

TOME 3 : DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

D.O.O.

*SCoT approuvé en Comité Syndical
le 3 mars 2014*



Document réalisé avec le concours des bureaux d'études :



PREAMBULE

Le Document d'Orientations et d'Objectifs est le troisième document constitutif du SCoT.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) précise les règles permettant de traduire et de mettre en œuvre le projet défini par le PADD. Il s'agit du document opposable du SCoT. Dans le respect des orientations définies par le PADD, il détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

GUIDE DE LECTURE

Chaque chapitre correspond à une thématique, reprise du code de l'urbanisme. Toutes les thématiques sont développées sur la base des éléments suivants :

- Rappel de l'orientation du PADD concernée (axes)
- Eléments introductifs, contexte, orientations stratégiques du SCoT

PRESCRIPTIONS

Il s'agit de déclinaisons des orientations stratégiques, qui ont valeur de règles d'urbanisme de portée juridique. Elles s'imposent aux documents de normes inférieures : documents d'urbanisme et de planification locaux, ainsi qu'à certaines opérations foncières ou d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

RECOMMANDATIONS

Elles n'ont pas de caractère obligatoire et s'adressent plus largement à l'ensemble des acteurs locaux pouvant concourir à la réalisation des objectifs et orientations (communes, EPCI, opérateurs compétents...).

Sur le champ de l'urbanisme, il s'agit de propositions sur lesquels les documents d'urbanisme locaux peuvent s'appuyer dans leur élaboration ou qui peuvent être prise en compte dans les opérations foncières et d'aménagement pour en améliorer la qualité et l'adéquation avec les objectifs du SCoT. Le SCoT propose également par ce biais des interventions ou actions qui ne relèvent pas strictement du domaine de l'urbanisme et de l'aménagement, mais dont la mise en œuvre permettrait d'atteindre les objectifs du SCoT.

Par souci de pédagogie et de clarté le document fait parfois mention de certains outils d'urbanisme et donne des exemples d'applications (exemple : OAP, emplacement réservé, etc.). Ces outils sont ceux en vigueur à la date d'élaboration du SCoT. Dès lors, il est entendu que si d'autres outils portant la même utilité, ou plus pertinents pour traiter des objectifs, venaient à être proposés par le législateur ou mobilisés par les acteurs locaux, il est envisagé que les dispositions correspondantes du DOO puissent s'y appliquer.

RAPPORT DE COMPATIBILITE

Le principe de compatibilité impose aux documents d'urbanisme et de planification locaux, ainsi qu'à certaines opérations foncières et opérations d'aménagement, de ne pas mettre en œuvre des dispositions qui soient contraires à celles édictées par le SCoT. Ce principe s'oppose donc à celui de la conformité, qui exigerait que les dispositions citées ci-avant soient strictement identiques aux orientations du SCoT.

Conformément à l'article L.122.1-15 du Code de l'Urbanisme, doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) :

- les plans locaux d'urbanisme (PLU ou PLUi), les plans d'occupation des sols (POS), les cartes communales ;
- les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- les plans de déplacements urbains (PDU) ;
- les schémas de développement commercial (SDC) ;
- les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ;
- les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- les opérations foncières et les opérations d'aménagement suivantes :
 - les zones d'aménagement différé (ZAD) et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,
 - les zones d'aménagement concerté (ZAC),
 - les lotissements,
 - les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines (AFU),
 - les constructions de plus de 5 000m² de SHON,
 - la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5ha et d'un seul tenant ;

> Ces opérations foncières et opérations d'aménagement sont parfois plus spécifiquement désignées comme des « projets urbains ou secteurs

de projets» dans le corps du DOO. Le terme d'« opération », également employé, recouvre une acceptation plus large du projet.

- les autorisations d'exploitations commerciales définies à l'article L.752-1 du Code du Commerce ;
- les autorisations concernant les établissements cinématographiques définies à l'article L.212-7 du Code du Cinéma et de l'image animée.

SOMMAIRE

1. LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE (L.122-1-4).....	7
A) ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU PAYS DU ROUMOIS.....	8
B) L'ARMATURE RESIDENTIELLE.....	11
C) L'ARMATURE ECONOMIQUE	15
D) LES SECTEURS STRATEGIQUES DU PAYS DU ROUMOIS.....	20
E) AMENAGEMENT NUMERIQUE DU TERRITOIRE.....	23
2. LES ESPACES ET SITES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS A PROTEGER (L.122-1-5) ET A VALORISER	24
A) LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE, DES ECOSYSTEMES, DES ESPACES VERTS ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	25
B) LA PROTECTION ET LA VALORISATION DE L'ESPACE AGRICOLE.....	35
3. LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET A URBANISER ET LES ESPACES RURAUX, NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (L.122-1-4).....	37
A) LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PAR VOIE D'ARTIFICIALISATION.....	38
B) ASSURER UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET LA QUALITE DES AMENAGEMENTS.....	42
4. LES OBJECTIFS RELATIFS AU RENFORCEMENT DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA PREVENTION DES RISQUES MAJEURS.....	53
A) RENFORCER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES AMENAGEMENTS.....	54
B) PREVENIR LES RISQUES MAJEURS ET LES NUISANCES.....	60
5. LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX (L.122-1-7) ET A L'AMELIORATION DE L'HABITAT EXISTANT	64
A) DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS AIDES, REpondant AUX BESOINS DE LA POPULATION, ET LA REPARTIR CONFORMEMENT AUX ORIENTATIONS D'ORGANISATION DE L'ESPACE.....	65
B) MENER UNE POLITIQUE D'AMELIORATION ET DE REHABILITATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT	67
6. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DES TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS ET LES GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENTS ET DE DESSERTES PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS (L.122-1-8).....	68
A) INSCRIRE LA REALISATION DES NOUVELLES INFRASTRUCTURES ROUTIERES DANS UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL	70
B) ORGANISER ET OPTIMISER LE STATIONNEMENT	72
C) FAVORISER ET ORGANISER LA DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS VERS LES TERRITOIRES VOISINS ET EN INTERNE.....	73
D) PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DU COVOITURAGE ET LE TRANSPORT A LA DEMANDE	75
E) AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS DE PROXIMITE EN FAVORISANT LES MODES DOUX.....	76
7. LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL, AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCEs (L.122-1 ET L.122-1-9)	78
A) DEFINIR LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCEs ET LES PRINCIPES ASSOCIES	79
B) DONNER UNE VOCATION AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCEs	83
C) DEFINIR LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT DANS LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES.....	86

D) DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL PORTANT DELIMITATION DES ZACOM ET PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES.....	88
ZACOM DES PORTES (BOURG-ACHARD) :	92
ZACOM DE LA BAUDRIERE (BOURGTHEROULDE)	94
ZACOM LE BOSC-ROGER ZA LES GRANDS CLOS (LE BOSC-ROGER-EN-ROUMOIS)	96
ZACOM DE LA CROIX-MOUCHE (SAINT PIERRE DES FLEURS)	98

8. LES OBJECTIFS RELATIFS A LA PROTECTION DES ESPACES URBAINS ET DES PAYSAGES, ET A LA MISE EN VALEUR DES ENTREES DE VILLE (L.122-1)..... 100

A) LA VALORISATION DES RICHESSES RURALES ET PAYSAGERES.....	102
B) LA MISE EN VALEUR DES ENTREES DE VILLES ET DE TERRITOIRE, ET LE TRAITEMENT QUALITATIF DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	103
C) DES MODES D'URBANISATION EN ACCORD AVEC L'IDENTITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE.....	105
D) POTENTIEL TOURISTIQUE LIE AU PATRIMOINE ET AUX SAVOIR-FAIRE LOCAUX	107

1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace (L.122-1-4)

Rappel des orientations du PADD :

La stratégie d'aménagement : « Le Pays du Roumois, un territoire dynamique et solidaire dans un cadre de vie préservé »

Axe 1 – Conforter une dynamique résidentielle respectueuse du cadre de vie, de l'identité rurale et des potentialités environnementales du Roumois

> « S'appuyer sur une croissance résidentielle dynamique et régulée »

Axe 2 – Stabiliser la dépendance économique du territoire en s'appuyant sur un développement qualitatif et équilibré

> « Favoriser l'accueil d'activités et leur structuration autour d'espaces d'activités »

Axe 3 – Tourner le Roumois vers l'avenir dans un esprit de cohésion et de solidarité

> « Des services répartis sur l'ensemble du territoire et accessibles à tous »

> « Améliorer les déplacements et la prise en compte des mobilités »

a) Organiser le développement du Pays du Roumois

Le projet de développement du Pays du Roumois conduit à articuler développement urbain et préservation de la qualité de vie, dont la ruralité est apparue comme une composante essentielle. La stratégie d'aménagement est détaillée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Dès lors, le Pays du Roumois, via son SCoT, organise son développement en s'appuyant sur une double trame d'aménagement : une sectorisation et un maillage du territoire. Ces trames servent de fil directeur du projet, déterminant des objectifs d'aménagement, d'organisation et de valorisation territoriale.

> Un développement organisé en 3 secteurs

Ainsi, pour mettre en œuvre ses orientations, le SCoT différencie 3 secteurs au sein desquels s'appliquent des prescriptions particulières et différenciées, notamment en matière de développement urbain.

Le secteur dit « rurbain », est le secteur situé en façade de l'agglomération de Rouen-Elbeuf (CREA), qui constitue la porte d'entrée majeure du territoire. Ce secteur concentre près de la moitié de la population et des logements et plus de 65% des emplois du Roumois. Le projet de territoire prévoit que ce secteur reçoive la part la plus importante du développement pour les 20 ans à venir.

Le secteur dit « rural de transition », s'organise autour d'espaces à forte vocation agricole, composés de petits villages au bâti regroupé. Il présentera un développement intermédiaire.

Enfin, le secteur dit « rural naturel », est rattaché au Nord, au territoire d'étude du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande (PnrBSN), et plus au Sud, à la Vallée de l'Oison et milieux associés. Ces territoires, structurés par des chapelets de petits villages et hameaux,

présentent une certaine sensibilité environnementale et paysagère. Dès lors, le développement y sera plus limité.

La sectorisation du PADD s'appuie sur des réalités de terrain, avec une forte prise en compte de la dimension paysagère. Elle s'affranchit donc des périmètres administratifs. Néanmoins, afin de faciliter la mise en œuvre et le suivi des objectifs en matière de gestion foncière et de développement résidentiel, chaque commune a été rattachée à un des trois secteurs, en fonction de la localisation de son centre-bourg notamment.

Ainsi, les règles qui s'appliqueront particulièrement au « secteur rurbain » concernent les 16 communes suivantes :

- Bosc-Bénard-Commin
- Bosc-Roger-en-Roumois (Le)
- Bosgouet
- Bosnormand
- Bourg-Achard
- Bourgtheroulde-Infreville
- La Saussaye
- La Trinité-de-Thouberville
- Thuit-Anger (Le)
- Thuit-Hébert
- Thuit-Signol (Le)
- Thuit-Simer (Le)
- Saint-Pierre-du-Bosguérard
- Saint-Ouen-de-Thouberville
- Saint-Ouen-du-Tilleul
- Saint-Pierre-des-Fleurs

Les règles qui s'appliqueront particulièrement au « secteur rural de transition » concernent les 23 communes suivantes :

— **« Secteur rural de transition Nord-Ouest » :**

- Bosc-Bénard-Crescy
- Bouquetot
- Cauverville-en-Roumois
- Epreville-en-Roumois
- Eturqueraye
- Flancourt-Catelon
- Rougemontiers

— **« Secteur rural de transition Sud » :**

- Amfreville-la-Campagne
- Boisse-le-Châtel
- Fouqueville
- Le Gros-Theil
- La Harengère
- La Haye-du-Theil
- Houlbec-près-le-Gros-Theil
- Mandeville
- La Pyle
- Saint-Denis-des-Monts
- Saint-Didier-des-Bois
- Saint-Meslin-du-Bosc
- Saint-Nicolas-du-Bosc
- Saint-Philbert-sur-Boissey
- Tourville-la-Campagne
- Vraiville

Enfin, les règles qui s'appliqueront particulièrement au « secteur rural naturel » concernent les 23 communes suivantes :

— **« Secteur rural naturel Nord » :**

- Barneville-sur-Seine*
- Caumont*
- Etreville*
- Hauville*
- Honguemare-Guenouville*
- La Haye-Aubrée*
- La Haye-de-Routot*
- Le Landin*
- Mauny*
- Routot*
- Valletot*

— **« Secteur rural naturel Vallée de l'Oison et milieux associés » :**

- Berville-en-Roumois
- Bosc-Renoult-en-Roumois
- Bosguérard-de-Marcouville
- Le Bec-Thomas
- Le Theillement
- Saint-Amand-des-Hautes-Terres
- Saint-Cyr-la-Campagne
- Saint-Léger-du-Gennetey
- Saint-Germain-de-Pasquier
- Saint-Ouen-de-Pontcheuil
- Voiscreville

* Pour mémoire, les communes suivies de l'astérisque sont celles situées dans le périmètre d'étude de la Charte 2013-2025 du PnrBSN, en janvier 2013.

Les règles qui s'appliquent à ce secteur ont parfois différenciées entre les communes du « secteur rural naturel Nord » et les autres communes du « secteur rural naturel Vallée de l'Oison et milieux associés ».

> Pour la prise en compte des orientations paysagères, on pourra toutefois utilement prendre en compte la multi-appartenance d'une commune à plusieurs secteurs (rurbain, rural de transition, rural naturel). En effet, la double ou triple appartenance d'une commune sur la carte figurant au PADD peut amener à une réflexion approfondie sur la prise en compte qualitative des phénomènes d'interfaces paysagères (entrées de bourgs, lisières...).

> Un maillage de polarités

Le schéma de développement du Pays du Roumois exprime la volonté d'organiser et de répartir de manière équilibrée le développement du territoire en se reposant également sur un réseau organisé de trois types de polarités, complémentaires les unes aux autres, venant soutenir le développement des secteurs :

- Au sein du secteur rurbain, trois polarités dites « structurantes » constituent les moteurs du développement du territoire et rayonnent sur une grande partie du Pays du Roumois. **Bourg-Achard, Bourgtheroulde et Thuit-Signol** sont ainsi les points d'appui du développement du Pays.
- Dans le même secteur rurbain, et à l'interface entre ces trois pôles structurants et l'agglomération voisine de Rouen-Elbeuf, cinq pôles relais viennent soutenir les trois pôles principaux : **Saint-Ouen-de-Thouberville, Bosc-Roger-en-Roumois, Saint-Ouen-du-Tilleul, Saint-Pierre-des-Fleurs et la Saussaye**.
- Enfin, en dehors du « secteur rurbain », trois pôles d'équilibre à l'interface des secteurs « rural de transition » et « rural naturel » permettent d'équilibrer le développement : **Routot, Boissey-le-Châtel et Amfreville-la-Campagne**. Ces pôles offrent un niveau de services relativement important leur permettant d'être attractifs pour les communes environnantes.

Sur la base de cette double trame, le SCoT du Pays du Roumois détermine les espaces privilégiés pour le développement résidentiel, économique, ou encore pour l'implantation et l'accès aux équipements et services. Par la mise en œuvre de ce schéma de développement, le SCoT favorise l'économie d'espace, l'accessibilité aux aménités urbaines et la mixité des fonctions, dans le respect du cadre de vie et des paysages.

PRESCRIPTIONS

Dans leurs documents d'urbanisme locaux, les communes pôles veillent à affirmer ce rôle et leur vocation spécifique à l'échelle du Pays.

b) L'armature résidentielle

> Répartition des nouveaux logements conformément aux orientations d'organisation de l'espace

Pour permettre l'accueil de 8500 habitants supplémentaires en 20 ans, le Pays du Roumois prévoit la réalisation d'environ 4950 logements (résidences principales), soit environ 250 logements par an.

Conformément au PADD, cette planification du développement résidentiel nécessite une spatialisation des objectifs résidentiels, allant dans le sens d'un renforcement du secteur rural et des communes-pôles.

PRESCRIPTIONS

Ainsi, les 4950 nouvelles résidences principales se répartissent comme suit :

- 65% dans le secteur rural, soit environ 3218 logements ;
- 20 % dans le secteur rural de transition, soit environ 990 logements ;
- 15% dans le secteur rural naturel, soit environ 745 logements.

De la même manière, la répartition de ces objectifs prévoit que l'ensemble des pôles portent une croissance résidentielle supérieure aux autres communes du Pays, dans les proportions suivantes :

- 30% des nouveaux logements dans les trois pôles structurants, soit environ 1485 logements ;
- 20% des nouveaux logements dans les cinq pôles relais, soit environ 990 logements ;
- 13% des nouveaux logements dans les trois pôles d'équilibre, soit environ 644 logements.

La déclinaison précise de ces objectifs résidentiels revient à chacun des trois Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) qui

composent le Pays du Roumois, en lien avec leurs compétences en matière de développement et d'équipement du territoire : la Communauté de Communes du Roumois Nord (CCRN), la Communauté de Communes de Bourgtheroulde-Infreville (CCBI) et la Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne (CCAC).

Afin de faciliter cette déclinaison, dans le respect de la stratégie du SCoT, le DOO apporte un cadrage à travers un nombre de nouveaux logements à construire par EPCI, et pour chaque EPCI, un nombre de nouveaux logements à construire par secteur et par pôle :

- La **Communauté de Communes du Roumois Nord** devra réaliser **de l'ordre de 1647 logements** en 20 ans dont:

CCRN	Nombre de communes concernées	% de logements à construire	Soit environ :
Secteur rural	4	61%	1001 logements
dont Pôle structurant (Bourg-Achard)	1	au moins 35%	au moins 574 logements
dont Pôle relais (St-Ouen-de-Thouberville)	1	au moins 13%	au moins 218 logements
dont Autres communes	2	13%	208 logements
Secteur rural de transition	4	9%	151 logements
Secteur rural naturel	11	30%	496 logements
dont Pôle d'équilibre (Routot)	1	au moins 15%	au moins 248 logements
dont Autres communes	10	15%	248 logements

- La **Communauté de Communes de Bourgtheroulde-Infreville** devra réaliser **de l'ordre de 1664 logements** en 20 ans dont:

CCBI	Nombre de communes concernées	% de logements à construire	Soit environ :
Secteur rurbain	6	72%	1 204 logements
dont Pôle structurant (Bourgtheroulde)	1	au moins 33%	au moins 554 logements
dont Pôles relais (Bosc-Roger et St Ouen du Tilleul)	2	au moins 28%	au moins 463 logements
dont Autres communes	3	11%	187 logements
Secteur rural de transition	6	18%	295 logements
dont Pôle d'équilibre (Boissey-le-Châtel)	1	au moins 12%	au moins 193 logements
dont Autres communes	5	6%	102 logements
Secteur rural naturel	6	10%	165 logements

- La **Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne** devra réaliser **de l'ordre de 1641 logements** en 20 ans dont:

CCAC	Nombre de communes concernées	% de logements à construire	Soit environ :
Secteur rurbain	6	62%	1 013 logements
dont Pôle structurant (Thuit-Signol)	1	au moins 22%	au moins 357 logements
dont Pôles relais (La Saussaye et St Pierre des Fleurs)	2	au moins 19%	au moins 309 logements
dont Autres communes	3	21%	347 logements
Secteur rural de transition	13	33%	545 logements
dont Pôle d'équilibre (Amfreville-la-Campagne)	1	au moins 12%	au moins 203 logements
dont Autres communes	12	21%	342 logements
Secteur rural naturel	5	5%	83 logements

Ces objectifs ne constituent pas une limite aux possibilités de construire. Ils correspondent à une valeur de référence basse résultant de l'ambition du développement résidentiel prévu au PADD. Dès lors, davantage de logements peuvent être réalisés si l'enveloppe de surfaces maximales à consommer, définie par le SCoT, est respectée (*cf orientations du chapitre 3.a*).

Sur ces premières bases, le SCoT laisse à la charge de chaque EPCI de répartir plus finement ses objectifs de logements, à l'échelle de chaque commune concernée.

Dès l'approbation du SCoT, et dans l'attente de la mise en place de politiques intercommunales en matière d'habitat, le Pays du Roumois appliquera une règle de répartition de ces enveloppes de logements, à l'échelle de chaque commune, au prorata du nombre de logements présents sur la commune concernée, au dernier recensement en vigueur.

Les politiques intercommunales en matière d'habitat devront se concrétiser par la réalisation de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ou de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI), à mettre en place dans un délai de trois ans à compter de la date d'approbation du SCoT. Dans ce cadre, les politiques de l'habitat portées par chacune des trois communautés de communes pourront être coordonnées à l'échelle du Pays, et un plan d'action pourra être défini à l'échelle de chaque EPCI ou du Pays.

La règle de répartition des nouveaux logements, au prorata du nombre de logements présents sur les communes, continuera à s'appliquer tant que le territoire intercommunal n'aura pas adopté un PLH ou PLUI.

Quoi qu'il en soit, les objectifs de nouvelles constructions doivent conserver une nécessaire souplesse d'adaptation aux dynamiques locales.

C'est pourquoi le SCoT recommande aux communautés de communes de séquencer dans la durée la réalisation des nouvelles constructions, à travers les plans d'action successifs de leur PLH, et en procédant à un bilan (évaluation) de leurs objectifs, afin de permettre d'ajuster les rythmes pour la séquence suivante.

De même, si une commune devait présenter une difficulté manifeste et fondée à atteindre les objectifs qui lui sont assignés, en raison de contraintes tangibles, les PLH pourraient procéder au transfert d'une partie de ces objectifs, en priorité aux communes de même rang (pour les polarités), ou aux communes du même secteur.

> Implantation des équipements et des services

Le parti-pris du Pays du Roumois est logiquement d'accompagner les dynamiques résidentielle et économique définies par ailleurs. Ainsi, l'implantation des futurs services et équipements doit être établie en cohérence avec le maillage des polarités et en lien avec la répartition des objectifs résidentiels et économiques (*cf orientations des chapitres 1.b et 1.c*), tout en s'inscrivant dans une logique de proximité pour maintenir certains services dans les villages.

PRESCRIPTIONS

Les orientations du SCoT visent ainsi à assurer cet équilibre et à anticiper les besoins :

- Les équipements de proximité (équipements à vocation éducative, sociale, culturelle, sportive et d'information de la vie locale, notamment) pourront être implantés indifféremment sur toute commune du Pays du Roumois, en s'efforçant à associer les communes limitrophes pour leur bon dimensionnement, et en envisageant des mutualisations le cas échéant;
- Les équipements d'intérêts communautaires (c'est-à-dire les équipements répondant aux compétences et à l'intérêt communautaire), établis au niveau intercommunal, devront être localisés dans les pôles identifiés (structurants, relais, d'équilibre), ainsi qu'à Thuit-Hébert, identifié comme un autre secteur stratégique du Pays (*cf orientations du chapitre 1.d*);
- Les équipements communautaires préexistants, et localisés en dehors des pôles, pourront toutefois être confortés (extension).

RECOMMANDATIONS

Par ailleurs, le SCoT favorise l'anticipation et une approche par pôle de vie de proximité, en encourageant à la mutualisation des équipements et services, entre plusieurs communes et/ou EPCI. Les équipements scolaires (sportifs, restauration, etc.) sont particulièrement concernés.

Il est souhaitable que l'organisation et la programmation des équipements sportifs soient réfléchies en lien avec les activités scolaires et péri-scolaires, ainsi qu'avec les autres activités du territoire.

Dans la mesure du possible, le SCoT recommande que les besoins en équipements d'intérêts communautaires soient définis à l'échelle du Pays et/ou de chaque intercommunalité, en prenant en compte les projets déjà en cours, et dans une logique de complémentarité entre les pôles.

Dans ce sens, le confortement d'une fonction déjà existante dans un pôle est privilégié à la création de cette même fonction dans un autre pôle de même rang.

Au regard des besoins, le SCoT suggère d'étudier l'opportunité de développer :

- Des équipements de formation, de type centre d'apprentissage/ lycée professionnel, en lien avec les spécificités rurales du territoire ;
- Des équipements à destination des personnes âgées, en lien avec le vieillissement de la population ;
- Des équipements liés à l'emploi, la formation, l'insertion ;
- Des grands équipements sportifs, culturels et de loisirs.

c) L'armature économique

> Organiser l'accueil des activités économiques

Le projet de territoire du Pays du Roumois prévoit de structurer le développement économique en privilégiant et en valorisant l'accueil de nouvelles activités dans le secteur rural, les pôles et les espaces de développement urbain, en consacrant la préservation des espaces ruraux, naturels et forestiers.

Par ailleurs, le SCoT organise les nouvelles implantations d'activités économiques :

- dans le tissu urbain existant, dans la perspective d'une gestion économe de l'espace, d'une réduction des déplacements automobiles, d'une mixité fonctionnelle et d'une animation des centres-bourgs ;
- hors du tissu urbain, au sein d'une armature de polarités économiques (zones d'activités) hiérarchisée et structurée, qui sera précisée ci-après.

La place de l'activité agricole, reconnue dans le cadre de la production de richesses, est quant à elle priorisée hors des espaces agglomérés, dans les conditions précisées par ailleurs (*cf orientations du chapitre 2.b*).

Il en est de même pour l'économie résidentielle (résidentielle et touristique), qui a vocation à se diffuser sur tout le territoire (*cf orientations du chapitre 1.c*).

PRESCRIPTIONS

Afin de limiter les implantations isolées, les nouvelles activités doivent s'implanter essentiellement dans le tissu urbain existant, ou dans les zones d'activités existantes ou en projet identifiées dans le SCoT, selon les modalités préconisées par la suite.

Lorsque celles-ci sont compatibles avec les autres fonctions urbaines (habitat, services, etc.), les nouvelles activités (tertiaire, artisanat, commerce de proximité, etc.) se localisent prioritairement dans le tissu urbain des centres-bourgs, ou à proximité, dès lors qu'une accessibilité par les modes doux est possible et facile.

Les zones d'activités identifiées dans le SCoT ont pour vocation à accueillir, dans des conditions qui seront précisées ci-après, des activités inadaptées à une localisation dans le tissu urbain, car génératrices de nuisances (flux, bruits, pollution), présentant des contraintes d'accessibilité ou de fonctionnement, nécessitant des assiettes foncières ou des superficies de locaux conséquentes, ...

RECOMMANDATIONS

Les opérations économiques (foncières et immobilières), accueillant plusieurs entreprises, sont encouragées, dans une logique de favoriser la mutualisation des espaces.

Le SCoT recommande qu'une stratégie économique concertée soit menée à l'échelle du Pays et des communautés de communes. Il s'agit notamment de fixer des principes communs pour l'accueil d'activités et une politique conjointe en matière de promotion du territoire.

Le SCoT encourage les collectivités à prioriser les projets de zones d'activités, au regard notamment des impératifs fonciers (*cf orientations du chapitre 3.a*).

> Encadrer le développement des zones d'activités

En affichant clairement les sites à vocation première d'activités dans son SCoT, le Pays du Roumois souhaite faciliter l'émergence d'une vision partagée permettant d'asseoir l'échelle Pays en matière de développement économique et d'accueil d'activités. Inversement, l'objectif est de limiter les phénomènes de concurrences stériles et de délocalisations internes, en dehors de ce cadre partagé. Le Pays ambitionne également de renforcer sa cohérence d'ensemble de l'offre et par là même de satisfaire les besoins dans une logique d'assurer la complémentarité entre les sites.

Ainsi, le SCoT distingue trois types de zones d'activités sur le territoire du Roumois, au regard de leur vocation, de leur taille ou encore de leur potentiel de développement. Le DOO renvoie à l'Axe II du PADD s'agissant de l'armature économique du Pays à l'horizon 20 ans.

Les définitions afférentes à chaque type de zone d'activités sont les suivantes :

Les zones d'activités stratégiques :

Ces sites sont qualifiés de stratégiques compte tenu de l'intérêt intercommunal qu'ils présentent. Formant généralement un ensemble aménagé de plus de 15 Ha, ils accueillent des activités à dominante logistique et industrielle, et peuvent se développer autour d'un tissu de PME/PMI.

Ces zones sont nécessairement implantées dans le secteur rurbain et bénéficient d'une accessibilité favorable au regard de la proximité d'un échangeur autoroutier ou d'une halte ferroviaire (distance maximale de 5 km), et de l'accessibilité potentielle en transports collectifs.

Les zones d'activités intermédiaires :

Il s'agit de sites présentant principalement un intérêt intercommunal, qui accueillent en majorité des activités mixtes et/ou artisanales.

Ces zones sont préférentiellement implantées dans le secteur rurbain.

Les zones d'activités existantes forment généralement un ensemble de 6 à 15 Ha.

Les zones d'activités de proximité :

Ces sites présentent principalement un intérêt communal, local. Ils sont voués à accueillir des activités à dominante artisanales et/ou commerciales, difficilement compatibles avec les fonctions résidentielles des bourgs et qui s'implantent en réponse à des besoins de proximité,

Ces zones peuvent s'implanter sur l'ensemble du territoire dès lors qu'un besoin est avéré, sous réserve du respect des orientations du SCoT édictées par ailleurs, en matière de développement, d'équilibre urbain, et de préservation des ressources (eau, paysage, etc.).

Les zones d'activités existantes forment généralement un ensemble de moins de 6 Ha.

Les règles du présent document, afférentes à l'**extension de zones existantes**, sont à appliquer aux zones suivantes :

Zones d'activités économiques stratégiques	- Pôle de Bourg-Achard-Honguemare-Bosgouet - Pôle de Thuit-Hébert - Pôle de Bourgheroulde-Infreville
Zones d'activités économiques intermédiaires	- Thuit-Anger - Bosc-Roger-en-Roumois - Bosgouet – La Trinité de Thouberville - Saint Pierre des Fleurs
Zones d'activités économiques de proximité	- Le Gros-Theil - Thuit-Signol - Saint-Ouen-de-Thouberville - Routot

Concernant les zones d'activités stratégiques, la notion de « Pôle » permet de dépasser la logique stricto-communale, pour envisager des sites d'activités structurants pouvant dépasser ces frontières.

PRESCRIPTIONS GENERALES

Les orientations du SCoT visent à privilégier l'extension à la création de nouvelles zones d'activités, afin de favoriser le développement de services aux entreprises, et de maîtriser l'étalement urbain (*cf orientations du chapitre 3.b*).

Définition : Création d'une zone d'activités économiques

Est considérée comme une création une zone d'activités créée ex-nihilo. Cette dernière peut tout de même se raccrocher à des activités diffuses déjà existantes pour les intégrer.

Définition : Extension d'une zone d'activités économiques

Est considérée comme une extension de zone d'activités, l'implantation d'activités en continuité proche ou immédiate (moins de 600 m) d'une zone d'activités pré-existante avec possibilité d'optimiser les infrastructures déjà existantes, qu'elle soit située sur le territoire du Pays du Roumois, ou en dehors. En ce sens, la traversée d'infrastructures de transport (voiries, etc.) ne constitue pas une rupture de continuité.

Afin de répondre aux besoins économiques, le SCoT prévoit sur 20 ans une programmation foncière de l'ordre de 120 Ha pour l'accueil en zones d'activités, soit environ 110 Ha déduction faite des espaces réservés à un développement commercial. Tenant compte à la fois des rythmes d'aménagement et de commercialisation, cette enveloppe opérationnelle est à distinguer de l'enveloppe maximale de 60 Ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pouvant être « consommée » par les activités dans les périmètres de zones d'activités (*cf orientations du chapitre 3*). Le croisement de ces orientations est ainsi à comprendre de la manière suivante : « une programmation foncière d'environ 120 Ha de zones d'activités est prévue sur 20 ans, dans la limite d'une artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par les activités qui s'installeront (hors voiries, espaces publics...), ne dépassant pas 60 Ha au terme de la période ».

La requalification et l'extension des zones d'activités existantes doivent être

privilégiées à la création ex-nihilo de nouvelles zones.

La requalification et la densification des zones existantes, ainsi que la reconquête des friches, sont privilégiées par rapport à la création et à l'extension de zones, sur des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Une réflexion portant sur la mutabilité et la densification des espaces existants, ainsi que sur les conséquences du projet sur les fonctionnalités agricoles doit être menée, préalablement à tout nouveau projet d'extension ou de création de zone d'activités.

Toute nouvelle opération d'extension ou de création de zone d'activités doit être encadrée par la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation dans les documents d'urbanisme locaux. En l'absence de document d'urbanisme communal, chaque projet doit faire l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble.

Cette réflexion permettra d'intégrer particulièrement les problématiques relatives à l'intégration paysagère, architecturale et environnementale du projet, de la conception des espaces publics et des déplacements induits par la zone.

Les nouvelles activités doivent s'implanter dans une logique de complémentarité avec les autres activités existantes sur le territoire, qu'elles soient en cours de commercialisation ou en projet.

Dans la mesure du possible, les projets urbains doivent tenir compte du potentiel d'extension de certaines activités, afin de garantir leur pérennité sur place.

En fonction de l'importance de la zone, le projet doit inclure un phasage encadrant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'activités.

L'aménagement qualitatif des futures surfaces d'activités doit par ailleurs respecter les conditions figurant *au chapitre 3.b*.

PRESRIPTIONS RELATIVES A LA CREATION ET A L'EXTENSION DES TROIS TYPES DE ZONES D'ACTIVITES:

Les prescriptions du SCoT sont différenciées selon les trois types de zones d'activités, et vont dans le sens d'un confortement et d'un développement des zones d'activités stratégiques et intermédiaires.

Le SCoT autorise la création de nouvelles zones d'activités intermédiaires et de proximité. Dans le cas précis d'une création, l'appartenance à l'une ou l'autre de ces deux catégories est appréciée au regard du rayonnement (ZA intermédiaire : vocation intercommunale) de la zone créée et de sa superficie (supérieure à 2Ha pour une zone d'activité intermédiaire).

Prescriptions applicables aux zones d'activités stratégiques :

La création de nouvelles zones stratégiques n'est pas prévue dans l'échéance du SCoT en dehors des trois pôles identifiés ci-avant.

Un projet d'extension d'une zone existante est conditionné, de manière cumulative:

- à la réalisation d'un bilan attestant de la commercialisation effective (acte authentique) à plus de 50% des parcelles cessibles existantes ou de l'occupation effective par les entreprises, de plus de 50% de la superficie totale cessible de la zone ;
- à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble justifiant d'un projet d'intégration urbaine de l'extension, d'une prise en compte du paysage et de l'environnement, et d'une réflexion spécifique sur les déplacements en transports collectifs et en modes doux (notamment les liaisons vers les centres-bourgs), ainsi que sur les équipements et services à destination des entreprises de la zone. Ce schéma d'aménagement s'appuiera, le cas échéant, sur une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU). (cf orientations du chapitre 3.b).

Prescriptions applicables aux zones d'activités intermédiaires :

La création de nouveaux sites d'activités intermédiaires n'est pas autorisée hors du secteur urbain et des trois pôles d'équilibre du SCoT, sauf dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle infrastructure structurante à proximité immédiate (moins de 3 km).

Un projet de création d'une nouvelle zone est autorisé, sous conditions:

- la nouvelle zone ne devra pas excéder 15 Ha au total ;
- la nouvelle zone ne pourra pas s'implanter dans un rayon de 5 km autour d'un autre site d'activités, existant, en cours de commercialisation ou en projet sur le territoire ou hors du périmètre du Pays du Roumois;
- la nouvelle zone devra répondre :
 - à une demande forte avérée (25% de « pré-commercialisation » des futures surfaces d'activités, avec un minimum de 2 Ha formalisés par des lettres d'intention d'entreprises),
 - ou à une étude d'opportunité économique ciblant la vocation de la zone et la segmentation des parcelles.

Un projet d'extension d'une zone existante, sur le territoire ou en dehors, est conditionné, de manière cumulative:

- à un plafond de 25 ha maximum pour l'ensemble de la zone (existant et extension) ;
- à la réalisation d'un bilan attestant de la commercialisation effective (acte authentique) à plus de 50% des parcelles cessibles existantes ou de l'occupation effective par les entreprises, de plus de 50% de la superficie totale cessible de la zone ;
- à une étude justifiant de l'opportunité de l'extension et précisant les vocations futures.

Prescriptions applicables aux zones d'activités de proximité :

Un projet de création d'une nouvelle zone de proximité n'est pas autorisé, sauf dans le respect cumulatif des conditions suivantes :

- la nouvelle zone ne pourra pas excéder 2 Ha au total, et devra se créer prioritairement en lien avec le tissu urbain existant;
- la nouvelle zone ne pourra pas s'implanter dans un rayon de 5 km autour d'un autre site d'activités, existant, en cours de commercialisation ou en projet ;
- la nouvelle zone devra répondre à une demande forte avérée: 25% de « pré-commercialisation » des futures surfaces d'activités, avec un minimum de 1 Ha, formalisé par des lettres d'intention d'entreprises ;
- le projet de nouvelle zone devra faire l'objet d'accords des trois EPCI composant le Pays.

Un projet d'extension d'une zone existante est conditionné, de manière cumulative:

- à une limite de 1 Ha supplémentaire;
- à la réalisation d'un bilan attestant de la commercialisation effective (acte authentique) à plus de 80% des parcelles cessibles existantes ou de l'occupation effective par les entreprises, de plus de 70% de la superficie totale cessible de la zone ;
- aux accords des trois EPCI composant le Pays.

RECOMMANDATIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES D'ACTIVITES

Le SCoT encourage à la diversification de l'offre en zones d'activités : diversification de la taille des parcelles, etc.

Au-delà de la mise en place d'une offre foncière, le SCoT encourage le développement d'une offre diversifiée en immobilier d'entreprises : hôtels d'entreprise, pépinières/villages d'entreprises, villages d'artisans, etc.

Le SCoT encourage à diversifier les services disponibles aux entreprises en zones d'activités (restauration ; accès facilité aux équipements de santé, de formations de garde d'enfants ; locaux de réunions ; hôtellerie ; offre de transport, etc.) ;

Dès lors qu'une zone a vocation à répondre en totalité ou partiellement à une demande locale (artisans, petits établissements...) : l'offre développée doit être adaptée en terme d'offre de foncier et d'immobilier (petites parcelles, cases commerciales, cellules immobilières modulables...).

Il est recommandé qu'une réflexion portant sur les déplacements générés par le développement économique soit menée, préalablement à tout nouveau projet d'extension ou de création de zone d'activités. Cette réflexion pourra être intégrée à l'approche AEU, telle que par ailleurs prescrite par le SCoT pour les zones d'activités stratégiques, et recommandée pour les zones d'activités intermédiaires (cf prescriptions ci-avant).

d) Les secteurs stratégiques du Pays du Roumois

> L'axe Bourg-Achard / Thuit - Hébert / Bourgtheroulde / Thuit-Signol

Au sein du secteur rurbain, le PADD a identifié un axe majeur de développement Nord-Sud, reliant Bourg-Achard, Thuit-Hébert, Bourgtheroulde et Thuit-Signol.

Au sein de l'armature urbaine ainsi identifiée dans le SCoT, cet axe reliant les polarités structurantes du Pays, a vocation à être conforté pour constituer la colonne vertébrale du Pays et en porter en grande partie la dynamique.

Le secteur est concerné par un projet d'infrastructure structurant, porté par le Conseil Général de l'Eure. Il s'agit de délester la RD 313, classée à ce jour en voie à grande circulation, d'une partie de son trafic, notamment poids lourds. Le Conseil Général prévoit ainsi la réalisation de plusieurs infrastructures dans le secteur de Bourg-Achard et de Bourgtheroulde :

- déviation Nord-Ouest de Bourg-Achard
- déviation Sud-Est de Bourg-Achard et liaison Thuit-Hébert – Bourgtheroulde

Ces projets d'infrastructures sont abordés dans le Chapitre 6.

Le SCoT du Pays du Roumois tient compte de ces projets, qui permettront d'apaiser et de sécuriser les centres-bourgs de Bourg-Achard et Bourgtheroulde. Ces projets routiers pourront également accompagner le développement économique du secteur.

Par ailleurs, le report des circulations sur ces axes de déviation permettrait ainsi d'apaiser la RD 313 et d'envisager la création d'une liaison douce sécurisée entre Bourg-Achard et Bourgtheroulde, pouvant se prolonger au-delà.

PRESCRIPTIONS

Tous les projets permettant de structurer, faciliter les liaisons, et augmenter le rayonnement de cet axe, sont jugés prioritaires.

Le SCoT conforte cet axe majeur du Pays dans son rôle, en particulier par l'intensification de son développement et de sa diversification résidentielle, par le renforcement de ses capacités d'accueil d'activités économiques ainsi que par l'accueil de services et équipements ayant un rayonnement élargi à l'échelle du Pays. L'organisation des connexions entre ces quatre communes et des liaisons avec les territoires voisins, sera particulièrement considérée, en lien avec le développement des transports collectifs notamment.

Ces quatre communes veilleront, dans le cadre de leurs documents d'urbanisme locaux et de leurs projets d'aménagement, à prendre en compte cette stratégie de développement d'un axe Nord-Sud, en déterminant notamment les conditions d'un développement dynamique et d'un urbanisme plus dense.

RECOMMANDATIONS

Le SCoT propose la réalisation d'une étude stratégique pour l'aménagement concerté de cet axe :

- En considérant les potentiels de densification urbaine et de mixité des fonctions;
- En associant les problématiques de desserte en transports collectifs et de liaisons douces ;
- En considérant les projets d'infrastructures routières (déviations de Bourg-Achard et liaison Thuit-Hébert-Bourgtheroulde) ;
- En organisant et en facilitant des rabattements supplémentaires efficaces vers cet axe, notamment vers Bourg-Achard (lien avec la ligne de car régionale Pont-Audemer- Rouen).

Le SCoT encourage le développement d'une liaison douce sécurisée sur l'axe de l'actuelle RD313, entre Bourg-Achard et Bourgheroulde, pouvant se prolonger au-delà.

Les prescriptions et recommandations ci-dessus sont à rapprocher des éléments figurant dans le Chapitre 6.

> Le pôle de Thuit-Hébert

Le SCoT considère le pôle de Thuit-Hébert comme la charnière de l'axe structurant Bourg-Achard /Thuit-Signol, notamment avec la présence de la halte ferroviaire.

Le devenir de ce pôle est à mettre en relation avec la stratégie de développement des transports collectifs qui sera mise en place (*cf orientations du chapitre 6*). Dans le cadre de la compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), le SCoT ne contraint pas à long terme la possibilité d'un développement de la fonction logistique, déjà existante autour de ce pôle, laquelle apparaît cependant incertaine et sera fonction des stratégies nationales et régionales notamment en matière de développement du fret.

PRESCRIPTIONS

Afin d'appuyer le développement de ce site stratégique, le SCoT met en place des mesures permettant une massification notable des flux internes au territoire vers Thuit-Hébert (*cf orientations du chapitre 6*).

Il est indispensable qu'un véritable projet urbain global accompagne le développement de ce site, qu'il s'agit de valoriser :

- en favorisant la densification des abords de la halte, sur un rayon d'au moins 800 mètres ;
- en incitant à la mixité des fonctions (équipements, activités, commerces, logements, etc.) ;
- en créant une petite polarité intermodale (route, fer, modes doux) ;
- en organisant et en facilitant des rabattements supplémentaires efficaces vers la halte, notamment depuis les pôles majeurs du Pays :
 - o en transports collectifs : en étudiant la possibilité de mettre en place des navettes régulières entre Bourg-Achard et Bourgheroulde, en lien avec les horaires de desserte de la

halte.

- o en modes doux : avec l'aménagement de réseaux cyclables et piétonniers sécurisés.
- en développant une offre adaptée en stationnement pour les automobiles et les vélos ;
- en améliorant la lisibilité de la halte, en réaménageant ses accès et ses espaces publics (signalétique, travaux de sécurisation, réaménagement des circulations, accessibilité des personnes à mobilité réduite,...).

Dans le cadre de leurs documents d'urbanisme, Thuit-Hébert et les communes voisines, doivent procéder à une évaluation du potentiel d'intensification urbaine et de densification, dans un rayon d'au moins 800 m autour de la halte.

RECOMMANDATIONS

Au regard du potentiel de développement du pôle de Thuit-Hébert, le SCoT préconise la réalisation d'une étude urbaine sur le potentiel du site autour de la halte, son devenir, et les aménagements réalisables. Un plan d'aménagement et/ou une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pourront encadrer la réalisation future d'un projet urbain global mixte (habitat et activités).

> Les entrées de Pays et les entrées de ville

PRESCRIPTIONS

Considérant les entrées de Pays comme des vecteurs-clefs de l'image et de l'attractivité du territoire, le SCoT identifie des secteurs d'entrée de Pays où une attention particulière doit être portée à la qualité urbaine et paysagère des aménagements :

- RD 675 ;
- RD 313 ;
- RD 438 ;
- RD 840.

Les entrées de territoire depuis le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande sont particulièrement concernées.

Une réflexion qualitative sur l'aménagement et la valorisation des entrées de villages et de bourgs devra donc être menée, tel que cela est affirmé dans le *Chapitre 8*.

e) Aménagement numérique du territoire

A ce jour, plusieurs initiatives individuelles ont participé au développement du Très Haut Débit (THD).

Le SCoT a pour objectif de donner un cadre à ces démarches et de les généraliser sur l'ensemble du Pays. Il s'agit avant tout pour le SCoT de soutenir l'attractivité des secteurs de développement économique et résidentiel, et des services et usages numériques.

La stratégie du SCoT s'articule notamment avec la politique départementale en matière d'aménagement numérique (SDAN), et recherche une cohérence avec les actions déjà entreprises et définies dans ce cadre.

PRESCRIPTIONS

Une stratégie de déploiement des réseaux numériques doit être mise en place à l'échelle du Pays.

Sont prioritairement raccordés au réseau numérique THD :

- les zones d'activités ;
- les équipements structurants (établissements d'enseignement secondaire, établissements hospitaliers, centres de secours, ...) ;
- les centres-bourgs des polarités du SCoT.

A l'échelle des projets urbains :

Le raccordement numérique doit être systématiquement étudié pour tout projet d'aménagement et d'équipement public structurant.

Le SCoT demande à ce que tous les travaux sur les voiries et réseaux divers soient accompagnés de mesures favorisant le développement futur du réseau numérique THD (pose de fourreaux, etc.).

RECOMMANDATIONS

Le SCoT incite les collectivités à ne pas favoriser le développement urbain dans les « zones blanches ADSL ».

Le SCoT recommande la mise en place de schéma d'ingénierie THD pour les EPCI.

A l'échelle des projets urbains :

Dans la mesure du possible, le SCoT demande que chaque projet anticipe et facilite dans son aménagement le raccordement futur au réseau numérique THD.

2. Les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers à protéger (L.122-1-5) et à valoriser

Rappel des orientations du PADD :

Axe 1 – Conforter une dynamique résidentielle respectueuse du cadre de vie, de l'identité rurale et des potentialités environnementales du Roumois

> « Préserver les secteurs naturels et les ressources environnementales par la mise en place d'une trame verte et bleue »

Axe 2 – Stabiliser la dépendance économique du territoire en s'appuyant sur un développement qualitatif et équilibré

> « Mettre en valeur les richesses agricoles et touristiques du territoire »

a) La préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts et la remise en bon état des continuités écologiques

En application des principes du Grenelle de l'Environnement, le Pays du Roumois exprime au travers les orientations suivantes du DOO son projet d'aménagement d'un réseau écologique cohérent et le plus fonctionnel possible. La Trame Verte et Bleue ainsi réalisée permettra la déclinaison locale des orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et de la Trame Verte et Bleue du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normandie.

La Trame Verte et Bleue se compose de deux principaux éléments:

- les réservoirs de biodiversité comprenant les espaces les plus remarquables du point de vue de la biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF...) à protéger au maximum ;
- les corridors permettant de connecter les réservoirs entre eux, constitués en général d'espaces naturels et forestiers plus ordinaires, également appelés « espace de nature relais ».

Les espaces de la Trame Verte et Bleue n'ont pas vocation à être sanctuarisés. D'autant plus lorsqu'il s'agit d'espaces de nature relais, qu'ils participent à une continuité écologique ou non. Ces espaces jouent un rôle, rendent des services à la collectivité. Il s'agit donc, lors de chaque intervention, d'envisager la multifonctionnalité des espaces de la Trame Verte et Bleue, c'est-à-dire qu'ils participent à la Trame Verte et Bleue mais qu'ils remplissent également d'autres fonctions (loisirs, prévention des risques, lutte contre le ruissellement, valorisation paysagère...).

Les prescriptions et recommandations suivantes renvoient à la carte ci-après relative à la Trame Verte et Bleue. Cette carte ne détient qu'une valeur indicative. Il convient, à titre réglementaire, de consulter la réplique de celle-ci en format A3 jointe en annexe de ce document.

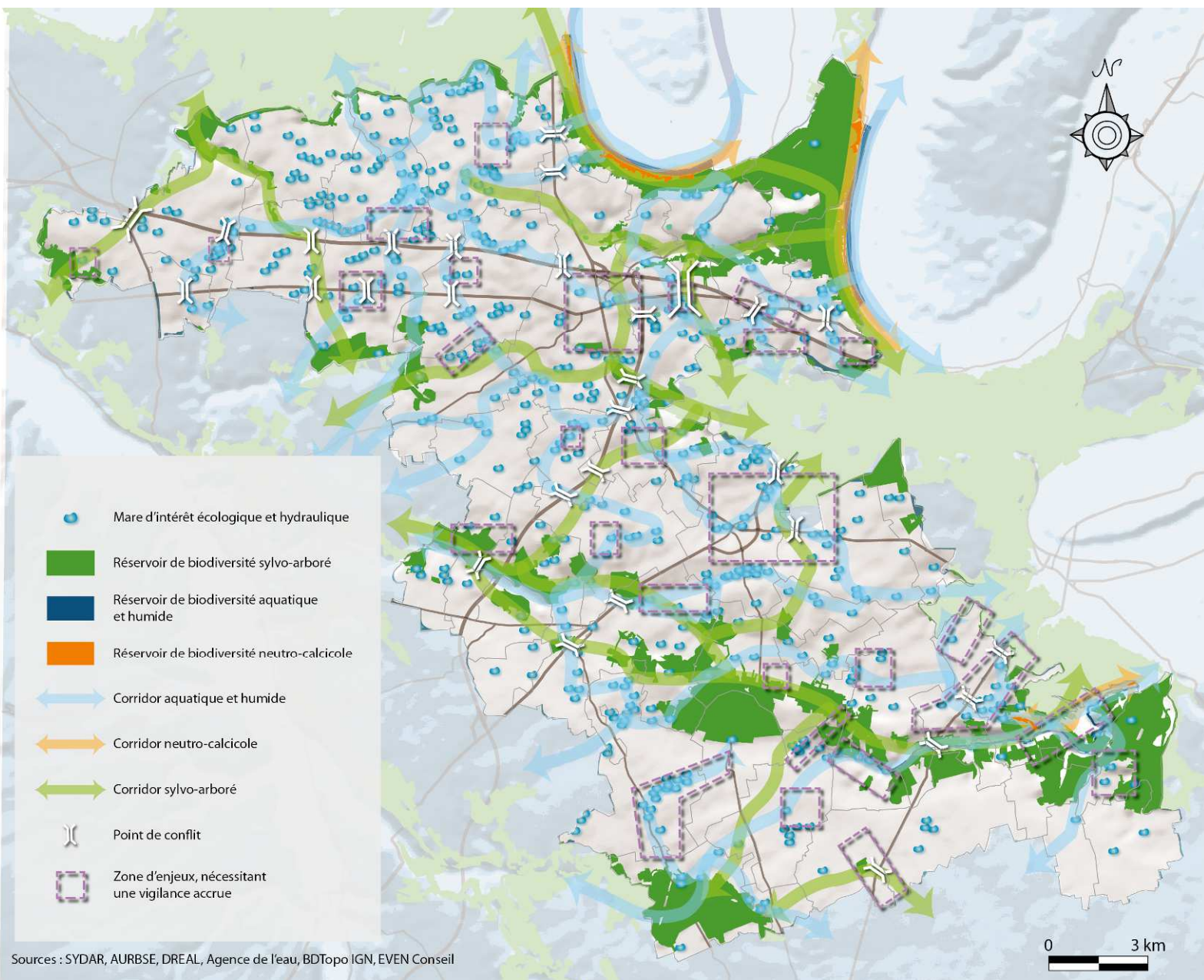
PRESCRIPTIONS

La Trame Verte et Bleue présentée ci-après a vocation à être déclinée à l'échelle locale, notamment à l'échelle communale, dans les documents d'urbanisme locaux.

Celle-ci représente le réseau écologique du Pays du Roumois à un « instant T », d'après les données environnementales disponibles à cette date. Pour l'aménagement d'une Trame Verte et Bleue optimale, les maîtrises d'ouvrage devront prendre en compte, lors de la déclinaison communale, les éventuelles études, données ou inventaires, les plus récentes en complément.

TRAME VERTE ET BLEUE DU PAYS DU ROUMOIS

Pays du Roumois - Mai 2013



> Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les réservoirs sylvo-arborés, neutro-calcicoles et milieux ouverts

Définition

Ces réservoirs de biodiversité sont constitués de massifs forestiers, de milieux ouverts secs de type pelouses calcaires des coteaux de la Seine ou de l'Oison et des milieux ouverts bénéficiant d'une gestion particulière très favorable au développement de la biodiversité (périmètres immédiats de protection de captages). Ces espaces sont reconnus pour l'importance de leur rôle dans la préservation des espèces animales et végétales qui font la biodiversité locale.

PRESCRIPTIONS

Les espaces évoqués précédemment doivent donc être protégés strictement. Pour ce faire, ils font l'objet d'un classement en zone naturelle ou agricole. Les seules constructions ou installations susceptibles d'être autorisées doivent répondre à un intérêt collectif ou participer à la valorisation des espaces et des milieux. Ci-dessous, à titre indicatif, des exemples d'aménagements autorisés ou non dans les réservoirs de biodiversité :

Aménagements autorisés
- Aménagements légers de type mobilier - exhaussement et affouillement de sol (à condition que cela ne porte pas atteinte à l'intégrité du réservoir) - Création de voiries non imperméabilisées - Réhabilitation, ou reconstruction à l'identique

Aménagements non autorisés

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions nouvelles - Voiries et parkings imperméabilisés - Aménagements voués à l'exploitation économique |
|---|

Les coupes d'arbres font bien sûr partie des actions autorisées pour permettre l'entretien des milieux et l'exploitation sylvicole durable des forêts. Cependant, ces coupes doivent être compensées par la plantation d'arbres dans la zone ou par des actions visant la régénération des espaces forestiers.

Afin de protéger les réservoirs de biodiversité forestiers et certains réservoirs de biodiversité neutro-calcicoles d'un développement urbain progressif, les lisières forestières sont préservées de toute urbanisation. Ainsi, une bande de 30m de large minimum sera définie à partir des lisières au sein de laquelle la constructibilité sera strictement limitée. Seuls sont tolérés :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation écologique et paysagère des sites (*cf. recommandations ci-après*).
- Les extensions limitées et annexes contigües aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, et ce dans une limite de 30m² de surface de plancher.

Toute autre construction non contigüe est interdite.

Dans les cas où les réservoirs de biodiversité présentent d'ores et déjà des constructions au sein de leur périmètre, il s'agit de réduire autant que possible les risques de mitage par des développements urbains non souhaités. Ainsi, les constructions existantes dans ces zones doivent être précisément identifiées et délimitées par un zonage spécifique dans les documents graphiques des documents d'urbanisme locaux afin de ne permettre que des extensions limitées.

Les réservoirs aquatiques et humides

Les cours d'eau

Au vu de la faible présence de cours d'eau sur le territoire, tous les cours d'eau permanents du Pays du Roumois sont identifiés comme réservoirs de biodiversité. Il s'agit donc de la Seine et de l'Oison. Ces cours d'eau doivent être repérés dans les documents d'urbanisme locaux et faire l'objet d'une protection (lit mineur). Les cours d'eau identifiés doivent également correspondre avec l'inventaire des cours d'eau établi par les services de l'Etat. Si, la correspondance n'est pas totale, les documents d'urbanisme compléteront la Trame Bleue communale avec les éléments supplémentaires recensés.

Les zones humides

De la même manière, le recensement des zones humides établi par les services de l'Etat, ou tout autre structure compétente en la matière, est intégré dans les documents d'urbanisme locaux, et les outils de protection et de valorisation de ces milieux sont prévus. Au sein de ces espaces, toute forme d'occupation du sol de nature à entraîner leur destruction ou compromettre leurs fonctionnalités doit être interdite. Un classement en zone Naturelle est donc requis.

Les aménagements qui pourraient exceptionnellement prendre place au sein des réservoirs aquatiques et humides ne devront pas impacter la topographie des zones humides et des milieux aquatiques ni augmenter l'imperméabilisation des sols.

Les mares

Définition

Les mares, à l'instar des cours d'eau sont les éléments fondateurs de la trame bleue du Pays du Roumois et le support du réseau écologique identifié sur la carte. Elles sont également une spécificité territoriale fondant l'identité du Pays. Il est donc important de les protéger.

PRESCRIPTIONS

Les mares identifiées sur la carte sont des réservoirs de biodiversité. Il s'agit notamment des mares d'intérêt écologique, dont certaines bénéficient d'un périmètre ZNIEFF, mais également, dans un objectif de multifonctionnalité, des mares d'intérêt hydraulique. Ces mares doivent donc être protégées par l'interdiction stricte de leur comblement.

Les mares d'intérêt hydraulique identifiées comme réservoirs de biodiversité doivent également conserver leur vocation écologique. A ce titre, le SCoT souhaite rappeler que la pratique de la pêche n'est pas favorable à la préservation des qualités écologiques d'une mare.

Souvent situées dans des zones urbanisées, il est également nécessaire de protéger les mares du développement urbain. Un périmètre inconstructible d'une largeur d'au moins 20m à partir des berges doit être défini autour de chaque mare. Une dérogation motivée et exceptionnelle pour les mares situées en zone urbanisée dense peut être envisagée, avec l'accord d'une autorité compétente.

Néanmoins, les abords des mares ne sont pas voués à être totalement dénués d'usages. La multifonctionnalité de ces espaces est fortement recommandée (liaison douce, aire de pique-nique, aire de jeux, aménagements hydrauliques...).

Les structures végétales bordant ces mares participent à leur qualité écologique et paysagère. Elles sont donc préservées lorsqu'elles existent, ou sont recrées lorsqu'elles sont absentes.

RECOMMANDATIONS

Certains espaces tels que les pelouses calcaires nécessitent le maintien d'une certaine activité ou une gestion particulière pour conserver la richesse de leurs milieux. Le SCoT incite donc à la mise en place ou au maintien de ces pratiques, notamment pour les pelouses calcicoles (agropastoralisme, plan de gestion durable visant à limiter leur reboisement spontané ou leur retournement).

Afin de préserver la sensibilité des milieux naturels tout en permettant leur participation aux activités de loisirs et touristiques du Pays, le SCoT souhaite que la fréquentation de ces espaces soit encadrée en créant des circuits balisés, et en gérant la fréquentation (horaires, flux...) dans les secteurs susceptibles d'accueillir du public et que l'accès aux zones d'habitats écologiques les plus vulnérables soit interdit.

Afin d'anticiper et d'accompagner la remise dans son lit de l'Oison, les communes ou leur groupement se rapprochent des structures compétentes (SERPN et Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne) pour intégrer toutes les dispositions nécessaires dans les documents d'urbanisme locaux.

En l'absence d'inventaire de zones humides existant au sein de leur périmètre, le SCoT recommande aux communes de réaliser une telle étude pour définir plus précisément les éventuelles zones à protéger. Pour plus de cohérence, ces inventaires de zones humides pourront être réalisés à l'échelle intercommunale ou en collaboration avec l'EPCI concernée.

> Les corridors

Un corridor écologique est un ensemble d'habitats ou d'éléments paysagers reliés entre eux et permettant la propagation et la circulation des espèces végétales et animales. Les corridors écologiques constituent ainsi les voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité.

Définition

Les corridors identifiés sur la carte de la Trame Verte et Bleue visent à connecter les réservoirs de biodiversité entre eux. Ils sont constitués d'espaces de nature plus ordinaires mais qu'il est nécessaire de protéger pour assurer l'aménagement d'un réseau écologique fonctionnel dont les continuités permettent le déplacement des espèces.

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme locaux doivent donc préciser les corridors localisés sur la carte en les délimitant à la parcelle. La commune, ou son groupement, se rapproche de l'établissement porteur du SCoT pour une prise en compte optimale de la Trame Verte et Bleue. La préservation de ces corridors et de leur fonctionnalité écologique est garantie dans les documents d'urbanisme.

- Pour les corridors situés en dehors des zones urbanisées, ceux-ci sont prioritairement traduits par un règlement privilégiant le classement des espaces concernés en zone naturelle ou agricole.
- Les zones d'extension urbaine sont prioritairement localisées en dehors des zones de corridors. Cependant, dans le cas où l'ouverture à l'urbanisation s'avérerait nécessaire dans une parcelle concernée par un corridor, les éléments constitutifs des corridors (bois, bosquets, bocage, mares...) sont protégés autant que possible, notamment les éléments de nature en ville (alignements d'arbres, espaces verts...). Si leur destruction est inévitable, des mesures de compensation sont prévues et localisées de manière à

maintenir la continuité du corridor (replantations, créations d'éléments équivalents en surface et qualité...).

- De la même manière, pour les corridors situés dans le tissu urbain existant (habitat, zone d'activités...) les éléments naturels supports des corridors écologiques sont protégés strictement. Ils font ainsi l'objet d'un classement en éléments de patrimoine écologique (Art. L123-1-5.7° du CU) ou en Espace Boisés Classés (Art. L130-1 du CU) par exemple. Les cœurs d'îlots verts et espaces verts publics ou privés font également l'objet de telles protections car ils garantissent la pénétration de la trame verte dans le tissu urbain et en réduisent ainsi les effets de fragmentation.

Pour atteindre cet objectif, un coefficient minimal d'espace vert à maintenir est également défini à l'article 13 du règlement des zones urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme.

D'une manière générale, toute opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée dans les corridors qu'à la condition du maintien de la continuité écologique, ou de son rétablissement en cas d'aménagement faisant obstacle au déplacement des espèces. En cas d'impossibilité de maintenir la continuité initiale il est nécessaire d'apporter une justification étayée et de proposer des mesures compensatoires.

De ce fait, dans les projets exceptionnellement localisés dans les zones de corridors, l'implantation d'espaces verts, ou d'espaces de gestion des eaux pluviales (lorsque le corridor coïncide avec un axe de ruissellement) est privilégiée sur les corridors.

Les corridors liés aux cours d'eau

Les cours d'eau jouent un double rôle au sein d'une trame verte et bleue. En effet, ils sont à la fois réservoirs de biodiversité et corridors, notamment grâce aux milieux connexes qui les bordent. C'est pourquoi il est important de protéger ces espaces.

PRESCRIPTIONS

Les abords de chaque cours d'eau sont donc protégés dans les documents d'urbanisme locaux par l'instauration d'un règlement spécifique limitant strictement les nouvelles constructions et imperméabilisations de part et d'autre du cours. Ils bénéficient ainsi d'un classement en éléments de patrimoine écologique (Art. L123-1-5.7° du CU) ou en Espaces Boisés Classés (Art. L130-1 du CU) par exemple. Dans la vallée de l'Oison, l'emprise à protéger doit correspondre autant que possible au lit majeur du cours d'eau. Toutefois, les communes ou leur groupement se rapprochent des structures compétentes (SERPN et Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne, PnrBSN...) afin de définir précisément, en concertation, les emprises concernées.

Seules les installations légères nécessaires à l'entretien et à la valorisation écologique, paysagère ou touristique des vallées peuvent s'implanter dans la bande ainsi délimitée.

Par ailleurs, dans la mesure du possible, la renaturation des berges actuellement artificialisées est prévue dans les documents d'urbanisme. Des outils tels que la réhabilitation écologique au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme ou les emplacements réservés peuvent être utilisés.

Dans l'objectif de maintenir la continuité écologique des cours d'eau, les aménagements dans le lit mineur des cours pouvant représenter un obstacle à l'écoulement et à la circulation des espèces sont proscrits, à moins qu'ils ne soient justifiés par l'intérêt général. Dans ce cas, des aménagements permettant leur franchissement sont intégrés. Des solutions permettant d'assurer également le transit sédimentaire sont également prévues.

De la même manière, dans les cours d'eau, les clôtures en travers sont interdites.

Conformément à l'article 1 du règlement du SAGE de la Risle :

- L'emploi de techniques de génie civil pour les protections de berges n'est admis qu'en cas d'existence d'enjeux liés à la sécurité des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports et réseaux, ou en cas de nécessité de reconstruire à l'identique en milieu urbain ;
- Les modifications de profil en long ou en travers du lit mineur des cours d'eau ne sont admises que pour des impératifs de sécurité, lutte contre les inondations ou dans le cadre de travaux de restauration écologiques.

Les corridors liés aux mares

Certaines des mares identifiées comme réservoir de biodiversité participent à la formation de corridors relatifs aux milieux aquatiques et humides.

PRESCRIPTIONS

Ces mares sont en effet support de continuité, et jouent parfois également un rôle dans la gestion du ruissellement. Il est demandé que chaque commune ou groupement de communes réalisent donc un inventaire exhaustif des mares présentes sur leur territoire, tant sur des espaces publics que privés, notamment dans le but de repérer d'autres mares pouvant participer à la formation de tels corridors.

Le comblement de ces mares, ou leur aménagement, réduisant leurs fonctions écologiques ou hydrauliques, sont interdits autant que possible. Cependant, en cas de comblement inévitable, la création d'une mare d'intérêt écologique et hydraulique équivalent est réalisée. La dite équivalence du nouvel aménagement par rapport à l'ancien doit être prouvée et argumentée.

RECOMMANDATIONS

Pour une gestion cohérente et durable, il est vivement recommandé de favoriser le regroupement du parcellaire boisé lors des plantations, et de les localiser préférentiellement dans les espaces de corridors.

Le SCoT rappelle que les règlements des documents d'urbanisme peuvent obliger la mise en place de clôtures perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Cette disposition est notamment intéressante dans les zones de corridors.

> Les autres espaces de nature relais

Définition

Les espaces naturels et forestiers plus ordinaires, ou « espaces relais », qui ne sont donc pas identifiés comme réservoirs de biodiversité ni comme corridor sur la carte de la Trame verte et bleue, mais qui participent au maintien d'une certaine richesse écologique sur le territoire sont à identifier par les communes. Il peut s'agir d'éléments surfaciques (prairies, bosquets...) ou linéaires (haies, alignements d'arbres...).

PRESCRIPTIONS

Ces dernières protègent au maximum ces éléments dans leurs documents d'urbanisme locaux, grâce à l'ensemble des outils précités (éléments de patrimoine écologique, emplacements réservés, Espaces boisés classés...).

Néanmoins, au vu de leur rôle plus modeste dans la Trame Verte et Bleue, ces secteurs peuvent faire l'objet d'aménagements, de constructions ou d'extensions ponctuels, en relation directe avec l'usage actuel du site ou la valorisation des ressources naturelles qu'ils recèlent, ou encore pour des raisons d'intérêt général (ouvrages techniques, valorisation de loisirs, sportive ou culturelle, ...). Concernant les éléments surfaciques, la superficie ainsi imperméabilisée ne doit pas excéder 10% de la surface totale de la parcelle. Les aménagements doivent tenir compte des éventuelles continuités écologiques locales et des contraintes paysagères, particulièrement des points de vue à préserver.

Ci-dessous, à titre indicatif, des exemples d'aménagements autorisés ou non dans les espaces de nature relais :

Aménagements autorisés
- Les équipements touristiques - Nouvelles constructions d'intérêt général ou de valorisation du territoire - Aménagements hydrauliques - Aménagements nécessaires pour la gestion des cours d'eau et la diversification des milieux - Installations et constructions liées aux infrastructures et réseaux divers - Les équipements de sport et de loisirs - Construction de logements pour les personnes surveillant, direction... - Ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics - Constructions liées au tourisme vert, - Constructions agricoles (hors habitat).
Aménagements non autorisés
- Constructions à vocation d'habitat, d'industrie, de commerce, de bureaux, d'entrepôts et ICPE.

Les prairies font parties de ces espaces de nature relais. Or, dans le Pays du Roumois, celles-ci ont fortement régressé ces dernières années. Leur protection est donc un enjeu fort. Dans la perspective de valoriser et de préserver les espaces agricoles, et notamment les prairies, les PLU et cartes communales concernées par cet enjeu doivent intégrer un diagnostic agricole (potentiel agronomique, type d'activité agricole, localisation des terres...). Sur cette base, ils justifient la localisation des zones à urbaniser au regard de la fonctionnalité des espaces agricoles et de la préservation de l'activité agricole sur la commune.

Certaines mares n'appartiennent ni aux réservoirs de biodiversité, ni aux corridors de la Trame Verte et Bleue. Cependant, au vu de leur importance en termes écologiques, hydrauliques et paysagers, il est nécessaire de les protéger. Aussi, sur la base d'un inventaire exhaustif des mares présentes

sur le territoire, ces entités sont protégées. Leur comblement est interdit. Cependant, en cas de comblement inévitable, la recréation d'une mare d'intérêt écologique et hydraulique équivalent est réalisée. La dite équivalence du nouvel aménagement par apport à l'ancien doit être prouvée et argumentée.

RECOMMANDATIONS

Dans le but de les intégrer au mieux à la Trame Verte et Bleue, et de garantir leur intégration paysagère, il est souhaité :

- que les dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, bassins d'eaux pluviales...) soient aménagés dans un objectif de valorisation paysagère et écologique.
- que les Maîtrises d'Ouvrage poursuivent des objectifs de qualité écologique dans les projets de réhabilitation, d'aménagement ou de valorisation des mares.

Afin que les espaces de nature relais participent de façon optimale au réseau écologique, le SCoT recommande de mettre en place une gestion différenciée des espaces verts et délaissés d'infrastructures, tout particulièrement dans les secteurs situés au sein des corridors écologiques.

> Trame Verte et Bleue et zones urbanisées : enjeux et conflits

Définition

La carte de la Trame Verte et Bleue identifie des secteurs d'enjeux et de conflits. Ceux-ci représentent les zones où l'urbanisation, plus ou moins dense, a tendance à s'étendre sur des réservoirs de biodiversité ainsi qu'à former des continuums urbains, et risque donc de présenter un niveau de fragmentation élevé. Les zones de rencontre entre les corridors et les infrastructures de transport sont également repérées.

PRESCRIPTIONS

Dans les secteurs « d'enjeux » et de « conflits », les documents d'urbanisme locaux précisent les mesures appropriées pour le maintien et la restauration des continuités écologiques (transparence écologique des ouvrages, aménagement de noues, limitation de l'imperméabilisation des surfaces et maintien de zones enherbées, conservation d'espaces de nature, absence de clôtures...).

Les développements urbains linéaires conduisant à la création de continuums sont strictement limités pour privilégier les quartiers structurés et groupés. Ce principe a pour but de réduire le fractionnement des milieux. Des coupures vertes entre deux espaces urbanisés sont conservées par une forte limitation de la constructibilité.

Dans les zones de projets en extension urbaine, au moins 20% du secteur doivent être traités en espaces verts non imperméabilisés (parcs, prairie, jardin...). Ces espaces doivent permettre la fonctionnalité de la trame verte. Pour ce faire, ils doivent être d'un seul tenant et présenter un traitement qualitatif. Il est rappelé que la multifonctionnalité d'usages (loisirs, gestion des eaux pluviales, écologie...) est à rechercher.

Les infrastructures majeures à l'origine des phénomènes de fragmentation sont implantées prioritairement en dehors des espaces de corridors. Toutefois, en cas d'impossibilité dûment justifiée, ces aménagements sont autorisés et doivent intégrer des mesures permettant d'assurer le maintien

du corridor (passage à faune...).

RECOMMANDATIONS

Pour éviter la banalisation des paysages et l'érosion de la biodiversité liée aux espèces invasives, le SCoT souhaite que l'ensemble des aménagements paysagers réalisés sur le territoire soit essentiellement constitué d'essences végétales locales. L'utilisation des espèces invasives est à proscrire.

Pour faciliter la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue communale, les communes, ou leur groupement, peuvent réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques à la Trame Verte et Bleue dans les documents d'urbanisme.

b) La protection et la valorisation de l'espace agricole

Les espaces agricoles représentent environ 70% de la superficie totale du Pays du Roumois. Les espaces de prairies régressent progressivement, pendant que les terres cultivées deviennent prépondérantes. Les terres agricoles font également face aux pressions de l'urbanisation. L'habitat individuel est, de loin, le plus important consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Afin de protéger et de valoriser cet espace agricole, porteur de l'identité du Pays, le SCoT définit des mesures de protection du foncier, d'encadrement du développement résidentiel, et de prise en compte des fonctionnalités de l'espace agricole et de ses pratiques. L'objectif est de concilier développement urbain et dynamisation de l'agriculture (*cf orientations du chapitre 3.c*).

Plus particulièrement, de nombreux bâtiments, qui ne sont plus liés à l'exploitation agricole, sont dispersés dans l'espace rural, en dehors des bourgs, villages et hameaux. Ces bâtiments n'ont pas les mêmes possibilités d'évolution, et l'expansion de certains n'est pas forcément souhaitable. Les objectifs d'intérêt collectif qui doivent être conciliés sont :

- la préservation de l'espace à potentiel agricole et de l'espace naturel, contre le mitage ;
- la préservation d'un patrimoine bâti rural, même ordinaire ;
- le besoin de diversification des activités dans l'espace rural.

PRESCRIPTIONS

Limiter la consommation des espaces agricoles pour le développement résidentiel et les zones d'activités économiques (Ces règles sont définies précisément dans le chapitre 3.a) :

Le SCoT fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, de 50% pour le développement résidentiel,

en limitant :

- les extensions de l'urbanisation sur les terres agricoles ;
- les urbanisations ponctuelles, qui favorisent le mitage des terres agricoles.

Le SCoT fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, de 20% pour le développement des zones d'activités économiques, en limitant :

- la création des zones d'activités intermédiaires et de proximité (respectivement dans la limite de 15 Ha et 2 Ha – *Cf orientations du chapitre 1*);
- les extensions des zones d'activités intermédiaires et de proximité (des extensions plafonnées à 25 Ha maximum pour l'ensemble d'une zone intermédiaire ; une extension limitée à 1 Ha pour une zone d'activités de proximité - *Cf orientations du chapitre 1*).

L'installation de champs de panneaux photovoltaïques au sol est proscrite.

Pérenniser l'activité agricole :

Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer un diagnostic agricole, qui identifie les besoins spécifiques de l'activité agricole (terres et parcelles agricoles stratégiques, exploitations, circulations des engins, ...) et les enjeux de sa pérennisation.

Toutes les urbanisations et les aménagements intègrent nécessairement la préservation des fonctionnalités et pratiques agricoles. Pour ce faire, les documents d'urbanisme repèrent les accès aux exploitations et les chemins ruraux, dans le but de les préserver. Les développements urbains s'attachent à permettre l'évolution des exploitations agricoles, en évitant de les enclaver.

La réglementation impose aux nouvelles constructions de respecter une distance minimale par rapport aux bâtiments d'élevage. Afin de permettre la pérennisation et le développement des exploitations agricoles en général, il est demandé d'élargir ce principe de réciprocité entre urbanisation et élevage

à toutes les activités agricoles, et d'instaurer, quand cela s'avère nécessaire, un périmètre inconstructible plus important.

Les communes sont appelées à encadrer les pratiques, autres qu'agricoles, qui investissent l'espace rural (randonnée, etc.), afin que celles-ci ne perturbent pas les activités.

Dans les **secteurs rural naturel et rural de transition**, la pérennisation des activités agricoles ou d'accompagnement (tourisme, loisirs, etc.) est prioritaire vis-à-vis de toute nouvelle urbanisation.

Favoriser, sous conditions, l'évolution du bâti agricole à caractère patrimonial :

Les communes doivent réaliser un inventaire exhaustif du bâti agricole existant pour connaître son affection, son état et décider des évolutions possibles.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à des fins d'habitat est autorisé uniquement pour les bâtiments dont la localisation est favorable (bourg, continuité de bourg, hameau stratégique à proximité du bourg, desserte suffisante, respect du bon fonctionnement des exploitations agricoles environnantes, etc.).

Les documents d'urbanisme locaux permettent l'évolution du bâti agricole dans les zones agricoles ou naturelles les plus éloignées des centralités, uniquement à des fins économiques ou touristiques (artisanat, gîtes, etc.). Ces mutations ne doivent pas accentuer le mitage de l'espace et nuire au fonctionnement des exploitations.

RECOMMANDATIONS

Communiquer sur le monde agricole :

L'élaboration des documents d'urbanisme locaux offre un cadre pour un l'établissement d'un dialogue constructif entre les différents acteurs du développement et de l'agriculture.

Les diagnostics agricoles réalisés dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux peuvent servir de support pour une communication de l'activité auprès des habitants.

La Charte de bon voisinage du Département peut servir de support de communication auprès des néo-ruraux.

Pérenniser l'activité agricole :

Le SCoT incite les communes à mettre en place des zones spécifiques de protection de l'espace agricole (Zone Agricole Protégée – ZAP, Périmètre d'Aménagement d'Espaces Naturels - PAEN).

Mettre en valeur et diversifier l'agriculture :

Le SCoT se positionne en faveur de la protection et de la valorisation des herbages et prairies, notamment dans le **secteur rural naturel**.

Le SCoT encourage et facilite la mise en place de mesures et actions valorisant l'activité agricole et les productions locales, ainsi que la diversification de l'activité (jardins familiaux et partagés, maraîchage, circuits courts, etc.). L'espace agricole est ainsi considéré comme un vecteur potentiel de valorisation touristique (découverte de l'activité, hébergement touristique, etc.) et un espace potentiel pour le développement d'activités de loisirs (randonnée, etc.). A ces fins, le SCoT encourage les documents d'urbanisme locaux à permettre, par un règlement adapté de la zone Agricole, la reconversion d'anciens bâtiments agricoles vers des activités de diversification.

En approche de l'urbain, des secteurs de projets spécifiques visant à développer une agriculture de proximité mêlant production, loisirs, environnement, peuvent être définis dans les documents d'urbanisme.

3. Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers (L.122-1-4)

Rappel des orientations du PADD :

Axe 1 – Conforter une dynamique résidentielle respectueuse du cadre de vie, de l'identité rurale et des potentialités environnementales du Roumois

> « Produire un habitat diversifié, offrant un cadre bâti de qualité et économe du foncier »

> « Préserver les secteurs naturels et les ressources environnementales par la mise en place d'une trame verte et bleue »

Axe 2 – Stabiliser la dépendance économique du territoire en s'appuyant sur un développement qualitatif et équilibré

> « Favoriser l'accueil d'activités et leur structuration autour d'espaces d'activités »

> « Un développement stimulé par l'économie résidentielle »

Les espaces naturels, forestiers et agricoles, à protéger et à valoriser, ont été définis au chapitre précédent.

Les principes de sectorisation et de polarisation, portés par le schéma de développement du Pays, permettent d'assurer une consommation et une gestion économe de ces espaces.

a) Limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par voie d'artificialisation

> Maîtriser la consommation d'espace pour le développement résidentiel :

Le Pays du Roumois s'est positionné en faveur d'une réduction de 50 % de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pour l'habitat, par rapport à la consommation observée durant la dernière décennie.

Dès lors, le Pays peut prélever d'une **enveloppe maximale de 360 Ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pour la réalisation de ses nouvelles opérations d'habitat**. Cet objectif prend en compte toutes les nouvelles urbanisations, qu'elles soient réalisées dans le tissu urbain existant ou en extension de celui-ci, dans la mesure où elles induisent un prélèvement sur des espaces qui ont « physiquement » un caractère agricole, naturel ou forestier.

Cette enveloppe s'entend comme étant une « superficie brute ». En d'autres termes, elle comprend les surfaces nécessaires à la réalisation de l'opération ainsi que celles nécessaires aux voiries de dessertes et aux espaces publics liées à l'opération.

PRESCRIPTIONS

La répartition de cette enveloppe s'établit par EPCI, de la manière suivante :

■ **Communauté de Communes du Roumois Nord :**

En 20 ans, une enveloppe maximale de 117 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pourra être mobilisée pour l'habitat, dont :

- 60 Ha pour les communes du secteur urbain ;
- 13 Ha pour les communes du secteur rural de transition ;
- 44 Ha pour les communes du secteur rural naturel.

■ **Communauté de Communes de Bourgtheroulde-Infreville :**

En 20 ans, une enveloppe maximale de 120 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pourra être mobilisée pour l'habitat, dont :

- 72 Ha pour les communes du secteur urbain ;
- 22 Ha pour les communes du secteur rural de transition ;
- 25 Ha pour les communes du secteur rural naturel.

■ **Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne :**

En 20 ans, une enveloppe maximale de 121 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pourra être mobilisée pour l'habitat, dont :

- 65 Ha pour les communes du secteur urbain ;
- 43 Ha pour les communes du secteur rural de transition ;
- 13 Ha pour les communes du secteur rural naturel.

A partir de ce cadrage, chaque EPCI est chargé d'assurer lui-même la répartition de l'enveloppe qui lui est octroyée, entre les communes qui le composent, en lien avec ses compétences en matière de développement et d'équipement du territoire.

Cette répartition devra s'opérer en cohérence avec les objectifs de construction de nouveaux logements définis par ailleurs (*cf orientations du chapitre 1.b*), et dans le cadre de la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), intégrant un volet foncier, ou d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), à mettre en place dans un délai de trois ans à compter de la date d'approbation du SCoT. Dans ce cadre, les politiques de l'habitat portées par chacune des trois communautés de communes pourront être coordonnées à l'échelle du Pays, et un plan d'action pourra être défini à l'échelle de chaque EPCI.

A défaut d'avoir adopté, ou d'être en capacité d'adopter, un PLH ou un PLUI intercommunal dans un délai de 3 ans après l'approbation du SCoT, les

communes concernées verront des objectifs de consommation d'espace leur être assignés, au prorata du nombre de logements présents sur les communes, qui auront été révélés par le dernier recensement en vigueur, en cohérence avec l'affectation des objectifs pour le développement de l'habitat.

Le suivi de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à horizon 20 ans, ne peut se résumer au suivi et à l'addition des superficies des zones à ouvrir à l'urbanisation (NA, AU), délimitées dans les documents d'urbanisme. Il convient en effet de tenir compte des phénomènes de rétention foncière notamment. Toutefois, ces derniers ne doivent pas être surestimés et doivent être dûment justifiés.

> Maîtriser la consommation d'espace pour le développement économique :

Le Pays du Roumois s'est positionné en faveur d'une réduction de 20 % de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour le développement de l'activité, par rapport à la consommation observée durant la dernière décennie.

PRESCRIPTIONS

Dès lors, le Pays peut prélever une **enveloppe maximale totale de 86 Ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers**, pour l'implantation des futures activités, aussi bien en zones d'activités qu'en dehors des périmètres de ces mêmes zones. Cet objectif s'entend hors espaces publics et voiries principales. Cette enveloppe se répartit de la manière suivante :

- **60 Ha maximum pour les implantations dans les périmètres de zones d'activités, activités commerciales y compris :**
Ces 60 Ha correspondent à un maximum de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, dans la période d'application du SCoT, avec pour objectif de réduire le rythme d'artificialisation.
> Cet objectif ne doit toutefois pas empêcher ou prévaloir au dimensionnement et à la programmation des espaces d'activités, lesquels viseront à répondre aux besoins économiques (*cf orientations du chapitre 1.c*).
- **26 Ha maximum pour les activités se localisant en dehors des périmètres des zones d'activités.**

Pour les communes de la Communauté de Communes du Roumois Nord, appartenant au secteur rural naturel, une enveloppe maximale de 15 Ha sera mobilisée pour le développement économique.

Le suivi de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à horizon 20 ans ne peut se résumer au suivi et à l'addition des superficies des zones à ouvrir à l'urbanisation (NA, AU), délimitées dans les documents d'urbanisme. Il convient en effet de tenir compte des phénomènes de rétention foncière notamment. Toutefois, ces derniers ne doivent pas être surestimés et doivent être dûment justifiés.

Une « réserve » supplémentaire de 20 Ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pourra être programmée dans le temps d'application du SCoT, uniquement pour le développement des zones d'activités, en plus de l'enveloppe de 60 Ha fixée à l'origine.

Cette « réserve » ne pourra être mobilisée que :

- s'il est fait le constat à l'échelle du Pays, d'une commercialisation à plus de 50% des parcelles cessibles existantes ou de l'occupation effective par les entreprises, de plus de 50% de la superficie totale cessible de la zone ;
- s'il est fait le constat d'un effort de reconquête des espaces d'activités pré-existants et des espaces déjà urbanisés (densification, utilisation des dents creuses, réhabilitation ...), avec affectation de l'enveloppe préférentiellement aux collectivités ayant justifié d'une politique en la matière.

> Dans la même logique que précédemment, cette enveloppe de 20 Ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers, potentiellement consommable par les activités qui occuperont les futurs espaces d'activités, équivaut sur le plan opérationnel à une programmation foncière de 40 Ha.

> La consommation d'espace pour les infrastructures et équipements accompagnant les développements résidentiel et économique :

Le développement résidentiel et économique s'accompagne de la réalisation d'équipements et d'infrastructures de transport, qui répondent nécessairement à une augmentation des besoins.

La stratégie de sectorisation et de polarisation du développement, se concrétisant dans le PADD, vise à intensifier le développement résidentiel et économique dans le secteur rural et les pôles identifiés. Aussi, le SCoT promeut de nouveaux modes de développement qui concourent, entre autres, à réduire les besoins en déplacements motorisés et à équilibrer la localisation des équipements.

Durant la dernière décennie, la mutation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour la réalisation d'infrastructures ou d'équipements a représenté environ 15% des mutations vers l'habitat et l'activité. L'objectif pour le SCoT est de maintenir ces mêmes équilibres pour les 20 prochaines années.

Considérant que les surfaces pour les infrastructures et les équipements sont indexées sur des surfaces de développement résidentiel et économique en diminution par rapport à la consommation de la dernière décennie (*cf ci-avant*), la consommation d'espace engendrée par la réalisation de ces infrastructures et équipements s'en trouvera également et logiquement réduite.

PRESCRIPTIONS

En cohérence avec les stratégies de développement et de gestion économe de l'espace, le SCoT prévoit que les infrastructures et les équipements rendus nécessaires par le développement résidentiel et économique n'engendrent pas une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, supérieure à 70 Ha.

Pour les communes de la Communauté de Communes du Roumois Nord, appartenant au secteur rural naturel, une enveloppe maximale de 10 Ha sera mobilisée pour les infrastructures et équipements.

Afin de limiter la consommation d'espace, le SCoT, incite à la mutualisation des équipements et des infrastructures (aires de stationnement, voiries partagées, etc.) (*cf orientations du chapitre 3.b*).

b) Assurer une gestion économe de l'espace et la qualité des aménagements

Le SCoT du Pays du Roumois met en œuvre des mesures pour encadrer le développement urbain, qui participent à la limitation de l'étalement urbain, qui favorisent une gestion économe de l'espace et qui contribuent à la qualité du cadre de vie :

- Renforcer la densité des espaces urbains, existants et à créer ;
- Maîtriser la localisation des nouvelles opérations d'habitat ;
- Favoriser la diversification et la compacité de l'habitat ;
- Renforcer la mixité urbaine et fonctionnelle ;
- Assurer la qualité des aménagements ;
- Privilégier l'évolution des zones d'activités existantes et encadrer l'aménagement des nouvelles zones d'activités

RECOMMANDATIONS

Afin de se donner les moyens d'organiser le développement sur le long terme, de manière cohérente et d'atteindre les objectifs fixés, le SCoT incite les collectivités à se doter d'une stratégie et une gestion foncière (observation foncière, mise en place d'outils appropriés : droit de préemption, conventionnements avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie, etc.) :

- en lien avec le SCoT via les outils de suivi ;
- en lien avec les procédures de PLH/PLU intercommunaux ;
- aux échelles communales.

> Renforcer la densité des espaces urbains, existants et à créer

Dans l'objectif de limiter l'étalement urbain et de réduire la consommation d'espace, le SCoT intègre des principes de densification. L'objectif de densité brute moyenne à l'échelle du Pays se situe autour de 14 logements / Ha. Des objectifs de densité sont fixés en respectant la logique des secteurs et des pôles.

PRESCRIPTIONS

Les objectifs de densité brute qui résultent de la stratégie de développement du Pays du Roumois et de l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace se déclinent de la manière suivante :

Secteur rurbain :

- Pôles structurants : en moyenne 19 logements/Ha avec un minimum de 14 logements/Ha.
- Pôles relais : en moyenne 16 logements/Ha avec un minimum de 12 logements/Ha.
- Autres communes : en moyenne 13 logements/Ha avec un minimum de 8 logements/Ha.

Secteur rural de transition :

- Pôles d'équilibre : en moyenne 14 logements/Ha avec un minimum de 10 logements/Ha.
- Autres communes : en moyenne 12 logements/Ha avec un minimum de 7 logements/Ha.

Secteur rural naturel :

- Pôles d'équilibre : en moyenne 16 logements/Ha avec un minimum de 12 logements/Ha.
- Autres communes du secteur / Nord - PnrBSN : en moyenne 9.5 logements/Ha avec un minimum de 7 logements/Ha.
- Autres communes du secteur / Vallée de l'Oison et milieux

environnants : en moyenne 6.5 logements/Ha avec un minimum de 6 logements/Ha.

- **Par ailleurs, la commune de Thuit-Hébert, identifiée comme un site stratégique du SCoT (cf orientations du chapitre 1 .d) devra appliquer une densité minimale de 13 logements/Ha dans un périmètre de 800 mètres minimum autour de la gare, qui devra être identifié et matérialisé dans le document d'urbanisme. Cette densité est à mettre en œuvre en lien avec la stratégie de développement des transports collectifs (cf orientations du chapitre 6).**

Ces objectifs de densité brute prennent en compte le nombre de logements sur l'ensemble de la zone constructible, les voiries de desserte interne de la zone, ainsi que les réseaux et les espaces publics liés à l'aménagement de la zone.

Ces densités s'appliquent à l'échelle des projets urbains, réalisés :

- dans le tissu urbain existant (sites de renouvellement urbain, friches et dents creuses, etc) dès lors que ces projets relèvent d'une taille suffisante pour pouvoir faire l'objet d'un projet d'aménagement *(à titre indicatif, il est considéré qu'une parcelle de plus de 0.5 Ha présente une superficie suffisante pour que les objectifs de densité lui soit appliquée)*;
- en extension du tissu urbain existant (nouvelles urbanisations) ;

De manière générale, ces densités s'appliquent à toutes les opérations d'aménagement entrant dans le champ de la compatibilité avec le SCoT (secteurs de projets).

L'urbanisation des petits secteurs ponctuels (pouvant résulter d'une division parcellaire, etc) n'est pas directement visée par ces dispositions de seuil de densité, mais doit tout de même respecter les objectifs et principes de densification portés par ailleurs par le SCoT.

Les objectifs de densité correspondent à une moyenne à atteindre par commune, sur une période lissée de vingt ans (période d'application du SCoT). L'inscription de densités moyennes permet la réalisation d'opérations affichant des morphologies et des densités différentes au sein de la commune considérée. Ce principe offre l'intérêt de pouvoir adapter au mieux chaque projet à son contexte urbain et paysager.

Afin de garantir les objectifs de densification affichés, la réalisation de nouvelles opérations à faible densité ne peut être envisagée que si une opération plus dense a été réalisée ou est en projet sur la même commune.

En tout état de cause, les opérations devront respecter les prescriptions visant à encadrer le développement urbain, qui sont établies par ailleurs dans le DOO.

L'intensification de la densité de certaines opérations sera encouragée, dans le cadre de négociations avec les AOT qui pourront être menées en vue du développement des transports collectifs, et traduites dans des chartes ou contrats d'axes.

Les objectifs en matière de densité des opérations pourront être assouplis, si :

- Les normes d'assainissement individuel ne permettent pas une telle densité sur expertise technique et avec l'accord d'une autorité compétente;
- L'objectif de densité a un impact sur l'équilibre des systèmes écologiques et paysagers de la zone concernée, sur expertise technique et avec l'accord d'une autorité compétente.

Exemple d'application des seuils de densité pour les pôles relais du secteur rural. Ces derniers sont soumis à un seuil de densité minimale de 12 logements par hectare et à une densité moyenne de 16 logements/Ha. Pour respecter ces objectifs, une commune peut par exemple urbaniser :

- Une zone AU de 5 Ha règlementée de manière à imposer au moins 18 logements à l'hectare ;
- Une zone AU de 3 Ha règlementée de manière à imposer au moins 12 logements à l'hectare ;
- Un secteur de dent creuse de 1 Ha, situé dans le tissu urbain, avec une densité d'au moins 20 logements à l'hectare.

Soit une moyenne de 16 logements à l'hectare sur les 3 secteurs voués à être urbanisés :

$$16 \text{ logements/Ha} = \frac{(5 \text{ Ha} \times 18 \text{ logs}) + (3 \text{ Ha} \times 12 \text{ logs}) + (1 \text{ Ha} \times 20 \text{ logs})}{(5 \text{ Ha} + 3 \text{ Ha} + 1 \text{ Ha})}$$

> Maîtriser la localisation des nouvelles opérations d'habitat

A l'échelle du Pays, le SCoT privilégie l'implantation des nouveaux logements dans les secteurs préférentiels de développement urbain, identifiés dans le PADD : le secteur rural et les pôles.

A une échelle plus fine, le SCoT organise le développement urbain, en privilégiant les opérations de renouvellement urbain et de densification du tissu existant, puis en encadrant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces, selon les principes d'équilibre définis par les Lois Grenelle.

> Favoriser le renouvellement urbain

Le tissu urbain existant présente un potentiel d'optimisation du fait, notamment, d'une urbanisation traditionnelle assez distendue et de développements récents peu denses le long des axes de communication, laissant ainsi place à des parcelles et îlots inoccupés. Au regard de ce constat, le SCoT cherche à optimiser les nouvelles urbanisations, en privilégiant les espaces recensés au sein des enveloppes urbaines existantes.

Par exemple, il s'agit alors prioritairement :

- d'exploiter les dents creuses ;
- de reconvertir les friches ;
- d'encourager les opérations de division parcellaire ;
- de réinvestir des bâtiments vacants.

PRESCRIPTIONS

Dans le cadre de leurs démarches communales de planification, préalablement à toute ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation :

- Les communes identifiées comme **pôles** doivent obligatoirement évaluer leurs capacités de construction de logements dans le tissu urbain existant (dents creuses, renouvellement, mobilisation de la vacance, etc.) et **doivent requalifier prioritairement ces espaces**. Néanmoins, si une dent creuse ne peut pas être investie à court ou

moyen terme, en raison de blocages fonciers par exemple, il conviendra de définir les règles urbaines qui permettront, ultérieurement, la réalisation de l'opération (emplacement réservé, OAP, préemption, etc.).

- Les autres communes, **hors pôles**, doivent recenser leur capacité de création de logements dans le tissu urbain existant (dents creuses, renouvellement, mobilisation de la vacance, etc.) et doivent essayer de créer les conditions nécessaires à leur utilisation.

La réalisation d'une OAP est jugée indispensable en fonction de la superficie du secteur à ouvrir à l'urbanisation, de sa localisation, etc. (*cf recommandations ci-après*).

Il est entendu que l'utilisation des disponibilités foncières situées dans les enveloppes urbaines existantes, peut demeurer impossible, inappropriée ou déconseillée, dans l'exercice de planification à une échelle communale ou intercommunale, quand :

- L'urbanisation se fait au détriment des espaces naturels présentant un intérêt écologique notable.
- Les espaces non bâtis présentent un enjeu de respiration urbaine et ont vocation à être valorisés.
- L'urbanisation s'avère incompatible avec la présence d'éléments d'intérêt patrimonial et paysager, sur le site ou dans son voisinage (cône de vue, etc.).

La mutation du bâti ancien pour de l'habitat résidentiel est favorisée uniquement dans les secteurs déjà urbanisés.

RECOMMANDATIONS

La réalisation d'une OAP est recommandée pour tout projet dans le tissu urbain, réalisé sur une assiette foncière de plus de 0.5Ha.

Certaines communes sont confrontées à des difficultés de mobilisation de leur foncier, notamment dans les enveloppes urbaines existantes. Ainsi, pour lutter contre les mécanismes de rétention foncière, les communes et leurs groupements tentent de trouver des solutions appropriées de mobilisation de leur foncier.

A ce titre, le SCoT incite chacune des intercommunalités à se doter, à travers un volet foncier de leur PLH, d'une politique d'action foncière en faveur du renouvellement urbain.

> Limiter et encadrer les extensions urbaines

Afin de réduire la consommation d'espace, le SCoT cherche à réinvestir prioritairement le tissu urbain existant (*cf prescriptions et recommandations ci-avant*). Il autorise également les opérations en extension urbaine, en les encadrant, de manière à limiter les urbanisations diffuses et dispersées, et donc à limiter au maximum l'impact sur les terres agricoles, naturelles et forestières.

PRESCRIPTIONS

Afin de tendre vers des logiques de projets cohérents et maîtrisés, les principes et les modalités d'aménagement d'une nouvelle zone à ouvrir à l'urbanisation sont établis dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). La réflexion d'ensemble prévoit l'insertion du secteur à urbaniser au sein de l'urbanisation existante et justifiera la continuité urbaine. La réalisation d'une OAP est jugée indispensable en fonction de la superficie de la zone à ouvrir à l'urbanisation, de sa localisation, etc... (*cf recommandations ci-après*).

L'OAP doit préciser :

- La vocation de l'espace, la densité et la typologie du bâti ;
- Les modalités d'intégrations de cette extension au tissu urbain

existant, notamment en matière d'accessibilité et d'accroche.

- Les éléments bâtis, paysagers ou naturels, présentant un intérêt écologique ou qualitatif, à préserver.

L'ouverture à l'urbanisation de toute nouvelle zone devra s'effectuer en continuité immédiate avec l'enveloppe urbaine existante, sauf contraintes particulières dument justifiées (exemples : présence d'éléments de la trame verte et bleue, risques identifiés, ...).

Toute extension devra se réaliser dans une recherche de compacité de l'urbanisation. Il s'agit notamment d'agir sur les densités et les formes urbaines des opérations. Dans ce cadre, les opérations conduisant au mitage agricole et les urbanisations linéaires sont proscrites.

Tout projet en extension urbaine doit intégrer une réflexion en vue de l'aménagement d'une liaison modes doux vers la centralité.

Les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir un échéancier prévisionnel de mobilisation progressive des zones d'extensions urbaines, en priorisant l'urbanisation des secteurs les plus centraux, les mieux équipés et les plus proches des aménités.

Les extensions urbaines se réalisent dans le respect et la conservation des coupures d'urbanisation, notamment entre les centres bourgs et leurs hameaux.

Des prescriptions complémentaires en matière d'insertion paysagère des extensions sont développées dans le *chapitre 1.c*.

RECOMMANDATIONS

La réalisation d'une OAP est recommandée pour tout projet en extension urbaine, réalisé sur une assiette foncière de plus de 1,5Ha.

> Encadrer l'urbanisation des hameaux

Définition

Peut être considéré comme **un hameau**, un petit groupe d'habitations, peu nombreuses, qui se structurent en dehors de l'enveloppe urbaine principale. Ces groupes d'habitations sont généralement dépourvus de fonctions autres que résidentielle et agricole. Cette notion de hameau n'est pas applicable pour les communes ne possédant pas de centres-bourgs bien identifiés.

Dans la continuité des orientations précédentes, le SCoT limite le développement des hameaux.

PRESCRIPTIONS

Il est demandé aux communes, dans le cadre de leurs documents d'urbanisme, de recenser et délimiter les hameaux, et de caractériser leurs relations avec les espaces centraux. L'urbanisation des centres-bourgs et espaces centraux est prioritaire vis-à-vis de l'urbanisation des hameaux.

Conditionner l'urbanisation des hameaux :

L'urbanisation des hameaux, au même titre que les autres urbanisations, doit respecter les principes encadrant le développement urbain, définis par ailleurs dans le DOO.

L'urbanisation d'un hameau est conditionnée :

- à l'évaluation préalable du potentiel constructible dans les centralités ;
- à la possibilité de raccordement aux réseaux ;
- à la capacité de la voirie à supporter les nouveaux flux ;
- à la distance au bourg principal et à la possibilité de raccordement via des liaisons douces (piétons, vélos).

Contenir l'importance de l'urbanisation des hameaux :

Dans l'objectif de préserver l'identité des hameaux et de favoriser le développement des secteurs plus centraux, le SCoT limite l'accueil de

nouveaux logements dans les hameaux.

Pour cela, le Pays du Roumois demande aux documents d'urbanisme locaux de fixer une part maximale de nouveaux logements à construire dans chaque hameau considéré, en tenant compte des principes de développement portés par le SCoT.

Structurer l'urbanisation des hameaux :

Le SCoT privilégie l'urbanisation des hameaux en densification du tissu urbain existant, dans le cadre d'une densification mesurée (extension des constructions existantes, comblement des dents creuses, ...).

L'extension des hameaux, dans la continuité de leurs enveloppes urbaines, doit rester fortement limitée, en termes de superficie et de potentiel constructible. L'urbanisation en extension des hameaux est néanmoins autorisée pour favoriser le développement ou la diversification de l'activité agricole (espaces de vente directe, hébergement, ...).

Par ailleurs, toute nouvelle urbanisation :

- ne doit pas porter atteinte au fonctionnement des exploitations agricoles;
- ne doit pas porter atteinte aux milieux agricoles et naturels;
- doit porter attention à l'intégration de l'habitat dans son environnement paysager, bâti, ...

> Favoriser la diversification et la compacité de l'habitat

Le Pays entend conserver son attractivité résidentielle. Pour cela le SCoT veille d'une part à une meilleure adéquation de l'offre avec la demande et d'autre part au maintien d'un cadre de vie rural préservé et de qualité. Ces objectifs vont également dans le sens d'une réduction de la consommation d'espace.

Dans ce cadre, les documents d'urbanisme locaux et les projets urbains doivent favoriser la diversification et la compacité de l'habitat en privilégiant des alternatives au développement urbain diffus et linéaire, et des formes bâties adaptées à chaque territoire.

> Favoriser la diversification de l'habitat

En mettant en place des mesures pour diversifier son parc de logements, le Pays facilite les parcours résidentiels internes au Pays et favorise la mixité sociale et générationnelle.

Éléments de définition :

L'habitat individuel groupé est caractérisé par :

Une mitoyenneté;
Un jardin privatif sur parcelle plus petite qu'en lot libre;
Un seul permis de construire pour plusieurs logements.

L'habitat intermédiaire ou semi collectif est caractérisé par :

La possession d'un accès individuel;
La présence d'un espace extérieur privatif;

L'habitat collectif est caractérisé par :

Plus de deux logements distincts superposés;
Des parties communes bâties desservant les logements.

Dans les règles du DOO développées ci-après, les logements dits « collectifs » regroupent les logements individuels groupés, intermédiaires et semi-collectifs.

PRESCRIPTIONS

Le SCoT fixe un objectif de réalisation de logements collectifs (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et habitat collectif) à l'échelle du Pays : les logements collectifs devront représenter au moins 30% des nouvelles constructions. Sur cette base, le Pays devra donc réaliser 1485 logements collectifs sur les 4950 programmés.

Les logements collectifs sont localisés préférentiellement dans le secteur urbain et dans les communes pôles.

Les documents d'urbanisme locaux et les projets urbains doivent intégrer des objectifs de diversification du parc résidentiel, en termes de typologie et de formes urbaines (petits et grands logements, habitat individuel, groupé, collectif, ...), mais aussi de statut d'occupation (logement aidé, locatif, en accession, ...).

La diversification doit non seulement être recherchée globalement à l'échelle d'une commune, mais aussi à l'échelle de chaque opération.

Les modalités de cette diversification et la déclinaison des objectifs, à l'échelle des EPCI et des communes, doivent être définies précisément dans le cadre de la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), à mettre en place dans un délai de trois ans à compter de la date d'approbation du SCoT.

RECOMMANDATIONS

Au regard du diagnostic du parc actuel de logements et des tendances sociales et sociétales (vieillesse de la population, déshébergement, desserrement familial, ...), le SCoT préconise un rééquilibrage de l'offre, en augmentant la part des petits logements et des petites parcelles.

> Favoriser la compacité de l'habitat

Le SCoT favorise l'émergence de nouveaux modes d'habiter, plus économes en espace et en énergie.

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre la diversification des formes d'habitat et la densification du tissu urbain :

– en fixant notamment des règles :

- d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives ;
- de hauteur, portant attention à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysager ;
- d'emprise au sol ;
- d'occupation du sol.

– en fixant les principes d'aménagement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les projets urbains doivent intégrer des tailles de terrains diversifiées et s'orienter vers une diminution de la taille moyenne des parcelles, en tenant compte des contraintes et particularités des sites (assainissement, risques, etc.). Les documents d'urbanisme mettent en place une réglementation favorisant ces dispositions.

La mutualisation des équipements et des zones de stationnement, ainsi que la multifonctionnalité des espaces doivent être systématiquement recherchés dans le cadre des aménagements. Ce principe est facilité dans le cadre de l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les communes veillent dans leurs aménagements à renforcer et/ou à optimiser les continuités fonctionnelles et paysagères au sein de l'espace urbain, de manière à encourager le développement des déplacements via les modes doux (piétons, vélos).

> Renforcer la mixité urbaine et fonctionnelle

Le renforcement de la mixité urbaine et fonctionnelle participe à créer les conditions permettant de :

- lutter contre l'étalement urbain,
- réduire les déplacements motorisés,
- développer les modes doux,
- réduire la consommation d'énergie.

La mixité contribue par ailleurs à l'animation du tissu urbain.

plus large, en considérant leur intégration dans leur environnement.

Ces principes de mixité trouvent une traduction appropriée dans les documents d'urbanisme, à travers les règlements, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les emplacements réservés, etc.

PRESCRIPTIONS

La mixité urbaine et fonctionnelle est principalement recherchée dans les pôles et les espaces urbains centraux (centres-bourgs, ...).

Les communes doivent systématiquement rechercher à maintenir, valoriser et à créer, des ensembles urbains mixtes, mêlant habitat, équipements, services et commerces, activités non nuisantes, etc.

Pour cela, elles devront mettre en œuvre des mesures :

- permettant d'assurer la mixité fonctionnelle des nouveaux secteurs d'urbanisation ;
- favorisant l'évolution des quartiers existants vers une plus grande mixité des fonctions ;
- favorisant une plus grande proximité entre l'habitat et les autres fonctions connexes : commerces, équipements, activités non nuisantes, etc.

Chaque opération d'aménagement devra s'inscrire dans une logique de complémentarité avec les fonctions pré-existantes dans le tissu existant.

Les nouveaux aménagements doivent systématiquement rechercher la mixité fonctionnelle à l'échelle des projets en eux-mêmes, ou à une échelle

> Assurer la qualité des aménagements

Le développement urbain aura un impact sur l'environnement et sur le paysage. Cependant, le territoire souhaite favoriser les projets de qualité pour réduire autant que possible ces incidences négatives, mais aussi pour faciliter l'intégration des opérations.

PRESCRIPTIONS

La conception même des nouvelles opérations doit intégrer les caractéristiques du tissu urbain existant (trame et morphologie urbaines, etc.), ainsi que les spécificités environnementales et paysagères en place. L'aspect extérieur des constructions doit également être travaillé en relation avec l'existant (*cf orientations du chapitre 8*).

La prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers doit être le socle de la conception des projets urbains. La problématique des déplacements doux doit également être intégrée.

RECOMMANDATIONS

Le SCoT préconise que des mesures adaptées soient définies pour, en premier lieu, éviter, puis réduire et, lorsque c'est nécessaire et possible, compenser les impacts négatifs potentiels de tout projet urbain sur l'environnement.

> Encadrer et optimiser l'aménagement des nouvelles zones d'activités

Le Pays entend mettre en œuvre un développement économique, qualitatif et économe en espace. La qualité des zones s'impose de plus en plus comme un facteur déterminant qui motive le choix d'implantation des entreprises.

Pour cela, les zones d'activités existantes et futures doivent répondre à certains principes d'aménagement, notamment en termes d'accessibilité, de fonctionnalité, d'équipements, de qualité urbaine et architecturale, de performance environnementale et énergétique, etc.

Les règles qui suivent viennent compléter les dispositions afférentes au développement de l'armature économique développées dans le chapitre 1.c du présent document.

Elles pourront être atteintes grâce à la mobilisation de plusieurs outils à disposition des collectivités :

- règles d'urbanisme des documents locaux (règlements, emplacements réservés, OAP, etc.)
- procédures d'aménagement d'ensemble : lotissements, zones d'aménagement concertées (ZAC), etc.
- cahiers des charges, chartes, règlements de lotissements, cahiers des charges de cession de terrains comportant un cahier des prescriptions architecturales et paysagères, etc.

PRESCRIPTIONS

Optimiser l'aménagement des parcs d'activités :

Dans une logique d'accroissement des densités des zones d'activités existantes et futures, les documents d'urbanisme locaux mettent en place des règles encourageant la densification des zones, en assouplissant ou en levant les obstacles réglementaires dans les secteurs concernés (CES, COS, hauteur, implantation par rapport aux limites séparatives et aux espaces publics, ...).

Les communes mettent en place des règles permettant l'évolution des activités sur site (règles d'implantation des bâtiments, ...).

La mutualisation des espaces et des équipements devra être favorisée (stationnement, stockages, services, ...) dans les aménagements.

Penser l'aménagement des zones d'activités dans une logique de projet global :

Les documents d'urbanisme locaux prévoient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les futures zones d'activités, qui intègrent la question du traitement des franges, des accès, du stationnement, des espaces paysagers, de la gestion de l'assainissement (eaux usées/pluviales), etc.

Dans la mesure du possible, les zones d'activités sont accessibles par les modes doux depuis les centralités urbaines, et plus particulièrement pour les zones d'activités situées dans les pôles.

L'aménagement des zones d'activités doit intégrer une réflexion sur les services aux salariés (restaurant, équipements, services de proximité).

Optimiser la qualité environnementale et paysagère des zones d'activités :

Les communes s'assurent que les projets urbains intègrent une bonne prise en compte des problématiques environnementales, écologiques et paysagères de manière à limiter les impacts négatifs sur l'état existant (cf *orientations du chapitre 4.a*).

Une étude de type Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) doit être réalisée lors de l'extension, de plus de 10 Ha, de toute **zone d'activités stratégique**. Cette AEU doit guider le schéma d'aménagement d'ensemble ainsi que le règlement de zone.

Les zones d'activités intègrent des principes de paysagement et d'intégration dans leur environnement.

Les transitions harmonieuses doivent être créées entre les zones à dominante d'habitat et les zones d'activités.

Ces espaces de transition, en plus de permettre une meilleure intégration paysagère des zones d'activités, devront intégrer des mesures de réduction des nuisances potentiellement générées.

RECOMMANDATIONS

Le SCoT encourage la réalisation d'une étude de type Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) lors de la création ou de l'extension, sur plus de 10 Ha, de toute **zone d'activités intermédiaire**.

c) Assurer une meilleure cohabitation entre les espaces urbains, agricoles, naturels et forestiers

Certains espaces peuvent être mis à mal, dans leur fonctionnement ou dans leur essence même, par un développement urbain parfois peu maîtrisé. Le SCoT vise à mieux gérer les transitions entre les espaces (urbains, agricoles, naturels, forestiers), et à améliorer les liaisons.

> Gérer les lisières et les espaces de frange

Les limites entre des espaces de nature et de vocations différentes doivent faire l'objet d'une attention particulière, de part l'importance des enjeux qu'ils portent, aussi bien en matière de paysage que de conflits d'usages.

Le SCoT cherche ainsi à les valoriser et à les protéger.

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme prévoient des principes de gestion des lisières, notamment entre les espaces urbains et les espaces agricoles/naturels/forestiers.

La transition fonctionnelle entre les espaces est favorisée par l'intégration de la multifonctionnalité (associer fonctions récréatives, environnementales, paysagères, intégration des mobilités douces, etc.) dans les espaces de frange.

Plus particulièrement, l'urbanisation en extension, doit :

- tenir compte des structures bocagères autour des villages ;
- être accompagnée du développement de lisières plantées, lorsque cela est justifié par le contexte environnemental et paysager en place.

> Conserver des coupures d'urbanisation

Le SCoT n'est pas favorable aux urbanisations linéaires le long des grands axes, ainsi qu'à tout développement qui conduirait à la création de continuums urbains. Aussi, les mesures mises en œuvre visent à éviter l'enclavement des espaces agricoles productifs (*cf orientations du chapitre 2.b*).

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme identifient les secteurs de frange et de transition n'ayant pas vocation à être urbanisés.

> Assurer les liaisons entre les différents espaces

Un espace attractif et respecté par tous est un espace facilement accessible et offrant des itinéraires de découverte. Il s'agit pour cela de mettre en relation les espaces urbains et les espaces agricoles, naturels.

PRESCRIPTIONS

Les communes favorisent les échanges entre les espaces urbains, agricoles et naturels, en repérant les liaisons à créer, restaurer, maintenir. Ces liaisons sont avant tout favorables aux modes doux.
(*cf orientations du chapitre 2.a*)

RECOMMANDATIONS

Les espaces de frange peuvent être les supports d'aménagements cyclables et piétonniers.
(*cf orientations des chapitres 2.a et 6.d*)

4. Les objectifs relatifs au renforcement de la performance environnementale et à la prévention des risques majeurs

Rappel des orientations du PADD :

Axe 1 – Conforter une dynamique résidentielle respectueuse du cadre de vie, de l'identité rurale et des potentialités environnementales du Roumois

- > « Des modes d'urbanisation plus économes en ressources énergétiques »*
- > « Recourir aux énergies renouvelables dans les nouveaux projets »*
- > « Développer les outils nécessaires à la réduction de la consommation d'énergie, de performances énergétiques des bâtiments, et de production d'énergie. »*
- > « Valoriser la ressource en eau »*
- > « Consolider une politique globale de l'eau dans des espaces de gestion cohérents »*
- > « Préserver les secteurs naturels et les ressources environnementales par la mise en place d'une trame verte et bleue ».*
- > « Prise en compte des risques et des nuisances dans les arbitrages et les choix de développement du territoire »*

a) Renforcer la performance environnementale des aménagements

> Maîtriser la demande énergétique, réduire les émissions de GES et encourager la production d'énergies renouvelables

Le SCoT est un réel outil de lutte contre le réchauffement climatique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, il permet, entre autre, d'amorcer une transition énergétique dans les territoires.

Les orientations ci-dessous ont pour principal objectif de réduire les consommations d'énergie des constructions, existantes ou à venir, et de développer le recours et la production d'énergies renouvelables.

PRESCRIPTIONS

Le profil rural du territoire offre des opportunités de production d'énergies renouvelables (éolien, solaire, géothermique...), notamment basées sur la structuration d'une filière bois-énergie ou de méthanisation en lien avec les exploitations agricoles du territoire. De ce fait, dans l'objectif de développer la production d'énergie renouvelable du territoire et son exploitation, le potentiel de structuration de telles filières est à étudier à l'échelle du Pays dans un objectif de synergie et de coordination des projets.

Au vu des périodes d'achèvement des constructions existantes dans le Pays du Roumois, le parc bâti actuel est relativement énergivore. Il constitue une source d'économie d'énergie non négligeable qu'il convient de cerner pour mener des actions ciblées et efficaces. Pour ce faire, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) comprennent une évaluation des performances énergétiques des logements dans leur diagnostic afin d'orienter les actions d'amélioration du bâti sur les secteurs les plus critiques.

En outre, afin d'atteindre les objectifs d'économie d'énergie du bâti, les dispositifs d'amélioration de l'isolation des bâtiments (dont extérieurs) sont encouragés et doivent pouvoir être réalisés dans les marges de retrait et

recul des constructions, et au-delà des limites de hauteur maximale, imposées par les documents d'urbanisme.

Il est à noter que les opérations de réhabilitation privilégient des performances énergétiques accrues plutôt que le nombre d'actions pour une efficacité à long terme.

Par ailleurs, pour favoriser le recours aux énergies renouvelables dans les projets et l'équipement des constructions existantes, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés et encouragés sur le bâti existant ou sur les nouvelles constructions, sous réserve d'intégration paysagère dans les zones sensibles.

Il est à noter que les Plans Locaux d'Urbanisme disposent désormais d'un nouvel outil permettant d'agir sur la performance environnementale, dont énergétique, des constructions : l'article 15. Il s'agit donc de s'en saisir et que les PLU le règlementent systématiquement pour développer la performance énergétique du territoire notamment.

Par ailleurs, dans le but d'inciter les aménageurs et autres maîtres d'ouvrages à élaborer des projets ayant recours aux énergies renouvelables, les documents d'urbanisme étudient la possibilité de bonifier l'emprise au sol (dans une limite de 10%) lorsque les constructions ont recours aux énergies renouvelables ou les produisent.

De plus, pour des projets exemplaires sur le plan énergétique, les OAP des documents d'urbanisme et les études pré-opérationnelles comprennent un volet « énergie » définissant les conditions de mise en œuvre du bioclimatisme, de performance énergétique et de recours aux énergies renouvelables.

Enfin, pour une optimisation de l'exploitation et de la production d'énergie, la faisabilité et l'opportunité de la réalisation de réseaux de chaleur est étudiée pour chaque projet urbain, en prenant en compte les possibilités de raccordements futurs pour une vision prospective.

RECOMMANDATIONS

Encourager les initiatives de production d'énergie renouvelables aussi en dehors des zones de projets urbains.

Inciter au développement des dispositifs de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sur les bâtiments agricoles qui permettent une production à plus grande échelle.

Informier et sensibiliser le grand public ainsi que les acteurs économiques du territoire aux économies d'énergies et aux possibilités de recours aux énergies renouvelables.

Inciter au développement des constructions en limites séparatives en zones pavillonnaires, et à la compacité des formes urbaines, afin de limiter les déperditions énergétiques des constructions individuelles.

Profiter des opérations de renouvellement urbain sur les centres anciens pour mettre en place des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat multi-sites (OPAH) incluant un volet « performance énergétique ».

Etudier les opportunités de développement des dispositifs de production d'énergie éolienne sur le territoire.

> Favoriser une gestion durable des déchets

Le développement du territoire aura pour conséquence l'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire. Par conséquent les volumes de déchets produits sur le territoire augmenteront. Malgré la faible marge de manœuvre dont dispose le SCoT dans ce domaine, il convient cependant de définir les conditions permettant d'améliorer autant que possible la gestion des déchets sur le territoire.

PRESCRIPTIONS

Ainsi, pour les nouvelles constructions d'habitat collectif ou semi-collectif, d'immeubles tertiaires ou d'équipement, des espaces de stockage adaptés aux différentes catégories de déchets collectés sur la commune et des objets encombrants sont imposés. Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous.

De plus, le dimensionnement des nouvelles voiries est adapté aux besoins de collecte des déchets. Les collectivités se rapprocheront des structures compétentes afin d'obtenir les informations nécessaires à l'application de cette prescription.

Enfin, dans l'objectif de réduire les nuisances visuelles que peuvent engendrer les aires de présentation ou de stockage de déchets situées à l'extérieur, l'intégration paysagère de ces dernières est demandée.

RECOMMANDATIONS

Promouvoir sur l'ensemble du territoire du SCoT le compostage individuel et groupé, ainsi que le compostage des déchets verts, afin de réduire la production de déchets à la source.

Etudier le potentiel de valorisation énergétique des déchets agricoles par méthanisation dans un objectif de coordination à l'échelle du Pays ou des intercommunalités.

Les initiatives de types chantiers « verts » ou « propres » sont favorisées afin de permettre une bonne prise en charge et un traitement adéquat des déchets de chantiers.

> Favoriser une gestion durable de l'eau

Un projet urbain durable se doit de prendre en considération la protection des ressources naturelles du territoire sur lequel il repose. La préservation de la ressource en eau, patrimoine inestimable, doit donc être assurée lors de la mise en œuvre du projet de SCoT du Pays du Roumois.

Les orientations qui suivent visent ainsi à garantir une alimentation en eau potable suffisante, sécurisée et pérenne, et à assurer un assainissement des eaux usées optimal pour de moindres impacts sur la ressource.

De plus, ce document présente un volet particulièrement développé relatif à la gestion des eaux pluviales en réponse aux problématiques et dysfonctionnements que connaît le territoire dans ce domaine (inondations, pollution des nappes souterraines...).

L'ensemble des dispositions qui suivent concourent donc à la protection de la ressource en eau, autant du point de vue quantitatif que qualitatif.

PRESCRIPTIONS

Dans le cadre de tout projet urbain (opérationnel ou document d'urbanisme), la prise en compte de la gestion de l'eau, notamment de l'assainissement, est assurée le plus en amont possible dans le processus de conception. Pour ce faire, le SCoT renvoie auprès des différentes structures compétentes en la matière pouvant guider les choix selon les configurations.

De plus, il est rappelé que les maîtrises d'ouvrages, lors de l'élaboration de leurs projets (opérationnels, documents d'urbanisme...) doivent prendre en compte, en sus des études d'ores et déjà existantes, les études et données disponibles qui auront éventuellement été réalisées et publiées après la date d'approbation du présent SCoT.

L'ASSAINISSEMENT

PRESCRIPTIONS

L'assainissement des eaux usées s'effectue soit par des dispositifs collectifs, soit par des dispositifs autonomes. Un zonage d'assainissement que chaque commune doit avoir réalisé définit de quel type d'assainissement relève chaque parcelle. Ce zonage d'assainissement est annexé aux documents d'urbanisme locaux.

Pour garantir un développement urbain présentant le moins d'impact possible sur la ressource en eau, il est nécessaire de s'assurer que le traitement des effluents issus des projets est satisfaisant et que le développement urbain n'induit pas de pollutions des milieux.

De ce fait, dans les zones d'assainissement collectif, l'ouverture à l'urbanisation n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :

- la capacité des réseaux à collecter les effluents supplémentaires sans dysfonctionnement,
- une marge capacitaire de la station d'épuration suffisante pour traiter les nouveaux volumes de manière satisfaisante,
- le respect des volumes autorisés dans les conventions de rejet pour les communes raccordées à une station gérée par une autre collectivité.

Les secteurs déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectif sont prioritairement ouverts à l'urbanisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les extensions des constructions existantes ne sont autorisées qu'à condition de justifier d'un dispositif d'assainissement conforme. Les communes ou leur groupement se rapprocheront des SPANC pour identifier les parcelles concernées.

A défaut d'assainissement collectif, une étude préalable définira le type d'assainissement non collectif le plus adapté au contexte local qu'il s'agira de réaliser.

Dans tous les cas, les dispositifs d'assainissement devront respecter les règlements des structures compétentes dans les domaines de l'assainissement collectif et/ou non collectif.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le développement urbain induit naturellement une augmentation des consommations d'eau potable sur le territoire. Néanmoins, la ressource n'est pas inépuisable, et un projet qui n'est pas adapté aux capacités de production et de distribution d'eau potable peut conduire à des problèmes d'approvisionnement.

PRESCRIPTIONS

Ainsi, les projets de développement urbain doivent être adaptés à la capacité d'alimentation en eau potable du secteur. Les communes ou leur groupement se rapprocheront du SERPN qui détient une étude de sécurisation de l'alimentation en eau potable.

Dans l'objectif de préserver la ressource en eau potable du territoire, le SCoT rappelle que les communes, lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, doivent respecter les dispositions relatives aux périmètres de protection des captages et donc définir des occupations du sol en accord avec celles-ci.

A cet effet, les maîtrises d'ouvrage font figurer ces périmètres, ainsi que les périmètres des Bassins d'Alimentation de Captages, dans les documents graphiques des documents d'urbanisme.

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

La problématique de la gestion des eaux pluviales est un enjeu fort sur le territoire. En effet, des dysfonctionnements ont pu être observés menant à des phénomènes d'inondation, de coulée de boue, etc.

Il s'agit donc de mener une réelle politique cohérente et harmonieuse sur le territoire, dans le respect des orientations et règles du SAGE de la Risle et de l'Iton, afin de supprimer ces désagréments.

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer un diagnostic faisant l'état des lieux de la gestion des eaux pluviales et du ruissellement, en identifiant les problématiques liées telles que le risque d'inondation par exemple. En fonction des conclusions de ce diagnostic, les communes, ou leur groupement, s'orienteront, le cas échéant, dans l'élaboration d'un schéma d'assainissement pluvial.

Par ailleurs, des études hydrauliques ont été menées sur le territoire définissant un certain nombre d'aménagements à réaliser pour améliorer la gestion du ruissellement. Afin de permettre leur réalisation concrète, les zones retenues pour ces aménagements par les études hydrauliques, ou les schémas d'assainissement pluvial, ne doivent pas faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation permettant une occupation autre que les aménagements visés, voire peuvent être identifiées par un emplacement réservé afin de maîtriser le foncier. Les éléments issus des études relatives aux Bassins d'Alimentation de Captages sont également à prendre en considération. Pour une prise en compte optimum de ces éléments, les maîtrises d'ouvrages se rapprochent des structures compétentes dans la gestion du ruissellement.

La gestion du ruissellement est fortement corrélée à l'imperméabilisation des sols. La maîtrise de l'artificialisation des terres permet de limiter les phénomènes de ruissellement, et donc de réduire les besoins

d'infrastructures de gestion. Dans cet objectif, les règlements des documents d'urbanisme limitent l'imperméabilisation des sols par la définition d'un coefficient d'espace vert dans les documents d'urbanisme.

Par ailleurs, pour gérer le ruissellement et ses effets, les documents d'urbanisme locaux protègent l'ensemble des éléments concourant à la gestion du ruissellement (mares, talus, haie...) en lien avec la Trame Verte et Bleue.

Dans l'élaboration des projets, la gestion des eaux pluviales est intégrée le plus tôt possible. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, récupération...) sont privilégiées par rapport à la gestion effectuée par des réseaux, conformément aux orientations du SDAGE Seine Normandie.

La gestion alternative des eaux pluviales peut s'effectuer par infiltration ou par régulation. Le choix s'effectue au regard de l'importance du projet urbain, de la taille des parcelles, de l'entretien futur envisagé des ouvrages, de la possibilité de présenter un rejet, et surtout de la capacité d'infiltration du sol. La gestion est donc à adapter à chaque projet.

Ainsi, l'infiltration des eaux pluviales est envisagée en priorité. Cependant, la gestion des eaux pluviales est assurée par régulation (dont les toitures-terrasses végétalisées par exemple) et non par infiltration dans le cas de sols imperméables ou d'infiltration rapide vers la nappe qui serait source de pollution de la ressource (*cf disposition I27 du SAGE de la Risle*).

L'article 5 du règlement du SAGE de la Risle définit des prescriptions techniques pour le dimensionnement des systèmes d'infiltration ou de régulation des eaux pluviales lors de nouvelles imperméabilisations, dans l'objectif d'assurer une gestion des eaux pluviales optimale :

- Dans le **cas d'une infiltration** des eaux pluviales, les conditions cumulatives suivantes à respecter :
 - o Démontrer une capacité d'infiltration du sol supérieure à 1.10-6 m/s en-dessous de laquelle l'infiltration n'est pas possible, et inférieure à 1.10-2 m/s au-dessus de laquelle le transfert rapide d'eaux pluviales dans le sous-sol ne garantit pas la protection de la nappe ;
 - o Ne pas être situés en périmètres rapprochés de captage d'alimentation en eau potable;
 - o Dimensionner le système d'infiltration (noue, tranchée drainante...) pour gérer une pluie locale centennale (équivalent à stocker le volume ruisselé lors d'une pluie locale décennale de durée 24h de l'ordre de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée, la hauteur de pluie journalière décennale sur le bassin versant étant comprise entre 50 et 52 mm) ;
 - o Permettre la vidange de l'ouvrage sur une durée de l'ordre de 48 h.
- Dans le **cas d'une gestion par régulation** avec débit de fuite, les conditions cumulatives suivantes sont à respecter :
 - o Être dimensionnée pour gérer une pluie locale centennale avec un débit de fuite maximum de 2 litres/seconde/hectare collecté ;
 - o Permettre la vidange de l'ouvrage sur une durée de l'ordre de 48 h.
- Dans le **cas d'une gestion mixte** (infiltration d'une partie des eaux pluviales, régulation de la partie restante), appliquer les conditions définies ci-dessus aux surfaces respectivement concernées.

L'article 5 du règlement du SAGE ne s'applique qu'aux projets de plus de 10 000 m². Cependant, dans le cadre d'une démarche préventive globale et afin d'éviter le cumul de petites imperméabilisations n'assurant pas une bonne

gestion des eaux pluviales, la *disposition 127* recommande aux communes et établissements publics compétents de réglementer la gestion des eaux pluviales dans les règlements de leurs documents d'urbanisme sur l'ensemble des zones en s'appuyant sur les prescriptions précitées.

Par ailleurs, afin d'allier la gestion des eaux pluviales et la maîtrise des consommations d'eau potable, la collecte et la réutilisation (réservoir aérien ou cuve enterrée), pour des usages non nobles (autre que sanitaire : arrosage, nettoyage des surfaces extérieures, des véhicules...), pour partie des eaux pluviales est imposée pour toute nouvelle construction d'habitat individuel, de bâtiment d'activités (dont agricoles) et de bâtiment public. Le choix du type d'installation et de son dimensionnement revient à la maîtrise d'ouvrage. Ces dispositifs doivent toutefois être compatibles avec les objectifs de régulation des eaux pluviales et donc, selon les techniques employées, être équipés d'un débit de fuite et d'une surverse. Dans les zones d'activités, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur réutilisation afin de supprimer tout risque de pollution.

Dans les cas où la gestion des eaux pluviales est assurée par des réseaux, il convient de limiter au maximum les risques de saturation et de débordements. Ainsi, la capacité des réseaux à prendre en charge les volumes supplémentaires d'eaux pluviales générés par les nouvelles imperméabilisations est vérifiée et conditionne la réalisation des projets.

De plus, afin de ne pas aggraver les éventuelles situations problématiques, dès qu'un dysfonctionnement du réseau d'assainissement est constaté, toute opération nouvelle d'urbanisation dans le secteur concerné est conditionnée à la remise en état du réseau ou de l'équipement.

RECOMMANDATIONS

Encourager les pratiques respectueuses de l'environnement, et plus particulièrement de la ressource en eau, notamment dans le secteur agricole, spécialement dans les Bassins d'Alimentation de Captages dans un but de préservation de la ressource en eau.

Le SCoT encourage vivement l'ensemble des acteurs locaux concernés à réduire l'utilisation d'intrants, de toute sorte, susceptibles d'entraîner une dégradation de la qualité de la ressource en eau.

Mener des politiques de sensibilisation et d'information à propos de la limitation d'utilisation d'intrants dans la gestion des jardins et des espaces verts afin d'éviter les pollutions diffuses dans les nappes et les cours d'eau. Les structures compétentes en termes de protection de la ressource en eau peuvent se mobiliser pour conduire des études de définition des Aires d'Alimentation de Captage pour l'ensemble des captages du territoire et ainsi mettre en place de réels programmes d'actions favorisant la protection de la ressource en eau.

Engager prioritairement les réhabilitations des systèmes d'assainissement non collectif identifiés comme les plus polluants à l'issue des diagnostics et situés en zones à enjeu sanitaire et environnemental (sur les périmètres rapprochés puis éloignés des captages, à proximité de bêttoires tracées positives vers des captages, en zone rapprochée d'influence de la pollution microbiologique sur le littoral normand ou ANC situés le long des cours d'eau).

Les communes peuvent élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques relatives à la gestion de l'eau, et donc à l'assainissement pour anticiper la prise en compte de cette thématique dans les projets.

Favoriser la mise en place de dispositifs de réduction des consommations d'eau potable dans les nouvelles constructions.

Rechercher systématiquement, dans les projets, des solutions alternatives en termes de techniques et de matériaux afin de développer des revêtements non imperméables dans le but de maîtriser l'imperméabilisation des sols.

b) Prévenir les risques majeurs et les nuisances

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les risques naturels et technologiques, mais également les nuisances auxquels est soumis le territoire, dans un objectif de prévention, afin de protéger les usagers du territoire, les biens qu'il porte ainsi que l'environnement dans sa globalité.

Les prescriptions et recommandations suivantes s'inscrivent dans cette perspective et permettent d'adapter les projets urbains locaux aux contraintes du territoire, notamment lorsque les risques auxquels elles sont soumises ne relèvent pas de documents règlementaires tels que les Plans de Prévention des Risques.

Les prescriptions et recommandations relatives à la gestion du ruissellement renvoient à la **carte ci-après**. Cette carte ne détient qu'une valeur indicative. Il convient, à titre règlementaire, de consulter la réplique de celle-ci en format A3 jointe aux annexes de ce document.

Il est également nécessaire, concernant cette thématique, de prendre en considération les autres éléments de connaissances, existants ou futurs, tels que les études hydrauliques. Il convient à ce titre de se rapprocher des structures compétentes.

PRESCRIPTIONS

D'une manière générale, il s'agit d'améliorer la prévention des risques sur le territoire. De ce fait, il est nécessaire de mener une réflexion à l'échelle du SCoT sur l'opportunité et la faisabilité d'élaborer des Plans de Prévention du Risque Mouvement de Terrain en lien avec la présence de bêttoires, marnières et autres cavités souterraines. La mise en œuvre de ces documents permettrait d'approfondir la connaissance des risques et d'adapter au mieux les règles d'urbanisme dans les zones concernées.

Malgré l'absence de Plans de Prévention des Risques sur le territoire, le SCoT souhaite que la prise en compte des risques soit optimale sur le territoire. De ce fait, sur la base des connaissances actuelles et futures, les

documents d'urbanisme localisent les secteurs présentant un risque ou exposés à des nuisances sonores, à l'échelle cadastrale dans les documents cartographiques (axes de ruissellement avec bande d'extension des crues, parcelles inondables soit par ruissellement, par résurgence de sources, remontées de nappes ou crue des cours d'eau...) et y associent un règlement adapté.

De plus, le Pays du Roumois est fortement concerné par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de bêttoires et marnières. Il est donc nécessaire d'encadrer l'urbanisation à proximité afin de préserver les personnes et les biens de ce risque. Ainsi, les sites potentiels de mouvement de terrain liés aux cavités, bêttoires et marnières sont localisés précisément. Les collectivités peuvent se baser sur la liste établie par les services de la DDTM27. L'urbanisation à leur proximité est fortement contrainte tel que le préconise le règlement sanitaire départemental. Des périmètres inconstructibles autour de ces bêttoires, marnières et autres cavités peuvent être définis.

Le territoire est concerné, par endroits, à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Dans ces zones, également reportées sur les documents graphiques des documents d'urbanisme, il convient, avant tout projet de construction, de suivre les mesures préventives établies par les services de la DDTM27 et le BRGM.

Par ailleurs, l'un des risques les plus présents sur le territoire est le risque d'inondation par ruissellement. Dans ce contexte, le SCoT doit également prévenir les conséquences humaines et matérielles de ces phénomènes. Par conséquent, pour réduire l'occurrence et l'importance de ces inondations, les axes d'écoulement, et la bande d'extension des ruissellements associée, sont reportés sur les documents graphiques des documents d'urbanisme : report de l'emprise du fond de vallon plat sur le fond cadastral ou largeur minimum de 25 m à défaut de formes bien délimitées dans le paysage et en l'absence d'étude spécifique ou de schéma d'assainissement pluvial). Ils sont rendus inconstructibles (hors extensions mesurées sans augmentation de la population exposée et d'emprise au sol inférieure à 20 %) et les remblaiements sont proscrits (hors travaux de lutte contre les inondations).

Leur valorisation naturelle par leur participation à la Trame Verte et Bleue est encouragée et la multifonctionnalité doit être recherchée (loisirs, paysager, écologique, hydraulique...).

Il est à noter que de nouveaux axes d'écoulements peuvent apparaître, notamment au niveau des fonds de talwegs et talwegs secs. Ceux-ci devront également être pris en compte et seront concernés par les mêmes règles que celles énoncées précédemment.

Dans le cas où une ouverture à l'urbanisation serait envisagée à proximité d'un axe de ruissellement et de la zone d'expansion des ruissellements associée, donc à titre exceptionnel, celle-ci est soumise à la conduite d'une étude de définition et de quantification du risque inondation (aléa) lié au ruissellement. Celle-ci définira en particulier l'emprise des ruissellements pour une crue centennale. A l'issue de cette étude de caractérisation du risque, la philosophie appliquée dans le cadre des PPRI sera ensuite appliquée : En zone d'aléa fort et aléa moyen à faible hors zones déjà urbanisées, seules les extensions seraient autorisées. Les zones d'aléa moyen à faible et situées en secteur urbanisé seront constructible avec prescriptions (plancher surélevé....).

Les espaces naturels tampons (prairies, ceintures bocagère, vergers...) que sont les espaces situés en zone de frange, c'est-à-dire à l'interface des zones agricoles et urbanisées, doivent être préservés afin de maîtriser les coulées boueuses en amont des zones urbaines.

En outre, en lien avec l'aménagement de la Trame Verte et Bleue du territoire, il s'agit de conserver l'ensemble des éléments naturels participant à la gestion du ruissellement et à la limitation des phénomènes d'inondation tels que les haies, talus, mares...

Bien que le risque technologique soit relativement faible sur le territoire, il est nécessaire de préserver les habitants et l'environnement du Pays du Roumois d'éventuels incidents. Ainsi, les ICPE sont localisées en priorité dans des zones dédiées (ZAE ou zone agricole pour les installations nécessaires à l'activité agricole), excepté pour les activités relevant de

services de proximité participant à la mixité des fonctions.

Enfin, il s'agit d'organiser le développement urbain pour prendre en compte au mieux les nuisances sonores du territoire et protéger les habitants de ces nuisances. De ce fait, le développement urbain est localisé de préférence en dehors des zones de nuisances sonores. Dans le cas où une ouverture à l'urbanisation est inévitable dans ces zones, les bâtiments les plus sensibles (en fonction de la population accueillie et de leur vocation) sont implantés le plus loin de la source de bruit.

En outre, pour assurer la protection contre les nuisances des habitants ou usagers des constructions édifiées en zones de nuisances sonores, des dispositifs adaptés de réduction du bruit et d'isolation acoustique sont mis en œuvre.

RECOMMANDATIONS

Contribuer au développement de l'information préventive sur les risques majeurs auxquels sont potentiellement soumis les populations et les biens par l'intermédiaire des documents d'urbanisme.

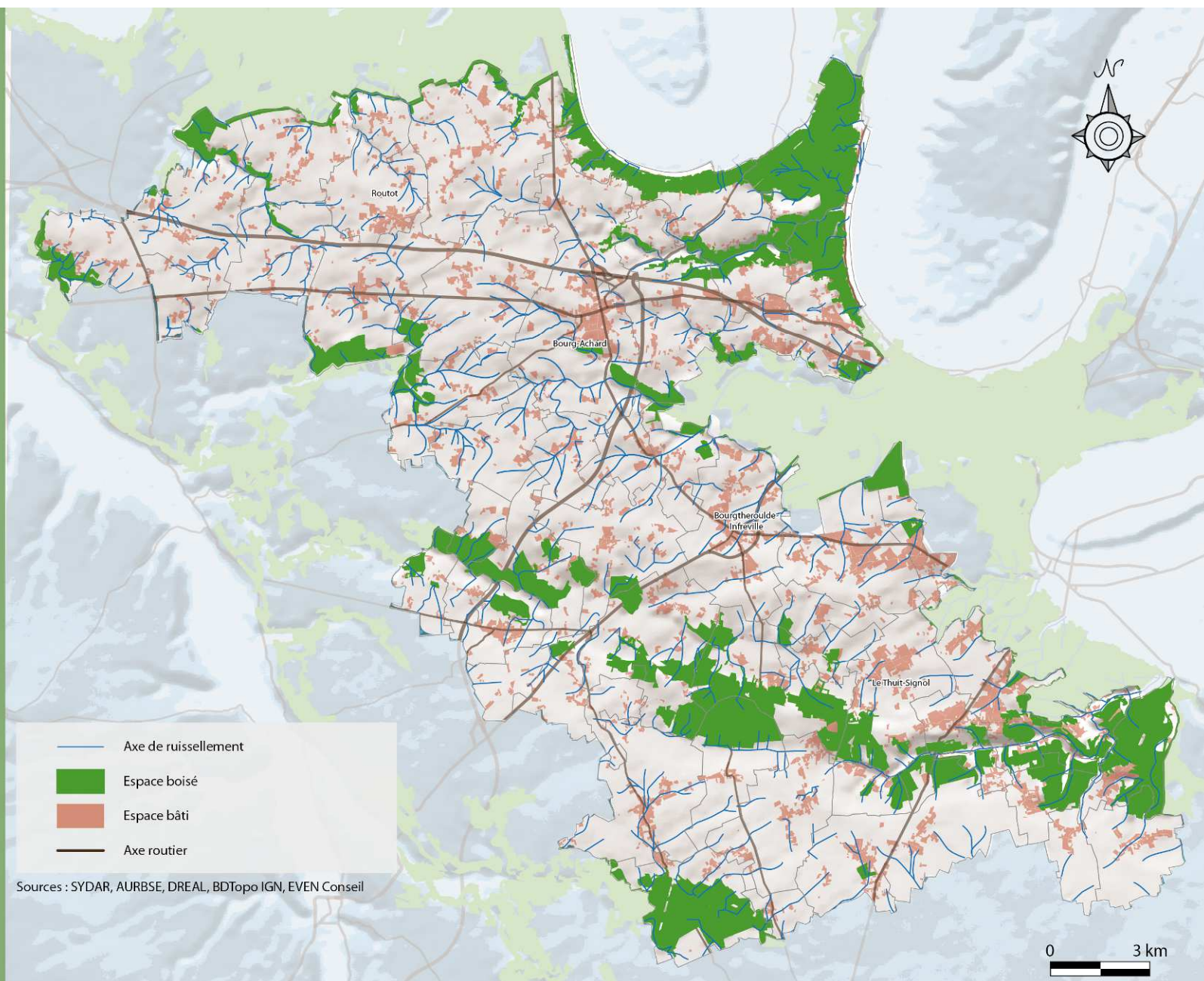
Réaliser des Document d'Information Communaux sur les Risques Majeurs (DICRIM) pour les communes concernées par des risques majeurs, ainsi que des Plans Communaux (ou Intercommunaux) de Sauvegarde.

Privilégier dans les aménagements des solutions permettant de réduire les nuisances à la source tels que des revêtements spécifiques ou des écrans végétaux par exemple.

Pour répondre aux objectifs de renouvellement urbain et saisir l'opportunité foncière qu'ils peuvent représenter, les sites et sols potentiellement pollués peuvent faire l'objet d'une étude permettant d'évaluer l'opportunité de leur réhabilitation suite à leur dépollution afin d'accueillir une partie du développement urbain prévu par le SCoT.

LES ORIENTATIONS RELATIVES À LA GESTION DU RUISSELLEMENT

Pays du Roumois - Mai 2013



5. Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat, à la construction de logements sociaux (L.122-1-7) et à l'amélioration de l'habitat existant

Rappel des orientations du PADD :

Axe 1 – Conforter une dynamique résidentielle respectueuse du cadre de vie, de l'identité rurale et des potentialités environnementales du Roumois

> « Produire un habitat diversifié, offrant un cadre bâti de qualité et économe du foncier »

a) Développer une offre de logements aidés, répondant aux besoins de la population, et la répartir conformément aux orientations d'organisation de l'espace

Dans une logique de solidarité et de cohésion sociale, l'objectif du SCoT est de proposer une offre de logements aidés qui soit adaptée aux attentes et besoins des ménages, tant en matière de localisation, de taille, ou encore de coût....

L'accroissement de l'offre en logements aidés participe au renouvellement de la population et répond aux principes de mixité sociale.

Définition

Le **logement aidé** bénéficie d'aides de l'Etat et/ou des collectivités, en fonction d'un plafond de ressources. Il correspond principalement au logement locatif social classique, mais comprend également l'accession sociale et le logement intermédiaire. Le logement aidé concerne à la fois le parc public et le parc privé.

Au regard des ambitions du PADD, le Pays du Roumois devra construire au moins 990 logements aidés sur 20 ans.

PRESCRIPTIONS

La répartition territoriale de l'objectif de construction de nouveaux logements aidés tient compte des polarités privilégiées de développement. Par ailleurs, certaines communes pourront se trouver concernées à horizon du SCoT, par les dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU, 2000). Pour ces communes, le SCoT fixe un objectif minimum quant à la part des logements locatifs sociaux dans leur parc total de logements.

■ **Communauté de Communes du Roumois Nord :**

- Au moins 18% des nouvelles constructions de l'EPCI devront être destinées aux logements aidés, soit environ 294 logements ;

- A 20 ans, le pôle structurant de Bourg-Achard devra viser à disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux par rapport à son parc de résidences principales

■ **Communauté de Communes de Bourgtheroulde-Infreville :**

- Au moins 30% des nouvelles constructions de l'EPCI devront être destinées aux logements aidés, soit environ 507 logements ;
- A 20 ans, le pôle structurant de Bourgtheroulde-Infreville devra viser à disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux par rapport à son parc de résidences principales ;
- A 20 ans, le pôle relais de Bosc-Roger-en-Roumois devra viser à disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux par rapport à son parc de résidences principales ;

■ **Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne :**

- Au moins 11% des nouvelles constructions de l'EPCI devront être destinées aux logements aidés, soit environ 188 logements ;
- A 20 ans, le pôle structurant de Thuit-Signol devra tendre vers 15% de logements locatifs sociaux par rapport à son parc de résidences principales

La logique de polarité et les réalités du parc social étant propres à chaque territoire, il revient à chaque EPCI, dans le cadre de l'élaboration du PLH ou PLU intercommunal, de décliner à l'échelle communale leur objectif de construction de logements aidés, sur les bases définies précédemment.

A défaut d'avoir adopté, ou d'être en capacité d'adopter, un PLH ou un PLU intercommunal dans un délai de 3 ans après l'approbation du SCoT, les pôles relais, à l'exception de Bosc-Roger en Roumois, devront tendre vers 11,30% de logements aidés par rapport à leur parc de résidences principales, en se référant au dernier recensement en vigueur.

Plus généralement, le SCoT incite chaque commune à mener une politique concourant à un objectif de mixité sociale. Ainsi, chacune d'entre elle, quel

que soit son positionnement dans l'armature urbaine, doit mettre en œuvre les moyens nécessaires et suffisants pour répondre à ses besoins propres en logements aidés via des opérations d'ensemble ou des micro-opérations (servitudes d'aménagement, OAP, détermination d'une part minimum de logements aidés à réaliser pour certaines opérations, ...).

La localisation des logements aidés doit être pensée :

- en fonction des objectifs démographiques et économiques affectés à chaque commune ;
- de manière à rapprocher les habitants, des commerces, des services et des équipements ;
- en vue d'une bonne intégration au tissu urbain et aux dynamiques existantes, dans un objectif de mixité sociale à toutes les échelles.

RECOMMANDATIONS

Les documents d'urbanisme locaux peuvent fixer un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux, ou de SHON dédiés aux logements locatifs sociaux, applicables aux opérations groupées de plus de 8 logements.

Dans l'optique de répondre au mieux à la diversité des besoins et de faciliter les parcours résidentiels de tous les ménages, le SCoT recommande aux collectivités de promouvoir une diversité des logements aidés, tant en gamme (logement locatif social, privé, accession sociale à la propriété, etc.) qu'en type (collectif, semi-collectif, individuel, etc.).

Les communes du Pays du Roumois ne sont pas concernées directement par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) s'appliquant à certains axes de passage des gens du voyage. Néanmoins, les collectivités peuvent mener une réflexion afin d'envisager l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage sur leur territoire.

b) Mener une politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existant

Outre un effort de production de nouveaux logements diversifiés, le SCoT répond à la demande en logement en s'engageant dans une démarche de requalification et de renouvellement de son parc de logements existants. De par son attractivité et la pression résidentielle qui s'exerce sur son territoire, le Pays est peu concerné par les phénomènes de vacance. De ce fait, les mesures mises en œuvre doivent avant tout participer à l'amélioration des conditions de vie des habitants et des performances énergétiques des logements.

> Améliorer les conditions de vie des habitants

PRESCRIPTIONS

Dans le cadre de l'élaboration de leurs documents locaux, les collectivités doivent réaliser un diagnostic identifiant les logements indignes, ou vacants, dans la perspective de leur réhabilitation.

Les documents d'urbanisme locaux ne doivent pas mettre en place des règles contraignant les possibilités de requalification et de renouvellement de l'habitat.

Les collectivités permettent l'évolution du bâti et notamment l'extension mesurée des logements existants.

RECOMMANDATIONS

Dans la poursuite des actions ayant déjà été engagées par les trois communautés de communes, le SCoT encourage la mise en place de dispositifs spécifiques concourant à la réhabilitation des logements et à la résorption de la vacance (Opérations Programmées d'Amélioration de

l'Habitat (OPAH), Programmes d'Intérêt Général (PIG), etc.).

Le SCoT incite à la multiplication des échanges et de la concertation entre les différents acteurs du logement : propriétaires, collectivités, bailleurs, cabinets et entreprises privés, partenaires financiers, etc, et ce afin d'améliorer la connaissance et l'observation des besoins.

Les interventions sur les logements existants peuvent intégrer une mise en accessibilité pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite.

> Améliorer les performances énergétiques des logements existants

(cf orientations du chapitre 4.a)

PRESCRIPTIONS

Toute adaptation de logement réalisée en vue d'améliorer sa performance énergétique, devra s'effectuer dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment.

Les opérations de réhabilitation privilégient des performances énergétiques accrues plutôt que le nombre d'actions pour une efficacité à long terme.

6. Les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements et les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs (L.122-1-8)

Rappel des orientations du PADD :

Stratégie d'aménagement : « Le Pays du Roumois, un territoire dynamique et solidaire dans un cadre de vie préservé »

Axe 3 – Tourner le Roumois vers l'avenir dans un esprit de cohésion et de solidarité

> « Des services répartis sur l'ensemble du territoire et accessibles à tous »

> « Améliorer les déplacements et la prise en compte des mobilités »

L'amélioration des conditions de transport constitue la clé de voûte du projet de territoire. A ce jour, la place de la voiture individuelle dans les pratiques quotidiennes est prépondérante. Dans ce contexte, la stratégie portée par le SCoT vise à réduire les déplacements motorisés, générateurs de pollutions et de nuisances, ainsi qu'à favoriser un territoire de courtes distances pour les déplacements quotidiens. Pour cela, les actions mises en place concourent à créer les conditions favorables à la réduction de l'utilisation de la voiture individuelle, en limitant les distances à parcourir et en offrant des alternatives rationnelles à l'automobile.

Ainsi, le SCoT met en place des mesures pour :

- Inscrire la réalisation des nouvelles infrastructures routières dans un projet d'aménagement global ;
- Favoriser et organiser les conditions d'une desserte du territoire par les transports collectifs et d'autres modes alternatifs (covoiturage, ...);
- Encourager le développement des modes doux (vélos, piétons, ...)

Précisons qu'une part importante des transports collectifs et des projets liés aux déplacements dépend de Maîtres d'Ouvrages et d'AOT non membres de l'établissement public de SCoT (Conseil Général, Région, Etat, CREA, etc.).

De ce fait, le SCoT :

- prescrit les orientations des projets et politiques qui sont directement du ressort des communes et communautés de communes, notamment dans le cadre de la recherche d'une cohérence entre développement urbain et développement des transports collectifs ;
- prescrit des orientations sur lesquelles l'Etat, la Région et le Conseil Général s'appuient, dans le cadre de la conduite de leurs propres politiques.

Ce positionnement implique une dynamique de rapprochement et de coopération avec les territoires voisins et les différentes Autorités Organisatrices des Transport (AOT). En parallèle, une réflexion sur la

prise de compétence AOT à l'échelle intercommunale apparaît opportune à engager, en particulier pour les liaisons internes au territoire et le rabattement vers les pôles d'échanges.

a) Inscrire la réalisation des nouvelles infrastructures routières dans un projet d'aménagement global

Le SCoT encadre le développement des infrastructures routières afin de les inscrire dans un projet d'aménagement global.

> Des critères à intégrer dans les nouveaux aménagements

PRESCRIPTIONS

Les projets de création de nouvelles voiries routières ou d'augmentation de capacité d'un axe existant, doivent s'inscrire dans le cadre d'une stratégie globale permettant de « compenser » l'augmentation de l'offre routière automobile par le développement des modes doux dans les espaces que le projet permet de délester.

Les grands projets d'infrastructure doivent prévoir une réflexion approfondie sur les solutions alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, modes doux, etc.), susceptibles de s'inscrire dans le projet lui-même ou à ses abords, et permettant d'améliorer les liaisons vers les lieux de centralités (centres-bourgs, sites d'activités, etc.).

Les projets routiers doivent permettre de mieux répartir les trafics et d'atténuer la congestion tout en s'inscrivant dans un objectif de réduction du trafic automobile à l'échelle du SCoT.

Les projets doivent contribuer à l'amélioration et/ou à l'apaisement des circulations routières dans les centres urbains.

Des mesures adaptées sont définies pour éviter, réduire et, lorsque c'est nécessaire et possible, compenser les impacts négatifs significatifs des infrastructures sur l'environnement.

Les aménagements doivent comprendre des mesures d'intégration dans leur environnement urbain et paysager.

> La prise en compte des grands projets d'infrastructures routières

PRESCRIPTIONS

Le SCoT prend acte des projets routiers structurants suivants :

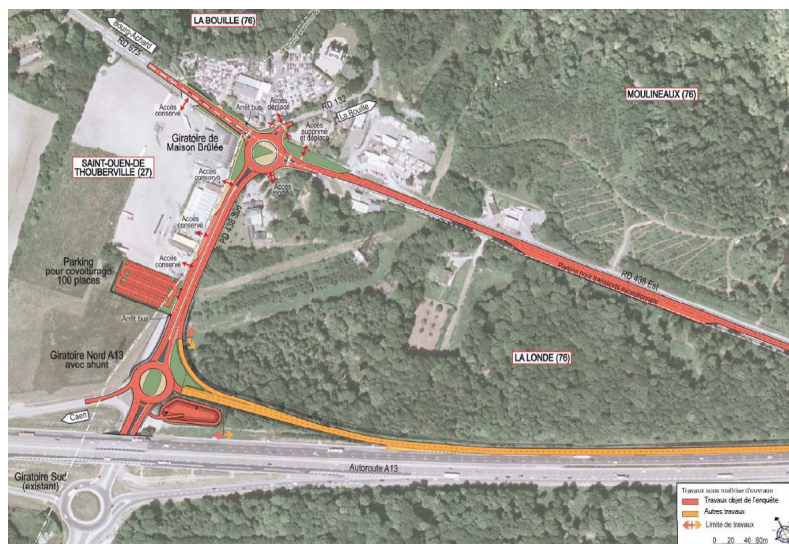
- L'aménagement de l'échangeur de Maison Brulée ;
- La déviation Nord-Ouest Bourg-Achard ;
- La déviation Sud-Est de Bourg-Achard et la liaison Bourg-Achard-Thuit-Hébert – Bourgtheroulde ;
- La modernisation de la liaison entre la RD 438 et Le Neubourg ;
- L'aménagement du demi-échangeur de Bourneville.

Les plans des dits projets, lorsqu'ils existent, sont reportés ci-après.

Les documents d'urbanisme locaux concernés par ces projets doivent, autant que possible, les anticiper et en tout état de cause, les prendre en compte, en fonction de l'état d'avancement du projet : mise en place d'emplacements réservés et de réserves foncières, limitation de l'urbanisation des secteurs de projets pressentis, ...

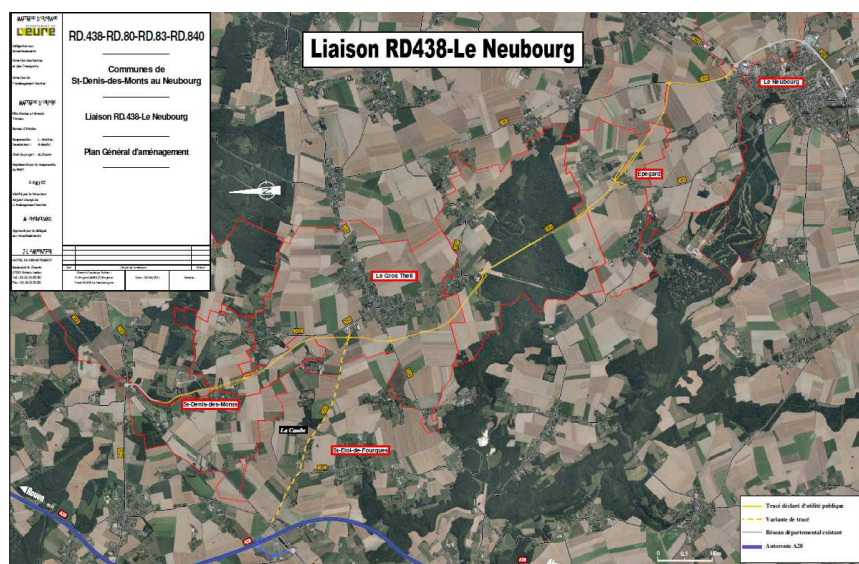
Carrefour de Maison Brûlée : Plan général des travaux

Source : Dossier d'Enquête Publique, CG27



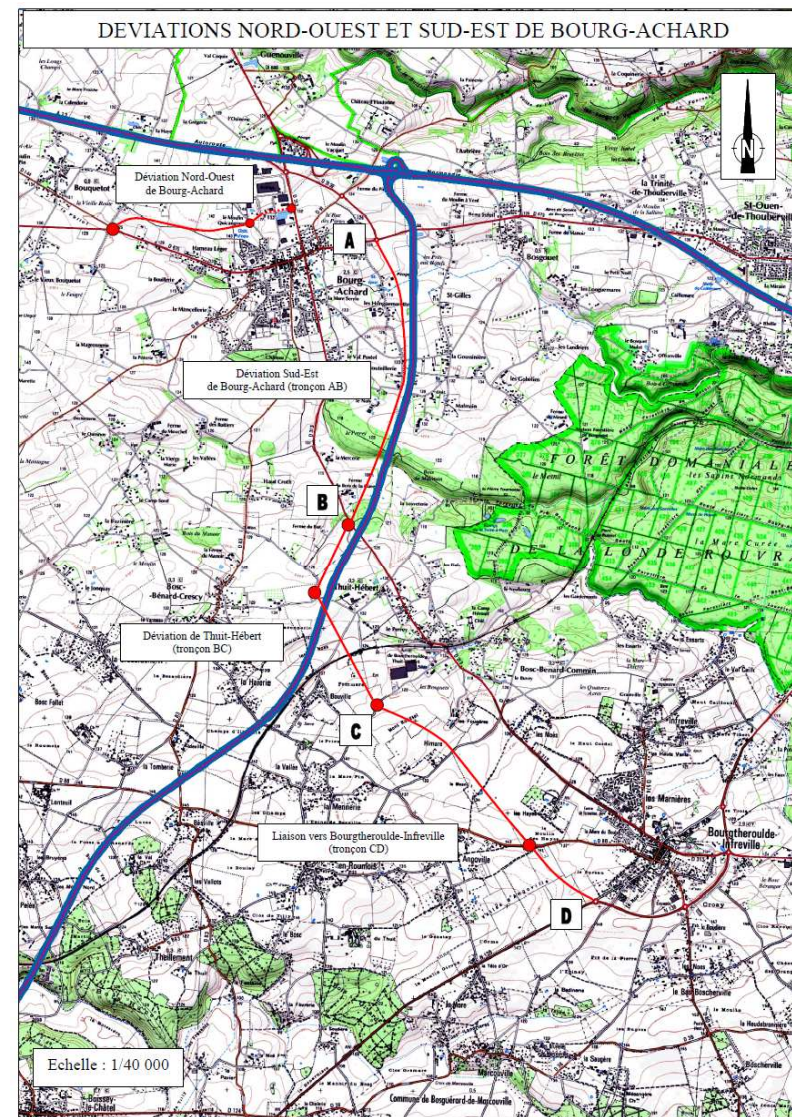
Liaison RD438-Le Neubourg

Source : CG27



Déviations Nord-Ouest Bourg-Achard, Déviation Sud-Est de Bourg-Achard et liaison Thuit-Hébert – Bourghtheroulde

Source : CG27



b) Organiser et optimiser le stationnement

L'organisation du stationnement constitue un des leviers fondamentaux pour favoriser les reports vers les modes de transports alternatifs à la voiture.

PRESCRIPTIONS

Le développement des places de stationnement dans les espaces urbains centraux et dans les espaces bien desservis par les transports collectifs n'est pas souhaité.

Les documents d'urbanisme prévoient une offre de stationnement, adaptée à la localisation et à la nature des aménagements urbains. Ils réduisent le nombre de places de stationnement exigibles au sein des espaces centraux.

Les places situées dans les espaces centraux sont affectées en priorité pour du stationnement de courte et moyenne durée.

La mutualisation du stationnement entre plusieurs bâtiments est favorisée, quelque soit leur vocation.

c) Favoriser et organiser la desserte en transports collectifs vers les territoires voisins et en interne...

Le Pays affirme sa volonté de développer les transports en commun, notamment en vue de faciliter les échanges quotidiens des actifs vers les territoires voisins. Dans ce cadre, le développement des transports collectifs doit s'effectuer en priorité dans les zones préférentielles de développement identifiées dans le SCoT. **L'augmentation de la desserte en transports collectifs doit participer avant tout au confortement de l'axe Nord-Sud, repéré comme l'un des secteurs stratégiques du territoire (cf orientations du chapitre 1.d), reliant les polarités structurantes du territoire et intégrant la halte de Thuit-Hébert.**

En outre, le développement urbain est favorisé dans les zones desservies par les transports collectifs.

PRESCRIPTIONS

Ces prescriptions viennent compléter celles déjà formulées dans le *Chapitre 1 du présent document*.

Dans l'objectif d'œuvrer de manière cohérente vers des objectifs communs et partagés, le SCoT favorise la mise en place de dynamiques de rapprochement et de coopération entre les différents territoires et les autorités organisatrices de transport.

Dans le cadre du prolongement de lignes de transports collectifs depuis les territoires voisins, il est proposé d'établir une charte ou un contrat d'axe, permettant à l'AOT, à l'établissement public de SCoT et aux communes concernées, de définir conjointement :

- la stratégie de développement urbain et d'intensification autour de l'axe, dans le respect des principes du SCoT ;
- le tracé et le niveau de service associé.

Les lignes ainsi prolongées veillent à ne pas entrer en concurrence avec des lignes existantes (mêmes trajets et mêmes horaires).

Les points d'arrêts sont prioritairement choisis parmi ceux existants (arrêts communs avec les transports interurbains ou scolaires existants).

Le SCoT organise et privilégie des rabattements vers les arrêts identifiés, en facilitant les accès automobiles et modes doux.

D'une manière générale, les différentes offres en transports collectifs, quelles qu'elles soient, doivent être établies en respectant des principes de cohérence, de complémentarité et d'interconnexion.

Concilier développement urbain et développement des transports collectifs :

Les points d'arrêts des transports collectifs doivent desservir prioritairement les zones d'habitat denses et les zones d'emplois principales.

Par ailleurs, le SCoT accompagne le développement des transports collectifs en incitant à la densification de l'habitat et des activités autour des arrêts (dont halte), et des axes desservis par les transports collectifs. Ainsi, il met en place des mesures permettant une massification notable des flux vers l'axe structurant Nord-Sud, y compris vers le pôle de Thuit-Hébert. (cf orientations du chapitre 1.d).

Les communes identifient dans les documents d'urbanisme les dessertes existantes et la localisation des arrêts. Elles matérialisent autour de ces arrêts différents périmètres, représentant les potentiels d'accessibilité piétons et vélos, et donc les espaces potentiellement intéressants pour une densification. Les communes identifient au sein de ces périmètres les potentiels d'évolution et d'intensification des espaces.

Par exemple, les périmètres suivants peuvent être matérialisés ; ils sont donnés à titre indicatif :

- 300 mètres autour des arrêts de transports collectifs, type bus, pour une accessibilité à pied;*
- 800 mètres, autour des arrêts de transports collectifs, type train, pour une accessibilité à pied;*
- 3 km, autour des arrêts de transports collectifs, pour une accessibilité en vélo.*

Les communes localisent prioritairement les nouvelles opérations urbaines dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs.

Les communes veillent à renforcer la densité des opérations résidentielles et économiques, dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs.

RECOMMANDATIONS

Afin de faciliter la mise en place d'un projet global et de faciliter les marges de manœuvre opérationnelles, le SCoT recommande la réalisation d'une étude d'opportunité pour la prise de compétence transport, aux échelles intercommunales ou Pays.

Le Pays du Roumois assure la promotion des transports collectifs (actions de communication, ...).

d) Promouvoir le développement du covoiturage et le transport à la demande

Au-delà des services de transports collectifs, le SCoT encourage le développement d'autres pratiques alternatives à l'automobile, que sont le covoiturage ou le transport à la demande. Dans certains cas, ces solutions de transport sont plus adaptées au contexte local et s'avèrent complémentaires par rapport à une offre de transports collectifs plus « classique ». La promotion de ces modes de transport participe également au renforcement de l'intermodalité.

> Covoiturage :

Le covoiturage est avant tout une pratique spontanée, qui présente de réels avantages, en matière de réduction des coûts, de développement du lien social, de diminution des pollutions et nuisances, etc.).

Le SCoT entend encourager ce genre d'initiatives individuelles.

PRESCRIPTIONS

Tous les projets urbains (équipements, habitat, activités) doivent intégrer une réflexion sur le potentiel de développement de solutions alternatives à la voiture individuelle de type covoiturage, et considérer l'éventualité de liaisons facilitées vers des sites ayant cette vocation.

Les espaces de covoiturage sont à privilégier :

- dans les secteurs « rural de transition » et « rural naturel », pour lesquels une offre en transports collectifs est plus difficile à envisager ;
- dans les pôles structurants, et dans les communes localisées aux portes des bassins d'emplois extérieurs. Ces parkings sont localisés à proximité des axes routiers structurants et des itinéraires de déplacements domicile-travail.

Les communes concernées doivent identifier et localiser les emplacements de covoiturage, en lien avec les autorités compétentes (Conseil Général de l'Eure, etc.), et en définir les conditions de développement.

Les espaces sont aménagés afin de garantir une bonne insertion paysagère et la sécurité des véhicules et des usagers.

RECOMMANDATIONS

Le SCoT recommande que les aires de covoiturage investissent en priorité les espaces déjà artificialisés.

> Transport à la demande:

Dans le contexte rural du Pays du Roumois, le Transport à la Demande (TAD) peut également constituer une autre alternative à l'automobile. En outre, le TAD facilite les déplacements des personnes non motorisées.

RECOMMANDATIONS

Le Pays du Roumois assure la promotion du covoiturage et du Transport à la Demande (actions de communication, ...).

e) Améliorer les conditions de déplacements de proximité en favorisant les modes doux

Le SCoT exprime la volonté de réduire l'utilisation de l'automobile, plus particulièrement pour les déplacements de proximité (accès aux aménités urbaines et à certaines zones d'emplois).

Par ailleurs, le développement des modes doux est favorisé dans le cadre d'une politique de valorisation touristique (*cf orientations du chapitre 8.d*).

Pour cela, il promeut une organisation urbaine et un aménagement des espaces publics favorables au développement et à la pratique des modes doux :

- En privilégiant les opérations compactes, denses et mixtes (*cf orientations du chapitre 3.b*);
- En favorisant des aménagements spécifiques de l'espace public (espaces dédiés sécurisés, ...) et des espaces résidentiels et économiques (espaces de stationnement vélos dédiés, ...).

PRESCRIPTIONS

Tous les projets urbains (équipements, habitat, activités) doivent intégrer une réflexion approfondie sur le potentiel de développement des modes doux.

Les nouveaux aménagements intègrent les modes doux structurants dès leur conception et envisagent les relations possibles avec les sites de transports collectifs et de covoiturage.

Les équipements en secteur rural doivent être accessibles en modes doux et potentiellement en transports collectifs.

Le développement des liaisons douces de bourg à bourg et particulièrement de pôle à pôle, est encouragé, prioritairement lorsque les inter-distances ne dépassent pas trois kilomètres. Le SCoT donne la priorité au tronçon de la RD313, entre Bourg-Achard, Thuit-Hébert et Bourgtheroulde. Dans ce cas,

l'aménagement doit prendre la forme d'une voirie dédiée aux modes doux, séparée de la circulation automobile.

Dans la mesure du possible, les zones d'activités et de commerces sont reliées au centre-ville ou centre-bourg par des liaisons douces. Des règles de stationnement pour les modes doux sont développées dans ces zones afin d'inciter à leur utilisation.

Les communes doivent inscrire les principes de liaison douces dans leurs documents d'urbanisme, et favoriser leur réalisation (emplacements réservés, OAP, ...).

Les communes instaurent une cohérence, une hiérarchisation et une continuité dans le maillage des liaisons douces qu'elles définissent et mettent en place.

Les aménagements cyclables et piétonniers doivent être de qualité et adaptés à leur contexte urbain et paysager. Les aménagements sont sécurisés, autant que faire se peut.

Les voiries nouvelles sont réalisées dans un objectif de partage entre les différents modes de déplacements (piétons, cycles, voitures...).

RECOMMANDATIONS

Le SCoT promeut une composition urbaine et un aménagement des espaces publics favorables à la pratique des modes doux.

Le SCoT incite à l'aménagement de liaisons douces entre les espaces de vie existants (zones d'équipements, zones d'activités, zones commerciales, ...) et les centres-bourgs.

Le SCoT recommande que les aménagements liés aux modes doux investissent en priorité les espaces déjà artificialisés.

Les trottoirs peuvent être généralisés dans les espaces classés en Zone Urbaine dans les documents d'urbanisme. Les communes peuvent également prévoir des accotements multifonctionnels et sécurisés le long des axes circulés, en dehors des zones urbaines.

Il est recommandé que les espaces publics de centres-bourgs soient plus favorables aux piétons et aux cyclistes. Pour cela, les communes peuvent recourir à l'aménagement de zones 30, ou zones de rencontres, sur certaines portions de voirie.

Le SCoT encourage les initiatives locales en faveur des déplacements doux en particulier à destination des lieux d'études (équipements scolaires).

Afin d'inciter à l'utilisation des modes doux, les communes peuvent prévoir des espaces de stationnement spécifiques pour les centres-bourgs, et les pôles de transport (gare), d'équipements, d'activités et de commerces.

Le SCoT examine l'opportunité d'élaborer un schéma directeur « modes doux » à l'échelle du Pays du Roumois.

Tourisme (cf orientations du chapitre 8.d):

Le SCoT participe au développement des liaisons douces à vocation touristique (pistes cyclables, sentiers de randonnée, ...), pour relier les polarités, les sites et les hébergements touristiques majeurs.

La continuité et la complémentarité avec les voies cyclables et sentiers existants sur les territoires voisins est à rechercher.

7. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces (L.122-1 et L122-1-9)

Rappel des orientations du PADD :

Axe 2 – Stabiliser la dépendance économique du territoire en s'appuyant sur un développement qualitatif et équilibré

> « Affirmer le positionnement économique du Pays du Roumois »

> « Un développement stimulé par l'économie résidentielle »

Le présent chapitre s'applique aux commerces de détail¹ et activités artisanales inscrites au registre du commerce. Ne sont pas concernés par les orientations de ce chapitre, le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie et la restauration. Les activités agricoles et artisanales² avec point de vente ne sont pas non plus concernées par les orientations de ce document, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

Enfin, les prescriptions font référence à deux types d'opérations qu'il convient de définir :

- **Les nouvelles implantations commerciales** : Sont considérées comme des nouvelles implantations commerciales, la construction de nouveaux magasins, la création de nouveaux ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code du commerce, le changement de destination d'un bâtiment non commercial vers du commerce, les déplacements de magasins.
- **Les nouveaux développements commerciaux** : Sont considérés comme des nouveaux développements, les nouvelles implantations commerciales, ainsi que l'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes.

¹ Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : « La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...) ».

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

a) Définir les localisations préférentielles des commerces et les principes associés

L'identification des localisations préférentielles pour le développement commercial répond à plusieurs objectifs :

- En lien avec les objectifs d'évolution commerciale des polarités énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), prévoir des espaces d'accueil de l'offre commerciale permettant à chaque polarité de remplir pleinement sa fonction,
- Favoriser la polarisation des activités dans une logique d'économie d'espace, de rapprochement entre fonction commerciale et autres fonctions urbaines et d'accessibilité multimodale,
- Maîtriser le foncier à destination commerciale dans une logique d'économie d'espace, et délimiter des secteurs cohérents, permettant la mise en place de logiques d'aménagement d'ensemble, notamment dans un objectif de mutualisation (infrastructures, stationnement...).

Les localisations préférentielles ont été définies de manière à poursuivre ces objectifs, en déclinaison du PADD.

> Définir les localisations préférentielles des commerces :

PRESCRIPTIONS

Les principales localisations préférentielles pour le développement commercial sont définies par le SCoT (cf. Cartographie des principales localisations préférentielles pour le développement commercial ci-après). Il s'agit :

- des centralités urbaines³ principales, identifiées par le SCoT, et dont la délimitation précise est réalisée dans les documents d'urbanisme locaux, en compatibilité avec les critères de délimitation exposés dans la partie ci-après (« Principes de délimitation des centralités urbaines »).
- des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM), qui font l'objet d'une délimitation fine conformément à la législation en vigueur. Ces documents graphiques sont intégrés au Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du Pays du Roumois.

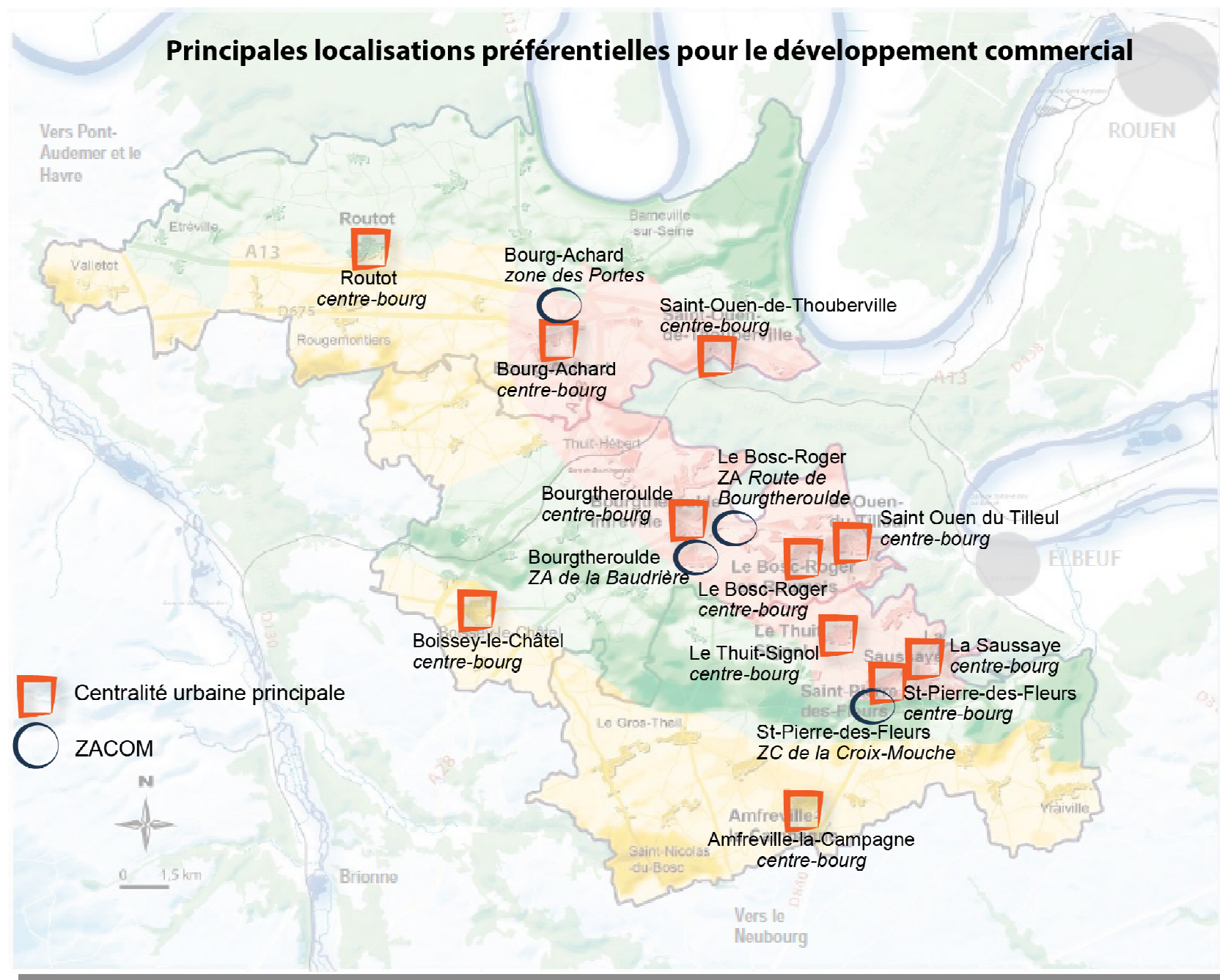
En dehors des centralités urbaines principales et des ZACOM, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter des secteurs, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales de proximité est privilégiée.

Ces secteurs sont situés :

- Dans les centres-bourgs, délimités en compatibilité avec les critères de délimitation des localisations préférentielles, exposés dans la partie ci-après (« Principes de délimitation des centralités urbaines »).
- A proximité de la gare de Thuit-Hébert, en cohérence avec les objectifs de développement sur ce secteur.

Les localisations identifiées dans la présente partie ainsi que les secteurs précités identifiés par les documents d'urbanisme locaux, constituent les localisations préférentielles pour le développement commercial. Il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales en dehors de ces localisations.

³ Une centralité urbaine peut inclure tout secteur de centre-bourg, caractérisé par un bâti dense et continu, et accueillant une diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, activités économiques, équipements publics...).



> Principes de délimitation des centralités urbaines:

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme locaux définissent précisément les centralités urbaines principales identifiées dans le SCoT, ainsi que, le cas échéant, les secteurs de centres-bourgs et à proximité de la gare de Thuit-Hébert, qui ne sont pas identifiés dans le SCoT, mais prévus dans la partie ci-avant « Définir les localisations préférentielles des commerces » :

- en favorisant les secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce :
 - secteurs présentant une densité et une continuité du bâti,
 - secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...) ;
- en favorisant la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :
 - secteurs de dimensionnement limité,
 - secteurs actuellement marchands à densifier commercialement,
 - secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant (*recommandation : 50 à 100 m de distance maximale depuis le dernier commerce*).

> Définir les principes d'implantation des commerces « impactants » pour l'organisation du territoire

Le SCoT définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale, et sont considérés comme des commerces « importants ». Les commerces⁴ de plus de 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher) ont une zone d'influence principale supérieure à 2 500 à 3000 habitants (la zone est variable selon la typologie de commerce développée). Au regard des caractéristiques démographiques du territoire (cinq communes de plus de 2000 habitants, et seulement une commune de plus de 3000 habitants), les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces « importants », impactant l'organisation territoriale. Ces équipements font l'objet de prescriptions spécifiques.

PRESCRIPTIONS

Les commerces « importants », tels que définis ci-dessus, s'implantent dans les « centralités urbaines principales » et les « ZACOM » identifiées dans la partie ci-avant « Définir les localisations préférentielles des commerces ».

Par exception à ce principe, et dans l'objectif de permettre le développement d'une offre commerciale de proximité au cœur des centres-bourgs, les ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente peuvent s'implanter dans les secteurs de centres-bourgs et à proximité de la gare de Thuit-Hébert, non identifiés dans le SCoT, tel que prévu dans la partie ci-avant « Définir les localisations préférentielles des commerces » :

- dans la mesure où chaque unité de l'ensemble commercial ne dépasse pas 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher),
- dans la mesure où la surface de vente totale de l'ensemble

⁴ Sont inclus dans les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, les ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code de Commerce, de plus de 300 m² de surface de vente.

commercial n'excède pas 1 000 m² (soit 1 300 m² de surface de plancher).

Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente implantés hors ZACOM et hors centralités urbaines principales peuvent bénéficier d'une extension limitée.

RECOMMANDATIONS

Afin de répondre au mieux aux objectifs précités, et de faciliter la mise en œuvre de cette disposition, la notion d'extension « limitée » nécessite d'être précisée. On entend par extension « limitée », une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter les équilibres indiqués dans le tableau ci-dessous :

	Surface de vente à la date d'approbation du DAC		
Niveau de fonction commerciale	300 à 1 000 m ²	1 001 à 2 000 m ²	> 2 000 m ²
Pourcentage maximal d'extension	50 %	30 %	20 %
Surface maximale créée en extension	300 m ²	400 m ²	500 m ²

b) Donner une vocation aux localisations préférentielles des commerces

La vocation des ZACOM et des centralités urbaines identifiées ci-avant, dans la partie « Définir les localisations préférentielles des commerces », est définie au regard des objectifs du PADD. Il s'agit, à travers les orientations suivantes de garantir :

- Le respect de la hiérarchie des fonctions commerciales définies dans le PADD dans une logique de desserte optimale des populations sur les différentes catégories de besoins,
- Le maintien et le confortement de l'offre commerciale au cœur des centralités urbaines, et notamment la complémentarité des développements entre les différentes localisations (centrales et de périphérie).

> Pour les commerces⁵ supérieurs à 300 m² de surface de vente :

Orientations par typologie d'activités :

PRESCRIPTIONS

Les localisations préférentielles telles que définies ci-avant, dans la partie « Définir les localisations préférentielles des commerces », accueillent les nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels en accord avec les objectifs du PADD. Afin de garantir la mise en œuvre de ces objectifs, la vocation des nouveaux développements dans ces localisations est précisée :

- Les localisations préférentielles situées sur les pôles structurants de Bourg-Achard et Bourgtheroulde-Infreville⁶ accueillent préférentiellement des nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers.
- Les localisations préférentielles situées sur le pôle structurant de Thuit-Signol⁷ accueillent préférentiellement des nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels lourds.

Les centralités urbaines principales, des pôles d'équilibre, des pôles relais, et du pôle structurant de Thuit-Signol⁸, accueillent préférentiellement les nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires.

⁵ Sont inclus dans les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, les ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code de Commerce, de plus de 300 m² de surface de vente.

⁶ La zone d'activité située Route de Bourtheroulde sur la commune du Bosc-Roger-en-Roumois, est incluse dans les localisations préférentielles du pôle structurant de Bourgtheroulde-Infreville, son fonctionnement étant étroitement lié à cette polarité.

⁷ La zone d'activité de la Croix-Mouche, située sur la commune de Saint-Pierre-des-Fleurs, est incluse dans les localisations préférentielles du pôle structurant du Thuit-Signol, son fonctionnement étant étroitement lié à cette polarité.

⁸ La zone d'activité de la Croix-Mouche, située sur la commune de Saint-Pierre-des-Fleurs, est incluse dans les localisations préférentielles du pôle structurant du Thuit-Signol, son fonctionnement étant étroitement lié à cette polarité.

PRESCRIPTIONS

Niveau de pôle (SCoT)	Niveau de fonction commerciale	Polarité	Pôle	Type de localisation	Commerces > 300 m ² de surface de vente		
					Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers
Pôle structurant	Pôle majeur	Bourg-Achard	Zone des Portes	ZACOM			
			Centre bourg	Centralité urbaine			
	Pôle de bassin	Bourgtheroulde – Le Bosc-Roger-en-Roumois (ZA)	Centre bourg	Centralité urbaine			
			ZA La Baudrière	ZACOM			
			ZA Route de Bourgtheroulde	ZACOM			
	Pôle intermédiaire	Le Thuit-Signol – Saint Pierre des Fleurs (ZC)	ZC de la Croix-Mouche	ZACOM			
			Centre-bourg	Centralité urbaine			
Pôle d'équilibre	Pôle secondaire	Routot	Centre-bourg	Centralité urbaine			
	Pôle de proximité	Boissey-le-Chatel	Centre-bourg	Centralité urbaine			
	Pôle de proximité	Amfreville la Campagne	Centre-bourg	Centralité urbaine			
Pôle relais	Pôle de proximité	Saint-Ouen de Thouberville, Le Bosc-Roger-en-Roumois, Saint-Ouen-du-Tilleul, Saint-Pierre des-Fleurs, La Saussaye	Centre-bourg	Centralité urbaine			

 Localisation préférentielle

> Pour les commerces inférieurs à 300 m² de surface de vente :

Les centralités urbaines du territoire accueillent principalement du commerce de proximité, répondant à des besoins quotidiens. Afin de garantir le respect des objectifs du PADD quant au maintien de la vitalité économique des activités de centre-bourg, mais aussi visant à garantir des conditions d'accessibilité multimodale à ces commerces du quotidien, et leur proximité vis-à-vis des densités de population, les ZACOM sont davantage dédiées à l'accueil de commerces peu compatibles avec une implantation au cœur des densités urbaines.

PRESCRIPTIONS

Afin de favoriser le maintien et le développement du commerce de détail de proximité dans les centralités urbaines, les ZACOM ne constituent pas des localisations préférentielles pour les nouvelles implantations :

- de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (soit 400 m² de surface de plancher),
- d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales⁹ inférieures à 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher).

Par exception à ce principe, la majeure partie des commerces de proximité présents sur la commune de Saint-Pierre-des-Fleurs étant située sur la zone de La Croix-Mouche, cette ZACOM pourra accueillir des nouveaux développements de ce type.

⁹ L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

c) Définir les conditions de développement dans les localisations préférentielles

Le PADD affirme l'objectif d'opérer un développement commercial qualitatif et respectueux de l'environnement, et notamment :

- de favoriser une accessibilité multimodale aux pôles commerciaux,
- de favoriser la mutualisation des infrastructures routières et d'accès aux pôles,
- d'optimiser le foncier à vocation commerciale,
- d'améliorer la qualité paysagère des équipements commerciaux,
- de limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux (eau, déchets, production énergétique...).

Le PADD affirme également un objectif de maintien et de développement de l'offre commerciale dans les centralités urbaines. Cet objectif se met en œuvre également à travers la mise en place d'un environnement et de règles d'urbanisme favorables au commerce dans les centralités.

PREScriptions

Pour chacune de ces thématiques, le DOO fixe des prescriptions et recommandations traduisant les objectifs du PADD. Les autorisations d'exploitation commerciale sont délivrées en compatibilité avec ces prescriptions. Les documents d'urbanisme locaux intègrent des dispositions compatibles avec ces principes.

> Créer des conditions favorables au développement commercial dans les centralités urbaines :

PREScriptions

Dans les centralités urbaines principales et les secteurs identifiés par les documents d'urbanisme locaux (*définis dans la partie « Définir les localisations préférentielles des commerces »*), les communes mettent en œuvre des dispositions visant à préserver ou développer la diversité commerciale. Elles veillent à instaurer des règles incitatives pour l'implantation des commerces, notamment en matière :

- de traitement de l'espace public,
- de stationnement (nombre minimal de place de stationnement par local commercial peu contraignant),
- de hauteur des bâtiments (règles de hauteur permettant la mise en place de locaux d'activités en rez-de-chaussée),
- d'alignement et de caractéristiques du bâti (assurer la visibilité des commerces, la continuité du linéaire commercial).

RECOMMANDATIONS

Dans ces localisations, il est recommandé de mettre en place des aménagements favorisant le bon fonctionnement des commerces :

- capacités et gestion du stationnement (stationnement courte durée, longue durée),
- mise en place d'une signalétique commerciale homogène et d'un jalonnement,
- continuité des cheminements doux (trottoirs, traversées piétonnes) et accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite, mise en place de mobilier urbain qualitatif et homogène (bancs, éclairage...).

> Favoriser une accessibilité multimodale aux pôles commerciaux :

PRESCRIPTIONS

Afin de répondre à un objectif de réduction des déplacements motorisés, et de favoriser le confort d'usage sur les pôles commerciaux, les nouveaux développements sont conditionnés à l'existence ou la mise en place de cheminements doux pratiques et sécurisés.

Les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale et les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec l'objectif d'insertion des équipements commerciaux dans le réseau de modes doux.

> Limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux :

PRESCRIPTIONS

Les nouveaux développements intègrent la prise en compte de la problématique énergétique, principalement pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. Les dossiers de demande d'autorisation sont analysés au regard :

- de l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture terrasse végétalisée...),
- des types d'énergie utilisés ainsi que le rendement des dispositifs de chauffage et d'éclairage et de refroidissement,
- du système de vitrage (les doubles vitrages peu émissifs sont à privilégier),
- de la présence éventuelle de « puits » de lumière,
- des équipements d'éclairage projetés (commande de l'éclairage par horloge, éclairage des circulations par spot encastré à diodes ou par

tubes T5 à haut rendement lumineux),

- de la mise en place de dispositifs de « production énergétique propre » (panneaux photovoltaïques, éoliennes...).

Les nouveaux développements veillent à favoriser la valorisation des déchets :

- en privilégiant, par des dispositifs adéquats, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source,
- en incitant au geste de tri pour les usagers (clients et personnel du bâtiment commercial),
- en intégrant un point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse pour les équipements de plus de 2 500 m² de surface de vente (conformément à l'article 199 de la loi portant engagement national pour l'environnement),
- en intégrant, conformément à l'article L. 541-21-1 du code de l'environnement, un système de collecte séparée des biodéchets.

Les documents d'urbanisme locaux veillent à prévoir des espaces de collecte des déchets adaptés aux modalités de la collecte sélective.

d) Document d'Aménagement Commercial portant délimitation des ZACOM et prescriptions spécifiques

Ce volet constitue le Document d'Aménagement Commercial du SCoT du Pays du Roumois, portant délimitation des ZACOM. Il comprend également les prescriptions du DOO spécifiques à l'ensemble des ZACOM, et à chaque ZACOM.

Rappel des objectifs :

Il convient de rappeler que les ZACOM sont les lieux d'accueil préférentiel de l'offre commerciale en dehors des centralités urbaines. Elles sont destinées à accueillir des équipements de plus de 300 m² de surface de vente répondant à des achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers, dans une logique de complémentarité avec les centralités urbaines.

Conformément aux objectifs du PADD concernant l'évolution de l'armature commerciale, seuls les pôles structurants (et les communes associées à ces pôles en termes de fonctionnement marchand) sont destinés à accueillir ces commerces « importants ». Les ZACOM sont donc localisées exclusivement sur ces pôles. Il s'agit :

- du Pôle de Bourg-Achard
- du Pôle de Bourgheroulde-Infreville, auquel est associée la zone d'activités de Bosc-Roger en Roumois
- du Pôle de Thuit-Signol, auquel est associée la commune de Saint Pierre des Fleurs.

Critères de délimitation

Ces ZACOM sont délimitées en considération des exigences d'aménagement du territoire et de développement durable :

- dans le respect des orientations du SCoT relatives à la préservation des espaces naturels et agricoles, et des corridors écologiques;
- dans un souci de limitation de la consommation foncière, en privilégiant fortement le confortement des pôles existants, et la continuité des activités entre elles ;
- dans des secteurs bénéficiant de conditions d'accessibilité routière adaptées à l'accueil d'équipements commerciaux impactant l'organisation territoriale du commerce ;
- dans des secteurs desservis ou ayant vocation à être desservis par les transports collectifs ;
- en recherchant systématiquement la continuité par rapport au tissu urbain (tissu résidentiel ou zones d'activités existantes),
- en mettant à disposition du commerce des espaces fonciers dimensionnés dans un souci :
 - de respect de la hiérarchie et des objectifs d'évolution commerciale des polarités tels que définis dans le PADD,
 - de cohérence avec les objectifs du PADD, notamment en termes d'accueil de population et d'équilibres territoriaux.

PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ENSEMBLE DES ZACOM :**PRESCRIPTIONS**

- Les implantations d'équipements commerciaux tiennent compte des contraintes des terrains sur lesquels ils s'implantent (contraintes environnementales, liées aux risques, etc.).

> Favoriser une accessibilité multimodale aux pôles commerciaux :**PRESCRIPTIONS**

Afin de répondre à un objectif de réduction des déplacements motorisés, et de favoriser le confort d'usage sur les pôles commerciaux, les nouveaux développements sont conditionnés à l'existence ou la mise en place de cheminements doux pratiques et sécurisés :

- internes à la ZACOM, aménagés de manière sécurisée et différenciée, et en veillant à privilégier des continuités d'itinéraires avec les quartiers riverains, les itinéraires cyclables existants, et les points d'arrêt des transports en commun.
- connectant la ZACOM aux quartiers riverains et centralités urbaines les plus proches.

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

Les nouveaux développements doivent être compatibles avec l'objectif d'intégration d'une plus forte densité d'aménagement par rapport à l'existant. Pour atteindre cet objectif il s'agit :

- de mutualiser les infrastructures d'accès et les espaces de stationnement entre plusieurs équipements commerciaux situés à proximité;
- de réaliser les projets d'implantation, d'extension et de transfert-extension d'équipements commerciaux prioritairement à proximité des équipements existants afin de limiter les ruptures au sein d'une même zone commerciale et à terme ne pas créer de «dents creuses»,
- pour les documents d'urbanisme locaux, de rendre possible cette densification des zones d'aménagement commercial notamment :
 - o en agissant sur les règles de volume et gabarits des bâtiments (hauteur, recul par rapport aux limites des parcelles, CES, COS...),
 - o en définissant des règles de stationnement adaptées.

RECOMMANDATIONS

Afin d'améliorer la densité de construction au sein des ZACOM, le SCoT recommande que les nouvelles implantations commerciales soient effectuées dans le souci de tendre vers un objectif de densité de construction. Cet objectif exprimé en termes d'emprise au sol des surfaces bâties par rapport au foncier total mobilisé (stationnement, bâti, accès, espaces verts, ...) est fixé à 35%.

Cette recommandation s'entend pour chaque commerce ou à l'échelle d'un ensemble commercial (au sens de l'article L. 752-3 du Code de commerce).

Les documents d'urbanisme locaux veillent à intégrer des dispositions compatibles avec cette recommandation pour permettre la densification des ZACOM.

Ce rapport de 35 % peut être minoré, uniquement dans le respect d'une ou des conditions suivantes :

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

> Inciter à une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux :

PRESCRIPTIONS

Les nouveaux développements commerciaux dans les ZACOM intègrent des aménagements permettant l'insertion visuelle du projet. La justification de la prise en compte de cette orientation est évaluée au regard :

- de la végétalisation des espaces extérieurs, et du traitement de ces espaces végétalisés (essence, nombre de plantations, localisation...), notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espaces verts, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement,
- du traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux,
- du traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.),
- du traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes),
- du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone),
- des aménagements choisis, permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets,
- de l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.

Les dossiers de demande d'autorisation justifient de la prise en compte de l'ensemble des points précités. Les documents d'urbanisme locaux mettent place des règles compatibles avec cette orientation (degré de végétalisation, traitement des limites, matériaux, gabarits...).

> Limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux :

PRESCRIPTIONS

Les nouveaux développements dans les ZACOM veillent à contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues végétalisées, toitures végétalisées...), et en réduisant les surfaces imperméabilisées.

ZACOM des Portes (Bourg-Achard) :

Délimitation de la ZACOM :



 ZACOM

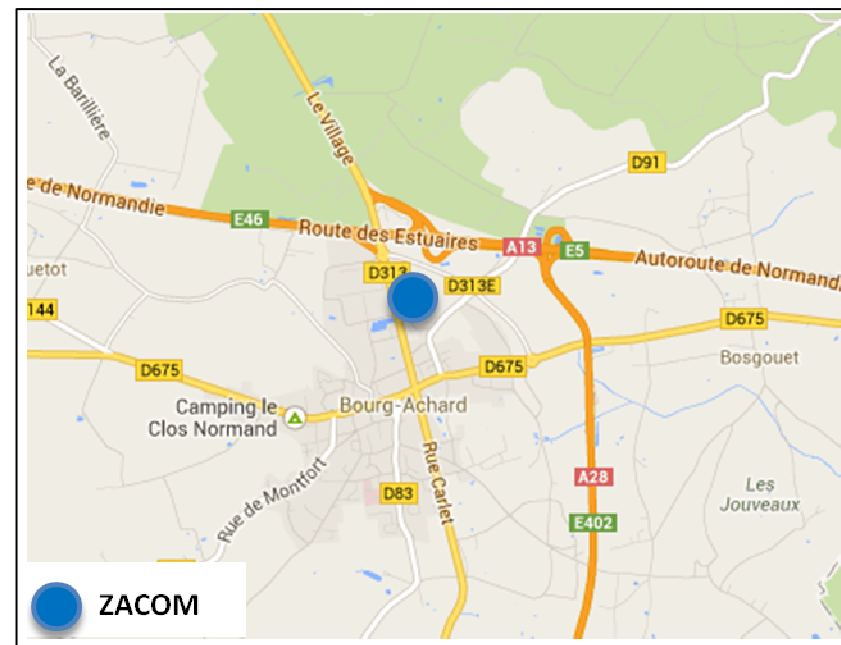
←--→ Projet de voie de contournement de Bourg-Achard

● Projet de carrefour giratoire

➔ Accès futur à la ZACOM

Rappel du DOO :

Localisation :



Polarité : Bourg-Achard

Niveau de polarité SCoT : Pôle structurant

Positionnement dans la hiérarchie commerciale (PADD) : Pôle principal

Vocation : Achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers

Formats : La ZACOM n'est pas une localisation préférentielle pour les commerces de moins de 300 m².

Superficie totale de la ZACOM : 18 Ha

Potentiel constructible (terrain à bâtir) : 18 Ha dont 6 Ha mobilisables à échéance du SCoT, hors relocalisations.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA ZACOM

Le foncier maximum mobilisable pour accueillir des activités commerciales nouvelles au sein de la ZACOM des Portes est plafonné à 6 ha. Cette enveloppe peut être dépassée dans le cadre de la relocalisation (avec ou sans extension) d'activités commerciales existantes sur la commune à la date d'approbation du SCoT.

L'urbanisation commerciale s'effectue en priorité au sud de la ZACOM, en continuité du tissu urbain existant. Les activités répondant à des achats hebdomadaires s'implantent prioritairement dans le secteur sud de la ZACOM, afin de favoriser la proximité vis-à-vis des secteurs d'habitat, et l'utilisation de modes de déplacement doux.

Les nouvelles implantations commerciales dans la ZACOM des Portes sont conditionnées à la définition préalable d'un projet d'aménagement globale à l'échelle de la ZACOM (Outils : orientations d'aménagement, ZAC...). Ce projet d'aménagement d'ensemble prend en compte les aspects et orientations suivants :

- la mise en place d'un accès unique, en compatibilité avec les principes définis sur le schéma ci-contre (accès depuis un giratoire positionné sur la RD 313, au niveau du passage du futur contournement),
- les logiques d'implantation des bâtiments et des espaces de stationnement, sur l'ensemble du foncier ouvert à l'urbanisation (plafonné à 6 ha), sont définies dans le respect des objectifs suivants :
 - o Mutualiser les espaces de stationnement et les accès entre plusieurs commerces, à l'échelle du périmètre ouvert à l'urbanisation (espace dédié à l'implantation de nouvelles activités et espaces dédiés à la relocalisation éventuelle d'activités existantes),
 - o Rendre possible la continuité de cette urbanisation d'ensemble, dans une logique de mutualisation et de cohérence d'ensemble sur le reste de la ZACOM, voué à une urbanisation commerciale éventuelle à plus long terme,

- les logiques d'accessibilité modes doux, au sein de la ZACOM, sont déterminées dans l'objectif de permettre des circulations douces sécurisées, et les connexions avec les itinéraires doux existants depuis les secteurs d'habitat proches et le centre-bourg de Bourg-Achard,
- la Trame Verte et Bleue du Pays du Roumois est prise en compte.

ZACOM de la Baudrière (Bourgtheroulde)

Délimitation de la ZACOM :

Potentiel constructible (terrain à bâtir) mobilisable pour du commerce :

- Secteur « en devenir » : 12 000 m²



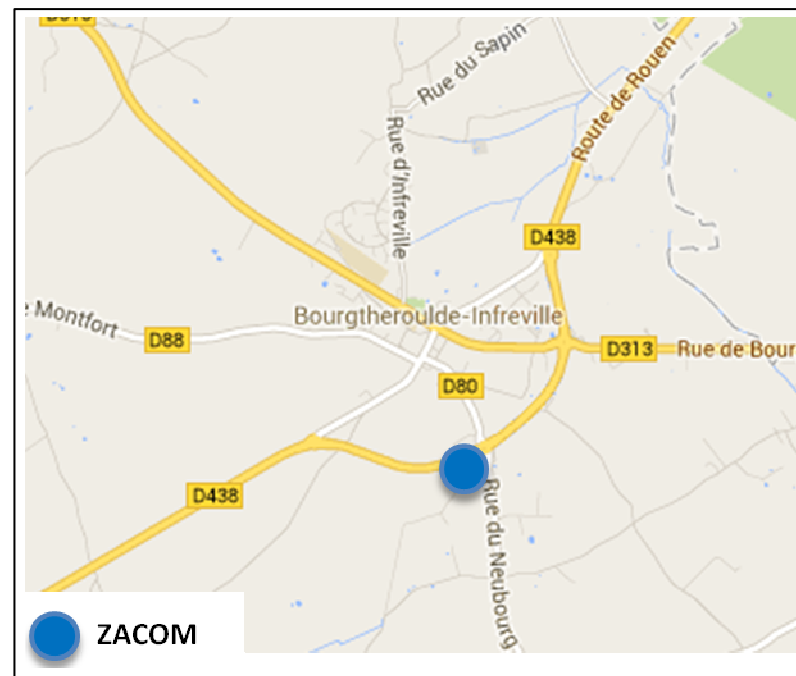
ZACOM

Secteur « structuré »

Secteur « en devenir »

Rappel du DOO :

Localisation :



Polarité : Bourgtheroulde / Le Bosc-Roger

Niveau de polarité SCoT : pôle de bassin de vie

Positionnement dans la hiérarchie commerciale (PADD) : Pôle principal

Vocation : Achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers

Formats : La ZACOM n'est pas une localisation préférentielle pour les commerces de moins de 300 m².

Superficie totale de la ZACOM : 4.1 Ha

Potentiel constructible (terrain à bâtir) : 12 000 m²

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA ZACOM

Les nouveaux développements commerciaux dans le secteur « en devenir » de la ZACOM de la Baudrière sont conditionnés à la définition préalable d'un projet d'aménagement globale à l'échelle de la ZACOM (Outils : orientations d'aménagement, ZAC...). Ce projet d'aménagement d'ensemble définit les principes d'aménagement au sein du secteur en devenir, ainsi que l'articulation avec les secteurs actuellement structurés. Il définit les modalités d'accessibilité routière et en modes doux à la ZACOM. Plus précisément, il s'agit :

- de définir les modalités d'accessibilité routière à la ZACOM. La création d'un second accès peut être envisagée. Les accès sont pour cela mutualisés à l'échelle de l'ensemble de la zone ;
- de définir et mettre en place les itinéraires de circulations douces au sein de la ZACOM, mais aussi depuis les secteurs situés au nord de la RD 438 (zone d'activités, centre-bourg) ;
- de définir les logiques d'implantation des bâtiments et des espaces de stationnement, sur le secteur « en devenir », et leur articulation avec les secteurs structurés, dans l'objectif de favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et les connexions entre les activités, dans une logique de fonctionnement d'ensemble ;
- De prendre en compte la Trame Verte et Bleue du Pays du Roumois.

ZACOM Le Bosc-Roger ZA les Grands Clos (Le Bosc-Roger-en-Roumois)

Délimitation de la ZACOM :



ZACOM

Secteur « structuré »

Secteur « en devenir »

Rappel du DOO :

Localisation :



Polarité : Bourgtheroulde / Le Bosc-Roger

Niveau de polarité SCoT : pôle de bassin de vie

Positionnement dans la hiérarchie commerciale (PADD) : Pôle principal

Vocation : Achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers

Formats : La ZACOM n'est pas une localisation préférentielle pour les commerces de moins de 300 m².

Superficie totale de la ZACOM : 7 Ha (dont 2 Ha en secteur « structuré »)

Potentiel constructible (terrain à bâtir) : 5 Ha (secteur « en devenir » dont 3 Ha mobilisables à échéance SCoT)

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA ZACOM

Le foncier maximum mobilisable pour accueillir des activités commerciales nouvelles au sein de la ZACOM du Bosc-Roger ZA est plafonné à 3 ha (potentiel constructible).

Les nouveaux développements commerciaux s'effectuent en priorité dans le secteur « structuré ».

Les nouvelles implantations commerciales dans le secteur « en devenir » sont conditionnées à la **définition préalable d'un projet d'aménagement globale à l'échelle de la ZACOM (Outils : orientations d'aménagement, ZAC...), dans le respect des orientations suivantes :**

- Les nouvelles implantations commerciales s'effectuent en priorité en continuité des commerces existants ;
- Le projet d'aménagement d'ensemble définit les logiques d'accessibilité routière à l'échelle de l'ensemble de la ZACOM. L'éventualité de la création d'un nouvel accès desservant la ZACOM depuis la RD 313 peut être étudiée. Les accès principaux sont mutualisés pour l'ensemble des commerces de la ZACOM ;
- Les logiques d'implantation des bâtiments et des espaces de stationnement sur le secteur « en devenir », ainsi que leur articulation avec les secteurs structurés, sont définies dans l'objectif de favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et les connexions entre les activités, dans une logique de fonctionnement d'ensemble ;
- Le projet d'aménagement définit les itinéraires de circulations douces au sein de la ZACOM, ainsi que depuis les autres secteurs de la zone d'activité et itinéraires existants ;
- Le projet d'aménagement prend en compte la Trame Verte et Bleue du Pays du Roumois.

ZACOM de la Croix-Mouche (Saint Pierre des Fleurs)

Délimitation de la ZACOM :

Potentiel constructible (terrain à bâtir) mobilisable pour du commerce :

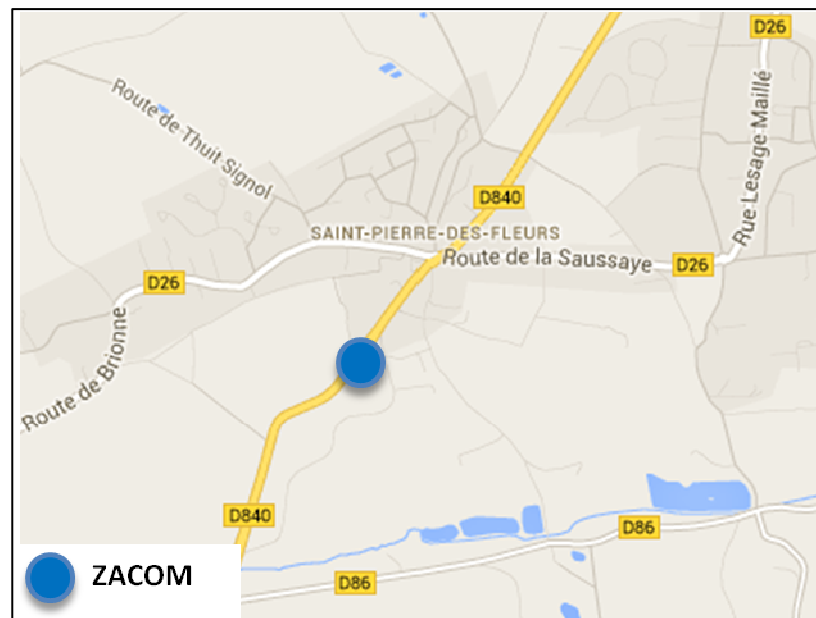
- Secteur « structuré » : 1 800 m²
- Secteur « en devenir » : 11 200 m²



-  ZACOM
-  Secteur « structuré »
-  Secteur « en devenir »

Rappel du DOO :

Localisation :



Polarité : Le Thuit-Signol / Saint Pierre des Fleurs

Niveau de polarité SCoT : Pôle structurant

Positionnement dans la hiérarchie commerciale (PADD) : Pôle intermédiaire

Vocation : Achats hebdomadaires et occasionnels lourds

Formats : Les commerces de proximité inférieurs à 300 m² sont admis dans la ZACOM.

Superficie totale de la ZACOM : 4.2 Ha (dont 3 Ha en secteur « structuré »)

Potentiel constructible (terrain à bâtir) : 1.2 Ha (secteur « en devenir »)

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA ZACOM

Les nouveaux développements s'effectuent en priorité dans le secteur « structuré » de la ZACOM, en continuité des commerces existants.

Les nouvelles implantations commerciales dans le secteur « en devenir » au sud de la route départementale sont conditionnées à la définition préalable d'un projet d'aménagement globale à l'échelle du secteur (Outils : orientations d'aménagement, ZAC...). Il s'agit:

- De définir les modalités d'accessibilité routière, de manière à limiter les accès directs sur voie principale (mutualisation des accès entre plusieurs commerces). Il s'agit de privilégier la mise en place d'un accès unique au secteur « en devenir » ;
- De déterminer les logiques d'accessibilité modes doux, au sein du secteur « en devenir » et en lien avec le secteur « structuré » ;
- De déterminer les logiques d'implantation des bâtiments et espaces de stationnement, dans le respect de l'objectif de consommation économe du foncier, **en privilégiant des logiques** de mutualisation des espaces de stationnement et accès entre plusieurs commerces ;
- De prendre en compte la Trame Verte et Bleue du Pays du Roumois.

8. Les objectifs relatifs à la protection des espaces urbains et des paysages, et à la mise en valeur des entrées de ville (L.122-1)

Rappel des orientations du PADD :

Axe 1 – Conforter une dynamique résidentielle respectueuse du cadre de vie, de l'identité rurale et des potentialités environnementales du Roumois

> « Des paysages considérés et mis en valeur ».

Thématique transversale du SCoT, le paysage est en interrelation avec les problématiques de préservation du patrimoine naturel, d'identité des espaces agricoles et forestiers ou encore d'étalement urbain. La préservation et la valorisation des paysages du Roumois, affirmant l'identité et la qualité du cadre de vie du territoire, doit donc être assurée lors de la mise en œuvre du projet de SCoT du Pays du Roumois.

Les orientations qui suivent visent à :

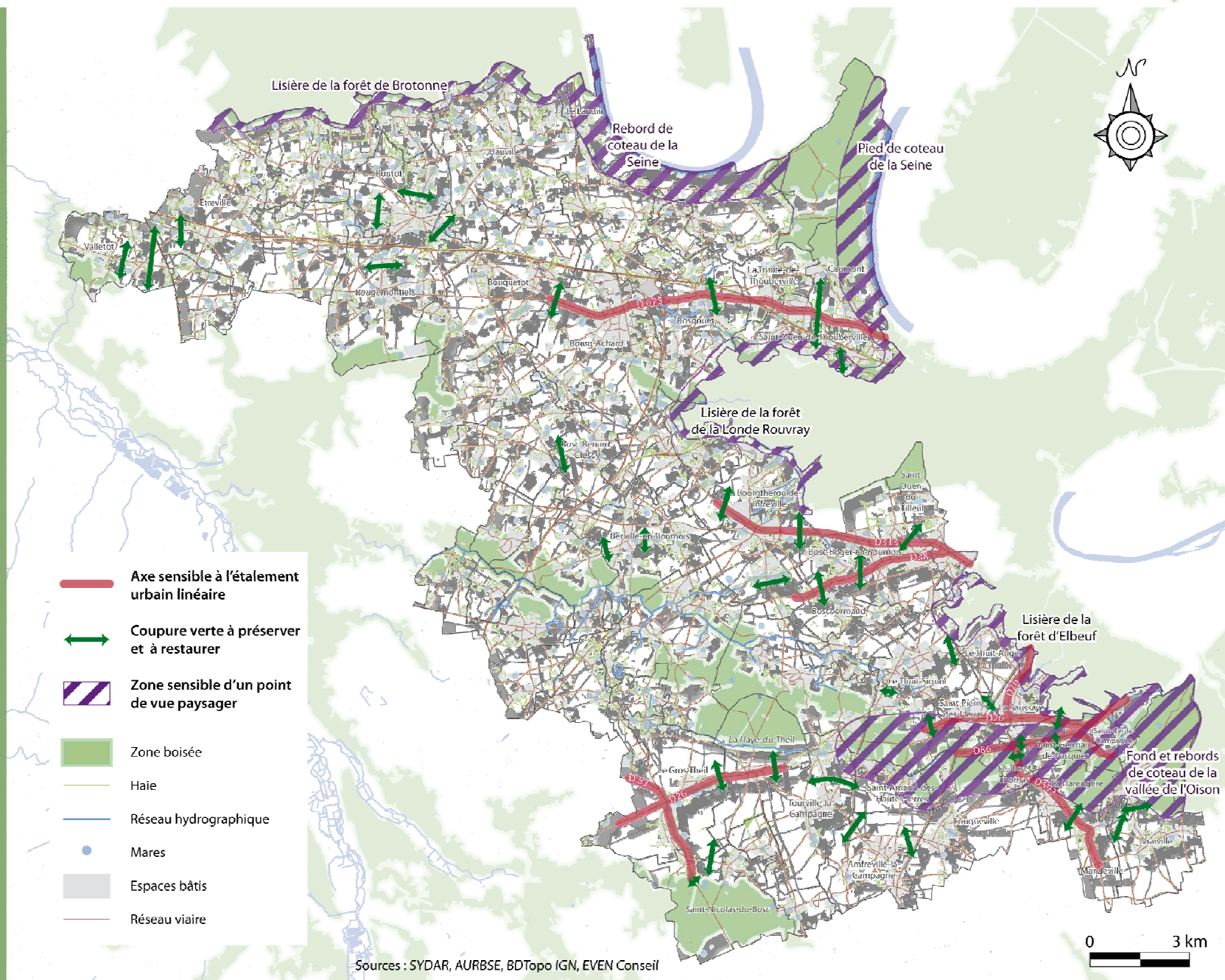
- Préserver et valoriser les richesses rurales et paysagères du territoire
- Affirmer l'image du territoire grâce au traitement qualitatif des entrées de ville, des entrées de territoire et des infrastructures de transport
- Favoriser des modes d'urbanisation en accord avec l'identité urbaine, architecturale et paysagère du territoire
- Tirer parti du potentiel touristique lié au patrimoine et aux savoir-faire locaux.

Au-delà de reconnaître et de valoriser l'identité du Pays du Roumois dans toutes ses composantes, ces orientations contribuent à renforcer l'attractivité du Pays, et donc son dynamisme économique.

Les prescriptions et recommandations suivantes renvoient à la **carte ci-après** relative aux orientations paysagères. Cette carte ne détient qu'une valeur indicative. Il convient, à titre réglementaire, de consulter la réplique de celle-ci en format A3 jointe en annexe de ce document.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES DU DOO DU SCOT DU PAYS DU ROUMOIS

Pays du Roumois - Juin 2013



a) La valorisation des richesses rurales et paysagères

Le Pays du Roumois est composé de divers éléments relevant du patrimoine naturel, agricole et forestier qui forgent sa typicité et construisent un territoire riche aux motifs variés.

PRESCRIPTIONS

Les éléments naturels, agricoles et forestiers caractéristiques du territoire et présentant un intérêt paysager (arbres remarquables, vergers, mares, alignements d'arbres, haies bocagères, prairies et pâtures, clos mesures...), sont identifiés dans les documents d'urbanisme et préservés afin qu'ils demeurent des motifs prégnants du paysage local. Ils font l'objet d'un classement au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Une analyse paysagère est intégrée dans le diagnostic des documents d'urbanisme. Elle permet d'identifier les paysages remarquables, comme les coteaux ou les secteurs bocagers, à préserver de l'urbanisation. Leur vocation naturelle doit être confirmée durablement par l'intermédiaire du règlement.

Dans le **secteur rural naturel**, plusieurs zones sont identifiées en tant que zones sensibles d'un point de vue paysager et repérées dans la carte des Orientations Paysagères du DOO. Il s'agit :

- du fond de la vallée de l'Oison des rebords de coteau de cette vallée,
- des secteurs urbanisés en pied de coteau de la Seine,
- des secteurs urbanisés dominant la vallée de la Seine ;
- des espaces de lisières des forêts de Brotonne, de la Londe et d'Elbeuf.

Ces zones font l'objet d'une limitation des règles de construction (hauteur maximale notamment, et exigence d'intégration paysagère). Un coefficient minimal d'espace vert à maintenir est également à définir à l'article 13 du règlement des zones urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme à l'intérieur de ces zones sensibles.

Au sein de ces zones, les secteurs les plus sensibles seront identifiés en tant que secteurs protégés non constructibles au regard de leur intérêt paysager. Ces secteurs sont repérés dans les documents d'urbanisme.

Les cônes de vue remarquables sont recensés dans les documents d'urbanisme. Les vues panoramiques remarquables depuis les espaces en hauteur (belvédères) sont maintenues. De même, les perspectives visuelles vers les éléments de patrimoine bâti remarquable, les ensembles urbains qualitatifs et les sites naturels à fort intérêt sont conservés. Dans le **secteur rural naturel**, les panoramas depuis les coteaux de la vallée de la Seine et de l'Oison, notamment le panorama de Barneville-sur-Seine vers la boucle de Jumièges identifié dans la charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande, sont préservés.

Les projets d'aménagement (ZAC, lotissement, OAP des PLU, etc.) prennent en compte les cônes de vue repérés dans les documents d'urbanisme, afin de valoriser les effets de covisibilité entre les éléments bâtis et non bâtis du paysage et les vues sur le grand paysage (accroches paysagères).

RECOMMANDATIONS

Les zones sensibles d'un point de vue paysager (lignes de crête, fonds de vallée sèches, etc.) non identifiées dans la carte des Orientations Paysagères du DOO peuvent faire l'objet d'une limitation des règles de construction (hauteur maximale notamment, ou exigence d'intégration paysagère) ou d'une interdiction de construction par la mise en place de secteurs protégés sous réserve de justification paysagère. Ces zones sensibles sont repérées dans les documents d'urbanisme (zonage spécifique).

Les cônes de vues peuvent être reportés dans les documents d'urbanisme et faire l'objet de secteurs particuliers au sein du zonage. Ces secteurs sont associés à des prescriptions relatives à la hauteur, au volume, et à l'aspect des constructions.

b) La mise en valeur des entrées de villes et de territoire, et le traitement qualitatif des infrastructures de transport

PRESCRIPTIONS

Le diagnostic paysager des documents d'urbanisme recense les entrées de villes et franges urbaines et identifie les sites peu qualitatifs.

Les entrées de ville peu qualitatives identifiées font l'objet d'un projet de valorisation. Celui-ci prend la forme à minima, d'un règlement adapté dans le PLU ou d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans ce cas, l'OAP prévoit la restructuration des espaces publics dans le sens d'une meilleure intégration des usages piétons/cyclables et d'une harmonisation des aménagements paysagers. Il s'agit de pouvoir assurer une transition qualitative entre secteur urbain et secteur rural afin de valoriser le seuil d'entrée des communes.

Les projets de sites d'activités et d'habitat positionnés en entrée de ville doivent bénéficier de règles de construction adaptées en vue d'une amélioration de l'effet « vitrine » :

- organisation de l'espace : implantation des bâtiments, réflexion sur le stationnement ;
- végétalisation du site (logique de « clos arboré », transition avec l'espace rural, qualification des espaces libres, des aires de stationnement, etc.) ;
- aspect extérieur des constructions : utilisation de matériaux locaux et traditionnels ou de matériaux innovants, gammes de couleurs en accord avec l'environnement paysager.

En parallèle, les entrées de ville qualitatives sont identifiées et protégées. Ces entrées de villes sont repérables selon les critères suivants : espaces publics intégrant des usages piétons/cycles, aménagements paysagers harmonieux, transition qualitative entre secteur urbain et secteur rural, traitement de l'espace public qualitatif (revêtements, mobilier urbain,

plantations...), aspect extérieur des constructions intégré (matériaux locaux et traditionnels ou innovants, gammes de couleurs adaptées...).

Un projet est développé pour chaque secteur de frange urbaine peu qualitatif identifié : des outils règlementaires permettant la préservation et la valorisation de ces espaces de franges sont mis en œuvre. Ils doivent permettre de favoriser les transitions douces avec l'espace agricole, naturel ou forestier qui jouxte le tissu urbanisé, avec par exemple, l'implantation d'une haie champêtre via la mise en place d'un emplacement réservé (cf. *recommandations ci-après*).

Les éléments paysagers et patrimoniaux identitaires participant à la qualité des entrées de ville et permettant de créer des lisières urbaines douces, tels que les haies bocagères, haies à arbres têtards et bosquets, sont repérés et protégés dans les documents d'urbanisme (Article L. 123-1-5 7°).

La qualité paysagère et la typicité des villages présentant des vergers ou des haies en frange urbaine sont préservées : les nouvelles constructions (et donc les nouvelles zones de projet) sont implantées à l'intérieur de la ceinture arborée existante.

Les infrastructures de transport en projet bénéficient d'une intégration paysagère. Les panoramas ou fenêtres visuelles sur les sites emblématiques du territoire (éléments du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel...) sont préservés. L'impact visuel de l'infrastructure depuis ces sites est également pris en compte (covoisibilité).

Les entrées du Roumois font l'objet d'une valorisation paysagère afin d'affirmer l'identité du Pays : implantation d'une végétation en bord de chaussée marquant l'arrivée dans le Pays du Roumois, signalétique, etc.

RECOMMANDATIONS

Une réflexion globale sur la sécurisation des entrées de ville : traitement de l'espace public, revêtements de sols, mobilier urbain, plantations, etc, peut être menée dans un objectif de mise en valeur des entrées de ville.

Les communes peuvent instituer des zones de publicité restreinte afin de réglementer l'affichage publicitaire. Dans le même esprit, et de manière globale, les collectivités peuvent se doter d'un règlement local de publicité qui sera annexé à leur document d'urbanisme, afin de préserver la qualité du cadre urbain.

Exemples de projets de traitement qualitatif recommandé dans les secteurs de frange :

- Traitement paysager des clôtures (haies champêtres d'essences végétales locales, clôtures basses en bois, murets végétalisés, grillage ajouré) et accompagnement végétal des espaces construits ;
- Utilisation des espaces fonctionnels ou résiduels entre les parcelles pour favoriser l'interpénétration des espaces végétalisés et des espaces construits ainsi que pour créer un contact progressif (au moyen de plantes herbacées, d'arbustes et d'arbres) ;
- Aménagement d'un chemin de tour de village/bourg planté ;
- Mise en œuvre d'un épannelage des hauteurs de constructions au niveau des franges ;
- Application, pour les constructions, d'une palette de couleurs puisée dans le patrimoine bâti local et de matériaux traditionnels ou innovants.

c) Des modes d'urbanisation en accord avec l'identité urbaine, architecturale et paysagère du territoire

PRESCRIPTIONS

Les objectifs de densification et de renouvellement urbain participent à la préservation de l'espace agricole et forestier (*cf orientations du chapitre 3*).

Les limites franches à l'urbanisation, « coupures vertes », identifiées dans la carte des Orientations Paysagères du DOO sont préservées de toute urbanisation, afin d'éviter l'urbanisation continue le long des axes routiers.

Le choix de l'implantation et l'intégration des bâtiments agricoles doit faire l'objet d'une attention particulière. Des prescriptions à ce sujet sont inscrites dans les règlements d'urbanisme. La nécessité de prolongement des typologies végétales existantes et l'utilisation des essences locales doivent être évoquées.

Les bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial justifié, peuvent être reconvertis à usage d'habitat, uniquement si leur localisation est favorable (bourg, continuité de bourg, hameaux stratégiques à proximité du bourg, desserte suffisante, respect du bon fonctionnement des exploitations agricoles environnantes, etc.).

Les bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial justifié, qui sont situés dans les zones agricoles ou naturelles les plus éloignées des centralités, peuvent être reconvertis uniquement à des fins économiques ou touristiques (artisanat, gîtes, etc.). Ces mutations ne doivent pas accentuer le mitage de l'espace et nuire au fonctionnement des exploitations. Leurs extensions doivent donc rester limitées.

Les aménagements réalisés (petites extensions, réhabilitation de façade, etc.) doivent être réalisés en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes (coloris, matériaux, volume, etc. à respecter).

Les projets (d'habitat, économique dont agricole) doivent respecter l'organisation traditionnelle des villes et villages : appui sur les éléments structurants (église, place, etc.) et respect des principes d'alignement, de volume et de hauteur du bâti. Des relations visuelles sont maintenues avec le centre ancien. L'isolement des nouveaux quartiers est à éviter.

Intégration du développement éolien :

L'installation de parcs éoliens introduit des éléments nouveaux marquants dans le paysage. Les implantations doivent être choisies avec soin et ne doivent pas conduire au surplomb ou à l'écrasement de paysages intimistes. Il sera donc nécessaire d'éviter autant que possible les implantations en bords de coteaux entraînant des surplombs sur les paysages fermés que sont les vallées. On parle d'effet de surplomb lorsque la partie visible de l'éolienne est supérieure au relief.

Les covisibilités avec les monuments historiques cités en annexe du schéma régional éolien devront être analysées. Celles-ci ne doivent pas porter atteintes aux monuments.

Le Schéma Régional Eolien préconise une distance minimum de cinq kilomètres entre les différents parcs éoliens. En deçà de cette distance, il conviendra d'étudier très finement les intervisibilités entre les deux parcs et veiller à une implantation cohérente entre ceux-ci, respectueuse de l'environnement des riverains.

L'implantation des parcs éoliens doit respecter la réglementation nationale de 500 m par rapport aux constructions à usage d'habitation, aux immeubles habités et aux zones destinées à l'habitation définies dans les documents d'urbanisme en vigueur. Des efforts devront être menés sur les abords des villages entourant le parc éolien, sur la végétalisation de ceux-ci, afin de recréer des courtils végétaux faisant office d'écrans.

RECOMMANDATIONS

Encourager l'utilisation de matériaux de construction locaux (torchis, bauge, brique, bois...).

Les secteurs de « coupures vertes » peuvent faire l'objet de véritables « projets paysagers durables ». Il pourra s'agir par exemple de proposer une zone de valorisation agricole maraîchère, un projet de coulée verte ayant une fonction écologique et paysagère, des plantations de vergers, des projets forestiers, etc.

Réaliser une charte ou un document de référence à l'échelle du Pays encadrant les aspects d'organisation urbaine et de qualité architecturale et paysagère à respecter en accord avec l'identité du tissu ancien. Ce document présentera des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions en préconisant l'utilisation des motifs identitaires locaux (coloris, matériaux, gabarits et volumes bâtis à respecter, etc.), aux modes d'implantation, au traitement qualitatif des limites séparatives pour une intégration cohérente dans le paysage, et aux essences végétales à utiliser dans les jardins et haies privés (mise en place de haies champêtres).

d) Potentiel touristique lié au patrimoine et aux savoir-faire locaux

Le PADD projette la construction de 400 résidences secondaires pour les 20 prochaines années.

PRESCRIPTIONS

Les éléments de patrimoine bâti remarquables ne bénéficiant pas de protection (fours à pain, moulins, lavoirs, fermes, etc.) sont identifiés et préservés strictement dans les documents d'urbanisme. Ils font l'objet d'un classement au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Des dispositions réglementaires sont associées à cette identification et n'autorisent que les aménagements (extensions, etc.) réalisés en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes. Au sein **du secteur rural naturel**, les secteurs de la vallée de l'Oison et milieux associés, et de la Seine, feront l'objet d'une attention particulière. Un inventaire précis devra être réalisé à l'occasion des documents d'urbanisme (au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) afin de repérer l'ensemble des éléments de patrimoine local typique du paysage de vallée (lavoirs, maison de bourg, etc.) associé à des dispositions réglementaires permettant leur préservation.

Des itinéraires de découverte du territoire (chemins piétons et cyclables) sont développés à différentes échelles pour permettre la découverte du territoire, et de son patrimoine (naturel et bâti) et des points de vue remarquables: création de boucles touristiques thématiques, tour de village, etc.

Ces itinéraires se créent en lien avec les sites d'hébergement touristique.

La continuité et la complémentarité avec les voies cyclables et sentiers existants sur les territoires voisins (territoire du PnrBSN, véloroute Vallée de Seine, etc.) est à rechercher.

Dans le **secteur rural naturel**, les chemins de halage de la Seine sont des supports d'itinéraires touristiques. Ils ne peuvent être en aucun cas

privatisés.

Des aménagements ou installations légères adaptés à la découverte du paysage sont prévus dans les zones naturelles dont la valeur écologique le permet : tables d'orientations, panneaux explicatifs, zones de repos, etc.

Par ailleurs, tout aménagement lié au tourisme (sentier existant ou à créer, hébergement, etc..) implique de tenir compte de la sensibilité paysagère et environnementale des sites.

Tout projet d'aménagement doit intégrer une réflexion préalable avec les agriculteurs, le cas échéant.

Les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir des règles adaptées à l'implantation d'hébergements touristiques (gîtes ruraux, maisons d'hôtes, hébergement de plein air, hôtels de charme, etc.), notamment dans le **secteur rural naturel** du PnrBSN et de la Vallée de l'Oison et milieux associés.

RECOMMANDATIONS

Structurer l'offre touristique au travers des coopérations avec les acteurs du territoire et la poursuite des partenariats avec le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande, et les territoires limitrophes (Pays du Neubourg, CREA, Risle Charentonne, Risle Estuaire...).

Organiser des projets touristiques de mise en valeur des savoir-faire locaux, en travaillant au renforcement des sites touristiques et patrimoniaux existants et en veillant à leur inscription dans une vision d'ensemble favorisant les retombées économiques locales et renforçant le sentiment d'appartenance au Pays.

Favoriser le renforcement de l'offre en hébergement touristique et en équipements de loisirs.