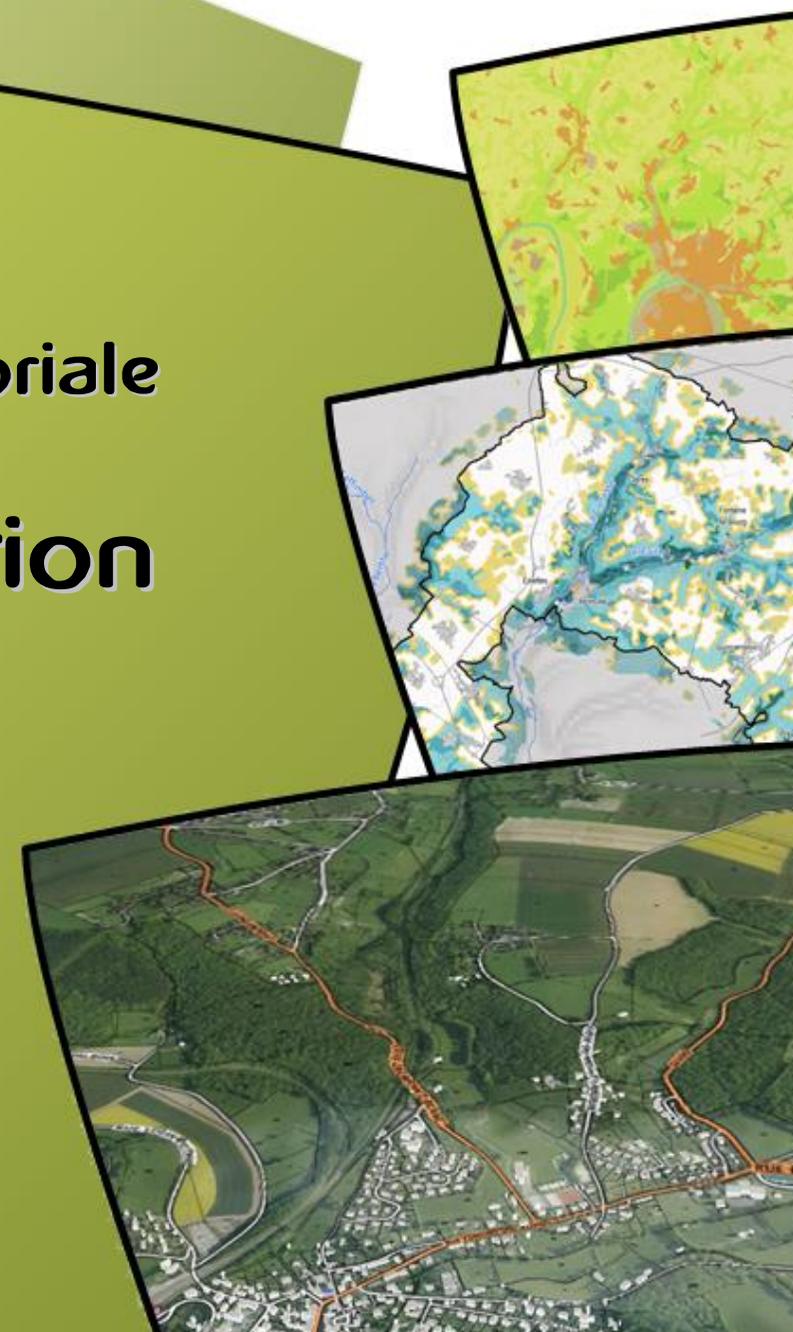




Schéma de Cohérence Territoriale
-
Document d'Orientation
et d'Objectifs
-



Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays entre Seine et Bray a été réalisé sous le pilotage du Syndicat Mixte du Pays entre Seine et Bray, avec l'appui des bureaux d'études suivants :



SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
I- RECHERCHER UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN, PERENNISATION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES, ET PRESERVATION DES PAYSAGES	11
1 – ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE RURAL.....	11
1.1 - <i>Un développement axé sur les polarités urbaines pour préserver l'identité rurale du Pays</i>	<i>12</i>
1.2 – <i>Des polarités économiques confortées</i>	<i>17</i>
2 – ASSURER LE MAINTIEN ET LA RESTAURATION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE	18
2.1 – <i>Protéger les milieux structurants et naturels des continuités écologiques, fondement du caractère paysager.....</i>	<i>18</i>
2.2 – <i>Intégrer la notion de patrimoine écologique aux réflexions sur le développement urbain.....</i>	<i>24</i>
3 – VALORISER LES PAYSAGES, LES ESPACES BATIS OU A URBANISER	25
3.1 – <i>Protéger et valoriser les paysages</i>	<i>25</i>
3.2 – <i>Mettre en valeur les espaces urbains et à urbaniser</i>	<i>27</i>
3.3 – <i>Renforcer la qualité des opérations d'aménagement.....</i>	<i>28</i>
II - ORGANISER L'ARMATURE URBAINE ET LA MOBILITE.....	32
1 – ASSURER UNE COHERENCE ENTRE URBANISATION ET MOBILITE DURABLE	32
1-1 - <i>Faciliter l'usage des transports collectifs.....</i>	<i>32</i>
1.2 - <i>Favoriser les modes doux de déplacement</i>	<i>33</i>
1.3 – <i>Encourager la concertation entre le territoire et les autorités organisatrices de transport</i>	<i>35</i>
2 – FACILITER LES DEPLACEMENTS SUR LE RESEAU ROUTIER DU TERRITOIRE.....	36
2.1 – <i>Adapter le réseau routier aux transports collectifs.....</i>	<i>36</i>
2-2 – <i>Améliorer la desserte routière du territoire</i>	<i>36</i>
2.3 – <i>Faciliter l'organisation du covoiturage et l'écomobilité.....</i>	<i>37</i>
2.4 – <i>Faciliter le transport de marchandises.....</i>	<i>39</i>
III - FAVORISER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU PAYS ENTRE SEINE ET BRAY ET EQUILIBRER SON DEVELOPPEMENT.....	42
1 – SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE LOCALE ET CONFORTER SON CARACTERE MULTIFONCTIONNEL (ECONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL)	42
1.1 – <i>Préserver les espaces agricoles</i>	<i>42</i>
1.2 – <i>Conserver de bonnes conditions de fonctionnement des exploitations agricoles.....</i>	<i>43</i>
2 – DIVERSIFIER L'OFFRE ECONOMIQUE LOCALE POUR DEVELOPPER L'EMPLOI.....	45
2.1 – <i>Favoriser une diversification du tissu économique local.....</i>	<i>45</i>
2.2 – <i>Encourager le développement d'une économie verte.....</i>	<i>46</i>

2.3 – Organiser le développement touristique autour des atouts paysagers, culturels et patrimoniaux du territoire	47
2.4 – Accompagner le développement économique dans ses mutations	49
3 – ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL	51
3.1 – Définir les localisations préférentielles	52
3.2 – Encadrer le « Grand Commerce »	54
3.3 – Donner une vocation aux localisations préférentielles des commerces	56
3.4 – Favorier le maintien et le développement d'une fonction commerciale attractive et diversifiée dans les centralités du Pays	58
3.5 – Opérer un développement commercial qualitatif et respectueux de l'environnement	60
3.6 – Définition et délimitation des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM)	63
IV - FAVORISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE PAR UNE OFFRE RESIDENTIELLE ET DE SERVICES RENOUVELEE	69
1 – DEVELOPPER UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTEE AUX BESOINS DE LA POPULATION	69
1.1 – 5 800 logements à produire en tenant compte de l'armature urbaine et des spécificités du territoire	69
1.2 – Diversifier la typologie des logements	72
1.3 – Renforcer la mixité sociale	74
1.4 – Renforcer l'offre en logements spécifiques	77
1.5 – Développer une politique de gestion et de suivi du logement	77
2 – PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES	78
2.1 – Coordonner les politiques d'équipements et de services	78
2.2 – Mieux anticiper l'impact du développement urbain et du vieillissement sur les besoins en équipements et services	78
2.3 – Développer l'accessibilité de la population aux services numériques	80
V - LIMITER L'IMPACT FONCIER DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT	83
1 – OPTIMISER LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES (HABITAT)	83
1.1 – Connaître et optimiser les potentialités dans les enveloppes urbaines existantes	83
1.2 – Favoriser la réhabilitation du parc	84
1.3 – Augmenter les densités dans les enveloppes urbaines existantes	85
2 – ORGANISER DES EXTENSIONS URBAINES RESIDENTIELLES PLUS ECONOMES EN FONCIER	86
2.1 – Interdire le mitage et conditionner l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation	86
2.2 – Renforcer la densité dans les extensions urbaines résidentielles	87
2.3 – Limiter la consommation de nouveaux espaces (logements, équipements, infrastructures)	88
2.4 – Consolider une politique foncière	90
3 – ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PLUS ECONOME EN FONCIER	91
3.1 – Optimiser les espaces économiques existants	91
3.2 – Permettre l'évolution des zones d'activités existantes et la création de nouvelles zones	92

VI - GERER LES RESSOURCES ET LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX.....	96
1 – ASSURER LA PRESERVATION DES RESSOURCES EN EAU.....	96
1.1 – Veiller à l'adéquation des dispositifs d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement avec les perspectives de développement	96
1.2 – Améliorer la qualité des rejets dans le milieu naturel et maîtriser les pressions sur les ressources	97
1.3 – Protéger les zones vulnérables aux pollutions	97
1.4 – Favoriser une gestion économe de l'eau et la réutilisation des eaux pluviales.....	98
2 – PRESERVER LE TERRITOIRE DES RISQUES ET DES NUISANCES	99
2.1 – Prendre en compte le risque d'inondation et de ruissellement.....	99
2.2 – Prendre en compte le risque de mouvement de terrain.....	101
2.3 – Limiter l'exposition aux risques technologiques.....	102
2.4 – Prévenir et limiter l'exposition aux nuisances sonores.....	103
2.5 – Contribuer à la réduction de la production de déchets	103
3 – CONTRIBUER A LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE	104
3.1 – Favoriser les économies d'énergie	104
3.2 – Encourager le développement des énergies renouvelables	105

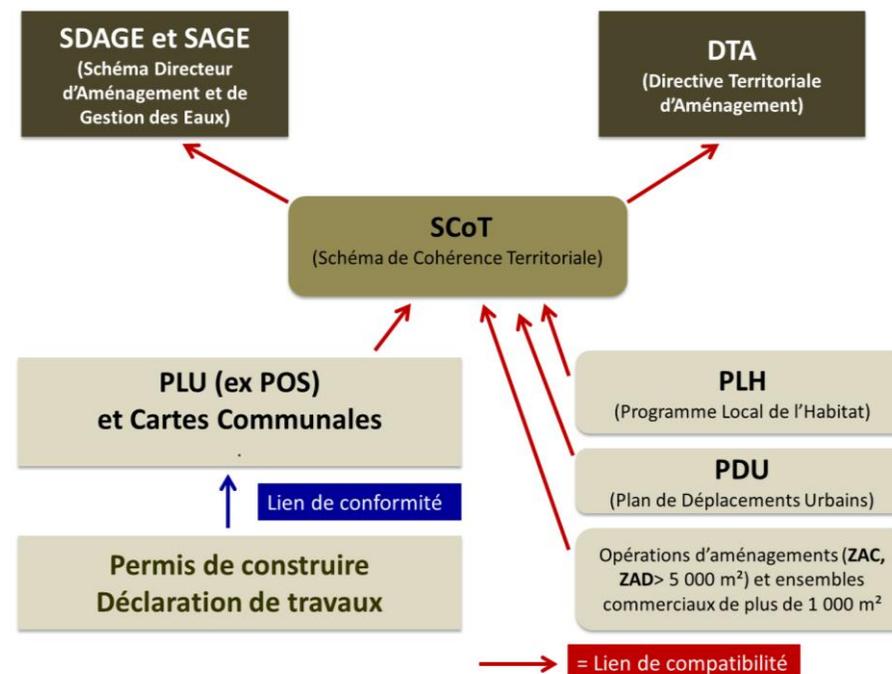
INTRODUCTION

Ce troisième document ¹ (qui accompagne le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables -PADD- du SCoT) constitue **le volet prescriptif du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (POS/PLU et cartes communales)**². Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations prescriptives présentées dans ce document (cf. Fig 1).

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) décline le projet des élus du SCoT du Pays entre Seine et Bray.

Dans son prolongement, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT « *détermine 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. Il définit 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.* » (article L 122.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Figure 1 - SCoT et compatibilité



¹ Selon l'article R 122.1 du Code de l'Urbanisme, « Le Schéma de Cohérence Territoriale comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables et un Document d'Orientation et d'Objectifs assortis de documents graphiques. »

² Doivent être compatibles avec les orientations du SCoT :

- Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).
- Les Plans de Déplacements Urbains (PDU).
- Les Schémas de Développement Commercial.
- Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).
- Les cartes communales.
- Les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).
- Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat.
- Les autorisations d'urbanisme commercial.

Les articles L 122-1-5 à L 122-1-10, et R 122-3 du Code de l'Urbanisme précisent le contenu obligatoire du DOO.

Le dossier de SCoT ne comprend pas de carte de destination des sols.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) indique des orientations prescriptives qui peuvent être illustrées dans certains cas par une représentation graphique schématique. Les représentations graphiques ont la même valeur juridique que les orientations prescriptives du DOO. Elles portent sur une spatialisation schématique (on parle d'une localisation et non d'une délimitation) de certaines orientations prescriptives.

Les **orientations prescriptives** indiquées dans ce document sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme de norme inférieure dont les POS/PLU et les cartes communales.

Les **recommandations** inscrites dans ce document s'adressent à l'ensemble des 62 communes du SCoT, mais aussi le cas échéant aux EPCI et 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...).

Chaque commune membre du SCoT décline ensuite dans son document d'urbanisme local (**POS/PLU** ou carte communale) et dans un rapport de compatibilité, les orientations prescriptives du Document d'Orientation et d'Objectifs.

Les documents d'urbanisme locaux qui contiendraient des dispositions contraires aux orientations du SCoT devront être revus et mis en compatibilité avec le SCoT dans un délai de trois ans à compter de l'approbation du SCoT par le Comité Syndical³.

³ Conformément à l'article L 123-1 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme,

« Lorsqu'un de ces documents [SCoT, ..] est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans. »

De plus, l'article L 123-14 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme autorise le Préfet à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT :

« Le Préfet met également en oeuvre la procédure [de révision ou de modification du PLU pour être rendu compatible] lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L 123-1, le Plan Local d'Urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un Schéma de Cohérence Territoriale (...) ou d'un Programme Local de l'Habitat. ».

- | -

RECHERCHER UN EQUILIBRE ENTRE
DEVELOPPEMENT URBAIN, PERENNISATION DES
CORRIDORS ECOLOGIQUES, ET PRESERVATION DES
PAYSAGES

 Organiser un développement urbain respectueux du cadre rural

 Assurer le maintien et la restauration des corridors écologiques

 Valoriser les paysages, les espaces bâtis ou à urbaniser

I- RECHERCHER UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN, PERENNISATION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES, ET PRESERVATION DES PAYSAGES

1 – ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE RURAL

<p>Définitions :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>1 - Enveloppes urbaines existantes Les enveloppes urbaines existantes correspondent aux zones urbanisées des communes à la date d'approbation du SCoT, en référence au zonage des documents d'urbanisme existants (cartes communales et PLU, voire POS) soit la totalité des zones U, à l'exception des parcelles non bâties supérieures à 5 000 m² situées au sein de ces zones U qui doivent entrer dans le décompte de la consommation d'espace au même titre que les extensions urbaines. Une actualisation des zones effectivement bâties à la date d'approbation du SCoT complète l'identification des enveloppes urbaines existantes. Pour les communes ne disposant pas de document d'urbanisme, l'enveloppe urbaine correspond aux contours des espaces urbanisés identifiés à la date d'approbation du SCoT. »</p> <p>2 - Les « dents creuses » On entend par « dents creuses » les espaces représentant un potentiel foncier pouvant être le support d'une urbanisation alternative à l'extension urbaine. Une dent creuse est une unité foncière non bâtie. Ensermée dans une enveloppe urbaine existante, elle est bordée de parcelles bâties et se situe à proximité des réseaux divers. Une dent creuse peut être composée d'une seule parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës. Dans les deux cas, les parcelles peuvent faire l'objet de remaniements fonciers (divisions ou réaménagements de parcelles) afin de permettre des aménagements d'ensemble. L'espace déjà urbanisé dans lequel la dent creuse s'inscrit doit être de superficie bien supérieure à celle-ci. En fonction de leur occupation et de leur nature, l'urbanisation des dents creuses ne doit pas porter atteinte à la qualité des sites, des paysages, du patrimoine culturel et à la biodiversité.</p> <p>3 – Les extensions de l'urbanisation On entend par extension urbaine les secteurs actuellement non bâtis, en continuité du bâti existant, à proximité des réseaux, qui pourront être urbanisés à terme. Cette définition ne prend pas en compte les secteurs non bâtis dans les tissus urbains existants qui pourront être urbanisés en priorité (« dents creuses » de toute taille). Cette urbanisation permettra de densifier les tissus urbains existants.</p>

1.1 - UN DEVELOPPEMENT AXE SUR LES POLARITES URBAINES POUR PRESERVER L'IDENTITE RURALE DU PAYS

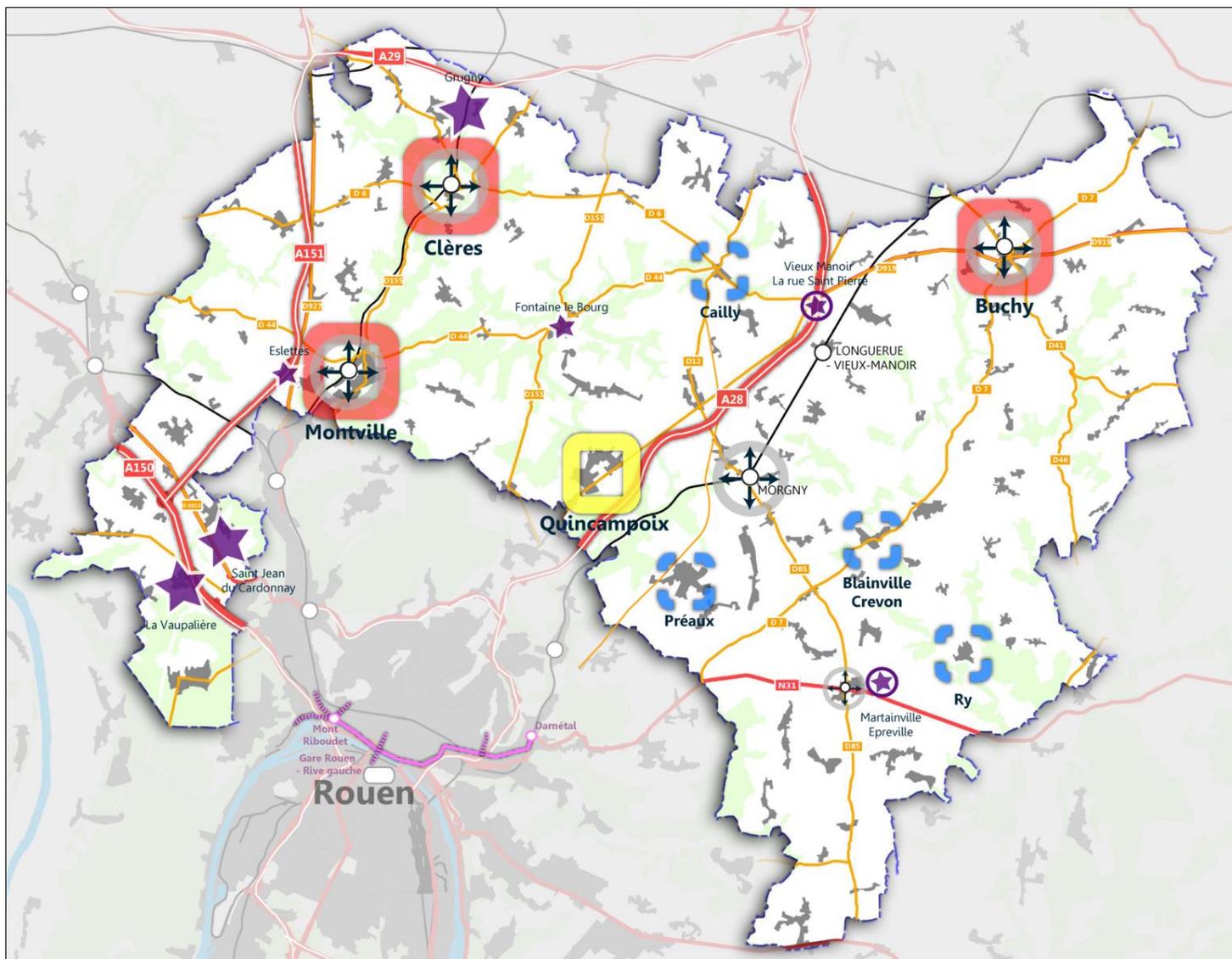
Conformément aux objectifs du PADD, le développement du territoire prend appui sur une armature urbaine composée de la manière suivante :

- **13 pôles dont 4 pôles majeurs et 9 pôles d'équilibre « services-emplois »** liés à une offre de service et/ou économique et/ou de transport (gare) ;
- **4 communes stratégiques « emplois-mobilité »** liées à un potentiel économique ou de transport (gare), qui pourront avoir un rôle structurant futur pour le territoire ;
- **45 villages.**

Pour chaque élément de cette armature urbaine, le SCoT fixe les orientations suivantes :

Définition des pôles majeurs et orientations :	Orientations prescriptives
	<p>4 communes forment les pôles majeurs : Buchy, Clères, Montville, Quincampoix. 2 types de pôles majeurs sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avec une gare (Buchy, Clères, Montville) ; - Sans gare (Quincampoix).
	<p>Ces pôles urbains devront assurer des fonctions et services de niveau «supérieur» utiles à tout le Pays.</p>
	<p>La densification et le renouvellement urbain y seront des principes à appliquer prioritairement, qui s'articuleront autour de la diversification des fonctions urbaines.</p>
	<p>La structuration des déplacements devra s'appuyer sur ces pôles majeurs (quartiers gares en particulier). Les quartiers de gares seront des centralités à conforter dans l'organisation du territoire et la valorisation des espaces desservis.</p>
<p>Les pôles majeurs participeront au maintien des continuités écologiques. Les développements urbains devront maintenir la proximité avec la nature en préservant ou aménageant les transitions entre espaces bâtis et espaces de nature, en assurant leur perméabilité écologique et en favorisant l'insertion paysagère des constructions.</p>	

Document graphique n°1 : l'évolution de l'armature urbaine à terme (synthèse)



Etat des lieux

- Zones urbaines
- Zones boisées

Transports et déplacements

- Gare SNCF (territoire / hors du territoire)
- Voie ferrée
- Autoroute
- Route nationale
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Pôle multimodal avec gare
- Pôle multimodal sans gare (covoiturage, car)
- TEOR

Armature urbaine

I - Pôles majeurs

- Pôle majeur avec gare
3 fonctions développées : résidentielle, économique, équipements et services.
- Pôle majeur sans gare
3 fonctions développées : résidentielle, économique, équipements et services.

II - Pôles d'équilibre "services-emplois"

- Fonction économique dominante > 400 emplois
- Fonction économique dominante > 300 emplois
- Fonction équipements et services dominante

III - Communes stratégiques "emplois-mobilité"

- Fonction économique dominante > 300 emplois
- Fonction transport dominante
- Zone DTA

<p>Définition des pôles d'équilibre « services-emplois » et orientations :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>9 communes sont identifiées comme pôle d'équilibre : Blainville-Crevon, Cailly, Eslettes, Fontaine-Le-Bourg, Grugny, La Vaupalière, Préaux, Ry, Saint-Jean-du-Cardonnay.</p> <p>Complémentaires aux pôles majeurs, leur développement confortera ce rôle à travers une offre de logements, de commerces et d'emplois adaptés.</p> <p>Ils organiseront au plus près des services de base, quotidiens (commerces de proximité, offre médicale, services bancaires...). Ils organiseront la proximité et contribueront à la structuration des espaces ruraux (rayonnement sur les villages alentours).</p> <p>La densification et le renouvellement urbain y seront des principes à appliquer prioritairement, qui s'articuleront autour de la diversification des fonctions urbaines.</p>
<p>Définition des communes stratégiques « emplois-mobilité » et orientations :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>4 communes sont identifiées comme communes stratégiques « emplois-mobilité » : Martainville-Epreville, Morgny-la-Pommeraye, Vieux-Manoir/La Rue-Saint-Pierre.</p> <p>Ces communes stratégiques présentent un potentiel de développement futur lié à la présence d'une zone d'activités économique (Vieux-Manoir/La Rue Saint-Pierre, Martainville-Epreville) et / ou à la présence d'une gare (Morgny-la-Pommeraye). La commune de Martainville-Epreville est également stratégique en termes d'organisation future des mobilités des habitants de cette partie du territoire.</p> <p>A ce titre, le développement de ces communes doit être pensé afin d'intégrer ces potentialités de développement. Il s'agira notamment de mieux accompagner le développement des zones d'activités, donc de l'emploi, par une offre de logements plus diversifiée, notamment en locatif, et par un renforcement de l'offre de services locaux. La densification et le renouvellement urbain y seront prioritaires.</p> <p>Le développement d'une nouvelle centralité à Morgny-la-Pommeraye se fera en lien avec l'évolution des liaisons ferroviaires sur la ligne Rouen - Amiens.</p> <p>Ce développement devra être programmé dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble, intégrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un objectif cible de densité équivalant à celui des pôles d'équilibre « services-emplois » dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble (en densification ou en extension de l'urbanisation) soumises à compatibilité directe avec le SCoT ;

	<ul style="list-style-type: none"> - la recherche d'un équilibre entre l'accueil de nouveaux logements et la création d'équipements répondant aux besoins des populations accueillies sur cette nouvelle centralité ; - une optimisation de l'intermodalité sur ce site. Des espaces de stationnement seront aménagés en lien avec la fonction et la fréquentation de la gare. Le PLU devra ajuster les espaces de stationnement en fonction du projet urbain défini localement et des rabattements organisés vers cette nouvelle centralité urbaine pour favoriser les transports collectifs. <p>Des commerces de proximité et services pourront être développés dans cette nouvelle centralité (Morgny-la-Pommeraye).</p>
<p>Définition des villages et orientations :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les 45 communes qui forment les villages du Pays entre Seine et Bray structurent l'espace rural et assurent le maintien de leur caractère rural (agriculture, artisanat, tourisme et loisirs). Le SCoT du Pays entre Seine et Bray promeut un développement équilibré pour l'ensemble des villages de son territoire.</p> <p>Ces villages développeront une offre maîtrisée de nouveaux logements dans le respect de la qualité urbaine et du caractère rural (la densité ne devra pas être perturbatrice de cette qualité urbaine et du caractère rural). Ils devront dans la mesure de leur moyen participer à l'effort de diversification de l'offre de logement, notamment lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Un maintien des équipements et services existants sera recherché. Les villages n'auront pas vocation à accueillir les commerces structurants du territoire. Cependant, l'installation de commerces de proximité sera possible.</p>
<p>Orientations spécifiques aux secteurs de gare :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>L'offre urbaine sur ces secteurs de gare devra être diversifiée (en termes de logements, de services). La densification et le renouvellement urbain y seront prioritaires. L'objectif cible du SCoT porte sur les terrains mutables dans un rayon de l'ordre de 500 mètres autour de chaque gare. La délimitation précise de ces secteurs de gare sera réalisée dans le cadre des documents d'urbanisme locaux ou PLH, sur la base d'une analyse de site complémentaire permettant de prendre en compte les spécificités de chaque secteur de gare et le potentiel foncier mutable.</p> <p>Ce développement devra être programmé dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble, intégrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un objectif cible de densité équivalant à celui des pôles d'équilibre « services-emplois » dans les nouvelles opérations d'ensemble (en densification ou en extension de l'urbanisation) ; <p>L'objectif cible de renforcement de la densité dans ces secteurs de gare devra être apprécié au cas d'espèce, notamment au regard des contraintes de site notamment par la topographie et les espaces boisés.</p>

- Une optimisation de l'intermodalité sur ces sites (espaces de stationnement, rabattements).
- Le rabattement des transports collectifs vers ces secteurs de gare et leur accessibilité par voie de déplacement doux à partir des espaces urbanisés devront être privilégiés.

Orientations spécifiques pour la gestion des hameaux :

Orientations prescriptives

La priorité sera l'aménagement des « dents creuses » repérées par le document d'urbanisme local dans l'enveloppe urbaine existante des hameaux. S'il existe un potentiel mobilisable sur les parties centrales de la commune (en densification ou en extension urbaine), permettant de répondre aux objectifs de développement de la commune, compatibles avec les orientations du SCoT, l'extension de l'enveloppe urbaine existante des hameaux ne sera pas possible.

En revanche, une extension modérée de l'enveloppe urbaine existante du hameau sera possible, s'il est démontré dans les documents d'urbanisme locaux qu'il n'existe pas de potentialité mobilisable sur le moyen terme en parties centrales de la commune (en densification ou en extension urbaine), et s'il est démontré qu'il n'existe plus de potentialité mobilisable dans l'enveloppe urbaine existante du hameau.

Cette extension modérée devra être justifiée, maîtrisée, et devra respecter les conditions suivantes :

- Une bonne desserte par les réseaux existants (eau, électricité, assainissement, et accès au haut-débit...).
- Une éventuelle desserte par les transports collectifs.
- Une préservation et une valorisation des éléments naturels identitaires (arbres remarquables, vergers, mares...).
- Une prise en compte de l'identité architecturale du hameau lors de toutes nouvelles constructions.
- Le respect d'un dimensionnement adapté des nouvelles opérations de logements afin de maintenir une harmonie dans la structure urbaine du hameau.
- Le respect de l'objectif cible moyen de densité indiqué pour la commune.
- Ne pas porter atteinte au fonctionnement des exploitations agricoles (bâtiments principaux ou secondaires, et surfaces agricoles) et au milieu naturel (trame verte et bleue, zones humides...).
- Intégrer les impacts sur la vocation agricole des espaces (article L 122-1-5-II du Code de l'Urbanisme).

Cette notion d'extension maîtrisée de l'enveloppe urbaine existante du hameau signifie qu'elle devra constituer l'exception, les priorités étant de conforter les parties centrales de la commune et, sous conditions énumérées précédemment, l'enveloppe urbaine existante du hameau.

1.2 – DES POLARITES ECONOMIQUES CONFORTEES

Conformément aux orientations du PADD, le SCoT promeut un développement économique reposant prioritairement sur le confortement des polarités économiques historiques et le développement de zones d'activités économiques stratégiques :

<p>Les polarités économiques historiques (pôles majeurs et pôles secondaires) :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les pôles historiques de services, commerces ou de petite industrie localisés dans le SCoT devront être confortés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer le maintien des activités existantes, l'accueil de PME, le développement d'activités de production, dans le tissu urbain existant. - Rechercher une diversification de l'offre économique sur les polarités monofonctionnelles.
<p>Les zones d'activités dédiées plus récentes :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les zones d'activités plus récentes à développer sont de deux niveaux :</p> <p>→ Les zones stratégiques de niveau Pays :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moulin d'Ecalles. - Eslettes (ZA du Polen). - ZA du SIDERO (Saint-Jean du Cardonnay et La Vaupalière). - ZA de Martainville. <p>→ Les zones complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pissy-Pôville. - Estouteville-Ecalles. <p>Les conditions de développement de ces polarités économiques sont précisées en partie 5 du DOO (la programmation foncière pour le développement économique).</p>
<p>Un potentiel sur le très long terme : la zone DTA de l'Estuaire de la Seine (site de « Vieux Manoir ») :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Conformément aux orientations de la Directive Territoriale et d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine, le SCoT préserve la possibilité de développer à long terme ce site stratégique. Deux conditions sont posées à un développement urbain sur ce site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les besoins de création d'une plateforme multimodale autoroute-axe ferroviaire devront être démontrés au niveau régional. - L'offre ferroviaire devra évoluer afin de permettre une desserte plus performante du site et le transport de marchandises. <p>Dans l'attente, les documents d'urbanisme des communes suivantes, Vieux-Manoir, Estouteville-Ecalles et La Rue Saint-Pierre, devront sauvegarder la faisabilité de cette zone stratégique en prescrivant des orientations sur la vocation des espaces concernés qui n'empêchent pas sa réalisation et sa desserte sur le long terme.</p>

2 – ASSURER LE MAINTIEN ET LA RESTAURATION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

2.1 – PROTEGER LES MILIEUX STRUCTURANTS ET NATURELS DES CONTINUITES ECOLOGIQUES, FONDEMENT DU CARACTERE

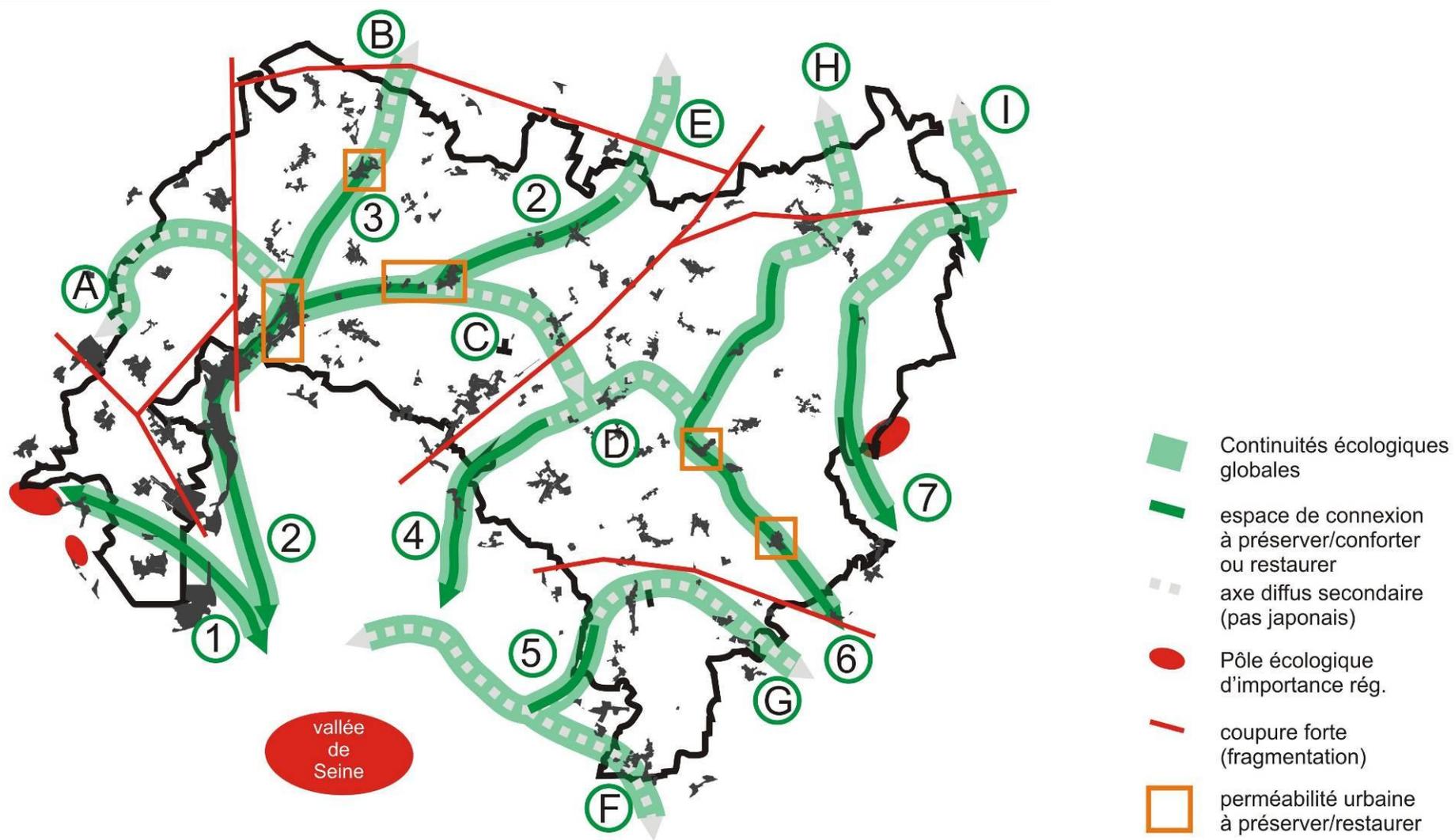
PAYSAGER

Les continuités écologiques du Pays entre Seine et Bray permettent de connecter des réservoirs de biodiversité d'enjeux régionaux, voire supra-régionaux, se situant au-delà du Pays ou sur ses franges. Aussi, il est impératif de préserver ces continuités d'enjeu régional au sein du territoire du Pays entre Seine et Bray pour assurer la viabilité écologique de ce patrimoine. Déclinée à l'échelle du Pays, ces corridors régionaux constituent des réservoirs et des corridors participant à la trame verte et bleue du Pays. Le Pays entre Seine et Bray est donc un territoire de fonctionnalités écologiques. Afin de les préserver, le Document d'Orientation et d'Objectifs fixe les orientations suivantes :

Définition et fonctions des continuités écologiques majeures :	Orientations prescriptives
	<p>Ces continuités écologiques sont à préserver et on en distingue deux types (Cf. document graphique n°2) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces de connexion « à préserver, conforter, restaurer ». Ils sont principalement situés dans les fonds de vallées et sur les versants ou coteaux résultant des activités humaines : vallons, cours d'eau et leurs berges, les zones humides, les prairies de haute-naturalité, les boisements de fond de vallée ou de coteaux et les pelouses calcicoles. Malgré une continuité paysagère ressentie, ces espaces de connexion sont majoritairement discontinus, sillonnés d'infrastructures, de zones urbanisées, d'usages intensifs des sols agricoles ou forestiers ou d'autres éléments de fragmentation à la continuité des cours d'eau. - Les axes diffus secondaires. Les axes diffus secondaires sont majoritairement situés sur les plateaux et sont constitués de boisements, haies et/ou mares au cœur de parcelles agricoles et des hameaux peu denses. Ils sont principalement discontinus (structure en « pas japonais »). Ces axes diffus sont très fortement dégradés de par leur insertion dans le milieu agricole ou urbain. <p>S'il est impératif d'assurer la continuité écologique des espaces de connexion, les axes diffus secondaires sont intrinsèquement discontinus. Ils sont cependant le support d'un « paysage écologique » reconnu à l'échelle de notre territoire : haies, bosquets, mares, fossés, chemins creux sont autant un patrimoine culturel et paysager qu'un support de biodiversité. Ils assurent aussi d'autres fonctionnalités comme le ralentissement des eaux de ruissellement, la phytoépuration, la protection visuelle...</p>

<p style="text-align: center;">Traduire dans les documents d'urbanisme locaux les principes de continuités écologiques à préserver :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>Les principes de continuités écologiques localisés sur le document graphique n°2 devront être traduits dans les documents d'urbanisme locaux selon les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La conduite d'un travail d'identification à l'échelle locale (au sein du diagnostic du document d'urbanisme local) devra permettre de préciser et traduire le document graphique du SCoT. - Une certaine perméabilité (espaces de passage végétalisés pour la faune) devra être préservée lorsque les continuités traversent des espaces déjà bâtis. <p>En croisant la carte de l'état initial, des enjeux et en illustrant sur une carte les objectifs du PADD, le document graphique n°2 permet de traduire les orientations en termes de continuités écologiques. Toutes les communes du Pays sont concernées par des continuités écologiques d'enjeu communal ou local.</p> <p>Cependant, pour rappel, les communes concernées par les espaces de connexion sont prioritairement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace 1 - Forêt de Roumare : Montigny, La Vaupalière. Espace 2 – Vallée du Cailly : Saint-Jean-du-Cardonnay, Eslettes, Montville, Bosc-Guérard-Saint-Adrien, Fontaine-le-Bourg, Mont-Cauvaire, Saint-Georges-sur-Fontaine, Claville-Motteville, Saint-Germain-sous-Cailly, Cailly. Espace 3 – Vallée de la Clérette : Montville, Anceaumeville, Mont-Cauvaire, Clères, Le Bocasse, Grugny, Les Authieux-Ratiéville. Espace 4 – Vallée du Robec Amont : Préaux, Quincampoix, Morgny-la-Pommeraye. Espace 5 – Ravine de l'Aubette : Bois-d'Ennebourg, Bois-l'Evêque. Espace 6 – Vallée du Crevon : Saint-Denis-le-Thiboult, Ry, Grainville-sur-Ry, Saint-Aignan-sur-Ry, Catenay, Blainville-Crevon, Saint-Germain-des-Essourts, Longuerue, Sainte-Croix-sur-Buchy. Espace 7 – Vallée du Héron : Rebets, Héronnelles, Ernemont-sur-Buchy, Bois-Guilbert, Bois-Hérault. <p>Les communes concernées par les axes diffus secondaires sont principalement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Axe A – Les Monts : Montville, Anceaumeville, Fresquiennes, Sierville. Axe B – Les Chasse-marée: Clères, Grugny, Frichemesnil. Axe C – Le Bois des Filles : Fontaine-le-Bourg, Saint-Georges-sur-Fontaine, Saint-André-sur-Caille, Morgny-la-Pommeraye. Axe D – Le Plateau du Vimont : Morgny-la-Pommeraye, Pierreval, Bierville, Blainville-Crevon. Axe E – Le Haut-Cailly : Cailly, Yquebeuf. Axe F – Le Val de l'Epinay : Mesnil-Raoul. Axe G – Epreville-Val Péruel : Bois-l'Evêque, Martainville-Epreville, Auzouville-sur-Ry. Axe H – Le buquet : Buchy, Bosc-Roger-sur-Buchy, Bosc-Bordel. Axe I – La Haute-vallée du Héron : Ernemont-sur-Buchy, Buchy, Bosc-Roger-sur-Buchy, Bois-Hérault, Bosc-Edeline.

Document graphique n°2 : les principes de continuités écologiques à préserver et/ou à restaurer



<p>Préserver strictement les espaces réglementés (réserves naturelles, Arrêtés de Protection de Biotope...) :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Dans les espaces réglementés (réserves naturelles nationales, réserves naturelles régionales, Arrêtés de Protection de Biotope, Zones Natura 2000 et Espaces Naturels Sensibles), les documents d'urbanisme locaux devront se conformer à la réglementation en vigueur, assurant la protection stricte de ces espaces.</p> <p>L'intégrité spatiale et physique des espaces naturels majeurs, ainsi que leurs caractéristiques écologiques et paysagères, devront être préservées sur le long terme. Ces espaces n'ont pas vocation à être urbanisés. Toutefois, à l'exception des zones humides réglementées par le SAGE, l'extension des constructions existantes sera possible si elle est limitée et qu'il est démontré qu'elle n'entraînera pas d'incidence significative affectant l'intérêt des sites (habitat naturel) ni qu'elle ne porte atteinte à des espèces rares ou protégées.</p> <p>A proximité des gîtes chiroptères identifiés, un habitat diversifié devra être préservé, selon la fiche 4A du bilan PIAC Haute-Normandie.</p>
<p>Préserver les milieux aquatiques et les fonds de vallées : les cours d'eau, pièces d'eau et leur ripisylve :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les berges des continuités écologiques aquatiques et fonds de vallées non encore urbanisés devront être préservés de toute urbanisation. En complément, le SCoT impose de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir la continuité écologique liée à l'eau, en particulier sur les axes migrateurs importants. - Préserver les zones humides et leurs abords de tout développement susceptible de porter atteinte à leurs fonctions, écologiques et hydrologiques. Ces zones humides, qu'elles soient ou non utilisées à des fins agricoles, devront prioritairement être classées en zone Naturelle dans les PLU. Sauf nécessité liée à l'abreuvement du bétail, et sous réserve de conformité avec le règlement du SAGE, leur destruction par drainage sera également interdite. - Déposer une déclaration préalable dans le cadre de la réalisation de puits et forages <p>Les mares, qu'elles soient d'intérêt écologique ou hydraulique, devront être protégées par l'interdiction stricte de leur comblement.</p> <p>Les mares situées dans des zones urbanisées devront être protégées du développement urbain comme les cours d'eau : une zone tampon devra être définie dans le document d'urbanisme local autour de chaque mare. Une dérogation motivée et exceptionnelle pour les mares situées en zone urbanisée dense pourra être envisagée, avec l'accord d'une autorité compétente.</p> <p>Rappel de l'article L 123.1.5 du Code de l'Urbanisme (extrait) concernant les documents d'urbanisme locaux : <i>« 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. »</i></p>

	<p>Recommandations</p> <p>Le SCoT recommande que les PLU imposent le respect d'un espace tampon entre toute nouvelle construction et les berges des cours d'eau. Cette disposition permettra de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver une végétation adaptée aux caractéristiques des abords des cours d'eau. La ripisylve (boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau) et la végétation alluviale seront préservées avec, si possible, un remplacement des espèces exotiques par des espèces typiques de bord de cours d'eau. - Garantir la mobilité du lit des cours d'eau. - Maintenir ou restaurer la qualité des berges. - Privilégier le traitement des berges en techniques végétales. <p>Lorsque le cours d'eau traverse un espace bâti existant, notamment traditionnel ou dense, où une distance tampon ne peut être maintenue, la logique d'implantation urbaine sera conservée. <i>A contrario</i>, lorsque cela est possible, la distance sera maximisée.</p>
<p>Préserver les milieux boisés et les milieux ouverts :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les continuités écologiques liées aux milieux boisés et aux milieux ouverts sont constituées par des éléments linéaires ou ponctuels qui permettent une connexion entre les réservoirs de biodiversité identifiés. Leur localisation est indicative sur le document graphique n°2. Leur contour sera défini par les documents d'urbanisme à l'échelle locale ou par délibération de la Collectivité (article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>Afin d'identification, il s'agit plus précisément des :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réservoirs de biodiversité prioritaires pour le SCoT : les sites Natura 2000, les sites concernés par un Arrêté de Protection de Biotope et les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1. Ils devront être protégés en tant qu'espaces naturels de qualité, et préservés de toute nouvelle urbanisation. - Les zones boisées, zones en mutations, landes xérophiles à mésophiles, landes acidiphiles, pelouses calcicoles et milieux associés forment également des réservoirs de biodiversité à préserver ou des corridors écologiques qui participent au maintien et au développement de la diversité écologique. <p>Le SCoT impose d'interdire le mitage et le développement de nouvelles extensions urbaines linéaires qui fragmentent ces milieux. Des extensions urbaines limitées, des équipements publics pourront cependant être admis sous réserve d'une évaluation des impacts et de l'établissement, le cas échéant, de mesures compensatoires. Les PLU devront matérialiser des coupures d'urbanisation afin de rompre le développement de l'habitat sous forme linéaire et la fragmentation des continuités.</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux devront favoriser la protection des principaux espaces boisés. Il pourra s'agir notamment d'instituer par le biais du zonage et/ou du règlement des zones tampons ou des reculs de profondeur adaptée vis-à-vis des constructions.</p>

	<p>Recommandations</p> <p>Le SCoT recommande, dans les zones identifiées comme nécessaires au maintien de la perméabilité par les PLU (suite à la traduction communale du document graphique n°2), d'adapter les projets d'aménagement à la sensibilité écologique du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir ou recréer des espaces « en pas japonais » ou continu suivant les fonctionnalités écologiques des habitats et des espèces mis en évidence. - Favoriser l'utilisation d'espèces locales, ou au moins adaptées (mais non invasives). - Identifier, par le dispositif le plus adapté juridiquement, les espaces au titre du maintien de la biodiversité ordinaire. - Prévoir un recul des constructions par rapport aux « Espaces Boisés Classés » (L.130-1) ou aux « éléments de patrimoine » (L.123-1-5-7).
<p>Préserver les espaces de prairie et les haies bocagères :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les espaces de prairies et les haies bocagères devront être préservés dans les documents d'urbanisme locaux. Les communes définiront à l'occasion de la création, modifications, révisions des documents d'urbanisme locaux, les sites stratégiques à préserver, voire à restaurer, parmi cet ensemble de prairies et de haies bocagères, et favoriser la préservation des prairies en limitant les pressions sur ces espaces et sur l'activité d'élevage.</p>
	<p>Recommandations</p> <p>Les collectivités et EPCI compétents pourront mobiliser, dans le cadre de leur document d'urbanisme, des outils visant à renforcer la protection de ces prairies et haies bocagères stratégiques, comme par exemple les Espaces Boisés Classés, les Zones Agricoles de Protection (ZAP), les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).</p>
<p>Préserver les éléments naturels paysagers et fonctionnels :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les alignements d'arbres, les haies, les fossés ruraux ou bosquets qui jouent un rôle de corridor écologique devront être classés en « Espaces Boisés Classés » (L.130-1) ou en « éléments de patrimoine » (L.123-1-5-7) en conciliant la préservation des paysages et la continuité écologique, d'une part, et l'obligation d'entretien des gestionnaires de voiries, pour des raisons de sécurité des usagers et de pérennité des chaussées, d'autre part.</p> <p>Compte-tenu de l'enjeu que représente l'adaptation au changement climatique, une évolution des essences sera possible.</p>

2.2 – INTEGRER LA NOTION DE PATRIMOINE ECOLOGIQUE AUX REFLEXIONS SUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN

La préservation des continuités écologiques passent également par l'intégration de ces enjeux au sein des réflexions sur le développement urbain. A cet effet, le SCoT fixe l'orientation suivante :

Intégrer la notion de patrimoine écologique aux réflexions sur le développement urbain :	Orientations prescriptives
	<p>Pour tout projet, une réflexion devra être menée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le recul par rapport aux cours d'eau, aux massifs boisés, ou aux réservoirs de biodiversité identifiés ; - la perméabilité écologique des zones urbanisées ; - l'urbanisation des hauts de coteaux à proximité des lignes de crêtes ; - la constructibilité adaptée pour les équipements indispensables ou temporaires (pilotis en zones humides, par exemple).
	Recommandations
	<p>Les pôles urbains du Pays entre Seine et Bray ne présentent pas de densité ni de surface suffisamment importante pour donner le sentiment aux habitants de manquer d'espaces verts. Cependant, un équilibre devra être trouvé entre densité et « espaces verts » dans le cadre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'opérations de logements collectifs (implantation de jardins familiaux, d'espace de jeux...), - des déplacements doux (trames vertes, mails piétonniers...), - de la préservation de la perméabilité écologique des bourgs (continuités écologiques urbaine).

3 – VALORISER LES PAYSAGES, LES ESPACES BATIS OU A URBANISER

Afin de préserver et valoriser les paysages du Pays entre Seine et Bray qui fondent son identité rurale, le SCoT fixe les orientations suivantes :

3.1 – PROTEGER ET VALORISER LES PAYSAGES

<p>Préserver des coupures d'urbanisation :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Le développement de nouvelles extensions urbaines sous forme linéaire sera interdit. Les PLU devront pour cela matérialiser des coupures d'urbanisation afin de rompre le développement de l'habitat sous forme linéaire et la fragmentation des espaces.</p>
<p>Préserver les espaces de transition :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>La préservation du grand paysage sur le territoire doit passer par une amélioration de la gestion des zones de transition entre les espaces naturels, agricoles et urbanisés. Le maintien d'une zone « tampon » assurant une transition douce sera donc privilégié entre les extensions urbaines et l'espace le plus proche, qu'il soit agricole ou naturel.</p> <p>Cette transition s'appréciera selon le contexte communal et pourra consister notamment à la définition de bandes inconstructibles, d'une densité progressive, d'une gestion spécifique des plantations... Ce principe ne devra pas s'opposer à la requalification de lisières urbaines existantes, ni ne devra créer des délaissés (agricoles notamment) et devra intégrer une réflexion sur la gestion de ces espaces</p>
<p>Mettre en valeur les entrées de ville :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>La gestion des entrées de ville et de villages devra répondre à des exigences paysagères garantissant une préservation de l'identité territoriale.</p> <p>Les aménagements, s'ils sont indispensables notamment pour des motifs de sécurité, devront proposer une transition simple entre le paysage naturel et le cadre bâti.</p> <p>Les communes rurales et urbaines prendront en compte, notamment dans leurs PLU et leurs cartes communales, la mise en valeur des entrées de ville et des entrées de bourgs. Elles définiront les espaces concernés et les modalités à mettre en œuvre.</p>

	<p>Ces modalités pourront porter sur tout ou partie des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réglementation de la publicité, - réhabilitation de certaines façades commerciales, améliorations architecturales, reprise des enseignes, - organisation de la circulation, - espaces verts et plantations, éclairage public, - restructuration du stationnement.
<p>Préservation des coteaux, des lignes de crête :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>L'architecture locale ne s'est pas bâtie sur les lignes de crête, mais sur les fonds de vallée. Les paysages et point de vue de crête y sont donc de type forestiers/naturels/agricoles.</p> <p>En conséquence, les PLU établiront un règlement ne permettant pas l'implantation de construction perturbant la ligne de crête depuis les principales voies de desserte, par le respect d'un recul suffisant (fonction de la pente, de la hauteur du bâti et des points de vue).</p>
<p>Préserver le caractère rural des plateaux en maîtrisant l'urbanisme :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Le territoire du Pays entre Seine et Bray est constitué de plateaux dont le caractère rural devra être maintenu afin de préserver l'identité rurale et paysagère du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par une bonne intégration paysagère des futures extensions de l'urbanisation, notamment en veillant à la bonne transition paysagère entre l'espace agricole et l'espace urbanisé ; - en favorisant la préservation du patrimoine bâti agricole le plus remarquable ;

3.2 – METTRE EN VALEUR LES ESPACES URBAINS ET A URBANISER

<p>Encourager la protection et la valorisation du patrimoine bâti :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux devront protéger les sites classés et inscrits, ainsi que les monuments historiques inscrits ou classés inventoriés sur le territoire (la liste des monuments figure dans l'Etat Initial de l'Environnement, chapitre 1 – 2b).</p> <p>Ils retraduiront les zonages de protection qui leur sont associés et se conformeront à la réglementation en vigueur.</p> <p>Ils préserveront et favoriseront les vues sur et depuis ces sites et monuments (principe de covisibilité et d'intervisibilité).</p> <p>En complément des inventaires du patrimoine bâti remarquable, les documents d'urbanisme locaux identifieront dans leur volet « analyse urbaine » les monuments ou secteurs représentatifs d'une urbanisation traditionnelle ou liée à une activité marquante pour l'histoire du territoire, dans la forme ou l'architecture. Ils définiront alors les règles ou orientations permettant leur évolution tout en conservant leurs spécificités et leur identité, ainsi que favorisant leur mise en valeur.</p>
<p>Pérenniser l'identité architecturale et favoriser l'insertion paysagère du bâti récent par le respect des formes et motifs architecturaux traditionnels :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Afin de limiter la banalisation architecturale et urbaine, les documents d'urbanisme locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - identifieront dans leur volet « analyse urbaine » : <ul style="list-style-type: none"> . les formes d'urbanisation, . ainsi que les caractéristiques architecturales traditionnelles locales du bâti ; - et définiront les règles ou orientations d'aménagement favorisant le respect et le réemploi de ces motifs locaux (pouvant être adaptés aux techniques et normes de construction actuelles), afin que le bâti récent respecte l'identité locale.

3.3 – RENFORCER LA QUALITE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

<p>Renforcer la qualité environnementale dans les futures opérations d'aménagement (habitat et économie) :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>La qualité de traitement des sites d'extension de l'urbanisation devra être recherchée : dans les documents d'urbanisme locaux, les choix des sites d'extension de l'urbanisation devront s'appuyer sur une étude paysagère et urbaine préalablement conduite, afin de choisir des sites tenant compte de la structure actuelle du village et venant l'enrichir, des richesses écologiques, de l'intégration visuelle du site, mais aussi des potentialités d'implantation bioclimatique.</p> <p>Les opérations d'aménagement devront être accompagnées d'un traitement qualitatif des limites bâties en contact avec les espaces ouverts, permettant leur bonne intégration.</p>
<p>Intégrer les travaux du Pays entre Seine et Bray sur l'insertion paysagère des nouveaux développements urbains (atlas paysager de 2007, guide sur les lotissements de 2012) :</p>	<p>Recommandations</p> <p>Le SCoT recommande aux acteurs du territoire d'intégrer au mieux dans leurs projets les préconisations d'aménagement, d'organisation et d'aspect introduits par la charte paysagère du Pays de 2007 et le « guide de travail sur l'intégration paysagère des lotissements » produit par le Pays entre Seine et Bray en 2012.</p> <p>Il recommande que les règlements des documents d'urbanisme comportent des prescriptions correspondant au caractère des différents secteurs bâtis (centres anciens, villages, lotissements, etc.) en matière d'implantation des constructions, des volumes, des hauteurs et de l'aspect extérieur. Ces prescriptions veilleront à favoriser l'emploi des matériaux d'origine local, une orientation respectant au maximum la structure traditionnelle du parcellaire, offrant la meilleure orientation solaire et le respect de la palette des couleurs locales.</p>

II . ORGANISER L'ARMATURE URBAINE ET LA MOBILITE

 Assurer une cohérence entre urbanisation et mobilité

 Faciliter les déplacements sur le réseau routier du territoire

 Engager un Schéma Local de Déplacements

II - ORGANISER L'ARMATURE URBAINE ET LA MOBILITE

1 – ASSURER UNE COHERENCE ENTRE URBANISATION ET MOBILITE DURABLE

1-1 - FACILITER L'USAGE DES TRANSPORTS COLLECTIFS

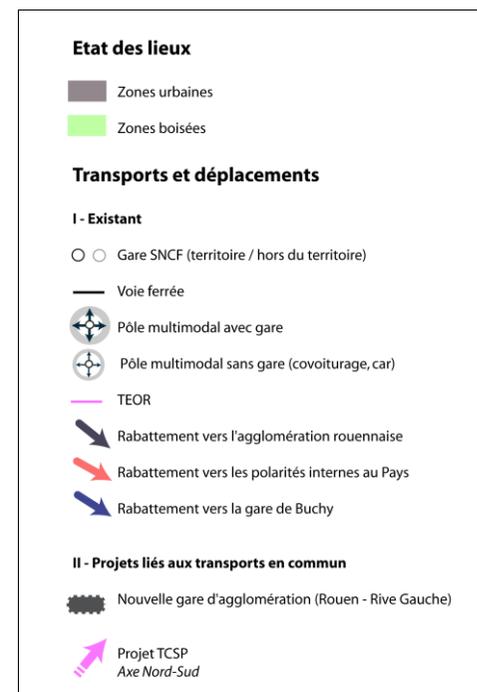
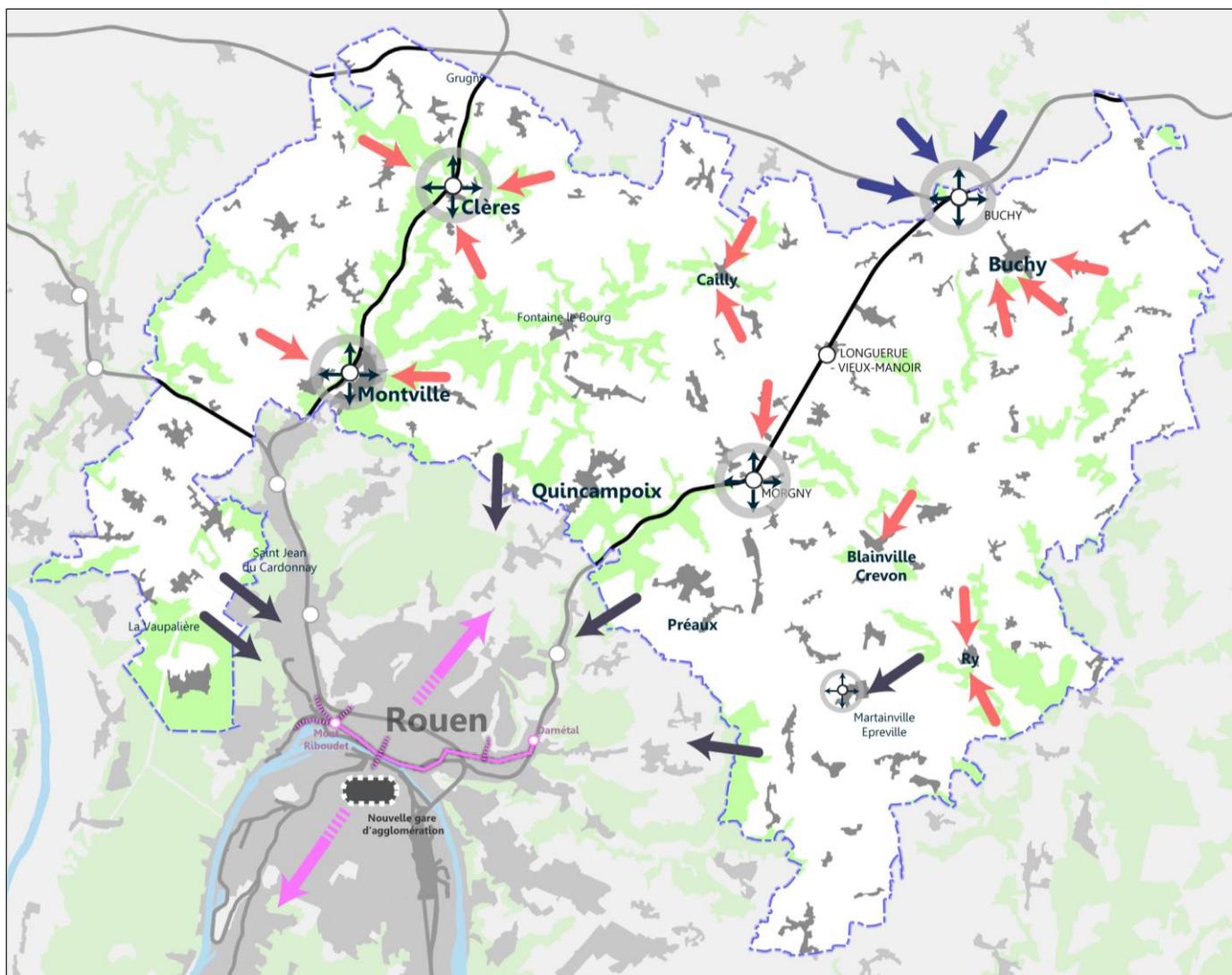
Renforcer l'attractivité de l'offre ferroviaire :	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Une réduction des déplacements en véhicules particuliers est recherchée par une attractivité renforcée de l'offre ferroviaire. Les deux lignes ferroviaires et leurs gares constituent une armature support de développement urbain.</p> <p>Les deux gares de la ligne Rouen-Dieppe (Montville et Clères) se situent dans des pôles déjà urbanisés, mais devront être supports d'une densification urbaine. L'objectif cible de renforcement de la densité dans ces secteurs devra être apprécié au cas d'espèce, notamment au regard des contraintes de site comme la topographie et la proximité d'espaces boisés.</p> <p>Parmi les trois gares de la ligne Rouen-Amiens, celle de Morgny-La Pommeraye, proche de l'agglomération rouennaise, devra pouvoir supporter une offre urbaine renforcée (densification du tissu urbain existant, extension urbaine possible).</p> <p>Celle de Montérolier-Buchy est située loin du bourg de Buchy (2,5 km) et à la limite communale avec la commune de Montérolier, située en Pays de Bray. Ainsi, si le SCoT reconnaît l'importance de cette gare dans l'amélioration de la mobilité durable des habitants du Pays et du Pays de Bray, elle ne peut être support d'un développement urbain qui conduirait à la création d'une polarité excentrée de la commune de Buchy. La priorité pour ce site est donc d'assurer l'accessibilité maximale par tous les modes. L'aménagement et le développement du site ne pourront s'envisager que dans la concertation avec les territoires voisins.</p> <p>La gare de Longuerue - Vieux-Manoir représente un pôle de développement à plus long terme en lien avec la croissance de la zone d'activité du Moulin d'Ecalles.</p>
	<p>Recommandations</p> <p>L'offre de la ligne Rouen-Dieppe a été développée récemment. Elle devrait à terme pouvoir se développer encore en fonction de l'évolution de la demande.</p>

<p>Renforcer l'attractivité par une gestion du stationnement à proximité des gares :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Des espaces de stationnement seront aménagés en lien avec la fonction et la fréquentation des gares. Les PLU devront ajuster les espaces de stationnement en fonction du projet urbain défini localement et des rabattements organisés vers ces gares pour favoriser les transports collectifs proposés.</p> <p>La gestion du stationnement aux abords des gares les plus fréquentées (Montville et Clères) devra passer par une réglementation du stationnement adaptée. Cette gestion du stationnement devra s'opérer sur un périmètre élargi (environ 500 mètres autour de la gare) pour préserver les secteurs voisins et leurs riverains.</p>
<p>Accompagner la structuration des réseaux de bus et car :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les communes devront prévoir dans le cadre de leur développement les emplacements/aménagements nécessaires pour permettre les traversées et les points d'arrêt dans de bonnes conditions de sécurité.</p>

1.2 - FAVORISER LES MODES DOUX DE DEPLACEMENT

<p>Favoriser les modes doux de déplacement :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les liaisons communales et intercommunales devront être facilitées et sécurisées sur la base d'itinéraires cyclables et piétonniers afin de faciliter l'accès aux pôles de desserte en transports collectifs et aux principaux pôles d'intérêt du territoire (pôles de services, pôles d'emplois, établissements scolaires et de formation, espaces naturels et espaces de loisirs et détente).</p> <p>Dans la mesure du possible, ces liaisons devront être privilégiées le long des voies et chemins déjà existants, en constituant des itinéraires parallèles aux grands axes. Les itinéraires vélos devront rester directs et ne pas induire d'allongement d'itinéraire par rapport aux routes.</p> <p>Recommandations</p> <p>Le Schéma Local de Déplacements pourra comporter un volet concernant le Schéma directeur des itinéraires cyclables à mettre en œuvre. Ces liaisons feront l'objet d'une réflexion sur les continuités écologiques, les deux usages étant compatibles : promenades cyclable sur berges et maintien de la ripisylve, liaisons douces transversales et perméabilité écologique des bourgs.</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux devront permettre d'assurer une continuité dans l'itinérance douce (en lien avec le patrimoine naturel) sur le territoire du SCoT et avec les territoires voisins.</p>
---	---

Document graphique n°3 : les orientations en matière de transports collectifs



1.3 – ENCOURAGER LA CONCERTATION ENTRE LE TERRITOIRE ET LES AUTORITES ORGANISATRICES DE TRANSPORT

<p>Mettre en œuvre un Schéma Local de Déplacements :</p>	<p>Recommandations</p> <p>La mise en œuvre du SCoT passera par la réalisation d'un Schéma Local de Déplacements sur le périmètre du SCoT. Celui-ci devra être mené en concertation avec les Autorités Organisatrices de Transports : Conseil général de Seine Maritime, CREA mais aussi le Conseil régional de Haute-Normandie organisateur des liaisons ferroviaires. Cette coopération doit envisager de nouvelles formes de coordination des offres de transport, y compris par la création d'une Autorité Organisatrice de Transports urbains, sur tout ou partie du périmètre du SCoT, voire d'un Syndicat Mixte SRU.</p> <p>La mise en place de ce Schéma Local de Déplacements devra poursuivre les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer localement le réseau de transport public. - Privilégier les dessertes performantes (rapidité, niveau d'offre) desservant les accroches urbaines et pôles de structuration. - Desservir les secteurs peu denses en transport à la demande, un mode plus souple. - Définir une tarification attractive visant à développer les usages combinés de plusieurs modes de transports collectifs ou de plusieurs réseaux. <p>Ce schéma prendra en compte l'ensemble des modes de déplacements (modes doux, conditions d'aménagement des gares, rabattement des transports en commun vers les points de collectes et les gares, covoiturage...).</p> <p>L'échelle la plus pertinente pour réaliser un Schéma Local des Déplacements est identique à celle du SCoT. Ce schéma se perçoit comme la déclinaison « mobilité/déplacements » du SCoT. Le Pays entre Seine et Bray doit pouvoir réaliser ce schéma bien que la question des compétences se posera pour sa mise en œuvre.</p>
---	---

2 – FACILITER LES DEPLACEMENTS SUR LE RESEAU ROUTIER DU TERRITOIRE

2.1 – ADAPTER LE RESEAU ROUTIER AUX TRANSPORTS COLLECTIFS

Des aménagements à prévoir pour permettre le développement d'une offre de transport public :	Orientations prescriptives
	<p>Des aménagements routiers devront être programmés sur la RN 31, entre le pôle du Plateau de Martainville et l'agglomération rouennaise pour permettre le développement d'un transport public plus performant (ligne express en rabattement sur un pôle d'échange de la CREA : TEOR ou gare de Darnétal).</p>
	<p>La RN 31 devra aussi faire l'objet d'aménagements ponctuels pour faciliter l'insertion des transports en communs : aux intersections et aménagement d'arrêts à Martainville et dans les bourgs.</p>
	<p>La programmation d'aménagements routiers concerne aussi l'aménagement de la RD 928, en particulier dans la perspective de la création de la liaison A28-A13, pour laquelle une requalification de la voirie devra s'opérer avec la création d'aménagements favorisant l'insertion des transports collectifs concomitamment avec l'ouverture de la liaison autoroutière.</p>
	<p>Des aménagements plus ponctuels devront également être programmés afin de favoriser l'accès des transports collectifs, l'accès aux gares de Montville et Clères, ainsi qu'au terminus de l'axe Nord Sud à Isneauville.</p>

2-2 – AMELIORER LA DESSERTE ROUTIERE DU TERRITOIRE

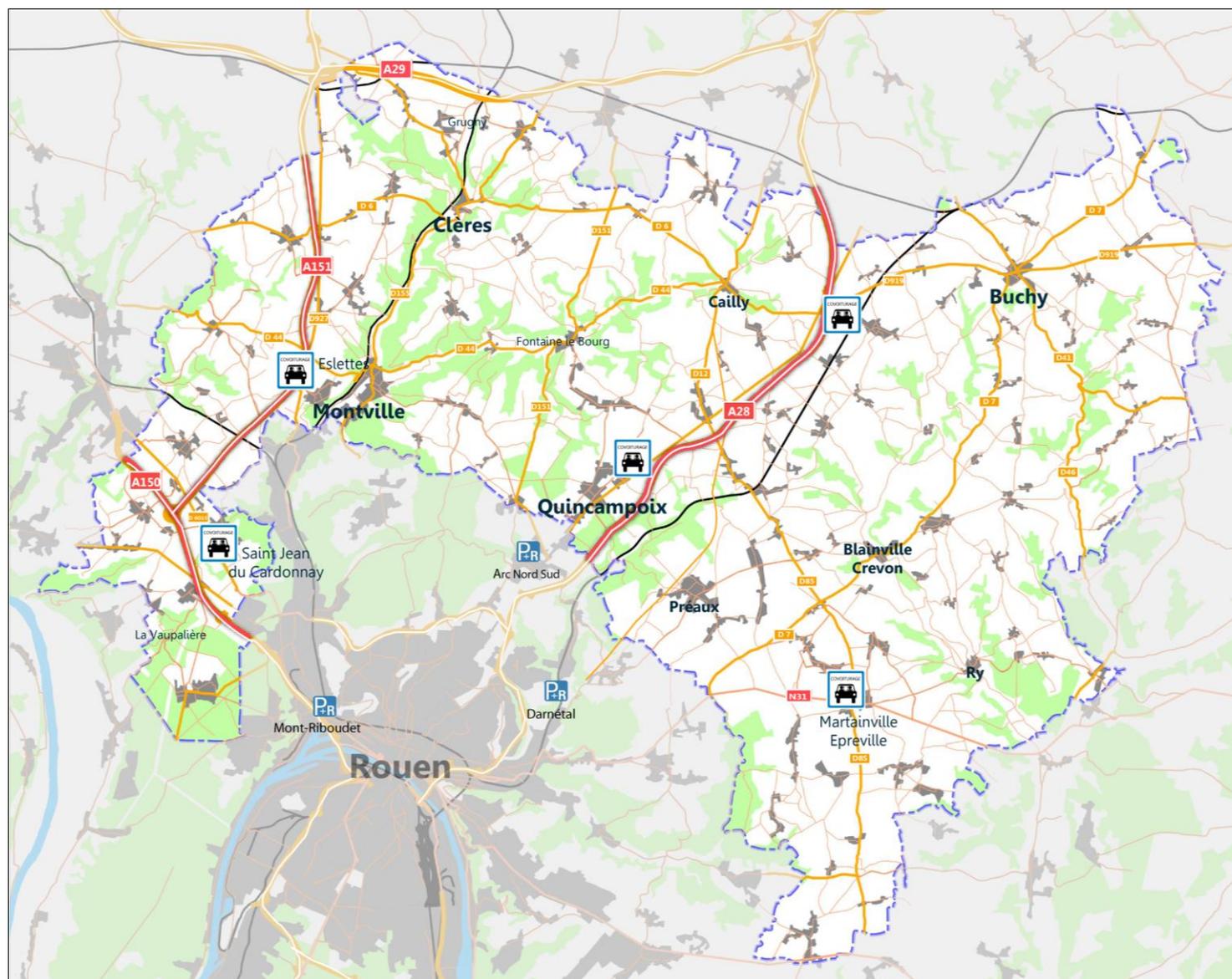
Améliorer la sécurité sur les axes routiers principaux :	Orientations prescriptives
	<p>L'urbanisation devra être limitée le long des axes routiers principaux (RD 928...) afin de limiter la pression urbaine sur ces axes et de ne pas amplifier le risque des populations.</p>
Améliorer l'insertion des nouvelles infrastructures :	Orientations prescriptives
	<p>La définition des tracés des nouvelles infrastructures nécessitera d'expertiser finement l'impact de ces grands travaux sur l'activité agricole, les paysages et les milieux naturels.</p> <p>Les zones interstitielles entre infrastructures et agglomérations devront garder un potentiel exploitable.</p>

	<p>L'amélioration de la desserte routière devra être conditionnée à la prise en compte des nuisances sonores (dispositifs anti-bruit).</p> <p>Les nouveaux aménagements relatifs aux infrastructures routières seront soumis à la condition de mise en place de mesures d'intégration paysagère, et de passages à faune adaptés (nécessitant la réalisation d'études spécifiques) dans le cas où le secteur faisant l'objet de travaux est concerné par un corridor écologique.</p>
--	---

2.3 – FACILITER L'ORGANISATION DU COVOITURAGE ET L'ECOMOBILITE

<p>Développer des aires de covoiturage et permettre le développement de l'écomobilité :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>Pour assurer la maîtrise des déplacements, des sites de parking incitant au covoiturage et facilitant l'accès aux réseaux majeurs de transports collectifs (gares essentiellement) devront être aménagés sur l'ensemble du territoire, dans les polarités urbaines, les villages, les secteurs de gare et le long des axes routiers principaux. L'aménagement d'aires de covoiturage sera possible dans le tissu urbain existant.</p> <p>La création d'aires stratégiques de covoiturage sera également autorisée en dehors des enveloppes urbaines existantes, sur des sites qui seront facilement accessibles et proches ou en contact direct avec les principaux axes routiers du territoire</p> <p>Certaines gares du territoire sont déjà dotées de parcs : ceux-ci devront être confortés, voire leurs capacités accrues. Pour les autres gares, la localisation et le dimensionnement des parcs devra être conçu de manière à favoriser l'intermodalité mais aussi les autres modes d'accès aux gares notamment le vélo.</p> <p>Les aires de covoiturage structurantes :</p> <p>Cinq sites d'aires de covoiturage ont été identifiés comme méritant un aménagement confortant des pratiques spontanées. Quatre sont d'ores et déjà labellisés par le Département de Seine-Maritime, voire aménagés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moulin d'Ecalles à proximité de l'échangeur avec A28 ; - Martainville ; - Eslette ; - Saint-Jean-du-Cardonnay ; - Quincampoix à proximité de la RD928, en amont de l'Arc Nord-Sud de l'agglomération de Rouen et en complément du parc situé au terminus de l'Arc Nord Sud. <p>D'autres sites pourront être aménagés à terme en fonction de l'évolution des besoins et des potentialités d'aménagement.</p>

Document graphique n°4 : les orientations en termes de mobilité



Etat des lieux

- Zones urbaines
- Zones boisées

Transports et déplacements

I - Existant

- Voie ferrée
- Autoroute
- Route nationale
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire

II - Projets liés au réseau routier

- P+R Projet de Parc-Relais automobile
Axe Nord Sud et corridor Est
Mont-Riboudet (opérationnel)
- COVOITURAGE Aires de covoiturage structurantes

Développer des aires de covoiturage et permettre le développement de l'écomobilité :	Recommandations
	<p>Les collectivités du territoire sont invitées à relayer l'information suivante auprès de leurs usagers afin de promouvoir le covoiturage :</p> <p>Un site d'information du Conseil Général est dédié au covoiturage et à sa gestion dans le département : www.covoiturage76.net</p> <p>Afin de développer à terme l'écomobilité (en particulier l'électromobilité), le SCoT incite à la mise en œuvre d'aménagements adaptés (déploiement d'infrastructures de charge pour véhicules hybrides et électriques) : bornes de recharge sur les aires de covoiturage, les zones d'activités, la voirie...</p>

2.4 – FACILITER LE TRANSPORT DE MARCHANDISES

Privilégier les axes structurants pour le transport de marchandises :	Recommandations
	<p>Le transport de marchandises est encouragé sur le réseau ferré et sur les voiries structurantes dimensionnées pour supporter le trafic des poids lourds.</p>

III . FAVORISER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU PAYS ENTRE SEINE ET BRAY ET EQUILIBRER SON DEVELOPPEMENT

 Soutenir le développement de l'agriculture locale et conforter son caractère multifonctionnel (économique, social et environnemental)

 Diversifier l'offre économique locale pour développer l'emploi

 Accompagner le développement économique dans ses mutations

 Structurer le développement commercial (DAC : Document d'Aménagement Commercial)

III - FAVORISER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU PAYS ENTRE SEINE ET BRAY ET EQUILIBRER SON DEVELOPPEMENT

1 – SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE LOCALE ET CONFORTER SON CARACTERE MULTIFONCTIONNEL (ECONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL)

1.1 – PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES

<p>Préserver les espaces agricoles par un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricole et naturels volontaire :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Le SCoT intègre un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricole et naturels d'au moins 21 % au global.</p> <p>En gardant comme critère prioritaire la qualité du projet urbain au regard des autres orientations du SCoT, les PLU devront mobiliser en priorité les espaces interstitiels et les friches agricoles. La comparaison entre les surfaces identifiées comme agricoles dans le cadre du Mode d'Usage de l'Espace (MUE) et les surfaces déclarées à la PAC en 2008 fait état d'une différence 1 431 hectares qui peuvent être mobilisés prioritairement dans certains secteurs.</p>
<p>Préserver les espaces agricoles en limitant le mitage :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Le mitage en milieu agricole sera interdit : aucune construction non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans les espaces agricoles, sauf le changement de destination de bâtiments agricoles remarquables, de restructuration de l'existant ou de l'implantation d'un équipement d'intérêt général (niveau communal ou intercommunal) lié notamment à la production d'énergie (stations électriques...) ou au traitement des déchets (solides ou liquides) qui peuvent être exceptionnellement implantés dans les espaces agricoles.</p>

1.2 – CONSERVER DE BONNES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

<p>Evolution des activités agricoles : accroître la valeur ajoutée en prospectant de nouveaux débouchés :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>La pérennisation et la diversification des activités agricoles devront être assurées sur le territoire, notamment en faveur du développement de circuits de proximité et de projets touristiques. A cet effet, le développement de cultures maraîchères sera encouragé en zone urbaine, périurbaine ou sur les secteurs délaissés par l'agriculture d'élevage ou de grande culture.</p> <p>Les aménités du territoire, le patrimoine historique et la proximité d'importants bassins de populations sont autant d'atouts que le secteur agricole du Pays entre Seine et Bray pourra valoriser en développant l'agritourisme. Le développement de l'hébergement (gîtes, chambres d'hôtes) et de produits de loisirs (ferme pédagogique, fermes équestres) devront donc être appuyés par le Pays et ses partenaires et pourront contribuer au maintien des exploitations et notamment les plus petites.</p> <p>Les règlements des documents d'urbanisme locaux devront permettre le développement de telles activités, notamment en permettant la mutabilité des anciens bâtiments agricoles possédant un intérêt patrimonial.</p> <p>La création de locaux de vente de produits liés à des activités agricoles pourra être autorisée en zone agricole pour faciliter la mise en place de circuits de proximité.</p> <p>Des filières d'énergies renouvelables pourront être mises en place en lien avec la profession agricole : panneaux photovoltaïques sur hangar agricole servant au stockage de matériels agricoles, filières énergétiques liées à la biomasse...</p>
<p>Préserver de bonnes conditions de fonctionnement des exploitations agricoles :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>L'enclavement des parcelles agricoles par le développement de l'urbanisation devra être évité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir une bonne accessibilité des parcelles agricoles ; - préserver l'accessibilité en fond de parcelles.

<p>Préserver de bonnes conditions de fonctionnement des exploitations sylvicoles :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Le bon fonctionnement des exploitations forestières devra être assuré : objectif à prendre en compte dans la programmation de nouveaux aménagements (ne pas gêner le fonctionnement des exploitations forestières) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir une bonne accessibilité ; - limiter les risques (chablis). <p>Cet élément purement économique à la base est aussi favorable à la préservation des continuités écologiques et à l'amélioration de la biodiversité (effet lisière). Il permet aussi la protection des biens et des personnes (risques de chablis, d'incendie...) ainsi que la préservation des paysages (boisement de crête, notamment).</p>
<p>Intégrer pleinement les enjeux de l'agriculture dans la planification urbaine :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Un diagnostic agricole devra impérativement être réalisé à chaque élaboration ou révision de documents d'urbanisme locaux, associant les partenaires concernés (exploitants agricoles, Chambre d'Agriculture...).</p> <p>Pour mesurer l'impact des ouvertures à l'urbanisation envisagées sur les exploitations, il sera notamment nécessaire de préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'impact pour l'exploitant et pour la pérennité de l'exploitation ; - l'impact sur la fonctionnalité de l'espace agricole en termes d'accessibilité, de circulation des engins agricoles.

2 – DIVERSIFIER L'OFFRE ECONOMIQUE LOCALE POUR DEVELOPPER L'EMPLOI

2.1 – FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL

<p>Permettre l'accueil de tous types de créneaux de développement économique :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les polarités économiques identifiées par le SCoT ont une vocation mixte / artisanat hormis le site de Renfeugère à La Vaupalière dont la vocation principale est récréative, tourisme et loisirs. En cas d'atteinte à la préservation des paysages ou des continuités écologiques, des mesures compensatoires devront être définies dans le cadre des études préalables aux projets d'aménagement.</p>
<p>Développer le tissu des entreprises artisanales :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Pour favoriser les implantations artisanales, les zones d'activités locales devront programmer une offre adaptée aux besoins des artisans (petits terrains, locaux d'activités).</p> <p>L'implantation dans les enveloppes urbaines existantes d'activités artisanales compatibles avec le voisinage sera autorisée.</p>
<p>Accompagner le développement de l'économie résidentielle (construction, services, commerces...) :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Cette économie résidentielle devra être confortée sur l'ensemble du territoire du SCoT car elle répond à divers besoins émanant d'habitants résidant tant en milieu urbain qu'en milieu rural. Il s'agira de favoriser le développement des activités de l'économie résidentielle en permettant, par le biais du règlement des documents d'urbanisme, leur implantation au sein du tissu urbain mixte. Ces activités devront toutefois être compatibles avec l'habitat (commerce de proximité, services, activités artisanales orientées vers le service ou la vente aux particuliers...).</p> <p>Elle sera valorisée par la rénovation de l'offre existante et le développement des services aux habitants (diversification par l'accompagnement de la vieillesse, le développement du commerce de proximité etc).</p>
<p>La question du développement logistique :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Le développement de la logistique devra être orienté en priorité sur les zones structurantes existantes. Le SCoT permettra l'accueil à terme d'une plateforme multimodale si les besoins de niveau régional sont démontrés.</p>

2.2 – ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT D'UNE ECONOMIE VERTE

<p>Promouvoir le développement des énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, éolien, bois énergie et biomasse) :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Des filières d'énergies renouvelables pourront être mises en place en lien avec la profession agricole : panneaux photovoltaïques sur hangar agricole servant au stockage de matériels agricoles, filières énergétiques liées à la biomasse...</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux devront recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.</p>
	<p>Recommandations</p> <p>En ce qui concerne les équipements publics neufs, le recours aux énergies renouvelables sera recommandé, et pour cela, une étude énergétique comparative intégrant l'usage des énergies renouvelables sera réalisée pour tout investissement supérieur à 500 000 euros.</p>
<p>Favoriser le développement de la rénovation énergétique des bâtiments :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux ne devront pas empêcher le recours à des modes de rénovation permettant la réduction des dépenses énergétiques (Isolation thermique par l'extérieur, panneaux solaires, volets roulants), mais des solutions devront être trouvées pour maintenir le caractère patrimonial et l'aspect extérieur des bâtiments.</p> <p>Les propriétaires devront être sensibilisés et mobilisés sur la rénovation énergétique au travers d'actions de communication de proximité, afin de limiter la fracture énergétique, souvent marquée en milieu rural. Les communes et acteurs du territoire pourront s'appuyer sur les initiatives du Pays entre Seine et Bray et de ses partenaires, comme par exemple les permanences locales de l'EIE (Espace Info Energie) de Seine-Maritime.</p> <p>Le SCoT fixe un objectif de réhabilitation du parc de logements existant pour renforcer le confort du parc et pour rechercher des économies d'énergie : de l'ordre de 610 logements sur 20 ans sur l'ensemble du territoire (Cf. partie 5 du DOO).</p>
	<p>Recommandations</p> <p>Pour contribuer à la neutralité carbone du développement urbain, le SCoT préconise la mise en œuvre de programmes de réhabilitation thermique du bâti existant, qu'il soit public ou privé.</p>

Développement de filières de construction écologiques et bioclimatiques :	Orientations prescriptives
	<p>Dans les polarités et communes stratégiques, dans les villages, le choix des formes urbaines retenues dans les futurs quartiers denses, en extension ou en renouvellement urbain, devra favoriser l'efficacité énergétique des constructions (orientation, densité, forme urbaine).</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux ne devront pas empêcher le recours à des modes de construction permettant la réduction des dépenses énergétiques (bio-climatisme, éco-construction...), même si, pour ce faire, l'orientation ou la forme des bâtiments diffère de la structure traditionnelle existante. Une articulation et une complémentarité devront cependant être trouvées.</p>

2.3 – ORGANISER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE AUTOUR DES ATOUTS PAYSAGERS, CULTURELS ET PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE

Structurer le développement touristique autour de pôles d'attraction majeurs ou secondaires valorisants :	Orientations prescriptives
	<p>Toutes les communes ont vocation à contribuer à l'offre touristique du territoire, mais des pôles touristiques constituent des éléments particulièrement structurants de cette offre. Ces pôles touristiques identifiés sur le territoire du Pays (4 pôles touristiques majeurs⁴, 5 autres pôles touristiques secondaires⁵) devront être confortés dans leur rôle moteur du développement touristique du territoire.</p> <p>Afin de développer l'offre de loisir et de tourisme, le SCoT autorise le développement d'un nouveau pôle de loisir et de tourisme complémentaire aux sites historiques sur le secteur de la zone de Renfeugère, à la Vaupalière. Ce site d'activités, qui figure dans les polarités économiques du SCoT (zone stratégique de niveau Pays) aura une vocation principale récréative, tourisme et loisirs complémentaire à l'offre métropolitaine de la CREA.</p>

⁴ Les quatre pôles touristiques majeurs :

- Ry - Martainville Epreville, en lien avec le Musée de Martainville et la Commune de Ry.
- Clères - le Bocasse, en lien avec le Parc du Bocasse et Parc Zoologique de Clères.
- La commune de Montville constitue un troisième pôle d'attraction stratégique pour le Pays autour de l'activité de loisirs « nautiques » et de tourisme culturel (musée des sapeurs-pompiers).
- Buchy, pôle rural et patrimonial (marché, halles classées...).

⁵ Les autres pôles touristiques secondaires : 5 autres communes constituent des pôles d'attractivités à des degrés divers en lien avec la présence d'un site, d'un équipement ou d'un opérateur touristique spécifique :

- Bois-Guilbert, en lien avec les jardins de Bois-Guilbert et la ferme équestre.
- Bois Héroult, en lien avec le Château et le Parc.
- Blainville-Crevon, en lien avec le château, la collégiale et l'Archéojazz.
- Esteville, en lien avec le centre Abbé-Pierre Emmaüs.
- Mont-Cauvaire, en lien ferme Raimbourg, le jardin Ar'home.

	<p>Les documents d'urbanisme locaux des communes pôles touristiques devront particulièrement viser la préservation et la valorisation de ces sites touristiques, notamment du point de vue des besoins fonciers.</p> <p>Plus généralement, le SCoT veillera à ce que les orientations définies au sein des documents d'urbanisme locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne seront pas de nature à porter atteinte à la préservation et au développement des sites majeurs ; - assureront une préservation et une valorisation des sites touristiques du territoire. <p>Recommandations</p> <p>Le SCoT recommande de privilégier la coopération interne des offices du tourisme mais aussi la coopération avec l'office du tourisme Rouen Vallée de Seine.</p>
<p>Faire de la trame paysagère et écologique du SCoT un vecteur de maillage entre les pôles et de support à un développement touristique plus diffus :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Pour assurer le développement économique de ce secteur, le SCoT devra veiller à préserver globalement sa qualité environnementale et paysagère. Les orientations définies pour la préservation des continuités écologiques constitueront aussi des orientations de nature à favoriser le développement économique touristique.</p> <p>Les continuités écologiques constitueront également un outil de maillage entre les pôles et devront servir de support privilégié au développement de liaisons douces entre eux. Les documents d'urbanisme locaux devront notamment veiller à assurer la continuité des liaisons douces existantes.</p>
<p>Renforcer les capacités d'hébergements touristiques du territoire :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux devront permettre le développement de l'offre d'hébergement à destination touristique, notamment sur le site de Renfeugère à La Vaupalière dont la vocation principale est récréative, tourisme et loisirs.</p> <p>L'hébergement rural de qualité (gîtes et chambres d'hôtes) devra être conforté. Les hébergements plus standardisés, de type hôtel, pourront être développés. Les pôles touristiques majeurs et secondaires définis préalablement pourront servir de support privilégié à ce développement.</p> <p>Le seul camping présent à l'extrémité Ouest du territoire, sur la commune de Roumare, devra être préservé.</p> <p>Le développement d'habitations légères de loisirs (mobile home, chalet bois...) ou d'aires de service de camping-car pourra aussi être envisagé. Dans ce cas, il devra se faire à proximité d'un espace touristique proposant de multiples activités et notamment de loisirs (activités pour les enfants, lac, commerces, espaces boisés, circuits de balades...)</p>

2.4 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DANS SES MUTATIONS

<p>Développer de nouveaux services aux entreprises :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Le niveau de services aux entreprises, éléments d'attractivité pour l'accueil de nouvelles entreprises (restauration, crèches, conseils et ingénierie, location de matériel...) devra être renforcé.</p>
<p>Diversifier les capacités d'accueil d'entreprises :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Le développement de locaux d'activités en milieu urbain sera autorisé, notamment pour des activités purement tertiaires de petite taille.</p> <p>Le développement d'une offre de petites opérations immobilières tertiaires en réhabilitation ou en construction sera possible dans les enveloppes urbaines existantes (et notamment en zone d'activités).</p> <p>L'implantation d'hôtels d'entreprises et/ou de pépinières d'entreprises sera possible, de préférence sur des zones d'activités.</p>
<p>Stationnement - mutualisation des places de stationnement :</p>	<p>Recommandations</p> <p>Le SCoT encourage la mutualisation du stationnement⁶ en particulier dans le cadre des projets d'aménagement économique.</p>
<p>Conforter le réseau de transport d'information à haut débit (tendre vers une généralisation de l'offre sur l'ensemble du territoire) :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Compte-tenu de l'importance stratégique de l'aménagement numérique du territoire et de son coût, notamment dans sa version optimale en fibre optique, le SCoT intègre les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les pôles économiques identifiés précédemment seront prioritaires dans le développement d'une offre en très haut-débit. - Le développement de zones d'activités nouvelles structurantes sera interdit dans les zones blanches de l'ADSL afin de limiter les difficultés de développement futur du très haut-débit.

⁶ « La mutualisation du stationnement consiste :

- soit à limiter l'offre privée associée à chaque projet immobilier en créant des parkings mutualisés qui répondent aux besoins complémentaires de plusieurs projets proches ;
- soit à faire jouer la complémentarité d'usage entre des parkings publics et/ou privés existants pour éviter par exemple la construction d'un nouvel ouvrage.

La mutualisation peut donc être initiée dans le cadre d'opérations urbaines à venir (ZAC, etc.) ou envisagée dans le cas d'un tissu urbain déjà existant. » Source : CERTU, décembre 2010

	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement de zones d'activités nouvelles de plus de 5 hectares ne pourra être envisagé sans une bonne accessibilité immédiate au haut débit (supérieure à 2 Mbits/s). - Les zones d'activités globalisant plus de 5 hectares n'étant pas de nature à répondre à une offre purement locale (artisanat, commerce de proximité, etc.), les collectivités maîtres d'ouvrage de ces zones devront s'inscrire dans un plan de montée en débit progressif vers le très haut-débit.
	<p>Recommandations</p>
	<p>Il est recommandé aux collectivités maîtres d'ouvrages des zones d'activités d'intégrer le développement du très haut-débit dès la phase amont de la conception du projet, notamment en réalisant un diagnostic de desserte immédiate au haut-débit et en développant un « réflexe fibre » qui pourra se traduire par la planification du déploiement de la fibre optique sur la zone pouvant aller jusqu'à la préimplantation de réseaux.</p>
<p>Intégrer la dimension environnementale au cœur des projets de développement économique du territoire :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>Les projets d'aménagement de parcs et zones d'activités devront intégrer au mieux les enjeux environnementaux. Dans tous les cas, les règlements de zone dans les documents d'urbanisme locaux ne devront pas empêcher le développement de solutions innovantes permettant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le recyclage et l'utilisation des eaux pluviales ; - l'aménagement de dispositifs de dépollution ; - les projets de production d'énergie renouvelable (méthanisation, photovoltaïque...) ; - réseaux de chaleur...
	<p>L'analyse de la compatibilité des PLU communaux avec le SCoT sera donc l'occasion d'un accompagnement des communes dans leur réflexion sur des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace et d'énergie.</p>
<p>S'inscrire dans une démarche de limitation de l'impact environnemental des déplacements :</p>	<p>Recommandations</p>
	<p>Les entreprises seront incitées à réaliser un Plan de Déplacements d'Entreprise (PDE) ou un Plan de Déplacements Inter Entreprises (PDIE), promouvant par exemple le covoiturage, ou mutualisant des équipements visant à réduire le nombre de déplacements automobiles.</p>

3 – ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

Préambule :

Cette partie du DOO reprend le volet réglementaire du Document d'Aménagement Commercial (DAC).

Elle s'applique aux commerces de détail⁷ et activités artisanales inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés.

Ne sont pas concernés par les orientations de cette partie du DOO, 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 et la restauration.

Les activités agricoles et artisanales⁸ avec point de vente ne sont également pas concernées, dans la mesure où la surface de vente⁹ n'excède pas 30 % de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

Les prescriptions font référence à deux types d'opérations :

- ✓ Les **nouvelles implantations commerciales** : 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 de Commerce, le changement de destination d'un bâtiment non commercial vers du commerce, les déplacements de magasins.
- ✓ Les **nouveaux développements commerciaux** : sont considérés comme des nouveaux développements, les nouvelles implantations commerciales, ainsi que l'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes.

Le présent document définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux, susceptibles d'impacter l'organisation territoriale en termes d'accès et de consommation foncière notamment, sont considérés comme du « Grand Commerce ». Ce seuil est exprimé en surface de vente et en surface de plancher afin de faciliter la mise en œuvre du SCoT à la fois à travers les dispositions des PLU (qui utilisent la surface de plancher) et dans le cadre des décisions des CDAC (qui autorisent des surfaces de vente).

Les équipements commerciaux de plus de 500 m² de surface de vente (soit environ 650 m² de surface de plancher) ont une zone d'influence principale supérieure à 3 000 habitants (la zone est variable selon la typologie de commerces développée et le secteur d'implantation).

Au regard des caractéristiques démographiques du Pays entre Seine et Bray (seules les communes de Montville et Quincampoix ont plus de 3 000 habitants¹⁰), les commerces dépassant le seuil des 500 m² de surface de vente (soit environ 650 m² de surface de plancher) sont considérés comme du « Grand Commerce ». Ces équipements font l'objet de prescriptions spécifiques.

⁷ 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...) ».

⁸ Telles que définies par le décret n°98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

⁹ Au regard des prescriptions de l'article 3 de la loi n°72-657 du 13 juillet 1972, une surface de vente est composée « des espaces couverts et non couverts affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition de marchandises proposées à la vente, au paiement des marchandises, à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente ».

¹⁰ Source : INSEE- recensement général de la population de 2008

Cas des commerces « drive » :

En l'application de l'article L.752-1 du Code du Commerce qui vise les projets soumis au régime des exploitations commerciales, les **commerces « drive »** ne rentrent pas dans le champ des activités commerciales mais d'activités dites de « stockage », voire de « vente par correspondance » et ne sont donc pas soumis aux orientations de cette partie du DOO. Les « drive » constituent toutefois un mode de développement en pleine expansion au niveau national et local modifiant le paysage commercial. L'implantation d'un « drive » aux portes du Pays sur Bois-Guillaume témoigne de cette évolution qu'il est important de prendre en considération.

Intégration du commerce « drive » :	Recommandations
	Conformément au projet politique traduisant une logique de polarisation des activités commerciales, les nouveaux développements de « drive » non attenants à un point de vente existant et/ou localisé hors ZACOM ou centralités doivent être évités.

3.1 – DEFINIR LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Identifier les localisations préférentielles des commerces :	Orientations prescriptives
	Les centralités ¹¹ ainsi que les ZACOM ¹² identifiées dans le présent document (cf. tableau en page suivante) constitueront les localisations préférentielles pour le développement commercial à l'échelle du SCoT du Pays entre Seine et Bray.
	Recommandations
	En dehors de ces secteurs, les communes pourront définir à travers les documents d'urbanisme locaux des secteurs existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales sera privilégiée et le tissu existant préservé afin de favoriser une polarisation des activités et participer à l'animation de la vie rurale.

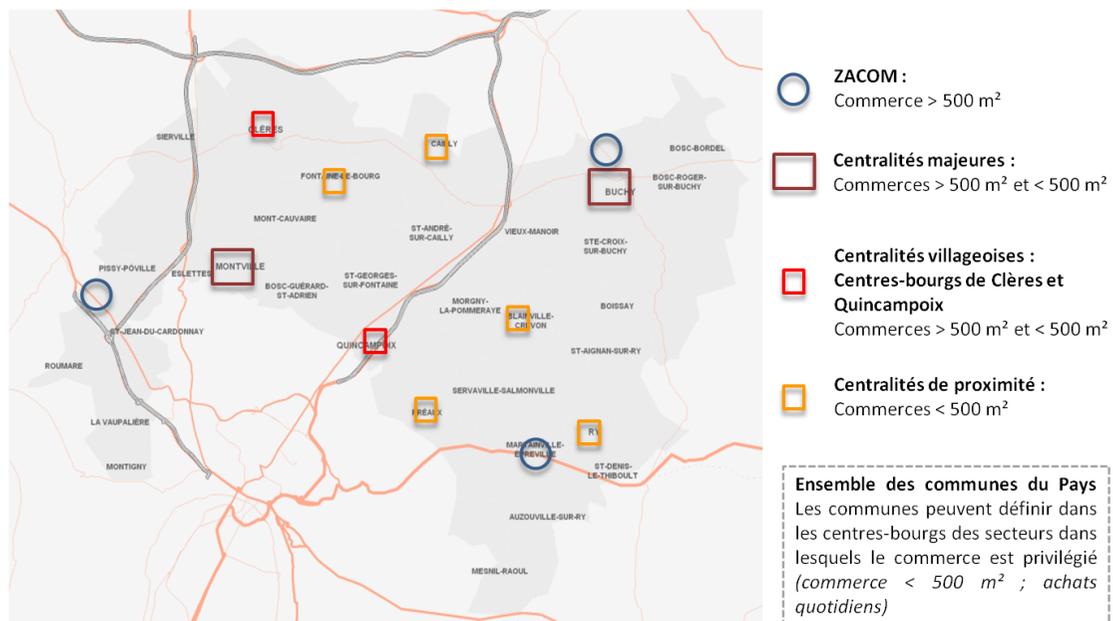
¹¹ les centralités urbaines, villageoises et de proximité correspondent aux secteurs centraux de l'enveloppe urbaine existante, caractérisés par un bâti dense et une diversité des fonctions : habitat, économie (commerces, services), équipements publics et collectifs (administratifs, culturels, loisirs...) etc. Elles présentent une concentration et une continuité de l'offre marchande, constituant ainsi un véritable « pôle commercial ».

Afin de prendre en considération les objectifs en matière d'organisation territoriale du commerce, le présent document distingue :

- ✓ Les centralités majeures de Montville et Buchy pour lesquelles le projet politique affiche un objectif de confortement de la fonction commerciale.
- ✓ Les bourgs-centres de Clères et Quincampoix pour lesquelles le projet politique affiche un objectif de développement de la fonction commerciale, notamment sur des achats réguliers pour lesquels la réponse est aujourd'hui partielle.
- ✓ Les centralités de proximité de Blainville-Crevon, Cailly, Ry, Fontaine-le-Bourg et Préaux pour lesquelles le projet politique affiche un objectif de maintien, voire de confortement, du maillage de proximité.

¹² les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) correspondent aux secteurs situés en dehors des centralités, dédiés à l'accueil d'équipements commerciaux dont l'importance est susceptible d'impacter l'organisation territoriale du SCoT. Ces secteurs permettent d'accueillir des équipements commerciaux qu'il est difficile d'implanter au sein des centralités (trafic de véhicules légers et lourds engendré, emprises foncières importantes...).

Localisations préférentielles pour le développement commercial à l'échelle du SCoT



Remarque : Le seuil de 500 m² est exprimé en surface de vente. Ce seuil correspond à une surface de plancher d'environ 650 m².

Type de localisation	Localisation préférentielle
Centralités majeures	Montville et Buchy
Centralités villageoises	Centres-bourgs de Clères et Quincampoix
Centralités de proximité	Centres-bourgs : Blainville-Crevon, Cailly, Ry, Fontaine-le-Bourg et Préaux
ZACOM	ZACOM « Carrefour Market » à Buchy
ZACOM	ZACOM « le Mutant » à Martainville-Epreville
ZACOM	ZACOM « Malzaize » sur le secteur Pissy-Pôville et Roumare

Remarque : la dernière ZACOM correspond à une zone qui est située aux franges du territoire et qui a une influence s'exerçant au-delà du Pays entre Seine et Bray.

3.2 – ENCADRER LE « GRAND COMMERCE »

<p>Identifier les localisations préférentielles dédiées au « Grand Commerce » :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les commerces ayant une surface de vente supérieure à 500 m² (soit environ 650 m² de surface de plancher) s'implanteront dans les centralités majeures de Montville et Buchy, les centralités villageoises de Clères et Quincampoix et les ZACOM délimitées.</p> <p>En dehors de ces secteurs les nouveaux développements commerciaux soumis à autorisation ou avis au titre de l'article L.752 du Code de commerce seront interdits.</p>
<p>Définir les principes de délimitation des localisations préférentielles</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les localisations préférentielles pour le développement commercial, susceptibles d'accueillir des commerces (soumis à avis ou autorisation au titre de l'article L.752-1 du code de Commerce) de plus de 500 m² de surface de vente (soit environ 650 m² de surface de plancher) sont identifiées dans les documents graphiques n°5 à 8 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Zones d'Aménagement COMmercial (ZACOM) font l'objet d'une <u>délimitation fine</u> conformément à la législation en vigueur ; - Les centralités font l'objet d'une <u>identification</u>. Les documents d'urbanisme locaux délimiteront les centralités au sein desquelles l'implantation d'activités commerciales sera privilégiée et le tissu existant préservé. Compte tenu de leur rôle commercial à l'échelle du SCoT et de la volonté des Elus d'affirmer leur vocation, <u>les centralités majeures de Montville et Buchy sont définies graphiquement ci-après (document graphique n°5).</u> <p>Les documents d'urbanisme locaux s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les documents graphiques.</p> <p>Recommandations</p> <p>Les centralités villageoises sont délimitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> → en favorisant les secteurs aux caractéristiques favorables au développement du commerce : <ul style="list-style-type: none"> - secteurs présentant une densité et une continuité du bâti, - secteurs présentant une mixité des fonctions (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...) ; → en favorisant la concentration et la continuité de l'offre commerciale : <ul style="list-style-type: none"> - secteurs de dimensionnement limité, - secteurs actuellement marchands à densifier, - secteurs à proximité immédiate de l'offre existante.

Document graphique n°5 : les centralités urbaines majeures de Montville et de Buchy

Centralité urbaine majeure de Montville



Centralité urbaine majeure de Buchy



<p>Définir les principes de développement en dehors des localisations préférentielles :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Chaque commerce implanté hors localisations préférentielles dédiés au « Grand Commerce » de plus de 500 m² de surface de vente (au moment de l'approbation du présent document), ou susceptibles de dépasser ce seuil par extension durant la durée d'application du DAC, pourra bénéficier d'une extension limitée dans un seuil de 20 % à 25 % de la surface de vente à condition de répondre à un besoin de modernisation de l'équipement. On entend par extension limitée, une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter le seuil (exprimé en termes d'objectif et de non dépassement). Cette prescription a pour objectif de permettre le bon fonctionnement des activités existantes.</p>
--	--

3.3 – DONNER UNE VOCATION AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES

Définir les vocations des localisations préférentielles :	Orientations prescriptives
	<p>Orientations pour les localisations préférentielles par fréquence d'achat (hebdomadaire, occasionnels lourds, occasionnels légers, exceptionnels) :</p> <p>Le SCoT définit des orientations par <u>typologie d'activités</u> (en réponse à des fréquences de déplacement de la clientèle) et relatives au <u>format des unités commerciales</u>.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les nouveaux développements commerciaux de plus de 500 m² de surface de vente (soit environ 650 m² de surface de plancher) s'inscriront en compatibilité avec les principes suivants : <ul style="list-style-type: none"> - La polarité de Montville accueillera préférentiellement les nouveaux développements commerciaux répondant à des achats hebdomadaires, occasionnels (lourds et légers) voire exceptionnels le cas échéant. - La polarité de Buchy accueillera préférentiellement les nouveaux développements commerciaux répondant à des achats hebdomadaires occasionnels lourds voire légers. - Les polarités de Clères et Quincampoix accueilleront préférentiellement les nouveaux développements commerciaux répondant à des achats hebdomadaires (dans la centralité uniquement). - La polarité de Martainville-Epreville accueillera préférentiellement les nouvelles implantations commerciales répondant à des achats occasionnels lourds afin de répondre à des pratiques de loisirs domestiques de proximité sur la partie Sud-Est du Pays. - La polarité de Roumare et Pissy-Pôville, correspondant à l'extrémité du pôle régional de Barentin, accueillera les nouveaux développements commerciaux répondant à des achats hebdomadaires à exceptionnels. Il s'agira ici de répondre à un objectif de stabilisation de ce pôle sur les emprises de la ZACOM délimitées dans le présent document. → Par ailleurs, afin d'assurer le maintien et le développement d'une fonction commerciale attractive dans les centralités, les 3 ZACOM accueilleront préférentiellement des activités peu compatibles avec les autres fonctions urbaines (accessibilité principalement motorisée, emprises foncières importantes, nuisances pouvant être générées par les livraisons...). → En cohérence avec les orientations précédentes, ces développements commerciaux de plus de 500 m² de surface de vente (soit environ 650 m² de surface de plancher) s'effectueront dans les localisations identifiées dans les documents graphiques n°5 à 8.
	Recommandations <p>Afin de répondre à un objectif de maillage de grande proximité sur des achats occasionnels lourds sur la partie Sud-Est du Pays entre Seine et Bray, tout en conservant les équilibres entre centralité et périphérie, le SCoT recommande que les nouvelles implantations commerciales répondant à des achats occasionnels lourds au sein de la ZACOM de Martainville-Epreville soient limitées à un seuil de 2 000 à 2 200 m² de surface de vente (soit environ 2500 à 2800 m² de surface de plancher).</p>

Vocation par fréquence d'achat des localisations préférentielles dédiées au « Grand Commerce » sur le SCoT

Localisation préférentielle	Hiérarchie commerciale	Type de localisation	Commerces > 500 m ² de surface de vente			
			Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Centre-ville de Montville	Majeur	Centralité				
Centre-ville de Buchy	Majeur	Centralité				
Centre-bourg de Quincampoix	Relais	Centralité				
Centre-bourg de Clères	Relais	Centralité				
ZACOM « Carrefour Market » à Buchy	Majeur	ZACOM	<i>Extension / modernisation de l'existant</i>			
ZACOM « le Mutant » à Martainville-Epreville	Intermédiaire	ZACOM	<i>Extension / modernisation de l'existant</i>			
ZACOM « Malzaize » sur le secteur de Pissy-Pôville et Roumare	Vocation extra SCoT aux franges du territoire (partie du pôle régional de Barentin)	ZACOM				

3.4 – FAVORIER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT D'UNE FONCTION COMMERCIALE ATTRACTIVE ET DIVERSIFIEE DANS LES CENTRALITES DU PAYS

<p>Favoriser les complémentarités des fonctions entre centralités et espaces périphériques :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>Le développement commercial dans les 3 ZACOM ne devra pas compromettre le maintien et le développement d'une fonction commerciale dans les centralités urbaines et villageoises.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Les ZACOM seront dédiées à des équipements commerciaux peu compatibles avec une implantation en centralité, notamment du fait des flux, des nuisances générées et des emprises foncières nécessaires. ➔ Les nouveaux développements de commerces dont la surface de vente est inférieure à 500 m² s'implanteront préférentiellement dans les centralités. ➔ Afin de favoriser le maintien et le développement du commerce de proximité dans les centralités, et notamment celles de Buchy et de Ry, les nouveaux développements d'ensembles commerciaux¹³ composés totalement ou partiellement d'unités commerciales inférieures à 500 m² de surface de vente (type galerie marchande) seront interdits dans les ZACOM de Martainville-Epreville et Buchy.

¹³ Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales. Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sous un même site et qui :

- soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- soit 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 ;
- soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

Créer des conditions favorables au développement commercial dans les centres-villes et centres-bourgs du Pays :	Orientations prescriptives
	<p>Dans les centralités urbaines, villageoises et de proximité, les communes mettront en œuvre des dispositions visant à préserver ou développer la diversité commerciale.</p> <p>→ Les documents d'urbanisme locaux devront être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de confortement et de développement commercial dans les centralités. A ce titre, ces documents pourront notamment délimiter les secteurs au sein des centralités dans lesquels devront être privilégiés les nouveaux développements commerciaux.</p> <p>→ A l'intérieur de ces périmètres, et afin d'assurer la compatibilité avec l'objectif de développement commercial dans les centralités, les documents d'urbanisme pourront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - instaurer des règles incitatives pour le maintien et l'implantation des commerces, notamment en matière de traitement de l'espace public, de stationnement, de hauteur des bâtiments (règles de hauteur permettant la mise en place de locaux d'activités en rez-de-chaussée des bâtiments) et d'alignement du bâti (assurer la visibilité des commerces, la continuité du linéaire commercial) ; - favoriser le développement de projets mixtes, notamment en rendant possible la variation du COS (pour inciter les promoteurs à intégrer du commerce dans leur programme le cas échéant) et en prévoyant des règles de hauteur des bâtiments permettant la mise en place de locaux d'activités en rez-de-chaussée.
	Recommandations
	<p>Dans ces localisations, il est recommandé de mettre en place des aménagements favorisant le bon fonctionnement des commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - capacités et gestion du stationnement (stationnement courte durée, longue durée) ; - mise en place d'une signalétique commerciale homogène et d'un jalonnement ; - continuité des cheminements doux (trottoirs, traversées piétonnes) et accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite ; - mise en place de mobilier urbain qualitatif et homogène.

3.5 – OPERER UN DEVELOPPEMENT COMMERCIAL QUALITATIF ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

<p>Améliorer l'accessibilité en modes doux aux pôles commerciaux :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les nouvelles implantations commerciales dans les ZACOM seront conditionnées à la mise en place de cheminements doux internes, aménagés de manière sécurisée et différenciée, et en veillant à privilégier dans la mesure du possible des continuités d'itinéraire avec les autres commerces, voire si cela est possible les quartiers d'habitat riverains et les itinéraires cyclables existants (le cas échéant). → Les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale devront être compatibles avec l'objectif d'insertion dans le réseau de modes doux existant. Ces demandes justifieront la mise en place d'accès piétons sécurisés à l'intérieur de l'espace englobant le projet d'exploitation commerciale.
	<p>Recommandations</p> <p>Il s'agira par ailleurs de profiter des nouvelles implantations commerciales au sein des zones existantes pour améliorer les circulations douces internes des pôles marchands.</p>
<p>Assurer une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les nouveaux développements commerciaux dans les ZACOM devront être compatibles avec l'objectif d'amélioration de l'insertion paysagère et visuelle du projet. La justification de la compatibilité avec cette orientation sera évaluée au regard : <ul style="list-style-type: none"> - du traitement des façades et des limites (<i>hauteur, couleur, matériaux, homogénéité à l'échelle de la zone</i>); - de la végétalisation des espaces extérieurs et du traitement de ces espaces (essences, nombre de plantations, localisation, foisonnement...) notamment sur les parkings. Les espaces libres de toute occupation seront prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige seront privilégiés sur les espaces de stationnement ; - du traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux, et le cas échéant, des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysager, noues paysagères ...); - des aménagements choisis permettant de dissimuler les emplacements de stockage avant collecte des déchets.
	<p>Recommandations</p> <p>En complément, il est recommandé de veiller à l'intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement afin de préserver le caractère rural du Pays : analyse de la végétalisation existante à proximité, définition de volume du bâti en cohérence avec le bâti et le paysage environnants (hauteur, orientation des bâtiments, aspects extérieurs des constructions et des enseignes).</p>

<p>Limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <ul style="list-style-type: none"> → Le Pays entre Seine et Bray étant soumis à des risques naturels (inondations, mouvement de terrain), technologiques (entreprises, réseaux) et à des risques liés aux infrastructures, les nouveaux développements commerciaux dans les ZACOM devront prendre en considération l'ensemble de ces risques en respectant les contraintes énoncées dans les différents schémas traitant de ces risques. → Les nouvelles implantations commerciales dans les ZACOM devront être compatibles avec l'objectif de préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux de pluie, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération et en réduisant les surfaces imperméabilisées. Toutes solutions pour récupérer les eaux de pluie seront à rechercher par le(s) porteur(s) de projet. → Les nouvelles implantations commerciales dans les ZACOM devront être compatibles avec l'objectif de limitation de leur impact environnemental au regard de la problématique énergétique (principalement pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage). La compatibilité des dossiers de demande d'autorisation avec l'objectif précité sera analysée au regard : <ul style="list-style-type: none"> - de l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture végétalisée...); - du système de vitrage ; - des types d'énergie utilisés et de la mise en place de dispositifs éventuels de « production énergétique propre » ; - des équipements d'éclairage projetés. → Les nouveaux développements commerciaux dans les ZACOM devront être compatibles avec l'objectif de valorisation des déchets : <ul style="list-style-type: none"> - en privilégiant, par des dispositifs adéquats, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source ; - en incitant les usagers à trier (clients et personnel du bâtiment commercial) ; - en intégrant un point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse pour les équipements de plus de 2 500 m² de surface de vente (conformément à l'article 199 de la loi portant Engagement National pour l'Environnement) ; - en intégrant, conformément à l'article L. 541-21-1 du Code de l'Environnement, un système de collecte séparée des bio-déchets.
	<p>Encourager le développement de procédés de construction et d'aménagement durables :</p>

**Favoriser la densité des
aménagements commerciaux,
dans une logique d'économie
d'espace :**

Orientations prescriptives

- Les nouveaux développements commerciaux devront être compatibles avec l'objectif d'intégration d'une plus forte densité d'aménagement et mettre en place tout ou partie des dispositions ci-dessous :
 - mutualisation des infrastructures d'accès et des espaces de stationnement entre plusieurs équipements commerciaux situés à proximité ;
 - construction d'espaces commerciaux de même nature d'un seul tenant.
- Les projets d'implantation, d'extension et de transfert-extension d'équipements commerciaux se réaliseront prioritairement à proximité des équipements existants afin de limiter les ruptures au sein d'une même zone commerciale et pour à terme ne pas créer de « dents creuses ».
- Il s'agira par ailleurs pour les documents d'urbanisme locaux, de rendre possible cette densification des zones d'aménagement commercial notamment :
 - en agissant sur les règles de volume et gabarits des bâtiments (hauteur, recul par rapport aux limites des parcelles, taux d'emprise au sol, COS...) ;
 - en définissant des règles de stationnement adaptées et en rendant possible la mutualisation des parkings entre enseignes ;
 - en agissant par exemple sur les règles de densité s'appliquant aux nouvelles implantations commerciales (définition d'une densité minimale de construction).

Recommandations

Afin d'améliorer la densité de construction au sein des ZACOM, le SCoT recommande que les nouvelles implantations commerciales veillent à respecter un objectif de densité des constructions : l'emprise au sol des surfaces bâties représentera à minima 35 % du foncier total mobilisé (stationnement, bâti, accès, espaces verts...). Cette recommandation s'entend pour chaque commerce ou à l'échelle d'un ensemble commercial (au sens de l'article L. 752-3 du Code de Commerce). Les documents d'urbanisme locaux veilleront à intégrer des dispositions compatibles avec cette recommandation pour permettre la densification des ZACOM.

Par exception à cette recommandation, ce rapport pourra être minoré dans les cas suivants :

- s'il est établi que des contraintes naturelles ou techniques ne permettront pas d'atteindre une telle densité d'aménagement (parcelle située pour partie en zone inondable, contraintes de sécurité liées au passage de conduites...);
- si les documents d'urbanisme locaux justifieront de la mise en place de dispositions spécifiques concernant le traitement paysager et les espaces verts, qui ne permettraient pas d'atteindre un tel niveau de densité ;
- si les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale justifieront qu'un tel niveau de densité n'est pas atteint dans le projet présenté, du fait de la mise en place d'aménagements paysagers et d'espaces verts dans des proportions inhabituelles. Il s'agira de justifier que ces aménagements auront pour conséquence de faire augmenter significativement la part des surfaces végétalisées dans le foncier mobilisé par l'opération.

3.6 – DEFINITION ET DELIMITATION DES ZONES D'AMENAGEMENT COMMERCIAL (ZACOM)

Rappel des objectifs :

Les ZACOM sont les lieux d'accueil préférentiel de l'offre commerciale en dehors des centralités majeures de Montville et Buchy, des centralités villageoises de Quincampoix et Clères. Elles sont destinées à accueillir préférentiellement des équipements de plus de 500 m² de surface de vente (soit environ 650 m² de surface de plancher), dans une logique de complémentarité avec les centralités.

Conformément aux objectifs du PADD concernant l'évolution de l'armature commerciale, le territoire compte 3 ZACOM (cf. tableau ci-dessous).

Commune(s)	ZACOM	Vocation de la ZACOM
Buchy	Carrefour Market	Hebdomadaires (extension, modernisation) Occasionnels lourds
Martainville-Epreville	Le Mutant	Hebdomadaires (extension, modernisation) Occasionnels lourds
Pissy-Pôville et Roumare	Malzaize	Hebdomadaires Occasionnels (lourds et légers) Exceptionnels

Document graphique n°6 : la ZACOM « Carrefour Market » à Buchy

Type de ZACOM : existante.

Principe d'aménagement : densification sur les emprises existantes et extension limitée à l'Ouest de la zone.

Niveau de polarité à l'échelle du SCoT : majeur.

Vocation de la zone : localisation préférentielle pour du Grand Commerce répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels lourds.

Les nouvelles implantations commerciales d'ensembles commerciaux composés partiellement ou totalement de commerces de détail de moins de 500 m² de surface de vente (soit environ 650 m² de surface de plancher) sont interdites sur cette ZACOM.

Foncier mobilisable pour du commerce : **1 hectare.**

Délimitation de la ZACOM



Document graphique n°7 : la ZACOM « Le Mutant » à Martainville-Epreville

Type de ZACOM : existante.

Principe d'aménagement : densification sur les emprises existantes (pour rappel, il s'agit de la requalification d'une friche).

Niveau de polarité à l'échelle du SCoT : intermédiaire.

Vocation de la zone : localisation préférentielle pour du Grand Commerce répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels lourds.

Les nouvelles implantations commerciales d'ensembles commerciaux composés partiellement ou totalement de commerces de détail de moins de 500 m² de surface de vente (soit environ 650 m² de surface de plancher) sont interdites sur cette ZACOM.

Par ailleurs le SCoT recommande que les nouvelles implantations commerciales répondant à des achats occasionnels lourds soient limité à un seuil de 2 000 à 2 200 m² de surface de vente (objectif exprimé en termes d'objectifs et de non dépassement).

Foncier mobilisable pour du commerce : **renouvellement urbain** (espace qui a déjà fait l'objet de requalification d'une friche).

Délimitation de la ZACOM

Localisation de la ZACOM



Document graphique n°8 : la ZACOM « Malzaize » sur le secteur de Pissy-Pôville et Roumare

Type de ZACOM : existante.

Principe d'aménagement : développement en continuité de la zone de Barentin (qui deviendra à terme un point d'entrée de l'ensemble commercial de Barentin en lien avec le futur échangeur sur l'A 150).

Niveau de polarité à l'échelle du SCoT : régionale (hors SCoT).

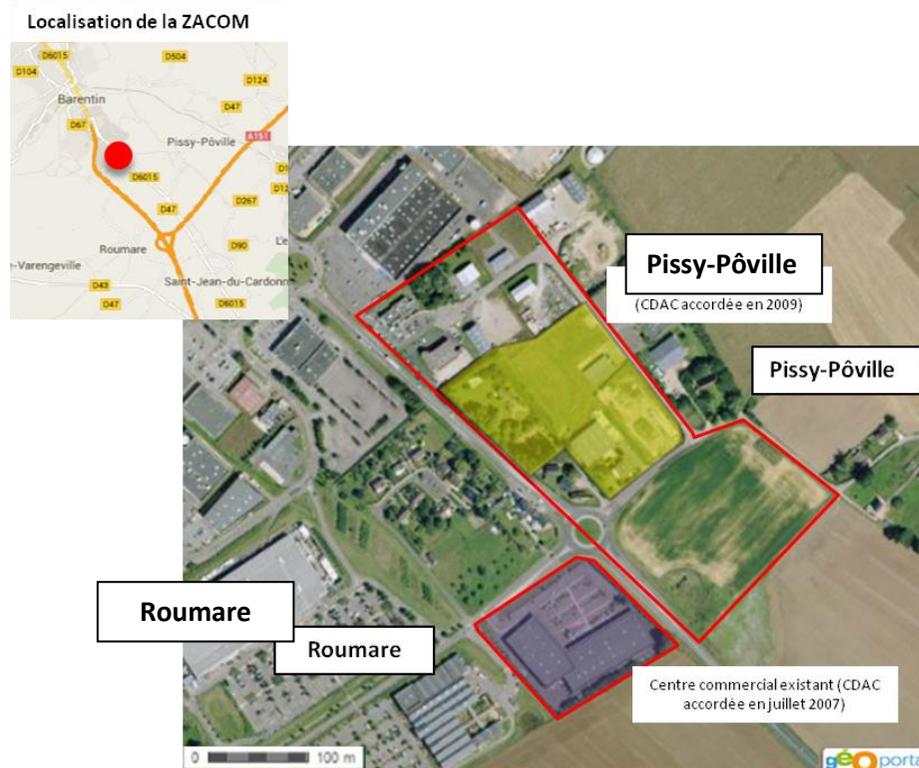
Vocation de la zone : localisation préférentielle pour du Grand Commerce répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels (lourds et légers) et exceptionnels.

Foncier mobilisable pour du commerce :

Sur la partie Roumare : renouvellement urbain.

Sur la partie Pissy-Pôville : renouvellement urbain et une zone d'extension de **2,5 Ha** (mais compte-tenu de la problématique de gestion des eaux de pluie sur le site, **le potentiel résiduel ne serait que d'un hectare**).

Délimitation de la ZACOM



- I V -

F A V O R I S E R L ' A T T R A C T I V I T E D U T E R R I T O I R E P A R
U N E O F F R E R E S I D E N T I E L L E E T D E S E R V I C E S
R E N O U V E L E E

 Développer une offre résidentielle adaptée aux besoins de la population

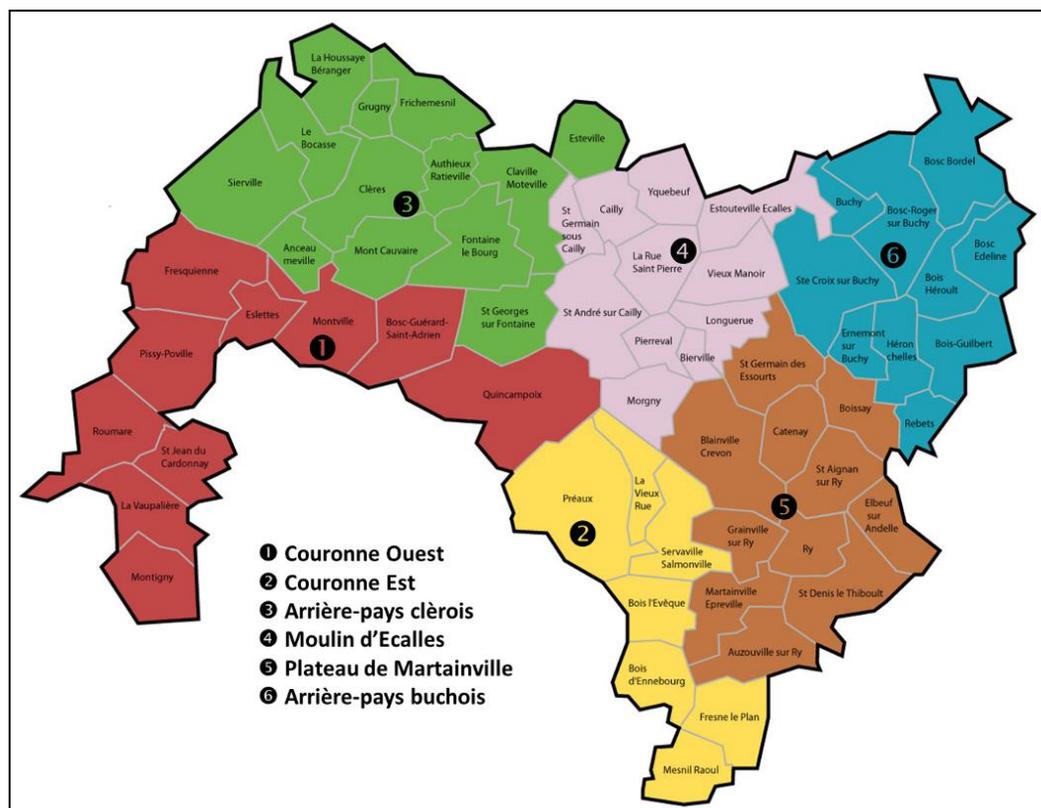
 Permettre le développement de grands projets d'équipements et de services

IV - FAVORISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE PAR UNE OFFRE RESIDENTIELLE ET DE SERVICES RENOUVELEE

1 – DEVELOPPER UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTEE AUX BESOINS DE LA POPULATION

1.1 – 5 800 LOGEMENTS A PRODUIRE EN TENANT COMPTE DE L'ARMATURE URBAINE ET DES SPECIFICITES DU TERRITOIRE

Les 6 secteurs du Pays



Un développement de l'offre résidentielle reposant sur l'armature urbaine et des secteurs spécifiques du Pays

Orientations prescriptives

Le SCoT fixe pour objectif la production de l'ordre de 5 800 logements au cours des 20 prochaines années.

L'objectif sera de privilégier les polarités en matière de développement de l'offre de logements afin de mieux favoriser l'adéquation entre habitat, emplois et services.

La programmation de nouveaux logements devra ainsi être accentuée sur les polarités (51,7 % contre 38,3 % constatés entre 2002 et 2011) :

- polarités (pôles majeurs, pôles d'équilibre « services-emplois ») : 3 000 logements sur 20 ans ;
- communes stratégiques « emplois-mobilité » : 500 logements sur 20 ans ;
- villages : 2 300 logements sur 20 ans.

Afin d'intégrer les spécificités des différentes parties du territoire qui sont soumises à des pressions ou des contraintes différentes, la programmation de logements est également répartie en fonction de 6 secteurs spécifiques du Pays (cf. figure).

La répartition territoriale de la programmation en nouveaux logements :

Orientations prescriptives

Ainsi la programmation de nouveaux logements est déclinée dans le tableau suivant à l'échelle des 6 secteurs du territoire du SCoT et, pour chaque secteur, selon la place de chaque commune dans l'armature urbaine existante (pôles majeurs, pôles d'équilibre « services-emplois », communes stratégiques « emplois-mobilité », villages).

Le critère prépondérant dans la déclinaison territoriale des objectifs chiffrés de logements sera le critère démographique.

En cas de divergence dans la déclinaison des objectifs chiffrés (logement, foncier), c'est le critère foncier qui primera. La consommation intégrale du foncier programmé ne pourra pas donner lieu à une programmation foncière complémentaire en raison d'une production de logements moins importante que celle indiquée dans le SCoT.

Tant que les projets structurants identifiés sur les 4 communes stratégiques ne sont pas engagés, le développement urbain de ces 4 communes stratégiques sera conditionné de la manière suivante :

- 300 logements sur 20 ans non conditionnés ;
- 200 logements conditionnés par l'engagement à terme des projets structurants (de nature économique ou lié au renforcement de l'offre en transports collectifs) identifiés sur ces communes (cf tableaux en page suivante).

Répartition territorialisée des objectifs de production de logements :

Orientations prescriptives

Déclinaison des objectifs par secteur :

	Secteur 1 : couronne Ouest		Secteur 2 : couronne Est		Secteur 3 : arrière- pays clérois		Secteur 4 : Moulin d'Ecalles		Secteur 5 : plateau de Martainville		Secteur 6 : arrière- pays buchois		Total	
	logements sur 20 ans	En % du total	logements sur 20 ans	En % du total	logements sur 20 ans	En % du total	logements sur 20 ans	En % du total	logements sur 20 ans	En % du total	logements sur 20 ans	En % du total	logements sur 20 ans	En % du total
Pôles majeurs (4)	1180	57,6			280	24,3					240	48,0	1700	29,3
Pôles d'équilibre "services-emplois" (9)	420	20,5	220	31,4	240	20,9	100	14,3	320	45,7			1300	22,4
Communes stratégiques "emplois-mobilité" (4)							360	51,4	140	20,0			500	8,6
<i>Dont logements conditionnés *</i>							140		60				200	
Villages (45)	450	22,0	480	68,6	630	54,8	240	34,3	240	34,3	260	52,0	2300	39,7
TOTAL SCoT	2050	100,0	700	100,0	1150	100,0	700	100,0	700	100,0	500	100,0	5800	100,0

* Programmation en logements conditionnée par l'engagement de projets structurants identifiés sur ces communes (de nature économique ou liés au renforcement de l'offre en transports collectifs)

Les modalités d'application dans les documents d'urbanisme :	Orientations prescriptives
	<p>Cette programmation sera mise en œuvre sur la durée du SCoT (20 ans) avec un premier bilan à l'issue de la sixième année de mise en œuvre du SCoT qui permettra d'apprécier le niveau de production de logements atteint globalement et sa répartition territoriale. La réalisation de PLUI ou de PLH à l'échelle communautaire permettront de préciser ces objectifs et de les décliner au niveau communal.</p> <p>En l'absence de documents de cette nature, les chiffres indiqués dans le tableau précédent constituent un guide pour orienter l'application du SCoT dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, Cartes Communales...), notamment au moment de leur révision ou de leur élaboration. Le poids démographique de la commune comparativement aux autres communes de son secteur et de sa catégorie, le nombre d'emplois, et le niveau de services et d'équipements, seront les éléments privilégiés pour déterminer la participation d'une commune à la réalisation de cet objectif.</p> <p>Cet objectif quantifié de création de logements pourra être dépassé dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT. Cependant, la programmation foncière inscrite dans le SCoT devra être respectée : par exemple, les communes auront la possibilité de réaliser des opérations plus denses dans le respect du cadrage foncier du SCoT. Ce développement résidentiel plus dense devra être justifié par la présence d'une offre urbaine adaptée (présence de services, d'équipements, de transports collectifs...).</p>

1.2 – DIVERSIFIER LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

<p>Produire une part plus importante de logements intermédiaires :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>D'une manière générale, la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales), en densification ou en extension urbaine.</p> <p>Cette orientation va dans le sens d'une plus grande densification du tissu urbain afin d'économiser le foncier et de préserver des espaces naturels et agricoles.</p> <p>Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense (individuel sur petite parcelle, maison de ville) devront être développées dans les nouveaux espaces d'habitat pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier.</p> <p>Le SCoT fixe à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales) une proportion minimale de logements intermédiaires à respecter (en densification ou en extension de l'urbanisation) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pôles majeurs</u> : 40 % d'habitats intermédiaires. - <u>Pôles d'équilibre « services-emplois »</u> : 20 % d'habitats intermédiaires. - <u>Communes stratégiques « emplois-mobilité »</u> : 20 % d'habitats intermédiaires. - <u>Villages</u> : 10 % d'habitats intermédiaires. <p>Ces proportions minimales sont en cohérence avec les objectifs cible de densités moyennes à respecter à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales) en densification ou en extension de l'urbanisation.</p> <p>Le logement intermédiaire peut être regroupé en trois grands types :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les maisons individuelles : accolées, jumelées ou en bande (ce type d'habitat intermédiaire est le plus fréquent). - Les petits collectifs : issus de la requalification ou de la restructuration de certains bâtiments : fermes ou granges rénovées par exemple. - Les petits collectifs : collectifs à faible volumétrie, maisons de ville ou villas urbaines

Produire une part plus importante de logements intermédiaires :	Orientations prescriptives					
	Déclinaison des objectifs par niveau de l'armature urbaine:					
		Rappel de la programmation totale en logements	Part en extension de l'urbanisation		Dont logements intermédiaires	
		<i>Nombre de logements sur 20 ans</i>	<i>En %</i>	<i>Nombre de logements sur 20 ans</i>	<i>En %</i>	<i>Nombre de logements sur 20 ans</i>
	<i>Pôles majeurs (4)</i>	1700	52	884	40	355
	<i>Pôles d'équilibre "services-emplois" (9)</i>	1300	70	910	20	185
	<i>Communes stratégiques "emplois-mobilité" (4)</i>	500	70	350	20	70
	<i>Villages (45)</i>	2300	80	1840	10	180
	TOTAL SCoT	5800	69	3984	20	790

Diversifier la taille des logements :	Orientations prescriptives			
	<p>Les logements réalisés devront être de différentes tailles.</p> <p>Les petits logements (T1, T2, T3) qui visent à accueillir des ménages jeunes, disposant de capacités financières plus faibles, devront être programmés à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales), en extension de l'urbanisation ou en renouvellement urbain.</p> <p>Ils répondront également aux besoins spécifiques des ménages âgés pour leur maintien à domicile notamment.</p> <p>Des logements de grande taille (T4, T5 et plus) seront également prévus pour les familles. Ils ne devront pas représenter plus de 60 % des logements programmés à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat en milieu urbain bien desservi par les transports collectifs programmés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales).</p>			
	Recommandations			
<p>Les politiques intercommunales de l'habitat, les documents d'urbanisme favoriseront la traduction des objectifs ci-dessous dans leurs documents respectifs.</p>				
	Taille des logements	T1 - T2	T3	T4 et +
	<i>Pôles majeurs (4)</i>	• •	• •	•
	<i>Pôles d'équilibre "services-emplois" (9)</i>	• •	• •	•
	<i>Communes stratégiques "emplois-mobilité" (4)</i>	• •	• •	•
	<i>Villages (45)</i>	•	• •	•

1.3 – RENFORCER LA MIXITE SOCIALE

<p>Un objectif quantifié de création de logements locatifs aidés :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>L'offre en logements locatifs aidés sera renforcée dans la perspective d'accueillir un plus grand nombre d'habitants (jeunes ménages, nouveaux actifs) en lien avec le développement économique programmé sur le territoire et la desserte en transports collectifs.</p> <p>Le SCoT fixe un objectif quantitatif global : la création de l'ordre de 725 logements sur 20 ans dans le cadre d'un volume de construction de l'ordre de 5 800 logements sur 20 ans. Le renforcement de l'offre devra être réalisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en privilégiant les polarités urbaines et communes stratégiques, les pôles d'emplois et les secteurs bien desservis par les transports collectifs ; - dans le cadre d'opérations de construction de logements (en densification ou en extension de l'urbanisation), ou dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de restructuration du parc existant. <p>Il sera accompagné d'un renforcement de la desserte en transports collectifs lorsque cela est possible.</p> <p>Dans le cadre de l'objectif quantifié et territorialisé inscrit dans le SCoT (cf tableau ci-après), l'effort de production de logements locatifs aidés devra être plus important dans les communes qui programment un développement résidentiel soutenu, qui disposent d'un potentiel de développement économique conforté par le SCoT, et qui sont bien desservies par les transports collectifs. Cet effort devra être à minima celui indiqué dans le tableau ci-après appliqué à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales).</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux prendront en compte ces objectifs et démontreront de quelle manière il pourra être atteint localement.</p> <p>La commune de Quincampoix (moins de 2 % de logements sociaux actuellement) devrait à moyen terme être soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU quant au renforcement de l'offre sociale.</p>

Un objectif quantifié de création de logements locatifs aidés : Objectifs territorialisés de renforcement de l'offre en logements locatifs aidés :	Orientations prescriptives		
	<i>Déclinaison des objectifs par niveau de l'armature urbaine:</i>		
	Rappel de la programmation totale en logements	Objectif de production de logements locatifs aidés	Nombre de logements locatifs aidés sur 20 ans
	<i>Nombre de logements sur 20 ans</i>	<i>En %</i>	
<i>Pôles majeurs (4)</i>	1700	20	340
<i>Pôles d'équilibre "services-emplois" (9)</i>	1300	15	195
<i>Communes stratégiques "emplois-mobilité" (4)</i>	500	15	75
<i>Villages (45)</i>	2300	5	115
TOTAL SCoT	5800		725

Concernant l'objectif de 5 % pour les villages, il ne s'agit pas de systématiser cet objectif mais d'identifier les possibilités au cas par cas lors de l'élaboration des PLU.

Les moyens pour développer l'offre de logements locatifs aidés :	Orientations prescriptives
	Les villages développeront des micro-opérations tandis que les polarités urbaines (pôles majeurs, pôles d'équilibre « services-emplois ») et communes stratégiques « emplois-mobilité » devront mettre en œuvre des outils permettant le respect des objectifs précisés précédemment.
	Recommandations
	<p>- Avoir recours à l'article L 123-1-5, alinéa 15 du Code de l'Urbanisme qui autorise les PLU à « <i>délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.</i> »</p> <p>- Encourager :</p> <ul style="list-style-type: none"> . les opérations d'acquisition-réhabilitation, . le conventionnement de logements dans le parc privé. <p>- Avoir recours à l'article L 123.2 b du Code de l'Urbanisme qui permet d'instituer dans les PLU des « <i>servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.</i> »</p>
Les logements en accession à la propriété :	Orientations prescriptives
	L'accession sociale à la propriété facilite l'installation de ménages aux revenus modérés en lien avec le développement économique programmé sur le territoire. L'objectif d'un renforcement de l'offre sur ce segment du marché du logement et les moyens à mettre en place seront intégrés dans une démarche de Programme Local de l'Habitat.
	Recommandations
	Les communes ou les EPCI pourront mettre en place leurs propres dispositifs d'aide à l'accession sous condition de ressources : primes aux accédants à la propriété ; subventions aux promoteurs en contrepartie d'un abaissement du prix de vente...

1.4 – RENFORCER L'OFFRE EN LOGEMENTS SPECIFIQUES

Les logements spécifiques (logement pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite, jeunes, ménages précarisés...):	Orientations prescriptives
	<p>La diversité résidentielle sera recherchée dans les polarités urbaines (pôles majeurs, pôles d'équilibre « services-emplois ») et communes stratégiques « emplois-mobilité » par la programmation de logements adaptés à ces différents publics (maisons relais, structures d'accueil d'urgence, résidences seniors...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des logements adaptés pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite, pour les jeunes. - Des logements pour l'accueil d'urgence, temporaire et d'insertion afin de répondre aux besoins des ménages en situation précaire.

1.5 – DEVELOPPER UNE POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI DU LOGEMENT

Politique de l'habitat :	Orientations prescriptives
	<p>L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat à l'échelle de chaque EPCI sera encouragée pour permettre de préciser les modalités de mise en œuvre de la programmation en logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - repérage des potentialités dans le parc existant, - les partenariats possibles et les moyens financiers pouvant être mobilisés pour permettre la réalisation des opérations de logements.... <p>Cette démarche permettra également d'approfondir la réflexion sur des formes urbaines plus compactes à développer sur le territoire du SCoT, des actions à développer pour densifier le tissu urbain existant en fonction des potentialités identifiées. Dans ce cadre, un observatoire du foncier et de l'habitat sera défini à l'échelle de chaque EPCI en partenariat avec les organismes compétents.</p>

2 – PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

2.1 – COORDONNER LES POLITIQUES D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Des pôles structurants et des bassins de vie permettant d'organiser le développement des services et équipements :	Orientations prescriptives
	L'organisation du territoire au travers d'un maillage de polarités urbaines/communes stratégiques et de micro-bassins de vie doit permettre de mieux structurer l'organisation des services et équipements.
	Les équipements structurants rayonnants au niveau communautaire, niveau d'impact pays ou au-delà, devront avoir un développement cohérent avec la structuration des polarités urbaines/communes stratégiques, des secteurs, et avec la programmation des objectifs de logements et de développement économique. L'attractivité des pôles/communes stratégiques devra être renforcée, mais également celle du bassin de vie qu'ils structurent.
	Les polarités urbaines/communes stratégiques devront notamment jouer un rôle central dans la structuration de l'offre médicale du territoire. Le développement de maisons de santé pluridisciplinaires devra prioritairement être recherché sur ces entités urbaines.

2.2 – MIEUX ANTICIPER L'IMPACT DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DU VIEILLISSEMENT SUR LES BESOINS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

Améliorer les services à la petite enfance notamment sur les secteurs de développement récent :	Orientations prescriptives
	Les actions menées notamment à l'échelle intercommunale sur la partie Ouest du territoire pour diversifier les modes de gardes et augmenter les capacités d'accueil devront être confortées.
	Pour répondre à ces besoins de gardes d'enfants, le SCoT recommande que soient mieux étudiés ces besoins à l'échelle intercommunale et que les équipements structurants soient programmés en priorité à l'échelle intercommunale.

Mieux anticiper l'impact du développement urbain sur les équipements scolaires :	Orientations prescriptives
	<p>Lors de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux, le SCoT s'attachera à vérifier la compatibilité du développement urbain envisagé avec la situation des équipements scolaires au niveau communal mais également intercommunal dans le cas d'un RPI.</p> <p>Une analyse spécifique devra donc être intégrée dans le document d'urbanisme de la commune.</p>
Mieux anticiper l'impact du développement urbain sur les équipements scolaires :	Recommandations
	<p>La programmation résidentielle doit permettre à chaque commune de préserver le niveau de services scolaires existants. Toutefois, compte-tenu du phénomène de vieillissement inéluctable, le développement urbain ne pourra pas constituer la seule modalité de réponse pour préserver ces équipements. Une meilleure mutualisation des moyens sera donc à rechercher entre les communes notamment au sein des RPI.</p>
Mieux anticiper l'impact du vieillissement de la population sur les équipements et les services :	Orientations prescriptives
	<p>Le SCoT autorise un développement mesuré d'Ehpa ou d'Ehpad, mais également de formules intermédiaires (domiciles partagés, béguinages, MARPA...). Ces établissements relèvent plus de la catégorie des équipements et services que du simple logement.</p> <p>Le développement de cette offre sera priorisé sur les pôles du territoire où existe une offre médicale de proximité, surtout pour l'offre intermédiaire sans services médicaux dédiés.</p> <p>Cette offre devra être développée de manière préférentielle dans un périmètre de l'ordre de 500 mètres des commerces et services médicaux, permettant l'accessibilité à pied des plus âgés.</p>
Mieux anticiper l'impact du vieillissement de la population sur les équipements et les services :	Recommandations
	<p>L'allongement de la durée de vie en meilleure santé fait que l'entrée en Ehpad s'effectue de plus en plus tard (environ 85 ans). Ainsi, la création de logements neufs adaptés ne pourra constituer la seule réponse. L'adaptation de l'habitat existant (accessibilité, mobilier, domotique, téléassistance...) recouvre également un enjeu majeur.</p> <p>Le SCoT n'a pas pour rôle de prescrire un objectif spécifique en la matière mais recommande que cette question de l'adaptation du logement au vieillissement soit approfondie par les Collectivités du territoire et les différents acteurs de ce secteur (Département, Anah, MSA, APA, CNSA...).</p>

2.3 – DEVELOPPER L'ACCESSIBILITE DE LA POPULATION AUX SERVICES NUMERIQUES

<p>Développer la connaissance de la situation numérique du territoire :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>Le diagnostic de la situation numérique du territoire réalisé pour le SCoT pourra servir au développement d'un socle de base de connaissance sur la situation numérique du Pays.</p> <p>Les diagnostics des documents d'urbanisme communaux devront intégrer un état des lieux de la situation numérique de la commune.</p>
<p>Favoriser l'accessibilité à une offre haut débit minimale :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>Afin de permettre l'accessibilité au haut débit des populations, le SCoT préconise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'interdire, hors centre-bourg de la commune, le développement de zones d'urbanisation nouvelles dans les zones blanches ADSL. - Les choix d'urbanisation devront tenir compte du diagnostic numérique de la commune afin de favoriser au maximum l'accès immédiat à un niveau de débit qualitatif (supérieur à 2 Mb/s) et permettre à terme le déploiement à coût maîtrisé du très haut débit. <p>Afin de favoriser le développement d'un réseau de très haut-débit, le SCoT préconise que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les sites publics (collèges, établissements médico-sociaux et/ou de santé, sites d'EPCI, écoles, mairies...) soient prioritaires dans le développement d'une offre en très haut-débit, notamment au niveau des polarités urbaines et des communes stratégiques ; - Hors zones d'intérêt paysager reconnu, hors zones de protection du patrimoine, les règlements des documents d'urbanisme locaux ne devront pas empêcher le développement aérien des réseaux de très haut-débit.

- V -

L I M I T E R L ' I M P A C T F O N C I E R D E S P R O J E T S D E D E V E L O P P E M E N T

 Optimiser les enveloppes urbaines existantes (habitat et économie)

 Organiser un développement résidentiel plus économe en foncier

 Organiser un développement économique plus économe en foncier

V - LIMITER L'IMPACT FONCIER DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

1 – OPTIMISER LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES (HABITAT)

1.1 – CONNAITRE ET OPTIMISER LES POTENTIALITES DANS LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES

<p>Préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, connaître et optimiser les enveloppes urbaines existantes :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>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 dans le tissu urbain existant (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation de bâtiments anciens, reconquête de logements vacants...) et préciser la faisabilité de leur réinvestissement.</p> <p>Les documents d'urbanisme devront programmer en priorité les opérations de renouvellement urbain par rapport aux extensions de l'urbanisation.</p> <p>Des règles permettant l'utilisation de ces potentialités à plus ou moins long terme devront être mises en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux. Elles pourront porter sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La levée de blocages réglementaires empêchant des densifications (marges de recul, hauteur...). - La définition d'emplacements réservés pour créer des accès ou des équipements nécessaires à la réalisation de nouvelles opérations. - La conception d'OPA (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour définir les modalités d'aménagement des sites concernés. - L'obligation de mettre en place une opération d'ensemble dans les règlements ou les OAP des PLU. - L'adaptation des conditions de circulation et de stationnement à prévoir dans les bourgs et les villages afin d'autoriser des flux supplémentaires (nouveau plan de circulation, aménagement de voirie...). <p>Dans la mise en œuvre du SCoT, des extensions de l'urbanisation seront autorisées après justification de l'impossibilité de mobiliser les potentialités identifiées dans l'enveloppe urbaine existante. Ces justifications devront être intégrées dans les études préalables à l'urbanisation de nouveaux secteurs.</p>

1.2 – FAVORISER LA REHABILITATION DU PARC

Réhabiliter une partie du parc résidentiel existant :	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Le SCoT fixe un objectif de réhabilitation du parc de logements existant pour en priorité renforcer le confort du parc et pour rechercher des économies d'énergie : de l'ordre de 610 logements au cours des 20 prochaines années sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Le calcul de cet objectif repose sur une hypothèse de réhabilitation de 20 % du parc des résidences principales datant de 1945 à 1974 (source : INSEE).</p> <p>De même, des dispositions devront être prises pour lutter contre l'habitat indigne (engagement d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat) afin de mobiliser les moyens (notamment financiers) pour remettre sur le marché ces logements.</p>							
	<p>Recommandations</p> <p>Les collectivités, EPCI et opérateurs compétents seront encouragés à mobiliser les outils suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat), PIG (Programme d'Intérêt Général) visant les propriétaires occupants, ayant pour but de lutter contre la précarité énergétique, l'insalubrité, d'adapter les logements au vieillissement et au handicap. - Le conventionnement de logements par l'ANAH permet de tendre également vers ces objectifs. 							
Objectifs territorialisés de réhabilitation du parc de logements :	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Déclinaison des objectifs par niveau de l'armature urbaine:</p>							
		Secteur 1 : couronne Ouest	Secteur 2 : couronne Est	Secteur 3 : arrière-pays clérois	Secteur 4 : Moulin d'Ecalles	Secteur 5 : plateau de Martainville	Secteur 6 : arrière-pays buchois	Total
		<i>Nombre de logements</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>Nombre de logements</i>
	<i>Pôles majeurs (4)</i>	125		40			20	185
	<i>Pôles d'équilibre "services-emplois" (9)</i>	65	20	30	10	20		145
	<i>Communes stratégiques "emplois-mobilité" (4)</i>				20	10		30
<i>Villages (45)</i>	80	40	50	30	30	20	250	
TOTAL SCoT	270	60	120	60	60	40	610	

1.3 – AUGMENTER LES DENSITES DANS LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES

<p style="text-align: center;">Renforcer les densités résidentielles dans les enveloppes urbaines existantes :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>Une augmentation des densités actuelles sera recherchée dans les enveloppes urbaines existantes. Les documents d'urbanisme locaux évalueront les densités existantes (en parties centrales et en périphérie des villes, des bourgs et des villages) et rechercheront une densité supérieure dans les opérations de densification en fonction de cette évaluation et des contraintes de site.</p> <p>Pour obtenir des densités plus élevées, il faudra travailler sur des volumes bâtis diversifiés et non pas uniquement au travers de la diminution de la taille des parcelles. Ce travail sera réalisé dans le cadre des documents d'urbanisme locaux : régler le recul des bâtiments (par rapport aux voies et aux limites séparatives), la hauteur et l'aspect des toitures (sens du faîtage)...</p> <p>La notion de densification sera appréciée en fonction de l'environnement urbain existant dans le respect de l'identité patrimoniale et de qualité du cadre de vie. Elle contribuera notamment à renforcer les centralités existantes, l'attractivité des pôles gares ferroviaires.</p> <p>Le caractère inondable d'une zone urbaine devra être pris en considération dans l'appréciation du niveau de densification affiché par les Communes afin de ne pas exposer davantage de biens et de personnes à un risque inconnu.</p> <p>L'urbanisation des « dents creuses » et des fonds de parcelles devra être privilégié mais ne sera pas systématique. Des espaces de respiration non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine existante seront préservés (pour l'aménagement d'espaces verts participant aux continuités écologiques, pour l'aménagement d'espaces publics de qualité, pour le maintien de l'intérêt paysager et patrimonial du site). L'évaluation de la perméabilité écologique devra être réalisée dans les zones identifiées comme « perméabilité urbaine à préserver/restaurer »</p>

2 – ORGANISER DES EXTENSIONS URBAINES RESIDENTIELLES PLUS ECONOMES EN FONCIER

2.1 – INTERDIRE LE MITAGE ET CONDITIONNER L'OUVERTURE DE NOUVEAUX SECTEURS A L'URBANISATION

<p>Développer l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les extensions urbaines seront réalisées en continuité avec les enveloppes urbaines existantes, desservies et équipées.</p> <p>Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement...) et pour la collecte des déchets seront favorisés.</p> <p>L'urbanisation sera recherchée en épaisseur plutôt qu'en linéaire le long des axes routiers, dans la mesure où elle ne crée pas de problèmes en termes de stationnement, ni de raccordement aux réseaux, ni de perméabilité écologique.</p>
<p>Conditionner l'ouverture de nouveaux secteurs :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>L'extension des enveloppes urbaines existantes pourra s'effectuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si une étude des potentialités de densification de l'enveloppe urbaine existante en secteurs équipés et desservis est réalisée ; - lorsque les communes auront démontré qu'elles mettent en œuvre les actions nécessaires à l'utilisation de leurs potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine existante, et précisent les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre (potentialités en zone urbaine pas mobilisables en raison de contraintes qui peuvent être liées à l'absence de maîtrise foncière, la rétention foncière des propriétaires, l'équilibre économique de l'opération difficile à atteindre en raison du coût du foncier etc).

2.2 – RENFORCER LA DENSITE DANS LES EXTENSIONS URBAINES RESIDENTIELLES

<p>Renforcer les densités résidentielles dans les extensions urbaines :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Afin de limiter la consommation foncière, des objectifs cibles moyens de densités résidentielles seront recherchés à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales), dans le respect de l'identité patrimoniale et de la qualité du cadre de vie.</p> <p>Pour les documents d'urbanisme, les densités indiquées ci-dessous constituent des objectifs cibles moyens qui devront être appréciées au cas d'espèce, notamment au regard des capacités en assainissement collectif, des configurations des parcelles, des capacités d'urbanisation etc...</p> <p>Pour les opérations d'aménagement soumises à compatibilité directe avec le SCoT, les densités suivantes constitueront des minima à respecter.</p> <p>→ <u>Pôles majeurs</u> :</p> <p style="padding-left: 20px;">20 logements par hectare (Montville) ; 15 logements par hectare (Clères, Buchy et Quincampoix).</p> <p>→ <u>Pôles d'équilibre « services-emplois »</u> : 12 logements par hectare.</p> <p>→ <u>Communes stratégiques « emplois-mobilité »</u> : 12 logements par hectare.</p> <p>→ <u>Villages</u> : 10 logements par hectare.</p> <p>→ <u>Secteur de gare</u> : l'objectif cible moyen est celui indiqué pour la commune sur laquelle est implantée la gare, bonifié de 10 % sur les terrains mutables autour des gares, tenant compte des capacités des réseaux.</p> <p style="padding-left: 20px;"><u>Pôles majeurs</u> :</p> <p style="padding-left: 40px;">22 logements par hectare (Montville) ; 17 logements par hectare (Clères, Buchy).</p> <p style="padding-left: 20px;"><u>Pôles d'équilibre « services-emplois »</u> : 14 logements par hectare.</p> <p style="padding-left: 20px;"><u>Communes stratégiques « emplois-mobilité »</u> : 14 logements par hectare.</p> <p style="padding-left: 20px;"><u>Villages</u> : 11 logements par hectare.</p> <p>En cas d'aménagements intégrant des équipements publics, de l'activité dans le secteur de gare, une économie maximale du foncier devra être recherchée afin de préserver le potentiel de terrains mutables autour de la gare.</p> <p>Ces densités sont brutes (VRD, espaces communs compris).</p> <p>Le SCoT ne précise pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles. Cependant, il indique que ces opérations doivent être réalisées en tenant compte de l'orientation sur l'économie du foncier : rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions et l'environnement urbain le permettent.</p>
--	---

2.3 – LIMITER LA CONSOMMATION DE NOUVEAUX ESPACES (LOGEMENTS, EQUIPEMENTS, INFRASTRUCTURES)

<p>Les besoins en foncier pour le développement résidentiel :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>La programmation foncière autorisée par le SCoT pour l'accueil de nouveaux logements en extension de l'urbanisation est de l'ordre de 400 hectares sur 20 ans, et de l'ordre de 200 hectares maximum au cours des dix premières années de mise en œuvre du SCoT. On entend par extension urbaine les secteurs actuellement non bâtis, en continuité du bâti existant, à proximité des réseaux, qui pourront être urbanisés à terme. L'objectif est donc de réduire à minima de 30 % la consommation foncière observée pour l'habitat.</p> <p>Cette programmation repose sur un objectif cible de renforcement des densités brutes (VRD, espaces communs compris) à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales), de la prise en compte des contextes locaux différenciés (en termes de capacité d'assainissement collectif, de configuration des parcelles, de capacités d'urbanisation etc.).</p> <p>Pour les villages, la programmation foncière sur 20 ans de l'ordre de 190 hectares résultent de l'application d'une densité moyenne de 10 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés par les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales). En complément, une marge de manœuvre de l'ordre de 50 hectares est inscrite dans le SCoT pour les villages, mobilisables dans certains cas particuliers qui ne permettront pas d'atteindre la densité moyenne de 10 logements par hectare (contraintes techniques, paysagères dûment justifiées dans le PLU). La programmation foncière autorisée par le SCoT au niveau des villages est par conséquent de l'ordre de 240 hectares maximum.</p> <p>Les valeurs maximales de cadrage figurant dans le tableau ci-après devront être respectées en termes de consommation effective de nouveaux espaces qui correspondent aux extensions des enveloppes urbaines existantes autorisées par le SCoT.</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux définiront précisément les zones concernées (plan de règlement), leur destination et les modalités de leur ouverture à urbanisation (règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation).</p> <p>La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.</p>

	Secteur 1 : couronne Ouest		Secteur 2 : couronne Est		Secteur 3 : arrière-pays clérois		Secteur 4 : Moulin d'Ecalles		Secteur 5 : plateau de Martainville		Secteur 6 : arrière-pays buchois		Total	
	Hectares sur 20 ans	En % du total	Hectares sur 20 ans	En % du total	Hectares sur 20 ans	En % du total	Hectares sur 20 ans	En % du total	Hectares sur 20 ans	En % du total	Hectares sur 20 ans	En % du total	Hectares sur 20 ans	En % du total
	Programmation foncière pour le développement résidentiel (logements) :													
<i>Pôles majeurs (4)</i>	35	36,8			12	15,6					10	31,3	57	14,3
<i>Pôles d'équilibre "services-emplois" (9)</i>	23	24,2	13	24,5	14	18,2	6	12,8	18	39,1			74	18,5
<i>Communes stratégiques "emplois-mobilité" (4)</i>							21	44,7	8	17,4			29	7,3
<i>Villages (45)</i>	37	38,9	40	75,5	51	66,2	20	42,6	20	43,5	22	68,8	190	47,5
<i>Programmation foncière supplémentaire pour gérer au cas par cas la problématique de l'assainissement individuel</i>													50	12,5
TOTAL SCoT	95	100,0	53	100,0	77	100,0	47	100,0	46	100,0	32	100,0	400	100,0

	Orientations prescriptives
Les besoins en foncier pour le développement des équipements et des infrastructures :	<p>Le SCoT intègre une programmation foncière afin de permettre la réalisation de nouveaux équipements et infrastructures au cours des 20 prochaines années en accompagnement du développement résidentiel. Compte-tenu de son niveau d'équipement actuel et des besoins futurs émergents (petite enfance, prise en compte du vieillissement, etc...), compte-tenu que la consommation foncière par les équipements publics locaux est comparativement faible par rapport aux autres secteurs, le SCoT ne fixe pas un objectif de réduction spécifique.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces sera donc autorisée dans la limite de 40 hectares sur 20 ans, et de l'ordre de 20 hectares maximum au cours des dix premières années de mise en œuvre du SCoT (à répartir en fonction des besoins locaux), ce qui correspond à l'évolution observée depuis 10 ans.</p>

2.4 – CONSOLIDER UNE POLITIQUE FONCIERE

Mettre en œuvre une politique foncière :	Recommandations
	<p>La mise en œuvre ou la poursuite d'une politique foncière par les collectivités permettra de soutenir le développement du territoire (et notamment le développement de l'offre de logements locatifs aidés, en location ou en primo accession privée ou aidée).</p> <p>L'utilisation des potentialités d'accueil dans les enveloppes urbaines existantes pourra s'appuyer notamment sur une politique d'acquisition de terrains ou de bâtiments. Différentes possibilités peuvent être envisagées :</p> <ul style="list-style-type: none">- Mobiliser l'Etablissement Public Foncier régional (l'EPF de Haute Normandie) dans le cadre d'un partenariat.- Négocier avec les propriétaires pour une acquisition à l'amiable.- Utiliser le Droit de Préemption (acquisition par la collectivité d'un bien par priorité).- Inscrire un emplacement réservé en vue de la création d'un ouvrage d'intérêt public (voie, équipement d'intérêt général...) qui crée une servitude rendant inconstructible le terrain et ouvrant au droit de délaissement pour le propriétaire du terrain.- Engager une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation.- Programmer des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements communaux, Zone d'Aménagement Concerté).

3 – ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PLUS ECONOMIQUE EN FONCIER

3.1 – OPTIMISER LES ESPACES ECONOMIQUES EXISTANTS

<p>Autoriser l'accueil de nouvelles activités dans les enveloppes urbaines existantes :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>L'installation d'entreprises (industrie, artisanat, commerces, bureaux...) dont les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec un bon fonctionnement urbain sera autorisée dans le tissu urbain existant dans un souci de pérenniser le tissu de petites entreprises du territoire.</p> <p>Une part de la consommation foncière observée sur le territoire a été le fait du développement de ce tissu économique qui, de par nature, est diffus. Aussi, le SCoT ne fixe pas d'enveloppe foncière spécifique pour ces besoins qui doivent être déterminés au cas par cas à l'échelle communale. Les documents d'urbanisme locaux devront toutefois veiller à ce que les disponibilités foncières correspondent à l'expression d'un besoin avéré. Les documents d'urbanismes locaux devront veiller à favoriser au mieux la densification de ces espaces économiques insérés dans le tissu urbain.</p>
<p>Rechercher une plus grande densité dans les zones d'activités existantes :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les communes et EPCI compétents viseront à optimiser les règlements de zone pour favoriser la densification de leurs pôles d'activités existants.</p> <p>La densification des zones d'activités existantes par l'aménagement de terrains équipés et non bâtis sera recherchée en priorité.</p> <p>Recommandations</p> <p>Plusieurs pistes d'actions pourront être explorées pour rechercher une densification des zones d'activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter la taille des parcelles aux besoins des entreprises. - Réinvestir des emprises non bâties par des entreprises dans des zones d'activités sous-densifiées. - Concevoir des bâtiments sur plusieurs niveaux, notamment pour les activités tertiaires. - Inciter les opérations immobilières qui regroupent sur une même parcelle des ensembles de bureaux ou d'ateliers avec parkings mutualisés. <p>Le SCoT encourage la mutualisation du stationnement ¹⁴ en particulier dans le cadre des projets d'aménagement économique.</p>

¹⁴ « La mutualisation du stationnement consiste :

- soit à limiter l'offre privée associée à chaque projet immobilier en créant des parkings mutualisés qui répondent aux besoins complémentaires de plusieurs projets proches,
- soit à faire jouer la complémentarité d'usage entre des parkings publics et/ou privés existants pour éviter par exemple la construction d'un nouvel ouvrage.

La mutualisation peut donc être initiée dans le cadre d'opérations urbaines à venir (ZAC, etc.) ou envisagée dans le cas d'un tissu urbain déjà existant. » Source : CERTU, décembre 2010

3.2 – PERMETTRE L'EVOLUTION DES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES ET LA CREATION DE NOUVELLES ZONES

<p>Programmer le développement économique et son foncier :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>Le développement des capacités d'accueil de nouvelles entreprises devra reposer uniquement sur l'extension de sites d'activités existants sur le court et moyen terme. Le SCoT indique une perspective quantifiée de l'ordre de 114 hectares d'offre foncière à terme pour répondre aux besoins locaux d'accueil d'entreprises et viser une augmentation du taux d'emploi local. Cette programmation repose (cf tableau en page suivante) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur des extensions de zones d'activités économiques existantes (102,1 hectares) ; - sur l'intégration d'un potentiel de développement au niveau des zones communales : de l'ordre de 12 hectares à répartir en fonction des besoins locaux. Cette programmation doit permettre de répondre <u>en priorité</u> à des besoins des pôles principaux (= cadrage général), sur des sites existants (pas de création de nouvelles zones). C'est aussi une réponse à des besoins d'évolution d'entreprises existantes, de développement d'un pôle gare (si l'opportunité se présente). Le développement en diffus des activités, au sein de la trame bâtie, n'est pas intégré dans ces 12 hectares. Ce développement sera possible pour répondre à des besoins très locaux et très modérés. <p>Le SCoT intègre la possibilité d'un développement économique sur le long terme du site stratégique (« Vieux Manoir) identifié dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine : 100 hectares.</p> <p>Les nouveaux besoins en foncier seront déclinés dans les documents d'urbanisme locaux en respectant les orientations de développement et les principes d'aménagement du SCoT.</p> <p>La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.</p>

Programmer le développement économique et son foncier :	Orientations prescriptives			
	Programmation foncière des zones d'activités			
	Sites	Extension (en hectares)	Création (en hectares)	Total (en hectares)
	<i>Estouteville-Ecalles</i>	3		3
	<i>Pissy-Pôville</i>	2,5		2,5
	<i>St-Jean-du-Cardonnay</i>	7		7
	<i>Martainville-Epreville</i>	4,6		4,6
	<i>La Vaupalière *</i>	30		30
	<i>Moulin d'Ecalles</i>	25		25
	<i>Esettes (ZAE du Polen)</i>	30		30
<i>Zones communales (en fonction des besoins)</i>	12		12	
Sous-total Besoins du territoire	114,1	0	114,1	
Zone inscrite dans la DTA de l'Estuaire de la Seine		100	100	
Total SCoT	114,1	100	214,1	
<i>* Surface totale = 40 hectares dont 10 hectares non aedificandi (proximité d'un bois)</i>				

- V I -

GERER LES RESSOURCES ET LES RISQUES
ENVIRONNEMENTAUX

 Assurer la préservation des ressources en eau

 Préserver le territoire des nuisances et des risques

 Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

VI - GERER LES RESSOURCES ET LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

1 – ASSURER LA PRESERVATION DES RESSOURCES EN EAU

1.1 – VEILLER A L'ADEQUATION DES DISPOSITIFS D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT AVEC LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Eau potable :	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les projets de développement des communes devront être compatibles avec la capacité de la ressource et du réseau, cette ressource étant évolutive (développement de nouveaux captages, interconnexions des réseaux).</p>
Assainissement :	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les projets de développement des communes devront être compatibles avec la capacité d'accueil du réseau et des stations de traitement existants ou à venir.</p> <p>Recommandations</p> <p>Les PLU s'assureront de la cohérence entre leurs objectifs de développement (localisation, densité...) et la faisabilité des dispositifs d'assainissement non collectif (dans les secteurs concernés et définis par les schémas d'assainissement) : taille des parcelles, emprise au sol des constructions, bande non constructible permettant l'infiltration à la parcelle...</p> <p>Les opérations d'aménagement privilégieront la gestion hydraulique douce lorsque les conditions techniques, écologiques et les caractéristiques des projets le permettent.</p> <p>Le cas échéant, il conviendra que de tels dispositifs soient intégrés à la réflexion d'ensemble des projets pour les valoriser d'un point de vue paysager et que les règles d'urbanisme n'empêchent pas les modes constructifs écologiques permettant cette gestion douce (toiture végétalisée, noues), même si leur insertion paysagère est encadrée.</p>

1.2 – AMELIORER LA QUALITE DES REJETS DANS LE MILIEU NATUREL ET MAITRISER LES PRESSIONS SUR LES RESSOURCES

Protéger les cours d'eau :	Orientations prescriptives
	Les PLU devront être rendus compatibles avec l'objectif de protection et de restauration des cours d'eau fixé par le SAGE « Cailly Aubette Robec » par l'intermédiaire du SCoT. A ce titre, les PLU devront intégrer dans les plans de zonage les inventaires de cours d'eau réalisés par le SAGE et, pour les communes concernées, le programme Pluriannuel de Restauration et d'Entretien de l'Andelle et de ses affluents (PPRE) validé par Déclaration d'Intérêt Général.
Améliorer la qualité des cours d'eau :	Orientations prescriptives
	Le SCoT impose aux communes de définir une zone <i>non-aedificandi</i> en bordure des cours d'eau adaptée à la protection de ces derniers. Cette zone tampon permettra le développement d'une végétation de rive adaptée et la préservation du caractère naturel des berges.
	Recommandations
	Dans les PLU des communes dont le territoire est inclus dans le SAGE « Cailly Aubette Robec », et conformément aux recommandations de celui-ci, le SCoT recommande fortement que cette distance soit fixée à 5 mètres minimum des berges et qu'elle soit portée, dans la mesure du possible, à 150 % de la largeur du lit mineur au droit de la parcelle (sous réserve de respecter les 5 mètres minimum). De plus, il est recommandé d'interdire la plantation d'espèces exotiques en bordure de cours d'eau.

1.3 – PROTEGER LES ZONES VULNERABLES AUX POLLUTIONS

Préserver les zones humides :	Orientations prescriptives
	Des règles empêchant toute forme d'occupation des sols pouvant entraîner la destruction ou compromettre les fonctionnalités des zones humides (ouverture à l'urbanisation) devront être édictées dans les documents d'urbanisme locaux.

	<p>Recommandations</p> <p>Dans l'optique de faciliter la mise en place de plans de gestion, les Maires sont encouragés à exonérer de la taxe foncière les propriétés non bâties classées en zones humides par le SAGE, et sur lesquelles un plan de gestion est mis en œuvre, ceci conformément à l'article 1395 D du Code Général des Impôts</p>
<p>Protéger les captages d'eau potable :</p>	<p>Recommandations</p> <p>La protection des captages (respect des arrêtés de DUP élaborés et des périmètres qu'ils déterminent) passe notamment par le fait de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de veiller particulièrement à la qualité de l'assainissement (réseaux, dispositifs non collectifs) dans et aux abords immédiats de ces périmètres afin de ne pas rendre plus difficile l'exploitation et la sécurisation des captages ; - de prendre en compte les sites de prospection de nouvelles ressources afin que les nouvelles urbanisations n'obèrent pas l'exploitation et la protection d'éventuels captages futurs.

1.4 – FAVORISER UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'EAU ET LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

<p>Favoriser la réutilisation des eaux pluviales :</p>	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Pour accompagner les entreprises vers des procédés plus durables, l'aménagement des parcs d'activités devra intégrer la mise en œuvre de cette évolution qui peut concerner notamment la réutilisation et le recyclage des eaux pluviales, l'aménagement de dispositifs de dépollution...</p> <p>Il en est de même pour les aménagements de lotissements ou la construction individuelle, dans le cadre des contraintes techniques et des normes sanitaires applicables.</p>
---	--

2 – PRESERVER LE TERRITOIRE DES RISQUES ET DES NUISANCES

2.1 – PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION ET DE RUISSELLEMENT

Gérer le risque inondation et le risque ruissellement :	Orientations prescriptives
	<p>Le risque inondation concerne la quasi-totalité des communes du Pays entre Seine et Bray. Trois Plans de Préventions aux Risques Naturels par Inondation concernent le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le PPRI Austreberthe Saffimbec, à l'Ouest du territoire (6 communes concernées) ; - le PPRI de Saône Vienne (1 commune concernée) ; - le PPRI de Cailly, de l'Aubette et du Robec (36 communes).
	<p>Lors de l'établissement de leurs documents d'urbanisme, les communes devront se conformer aux Plans de Préventions aux Risques Inondation (PPRI). A défaut de Plan de Prévention des Risques approuvé, les PLU prendront en compte l'ensemble des informations connues sur les phénomènes d'inondation (aléas). Ils devront prendre les mesures proportionnées au risque qui pourront consister à interdire l'urbanisation ou la soumettre à conditions spéciales.</p>
	<p>La connaissance du risque doit permettre de garantir, le cas échéant, qu'un phénomène d'inondation ne constitue pas un risque ou que le risque qu'il constitue est compatible avec l'urbanisation, moyennant des dispositions constructives adaptées. Ce principe est compatible avec l'objectif de protection des biens et des personnes face au risque d'inondation demandé par le SAGE « Cailly Aubette Robec ».</p>
	<p>Les PLU devront être rendus compatibles avec l'objectif de non-aggravation du risque inondation fixé par le SAGE « Cailly-Aubette-Robec » par l'intermédiaire du SCoT. A ce titre, le SCoT demande que les PLU imposent une gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle imperméabilisation.</p> <p>Enfin, les PLU devront être rendus compatibles avec l'objectif de préservation de la dynamique des cours d'eau en lien avec les zones d'expansion de crues fixés par le SAGE « Cailly Aubette Robec » par l'intermédiaire du SCoT. A ce titre, le SCoT impose que les zones naturelles d'expansion de crues identifiées comme « fonctionnelles » ou « non fonctionnelles prioritaires » par le SAGE soient protégées de l'urbanisation par les PLU.</p> <p>Les PLU devront être rendus compatibles avec l'objectif de limitation du ruissellement et de l'érosion des sols fixé par le SAGE « Cailly Aubette Robec » par l'intermédiaire du SCoT. A ce titre, le SCoT impose que toute aggravation des ruissellements soit compensée, que la gestion des eaux pluviales des zones aménagées soit améliorée et que ruissellements et érosion des sols en zone rurale ou agglomérée soient limités.</p>

En dehors des communes du SAGE, la Doctrine technique départementale sur la gestion des eaux pluviales urbaines des projets d'aménagement importants devra s'appliquer afin de limiter, voire supprimer les impacts de l'urbanisation sur les ruissellements et l'érosion des sols.

Les PLU devront :

- interdire toute installation, ouvrage, remblai et épis constituant un obstacle à l'écoulement des eaux dans un axe de ruissellements, sauf pour la mise en œuvre d'ouvrages d'écrêtement des crues reconnus d'intérêt général ;
- interdire toute urbanisation nouvelle dans les zones d'aléa fort.

Recommandations

Les communes compléteront leur connaissance du risque inondation par des études de type « bilan hydrologique » ou « Schéma de Gestion des Eaux Pluviales » afin de préciser la nature des aléas et caractériser le risque.

Il est également recommandé par le SCoT d'inscrire dans les PLU la règle suivante :

- Protéger tous les éléments du paysage contribuant à la réduction de l'aléa inondation et érosion (haies, talus, mares, fossés...).

Concernant la gestion des eaux pluviales, il est recommandé par le SCoT d'inscrire, a minima, les règles suivantes dans l'article 4 des PLU :

- Dimensionnement des ouvrages pour une pluie centennale.
- Limitation des débits de fuite à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

Les communes sont invitées à s'appuyer sur la doctrine de la Délégation InterServices de l'Eau (DISE) intitulée « *Principes de gestion des eaux pluviales des projets d'urbanisation - Les principes de non aggravation du risque d'inondation dans les documents locaux d'urbanisme* » (Mars 2012) pour réglementer la gestion des eaux pluviales sur leur territoire.

Enfin, concernant la protection des zones d'expansions de crues, il est recommandé aux communes de les classer en zones A ou N et d'y interdire toute urbanisation nouvelle.

2.2 – PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

<p>Mouvement lié à la présence de cavités (naturelles ou non) :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>Les communes devront prendre en compte les phénomènes possibles de mouvements de terrain en grande partie liés à la présence très importante de bétoires et de marnières au regard des informations connues et/ou portées à leur connaissance, dont notamment les inventaires de cavités souterraines du BRGM, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (ces éléments sont détaillés dans l'EIE du SCoT).</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement devront prendre en compte cet aléa le plus en amont possible. Au regard du risque préalablement identifié (développer la connaissance et, le cas échéant, évaluer le niveau de risque), le développement de l'urbanisation s'établira sans accroître les dangers pour les personnes et les biens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limitant, voire interdisant, l'augmentation des capacités urbaines dans les zones exposées (extension, densification, nouvelle urbanisation) ; - et/ou en mettant en œuvre, au regard des moyens disponibles, les aménagements pour assurer la neutralisation du risque (consolidation des terrains, protection des zones urbanisées). <p><u>Note</u> : La gestion du risque de mouvement de terrain doit porter tout autant sur les secteurs de développement que sur le bâti existant.</p>
<p>Mouvements liés au retrait/gonflement des argiles :</p>	<p>Recommandations</p>
	<p>La prise en compte des mouvements de terrain vise en outre les phénomènes de retrait/gonflement des argiles. Les informations connues à l'échelle du département (source BRGM) mentionnent que le territoire est globalement exposé à un aléa faible, ce qui n'exclut pas l'existence de secteurs plus localisés pouvant relever d'un niveau d'aléa supérieur (niveau moyen surtout). En outre, le changement climatique, par ses effets potentiels sur les niveaux des nappes, est un vecteur probable d'accentuation de cet aléa.</p> <p>La prise en compte de ce risque dans les PLU n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme (interdiction) mais passe par la mise en œuvre de règles constructives sur les zones identifiées comme relevant de cette contrainte. Elles concernent les constructions neuves. L'application de celles-ci relève de la responsabilité des maîtres d'œuvres et des maîtres d'ouvrages.</p>

2.3 – LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES

<p>Risque industriel :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>Les PLU devront appliquer 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.</p> <p>Ils 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 élevées. Il s'agira notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'appliquer les contraintes d'urbanisation et d'organisation urbaine (Plan Particulier d'Intervention, PPRT, servitudes) liées à la présence d'établissements classés SEVESO ou à risque élevé : la maîtrise de l'aménagement de l'espace autour des sites SEVESO "seuil haut" (Brenntag, Montville) est déterminée en fonction des scénarios d'accidents décrits dans l'étude de danger. - De considérer les extensions potentielles des établissements à risque ou leur regroupement au regard des zones d'habitat existantes et des projets de développement des bourgs et des villages (17 ICPE - hors Brenntag - soumises à autorisation sur le territoire du SCoT dont 12 sont susceptibles de stocker des produits dangereux).
<p>Risque transport de matières dangereuses :</p>	<p>Orientations prescriptives</p>
	<p>Bien que le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD) peut potentiellement se produire partout, son occurrence est plus élevée le long des axes supportant un trafic important ou des voies dirigeant vers des établissements qui génèrent des TMD.</p> <p>Les communes tiendront compte du Transport de Matières Dangereuses (TMD) pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas augmenter l'exposition des populations à ce risque ; - limiter, sur les voies de communications concernées, l'augmentation des conflits d'usages qui sont sources d'accidents (cohérence d'aménagement au regard des différents types de flux : flux liés aux activités, au résidentiel, aux loisirs).
	<p>Recommandations</p>
<p>Dans ce cadre, la réalisation d'un schéma de desserte poids lourds des principales activités sera encouragée.</p>	

2.4 – PREVENIR ET LIMITER L'EXPOSITION AUX NUISANCES SONORES

Exposition aux nuisances sonores :	Orientations prescriptives
	<p>Indépendamment des obligations réglementaires relatives à l'isolation acoustique des constructions, la conception des projets urbains devra tenir compte des possibilités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de développer des quartiers d'habitat préservés des nuisances induites par les infrastructures bruyantes afin de ne pas exposer d'avantage les populations au bruit ; - de préserver les zones de calme. <p>Cela se traduira par une construction plus dense et non guidée par la présence d'une infrastructure, une meilleure intégration des voiries de desserte ainsi qu'une réflexion plus poussée sur l'urbanisation à proximité des pôles multimodaux.</p>

2.5 – CONTRIBUER A LA REDUCTION DE LA PRODUCTION DE DECHETS

Collecte et traitement des déchets :	Orientations prescriptives
	<p>Les PLU définiront les éventuels espaces nécessaires aux ouvrages de collecte et de traitement des déchets : déchetteries, centre de traitement.</p> <p>Les besoins pour la collecte sélective devront aussi être pris en compte dans les parcs d'activités (espace dédié). En outre, l'organisation urbaine (réseau viaire) assurera de bonnes conditions d'accès et de circulation aux camions de collecte afin de limiter le nombre de manœuvres et de permettre une collecte rapide. La voirie pourra prévoir un aménagement extérieur dédié à l'entrepôt des bacs le jour de collecte.</p> <p>Les communes rechercheront une bonne intégration paysagère des équipements, en évitant que les entrées de quartiers/bourg/zone d'activités ne soient très marquées par la présence des points d'apports volontaires.</p>
	Recommandations
	<p>Les ouvrages mis en place ne devront pas créer de risque ni de gêne à la circulation.</p>

Déchets verts et compostage :	Orientations prescriptives
	<p>Dans les nouvelles urbanisations, les besoins éventuels de dispositifs de compostage (collecte et traitement) devront être prévus, afin de bien les intégrer au projet d'aménagement. A cet effet, il s'agira de rechercher :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque cela est possible, un compostage « à la parcelle » ou à l'échelle de l'aménagement (îlot, quartier...). - Lorsque, pour des raisons de densité, cela n'est pas possible, une bonne accessibilité des dispositifs tant pour les usagers que pour les opérateurs de collecte.

3 – CONTRIBUER A LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

3.1 – FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIE

Faciliter les circuits courts :	Orientations prescriptives
	<p>La définition des projets d'aménagement tiendra compte des éventuels besoins nécessaires à la (re)création de circuits courts pour l'alimentation et les biens et services :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en maintenant des terres agricoles diversifiées et en maintenant l'accès aux parcelles ; - en conservant ou en autorisant du bâti spécifique pouvant notamment servir à la commercialisation des produits (en zone urbaine, à proximité de certaines grandes collectivités consommatrices).

Favoriser le recours aux process d'économie énergétique pour les entreprises :	Orientations prescriptives
	<p>Les communes, afin d'accompagner les entreprises vers des procédés plus durables pour l'aménagement des parcs d'activités, devront intégrer la mise en œuvre de process d'économie énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réutilisation et le recyclage des eaux pluviales ; - l'aménagement de dispositifs de dépollution ; - la mise en place de dispositifs de production énergétique sur base renouvelable (méthanisation, filière bois, photovoltaïque) ; - l'organisation d'aménagements paysagers et environnementaux innovants ; - le partage de réseaux de chaleur ou de froid interentreprises (optimisation de la localisation des entreprises concernées).

Favoriser les constructions bioclimatiques	Orientations prescriptives
	<p>Les communes, afin d'accompagner les habitants vers un habitat plus durable, devront intégrer la mise en œuvre de génie bioclimatique :</p> <p>1/ Anticiper le cumul des règles d'urbanisme pour que la qualité des parcelles à construire permette au bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de s'orienter par rapport aux intempéries et à l'ensoleillement ; - de gérer leur exposition par des plantations (orientation du bâti, forme de la parcelle, modulation des densités). <p>2/ Ne pas s'opposer à la mise en œuvre des modes constructifs écologiques mais accompagner leur intégration paysagère car souvent ces dernières ne correspondent pas aux principes de la construction patrimoniale locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - grandes baies / petites fenêtres ; - bardages et structures en bois / silex-brique ou colombage ; - architecture contemporaine : toitures à faible pente, toits-terrasses en structure bois et/ou végétalisée / toit à 50 ° couverture chaume-ardoise-tuile normande. <p>3/ Recommander l'utilisation des énergies renouvelables dans les PLU.</p> <p>4/ Favoriser la réutilisation des eaux pluviales (solutions collectives et individuelles).</p>

3.2 – ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Favoriser le recours aux énergies renouvelables :	Orientations prescriptives
	<p>Les documents d'urbanisme locaux devront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.</p>
Permettre la valorisation de l'énergie solaire :	Orientations prescriptives
	<p>Le SCoT autorise l'installation de panneaux photovoltaïques (ou tuiles avec cellules) et d'eau chaude sanitaire solaire sur le bâti excepté, le cas échéant, dans des sites qui nécessitent une protection particulière du paysage et dans des secteurs à déterminer par les communes sous réserve d'être justifiés (délibération).</p> <p>Il s'agira, en outre, de tenir compte des périmètres relatifs aux monuments historiques et des règles des ZPPAUP (AVAP : Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) applicables.</p> <p>Les parcs de production photovoltaïque (>100 kWc, voire 250 kWc) devront s'établir en dehors des espaces agricoles productifs, des espaces naturels majeurs et des continuités écologiques définies par le SCoT, excepté dans les cas mentionnés ci-après (implantation privilégiée). Leur implantation privilégiera l'utilisation des friches urbaines, des délaissés d'infrastructures, d'anciennes carrières ou sites d'enfouissement des déchets, dès lors que ces espaces n'ont pas un intérêt écologique avéré ou que celui-ci est compatible avec l'implantation de panneaux.</p>

Permettre la valorisation de l'énergie éolienne dans le respect du patrimoine paysager du territoire :	<p>Orientations prescriptives</p> <p>Les documents d'urbanisme des communes repérées pour leur potentiel éolien par le Schéma Régional Eolien devront prendre en compte les périmètres favorables pour ne pas faire obstacle à l'optimisation du potentiel d'implantations d'éoliennes. Ces communes sont au nombre de 35 : Anceaumeville, Auzouville-sur-Ry, Bierville, Blainville-Crevon, Bois-d'Ennebourg, Bois-l'Évêque, Bosc-Bordel, Bosc-Roger-sur-Buchy, Buchy, Cailly, Claville-Motteville, Esteville, Estouteville-Écalles, Fresne-le-Plan, Fresquiennes, Frichemesnil, Grainville-sur-Ry, Grugny, La Houssaye-Béranger, La Rue-Saint-Pierre, La Vieux-Rue, Martainville-Épreville, Mesnil-Raoul, Morgny-la-Pommeraye, Pierreval, Préaux, Quincampoix, Ry, Saint-André-sur-Cailly, Saint-Germain-sous-Cailly, Sainte-Croix-sur-Buchy, Servaville-Salmonville, Sierville, Vieux-Manoir, Yquebeuf.</p> <p>Le règlement mis en place ne doit pas aller à l'encontre d'un possible développement de l'éolien sur le territoire communal.</p>
	<p>Recommandations</p> <p>Conformément au Schéma Régional Eolien, l'implantation d'éoliennes sur ces 35 communes devra respecter les grands principes suivants, considérant qu'elle constitue une démarche de création de nouveaux paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La multiplication de l'objet « éolienne » ne devra pas aboutir à une banalisation/uniformisation des paysages. - Les unités paysagères répertoriées et la lecture des reliefs de la région devront être préservées (éviter l'implantation sur les crêtes, les rebords de plateaux et les ruptures de pentes en général). - La préservation d'espaces visuels sans éoliennes devra être garantie afin de conserver un paysage autre qu'énergétique. - La séparation des champs d'éoliennes par des distances dites de « respiration » et l'interdiction de l'exploitation systématique des espaces disponibles, devront être respectées. - La création de parcs éoliens devra être favorisée dans les secteurs de champs ouverts au relief faiblement marqué et présentant une faible densité de population. - L'implantation d'éoliennes dans les sites boisés et leurs abords immédiats devra être proscrite.

<p style="text-align: center;">Permettre la valorisation de l'énergie éolienne dans le respect du patrimoine paysager du territoire :</p>	Recommandations
	<p>Afin de rendre les projets compatibles avec la préservation du patrimoine paysager du territoire, le SCoT formule les préconisations suivantes en lien avec le Schéma Régional Eolien :</p> <ul style="list-style-type: none">- Configuration des parcs éoliens : l'expérience montre que la meilleure configuration d'un parc éolien doit consister à aligner les éoliennes sur les structures paysagères, haies boisées, infrastructures routières. Les éoliennes doivent être séparées par des intervalles équidistants sur une ou deux lignes droites parallèles de préférence.- Composition paysagère des parcs éoliens : un parc éolien est, de par ses dimensions, sa couleur blanche, sa signalisation de nuit, par le mouvement des pales, et par sa nouveauté dans le paysage, un ouvrage très perceptible. Les parcs éoliens seront donc établis suivant des plans de forme simple et régulière. Les postes de livraison feront l'objet d'une étude architecturale visant à en faire des objets dessinés et non le seul résultat de contraintes techniques ou de préfabrication.- Effets cumulatifs : il faut éviter que le cumul d'éoliennes en arrive à saturer un paysage, au point que les machines soient présentes dans tous les champs visuels. Il est admis, au regard de l'expérience et des études d'impact, qu'une distance minimum de 5 km entre les parcs éoliens soit nécessaire afin d'éviter le mitage des territoires.- Les covisibilités avec le patrimoine bâti : la covisibilité s'entend lorsque les éoliennes apparaissent dans le même champ de vue d'un édifice ou d'un paysage remarquable. Conformément à la circulaire du ministère de la culture du 15 septembre 2008, où il est demandé aux Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine de s'impliquer dans l'élaboration des schémas territoriaux éoliens et les ZDE, il a été convenu de préconiser les règles suivantes :<ul style="list-style-type: none">→ Toute implantation d'éoliennes (isolées ou regroupées) peut être inadaptée à moins de 5 km de ces édifices, ce qui correspond à la zone d'impact visuel maximum depuis le monument ou en même temps que lui, pour éviter qu'il n'apparaisse des confrontations avec les aérogénérateurs hors échelle et les Monuments Historiques.→ Entre 5 et 10 km, une étude sera réalisée au cas par cas, à partir de photomontages, prenant en compte le relief et la végétation (qui ne constitue pas nécessairement un masque pérenne, notamment en hiver), de même que toute perspective monumentale et cônes de vue d'éléments patrimoniaux sensibles comme les parcs et jardins.

De plus, il faudra être particulièrement attentif aux monuments perceptibles de très loin¹⁵ dont la situation crée un paysage avec leur environnement :

- Dans cette optique, on vérifiera qu'un éloignement suffisant est respecté afin que n'apparaisse pas de hors d'échelle entre les machines et les monuments en question.

- Dans la zone de sensibilité de chaque monument et en fonction de sa visibilité qui pourra aller jusque 10 km ou plus lorsque la protection des cônes de vues remarquables le justifiera, on évaluera l'impact des machines sur la perception du monument.

- On vérifiera qu'il n'y ait pas de superposition flagrante des machines et des monuments dans un même cône de vue, et on évitera que les éoliennes ne soient perçues depuis les étages et toutes parties normalement accessibles des monuments.

Une attention particulière sera accordée aux perspectives monumentales de parc ou de jardin.

¹⁵ Château de Martainville, Église et château de Blainville-Crevon, Château de Mondétour à Morgny-la-Pommeraye, Château de Bois Héroult.