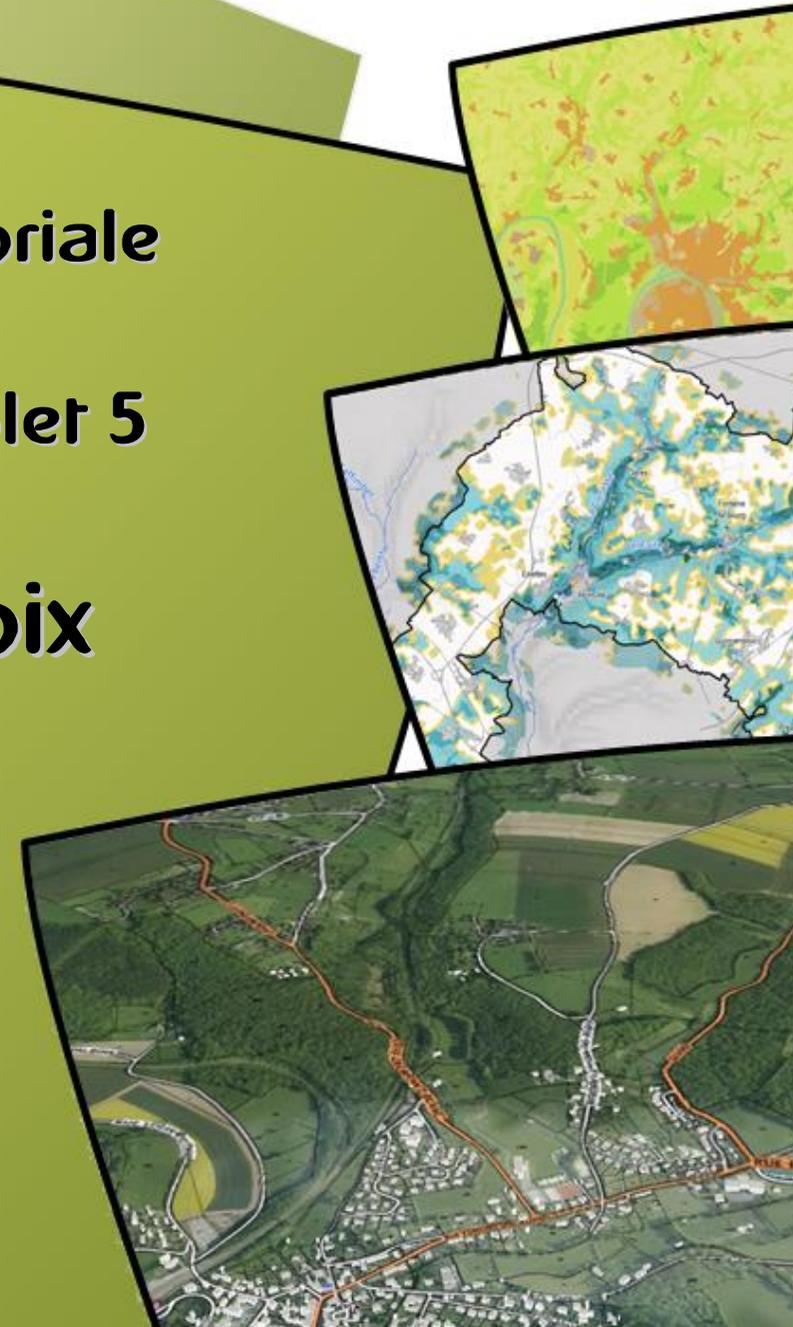




**Schéma de Cohérence Territoriale**  
-  
**Rapport de Présentation - Volet 5**  
-  
**Justification des choix  
retenus**  
-



Le volet 5 du Rapport de Présentation 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

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>I - LES REFLEXIONS PREALABLES AU CHOIX D'UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>6</b>
1. UNE VOLONTE DE REpondre AUX GRANDS ENJEUX DE DEMAIN.....	6
1.1 <i>Les grands enseignements du diagnostic</i> .....	6
1.2 <i>Les enjeux du SCoT pour le Pays entre Seine et Bray</i> .....	6
1.3 <i>La prise en compte des grandes infrastructures et projets</i> .....	8
2. LA GENESE DU PADD – PENSER LE PERIURBAIN DIFFEREMMENT .....	8
3. L'ANALYSE DES ALTERNATIVES D'EVOLUTION DU TERRITOIRE .....	9
3.1 <i>Le scénario n°1 : le périurbain intégré à la ville (arrêt du phénomène de péri-urbanisation)</i> .....	9
3.2 <i>Le scénario n°2 : poursuite et généralisation de la périurbanisation</i> .....	11
3.3 <i>Le scénario n°3 : le périurbain transformé en « périruralité »</i> .....	12
3.4 <i>Le scénario n°4 : le périurbain recomposé en réseau</i> .....	13
4 LE CHEMINEMENT VERS UN SCENARIO INTERMEDIAIRE EQUILIBRE .....	15
<b>II – LE SCENARIO RETENU ET SA JUSTIFICATION .....</b>	<b>16</b>
1. UN SCENARIO REPOSANT SUR UNE ARMATURE URBAINE STRUCTUREE ET DES SECTEURS PRENANT EN COMPTE LES SPECIFICITES TERRITORIALES .....	16
1.1 <i>Un maillage territorial pour structure</i> .....	16
1.2 <i>Détermination de l'armature urbaine</i> .....	16
1.3 <i>Des secteurs différenciés, base des sous-bassins de vie</i> .....	20
2. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX .....	21
2.1 <i>L'exemplarité environnementale au centre du SCoT</i> .....	21
2.2 <i>Une inflexion forte des tendances de consommation d'espaces</i> .....	21
2.3 <i>Des continuités écologiques structurantes</i> .....	21
3. LES OPTIONS QUANTIFIEES DU DEVELOPPEMENT .....	21
3.1 <i>Un cadrage du développement résidentiel (logements, équipements)</i> .....	22
3.2 <i>La déclinaison territoriale des objectifs chiffrés du développement résidentiel</i> .....	26
3.3 <i>Objectifs et moyens pour le développement économique</i> .....	27
3.4 <i>L'organisation du développement commercial</i> .....	29

---

4.	LA PROGRAMMATION FONCIERE RESULTANT DU PROJET DE DEVELOPPEMENT .....	31
4.1	<i>Un objectif de réduction de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers .....</i>	<i>31</i>
4.2	<i>La détermination des besoins en foncier pour le développement résidentiel .....</i>	<i>32</i>
4.3	<i>La détermination des besoins en foncier pour le développement économique et le développement commercial .....</i>	<i>34</i>
4.5	<i>Synthèse de la programmation foncière du SCoT .....</i>	<i>35</i>
<b>III –</b>	<b>SYNTHESE DU PADD ET DU DOO .....</b>	<b>36</b>
1.	LES GRANDS OBJECTIFS DU PADD.....	36
2.	LES ASPECTS QUALITATIFS DU PROJET.....	36
2.1	<i>Assurer l’équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels .....</i>	<i>37</i>
2.2	<i>Maîtriser le développement urbain.....</i>	<i>37</i>
3.	LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU DOO .....	37

## INTRODUCTION

Dans la Charte de territoire du Pays entre Seine et Bray (avril 2004), les élus avaient déjà pris la mesure des conséquences de la proximité de l'agglomération rouennaise (pression foncière, arrivée de nouveaux habitants) et inscrit la nécessité de mieux maîtriser le développement de l'habitat afin de ne pas dénaturer l'identité rurale du territoire.

Le diagnostic du SCoT a permis de confirmer les constats faits à l'époque, tout en renforçant la nécessité de trouver des réponses nouvelles aux questions posées par ce mode de développement. Les enjeux environnementaux et énergétiques obligent aujourd'hui à interroger ce mode, non pas pour le refuser sans discernement, mais bien pour imaginer une voie nouvelle. Plusieurs indicateurs relevés dans le diagnostic montrent que le Pays entre Seine et Bray dispose des atouts lui permettant d'imaginer une évolution positive de son développement et peut trouver des marges de manœuvre pour en réduire les impacts négatifs.

Depuis 30 ans, sa structuration intercommunale progressive, au travers des Communautés de Communes et du Syndicat Mixte a favorisé la mise en place de stratégies actives dans le domaine du développement économique, des services ou de l'environnement. Le Schéma de Cohérence Territoriale, premier document de planification intercommunal du territoire, peut conforter cette dynamique et constituer le franchissement d'une nouvelle étape pour faire de ce territoire un territoire de projet à même d'initier cette nouvelle voie.

Convaincus de cette opportunité, les élus du SCoT ont imaginé une stratégie visant à définir les étapes et les conditions d'engagement de cette nouvelle voie. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, associé au Document d'Orientation et d'Objectifs, sont l'expression de cette stratégie qui au final doit permettre d'organiser l'aménagement durable d'un territoire de 49 820 habitants en 2010 et de l'ordre de 58 800 habitants dans 20 ans, en s'appuyant sur les réalités de son fonctionnement, sur ses atouts et sur les risques que le diagnostic a mis en lumière.

Or, l'élaboration de la stratégie retenue repose sur la succession de plusieurs étapes, sur un processus de décision itératif et sur une collaboration active des territoires voisins, des personnes publiques associées, et plus largement des partenaires du développement du Pays.

Les choix retenus pour élaborer la stratégie reposent ainsi principalement sur :

- L'analyse multithématique du territoire exposée dans le diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement.
- L'analyse territoriale visant à déterminer l'armature urbaine et les spécificités territoriales traduites sous la forme de secteurs.

Mais aussi sur :

- Un travail de prospective et de projection permettant d'aller au-delà du diagnostic et de l'analyse du passé pour imaginer l'évolution souhaitée.
- L'identification des priorités du territoire, synthétisées en 4 grandes orientations principales qui trouvent leur traduction dans les 3 axes stratégiques du PADD.
- La construction d'un scénario choisi d'évolution du Pays et sa transcription dans le DOO et le PADD.

Conformément à l'article R 122-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le Rapport de Présentation «*explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le Document d'Orientation et d'Objectifs*»<sup>1</sup>, Il est donc nécessaire d'exposer l'ensemble de ce travail qui a conduit à la construction du PADD et du DOO.

---

<sup>1</sup> L'article R 122-2 expose également que : «*...Le cas échéant, il explique les raisons pour lesquelles des projets alternatifs ont été écartés, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du schéma*».

## I - LES REFLEXIONS PREALABLES AU CHOIX D'UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

### 1. UNE VOLONTE DE REpondre AUX GRANDS ENJEUX DE DEMAIN

#### 1.1 LES GRANDS ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic a révélé les atouts sur lesquels le Pays entre Seine et Bray peut prendre appui pour assurer un développement de qualité. Il a aussi identifié les risques d'un développement au fil de l'eau.

- Par son positionnement, le Pays entre Seine et Bray est un espace attractif pour les habitants de l'agglomération rouennaise : attractivité résidentielle, cadre de vie de qualité et pratiques de loisirs.
  - L'attractivité résidentielle et la croissance démographique soutenue depuis 30 ans ont engendré une forte demande en logements. Avec l'engouement pour la maison individuelle, l'urbanisation s'est progressivement développée sur l'ensemble des communes du Pays, et notamment dans les communes rurales plus éloignées des axes qui sont entrées plus récemment dans le phénomène de périurbanisation.
  - Cette attractivité a permis une véritable régénération des communes rurales qui se sont redéveloppées et ont progressé en termes de services, d'emplois, et de vigueur associative.
  - S'il est trop massif, ce mode d'urbanisation axé, au départ, sur le logement individuel sur de grandes parcelles (moyenne de 1 300 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du territoire) fait peser des menaces sur les espaces naturels et agricoles, véritables richesses du territoire, et peut compromettre son identité et donc son attractivité.
  - Le développement économique et la création d'emplois (principalement dans le tissu urbain existant : économie présentielle) ont été vigoureux mais n'ont pas suffi à maintenir un équilibre entre les fonctions économique et résidentielle du territoire. Celle-ci a pris une place importante, venant parfois jusqu'à concurrencer une économie locale marquée par son agriculture.
- Ce développement a généré des disparités dans l'offre d'emploi, et induit des déplacements toujours plus nombreux vers l'agglomération rouennaise. La recherche d'un rééquilibrage, la volonté de maîtriser les déplacements supposent le maintien des activités de production locale, la diversification des activités tertiaires et résidentielles.
  - L'arrivée permanente de nouveaux habitants, travaillant pour l'essentiel dans l'agglomération voisine, a contribué à une augmentation croissante des déplacements. Cette évolution a été possible par la mobilité individuelle facilitée par l'automobile mais pose aujourd'hui question en termes de durabilité compte-tenu des enjeux environnementaux et de l'augmentation du coût de l'énergie. L'organisation des transports collectifs n'en a pas été facilitée.

#### 1.2 LES ENJEUX DU SCOT POUR LE PAYS ENTRE SEINE ET BRAY

Pour affirmer sa place aux côtés d'une agglomération régionale, faire face aux enjeux identifiés dans le diagnostic, il a donc été déterminé que le Pays devait engager, au travers de son SCoT, une politique volontariste et infléchir les modes d'urbanisation qui ont conduit aux difficultés rencontrées aujourd'hui par le territoire.

Cette politique doit notamment répondre à trois grands objectifs :

- **Concilier le développement local et ses relations avec l'agglomération rouennaise.**
- **Assurer un développement résidentiel et économique compatible avec la protection des espaces naturels et le maintien de son agriculture.**
- **Conforter son accessibilité en développant une nouvelle offre de déplacements garants de la préservation de l'environnement.**

Compte-tenu du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement, le SCoT a été bâti afin d'engager le territoire dans une nouvelle approche des politiques de planification, avec 4 grandes orientations principales :

- **Accompagner le développement résidentiel dans ses mutations**

La maîtrise du développement urbain doit permettre de faire face aux besoins générés par la croissance démographique sans engendrer de déséquilibres profonds et irréversibles dans l'organisation et le fonctionnement du territoire.

Pour infléchir les modes de développement constatés, le développement résidentiel doit évoluer de la manière suivante :

- Diversifier l'offre en logements en agissant sur la forme, la nature et la qualité (architecturale et urbaine) des opérations nouvelles.
- Assurer le lien entre les logements, l'offre de services quotidiens et de déplacement, l'accès aux équipements et aux pôles d'emplois ou de commerce.
- Rechercher les modes de développement de l'habitat économes en foncier afin de maintenir les équilibres entre les espaces naturels, urbains et agricoles.
- Intégrer l'enjeu énergétique dans l'ancien comme dans le neuf.
- Prendre en compte les exigences environnementales et les contraintes liés aux risques naturels et technologiques.

- **Assurer un développement économique équilibré sur le territoire et entre les secteurs**

L'activité économique du Pays entre Seine et Bray est marquée par les mutations dans le secteur industriel et par le développement de l'économie résidentielle qui caractérise aujourd'hui le tissu économique local. Si elle est devenue prépondérante et principalement responsable de l'augmentation du nombre d'emplois, elle ne doit toutefois pas poursuivre son développement au détriment des secteurs économiques historiques que sont l'agriculture et, à certains endroits, l'industrie.

La stratégie du SCoT et les politiques de développement économique doivent donc contribuer à :

- Assurer un bon équilibre du développement sur le territoire tout en évitant un mitage « économique ».
- Conforter l'équilibre entre les secteurs économiques.
- Assurer le positionnement du territoire en termes de créneaux économiques à conforter/développer.

- Favoriser la diversification et le développement des emplois, afin de maintenir notamment un taux d'emplois satisfaisant.

Cette stratégie se concentrera sur l'accompagnement du développement de l'économie résidentielle, la valorisation privilégiée des sites économiques historiques existants, en assurant un maillage avec des sites nouveaux structurants à fort potentiel et en permettant l'émergence de nouveaux axes de développement.

- **Valoriser les espaces naturels et agricoles**

L'urbanisation diffuse et mal maîtrisée constitue une menace pour les espaces naturels et agricoles : les conflits d'usages se multiplient, les paysages se déprécient, les difficultés d'exploitation s'aggravent, la biodiversité s'amenuise, les écosystèmes sont fragilisés.

La maîtrise du développement urbain doit permettre de reconnaître et renforcer le rôle de l'agriculture au sein du territoire, d'enrayer la banalisation progressive des paysages, de valoriser et de protéger les espaces naturels.

Le SCoT doit préserver leurs fonctionnalités et leurs valeurs (économiques, sociales et environnementales) pour en assurer le maintien à long terme. Ces espaces sont les composantes essentielles du projet d'aménagement (sa charpente) et l'une des clés d'un projet d'urbanisme durable.

- **Conforter ses relations avec l'agglomération rouennaise**

Le Pays entre Seine et Bray doit construire un espace plus lisible en consolidant le poids de ses polarités urbaines et en améliorant leur attractivité. Il faut nourrir le dialogue avec l'agglomération rouennaise et organiser ensemble, dans le respect des spécificités de chacun, mais de manière cohérente, le développement de ce territoire partagé, formé aujourd'hui par l'aire urbaine.

Ce positionnement engage le Pays dans des réflexions élargies à l'agglomération rouennaise sur le développement des infrastructures de transport, des équipements multimodaux et des espaces d'activités. Pour conforter sa place dans l'aire urbaine de Rouen, le Pays entre Seine et Bray doit s'attacher à rechercher les complémentarités avec l'agglomération de Rouen et à améliorer les relations et les échanges avec celle-ci.

### 1.3 LA PRISE EN COMPTE DES GRANDES INFRASTRUCTURES ET PROJETS

Comme il a été indiqué dans le diagnostic, le territoire pourra être fortement impacté par un certain nombre de projets, d'infrastructures métropolitaines notamment :

- liaison A28-A13 – Contournement Est ;
- projet de Gare rive gauche ;
- zone logistique inscrite dans la DTA de l'Estuaire de la Seine.

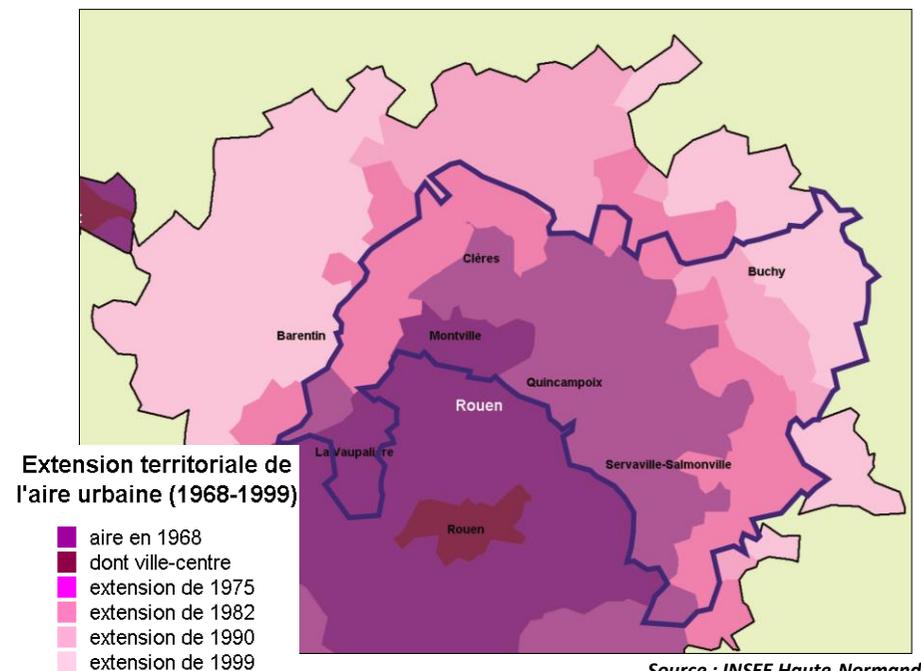
La question de leur intégration dans le projet de SCoT a donc été posée régulièrement. Mais force est de constater que ces projets ne dépendent pas d'une maîtrise d'ouvrage locale, que leur temporalité est souvent en dehors du temps du SCoT, et que les conditions de faisabilité ou la détermination de leurs impacts restaient largement à préciser. Les élus du SCoT ont donc fait le choix de ne pas conditionner leur propre projet de territoire à la réalisation de ces grandes infrastructures.

Pour autant il ne s'agissait pas non plus d'évacuer ces projets de la réflexion notamment en phase prospective. La question a donc été de juger si ces infrastructures pouvaient à l'avenir conforter l'orientation du SCoT et inversement les élus ont veillé à ce que le projet du SCoT n'ait pas un impact rédhibitoire vis-à-vis de ces projets. Par le biais du SCoT, à l'occasion de son suivi et dans le cadre du nécessaire dialogue entre les territoires de la grande aire urbaine de Rouen, les élus du Pays entendent bien participer pleinement à la réflexion visant à préparer la réalisation de ces projets.

## 2. LA GENESE DU PADD – PENSER LE PERIURBAIN DIFFEREMMENT

Les travaux menés en phase diagnostic ont permis de dégager les grands enjeux et grandes orientations rappelés précédemment. Ces enjeux sont révélateurs d'un territoire soumis à la périurbanisation (un développement périurbain en deux temps : dès les années 80 pour les communes les plus proches de l'agglomération rouennaise, récemment pour la partie Nord Nord/Est du territoire).

Evolution de l'aire urbaine de Rouen entre 1968 et 1999



Source : INSEE Haute-Normandie

Ce modèle de développement périurbain est aujourd'hui confronté :

- aux préoccupations énergétiques (rareté et cherté : le Grenelle de l'Environnement axe ses priorités sur la diminution des obligations de déplacements et le développement des transports collectifs) ;
- et aux enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles (le Grenelle de l'Environnement inscrit un principe fort au niveau national : la recherche d'une économie du foncier dans les développements à venir).

Ce modèle de développement a été réinterrogé au sein de commissions thématiques en février et mars 2011 en s'appuyant sur des travaux de prospective<sup>2</sup> sur la thématique de la périurbanisation menés par une vingtaine

<sup>2</sup> Rapport final du groupe de prospective sur les FUTURS PERIURBAINS de la France en Europe, septembre 2008, Martin VANIER, Romain LAJARGE  
Article « Campagnes périurbaines : la dispersion est-elle derrière nous ? » La Revue POUR, GREP, février 2009, n°199 « Economie résidentielle : atout ou contrainte pour les territoires ruraux. »

d'experts pour la DIACT entre septembre 2007 et janvier 2008 (cf le colloque de l'ADEF du 19 novembre 2010 sur le thème « Repenser le périurbain, la ressource foncière au cœur du changement »)

Les élus du Syndicat Mixte se sont mobilisés pour définir dans le cadre de cette réflexion globale les grands objectifs d'aménagement du territoire des 20 prochaines années dans un souci de développement durable, de solidarité et d'ouverture vers les territoires limitrophes, et en particulier vers l'agglomération rouennaise.

Pour parvenir à l'expression de ce projet politique, différents scénarios d'évolution du territoire du Pays entre Seine et Bray, bâtis sur la question de la périurbanisation et de l'évolution possible du territoire à terme dans ce cadre périurbain, ont été débattus.

Scénario 1 : le périurbain intégré à la ville (arrêt du phénomène de périurbanisation).

Scénario 2 : poursuite et généralisation de la périurbanisation.

Scénario 3 : le périurbain transformé en « périruralité ».

Scénario 4 : le périurbain recomposé en réseau.

Ces scénarios d'évolution du territoire ont été présentés sans quantification des développements possibles dans le but de recueillir préalablement la position des élus sur tel ou tel principe d'aménagement du territoire inscrit dans chaque scénario.

Les deux premiers scénarios se sont basés sur des options radicales à traduire dans les politiques d'aménagement : arrêt du phénomène de périurbanisation (scénario 1) ou poursuite et généralisation de la périurbanisation (scénario 2).

Deux autres scénarios ont été également soumis à la critique des élus, l'un portant sur une vision plus qualitative de l'évolution du territoire (scénario 3) et l'autre sur la recherche collective d'une meilleure structuration du territoire et de ses bassins de vie.

### 3. L'ANALYSE DES ALTERNATIVES D'EVOLUTION DU TERRITOIRE

#### 3.1 LE SCENARIO N°1 : LE PERIURBAIN INTEGRE A LA VILLE (ARRET DU PHENOMENE DE PERI-URBANISATION)

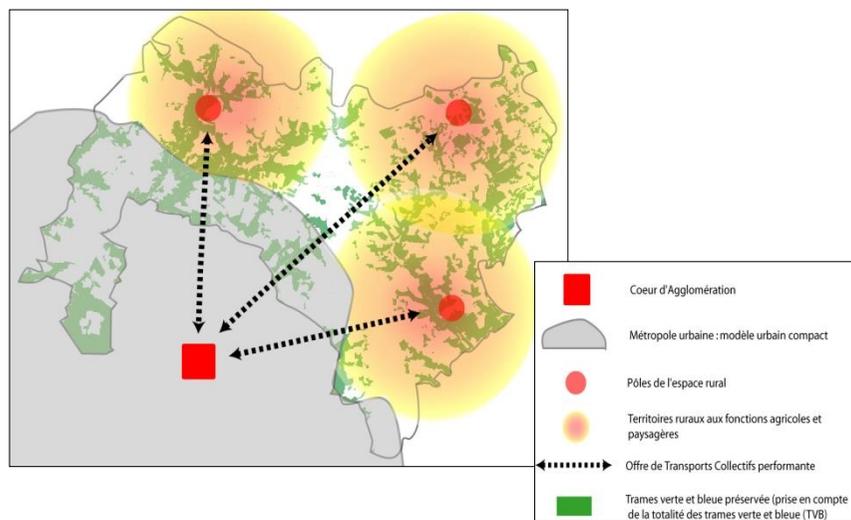
##### / Le fondement du scénario

Ce scénario repose sur celui établi dans le cadre des travaux de la DIACT et dénommé « le périurbain digéré par l'urbain ». Il est décrit par les auteurs de la manière suivante :

*« La périurbanisation a cessé. Le coût élevé de la mobilité, les contraintes environnementales et les règles d'urbanisme réaffirmées, ont mis fin à la dispersion. Une partie de l'espace périurbain hérité s'est densifiée et est intégrée au fonctionnement urbain, avec les mêmes activités que la ville. L'autre, plus éloignée, est vécue comme une campagne rurale. Dans les deux cas, l'espace périurbain ne se distingue plus. La question périurbaine est résolue, la question sociale l'a remplacée : tensions ségrégatives, isolats déclassés et espace rural plutôt dévalorisé. Les villes, plus vastes et globalement moins denses, se différencient par la qualité de l'intégration de leurs périphéries et leur attractivité. »*

Source : « Territoire 2040 », Martin Vannier

Pour le Pays entre Seine et Bray, sans forcément intégrer cette vision extrême, ce scénario décrit donc une rupture du territoire dans son mode de développement, imposée par un revirement en termes de mobilité individuelle et une crise énergétique profonde. Il implique un positionnement fort des élus sur des questions centrales telles que le rythme de développement (intégrer et assumer une décroissance des parties rurales, plus d'urbanité dans les secteurs proches de l'agglomération ou bien desservis par les transports collectifs), le mode de production des logements (densités à renforcer, formes urbaines à faire évoluer), la mobilité à mieux organiser...



**/ Les impacts du scénario**

Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Une partie du territoire pourra bénéficier plus facilement de l'offre urbaine de l'agglomération (par un renforcement de la connexion à l'offre en transports collectifs de l'agglomération) et pourra développer une offre résidentielle plus urbaine.</p> <p>Une préservation de l'identité rurale de l'autre partie du territoire.</p> <p>Une consommation d'espace moins dispersée et une dispersion de l'habitat jugulée.</p>	<p>Une perte d'identité rurale de la partie la plus proche ou mieux connectée à l'agglomération.</p> <p>Une décroissance des parties plus rurales et une accentuation du vieillissement de la population.</p> <p>Une potentielle décroissance économique pour les zones rurales les moins attractives.</p> <p>Des difficultés à renforcer l'offre en transports collectifs sur l'ensemble du territoire, les priorités étant orientées vers les parties les plus urbaines (agglomération rouennaise, secteurs de frange du Pays entre Seine et Bray).</p>

**/ La faisabilité du scénario**

Anticiper ce scénario suppose de considérer clairement que la hausse des coûts de l'énergie et de la mobilité individuelle entraînent un retournement de la dynamique de développement actuelle du territoire.

Ce scénario implique une décélération de la croissance des territoires ruraux au profit des zones plus urbaines et bien desservies par les transports collectifs. L'anticiper suppose donc d'assumer une volonté de décroissance des zones rurales.

La mise en œuvre de ce scénario nécessite une augmentation importante des densités résidentielles, au sein de l'agglomération mais également en première couronne du territoire.

Ce scénario d'évolution nécessite la mise en place d'une politique qui incite fortement les habitants du territoire à utiliser les transports collectifs : question notamment du prolongement du réseau en transports collectifs de l'agglomération sur le territoire du SCoT, du renforcement de l'offre existante sur le Pays.

**/ La position du territoire sur ce scénario**

Pour les élus du territoire, si la mobilité individuelle devient de plus en plus contrainte, et si le coût de l'énergie augmente effectivement, ses facteurs n'ont pas évolué au point d'entraîner une rupture complète de la dynamique actuelle d'évolution du territoire.

Un changement aussi brutal sur un temps très court sera donc très difficile à faire accepter par les populations (celles en place depuis de nombreuses années, les populations nouvelles qui recherchent une offre résidentielle différente de celle proposée dans les zones plus urbaines).

Par ailleurs, les élus du Pays souhaitent le maintien de l'attractivité du territoire dans son ensemble. Ils refusent toute décroissance du développement en milieu rural qui accentuerait le vieillissement de la population, remettrait en question des investissements engagés ou réalisés pour renforcer l'offre en équipements et services à la population (équipements scolaires, de loisirs...).

Enfin, les secteurs de frange d'agglomération ont exprimé leur crainte d'une perte de qualité de vie en entrant dans plus d'urbanité.

Toutefois, l'ensemble des élus ont reconnu que ce scénario posait avec pertinence la question de la manière dont le territoire devait se préparer à une mobilité individuelle plus contrainte, à une hausse du coût de l'énergie posant question aussi bien dans le domaine de l'habitat que des transports et du lien à l'agglomération.

### **3.2 LE SCENARIO N°2 : POURSUITE ET GENERALISATION DE LA PERIURBANISATION**

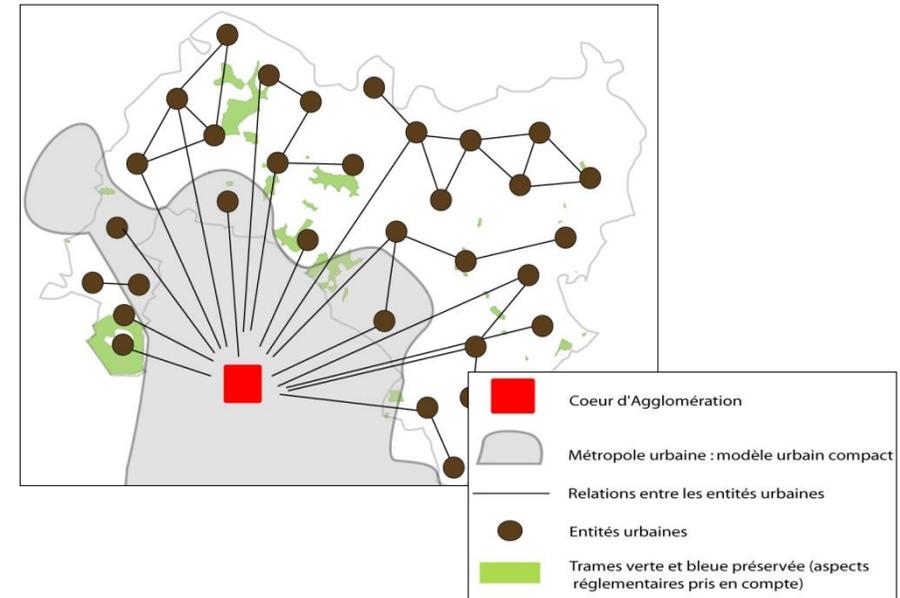
#### **/ Le fondement du scénario**

Ce scénario repose sur celui établi dans le cadre des travaux de la DIACT et dénommé « le périurbain libéré par le confort spatial ». Il est décrit par les auteurs de la manière suivante :

*« La périurbanisation est la modalité dominante d'organisation de l'espace. Les technologies de l'énergie renouvelable, du recyclage des ressources et de la gestion environnementale autorisent la dispersion, la dédensification et le confort spatial. Le périurbain est partout, au point que le terme est tombé en désuétude. La France, terre d'immigration, n'a jamais été aussi peuplée et l'occupation du territoire s'est rééquilibrée. Le couple « Département-Région » est au front des politiques publiques qui répondent à cette demande d'espace. Quant à la qualité des espaces produits, elle est inégale et dépend de celle de la gouvernance locale. Les populations les plus modestes accèdent peu au confort spatial et habitent majoritairement les villes. »*

Source : « Territoire 2040 », Martin Vannier

Ce scénario repose sur l'hypothèse d'un nouveau saut technologique (énergies renouvelables, recyclage des ressources) offrant une abondance (énergie...). Dans ce scénario prospectif, la périurbanisation est la modalité dominante d'organisation de l'espace et permet la dispersion, la dé-densification et le confort spatial.



#### **/ Les impacts du scénario**

<b>Impacts positifs</b>	<b>Impacts négatifs</b>
Poursuite de la croissance démographique : renouvellement générationnel avec l'accueil de jeunes ménages actifs.	Accentuation du caractère résidentiel du territoire et de la mobilité individuelle.
Maintien d'un certain confort spatial : logement individuel sur parcelle.	Effet ségrégatif : les populations modestes ont plus de mal à se loger, se déplacer.
	Perte d'identité rurale.
	Consommation d'espaces pour l'urbanisation (fragmentation accrue du territoire).

#### **/ La faisabilité du scénario**

Ce scénario n'est possible qu'à la condition d'un véritable regain du développement démographique et économique au niveau de l'agglomération rouennaise qui permettrait d'alimenter la poursuite du développement périurbain sur le territoire.

Il suppose également le maintien de conditions acceptables en termes d'évolution du coût de l'énergie pour permettre une mobilité qui resterait majoritairement axée sur le véhicule particulier.

### / La position du territoire sur ce scénario

Si certains élus du territoire souhaitent reproduire dans leur politique locale d'urbanisme le modèle de développement des années 70, la présentation de ce scénario n°2 a permis de provoquer une prise de conscience forte des conséquences d'une telle évolution : des investissements publics importants à réaliser pour créer de nouvelles lignes de transports collectifs, pour améliorer la mobilité sur le réseau routier...

Le retour à un rythme de croissance à son plus fort niveau dans le cadre de la périurbanisation du territoire dans les années 70, ne peut être possible qu'en fonction de facteurs externes qui paraissent très peu probables : coût de l'énergie à minima stagnant, attractivité du bassin rouennais en très forte augmentation sur un temps très court.

Compte-tenu du vieillissement de la population, le simple maintien du taux de croissance de la dernière décennie (+ 1 % par an en moyenne) montre qu'il faudrait développer très fortement la démographie et l'offre résidentielle (+ 11 700 habitants ; + 7 300 logements ; 710 hectares à urbaniser en extension : cf. partie sur l'évaluation environnementale du projet de SCoT).

Les élus ont considéré qu'un tel rythme de développement n'était pas tenable et contraire à l'objectif du PADD d'une préservation de l'identité rurale du territoire.

### **3.3 LE SCENARIO N°3 : LE PERIURBAIN TRANSFORME EN « PERIRURALITE »**

#### / Le fondement du scénario

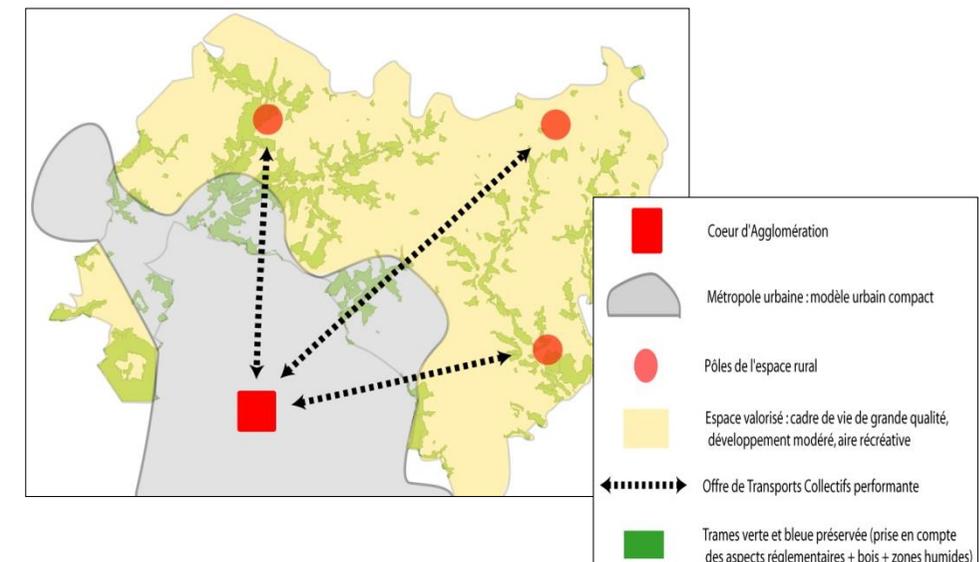
Un troisième scénario a été établi à partir des travaux de la DIACT et son scénario dénommé « *Le périurbain transformé par le conservatoire périrural* ». Il est décrit par les auteurs de la manière suivante :

« *Le périurbain est l'espace de vie entre la ville et la nature. Il est reconnu pour la qualité de son cadre de vie et fait l'objet de labellisations et de certifications. La*

*périurbanisation est très contrôlée et canalisée, afin de ne pas menacer les valeurs qui fondent la « périruralité ». Les espaces naturels sont sanctuarisés, les espaces agricoles soumis à une logique environnementale. »*

Source : « *Territoire 2040* », Martin Vannier

Ce scénario repose donc sur l'évolution du territoire vers un espace de qualité (scénario « haute qualité rurale »). L'objectif est donc de préserver en priorité l'image de la ruralité dans le développement économique, spatial et bâti. L'espace périurbain est maîtrisé et valorisé. La dispersion de l'urbanisation a des limites : respect des espaces à forte valeur écologique. La réduction de la consommation des espaces se fait de manière privilégiée par la fermeture du foncier mais en imposant un mode de construction privilégiant le bâti historique et les faibles densités. A terme, le Pays devient une extension de qualité de l'agglomération rouennaise : valorisation maximum du cadre de vie.



**/ Les impacts du scénario**

Impacts positifs	Impacts négatifs
Préservation d'une identité rurale et d'un cadre de vie de grande qualité.	Risque de vieillissement accentué de la population du fait d'un accueil moins important de populations nouvelles ou de jeunes en capacité d'accéder à la propriété.
Valorisation de l'offre touristique (espaces de nature, randonnées...).	
Maîtrise de la mobilité du fait d'un développement plus modéré, concentré sur les polarités urbaines.	Une offre résidentielle peu diversifiée.
Une consommation foncière maîtrisée.	Effet ségrégatif accentué par l'augmentation des coûts (foncier, immobilier) qui favorise l'accueil de populations plus aisées et éloigne les ménages modestes.
	Un développement économique limité en termes d'espaces dédiés.

**/ La faisabilité du scénario**

Ce scénario implique une valorisation maximale du cadre de vie (renforcement de la préservation des paysages et de l'environnement).

Il repose sur le maintien d'une attractivité très modérée du territoire impliquant de freiner le rythme de développement constaté au cours des dernières années. Cette vision très qualitative de l'évolution du territoire est conditionnée par cette maîtrise du développement : perte de l'attractivité d'un territoire soumis à des contraintes plus fortes de préservation de l'environnement et des paysages.

**/ La position du territoire sur ce scénario**

Les élus ont stigmatisé l'effet ségrégatif d'un tel scénario lié au renchérissement inévitable du foncier urbanisable (du fait de sa rareté organisée dans les documents d'urbanisme locaux).

Une diversité dans l'offre résidentielle rendue difficile en raison de l'évolution des coûts du foncier conduirait de nombreux ménages à reporter leur projet résidentiel sur des territoires plus éloignés et favorables, et donc un éloignement des lieux d'emplois (multiplication des déplacements sur le réseau routier en l'absence ou par une insuffisance de l'offre en transports collectifs déjà difficile à renforcer aux portes de l'agglomération rouennaise).

En revanche, le travail sur ce scénario a permis de poser la question de la durabilité de l'attractivité du territoire si son développement conduisait irrémédiablement à banaliser ses paysages, à dévaloriser sa qualité environnementale, à réduire les espaces agricoles...

**3.4 LE SCENARIO N°4 : LE PERIURBAIN RECOMPOSE EN RESEAU****/ Le fondement du scénario**

Le quatrième et dernier scénario a été établi à partir des travaux de la DIACT et son scénario dénommé « *Le périurbain saisi par l'interterritorialité* ». Il est décrit par les auteurs de la manière suivante :

*« Dans un contexte d'intensification des échanges entre les aires urbaines et de forte mobilité, l'espace périurbain est celui de l'intermédiation entre les places centrales et de la coordination entre les territoires. À la périurbanisation a succédé le développement différencié des espaces intermédiaires. Les sites d'interface, les réseaux plus ou moins « adhérents » au territoire, l'organisation de la gouvernance multiniveaux, spécifient les fonctions et le projet des différentes parties de la mosaïque périurbaine, qui prend des formes très variées. La question périurbaine n'est plus celle de l'étalement résidentiel extensif ; lui a succédé la question interterritoriale, qui interpelle tous les acteurs dans leurs capacités de régulation combinée des tensions économiques, sociales et environnementales. »*

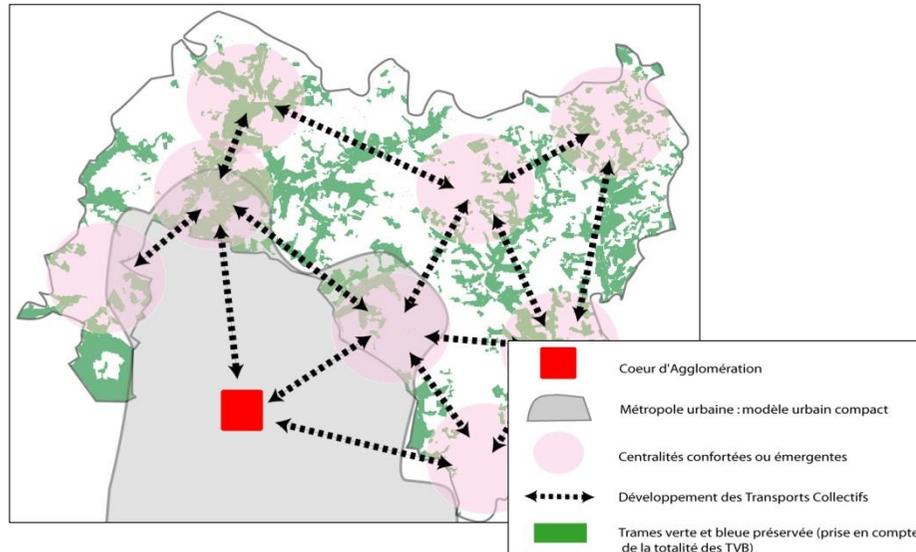
*Source : « Territoire 2040 », Martin Vannier*

Ce scénario décrit une évolution du territoire prenant appui sur son armature urbaine, son réseau de transports collectifs à mieux organiser dans le respect de son environnement. Il se fonde sur une mobilité individuelle contrariée par la hausse de l'énergie mais où les avancées technologiques ont permis d'amortir jusqu'ici les chocs.

Les territoires ruraux et périurbains se repolarisent en fonction des réseaux de bourgs et de petites villes. Le territoire s'organise en une mosaïque plus affirmée de bassins de vie qui échangent et interagissent fortement entre eux et avec l'agglomération.

Dans ce scénario prospectif, l'arrivée de nouvelles populations est conditionnée à la qualité des réseaux structurants collectifs, à leur accessibilité individuelle et / ou au potentiel de pôles économiques locaux.

La tension sur les espaces naturels et agricoles est donc moins uniforme et dépend de la structuration des pôles intermédiaires et de leur attractivité propre.



**/ Les impacts du scénario**

Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Une organisation multipolaire prenant appui sur un réseau conforté de transports collectifs.</p> <p>Une offre résidentielle diversifiée et une mobilité durable renforcée (renforcement de l'offre en transports collectifs).</p> <p>Une fonction économique diversifiée.</p> <p>Une maîtrise de la consommation foncière.</p>	<p>Un développement résidentiel moins fort.</p> <p>Une rupture avec le tout habitat individuel qui suppose un investissement financier accru en ingénierie.</p> <p>Une identité rurale moins en adéquation avec les représentations actuelles.</p>

**/ La faisabilité du scénario**

Ce quatrième scénario suppose une structuration collective du territoire et des choix en termes de hiérarchisation qui implique une gouvernance forte et structurée au sein du territoire, mais aussi au niveau de l'aire urbaine.

Ce scénario suppose une capacité du territoire à se doter des moyens financiers et de l'ingénierie suffisante pour accompagner cette structuration volontaire du territoire. De ce point de vue, l'enjeu repose fortement sur la capacité à développer un minimum de réseaux de transport en commun structurants permettant de développer une offre alternative à l'automobile qui soit crédible.

Il nécessite une plus grande maîtrise de l'urbanisation en privilégiant certaines polarités urbaines : rationaliser l'offre urbaine (logements, équipements, services) dans le cadre d'une intercommunalité renforcée (recherche d'économies d'échelle), optimiser l'offre en transports collectifs.

**/ La position du territoire sur ce scénario**

Les élus ont été sensibles à l'idée de maintenir un équilibre entre les bassins de vie du territoire, tout en permettant la poursuite du développement du Pays pour maintenir sa vitalité.

Cet équilibre implique d'organiser un développement structuré, hiérarchisé et maîtrisé de l'armature urbaine. Les élus ont exprimé la crainte que cette vision du territoire amène tout de même à créer une hiérarchie discriminante entre les communes rompant avec l'idée de l'égalité de traitement entre les communes.

Les élus ont relevé que ce scénario nécessitait de trouver un bon équilibre dans les relations avec les autres territoires de l'aire urbaine, la CREA en premier lieu.

## 4 LE CHEMINEMENT VERS UN SCENARIO INTERMEDIAIRE EQUILIBRE

Les scénarios n°1 et 2 n'ont pas été retenus par les élus dans la poursuite des travaux sur le PADD en raison des options d'aménagement qu'ils nécessitaient de prendre. Ces choix apparaissaient en effet soit difficilement acceptables par la population, soit entraient en contradiction avec la volonté des élus de préserver l'équilibre des bassins de vie du territoire dans un environnement rural préservé.

Le scénario n°3, s'il permettait d'assurer une préservation forte de l'identité rurale du Pays, impliquait de traduire dans les documents d'urbanisme locaux une réduction forte de la programmation foncière, contraire à l'objectif du territoire de maintenir une attractivité du Pays dans son ensemble et une diversité de l'offre urbaine. La difficulté à développer une mixité sociale dans une telle perspective d'évolution a définitivement conduit les élus à écarter ce schéma, l'attractivité et le dynamisme du Pays passant par l'accueil de populations nouvelles et notamment de jeunes ménages et des actifs ainsi que le maintien des jeunes résidants.

Les élus se sont ainsi positionnés en 2011 **sur une idée directrice issue du scénario n°4 comme base de travail pour poursuivre la réflexion sur le contenu du PADD : un « fonctionnement en réseau impliquant des choix importants d'organisation »** (par rapport à la poursuite du modèle de développement qui a conduit le Pays à la situation actuelle).

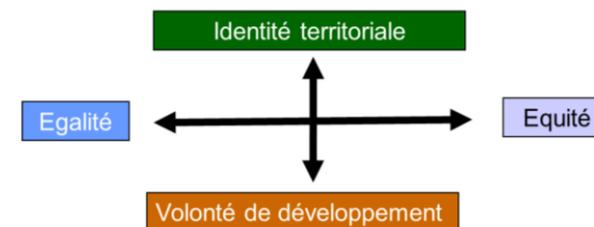
Un autre fil conducteur retenu a été « la préservation de l'identité rurale, dans le cadre d'une structuration du territoire en réseau de bourgs ou de pôles économiques et de mobilité collective ». La déclinaison de cette idée directrice a pris en compte le caractère hétérogène du territoire. Les réponses apportées dans le projet de SCoT sont adaptées aux spécificités de chacun des six secteurs du territoire (secteurs de frange d'agglomération, arrière-pays rural).

En septembre 2011, un séminaire avec les élus a été organisé pour établir un point sur les premiers travaux relatifs au scénario d'aménagement à intégrer dans le PADD (rappel des points d'accord, des questions à approfondir). Un rappel des grands principes du Grenelle de l'Environnement à intégrer dans le projet de SCoT a été réalisé. Les enjeux suivants ont été également mis en avant

au cours du séminaire en tant qu'éléments forts à intégrer dans le scénario du SCoT :

- Rechercher le maintien des équilibres entre polarités.
- Rechercher une amélioration de l'accessibilité entre zones urbaines/espaces d'activités/services.
- Rechercher une économie foncière dans le projet de SCoT, à traduire par une efficacité foncière : penser le renouvellement et la densification avant les extensions, « inventer » de nouvelles formes urbaines ...

De nouvelles commissions thématiques ont été animées en novembre 2011 avec pour objectif de positionner le curseur entre différents concepts (identité rurale à préserver, mixité sociale à renforcer..) :



Au cours de ces travaux, le modèle de développement périurbain a été réinterrogé, un modèle aujourd'hui confronté :

- aux préoccupations énergétiques (rareté et cherté : Grenelle de l'Environnement axé sur la diminution des obligations de déplacements et le développement des transports collectifs) ;
- et aux critiques sur ce modèle (Grenelle de l'Environnement axé sur la recherche d'une économie du foncier dans les développements à venir).

Des objectifs quantifiés ont été précisés et des choix d'aménagement confirmés.

## II – LE SCENARIO RETENU ET SA JUSTIFICATION

### 1. UN SCENARIO REPOSANT SUR UNE ARMATURE URBAINE STRUCTUREE ET DES SECTEURS PRENANT EN COMPTE LES SPECIFICITES TERRITORIALES

#### 1.1 UN MAILLAGE TERRITORIAL POUR STRUCTURE

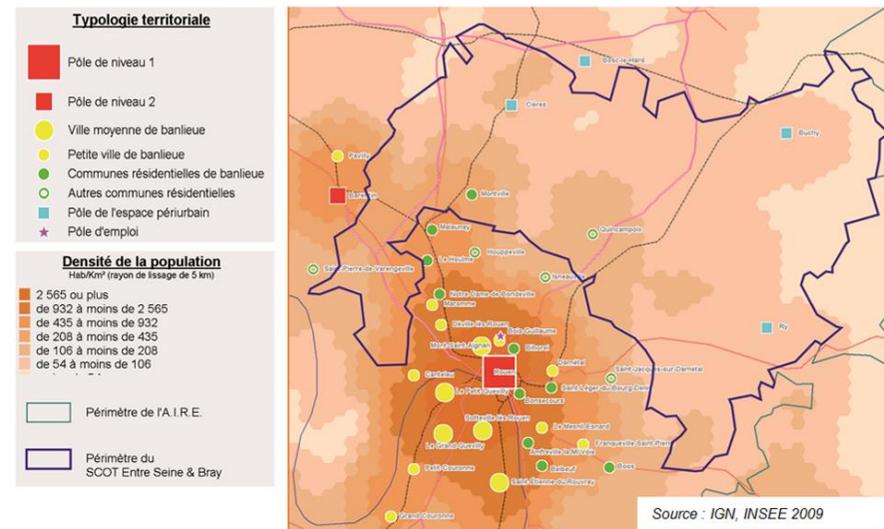
Les élus du SCoT ont donc opté pour un scénario d'organisation du développement du territoire qui repose sur un maillage des pôles et la détermination de sous-bassins de vie, fonctionnant en réseaux connectés, notamment à l'agglomération centre. Le scénario d'aménagement du SCoT a donc pris en compte les différents réseaux du territoire (le réseau de l'armature urbaine, le réseau des transports collectifs, l'armature environnementale). Cette organisation permet de prendre en compte la réalité d'organisation du territoire qui est constitué d'une mosaïque de petits bassins de vie en relation radiale avec le cœur d'agglomération.

Il s'agit également de reconnaître l'importance du maillage local en terme de services et de commerces de proximité. L'objectif est de permettre d'assurer l'accessibilité sur les plus courtes distances possibles à un maximum de services de proximité. Ceci doit permettre de réduire les besoins de mobilité, notamment dans la perspective du vieillissement de la population.

Cette organisation permet de prendre en compte la nécessité d'imaginer une offre de mobilités de plus en plus « en toile » et non plus seulement « en étoile ». En effet, les enjeux liés à la mobilité identifiés dans le diagnostic ont démontré la nécessité, certes, de développer un réseau structurant, mais aussi d'assurer les rabattements, les jonctions entre les réseaux, les interconnexions et les complémentarités avec l'automobile qui restera malgré tout l'outil de déplacement indispensable pour les territoires ruraux et périurbains. Par ailleurs, l'augmentation du poids des emplois en périphérie de l'agglomération ou du développement des activités commerciales et de loisirs augmentent notamment les échanges de périphérie à périphérie et complexifient les relations entre les territoires.

#### 1.2 DETERMINATION DE L'ARMATURE URBAINE

Les travaux réalisés pour le diagnostic et notamment les analyses de l'INSEE ont permis d'identifier rapidement les communes jouant un rôle de structuration des services et de l'emploi. Dans ce cadre, les communes de Montville, Clères, Buchy, Quincampoix et Ry étaient clairement identifiées par l'INSEE comme pôles de l'espace périurbain ou communes en lien avec l'armature urbaine de l'agglomération.



Toutefois, cette analyse ne permettait pas d'avoir une vision complète de la situation des communes du territoire et de leur dynamique en cours ou à venir. Ainsi, la définition d'une hiérarchisation des communes du Pays a permis d'identifier plus précisément les polarités à l'échelle des bassins de vie du Pays. Ce travail s'est appuyé sur différents indicateurs :

- le nombre d'emplois;
- le niveau en équipements et services ;
- la présence d'une offre en transports en commun.

L'analyse des données les plus récentes de ces indicateurs (INSEE-2010 pour les emplois, Banque Permanente des Equipements 2012 de l'INSEE pour les équipements et services, l'offre actuelle en transports en commun...) a conduit à un classement des 62 communes.

La méthode retenue pour le classement des communes :

<b>Nombre d'emplois :</b>	1 point pour 100 emplois
<b>Niveau d'équipements et de services :</b>	1 point par équipement de la gamme de proximité 2 points par équipement de la gamme intermédiaire 3 points par équipement de la gamme supérieure
<b>Niveau de desserte en transports en commun :</b>	1 point pour une ligne de transports en commun 2 à 5 points pour une gare en fonction du niveau de service

Une indexation des notations ainsi obtenues a été réalisée en base 100 pour permettre une participation équivalente de chaque critère.

Cette analyse multicritère a constitué un guide de réflexion du choix des pôles, mais d'autres critères ont été déterminants dans ces choix : participation à l'équilibre du territoire, attractivité sur les autres communes du territoire, participation au maillage des services de première nécessité (santé, commerces de proximité...), équipements stratégiques intercommunaux...

Même en excluant le critère de population, en mettant au même niveau la desserte en transport en commun que les autres critères (mais en nuancant en fonction du niveau de la qualité de service), en mettant à jour le niveau d'équipements sur la base de 2012, le choix des pôles et communes stratégiques en est ressorti conforté.

La pondération d'un critère par rapport à un autre aurait pour effet d'impliquer une hiérarchie légèrement différente mais ne bouleverserait pas l'analyse. A titre d'exemple, la commune de Morgny-la-Pommeraye bénéficie d'un classement privilégié uniquement en raison de la gare. Roumare bénéficie également d'un classement privilégié en raison de la zone commerciale située en périphérie de la zone de Barentin, ce qui se traduit par une note élevée liée au niveau d'équipement (6 équipements commerciaux de gamme intermédiaire et 2 équipements commerciaux de proximité recensés dans la BPE 2012).

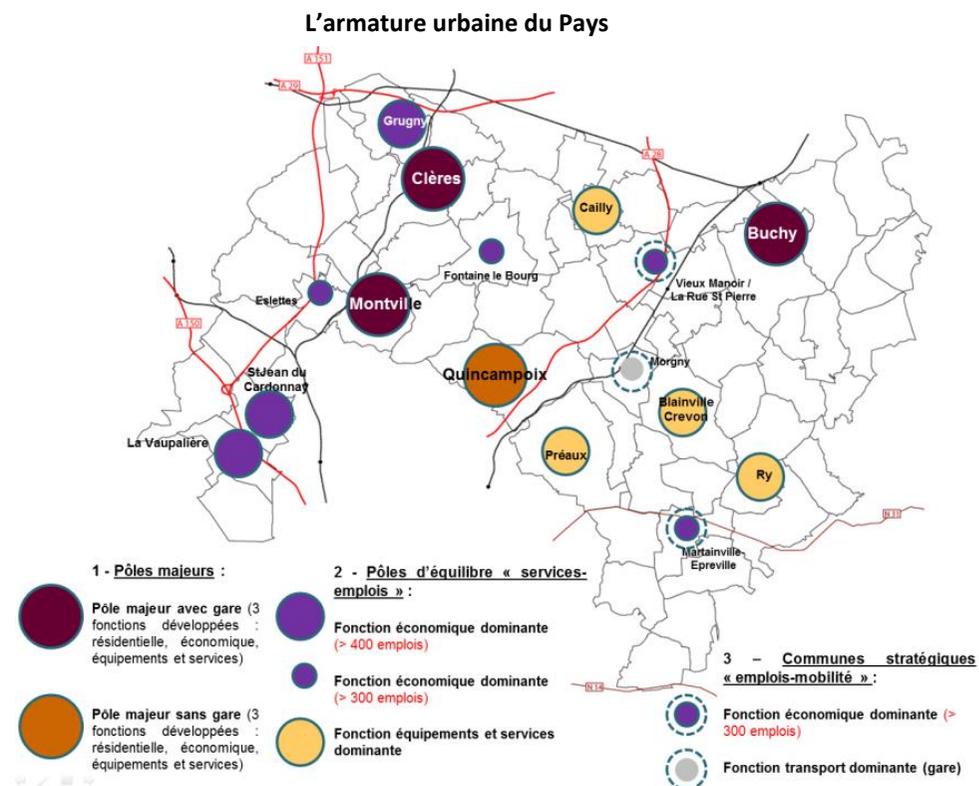
### Classement des communes issu de l'analyse multicritère du SCoT

Place dans l'armature urbaine du Pays :
Pôle majeur avec gare
Pôle majeur sans gare
Pôle d'équilibre "services-emplois"
Commune stratégique "emplois-mobilité"
Villages

	Nombre d'emplois 2010	Niveau équipements 2012	Niveau desserte TC	Total
Montville	100	100	100	300
Buchy	58	68	50	176
Clères	25	35	100	160
Quincampoix	45	53	17	115
Eslettes	20	18	50	88
Saint-Jean-du-Cardonnay	43	35	0	78
Fontaine-le-Bourg	23	16	33	72
Morgny-la-Pommeraye	8	12	50	70
Ry	14	39	17	70
La Vaupalière	36	13	17	66
Grugny	34	15	17	66
Préaux	19	25	17	61
Roumare	18	25	17	60
Cailly	13	24	17	54
Blainville-Crevon	10	25	17	52
Vieux-Manoir	6	10	33	49
Martainville-Épreville	22	9	17	48
La Rue-Saint-Pierre	16	14	17	47
Mesnil-Raoul	9	15	17	41
Longuerue	3	3	33	39
Saint-Georges-sur-Fontaine	8	8	17	33
Servaville-Salmonville	6	8	17	31
Saint-André-sur-Cailly	7	7	17	31
Bosc-Guépard-Saint-Adrien	6	6	17	29
La Vieux-Rue	3	9	17	29
Saint-Denis-le-Thiboult	5	7	17	29
Sainte-Croix-sur-Buchy	5	6	17	28

	Nombre d'emplois 2010	Niveau équipements 2012	Niveau desserte TC	Total
Fresne-le-Plan	4	6	17	27
Catenay	4	5	17	26
Bois-d'Ennebourg	3	6	17	26
Bois-l'Évêque	4	5	17	26
Pissy-Pôville	12	13	0	25
Auzouville-sur-Ry	3	4	17	24
Grainville-sur-Ry	2	5	17	24
Saint-Germain-des-Essourts	4	3	17	24
Boissay	3	4	17	24
Saint-Aignan-sur-Ry	3	3	17	23
Montigny	8	15	0	23
Anceaumeville	13	9	0	22
Mont-Cauvaire	12	9	0	21
Fresquiennes	6	10	0	16
Sierville	6	10	0	16
Bosc-Roger-sur-Buchy	7	9	0	16
Le Bocasse	8	8	0	16
Esteville	5	6	0	11
Bosc-Bordel	3	6	0	9
La Houssaye-Béranger	3	5	0	8
Bosc-Édeline	3	4	0	7
Claville-Motteville	3	4	0	7
Elbeuf-sur-Andelle	2	4	0	6
Frichemesnil	3	3	0	6
Bois-Guilbert	4	2	0	6
Estouteville-Écalles	3	2	0	5
Ernemont-sur-Buchy	2	3	0	5
Pierreval	2	2	0	4
Authieux-Ratiéville	4	0	0	4
Saint-Germain-sous-Cailly	1	3	0	4
Yquebeuf	2	2	0	4
Bois-Hérault	1	3	0	4
Rebets	1	3	0	4
Bierville	3	0	0	3
Héronnelles	1	1	0	2

Ce travail a permis de poser les bases objectives des réflexions sur la détermination de l'armature urbaine. Cette réflexion a été complétée par une analyse des potentialités d'évolution, notamment au regard des projets stratégiques du territoire. Ainsi, le rôle stratégique de la gare de Morgny pour l'organisation des déplacements, le développement de zones d'activités porteuses de créations d'emplois ou l'organisation sanitaire ont été considérés comme des éléments supplémentaires à prendre en compte.



Cette analyse a conforté le rôle important des communes de Montville, Quincampoix, Buchy et Clères dans l'organisation du territoire. Ceci a conduit à la création d'une catégorie de communes considérées comme pôles majeurs.

Elle a permis d'identifier plus finement les communes qui comme Ry jouent un rôle de polarisation des services avec Cailly, Blainville-Crevon, Préaux ou Fontaine-le-Bourg. Les élus ont également considéré que les communes d'Eslettes, de Saint-Jean-du-Cardonnay, de la Vaupalière et de Grugny, comportant des pôles d'emplois importants en cours de confortement (62 hectares sur la zone du SIDERO, 12 hectares et potentiellement 37 hectares à Eslettes, un établissement public départemental à Grugny), jouaient et joueraient un rôle important dans la structuration du territoire en termes d'emplois.

Ceci a conduit à la création **d'une seconde catégorie de communes considérées comme pôles d'équilibre en services et emplois.**

Enfin, compte-tenu de l'impact de l'échangeur du Moulin d'Ecalles en termes de pression urbaine, compte-tenu de l'émergence de la zone d'activités du Moulin d'Ecalles, dont la Communauté de Communes prépare l'extension, compte tenu de l'identification de ce secteur dans la DTA pour l'implantation potentielle d'une zone logistique, il a semblé logique de considéré que le SCoT ait un regard particulier sur les communes de la Rue Saint-Pierre et de Vieux-Manoir.

Il en a été de même pour la commune de Martainville-Epreville en raison de l'implantation de la zone communautaire du Moulin d'Ecalles, de son rôle complémentaire à la commune de Ry en termes d'organisation commerciale du bassin et de sa situation stratégique pour l'organisation des mobilités sur le territoire (notamment pour l'organisation du covoiturage et l'amélioration des services de cars).

Enfin la commune de Morgny-la-Pommeraye constitue une commune stratégiquement importante pour le territoire compte-tenu de l'intérêt de la gare dont l'évolution du niveau de service permettrait à termes d'envisager un rôle plus important de cette commune dans l'organisation des mobilités des habitants.

Afin de prendre en compte la situation particulière de ces communes qui ne sont certes pas des pôles actuels du territoire, les élus ont souhaité créer **une catégorie de communes stratégiques en termes de mobilité ou de développement de l'emploi.**

En conclusion de ces analyses, le maillage du territoire est organisé autour de 13 pôles (majeurs et services-emplois) soit 20 % des communes, et de 4 communes

stratégiques (et non pôle), mais avec un objectif à terme de contribuer plus fortement au fonctionnement urbain du territoire. Ces 4 dernières communes ne sont pas considérées comme des pôles structurants du territoire à court ou moyen terme mais elles sont le cadre de projets ou d'équipements structurants à l'échelle intercommunale (zone d'activités intercommunale d'envergure à Moulin d'Ecalles, gare structurante sur l'axe Rouen-Amiens, zone d'activité et équipements intercommunaux à Martainville-Epreville). Cette caractéristique a justifié l'identification de ces communes au sein du SCoT afin d'en accompagner le développement. Le SCoT considère que la réalisation à terme d'une zone d'activités de 30 hectares ne peut être sans incidence sur la commune, ce qui justifie un regard particulier et différencié des autres « villages ».

Cette organisation multipolaire inscrite dans le SCoT devra permettre d'atteindre les objectifs de rééquilibrage et de polarisation du territoire :

- En termes de développement résidentiel : inflexion forte dans la localisation des nouveaux logements.

→ Accentuation de la production de logements sur les pôles (majeurs et d'équilibre) : 51,7 % au lieu de 35,2 % de la production de logement (données Insee 1999-2010)

→ Frein à l'étalement urbain sur les villages et hameaux du territoire : 39 % au lieu de 54 % la production de logement (données Insee 1999-2010)

→ Un passage de 10,4 % de la production de logements dans les communes stratégiques à 8,6 %.

Ces éléments chiffrés démontrent notamment que la classification en commune stratégique n'a pas pour objet d'augmenter la production de logements sur ces communes.

- En termes de développement économique : conforter l'existant.

Conforter les sites d'activités existants.

Pas de création de nouveaux sites de développement économique en dehors de la zone DTA (projet supra territorial d'une centaine d'hectares imposé au territoire) = pas d'émiettement du développement urbain.

- En termes de mobilité : optimiser l'offre.

Le projet de SCoT prend en compte les potentialités d'optimisation de l'offre de mobilité en mettant l'accent sur le développement de pôles bien desservis par les transports collectifs, et en intégrant dans le schéma de développement la possibilité de renforcer l'offre en transports collectifs sur des communes stratégiques « emplois-mobilité » en concertation avec les partenaires compétents.



## 2. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### 2.1 L'EXEMPLARITE ENVIRONNEMENTALE AU CENTRE DU SCOT

Le SCoT est porteur d'une **ambition environnementale forte**, qui doit contribuer à l'identité du Pays entre Seine et Bray. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) inscrit l'exemplarité au regard de l'environnement au cœur de chacun des axes du projet, et fixe les continuités écologiques comme cadre du développement urbain.

L'environnement n'est plus un facteur limitant du développement urbain, mais un vecteur de qualité pour le cadre de vie (paysage, forme urbaine), le développement économique (innovation, tourisme vert), et indispensable en tant que ressources (eau, sol, air) aux activités humaines. C'est un des piliers du développement durable.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) décline cette ambition en en faisant l'axe principal pour rechercher un équilibre entre développement urbain, pérennisation des corridors écologiques, et préservation des paysages.

### 2.2 UNE INFLEXION FORTE DES TENDANCES DE CONSOMMATION D'ESPACES

L'analyse diachronique de la consommation d'espace montre que cette dernière croît plus vite que la population. Alertés par ses acteurs (agriculteurs, écologues) et incités par l'Europe et l'Etat, les élus font aujourd'hui le choix d'un développement moins consommateur d'espaces par :

- des objectifs quantifiés de surfaces maximales à urbaniser,
- des orientations et des objectifs cibles en termes de densité,
- l'optimisation du tissu urbain existant (urbanisation des dents creuses, cœur d'îlots, friches urbaines...)
- et le renouvellement urbain.

Pour ce faire, le scénario choisi s'appuie sur une structuration du territoire en polarités de différents niveaux offrant une gamme de services adaptée et hiérarchisée, pour maîtriser la croissance des besoins de déplacements.

Le SCoT intègre donc un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels d'au moins 21 % au global.

### 2.3 DES CONTINUITES ECOLOGIQUES STRUCTURANTES

Le DOO inscrit les continuités écologiques comme constituant le cadre du projet de développement du Pays.

Si le Pays ne présente pas d'espace naturel majeur, son développement urbain est très lié aux vallées présentant les principaux boisements, les zones humides et les milieux aquatiques. Les plateaux proposent aussi des espaces agricoles dont le rôle dans le fonctionnement écologique du territoire et sa qualité paysagère ont subi des atteintes (disparition de certaines haies, bosquets et mares).

Par la définition d'orientations spécifiques, le DOO conforte la place de la nature au sein des espaces urbains, pour offrir si ce n'est davantage d'espaces de respiration à la population, au moins assurer la perméabilité de ces espaces aux fonctionnalités écologiques.

Les continuités écologiques restent un vecteur fort d'aménités, de qualité du cadre de vie et de développement d'activités de tourisme et loisirs (secteur équestre, randonnées, sports de plein air et loisirs liés à l'eau, découverte du patrimoine rural...).

## 3. LES OPTIONS QUANTIFIEES DU DEVELOPPEMENT

Le scénario d'aménagement retenu par les élus du Syndicat Mixte du Pays entre Seine et Bray pour les 20 prochaines années est fondé sur une volonté de poursuivre un développement du territoire, principalement en matière de développement économique (objectif de rééquilibrer le rapport habitat/emploi), tout en respectant les éléments identitaires du Pays.

Chaque partie du territoire (urbaine, rurale) participe à ce développement dans le respect des équilibres actuels (pôles majeurs, pôles d'équilibre « services-emplois », communes stratégiques « emplois-mobilité », villages), en cherchant à corriger certaines tendances non souhaitables pour le territoire.

### **3.1 UN CADRAGE DU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL (LOGEMENTS, EQUIPEMENTS)**

#### **/ Les facteurs de détermination du nombre de logements à produire.**

Le maintien d'une attractivité résidentielle du territoire nécessite de poursuivre l'activité de construction de logements permettant de répondre à différents types de besoins (méthode du calcul du « point mort »<sup>3</sup>) :

→ Des besoins endogènes liés à trois phénomènes :

- Le « desserrement des ménages »<sup>4</sup> qui correspond à la baisse de la taille moyenne des ménages. Cette baisse devrait se poursuivre au cours des prochaines années.
- Le renouvellement du parc (démolition, restructuration du parc, transformation de résidences principales en locaux à usage professionnel, reconquête de friches urbaines, de logements vacants...)<sup>5</sup>.
- La fluidité du marché (évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires).

→ Des besoins liés à l'accueil de populations nouvelles afin de maintenir un dynamisme démographique du territoire.

<sup>3</sup> Le « point mort » est un calcul théorique qui sert à estimer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes. Il permet de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels.

<sup>4</sup> Il s'agit de la baisse de la taille moyenne des ménages qui devrait se poursuivre selon l'INSEE. Ce « desserrement » des ménages s'explique par le vieillissement de la population, la tendance à la décohabitation des ménages, l'augmentation des familles monoparentales...  
Constat sur taille moyenne des ménages sur le territoire du SCoT : 3,50 en 1962 ; 2,72 en 2008.

<sup>5</sup> Pour évaluer les besoins liés au renouvellement du parc, un taux de renouvellement est appliqué en fonction de l'ancienneté du parc. Dans le cas du Pays, le parc de logement est récent (46,3 % des logements ont été réalisés avant 1974, contre 62,9 % à l'échelle du département).  
19 075 résidences principales en 2008 x 0,1 % par an = 19 logements par an. L'hypothèse de 0,1 % par an figure dans une étude de la DRE mars 2008 "Estimation des besoins en logements en Haute Normandie à l'horizon 2015 ».

Afin de déterminer les différents besoins et les choix en termes de dynamique de construction, une réflexion a été menée à partir des différents travaux de l'INSEE sur les projections démographiques, complétés par les travaux de divers partenaires (Agence d'Urbanisme des Boucles de Seine et Eure, DREAL, etc...)

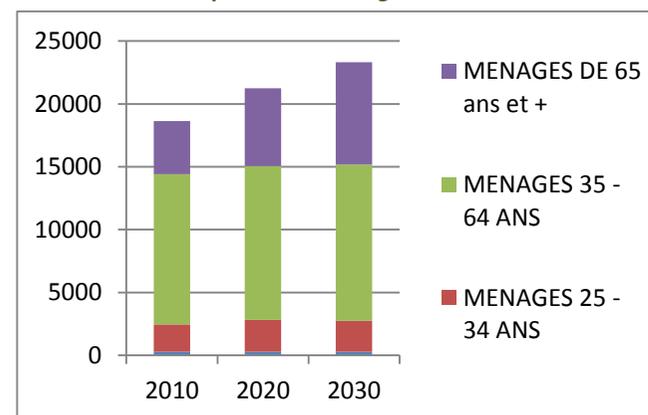
#### **/ La perspective démographique à l'échelle du Pays**

Afin de déterminer le positionnement du SCoT sur les perspectives démographiques, 2 projections de l'INSEE ont été utilisées (une à l'horizon 2020, l'autre à l'horizon 2030) et comparées aux projections et analyses de divers sources. Ces projections ont permis d'affiner à la fois les perspectives démographiques du territoire mais également d'apprécier la question de l'impact du vieillissement et du desserrement des ménages.

En effet, la projection INSEE à l'horizon 2030 présentée dans le diagnostic laissait entrevoir une perspective d'évolution de la population atteignant près de 57 400 habitants en 2030, mais avec une très forte hausse des ménages, et tout particulièrement ceux de plus de 65 ans (+ 93 % entre 2010 et 2030).

**Ainsi, les élus du territoire ont considéré que les objectifs du SCoT en termes démographiques et de production de logements devaient permettre a minima de maintenir le nombre de ménages de moins de 65 ans pour ne pas amplifier le vieillissement du territoire.**

**Evolution comparée de ménages entre 2010 et 2030**



Source : Projection Omphale INSEE 2030

Par ailleurs, cette projection reposait sur une taille moyenne du nombre d'habitants par résidence principale<sup>6</sup> de l'ordre de 2,46 personnes en 2030. Selon cette analyse, il était nécessaire de produire a minima près de 1 978 logements entre 2008 et 2030 pour maintenir le niveau de population, soit près de 90 logements par an.

Compte-tenu des besoins liés au renouvellement du parc (19 logements par an) et des besoins identifiés pour la fluidité du marché (6 logements par an<sup>7</sup>), cette projection laissait entendre un besoin minimal de 115 logements par an pour le maintien de la population.

**Dans ce contexte, le maintien de la dynamique démographique actuelle (environ 1 % par an) supposait pour le territoire de produire plus de 330 logements par an au lieu des 262 produits en moyenne depuis 10 ans. Compte-tenu des modalités de production de logements, il était donc peu envisageable de tenir un tel objectif tout en réduisant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.**

Par ailleurs, l'analyse des données plus récentes issues des derniers recensements démontre que le besoin en logement généré par le desserrement des ménages peut évoluer plus rapidement que ne le laissait envisager la projection initiale de l'INSEE. Le calcul de l'impact du desserrement entre 1999 et 2010 amène à considérer qu'il aura été nécessaire de produire près de 107 logements par an pour répondre uniquement à ce besoin. La projection initiale effectuée en 2011 reposait par exemple sur une taille moyenne du nombre d'habitants par résidence Principale en 2008 de 2,73 alors que les chiffres officiels parus ultérieurement font état d'une taille moyenne des ménages de 2,72.

Aussi, l'hypothèse de s'orienter vers un scénario de développement de type 3, similaire à celui de la péri-ruralité, basé sur une réduction de la production de logements tout en maintenant une certaine vision de l'urbanisme rural peu

favorable à la densité, comporterait donc bien un risque de vieillissement accru du territoire.

**Les élus du Pays ont donc souhaité fixer un objectif intermédiaire permettant de garantir le maintien du nombre des ménages de moins de 65 ans à l'horizon 2030, tout en permettant la diminution de la consommation d'espace de manière réelle. Cet objectif a été fixé à 5 800 logements en 20 ans soit 290 logements en moyenne par an.**

L'analyse comparative des différents scénarios est présentée de manière synthétique dans le tableau suivant. Il compare les scénarios suivants :

- le scénario basé sur la projection INSEE, proche de l'idée de « fil de l'eau » ;
- le scénario du SCoT ;
- le scénario « Haute Qualité Rurale » qui pourrait être une traduction quantifiée du scénario 3 développé précédemment, qui vise à baisser la production de logements mais à préserver une forme d'urbanisme peu dense ;
- le scénario « 1% » qui pourrait être considéré comme un scénario au « fil de l'eau » classique de prolongation de la croissance actuelle ;

---

<sup>6</sup> Les projections Omphale agglomèrent les habitants des ménages et des résidences. En 2010, la population réelle des ménages est en moyenne de 2,64 et le nombre de personnes par résidence principale de 2,68.

<sup>7</sup> Le besoin en logement lié à la fluidification du marché est estimé à partir de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires entre deux périodes. Entre 1999 et 2008, il est estimé que le besoin était de +131 logements vacants -77 résidences secondaires = 54 logements / 9 années soit 6 logements par an.

Tableau comparatif entre les différents scénarios de développement

	Scénario « fil de l'eau »	Scénario SCoT	Scénario « Haute qualité rurale »	Scénario « 1% »
<b>Logements construits sur la période du SCoT (20 ans)</b>	5320	5 800	3820	6 700
<b>Superficie terrains à urbaniser en extension pour l'habitat</b>	600 hectares	400 hectares	500 hectares	750 hectares
<b>Mode de calcul</b>	Artificialisation constatée dans l'EIE prolongée sur 20 ans	Artificialisation fixée par le SCoT pour le développement de l'habitat	Artificialisation corrigée compte-tenu du volume de logements plus faible mais avec la persistance des densités actuelles	Fil de l'eau renforcé compte-tenu de la forte augmentation du nombre de logements

### / Le scénario quantifié du PADD

La programmation établie dans le PADD est donc répartie de la manière suivante :

- le « desserrement » des ménages : de l'ordre de 1 800 logements sur 20 ans ;
- le renouvellement du parc : de l'ordre de 380 logements sur 20 ans ;
- la fluidité du marché : de l'ordre de 120 logements sur 20 ans ;
- l'accueil de populations nouvelles : de l'ordre de 3 500 logements sur 20 ans.

Dans le meilleur des cas, la population augmentera de 8 600 à 8 800 habitants (soit de l'ordre de 58 800 habitants dans 20 ans). Si l'érosion de la taille moyenne des ménages est plus forte que ne le laisse entendre la projection de l'INSEE, il est probable que cette progression soit bien inférieure et se rapproche de la perspective démographique de 57 400 habitants à l'horizon 2030 de la projection initiale de l'INSEE.

Ainsi, le Pays entre Seine et Bray pourrait compter de l'ordre de 57 400 à 58 800 habitants dans 20 ans, soit une croissance moyenne de l'ordre de + 0,80 % par an (rythme moyen inférieur à ceux constatés dans les années 90 et 2000).

	Population		Evolution en nombre	
	Nombre	Evolution annuelle	Total	Par an
Population 2008	49282			
Population 1999	45023			
		1,01%	4259	473
Population 1999	45023			
Population 1990	41290			
		0,97%	3733	415
Population 1990	41290			
Population 1982	36808			
		1,45%	4482	560
Population 1982	36808			
Population 1975	30932			
		2,50%	5876	839
Population 1975	30932			
Population 1968	27859			
		1,50%	3073	439

Taux de croissance constatés depuis 1968

Source : INSEE

Il n'est pas déterminé de perspective démographique à l'échelle de chaque commune, ou à l'échelle des six secteurs. Ceux-ci, par leur activité de construction de logements qui est déterminée dans le projet de SCoT, participeront au maintien de l'attractivité résidentielle du Pays entre Seine et Bray, et contribueront à tendre vers la perspective démographique définie à l'échelle du SCoT.

Le parti pris des élus a été de renforcer la programmation en logements sur les secteurs les plus peuplés du territoire, les mieux desservis en termes de mobilité (partie Ouest) afin notamment d'optimiser l'offre en transports collectifs.

Le SCoT oriente une partie de la programmation résidentielle vers une utilisation du potentiel d'accueil mobilisable dans les enveloppes urbaines existantes (objectif cible moyen à l'échelle du Pays de 31 % de la programmation globale de nouveaux logements, soit de l'ordre de 1 800 logements).

**/ Diversifier la typologie des logements.**

L'objectif est de rééquilibrer la production de logements trop orientée vers le logement individuel en accession à la propriété. Les élus du territoire souhaitent tendre vers une plus grande diversité dans la typologie des nouveaux logements. Ainsi, au cours des travaux préparatoires à l'élaboration du PADD, des proportions ont été définies par niveau de l'armature urbaine afin de favoriser le développement de logement intermédiaire (maison en bande, maison sur petite parcelle, petit collectif) et de corriger ainsi les déséquilibres. Ces proportions, qui constituent des minima, sont intégrées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) :

- Pôles majeurs : 40 % d'habitats intermédiaires.
- Pôles d'équilibre « services-emplois » : 20 % d'habitats intermédiaires.
- Communes stratégiques « emplois-mobilité » : 20 % d'habitats intermédiaires.
- Villages : 10 % d'habitats intermédiaires.

**/ Renforcer la mixité dans le parc de logements.**

Les élus du territoire souhaitent agir pour développer le logement locatif social en priorité sur les polarités urbaines du territoire.

Le SCoT fixe un objectif quantifié de l'ordre de 725 logements locatifs aidés sur 20 ans, soit 12,5 % de la programmation globale des logements.

La création de logements locatifs aidés devra être recherchée prioritairement dans les pôles urbains du territoire (notamment la commune de Quincampoix qui approche sensiblement le seuil de 3 500 habitants et qui peut être sujette à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat), dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs et bénéficiant d'un bon niveau d'équipements et de services.

	Rappel de la programmation totale en logements	Objectif de production de logements locatifs aidés	Nombre de logements locatifs aidés sur 20 ans
	Nombre de logements sur 20 ans	En %	
Pôles majeurs (4)	1700	20	340
Pôles d'équilibre "services-emplois" (9)	1300	15	195
Communes stratégiques "emplois-mobilité" (4)	500	15	75
Villages (45)	2300	5	115
TOTAL SCoT	5800		725

Le renforcement de l'offre sera accompagné d'un renforcement de la desserte en transports collectifs lorsque cela sera possible.

Il sera réalisé soit dans le cadre d'opérations de construction de logements, soit dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de restructuration du parc existant.

Le SCoT encourage la mobilisation de procédures permettant de renforcer l'offre de logements locatifs aidés :

- les opérations d'acquisition-réhabilitation de bâtiments anciens ;
- le conventionnement de logements dans le parc privé.

Le SCoT encourage également le recours à l'article L 123.2 b du Code de l'Urbanisme qui permet d'instituer dans les PLU des « servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. »

Ces règles devront être déclinées dans les documents d'urbanisme locaux (PLU).

### / La programmation de nouveaux équipements

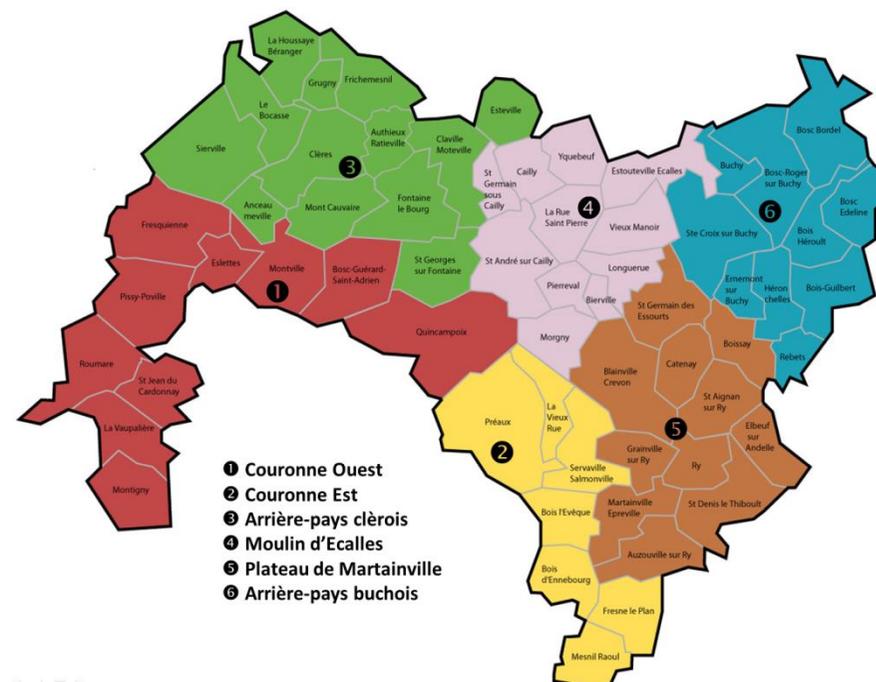
Le SCoT intègre quatre grands objectifs sur cette thématique :

- Améliorer les services à la petite enfance notamment sur les secteurs de développement récent.
- Mieux anticiper l'impact du développement urbain sur les équipements scolaires.
- Mieux anticiper l'impact du vieillissement de la population sur les équipements et les services.
- Développer l'accessibilité de la population aux services numériques.

## 3.2 LA DECLINAISON TERRITORIALE DES OBJECTIFS CHIFFRES DU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Le choix de la déclinaison territoriale des objectifs quantifiés du développement résidentiel a porté sur les différents niveaux de l'armature urbaine et sur le découpage du territoire en 6 secteurs prenant en compte le caractère hétérogène du Pays.

### Les six secteurs du Pays



Au niveau de l'armature urbaine, le SCoT permet aux secteurs les plus urbains de passer de 38,3 % de la production de logements (constat entre 2002 et 2011) à 51,7 % au cours des 20 prochaines années. Le SCoT préserve néanmoins une marge de manœuvre pour maintenir une dynamique résidentielle dans les villages :

	Constat SITADEL 2002 à 2011 (10 ans)		Programmation du SCoT sur 20 ans	
	Nombre de logements	En %	Nombre de logements	En %
<b>Pôles urbains majeurs (4)</b>	562	21,4	1700	29,3
<b>Pôles secondaires d'équilibre (9)</b>	444	16,9	1300	22,4
<b>Polarités potentielles (4)</b>	297	11,3	500	8,6
<b>Villages (45)</b>	1322	50,4	2300	39,7
<b>Total SCoT</b>	<b>2625</b>	<b>100</b>	<b>5800</b>	<b>100</b>

A l'échelle des six secteurs, la part des nouveaux logements programmée sur la couronne d'agglomération et l'arrière-pays clérois est de 67,2 % (58,7 % dans le constat de l'activité de construction de logements entre 2002 et 2011) :

	Constat SITADEL 2002 à 2011 <b>10 ans</b>		Programmation du SCoT <b>sur 20 ans</b>	
	Nombre de logements	En %	Nombre de logements	En %
Secteur 1 : couronne Ouest	757	28,8	2050	35,3
Secteur 2 : couronne Est	302	11,5	700	12,1
Secteur 3 : arrière-pays clérois	484	18,4	1150	19,8
Secteur 4 : Moulin d'Ecalles	454	17,3	700	12,1
Secteur 5 : plateau de Martainville	305	11,6	700	12,1
Secteur 6 : arrière-pays buchois	323	12,3	500	8,6
<b>Total SCoT</b>	<b>2625</b>	<b>100,0</b>	<b>5800</b>	<b>100</b>

**Pour les villages globalement, une inflexion dans les rythmes de construction :**

Passage de 132 logements par an en moyenne (2002 à 2011) à 115 logements par an sur 20 ans. (- 13 % du rythme moyen annuel).

Passage de 50,4 % de l'ensemble des nouvelles constructions entre 2002 à 2011 à 39,7 % sur 20 ans (- 11 points en proportion).

	Constat 2002 à 2011		Programmation SCoT sur 20 ans	
	Total logements commencés	Moyenne annuelle	Nombre de logements	Moyenne annuelle
Villages (5) du secteur 1 : couronne Ouest	248	25	450	23
Villages (6) du secteur 2 : couronne Est	232	23	480	24
Villages (10) du secteur 3 : arrière-pays clérois	288	29	630	32
Villages (7) du secteur 4 : Moulin d'Ecalles	172	17	240	12
Villages (8) du secteur 5 : plateau de Martainville	171	17	240	12
Villages (9) du secteur 6 : arrière-pays buchois	211	21	260	13
<b>Total Villages du SCoT (45)</b>	<b>1322</b>	<b>132</b>	<b>2300</b>	<b>115</b>

Source : fichier SITADEL2

L'activité de construction de logements dans les villages des couronnes Est et Ouest (secteur sous forte pression urbaine, en contact avec le cœur de l'agglomération) sera sensiblement moins importante au cours des 10 et 20 prochaines années : 46 logements par an en moyenne contre 48 logements par an entre 2002 et 2011. Le SCoT marque ainsi une inversion de tendance.

### **3.3 OBJECTIFS ET MOYENS POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

#### **/ La détermination d'une perspective de création d'emplois**

L'objectif de création de nouveaux emplois entre dans un objectif plus général de rééquilibrage entre habitat et emploi et de réduction des déplacements des actifs vers des pôles d'emplois extérieurs au Pays, dont l'agglomération rouennaise.

La situation actuelle de l'emploi est déficitaire sur le territoire du SCoT : **10 569 en 2010** (source INSEE).

Ce nombre d'emplois est insuffisant rapporté à la population active : **22 793** actifs occupés en **2010**. Ainsi, le taux d'emploi<sup>8</sup> demeure déséquilibré globalement : **0,46** (l'équilibre étant atteint lorsque le taux d'emploi est égal à 1, ce qui est le cas à l'échelle du département de la Seine-Maritime).

L'amélioration de ce taux d'emploi est un objectif important du SCoT. Cet objectif a été quantifié afin de pouvoir mesurer les efforts à réaliser au cours des 20 prochaines années.

Compte-tenu du vieillissement actuel, la population active du territoire n'augmentera pas dans les mêmes proportions que la population dans son ensemble (cf. diagnostic).

#### **Evolution comparée des actifs et de la population - Horizon 2030**

En %	Evolution 2010-2030
Population	13,0
Actifs	7,2
Moins de 65 ans	2,3

Source : INSEE - Projection OMPHALE

<sup>8</sup>Le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois et la population active occupée.

En tenant compte de cette projection (+ 1 636 actifs occupés de plus selon l'INSEE), le maintien du taux d'emploi actuel signifierait l'obligation de création de 752 emplois en 20 ans. Ainsi, le maintien de la dynamique actuelle permettrait d'améliorer substantiellement le taux d'emploi en le faisant passer à 0,62.

Compte-tenu des conditions économiques actuelles, cette évolution sera difficilement tenable. Toutefois, en permettant l'extension des zones d'activités stratégiques, le SCoT traduit bien l'expression des élus de vouloir soutenir le développement de l'emploi local.

Dans ces conditions, la poursuite de la création d'emplois à un rythme intermédiaire de l'ordre d'une centaine d'emplois par an permettrait d'atteindre un taux d'emploi de 0,51 tout à fait atteignable.

Si le processus de création d'emplois locaux se poursuit, voire s'amplifie par rapport à la période précédente, cela créera une situation tout à fait favorable de rééquilibrage entre la fonction économique et la fonction résidentielle du territoire.

### **/ Favoriser un développement économique diversifié, respectueux des équilibres territoriaux**

Les grands objectifs du PADD en termes de développement économique sont les suivants :

- Maintenir une agriculture dynamique et de proximité, moteur du développement rural.
  - Pérenniser les surfaces agricoles.
  - Permettre les évolutions de l'agriculture et valoriser son rôle économique.
  - Valoriser le rôle environnemental et social des agriculteurs.
- Diversifier le développement économique du Pays.
  - Développer le tissu des entreprises artisanales.
  - Accompagner le développement de l'économie résidentielle (construction, services, commerces...).
  - Développer le tourisme vert et les loisirs de proximité.
  - Encourager le développement d'une économie verte.
  - Organiser à court/moyen terme un développement logistique dans le cadre des zones d'activités actuellement projetées (et conserver sur le long terme la possibilité d'un développement logistique programmé dans

la DTA de l'Estuaire de la Seine sur le site « Vieux Manoir » en fonction de l'évolution des besoins de niveau régional).

Le DOO intègre des prescriptions et recommandations pour permettre d'atteindre ces objectifs du PADD.

Ainsi, le mitage des espaces agricoles par des constructions non liées à l'activité agricole ou bénéficiant à l'activité agricole est interdit.

Des prescriptions sont développées dans le DOO pour conserver de bonnes conditions de fonctionnement des exploitations agricoles (éviter l'enclavement des parcelles agricoles, permettre le développement de circuits courts de proximité et de projets touristiques, le développement de filières d'énergies renouvelables...).

Le DOO permet de conforter l'économie résidentielle (possibilité d'implantation des activités au sein du tissu urbain mixte) et de maintenir un dynamisme artisanal (implantation autorisée dans les enveloppes urbaines existantes, développement de locaux d'activités...).

Le développement d'une économie verte pourra s'appuyer sur les prescriptions et recommandations du DOO en termes de promotion du développement des énergies renouvelables, de développement de la rénovation énergétique des bâtiments, de filières de construction écologiques et bioclimatiques.

Le DOO organise le développement touristique autour de trois pôles d'attraction majeurs, 6 autres pôles secondaires et la création d'un nouveau pôle majeur de loisirs et de tourisme :

→ Les quatre pôles touristiques d'attraction 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...).

→ Les autres pôles touristiques d'attraction secondaires : 5 autres communes constituent des pôles d'attractivité 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.

→ Nouveau pôle de loisirs et de tourisme complémentaire aux sites historiques sur le secteur de la zone de Renfeugère, à la Vaupalière. Ce nouveau pôle à vocation principale récréative, tourisme et loisirs a pour objectif de combler un besoin dans la création et la diversification d'une offre sous-représentée dans l'aire urbaine de Rouen.

Des mesures d'accompagnement du développement économique sont intégrées sous la forme de prescriptions ou de recommandations dans le DOO : développement d'une offre immobilière adaptée aux besoins, aménagement numérique, intégration des enjeux environnementaux dans les projets d'aménagement...

### **/ Conforter les polarités économiques historiques du Pays et les zones d'activités dédiées plus récentes**

La stratégie de développement économique retenue par les élus du territoire repose sur la promotion d'une offre foncière adaptée aux besoins d'implantation des entreprises (offre foncière structurante, accueil de PMI-PME, offre pour l'implantation d'artisans...), permettant notamment la poursuite d'un développement économique diversifié.

Les élus souhaitent ainsi procéder par extension ou création de zones d'activités pour répondre à des besoins dans le cadre d'une démarche intercommunale à favoriser, pour renforcer l'offre économique, et bénéficier de la bonne accessibilité des sites programmés.

Les priorités en matière de développement économique devront être articulées avec l'offre en transports collectifs existantes ou à renforcer.

L'objectif recherché à travers cette programmation du développement économique est de tendre vers une amélioration sensible du taux d'emploi.

L'objectif environnemental est ainsi de limiter les déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail, engendrant réduction des consommations de carburants épuisables, des émissions de gaz à effet de serre liées, réduction du stress et de la fatigue liés aux déplacements et enfin économie financière sur le poste transport pour les ménages.

## **3.4 L'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT COMMERCIAL**

Un des principaux enjeux relevés en phase de diagnostic est le maintien de l'offre de proximité sur l'ensemble du Pays et de confortement des centralités commerciales existantes. La recherche d'équilibre entre commerces traditionnels et grandes surfaces constitue également un autre enjeu important pour le territoire.

Le SCoT qui affirme la volonté de conforter l'armature urbaine du Pays comme base d'organisation multipolaire, préserve la vocation commerciale des centres-villes et centres-bourgs du Pays dans une logique de mixité des fonctions et de maintien de leur vitalité.

Quatre grands objectifs développés dans le PADD dessinent la stratégie de structuration de l'armature commerciale du territoire :

- 1 – Fixer les habitudes de consommation des habitants du Pays.
- 2 – Développer une stratégie commerciale d'équilibre en prenant appui sur une armature urbaine hiérarchisée en adéquation avec le projet de territoire.
- 3 – Favoriser le maintien et le développement d'une fonction commerciale attractive et diversifiée dans les centres-villes et centre-bourgs du Pays.
- 4 – Opérer un développement commercial qualitatif et respectueux de l'environnement

Le DOO intègre les éléments du Document d'Aménagement Commercial (DAC) qui définit deux types de localisations préférentielles pour le développement commercial :

- les centralités urbaines et villageoises<sup>9</sup> qui correspondent aux secteurs centraux de l'enveloppe urbaine caractérisés par un bâti dense et une

<sup>9</sup> 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 : objectif de confortement de la fonction commerciale.

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 ».

- les Zones d'Aménagement COMmercial (ZACOM) qui 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 (dont la surface de vente dépasse 500 m<sup>2</sup>, soit environ 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher) qu'il est difficile d'implanter au sein des centralités (trafic de véhicules légers et lourds engendré, emprises foncières importantes...).

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.

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

Le développement commercial projeté marque bien ainsi la volonté des élus du SCoT de poursuivre le confortement des polarités du territoire et de jouer la complémentarité par rapport à l'agglomération rouennaise.

- Les **bourgs-centres** de Clères et Quincampoix : 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 : objectif de maintien, voire de confortement, du maillage de proximité.

## 4. LA PROGRAMMATION FONCIERE RESULTANT DU PROJET DE DEVELOPPEMENT

### 4.1 UN OBJECTIF DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le constat établi dans le cadre du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement du SCoT sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisé à partir du croisement de différentes approches de cette question :

- Une analyse des données du fichier SITADEL2 sur les permis de construire (2000 à 2009) ;
- Une analyse du Mode d'Occupation des Sols (2000 à 2008) dans le cadre de l'état initial de l'environnement ;
- La prise en compte du Mode d'Usage des Sols (MUE) établi par l'Agence d'Urbanisme de Rouen et des Boucles de la Seine et Eure (1999 à 2009) et intégrée dans l'Etat Initial de l'Environnement.

Les données du MUE qui sont les plus fines ont permis de déterminer l'ampleur de l'artificialisation observée sur 10 ans. Pour rappel, l'artificialisation déduite des données du MUE était a minima de 373,29 hectares (cf. figure 1).

Par ailleurs, quatre enjeux spécifiques ont été relevés dans l'Etat Initial de l'Environnement :

- une dispersion des mutations de l'espace et de l'artificialisation ;
- des enjeux de paysage et des spécificités territoriales ;
- l'Habitat comme enjeu prioritaire de la réduction de la consommation d'espace ;
- un enjeu de maîtrise du développement des nouvelles zones et de cadrage des zones stratégiques.

Par ailleurs, l'artificialisation liée au développement économique repose à la fois sur les zones d'activités (de l'ordre 40 hectares sur la période) mais également sur le développement diffus (extension d'entreprises individuelles, besoins ponctuels, etc...) hors zones d'activités. Les besoins générés par le développement économique en diffus sont difficilement appréciables et relèvent du cas par cas (comme il est indiqué dans le diagnostic, on constate dans chaque secteur une artificialisation de quelques hectares pour le développement économique diffus).

Figure 1 : artificialisation (hors besoins de l'agriculture) déduite du traitement des données de l'observatoire du Mode d'Usages de l'Espace ( MUE, AURBSE, 2013)

		Espaces bénéficiaires				Total	Total sans mutations (50)
		Activités (20 et 21)	Habitat (30, 31, 32 et 33)	Equipement et infrastructures (40, 41, 42 et 43)	Espaces en cours de mutation (50)		
Espaces d'origine	Naturel (9, 11 et 12)	17,26	36,55	2,06	0,12	55,99	55,87
	Forestier (10)	0,65	4,5	0,86	0,31	6,32	6,01
	Agricole (13)	43,28	251,22	16,91	27,54	338,95	311,41
	bâtiments agri (14)	2,35	49,54		9,58	61,47	51,89
Total général		63,54	341,81	19,83	37,55	462,73	425,18
Total artificialisation (sans 14)		61,19	292,27	19,83	27,97	401,26	373,29

Compte-tenu de cette situation, les élus ont validé deux priorités :

- Priorité 1 : permettre le développement économique en diffus du moment où il répond à un besoin avéré local, poursuivre le développement des zones stratégiques pour permettre de rééquilibrer le développement économique et le développement résidentiel.
- Priorité 2 : rechercher l'économie d'espace prioritairement dans l'habitat.
- Un objectif : la réduction globale d'au moins 21 % de l'espace consommé et de limitation de l'emprise des urbanisations sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans ces conditions, les élus ont considéré qu'il était de la responsabilité du SCoT de fixer des orientations et prendre des engagements prioritairement sur les zones d'activités, l'habitat, les services et équipements locaux, qui représentent au total une artificialisation de près de 350 hectares en 10 ans d'après le Mode d'Usage de l'Espace de l'AURBSE.

L'objectif de réduction d'au moins 21 % de la consommation d'espace est donc traduit de la manière suivante :

Constat sur la consommation foncière entre 1999 et 2009 (10 ans)	Objectif de réduction de la consommation foncière sur 20 ans	Programmation foncière du SCoT sur 20 ans
En hectares	En %	
350	21	556

Les développements suivants expliquent le calibrage réalisé dans le cadre du DOO des programmations foncières pour le développement résidentiel, économique et commercial, dans le respect de l'objectif de réduction d'au moins 20 % indiqué dans le PADD.

## 4.2 LA DETERMINATION DES BESOINS EN FONCIER POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

### L'estimation des besoins en foncier pour la création de nouveaux logements en extension de l'urbanisation

Le SCoT fixe un cadrage foncier à ne pas dépasser concernant le développement des nouveaux logements : 400 hectares maximum sur 20 ans soit une réduction de plus de 30 % par rapport à la période précédente.

Ce cadrage foncier est réalisé en intégrant les éléments de programmation suivants du SCoT :

- Production de l'ordre de 5 800 logements sur 20 ans.

- Intégration d'un objectif cible de 31 % de cette programmation à réaliser dans les enveloppes urbaines existantes (sous diverses formes : restructuration du parc existant, aménagement de « dents creuses », reconquête de logements vacants, de friches urbaines ...).

Cet objectif cible est différencié selon les niveaux de l'armature urbaine :

40 % pour les pôles majeurs (sauf Montville : 60 %).

30 % pour les pôles d'équilibre et les communes stratégiques.

20 % pour les villages.

Ces proportions ne relèvent pas d'une analyse détaillée du potentiel d'accueil dans les enveloppes urbaines existantes. Il s'agit d'objectifs cibles retenus par les élus qui pourront évoluer dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT à partir d'une analyse approfondie à réaliser dans le cadre des documents d'urbanisme locaux (orientation prescriptive du DOO).

Le cadrage foncier du SCoT est par conséquent réalisé sur la production de 69 % des logements programmés en extension de l'urbanisation (soit de l'ordre de 4 000 logements).

- Les objectifs cibles de densité suivants devront être respectés dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble<sup>10</sup> à caractère résidentiel, en renouvellement urbain (aménagement de « dents creuses », opération de restructuration d'un tissu urbain) et en extension de l'urbanisation :

<sup>10</sup> Il s'agit des opérations d'aménagement soumises à compatibilité directe avec le SCoT, soit les opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pôles-majeurs :

- 20 logements par hectare pour Montville.
- 15 logements par hectare pour Buchy, Clères et Quincampoix.

Pôles d'équilibre « emplois-services » : 12 logements par hectare.  
Communes stratégiques « emplois-mobilité » : 12 logements par hectare.

Villages : 10 logements par hectare.

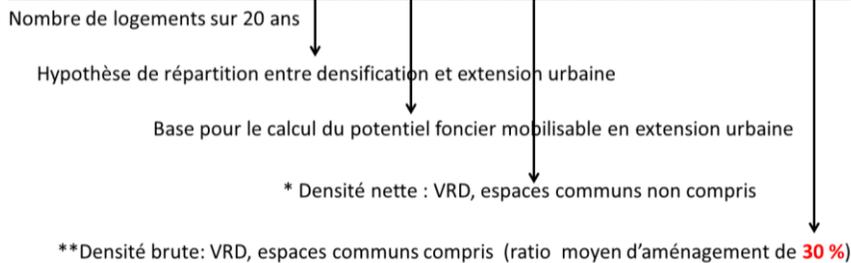
Secteur de gare : l'objectif cible moyen est celui indiqué pour la commune sur laquelle est implantée la gare, bonifié de 10 % sur les terrains mutables autour des gares, tenant compte des capacités des réseaux.

Il s'agit de densités brutes (VRD, espaces communs compris) qui intègrent un ratio moyen d'aménagement (VRD, espaces communs) de 30 %.

Mode de calcul :

(69 % des logements programmés en extension de l'urbanisation / densités brutes)\* 30 % (VRD, espaces communs) = estimation des besoins en foncier pour le développement du parc de logements en extension de l'urbanisation.

Scénario sur 20 ans	Total sur 20 ans	Dont dans tissu urbain	Dont en extension de l'urbanisation	Densité nette *: nb logements par hectare	Total besoins en foncier en ha	Densité brute **: nb logements par hectare
Commune						



L'application stricte des objectifs cibles de densités indiqués dans le SCoT conduirait à un besoin théorique en foncier de l'ordre de 350 hectares. Cependant, le cadrage foncier final du SCoT pour le développement des logements (le foncier urbanisable autorisé sur 20 ans) prend en compte :

- le fait que toutes les communes ne pourront pas atteindre les objectifs cibles en terme de densité (compte tenu de contraintes de site, de réseaux insuffisants...),
- et que toutes les opérations ne seront pas systématiquement supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ainsi, le foncier urbanisable autorisé sur 20 ans est fixé à de l'ordre de 400 hectares. La marge de manœuvre ainsi dégagée dans la mise en œuvre du SCoT (une soixantaine d'hectares, soit environ 12 % de l'offre foncière globale programmée pour le développement des logements) résulte de la prise en compte des points précédemment évoqués.

La programmation foncière du SCoT résulte en définitive d'un scénario basé sur des densités qui pourraient être plus modérées dans la mise en œuvre du projet du fait de diverses contraintes locales.

**/ L'estimation des besoins en foncier pour le renforcement de l'offre en équipements et infrastructures**

Le SCoT intègre une programmation foncière afin de permettre la réalisation de nouveaux équipements et infrastructures. Il s'agit de poursuivre le développement d'équipements de proximité. Cette programmation n'intègre donc pas de projets d'envergures d'intérêt plus métropolitains ou régionaux.

Le foncier mobilisable ne pourra dépasser un volume de l'ordre de 40 hectares sur 20 ans (soit de l'ordre de 1,5 hectare en moyenne par an).

Mode de calcul :

Ce volume foncier maximal est calculé en retenant l'hypothèse suivante : de l'ordre de 10 % de la programmation foncière globale (VRD, espaces communs compris) pour le développement du parc de logements (soit 10 % de 400 hectares). Ce volume foncier correspond quasiment à l'artificialisation observée sur la période précédente (de 1999 à 2009).

### **4.3 LA DETERMINATION DES BESOINS EN FONCIER POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL**

Comme il a été décrit précédemment, l'artificialisation constatée lors des dix dernières années était dû au développement de zones d'activités pour une quarantaine d'hectare et au développement diffus pour une vingtaine.

L'objectif du territoire, rappelé dans le DOO (chap V. orientation 3-1) est bien de conforter le tissu des petites entreprises du territoire.

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'urbanisme locaux devront veiller à favoriser au mieux la densification de ces espaces économiques insérés dans le tissu urbain.

Pour rappel, il a été mis en évidence dans le diagnostic que près de 106 hectares de zones d'activités principales étaient programmées par les communautés de communes et communes du Pays, dont 88 hectares déjà inscrits dans les documents de planification. La programmation du SCoT pour le développement économique a donc été déterminée de manière à cadrer ces projets et à intégrer les besoins plus ponctuels et locaux correspondant aux zones d'activités communales. Elle porte sur des besoins en foncier de 114,1 hectares pour l'accueil de nouvelles entreprises (dont 12 hectares programmés pour répondre à des besoins au niveau communal).

Conformément à la DTA de l'Estuaire de la Seine, le potentiel de développement inscrit dans ce document sur le secteur de Vieux-Manoir/Estouteville/La Rue-Saint-Pierre) est intégré sur le long terme (100 hectares). Compte-tenu que la réalisation de cette zone dépend d'aménagements conséquents et qu'elle a une vocation extra-territoriale, le SCoT considère que sa réalisation à l'horizon du SCoT reste hypothétique. Par contre, le SCoT fixe bien comme orientation de veiller à ne pas empêcher le développement futur du projet.

Cette programmation est ainsi phasée dans le temps :

	1	2		3		TOTAL	
	Surfaces disponibles équipées <i>En hectares</i>	Extension de ZAE		Création de zone		<i>En hectares</i>	<i>En %</i>
		Secteurs	<i>En hectares</i>	Secteurs	<i>En hectares</i>		
MOYEN TERME		Estouteville-Ecalles	3			81,1	37,9
		Pissy-Pôville	2,5				
		St-Jean-du-Cardonnay	7				
		Martainville-Epreville	4,6				
		Moulin d'Ecalles (tranche 1)	7				
		Esettes (tranche 1)	15				
		Zones communales (en fonction des besoins)	12				
LONG TERME		La Vaupalière	30			133	62,1
		Moulin d'Ecalles (tranche 2)	18				
		Esettes (tranche 2)	15				
				Zone DTA	100		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>		<b>114,1</b>		<b>100</b>	<b>214,1</b>	<b>100,0</b>

Cette programmation comporte également le cadrage foncier réalisé dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC). Les extensions programmées représentent 3,5 hectares répartis sur deux des 3 ZACOM :

- 1 hectare sur la ZACOM « Carrefour Market » à Buchy ;
- 2,5 hectare sur la ZACOM « Malzaire » sur le secteur de Pissy-Pôville. Mais compte-tenu de la problématique de gestion des eaux de pluie sur le site, le potentiel résiduel se serait plus que d'un hectare.

L'extension possible sur la ZACOM de la Malzaire est intégrée dans le foncier cadré pour les ZA.

Les nouvelles implantations commerciales sur la ZACOM « Le Mutant » à Martainville-Epreville pourront être réalisées dans le cadre d'un renouvellement urbain.

#### 4.5 SYNTHÈSE DE LA PROGRAMMATION FONCIÈRE DU SCoT

Le SCoT met l'accent sur la restructuration du tissu urbain existant (des potentiels existent mais leur mobilisation pour des opérations d'aménagement est souvent complexe).

Néanmoins, l'ensemble des besoins identifiés en matière d'habitat (logements, équipements), de développement économique et commercial justifie la programmation d'une offre foncière qui, en respectant l'objectif du PADD de réduction globale d'au moins 21 % des espaces consommés, doit participer à l'objectif de renforcement de l'attractivité du territoire du Pays. Globalement, la programmation foncière dans le cadre du SCoT porte sur :

##### 1 – 400 hectares pour l'accueil de nouveaux logements.

L'estimation des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements en extension de l'urbanisation (de l'ordre de 4 000 logements) tient compte du renforcement recherché des densités brutes dans la mise en œuvre du SCoT. Cette programmation foncière est inférieure à la programmation constatée dans les documents d'urbanisme locaux opposables.

Les communes devront définir dans leur PLU les zones à urbaniser sous la forme d'un zonage précis à la parcelle, dans la limite des besoins quantitatifs définis par le SCoT, des potentialités du site et du respect des orientations générales du SCoT en matière de développement des enveloppes urbaines existantes (en continuité de l'existant...).

##### 2 – De l'ordre de 40 hectares pour l'accueil de nouveaux équipements et infrastructures

Le projet intègre une programmation foncière afin de permettre la réalisation de nouveaux équipements et infrastructures.

Le foncier mobilisable ne pourra dépasser un volume de l'ordre de 40 hectares sur 20 ans (soit de l'ordre de 1,5 hectare en moyenne par an).

##### 3 - De l'ordre de 116 hectares pour le développement économique (dont 3,5 hectares en ZACOM sur lesquels 1,5 hectare est contraint par une problématique de gestion des eaux pluviales).

Cette programmation repose sur l'aménagement des pôles économiques sur le territoire (intégrant des ZACOM) en incitant à une réflexion sur une bonne accessibilité et une bonne desserte par les transports collectifs des sites d'activités potentiels.

Le SCoT présente ainsi une réduction d'au moins 21 % des espaces consommés :

Constat sur la consommation foncière entre 1999 et 2009 (10 ans)	Objectif de réduction de la consommation foncière sur 20 ans	Programmation foncière du SCoT sur 20 ans	Affectations :		
			Logements	Équipements	Économie (y compris le foncier commercial) (hors DTA)
En hectares	En %	En hectares			
350	21	556	400	40	116

La programmation foncière globale (habitat, économie, commerces) du SCoT est justifiée par :

- l'objectif d'une amélioration de la situation locale de l'emploi ;
- une volonté de renforcer l'attractivité du territoire tout en recherchant les moyens d'une limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- une volonté d'optimiser les enveloppes urbaines existantes (aménagement des « dents creuses », restructuration du parc de logements, reconquête de la vacance...);
- la volonté d'encourager des formes urbaines moins consommatrices d'espaces (réduire l'étalement urbain qui se poursuivrait de manière trop prononcée dans un scénario au « fil de l'eau ») ;
- la nécessité de rechercher une plus grande densité dans les opérations d'aménagement (en renouvellement urbain et en extension de l'urbanisation).

Les dispositions du SCoT conduisent à doubler à terme la densité nette sur les villages : 14 logements par hectare. Contre 7 logements par hectare (constat 2000/2010).

	Densités brutes fixées par le SCoT	Traduction en densités nettes	Constat de l'existant en densités nettes (Étude données SITADEL 2000-2010)	Constat source DREAL (indicateurs de développement durable - SITADEL 2001-2011)
	en logt / Ha, VRD espace communs compris	en logt / Ha, hors VRD, espaces communs	en logt / Ha, hors VRD, espaces communs	
Pôles majeurs	20	28	11	
Montville	15	21		
autres Pôles majeurs	12	17	9	
Pôles d'équilibre	12	17	9	
Communes stratégiques	10	14	7	
Villages			7,7	7
Pays entre Seine et Bray				

## III – SYNTHÈSE DU PADD ET DU DOO

### 1. LES GRANDS OBJECTIFS DU PADD

Le PADD s'organise autour de trois grandes parties qui développent des objectifs thématiques pour maintenir l'identité rurale du territoire tout en organisant un développement maîtrisé prenant appui sur l'ensemble des réseaux du territoire (réseau des pôles urbains, réseau des transports collectifs, continuités écologiques).

Les réflexions pour définir un contenu pour le PADD ont pris en compte les enjeux suivants :

#### 1 - Préserver le cadre de vie rural d'un territoire qui souhaite conserver son dynamisme résidentiel et économique

Cet enjeu a conduit à l'intégration dans le PADD d'objectifs relatifs au développement de nouvelles pratiques de développement urbain pour préserver durablement la qualité et l'attractivité du territoire (partie 1 du PADD).

#### 2 - Conforter les activités existantes sur le territoire et leur donner les moyens de se développer

Les objectifs du PADD qui répondent à cet enjeu sont développés en partie 2 du PADD « Favoriser un développement économique diversifié, respectueux des équilibres territoriaux ».

#### 3 - Satisfaire les nouveaux besoins résidentiels.

Le PADD intègre un objectif maîtrisé de développement résidentiel sur 20 ans :

- Une perspective de l'ordre de 57 400 à 58 800 habitants dans 20 ans.  
Soit un taux de croissance global de l'ordre de 0,80 % (au lieu d'environ 1 % actuellement).
- De l'ordre de 5 800 nouveaux logements sur 20 ans.

#### 4 - Satisfaire les besoins de mobilité sur le territoire.

Cet enjeu a conduit à l'intégration dans le PADD d'un objectif relatif à la recherche d'une plus grande cohérence dans l'offre en transports collectifs afin d'améliorer la mobilité des habitants du Pays.

#### 5 - Organiser le développement du territoire en prenant appui sur les pôles existants (et les communes stratégiques « emplois-mobilité ») et les réseaux de transports collectifs

Le PADD prend appui sur le réseau de transports collectifs existant pour organiser le développement de son urbanisation axé en majorité sur les secteurs les plus peuplés du Pays, les mieux dotés en termes d'offre urbaine et les mieux structurés en terme de mobilité (les pôles majeurs et d'équilibre « services-emplois », les communes stratégiques « emplois-mobilité », le secteur des Portes Nord-Ouest de Rouen).

## 2. LES ASPECTS QUALITATIFS DU PROJET

Au cours des travaux préparatoires à l'élaboration du PADD, un important travail d'analyse sensible du territoire et de ses éléments identitaires a été mené. Un croisement de ces travaux avec les perspectives de développement de l'urbanisation déjà programmées ou souhaitées a permis de souligner certaines situations préoccupantes d'un point de vue paysager ou environnemental.

Les conclusions de ces réflexions ont conduit les élus du Pays à se positionner sur des prescriptions en matière de préservation et de mise en valeur de l'environnement et des paysages.

Ainsi, le scénario retenu dans le SCoT comporte un important volet qualitatif qu'il apparaît indispensable de mettre en œuvre afin de tendre vers un développement harmonieux et respectueux de l'identité territoriale du Pays.

## **2.1 ASSURER L'ÉQUILIBRE ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS**

A cet enjeu répondent deux engagements du Pays :

- Valoriser les paysages et les espaces bâtis ou à urbaniser : une mise en œuvre des orientations prescriptives du DOO doit permettre les futures implantations urbaines dans le respect des grandes entités paysagères du territoire et d'éviter, par la préservation de coupures de l'urbanisation, les phénomènes de conurbation qui auraient tendance à se développer.
- Protéger les espaces naturels : les prescriptions du DOO portent sur la connaissance locale fine des espaces naturels à préserver et des continuités à protéger ou à reconquérir, dans le respect des continuités écologiques intégrées dans le SCoT, et de la mise en œuvre des réglementations urbaines adaptées.

## **2.2 MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

Cette orientation générale intégrée dans le scénario retenu porte sur une limitation de l'étalement urbain en préconisant diverses règles tendant à :

- privilégier le renouvellement urbain lorsque les conditions sont réunies pour permettre une opération d'aménagement dans le tissu urbain existant ;
- éviter le risque de conurbation sur le territoire ;
- cadrer les extensions urbaines dans le respect de la qualité des paysages ;
- mettre en place une politique foncière permettant une meilleure maîtrise des extensions urbaines ;
- inciter à un développement respectueux de l'environnement et favoriser une réflexion sur le développement durable à l'échelle locale.

## **3. LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU DOO**

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) intègre les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés dans le PADD (prescriptions et recommandations). Il est structuré selon 6 grandes parties qui traitent successivement les points suivants :

- 1 - Rechercher un équilibre entre développement urbain, pérennisation des corridors écologiques et préservation des paysages.
- 2 - Organiser l'armature urbaine et la mobilité.
- 3 - Favoriser l'attractivité économique du Pays et équilibrer son développement.
- 4 - Favoriser l'attractivité du territoire par une offre résidentielle et de services renouvelée.
- 5 - Limiter l'impact foncier des projets de développement.
- 6 - Gérer les ressources et les risques environnementaux.

Le DOO s'appuie sur une armature urbaine hiérarchisée, support de l'organisation du territoire. Pour favoriser la structuration du Pays, plusieurs niveaux de développement urbain ont été retenus dans le DOO :

- 13 pôles dont 4 pôles majeurs et 9 pôles d'équilibre « services-emplois ».
- 4 communes stratégiques « emplois-mobilité ».
- 45 villages

Le DOO cadre également le développement des hameaux pour limiter l'étalement urbain (un développement conditionné à l'absence de potentiel d'accueil en partie centrale des communes).

Le DOO vise ainsi à préserver le caractère rural du Pays, à conforter la proximité entre habitat, services, équipements, travail, loisirs.

Concernant le développement économique, les principes retenus par le SCoT confortent l'économie locale. Ce développement économique est multiforme, en lien avec la diversité des activités présentes (industrie, économie résidentielle, tourisme, économie verte...) et les potentiels de développement.

Le DOO structure le développement économique du Pays en confortant les capacités d'accueil déjà programmées localement.

Le SCoT intègre le Document d'Aménagement Commercial (DAC). La structuration du développement commercial vise à maîtriser le développement des zones commerciales, via la définition de Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) dans lesquelles seront accueillis de manière préférentielle les équipements commerciaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher) dans une logique de complémentarité avec les centralités urbaines et villageoises.

Le DOO intègre des dispositions permettant de préserver l'attractivité résidentielle du Pays et d'élargir son offre en direction des différentes générations (jeunes, jeunes ménages, actifs, personnes âgées) : programmation de nouveaux logements, mixité sociale et diversité des formes urbaines à développer, renforcement de l'offre en équipements et services à la population.

La diversification de l'offre résidentielle, la maîtrise du développement urbain inscrit dans le DOO, la recherche de renouvellement urbain ou de réhabilitation du parc de logements permettront de limiter les extensions de l'urbanisation.

Le DOO précise des objectifs cibles de densité différenciés en s'appuyant sur l'armature urbaine hiérarchisée. La réalisation de ces objectifs nécessitera une réduction de la taille moyenne des parcelles par logement en lien avec la diversification de l'offre (développer des logements intermédiaires : petits collectifs, maisons en bande, individuel dense...).

Le DOO prend en compte le fait que toutes les communes ne sont pas dans les mêmes dispositions face à ces objectifs cibles de densité. Des contraintes locales parfois présentes ne permettront pas d'atteindre systématiquement les objectifs affichés. De plus, les nouveaux logements ne seront pas tous réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Aussi, la programmation foncière du DOO pour le développement des logements intègre une marge de manœuvre supplémentaire de l'ordre de 12 % (de l'ordre de 50 hectares) pour les villages, et est fixée à 400 hectares urbanisables au cours des 20 prochaines années. Ce cadrage foncier est strict et ne pourra être dépassé dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT.

Concernant les déplacements, le DOO intègre des orientations prescriptives en termes de développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture : transports collectifs (autocar, fer), déplacements doux.

La réalisation de pôles d'échange multimodaux sur le Pays constitue un moyen de mise en relation fonctionnelle pour les usagers des différents modes de transport.

Le DOO incite par ailleurs à l'aménagement d'aires de covoiturage pour limiter le nombre de voiture sur le réseau routier du Pays.

Il invite les différents partenaires locaux à poursuivre dans le cadre de la réalisation d'un Schéma Local des Déplacements du Pays les réflexions sur la définition de moyens opérationnels pour améliorer la mobilité des habitants du Pays, en étroite concertation avec les territoires voisins (et en particulier avec l'agglomération rouennaise).

La prise en compte de la biodiversité s'appuie sur la définition des principes de continuités écologiques à préserver, sur des dispositions prescriptives dans le DOO pour préserver les espaces qui assurent ces continuités écologiques (notamment dans le cadre de projets d'aménagement).

La préservation de la qualité paysagère du territoire nécessite des dispositions intégrées dans le DOO : réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, respecter des coupures d'urbanisation, préserver les coteaux, améliorer la qualité des entrées de ville, bien intégrer les futurs aménagements urbains dans leur site (dispositions qualitatives à intégrer dans les opérations d'aménagement)...

La prise en compte des risques et des nuisances dans le SCoT a conduit au développement d'une sixième partie dans le DOO qui intègre des prescriptions en lien avec le risque d'inondation, le risque de mouvements de terrains (présence de nombreuses cavités naturelles ou non ; retrait/gonflement des argiles), les risques technologiques (industrie, transport de matières dangereuses), l'exposition aux nuisances sonores (limiter l'exposition des habitants à ces nuisances sonores).

La contribution du SCoT à la réduction des émissions de gaz à effet de serre passe par des prescriptions dans le DOO pour favoriser les économies d'énergie et pour encourager le développement des énergies renouvelables.

Les tableaux de synthèse en pages suivantes présentent les principales prescriptions quantifiées du DOO et leur déclinaison territoriale au niveau de l'armature urbaine hiérarchisée.

Les tableaux de synthèse suivants présentent les principales orientations du DOO croisées avec les différents niveaux de l'armature urbaine :

		Pôles majeurs (4)	Pôles d'équilibre "services-emplois" (9)	Communes stratégiques "emplois-mobilité" (4)	Villages (45)
<b>1 - Vocation en terme de développement urbain</b>	<b>Grands principes</b>	Renforcement de l'offre urbaine	Renforcement de l'offre urbaine	Renforcement de l'offre urbaine	Développement urbain modéré
		Mixité renforcée	Mixité renforcée	Mixité renforcée	Mixité raisonnée
		Densité accentuée	Densité accentuée	Densité accentuée	Densité dans la limite du respect de la qualité urbaine et du caractère rural
	<b>Développement de nouvelles centralités urbaines</b>	Gares de Clères, Montville, Montérolier-Buchy	Gare de Longuerue / Vieux Manoir	Gare de Morgny-la-Pommeraye	
<b>2 - Développement résidentiel</b>	<b>Programmation en logements</b>	<b>1 700 logements</b>	<b>1 300 logements</b>	<b>500 logements</b>	<b>2 300 logements</b>
	<b>Localisation des nouveaux logements</b>	48 % dans le tissu urbain existant	30 % dans le tissu urbain existant	30 % dans le tissu urbain existant	20 % dans le tissu urbain existant
	<b>Mixité sociale</b>	<b>340 logements locatifs aidés</b>	<b>195 logements locatifs aidés</b>	<b>75 logements locatifs aidés</b>	<b>115 logements locatifs aidés</b>
	<b>Equipements et services</b>	Renforcement de l'offre en équipements et services structurants			

		Pôles majeurs (4)	Pôles d'équilibre "services-emplois" (9)	Communes stratégiques "emplois-mobilité" (4)	Villages (45)
<b>3 - Mode d'urbanisation</b>	<b>Optimisation des enveloppes urbaines existantes</b>	Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, <b>effectuer un inventaire des disponibilités et des potentialités dans le tissu urbain existant</b> (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation de bâtiments anciens, logements vacants etc...) et préciser la faisabilité de leur réinvestissement.			
		Utiliser un potentiel d'accueil mobilisable dans les enveloppes urbaines existantes : <b>de l'ordre de 31 % de la programmation globale des logements</b>			
	<b>Réhabilitation du parc</b>	Environ <b>185 logements sur 20 ans</b>	Environ <b>145 logements sur 20 ans</b>	Environ <b>30 logements sur 20 ans</b>	Environ <b>250 logements sur 20 ans</b>
	<b>Typologie des logements</b>	<b>40 % de logements intermédiaires</b> à respecter dans les opérations d'aménagement supérieures à 5 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>20 % de logements intermédiaires</b> à respecter dans les opérations d'aménagement supérieures à 5 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>20 % de logements intermédiaires</b> à respecter dans les opérations d'aménagement supérieures à 5 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>10 % de logements intermédiaires</b> à respecter dans les opérations d'aménagement supérieures à 5 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	<b>Densité *: logements par hectare à respecter dans les opérations d'aménagement supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>	Objectif cible = <b>20 logements par hectare à Montville</b>	Objectif cible = <b>12 logements par hectare</b>	Objectif cible = <b>12 logements par hectare</b>	Objectif cible = <b>10 logements par hectare</b>
		Objectif cible = <b>15 logements par hectare à Clères, Buchy et Quincampoix</b>			
<b>Densité des pôles gares / haltes ferroviaires</b>	Objectif cible = <b>22 logements par hectare à Montville</b>	Objectif cible = <b>14 logements par hectare</b>	Objectif cible = <b>14 logements par hectare</b>	Objectif cible = <b>11 logements par hectare</b>	
	Objectif cible = <b>17 logements par hectare à Clères et Buchy</b>				
* Densité minimale brute (VRD, espaces communs compris) à respecter dans les opérations d'ensemble (en extension urbaine ou en renouvellement urbain)					

		Pôles majeurs (4)	Pôles d'équilibre "services-emplois" (9)	Communes stratégiques "emplois-mobilité" (4)	Villages (45)
<b>4 - Cadrage sur le foncier urbanisable</b>	<b>Développement des logements</b>	57 hectares sur 20 ans	74 hectares sur 20 ans	29 hectares sur 20 ans	190 hectares sur 20 ans  Programmation foncière supplémentaire pour gérer au cas par cas la problématique de l'assainissement individuel : <b>50 hectares</b>
	<b>Développement des équipements / infrastructures</b>	40 hectares sur 20 ans à répartir en fonction des besoins locaux			
	<b>Développement économique (extension et création) hors zone DTA</b>	25 hectares sur 20 ans	67 hectares sur 20 ans	4,6 hectares sur 20 ans	5,5 hectares sur 20 ans
		12 hectares sur 20 ans pour répondre à des besoins au niveau communal			
	<b>Zone DTA de l'Estuaire de la Seine</b>			100 hectares à terme	
	<b>Développement commercial</b>	1 hectare (ZACOM "Carrefour Market" à Buchy)			2,5 hectares (ZACOM "Malzaire" sur le secteur de Pissy-Pôville-Roumare) sur lesquels <b>1,5 hectare</b> est contraint par une problématique de gestion des eaux pluviales.

		Pôles majeurs (4)	Pôles d'équilibre "services-emplois" (9)	Communes stratégiques "emplois-mobilité" (4)	Villages (45)
<b>5 - Développement commercial</b> (Document d'Aménagement Commercial DAC)	<b>Localisations préférentielles</b>	<b>2 centralités majeures</b> : Buchy et Montville	<b>5 centralités de proximité</b> : Blainville-Crevon, Cailly, Fontaine-le-Bourg, Ry, Préaux	-	-
		<b>2 centralités villageoises</b> : centres-bourgs de Clères et de Quincampoix			
		<b>1 ZACOM</b> : "Carrefour Market" à Buchy		<b>1 ZACOM</b> : "Le Mutant" à Martainville-Epreville	<b>1 ZACOM</b> : "Malzaire" sur le secteur de Pissy-Pôville-Roumar