

Tome 1 : Rapport de Présentation

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

Partie IV : ANALYSE ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

SCoT approuvé en Comité Syndical
le 3 mars 2014



Document réalisé avec le concours du bureau d'études :



SOMMAIRE

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	4
□ CADRE REGLEMENTAIRE.....	4
□ METHODOLOGIE DE LA MESURE D'EVOLUTION DE L'USAGE DES SOLS : DEFINITION DE L'OUTIL MODE D'USAGE DE L'ESPACE	5
□ DES EVOLUTIONS BRUTES INDIQUANT UNE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES NON NEGLIGEABLE.....	8
□ DES EVOLUTIONS NETTES DEMONTRANT UN DEVELOPPEMENT DES FORMES DE CONSTRUCTION PEU DENSES	12
□ SYNTHESE, CONCLUSION.....	20
LE SCENARIO DE CONSOMMATION D'ESPACE « FIL DE L'EAU »	24
ANALYSE COMPAREE DES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ENVISAGES	25
OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	26
JUSTIFICATION DES CHOIX EN MATIERE DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	27
□ COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS D'ARTIFICIALISATION FIXES DANS LA CHARTE DU PNR DES BOUCLES DE SEINE NORMANDE.....	28
□ DECLINAISON DES OBJECTIFS RELATIFS A LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE A VOCATION D'HABITAT	30
□ DECLINAISON TERRITORIALE DES OBJECTIFS RELATIFS A LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE A VOCATION ECONOMIQUE	42
□ OBJECTIFS RELATIFS A LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE A VOCATION D'INFRASTRUCTURES ET D'EQUIPEMENTS.....	49

Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

▣ Cadre réglementaire

La loi Grenelle II

La loi du 12 juillet 2010 (n°2010-788) portant engagement national pour l'environnement dite Loi GRENELLE II est venue renforcer les outils au service de la maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles.

Aussi, le Code de l'Urbanisme a été récemment amendé et prévoit :

- ✓ Article L.122-1-2 : « Le rapport de présentation [...] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »
- ✓ Article L.122-1-3 : « Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. »
- ✓ Article L.122-1-5 : « Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement. [...] Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique. »

▣ Méthodologie de la mesure d'évolution de l'usage des sols : définition de l'outil Mode d'usage de l'espace

Définition de l'outil

Pour aborder la question de la consommation d'espace et répondre aux obligations faites par le législateur le Pays du Roumois a fait le choix de s'appuyer sur un outil permettant une lecture de l'évolution des espaces et des usages : le Mode d'Usage de l'Espace (MUE).

Le Mode d'Usage de l'Espace (MUE) est un outil développé par l'Agence d'Urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure à l'échelle de son territoire (230 communes pour 650 000 habitants). Défini en partenariat avec les quatre SCoT (Roumois, CREA, Entre Seine-et-Bray et Seine-Eure Forêt de Bord), le MUE est un outil d'aide à la connaissance de l'évolution de l'usage des sols. Il est basé sur une méthode d'interprétation de photographies aériennes. Il permet d'identifier l'usage de l'occupation du sol à un instant donné et d'évaluer les mutations intervenues entre deux périodes d'interprétation. Un travail a été réalisé sur l'usage de l'espace en 1999 et en 2009 et sur les mutations intervenues entre ces deux dates. Il convient de préciser que **les données cartographiques et statistiques du MUE ont été interprétées selon une grille d'usages et non d'occupations (voir la typologie ci-après).**

Cependant, il est nécessaire de préciser l'analyse des mutations d'usage des sols. Il ne s'agit pas de réaliser simplement la différence entre les données 1999 et 2009, qui ne donnent qu'une image partielle des mutations et traduisent simplement un résultat en termes de paysage, mais de faire le détail de ces mutations. Ainsi l'évolution des espaces agricoles entre l'image 1999 et 2009 traduit l'ensemble des mutations liées aux espaces agricoles. Elle concerne autant les espaces non agricoles qui le deviennent que les espaces agricoles qui changent d'usage.

Deux types de données sont exploités. Les données « brutes » sont issues de la différence entre les images de 1999 et de 2009, et les données « fines » qui sont issues de l'observation spécifique des mutations.

Le MUE est donc également un observatoire. A partir de l'observation quantifiée des mutations, une approche de la consommation d'espaces peut être réalisée. Cette dernière n'est, compte tenu de la méthode d'observation, qu'indicative. L'observation des évolutions des modes d'usage de l'espace permet alors d'identifier et d'analyser localement les mécanismes, notamment en ce qui concerne la consommation d'espaces par l'urbanisation. Le Mode d'Usage de l'Espace n'est pas une finalité. C'est un outil évolutif et dynamique au service des politiques publiques d'aménagement.

Il est l'occasion d'enrichir les connaissances communes sur les modalités d'évolution des espaces, qu'ils soient naturels, agricoles ou urbains. L'observation des évolutions des modes d'usage de l'espace est fondamentale. Pour cela elle a vocation à être co-construite entre d'une part, les élus et les techniciens qui ont la connaissance et l'expertise de leur propre territoire. Dans le cas du Pays du Roumois, des réunions ont été organisées avec l'ensemble des maires des communes afin de confirmer et valider l'observation des usages et évolutions faites en lecture des photo aériennes. Cette validation donne encore plus de fiabilité à la donnée. Les analyses des données brutes sont toutefois la responsabilité du SYDAR.

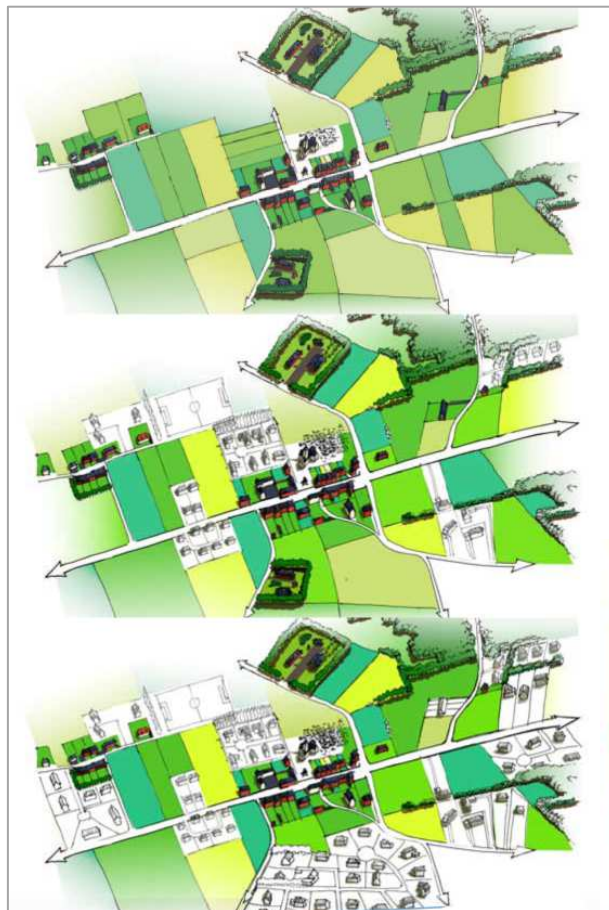
Typologie d'usage de l'espace

Trois niveaux de précision sont utilisés. Le niveau 3, plus précis, est utilisé dans le cadre de ce chapitre.

Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3 et description	Code	Couleur	
Espaces ruraux	Espaces naturels	Espace non boisé, non agricole (Coteaux, espaces libres dans le tissu urbain, espace de transition)	9		Espaces naturels dont espaces forestiers (10)
		Espace boisé (au moins 10 % d'arbres)	10		
		Espace naturel aquatique	11		
	Espaces de loisirs et d'agrément		12		Espaces agricoles
	Espaces agricoles	Activité agricole (Toutes formes de cultures, labours, surfaces en herbe, prairie, friche, horticulture, maraîchage)	13		
		Construction en milieu rural (Bâtiments agricoles, fermes, silos, bâtiments isolés agricoles)	14		
Activités	Activités industrielles et/ou artisanales et/ou tertiaires et/ou portuaire et/ou aéroportuaire		20		Espaces artificialisés
	Activités commerciales	Centre commercial, hypermarché, supermarché (y compris parking, halles et entrepôts)	21		
Habitat	Centres historiques et collectifs dominants	Habitat dense, continu, hypercentre	30		
		Ensemble d'habitat collectif dominant	31		Espaces artificialisés
	Individuel dominant	Habitat individuel dense (Supérieur à 10 unités / hectare)	32		
		Habitat individuel peu dense (Inférieur à 10 unités / hectare)	33		
Grands équipements	Equipements structurants	Equipement avec son parking (public, privé)	40		Espaces artificialisés
	Equipements modaux structurants	aéroports/coisière/embarcadere Bacs fluviaux	41		
		Autoroute, route essentielle, échangeur (Voies d'environ 15 m d'emprise, remblais et déblais compris)	42		
		Voie ferrée	43		
Espaces en mutation		Carrière en fin d'exploitation, friche industrielle ou commerciale, décharge sauvage, urbanisation en cours	50		

En rouge, les typologies prises en compte pour évaluer la consommation des différentes catégories d'espaces (agricoles, naturels et forestiers)

Illustration de l'outil MUE à partir d'un cas concret :



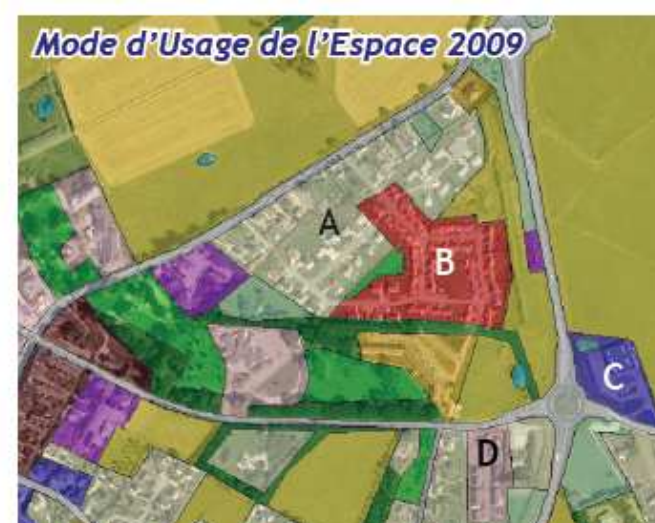
Les deux cartes ci-dessous permettent de caractériser l'usage de l'espace en 1999 et en 2009 sur une commune test. La typologie utilisée reprend les 17 catégories d'usage développées dans la typologie précédente.

Par comparaison entre les 2 cartes, l'analyse des mutations permet d'identifier la création d'une zone d'habitat individuel peu dense (A - en jaune pâle, code 33) et d'une zone d'habitat individuel dense (B - en rouge, code 32).

On remarque également la création d'une activité commerciale (C - en bleu au nord-est du rond-point, code 21) et d'un équipement (D- en rose, code 44).

La mutation sur ces quatre espaces s'est effectuée sur du foncier à vocation agricole.

A partir du mode d'usage de l'espace, il est ainsi possible de réaliser de nombreuses analyses à différentes échelles : quartiers, commune, EPCI ou SCoT.



▣ Des évolutions brutes indiquant une consommation des espaces agricoles non négligeable

Usage des sols statistique

Les résultats statistiques de l'évolution brute de l'usage des sols indiquent un usage des sols assez statique : la répartition de l'usage des sols reste globalement la même. Cependant, il est nécessaire d'être vigilant sur l'interprétation des pourcentages : le tableau ci-après présente les superficies correspondantes. Une évolution faible en pourcentage, comme par exemple les espaces naturels non boisés (9) qui passent de 1,33% à 1,45% d'occupation du territoire, représente en réalité une augmentation de 46,74 ha soit presque 1/3 de la superficie de Saint-Meslin-du-Bosc.

Les sols sont essentiellement dédiés à l'agriculture dans le territoire du Pays du Roumois. Les terres agricoles (13) représentent 66% du territoire en 2009, contre 68% en 1999. Cette évolution témoigne d'une mutation latente des terres agricoles cultivées. En termes de superficies, il s'agit d'une diminution d'environ 533 ha soit l'équivalent de 1,5 fois la superficie de la commune de la Harangère.

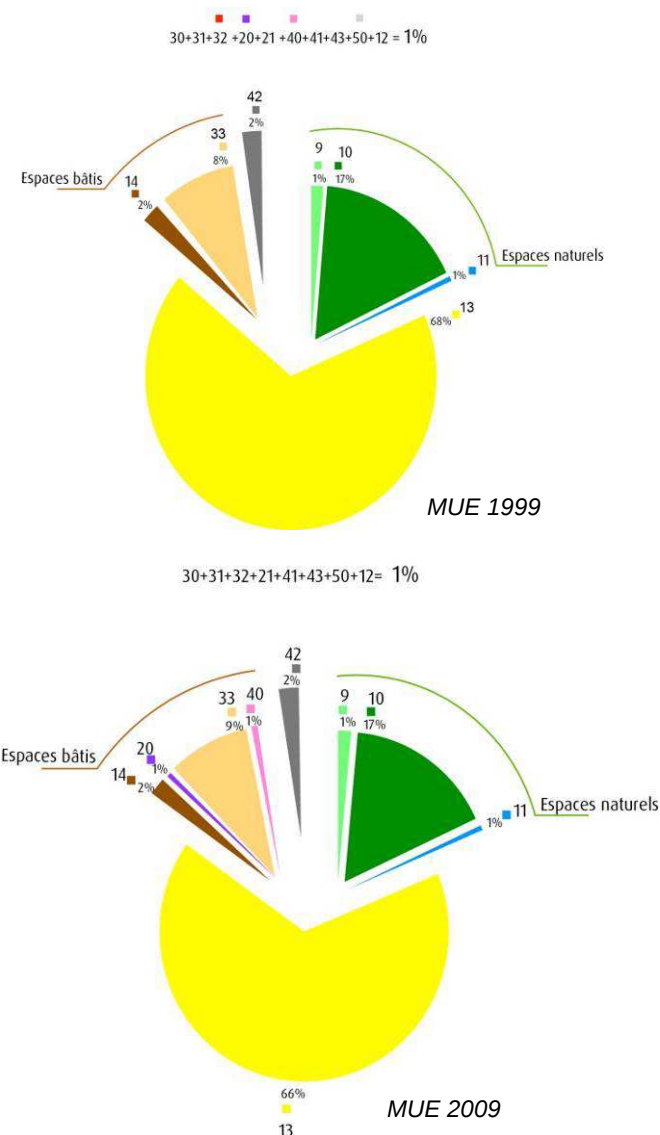
On observe également une forte présence d'habitat individuel peu dense (33 : habitat sur des parcelles de plus de 1000m²). Il représente de plus une forte augmentation de surfaces : 278 ha ont été consommés pour la réalisation d'habitat peu dense, soit approximativement la surface de la commune de la-Haye-de-Routot.

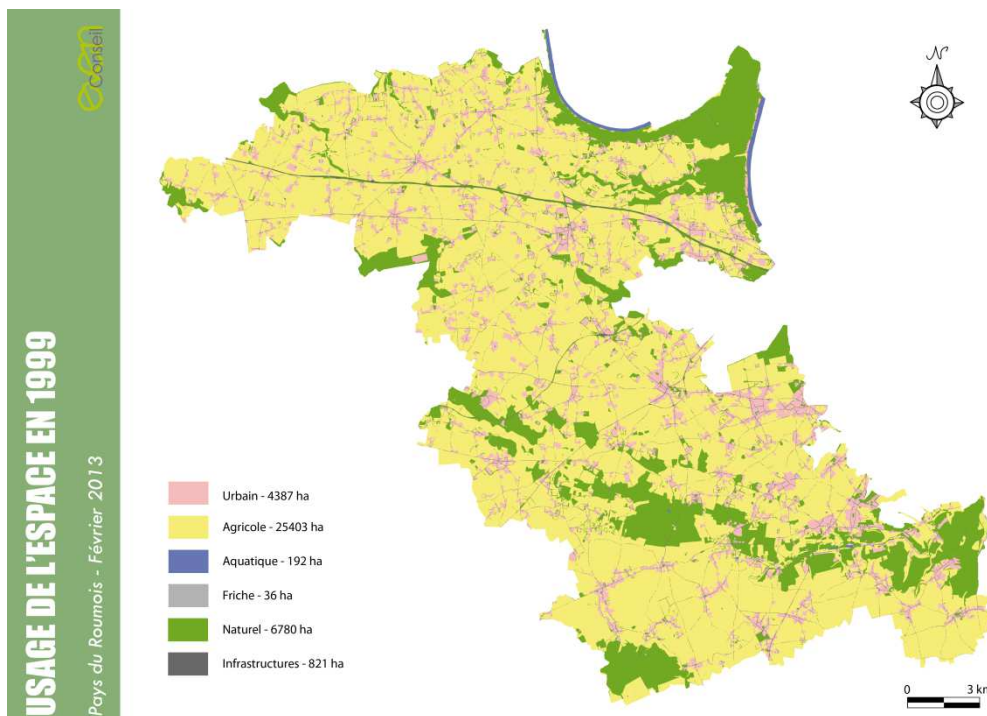
Quant à l'habitat dense, il représente strictement la même superficie en 1999 et en 2009.

On observe également une augmentation des équipements privés ou publics avec parking (40) et des surfaces d'activités (20) en 2009.

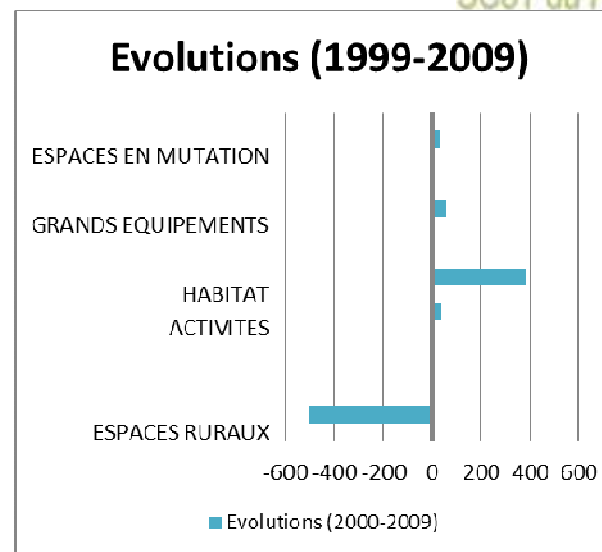
Enfin, une dernière évolution du mode d'usage de l'espace mérite d'être identifiée : il s'agit de la diminution des constructions en milieu rural (bâtiments agricoles, fermes, silos, bâtiments isolés agricoles). Cette diminution n'est pas visible sur les graphes ci-contre mais représente une diminution d'environ 52 ha.

Le territoire du Roumois fait donc l'objet d'une évolution de l'usage des sols où l'habitat peu dense est en augmentation et où les espaces agricoles (13 et 14) sont en lente diminution. L'étude des évolutions nettes du mode d'usage de l'espace permet de expliciter ces différentes évolutions et de comprendre par exemple vers quel usage les anciennes terres agricoles ont évolué.

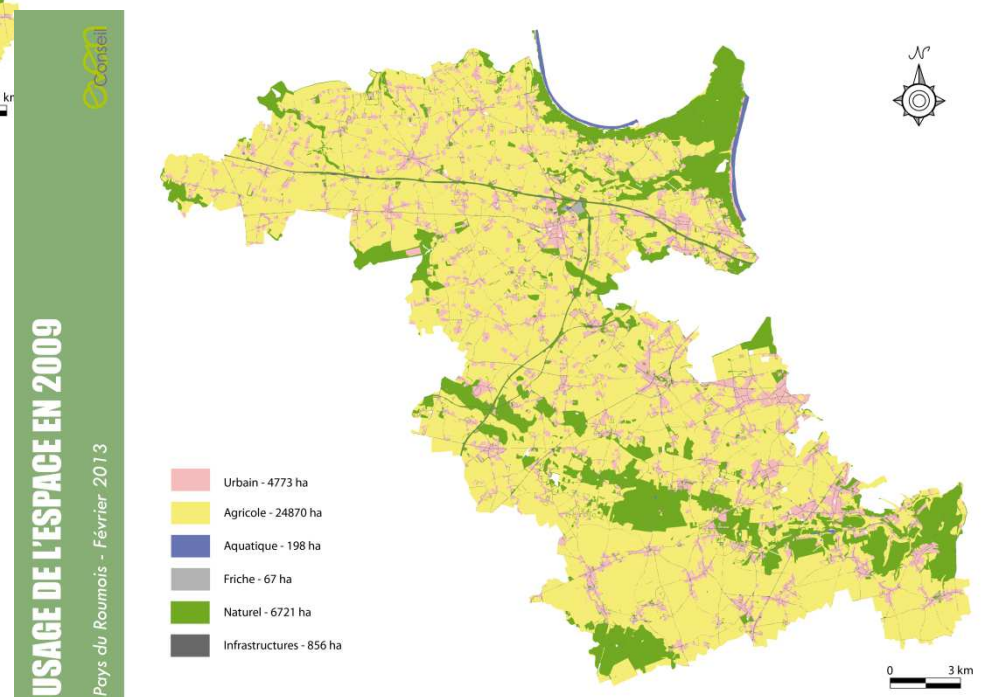




Source : MUE, AURBSE



Source : AURBSE



Source : MUE, AURBSE

Mode d'usage de l'espace Pays du Roumois- AURBSE		2000		2009		Evolutions (2000-2009)
Typologie de l'usage de l'espace	Code	Superficie (ha)	%	Superficie (ha)	%	Superficie (ha)
Espace naturel non boisé, non agricole (Coteaux, espaces libres dans le tissu urbain, espace de transition)	9	500,28	1,33%	547,03	1,45%	46,74
Espace boisé (au moins 10% d'arbres)	10	6217,62	16,53%	6251,32	16,62%	33,70
Espace naturel aquatique	11	192,02	0,51%	198,09	0,53%	6,07
Espaces de loisir et d'agrément	12	62,25	0,17%	57,64	0,15%	-4,61
Activité agricole (sous toutes ses formes)	13	25403,72	67,53%	24869,99	66,11%	-533,73
Construction en milieu rural (Bâtiments agricoles, fermes, silos, bâtiments isolés agricoles)	14	755,27	2,01%	703,00	1,87%	-52,27
Activités industrielles et/ou artisanales et/ou tertiaires et/ou portuaire et/ou aéroportuaire	20	155,54	0,41%	188,23	0,50%	32,69
Centre commercial, supermarché (y compris parking, halles et entrepôts)	21	12,18	0,03%	15,61	0,04%	3,43
Habitat dense, continu, hypercentre	30	18,38	0,05%	18,38	0,05%	-0,00
Ensemble d'habitat collectif dominant	31	8,93	0,02%	11,86	0,03%	2,93
Habitat individuel dense (Supérieur à 10 unités / hectare)	32	131,86	0,35%	151,41	0,40%	19,56
Habitat individuel peu dense (Inférieur à 10 unités / hectare)	33	3137,62	8,34%	3497,26	9,30%	359,64
Équipement avec son parking (public, privé)	40	161,03	0,43%	180,75	0,48%	19,72
aéroports/coisière/embarcadere Bacs fluviaux	41	6,53	0,02%	6,53	0,02%	0,00
Autoroute, route essentielle, échangeur (Voies d'environ 15 m d'emprise, remblais et déblais compris)	42	804,41	2,14%	840,10	2,23%	35,69
Voie ferrée	43	16,96	0,05%	16,41	0,04%	-0,55
Carrière en fin d'exploitation, friche industrielle ou commerciale, décharge sauvage, urbanisation en cours	50	35,96	0,10%	66,97	0,18%	31,01
TOTAL		37620,56	100,00%	37620,56	100,00%	

Le tableau ci-contre reprend et décompose l'ensemble des évolutions de surfaces observées pour chacun des usages.

On note que l'habitat individuel peu dense représente une forte progression des surfaces.

On note également une augmentation importante du poste infrastructure lié, entre autre, à la réalisation de l'A28.

Enfin, on constate que l'espace agricole est celui qui a perdu le plus en surface entre les deux dates (-533,73 Ha), tandis que l'espace naturel boisé et de transition progresse en volume.

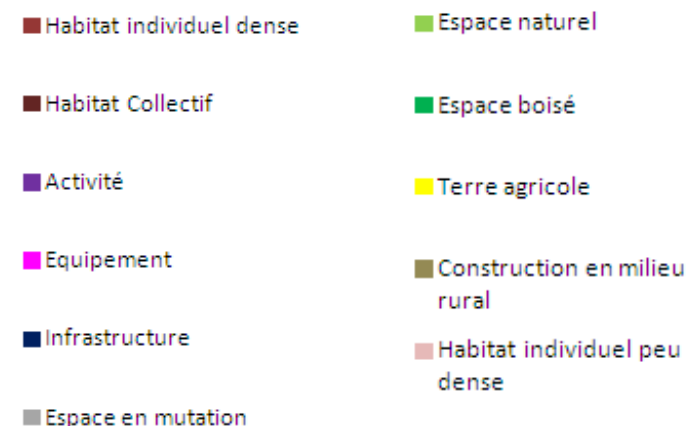
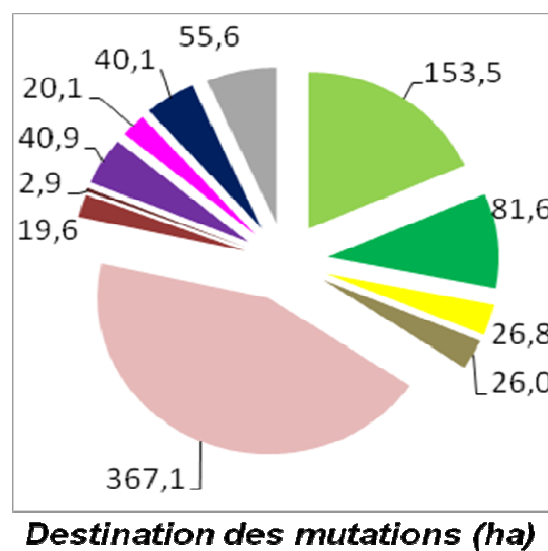
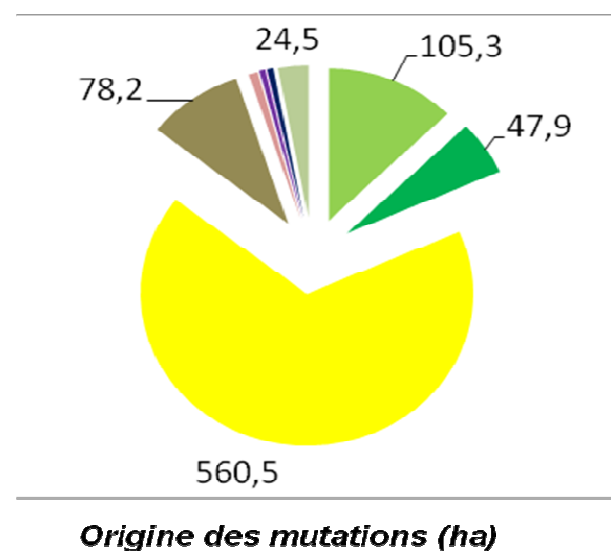
Il s'agit toutefois d'une lecture quantitative et partielle dans la mesure où cela ne dit rien des qualités et des localisations des espaces. Ainsi pour l'espace naturel les espaces verts paysagers et les mesures compensatoires liées à l'A28 jouent en faveur de ces usages et peuvent fausser la compréhension d'ensemble en masquant la disparition de certains milieux.

Surtout ce tableau ne rend pas compte des flux origine-destination c'est-à-dire des interactions entre les différents usages.

en ha		Etat d'arrivée (2009)																	classement	
		9	10	11	12	13	14	20	21	30	31	32	33	40	41	42	43	50		
etat de départ (1999)	9		70,08	0,56	0,70	1,80	0,15	1,95	0,24		0,94		14,48	2,20		1,29		1,47	95,87	2
	10	20,10				12,89	1,15	0,85				0,31	7,45	0,10		3,98		1,03	47,86	4
	11	0,07					0,19						0,06						0,32	12
	12	3,30					0,00						4,06					1,72	9,08	6
	13	106,93	11,00	5,56	1,65		21,78	30,85	2,35		1,22	15,02	268,01	14,02		34,60		47,51	560,49	1
	14	5,74	0,04	0,19	1,55	9,30		1,68	0,35				54,58	2,01		0,04		2,74	78,23	3
	20	0,02				0,02							3,95			0,01		0,74	4,75	8
	21																		0,00	
	30																		0,00	
	31																		0,00	
	32																		0,00	
	33				0,23	0,79	2,36		0,11	0,76	1,46			1,23		0,20		0,33	7,49	7
	40								0,38				0,02			0,02			0,42	11
	41																		0,00	
	42	2,92	0,05	0,08		1,23							0,08	0,08					4,45	9
	43	0,20				0,05		0,29											0,55	10
	50	3,34	0,38		0,33	0,67	0,32	1,81				2,76	14,43	0,50					24,55	5
			142,62	81,55	6,39	4,47	26,76	25,96	37,44	3,43	0,00	2,93	19,56	367,13	20,14	0,00	40,14	0,00	55,55	834,07
		2	3	11	12	7	8	6	13	14	10	1	9		5		4			
Les résultats des mutations (vers quels usages les mutations ont elles eues lieux?) en 2009																				

La matrice Origine-Destination ci-dessus permet de suivre les évolutions d'un type d'usage vers un autre. :

- En 10 ans, 834 hectares ont fait l'objet de mutations,
- Elles ont pour principale origine les terres cultivées (code 13, 560ha) et principale destination l'habitat individuel très peu dense (code 33, 367ha)



Des évolutions nettes démontrant un développement des formes de construction peu denses

Une mutation des espaces avec pour origine principale les espaces agricoles

834 ha de terrains ont fait l'objet de mutations en l'espace de 10 ans, entre 2000 et 2009. Le graphe ci-contre indique l'origine des espaces responsables de l'évolution de l'usage des sols. Il s'agit principalement des terres agricoles, qui représentent 67% des terrains qui ont muté.

On remarque également pas ou très peu de renouvellement urbain. De plus, la majorité des mutations concerne des espaces pas ou très peu urbanisés. En effet, l'essentiel des mutations concernant les espaces bâtis ont pour origine les constructions en milieu rural. Les habitats peu denses représentent 1% des espaces ayant muté.

Les mutations liées à la réalisation de l'A28, par le jeu des mesures compensatoires, expliquent les parts importantes de mutations impliquant les espaces naturels.

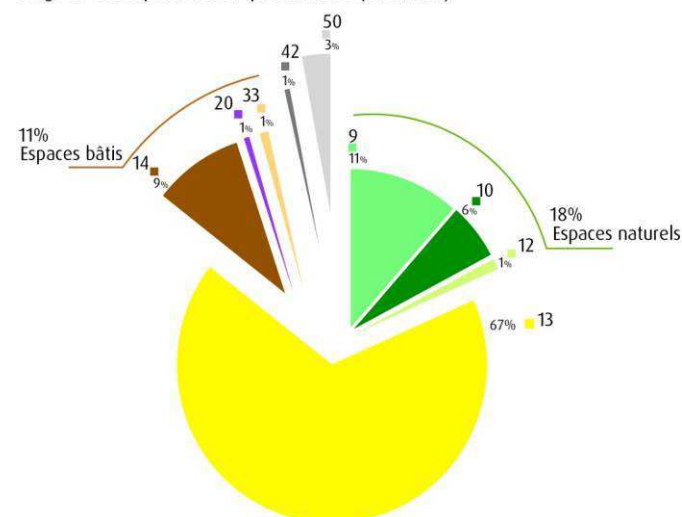
Une évolution qui a pour destination principale l'habitat peu dense

La part de l'habitat individuel de faible densité est très présente et constitue la destination principale des mutations.

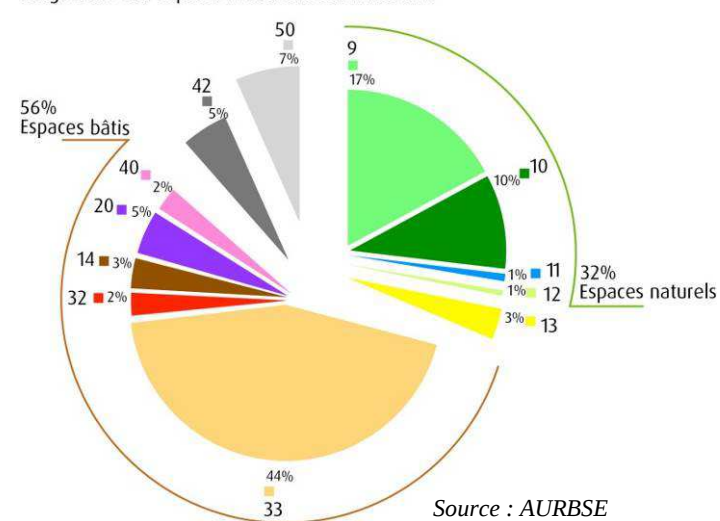
Une part non négligeable de mutations est liée au développement de l'activité économique industrielle

Les mutations liées à la réalisation de l'A28, par le jeu des mesures compensatoires, expliquent les parts importantes de mutations en faveur des espaces naturels.

Usage 99 des espaces : ceux qui ont mutés (état initial)



Usage 2009 des espaces : résultats des mutations



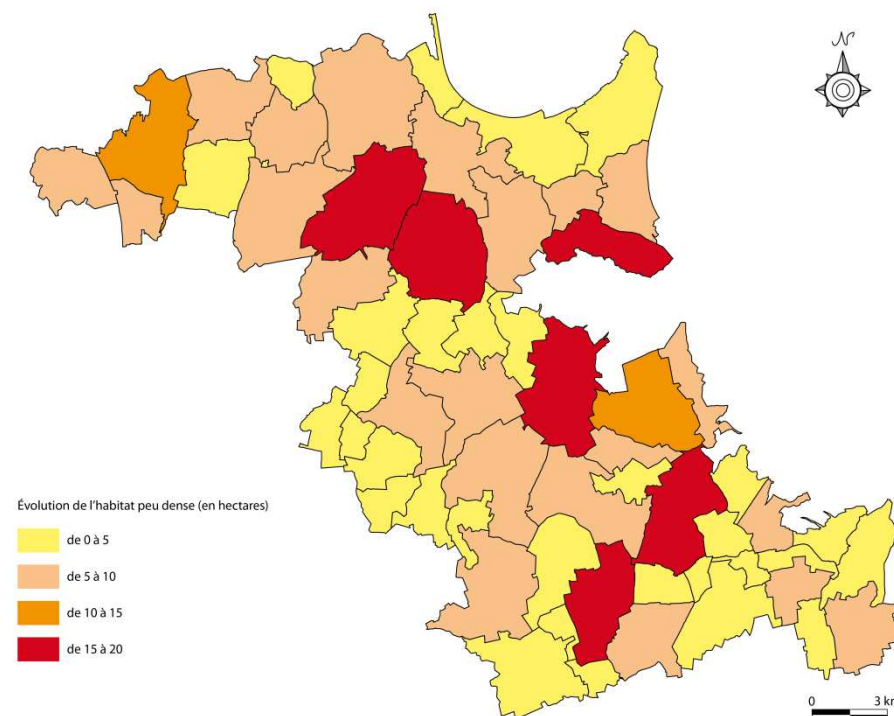
Source : AURBSE

La carte ci-contre présente l'évolution communale de l'habitat peu dense. On remarque que le développement de l'habitat peu dense est le plus important dans les communes les plus urbanisées du territoire. Les communes de Bourg-Achard, Bourgtheroulde-Infreville, le Thuit-Signol, Saint-Ouen de Thouberville, Bouquetot et Tourville-la-Campagne ont augmenté de plus de 15 ha l'habitat peu dense compris dans leur territoire. L'augmentation la plus significative s'effectue à Thuit-Signol avec une augmentation de près de 20ha.

Néanmoins, l'ensemble des communes du territoire est concernée par un développement de l'habitat peu dense.

Ces données mettent l'accent sur un étalement urbain croissant dans le territoire, avec une consommation de foncier importante.

DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT PEU DENSE DANS LES COMMUNES DU
PAYS DU ROUMOIS ENTRE 1999 ET 2009
Pays du Roumois - Février 2013

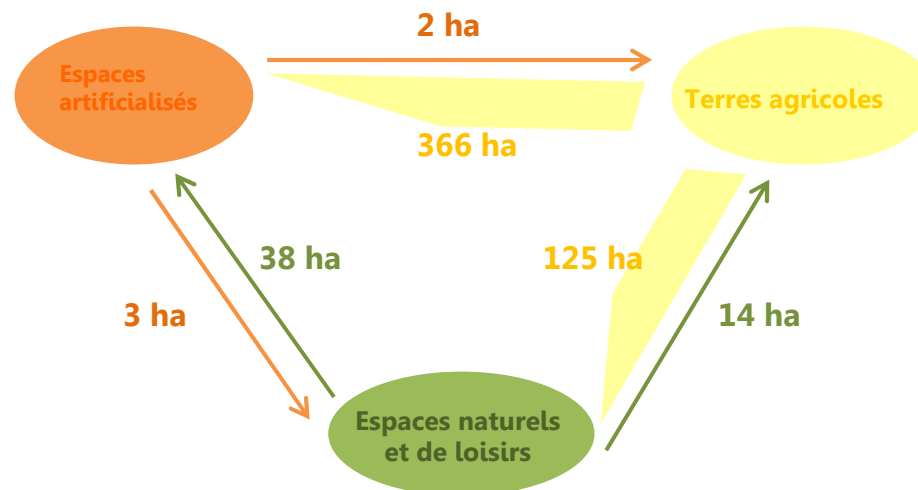


Source : MUE, AURBSE

Une réflexion sur les modes et formes d'urbanisation pourra être menée. Les principes du renouvellement urbain, c'est-à-dire de la construction de la ville sur la ville, sont encore peu ancrés dans les communes du Pays du Roumois, notamment du fait du caractère rural du territoire. Pourtant, le potentiel de développement de l'urbanisation sous cette forme est important.

Le schéma ci-contre (espaces artificialisés : codes 20, 21, 30, 31, 32, 33, 40, 41, 42 et 43 ; terres agricoles : code 13 et espaces naturels et de loisirs : codes 9 à 12) démontre essentiellement une mutation des terres agricoles vers les espaces naturels ou artificialisés et peu d'autres mutations.

(NB : le schéma ne tient pas compte de l'ensemble des usages de l'espace).



Source : Even Conseil (à partir de données MUE, AURBSE)

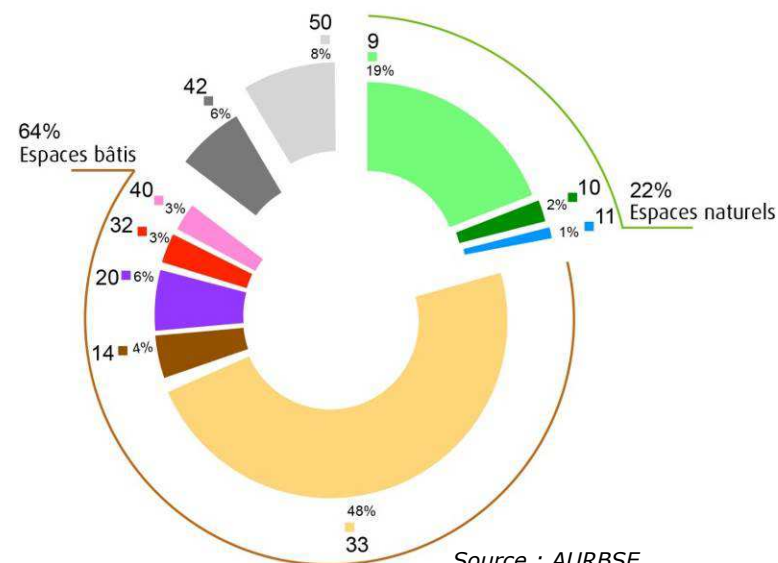
Une mutation des terres agricoles pour des usages diversifiés

On observe plusieurs phénomènes :

- o La part la plus importante de mutation des terres agricoles s'effectue en faveur de l'habitat individuel peu dense (parcelles > 1000m²)
- o La mutation des terres agricoles en faveur des espaces naturels arrive en deuxième position et est à mettre en relation avec la création d'espaces paysagers liés à l'aménagement de l'A28
- o L'autoroute A28 est une source de consommation des terres agricoles
- o On observe également un développement des activités industrielles et/ou artisanales sur les terres agricoles

Des terres agricoles qui mutent essentiellement vers des espaces bâtis.

Les usages vers lesquels les espaces cultivés ont muté



Source : AURBSE

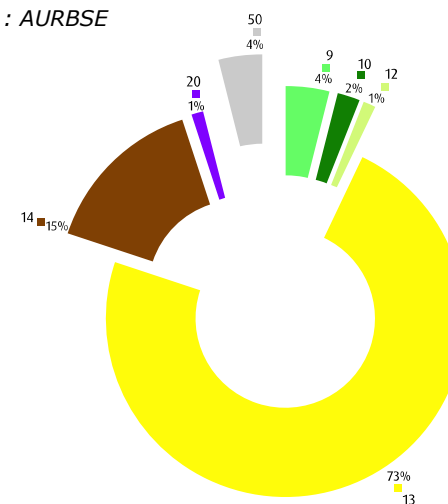
Source : AURBSE

Le bâti agricole comme source non négligeable d'habitat peu dense

Les terres agricoles composent la majorité des espaces qui ont muté (73% soit 268 ha entre 2000 et 2009) pour de l'habitat peu dense (33).

Le bâti agricole (14) est aussi une source non négligeable de mutations pour de l'habitat individuel peu dense. Il concerne 15% des espaces ayant muté pour de l'habitat peu dense.

Des enjeux se posent en termes de préservation du patrimoine bâti rural et de gestion de parcelles de grande taille (notamment pour les propriétaires qui n'ont pas les moyens pour pouvoir entretenir le foncier et le bâti).



Synthèse des mutations

Cette matrice indique les destinations pour lesquelles les espaces agricoles, naturels et forestiers ont muté entre 2000 et 2009.

Tableau récapitulatif de la consommation d'espaces (ha) (données arrondies à l'unité)

		2009 (Destination des mutations)						
		Naturel et Loisirs/agrément (9, 11 et 12)	Forestier (10)	Agricole (13 et 14)	Activités (20 et 21)	Habitat (30,31,32 et 33)	Equipements et infrastructures (40,41,42,43)	Espaces en mutation (50)
2000 (Origines)	Naturel et Loisirs/agrément (9, 11 et 12)		70	2	2	20	3,5	3
	Forestier (10)	20		14	0,9	8	4	1
	Agricole (13 et 14)	122	11		35	339	51	50
	Total				38	367	58	54
	Total des mutations des espaces agricoles, naturels et forestiers vers des espaces artificialisés = 517 Ha				463		54	

Source : MUE - AURBSE

On remarque que les espaces naturels ont principalement mutés vers des usages à vocation d'habitat, et en moindre mesure pour des équipements, des infrastructures ou de l'activité. Cependant, plu de 2ha ont muté pour devenir des espaces agricoles. Il est à noter toutefois que les « espaces agricoles » comprennent également les constructions à vocation agricoles.

Quant aux espaces forestiers, ils ont largement mutés vers des espaces naturels et agricoles. L'artificialisation directe des espaces forestiers est donc moindre.

Enfin, les espaces agricoles ont été largement artificialisés, en majorité pour accueillir de l'habitat. Néanmoins, on remarque une part relativement importante d'espaces agricoles ayant muté vers des espaces naturels et forestiers (plus de 129 Ha).

Au global, on relève que les espaces naturels ont été destinataires des mutations à hauteur d'environ 138 Ha, les espaces forestiers de l'ordre de 80 Ha et les espaces agricoles d'environ 14 Ha.

A l'inverse, 95 Ha d'espaces naturels, 48 Ha d'espaces forestiers et 608 Ha d'espaces agricoles ont été à l'origine de mutations.

> AU FINAL, CE SONT BIEN 463 HA D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS QUI ONT ETE ARTIFICIALISES POUR DE L'HABITAT, DE L'ACTIVITE, DES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES, AUXQUELS S'AJOUTENT 54 HA D'ESPACES EN COURS D'ARTIFICIALISATION (EN COURS DE MUTATION), SOIT AU TOTAL 517 HA D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS, ET FORESTIERS ARTIFICIALISES/EN COURS D'ARTIFICIALISATION.

Une évolution urbaine principalement au profit du secteur proche de Rouen-Elbeuf

La carte ci-contre représente le développement de l'urbanisation entre 2000 et 2009 dans les communes du pays du Roumois. Les typologies de l'usage de l'espace du MUE considérées pour la réalisation de cette carte sont 20, 21, 30, 31, 32, 33, 40, 41, 42, 43 ; c'est-à-dire les usages d'activités, d'habitat et d'infrastructures.

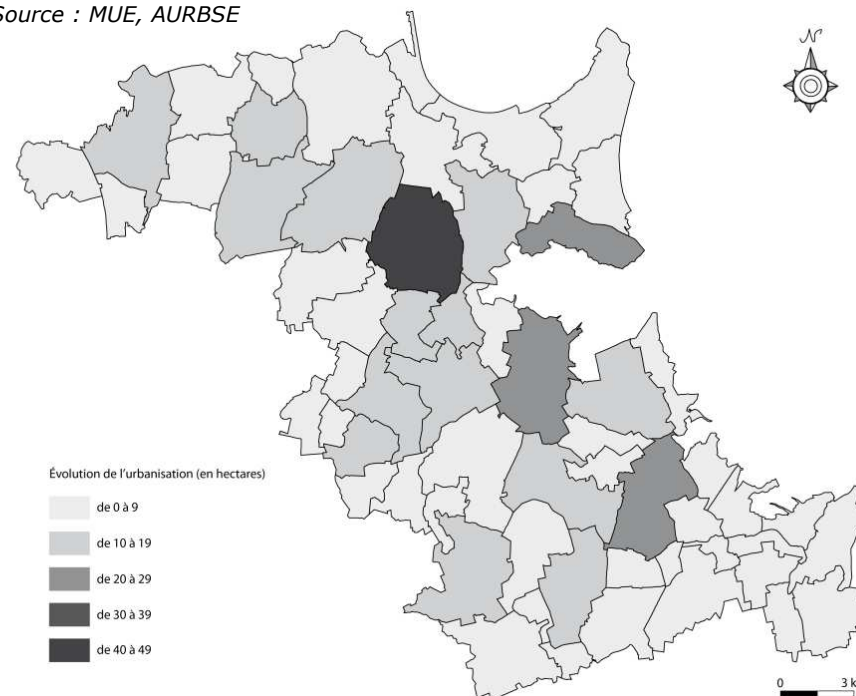
L'analyse de l'évolution de l'urbanisation entre 2000 et 2009 laisse apparaître un développement de l'urbanisation plus important dans les communes les plus urbaines du territoire, à savoir principalement dans les communes de Bourg-Achard, Bourgtheroulde-Infreville, Saint-Ouen de Thouberville, le Thuit-Signol.

Ce sont les communes de Bourg-Achard, de Bourgtheroulde-Infreville et du Thuit-Signol qui ont connu la plus grande progression de l'urbanisation, à savoir près de 45 ha pour Bourg-Achard et environ 27 ha pour Le Thuit-Signol et Bourgtheroulde-Infreville.

La proximité du pôle Rouen-Elbeuf influence le rythme de développement de l'activité et de l'habitat puisque le secteur situé en limite de ce pôle urbain correspond au rythme le plus important du territoire.

DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS LES COMMUNES DU PAYS DU ROUMOIS ENTRE 1999 ET 2009
Pays du Roumois - Février 2013

Source : MUE, AURBSE



Les routes départementales D313 et D675 apparaissent également comme des axes supports du développement de l'urbanisation. Très facilement reliés à Rouen et Elbeuf, les territoires desservis par ces infrastructures routières ont prioritairement subi la pression urbaine. Recherchant un environnement plus rural ou un prix du foncier plus attractif, les nouveaux habitants ont investi les villages et hameaux, grâce à leur accessibilité routière. Les zones d'activités ont, de la même façon, été implantées aux zones les plus stratégiques en termes d'accessibilité routière.

Cependant, toutes les communes ont connu une progression de l'urbanisation, ne serait-ce que très minime. Les dix principales communes du territoire (Le Bosc-Roger-en-Roumois, Bourgtheroulde-Infreville, Bourg-Achard, La Saussaye, Le Thuit-Signol, Saint-Ouen-de-Thouberville, Saint-Ouen-du-Tilleul, Saint-Pierre-des-Fleurs, Routot, Hauville) représentent néanmoins 37% de l'urbanisation du territoire.

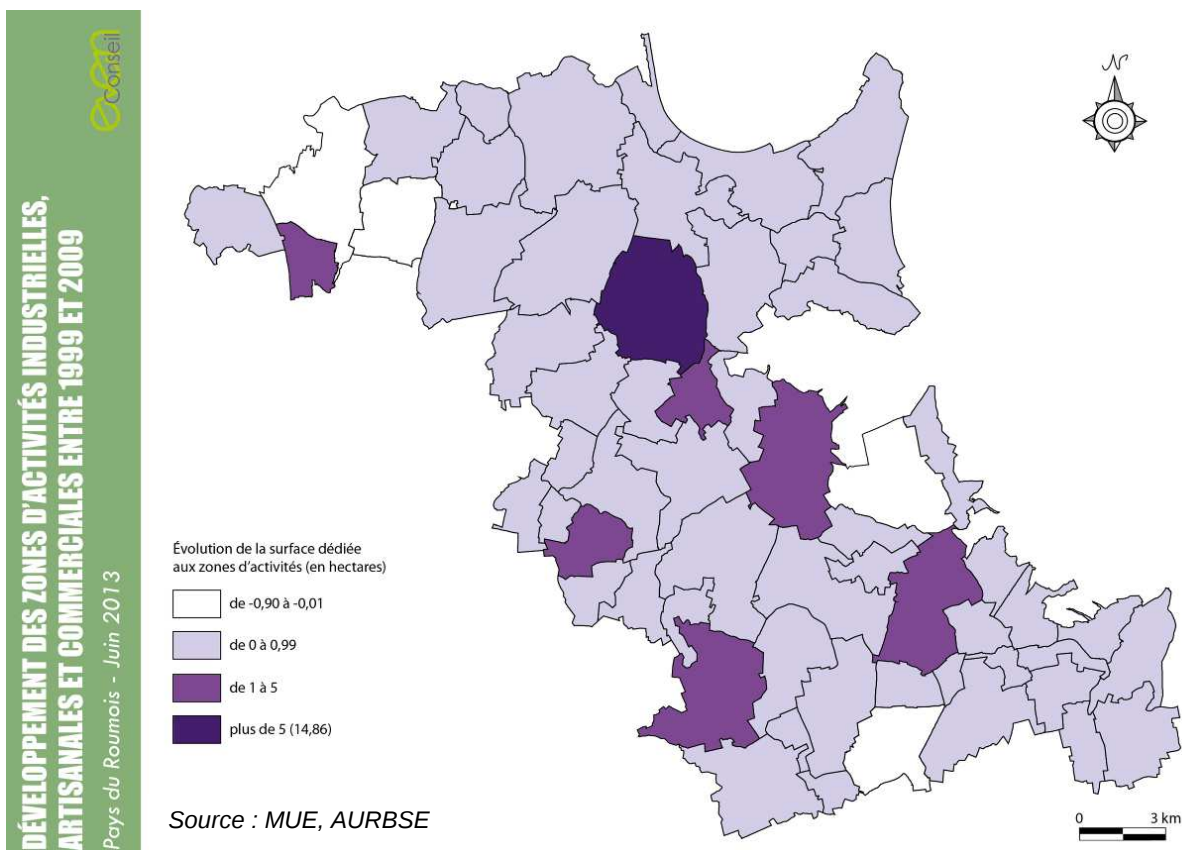
Une part peu importante du développement des zones d'activités dans l'urbanisation du territoire

L'analyse de la répartition de l'urbanisation d'espace entre 2000 et 2009 permet de constater que les espaces qui ont été urbanisés l'ont été principalement au profit de zones d'habitat, soit pour environ 85% de l'urbanisation, alors que seuls 8% environ l'ont été à vocation dominante d'activités.

La carte ci-contre représente le développement des zones d'activités à vocation commerciale, artisanale et industrielle entre 2000 et 2009 dans les communes du Pays du Roumois. Les typologies de l'usage de l'espace du MUE considérés pour la réalisation de cette carte sont 20, 21 ; c'est-à-dire respectivement les usages d'activités industrielles et/ou artisanales et/ou tertiaires et/ou portuaire et/ou aéroportuaire, et les centres commerciaux et supermarchés (y compris parking, halles et entrepôts).

Les communes qui ont le plus vu progresser l'urbanisation à vocation d'activités économiques depuis 1999 se situent dans le secteur rurbain qui concentre le plus d'emplois dans le territoire du SCoT. La commune de Bourg-Achard est celle qui voit le plus se développer de zones d'activités dans son territoire communal, soit 14,86 ha, et représente à elle-seule 41% du développement de zones d'activités du territoire. Quelques communes du secteur rural de transition enregistrent des taux parmi les plus élevés d'augmentation de zones d'activités, comme le Gros Theil à 1,81 ha.

On observe également une corrélation entre la situation géographique des zones d'activités et les axes de communication. Celles-ci ont donc été implantées aux zones les plus stratégiques en termes d'accessibilité routière.



Une consommation des espaces agricoles localisée dans les communes principales du territoire et sur le passage de l'autoroute A28

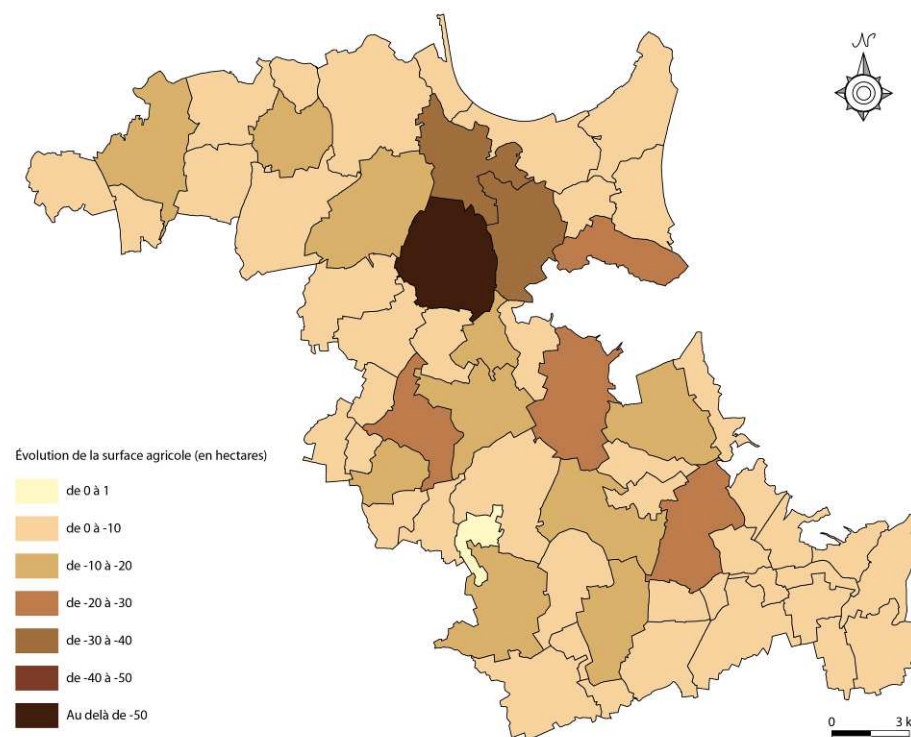
La confrontation de la carte de l'évolution de l'urbanisation avec celle de l'évolution des espaces agricoles (typologie 13 et 14 considérées) montre bien que la perte d'espace agricole n'est pas forcément en lien direct avec l'urbanisation des terres.

La commune de Bourg-Achard est la commune qui a le plus perdu d'espace agricole avec plus de 60 ha de consommé.

L'axe de la route départementale D313 est aussi associé à une diminution significative de ses espaces agricoles.

Enfin, la forte diminution de l'espace agricole dans la commune d'Honguemarre-Guenouville est à associer à la construction de l'autoroute A28. Les communes de Theillement, Berville-en-Roumois, Boisse-le-Châtel sont également marquées par le passage de l'autoroute A28.

ÉVOLUTION BRUTE DE LA SURFACE D'ESPACE AGRICOLE DES COMMUNES DU PAYS DU ROUMOIS ENTRE 1999 ET 2009
Pays du Roumois - Juin 2013



▣ Synthèse, conclusion

Une consommation des espaces agricoles non négligeable et un développement des formes de construction peu denses

Entre 2000 et 2009, le territoire du Roumois fait l'objet d'une évolution de l'usage des sols où l'habitat peu dense est en augmentation et où les terres agricoles sont en lente diminution. Les terres agricoles enregistrent une diminution d'environ 533 ha et l'habitat individuel peu dense a augmenté de 278 ha.

Une mutation des espaces avec pour origine principale les espaces agricoles

834 ha de terrains ont fait l'objet de mutations en l'espace de 10 ans, entre 2000 et 2009. Les terres agricoles constituent l'origine principale des espaces responsables de l'évolution de l'usage des sols, et représentent 67% des terrains qui ont muté.

On remarque également pas ou très peu de renouvellement urbain. De plus, la majorité des mutations concerne des espaces pas ou très peu urbanisés. En effet, l'essentiel des mutations concernant les espaces bâtis ont pour origine les constructions en milieu rural. Les habitats peu denses représentent 1% des espaces ayant muté.

Les mutations liées à la réalisation de l'A28, par le jeu des mesures compensatoires, expliquent les parts importantes de mutations impliquant les espaces naturels.

Au final, ce sont 463 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers qui ont été artificialisés pour de l'habitat, de l'activité, des équipements et infrastructures, auxquels s'ajoutent 54 ha d'espaces en cours d'artificialisation (en cours de mutation), soit au total 517 ha d'espaces agricoles, naturels, et forestiers artificialisés/en cours d'artificialisation.

Une évolution qui a pour destination principale l'habitat peu dense

On observe plusieurs phénomènes :

- o La part la plus importante de mutation des terres agricoles s'effectue en faveur de l'habitat individuel peu dense (parcelles > 1000m²)
- o La mutation des espaces agricoles en faveur des espaces naturels arrive en deuxième position et est à mettre en relation avec la création d'espaces paysagers liés à l'aménagement de l'A28
- o L'autoroute A28 est une source de consommation des terres agricoles
- o On observe également un développement des activités industrielles et/ou artisanales au détriment des terres agricoles

Les terres agricoles mutent donc essentiellement vers des espaces bâtis.

Cependant, le bâti agricole est aussi une source non négligeable de mutations pour de l'habitat individuel peu dense et concerne 15% des espaces ayant muté pour de l'habitat peu dense.

Des enjeux se posent en termes de préservation du patrimoine bâti rural et de gestion de parcelles de grande taille (notamment pour les propriétaires qui n'ont pas les moyens pour pouvoir entretenir le foncier et le bâti).

Au total, les espaces ayant muté pour de l'habitat peu dense sont essentiellement des espaces agricoles, naturels et forestiers : ils représentent 349 ha.

Une évolution urbaine principalement au profit du secteur proche de Rouen-Elbeuf et en majorité au profit des zones d'habitat

L'analyse de l'évolution de l'urbanisation entre 2000 et 2009 laisse apparaître un développement de l'urbanisation plus important dans les communes les plus urbaines du territoire, à savoir principalement dans les communes de Bourg-Achard, Bourgtheroulde-Infreville, Saint-Ouen de Thouberville, le Thuit-Signol ; soient les communes du secteur urbain. La proximité du pôle Rouen-Elbeuf influence le rythme de développement de l'activité et de l'habitat puisque le secteur situé en limite de ce pôle urbain correspond au rythme le plus important du territoire. Les routes départementales D313 et D675 apparaissent également comme des axes supports du développement de l'urbanisation. Très facilement reliés à Rouen et Elbeuf, les territoires desservis par ces infrastructures routières ont prioritairement subi la pression urbaine. Recherchant un environnement plus rural ou un prix du foncier plus attractif, les nouveaux habitants ont investi les villages et hameaux, grâce à leur accessibilité routière. Les zones d'activités ont, de la même façon, été implantées aux zones les plus stratégiques en termes d'accessibilité routière.

Les espaces qui ont été urbanisés l'ont été principalement au profit de zones d'habitat, soit pour environ 85% de l'urbanisation, alors que seuls 8% environ l'ont été à vocation dominante d'activités. La commune de Bourg-Achard représente à elle-seule 41% du développement de zones d'activités du territoire.

Une consommation des espaces agricoles localisée dans les communes principales du territoire et sur le passage de l'autoroute A28

La confrontation de la carte de l'évolution de l'urbanisation avec celle de l'évolution des espaces agricoles montre bien que la perte d'espace agricole n'est pas forcément en lien direct avec l'urbanisation des terres. La commune de Bourg-Achard est la commune qui a le plus perdu d'espace agricole avec plus de 60 ha de consommé. L'axe de la route départementale D313 est aussi associé à une diminution significative de ses espaces agricoles.

Enfin, la forte diminution de l'espace agricole dans la commune d'Honguemarre-Guenouville est à associer à la construction de l'autoroute A28. Les communes de Theillement, Berville-en-Roumois, Boisse-le-Châtel sont également marquées par le passage de l'autoroute A28.

ENJEUX EVOLUTION DE L'USAGE DES SOLS

Le contexte de l'évolution de l'usage des sols demande de distinguer trois enjeux essentiels :

La recherche de densité dans les projets urbains et une maîtrise de l'étalement urbain

- Le premier point est de promouvoir la recherche de densité dans les projets urbains, qu'ils soient des projets d'activités ou d'habitat, et de mettre en place une offre d'habitat et d'activité qui réponde aux besoins du territoire ; afin de minimiser le phénomène d'étalement urbain et de développement de l'habitat peu dense
- Il s'agit pour cela de développer la connaissance sur le potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe bâtie des communes

La préservation des espaces agricoles et naturels

- Protéger durablement les espaces agricoles afin de maîtriser l'étalement urbain est un enjeu majeur pour le territoire
- Développer des outils de protection foncière et réglementaire afin de préserver les espaces naturels et humides des extensions urbaines

Une articulation des choix de développement urbain à corrélérer avec l'armature urbaine

- Articuler les choix en matière de développement urbain avec l'armature urbaine souhaitée pour le développement des activités économiques, des équipements, etc. et ainsi enrayer la tendance au mitage de l'espace rural

Le tableau suivant hiérarchise les enjeux vus précédemment :

Enjeux	Critères de hiérarchisation					Elément de pondération			Résultats	
	Enjeu territorial / global	Passerelle avec d'autres thèmes du SCoT	Importance des impacts sur l'environnement	Importance vis-à-vis de la santé publique	Total des critères	Marge de manœuvre SCoT	Priorité politique locale	Total pondération	Total	Force de l'enjeu
ENJEUX EVOLUTION DE L'USAGE DES SOLS										
Promouvoir la recherche de densité dans les projets urbains et mettre en place une offre d'habitat et d'activité qui réponde aux besoins du territoire	2	2	3	2	8	3	2	5	40	
Développer la connaissance sur le potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe bâtie des communes	2	2	3	1	8	3	2	5	40	
Protéger durablement les espaces agricoles afin de maîtriser l'étalement urbain	3	2	3	2	10	3	3	6	60	
Développer des outils de protection foncière et réglementaire afin de préserver les espaces naturels et humides des extensions urbaines	3	2	3	2	10	3	3	6	60	
Articuler les choix en matière de développement urbain avec l'armature urbaine souhaitée pour le développement des activités économiques, des équipements, etc. et ainsi enrayer la tendance au mitage de l'espace rural	2	2	3	1	8	3	2	5	40	

Légende du tableau hiérarchisation des enjeux :

Total

[14 - 29]	Faible	
[30 - 45]	Moyen	
[45 - 60]	Fort	

Passerelle avec d'autres thèmes du SCoT	Forte	3	Importance des impacts sur l'environnement	Forte	3	Marge de manœuvre	Forte	3
	Moyenne	2		Moyenne	2		Moyenne	2
	Faible	1		Faible	1		Faible	1
Enjeu territorial/global	Fort	3	Importance vis-à-vis de la santé publique	Forte	3	Priorité politique locale	Forte	3
	Moyen	2		Moyenne	2		Moyenne	2
	Faible	1		Faible	1		Faible	1

Le scénario de consommation d'espace « fil de l'eau »

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à l'horizon 15/20 ans le développement constaté au cours des années passées, c'est-à-dire, les perspectives d'évolution du territoire en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, face aux menaces et opportunités relevées dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.

Consommation de l'espace

Dynamiques territoriales	Perspectives d'évolution en l'absence de SCoT
- Un développement urbain qui se traduit majoritairement par de l'habitat peu dense ; - Une dynamique d'étalement urbain importante confortée par la faiblesse du renouvellement urbain ; - Une réduction globale des espaces agricoles ; - Un bâti agricole qui mute parfois vers de l'habitat ; - Un développement urbain axé sur l'arc est du Pays en lien avec l'influence d'Elbeuf et de Rouen, dans les villes principales et à proximité des voies autoroutières ;	- Des formes urbaines peu denses qui dominant et se développent largement sur le territoire et qui induisent un étalement urbain croissant ; - Une accélération de la réduction des espaces agricoles et dans une moindre mesure des espaces naturels ; - Une mutation du bâti agricole vers de l'habitat non maîtrisée qui peut aboutir à de fortes nuisances pour la prérennisation de l'activité agricole ; - Une répartition du développement urbain manquant de cohérence qui peut aboutir au délaissement de certains espaces et à leur éloignement des services et équipements nécessaires pour maintenir les habitants ;

Les chiffres clés du « fil de l'eau » :

- 962 ha d'artificialisation supplémentaire
- Dont 734 ha pour l'habitat

Analyse comparée des scénarios de développement envisagés

Rappel du scénario fil de l'eau

- Une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers supplémentaire pour l'urbanisation de **962 ha**, dont **734 ha** à vocation d'habitat.

Scénario 1

- Une augmentation des surfaces artificialisées liée au développement démographique et économique du territoire ;
- **300 ha** à vocation résidentielle, dont **220 en urbanisation nouvelles** ;
- **133 ha** pour les zones d'activités économiques ;
- Soit un total de **433 ha** ;
- Une consommation d'espace largement inférieure au scénario fil de l'eau.

Scénario 2

- Une augmentation des surfaces artificialisées liée au développement démographique et économique du territoire ;
- **400 ha** à vocation résidentielle, dont **300 en urbanisation nouvelles** ;
- **224 ha** pour les zones d'activités économiques, induit par des objectifs de développement très ambitieux ;
- Soit un total de **624 ha** ;
- Une consommation d'espace bien inférieure au scénario fil de l'eau mais très supérieure au scénario 1.

Scénario 3

- Une augmentation des surfaces artificialisées liée principalement au développement démographique du territoire ;
- **470 ha** à vocation résidentielle, dont **380 en urbanisation nouvelles** ;
- Des besoins très faibles de foncier à vocation économique : **49 ha** ;
- Soit un total de **519 ha** ;
- Une consommation d'espace bien inférieure au scénario fil de l'eau et au scénario 2 mais supérieure au scénario 1.

Scénario retenu

- Une augmentation des surfaces artificialisées liée au développement démographique et économique du territoire ;
- **360 ha** à vocation résidentielle ;
- **60 ha** environ pour les zones d'activités économiques ;
- Soit un total de **420 ha** ;
- Une consommation d'espace légèrement inférieure au scénario 1 et largement inférieure aux autres scénarios.

Objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Conformément à l'article L.122-1-5 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « le SCoT arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », le tableau ci-après fait de bilan de ces objectifs chiffrés :

Période	2000-2009 (10 ans)			SCoT à 20 ans			
Type d'occupation	Evolution en Ha	%	Rythme moyen annuel d'artificialisation	Evolution en Ha	%	Rythme moyen annuel d'artificialisation	Taux de réduction de la consommation d'espace au moyen du SCoT
Habitat	367 Ha	75%	37 Ha/an	360 Ha maximum	69%	18 Ha/an	Réduction -50%
Zone d'activités*	40 Ha	11,9%	4 Ha/an*	60 Ha (à 80 Ha**)	17% à 20%	3 à 4 Ha/an	Réduction -20%
Dont activités autres qu'agricoles en diffus	16 Ha		1,6 Ha/an	26 Ha		1,3 Ha/an	Réduction - 20%
Equipements	58 Ha	12,3%	5,8 Ha/an	70 Ha	14%	3,5 Ha/an	Réduction -40%
Infrastructures							Non évalué par le SCoT car il s'agirait de projets non connus et d'occurrence exceptionnelle
Infrastructures exceptionnelles							
Total	481 Ha*	100%	48 Ha/an	516 à 536 Ha	100%	25,8 Ha/an à 26,8 Ha/an	REDUCTION -45% à -46% DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

*Pour les zones d'activités, l'analyse de l'artificialisation, réalisée plus finement sur les périmètres concernés comprend les espaces ayant muté mais également ceux en cours de mutation. Elle est ainsi extrapolée sur 13 ans pour obtenir le rythme moyen annuel affiché, lequel a été ramené sur 10 ans avant de fixer l'objectif de réduction. **Il est donc important de noter la différence de chiffres avec la consommation d'espaces révélées par l'analyse du MUE, dont le tableau de synthèse figure page 15.**

** Pour les zones d'activités deux hypothèses sont considérées, selon la dynamique économique qui sera observée. Pour mémoire le droit aux 20 Ha supplémentaires est conditionnée à la commercialisation à plus de 50% des surfaces de l'ensemble des zones d'activités du Pays.

Justification des choix en matière de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Les objectifs retenus en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers résultent :

- D'une part de la prise en compte des objectifs d'artificialisation fixés dans la Charte du Pnr pour le secteur concerné. Cet objectif d'artificialisation englobe l'ensemble des vocations (habitat, économie, équipements, infrastructures...) ;
- D'un niveau d'exigence traduisant une ambition politique pour le territoire, ventilé de manière différente selon les types de destination des espaces tel que figurant dans le tableau des objectifs :
 - ✓ L'effort le plus conséquent a été consenti pour le poste « habitat » jugeant qu'il s'agissait là du principal levier sur lequel le Pays du Roumois, territoire résidentiel, pouvait et devait agir, pour affirmer une véritable ligne de progrès et en mesurer les effets. En matière d'habitat l'effort de -50% s'est vu territorialisé, parallèlement à la territorialisation des objectifs de répartition des nouvelles constructions, afin de s'assurer d'une cohérence à l'échelle du territoire dans son ensemble ;
 - ✓ En matière d'économie : le levier principal réside dans l'aménagement futur des zones d'activités. Une analyse plus fine des mutations dans les périmètres concernés a donc été nécessaire pour mieux en appréhender les mécanismes et les rythmes propres. L'effort a été fixé à -20% ;
 - ✓ En matière d'infrastructures et d'équipements, là encore les marges de progrès ont paru important. Dès lors, l'effort s'est vu strictement indexé sur celui des enveloppes dévolues à l'habitat et à l'économie, de manière à être traduit dans les opérations par une optimisation des aménagements.

▣ Compatibilité avec les objectifs d'artificialisation fixés dans la Charte du Pnr des Boucles de Seine Normande

**Définition de l'artificialisation : on entend par surface artificialisée toute surface retirée de son état naturel (friche, prairie naturelle, zone humide, etc.), forestier ou agricole, qu'elle soit bâtie ou non et qu'elle soit revêtue (exemple : parking) ou non (exemple : jardin de maison pavillonnaire). Les surfaces artificialisées incluent donc également les espaces artificialisés non bâtis (espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs, etc.) et peuvent se situer hors des aires urbaines, à la périphérie de villes de moindre importance voire de villages, à proximité des dessertes du réseau d'infrastructures, ou encore en pleine campagne (extrait de la Charte du PnrBSN).*

La Charte du PnrBSN prévoit que les partenaires s'engagent à limiter l'artificialisation* des sols sur le périmètre du Parc entre 2 et 4% sur les 12 années d'application, soit entre 2014 et 2025 :

- de 2 % des surfaces déjà artificialisées, pour les villages hors SCoT,
- de 2 % à 3% des surfaces déjà artificialisées, pour les pôles urbains secondaires
- de 3.75% des surfaces déjà artificialisées, pour les territoires SCoT

Cet indicateur mesure l'augmentation de l'artificialisation entre les deux dates, c'est-à-dire la pression exercée par l'urbanisation et le développement économique sur les terres agricoles et les espaces naturels. D'après l'analyse photo aérienne par l'outil Mode d'Usage de l'Espace (MUE), les 11 communes du Pays du Roumois comprises dans le périmètre d'étude du PnrBSN comptaient 985 Ha d'espaces artificialisés en 2010, 96 Ha de plus par rapport à 2000. L'artificialisation des sols observée sur cette période de 10 ans est ainsi de l'ordre de +9,75%. Il est donc question d'une réduction d'un peu plus de 60% pour le secteur considéré. Ces résultats coïncident avec l'analyse par l'outil MOS (mode d'occupation des sols) développé par le Pnr.

Les élus du Pays ont fixé l'objectif d'une réduction de 50% de la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels à vocation d'habitat à l'échelle du Pays du Roumois. C'est cette moyenne qui a été prise ici comme référence de calcul sur les premières années non couvertes par la Charte. Pour les années d'application du SCoT post charte, le calcul s'est fondé sur l'hypothèse d'une ambition du Pnr portée à un niveau au moins équivalent. **Dès lors, la prise en compte de l'objectif de limitation de l'artificialisation des sols fixé par le Pnr détermine pour les 20 prochaines années, une enveloppe mobilisable pour l'urbanisation future des onze communes concernées d'environ 70 Ha au maximum, toutes vocations comprises (habitat, économique, infrastructures, équipements...).** Cela reviendrait à consacrer environ 60 Ha pour l'habitat et l'activité d'ici 20 ans, après déduction des besoins en équipements et infrastructures qui accompagneront assez mécaniquement le développement des surfaces mobilisées pour l'habitat et le développement économique. **La réalisation du projet de zone d'activités d'extension de la zone d'activités de Bourneville sur les communes d'Etreville/Valletot recensée parmi les projets réduirait cette enveloppe d'environ 15 Ha, ce qui laisserait 45 Ha maximum pour le développement de l'habitat par artificialisation d'espaces agro-naturels.**

Données du Mode d'Usage de l'Espace (MUE)	Espaces artificialisés en 2000 (ha)	Espaces artificialisés en 2010 (ha)	Application règles du SCoT pendant 4 ans (avant approbation Charte Pnr) -50%	Application règles du Pnr pendant la durée d'application de la Charte (11 ans) 3,75%	Poursuite application règles du Pnr pendant 5 ans: 3,75%	Enveloppe foncière totale pouvant être artificialisée en 20 ans (ha)
			Espaces max artificialisés en 4 ans (ha)	Espaces max artificialisés en 11 ans (ha)	Espaces max artificialisés en 5 ans (ha)	
SCoT / Communes du secteur naturel -PNRBSN	889,22	984,95	1004,10	1041,75	1057,44	72,49

▣ Déclinaison des objectifs relatifs à la gestion économe de l'espace à vocation d'habitat

Conformément à l'article L.122-1-7 du Code de l'Urbanisme le DOO doit préciser « les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ».

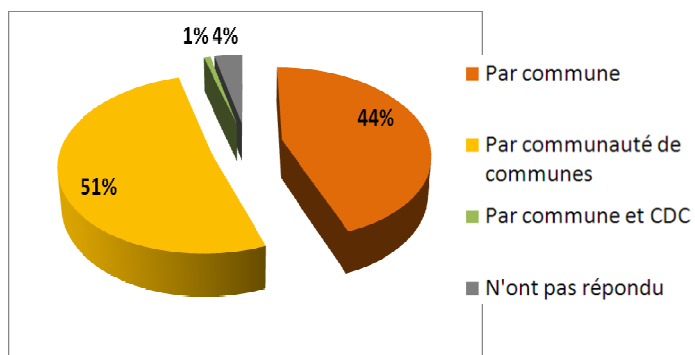
En la matière, dans le cadre de la concertation du DOO les élus ont choisi d'opter plutôt pour une **déclinaison intercommunale des objectifs de logements**. Cette échelle d'inscription a été validée par les élus suite à la concertation menée fin 2012 dans le cadre de la rédaction du volet Habitat-Foncier du DOO.

Au-delà des échanges en réunions, un questionnaire a été distribué. 43 communes ont été représentées par un maire et/ou un adjoint et 113 questionnaires ont été rendus par les participants.

Question : selon vous, les objectifs résidentiels et fonciers devraient être inscrits dans le SCoT:

- par commune, de telle sorte que chaque commune soit fixée sur ses objectifs ?
- par communauté de communes, de telle sorte que chaque communauté de communes assure ensuite la répartition par commune ?

Réponses :



Les raisons avancées:

• Communautés de communes:

- cohérence avec le développement des services
- équilibre et cohérence à l'échelle du Pays
- flexibilité
- mutualisation des moyens
- affirmation du rôle fédérateur des EPCI

• Commune:

- clarté, maîtrise de l'urbanisation, cohérence avec les documents d'urbanisme communaux
- permet d'éviter qu'une commune soit favorisée par rapport à une autre

Néanmoins, afin de conserver les acquis et de tirer au mieux partie de la stratégie d'aménagement les élus **ont également choisi de compléter cette déclinaison intercommunale par un cadrage tenant compte de la logique des secteurs et des pôles. Dès lors, les pôles sont quant à eux soumis à des objectifs communaux.**

Ainsi, le SCoT fait le choix de la clarté dans la déclinaison des objectifs résidentiels avec l'ambition de faciliter la mise en œuvre future des dispositions prévues et par la même l'atteinte des objectifs globaux que le SCoT s'est fixé.

Dès lors, le DOO consacre la mise en place d'un PLH ou d'un PLU intercommunal à l'échelle de chaque EPCI comme instrument de cette déclinaison et de cette mise en œuvre en cohérence avec la maille communale, échelle d'exercice de la compétence urbanisme.

Pour cette première mise en place d'un PLH ou d'un PLUi, le SCoT fixe un délai de trois ans à compter de la date d'approbation du SCoT correspondant au délai pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Il suggère également que les politiques de l'habitat portées par chacune des trois communautés de communes puissent être coordonnées à l'échelle du Pays, dans le cadre d'un plan d'action défini à l'échelle de chaque EPCI.

Par ailleurs, l'article L.122-1-5 du Code de l'Urbanisme prévoit que le SCoT puisse dans le DOO « ventiler par secteur géographique. les objectifs chiffrés en matière de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

En cohérence avec la stratégie générale d'aménagement du SCoT cette possibilité a été retenue dans le SCoT pour les enveloppes foncières associées aux objectifs en matière d'habitat. Là encore le choix a été fait de procéder à cette déclinaison en s'appuyant sur la double trame des secteurs et des pôles, considérant un principe de proportionnalité, à savoir:

- Plus un secteur à vocation à se développer plus il doit pouvoir bénéficier du volume foncier nécessaire à son développement, avec pour corollaire cependant que ce même secteur à vocation à porter un effort de densification plus important. Ainsi le secteur rural qui a vocation à accueillir davantage de logements prélèvera quantitativement davantage sur le milieu agricole et naturel que les autres secteurs mais, dans le même temps, les exigences en matière de densité des nouvelles opérations seront relativement plus importantes que les autres secteurs (il lui sera demandé davantage « d'urbanité »). A contrario, le secteur rural naturel est celui qui devra atteindre le moins au milieu agricole et naturel mais les possibilités de développement qui lui seront offertes seront moins denses et moins intenses. Le secteur rural de transition se situe à un niveau intermédiaire ;
- Selon le même principe, les polarités ont vocation à accueillir un développement résidentiel plus important et présenteront une densité et une intensité de développement plus soutenue. En toute logique, la hiérarchie des polarités se retrouvera aussi dans le niveau de développement : aux pôles structurants un développement et des efforts de densité plus importants que les autres pôles.

Afin de procéder au choix en matière de déclinaison territoriale, le SCoT a choisi là encore de s'écarter d'un scénario « au fil de l'eau » dans la continuité de ce qui a été observé la précédente décennie. En effet en l'absence de planification intercommunale la poursuite des dynamiques résidentielles observées se traduirait par des pressions toujours plus fortes sur les milieux agricoles et naturels et par conséquent une consommation foncière conséquente (voir le tableau ci-dessous):

- En 20 ans ce serait **715 à 730 Ha de terres agricoles et naturelles seraient consommées pour l'habitat nouveau**, soit l'équivalent de la taille d'une commune moyenne du Roumois qui disparaîtrait sous la pression de l'urbanisation. Pour les communes appartenant au Pnr les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols fixés dans la Charte du Pnr ne seraient pas atteints avec une artificialisation de 126 Ha de terres agricoles et naturelles pour la seule vocation habitat;
- On verrait également se poursuivre la diffusion du développement résidentiel sur le territoire avec des difficultés à répondre aux besoins de la population en termes d'équipements, de services et de desserte en transports collectifs. Les pôles ne pourraient jouer pleinement le rôle que le SCoT entend leur fixer. Répartition des nouveaux logements: 50% en secteur urbain, 30% en secteur rural et 20% en secteur naturel

DECLINAISON AU FIL DE L'EAU DE LA DYNAMIQUE RESIDENTIELLE A HORIZON 20 ANS SUR LA BASE DES OBJECTIFS HABITAT FIXES DANS LE PADD

	Logements		Enveloppe foncière		Densité brute
	%	Nb	%	hectares	logts/Ha
Secteur Urbain	50,0%	2475	40,0%	286	8,7
dont Pôles structurants (3 communes)	23,0%	1139	17,0%	121	9,4
dont Pôles relais (5 communes)	19,0%	941	13,0%	93	10,1
dont Thuit-Hébert	0,5%	25	0,6%	4	5,8
dont Autres communes (7 communes)	7,5%	371	9,4%	67	5,5
Secteur Rural	30,0%	1485	33,0%	236	6,3
dont Pôles d'équilibre (2 communes)	5,0%	248	3,5%	25	9,9
dont Autres communes (21 communes)	25,0%	1238	29,5%	211	5,9
Secteur Naturel	20,0%	990	27,0%	193	5,1
dont secteur du PnrBSN	13,5%	668	17,7%	126	5,3
dont Pôle d'équilibre /Routot	3,5%	173	2,0%	14	12,1
dont Pôle secondaire PNR / Caumont	1,5%	74	2,1%	15	5,0
dont Autres communes (9 communes)	8,5%	421	13,6%	97	4,3
dont Secteur Vallée de l'Oison et milieux associés (11 communes)	6,5%	322	9,3%	66	4,8
TOTAL PAYS	100,0%	4950	100,0%	714	6,9

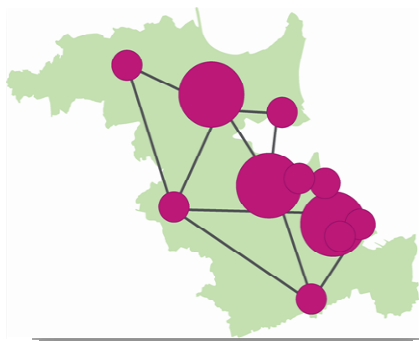
Ayant écarté cette hypothèse du «laisser-faire» et ses conséquences, les élus ont souhaité respecter l'esprit du projet politique formulé dans le PADD. Ils se sont positionnés une première fois en faveur:

- ✓ d'une réduction de 50% de la consommation foncière à vocation d'habitat sur 20 ans, par rapport à la consommation observée entre 2000 et 2010: environ 357 Ha de foncier agricole et naturel mobilisé pour l'habitat;
- ✓ de 65% à 70% des nouveaux logements en secteur urbain, de 20% en secteur rural et de 10 à 15% en secteur naturel;
- ✓ De la prise en compte de la Charte du Parc Naturel Régional (Pnr) pour les communes concernées. En matière de limitation d'artificialisation de l'espace, cela détermine une enveloppe foncière d'environ 60 Ha pour l'habitat et l'activité, qui rend nécessaire un arbitrage sur le projet d'extension de la zone d'activités de Bourneville dans le Roumois.

Sur ces bases, deux hypothèses de déclinaison ont été élaborées et soumises à la concertation en novembre 2012 :

Remarque : La densité brute introduite dans les hypothèses est un indicateur d'intensité urbaine permettant la comparaison. C'est une variable clef permettant de caractériser l'enveloppe de foncier agricole et naturel mobilisable pour l'habitat. Ce n'est pas un indicateur de taille de parcelle

Hypothèse A : Un réseau de pôles solidaires soutenant le développement des secteurs

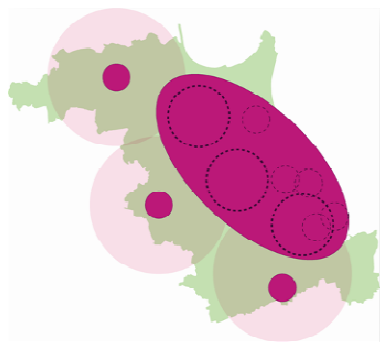


Le parti-pris est celui de faire reposer la majeure partie du développement sur les polarités, organisées en réseau. Tous les pôles sont mobilisés, chacun à des degrés différents, dans la réalisation des objectifs de construction et de densité, pour favoriser un développement équilibré à l'échelle du Pays. Ce fonctionnement en réseau suppose des solidarités et des coopérations/complémentarités entre les pôles.

Il y a nécessité d'une coordination et d'une intervention forte des intercommunalités pour accompagner cette dynamique de réseau.

	Logements		SANS extension de la ZA Bourneville			AVEC extension de la ZA Bourneville (15ha)		
			Enveloppe foncière		Densité brute	Enveloppe foncière		Densité
	%	Nb	%	hectares	logts/ha	%	hectares	logts/Ha
Secteur Rurbain	65,0%	3218	51,7%	185	17,4	55,1%	197	16,3
dont Pôles structurants	30,0%	1485		74	20,0		78	19,0
dont Pôles relais	20,0%	990		58	17,0		62	16,0
dont Thuit-Hébert	2,0%	99		6	16,0		8	13,0
dont Autres communes	13,0%	644		46	14,0		50	13,0
Secteur Rural	20,0%	990	20,2%	72	13,7	21,7%	78	12,7
dont Pôles d'équilibre	8,0%	396		26	15,0		13	14,0
dont Autres communes	12,0%	594		46	13,0		66	12,0
Secteur Naturel	15,0%	743	28,1%	100	7,4	23,1%	83	9,0
dont secteur du PnrBSN	10,0%	495		59	8,4		45	11,1
dont Pôle d'équilibre /Routot	5,0%	248		21	12,0		15	16,0
dont Pôle secondaire PNR / Caumont	1,0%	50		6	9,0		5	11,0
dont Autres communes	4,0%	198		33	6,0		25	8,0
dont Secteur Vallée de l'Oison et milieux associés	5,0%	248		41	6,0		38	6,5
TOTAL PAYS	100,0%	4950	100,0%	357	13,9	100,0%	358	13,9

Hypothèse B : Des pôles hiérarchisés, moteurs du développement des secteurs



A la différence de la logique réticulaire sur laquelle est basée l'hypothèse A, l'hypothèse B prône en premier lieu un renforcement plus marqué du secteur rurbain et de ses pôles. Dans ce scénario, le secteur rurbain et ses pôles portent le développement du Pays et font office de « locomotive » pour le Pays. Les pôles d'équilibre jouent également un rôle de locomotive, mais plutôt à l'échelle de leurs secteurs respectifs. Ils rayonnent à sur leur environnement proche. L'ensemble des pôles deviennent de vrais lieux de centralité : offre renforcée en termes d'équipements et services.

Dans ce schéma, les intercommunalités interviennent pour légitimer les pôles et assurer un rôle de proximité et de cohésion.

	Logements		SANS extension de la ZA Bourneville			AVEC extension de la ZA Bourneville (15ha)		
			Enveloppe foncière		Densité brute	Enveloppe foncière		Densité
	%	Nb	%	hectares	logts/ha	%	hectares	logts/Ha
Secteur Rurbain	70,0%	3467	52,3%	188	18,5	55,6%	199	17,4
dont Pôles structurants	35,0%	1733		79	22,0		82	21,0
dont Pôles relais	25,0%	1238		65	19,0		73	17,0
dont Thuit-Hébert	3,0%	149		12	12,0		12	12,0
dont Autres communes	7,0%	347		32	11,0		32	11,0
Secteur Rural	20,0%	990	22,6%	81	12,2	25,1%	90	11,0
dont Pôles d'équilibre	12,0%	594		37	16,0		46	13,0
dont Autres communes	8,0%	396		44	9,0		44	9,0
Secteur Naturel	10,0%	496	25,1%	90	5,5	19,3%	69	7,2
dont secteur du PNRBSN	7,0%	347		57	6,1		44	7,9
dont Pôle d'équilibre /Routot	4,0%	198		21	9,5		20	10,0
dont Pôle secondaire PNR / Caumont	1,0%	50		11	4,5		8	6,5
dont Autres communes	2,0%	99		25	4,0		16	6,0
dont Secteur Vallée de l'Oison et milieux associés	3,0%	149		33	4,5		25	6,0
TOTAL PAYS	100,0%	4953	100,0%	359	13,8	100,0%	358	13,9

Les éléments soumis à la concertation :

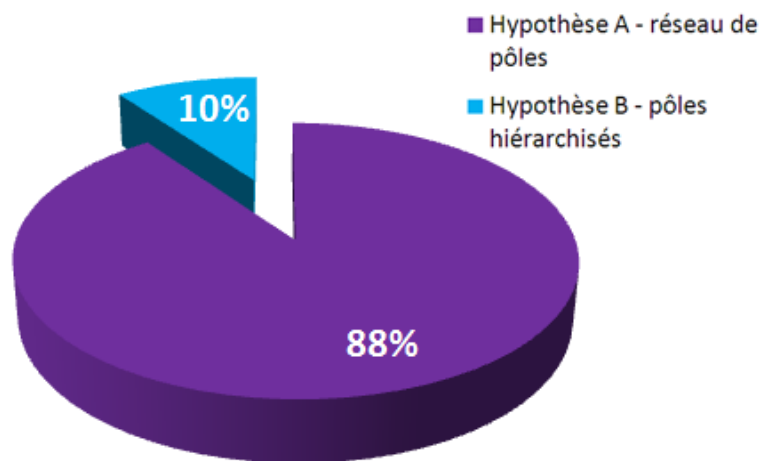
Dans le cadre des réunions de concertation du DOO fin 2012, les élus ont pu se positionner sur l'une des deux hypothèses de déclinaison des objectifs habitat-foncier présentées, au cours de la réunion d'une part, par retour d'enquête d'autre part. Dans ce cadre le choix s'est porté très nettement sur l'hypothèse A, qui a donc été retenue. Par ailleurs, les élus de la communauté de communes du Roumois Nord et du secteur Pnr ont été plus spécifiquement interrogés sur le maintien ou pas du projet de zone d'activités sur les communes d'Etreville et Valletot. Il a été décidé de retenir l'inscription ce projet et de la variante associée.

Hypothèse A :

Hypothèse B :

Atouts	• Un développement équilibré • Un renforcement des coopérations	• Favorise une échelle de proximité • Affirmation d'un axe moteur pour le Pays
Faiblesses	• Une dynamique de réseau et des complémentarités pouvant être difficiles à mettre en place...	• Un développement trop centré sur le secteur rural et ses pôles?
Questions	• Quelle vocation préférentielle donnée à chaque polarité pour une vraie complémentarité? • Les communes et intercommunalités sont-elles prêtes à accompagner cette dynamique de réseau?	• Cette hypothèse est-elle supportable pour le secteur rural et ses pôles? • Les communes et intercommunalités sont-elles prêtes à accompagner ce schéma de développement?

Question : Quelle hypothèse de déclinaison des logements sur le territoire a votre préférence ?

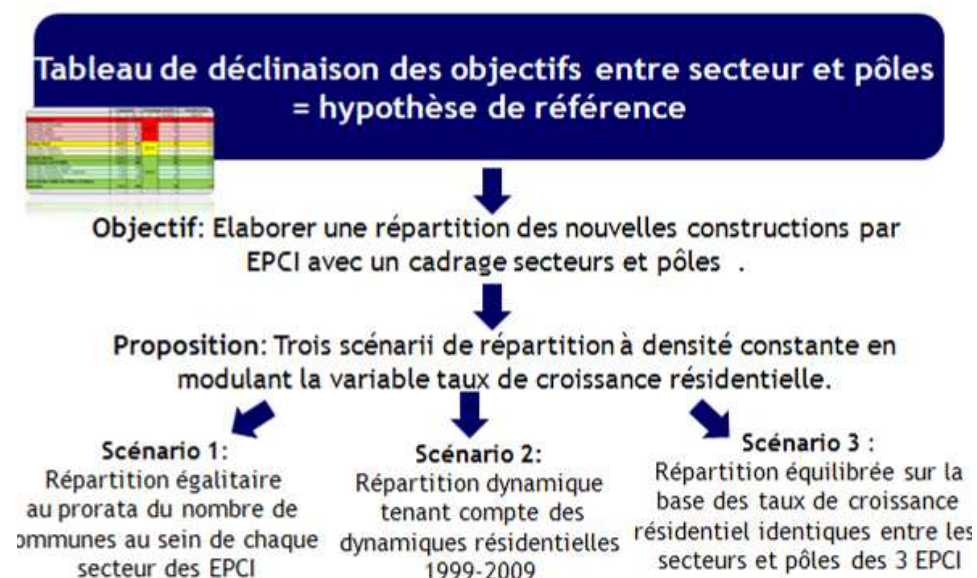


Les raisons avancées:

- coopération et solidarité
- cohérence et respect des équilibres
- maintien de l'identité rurale tout en restant connecté à la frange plus urbaine du territoire
- davantage d'indépendance par rapport à la CREA

Déclinaison intercommunale de l'hypothèse A « Un réseau de pôles solidaires soutenant le développement des secteurs » :

La méthode choisie par le Comité de Suivi du SCoT pour l'inscription des objectifs habitat/foncier est une déclinaison intercommunale avec un cadrage par secteurs et par pôles. Dès lors, il a été nécessaire d'inscrire les volumes de logements, de consommation d'espace et de densité ainsi définis par secteurs dans le cadre de l'intercommunalité, ce afin de faciliter la reprise de ces objectifs dans les futurs Plans locaux de l'Habitat ou futurs PLU intercommunaux.



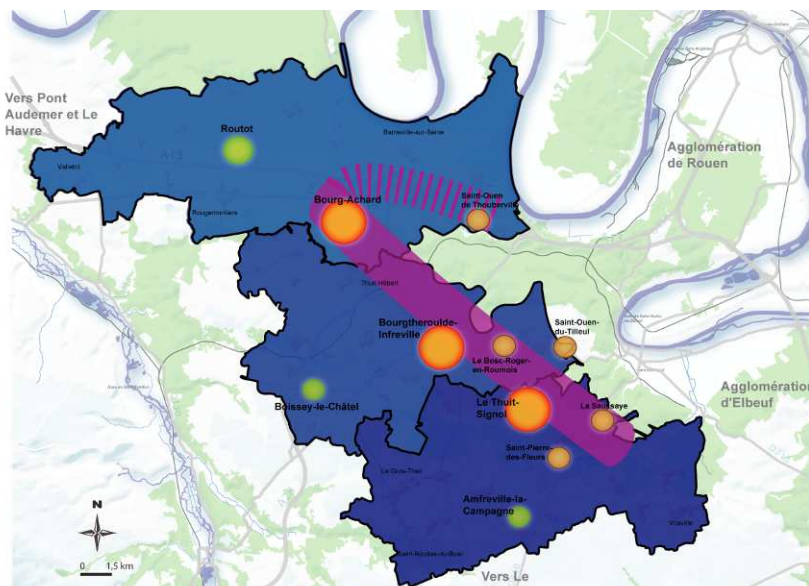
	Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2009		
	CCRN	CCBI	CCAC
Secteur urbain	+ 618	+ 475	+ 422
Secteur rural	+ 188	+ 190	+ 404
Secteur naturel	+ 402	+ 174	+ 41
TOTAL	+ 1208	+839	+ 867

	Taux de croissance résidentiel entre 1999 et 2009		
	CCRN	CCBI	CCAC
Secteur urbain	2.64%	1.41%	1.61%
Secteur rural	2.13%	2.08%	1.69%
Secteur naturel	1.51%	1.97%	0.87%
TOTAL	1.67%	1.34%	1.33%

Des trois scénarios de répartition détaillés ci-après, **les élus ont retenu le scénario 3** qui a l'avantage de présenter un équilibre à l'échelle Pays. Là encore, il s'agit de s'inscrire dans la volonté générale du PADD d'un rééquilibrage Nord-Sud par rapport à la décennie précédente. Ce scénario est en effet celui qui permet de retrouver le mieux la dynamique du secteur urbain et d'effectuer une régulation efficace du développement. Il est celui qui préserve le mieux les coopérations et les équilibres de développement des trois EPCI Enfin, il a été jugé comme respectant le mieux les principes de proportionnalités et de hiérarchie entre les polarités.

C'est ainsi ce scénario de répartition qui a été repris et a prévalu à l'écriture du Document d'Orientations et d'Objectifs. En outre, afin de s'assurer de la bonne déclinaison des objectifs du DOO dans les documents d'urbanisme communaux il a été convenu qu'à défaut d'avoir adopté (ou d'être sur le point de l'être) dans un délai de 3 ans après l'approbation du SCoT, la répartition de l'enveloppe de logements et de l'enveloppe foncière entre les communes d'un même secteur d'une même intercommunalité s'effectuerait au prorata du nombre de logements au dernier recensement. Cette rédaction a été retenue afin de représenter une incitation forte pour que chaque EPCI élabore de manière proactive sa propre stratégie en matière d'habitat, dans un cadre coordonné à l'échelle du Pays.

Scénario 1 : Une répartition égalitaire au prorata du nombre de communes composant chaque EPCI:



CCRN : 30% des nouvelles constructions (soit 1488 lgts)
dont :

- 10% pôle structurant ;
- 4% pôle relais ;
- 5% pôle d'équilibre

CCBI : 33% des nouvelles constructions (soit 1644 lgts)
dont :

- 10% pôle structurant ;
- 8% pôles relais ;
- 4% pôle d'équilibre

CCAC : 37% des nouvelles constructions (soit 1820 lgts)
dont :

- 10% pôle structurant ;
- 8% pôles relais,
- 4% pôle d'équilibre

Les trois Communautés de communes sont mobilisées dans la réalisation des objectifs de construction et de densité en fonction du nombre et de la répartition de leurs communes selon les secteurs et polarités prédéfinis. Ainsi, pour un secteur comportant 5 communes le total attribué au secteur est divisé en 5 parts égales. De même, chaque polarité d'un même rang se voit fixer un nombre équivalent de logements à atteindre.

→ Atouts:

- Un objectif résidentiel porté de manière symétrique: la hiérarchie des pôles est respectée.
- Un rééquilibrage du développement résidentiel vers le sud du territoire.

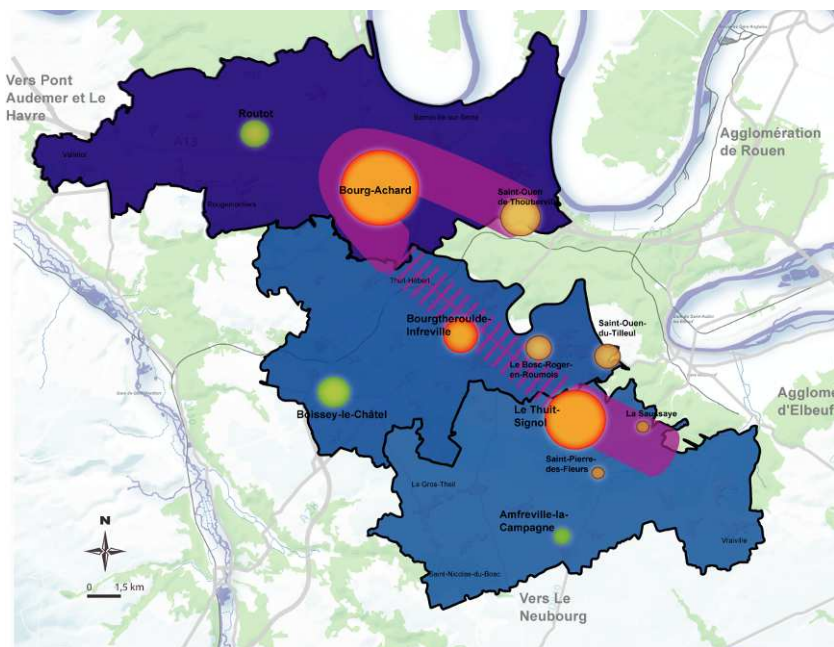
→ Faiblesses:

- Un scénario déconnecté de la dynamique de construction 1999-2009.
- Une adéquation partielle avec le secteur urbain du SCoT (sur la partie nord).

→ Questionnements:

- Doit-on chercher un traitement égal entre les EPCI sans tenir compte d'autres variables ?
- Une telle régulation suppose une forte implication politique, quelle volonté ?

Scénario 2 : Une répartition dynamique qui s'inscrit dans les tendances passées observées:



Les communautés de communes sont mobilisées dans la réalisation des objectifs de construction et de densité, en fonction de leurs dynamiques de croissance résidentielle passées.

→ **Atout:**

- Un scénario dynamique qui prend en compte les dynamiques de construction 1999-2009

→ **Faiblesses:**

- Un scénario qui accentue les déséquilibres du territoire et entraîne un manque de cohésion territoriale.
- Au sein du secteur rurbain l'axe de développement Nord/Sud est estompé par des « supra-polarités ».
- La hiérarchisation des pôles n'est pas évidente.

→ **Questionnements:**

- Cette hypothèse est-elle supportable dans la durée pour les pôles de Bourg-Achard et de Thuit-Signol?
- Souhaite t'on laisser libre court à des tendances qui déséquilibrent le territoire ?

CCRN : 42% des nouvelles constructions (soit 2091 lgts)

dont :

- 16% pôle structurant ;
- 8% pôle relais ;
- 5% pôle d'équilibre

CCBI : 30% des nouvelles constructions (soit 1478 lgts)

dont :

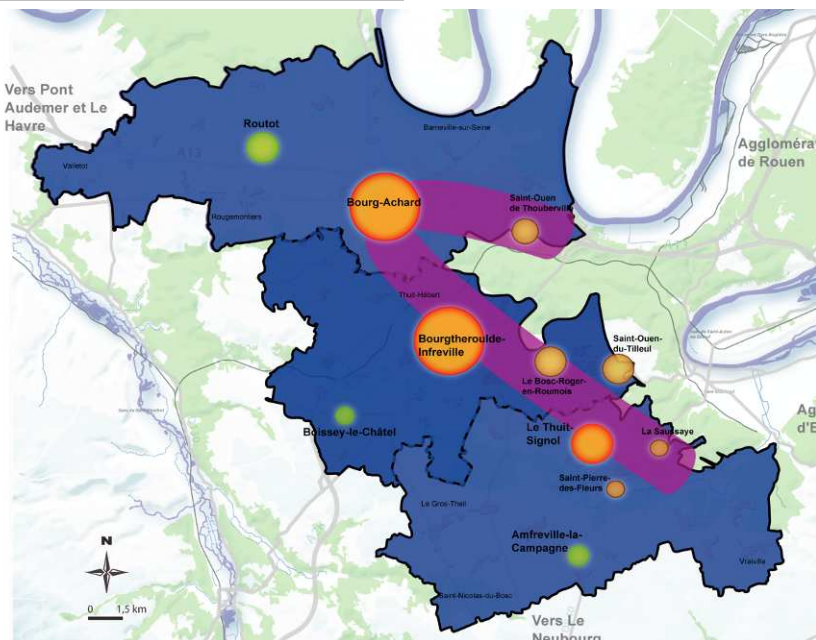
- 6% pôle structurant ;
- 8% pôles relais ;
- 6% pôle d'équilibre

CCAC : 28% des nouvelles constructions (soit 1383 lgts)

dont :

- 8% pôle structurant ;
- 4% pôles relais,
- 2% pôle d'équilibre

Scénario 3 : Une répartition équilibrée avec un objectif équivalent de logements par CdC et des taux de croissances résidentiels homogènes dans chaque secteur et pôle:



Les Communautés de communes, secteurs et pôles portent la dynamique de construction et de densité selon une logique d'équilibre. La répartition des objectifs habitats/ fonciers s'opère sur la base de taux de croissances résidentiels homogènes dans chaque secteur et pôle.

→ **Atouts:**

- Bonne adéquation dans la dynamique du secteur rural.
- La hiérarchie des pôles est respectée.

→ **Faiblesses:**

- Une régulation qui peut contenir le développement sur certains secteurs soumis à la pression résidentielle.
- Nécessite une bonne coordination entre EPCI et communes pour la mise en œuvre.

→ **Questionnement:**

- Comment faire prévaloir la cohésion du Pays sur les logiques de concurrence interne ?

CCRN : 33% des nouvelles constructions (soit 1647 lgts) dont :

- 12% pôle structurant ;
- 4% pôle relais ;
- 5% pôle d'équilibre

CCBI : 34% des nouvelles constructions (soit 1664 lgts) dont :

- 11% pôle structurant ;
- 9% pôles relais ;
- 4% pôle d'équilibre

CCAC : 33% des nouvelles constructions (soit 1641 lgts) dont :

- 7% pôle structurant ;
- 6% pôles relais,
- 4% pôle d'équilibre

	Tx de croissance résidentiel scénario égalitaire	Tx de croissance résidentiel scénario dynamique	Tx de croissance résidentiel scénario équilibré
	A horizon 20 ans	A horizon 20 ans	A horizon 20 ans
Pays du Roumois	1,18%	1,15%	1,13%
CCRN	0,98%	1,32%	1,07%
Secteur rurbain	1,35%	2,04%	1,51%
dont 1 pôle structurant	1,51%	2,19%	1,71%
dont 1 pôle relais	0,94%	1,77%	1,02%
dont 2 autres communes	1,69%	2,12%	1,85%
Secteur rural	0,52%	0,77%	0,68%
dont 4 autres communes	0,52%	0,77%	0,68%
Secteur rural naturel	0,76%	0,76%	0,76%
dont 1 pôle d'équilibre	1,61%	1,61%	1,61%
dont 10 autres communes	0,49%	0,49%	0,49%
CCBI	1,26%	1,12%	1,24%
Secteur rurbain	1,34%	1,03%	1,37%
dont 1 pôle structurant	1,56%	0,99%	1,71%
dont 2 pôles relais	0,89%	0,91%	1,02%
dont 3 autres communes	2,56%	1,66%	1,85%
Secteur rural	1,38%	1,58%	1,22%
dont 1 pôle d'équilibre	2,16%	2,97%	2,11%
dont 5 autres communes	0,91%	0,67%	0,68%
Secteur rural naturel	0,61%	0,94%	0,74%
dont 6 autres communes	0,61%	0,94%	0,74%
CCAC	1,30%	1,00%	1,08%
Secteur rurbain	1,64%	1,35%	1,45%
dont 1 pôle structurant	2,25%	1,95%	1,71%
dont 2 pôles relais	1,28%	0,62%	1,02%
dont 3 autres communes	1,54%	1,79%	1,85%
Secteur rural	0,89%	0,71%	0,91%
dont 1 pôle d'équilibre	2,07%	1,14%	2,11%
dont 12 autres communes	0,67%	0,64%	0,68%
Secteur rural naturel	0,99%	0,33%	0,74%
dont 5 autres communes	0,99%	0,33%	0,74%

▣ Déclinaison territoriale des objectifs relatifs à la gestion économe de l'espace à vocation économique

Si le SCoT comprend une dimension de projet (PADD) il est avant tout un document d'urbanisme. **En conséquence, la place de l'économie dans le SCoT est bien souvent limitée par sa traduction dans un document d'urbanisme qui traite d'espace et de localisation. Dans le DOO l'économie est essentiellement traitée dans ses conséquences urbanistiques, en lien avec l'espace.** Dès lors, l'appréhension des questions économiques dans un document de planification suppose de tenir compte des logiques de production urbaine aussi bien que des contraintes spécifiques des acteurs économiques. La prise en compte et l'intégration de la dimension économique se révèle d'autant plus épineuse qu'elle ne peut s'appréhender et se circonscrire à la seule logique de planification de l'offre.

Dès lors, afin de ne pas obérer la pertinence du projet de territoire le choix a été fait de s'affranchir des risques associés à une planification rigide de l'offre de foncier économique dans le cadre du SCoT en refusant d'aborder la question de sa régulation à partir du dimensionnement a priori des espaces affectés à l'accueil des activités économiques. Ce choix est motivé par un souci d'adaptation et de réactivité face à une demande susceptible d'évoluer rapidement dans un contexte mouvant et difficilement prévisible. C'est ainsi qu'il n'a pas été fixé de programmation foncière à priori dans le SCoT et encore moins sa déclinaison sur les différents sites susceptibles d'accueillir de l'activité.

Au-delà de l'approche quantitative explicitée ci-après, comprise avant tout comme un garde-fou pour la préservation des espaces agricoles et naturels, le SCoT du Pays du Roumois défend que la question essentielle à traiter dans un document de planification est davantage celle des « règles du jeu » qui vont permettre d'une part, une offre territoriale globale, structurée et lisible, d'autre part de limiter les phénomènes de concurrence entre communes et intercommunalités. C'est ainsi notamment qu'une typologie de zones a été définie dans le PADD et reprise dans le DOO assortie de règles spécifiques permettant une hiérarchisation et une régulation de la production de ces espaces. Sur cette base, le SCoT encourage les intercommunalités à coordonner leurs politiques publiques et à se doter d'une véritable stratégie économique à l'échelle Pays, y compris en matière de programmation foncière et

Pour autant, l'activité économique n'a pas été exemptée de l'effort général en matière de limitation d'artificialisation dans le cadre d'un objectif global fixé à l'échelle Pays auquel le SCoT donne les moyens de se tenir. **Par rapport à la décennie précédente, il a ainsi été décidé de réduire de moins 20% la consommation liée à l'implantation de nouvelles activités économiques sur le territoire.**

Cet effort a paru notable, car :

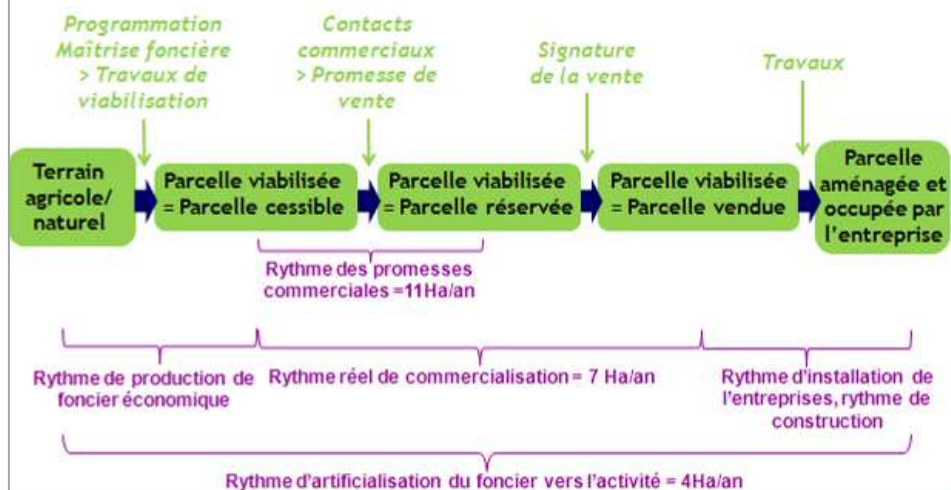
- fixé dans un contexte économique incertain (crise financière depuis 2008, difficile reprise de l'activité depuis)
- à mettre en lien avec le souhait du territoire de renforcer la place relative de l'économie afin d'être davantage qu'un territoire résidentiel (voir les objectifs du PADD). En matière d'emplois l'objectif est ainsi d'être sur un rythme de création d'environ 100 emplois par an soit 2000 emplois en 20 ans pour 4684 actifs nouveaux, de l'ordre d'1 emploi nouveau pour 2,3 actifs (contre 1 emploi pour 3 actifs en 2010).

Le premier levier d'intervention pour l'atteinte de ces objectifs a été assez naturellement de s'attacher à circonscrire la consommation d'espace par les zones d'activités, lesquelles sont dans la plupart des cas des opérations menées par les collectivités locales souvent, pratiquées par elles comme des politiques volontaristes pour créer un cadre favorable à l'accueil d'activités et d'emplois. C'est en fixant un cadre à l'aménagement de nouvelles zones d'activités (en création comme en extension) qui se réalisent sous la forme de projets conséquents que le projet de SCoT du Pays du Roumois souhaite se donner les moyens d'atteindre cet objectif par un effort de régulation et densification. En effet, si l'objectif de réduction de -20% s'applique également au volume global représenté par les implantations diffuses, en la matière il semble moins évident de trouver les moyens de maîtriser les implantations et le foncier.

Là encore, comme pour l'habitat, ce sont les analyses et extrapolations issue de l'outil Mode d'Usage de l'Espace qui ont guidé la définition des cibles et objectifs. A l'échelle du Pays, les typologies renvoyant aux activités économiques renvoient à 38 Ha de mutations en 10 ans pour des emprises considérées « nettes » c'est-à-dire sans l'infrastructure associée (voirie, bassins...).

Par ailleurs, il a été procédé à une analyse spécifique du MUE dans les périmètres de zones d'activités établis en 2010. Cette analyse a permis de mieux appréhender les mutations qui s'opèrent spécifiquement dans ces périmètres de projet. Elle a permis de révéler **22 Ha de mutations dont l'origine est agricole à destination d'une typologie d'activité économique dans les périmètres de zones d'activités.** En creux cela permet de conclure que **38 – 22 = 16 Ha ont muté pour l'activité économique dans le tissu urbain et en diffus hors de ces périmètres sur la décennie précédente.** En extrapolant ce chiffre sur 20 ans au fil de l'eau et en appliquant l'objectif d'une réduction de -20% cela donne 26 Ha d'espace maximum à consommer par l'artificialisation à vocation d'activité hors des périmètres de zones d'activités.

Processus de mutation du foncier agricole et naturel vers l'activité économique



Toutefois, plus encore qu'en matière d'habitat, la compréhension du processus d'aménagement des zones d'activités est à appréhender finement et de manière nuancée avant de fixer des objectifs qui pourraient se révéler être des carcans au développement pour les agents économiques. A ce titre, il est essentiel de noter que les espaces produits à usage d'activité sont issus d'un processus lent et long qui induit une politique d'acquisition importante. De ce processus, on pourrait considérer qu'il faut une certaine masse de promesses de vente et donc de superficie de terrain potentielles pour aboutir à un foncier acquis et par la suite un espace aménagé comprenant de l'activité. Ce point de vue doit être considéré compte tenu de « l'écrémage » entre ce qui est visé comme acquisition et ce qui est effectivement utilisé par l'activité en bout de chaîne.

Dans le cadre des travaux du SCoT, il a été procédé au recensement des projets de zones d'activités et des réserves foncières afin d'avoir une idée des surfaces qui pourraient être consacrées à l'accueil d'activités dans sa durée d'application.

La réalisation de ces zones est toutefois incertaine. Dès lors, des coefficients de rétention foncière ont été appliqués, en cohérence avec le référentiel départemental des zones d'activités économiques. Les surfaces mobilisables sont les surfaces totales auxquelles a été appliqué un coefficient de rétention, en fonction de l'échéance programmée de la réalisation, soit :

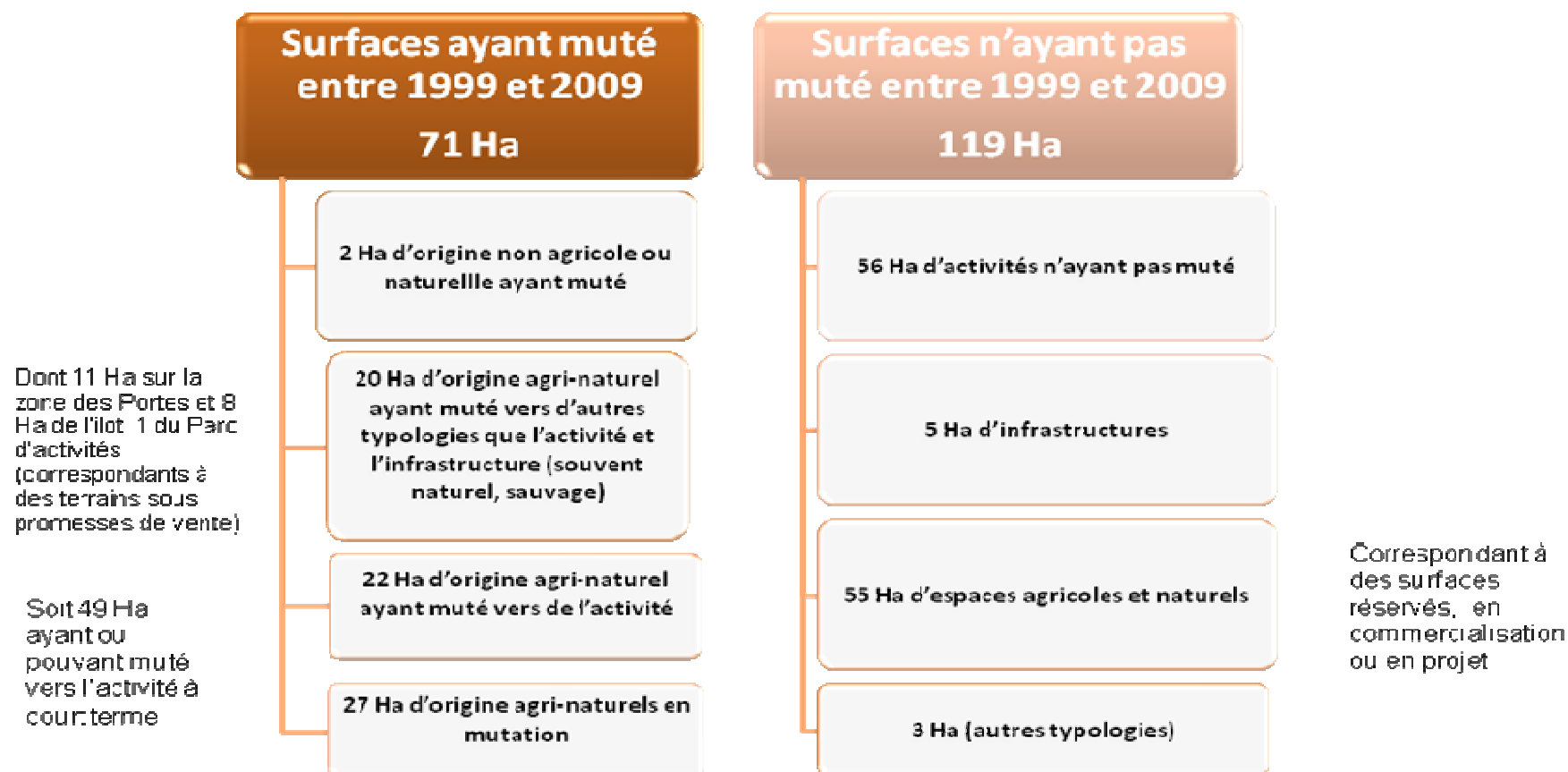
- échéance court terme : coefficient de rétention de 1 ; il est alors considéré que l'ensemble de ces surfaces seront aménagées et cessibles.
- échéance moyen terme : coefficient de rétention de 0.5 ; il est alors considéré que 50% des surfaces seront réellement aménagées
- échéance long terme et très long terme : coefficient de rétention de 0.3 ; il est alors considéré qu'un tiers des surfaces sera réellement aménagé

	Réserves foncières (ha)							
	CCRN		CCBI		CCAC		TOTAL	
	<i>Surface totale</i>	<i>mobilisable*</i>	<i>Surface totale</i>	<i>mobilisable*</i>	<i>Surface totale</i>	<i>mobilisable*</i>	<i>Surface totale</i>	<i>mobilisable*</i>
Court terme 2010-2015	58	58	0	0	9	9	67	67
Moyen terme 2015-2020	12	5	18	15	0	0	30	20
Long terme & très long terme 2020-2030	73	22	82	25	15	5	170	51
TOTAL	143	84	100	40	24	14	267	138

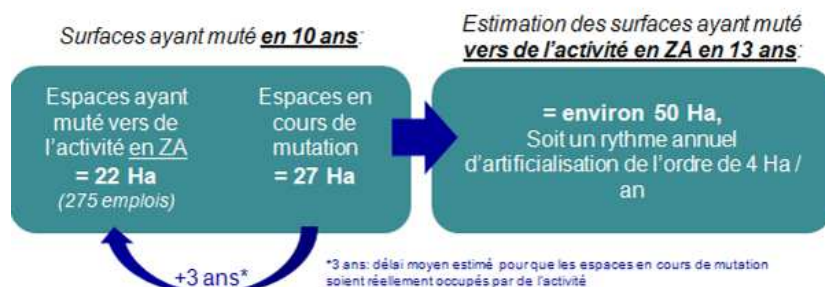
Les réserves foncières identifiées correspondent en majorité à des surfaces pouvant être dédiées à des activités stratégiques selon la typologie définie dans le PADD. Près de 80% des ces espaces stratégiques sont recensés sur le territoire de la Communauté de Communes du Roumois Nord.

Réserves foncières mobilisables (Ha)						
VOCATION		Court terme 2010-2015	Moyen terme 2015-2020	Long terme & très long terme 2020-2030	TOTAL	
STRATEGIQUE	CCRN	52	3	9	64	82
	CCBI	0	0	18	18	
	CCAC	0	0	0	0	
INTERMEDIAIRE	CCRN	0	0	9	9	41
	CCBI	0	14	6	19	
	CCAC	9	0	5	14	
PROXIMITE	CCRN	6	2	4	12	14
	CCBI	0	2	1	2	
	CCAC	0	0	0	0	
TOTAL		67	20	51	138	

Analyse du Mode d'Usage de l'Espace dans les périmètres de zones d'activités (190 Ha aménagées ou en projet)



Rythme d'artificialisation des parcelles commercialisées



Sur la base d'une évaluation de 22 Ha ayant muté en 10 ans et d'une artificialisation de 22 Ha supplémentaire en mutation, supposément à vocation d'activité économique cela permet d'évaluer les mutations observées à 49 Ha. Afin d'approcher le rythme d'artificialisation il a été considéré un délai de trois ans correspondant au délai au-delà duquel les espaces en cours de mutation seront effectivement investis par les entreprises.

Le rythme de consommation de l'espace a ainsi été évalué à environ 4 Ha/an sur la décennie 1999-2009.

L'objectif de réduction de -20% de la consommation d'espace appliqué aux zones d'activités a conduit à inscrire un objectif maximum de 60 Ha de consommation d'espace par les activités économiques. Cet objectif s'entend toutefois hors voiries, espaces publics et équipements liés à l'aménagement des zones d'activités. Il correspond à de l'activité « pure », en cohérence avec l'outil MUE choisi pour déterminer l'objectif de limitation de la consommation d'espace. Le constat empirique est qu'on ne peut bâtir que 50% d'une parcelle, surfaces auxquelles s'ajoutent les aires de manœuvres, parking, aires de stockage extérieur : les surfaces « utilisées » d'un terrain sont toujours inférieures à la surface totale du terrain. Le total approché par l'intermédiaire du MUE est toujours inférieur au total foncier. La mise en œuvre du SCoT supposera la mise en place d'une méthode « ad hoc » de suivi de la consommation d'espace par l'activité et un travail plus fin sur la programmation d'espaces nécessaires pour satisfaire à la fois les besoins économiques et les impératifs de gestion économe de l'espace. Le coefficient multiplicateur permettant de passer d'un foncier à programmer à un suivi raisonnable et adapté de la consommation d'espace a été fixé à 2, dans le cadre d'un travail partenarial avec la CCI de l'Eure : dès lors, 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. L'approche permise par le MUE ne correspond en effet pas à une base cadastrale et ne renvoie pas à du foncier parcellaire.

Pour ajouter à la complexité, il convient par ailleurs de conjuguer des temporalités différenciées entre projets d'entreprises et planification territoriale. La démarche SCoT doit en effet composer avec les horizons de court ou de long terme qui caractérisent d'un côté les prévisions des entreprises et, de l'autre, la planification territoriale. On peut résumer ainsi ces temporalités différentes :

- la temporalité du planificateur (SCoT, à 20 ans) ;
- celle de l'aménageur (ZAC notamment mais aussi opération d'aménagement en général) qui implique un délai de 3 à 10 ans selon le type d'opération ;
- celle de l'entrepreneur ou du dirigeant d'entreprise qui a besoin ou exige des améliorations sur des temps très courts (6 mois à 2 ans), mais aussi une lisibilité à moyen-long terme.

Dès lors, l'objectif de limitation de la consommation d'espace doit ainsi avoir pour corollaire la mise en place d'une stratégie de programmation foncière. La prise de conscience de cette limitation de la ressource spatiale doit permettre de mieux penser les localisations et l'ambition des projets. Le PADD et le DOO encourage également à un recyclage foncier en requalifiant les zones existantes et en procédant au recensement des possibilités de densification à l'occasion de chaque extension, afin d'en exploiter le potentiel.

Par ailleurs et afin de faire du SCoT un document évolutif, les élus ont souhaité retenir la possibilité d'une mobilisation d'espace complémentaire dans l'horizon du SCoT correspondant à environ 5 ans d'artificialisation supplémentaire (soit 20 Ha). Celles-ci seraient toutefois mobilisées seulement sur justification des conditions suivantes :

- s'il est fait le constat à l'échelle du Pays, d'une commercialisation à plus de 85% de l'ensemble des zones d'activités existantes, ou d'un aménagement à plus de 75% des zones d'activités
- 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 EPCI et secteurs du SCoT ayant justifié d'une politique en la matière

Cette disposition vise à empêcher que le SCoT ne gèle les possibilités de développement sous 20 ans, s'il était constaté dans les faits une dynamique économique plus importante qui se traduirait par la saturation des sites d'activités développés.

▣ Objectifs relatifs à la gestion économe de l'espace à vocation d'infrastructures et d'équipements

Selon les données du MUE, l'habitat et les activités ont consommé en 10 ans environ 405 Ha (367 Ha + 38 Ha) d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Parallèlement, la mutation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour la réalisation d'infrastructures ou d'équipements s'est élevée à 58 Ha, soit environ 15% des mutations vers l'habitat et l'activité. L'objectif pour le SCoT est de maintenir ces mêmes équilibres pour les 20 années à venir, tout en considérant que la réalisation de l'autoroute A 28 a fortement contribué à ces mutations.

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, la consommation d'espace engendrée par la réalisation de ces infrastructures et équipements s'en trouve également et logiquement réduite.

En suivant cette logique, l'enveloppe octroyée pour le développement des infrastructures et des équipements a été fixée à 70 Ha maximum.