

Quels leviers d'action pour engager la trajectoire ZAN au sein des tissus périurbains et ruraux ?

L'exemple de Amfreville-les-Champs, Bourneville-Sainte-Croix et Mesnil-Raoul



Constats

- Une diversité de formes de noyaux bâtis (villages rue, villages en étoile, villages polynucléaires)
- Un parcellaire de grande taille accueillant fréquemment une construction individuelle en retrait des limites séparatives
- Un patrimoine bâti et végétal qui témoigne d'une ambiance singulière
- Une logique de développement majoritairement orientée le long des axes de communication et/ou portée par des opérations d'ensembles en frange de l'enveloppe urbaine
- Une présence de parcelles non bâties au sein de l'enveloppe urbaine aux usages et fonctions diversifiés



Enjeux

- Adapter les logiques d'évolutions aux caractéristiques des noyaux bâtis (forme de l'enveloppe urbaine, desserte en réseaux, taille du parcellaire et disposition du bâti ...)
- Maintenir une partie des espaces de respiration dans les tissus constitués
- Optimiser l'occupation du parc existant et faciliter la rotation en son sein
- Préserver et réinvestir le patrimoine bâti ancien de valeur
- Maintenir une ambiance végétale cohérente et de qualité dans les espaces privés



Outils ciblés

- En priorité : Optimiser l'occupation, développer de nouvelles formes et faciliter le changement de destination
- Par la suite : Comblers les dents creuses et accélérer les divisions parcellaires
- À considérer : Démolition/reconstruction (ambivalence avec le patrimoine de qualité et en cas de blocage de projets d'intensification)
- Important mais complexe : Reconversion de friches et résorption de la vacance (réflexion nécessaire sur les outils à disposition)
- Ponctuellement : création et maintien d'espaces naturels et agricoles au sein du tissu urbain



Quels leviers d'action pour engager la trajectoire ZAN au sein des tissus de centre-bourgs ?

L'exemple de Duclair, Gaillon et Pavilly



Constats

- Un tissu de centralité et de faubourg historique caractérisé par une certaine densité urbaine
- Une diversité de fonctions, de services et d'équipement qui coexiste dans un périmètre de proximité
- Un patrimoine ancien, parfois dégradé, porteur de l'identité architectural du tissu de centre-bourgs
- Un phénomène de vacances résidentielles et commerciales particulièrement prégnant au sein des tissus de centralités
- Un développement urbain, résidentiel et économique, qui se réalise autour des infrastructures fluviales, ferroviaires et routières
- Un environnement agro-naturel immédiat soumis aux risques (ruissellement, inondation, crues...)



Enjeux

- Adapter et rénover le parc ancien dégradé
- Préserver et conforter les espaces de nature en ville, en lien avec la gestion du risque et la résilience territoriale
- Promouvoir un urbanisme visant la désirabilité et l'attractivité des espaces urbains (densité acceptable)
- Résorber la vacance résidentielle et commerciale dans une optique de revitalisation des centre-bourgs
- Viser une mixité fonctionnelle au sein des tissus



Outils ciblés

- Renaturer : création d'espaces végétalisés, désimperméabilisation
- Intensifier : réhabilitation du parc ancien, agir sur la vacance résidentielle et commerciale, reconversion des friches, mutualisation des communs,
- Densifier : comblement des dents creuses, recomposition et remembrement des tissus, accompagner la division parcellaire,

