

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.4. L'habitat collectif

Caractéristiques : formes des constructions



Logements collectifs à Saint-Nicolas-d'Aliermont
(Source : Géostudio)

- La forme des immeubles d'habitat collectif est généralement de formes assez simples et rectangulaires. L'objectif premier de la construction étant d'accueillir un nombre important de logements et donc pour cela d'éviter les pertes inutiles d'espace habitable à l'intérieur des murs. L'architecture des immeubles collectifs construits à partir des années 1970 n'est pas des plus esthétiques, loin de là. L'image renvoyée par ces immeubles est celle d'un bloc massif dominant le paysage urbain. Pour peu que l'immeuble soit à toit plat, comme c'est le cas pour certains sur le territoire intercommunal, et l'image « cubique » de la construction s'en trouve renforcée. Certains immeubles possèdent une toiture à pans (deux la plupart du temps, quatre dans certains cas), ce qui leur confère une image moins « brute ». Pour autant, il s'agit alors de barres d'immeubles dont la forme se rapproche certes de celles des maisons de bourgs, mais sans en avoir l'aspect ni même la qualité architecturale.
- Les logements collectifs entrepris plus récemment adoptent des formes et des aspects qui facilitent une meilleure intégration dans le paysage bâti. Les façades affichent des tons et des matériaux plus valorisant que ne l'était le béton autrefois, tandis que le dernier niveau de la construction peut se trouver en léger retrait par rapport aux niveaux inférieurs, ou bien avec une façade légèrement inclinée ou encore des décrochés, permettant de casser l'aspect cubique du bâtiment. Le volume des immeubles a également été repensé pour créer une forme moins rectangulaire, faite d'alternances où les balcons (extérieur ou intégrés dans la façade) jouent un rôle important.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.4. L'habitat collectif



*Habitat collectif à Saint-Nicolas-d'Aliermont
(Source : Géostudio et Google Maps)*

Caractéristiques : ambiance urbaine

- L'habitat collectif a tendance à dominer le paysage urbain par son volume et ses formes imposantes. Même s'il permet de loger un nombre important de personne au même endroit, difficile pour autant de dire qu'il facilite les relations humaines. Son implantation et son parcellaire créent des espaces souvent perdus, même s'ils peuvent aussi par endroits concourir à des aménagements paysagers avec des plantations.
- Les espaces extérieurs manquent malgré tout de qualité et sont dans l'ensemble vieillissants. Leur rôle principal étant souvent dédié au stationnement automobile, ils sont refermés sur eux-mêmes, sans lien évident avec le reste de l'espace public et n'invitent donc pas à la convivialité ni à l'envie de se poser pour la détente, d'autant plus qu'ils n'offrent généralement que très peu d'intimité.
- Comme pour les zones d'habitat individuel, les quartiers d'habitat collectif existants sur le territoire des Falaises du Talou occupent entièrement une fonction résidentielle, sans commerce ni service de proximité. Un fait qui n'aide pas non plus à renforcer les relations humaines et qui explique le caractère dortoir de ces quartiers.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.4. L'habitat collectif

Quelques enjeux pour le règlement autour de l'habitat collectif

- Etablir des règles qui permettent de faire évoluer les constructions (existantes comme à venir) vers des formes et aspects mieux intégrés à la ville ;
- Renforcer les liens entre les espaces de pied d'immeuble et les espaces publics alentours ;
- Améliorer la qualité des espaces extérieurs et les rendre plus utiles aux habitants ;
- Faciliter la mixité fonctionnelle des quartiers d'habitat collectif.

III. Etude des formes urbaines

3.2. Les constructions dédiées aux activités économiques et leurs différentes formes

3.2.2. Caractéristiques

Envermeu

12% superficie du bâti sur la
superficie totale de ZA

Saint-Nicolas-d'Aliermont

50% superficie du bâti sur la
superficie totale de ZA

Densité bâtie

- Comme cela a été évoqué à travers l'étude des entités urbaines, l'occupation du sol par les constructions est relativement faible dans les zones d'activités, aussi bien artisanales qu'industrielles.
- A Envermeu, l'emprise au sol des constructions existantes dans la zone d'activités de Torqueville ne représente au total que 12% de la superficie des terrains occupés. Il en va de même pour la ZA « Activa 2000 » sur la commune de Saint-Nicolas d'Aliermont. Il s'agit des plus faibles occupations bâties parmi les ZA de l'intercommunalité.
- Une occupation du sol légèrement supérieure (mais tout de même très faible) s'observe dans les zones d'activités de Biville-sur-Mer (21% d'occupation du sol) et de Saint-Martin-en-Campagne (ZA Bois Nicolas – 22%) tandis que l'occupation du sol est nettement supérieure sur le site *Temeca* à Saint-Nicolas-d'Aliermont (50%).
- L'activité en général nécessite d'avoir des surfaces de terrain conséquentes, en plus de leurs bâtiments, pour permettre aussi du stockage/entreposage, la desserte et le stationnement pour des véhicules de grands gabarits (type poids lourds), ou bien encore pour faciliter l'accès à chaque partie des bâtiments, notamment en cas de sinistre pour favoriser l'intervention des secours. Il en résulte un usage du foncier pas toujours optimum et qui interroge dans un contexte de recherche de réduction de l'artificialisation des sols et de protection des terres non urbanisées.

III. Etude des formes urbaines

3.2. Les constructions dédiées aux activités économiques et leurs différentes formes

3.2.2. Caractéristiques

Trame urbaine et implantations

- Le tissu bâti se caractérise par un maillage parcellaire très étalé, avec des parcelles de grande taille pour les terrains occupés par une activité industrielle. Les formes des parcelles sont finalement très variées et surtout adaptées aux fonctions présentes sur place.
- Dans les secteurs dédiés à des activités artisanales, les parcelles sont de formes plus homogènes, principalement rectangulaires. Leur superficie peut atteindre plusieurs milliers de m², mais sans pour autant arriver aux mêmes proportions que pour les activités industrielles.
- L'organisation générale de ces zones comme leur desserte routière rappelle en quelque sorte les lotissements décrits précédemment pour les logements individuels. Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle et maintiennent des zones non bâties tout autour. Il est ainsi fréquent d'observer des bâtiments d'activités entourés de vastes terrains en herbe, ce qui explique là encore la faible emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des terrains qu'elles occupent. Les zones d'activités sont pour certaines desservies par des voies en impasse, avec un espace de retournement en bout de voie. C'est le cas par exemple pour la zone de Torqueville à Envermeu.



Analyse de la trame urbaine et des implantations dans des zones d'activités sur Falaises du Talou
(Réalisation : Géostudio)

III. Etude des formes urbaines

3.2. Les constructions dédiées aux activités économiques et leurs différentes formes

3.2.2. Caractéristiques



Hauteurs de bâtiments d'activités mesurées au point le plus haut des constructions à Envermeu (en h.) et Saint-Nicolas-d'Aliermont (Réalisation : Géostudio)

Hauteurs

- Les constructions en zone industrielle se caractérisent par des hauteurs importantes, avec de nombreux bâtiments dont le sommet oscille entre 9m et 12m. Ces hauteurs peuvent s'expliquer par un besoin d'une hauteur sous plafond conséquente pour faciliter le fonctionnement de l'activité.
- Concernant l'activité artisanale, la hauteur des bâtiments est moins importante, avec une majorité de constructions qui affichent des hauteurs à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère qui ne dépassent pas les 6m.

III. Etude des formes urbaines

3.2. Les constructions dédiées aux activités économiques et leurs différentes formes

3.2.2. Caractéristiques

Formes des constructions

- Les bâtiments d'activités adoptent généralement des volumes importants pour faciliter le fonctionnement des machines en internes et les déplacements de matériels. Beaucoup sont ainsi de forme rectangulaire, avec des toitures plates composées le plus souvent de zinc.
- On trouve également de nombreuses toitures à pans, si bien que la forme des toits se révèle très variée d'une construction à l'autre. Les constructions en toits plats sont le plus souvent des constructions assez récentes, tandis que les constructions plus anciennes étaient constituées de toitures à pans ou de toit en shed, symbole d'un passé industriel ancien, comme à Saint-Nicolas-d'Aliermont.
- Les façades sont quant à elles souvent composées en tôle, matériau facile à assembler sur de grandes surfaces et qui est non inflammable.



Bâtiments d'activité dans la zone de Biville-sur-Mer (en h.) et Saint-Nicolas-d'Aliermont (en b.)
(Source : Géostudio)

III. Etude des formes urbaines

3.2. Les constructions dédiées aux activités économiques et leurs différentes formes

3.2.3. Enjeux

- Faciliter la densification des zones d'activités, mais en s'assurant que les aménagements entrepris soient qualitatifs en n'empêchent pas le bon fonctionnement des activités en place ;
- Faciliter les éventuelles mutations des ZA dans l'avenir afin de permettre le développement de projets novateurs et de renouvellement urbain, neutres sur le plan de la consommation d'espaces nouveaux ;
- Valoriser les vastes espaces de stationnement en réfléchissant à la façon dont leur rôle pourrait être complémentaire avec d'autres problématiques tel que le covoiturage ;
- Améliorer le traitement paysager de certaines zones d'activités situées en entrée de ville (Envermeu, Saint-Nicolas-d'Aliermont, Biville-sur-Mer, Dampierre-Saint-Nicolas) ;
- Renforcer les liens en mobilités douces entre les zones d'activités et les secteurs dotés de commerces et de services.

III. Etude des formes urbaines

3.3. Les équipements et leurs différentes formes

3.3.1. Présentation



Ecole communale de filles à Bailly-en-Rivière
(Source : Géostudio)



Mairie de Saint-Vaast-d'Equieville
(Source : Géostudio)

- Les équipements peuvent être aussi bien scolaires, sociaux, comme relever du milieu de la santé des mobilités, ou bien encore des sports et loisirs. Ils sont ainsi multiples à l'échelle de l'intercommunalité et leurs formes et caractéristiques varient aussi bien selon leurs fonctions que selon l'époque à laquelle ils ont été construits. Les matériaux employés ne sont pas les mêmes, comme l'organisation et l'implantation des constructions dans le cas d'un équipement historiquement présent sur le territoire depuis longtemps comme selon les besoins pour le public accueilli et le fonctionnement de l'équipement en tant que tel.
- L'objectif n'est pas ici d'aborder en détails les caractéristiques de chaque type d'équipement, mais plutôt de distinguer les principaux aspects urbanistiques observés pour les équipements présents sur le territoire intercommunal.



Gymnase et musée de la Vie quotidienne à Petit-Caux
(Source : Géostudio)

III. Etude des formes urbaines

3.3. Les équipements et leurs différentes formes

3.3.2. Caractéristiques

Densité bâtie

- Les équipements affichent généralement une emprise au sol importante, même si ce n'est pas systématique. Il existe aussi par exemple de petits bâtiments de mairie (Avesnes-en-Val, Sept-Meules, Les Ifs, ...).
- Dans tous les cas, la part d'occupation du sol des bâtiments est faible (entre 7% et 35%) et s'explique par le fait que la taille de l'équipement est souvent proportionnelle à celle du terrain sur lequel il est implanté. L'explication réside essentiellement dans le fait qu'un équipement doit accueillir du public, ce qui implique notamment des espaces de stationnement et de plein air, comme pour une école par exemple.
- La zone Ludi'bulle représente par exemple une vaste surface seulement occupée à 8% par le bâti en raison d'un espace de stationnement très important. Peut-être trop ? Certains projets de mutualisation pourraient voir le jour dans ce secteur du territoire.



Zones d'équipements et pourcentage d'emprise au sol totale des constructions par rapport à la superficie des terrains occupés

Analyse de la densité bâtie dans deux zones d'activités sur le territoire intercommunal : EPHAD (en h.) et complexe sportif (en b.)
(Réalisation : Géostudio)



Complexe aquatique Ludi'bulle et complexe sportif/scolaire à Petit-Caux
(Source : Géostudio)

III. Etude des formes urbaines

3.3. Les équipements et leurs différentes formes

3.3.2. Caractéristiques



Mairie de Notre-Dame-d'Aliermont
(Source : Géostudio)

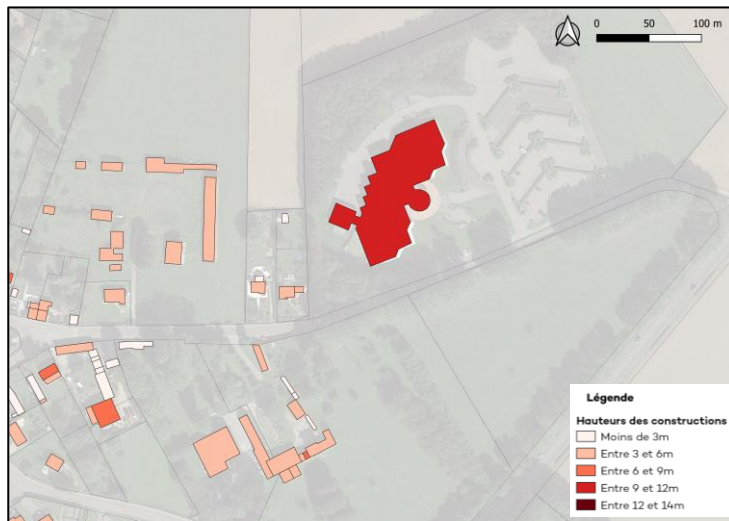
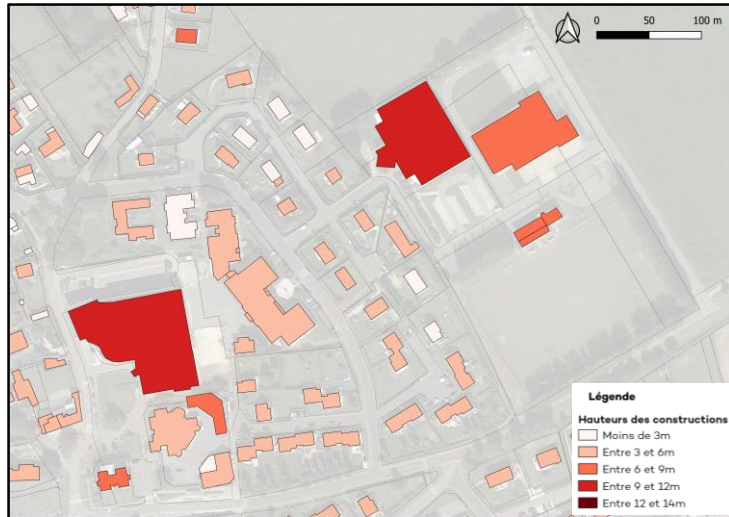
Trame urbaine et implantations

- Les équipements sont presque systématiquement implantés en retrait de l'emprise publique et des limites séparatives de propriété, un retrait qui est souvent de l'ordre d'une dizaine de mètres. Les seules exceptions à cette observation concernent les constructions anciennes, comme la Mairie à Saint-Vaast-d'Equieville par exemple.
- Les nouveaux équipements sont conçus pour permettre les circulations autour des constructions, notamment pour faciliter l'intervention des secours et l'évacuation du public en cas de sinistre. Les bâtiments sont par ailleurs adaptés aux personnes à mobilité réduite.
- La place dévolue au stationnement automobile est aussi à prendre en compte et explique dans de nombreux cas le recul des équipements par rapport à l'emprise publique. Les parcelles sont de formes et de tailles variées, selon la taille de l'équipement.

III. Etude des formes urbaines

3.3. Les équipements et leurs différentes formes

3.3.2. Caractéristiques



Hauteurs d'équipements mesurées à l'égout du toit à Petit-Caux (Belleville-sur-Mer et Saint-Martin-en-Campagne)
(Réalisation : Géostudio)

Hauteurs

- Les hauteurs des équipements sont très variables. L'époque de construction du bâtiment peut en partie expliquer en partie ces différences de hauteur : un bâtiment ancien est souvent coiffé d'une toiture à pan avec une hauteur sous combles importante, comme c'est le cas par exemple pour la mairie de Envermeu qui mesure près de 8m à l'égout de toiture et environ 11m au faîtage.
- Les équipements plus récents, tels que les gymnases par exemple ou encore les salles de sport, affichent des hauteurs moins importantes, comme à Petit-Caux (Tourville-la-Chapelle) où le regroupement scolaire implanté en sortie de village (RD26) présente une hauteur d'environ 5m au point le plus haut.

III. Etude des formes urbaines

3.3. Les équipements et leurs différentes formes

3.3.2. Caractéristiques



Complexe sportif à Petit-Caux (Belleville-sur-Mer)
(Source : Géostudio)



Mairie de Petit-Caux (Source : Géostudio)

Formes et aspects des constructions

- La toiture des constructions varie selon les époques de constructions. Comme vu précédemment, malgré des hauteurs déjà importantes à l'égout de toiture, certains équipements anciens comportent malgré tout une toiture à pans puisque construits à une époque où les toits plats n'existaient pas.
- Les équipements, en dehors des bâtiments de mairie, adoptent généralement des formes volumineuses, que ce soit en termes d'emprise au sol que de hauteur. C'est notamment le cas pour les équipements sportifs dont la hauteur sous plafond doit être suffisante pour permettre la pratique sportive avec balles ou ballons.
- Certains équipements anciens se caractérisent par des formes architecturales particulières qui font que ces constructions participent à la qualité du paysage urbain (voûtes, fronton, corniches, ...). C'est notamment le cas de certains bâtiments de mairie, souvent anciens et construits avec des matériaux traditionnels normands (briques, silex, ...). La mairie de Saint-Nicolas-d'Aliermont ou encore d'Envermeu affichent par exemple des qualités architecturales qui enrichissent le paysage urbain et incarne l'identité de la commune et du centre-bourg. C'est également le cas pour la mairie de Petit-Caux, bien que le bâtiment ait été reconstruit récemment (fin des années 2010).
- Les équipements sportifs sont fréquemment composés de matériaux légers tels que tôles en acier ou aluminium, toitures en zinc. Le béton est également très utilisé pour la constitution des murs et soubassements

III. Etude des formes urbaines

3.3. Les équipements et leurs différentes formes

3.3.3. Enjeux

- Veiller à maintenir une bonne intégration des équipements dans le paysage urbain en cas de réhabilitation ou de reconstruction.

IV. Etude de la consommation foncière antérieure

4.1. Le contexte législatif



- Extrait de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme :
« Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ».

- Extrait de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :
« [...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

- La loi Climat & Résilience (août 2021) a introduit l'objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre à l'horizon 2050. Dans un premier temps, entre 2021 et 2030, les territoires doivent réduire leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) par l'urbanisation de moitié en comparaison de la consommation relevée entre 2011 et 2020 incluse. C'est au Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Equilibre des Territoires (SRADDET) de préciser le niveau de réduction pour chaque territoire de SCoT ou chaque territoire compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement, selon le choix retenu par la Région Normandie.

- Pour le PETR Dieppe Pays Normand et le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Dieppois Terroir de Caux, le projet de révision du SRADDET indique attribuer un objectif de réduction de **52%** pour la consommation d'espaces NAF pour la décennie en cours (2021-2030 incluse) en comparaison de ce qu'elle a été entre 2011 et 2020 incluse). Cet objectif doit être décliné et précisé pour chaque EPCI composant le PETR DPN, dont la CC des Falaises du Talou.

IV. Etude de la consommation foncière antérieure

4.2. La consommation d'espaces « NAF » pour la période 2011-2020 sur la CCFT



- La Région Normandie a choisi de retenir comme référence les données fournies par l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour établir la consommation des espaces « NAF » sur la période 2011-2020 pour chacune des intercommunalités membres de son territoire.
- Cet outil est celui de la Cartographie de la Consommation Foncière (CCF) qui a donc été désigné comme référence à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration des documents de planification territoriale (SCoT, PLU, PLUi).
- En ce qui concerne les Falaises du Talou, l'outil CCF indique que la consommation foncière sur le territoire a été de **123,4ha** entre 2011 et 2020.
- Une réduction de 52% de cette consommation telle que la prévoit pour l'instant le projet de modification du SRADDET en moyenne pour les EPCI du PETR Dieppe Pays Normand impliquerait donc une consommation d'espaces naturels, agricoles forestiers d'environ **59ha** au maximum pour la CCFT sur la décennie 2021-2030 incluse.

V. Analyse des capacités de densification du tissu bâti

5.1. Présentation

5.1.1. Le contexte législatif

- Extrait de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

5.1.2. Méthodologie

- Les caractéristiques d'un terrain en « dent creuse » :

- ☐ Parcelle ou groupe de parcelles non bâties entre d'autres constructions existantes
- ☐ Au sein de la zone bâtie
- ☐ Accessible depuis l'espace public
- ☐ D'une superficie minimum variable selon les communes, de 300 m² à 10 800 m²
- ☐ Topographie adaptée à une construction nouvelle
- ☐ Sans risque naturel rédhibitoire

- Les caractéristiques d'une parcelle bâtie divisible :

- ☐ D'une superficie variable selon les communes, les parcelles pouvant faire l'objet d'une division parcellaire sont sélectionnées à partir de 400 m² sur les communes les plus urbanisées (les pôles) et à partir de 1 000 m² sur les communes plus rurales
- ☐ Accessible depuis l'espace public
- ☐ Au sein de la zone bâtie
- ☐ Topographie adaptée à une construction nouvelle
- ☐ Sans risque naturel rédhibitoire

- Les caractéristiques précédentes ont permis d'établir un premier relevé « brut », qui a ensuite été partagé et affiné avec les élus de chaque commune membre de la CCFT. Les terrains relevés comme étant potentiellement densifiables ont ainsi été analysés au cas par cas de façon à déterminer objectivement de la potentialité réelle de la densification dans les années à venir, mais aussi pour juger de son caractère acceptable pour la qualité du vivre-ensemble (capacités d'accès et de stationnement, orientation du terrain, possibles vis-à-vis, promiscuité, risques naturels ...), dans un esprit d'équilibre entre densification et maintien de la qualité de vie dans les zones bâties du territoire.