



# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Version débattue en Conseil Communautaire du 25/10/2018

**APPROBATION**  
**VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU**  
**26/10/2022**



## FINALITÉ DU DÉBAT

---

Par délibération du mardi 22 Décembre 2015, la Communauté de Communes du Pays de Bray (CCPB) a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) intégrant le volet Habitat.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat a eu lieu au sein de 21 Conseils Municipaux du territoire et du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Ce débat est un débat sans vote. La communication à chacun des Conseils a permis à l'ensemble des conseillers du territoire communautaire de prendre connaissance et de débattre des orientations générales proposées pour le nouveau projet de territoire, au regard notamment des enjeux issus du diagnostic de territoire et de l'Etat Initial de l'Environnement, des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Bray et des objectifs de l'élaboration du PLUi-H.



## SOMMAIRE

<b>FINALITÉ DU DÉBAT</b>	<b>3</b>
<b>PRÉAMBULE</b>	<b>6</b>
A. LE PLUI-H, C'EST QUOI ?	6
B. UNE ÉLABORATION PAR ÉTAPES	7
C. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)	8
<b>LE SOCLE DU PROJET DE P.A.D.D.</b>	<b>9</b>
A. LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX	9
B. CONSTRUCTION DU PROJET INTERCOMMUNAL	10
C. RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC	11
D. RAPPEL DES INVARIANTS	13
<b>LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D.</b>	<b>15</b>
A. DEFI : UN TERRITOIRE DYNAMIQUE	16
B. DEFI : UN TERRITOIRE ATTRACTIF	25
C. DEFI : UN TERRITOIRE AGREABLE A VIVRE	32
<b>ANNEXES</b>	<b>41</b>
LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	41

## PRÉAMBULE

### A. LE PLUI-H, C'EST QUOI ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un document d'urbanisme et de planification qui est régi par le Code de l'Urbanisme.

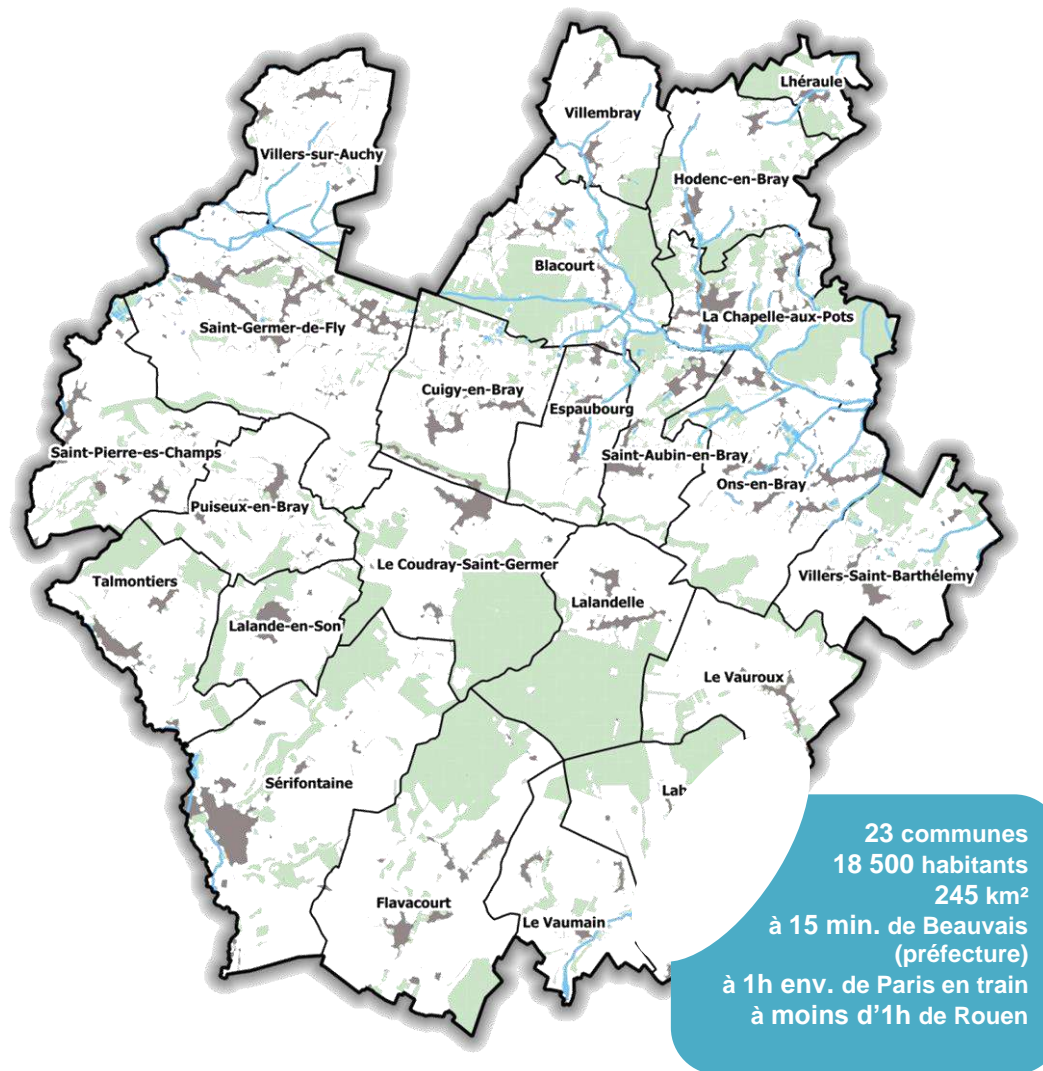
Le PLUi-H est un projet commun à l'ensemble des 23 communes de la CCPB. Conforme aux orientations du SCoT, il exprime les choix d'aménagement à l'horizon 2030 dans un souci de développement durable et de respect des spécificités et des équilibres du territoire. À son approbation, le PLUi-H se substituera aux documents d'urbanisme communaux en vigueur (PLU, POS, cartes communales).

#### Un H, pour habitat.

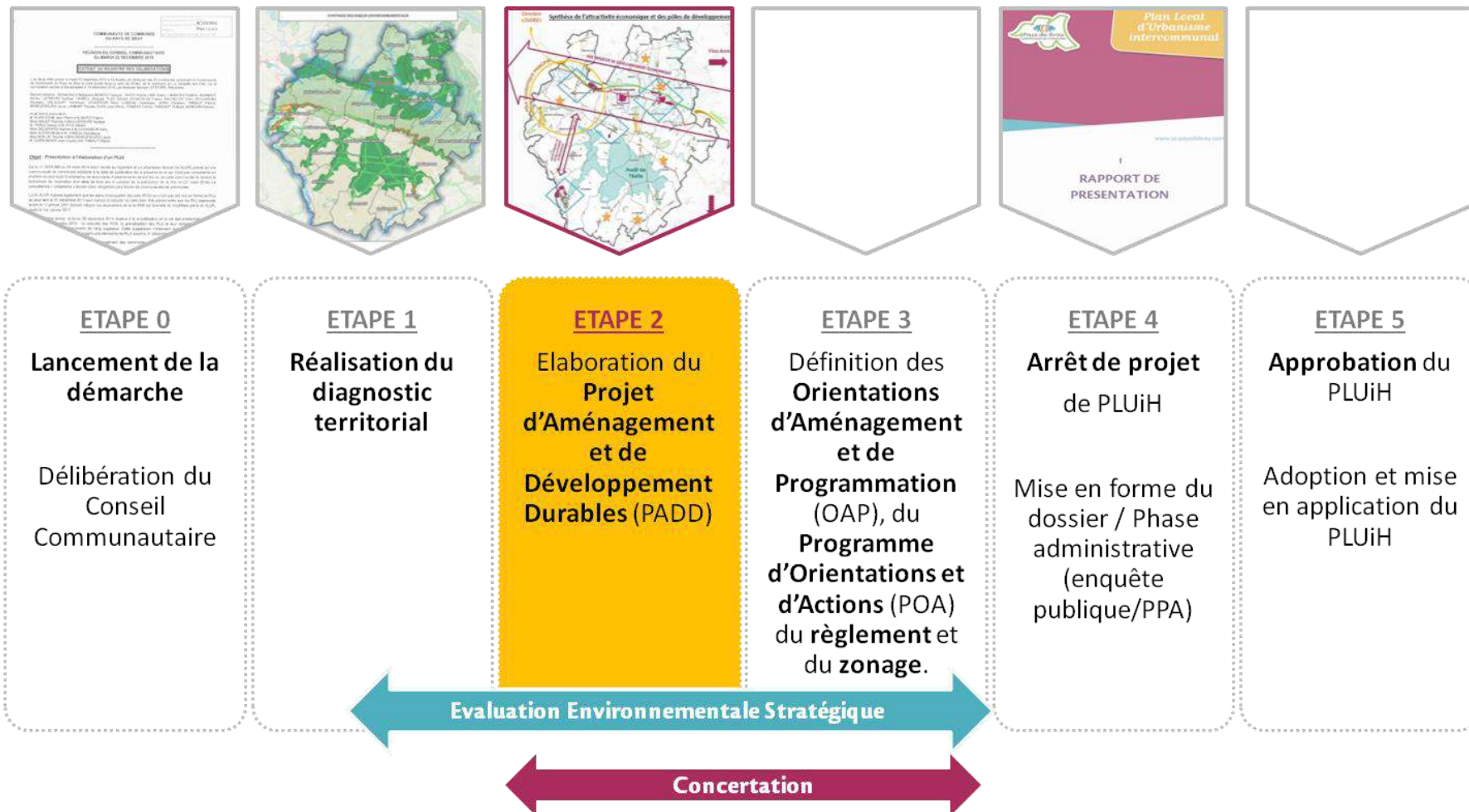
La loi offre la possibilité d'associer au PLUi, un Programme Local de l'Habitat. C'est le choix qui a été fait par la CCPB. Le PLUi-H nous permet donc de répondre aux besoins en logements et en hébergements ainsi que de fixer en conséquence les objectifs de construction ou d'intervention sur le parc existant.

#### Objet de la CCPB

Associer les communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.



## B. UNE ÉLABORATION PAR ÉTAPES



## C. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat (PLUiH), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, apportant des réponses aux enjeux et problématiques de l'intercommunalité et des mesures de préservation de ses atouts.

Pour ce faire, le P.A.D.D. définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de l'intercommunalité (article L151-5 du code de l'urbanisme), de manière schématique, indiquant l'intention sans figer les formes.

Le P.A.D.D. est une pièce obligatoire du PLUi. Il doit respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme (énoncés aux articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme).

Le P.A.D.D. **n'est pas opposable** aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol. En revanche, le règlement et les documents graphiques (orientations d'aménagement et plan de zonage) doivent être cohérents avec lui.

Le P.A.D.D. du PLUi-H de la CCPB se compose de deux parties : le « Socle » et le volet « Orientations Générales ».

Le Socle décline en orientations générales la vision intercommunale de son projet de planification, au travers notamment des trois grands défis sur lesquels se sont appuyées les différentes étapes d'animation qui se sont tenues au premier semestre 2018 : la qualité, le dynamisme, l'attractivité. Le thème de la transition (énergétique, climatique) a été abordé de manière transversale dans chacun de ces défis stratégiques, à la manière d'un fil conducteur des différentes orientations proposées.





## LE SOCLE DU PROJET DE P.A.D.D.

---

Feuille de route pour le PLUi-H, le Socle intègre des éléments qui ont été définis comme des invariants du projet et se nourrit des enjeux issus du diagnostic tout autant que ceux liés au contexte environnemental et économique actuel.

### A. LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expose le projet d'urbanisme de l'intercommunalité.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet intercommunal.

Il donne des orientations générales d'organisation du territoire intercommunal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- Un débat clair au sein du Conseil Communautaire ;
- Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

#### **Le PADD définit (art. L151-5 du Code de l'Urbanisme) :**



##### **Les grandes orientations politiques en matière :**

d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces (naturels, agricoles et forestiers), de corridors écologiques.



##### **Les principes applicables à l'ensemble du territoire intercommunal concernant :**

l'habitat, l'urbanisation, la mobilité, les équipements commerciaux, le développement économique et les loisirs, les réseaux d'énergie et de communication.



**Les objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## B. CONSTRUCTION DU PROJET INTERCOMMUNAL

La construction du projet intercommunal a été engagée à partir de trois questionnements :

- ☑ Combien d'habitants à l'horizon 10-15 ans (2030) ?
- ☑ Quels seront les besoins induits ?
- ☑ Quelles sont les capacités foncières du territoire pour accueillir les habitants et où se trouvent-elles ?

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase prospective sont les suivantes :

- ☑ Une croissance démographique importante entre les années 1970 et 1990, suivie d'une **baisse de la croissance démographique** liée notamment à la diminution du solde migratoire ;
- ☑ Une **progression** constante du **nombre de logements** sur les 45 dernières années ;
- ☑ Une **baisse de la taille des ménages** : 2.56 habitants/logement en 2014 avec une projection à 2030 de 2.3 habitants/logements.

Au regard des besoins en logements estimés et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire la collectivité, vise à favoriser une **gestion économe de l'espace** (cf. : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES, page41). Ainsi, la construction du projet intercommunal a permis de s'interroger sur la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant avant de s'intéresser à ceux situés dans les secteurs d'extension urbaine.

Entre 2008 et 2018, le développement des communes a engendré la **consommation de 58 ha, dont 37 ha en extension, majoritairement sur des espaces naturels (62% contre 38% d'espaces agricoles)**.

Au sein du diagnostic, il a été estimé, dans une optique de maintien et de croissance maîtrisée de la population, qu'il serait nécessaire d'édifier **environ 1 120 logements entre 2020-2030** afin de favoriser une **augmentation maîtrisée de la population** permettant d'atteindre **21 350 habitants**.

**A l'horizon 2030, la CCPB s'appuiera principalement sur son potentiel foncier intra-urbain** qui permet de satisfaire plus de 62% des besoins en logements. En effet, **environ 700 logements potentiellement pourront être réalisés sur les surfaces disponibles** en comblement de dents creuses et dans les sites potentiels de division foncière (sans prise en compte du facteur de rétention foncière).

## C. RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

### UN CADRE DE VIE RURAL DE QUALITE

La Communauté de Communes du Pays de Bray bénéficie de richesses naturelles importantes. Comment pouvons-nous faire pour préserver ce patrimoine et pérenniser notre activité agricole et nos ressources en eau ?

#### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE, UN POTENTIEL À NE PAS NÉGLIGER

Le territoire est caractérisé par des entités naturelles variées : vallées de l'Epte, plateau de Thelle, coteaux et cuesta du Bray, le Haut Bray. Une morphologie qui génère des paysages identitaires valorisants : herbages, bocages, boisements, prairies humides, pelouses calcicoles, grandes cultures.

Des dispositions telles que les sites Natura 2000, l'Arrêté de Protection de Biotope à Blacourt, la Réserve Naturelle Régionale à Saint-Pierre-ès-Champs, les Espaces Naturels Sensibles (ENS), ou encore les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont d'ores et déjà instaurées afin de les protéger.

#### L'AGRICULTURE, UNE ACTIVITÉ À MAINTENIR

L'activité agricole en plus de sa dimension économique, joue un rôle important dans l'équilibre du territoire de la CCPB, dans la préservation de son cadre de vie et à une échelle plus globale, dans son attractivité. Si la taille moyenne des exploitations a augmenté (+67% de 1988 à 2010), le nombre des exploitants a fortement diminué (147 sièges en 2015, 235 en 2000). L'agriculture est un secteur d'activité qui représente 6,9% des emplois de la CCPB, un taux qui reste supérieur à la moyenne nationale. Les céréales restent en surface la culture la plus représentée, cependant les espaces boisés et les herbages en bocage pour l'élevage ne sont pas négligeables.

#### L'EAU, UNE RESSOURCE PRÉCIEUSE

Riche de nombreux cours d'eau dans les vallées de l'Avelon, de l'Epte, et dans les Fonds de Bray, le territoire possède de nombreuses zones humides, espaces sensibles et vecteurs de biodiversité.

Ces zones jouent un rôle important pour l'expansion des crues. Le Plan de Prévention de Risques d'Inondation (PPRI) de l'Avelon identifie parfaitement ces risques d'inondation. Le PLUi, en tant qu'outil de gestion de l'usage des sols, se doit de prendre en compte les autres risques liés à l'eau (couées de boues, remontées de nappe) et surtout le ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols.



## UN TERRITOIRE A METTRE EN VALEUR

Comment maintenir les ménages sur notre territoire, répondre aux besoins de logements, accompagner l'évolution du secteur industriel et artisanal, maintenir l'emploi, valoriser le tourisme tout en préservant notre cadre de vie ?

### ÉCONOMIE, UNE MUTATION EN COURS

Situé à l'interface des agglomérations influentes voisines (Beauvais, Gisors, Gournay-en-Bray et le pôle francilien), le territoire est très dépendant des flux économiques extérieurs, et sujet aux déplacements domicile / travail (Gournay-en-Bray, Gisors, Forges-les-Eaux et plus largement Amiens et Rouen). D'une population travaillant localement pour l'industrie et l'agriculture, nous passons progressivement à une population tournée vers le tertiaire des territoires limitrophes. Les pôles économiques locaux sont principalement structurés aux abords de la RN31 et de la RD915, avec des pôles principaux (Lachapelle-aux-Pots / Ons-en-Bray / Saint-Aubin-en-Bray et Sérifontaine), complétés par 2 pôles secondaires (Saint-Germer-de-Fly, Le Coudray- Saint-Germer), et l'artisanat présent sur l'ensemble du territoire.

### MOBILITÉ ET DÉPLACEMENT, UNE PRÉDOMINANCE DE LA VOITURE

Le maillage routier structuré autour de la RN31 (axe Est/Ouest) et de la RD915 (axe Nord/Sud) permet d'assurer une bonne desserte des communes. L'usage de la voiture est prédominant, y compris pour les déplacements internes à la CCPB, qui, pour un tiers d'entre eux, représente moins d'1 km. Le territoire est par ailleurs équipé en circuits pédestres et voies cyclables, il reste propice au développement des modes actifs (vélo, marche) pour de nombreux usagers. La CCPB est desservie en marge par le réseau ferré mais uniquement pour le fret. Les cars assurent principalement le transport scolaire et il n'existe aucune aire de covoiturage ou d'autopartage clairement identifiée.

### HABITAT, UNE OFFRE DE LOGEMENT À ADAPTER

Le territoire reste attractif, les nouveaux habitants s'installant plutôt en périphérie du territoire. Le marché locatif privé est assez tendu, très peu d'offres sont publiées. En revanche, l'offre locative sociale répond bien à la demande. Pour maintenir l'attractivité du territoire et atteindre l'objectif de 21 350 habitants (objectif SCoT), 1 120 nouveaux logements seront nécessaires entre 2020 et 2030. Tout en intégrant les équipements et services induits, le PLUiH devra y répondre en limitant la consommation du foncier agricole et en respectant les formes urbaines existantes. Pour le parc existant, se posent les questions de la vacance, de l'amélioration du parc ancien, de la lutte contre la précarité énergétique, du parcours résidentiel, de l'accueil des jeunes et des personnes âgées.

**84 % des déplacements domicile travail vers l'extérieur de la CCPB**

Comment faire émerger une identité et une trame économique locales ?



**+ de 15000 véhicules / jour sur la RN31**

Comment favoriser les alternatives à la voiture individuelle et mieux prendre en compte les autres modes de déplacements ?



**37,3 ha de consommation foncière totale (habitat, activités, équipements) depuis 2008**

Comment diversifier l'offre de logement et comment la répartir sur le territoire ?



## D. RAPPEL DES INVARIANTS

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Bray (CCPB) semble être en capacité de répondre aux objectifs de constructions majoritairement au sein des enveloppes urbaines. Il convient, cependant, de préciser que des contraintes ou facteurs limitants sont à considérer.

Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de vocations, de risques, d'objectifs communaux et supra communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

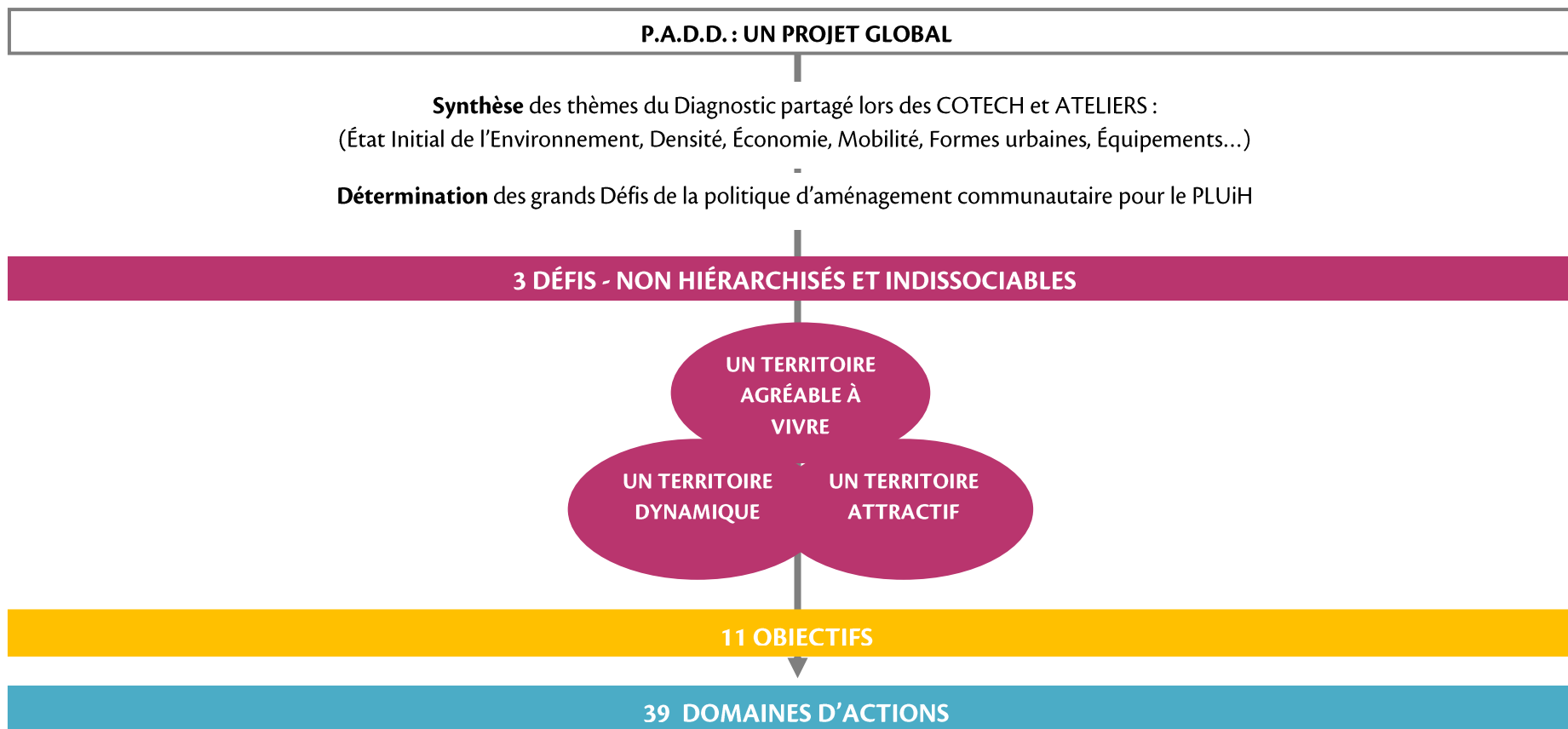
### Sur la CCPB, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- L'assise agricole ;
- **L'Arrêté de Protection Biotope (APB)** « *Bois des Tailles* » - FR3800748 (2,5 ha) situé sur la commune de Blacourt.
- **Le réseau Natura 2000 :**
  - La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « *Landes et forêts humides du bas Bray de l'Oise* » - FR2200373 (229 ha) située sur les communes de : Blacourt, Villers-sur-Auchy, Saint-Germer-de-Fly ;
  - La ZSC « *Cuesta du Bray* » - FR2200371 (771 ha) situé sur les communes de : Saint-Pierre-ès-Champs, Saint-Germer-de-Fly, Saint-Aubin-en-Bray, Ons-en-Bray, Le Vauroux, Labosse, Espaubourg ;
  - La ZSC « *Massif forestier du Haut Bray de l'Oise* » - FR2200372 (646 ha) situé sur les communes de : Lachapelle-aux-pots, Ons-en-Bray.
  - La ZSC « *Réseaux de coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval* » FR2200369 qui écorne la commune de Lhéraule.
- La **Réserve Naturelle Régionale (RNR)** des « *Larris et Tourbières* » de Saint-Pierre-ès-Champs ;
- Les 12 **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) de type I dont, notamment :
  - Les Massifs forestiers de Thelle, des Plards et de Sérifontaine situés sur les communes de : Lalandelle, Le Coudray Saint-Germer, Sérifontaine ...
  - Les Coteaux du Mont Sainte-Hélène, du Mont de Répis et des Communaux de Montel situé sur les communes de : Saint-Pierre-ès-Champs, Saint-Germer-de-Fly...
  - Les Prairies, Landes et Bois Humides du Bas-Bray de Les Prairies, Landes et Bois Humides du Bas-Bray de Saint-Germer-de-Fly à Lachapelle-aux-Pots (Blacourt, Cuigy-en-Bray, Villers-sur-Auchy...);
- Les 2 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II dont, notamment :
  - L'entité paysagère du Pays de Bray constitue la principale ZNIEFF de type II du territoire. Elle s'étend sur la moitié Nord de la CCPB ;
  - Une deuxième entité recouvre une partie du territoire de Lhéraule : « *les Vallées du Thérain et du Petit Thérain* » en amont de Troissereux ;
- Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) d'intérêt local et départemental, et le Grand Espaces Naturels Sensibles (GENS) ;
- Les « biocorridors » petite faune et grande faune ;
- Les zones à humide en lien avec le cours de l'Epte et de l'Avelon ;
- La topographie et la géologie.

- Les aléas naturels :
  - L'**inondation** par débordement de cours d'eau est parfaitement identifié par le PPRI de l'Avelon et l'AZI de l'Epte ;
  - Les **coulées de boues** sont fonctions du sol et de sa teneur en eau. Elles affectent principalement la partie sud de la CCPB ;
  - Les **remontées de nappe** dans les sédiments sont particulièrement fortes dans les Fonds du Bray, dans le Haut-Bray et dans la Vallée de l'Epte ;
  - Le **ruissellement** : cet aléa s'accroît avec l'imperméabilisation des sols (situation en lien avec les reliefs) ;
  - Le **retrait-gonflement des argiles** se retrouve où l'argile est peu profonde dans une bande entre Saint-Pierre-es-Champs et Villers-Saint-Barthélémy ;
  - Les **glissements de terrain et les éboulements restent mesurés** (aléa de glissement moyen et chute de bloc faible au niveau de la Cuesta du Bray et sur les coteaux des vallées sèches du Plateau de Thelle) ;
  - Le risque lié aux **cavités** dépend de l'exploitation passée du sol (carrières ou marnières). De nombreuses carrières ont été recensées dans les Fonds du Bray et dans le Haut-Bray. Les marnières du plateau ne sont pas systématiquement repérées selon les élus.
  
- Les objectifs du SCoT.

## LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D.

L'intercommunalité a défini plusieurs objectifs déclinés en actions qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement intercommunal. Ces objectifs s'articulent autour de trois grands défis :



LE P.A.D.D. été enrichi et complété par un travail de spatialisation marqué par l'organisation d'ateliers Ces ateliers ont permis de traduire et de cartographier les orientations générales. **Les cartographies du PADD sont des schémas de principe qui ne peuvent s'appréhender qu'à l'échelle du territoire de la CCPB (et non des communes).**



La Mobilité, un maillage viaire structuré à conforter et des alternatives à la voiture individuelle à favoriser.

Les Réseaux et Equipements, une offre à adapter aux besoins de la population (actuelle et à venir) en favorisant l'intergénérationnel.



## A. DEFI : UN TERRITOIRE DYNAMIQUE



Les secteurs primaire et secondaire, développer et conforter les tissus économiques locaux et traditionnels tout en permettant la transition économique.

Le secteur tertiaire, un tissu économique de proximité à préserver et des zones à connecter aux pôles attractifs pour maintenir les emplois et les activités sur le territoire.





# DEFI

# UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

Economie : les secteurs primaire et secondaire, développer et conforter les tissus économiques locaux et traditionnels tout en permettant la transition économique.

## □ Maintenir et développer les activités existantes

- ✓ Concilier le développement urbain et l'activité agricole (accessibilité aux exploitations, distance exploitations/constructions, délocalisation, etc.) ;
- ✓ Soutenir le développement des entreprises, notamment les plus emblématiques et les principaux employeurs du territoire ;
- ✓ Maintenir les artisans dans le tissu urbain lorsqu'ils ne génèrent pas de nuisances, de façon à favoriser la mixité fonctionnelle ;
- ✓ Proposer aux activités artisanales de plus grande ampleur, ou pouvant présenter des nuisances, la possibilité de s'implanter dans les zones économiques dédiées ;
- ✓ Favoriser les extensions des zones d'activités existantes de façon à permettre l'implantation de nouvelles activités et la mobilité des entreprises à l'intérieur du territoire ;

## □ Permettre un développement responsable et durable de ces activités

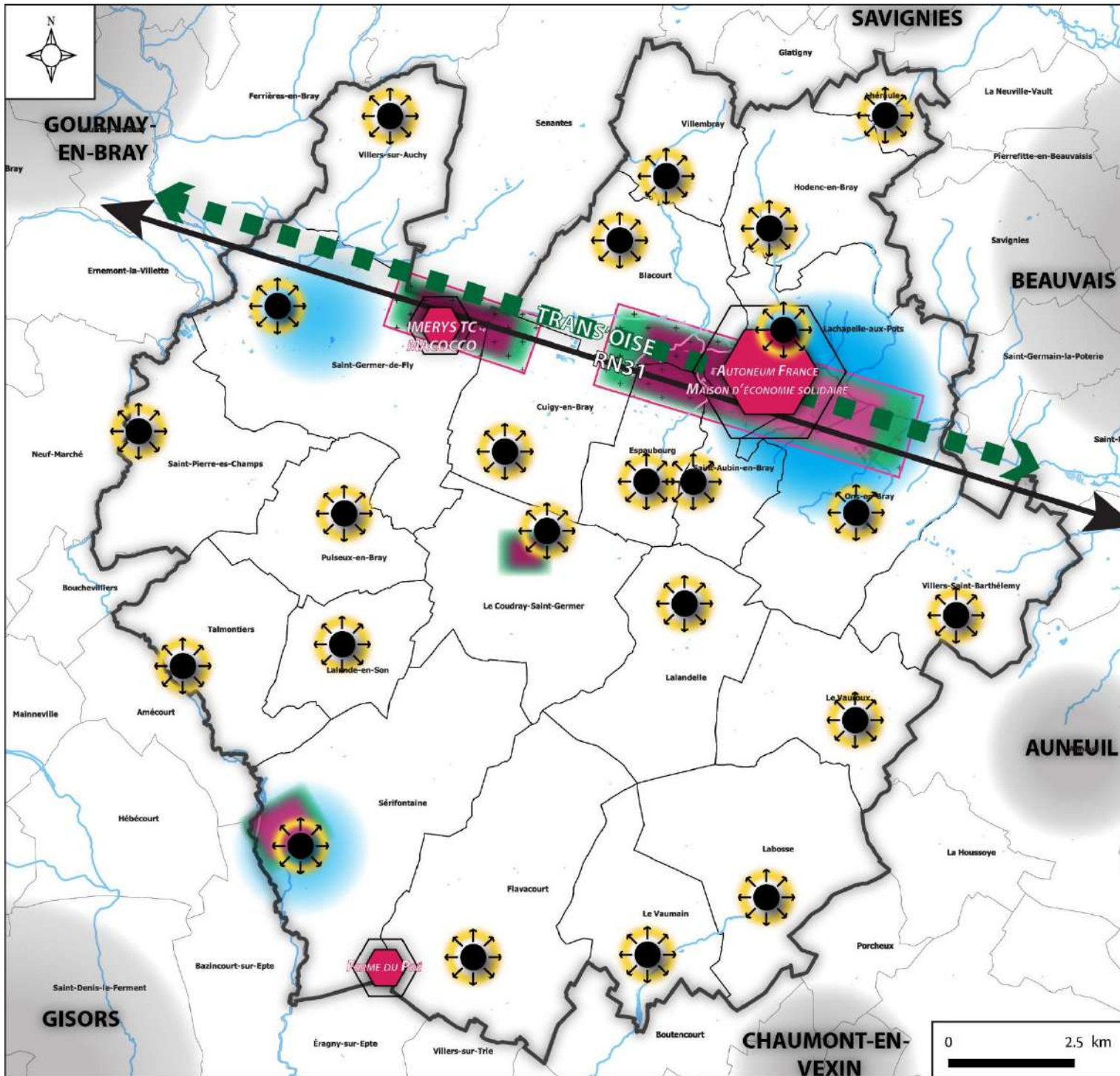
- ✓ Favoriser la mutualisation des services aux entreprises ;
- ✓ Favoriser toutes les initiatives permettant de lutter contre les pollutions liées aux activités (agriculture, industrie, etc.) et préserver les captages d'eau potable ;
- ✓ Gérer l'infiltration des eaux pluviales au niveau des nouveaux projets économiques ;
- ✓ Préserver l'équilibre entre ressource et développement urbain, et permettre la reconversion des sites n'étant plus exploités (carrières et friches industrielles, etc.) ;
- ✓ Développer un projet photovoltaïque à Flavacourt, dans une perspective d'autonomie énergétique à long terme, ainsi qu'un autre projet sur un site en reconversion à Sérifontaine ;
- ✓ Exploiter et transformer la ressource locale afin de structurer des filières locales en circuits courts, notamment marchés locaux, écoconstruction, bois, argile, sable, etc. ;
- ✓ Encourager le développement d'une agriculture durable (biologique, raisonnée, etc.) et respectueuse de l'environnement ;

## □ Développer de nouvelles activités sur le territoire

- ✓ Engager une stratégie de développement en cohérence avec la demande locale, sans entrer en concurrence économique interne ni externe au territoire ;
- ✓ Accueillir les artisans dans le tissu urbain lorsqu'ils ne génèrent pas de nuisances, de façon à favoriser la mixité fonctionnelle ;
- ✓ Prévoir l'implantation et garantir l'accessibilité d'au moins une nouvelle zone d'activités économiques en accroche d'un pôle structurant sur le territoire en raison de la saturation des autres ;
- ✓ Porter une attention particulière à l'accessibilité et au niveau d'équipement des zones d'activités artisanales et industrielles (fibre optique, etc.) ;
- ✓ Autoriser le changement de destination des exploitations en fonction des réseaux existants ;
- ✓ Encourager la diversification des activités permettant des compléments de revenus (agrotourisme, vente directe et circuits courts sur le territoire, gîtes, etc.) en préservant la qualité paysagère.

## □ Garantir l'insertion des activités dans leur environnement




- ✓ S'assurer de l'insertion paysagère des activités par la végétalisation avec des essences locales ;
- ✓ Améliorer la qualité urbaine des infrastructures d'activités existantes, en particulier le long de la Route Nationale 31 et de la voie verte ;
- ✓ Favoriser l'insertion de nouvelles haies dans une perspective de prévention des risques et d'insertion paysagère ;
- ✓ Maintenir les haies existantes ou, à défaut, s'assurer d'avoir une compensation équivalente au linéaire existant.






**DEFI - UN TERRITOIRE DYNAMIQUE**

LES SECTEURS PRIMAIRE ET SECONDAIRE ... DES TISSUS ÉCONOMIQUES LOCAUX ET TRADITIONNELS À DÉVELOPPER ET À CONFORTER, TOUT EN PERMETTANT LA TRANSITION ÉCONOMIQUE



**MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS EXISTANTES**

-  Concilier le développement urbain et l'activité agricole
-  Soutenir le développement des entreprises, notamment les plus emblématiques et les principaux employeurs du territoire
-  Favoriser les extensions des zones d'activités existantes de façon à permettre l'implantation de nouvelles activités et la mobilité des entreprises à l'intérieur du territoire

**DÉVELOPPER DE NOUVELLES ACTIVITÉS SUR LE TERRITOIRE**

-  Engager une stratégie de développement en cohérence avec la demande locale, sans entrer en concurrence économique interne ni externe au territoire
-  Accueillir les artisans dans le tissu urbain lorsqu'ils ne génèrent pas de nuisances, de façon à favoriser la mixité fonctionnelle
-  Porter une attention particulière à l'accessibilité et au niveau d'équipement des zones d'activités artisanales et industrielles (fibre optique, etc.)

**GARANTIR L'INSERTION DES ACTIVITÉS DANS LEUR ENVIRONNEMENT**

-  S'assurer de l'insertion paysagère des activités par la végétalisation avec des essences locales
-  Améliorer la qualité urbaine des infrastructures d'activités existantes, en particulier le long de la Route Nationale 31 et de la voie verte

NB : Les cartographies du P.A.D.D. sont des schémas de principe qui ne peuvent s'appréhender qu'à l'échelle de la CCPEB et non des communes

# DEFI

# UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

Economie: le secteur tertiaire, un tissu économique de proximité à préserver et des zones à connecter aux pôles attractifs pour maintenir les emplois et les activités sur le territoire.

## □ Etablir une stratégie de développement du secteur tertiaire

- ✓ Développer la filière commerciale locale afin de s'inscrire dans la complémentarité par rapport aux pôles extérieurs ;
- ✓ Privilégier un tissu commercial de proximité à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Bray, en priorité dans les centres-bourgs ;
- ✓ Encourager une politique volontariste de reprise des commerces ;
- ✓ Améliorer le rayonnement touristique de la voie verte sur le territoire ;
- ✓ Promouvoir les circuits touristiques pour les habitants comme pour les visiteurs ;
- ✓ Améliorer la signalétique des monuments afin de renforcer la visibilité touristique du territoire ;
- ✓ Développer la mixité fonctionnelle en centre-bourg ;
- ✓ Développer une filière agrotourisme sur le territoire.

## □ Renforcer la qualité et la visibilité des activités locales

- ✓ Améliorer la qualité urbaine et commerciale afin de renforcer l'attractivité et la visibilité du tissu commercial existant (signalétique qualitative, accessibilité, etc.) sur le territoire ;
- ✓ Créer des interactions entre les activités touristiques et les commerces ;
- ✓ Mutualiser les services aux entreprises dans les zones existantes (stationnement, restauration collective, gardiennage, gestion des déchets, etc.) ;
- ✓ Mettre en valeur les espaces naturels remarquables pour favoriser le tourisme vert (Epte, larris, forêts, tourbières, etc.) ;
- ✓ Mettre à profit les équipements et les continuités naturelles pour le tourisme et les loisirs sportifs (parapente, canoë, équitation, Vélo Tout-Terrain (VTT), cross, etc.).

## □ Favoriser l'implantation de nouvelles activités et le développement des activités existantes

- ✓ Permettre l'implantation d'un commerce moteur (bar, espace multiservices, etc.) pour maintenir l'activité économique de proximité des villages ;
- ✓ Permettre l'implantation de nouveaux commerces adaptés au monde rural : commerces ambulants, distributeurs (pains, légumes, pizzas, etc.) ;
- ✓ Permettre l'implantation d'un atelier d'art sur le territoire ;
- ✓ Permettre l'implantation d'un hôtel d'entreprises sur le territoire ;
- ✓ Développer l'offre de services à la personne ;
- ✓ Développer des aménagements et des structures de type « halte » pour accompagner le développement touristique ;
- ✓ Développer une offre de restauration en lien avec les sites touristiques (produits du terroir) ;
- ✓ Développer une offre de location et de parkings sécurisés de vélos le long de la voie verte et à proximité des sites touristiques ;
- ✓ Développer une offre d'hébergement atypique (cabanes dans les arbres, yourtes, etc.) bien insérée dans l'environnement ;
- ✓ Développer l'offre d'hébergement traditionnelle (gîtes, chambres d'hôtes, hôtels, etc.) bien insérée dans l'environnement ;
- ✓ Permettre l'implantation d'au moins un camping et d'au moins une aire d'accueil pour les camping-cars ;
- ✓ Développer de nouvelles activités de loisirs sur le territoire (paint-ball, escape game, accrobranches, etc.) ;

The background image shows a street scene in a town. On the left, there is a yellow building with a sign that reads "BOULANGERIE-PÂTISSERIE". To its right is a white building with green shutters and a sign that reads "Boulangerie Pâtisserie". Further right is a purple building with a sign that reads "Bar Brasserie le Tandem". A blue banner is overlaid on the top of the image, containing the text "DEFI" and "UN TERRITOIRE DYNAMIQUE".

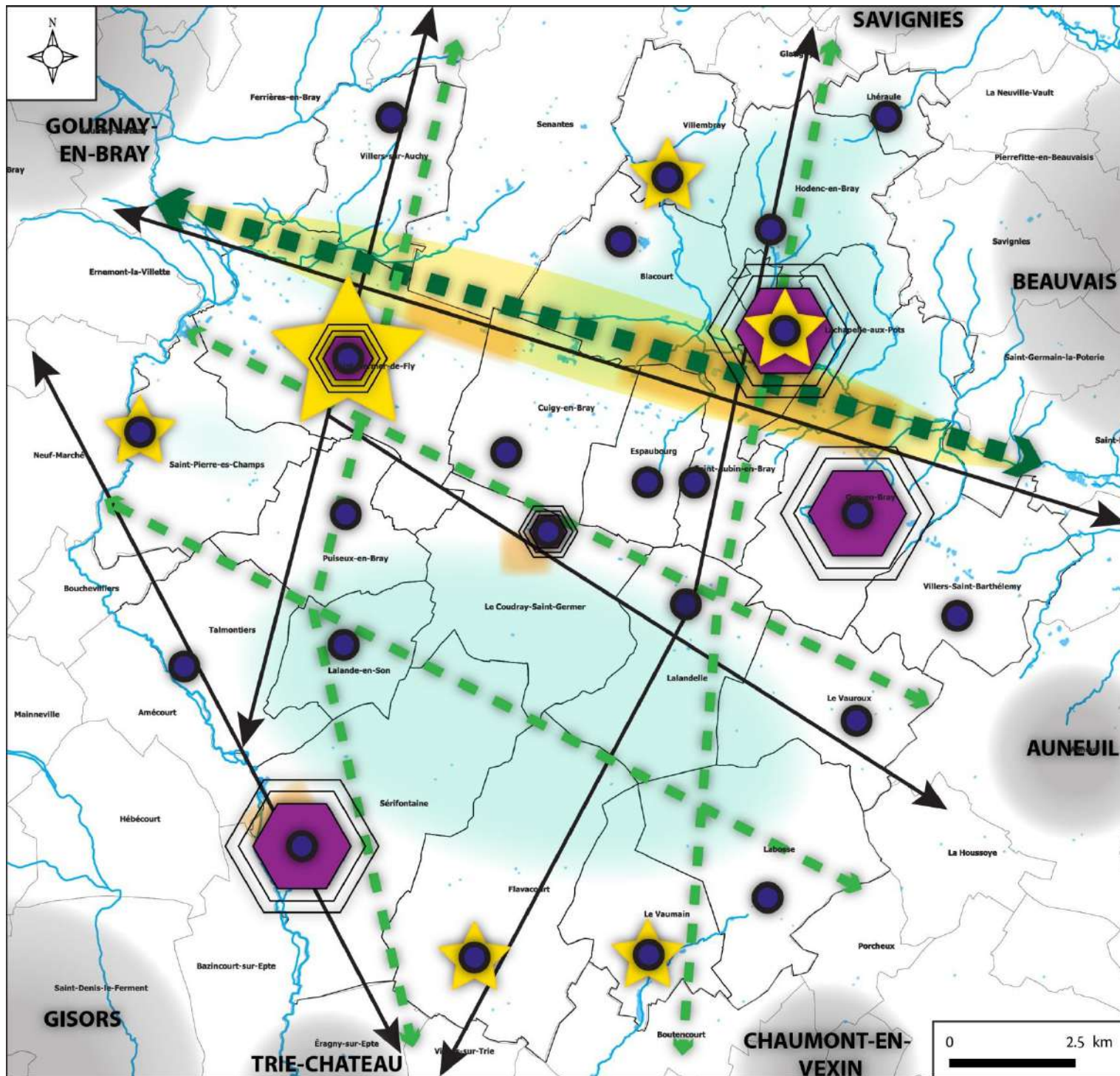
# DEFI

# UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

Economie: le secteur tertiaire, un tissu économique de proximité à préserver et des zones à connecter aux pôles attractifs pour maintenir les emplois et les activités sur le territoire.

## □ Gérer les flux et les connexions entre les activités du territoire

- ✓ Améliorer et développer les connexions entre les sites touristiques du territoire et les sites voisins;
- ✓ Organiser des circuits touristiques pour relier les atouts du territoire (sites emblématiques, petit patrimoine, musées...) entre eux;
- ✓ S'insérer dans les circuits et flux touristiques extérieurs de façon à en faire profiter le territoire;
- ✓ Connecter la Trans'Oise aux voies douces ou chemins environnants;
- ✓ Favoriser l'accessibilité des Zones d'Activités existantes (Très Haut Débit (THD), voirie & stationnement, desserte en transports en commun, etc.);
- ✓ Équilibrer l'offre de proximité et les pôles attractifs de la Communauté de Communes du Pays de Bray afin d'assurer un certain équilibre;
- ✓ Réguler l'implantation des entreprises commerciales afin de ne pas déstabiliser l'offre existante dans les centres-bourgs.



**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

**DEFI - UN TERRITOIRE DYNAMIQUE**

**LE SECTEURS TERTIAIRE ... UN TISSU ÉCONOMIQUE DE PROXIMITÉ À PRÉSERVER ET DES ZONES À CONNECTER AUX PÔLES ATTRACTIFS**

**ÉTABLIR UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR TERTIAIRE**

- Développer la filière commerciale locale afin de s'inscrire dans la complémentarité par rapport aux pôles extérieurs
- Privilégier un tissu commercial de proximité à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Bray, en priorité dans les centres-bourgs et développer la mixité fonctionnelle en centre-bourg
- Améliorer le rayonnement touristique de la voie verte sur le territoire

**FAVORISER L'IMPLANTATION DE NOUVELLES ACTIVITES ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES EXISTANTES**

- Développer l'offre d'hébergement traditionnelle (gîtes, chambres d'hôtes, hôtels, etc.) bien insérée dans l'environnement

**GÉRER LES FLUX ET LES CONNEXIONS ENTRE LES ACTIVITES DU TERRITOIRE**

- Améliorer et développer les connexions entre les sites touristiques du territoire et les sites voisins
- Connecter la Trans'Oise aux voies douces ou chemins environnants

**RENFORCER LA QUALITÉ ET LA VISIBILITÉ DES ACTIVITES LOCALES**

- Mutualiser les services aux entreprises dans les zones existantes (stationnement, restauration collective, gardiennage, gestion des déchets, etc.)
- Mettre en valeur les espaces naturels remarquables pour favoriser le tourisme vert (Epte, larris, forêts, tourbières, etc.)

NB : Les cartographies du P.A.D.D. sont des schémas de principe qui ne peuvent s'appréhender qu'à l'échelle de la CCPB et non des communes

La Mobilité, un maillage viaire structuré à conforter et des alternatives à la voiture individuelle à favoriser (avec des moyens de déplacements à diversifier et à mutualiser, aussi bien pour des déplacements quotidiens internes que vers les pôles extérieurs voisins).

#### □ Aménager un réseau routier fonctionnel et de qualité

- ✓ Améliorer le réseau existant (en particulier entre la Route Nationale 31 et la Route Départementale 915 ainsi que la Route Nationale 31 et la Route Départementale 22);
- ✓ Développer des liaisons transversales (Nord/Sud) sur le territoire;
- ✓ Prendre en compte les conflits d'usage (tracteurs, poids-lourds, vélo, Personne à Mobilité Réduite, etc.) pour l'aménagement du territoire (giratoire adapté, largeur des voiries, etc.);
- ✓ Lutter contre les nuisances sonores aux abords des infrastructures routières (implantation des maisons, plantations, etc.);
- ✓ Veiller à proposer une offre de stationnement suffisante et structurée à l'échelle du territoire;
- ✓ Gérer le stationnement individuel au niveau des habitats;
- ✓ Mutualiser le stationnement entre habitat, équipements et activités;

#### □ S'orienter vers un partage de la voirie plus propice aux circulations douces

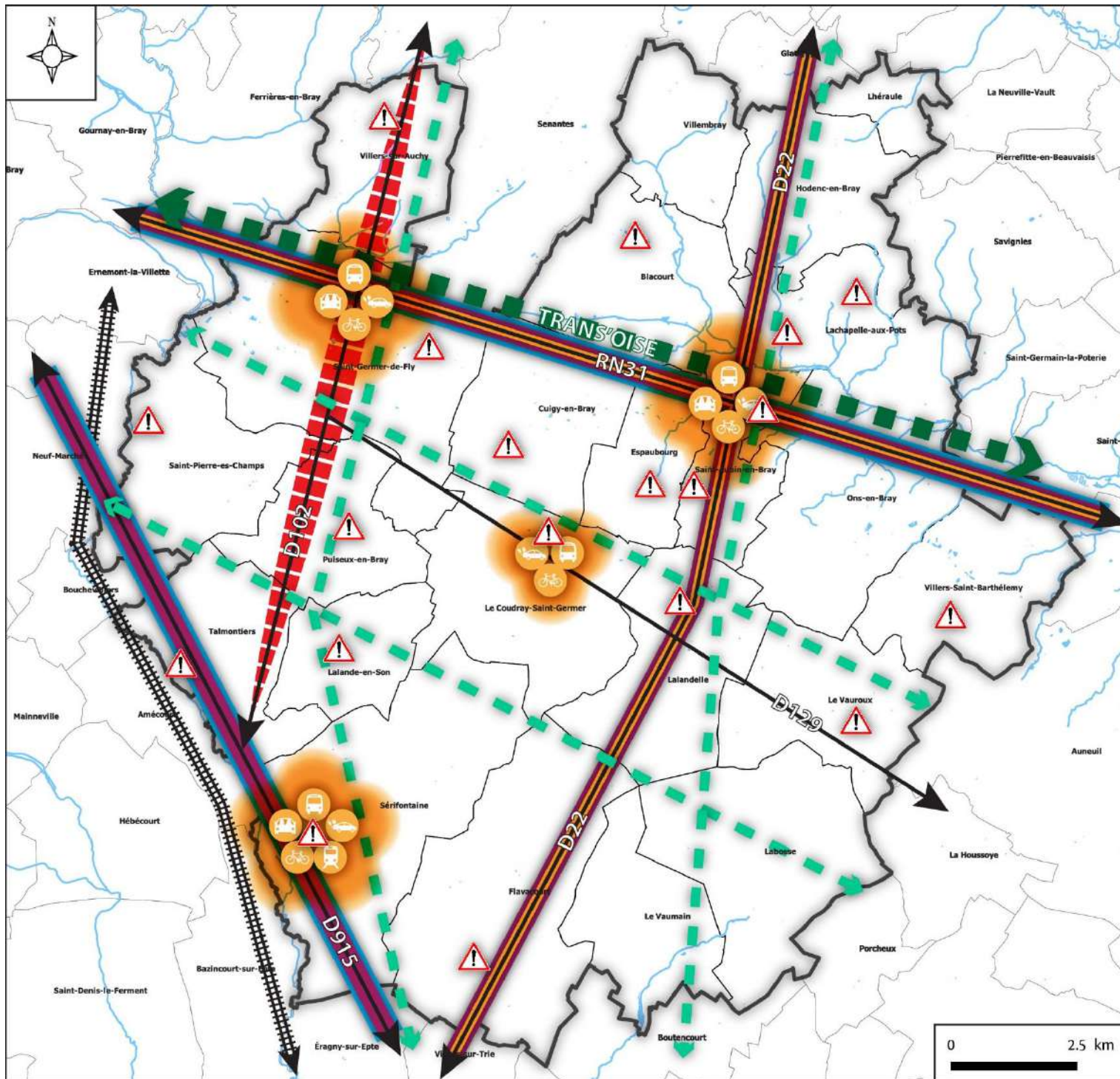
- ✓ Développer les pistes cyclables par le biais des nouveaux projets d'aménagement;
- ✓ Développer le stationnement cyclable;
- ✓ Développer les cheminements doux et les connexions à l'échelle intercommunale et interterritoriale (chemins ruraux, Trans'Oise, liaisons douces, etc.);
- ✓ Connecter les zones d'habitats aux zones d'activités notamment via les cheminements doux;

#### □ Développer des alternatives à la voiture individuelle dans une optique de développement durable

- ✓ Déployer sur l'intercommunalité des aires de covoiturage et les organiser à proximité des sites stratégiques (gare, équipements, carrefours stratégiques, etc.);
- ✓ Encourager l'usage des véhicules propres et adapter les infrastructures à ces usages (bornes électriques, station Gaz de Pétrole Liquéfié (GPL), etc.);
- ✓ Développer l'offre en transports en commun vers les pôles d'activités internes et externes au territoire;
- ✓ Favoriser l'intermodalité et la multimodalité sur le territoire;
- ✓ Connecter la Trans'Oise aux axes de circulation existants afin de développer le maillage des circulations douces.

#### □ Prendre en compte les politiques territoriales et assurer la sécurité des axes de circulations

- ✓ Prendre en compte le futur Plan de Déplacement Rural (qui intégrera les Plans de Déplacements Inter-Entreprises (PDIE) et les Plans de Déplacements Entreprises (PDE));
- ✓ Anticiper le projet de déviation de la Route Nationale 31 ainsi que les futures liaisons Nord/Sud en adaptant l'aménagement du territoire;
- ✓ Assurer la sécurité routière et harmoniser les moyens d'actions sur le territoire (vitesse, visibilité, etc.) notamment au niveau des groupes scolaires;
- ✓ Opter pour un partage sécurisé de la voirie notamment pour les modes de déplacements doux (voies piétonnes et cyclables) sur le territoire;
- ✓ Orienter les activités sur les axes Gournay/Beauvais (Route Nationale 31), Gournay/Gisors (Route Départementale 915), Gisors/Marseille-en-Beauvais (Route Départementale 22).



**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

**DEFI - UN TERRITOIRE DYNAMIQUE**

LA MOBILITE... UN MAILLAGE VIAIRE STRUCTURÉ À CONFORTER ET DES ALTERNATIVES À LA VOITURE INDIVIDUELLE À FAVORISER

**AMÉNAGER UN RÉSEAU ROUTIER FONCTIONNEL ET DE QUALITÉ**

- Améliorer le réseau existant (RN31/RD22)
- Développer des liaisons transversales (Nord/Sud) sur le territoire
- Lutter contre les nuisances sonores aux abords des infrastructures routières

**DÉVELOPPER DES ALTERNATIVES À LA VOITURE INDIVIDUELLE**

- Déployer sur l'intercommunalité des aires de covoiturage et les organiser à proximité des sites stratégiques
- Encourager l'usage des véhicules propres
- Développer l'offre en transports en commun vers les pôles d'activités internes et externes au territoire
- Favoriser l'intermodalité et la multimodalité sur le territoire
- Connecter la Trans'Oise aux axes de circulation existants


**S'ORIENTER VERS UN PARTAGE DE LA VOIRIE PLUS PROPICE AUX CIRCULATIONS DOUCES**

- Développer les cheminements doux et les connexions aux échelles intercommunale et interterritoriale

**PRENDRE EN COMPTE LES POLITIQUES TERRITORIALES ET ASSURER LA SÉCURITÉ DES AXES DE CIRCULATIONS**

- Assurer la sécurité routière et harmoniser les moyens d'actions sur le territoire notamment au niveau des groupes scolaires ;
- Opter pour un partage sécurisé de la voirie notamment pour les modes de déplacements doux sur le territoire ;
- Orienter les activités sur les axes RN31, RD915, RD22

NB : Les cartographies du P.A.D.D. sont des schémas de principe qui ne peuvent s'appréhender qu'à l'échelle de la CCPB et non des communes



Les Réseaux et Equipements, une offre à adapter aux besoins de la population (actuelle et à venir) en favorisant l'intergénérationnel.

#### □ Conforter et développer le maillage territorial des réseaux

- ✓ Créer un maillage pour le réseau d'eau potable avec des interconnexions sur le territoire et les territoires voisins ;
- ✓ Développer les projets de méthanisation, notamment dans les communes desservies par le gaz, notamment à Saint-Germer-de-Fly avec la société Imérys ;
- ✓ Prioriser les nouveaux projets dans les zones déjà desservies par les réseaux ;
- ✓ Réguler l'infiltration des eaux pluviales à la source, de façon à éviter la saturation des réseaux et des stations d'épuration ;
- ✓ Séparer les eaux pluviales des eaux usées.

#### □ Renforcer la mutualisation et le développement des nouvelles technologies

- ✓ Créer les conditions favorables pour l'accueil et la pérennisation d'une offre de santé mutualisée ;
- ✓ Poursuivre les actions en cours concernant les télécommunications et anticiper les possibles évolutions technologiques ou les projets de développement (fourreaux, etc.) ;
- ✓ Développer le télétravail ;
- ✓ Développer le « co-travail » grâce à l'utilisation de locaux spécifiques (bureaux mutualisés et équipés) raccordés à un réseau Très Haut Débit (THD) fiable et pérenne ;
- ✓ Favoriser les services mobiles (portage des repas, etc.) ;
- ✓ Améliorer l'accessibilité des différents équipements (sportifs, médicaux, etc.).

#### □ Renforcer l'offre d'infrastructures et d'équipements

- ✓ Favoriser le développement des structures d'accueil pour personnes âgées (notamment de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> générations) ou dépendantes ;
- ✓ Développer au moins une maison de santé sur le territoire afin d'enrayer la désertification médicale ;
- ✓ Préserver les équipements de proximité (communaux et intercommunaux), et veiller à l'équité sur le territoire ;
- ✓ Compléter les équipements sportifs suivant les besoins ;
- ✓ Favoriser les structures et équipements à destination de la jeunesse ;
- ✓ Renforcer le réseau d'équipements petite enfance.
- ✓ Permettre l'implantation d'équipements en faveur de l'amélioration de la vie sociale et d'échanges entre les habitants.

#### □ Faire des équipements les supports de développement économique de la communauté de communes du Pays de Bray

- ✓ Dimensionner les équipements et les réseaux pour une meilleure adéquation avec les besoins de la population, des activités et les projets futurs ;
- ✓ Développer la mixité fonctionnelle pour une mutualisation des équipements et des services ;
- ✓ Prévoir le dimensionnement des infrastructures en fonction des besoins du territoire ;
- ✓ Opter pour une stratégie d'implantation des équipements favorisant un rayonnement maximal ;
- ✓ Compléter et/ou consolider l'offre en services et équipements dans les pôles principaux et secondaires pour une meilleure fonctionnalité des bourgs.



Planifier de façon raisonnée et rééquilibrer l'offre résidentielle pour alimenter une croissance démographique maîtrisée



Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques de certains publics cibles.

## B. DEFI : UN TERRITOIRE ATTRACTIF



Diversifier l'offre en logements afin de favoriser les parcours résidentiels des habitants du territoire et d'attirer une population nouvelle.

## DEFI

# UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Planifier de façon raisonnée et rééquilibrer l'offre résidentielle pour alimenter une croissance démographique maîtrisée.

### □ Programmer une offre en logements suffisante afin d'accueillir de nouveaux ménages et de répondre aux besoins existants

- ✓ Permettre une croissance encadrée de l'offre en logements sur la période 2020 – 2030, de l'ordre de 1 120 nouveaux logements au fil de l'eau afin de favoriser une augmentation maîtrisée de la population permettant d'atteindre 21 350 habitants en 2030;
- ✓ Tendre vers un objectif de 25% de petits logements (T2 & T3) à l'échelle du territoire pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat;
- ✓ Promouvoir un rééquilibrage de l'offre en logements sur la Communauté de Communes en privilégiant une offre de logements neufs sur les polarités du territoire, définies dans le SCOT, ayant connu un moindre rythme de croissance ces dernières années;
- ✓ Maintenir l'attractivité des autres communes en permettant de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages et en autorisant l'accueil de nouveaux ménages, selon le niveau d'équipement local.

### □ Améliorer la qualité du parc existant à travers la réhabilitation

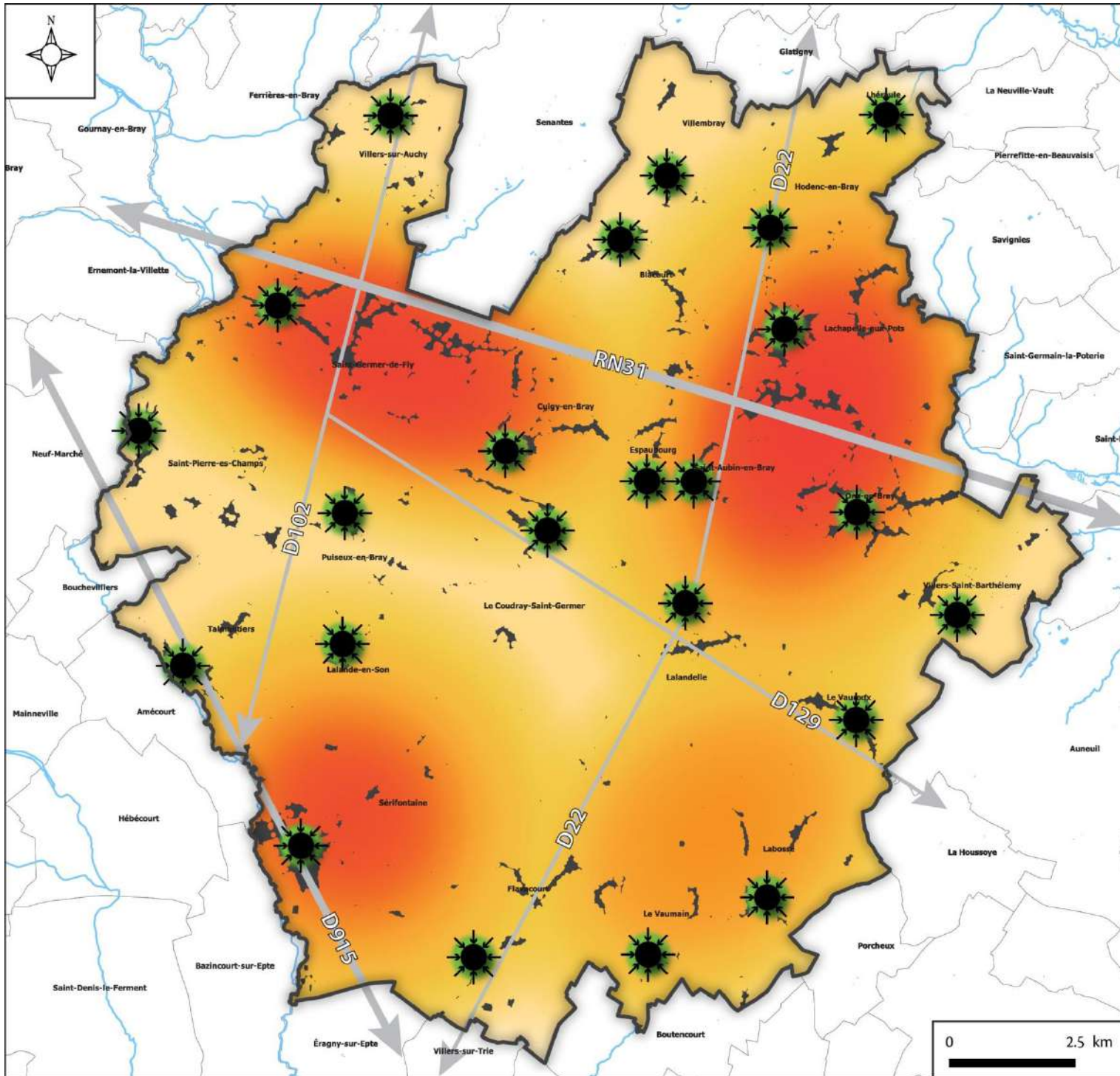
- ✓ Soutenir la réalisation de travaux par les particuliers afin de lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, notamment dans le cadre de l'OPAH;
- ✓ Développer la performance énergétique des logements en s'appuyant sur des matériaux et techniques de réhabilitation modernes tout en préservant les caractéristiques du bâti traditionnel;
- ✓ Encourager la réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux par les bailleurs sociaux et la réhabilitation des cités ouvrières.

### □ S'appuyer sur le réinvestissement du parc de logements vacants pour répondre aux besoins en logements

- ✓ Faire de la remise sur le marché des logements vacants un des moteurs de la création d'une offre résidentielle sur les différents secteurs du territoire, en visant une réduction du taux de vacance à l'horizon 2030 pour atteindre 5%;
- ✓ Améliorer la connaissance des situations de vacance et contacter les propriétaires pour identifier les freins à la remise sur le marché des biens et les solutions qui pourraient être mobilisées;
- ✓ Agir pour l'amélioration de la qualité du parc de logements vacants afin de favoriser leur occupation à venir (OPAH en cours, dispositifs opérationnels complémentaires à mettre en œuvre).

### □ Favoriser une urbanisation qualitative, moins consommatrice de foncier et d'énergie pour les logements

- ✓ Privilégier l'urbanisation des dents creuses et favoriser la réalisation d'opérations plus compactes tout en garantissant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans leur environnement, de façon à préserver l'identité du territoire;
- ✓ Favoriser le développement de formes urbaines plus contemporaines et plus denses;
- ✓ Limiter la consommation foncière sur la période 2020 – 2030 à un maximum de :
  - **25 ha** en extension à vocation d'habitat;
  - **15 ha** en extension pour un ou plusieurs nouveaux sites économiques + **12 ha** en extension des zones existantes;
  - **8 ha** pour les équipements;
- ✓ Encadrer les extensions urbaines en veillant à la qualité architecturale des opérations développées et au maintien du cadre de vie des habitants;
- ✓ Prendre en compte la performance énergétique et du bioclimatisme dans leurs projets de construction.



**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

**DEFI - UN TERRITOIRE ATTRACTIF**

**PLANIFIER DE FAÇON RAISONNÉE ET RÉEQUILIBRER L'OFFRE RESIDENTIELLE POUR ALIMENTER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉE**

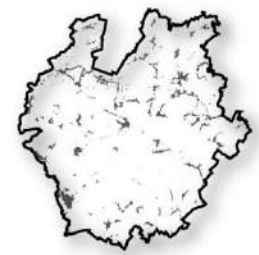
**PROGRAMMER UNE OFFRE EN LOGEMENTS SUFFISANTE AFIN D'ACCUEILLIR DE NOUVEAUX MENAGES ET DE REpondre AUX BESOINS EXISTANTS**

- Promouvoir un rééquilibrage de l'offre en logements en privilégiant une offre de logements neufs sur les polarités du territoire ayant connu un moindre rythme de croissance ces dernières années
- Maintenir l'attractivité des autres communes selon le niveau d'équipement local (réseaux, école...).

**FAVORISER UNE URBANISATION QUALITATIVE, MOINS CONSOMMATRICE DE FONCIER ET D'ÉNERGIE POUR LES LOGEMENTS**

- Privilégier l'urbanisation des dents creuses et favoriser la réalisation d'opérations plus compactes tout en garantissant l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- Favoriser le développement de formes urbaines plus contemporaines et plus denses

**AMÉLIORER LA QUALITÉ DU PARC EXISTANT À TRAVERS LA REHABILITATION**



← Axes de circulation structurants

NB : Les cartographies du P.A.D.D. sont des schémas de principe qui ne peuvent s'appréhender qu'à l'échelle de la CCPB et non des communes.

## DEFI

## UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Diversifier l'offre en logements afin de favoriser les parcours résidentiels des habitants du territoire et d'attirer une population nouvelle.

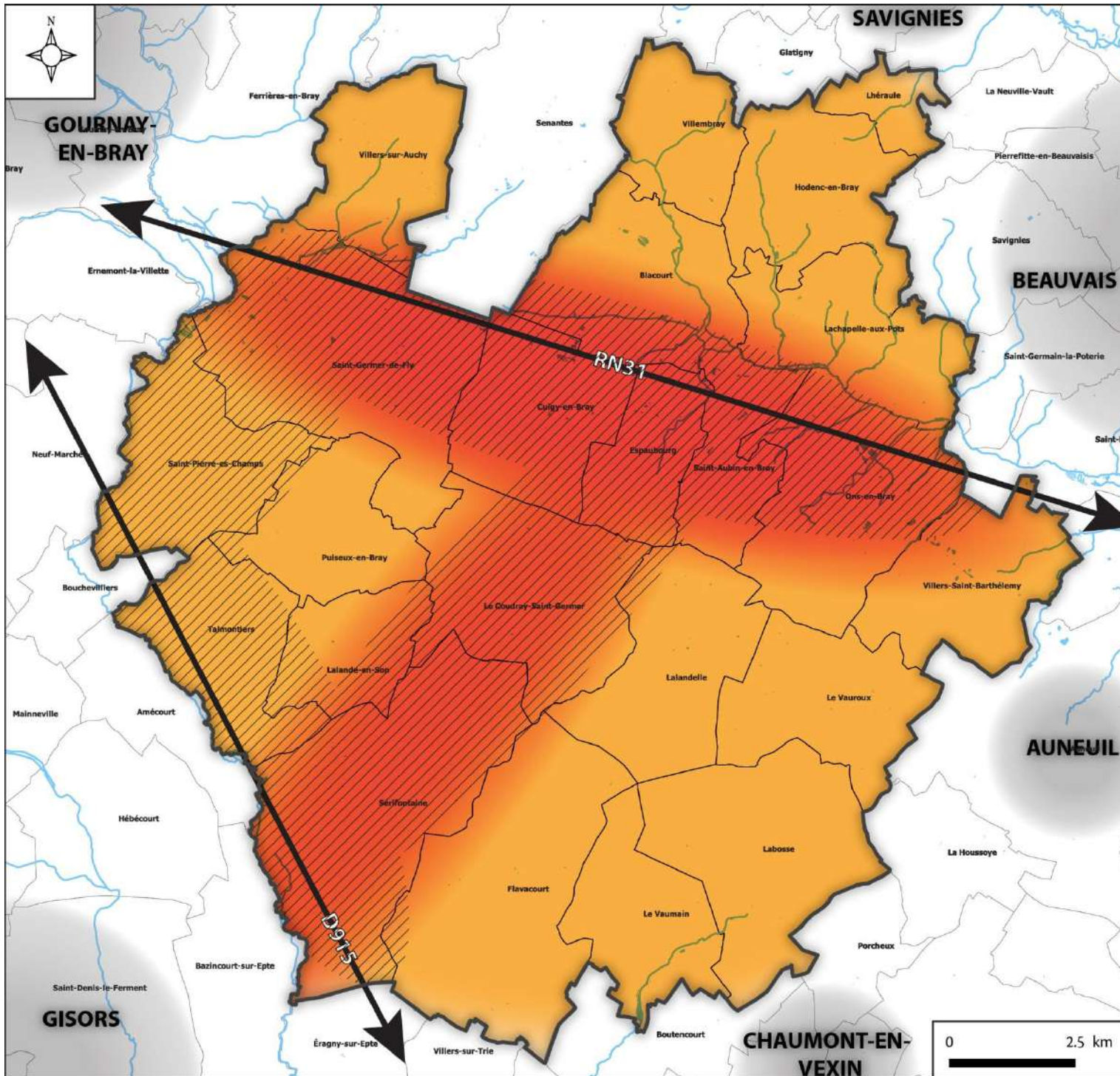
### □ Mieux répondre à certaines étapes du parcours résidentiel en renforçant la part du locatif dans l'offre en logements

- ✓ Encourager un développement plus équilibré et diffus du parc locatif privé sur le territoire afin de répondre aux besoins de certains ménages (jeunes ménages, familles avec enfants...), notamment dans les communes situées à proximité de pôles extérieurs (Beauvais, Gisors, Gournay-en-Bray...) et aux abords de l'axe structurant (RN31, RD915), en identifiant et en appuyant les projets d'investissement locatif;
- ✓ Renforcer à l'échelle des différents niveaux d'armature territoriale, l'offre en logement locatif accessible et logement social, en maintenant un taux minimum de 10% de logements sociaux et en accession sociale à la propriété sur les différentes polarités et tendant vers 5% sur les autres communes;
- ✓ Rééquilibrer l'offre en logement social sur le territoire et favoriser la réalisation de petites opérations qualitatives de logements individuels, en bande ou mitoyens, de hauteur limitée et le développement des typologies intermédiaires (T2 et T3). Veiller à ce que les communes accueillant du logement social bénéficient d'équipements adaptés et/ou d'un minimum d'accessibilité en transports;
- ✓ Renforcer l'offre en logements pour les personnes seules ou en couple (F1, F2).

- ✓ Améliorer l'information et l'orientation des demandeurs en matière de logement social à travers la mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDLSID) rendu obligatoire pour les EPCI disposant d'un PLUi-H approuvé.
- ✓ S'appuyer sur le réinvestissement du parc de logements privés pour développer du logement social à travers le conventionnement dans le cadre de l'OPAH ou par la réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux;

### □ Soutenir l'accession abordable à la propriété



- ✓ Soutenir la mise en œuvre de dispositifs spécifiques pour favoriser l'accession abordable à la propriété (comme le Prêt Locatif Social Accession (PSLA)...);
- ✓ Accompagner les ménages dans leurs démarches d'accession à la propriété.



**DEFI - UN TERRITOIRE ATTRACTIF**

**DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS AFIN DE FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES HABITANTS DU TERRITOIRE ET D'ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE**

**MIEUX REpondre A CERTAINES ETAPES DU PARCOURS RESIDENTIEL EN RENFORCANT LA PART DU LOCATIF DANS L'OFFRE EN LOGEMENTS**

-  Encourager un développement plus équilibré et diffus du parc locatif privé sur le territoire afin de répondre aux besoins de certains ménages (jeunes ménages, familles avec enfants...).  
 Notamment, dans les communes situées à proximité de pôles extérieurs (Beauvais, Gisors, Gournay-en-Bray...) et aux abords de l'axe structurant (RN31, RD915), en identifiant et en appuyant les projets d'investissement locatif
-  Renforcer à l'échelle des différents niveaux d'armature territoriale, l'offre en logement locatif accessible et logement social, en maintenant un taux minimum de 10% sur les différentes polarités et tendant vers 5% sur les autres communes

 Axes de circulation structurants

NB : Les cartographies du P.A.D.D. sont des schémas de principe qui ne peuvent s'appréhender qu'à l'échelle de la CCPB et non des communes

## DEFI

## UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques de certains publics cibles.

### ❑ Favoriser l'accès au logement pour les jeunes

- ✓ Développer l'offre locative pour les jeunes dans le parc privé et social ainsi que les petites typologies (cf. objectif 2);
- ✓ Encourager la colocation intergénérationnelle en échange de services chez les particuliers et favoriser la mise en relation des propriétaires et des jeunes ;
- ✓ Étudier les possibilités de réinvestissement du patrimoine de logements existant pour accueillir des jeunes étudiants et/ou apprentis en s'appuyant sur les expériences menées sur le territoire (ex : campus vert...);
- ✓ Développer, en fonction des évolutions législatives en cours, des offres de logements adaptées à des occupations de courte durée par des actifs s'installant sur le territoire.

### ❑ Accompagner les situations de sédentarisation des gens du voyage

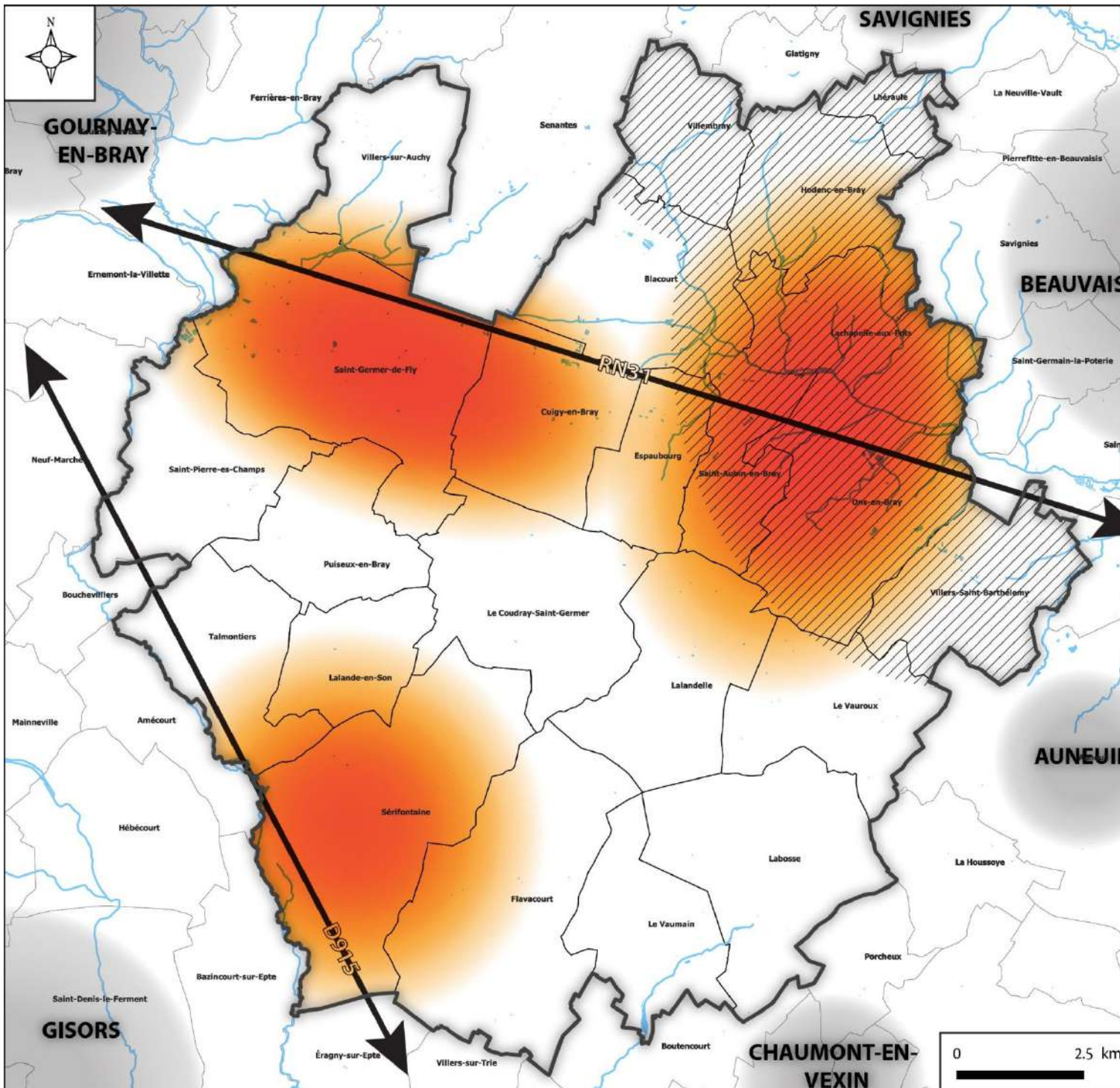
- ✓ Adapter le niveau de réponse aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage en fonction des orientations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV);
- ✓ Apporter des réponses aux problématiques de sédentarisation des gens du voyage.

### ❑ Renforcer l'offre existante en matière d'hébergement d'urgence

- ✓ Permettre le développement d'une offre en logements d'hébergement d'urgence dans le diffus pour accueillir les ménages en grande difficulté, notamment les victimes de violence, et les sinistrés (catastrophes naturelles);
- ✓ Identifier et mobiliser les structures susceptibles de prendre en charge la gestion des logements et l'accompagnement des ménages rencontrant certaines difficultés sociales.

### ❑ Encourager le développement d'une offre de logements correspondant aux besoins des personnes âgées et handicapées et favoriser l'adaptation du parc existant

- ✓ Soutenir la réalisation d'opérations de logements adaptés aux personnes âgées autonomes, de type béguinage, dans au moins l'une des communes-pôles à proximité directe des commerces et des services.
- ✓ Poursuivre l'accompagnement des propriétaires âgés et/ou handicapés pour la réalisation de travaux d'adaptation de leur logement, notamment dans le cadre de l'OPAH ou d'un autre dispositif opérationnel ;
- ✓ Garantir l'information régulière des particuliers sur l'ensemble des dispositifs et des aides existantes, dans le cadre de l'OPAH ou portés par les autres partenaires locaux, en s'appuyant sur différents canaux d'information (réunions municipales, courriers, journal municipal, intercommunal...).



**DEFI - UN TERRITOIRE ATTRACTIF**

APPORTER DES REPONSES ADAPTEES AUX  
BESOINS SPECIFIQUES DE CERTAINS PUBLICS  
CIBLES

ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE  
DE LOGEMENTS CORRESPONDANT AUX BESOINS  
DES PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES ET  
FAVORISER L'ADAPTATION DU PARC EXISTANT

Soutenir la réalisation d'opérations de logements adaptés aux personnes âgées autonomes, de type béguinage, dans au moins l'une des communes-pôles à proximité directe des commerces et des services

Garantir l'information régulière des particuliers sur l'ensemble des dispositifs et des aides existantes, dans le cadre de l'OPAH ou portés par les autres partenaires locaux, en s'appuyant sur différents canaux d'information

**FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT POUR LES JEUNES**

Étudier les possibilités de réinvestissement du patrimoine de logements existant pour accueillir des jeunes étudiants et/ou apprentis en s'appuyant sur les expériences menées sur le territoire (ex : campus vert...)

**RENFORCER L'OFFRE EXISTANTE EN MATIERE  
D'HEBERGEMENT D'URGENCE**

Permettre le développement d'une offre en logements d'hébergement d'urgence dans le diffus pour accueillir les ménages en grande difficulté, notamment les victimes de violence, et les sinistrés (catastrophes naturelles)

Identifier et mobiliser les structures susceptibles de prendre en charge la gestion des logements et l'accompagnement des ménages rencontrant certaines difficultés sociales

↔ Axes de circulation structurants

NB : Les cartographies du P.A.D.D. sont des schémas de principe qui ne peuvent s'appréhender qu'à l'échelle de la CCPB et non des communes

La Biodiversité, un levier pour valoriser le territoire et une gestion durable des ressources naturelles pour les légères aux générations futures.



L'Eau, une ressource-clé pour l'équilibre et l'avenir du territoire.



Le Patrimoine bâti, un socle traditionnel pour amorcer le développement raisonné tout en gardant le cachet du territoire.



## C. DEFI : UN TERRITOIRE AGREABLE A VIVRE



Les Paysages, des entités combinées qui marquent l'identité du Pays de Bray.



Les Paysages, des entités paysagères combinées qui marquent l'identité du Pays de Bray.

#### □ Préserver les paysages emblématiques du territoire tout en permettant leur valorisation

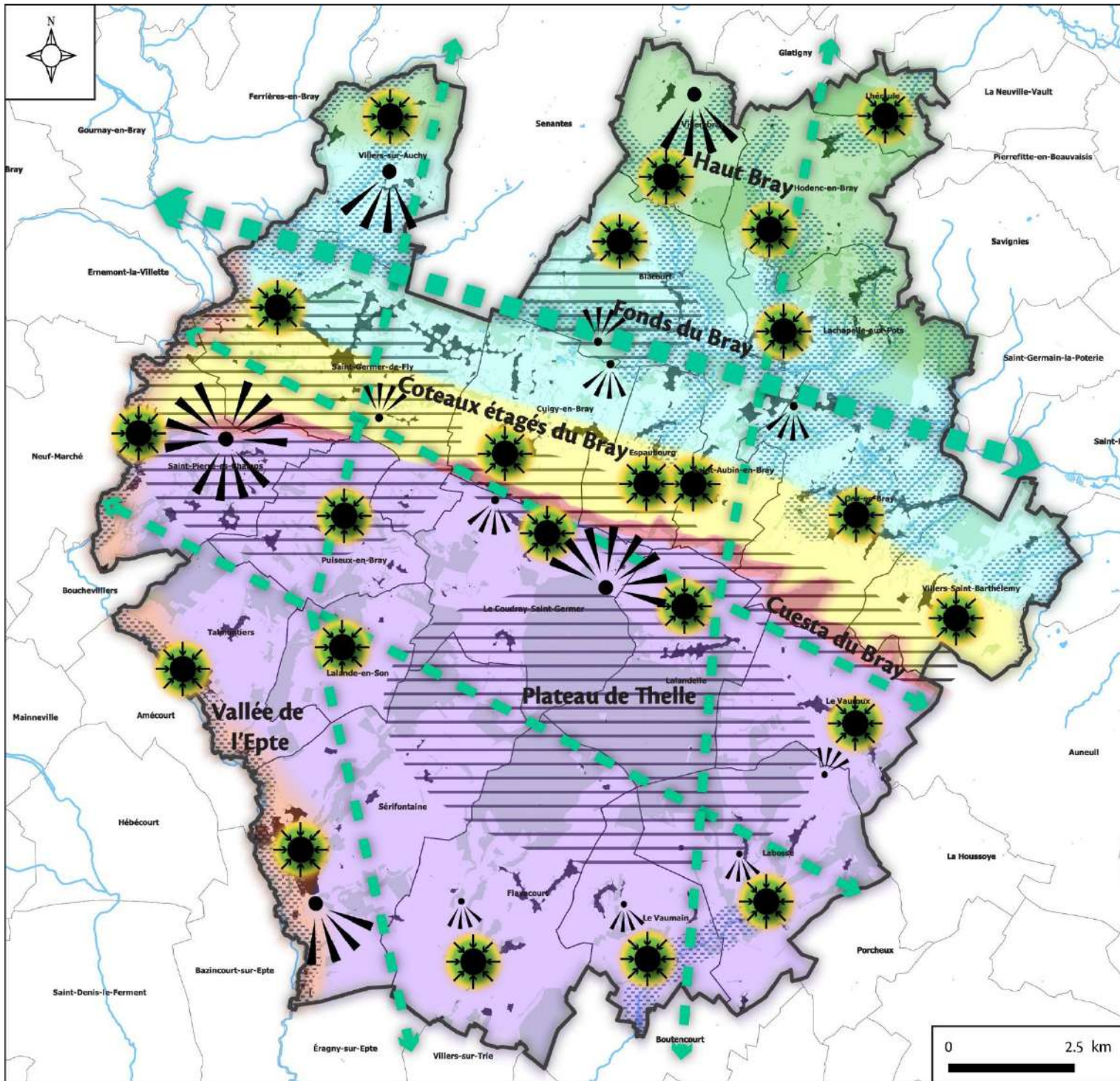
- ✓ Améliorer le lien entre les différentes entités paysagères: cheminements doux (meilleure gestion des circuits et chemins, bouclage, respect du cadastre par les administrés), valorisation des cônes de vue (sur un patrimoine bâti, une silhouette caractéristique d'un village), notamment en améliorant la signalétique et l'entretien des chemins, afin d'éviter leur disparition et d'assurer une meilleure visibilité des espaces naturels à protéger ;
- ✓ Maintenir des structures paysagères variées: « mosaïque » à conserver (bocage/plaine agricole/coteau) afin d'éviter la banalisation ;
- ✓ Assurer des coupures d'urbanisation pour préserver l'identité rurale des sites emblématiques.

#### □ Soigner les transitions entre les espaces naturels et les espaces agglomérés

- ✓ Protéger les paysages naturels et agricoles par un recentrage de l'urbanisation au niveau des parties déjà urbanisées des bourgs et de certains hameaux ;
- ✓ Mettre fin aux extensions linéaires de l'urbanisation ;
- ✓ Améliorer la qualité paysagère et la signalétique des entrées de bourgs/villages ;
- ✓ Veiller à une meilleure gestion des franges urbaines en milieu rural ;
- ✓ Veiller à une meilleure gestion des interfaces dans les zones mixtes des espaces agglomérés.

#### □ Préserver les éléments naturels et paysagers contribuant à la prévention des risques (bocage, zones humides, mares...)

- ✓ Identifier et protéger les éléments paysagers structurants et les petits éléments de paysage (haies, bosquets, mares, talus, massifs boisés, alignements végétaux...) voire en créer, en concertation avec les acteurs concernés ;
- ✓ Entretenir et conserver les ressources naturelles existantes (cours d'eau, bois, espaces naturels) et rester vigilant sur la consommation de ces espaces ;
- ✓ Aménager la rétention des eaux (mares, fossés, zones tampons...) et leur restitution au milieu naturel lorsque cela est nécessaire ;
- ✓ Gérer les risques par la valorisation des zones humides comme zones tampons face aux inondations ;
- ✓ Préserver voire créer du bocage (lutter contre sa disparition) pour lutter contre l'érosion des sols et le ruissellement.



### DEFI - UN TERRITOIRE AGREABLE À VIVRE

LES PAYSAGES ... DES ENTITÉS COMBINÉES QUI  
MARQUENT L'IDENTITÉ DU PAYS DE BRAY

PRÉSERVER LES PAYSAGES EMBLÉMATIQUES DU  
TERRITOIRE TOUT EN PERMETTANT LEUR VALO-  
RISATION

- Améliorer le maillage des cheminements doux
- Valoriser des cônes de vue
- Maintenir des structures paysagères variées
- Assurer des coupures d'urbanisation pour préserver l'identité rurale des sites emblématiques


SOIGNER LES TRANSITIONS ENTRE LES ESPACES  
NATURELS ET LES ESPACES AGGLOMÉRÉS

- Protéger les paysages naturels et agricoles par un recentrage de l'urbanisation au niveau des parties déjà urbanisées
- Améliorer la qualité paysagère et la signalétique des entrées de bourgs/villages
- Veiller à une meilleure gestion des franges urbaines en milieu rural
- Mettre fin aux extensions linéaires de l'urbanisation

PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS NATURELS ET PAYSAGERS CONTRIBUTANT À LA PRÉVENTION DES RISQUES (BOCAGE, ZONES HUMIDES, MARES...)

- Gérer les risques par la valorisation des zones humides comme zones tampons face aux inondations ;
- Protéger les petits éléments de paysage (haies, bosquets, etc.) en concertation avec les acteurs concernés ;
- Aménager la rétention des eaux (mares, fossés, etc.) et leur restitution au milieu naturel lorsque cela est nécessaire ;
- Préserver voire créer du bocage pour lutter contre l'érosion des sols et le ruissellement

NB : Les cartographies du P.A.D.D. sont des schémas de principe qui ne peuvent s'appréhender qu'à l'échelle de la CCPB et non des communes.



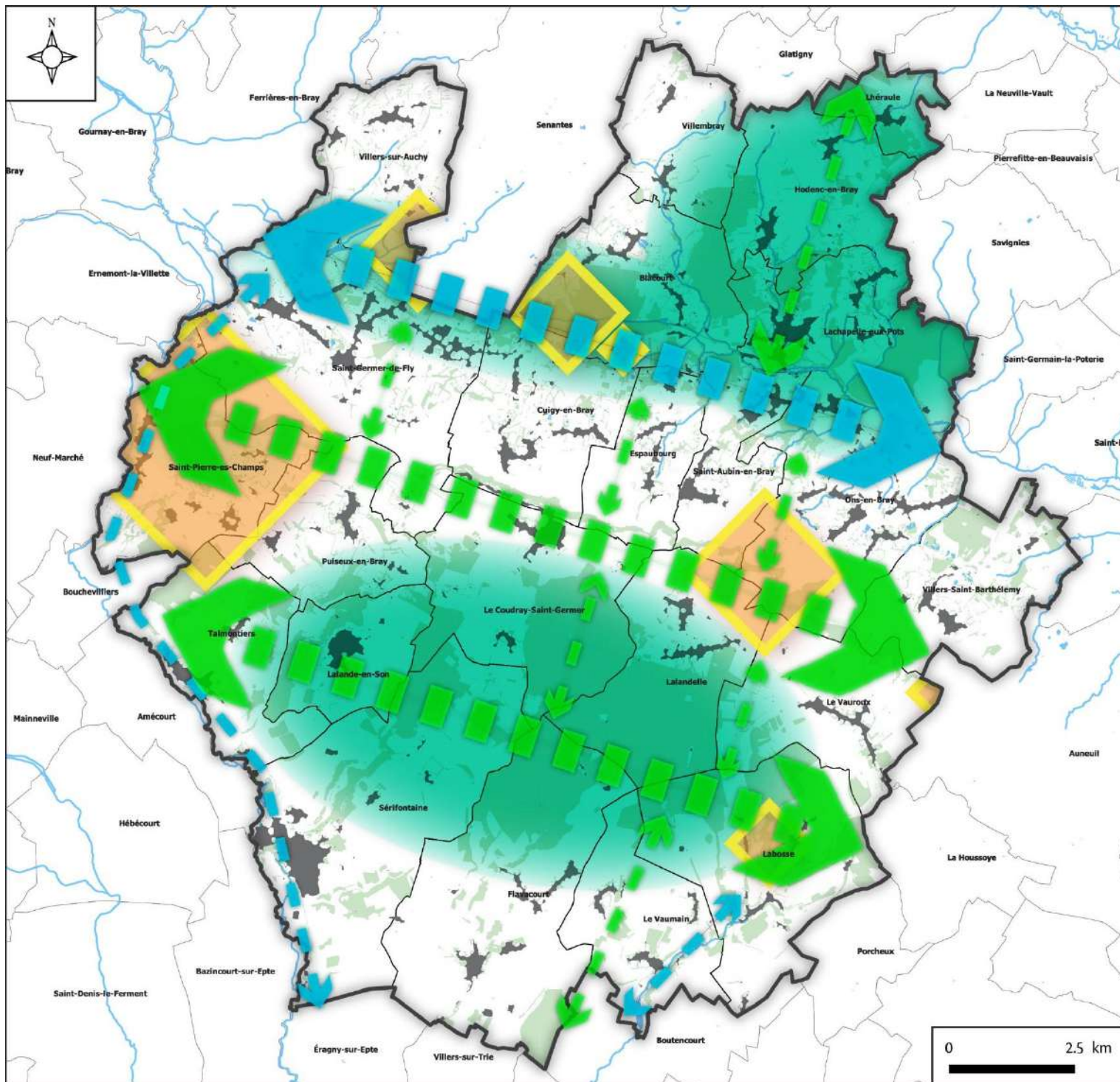
La Biodiversité, un levier pour valoriser le territoire et une gestion durable des ressources naturelles pour les léguer aux générations futures.

□ **Concilier la biodiversité avec le développement économique et l'utilisation des ressources du territoire**

- ✓ Valoriser les ressources en bois (sylviculture, pépinières, chauffage, éco-construction...);
- ✓ Œuvrer en faveur d'une gestion durable de la ressource « sol » (ex : carrières d'argiles), avec remise en état (zones humides, prairies...) après exploitation et réutilisation des terres (notamment pour leur valeur agronomique);
- ✓ Valoriser le tourisme (sentiers, circuits, panneaux d'information, guides, tables d'orientation...);
- ✓ Favoriser les pratiques agricoles et sylvicoles respectueuses de la sensibilité des espaces naturels;

□ **Valoriser la trame verte et bleue comme élément identitaire du territoire**





- ✓ Protéger notamment les formations végétales (boisements, haies arborées, arbres isolés, allées et parcs arborés) qui les composent et en améliorant les perméabilités écologiques existantes, notamment lorsqu'elles sont affectées par un projet de développement (infrastructures comme RN31 et voie ferrée, coupures d'urbanisation), en concertation avec les acteurs concernés;
- ✓ Encourager l'intégration des espaces de respiration et des îlots de nature dans la conception des nouveaux quartiers et des nouvelles constructions ainsi que dans la réhabilitation du bâti existant.





**DEFI - UN TERRITOIRE AGREABLE À VIVRE**

**LA BIODIVERSITÉ ... UN LEVIER POUR VALORISER LE TERRITOIRE ET UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES NATURELLES POUR LES LÉGUER AUX GÉNÉRATIONS FUTURES**



**CONCILIER LA BIODIVERSITÉ AVEC LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET L'UTILISATION DES RESSOURCES DU TERRITOIRE**

-  Valoriser les ressources en bois (sylviculture, pépinières, chauffage, éco-construction, etc.)
-  Œuvrer en faveur d'une gestion durable de la ressource «sol» (ex : carrières d'argiles, etc.), avec remise en état après exploitation et réutilisation des terres
-  Valoriser le tourisme (sentiers, circuits, panneaux d'information, guides, tables d'orientation, etc.)
-  Favoriser les pratiques agricoles et sylvicoles respectueuses de la sensibilité des espaces naturels


**VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME ÉLÉMENT IDENTITAIRE DU TERRITOIRE**

-  Protéger les formations végétales (boisements, haies arborées, parcs arborés, etc.) et améliorer la perméabilité entre les espaces naturels en concertation avec les acteurs concernés, notamment lorsqu'elles sont affectées par un projet d'aménagement (ex : RN31)
-  Encourager l'intégration des espaces de respiration et des îlots de nature dans la conception des nouveaux quartiers et des nouvelles constructions ainsi que dans la réhabilitation du bâti existant

**PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ**

-  Protéger les milieux naturels de valeur écologique remarquable (zone humide, massif forestier, RNR, ENS, etc.)
-  Protéger les milieux naturels de valeur écologique exceptionnelle (Natura 2000, A.P.B.)

NB : Les cartographies du P.A.D.D. sont des schémas de principe qui ne peuvent s'appréhender qu'à l'échelle de la CCPB et non des communes



## L'Eau, une ressource-clé pour l'équilibre et l'avenir du territoire

### ☐ Cœuvrer en faveur d'une gestion durable de la ressource en eau

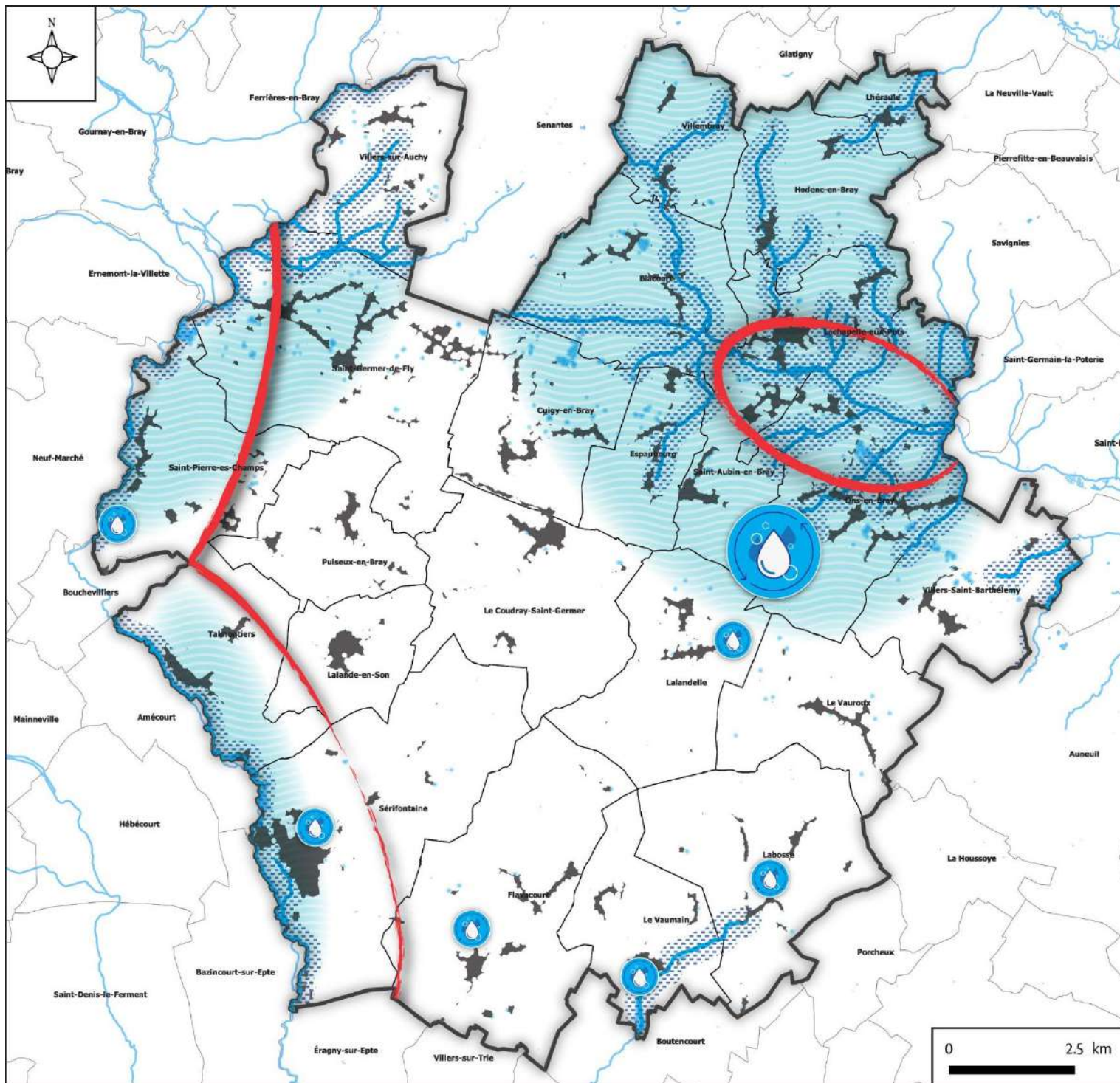
- ✓ Poursuivre les objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- ✓ Prendre en compte les périmètres de protection et les aires d'alimentation des captages pour l'alimentation en eau potable (maîtrise de l'assainissement, de l'urbanisation : maintien des zones agricoles et naturelles aux environs) ;
- ✓ Préserver les écosystèmes aquatiques (mares, etc.) et les zones humides ;
- ✓ Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution (en encadrant les principaux acteurs qui les émettent) et en favorisant la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraine ;
- ✓ Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource ;
- ✓ Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et des eaux pluviales ;
- ✓ Limiter l'imperméabilisation et développer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration, noues, fossés, stationnement perméables et toitures végétalisées...).

### ☐ Valoriser l'appropriation d'une ressource vitale

- ✓ Développer le tourisme naturel et culturel autour de la thématique de l'eau (petit patrimoine/Trame bleue/zone humide/etc.) ;
- ✓ Protéger les « zones tampons » en cas d'inondation (mares, fossés, autres...) voire en réaménager/restaurer.

### ☐ Raisonner l'urbanisation future en fonction des sensibilités liées à l'eau

- ✓ Prendre en compte la réalité du terrain et les prescriptions réglementaires en matière d'inondations (PPRI, AZI, zones connues et non référencées réglementairement...) ;
- ✓ Préserver de toute urbanisation (imperméabilisation) les espaces les plus sensibles concernant la question des ruissellements et des secteurs d'aléas « inondation » forts ;
- ✓ Limiter les risques, en intégrant la connaissance des couloirs d'écoulement et de la topographie dans la conception des nouvelles constructions ou des aménagements urbains ;
- ✓ Informer les constructeurs sur l'existence des zones d'aléas localisées ;
- ✓ Gérer les eaux pluviales à la source pour la prévention des phénomènes de ruissellement et d'inondation tout en préservant le remplissage des mares « reconnues » comme réserves incendies ;
- ✓ Prendre en compte les écoulements d'eaux pluviales pour tout projet d'aménagement ;
- ✓ Prendre en compte les conséquences des remontées de nappes dans la conception des nouvelles constructions ou d'aménagement urbain.









**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**






**DEFI - UN TERRITOIRE AGREABLE À VIVRE**

**L'EAU ... UNE RESSOURCE-CLÉ POUR L'ÉQUILIBRE ET L'AVENIR DU TERRITOIRE**


**CEUVRER EN FAVEUR D'UNE GESTION DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU**

-  Prendre en compte les périmètres de protection et les aires d'alimentation des captages pour l'alimentation en eau potable
-  Protéger la ressource en eau contre toute pollution et favoriser la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines
-  Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides permettant de lutter contre les risques d'inondation
-  Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource
-  Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales
-  Limiter l'imperméabilisation et développer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

**RAISONNER L'URBANISATION FUTURE EN FONCTION DES SENSIBILITÉS LIÉES À L'EAU**

-  Prendre en compte les prescriptions réglementaires en matière d'inondations
-  Préserver de toute urbanisation les espaces sensibles vis à vis des ruissellements et de l'aléa « inondation »
-  Intégrer les connaissances physiques du territoire dans la conception des nouveaux projets afin de limiter les risques
-  Gérer les eaux pluviales à la source
-  Prendre en compte les conséquences des remontées de nappes dans la conception des nouvelles constructions ou d'aménagements urbains

**VALORISER L'APPROPRIATION D'UNE RESSOURCE VITALE**

-  Développer le tourisme naturel et culturel autour de la thématique de l'eau

NB : Les cartographies du P.A.D.D. sont des schémas de principe qui ne peuvent s'appréhender qu'à l'échelle de la CCPB et non des communes

Le Patrimoine bâti un socle traditionnel pour amorcer le développement raisonné tout en gardant le cachet du territoire.

#### □ Valoriser les bourgs anciens

- ✓ Préserver et valoriser la structure de village ;
- ✓ Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des centres anciens et s'en inspirer dans l'aménagement des futurs espaces de développement ;
- ✓ Maintenir une architecture et une typologie bâtie compatible avec les caractéristiques des villages sans exclure l'architecture contemporaine ;
- ✓ Encadrer le développement des hameaux dans le respect de la composition urbaine traditionnelle.

#### □ Identifier et protéger les éléments du patrimoine bâti remarquable et traditionnel qui participent de l'identité architecturale

- ✓ Permettre la mise en valeur du bâti ancien dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles de ce dernier (volumétrie, respect des couleurs des matériaux, conservation des éléments d'ornementation...);
- ✓ Valoriser le petit patrimoine et le petit bâti liés à l'histoire du territoire.

#### □ Organiser de manière équilibrée et maîtrisée le développement résidentiel

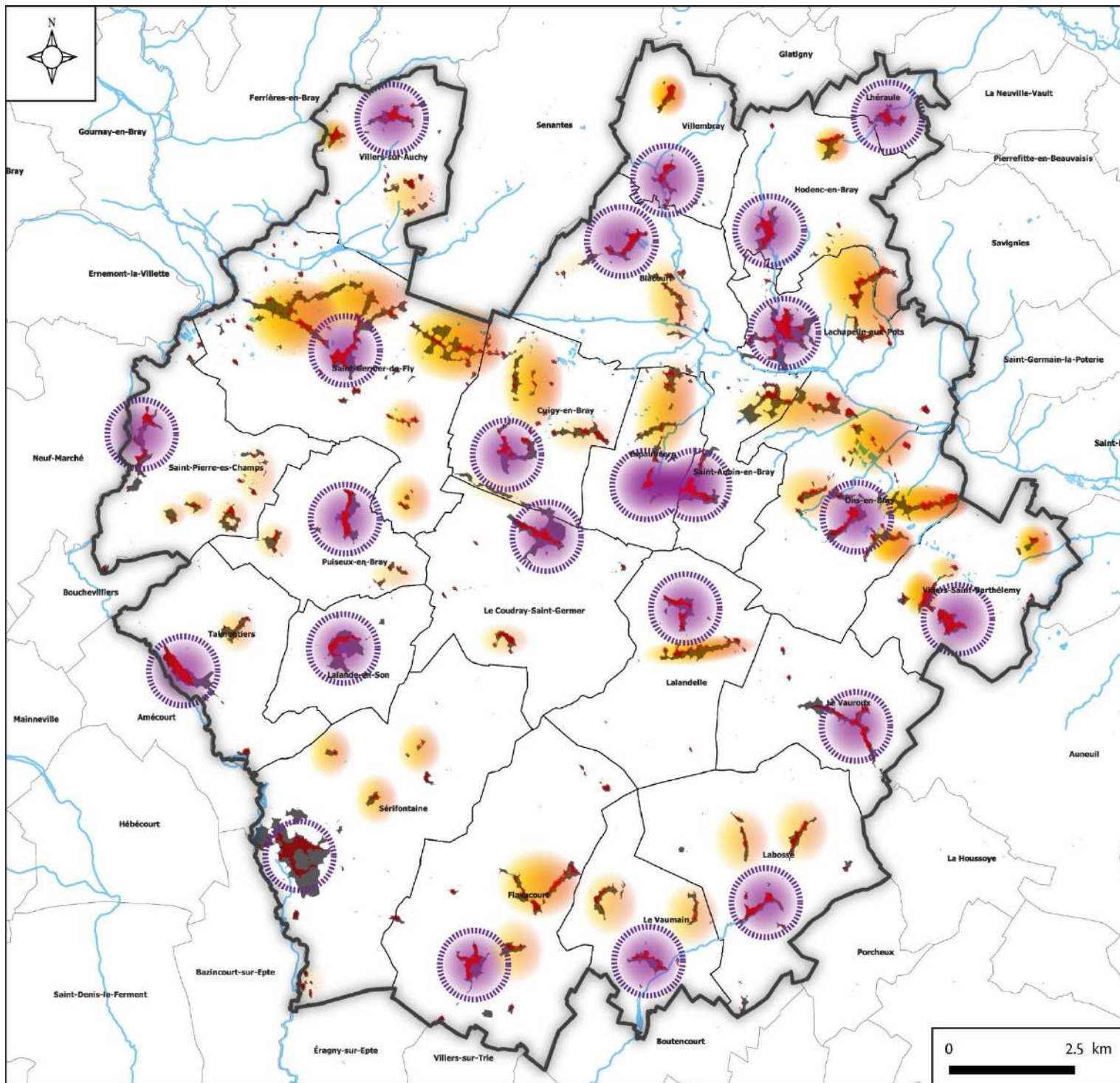
- ✓ Maintenir un équilibre entre renouvellement urbain et urbanisation nouvelle raisonnée ;
- ✓ Préserver et valoriser des espaces de respiration dans le bâti ;
- ✓ Intégrer les caractéristiques physiques du territoire pour tout projet d'aménagement et de construction ;
- ✓ Limiter les aménagements dans les zones à risques significatifs et en informant les pétitionnaires de la localisation de ces zones.

#### □ Veiller à l'intégration des futures constructions dans la trame urbaine existante

- ✓ Prêter attention à la couleur des matériaux employés, aux formes et à l'implantation des constructions, à leur accompagnement paysager... pour le maintien d'une qualité esthétique (rappel d'éléments traditionnels) globale du territoire ;
- ✓ Encourager la prise en compte du bioclimatisme et des économies d'énergie dans la conception des nouvelles constructions ainsi que dans la réhabilitation du bâti existant (souplesse par rapport aux limites du bâti traditionnel : coût et performance énergétique) ;
- ✓ Valoriser l'emploi de techniques de construction innovantes et intégrant des matériaux « locaux » (circuits courts) et « mixés » (traditionnels et nouveaux).

#### □ Encourager et encadrer la réappropriation du bâti ancien pour les projets identifiés

- ✓ Permettre la diversification des activités agricoles (vente directe, hébergement touristique...) sous réserve de ne pas remettre en cause des enjeux agricoles et de ne pas générer de nuisances ;
- ✓ Permettre le changement de destination du bâti existant sous réserve de ne pas remettre en cause des enjeux agricoles et de ne pas générer de nuisances ;
- ✓ Valoriser la reconversion et/ou réhabilitation du patrimoine bâti (friches/etc.).





**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**




**DEFI - UN TERRITOIRE AGREABLE À VIVRE**

**LE PATRIMOINE BÂTI ... UN SOCLE TRADITIONNEL POUR AMORCER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ TOUT EN GARDANT LE CACHET DU TERRITOIRE**



**IDENTIFIER ET PROTÉGER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE ET TRADITIONNEL QUI PARTICIPENT DE L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE**

-  Permettre la mise en valeur du bâti ancien dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles
-  Valoriser le petit patrimoine et le petit bâti liés à l'histoire du territoire



**VALORISER LES BOURGS ANCIENS**

-  Préserver et valoriser la structure de village
-  S'inspirer des caractéristiques architecturales et urbaines traditionnelles des centres anciens pour les projets d'aménagement
-  Encadrer le développement des hameaux dans le respect de la composition urbaine traditionnelle

**VEILLER À L'INTÉGRATION DES FUTURES CONSTRUCTIONS DANS LA TRAME URBAINE EXISTANTE**

-  Prêter attention à l'insertion des nouvelles constructions pour le maintien d'une qualité esthétique globale du territoire ;
-  Encourager la prise en compte du bioclimatisme et des économies d'énergie (construction/réhabilitation) et valoriser l'emploi de techniques de construction innovantes intégrant des matériaux « locaux »

**ORGANISER DE MANIÈRE ÉQUILBRÉE ET MAÎTRISÉE LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL**

-  Préserver et valoriser des espaces de respiration dans le bâti
-  Intégrer les caractéristiques physiques du territoire pour tout projet d'aménagement et de construction

NB : Les cartographies du P.A.D.D. sont des schémas de principe qui ne peuvent s'appréhender qu'à l'échelle de la CCPB et non des communes.



## ANNEXES

---

### LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Ont été distinguées :

- ☑ Les dents creuses et les îlots : parcelles actuellement non construites, situées au sein de l'enveloppe urbaine ;
- ☑ Des zones d'extensions.

L'identification des dents creuses et les estimations des besoins en logements vont permettre de trouver un équilibre entre le besoin de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de nouvelles populations et la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.

#### RAPPEL DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2008 ET 2018 SIUR LE TERRITOIRE DE LA CCPB

Entre 2008 et 2018, le développement des communes a engendré la **consommation de 58 ha, dont 37 ha en extension, majoritairement sur des espaces naturels (62% contre 38% d'espaces agricoles)**. De plus, cette consommation foncière, qui s'est principalement exercée en extension (69 %), répartie de la manière suivante : 51 % à destination d'habitat (soit 18,8 ha), 42% pour les activités (soit 15,8 ha) et 7% pour les équipements (soit 2,7 ha).

#### ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Au sein du diagnostic, il a été estimé, dans une optique de maintien et de croissance maîtrisée de la population, qu'il serait nécessaire d'édifier **environ 1 120 logements entre 2020-2030** afin de favoriser une **augmentation maîtrisée de la population** permettant d'atteindre **21 350 habitants**.

#### ESTIMATION DES DENSITES RESIDENTIELLES

De manière générale, on retrouve une densité moyenne de **8 logements/ha sur le territoire de la CCPB**. Actuellement, on constate que les communes de la CCPB n'atteignent pas les objectifs de densification fixés par le SCoT. Lalande-en-Son et Lhéraule sont les 2 communes qui se rapprochent le plus de l'objectif SCoT de 12 log/ha avec respectivement 10 et 9 log/ha actuellement. A l'inverse Espaubourg et Cuigy-en-Bray sont encore très loin avec respectivement 7 et 6 log/ha pour un objectif de 22 log/ha. Pour rappel, le SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Bray préconise de **tendre vers 22 log/ha pour les communes pôles, 18 log/ha pour les communes non pôles bénéficiant de l'assainissement collectif et 12 log/ha pour les autres communes**.

## ESTIMATION DES BESOINS EN SURFACES

Pour réaliser **les 1 120 logements à l'horizon 2030**, il serait nécessaire de trouver jusqu'à **25 hectares en extension**, ainsi qu'un maximum de potentiel en dents creuses ou dans des secteurs de division foncière et de renouvellement urbain (sur un potentiel identifié d'**environ 55 hectares** après application de coefficient de **réention foncière de 30%**).

L'objectif de la CCPB est d'optimiser au maximum les densités dans les zones déjà construites afin d'éviter autant que possible les extensions de l'urbanisation.

Concernant les besoins pour répondre aux objectifs futurs annoncés en matière **d'économie et d'équipements**, il serait nécessaire de mobiliser respectivement des enveloppes de **27 hectares et 8 hectares en extension**.

## ESTIMATION DES SURFACES DISPONIBLES

L'estimation des surfaces disponibles pour la construction de nouveaux logements a mené à l'évaluation suivante :

### *1/ Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis*

- ☑ Le territoire semble présenter un potentiel de mutation et d'évolution du tissu existant ;
- ☑ Le potentiel de dents creuses et de divisions parcellaires a été estimé au sein du diagnostic à environ 600 logements, à construire au sein du tissu urbain ainsi qu'environ 100 logements en renouvellement (bâti à requalifier, logements vacants, résidences secondaires...). Ainsi, le territoire de la CCPB possède un potentiel théorique maximal d'environ 700 logements à construire dans l'enveloppe urbaine avec les densités du SCoT.

### *2/ Utilisation des logements vacants*

On observe une **concentration des logements vacants de l'EPCI sur les communes-pôles**, avec 11% du parc de logements vacants de l'EPCI situés sur Le Coudray-Saint-Germer, et 15% sur Saint-Germer-de-Fly et Sérifontaine, tandis que les communes non-pôles concentrent chacune entre 0 et 4% des logements vacants de l'EPCI.

Les communes-pôles semblent présenter du potentiel en termes d'utilisation de la vacance pour répondre à une évolution de la demande en logements et apporter une certaine fluidité dans les parcours résidentiels et dans le renouvellement du parc existant.

### *3/ Dans de nouvelles zones d'extension*

Le potentiel repéré dans la zone urbaine actuelle ne permet pas de répondre à l'intégralité des besoins en logements, c'est pourquoi des zones d'urbanisation future seront programmées.

#### 4/ Synthèse

	Nombre de logements évalué
<b>Estimation des besoins en logements à l'horizon 2030</b>	<b>1 120</b>
<b>Logements potentiellement réalisables sur les surfaces disponibles</b> en logements en comblement de dents creuses et dans les sites potentiels de division foncière (sans prise en compte du phénomène de rétention foncière)	700
Logements réalisés sur des secteurs en extension	440

**A l'horizon 2030, la CCPB s'appuiera donc principalement sur son potentiel foncier intra-urbain** qui permet de satisfaire plus de 62 % des besoins en logements.

*Ces calculs n'intègrent pas les besoins en logements entre 2018 et 2020*