

Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Bray



Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Table des matières

Préambule	5		
PARTIE 1 :	7		
AFFIRMER L'ORGANISATION EQUILIBREE DU TERRITOIRE, « IMAGE DE MARQUE » DU TERRITOIRE	7		
1 – Affirmer la place du territoire dans l'espace régional et interrégional.....	9		
2 – L'armature urbaine, support d'une urbanisation cohérente	10		
PARTIE 2 :	17		
LES GRANDS EQUILIBRES DE L'URBANISATION	17		
Chapitre 1 :	21		
Favoriser un développement économique en valorisant les atouts locaux	21		
1.1 Localisation et vocation des espaces économiques	22		
1.1.1 Prioriser le développement économique dans le tissu urbain existant et sur les espaces libres déjà artificialisés.....	22		
1.1.2 Encadrer le développement économique au sein des Zones d'Activités et Economiques (ZAE) et des espaces économiques diffus.....	23		
1.2 Les conditions de développement et d'aménagement des espaces à vocation économique.....	25		
1.2.1 Déclinaison des besoins fonciers dans les zones d'activités économiques	26		
1.2.2 Orientations d'aménagement des zones d'activité économique	27		
Chapitre 2 :	29		
2.1 Définition des localisations préférentielles	31		
Exemple sur la commune de Neufchâtel-en-Bray	32		
2.2 Localisation préférentielle et principes associés au commerce d'envergure (> 300 m ² de surfaces de ventes)	33		
Chapitre 3 :	37		
Conforter et renforcer l'attractivité touristique du territoire	37		
3.1 Développer et diversifier l'offre d'hébergement touristique	38		
3.2 Accueillir et renforcer des équipements de tourisme et de loisirs	39		
Chapitre 4 :	40		
Rendre possible les grands projets d'équipement et de services	40		
4.1 Conforter et renforcer les équipements majeurs du territoire	41		
4.2 Les infrastructures et équipements dédiés à l'information et à la communication	42		
Chapitre 5 :	43		
Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements	43		
5.1 Amélioration de l'accessibilité aux pôles d'échanges, de services et d'emplois	44		
5.1.1 Assurer le développement et la promotion du covoiturage et de la structuration de Parking Relais à l'échelle du Pays de Bray	44		
5.1.2 Améliorer l'intermodalité au niveau des pôles gare	44		
5.2 Promouvoir un usage raisonné de la voiture et développer les modes alternatifs.....	45		
5.3 Aménagements et projets cyclables.....	46		
Chapitre 6 :	47		
Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat	47		
6.1 Les principes liés à la restructuration des espaces urbanisés	48		

6.1.1	Prioriser le renouvellement urbain	48	1.2.2	Identifier et protéger durablement les zones humides	72
6.1.2	Recentrer les extensions de chaque commune	48	1.2.3	Le bocage Brayon, une identité à conserver	74
6.1.3	Rechercher une optimisation de l'occupation foncière	49	1.2.4	Les boisements et les forêts (trame boisée)	76
6.1.4	Maintenir des coupures d'urbanisation	49	1.2.5	La trame calcicole, une particularité Brayonne encore peu connue et fragile	76
6.2	Les orientations en matière de logement	51	Chapitre 2 :		77
6.2.1	Encadrer le développement résidentiel	51	Préserver durablement les ressources naturelles du territoire face aux pressions et aux pollutions		77
1.2.1	Consolider la politique foncière engagée	60	2.1	La ressource en eau, omniprésente dans le Pays de Bray mais fragile	78
Chapitre 7 :		61	2.1.1.	Alimentation en eau potable : la recherche d'un équilibre dans un contexte de raréfaction	78
Maintenir une agriculture durable		61	2.1.2.	Assainissement des eaux usées	78
PARTIE 3 :		64	2.2	Les ressources minérales	80
LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS		64	2.3	Le sol, une ressource non renouvelable à préserver	80
Chapitre 1 :		66	Chapitre 3 :		81
Promouvoir une démarche Brayonne de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire		66	Un rôle majeur du SCoT pour accélérer la transition énergétique et s'adapter au changement climatique		81
1.1	Préserver la Trame Verte et Bleue (TVB), image de marque et support de services écosystémiques essentiels au devenir du territoire	67	3.1	Accélérer la transition énergétique, une opportunité pour le Pays de Bray	82
1.1.1	S'appuyer sur la démarche TVB pour la traduire dans les documents de planification du Pays de Bray	67	3.1.1.	Réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre	82
1.1.2	Poursuivre l'augmentation et l'actualisation des connaissances	67	3.1.2.	Miser sur le développement des énergies renouvelables dans une volonté de valorisation durable des ressources naturelles et humaines Brayonnes	83
1.1.3	Les principes communs de protection / valorisation de la Trame Verte et Bleue en Pays de Bray	68	3.2.	Composer avec les risques naturels présents, et à venir	86
1.2	Prescriptions et recommandations par sous-trame	72	3.2.1.	Une prise en compte des actions et du niveau de connaissance à l'heure	
1.2.1	La sous-trame aquatique	72			

de l'élaboration des documents
d'urbanisme locaux86

3.2.2. Une actualisation et un
complément de connaissance sur les
risques en présence.....86

3.2.3. Une approche prospective et un
suivi régulier pour être adaptable86

3.2.4. Quelle traduction par type de
risque ?87

3.2.5. Se prémunir des risques
technologiques, concilier les usages et
assurer les conditions d'un vivre
ensemble par une prise en compte des
nuisances subies ou ressenties.....87

ANNEXE : 89

DOSSIER CARTOGRAPHIQUE DU DAACL 89

1.Les localisations en centralité90

2.Les localisations en secteur de
périphérie98

Préambule

Le rôle du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Dans son article L141-5, le code de l'urbanisme décrit le rôle du Document d'Orientations et d'Objectifs : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, le document d'orientations et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers. Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »

Contenu du DOO

D'une manière globale, les orientations du DOO font écho aux intentions du projet de territoire (formulées dans le PADD) qui visent à :

- la cohérence des politiques publiques entre elles et à l'échelle du territoire du Pays de Bray ;
- la gestion économe et équilibrée de l'espace (naturel, urbanisé, agricole et forestier) ;
- le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale ;
- le respect de l'environnement (préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et des écosystèmes...);

Tous ces domaines d'intervention sont étroitement liés et interdépendants les uns des autres. Agir sur une thématique (exemples : habitat, économie, ...) a nécessairement des répercussions sur les autres champs (exemples : déplacements, environnement).

Par souci de clarté et de compréhension, bien que tous les thèmes énoncés dans le Code de l'Urbanisme soient traités, la rédaction de ce DOO a

été conçue de manière à mettre en perspective un projet politique de territoire volontariste pour le Pays de Bray.

Opposabilité et niveaux de traduction réglementaire

Le DOO est un document opposable. Il constitue le volet prescriptif du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU, Cartes Communales).

Pour faciliter la lecture et la compréhension globale de la stratégie du SCoT du Pays de Bray, le plan de ce DOO reprend celui du PADD qui s'organise en 5 axes :

AXE 1 – Organiser un développement équilibré du territoire

AXE 2 – Renforcer l'attractivité économique en valorisant les atouts locaux

AXE 3 – Promouvoir une démarche brayonne de développement durable

AXE 4 – Maintenir une attractivité résidentielle du territoire respectueuse de l'environnement

AXE 5 – Structurer une mobilité durable

Dans son prolongement, le **Document d'Orientation et d'Objectifs** (DOO) du SCoT (article L. 141-5 du Code de l'Urbanisme) a pour objets :

- de définir les prescriptions permettant la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT ;
- de définir, dans le prolongement de la stratégie exprimée par le PADD,
 - ✓ les grands équilibres à respecter en matière d'urbanisation et de restructuration des espaces urbanisés,
 - ✓ les objectifs relatifs notamment à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux,
 - ✓ à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs,
 - ✓ aux localisations préférentielles des commerces et des activités économiques,
 - ✓ à la protection des paysages et à la prévention des risques.

Mode d'emploi du Document d'Orientations et d'Objectifs

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) indique des orientations qui sont explicitées soit par un texte, soit par une représentation graphique. Les représentations graphiques ont la même valeur juridique que le document écrit du DOO. Elles portent sur :

- ☉ les principes qui explicitent le projet d'aménagement adopté par le PADD.
- ☉ une spatialisation schématique de certaines orientations.

Chaque commune membre du SCoT déclinera ensuite dans son document d'urbanisme local et dans un rapport de compatibilité, les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs.

Chacun des items expliquant les enjeux de l'aménagement et du développement du territoire à travers le Document d'Orientations et d'Objectifs comprend des *orientations*, qui s'adressent aux collectivités locales du territoire :

Le présent Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) comporte deux grands types d'orientations:

Les **prescriptions [PO]** indiquées dans ce document sont des **règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent notamment aux documents d'urbanisme de norme inférieure dont les PLU / PLUi et les cartes communales.**

Les **recommandations [RO]** inscrites dans ce document s'adressent à l'ensemble des communes du SCoT, mais aussi le cas échéant aux opérateurs compétents, et **complètent les orientations par des éléments de conseil qui n'ont pas de portée juridique dans le DOO**, notamment en raison de

l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné (par exemple, dans le domaine des transports collectifs, dans celui de la formation...).

Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d'information supplémentaires (mesures d'accompagnement, outils mobilisables, lieux pour la mise en œuvre des projets portés par le PADD...).

PARTIE 1 :

AFFIRMER L'ORGANISATION EQUILIBREE DU TERRITOIRE, « IMAGE DE MARQUE » DU TERRITOIRE

Déclinaison de l'axe du PADD

AXE 1 – Organiser un développement équilibré du territoire

A l'heure d'un contexte national de métropolisation croissante, de création de réseaux de villes moyennes, et d'un équilibre fragile entre milieu urbain et rural, les choix du SCoT ont pour ambition d'affirmer la dimension régionale du territoire et son positionnement régional : rôle de complémentarité avec la métropole régionale et les autres villes des territoires voisins.

Pour parvenir à cet objectif, il s'agit notamment d'améliorer les interconnexions entre le territoire du SCoT du Pays de Bray et les territoires voisins.

Le développement actuel du territoire se réalise essentiellement **au centre du territoire sur un axe Nord-Sud**. Il est également marqué par un ralentissement démographique sur certaines parties du territoire notamment au contact du département de l'Oise. Cette situation nécessite, au regard de l'ensemble des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, de réfléchir à **un modèle de développement équilibré et structuré pour le territoire du Pays de Bray**.

Face à ce constat, le SCoT est doté **d'une orientation générale d'organisation territoriale**, et de développement et d'aménagement durables la plus cohérente possible à travers les objectifs suivants :

- **Organiser le territoire sur la base de son armature multipolaire (premiers pôles territoriaux, polarités principales, pôles de proximité, villages),**
- **Renforcer les premiers pôles territoriaux (Gournay-en-Bray / Ferrières-en-Bray + Neufchâtel-en-Bray)**
- **Organiser et maîtriser le développement autour des différents pôles**
- **Maintenir un développement pérenne dans les autres communes : ne pas fragiliser les communes rurales, « villages »**

1 – Affirmer la place du territoire dans l'espace régional et interrégional

Le SCoT du Pays de Bray est dans un positionnement territorial qui induit de fortes connexions avec les espaces environnants. Ainsi, l'enjeu du SCoT réside dans un renforcement des échanges avec ses territoires voisins pour coordonner les différentes politiques d'aménagement mises en œuvre. En complément de la desserte autoroutière et routière du territoire, le SCoT rappelle l'importance de la desserte ferroviaire avec entre-autres, la présence de la gare de Serqueux, véritable nœud ferroviaire. Concernant les relations avec les pôles régionaux (liaisons TER) et l'affirmation de l'attractivité régionale de l'agglomération rouennaise, les conditions requises pour asseoir l'attractivité du mode ferroviaire sont :

Prescription [P 1] :

Accompagner le maintien voire le développement des gares du territoire (et notamment du pôle gare de Serqueux) en tant que pôle multimodal structurant du territoire avec :

- L'amélioration des conditions d'accessibilité en gare ;
- Le développement d'une offre en transport collectif déployée autour des pôles gare, notamment pour assurer la connexion entre les gares et les premiers pôles territoriaux/polarités principales.

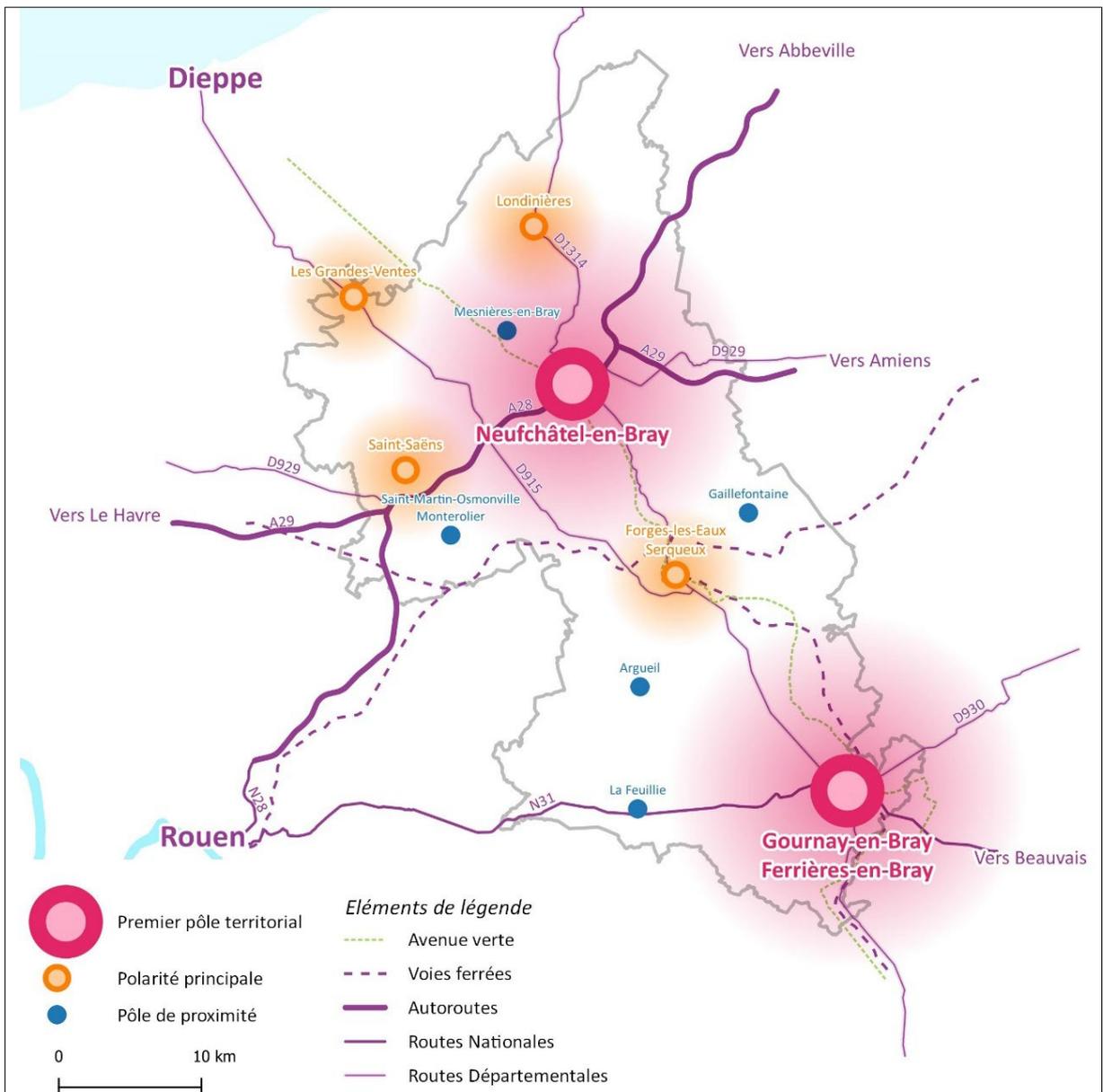
Recommandation [R 1] :

- Offrir un service de mise en relation des covoitureurs à l'échelle élargie (Inter-SCoT) ;
- Développer la communication et la mise en cohérence des réseaux avec les territoires voisins ;
- Favoriser la communication pour faire connaître les réseaux et ainsi les valoriser, par exemple la mise en place de panneaux d'affichages ou une signalétique adaptée.

2 – L’armature urbaine, support d’une urbanisation cohérente

Le SCoT s’appuie sur un principe d’aménagement équilibré du territoire en respectant les spécificités des différents espaces du territoire. S’appuyer sur l’armature territoriale existante est le moyen d’organiser un développement cohérent, équilibré et durable de l’espace. Cette armature territoriale assure un développement polycentrique du territoire. Elle offre à chaque sous-espace du périmètre du SCoT une centralité de proximité,

puis, en remontant les niveaux, la satisfaction de besoins plus spécialisés, sans concentration excessive. La répartition spatiale des polarités identifiées permet de couvrir tout le territoire du SCoT, minimisant ainsi les distances à parcourir pour satisfaire aux besoins fondamentaux des ménages : emplois, logements, achats, loisirs, espaces naturels et récréatifs. Cette armature urbaine permettra d’optimiser l’architecture des réseaux de déplacements.



Afin de garantir un **développement équilibré sur le territoire** et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions auxquelles ils peuvent aspirer, le SCoT s'affirme à décliner une organisation, structurée en **4 niveaux de polarités** :

- **Premier pôle territorial** :
 - Gournay-en-Bray / Ferrières-en-Bray
 - *Neufchâtel-en-Bray*
- **Polarité principale** :
 - *Forges-les-Eaux / Serqueux*
 - *Les Grandes-Ventes*
 - *Londinières*
 - *Saint-Saëns*
- **Pôle de proximité** :
 - *Argueil*
 - *Gaillefontaine*
 - *Mesnières-en-Bray*
 - *La Feuillie*
 - *Saint-Martin-Osmonville/ Montérolier*
- **Villages** : *Ensemble des communes non listées parmi les polarités précédentes.*

Cette hiérarchisation vise une triple performance :

- **Sociale et économique** : Pour répondre aux différents degrés d'exigence en matière de mixité urbaine et sociale fixés par le SCoT ; tout en veillant à conserver les conditions de développement des activités économiques dans leur diversité ;
- **Urbanistique** : Pour hiérarchiser le territoire et offrir une meilleure lisibilité aux différents niveaux d'organisation et de développement du territoire. Elle mettra en évidence l'interdépendance et la complémentarité entre les différents niveaux de polarités ;

- **Environnementale** : Pour réduire durablement la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels protégés ;

Il s'agit d'harmoniser le développement du territoire dans sa globalité tout en confortant le niveau d'emplois, d'équipements et de commerces des communes jouant un rôle de pôle .

Nota Bene :

Dans ce document, le terme d'équipements structurants traitera uniquement des équipements de la gamme supérieure identifiés par l'INSEE au sein de la Base Permanente des Equipements soit :

- les équipements de santé supérieurs (urgences, hôpital, établissements pour personnes âgées, pour enfants ou adultes handicapés, ...) ;
- les équipements offrant un accès aux spécialistes de santé (cardiologie, dermatologie, psychiatrie, etc...) ;
- les établissements d'enseignement supérieurs (lycée, université, ...) ;
- les équipements culturels et de loisirs (musée, cinéma, théâtre, hippodrome, aéroport ...).

A – Réaffirmer le rôle stratégique des premiers pôles territoriaux

Les premiers pôles territoriaux demeurent les pôles principaux du Pays de Bray en ce sens qu'ils proposent l'ensemble des équipements et services pour un large bassin de vie. **Ces pôles sont appelés à développer des fonctions de niveau supérieur rayonnant au-delà du simple périmètre administratif du PETR du Pays de Bray.**



Le premier niveau de la hiérarchie urbaine concerne les communes de Neufchâtel-en-Bray et le « bipôle » composé des communes de Gournay-en-Bray et Ferrières-en-Bray.

Ces communes regroupent l'offre dite **primaire** puisqu'elles concentrent l'essentiel de l'offre en matière d'habitat, de services, d'emplois et d'équipements structurants (centre commercial, principaux commerces, équipements divers et spécialisés...).

Leur rayonnement économique, culturel et leurs équipements sont nécessaires au développement équilibré et maîtrisé du territoire.

Ces communes ont un rôle de « pôle moteur » à la croissance du territoire, lui permettant de se donner les moyens, notamment au travers des documents d'urbanisme et de programmation, de répondre aux objectifs du SCoT et aux orientations qui en définissent les contours (notamment en matière d'habitat et d'activités). Ces pôles seront privilégiés en matière de développement et de mixité de l'offre de logements.

Prescription [P 2]

Leur développement doit être poursuivi, en articulation avec le développement et le renforcement des réseaux de transport collectif. Point de connexion entre différents modes de transports, une attention particulière doit être portée sur les capacités de développement qu'il propose afin de maintenir un lien entre connectivité et développement.

Les principes suivants s'appliquent à cette entité :

- Maintenir, renforcer et développer les équipements existants d'intérêt supra-communal, tels que les administrations, les établissements d'enseignement ou de formation ou encore les lieux culturels ;
- Favoriser l'implantation de nouveaux équipements structurants d'intérêt supra-communal ou la relocalisation d'équipements structurants existants sur des sites desservis par plusieurs modes de transports, y compris les transports en commun ;
- Autoriser la création d'équipements et de services d'intérêt supra-communal tant dans les secteurs d'extension urbaine qu'en centre-ville.

Afin de mieux prendre en compte la mixité sociale et urbaine, les efforts de reconstructions doivent être menés en ce sens :

- Application d'une plus forte densité que sur les autres communes ;
- Production d'habitat social et de logements intermédiaires ;
- Production de logements spécifiques (étudiants, résidence pour personnes âgées) ;
- Production d'espaces d'activités économiques et commerciales de qualité et sans nuisances (sonores, olfactives, etc.).

L'implantation d'activités à fort potentiel d'emplois et d'équipements structurants de toute nature (éducation, santé, culture, ...) y sera favorisée, toujours dans un souci d'économie et de maîtrise de l'espace utilisé.

Le rayonnement économique et culturel de ces pôles est nécessaire au développement équilibré et maîtrisé du territoire du Pays de Bray.

B – Conforter les polarités principales



La présence des polarités principales (Londinières, Les Grandes-Ventes, Saint-Saëns, Forges-les-Eaux / Serqueux) permet de mettre en évidence une structuration du territoire ailleurs que sur les deux premiers pôles territoriaux. Ce parti pris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à affirmer et renforcer le rôle structurant de ces polarités principales. Ces entités viennent alors compléter et conforter l'armature urbaine du territoire. Leur développement est nécessaire et doit permettre d'équilibrer les fonctions urbaines présentes à l'échelle du SCoT et de « répartir » la pression de l'urbanisation sur un territoire plus large que les seuls premiers pôles territoriaux. Il s'agit de conforter leurs rôles de pôles de services de proximité, de développer l'offre de logements et de permettre la réalisation d'équipements dans une logique de complémentarité.

Prescription [P 3] :

Ces secteurs ont vocation à remplir les fonctions nécessaires à un bassin de vie élargi, en proposant à leurs habitants une offre complète d'équipements et de services de nature à éviter les déplacements vers les

premiers pôles territoriaux pour des besoins courants ou fréquents.

Ces pôles doivent jouer un rôle de développement local et participer à la dynamique globale du Pays de Bray.

Ces secteurs ont également vocation à se densifier et doivent ainsi maximiser prioritairement les capacités des espaces urbains existants et des friches éventuelles.

Conforter le statut et les fonctions urbaines :

- Développer une offre résidentielle diversifiée en proposant des logements plus « denses » que sur les pôles de proximité et sur les villages afin de permettre l'accueil de populations souhaitant se rapprocher d'un niveau de services supérieur.
- Conforter et développer l'offre de services à la population en place et à venir comme l'accompagnement de la petite-enfance, les services médicaux de « proximité », etc.
- Constituer des relais stratégiques en matière de transports en commun : desserte vers les gares, vers les premiers pôles territoriaux et les autres pôles, organisation des rabattements depuis les secteurs périphériques...

L'implantation d'équipements structurants est possible au même titre que sur les premiers pôles territoriaux. Cependant, cette possibilité est conditionnée par des critères de bonne accessibilité, de bonne desserte par les réseaux.

C- Affirmer le développement des pôles de proximité



Les pôles de proximité sont d'importants **relais des premiers pôles territoriaux et des polarités principales. Ils constituent un espace de vie permettant de concilier espace rural/ espace plus urbanisé.** Ces pôles fournissent services, équipements et/ou emplois.

Prescription [P 4] :

Les pôles de proximité regroupent les communes de Mesnières-en-Bray, Saint-Martin-Osmonville/Montérolier, Gaillefontaine, Argueil et La Feuillie.

Ces pôles constituent le premier niveau de proximité pour les bassins de villages. Ils doivent ainsi pouvoir se développer et se renforcer pour accroître leur capacité à fixer la population et le développement économique et de services. Leur capacité de développement résidentiel est renforcée par rapport aux villages afin de confirmer leur rôle de pôle « relais ».

Dans cette optique ils sont également dotés de capacités de développement économique limitées mais supérieures à celles des villages.

Les efforts en matière de diversification du parc de logement et de densité doivent être supérieurs à ceux attendus pour les villages.

D- Intégrer l'ensemble des villages à la dynamique de développement



Les communes rurales représentent l'ensemble des villages qui maillent l'espace rural mais qui ne remplissent pas les conditions pour être un pôle (accessibilité, localisation, taille, services, équipements, emplois, ...).

Ces secteurs qui sont aujourd'hui peu développés **permettent un développement équilibré du territoire et une répartition de la croissance économique et résidentielle. Ils confèrent aussi au territoire une identité rurale forte.**

Prescription [P 5] :

Le maintien d'un rythme de croissance démographique adapté pouvant faire vivre les services d'usage quotidien et les équipements est primordial. L'implantation de nouveaux services et de commerces de proximité est permise lorsque ceux-ci :

- répondent à des usages quotidiens,
- limitent les déplacements motorisés de courtes distances,
- n'existent pas au sein des communes alentours,
- ne font pas concurrence aux activités déjà existantes.

La **mutualisation des équipements et services** à la personne (périscolaire, petite enfance, personnes âgées, culture, loisirs, transports, ...) entre les villages constituant le bassin de vie ou avec le pôle le plus proche est à rechercher et à conforter. La densification des tissus existants (par réemploi du bâti en place et remplissage des interstices non bâtis) doit être

la priorité et clairement privilégiée dans les choix d'urbanisme et d'aménagement.

Toutefois, la densification ne devra pas être perturbatrice de l'image des villages et sera en ce sens moindre que celle attendue sur les communes pôles. Les éventuelles extensions urbaines nouvelles (lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour satisfaire à l'orientation ci-dessus) sont spatialement limitées et privilégient les sites les moins sensibles sur le plan environnemental, paysager et agricole.

Les exigences en matière de diversification du parc de logements et de densité sont moindres sur ces communes par rapport aux autres pôles du territoire.

E- Maîtriser le développement des hameaux

On appelle hameau tout ensemble isolé d'au moins 20 habitations, avec un noyau ancien souvent d'origine agricole, présentant une organisation groupée de l'habitat éventuellement structurée autour d'espaces collectifs publics (mais avec peu ou pas d'équipements) = espace de vie collective. Le territoire du SCoT est marqué par la présence de nombreux hameaux. Ces hameaux se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg. Cette rupture leur confère une identité propre au sein du paysage. Dans les hameaux, ne sont autorisés par les documents d'urbanisme que l'évolution du bâti existant (changement de destination, extension mesurée (inférieure à 50%) et annexes.

Prescription [P 6] :

Il s'agira lors de l'élaboration de documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU/ PLUi par exemple) d'identifier les **hameaux structurants** sur lesquels il sera possible d'envisager des constructions et le développement. Etant entendu dans le SCoT qu'un hameau structurant est un groupe d'au moins 20 habitations. Il s'agit donc d'une entité qui n'est pas le centre bourg, avec une intensification plus forte de la trame urbaine et

qui pourrait avoir la possibilité de s'étendre (zonage AU, développement du hameau structurant plutôt que du centre bourg) des conditions renforcées explicitées (forme urbaine organisée, relative compacité).

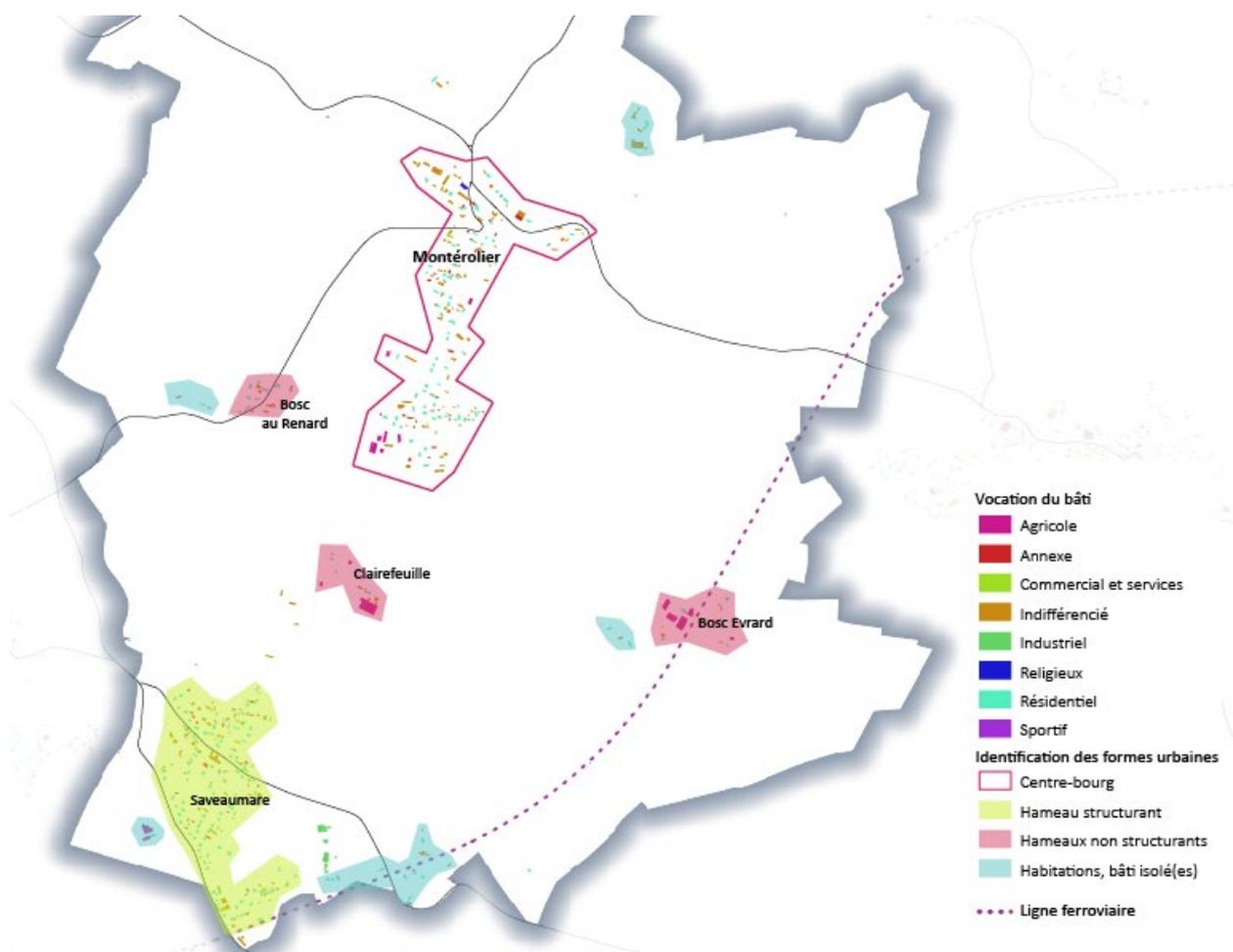
La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire et non constituée n'est donc pas considérée comme un hameau. Les groupements bâtis composés de moins de 20 entités bâties ne pourront être retenues comme étant des « hameaux structurants ». Par ailleurs, la présence d'une école et/ou de gare/arrêt à moins de 3kms du groupement bâti participe au classement du hameau. Enfin, la capacité des réseaux en place mais également l'accessibilité (dimensionnement /sécurité des voiries) doit être pris en compte dans l'identification des hameaux structurants. Ainsi, il n'est par exemple pas pertinent d'aller densifier un "hameau structurant" dont la desserte est sous dimensionnée et où des problématiques d'accessibilité sont déjà connues.

Les critères évoqués précédemment pour identifier les « hameaux structurants » dans les documents d'urbanisme de type PLU/PLUi sont cumulatifs. Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités pourront être déterminés de manière exceptionnelle par les documents d'urbanisme, afin de permettre l'accueil de constructions neuves dans les « dents creuses » identifiées ou sur les parcelles issues du découpage de parcelles déjà partiellement bâties.

L'objectif principal est de prévoir à court, moyen et long terme l'évolution du territoire bâti de chaque commune en prenant en compte la présence des hameaux comme élément fort marquant le paysage. Pour cela, il s'agit de :

- Préserver et valoriser les éléments naturels identitaires (arbres remarquables, mares ...).
- Prendre en compte l'identité architecturale du hameau lors de toutes nouvelles constructions.

Maîtriser le développement des hameaux : définition des hameaux structurants
Exemple sur la commune de Montérolier



PARTIE 2 :

LES GRANDS EQUILIBRES DE L'URBANISATION

Déclinaison des axes du PADD

AXE 1 – Organiser un développement équilibré du territoire

AXE 2 – Renforcer l'attractivité économique en valorisant les atouts locaux

Déclinaison du premier axe du PADD

AXE 1 – Organiser un développement équilibré du territoire

AXE 2 – Renforcer l'attractivité économique en valorisant les atouts locaux

Les sources d'informations permettant d'identifier la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur les 10 dernières années sont multiples et le sont d'autant plus depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience. Le croisement de plusieurs de ces sources de données (explicité dans le rapport de présentation) permet de considérer une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) moyenne de l'ordre de 43,5 hectares par an sur la période 2011-2021.

Cette consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) s'explique par une bonne attractivité du territoire pour de nouveaux ménages venant de l'extérieur, une périurbanisation de l'agglomération rouennaise principalement sur la partie ouest du territoire et une urbanisation non maîtrisée. Les conséquences de ce développement non maîtrisé sont notamment les suivantes :

- Eloignement croissant entre l'habitat et l'emploi, les services et les commerces,
- Augmentation des déplacements motorisés qui engendrent une augmentation des émissions de gaz à effet de serre et un coût croissant des transports.

Le principe de la maîtrise de l'étalement urbain est défini dans le PADD, celui-ci doit s'accorder avec la protection et la valorisation des espaces et des ressources naturelles, mais également avec la satisfaction des besoins, notamment en termes d'habitat et de développement économique ou commercial.

L'armature urbaine précédemment énoncée permettra de répondre à ces différents constats et permettra de polariser le développement, qu'il soit résidentiel, économique, commercial ou qu'il concerne les services et les équipements.

Les besoins des habitants actuels et futurs nécessitent de poursuivre la construction de nouveaux logements, d'infrastructures de déplacement, d'équipements tout en prévoyant les conditions nécessaires à l'implantation et au développement des entreprises et des emplois. Pour autant, ce développement ne peut se faire au détriment des espaces naturels et agricoles, composantes essentielles et structurantes du territoire.

Afin de faciliter la « lisibilité » de la prospective foncière sur le territoire en distinguant la première période (2022/2032) qui sera celle de la réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) de la seconde période (2033/2042) qui sera celle du « tendre vers le Zéro Artificialisation Nette », il est apparu opportun d'insérer le tableau ci-dessous qui est la synthèse de prescriptions évoquées dans les pages suivantes :

	1^{ère} période du SCoT 2022-2032	2nde période du SCoT 2033-2042	TOTAL 2022/2042
Enveloppe ENAF MAXIMALE dédiée à la vocation « logements »	87 hectares	43,5 hectares	130,5 hectares
Enveloppe ENAF MAXIMALE dédiée à la vocation « équipements »	9 hectares	4,5 hectares	13,5 hectares
Enveloppe ENAF MAXIMALE dédiée à la vocation « économie »	73,5 hectares	25 hectares	98,5 hectares
Enveloppe ENAF MAXIMALE dédiée à la vocation « commerce » (DAACL)	9 hectares	0	9 hectares
SCoT total	178,5 hectares	73 hectares	251,5 hectares

Structuration de la partie 2 :

Chapitre 1 : Favoriser un développement économique en valorisant les atouts locaux

Chapitre 2 : Revitaliser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale

Chapitre 3 : Conforter et renforcer l'attractivité touristique du territoire

Chapitre 4 : Rendre possible les grands projets d'équipement et de services

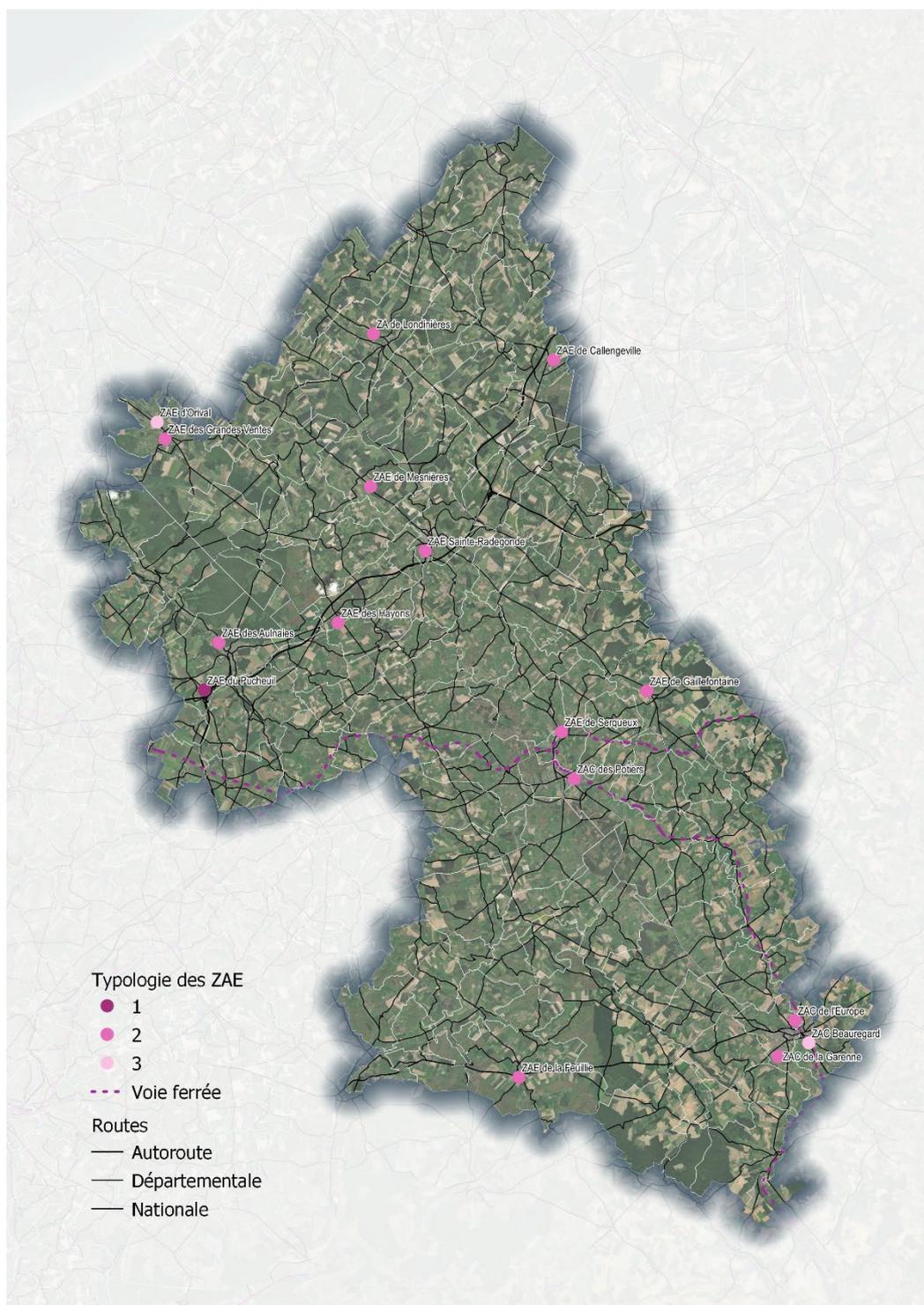
Chapitre 5 : Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements

Chapitre 6 : Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat

Chapitre 7 : Maintenir une agriculture durable

Chapitre 1 :

Favoriser un développement économique en valorisant les atouts locaux



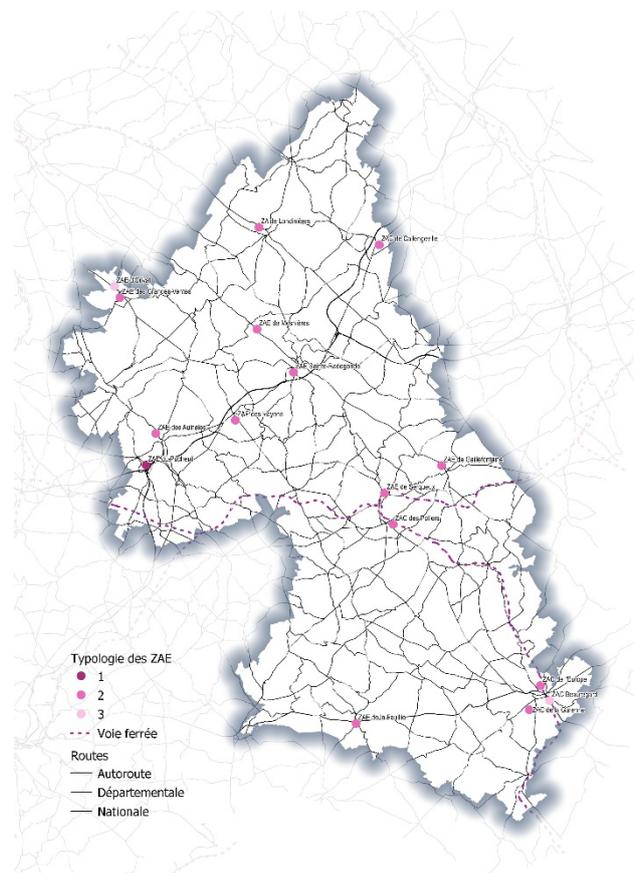
1.1 Localisation et vocation des espaces économiques

1.1.1 Prioriser le développement économique dans le tissu urbain existant et sur les espaces libres déjà artificialisés

Prescription [P 7] :

L'implantation des nouvelles activités économiques et le développement des entreprises déjà existantes sont à privilégier dans la mesure du possible dans le tissu urbain actuel ou en extension de celui-ci lorsqu'il fait l'objet d'un projet d'aménagement multifonctionnel (logement et/ou équipement, services, activité...) et dans la mesure où les nuisances générées par l'activité économique exercée auprès des autres fonctionnalités présentes sont maîtrisées (nuisances sonores, condition d'accessibilité et impact en matière de trafic routier, émissions de polluants, ...).

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, les communes du SCoT devront être vigilantes quant à la définition des règles qui s'imposent aux nouvelles constructions et aux programmes de réhabilitation (règles non-contradictoires pour l'implantation de RDC commerciaux/d'activités).



1.1.2 Encadrer le développement économique au sein des Zones d'Activités et Economiques (ZAE) et des espaces économiques diffus

Prescription [P 8] :

ZONE DE TYPE 1

Les ZAE de type 1 sont les zones prioritaires pour l'implantation d'entreprises locomotives. Ces zones sont considérées comme étant des produits d'appel en matière d'attractivité avec l'implantation d'entreprises de fort rayonnement (dépassant les limites administratives du SCoT) ou à forte valeur ajoutée et destinées à accueillir un nombre d'emplois important.

ZONE	Commune d'implantation
ZAE du Puceuil	Saint-Saëns

Afin de garantir un degré d'attractivité élevé, les zones de type 1 répondent à des exigences qualitatives de haut niveau. La qualité s'exprime en termes :

- **D'accessibilité multimodale,**
- **De proximité des services aux entreprises,**
- **D'accès optimal au haut débit en Technologie d'Information et de Communication (TIC),**
- **D'une qualité architecturale et paysagère particulièrement soignée,**
- **De limitation de l'impact environnemental : prise en compte de la problématique énergétique, valorisation des déchets, gestion des eaux pluviales, imperméabilisation, prise en compte des continuités écologiques...**

Ces différents éléments doivent être pris en compte lors de l'aménagement des zones et de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux.

Le SCoT ne prévoit pas la création de nouvelles zones de type 1.

ZONE DE TYPE 2

Les ZAE de type 2 sont destinées principalement à l'accueil d'activités de rayonnement intercommunal, diversifiées et créatrices d'emplois : tertiaire, petite industrie, transformation, ...

ZONE	Commune d'implantation
ZAE de Callengeville	Callengeville
ZAE des Hayons	Esclavelles
ZAE des Grandes Ventes	Les Grandes-Ventes
ZAE de Mesnières	Mesnières-en-Bray
ZAE Sainte Radegonde	Neufchâtel-en-Bray
ZAE des Aulnaies	Saint-Saëns
ZAC de la Garenne	Gournay-en-Bray
ZAC de l'Europe	Gournay-en-Bray
ZAC des Potiers	Forges-les-Eaux
ZAE de La Feuillie	La Feuillie
ZAE de Gaillefontaine	Gaillefontaine
ZAE de Serqueux	Serqueux
Londinières	Londinières

Le SCoT ne prévoit pas la création de nouvelles zones de type 2.

ZONE DE TYPE 3

Il s'agit des zones d'activités permettant d'accueillir des entreprises d'un rayonnement local, favorisant ou encourageant un développement de proximité. Elles ont vocation à accompagner le rééquilibrage territorial en assurant le développement économique à proximité des lieux de développement urbain, actuels et futurs. Le SCoT ne prévoit pas la création de nouvelles zones de type 3.

ZONE	Commune d'implantation
ZAC Beauregard	Ferrières-en-Bray
ZAE d'Orival	Les Grandes-Ventes

ENTREPRISE ISOLEE

Les projets d'extension des entreprises existantes et situées en dehors du tissu urbain et des ZAE identifiées ci-avant, sont possibles sous réserve que :

- La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) supplémentaires réponde à un besoin de développement de l'activité exercée,
- Le développement soit compatible avec l'environnement proche (habitat, exploitation agricole, ...),
- Aucune opportunité de relocalisation sur une ZAE ne soit identifiée.

Les documents d'urbanisme locaux sont compatibles avec les vocations préférentielles définies ci-dessus.

1.2 Les conditions de développement et d'aménagement des espaces à vocation économique

Le territoire dispose de disponibilités foncières à court, moyen et long terme, mais avec une hétérogénéité dans la qualité et l'aménagement des fonciers à vocation économique, et une offre existante ne répondant pas toujours à la demande.

Le développement et l'aménagement des espaces fonciers à vocation économique représentent de ce fait un enjeu stratégique majeur pour le SCoT, permettant de faire croître l'attractivité du territoire et renforcer l'emploi local permettant de limiter les migrations quotidiennes pour certains emplois.

Ainsi, au regard de l'augmentation du nombre d'emplois souhaitée, des secteurs d'activités

susceptibles de se développer sur le territoire dans les prochaines années et du positionnement stratégique du territoire, les besoins en espaces fonciers dédiés sont **estimés à 112 hectares à horizon 20 ans, tous types de zones confondus.**

La déclinaison qui suit fait parfois référence à la notion de court, moyen et long terme. Ces notions s'entendent comme suit :

- Court terme : échéance 6 ans environ (évaluation intermédiaire)
- Moyen terme : échéance 10 à 15 ans environ
- Long terme : échéance 20 ans environ (temps du SCoT)

Nota : si les extensions/créations prévues sur la phase 1 du SCoT, soit entre 2022 et 2032, n'étaient pas mis en œuvre cela signifiera que ces dernières pourront être reportées sur la deuxième phase du SCoT (2032/2042).

1.2.1 Déclinaison des besoins fonciers dans les zones d'activités économiques

Prescription [P 9] :

Le SCoT repose sur des perspectives quantifiées, définies à horizon 20 ans et déclinées par niveaux de zones dans les tableaux ci-dessous.

ZONE DE TYPE 1	Surface totale actuelle	Extension prévue au SCoT	
		Phase 1 du SCoT (2022-2032)	Phase 2 du SCoT (2032-2042)
Zones existantes			
ZAE du Puceuil	28 ha	21 ha	15 ha
Zones en projet		Pas de nouveaux projets	
TOTAL CONSOMMATION ENAF		21 hectares	15 hectares

ZONE DE TYPE 2	Surface totale actuelle	Extension/création prévue au SCoT	
		Phase 1 du SCoT (2022-2032)	Phase 2 du SCoT (2032-2042)
Zones existantes			
ZAE de Challengeville	11,2 ha	6,8 ha	0 ha
ZAE des Hayons	10,2 ha	12,1 ha	0 ha
ZAE des Grandes-Ventes	6 ha	0 ha	0 ha
ZAE de Mesnières	3,6 ha	4,2 ha	0 ha
ZAE Sainte Radegonde	27 ha	0 ha	0 ha
ZAE des Aulnaies	9 ha	0 ha	0 ha
ZAC de la Garenne	25 ha	0 ha	0 ha
ZAC de l'Europe	35 ha	0 ha	0 ha
ZAC des Potiers	15 ha	0 ha	0 ha
ZAE de La Feuillie	6,7 ha	0,7 ha	0 ha
ZAE de Gaillefontaine	12,8 ha	2 ha	0 ha
ZAE de Serqueux	4,7 ha	0 ha	0 ha
Londinières	5,8 ha	3,7 ha	0 ha
Zones en projet		Pas de nouveaux projets	
TOTAL CONSOMMATION ENAF		29,5 hectares	0 ha

ZONE DE TYPE 3	Surface totale actuelle	Extension/création prévue au SCoT	
		Phase 1 du SCoT (2022-2032)	Phase 2 du SCoT (2032-2042)
Zones existantes			
ZAC Beauregard	3,5 ha	0 ha	0 ha
ZAE d'Orival	4,3 ha	3 ha	0 ha
Zones en projet		Pas de nouveaux projets	
TOTAL CONSOMMATION ENAF		3 hectares	0 hectare

ZAE de type 1-2-3 et entreprises isolées	Surface totale actuelle	Extension/création prévue au SCoT	
		Phase 1 du SCoT (2022-2032)	Phase 2 du SCoT (2032-2042)
Zones existantes			
TOTAL	193,6 ha	53,5 hectares	15 hectares
Zones en projet			
TOTAL	Non concerné	0 hectare	0 hectare
Enveloppe foncière dédiée aux entreprises isolées			
TOTAL	Non concerné	20 hectares	10 hectares
TOTAL CONSOMMATION ENAF		73,5 hectares	25 hectares

SYNTHESE

Un bilan de la consommation des espaces économiques doit être réalisé au plus tard 6 ans après l'approbation du SCoT. Celui-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition des enveloppes foncières à vocation économique au regard de la dynamique économique constatée et d'intégrer de nouveaux projets de développement. La situation de référence pour l'évaluation de la consommation d'espace à vocation économique au cours des prochaines années est la date d'arrêt du SCoT.

1.2.2 Orientations d'aménagement des zones d'activité économique

Recommandation [R 2] :

Les zones de type 1 et 2 et les extensions en projets doivent répondre aux exigences de qualité paysagère et environnementale suivantes :

- Nouveaux développements dans une logique de continuité avec les activités existantes
- Rendre possible la densification, limiter le degré d'imperméabilisation
- Adapter le stationnement aux besoins
- Végétalisation des espaces extérieurs et traitement de ces espaces végétalisés
- Traitement prioritaire des espaces libres existants de toute occupation en espace vert, préférentiellement en pleine terre,
- Traitement paysager des infrastructures,
- Mise en place d'équipements spécifiques pour les modes doux : liaisons douces sécurisées à l'intérieur des espaces privatifs et depuis les zones d'habitat, pistes cyclables, accessibilité des personnes à mobilité réduite et amélioration de la desserte en transports en commun,

- Traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc),
 - Traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes)
 - Intégration avec du végétal du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant...
- Les documents d'urbanisme locaux pourront prendre en compte tout ou partie de ces éléments qualitatifs dans les règlements de zones.

Prescription [P 10] :

Afin de garantir un degré d'attractivité élevé, les zones de type 1 répondent à des exigences qualitatives complémentaires de haut niveau. La qualité s'exprime en termes :

- d'accessibilité multimodale adaptée au contexte
- de proximité minimale des services aux entreprises
- d'accès optimal au haut débit en TIC (Technologie de l'Information et de la Communication)
- d'une qualité architecturale et paysagère particulièrement soignée

- de limitation de l'impact environnemental : prise en compte de la problématique énergétique, valorisation des déchets, gestion des eaux pluviales, imperméabilisation ...

Il est recommandé aux communes concernées par ces ZAE d'établir des règles d'urbanisme qui incitent à une amélioration de la qualité des aménagements des ZAE au regard des différents critères cités précédemment.

Chapitre 2 :

Revitaliser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale

Nota Bene :

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) vient fixer les conditions d'implantation des commerces et de la logistique commerciale. Il s'inscrit dans une succession de modifications du cadre réglementaire visant à mieux outiller les collectivités pour encourager les complémentarités entre les pôles commerciaux et encadrer et contrôler le développement commercial au profit des centralités. **Partie intégrante du document d'orientations et d'objectifs (DOO)**, partie opposable du schéma de cohérence territoriale (SCoT), le DAACL redevient une pièce obligatoire. La révision ou l'annulation du DAACL est néanmoins sans incidence sur les autres documents du SCoT.

La loi Climat et Résilience (août 2021) a introduit :

- la logistique commerciale dans le DAAC qui devient document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL). Il doit désormais déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et logistiques commerciales et localiser les secteurs d'implantation privilégiés de ces équipements. Cette obligation doit venir rééquilibrer le niveau de contraintes entre e-commerce et commerces physiques ;

- la prise en compte de l'impact sur l'artificialisation des sols et la consommation économe de l'espace dans les conditions d'implantation, notamment par l'accompagnement du renouvellement des zones commerciales.

Principales évolutions apportées par la loi Climat et résilience en matière d'urbanisme commercial

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) apporte un certain nombre de modifications du code de l'urbanisme et du code du commerce impactant l'aménagement commercial.

Article 219 : Le DAAC du SCoT intègre la logistique commerciale et devient un DAACL. Ce qui relève de la logistique commerciale n'est néanmoins pas défini.

Article 215 : Les projets commerciaux entre 3 000 et 10 000 m² qui engendrent une artificialisation des sols ne peuvent pas bénéficier d'exploitation commerciale, sauf dérogations. Les projets de 10 000 m² et plus sont interdits.

Article 216 : Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, quelle que soit la taille de la commune, peut saisir la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) pour les projets commerciaux entre 300 et 1 000 m² qui artificialisent les sols.

Avec une volonté de rééquilibrage territorial, le SCoT vise à renforcer l'armature commerciale en lien avec l'armature urbaine, dans une logique de desserte optimale de la population actuelle et future du territoire.

PREAMBULE

Rapport de compatibilité

Les prescriptions énoncées dans le volet commercial s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme locaux, au Programme Local de l'Habitat, au Plan de Déplacements Urbains, aux opérations d'aménagement définies par un décret en Conseil d'Etat, notamment les Zones d'Aménagement Concerté, aux autorisations d'urbanisme, ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L. 752-1 du *Code de commerce*.

Elles s'appliquent également aux avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) et de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) lorsqu'elles statuent sur les équipements commerciaux dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés dans le cadre de l'article L. 752-4 du même *Code*.

Activités concernées par le volet commerce :

Le présent volet s'applique aux commerces de détail¹ et activités artisanales inscrites au registre du commerce.

Ne sont pas concernées par les orientations de ce volet : le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie, la restauration, les concessionnaires automobiles.

Le présent chapitre s'applique également aux nouvelles implantations de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisés pour l'accès en automobile, considérés comme

étant un équipement répondant aux achats courants.

Types d'aménagements concernés par le volet commerce :

Sont considérées comme des nouvelles implantations commerciales, la construction de nouveaux magasins, la création de nouveaux ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du *Code du commerce*, le changement de destination d'un bâtiment non commercial vers du commerce, les déplacements de magasins.

Définition des commerces d'envergure :

Le SCoT définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale, et sont considérés comme des commerces « d'envergure ». Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher) ont une zone d'influence principale supérieure à 3 500 habitants (la zone est variable selon la typologie de commerce développée). Au regard des caractéristiques démographiques du territoire et de la hiérarchie des fonctions commerciales, les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces "d'envergure". Ces équipements font l'objet de prescriptions spécifiques.

¹ Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : "La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs

pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...)"

2.1 Définition des localisations préférentielles

Prescription [P 11] :

Le SCoT affirme une volonté de limitation de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) liée au développement commercial, en favorisant la polarisation de l'offre sur des localisations identifiées.

Ces localisations sont de deux types :

- **Les centralités commerciales ou centre-bourg**
- **Les secteurs d'implantation de périphérie**

Les centralités commerciales

Elles correspondent aux secteurs centraux existants caractérisés par un tissu dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines: fonction d'habitat et plusieurs fonctions économiques (commerces, services), plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs, ...) etc. La centralité d'un lieu lui confère une attractivité vis-à-vis de son environnement plus ou moins grande (flux de personnes qui se rendent dans ce lieu...). Elle correspond aux centres-villes et centres-bourgs du territoire du SCoT.

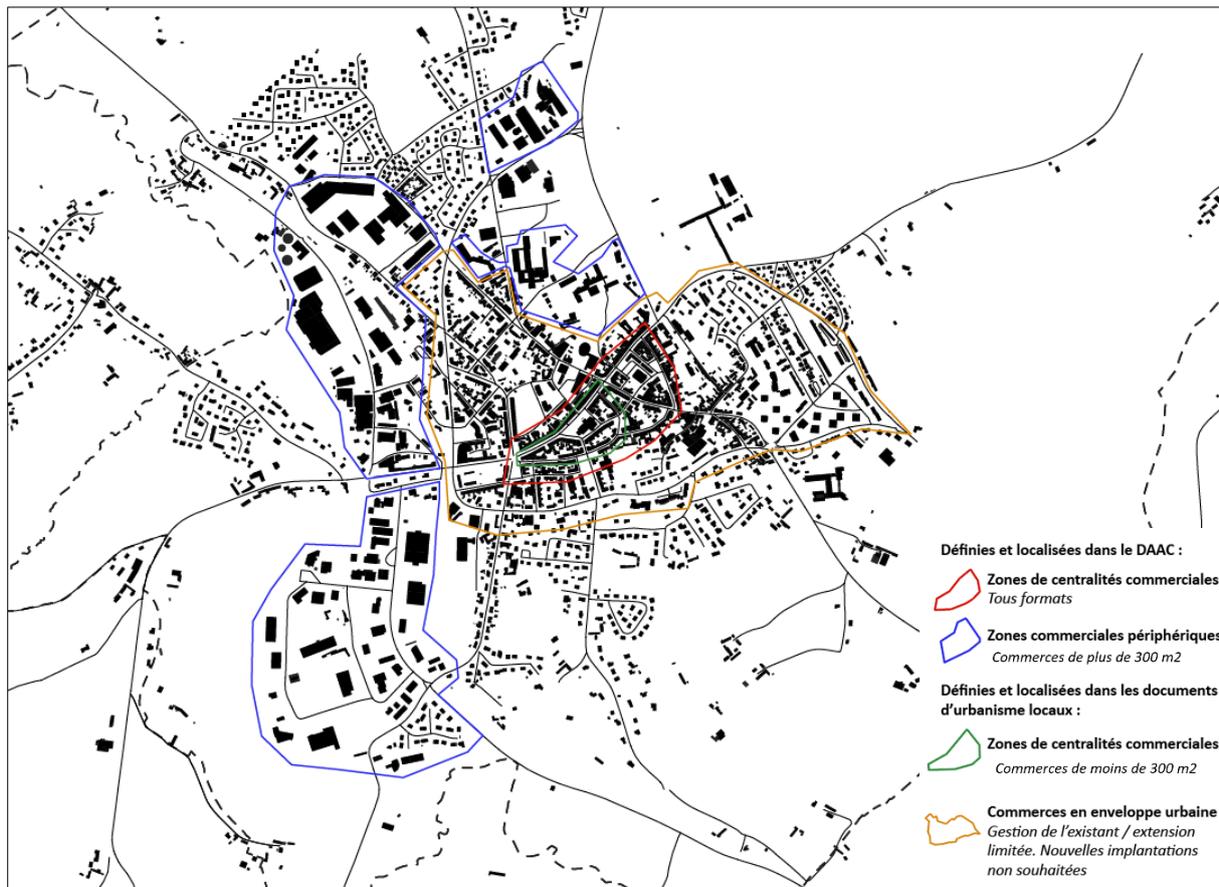
Les secteurs d'implantation de périphérie

Ce sont des pôles composés de grande(s) surface(s) commerciale(s), souvent organisés autour d'une locomotive alimentaire et localisés principalement à l'extérieur des centralités urbaines. Ces zones sont majoritairement situées en limite de l'enveloppe urbaine (en entrée de ville) et ont un fonctionnement spécifique. Ce sont :

- Des secteurs de ZAE ayant une vocation commerciale affichée dans la partie précédente
- Des zones économiques dédiées à la vocation commerciale (définies dans le présent volet).

Recommandation [R 3] :

En dehors des localisations préférentielles, notamment sur des secteurs accueillant déjà des commerces et plus particulièrement sur les axes de flux, les PLU peuvent déterminer plus précisément des secteurs de développement commercial à maîtriser et séquencer, afin de limiter voire interdire les extensions et créations de commerces.



Localisation et vocation des espaces économiques
Exemple sur la commune de Neufchâtel-en-Bray

2.2 Localisation préférentielle et principes associés au commerce d'envergure (> 300 m² de surfaces de ventes)

Prescription [P 12] :

Les nouvelles implantations de commerces d'envergure se localisent de préférence dans les polarités identifiées sur la carte ci-dessus :

- Les centralités urbaines majeures, secondaires et de proximité à l'exception des centralités urbaines des pôles « Ressources » identifiés dans l'armature territoriale ;
- Les secteurs d'implantation de périphérie (SIP).

Pour chaque fréquence d'achats, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de décliner les objectifs du PADD selon l'armature commerciale et urbaine du territoire, chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des catégories de besoins.

La localisation préférentielle des commerces de moins de 300 m² de surface de vente vise les centralités urbaines/ commerciales.

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DE BRAY

ARMATURE	POLARITE	TYPE	Quotidiens	Hebdomadaires	Occasionnels légers	Occasionnels lourds	Exceptionnels	Logistique
Premiers pôles territoriaux	Neufdhôtel-en-Bray	Centralité						
		SIP (Danone)						
		SIP (Leclerc)						
		SIP (Sainte- Radegonde)						
	Gournay-en-Bray / Ferrières-en-Bray	Centralité						
		SIP (Lidl)						
		SIP (Leclerc Inter Brico/ meubles Gréaume)					Meubles Gréaume	
		SIP (ancien Aldi)						
		SIP (Auchan)						
		SIP (Super U)						
SIP (Peugeot)								
Polarités principales	Londinières	Centralité						
	Les Grandes Ventes	Centralité						
		SIP (Lefebvre Matériaux)						
		SIP (Carrefour Contact)						
		SIP (Halles commerciales/ future ZAC)						
	Saint-Saëns	Centralité						
		SIP (secteur Aulnaies)						
		SIP (secteur Pucheuil)						
	Forges-les-Eaux/Serqueux	Centralité						
		SIP (secteur Aldi)						
SIP (secteur Kandy)								
SIP (secteur Super U)								

ARMATURE	POLARITE	TYPE	Quotidiens	Hebdomadaires	Occasionnels légers	Occasionnels lourds	Exceptionnels	Logistiques
Pôles de proximités	Gaillefontaine	Centralité						
		SIP (secteur Mairie)						
	Argueil	Centralité						
	La Feuillie	Centralité						
SIP (Intermarché)								
Villages	Argueil	SIP						
	Quiévrecourt	SIP						

	Localisation préférentielle pour les nouveaux développements
	Localisation préférentielle pour les nouveaux développements sous conditions (contraintes en termes de disponibilité et de mutabilité du foncier rendant impossible l'implantation dans la ou les centralités de la commune concernée)
	Localisation non préférentielle pour les nouveaux développements de plus de 300 m ² de surface de vente

Les commerces d'envergure existants en dehors de ces localisations préférentielles peuvent bénéficier d'une extension limitée. L'extension limitée s'entend par une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter un objectif de création maximale de surface de vente supplémentaire de l'ordre de 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

Le DOO fixe des dispositions applicables à tous les équipements « d'envergure » en matière d'objectifs qualitatifs :

- **Mettre en place des liaisons douces sécurisées à l'intérieur des espaces privatifs, depuis les zones d'habitat, des pistes cyclables et des arrêts de transports en commun, et permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;**
- **Améliorer la desserte de transports en commun ;**
- **Intégrer une plus forte densité d'aménagement ;**
- **Favoriser une qualité architecturale et paysagère ;**
- **Mutualiser les accès et le stationnement, limiter les surfaces individuelles,**

- **encourager d'autres formes (silo, toitures...)** ;
- **Encourager la qualité environnementale, la performance énergétique, la gestion des eaux pluviales, et limiter l'imperméabilisation ;**
- **Soutenir la végétalisation et le traitement des espaces extérieurs.**

Les autorisations délivrées au titre de l'article L752-1 du *Code du commerce*, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – art 129 (VD) et les documents d'urbanisme locaux sont compatibles avec ces dispositions.

Déclinaison foncière du projet de développement commercial :

La priorité absolue est de réfléchir au développement/ maintien des structures commerciales existantes que ce soit dans les centralités urbaines ou bien dans les secteurs d'implantation de périphérie.

Toutefois, à l'échelle de l'ensemble du territoire et sur le temps du SCoT (une vingtaine d'années), seule une extension commerciale en secteur d'implantation périphérique est rendue possible par le présent document sur la commune des Grandes Ventes à raison d'une **extension maximale de 9 hectares de la zone commerciale existante.**

Commune	SIP concerné	Extension maximale à l'horizon 2042
Les Grandes Ventes	Halles Carrefour	9 hectares

Le dossier cartographique relatif au DAACL est inséré en annexe du DOO. Pour rappel cette annexe dispose de la même opposabilité que le reste du DOO.

Chapitre 3 :
Conforter et renforcer l'attractivité
touristique du territoire

Le secteur touristique est considéré par les élus comme l'un des principaux vecteurs du renforcement de l'attractivité du territoire, à l'échelle régionale et/ ou nationale. Tout comme pour le développement économique, le SCoT vise à s'appuyer sur les ressources et atouts locaux pour promouvoir un développement touristique diversifié et respectueux du patrimoine naturel et bâti. Cela suppose notamment la mise en place de conditions de création d'un nombre suffisant d'hébergements touristiques et des conditions de réalisation des projets touristiques s'inscrivant dans la stratégie de valorisation des atouts du territoire.



© Le Coq à l'Ane - Beaubec-la-Rosière

3.1 Développer et diversifier l'offre d'hébergement touristique

Les conditions favorables à un développement touristique passent notamment par la capacité et la qualité de l'hébergement touristique. Il convient également d'offrir à la clientèle un panel d'hébergement varié et adapté à leurs pratiques. Pour ce faire, le SCoT intègre des prescriptions différentes en fonction de la capacité d'accueil des hébergements touristiques.

Sont considérés comme :

- Hébergement touristique de petite capacité : les hébergements marchands de moins de 20 lits marchands,
- Hébergement de caractère « dépay sant » : les hébergements marchands de toute taille, mais proposant une expérience client différente.
- Hébergement touristique de grande capacité : les hébergements

marchands de plus de 20 lits marchands.

Prescription [P 13] :

Prescriptions relatives aux hébergements de petite capacité

Le développement des hébergements de faible capacité (gîte rural, chambre d'hôte et hôtel de faible capacité) s'effectue quand cela est possible dans les espaces urbanisés ou urbanisables. La création de nouveaux hébergements de faible capacité peut s'effectuer par changement de destination de bâtiments existants (friches, locaux vacants et locaux à caractère patrimonial), en évitant de porter atteinte au maintien et au développement de l'activité agricole.

Prescriptions relatives aux hébergements « insolites »

Le développement des hébergements insolites s'effectue préférentiellement dans les secteurs à vocation touristique particulière : slow-tourisme, tourisme aventure, ... Toutefois le SCoT autorise la réalisation de ce genre d'hébergement sur l'ensemble du territoire.

Prescriptions relatives aux hébergements de grande capacité

Le SCoT autorise le développement des hébergements de grande capacité sur l'ensemble du territoire, prioritairement dans les centralités urbaines et plus particulièrement dans les premiers pôles territoriaux et/ ou les polarités principales. Il est par ailleurs souhaité que les hébergements de grande capacité soient réalisés dans le cadre de transformation du bâti existant si la faisabilité technique et économique est pertinente.

3.2 Accueillir et renforcer des équipements de tourisme et de loisirs

Recommandation [R 4] :

Dans une optique de valorisation du patrimoine, de confort pour la clientèle touristique et locale, et conformément au PADD, le SCoT recommande de :

- Améliorer les aménagements et la mise en valeur des sites existants (qualité, visibilité, sécurité...)
- Rendre accessibles des sites et richesses encore inexploités (musée du Fromage, édifices religieux...), par leur aménagement et leur valorisation, dans le respect de la protection du patrimoine et de l'environnement
- Améliorer l'accessibilité et la lisibilité de l'offre de sentiers de randonnées et de découvertes
- Diversifier et renforcer l'offre d'hébergement, en adéquation avec l'identité du territoire pour favoriser un tourisme valorisant les cultures et richesses locales

Afin d'assurer un développement touristique cohérent, durable et respectueux, le SCoT identifie des filières touristiques stratégiques à

structurer, économiquement et géographiquement :

- Slow-tourisme et aventure : découverte de la faune et la flore, randonnées à pied, vélo ou cheval, recherche d'évasion et de calme, ...
- Tourisme culturel et de loisirs : musées, expositions, ...
- Tourisme évènementiel : évènements forts, économiques ou institutionnel, ...

Prescription [P 14] :

Le développement d'équipements touristiques et de loisirs est autorisé sur l'ensemble du territoire tout en privilégiant le lien et la proximité avec la Voie Verte comme indiqué au PADD.



© Rue des Tanneurs, Saint-Saëns

Chapitre 4 :
***Rendre possible les grands projets
d'équipement et de services***

L'objectif du SCoT est d'assurer un niveau d'équipements et de services à disposition des habitants et des entreprises qui soutient l'amélioration des conditions de vie et d'attractivité du Pays de Bray. Le SCoT encourage ainsi une approche à l'échelle des « espaces de vie commune » de l'offre en équipements collectifs afin de développer et d'optimiser les investissements liés au déploiement d'une offre diversifiée et complémentaire à destination des habitants et des entreprises.

En outre, en visant une proximité des fonctions, il poursuit l'ambition d'un développement équilibré d'un territoire permettant de minimiser les besoins en déplacements et de dynamiser l'ensemble des cœurs urbains. Chaque niveau territorial suscite des attentes distinctes et complémentaires en matière d'équipements et services. Vouloir développer et structurer l'offre de services à l'échelle du territoire nécessite donc également de structurer les types de développements urbains proposés (densités, formes urbaines, types de logements, etc.).

4.1 Conforter et renforcer les équipements majeurs du territoire

Prescription [P 15]:

Maintien et renforcement des grands équipements communautaires gages du rayonnement du territoire

L'implantation d'équipements à rayonnement supra communal (gymnase, collège/ lycée, centre aquatique, ...) se fera prioritairement sur les communes pôles du territoire. Toutefois, si des contraintes techniques, environnementales, financières, foncières, venaient à remettre en cause la faisabilité du projet il pourrait être entendu d'implanter ce

genre d'équipement sur n'importe quelle commune du Pays de Bray.

Maintenir l'offre de santé

Le territoire bénéficie d'une offre diversifiée d'équipements de santé : centres hospitaliers, cabinets médicaux, maisons médicales. En lien avec le vieillissement de la population observé, les équipements en lien avec la santé devront être maintenus voire développés sur l'ensemble du territoire. Les équipements médicaux structurants de type « hôpitaux » / maisons médicales seront prioritairement implantés sur les premiers pôles territoriaux et les polarités principales. En ce qui concerne les maisons de santé ces dernières pourront s'implanter sur l'ensemble du territoire.

Tenir compte de l'accueil des jeunes ménages

Malgré le vieillissement de la population observé il ne faut pas sous-estimer l'accueil de jeunes ménages avec enfants sur le territoire. Afin de permettre le maintien et l'accueil de ce type de population les équipements en lien avec l'accueil des jeunes (crèches, halte-garderie...) devront être développés sur l'ensemble du territoire.



Enveloppe foncière à destination des équipements

La réutilisation des bâtiments existant est prioritaire, quand le projet le permet.

A défaut, le nouvel équipement doit en priorité être intégrée dans les tissus urbains constitués, à proximité des secteurs d'emplois et des secteurs desservis par les transports collectifs, et en articulation avec le déploiement du réseau d'itinéraires cyclables.

Les projets d'équipements et de services doivent, autant que possible, être mutualisés entre communes, communautés de communes mais aussi entre différents types d'activités.

En dernier recours, l'équipement créé pourra se faire dans le cadre d'une extension de l'urbanisation, en respectant les principes de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), d'aménagement qualitatif, de performances énergétiques et environnementales et d'accessibilité.

L'enveloppe foncière destinée à bâtir des équipements publics et d'intérêt collectif est définie ci-dessous. Elle comprend les équipements de dimension communautaire ainsi qu'une enveloppe mutualisable disponible à l'échelle de chaque communauté de communes. Elle est utilisable en cas de besoins pour des projets d'équipements publics et d'intérêt collectif. Elle est affectée prioritairement aux projets situés à proximité directe des centralités (bourgs) et aux opérations ayant un caractère exemplaire en matière d'aménagement et de développement durable.

	CC Bray Eawy		CC Londinières		CC 4 rivières	
	2022 / 2032	2033 / 2042	2022 / 2032	2033 / 2042	2022 / 2032	2033 / 2042
Enveloppe dédiée aux équipements	3 ha	1,5 ha	3 ha	1,5 ha	3 ha	1,5 ha
Total SCoT	2022/2032		2033/2042		9 ha	
					4,5 ha	

Recommandation [R 5] :



Avoir une implantation scolaire adaptée au territoire

Le SCoT n'intervient pas directement sur les implantations des équipements scolaires mais recommande d'avoir une réflexion globale sur le regroupement des de ces derniers sur les pôles et/ou entre plusieurs villages.

4.2 Les infrastructures et équipements dédiés à l'information et à la communication

Les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) représentent un service déterminant pour la population et les activités et devront être déployées sur l'ensemble du territoire.

En complément des objectifs inscrits au Schéma Départemental d'Aménagement Numérique, le projet de SCoT définit les orientations suivantes :

Prescription [P 16] :

Le SCoT affirme la nécessité d'étendre le Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire. Ainsi :

- Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic et comporter au moins un état des lieux de la situation notamment en matière de desserte en Très Haut Débit.
- Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés au sein du territoire intégreront le déploiement de réseaux de communications électroniques et prévoiront les réservations nécessaires en prévision du déploiement des réseaux.

Chapitre 5 :
***Développer la mobilité durable en optimisant
les infrastructures de transport et les
déplacements***

5.1 Amélioration de l'accessibilité aux pôles d'échanges, de services et d'emplois

5.1.1. Assurer le développement et la promotion du covoiturage et de la structuration de Parking Relais à l'échelle du Pays de Bray

Trois aires déjà existantes sont à disposition des actifs sur le territoire, auxquelles pourraient s'ajouter des aires à :

- **RD 35 – RD83** (Secteur *Beaubec-la-Rosière*) : pour les actifs du sud de Neufchâtel-en-Bray et du nord de Forges-les-Eaux ;
- **RD 18 – RD 13 – RD 61** (Secteur *Rouvray-Catillon*) : pour les nombreux actifs de l'ouest de Forges-les-Eaux et ceux de Rouen ;
- **La RD 915** (Secteur *Ménerval*) : pour les flux concentrés depuis le nord de Gournay-en-Bray ;
- **N 31** (Secteur *La Feuillie*) : pour les actifs de l'ouest de Gournay-en-Bray et ceux en partant pour Rouen.

Prescription [P 17] :

Augmenter la capacité de l'offre existante en prenant en compte la nécessité de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ;

Aménager des parkings relais en entrée des communes pourvoyeuses d'actifs à destination des pôles d'emplois (Neufchâtel-en-Bray, Gournay-en-Bray, Forges les Eaux, etc..) pour le rabattement vers les transports collectifs urbains, gares ferroviaires et routières, nœuds routiers ;

Développer le jalonnement afin d'orienter les automobilistes vers les emplacements sécurisés.

Recommandation [R 5] :

Faire la promotion de la plate-forme départementale de mise en relation des covoitureurs ;

Renforcer le dialogue avec les entreprises génératrices de flux domicile-travail concernant les Plans de Déplacements Entreprises (PDE).



5.1.2. Améliorer l'intermodalité au niveau des pôles gare

Prescription [P 18] :

Améliorer l'accessibilité et l'attractivité des pôles gare du territoire en particulier pour les déplacements vers Rouen, Amiens, Dieppe, Gisors et Paris ;

Diversifier l'offre de stationnement en développant du stationnement vélo, des espaces dédiés au covoiturage et en prenant en compte la nécessité de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ;

Assurer l'amélioration des conditions d'accès aux transports en commun (Bus, quai de gare, train).

Recommandation [R 6] :

- Améliorer les correspondances horaires ;
- Mettre à jour la signalétique ;
- Proposer dans le cadre des plans de déplacements entreprises un axe de réflexion sur la flexibilité des horaires de travail en coordination avec l'offre de transport par rail et TC.

5.2 Promouvoir un usage raisonné de la voiture et développer les modes alternatifs



Prescription [P 19] :

Compte tenu de la longueur des déplacements, les transports en commun apparaissent comme une alternative sérieuse à l'automobile. Mais dans un territoire à dominante rurale, il est plus difficile qu'ailleurs à se développer.

Le rapprochement entre fonctions urbaines est relativement aisé entre l'habitat, les commerces, les services et les loisirs, il est par contre plus difficile à obtenir entre le domicile et le travail. Le territoire des courtes distances

privilégie les transports collectifs et favorise les circulations douces (vélo, marche à pied) offrant une alternative aux déplacements effectués en voiture individuelle.

Développement autour des transports collectifs

Le développement urbain, par extension ou renouvellement, se fait prioritairement dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs.

Recommandation [R 7] :

A chacune des échelles du territoire, les secteurs bénéficiant ou pouvant à terme bénéficier aisément (aussi bien techniquement que financièrement) d'une desserte en transports collectifs pourront être privilégiés pour la création de nouvelles zones de développement.

Ainsi le SCoT indique que l'amélioration de l'offre **en transports collectifs** pourra s'appuyer sur :

- l'amélioration de lignes régulières **de bus** (itinéraires, temps de parcours, horaires pour les déplacements domicile/travail).
- l'optimisation de la desserte vers les gares.
- la promotion des services de transport à la demande.

Par ailleurs, une sensibilisation aux pratiques des mobilités déjà mises en œuvre sera proposée dans les différents outils de communication (site internet, journal intercommunal, etc.).

Desserte en transport collectif des communes distantes des premiers pôles

Au regard des caractéristiques du territoire et de l'offre de mobilité existante (lignes de transport en commun / itinéraires des bus / transport scolaire, ...), il est nécessaire de maintenir et de développer ces différents services pour mieux répondre aux besoins de l'ensemble de la population.

5.3 Aménagements et projets cyclables

Recommandation [R 8] :

Le SCoT recommande de veiller à ce que les aménagements prévus au niveau des communes (amélioration de l'urbanisation existante et nouveaux quartiers) et des aménagements routiers prennent bien en compte les possibilités de desserte via des liaisons douces, pour favoriser l'utilisation des deux roues (notamment les cycles). Les communications inter-quartiers doivent être également favorisées.

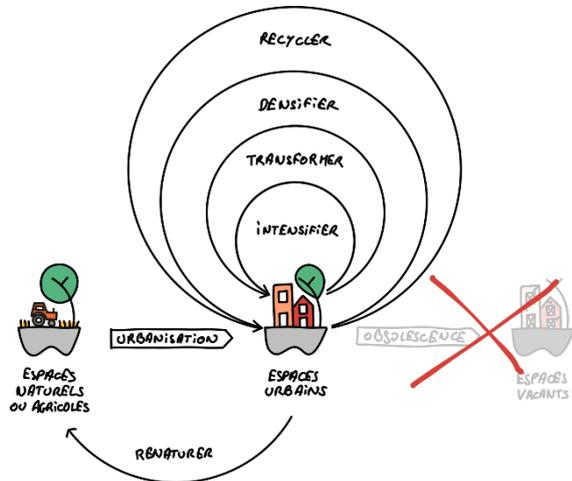
Les documents d'urbanisme encouragent à prévoir un maillage de cheminements doux qui couvre également les zones d'urbanisation futures.



© L'Avenue verte – Neufchâtel-en-Bray

Chapitre 6 :
***Définir les objectifs et les principes de la
politique de l'habitat***

6.1 Les principes liés à la restructuration des espaces urbanisés



6.1.1 Prioriser le renouvellement urbain

Prescription [P 20] :

Lorsque les conditions de faisabilité seront réunies pour engager une opération de renouvellement urbain, celle-ci devra être programmée **en priorité**. Le renouvellement urbain pourra s'appliquer à des terrains bien situés dans les parties actuellement urbanisées, gage d'insertion du projet.

Le recours à des **typologies d'habitat intermédiaire** devra être étudié (habitat groupé, maison de ville, petit collectif).

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les communes devront, en phase de diagnostic, **effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des espaces urbains** (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens, etc ...).

6.1.2 Recentrer les extensions de chaque commune

Prescription [P21] :

Les extensions urbaines devront être réalisées **en continuité avec les structures urbaines existantes, desservies et équipées**. L'ouverture à l'urbanisation sur d'autres secteurs ne pourra être réalisée que dans le cas où aucune autre solution économiquement viable et techniquement envisageable n'est proposée.

Les secteurs présentant des facilités de desserte (investissements moindres, contraintes techniques moins importantes, ...) par les réseaux (eau, assainissement ...) et pour la collecte des déchets devront être favorisés.

L'urbanisation devra être envisagée **en épaisseur plutôt que linéaire** le long des axes routiers.

L'ensemble des orientations du DOO relatives à la limitation de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) et la recherche de densité concourent à la préservation des surfaces de production agricole.

Les extensions urbaines à caractère résidentiel ou économique tiennent compte de la viabilité des espaces agricoles dans leur choix de localisation en privilégiant les secteurs ayant le moins d'impact négatifs sur les conditions d'exploitation (éviter le morcellement et l'enclavement des exploitations agricoles déjà implantées), dans la limite de solutions économiques supportables.

Recommandation [R 9] :

Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs pourront être favorisés pour les extensions de l'urbanisation.

Par ailleurs, afin d'assurer une bonne insertion de ce réinvestissement urbain, les communes devront garantir dans leurs documents d'urbanisme locaux l'identification des secteurs patrimoniaux à préserver.

6.1.3 Rechercher une optimisation de l'occupation foncière

a) Travailler sur la densité

Prescription [P 22] :

- L'exigence de densification concerne l'ensemble des communes.
- Il s'agira d'aboutir à une **augmentation des densités actuelles et surtout d'éviter le gaspillage d'espace.**
- La densification devra s'effectuer tant sur des espaces à urbaniser que sur des secteurs urbains à restructurer.
- Des **espaces de respiration** devront être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).

NB : Des éléments chiffrés concernant les densités attendues sont reportés à la **Prescription 29.**

b) Développer une logique de projet urbain maîtrisé

Prescription [P 23] :

- A travers les documents d'urbanisme locaux, les communes doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification ou en extension de l'urbanisation (en réfléchissant à l'articulation entre les différents espaces urbanisés, la diversification proposée en termes d'habitat et de mixité des fonctions...).
- Les documents d'urbanisme locaux comportent obligatoirement à cet effet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Recommandations [R 10] :

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la qualité attendue est

celle d'un projet répondant aux principes suivants :

- La continuité et l'articulation du réseau de voirie avec l'existant.
- L'implantation du bâti en harmonie avec les implantations originelles.
- Un aménagement qualitatif des espaces publics, intégrant des liaisons douces à l'intérieur de l'opération, connectées avec les liaisons extérieures existantes, en projet ou possibles.
- Une gestion des eaux à l'échelle de l'opération, au travers d'espaces fonctionnels et paysagers.
- Une gestion des stationnements à l'échelle du secteur et qui optimise la gestion du foncier.
- L'intégration paysagère et bocagère.
- La mise en valeur des essences locales.

c) Professionnaliser la conception des opérations importantes en densification des tissus existants ou d'extensions urbaines

Recommandations [R 11] :

Encourager la réalisation, par des spécialistes qualifiés (architectes, urbanistes et paysagistes, programmistes) de cahier des charges pour favoriser la diversité des aménagements, et les densités et formes urbaines.

6.1.4 Maintenir des coupures d'urbanisation

Le SCoT identifie des espaces qui constituent des respirations paysagères au sein de la mosaïque paysagère globale.

Ces espaces participent à la structuration des paysages du territoire et visent à garantir le maintien d'une qualité paysagère attractive du territoire.

Il s'agit en outre de constituer un réseau d'espaces aux qualités paysagères particulières

support d'activités valorisantes (agriculture, tourisme vert, ...) et offrant des possibilités de rapprochement entre les habitants et les paysages.

Afin de valoriser ces espaces, qui constituent l'armature paysagère, le SCoT prévoit :

- **Le maintien de coupures d'urbanisation paysagères ;**
- **La valorisation de limites urbaines stratégiques ;**
- **La constitution d'un réseau de sentiers de découverte ;**
- **La transition entre espaces agricoles et urbanisés.**



Prescription [P 24] :

a) Les objectifs recherchés

Les futurs développements de l'habitat devront respecter les grandes entités paysagères du territoire et les espaces naturels protégés. Aussi, la conservation de coupures d'urbanisation de qualité devra être recherchée.

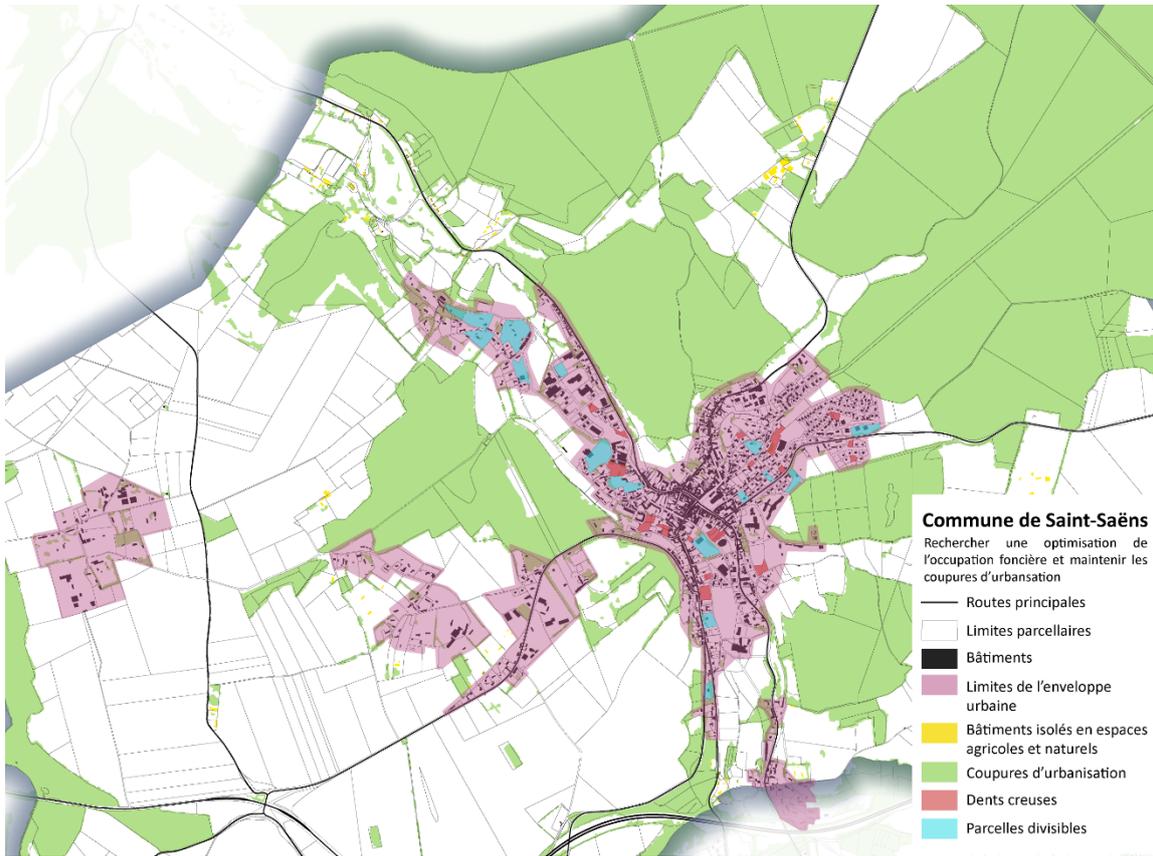
La préservation de coupures d'urbanisation permettra également de corriger certaines tendances d'évolutions négatives en termes d'occupation des sols dont les extensions urbaines linéaires le long d'axes routiers qui risquent d'entraîner des conurbations (c'est-à-dire le phénomène au cours duquel deux espaces bâtis finissent par se rejoindre) induisant des coûts d'aménagement élevés pour une occupation des sols peu rationnelle même si cela peut aujourd'hui constituer l'une

des caractéristiques urbaines du territoire (exemple de la CC de Londinières)..

b) Assurer la fonctionnalité des coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation sont des espaces naturels ou agricoles ni urbanisés ni aménagés, situés entre deux parties urbanisées. L'existence ancienne de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation.

Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain et peuvent remplir des fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement des activités agricoles. Leur objectif principal est de maintenir des espaces ouverts en évitant la constitution d'un front urbain continu.



Rechercher une optimisation de l'occupation foncière et maintenir des coupures d'urbanisation
Exemple sur la commune de Saint-Saëns

6.2 Les orientations en matière de logement

6.2.1 Encadrer le développement résidentiel

Le parc de logements est l'un des éléments structurants du territoire. Il répond aux besoins d'accueil des habitants, porte des enjeux majeurs pour l'avenir : garantie de mixité sociale et générationnelle notamment.

Tout cela implique qu'il fasse l'objet d'une réflexion approfondie et d'efforts volontaires de la part des collectivités locales. Le SCoT apporte les grandes orientations qui doivent permettre de développer, diversifier et améliorer le parc.

Pour répondre aux objectifs d'une limitation de l'étalement urbain et d'une densification plus forte du tissu urbain, la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de

foncier devra être plus importante dans les constructions à venir, permettant également de tendre vers une plus grande diversité dans la typologie du parc de logements et la préservation d'espaces naturels.

Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense (maison de ville) devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier le rapport : besoins en logements / optimisation du foncier.

Au regard des rythmes passés de construction de logements sur le territoire, le SCoT soutient une mise en œuvre progressive du scénario de développement résidentiel défini ci-après.

Programmer une production de logements de l'ordre de 187 logements/an en moyenne

Prescription [P 25]:

La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature territoriale définissant un projet de territoire. L'objectif est aujourd'hui de produire environ **187** logements par an en accentuant la production selon le classement des communes dans cette armature territoriale (déclinaison de l'objectif inscrit au PADD débattue). Le rapport de présentation du SCoT évalue une déclinaison territoriale de la production de logements envisagée.

Il est à noter que cette « programmation » ne doit pas être un frein au développement du parc de logements ; en ce sens, si les programmations à venir venaient à dépasser cet objectif cela reviendrait nécessairement à augmenter les densités des constructions.

Déclinaison du nombre de logements potentiellement constructibles avec distinction entre la densification et l'extension de l'urbanisation

	<i>Logts par an estimatif</i>	<i>Logts sur 10 ans (<u>hors résidence</u>)</i>	<i>Dont dans tissu urbain *</i>	<i>Dont en extension de l'urbanisation</i>
Premiers pôles territoriaux			40%	60%
	38	380	152	228
Polarités principales			40%	60%
	31	310	124	186
Pôles de proximité			40%	60%
	25	250	100	150
Villages			30%	70%
	92,5	925	278	648
TOTAL SCoT	187	1865	654	1212

a) Diversifier la typologie des nouveaux logements

Sur l'ensemble du territoire, le SCoT doit mettre en œuvre une politique de l'habitat visant à diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins de toutes les strates de la population et afin d'économiser le foncier disponible sur le territoire.

Prescription [P 26] :

Sur l'ensemble du périmètre du SCoT, la construction de logements devra, en priorité, satisfaire aux objectifs suivants :

- **Privilégier la qualité des logements et le cadre de vie**, en encourageant de nouvelles formes d'habitat et des modes constructifs offrant une performance environnementale élevée et une qualité architecturale élevées (à ce propos il est recommandé de prendre en compte le « cahier de recommandations architecturales du Pays de Bray »);
- **Structurer le parc de logements** en cohérence avec les autres politiques de développement, en particulier en termes de développement économique, de transports collectifs et d'équipements publics ;
- **Favoriser le développement des usages** aux nouvelles Technologie d'Information et de

- **Améliorer l'offre en logements**, notamment en diversifiant les types de logements développés (collectif, intermédiaire, individuel) et les statuts d'occupation proposés (locatif aidé, locatif privé, accession sociale, accession libre...) ; au-delà de la mixité sociale, il s'agit de favoriser la mobilité sociale en permettant à tous un parcours résidentiel varié et en œuvrant en faveur d'une meilleure articulation entre parc privé et parc public,

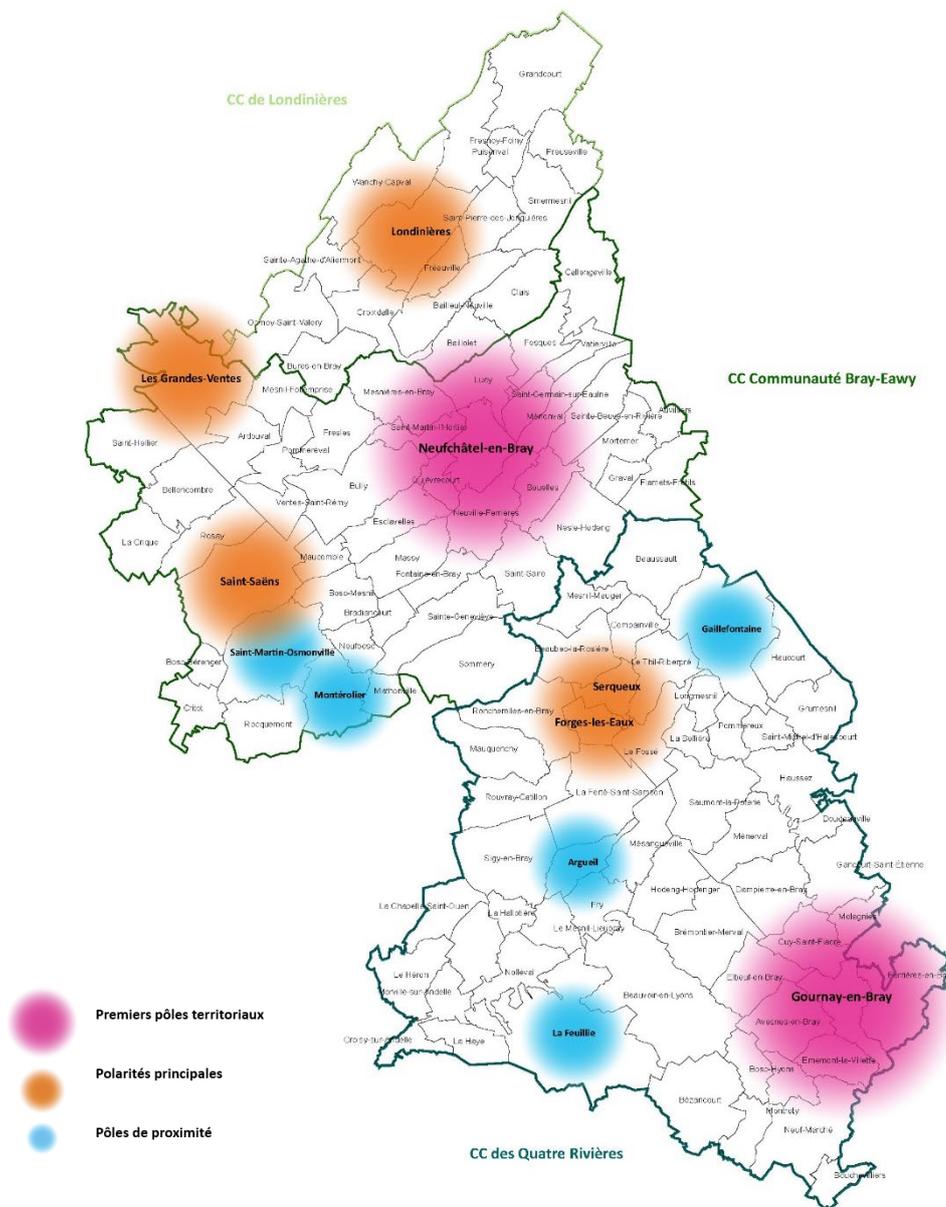
Communication (TIC) de l'ensemble des ménages ;

Recommandations [R 12] :

La diversification du parc de logements devra s'appuyer sur des proportions à rechercher dans les différentes formes d'habitat (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine). Les pourcentages indiqués constituent des minimas recommandés

	Typologie en extension		
	<i>Collectif</i>	<i>Ind. Groupé</i>	<i>Individ. Pur</i>
Premiers pôles territoriaux	40%	20%	40%
Polarités principales	25%	15%	60%
Pôles de proximité	15%	20%	65%
Villages		10%	90%

* Logement « individuel groupé » : forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.



Structurer le territoire pour assurer l'équilibre de son développement

b) Renforcer la mixité sociale

Recommandations [R 13] :

Le SCoT apporte les grandes orientations qui doivent permettre de développer, diversifier et améliorer le parc. Le SCoT pourrait trouver un complément dans un Programme Local de l'Habitat (P.L.H) ou un PLUiH destiné à préciser par commune la mise en œuvre de ces objectifs et à traduire les ambitions locales en travaillant notamment à la déclinaison de ces objectifs à l'échelle d'îlots distincts au sein des communes.

L'objectif est de rééquilibrer l'offre de logements sociaux entre les quartiers et entre les communes. Au-delà de cet aspect qualifiant, le second objectif à l'échelle du territoire est le renforcement du taux constaté de logements sociaux à la date d'approbation du SCoT et ce dans la production nouvelle de logements d'ici 10 ans.

Ainsi, l'ensemble des communes et notamment les communes de rang supérieur dans l'armature urbaine sont encouragées à réaliser un nombre de logements aidés supérieur aux villages.

c) Répondre aux besoins en logements de populations spécifiques

Recommandations [R 14] :

Répondre aux besoins des personnes âgées et en situation de handicap

Le vieillissement de la population est inéluctable du fait de l'allongement de la durée de vie. A ce titre, les besoins des personnes âgées doivent être pris en compte, et anticipés. Le développement d'une offre spécifique à destination de ce public particulier doit être engagé, pas uniquement sous forme d'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), mais aussi sous formes de petites unités de vie, voire de logements aidés spécifiquement dédiés aux seniors comme la MARPA à Londinières. La localisation de ce type de logements se fait de

manière à privilégier leur proximité aux services, équipements et transports en commun, afin de permettre aux personnes âgées de conserver une vie sociale et une autonomie. Par ailleurs le parc de logements privé devra également être, dans la mesure du possible, adapté aux besoins spécifiques des personnes âgées et en situation de handicap.

d) Réinvestir prioritairement les centres-villes



Prescription [P 27] :

Afin de limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), l'objectif global recherché, à l'échelle du SCoT du Pays de Bray, est la production de **30 à 40% de nouveaux logements par densification du tissu urbain existant** (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance, friches). L'objectif affiché constitue un ordre de grandeur à respecter, qui sera adapté par commune selon les disponibilités identifiées dans les documents d'urbanisme locaux, afin de prendre en compte les situations de blocages en termes d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante.

e) Programmer une offre foncière adaptée aux besoins en logements

La production de logements permet l'affirmation de l'armature du territoire, organisée en fonction de la desserte existante et future en transports en commun

performante, de la présence des services structurants, et de l'importance démographique des communes. La répartition des logements en fonction de cette armature permet de lutter contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles et naturelles.

Prescription [P 28]:

Optimiser et qualifier les futurs secteurs d'extension urbaine à vocation habitat/équipements/ commerces

Les secteurs, en interface avec les espaces agricoles, font l'objet de pressions foncières importantes. Or l'empiétement abusif des milieux urbains sur les milieux agricoles peut induire l'extension des surfaces agricoles sur les milieux naturels.

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) importante de ces dernières décennies et les contraintes environnementales importantes présentes sur le territoire posent des limites à un mode de développement urbain présentant un rendement foncier faible.

Compte tenu de la priorité donnée à la structuration et la densification du tissu existant, les extensions doivent être limitées et permettre la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante.

De nouveaux modèles urbains moins consommateurs d'espace seront mis en place sur des secteurs de développement privilégiés :

- situés en continuité du bâti déjà existant dans les pôles urbains sauf si cela remet en cause une coupure d'urbanisation, une continuité écologique ou agricole ;
- réglementés par des densités minimales à l'échelle d'un quartier au sein des premiers pôles ;
- articulés à des infrastructures permettant une desserte efficace en transports en commun avec un cadencement attractif

pour être une alternative crédible à la voiture particulière ;

- accompagnés de services et d'équipements structurants nécessaires à leur fonctionnement.

Réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) pour la construction de nouveaux logements

Les extensions urbaines sur lesquelles est envisagée en priorité la promotion d'un nouveau modèle urbain sont distinguées en fonction de leur horizon de réalisation (court / moyen terme ou moyen / long terme). Cette recommandation nécessite la distinction dans les PLU entre les zones AU, à urbaniser (court / moyen terme) et 2AU (moyen / long terme).

Le SCoT du Pays de Bray repose sur des besoins en foncier **en extension de l'urbanisation** pour l'accueil de nouveaux logements de **87 hectares maximum** sur les 10 premières années de mise en œuvre du SCoT et tendre vers **43 hectares maximum** sur les 10 dernières années du SCoT, **soit 130 hectares sur une échéance SCoT de 20 années. Il s'agit de valeurs de cadrage à respecter** qui correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour l'habitat/équipements.

Un bilan de la consommation et des besoins sera réalisé 6 ans après l'approbation du SCoT. Celui-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition de l'enveloppe foncière à vocation habitat au regard de la dynamique constatée et de faire évoluer cette programmation selon les besoins éventuels.

La difficulté de mobilisation des dents creuses, friches urbaines, ... pourra éventuellement pousser les élus à phaser le développement de l'urbanisation. A l'horizon 20 ans, le choix des élus s'est porté sur la déclinaison suivante de zones d'extensions futures venant compléter les « dents creuses ». L'enveloppe urbanisable en extension autorisée ci-dessus ne vient pas

s'ajouter aux zones à urbaniser à vocation habitat des documents d'urbanisme locaux.

Chaque commune définira, à l'intérieur de la programmation indiquée dans le tableau qui suit, les secteurs à ouvrir à l'urbanisation dans la limite des valeurs de cadrage de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) inscrites dans le SCoT.

Les enveloppes foncières attribuées dans les tableaux ci-dessous concernent les zones AU des PLU/ PLUi et/ou les secteurs de densification de plus de 5000 m² inscrits dans les enveloppes urbaines des communes (zone U).

Déclinaison par polarités inscrites au SCoT sur la période 2022-2032

	Enveloppe foncière attribuée pour la réalisation de logements en extension de l'urbanisation (zones AU) pour les 10 premières années du SCoT - en HECTARES
Premiers pôles territoriaux	12,5
Polarités principales	12,5
Pôles de proximité	11
Villages	51
TOTAL	87

Déclinaison par EPCI sur la période 2022-2032

Enveloppe foncière attribuée pour la réalisation de logements en extension de l'urbanisation (zones AU) pour les 10 premières années du SCoT - en HECTARES // déclinée par EPCI

CC Bray Eawy	37,5
CC Londinières	9
CC des 4 Rivières	40,5
TOTAL	87

Recommandation [R 15] :

Plusieurs incertitudes demeurent sur le temps long de la prospective et encore plus depuis la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience qui se doit d'être mise en application au travers de décrets encore incertains à l'heure de l'écriture du présent document.

Ainsi, conscients (es) des évolutions à venir avec un SRADDET qui devrait être révisé dans un temps court et qui pourrait encourager à une mise en compatibilité du SCoT il a été décidé de recommander les éléments prospectifs ci-dessous afin de tendre vers le « Zéro Artificialisation Nette » qui se doit de trouver une définition dans les mois à venir.

Les éléments indiqués ci-après indiquent un passage vers le ZAN comme le stipule la loi Climat et Résilience à l'horizon 2050 :

Déclinaison par polarités inscrites au SCoT sur la période 2032-2042

Enveloppe foncière attribuée pour la réalisation de logements en extension de l'urbanisation (zones AU) pour la période 2032-2042 - en HECTARES	
Premiers pôles territoriaux	6,25
Polarités principales	6,25
Pôles de proximité	5,5
Villages	25,5
TOTAL	43,5

Déclinaison par EPCI sur la période 2032-2042

Enveloppe foncière attribuée pour la réalisation de logements en extension de l'urbanisation (zones AU) pour la période 2032-2042 - en HECTARES // déclinée par EPCI	
CC Bray Eawy	18,7
CC Londinières	4,5
CC des 4 Rivières	20,3
TOTAL	43,5

Prescription [P 29] :

A l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation d'une commune :

Le SCoT fixe comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Les densités **moyennes minimales** suivantes sont donc à respecter **à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation de la commune** dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local :

Densité brute moyenne minimale déclinée selon l'armature territoriale	
Premiers pôles territoriaux	~ 18 logements/ha
Polarités principales	~ 15 logements/ha
Pôles de proximité	~ 14 logements/ha
Villages	~ 12 logements/ha

Ces densités comprennent les voiries et les espaces communs. Les documents d'urbanisme locaux devront présenter leurs objectifs de densité retenus sur l'ensemble de leurs zones en extension urbaine à caractère résidentiel en veillant au respect des densités indiquées dans le tableau ci-dessus.

Les densités inscrites ci-avant peuvent être adaptées (soit à la baisse soit à la hausse) pour des raisons de contraintes particulières et de spécificités des communes.

En dehors des opérations d'aménagement (développement en diffus) :

Le SCoT ne précisera pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles. Cependant, ces opérations doivent être réalisées en tenant compte de l'orientation sur l'économie du foncier afin de

rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions et l'environnement urbain le permettent.

f) Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables

Recommandation [R 15] :

Les documents d'urbanisme locaux et les projets urbains en renouvellement ou en extension comprenant la construction de logements intègrent les principes de l'habitat durable en matière d'exigence environnementale.

Ils étudieront et pourront intégrer les principes suivants afin de tendre vers une exigence environnementale supérieure sans pour autant remettre en cause la cadre paysager préexistant :

- Formes urbaines innovantes,
- Production et utilisation des énergies renouvelables,
- Performance de l'isolation thermique des bâtiments, et optimisation de l'orientation des bâtiments,
- Circulations douces et espaces,
- Intégration environnementale de la gestion des eaux pluviales,
- Gestion et maîtrise de la consommation en eau,
- Gestion des déchets,
- Maîtrise de l'énergie,
- Insertion et intégration au tissu urbain existant,
- Usage de matériaux biosourcés.

1.2.1 Consolider la politique foncière engagée

Recommandation [R 16]:

Le SCoT en accompagnant des prescriptions en matière d'urbanisme règlementaire, préconise la mise en place d'une double stratégie, opérationnelle et foncière, afin d'assurer une maîtrise publique plus ou moins affirmée des secteurs de développement du territoire.

Stratégie 1 : Favoriser le recours aux outils pré-opérationnels

Pour mettre en œuvre les orientations du SCoT sur les secteurs stratégiques de renouvellement urbain ou d'extension de l'urbanisation, les communes devront autant que possible associer des outils pré-opérationnels ainsi que des mesures incitatives et réglementaires notamment sur le patrimoine dégradé ou inutilisé.

Les outils de programmation pré-opérationnels aussi bien techniques que financiers sont à mettre en place en parallèle des modifications ou révisions de PLU. Le recours au Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) ou à la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est encouragé.

De même, l'utilisation d'outils de maîtrise foncière des PLU est fortement conseillé :

- Zone d'Aménagement Différé (ZAD),
- Droit de préemption urbain,
- Taxation sur le patrimoine inutilisé,
- Servitude de mixité sociale (Loi ENL),
- Emplacements réservés,
- Orientations particulières d'aménagement définissant les principes de l'occupation future (répartition par type, % de logements sociaux, gradients de hauteur et densité).

Les communes devront développer de nouveaux savoir-faire de façon à ce que le

principe de densification ne soit pas synonyme d'entassement dans des lotissements uniformes. A cet effet, les PLU devront prévoir les dispositifs réglementaires par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur certaines zones stratégiques. L'objectif étant de maîtriser le programme des opérations, à la fois leur contenu (mixité urbaine et sociale) et leur contenu (expression urbaine et architecturale), ainsi que les conditions de leur mise en œuvre sur le plan des équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

Stratégie 2 : Optimiser les capacités d'accueil en maîtrisant le foncier

Pour aller plus loin dans le contrôle de l'urbanisation, et la gestion des projets à court, moyen ou long terme, les communes doivent s'engager au cœur des opérations en maîtrisant tout ou partie du foncier stratégique.

Les PLU doivent viser à prévoir le foncier nécessaire aux équipements structurants indispensables à l'émergence à moyen et long terme de la « ville ». A cet effet, ils réserveront les emprises nécessaires aux futurs espaces publics, équipements divers, voiries, etc. Seront réservées également les emprises nécessaires aux opérations prévues à court et moyen terme.

Chapitre 7 : Maintenir une agriculture durable



Prescription [P 30] :

Les espaces agricoles doivent être maintenus dans leur vocation dès que l'opportunité le permet.

En conséquence, les documents d'urbanisme doivent prévoir un classement approprié ne permettant pas un changement de destination non compatible avec le maintien de leur vocation agricole. Toutefois, lorsque la qualité agronomique observée de ces espaces se révèle trop faible pour l'exploitation, ils peuvent être reclassés par les documents d'urbanisme :

- soit en espaces naturels et/ou forestiers, s'ils peuvent contribuer à la structuration de la trame verte et bleue régionale ;
- soit en espaces d'activités futures destinés à la production de matériaux. Cette exception est conditionnée à la capacité de desserte par une voie préexistante et au fait que l'activité ne s'opposera pas à la vocation agricole ou naturelle des espaces environnants.

Peuvent être autorisés sous condition de ne pas remettre en cause la pérennité de l'activité agricole :

- **l'implantation ou l'extension des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité de l'exploitation agricole, sous réserve que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques impératives et que leur aspect ne dénature pas le caractère des sites et paysages ;**
- **l'implantation ou l'extension de constructions à usage d'habitation, dans le cas où la présence sur place de l'exploitant est considérée comme strictement nécessaire ;**

- **les constructions et installations légères de types gîtes ruraux liées à des activités d'accueil touristique à la condition qu'elles soient situées au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (secteurs à définir dans les PLU), et qu'elles soient strictement complémentaires et dans le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole qui doit rester l'activité principale ;**
- **à titre exceptionnel, des ouvrages, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés ou urbanisables et sous réserve d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

Le SCoT prescrit par ailleurs que les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer des «objectifs» qualitatifs de préservation des milieux en lien avec des activités agricoles particulières. Ces éléments prescriptifs sont développés dans le volet « environnement » qui suit. Par ailleurs les éléments prescriptifs en termes de densification urbaine et de limitation de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers participent à la préservation de l'activité agricole.

Pour cela les documents d'urbanisme locaux devront :

- Identifier les éventuels conflits d'usages entre le développement de l'urbanisation et l'exploitation agricole pour les anticiper et les éviter, (maintenir la pérennité économique des exploitations agricoles si possible par rapport à leurs besoins en surface) ;
- Prendre en compte les besoins liés à la circulation agricole afin de ne pas augmenter les obstacles ;

- Permettre et soutenir le développement des circuits-courts pour valoriser les produits locaux ;
- Permettre la diversification des exploitations agricoles (tourisme à la ferme, vente à la ferme, production d'énergies renouvelables, ...);
- Favoriser l'exploitation agricole des sites en attente d'urbanisation ;
- Accompagner le monde agricole dans ses évolutions actuelles et à venir (agriculture numérique et innovante, ...).

Recommandation [R 17] :

L'Etat et les collectivités territoriales peuvent appuyer cette politique de développement d'une production agricole durable par la protection des espaces agricoles de plusieurs manières et notamment par :

- l'instauration de Zones Agricoles Protégées (ZAP) prévues par l'article L.112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique ;
- la création d'un outil de portage foncier destiné à accompagner les collectivités territoriales dans leurs projets fonciers ruraux, à faciliter le maintien et l'installation d'exploitants agricoles, et à mieux lutter contre la spéculation foncière ;

- des mesures d'incitation à l'amélioration des rendements agricoles, dans les filières végétales et animales.

Le maintien de l'activité agricole sera recherché sur l'ensemble du territoire. Afin d'intégrer un volet agricole au projet d'urbanisme, le SCoT recommande lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux :

- La réalisation d'un diagnostic agricole en concertation avec le monde agricole.
- La concertation afin d'informer les exploitants agricoles de la commune et de l'intercommunalité lors des phases d'élaboration ou de modification/révision des documents d'urbanisme locaux et intercommunaux.
- Le maintien de l'ensemble des sites d'exploitations agricoles en activité en zone A et/ou N permettant ainsi leur adaptation aux évolutions économiques et réglementaires.
- Le développement de processus de création d'énergies alternatives en lien avec l'agriculture : méthanisation, photovoltaïque sur le toit des bâtiments agricoles, filière bois...
- Le développement d'activités existantes, et notamment agricoles, au sein même du territoire.
- Le soutien de projets innovants, notamment par le développement de formations en lien avec ces filières d'excellence.

PARTIE 3 :

LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS

Structuration de la partie 3 :

Chapitre 1 : Promouvoir une démarche Brayonne de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire

Chapitre 2 : Préserver durablement les ressources naturelles du territoire face aux pressions et aux pollutions

Chapitre 3 : Un rôle majeur du SCoT pour accélérer la transition énergétique et s'adapter au changement climatique

Chapitre 1 :

***Promouvoir une démarche Brayonne de
développement durable : la préservation et la
valorisation de l'environnement comme supports du
développement futur du territoire***

1.1 Préserver la Trame Verte et Bleue (TVB), image de marque et support de services écosystémiques essentiels au devenir du territoire

1.1.1 S'appuyer sur la démarche TVB pour la traduire dans les documents de planification du Pays de Bray

En parallèle de la démarche SCoT, le PETR a lancé une démarche visant à mieux connaître la TVB sur son territoire. Il résulte (notamment) de cette démarche partagée un atlas cartographiques au 50 000^{ème} disponible dans l'état initial de l'environnement et auquel le lecteur peut se reporter.

Cet atlas est accompagné d'un guide venant préciser la méthode employée ainsi que les règles de lecture et d'interprétation des données.

L'atlas représentant la trame verte et bleue du territoire doit servir de supports à la déclinaison des orientations ci-dessous en matière de préservation de la TVB. Il constitue une base de connaissances au moment de l'approbation du SCoT, à actualiser et à compléter à plus petite échelle lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

1.1.2 .Poursuivre l'augmentation et l'actualisation des connaissances

L'atlas TVB ne permet en aucun cas une interprétation « à la parcelle ». L'objectif du travail réalisé sur le volet TVB est double :

- Constituer une base de connaissance affinée, actualisée et harmonisée à l'échelle du PETR, servant de support aux actions de préservation et pour l'élaboration des documents de planification
- Fournir un outil dynamique permettant une actualisation régulière des connaissances, l'idée étant de rester en phase avec la réalité de terrain et de pouvoir appréhender les dynamiques en cours

Prescription [P 30] :

De manière générale, les documents d'urbanisme locaux doivent compléter à leur échelle les éléments se rapportant aux sous-trames de l'atlas. C'est le cas pour :

- Les corridors humides identifiés, issus des données de la DREAL selon des approches naturalistes (botanique et pédologie), ou par photo-interprétation.
- Les pelouses calcicoles, en lien avec le programme régional d'actions en faveur des coteaux et pelouses calcaires (PRACO), en cours,
- Les mares, issues du Programme Régional d'Actions en faveur des Mares, en cours ;
- La TVB à l'intérieur des espaces urbanisés.

Par ailleurs, les dynamiques auxquelles fait face le territoire font que la TVB telle qu'elle peut être définie lors de l'élaboration du SCoT ne sera probablement pas identique lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, notamment en lien avec les facteurs de mutations suivants :

- Retournement de prairies,
- Disparition / dégradation de mares,
- Fermeture de milieux calcicoles sur les coteaux

1.1.3 Les principes communs de protection / valorisation de la Trame Verte et Bleue en Pays de Bray

a) Protection des réservoirs de biodiversité (espaces naturels reconnus ou remarquables)

Sont ici entendus par réservoirs biologiques les réservoirs identifiés dans l'atlas TVB qui intègrent, notamment, les espaces naturels remarquables du territoire (sites Natura 2000, ZNIEFF 1...).

Prescription [P 31] :

Ces réservoirs sont à préciser et identifier par les documents d'urbanisme locaux et à préserver. Les espaces bâtis compris dans ces réservoirs biologiques n'ont pas vocation à se développer. Toutefois, la densification et l'extension limitée de l'urbanisation sont possibles sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la fonction écologique des réservoirs (maintien des habitats naturels d'intérêt, maintien de leur perméabilité...)
- D'une justification fournie quant à l'absence de mesures alternatives

Les autres formes d'urbanisation sont interdites, à l'exception :

- Des ouvrages ou installations d'intérêt public (infrastructures, gestion des risques, ...) qui ne peuvent s'implanter ailleurs, sous réserve de l'acceptabilité environnementale des projets et des mesures d'évitement, de réduction, ou, en dernier recours, de compensation, qu'ils mettent en œuvre afin de ne pas porter d'atteinte significative à l'intérêt écologique des sites
- Des ouvrages nécessaires à l'entretien des espaces, à leur valorisation, notamment touristique (« tourisme vert »), ou à leur exploitation agricole et forestière, à condition qu'ils soient adaptés à la sensibilité des milieux et ne compromettent pas l'intérêt écologique des sites

Les différents principes ci-dessus sont à graduer en fonction de l'intérêt du réservoir. **Sur le territoire couvert par le SCoT, les 7 sites Natura 2000 sont à protéger strictement.**

b) Préservation / consolidation des corridors écologiques

Prescription [P 32] :

De manière générale, les documents d'urbanisme :

- tiennent compte de la qualité écologique et fonctionnelle effective des sites afin de préciser les corridors potentiels identifiés par le SCoT
- fixent les modalités de préservation des espaces favorables aux connexions écologiques par des orientations d'aménagement ou des règles qui garantissent le maintien des fonctions écologiques en place (cf. partie 1.2 (déclinaison par sous-trame) et sous-partie 1.3.3 (principes d'aménagement en faveur de la TVB).

L'application des dispositions 1.2.1 à 1.2.5 doit trouver une traduction dans le zonage des documents d'urbanisme locaux, faisant ressortir les réservoirs à protéger ainsi que les continuités à préserver / restaurer, avec un règlement écrit adapté.

Les futurs documents d'urbanisme devront par ailleurs prendre en compte les territoires limitrophes dans la prise en compte de la TVB à l'intérieur de leur périmètre.

c) Vers des choix de développement qui intègrent en amont la préservation de la Trame Verte et Bleue

Le présent paragraphe fait écho aux dispositions inscrites dans la partie 2 du Document d'Orientations et d'Objectifs (cf. ci-dessus), notamment en matière de limitation de la consommation des espaces agro-naturels et forestiers, et auxquelles le lecteur peut se reporter.

Prescription [P 33] :

Maintien des « coupures vertes »

Les documents d'urbanisme veilleront à limiter le plus possible les extensions urbaines se traduisant par une réduction de la coupure d'urbanisation entre deux espaces urbanisés (entre 2 bourgs, entre un bourg et un hameau, entre 2 hameaux). La constitution de nouvelles continuités urbaines entre 2 entités bâties distincte au moment de l'approbation du SCoT est proscrite.

Les extensions linéaires le long des axes de communication sont à éviter. Le cas échéant, elles ne peuvent se réaliser que dans le cadre d'opérations d'ensemble dont la conception intégrera dès l'amont les enjeux de Trame Verte et Bleue.

Nota bene : les dispositions ci-dessus répondent parallèlement aux enjeux paysagers (cf. partie 6.1.4).

Prescription [P 34] :

Préservation des espaces tampon et des transitions avec les espaces agro-naturels

Les opérations en extension, dès lors qu'elles se justifient, doivent conserver un espace tampon par rapport aux réservoirs identifiés dans l'atlas « Trame Verte et Bleue ». Ces espaces tampon doivent être assez larges et/ou conçus de manière à préserver à la fois :

- La qualité et la fonctionnalité du réservoir en question (bois, zone humide, pelouse calcicole...)
- L'effet de lisière favorable à la circulation des espèces en périphérie de ces éléments de paysage (haie, bois...)

En complément, et en fonction des enjeux « Trame Verte et Bleue » ou paysagers, les opérations en extension doivent prévoir une transition paysagère adaptée (végétale) avec l'espace agro-naturel sur lequel elles prennent place.

- Pour une plus grande place à la « nature » au sein des espaces bâtis (existants et à venir)

Prescription [P 35] :

Valorisation / restauration d'espaces dégradés et / ou intégration des éléments de nature

Les nouveaux aménagements prévus dans les documents d'urbanisme locaux devront intégrer dès l'amont une réflexion « Trame Verte et Bleue » pour laisser plus de place à la nature au sein des espaces urbanisés. Il s'agira de :

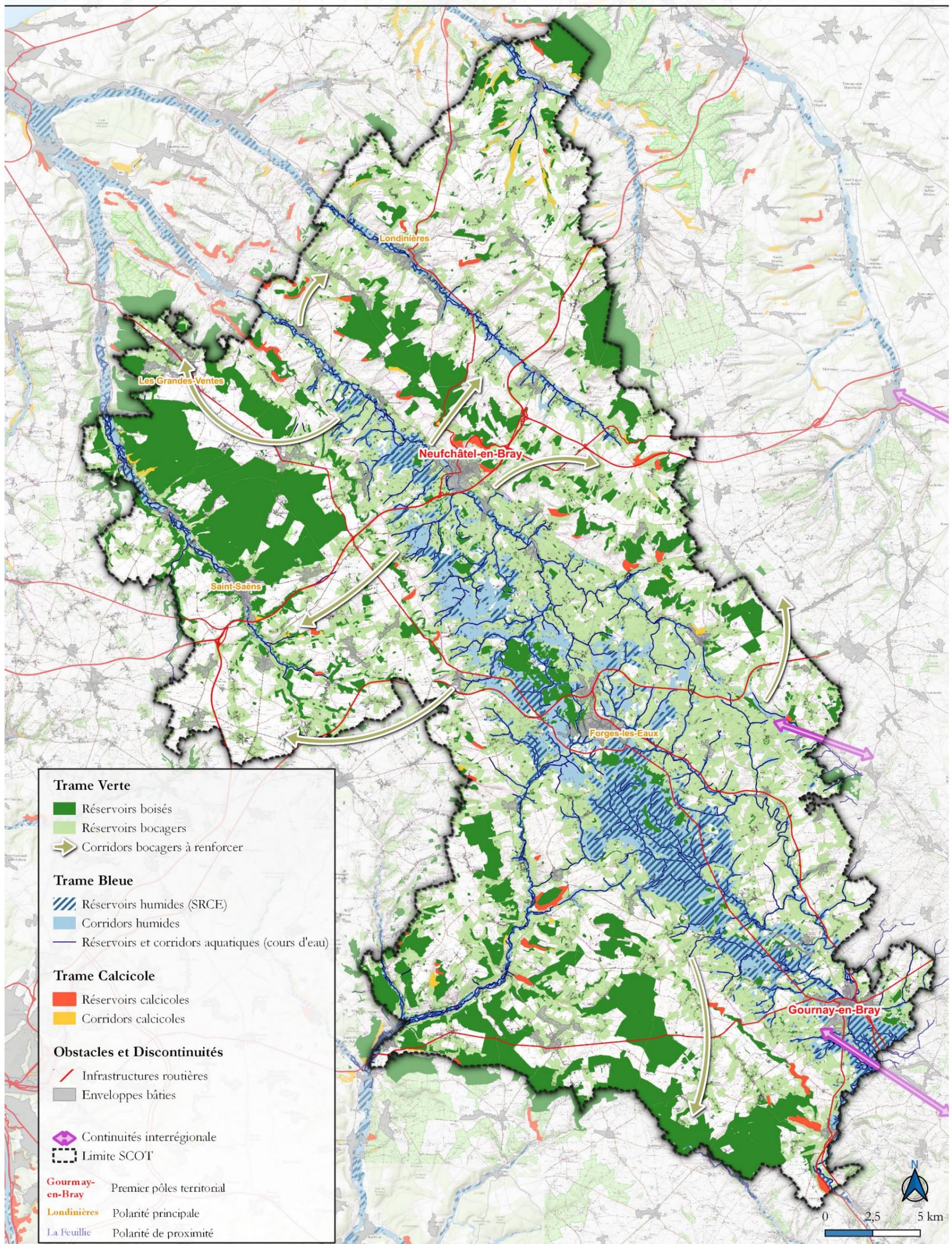
- Préserver / valoriser les éléments de TVB présents initialement sur site (haies, arbres remarquables, zones humides, cours d'eau...);
- Limiter l'imperméabilisation par un juste dimensionnement des routes, parkings, emprises bâties... et par le choix de matériaux filtrants selon l'usage des lieux. Les opérations en renouvellement iront plus loin en cherchant, au cas par cas, à « renaturer » ou désartificialiser au maximum les espaces visés ;
- Rechercher des connexions avec les espaces verts riverains (liaisons douces traitées passagèrement par exemple).

De manière générale, le règlement des documents d'urbanisme locaux devra favoriser le développement d'une biodiversité ordinaire au sein des espaces bâtis. Cela passera par :

- La conservation d'espaces végétalisés de pleine terre sur les espaces publics ou privés,
- Une recherche de diversité dans la conception et la gestion des espaces verts,
- Des dispositions favorables à l'épanouissement de la petite faune :
- La réduction des pollutions lumineuses (conception et gestion de l'éclairage public en lien avec les enjeux énergétiques)

- La limitation des obstacles (perméabilité des clôtures, notamment au contact des zones naturelles et agricoles),
- L'intégration d'habitats à destination des petits animaux (insectes, oiseaux...)

Trame Verte du SCoT du Pays de Bray



1.2 Prescriptions et recommandations par sous-trame

1.2.1 La sous-trame aquatique

Prescription [P 36] :

Les documents d'urbanisme locaux identifient les cours d'eau et définissent :

- **des bandes inconstructibles le long des berges** (lorsque ces dernières ne sont pas déjà bâties), choisies au regard d'enjeux de continuité écologique, de qualité de l'eau et de prévention des risques. Des aménagements légers visant à valoriser les abords d'un cours d'eau dans des objectifs de pédagogie à l'environnement ou de loisirs, compatibles avec la sensibilité écologique et paysagère des lieux ne sont pas proscrits
- **des orientations de nature à éviter la création de nouveaux obstacles** à l'écoulement et à la circulation des poissons migrateurs, et à **encourager la suppression ou l'adaptation des obstacles existants**, tout en préservant l'intérêt des édifices recouvrant un enjeu patrimonial

Prescription [P 37] :

La dynamique de dégradation / disparition des mares invite à une protection générale des mares sur l'ensemble du territoire. Ainsi, **les documents d'urbanisme locaux identifient et protègent les mares à la hauteur de l'enjeu et selon les fonctions qu'elles recouvrent localement :**

- Rôle écologique (habitat, relais au sein d'un réseau de mares fonctionnel)
- Rôle d'agrément, de support pédagogique...
- Rôle hydraulique (tampon sur un axe de ruissellement)

La protection stricte des mares pourra se faire sur la base de l'atlas TVB tout en actualisant les inventaires en cohérence avec l'objectif ci-dessus d'amélioration continue des connaissances.

1.2.2 Identifier et protéger durablement les zones humides

Prescription [P 38] :

Les documents d'urbanisme protègent les réservoirs humides (cf. carte page suivante).

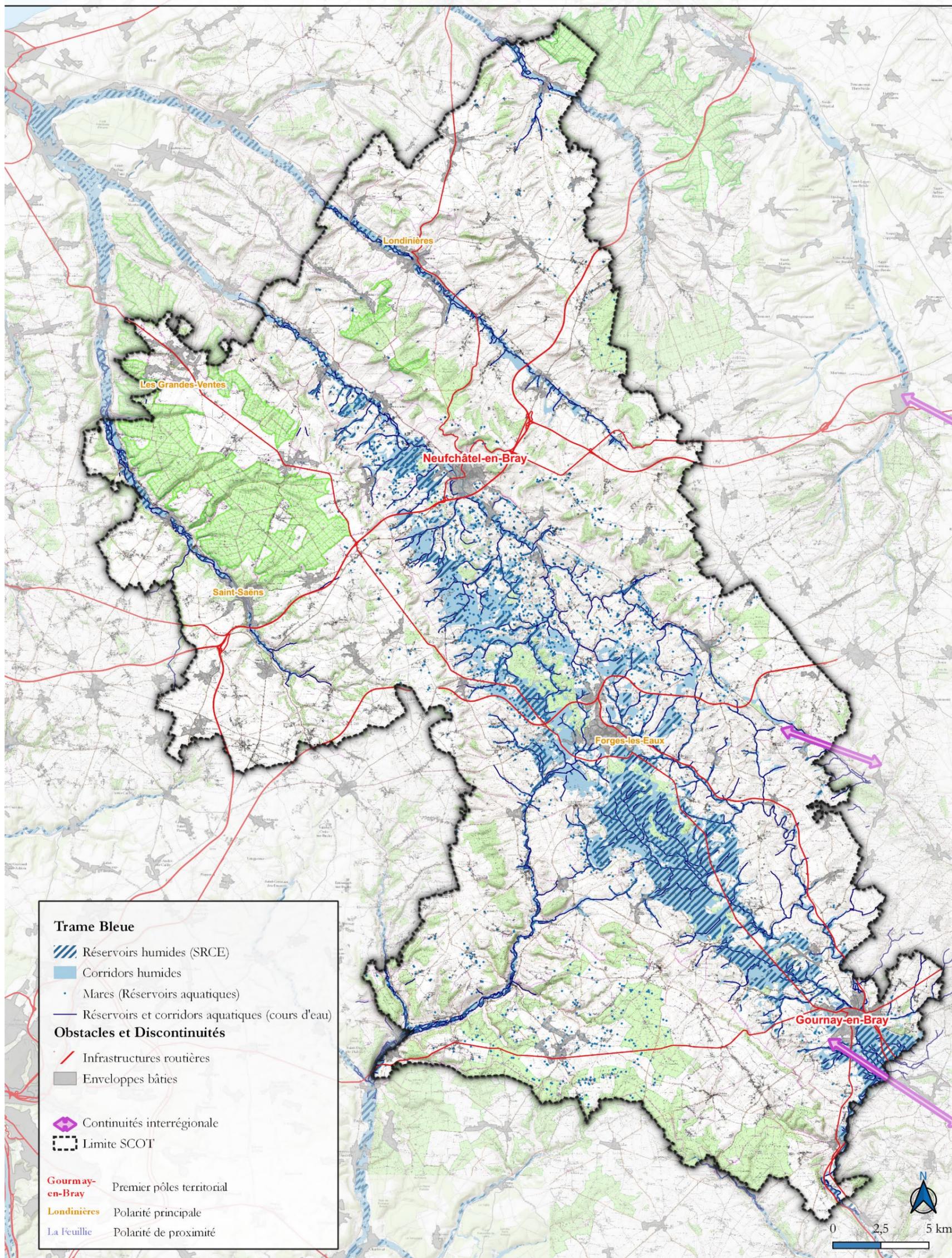
Ils identifient et délimitent les zones humides et prennent les dispositions adaptées pour les préserver. Ils prennent notamment en compte les zones humides considérées comme réservoirs de biodiversité, identifiés dans l'atlas TVB.

La destruction ou les travaux d'aménagement impactant les zones humides doivent rester exceptionnels et ne sont possibles que dans le strict respect des dispositions et règles du SAGE concerné (vallée de l'Yères notamment) et du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers bas-normands.

La protection des zones humides doit ainsi répondre aux objectifs du SDAGE et des SAGE applicables, notamment :

- Interdire les constructions, imperméabilisations, affouillements et exhaussements de sol qui seraient incompatibles avec le fonctionnement et l'intérêt écologique du site ;
- Maintenir les éventuels fossés et rigoles existants lorsqu'ils participent du fonctionnement « naturel » des zones humides ;
- Empêcher l'aménagement des zones humides en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales (ce qui n'interdit pas de valoriser leurs différentes fonctions).

Trame Bleue du SCoT du Pays de Bray



1.2.3 Le bocage Brayon, une identité à conserver

Prescription [P 39] :

Les réservoirs et corridors bocagers de la carte page suivante sont à préciser et à préserver dans le cadre de l'élaboration des futurs documents locaux d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme locaux ont pour objectif de préserver, de valoriser et de restaurer (selon l'enjeu) le réseau bocager fonctionnel. Est entendu par « réseau bocager fonctionnel », les linéaires recouvrant une ou plusieurs fonctions parmi les suivantes :

- Rôle écologique (habitat, connexion écologique) ;
- Rôle paysager de structuration du grand paysage, d'intégration de bâtiments isolés, d'accompagnement de chemins ruraux... ;
- Rôle antiérosif de lutte contre le ruissellement et les risques associés (pollutions diffuses, crues turbides...).

Au-delà des enjeux écologiques, et pour préserver la multifonctionnalité du bocage, la protection des haies au sein des documents locaux d'urbanisme devra porter une vigilance particulière sur les espaces suivants (notamment) :

- Le long des cours d'eau (ripisylve) ;
- Au droit et aux abords des axes de ruissellement, ou sur des secteurs en forte pente ;
- A l'intérieur des périmètres de protection de captage pour l'alimentation en eau potable ;
- Sur les lignes de force du paysage, aux pourtours des espaces bâtis et le long des chemins de randonnée.

Faisant partie intégrante de la trame bocagère, les vergers pourront aussi faire l'objet d'une protection ciblée au sein des

documents d'urbanisme, particulièrement les pré-vergers ou vergers haute-tige répondant parallèlement à un enjeu patrimonial en Pays de Bray.

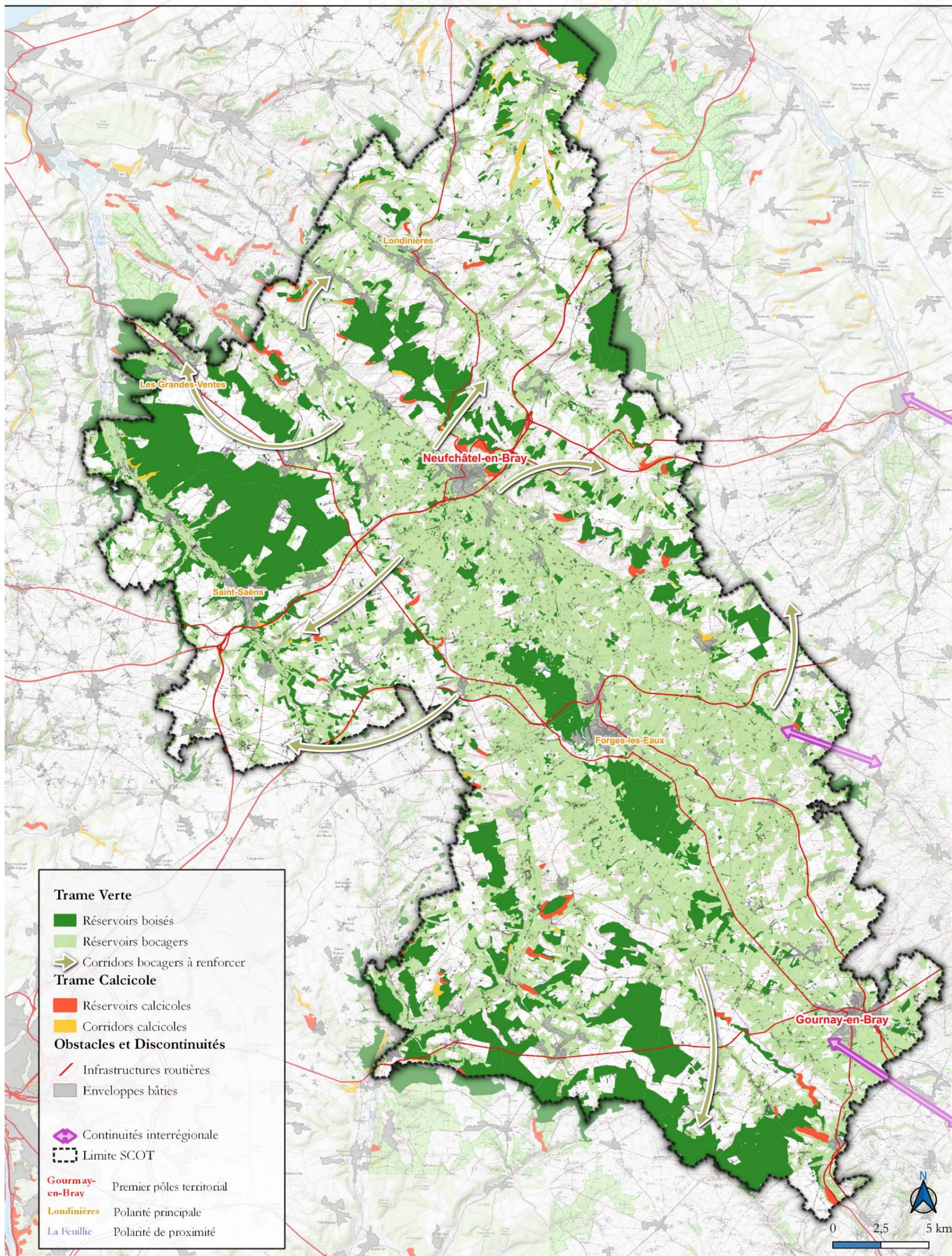
Selon l'enjeu, les bosquets et petits bois non intégrés dans la trame boisée de l'atlas TVB, sont également à préserver, faisant également partie de la trame bocagère.

Néanmoins, la réglementation relative à la protection du bocage dans les documents d'urbanisme locaux devra permettre une valorisation et une évolution du bocage conciliables avec les autres enjeux (agricoles par exemple) :

- Possibilité d'exploiter durablement le bois de haie comme source d'énergie renouvelable
- Possibilité de regarnir ou de renouveler un linéaire « vieillissant »
- Possibilité d'arracher un linéaire de haies sur la base d'une justification poussée (accès à une parcelle, extension d'un bâtiment, motifs de salubrité ou de sécurité...) et dans le cadre de mesures compensatoires proportionnées aux enjeux.

Les mesures compensatoires peuvent notamment venir conforter les corridors bocagers identifiés à une échelle plus précise (cf. page suivante).

Trame Verte du SCoT du Pays de Bray



1.2.4 Les boisements et les forêts (trame boisée)

Prescription [P 40] :

Les documents d'urbanisme locaux protègent les réservoirs boisés en prenant en compte les différents rôles qu'ils peuvent détenir (cf. carte page précédente) :

- environnementaux (biodiversité, paysages...). Il s'agit bien de protéger les espaces boisés de qualité et non l'enfrichement lié à la déprise agricole sur des milieux humides et pelouses calcicoles,
- économique (valorisation sylvicole avec le bois d'œuvre, la filière bois énergie),
- d'agrément pour les populations.

À cette fin, les règlements associés aux espaces boisés intègrent les besoins liés aux rôles de ces boisements et à leur gestion. Ils organisent pour cela :

- le maintien des accès aux forêts de production sylvicole. Une attention particulière sera portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre l'abattage, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation ainsi que sur les possibilités pour les camions grumiers de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux ;
- la possibilité d'organiser des espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois (sites de stockage, tri...);

- les possibilités d'aménagements légers pour accueillir le public et offrir des usages sportifs et de découverte
- les chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers permettant l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et l'implantation de réserves d'eau en cas de nécessité

1.2.5 La trame calcicole, une particularité Brayonne encore peu connue et fragile

Prescription [P 41] :

Les documents d'urbanisme locaux :

- **Identifient, localisent et protègent les réservoirs et corridors calcicoles sur la base d'une connaissance actualisée (cf. carte page précédente)**
- Créer les conditions favorables au maintien de ce type de milieu, notamment :
 - Ne pas favoriser l'enfrichement (pas de création de boisements ou de mesures de protection qui empêchent le défrichement) ;
 - Préserver au maximum les corridors entre les réservoirs calcicoles, par une limitation des obstacles (nouveaux boisements, nouveaux bâtiments)
 - Maintenir l'accessibilité de ces sites pour les agriculteurs

Chapitre 2 :
***Préserver durablement les ressources
naturelles du territoire face aux pressions et
aux pollutions***

2.1 La ressource en eau, omniprésente dans le Pays de Bray mais fragile

Préambule :

Les règles relatives à la protection de la Trame Verte et Bleue et aux éléments de paysages qui la composent visent aussi à la valorisation des fonctions antiérosives et épuratrices des dits éléments. Ces règles constituent ainsi le socle de la protection de la ressource en eau.

Il en est de même pour les dispositions visant à une moindre artificialisation, dont l'objet est aussi de favoriser une gestion intégrée et en amont des eaux pluviales pour une limitation des transferts vers le milieu récepteur.

2.1.1. Alimentation en eau potable : la recherche d'un équilibre dans un contexte de raréfaction

De manière générale, la ressource en eau est une ressource fragile car convoitée (au cœur de nombreux usages), de plus en plus rare en contexte de changement climatique, et soumise à des pressions en lien avec l'occupation du territoire. A ce titre, les démarches d'élaboration des documents d'urbanisme devront privilégier une association large des acteurs locaux (collectivités, Syndicats Mixtes de Bassins Versants, agriculteurs...) pour une gestion partagée et équilibrée de la ressource.

Prescription [P42] :

Les politiques locales d'urbanisme favorisent :

- la poursuite des travaux de modernisation du réseau de distribution, dans le but d'améliorer les rendements et de réduire les pertes
- la mise en place de systèmes et de pratiques permettant les économies d'eau. Les documents d'urbanisme préconisent l'installation de systèmes de récupération

des eaux pluviales pour les nouveaux bâtiments publics, économiques et commerciaux. Ils peuvent également imposer ces systèmes aux constructions neuves d'habitat individuel dans les secteurs en extension urbaine.

Les documents locaux d'urbanisme garantissent l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les ressources en eau disponibles, dans le respect d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs définis par le SDAGE et les SAGE.

Les documents d'urbanisme locaux assurent également la protection des périmètres des captages d'eau potable existants et, le cas échéant, des captages que les efforts de reconquête de la qualité de l'eau permettent de rouvrir, notamment en définissant les modes d'occupation et d'utilisation des sols compatibles avec l'objectif d'éliminer tout risque de pollution de l'eau.

2.1.2. Assainissement des eaux usées

a) Assainissement collectif

Prescription [P43] :

Les documents locaux d'urbanisme s'assurent que le développement prévu de l'urbanisation soit en adéquation avec la capacité des systèmes d'assainissement en place, et que ce développement ne dépasse pas l'acceptabilité des milieux récepteurs.

Pour ce faire, les collectivités compétentes :

- S'engagent à poursuivre la mise en œuvre des projets de renforcement et de réhabilitation des stations d'épuration (s'ils sont programmés) et/ou à adapter le programme de mise à niveau des installations en fonction des enjeux de développement promus par le SCoT

- Se mobilisent pour développer l'assainissement collectif ou semi-collectif (nouvelles STEP, extension de réseaux existants) dans les secteurs où l'assainissement non collectif n'est pas efficient
- Poursuivent la lutte contre les eaux claires parasites dans le réseau d'eaux usées
- Prévoient ou imposent le prétraitement voire le traitement *in situ* des eaux usées de certaines activités fortement émettrices

b) Assainissement autonome

Prescription [P44] :

En dehors des secteurs desservis par l'assainissement collectif, l'urbanisation n'est possible que si sont prévues des techniques d'assainissement non collectif (ANC) conformes à la réglementation en vigueur.

En amont de la définition des secteurs à urbaniser non desservis par des réseaux d'assainissement collectif, les documents d'urbanisme locaux s'assurent de l'aptitude du sol à accueillir des équipements d'ANC sans rejet au milieu superficiel.

c) Gestion des eaux pluviales

Recommandation [R 19] :

Selon l'enjeu, les collectivités prévoient la mise en œuvre de schémas de gestion des eaux pluviales ou a minima de bilans hydrologiques.

Prescription [P45] :

Sur la base des investigations menées, et en lien avec les Syndicats Mixtes de Bassins Versants (SMBV) concernés, les documents d'urbanisme locaux identifient et réglementent systématiquement les axes de ruissellement conformément à la doctrine départementale relative au risque de ruissellement.

En conséquence, les documents d'urbanisme locaux s'attachent à :

- **Interdire tout projet d'aménagement sur et aux abords de ces axes,**
- Porter une attention renforcée sur la protection des ouvrages ou éléments de paysage à vocation hydraulique sur et aux abords des axes de ruissellement

En secteur bâti, les documents d'urbanisme locaux veillent à une gestion intégrée et en amont des eaux pluviales via deux principaux leviers :

- **La préservation ou la création d'espaces perméables végétalisés favorisant l'infiltration des eaux de pluie**
- **La mise en œuvre, si possible, de techniques d'hydraulique douce paysagère** visant à tamponner et préfiltrer les eaux pluviales tout au long de leur cheminement (en lien avec les dispositions ci-dessus de promotion de la nature au sein des espaces bâtis).

2.2 Les ressources minérales

Les documents d'urbanisme locaux préservent de toute urbanisation nouvelle les abords des carrières en exploitation et susceptibles de faire l'objet d'une extension. Ils veillent à respecter les orientations du schéma départemental des carrières en vigueur.

2.3 Le sol, une ressource non renouvelable à préserver

Le présent paragraphe fait écho aux dispositions inscrites dans la partie 2 du Document d'Orientation et d'Objectifs (cf. ci-dessus), relatives à la limitation de la consommation des espaces agro-naturels, et auxquelles le lecteur peut se reporter.

Chapitre 3 :
***Un rôle majeur du SCoT pour accélérer la
transition énergétique et s'adapter au
changement climatique***

3.1 Accélérer la transition énergétique, une opportunité pour le Pays de Bray

3.1.1. Réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre

a) Valoriser et rénover le patrimoine bâti existant dans le respect du patrimoine brayon

Prescription [P46] :

Dans les démarches d'élaboration des documents d'urbanisme locaux, la priorité sera donnée à rénover le patrimoine bâti existant, énergivore. Cette rénovation devra concilier performance énergétique et adaptation au contexte. Il ne s'agira pas d'appliquer des méthodes standards mais bien de privilégier des solutions adaptées aux caractéristiques architecturales des bâtiments, ceci en privilégiant les savoirs faire locaux.

Le présent paragraphe renvoie à l'orientation 6.1 relative aux « principes liés à la restructuration des espaces urbanisés », à laquelle le lecteur peut se reporter.

Par ailleurs, il est rappelé ici le rôle cadre du SCoT, qui pourra être complété localement par des documents ou des actions plus opérationnelles venant traduire concrètement les objectifs ci-dessus (Programme d'Intérêt Général Habitat existant et à venir par exemple).

b) Penser les nouvelles constructions ou opérations d'aménagement dans un objectif de performance environnementale et énergétique, tout en s'intégrant au contexte brayon

Prescription [P47] :

Pour ce faire, les nouvelles opérations d'aménagement devront :

- Intégrer systématiquement une logique bioclimatique visant à optimiser les apports solaires passifs (orientation, prise en compte des masques...), à limiter les déperditions (compacité, isolation...), à optimiser le confort thermique des habitants...
- Vérifier en amont la possibilité de recourir aux énergies renouvelables et/ou de mutualiser les systèmes de chauffage (réseau de chaleur)

Ainsi, les documents d'urbanisme locaux veilleront à faciliter et à encourager ce type de réflexion par un règlement adapté et une réflexion pré-opérationnelle sur les futurs aménagements.

3.1.2. Miser sur le développement des énergies renouvelables dans une volonté de valorisation durable des ressources naturelles et humaines Brayonnes

a) La filière bois / énergie

Prescription [P48] :

Les documents d'urbanisme locaux favorisent le développement de la filière locale bois-bocage en :

- Prévoyant des règles de préservation des boisements et du bocage compatibles avec une valorisation énergétique,
- Favorisant l'anticipation des besoins fonciers à destination d'équipements en lien avec la filière (plateformes de séchage, de transformation-conditionnement, etc...).

Recommandation [R 20] :

En complément, les collectivités continuent à encourager le recours à cette ressource par :

- Des projets d'équipements ou de bâtiments (nouveaux ou actuels) qui ont recours au bois énergie
- Une mobilisation des acteurs locaux (agriculteurs, propriétaires...), pour la mise en place d'une filière pérenne à différents niveaux (économique, environnemental, social)

Seront notamment recherchées des possibilités pour donner un avantage comparatif au bois bocage par rapport à d'autres ressources (bois de forêt) plus faciles à exploiter et plus rentables.

b) La méthanisation

La biomasse « méthanisation » recouvre un potentiel localement. Elle constitue un vecteur potentiel pour l'économie circulaire autour de la valorisation de la matière organique et des déchets ligneux notamment des exploitations agricoles.

Prescription [P49] :

Les documents d'urbanisme locaux permettent donc l'installation de méthaniseurs à partir de la valorisation des déchets locaux, sous couvert de mesures favorisant une acceptabilité sociale (prescription 59) et garantissant une bonne insertion dans le contexte paysager et environnemental.

c) Solaire

Prescription [P50] :

En accord avec le SRADDET, les fermes photovoltaïques sont interdites sur l'espace agricole productif.

Elles peuvent être réalisées dans des espaces de friches totalement ou partiellement imperméabilisés n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture et ne présentant pas de potentiel pour une occupation autre (économique et/ou résidentielle).

Recommandation [R 21] :

Au regard du potentiel local, l'installation des panneaux photovoltaïques est fortement encouragée sur les toits, particulièrement sur les bâtiments agricoles et d'activités, mais aussi sur des espaces artificialisés comme des parkings, par la mise en place d'ombrières par exemple.

De manière générale, les documents d'urbanisme locaux encouragent l'installation de panneaux solaires sur les toits sous couvert d'une bonne intégration paysagère et architecturale et dès lors que l'implantation de ces panneaux ne contrevient pas à la mise en valeur des sites et patrimoines Brayons, remarquables ou protégés.

d) L'énergie éolienne

Le contexte environnemental et paysager du Pays de Bray complexifie l'implantation de nouveaux parcs éoliens.

Les prescriptions et recommandations ci-dessous renvoient à la fois à l'atlas TVB et à la carte page suivante spécifique au développement éolien.

Prescription [P51] :

L'implantation de parcs éoliens est à proscrire :

- Au sein de la boutonnière (cf. carte page suivante),
- dans et à proximité immédiate des réservoirs de biodiversité,
- dans les zones humides connues ou inventoriées dans le futur,
- au sein de la trame bocagère sauf si l'implantation et les travaux d'installation garantissent la préservation voire le renforcement du maillage existant

L'implantation d'éoliennes est également fortement défavorisée :

- Sur les versants et rebords de plateaux encadrant la boutonnière (cf. carte page suivante),
- Sur et à proximité des corridors écologiques à préserver.

Recommandation [R 22] :

En tout état de cause, la création et l'extension des parcs éoliens devront être accompagnées de mesures garantissant une insertion harmonieuse dans le paysage et de mesures visant à éviter les impacts environnementaux associés.

Lorsqu'elles sont envisagées à proximité d'une vallée (vallées de l'Yère, de la Varennes, de l'Andelle...) la création et/ou l'extension des parcs éoliens devront faire l'objet d'une insertion paysagère tenant compte des co-visibilités induites pour ne pas déqualifier la perception de cette vallée.

Sont également précisés ci-dessous quelques principes d'insertion :

- Privilégier les installations groupées
- Intégrer les bâtiments, clôtures et chemins d'accès de manière à atténuer leur impact visuel
- Limiter les terrassements et les aires de montage
- Privilégier l'intégration des transformateurs dans les mâts

Pour autant, le recours à ce type d'énergie n'est pas exclu sur l'ensemble du territoire et peut être promu lorsque les conditions s'y prêtent.

Ainsi, l'élaboration des futurs documents d'urbanisme locaux (PLUi notamment) doit constituer un espace de dialogue pour planifier un développement partagé de l'énergie éolienne et affiner les prescriptions du SCoT, dans un rapport de compatibilité.

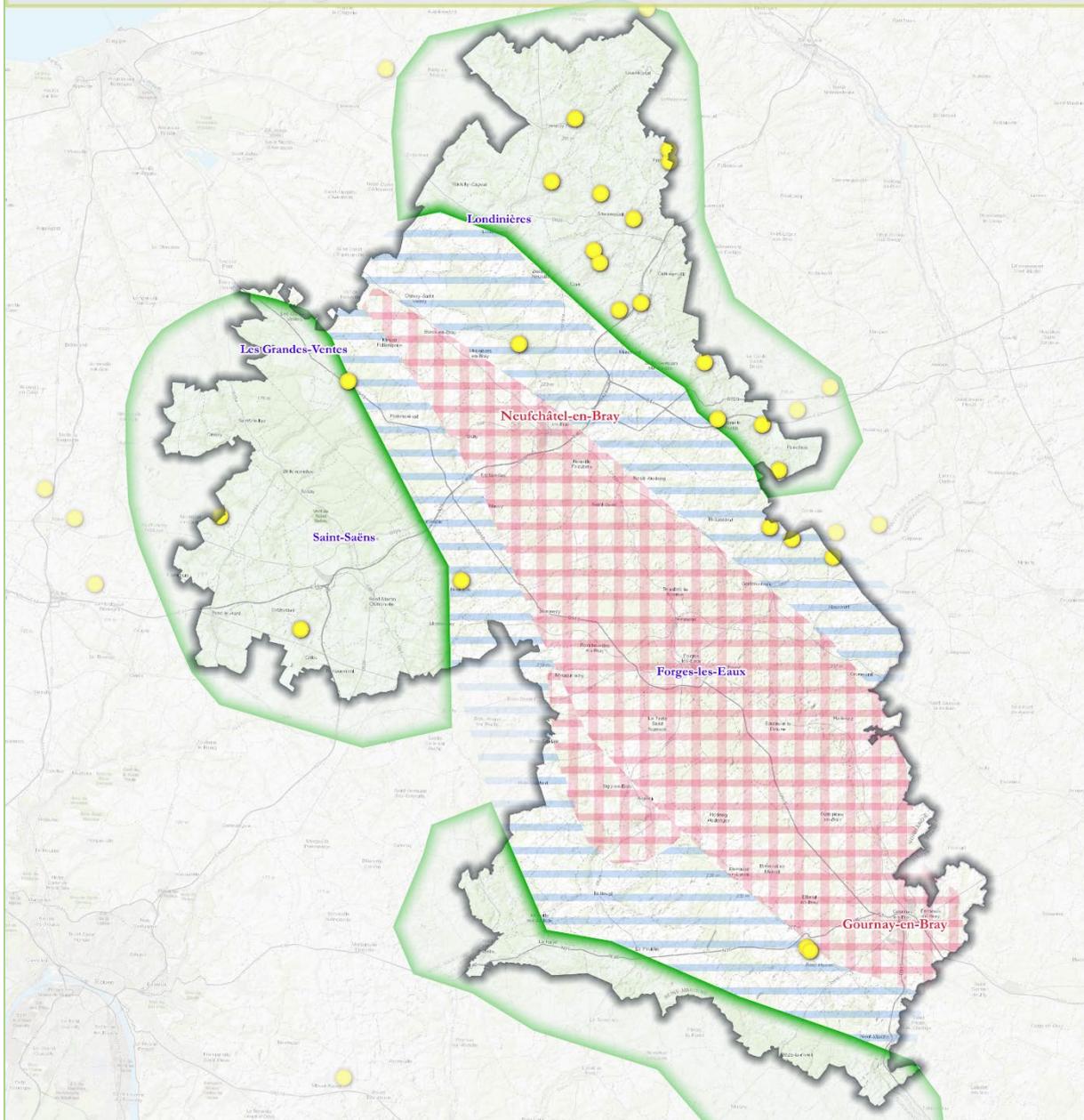
Les documents d'urbanisme peuvent promouvoir la modernisation et la densification des parcs éoliens existants. Les extensions d'urbanisation et les changements de destination prévus dans les documents locaux d'urbanisme ne doivent pas compromettre le développement des parcs éoliens.



Développement de l'éolien



SCoT du Pays de Bray



-  La boutonnière du Pays de Bray, où le développement de l'éolien est proscrit
-  Les coteaux et rebords de plateaux du Pays de Bray, très sensible passagèrement (le développement de l'éolien est très fortement déconseillé)
-  Les plateaux, où le développement de l'éolien doit être encadrer si possible par des démarches de planification amonts et intercommunales visant à favoriser la bonne acceptation sociale et paysagère des projets
-  Les parcs éoliens actuels sur lesquels il est permis (en fonction des possibilités) des projets d'extension modernisation)



Sources : ESRI, INEN

3.2. Composer avec les risques naturels présents, et à venir...

3.2.1. Une prise en compte des actions et du niveau de connaissance à l'heure de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux

Prescription [P 52] :

La gestion du risque dans les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement devront prendre en compte :

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PGRI), sur l'ensemble du territoire
- La Stratégie Locale de Gestion de Risque Inondation (SLGRI), sur le bassin versant de l'Arques
- Le programme d'Actions et de Prévention des Inondations (PAPI), sur le bassin versant de l'Arques
- L'ensemble des informations connues (DDRM, plans de sauvegarde, SGEP, RICS, diagnostics PPRI)

Pour les collectivités couvertes par un Plan de Prévention des Risques, les documents d'urbanisme locaux seront conformes à ces PPR.

Prescription [P53] :

Pour les collectivités non couvertes par une servitude ou un plan de gestion des risques qui s'imposent aux documents d'urbanisme locaux, il conviendra d'adapter les mesures d'interdiction de construire ou les conditions spéciales de construction à un niveau de connaissance suffisant pour répondre aux objectifs ci-dessous :

- qualifier le risque, c'est-à-dire les conséquences sur les personnes et les biens lors de la survenue de l'aléa,

- garantir la sécurité des personnes et des biens,
- ne pas accroître la population exposée en zone d'aléa ou l'aléa en lui-même,

3.2.2. Une actualisation et un complément de connaissance sur les risques en présence

Prescription [P 54] :

Les démarches d'élaboration des documents d'urbanisme locaux seront l'occasion :

- D'actualiser la connaissance du risque si cette dernière est jugée insuffisante par les partenaires techniques (SMBV) ou institutionnels (DDTM)
- D'engager des inventaires et des études complémentaires (Schéma de Gestion des Eaux Pluviales, Recensements d'Indices de Cavités Souterraines ...) visant sur les secteurs où les enjeux pressentis le nécessitent et où le niveau de connaissance est jugé insuffisant

3.2.3. Une approche prospective et un suivi régulier pour être adaptable

Prescription [P55] :

Dans une logique d'adaptation au changement climatique, les documents d'urbanisme locaux devront à la fois :

- Anticiper les risques futurs en s'appuyant les études prospectives disponibles qui dépassent la simple actualisation des connaissances
- Prévoir des modalités de suivi et d'évolution (procédure de modification, de révision simplifiées...) visant à une adaptation régulière du document sur sa durée de vie. A ce titre, les démarches d'évaluation environnementale menées dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme

locaux devront prévoir des indicateurs de suivi permettant d'évaluer régulièrement l'opportunité d'une évolution du document d'urbanisme en fonction d'une aggravation des risques

Prescription [P56] :

- Sur les secteurs bâtis déjà exposés à des risques, les documents d'urbanisme locaux devront penser le règlement de manière à ce que les conditions d'évolution du dit secteur permettent de réduire l'exposition au risque et/ou permettent une plus grande résilience (aux inondations par exemple)

3.2.4. Quelle traduction par type de risque ?

a) Le risque inondation

Au-delà des principes ci-dessus visant à accroître la connaissance du risque pour adapter les réponses en zone d'aléa, il est intéressant de rappeler que le risque d'inondation trouve son origine sur des secteurs amont souvent non concernés par un aléa et/ou un enjeu.

Prescription [P57] :

A ce titre, les documents d'urbanisme veillent à :

- Protéger les éléments de paysage (zones humides, mares, haies et boisements) recouvrant une fonction hydraulique de frein au ruissellement ou de tampon de manière à limiter ou ralentir le transfert des eaux de ruissellement vers l'aval. Cette prescription est d'autant plus forte sur et aux abords des axes de ruissellement ;
- Garantir la conservation des capacités d'expansion naturelle de crue (préservation des fonds de vallée et notamment des milieux humides au sein des lits majeurs). L'objectif est ici de se prémunir du risque de débordement de cours d'eau ;

- Ne pas entraver le libre écoulement des eaux, augmenter la vitesse d'écoulement, ou créer d'effets préjudiciables sur les secteurs voisins ou aval ;
- Garantir une gestion des eaux pluviales « là où elles tombent » en secteur urbanisé (cf. partie assainissement).

b) Le risque de mouvements de terrain

Prescription [P58] :

L'aléa et le risque d'effondrement liés à la présence de cavités souterraines relèvent d'une gestion localisée que les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement et de construction mettront en œuvre à leur échelle.

Conformément aux principes précités, il reviendra aux collectivités, accompagnées par les partenaires techniques et institutionnels, de prévoir les études visant à accroître la connaissance du risque (RICS) pour adapter sa prise en compte réglementaire, en s'appuyant notamment sur la doctrine départementale en la matière.

3.2.5. Se prémunir des risques technologiques, concilier les usages et assurer les conditions d'un vivre ensemble par une prise en compte des nuisances subies ou ressenties

Prescription [P59] :

Les documents d'urbanisme locaux :

- appliqueront les distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risques (silos, installation réfrigérée...) éventuellement prévues dans le cadre des législations spécifiques à l'exploitation de ces installations. Il en va de même pour la prise en compte des risques depuis les canalisations transportant des matières

dangereuses et depuis les axes routiers sur lesquels s'effectue du transport de matières dangereuses

- garantiront la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristique, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances. Il s'agira notamment :

- d'appliquer les contraintes d'urbanisation et d'organisation urbaine aux risques en présence (investigations ou dépollution de sites BASIAS par exemple)
- de considérer les installations ou extensions potentielles des établissements à risques ou sources potentielles de nuisances (méthaniseur par exemple) au regard des zones d'habitat existantes et projetées

Au-delà, les démarches d'élaboration des documents de planification locale devront participer activement à un travail de sensibilisation permettant une meilleure compréhension des enjeux et une plus grande acceptabilité sociale des projets.

ANNEXE :

DOSSIER CARTOGRAPHIQUE DU DAACL

1. Les localisations en centralité

Afin de maintenir l'offre de services en cœur de ville, le Pays de Bray souhaite localiser prioritairement le commerce de proximité dans les centres-bourgs et centres-villes. Dans ce but, le DAACL identifie comme localisation préférentielle tous les des communes pôles. Chaque commune peut disposer d'une ou plusieurs centralités.

Il ne s'agit pas de surligner tous les petits commerces de la commune, mais bien d'identifier des centralités commerciales là où la commune souhaite favoriser l'animation de la vie urbaine et l'offre de services quotidiens aux habitants en lien avec le projet de SCoT et la construction d'un territoire des proximités.

Le DAACL propose ainsi de localiser la centralité au plus près des linéaires commerciaux existants ou en projet. La localisation préférentielle est ainsi positionnée sur le secteur de centralité, en évitant d'y intégrer des axes de circulation ou des quartiers résidentiels où la collectivité ne souhaite pas accueillir des fonctions de centralités et des petits commerces.

En effet, plus le périmètre est large, plus il permet à de nouveaux commerces de s'implanter en dehors de la centralité. Ils risquent donc d'accroître la concurrence exercée sur ces pôles de vie (en particulier les corridors commerciaux). Cela risque également d'accroître la vacance commerciale, dans la mesure où les nouveaux immeubles à construire pourront légitimement prévoir une surface commerciale en rez-de-chaussée dans un secteur où le potentiel pourrait être insuffisant.

Premiers pôles territoriaux

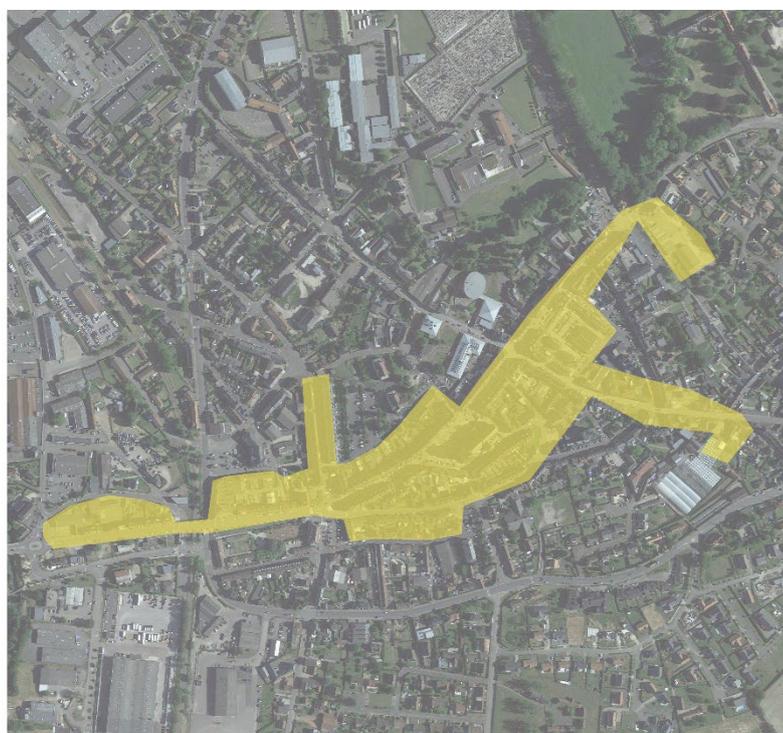
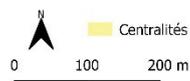
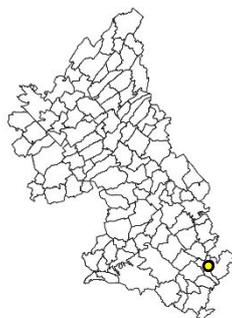
NEUFCHÂTEL-EN-BRAY

> Localisation



GOURNAY-EN-BRAY

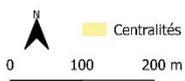
> Localisation



Polarités principales

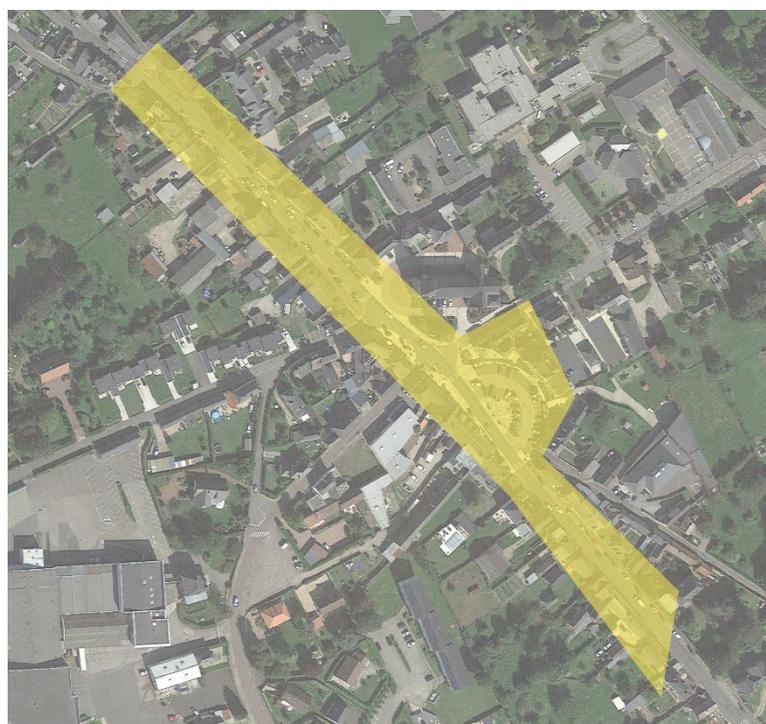
LONDINIÈRES

> Localisation



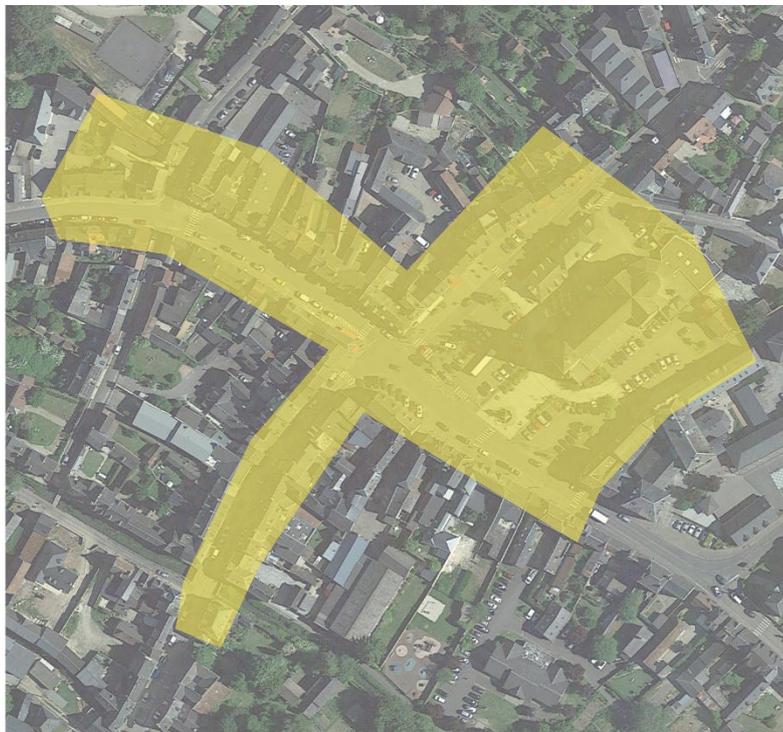
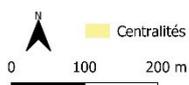
LES GRANDES VENTES

> Localisation



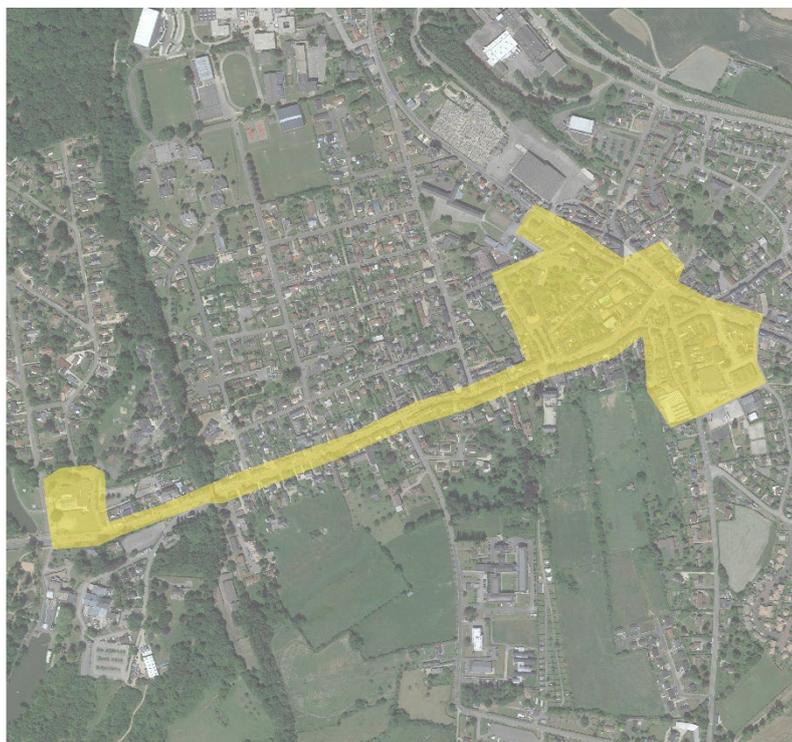
SAINT-SAËNS

> Localisation



FORGES-LES-EAUX

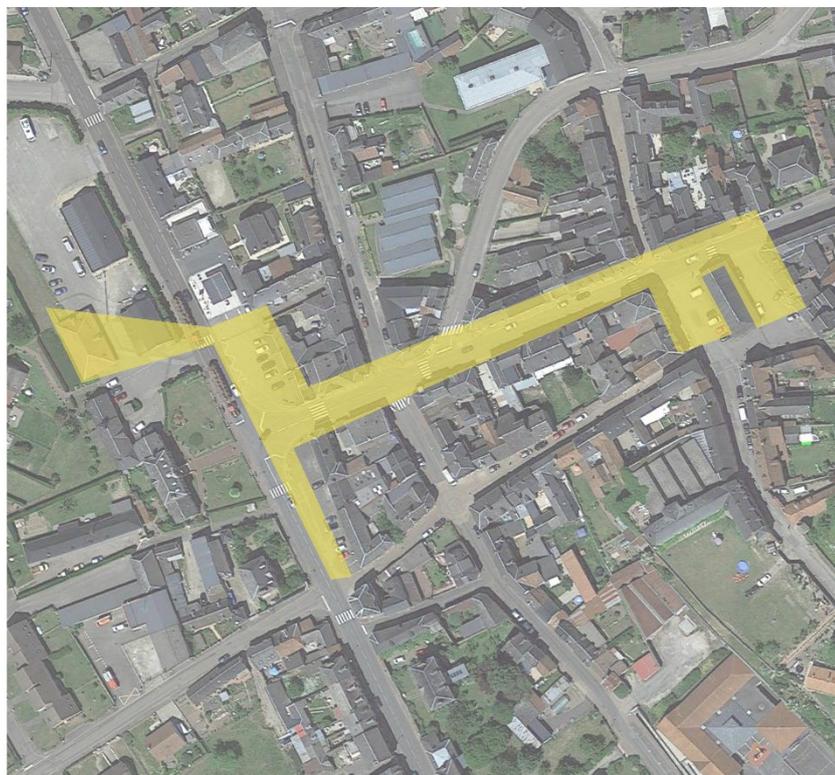
> Localisation



Pôles de proximités

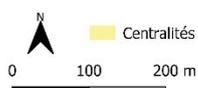
GAILLEFONTAINE

> Localisation



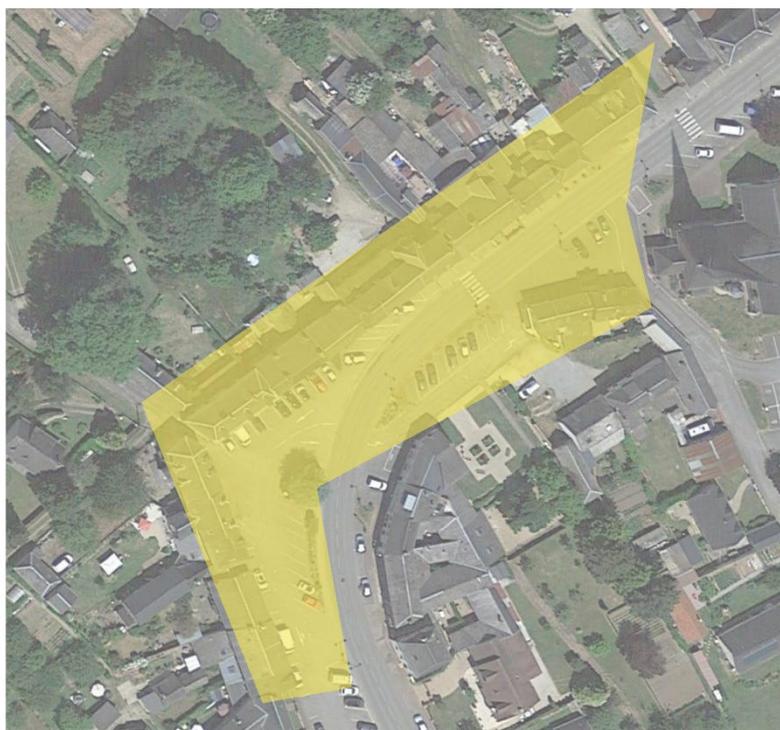
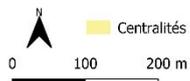
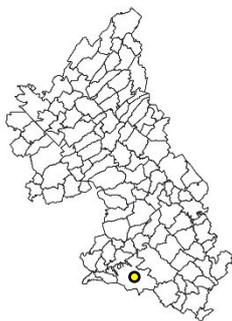
ARGUEIL

> Localisation



LA FEUILLE

> Localisation



Définitions

1- Les lieux marchands

Surface de vente

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Pôle commercial ou pôle marchand

Un pôle correspond à un regroupement de plusieurs commerces et services positionnés à proximité les uns des autres, dans le tissu urbain, et qui présentent une certaine synergie en termes de clientèles et de typologie d'offre.

Ensemble commercial

L'ensemble commercial est défini par l'article L.752-3 du code de commerce. Il désigne les magasins qui sont réunis sur un même site, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire

ou l'exploitant, et qui :

- ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- ou bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- ou font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- ou sont réunis par une structure juridique commune.

Galerie marchande

Regroupement dans un même espace couvert, d'un ensemble de commerces de détails accolé à une grande surface alimentaire. Les galeries marchandes accueillent des formats boutiques (moins de 400 m² de surfaces de vente).

Centralité

Tout secteur caractérisé par un bâti dense, présentant une diversité de fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques en termes de réponse aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre. Les centralités urbaines correspondent au centre des villes, bourgs, villages. Elles rassemblent une mixité de fonctions urbaines structurantes : équipements publics (équipements scolaires, équipements administratifs...), activités, logements, commerces ; et disposent d'une bonne accessibilité par tous les modes de déplacement.

2- Les types d'achats

Achat lourd

Produit encombrant nécessitant d'être emporté en voiture par le client ou livré à son domicile, et exigeant une surface de vente d'une emprise importante (magasin de bricolage, de jardinage, de meubles, hypermarché, ...).

Achat léger

Produit peu encombrant, facile à transporter à pied, à vélo ou en transports collectifs (vêtement, livre, médicament, petit panier alimentaire, ...).

Achat quotidien

Achat d'un bien banal répondant à un besoin de consommation courante, acquis quotidiennement, notamment dans des commerces de proximité.

Achat hebdomadaire

Achat réalisé une à deux fois par semaine, pour répondre à des besoins alimentaires ou anomaux récurrents, réalisé dans des commerces de proximité ou des supermarchés.

Achat occasionnel

Achat anormal réalisé à une fréquence mensuelle ou plusieurs fois dans l'année, nécessitant une démarche d'achat spécifique.

Achat exceptionnel

Achat réalisé une à deux fois par an.

2. Les localisations en secteur de périphérie

Afin de structurer une offre commerciale de périphérie plus qualitative et économe en foncier et de préserver les cœurs de villes et de bourgs, le Pays de Bray définit des localisations préférentielles en secteurs d'implantation périphériques (SIP) en ciblant les espaces marchands déjà urbanisés ou faisant déjà l'objet d'un projet.

Le DAACL propose également une localisation au plus près des linéaires commerciaux existants ou en projet. La localisation préférentielle est ainsi positionnée à proximité du bâti commercial existant, en évitant d'y intégrer des axes de circulation ou des quartiers résidentiels où la collectivité ne souhaite pas voir se développer une offre commerciale. En effet, plus le périmètre est large, plus il permet à de nouveaux commerces de s'implanter en dehors de la localisation préférentielle. Ils risquent donc d'accroître la concurrence exercée sur ces pôles (exemple des boulangeries en bordure de route).

Il ne s'agit pas de surligner chaque commerce des secteurs d'implantation périphérique, mais bien d'identifier des localisations commerciales là où la commune souhaite pérenniser l'offre commerciale.

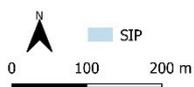
De même l'objectif n'est pas d'identifier l'ensemble des commerces existants sur le territoire mais bien de proposer un projet d'implantation commerciale cohérent à l'échelle du territoire et du SCoT.

Premiers pôles territoriaux

NEUFCHÂTEL-EN-BRAY

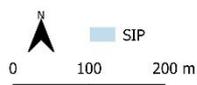
Neufchâtel-en-Bray

> Localisation



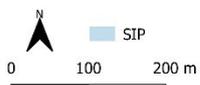
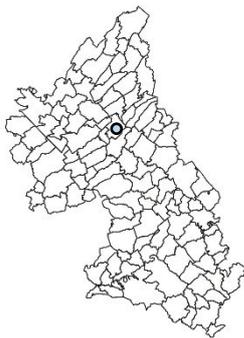
Neufchâtel-en-Bray

> Localisation



Neufchâtel-en-Bray

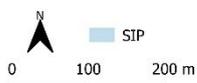
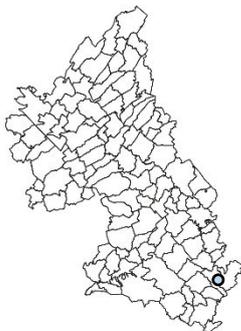
> Localisation



GOURNAY-EN-BRAY / FERRIERES-EN-BRAY

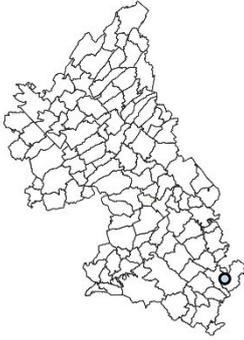
Gournay-en-Bray

> Localisation



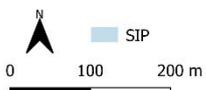
Gournay-en-Bray

> Localisation



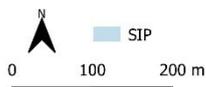
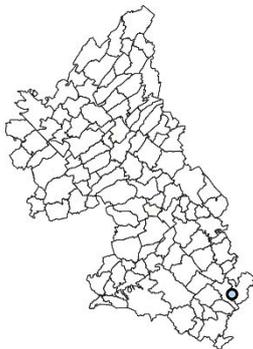
Ferrières-en-Bray

> Localisation



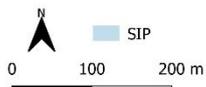
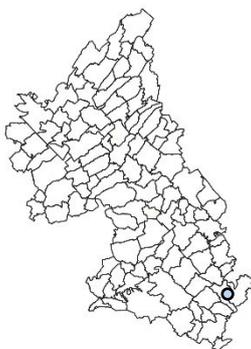
Gournay-en-Bray

> Localisation



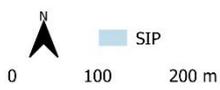
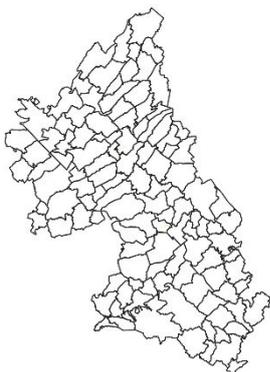
Ferrières-en-Bray

> Localisation



Ferrières-en-Bray

> Localisation

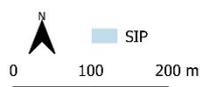


Polarités principales

SAINT-SAËNS

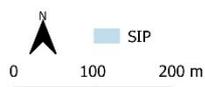
Saint-Saëns

> Localisation



Saint-Saëns

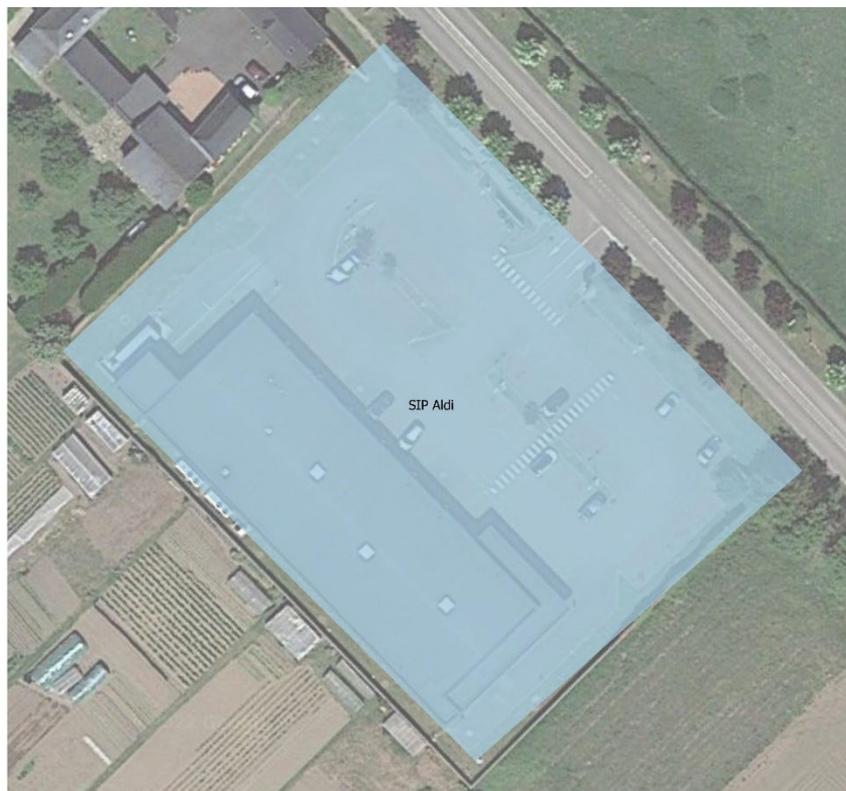
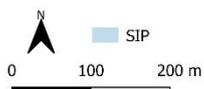
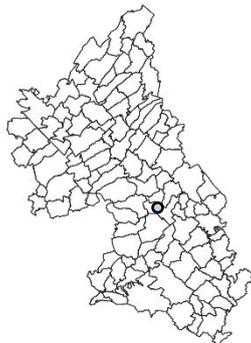
> Localisation



FORGES-LES-EAUX / SERQUEUX

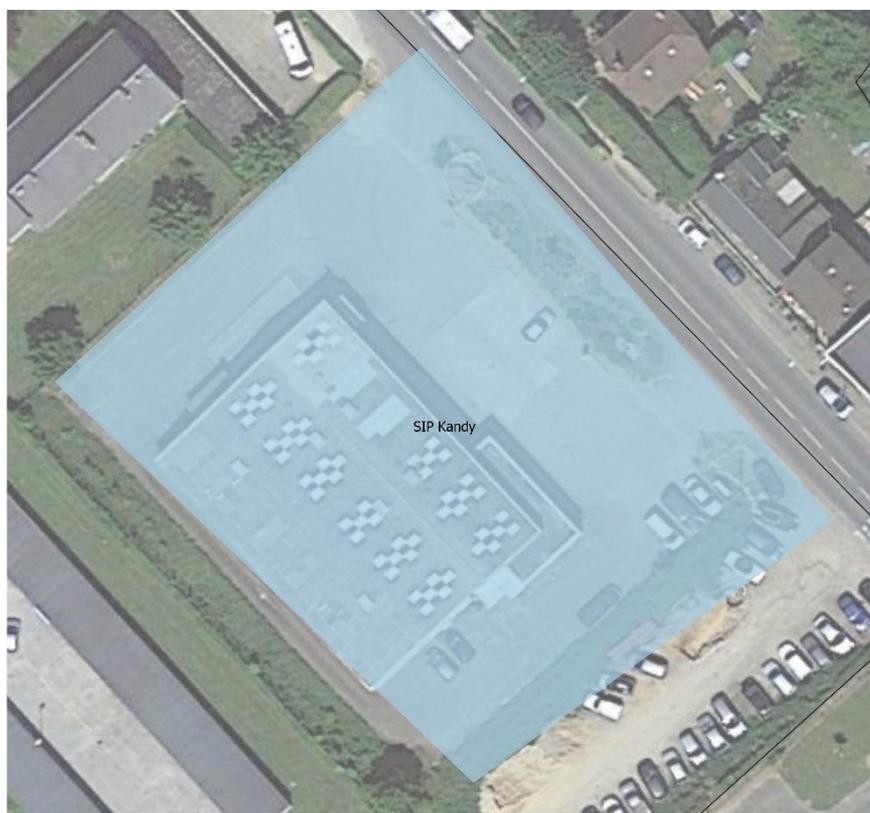
Forges-les-Eaux

> Localisation



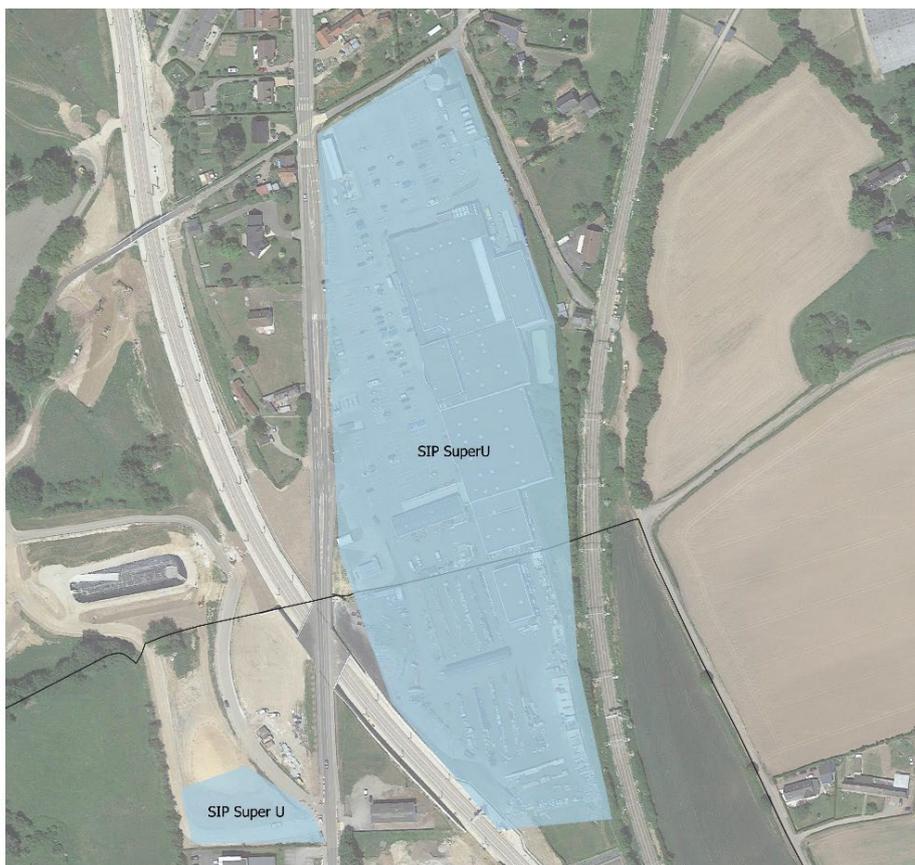
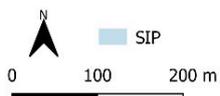
Forges-les-Eaux

> Localisation



Serqueux

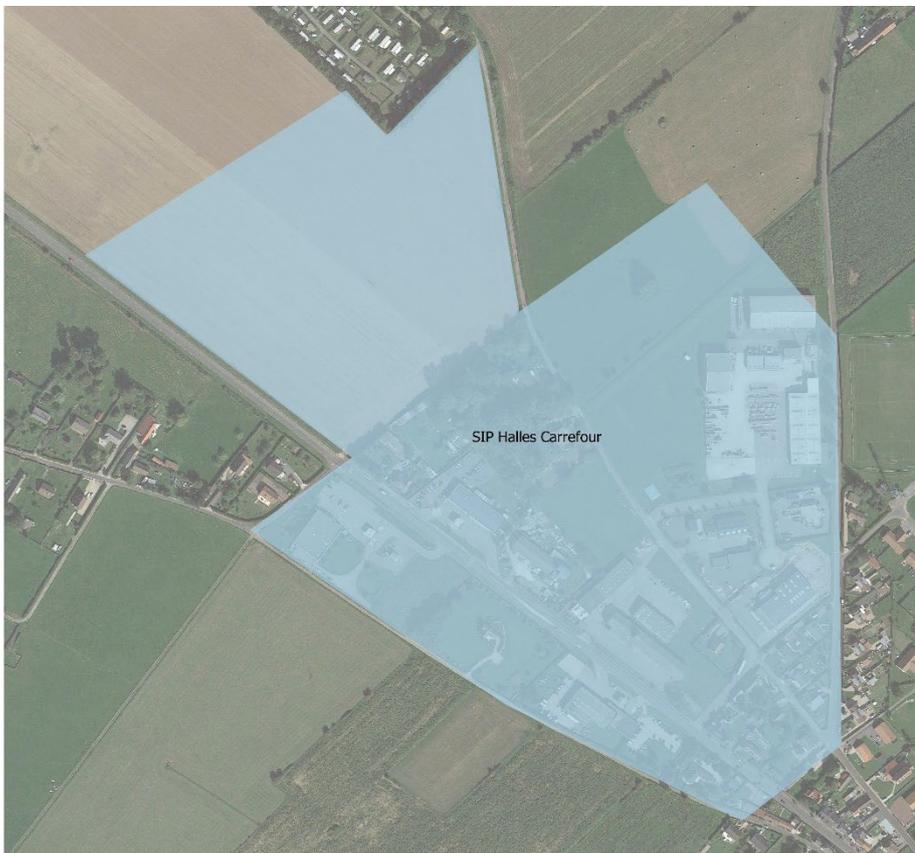
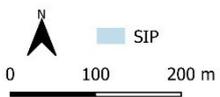
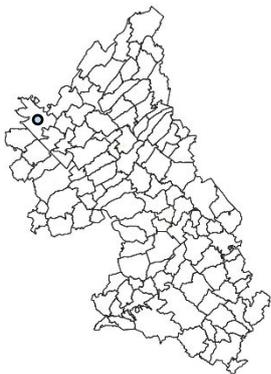
> Localisation



LES GRANDES VENTES

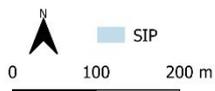
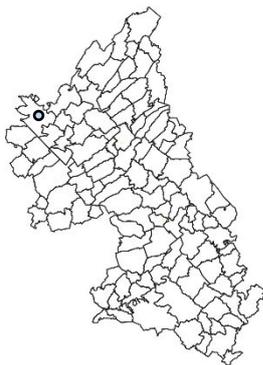
Les Grandes Ventes

> Localisation



Les Grandes Ventes

> Localisation

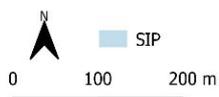
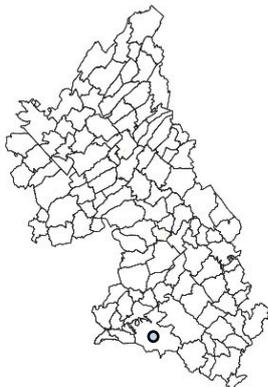


Pôles de proximités

LA FEUILLE

La Feuillie

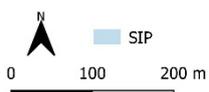
> Localisation



Villages

Argueil

> Localisation



Quièvrecourt

> Localisation

