



SCoT des Hautes Falaises Synthèse de l'atelier du 5 novembre

ATELIER 2 : URBANISME

Principales remarques émises lors de l'atelier du 5 novembre permettant de compléter, de confirmer ou d'infirmer les pistes de travail

1- Comment gérer la pression foncière et le développement de l'habitat ?

Pistes de travail

1. Adopter une stratégie concertée d'accueil des populations pour gérer la pression foncière

De la maîtrise du foncier à la gestion de la pression foncière : la Maîtrise Foncière pour une meilleure régulation, la gestion pour une anticipation stratégique de l'accueil des nouvelles populations

- Maîtriser et gérer : la maîtrise du foncier permet de gérer la pression foncière face à la croissance démographique et aux nouvelles populations qui s'installent (jeunes ménages et retraités) - forte demande de terrain des urbains qui veulent s'installer sur le Pays
- Evolution rapide de la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels :
 - Réduction des espaces agricoles (1 500 ha/an de terrains agricoles en Seine-Maritime sont détournés pour d'autres usages)
 - Quel urbanisme promouvoir pour une meilleure gestion foncière de l'espace agricole : place de l'agriculture et des espaces naturels
- Quelle gestion des nouvelles populations :
 - Quelle politique pour faire face à la pression foncière liée à la proximité des zones urbaines du Havre et de Rouen ?
 - Quelle régulation du marché du foncier et quelle harmonisation communale : laisser faire ou gérer l'accueil des nouvelles populations ?
 - Quelle politique de prix du foncier : les petites communes périphériques attirent de plus en plus loin des populations jeunes qui souhaitent bénéficier aussi des services de la ville
 - Des populations différentes des populations locales rurales : sources de problèmes mais aussi de richesses (apport financier, diversité culturelle...)
 - Comment gérer les facteurs limitant l'accueil des nouvelles populations : traitement des eaux (saturé), électricité...

- Quels types de logements promouvoir pour quelle ambition démographique ? Quel observatoire de l'habitat mettre en place ?
- o Des nouvelles populations aux besoins spécifiques : retraités, jeunes couples, jeunes ménages
 - Quel lien entre le coût des transports (augmentation du prix de l'énergie) et le coût du logement ? Nécessité de réaliser des économies d'énergie sans pénaliser les libertés de chacun
 - Besoin d'espace et d'un cadre vie agréable : comment gérer la périurbanisation du Havre, de Rouen, de Fécamp ?
- Quel lien avec les autres champs de l'urbanisme pour quelle ambition démographique : gérer la pression foncière pour répondre aux enjeux du développement
 - o Cadre de vie et habitat
 - o Services et équipements publics
 - o Santé et sanitaire
 - o Activités économiques et emploi (place de l'agriculture, développement des activités existantes, de nouvelles activités, commerces...)
 - o Déplacements : quelle est la part de l'évolution des déplacements des populations à prendre en compte, à moyen terme, à long terme ? Notamment en ce qui concerne l'influence havraise ? La question du coût de l'évolution des déplacements pour les nouveaux ménages est-elle un élément à prendre en compte ?

2. Promouvoir un développement de l'habitat intégré et peu consommateur d'espace

- Migrations vers les campagnes : quelles solutions de gestion face à l'évolution rapide de la pression foncière sur les espaces agricoles ?
 - o Comment gérer les migrations vers les campagnes ?
 - o Il n'y a pas une solution mais des solutions multiples liées à chaque situation communale, en agissant sur :
 - Le prix du foncier
 - La construction (durable)
 - La réduction du mitage
- Quelle prise en compte de la préservation du cadre de vie dans les documents d'urbanisme ?
 - o Préservation du littoral
 - o Prise en compte des risques d'inondation
 - o Prise en compte du renouvellement urbain :
 - Rénovation du cadre bâti à prévoir dans les villages
 - Restauration du bâti remarquable et du patrimoine
- Quel choix entre étalement et densification du bâti ? Mixité des formes d'habitat et d'accès aux logements (accès à la propriété, locatif...)

3. Quel cadre général pour une gestion locale harmonisée de l'urbanisme ?

- Quel lien entre gestion foncière et développement ?
 - Pour gérer la pression foncière qui est vécue comme une contrainte
 - Pour organiser l'harmonisation des documents d'urbanisme
 - Pour définir les rythmes de développement souhaité ou qui peuvent évoluer
 - Pour gérer le problème entre les besoins des nouvelles populations (services, équipements) et les moyens limités des communes rurales

- Un urbanisme à plusieurs vitesses sur un territoire peu couvert par les documents d'urbanisme :
 - Ouest bien doté (pression urbaine plus importante et plus ancienne)
 - Est peu doté
 - Quelle harmonisation sur le territoire le SCoT peut-il encadrer ?
 - Quelle articulation entre SCoT et PLU ?

- Une situation plus subie que maîtrisée qui implique la nécessité de s'interroger sur les stratégies de développement futures :
 - Nécessité d'anticiper la pression par l'élaboration de documents d'urbanisme dans les communes où il n'y a pas de documents et où la pression est faible
 - Quel cadre le SCoT peut-il apporter pour favoriser une gestion harmonieuse du développement ?
 - Quelle stratégie de développement territorial mettre en œuvre pour organiser la cohérence à l'échelle du Pays ?

2- Quelle diversification de l'habitat pour répondre aux besoins des populations ?

Pistes de travail

1. Diversifier l'offre de logement

- Quelle adéquation des logements à la population intéressée, entre l'offre et la demande :
 - Prendre en compte la demande pour adapter l'offre et diversifier les formes d'habitat
 - Attention à ne pas développer des logements imposés
 - Répondre à la demande de locatif des jeunes et des personnes âgées
 - Respect des normes environnementales

- Comment gérer l'attractivité du territoire ?
 - Des conditions de bon accueil attirantes : qualité des constructions et du cadre de vie
 - Comment tirer partie de cet attrait pour préserver le patrimoine et que l'immobilier profite aux populations locales ?
 - Qualité des sites et de l'environnement : une force à préserver
 - Croissance des résidences secondaires sur le Pays (attrait du littoral, des vallées et des confins vallonnés et boisés)

- Quelle cadre définir concernant la préservation du patrimoine bâti (clos-masure)

2. Adapter les logements aux personnes dépendantes et promouvoir l'accès des jeunes aux logements

- Prix du logement trop élevé pour les jeunes et les personnes âgées
- Prix du locatif pour les jeunes avant un accès à la propriété pour anticiper la consommation d'espace
- Prix du logement collectif pour les personnes âgées (notamment quand elles se retrouvent seules en pavillon)

3. Relation ville/campagne et nouveaux modes de vie

- Evolution des modes de vie et habitat durable :
 - Jusqu'où aller dans l'utilisation d'énergies renouvelables ?
 - Faut-il obliger les maisons mitoyennes pour limiter les consommations d'énergies et d'espace ?
 - Quelle adéquation avec les services, et notamment les services de proximité ?
- La question de l'eau et de l'électricité
- Comment préserver les espaces naturels et agricoles et tenir compte des risques d'inondation ?
- Quelle adéquation entre logements/habiter, les services/vivre et consommer, les transports habiter-travailler/se déplacer ?