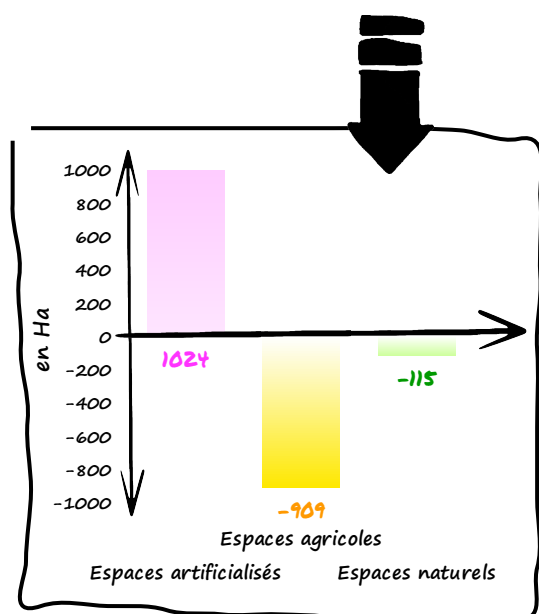
Densité de L' HABITAT en milieu rural ?



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



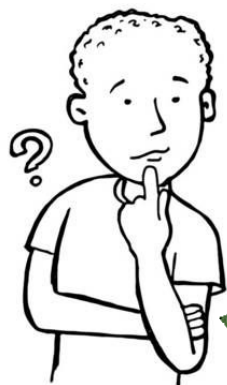
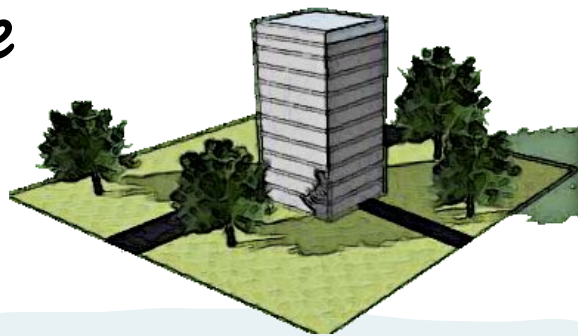
AGIR POUR :

- 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.

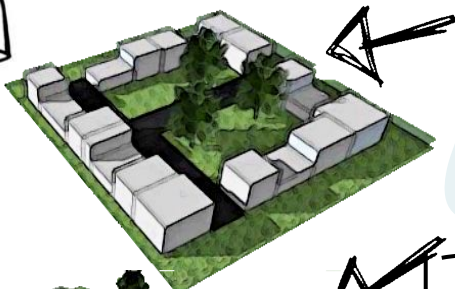
Source OSCOM 2016 - DREAL Normandie - Données 2009-2015



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.

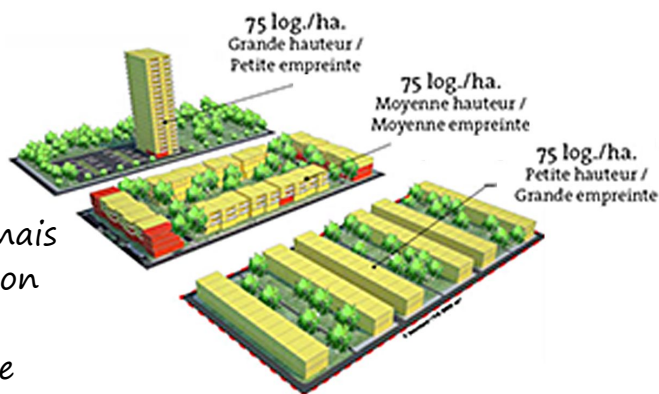


MESURE TECHNIQUE DE LA DENSITÉ :

- densité de logements : nombre de logts/ha
- densité humaine : nombre d'habitants/ha
- densité bâtie : surface construite en m²/surface du terrain

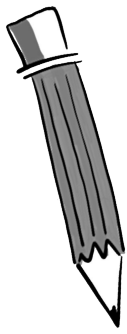
La densité **RESSENTIE** :

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.

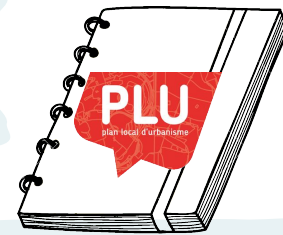
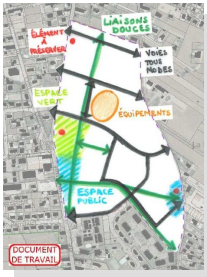
La ZAC permet de définir un tissu parcellaire optimal qui serait la base d'un aménagement dense.



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.



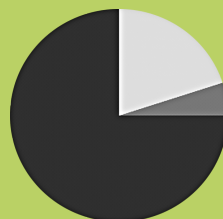
ÉVITER LES RÉFLEXIONS À COURT TERME ET INTÉGRER L'APPROCHE EN COÛT GLOBAL

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

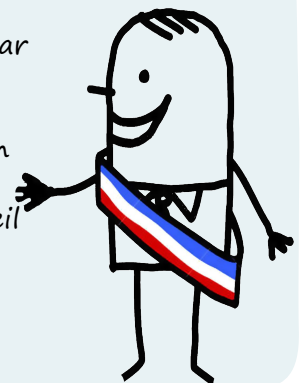
Construction
20% du coût global

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

Conforter une forme urbaine existante et des pratiques de mobilité soutenable

Commune d'Étainhus



PRÉFET DE LA
SEINE-MARITIME

Étude réalisée par Salem IDIR

*étudiant en master 1
université du Havre Normandie*

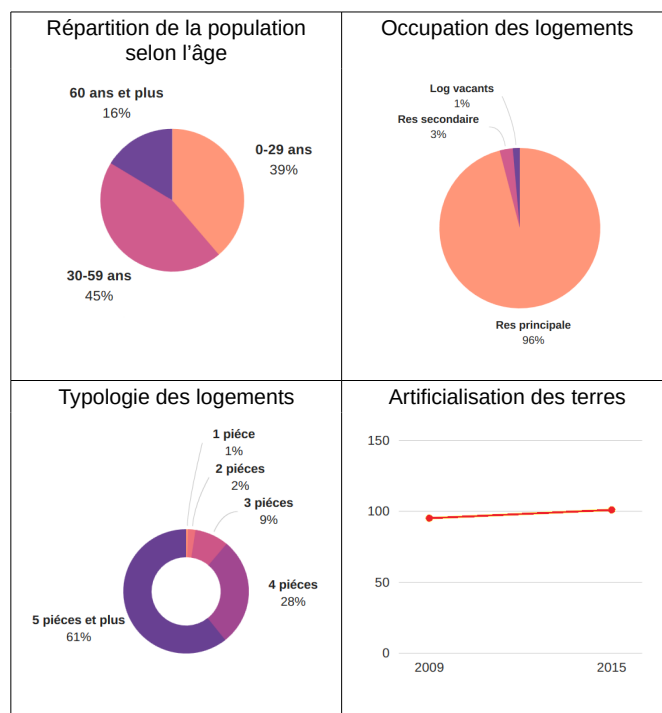
avril – août 2017



Présentation de la commune

Étainhus est une commune rurale de 1 089 habitants ayant pour maire M. Didier SANSON. Elle est intégrée à la Communauté de communes Caux Estuaire dont les bureaux sont situés à Saint-Romain-de-Colbosc, à 6 km au sud. La taille moyenne des ménages est de 2,7 personnes, la proportion des individus actifs est de 75 %. La commune compte 421 logements dont 7 % à caractère social. (chiffres INSEE RP 2013)

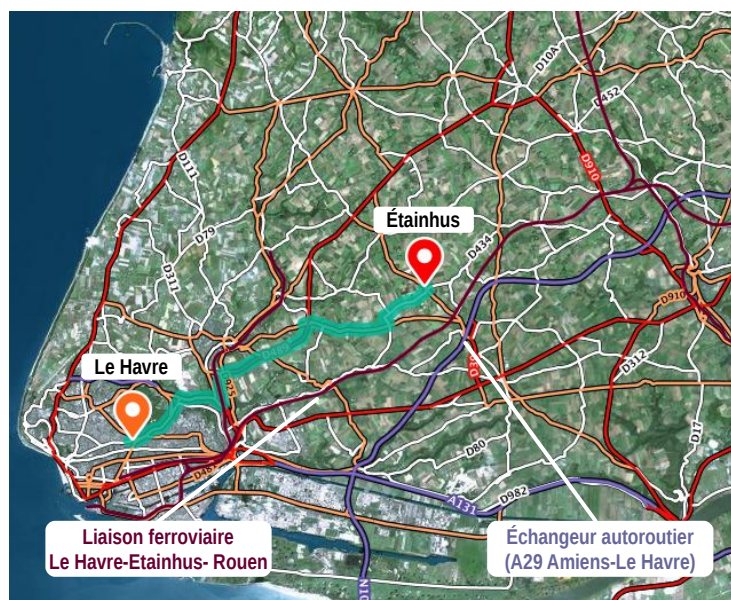
Dernièrement, la commune s'est investie dans trois grands projets d'aménagement : celui de restructurer la place du centre-bourg, celui d'augmenter l'offre bâtie d'habitat social, et celui de réaménager les abords de la gare SNCF et sa liaison au centre-bourg distant de 2 km.

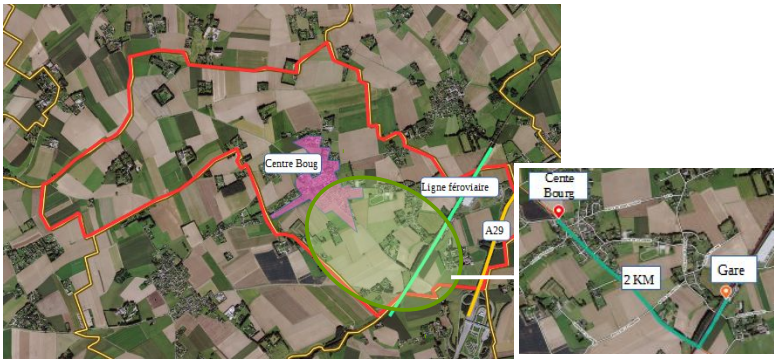


Une situation remarquable...

La commune d'Étainhus est implantée au cœur du plateau de Caux. Elle bénéficie d'une infrastructure de transport généreuse compte-tenu de son importance.

Elle est en effet traversée dans sa partie sud par deux réseaux structurants, l'un autoroutier (A-29, l'« Autoroute des Estuaires ») et l'autre ferroviaire (liaison historique Paris-Rouen-Le Havre), et accueille un échangeur autoroutier ainsi qu'une gare TER facilitant le déplacement de la population vers les bassins d'emplois de proximité (zone industrialo-portuaire du Havre en particulier).





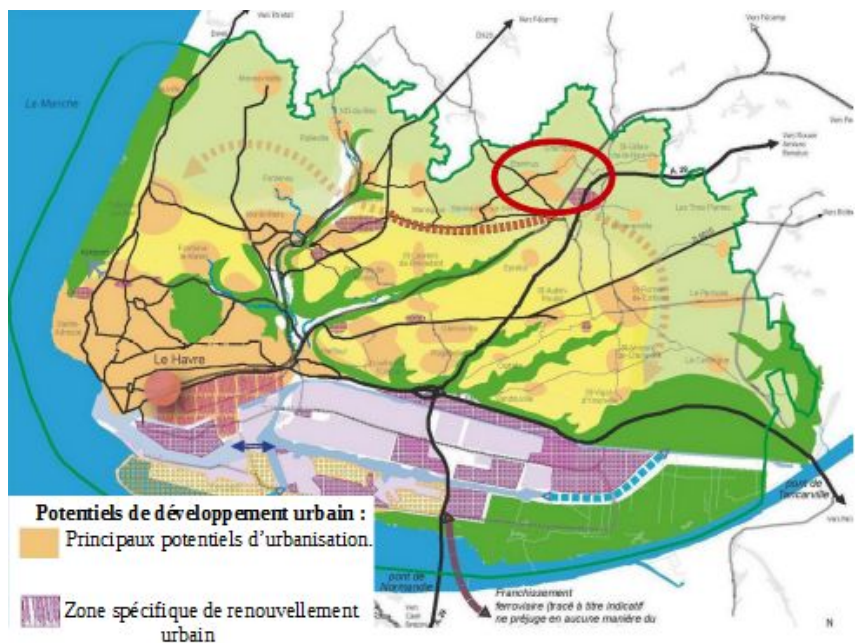
Source : Géoportail, Juin 2017

La présence de ces infrastructures justifie un développement communal prévu dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Havre Pointe de Caux Estuaire. Les élus ont donc repensé le devenir de leur commune et engagé une réflexion sur la restructuration du bourg.

Un développement attendu...

Le SCoT du Havre Pointe de Caux Estuaire, approuvé en 2012, identifie Étainhus comme « commune disposant d'un potentiel d'urbanisation important où un développement est attendu ».

Le Plan Local d'Habitat (PLH) de la Communauté de communes Caux Estuaire de son côté annonce la production de 170 logements par an, dont 11 logements par an impartis à la commune d'Étainhus.



Source : PADD du SCoT Le Havre Pointe de Caux Estuaire

Une démarche globale de restructuration du bourg...



La commune d'Étainhus, avec le concours de l'Agence d'Urbanisme de la Région Havraise (AURH), a engagé une réflexion globale concernant le réaménagement et la restructuration du bourg.

Plusieurs recommandations ont été déclinées afin d'obtenir une cohérence d'ensemble qui faisait auparavant défaut :

- émergence d'un cœur de bourg
- intégration d'un projet d'habitat neuf
- mobilités intra-communales
- liaisons avec les territoires environnants

©AURH

L'aménagement de la place Saint-Jacques (2013)

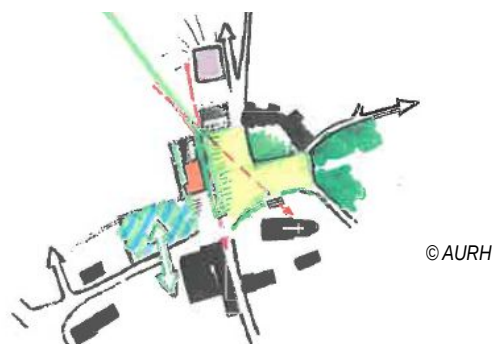
Il est rapidement apparu que la réalisation d'un parvis central constituait l'étape initiale à la restructuration souhaitée du centre-bourg.

Le réaménagement de la place Saint-Jacques répondait à plusieurs objectifs :

- créer un espace public polyvalent dans ses usages
- favoriser l'insertion du projet d'habitat dans le centre-bourg actuel
- proposer un secteur partagé en plein centre-bourg propice à la rencontre et aux échanges entre les habitants de la commune, dans une optique de mise en œuvre des conditions du "vivre-ensemble"

La placette joue le rôle de maillon central, entouré par l'église, la salle des fêtes et la nouvelle opération immobilière.

Un traitement paysager particulier a été conçu par l'atelier paysagiste « Les Deux Cyclopes » intégrant une pelouse et divers espaces végétalisés ainsi que la pose de mobilier urbain adapté. Des places de stationnement ont été prévues autour de la parcelle qui fait office de point de jonction entre les voiries communales.



Chemins piétons

Voirie communale

Source : Géoportail, Juin 2017 (IDIR Salem)

L'opération d'habitat

(2014 - 1ère phase en cours)

Le projet est conçu au sein d'un secteur à vocation d'habitat (au sens de l'ancien Plan d'Occupation des Sols de la commune), sur un terrain d'une superficie totale de 7 hectares ouvert à l'urbanisation depuis une dizaine d'années avant que ne soit dressée l'opération dans sa première phase qui occupe près d'un hectare.

L'équipe municipale précédente souhaitait mettre en œuvre un projet de lotissement qui n'a pu voir le jour suite à un litige foncier.

La municipalité a pour objectif d'accueillir en priorité une jeune génération d'occupants afin de maintenir ses effectifs scolaires.

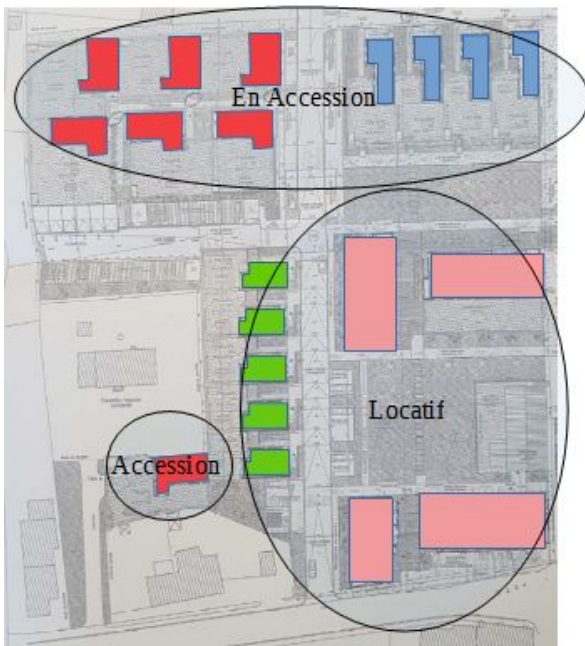
Le site d'implantation bénéficie d'une situation centrale dans le bourg, en relation directe avec la place Saint-Jacques réaménagée et l'église, à proximité de la mairie et de l'école communale.

Le site présentant une forte déclivité, une attention particulière doit être apportée à la gestion des eaux de ruissellement en direction du réseau communal.



© AURH

Une démarche globale de restructuration du bourg...



Bailleur : Logeo Seine Estuaire
Superficie du terrain : 9 950 m²
Nombre de logements : 37

Densité de logements :
37 logements à l'hectare
Population ciblée : 94 habitants
Densité de population : 94

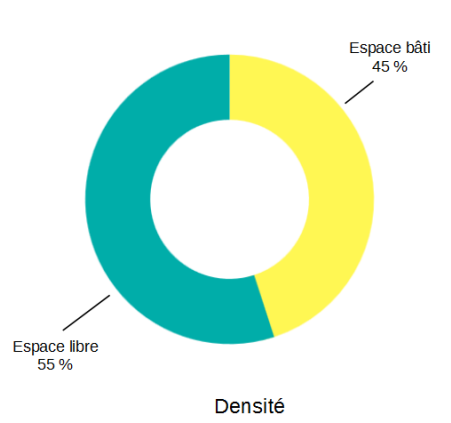
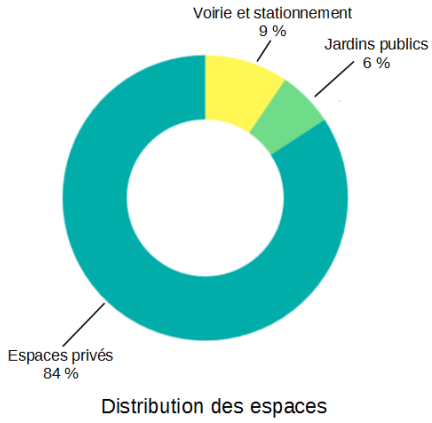
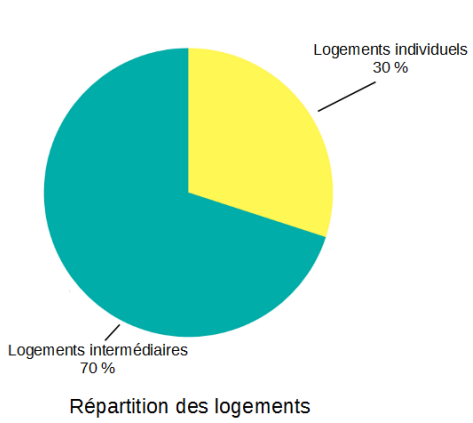
L'opération prévoit dans sa phase initiale la construction de 37 logements (26 locatifs et 11 en accession à la propriété).

Deux typologies de logement ont été retenues dans le cadre du projet de l'habitat individuel (16 maisons individuelles, et 21 logements intermédiaires).

Les maisons individuelles sont édifiées sur un parcellaire modeste de 150 à 300 m² chacune, ce qui permet d'obtenir une densité de logements optimale tout en réalisant un gain d'espace partagé important.

Diverses tailles de logement ont également été choisies dans le cadre du projet (T2, T3, T4) autorisant ainsi différents parcours résidentiels dans la commune.

À travers ce programme, la commune désire accueillir de nouvelles populations de catégorie et d'âge différents, et principalement les jeunes ménages source d'une dynamique renouvelée sur la commune.

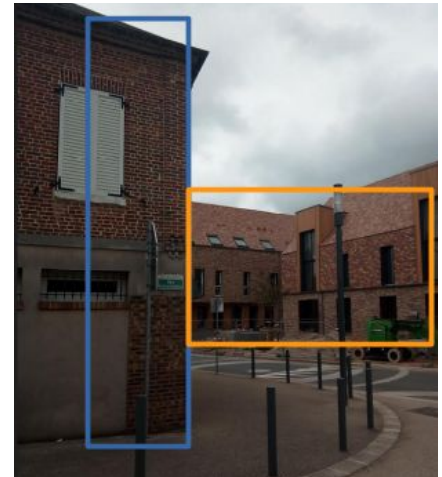


Une démarche globale de restructuration du bourg...

Les nouvelles constructions présentent un aspect délibérément similaire aux constructions anciennes de la commune (R + 1 + comble) et dont la touche de modernité est apportée par la verticalité des ouvertures.

Le traitement extérieur des façades alliant la brique et le bois s'intègre au paysage local en faisant référence aux constructions traditionnelles qui existent dans le centre bourg, dans un souci de préservation du patrimoine bâti local, de l'histoire et de l'identité du site.

La perspective mettant en valeur l'église est maintenue.



Des cheminements piétons et une place limitée pour la voiture



Une seule voirie a été édifée dans le cadre du projet, découpant la parcelle en trois parties distinctes. 60 emplacements de stationnement ont été créés dont 6 garages couverts.

Un ensemble de cheminements piétonniers distincts permet de relier en toute sécurité une majorité des logements au centre bourg, et en particulier à la place Saint-Jacques nouvellement aménagée.

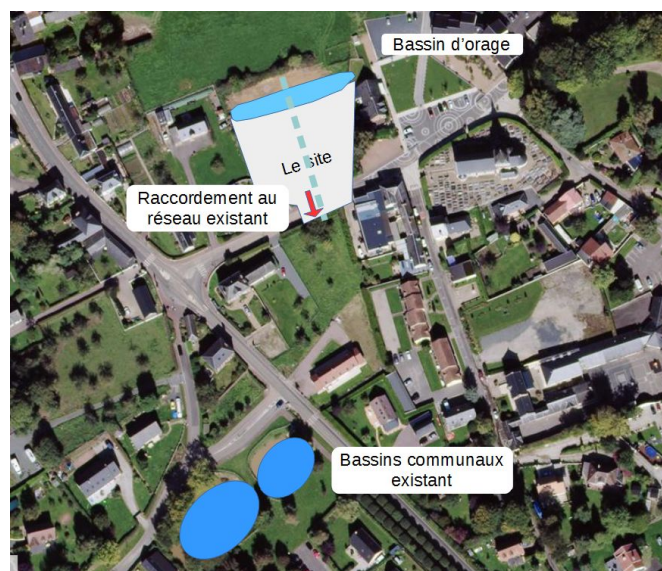
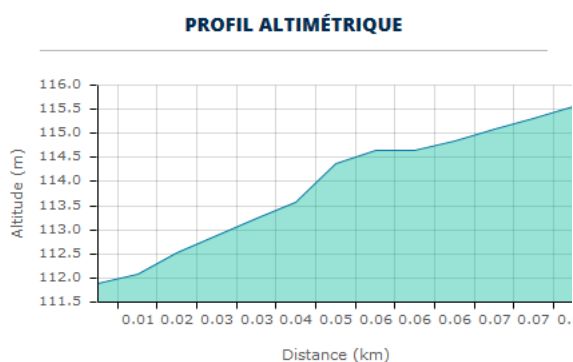


À partir du projet, la majeure partie du bourg est accessible en moins de 10 min à pied.

Isochrone Géoportail, juin 2017

Des cheminements piétons et une place limitée pour la voiture

La déclivité prononcée du terrain implique une gestion raisonnée du ruissellement des eaux de pluie. La situation du projet autorise le rejet des eaux récoltées au réseau d'assainissement pluvial de la commune sans la réalisation de voirie ou de canalisations supplémentaires.



Source : Géoportail, Juin 2017 (IDIR Salem)

Un projet fruit d'un travail pédagogique et partenarial

Les élus, avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme de la Région Havraise (AURH), ont aisément pu cerner les attendus du projet en matière de cadre de vie et de nouvelles populations à accueillir.

Le problème fut de déterminer la forme d'occupation du terrain ainsi que les typologies de logement qui devaient être mises en œuvre.

Pour remédier à la difficulté des élus à définir le programme, la taille des parcelles et la classification des logements, une visite de trois opérations

remarquables au contexte similaire à celui d'Étainhus a été organisée par l'AURH.

Le maître d'ouvrage de l'opération (Logeo Seine Estuaire) est parvenu à dépasser les obstacles opérationnels et financiers grâce à son expérience et au recours d'une maîtrise d'ouvrage déléguée. L'enjeu aujourd'hui est d'intégrer les nouvelles populations et de leur transmettre la mémoire et les pratiques locales.

Cette population sera source d'une nouvelle dynamique et permettra à la commune de pérenniser ses services.

Le réaménagement des abords de la gare (2017, en cours)

Les objectifs de ce réaménagement sont d'accepter à terme un doublement des utilisateurs du rail, d'améliorer le cadre paysager et de permettre aux usagers de se déplacer en vélo et/ou à pied en toute sécurité.

On recense actuellement environ 66 000 montées-décents par an à la gare d'Étainhus, dont plus de 90 montées-descentes chaque jour, ce qui en fait la cinquième gare de l'arrondissement en termes de fréquentation.

Cette fréquentation de la gare d'Étainhus dépasse désormais les capacités d'accueil de celle-ci. Des problèmes sont apparus en matière de stationnement, le parking existant n'étant plus en mesure d'héberger les véhicules automobiles des usagers quotidiens du TER, et l'absence de parage des deux-roues interdit l'usage des modes doux en matière de trajet domicile-travail.

Des travaux ont donc été entamés afin d'améliorer et de moderniser la fonctionnalité des abords.



L'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune d'inscrire parmi ses priorités ce projet de liaison douce.

La distance séparant la gare du centre-bourg est de deux kilomètres, qui peuvent être parcourus à vélo en 16 minutes environ.

Les différents aménagements prévus sur le site de la gare s'articulent autour d'un espace partagé. Trois parcs de stationnements destinés aux véhicules particuliers seront construits, comprenant deux emplacements équipés de bornes de recharge électriques. Les différentes voies de circulation seront classées en "zone 30" afin de garantir la sécurité des usagers qui pourront bénéficier de cheminements piétons dédiés. Les aménagements seront conçus de manière à assurer un accès aisé des quais aux personnes à mobilité réduite.

Au chapitre des mobilités durables, des emplacements de stationnement consacrés aux vélos seront assurés, et des quais de bus seront aménagés dans l'hypothèse de la desserte potentielle du site par les transports en commun. Des raccordements à la future piste cyclable devront être envisagés lorsque cette dernière sera mise en œuvre dans le cadre du PLU en cours d'élaboration.

Un éclairage public quotidien sera mis en place de manière à sécuriser le site lors des fréquentations nocturnes.



Ces travaux sont menés en corrélation d'une volonté municipale d'établir dans un futur proche une liaison cyclable entre la gare et le centre-bourg.



Que retenir des projets ?

Étainhus jouit d'une position territoriale favorisant le développement et l'accueil de populations compte-tenu de la proximité des infrastructures ferroviaires qui permettent de s'affranchir de l'usage des véhicules automobiles.

Étainhus propose une démarche innovante par une réflexion globale sur le devenir du bourg déclinée en plusieurs opérations, proposant un maillage d'ensemble et des cheminements doux.

Une place communale centrale remaniée participe considérablement à l'émergence d'un cœur de bourg en créant un lieu d'échanges, de rencontre et de partage entre les habitants de la commune.

L'opération d'habitat est un des éléments qui participe à l'émergence d'un centre bourg.

Une densité de 37 logements à l'hectare permet de modérer la consommation d'espace naturel et agricole.

Un parcellaire de taille modérée (300 m²) autorise un seuil de densité optimal.

La diversité des typologies de logements aide à répondre aux différentes attentes des groupes de populations.

La limitation de la place de l'automobile au sein d'un îlot participe à la réduction du ressenti de densité.

Une ingénierie partenariale facilite l'émergence des projets.

Le réaménagement des abords de la gare et la création d'une liaison en mode doux entre elle et le centre-bourg permettront à Étainhus de développer des pratiques de mobilité durable.