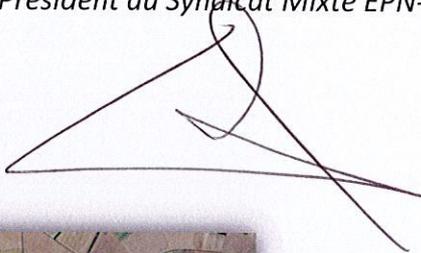


Arrêté le 03 juillet 2019

Approuvé le 23 janvier 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Comité Syndical

Le Président du Syndicat Mixte EPN-CCPC



## Schéma de Cohérence Territoriale

Evreux Portes de Normandie

Communauté de Communes du Pays de Conches



Document d'Orientations et d'Objectifs



# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>4</b>
------------------------	----------

<b>PARTIE 1 : Un choix d'aménagement au service de l'attractivité du territoire.....</b>	<b>6</b>
--	----------

Orientation 1.1. : Une armature territoriale permettant d'assurer un fonctionnement durable du territoire. ....	7
---	---

Orientation 1.2. : Une armature naturelle permettant de valoriser la biodiversité, de garantir un accès durable à des ressources de qualité tout en préservant la gestion des risques.....	15
--	----

Orientation 1.3. : Préserver le paysage agricole et ses activités face au développement de l'urbanisation.....	24
--	----

<b>PARTIE 2 : Un développement économique permettant la valorisation des savoir-faire et le développement de l'innovation.....</b>	<b>32</b>
--	-----------

Orientation 2.1. : Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial .....	33
--	----

Orientation 2.2. : Un développement économique ordonné et équilibrée comme facteur d'attractivité .....	47
---	----

<b>PARTIE 3 : Un urbanisme durable de proximité pour une optimisation de la qualité de vie .....</b>	<b>60</b>
--	-----------

Orientation 3.1. : Un développement résidentiel durable, équilibré, diversifié et solidaire .....	61
---	----

Orientation 3.2. : Développer un réseau de mobilités pour une meilleure accessibilité aux différents niveaux de services.....	69
---	----

Orientation 3.3. : Soutenir une mise en œuvre ambitieuse de la transition énergétique .....	73
---	----

Orientation 3.4. : Développer un cadre de vie de qualité .....	77
--	----





Gestion différenciée, Aviron

## PRÉAMBULE

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) constitue le troisième volet du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le DOO a pour objectif d'assurer la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans les différents domaines. En référence à l'article L.141-5 du Code de l'Urbanisme, le DOO détermine :

- Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
- Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

La hiérarchisation des objectifs du DOO :

- Parties 1,2 et 3 : les grandes thématiques des orientations fixées ;
- Orientation 1.1., 1.2.,... : les orientations générales expliquées au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Objectif 1.1.1., 1.1.2.,... : les objectifs plus précis et actions qui en découlent. Ces objectifs ou actions comprennent les prescriptions du SCoT à mettre en œuvre par les collectivités dans un régime de compatibilité.





# PARTIE 1

## Un choix d'aménagement au service de l'attractivité du territoire

### **Orientation 1.1. : Une armature territoriale permettant d'assurer un fonctionnement durable du territoire..... 7**

- Objectif 1.1.1. : Renforcer le développement du pôle urbain..... 9
- Objectif 1.1.2. : Consolider le développement des villes périphériques/secondaires ..... 11
- Objectif 1.1.3. : Conforter le développement des pôles ruraux structurants..... 12
- Objectif 1.1.4. : Modérer le développement des bourgs ruraux..... 13
- Objectif 1.1.5. : Préserver les hameaux.....14

### **Orientation 1.2. : Une armature naturelle permettant de valoriser la biodiversité, de garantir un accès durable à des ressources de qualité tout en garantissant la gestion des risques.....15**

- Objectif 1.2.1. : Protéger les réservoirs de biodiversité et assurer la continuité des corridors écologiques ..... 16

- Objectif 1.2.2. : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers du développement urbain ..... 18

- Objectif 1.2.3. : Améliorer la gestion des risques pour préserver la capacité d'accueil du territoire..... 20

- Objectif 1.2.4. : Protéger durablement la ressource en eau ..... 22

### **Orientation 1.3. : Préserver le paysage agricole et ses activités face au développement de l'urbanisation .....24**

- Objectif 1.3.1. : Assurer la pérennité des espaces agricoles pour favoriser leur développement ..... 24

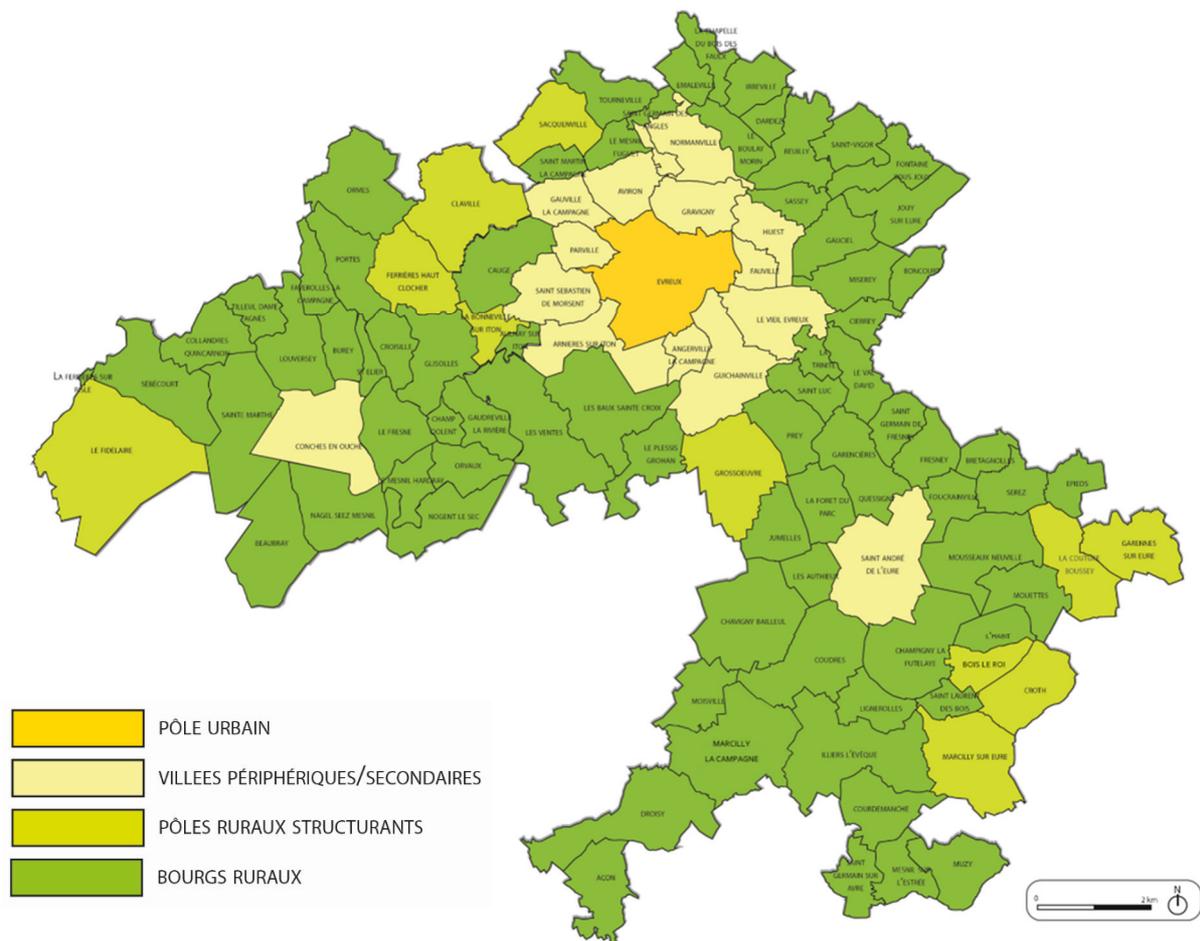
- Objectif 1.3.2. : Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ..... 25

- Objectif 1.3.3. : Prévoir la réalisation de projets d'infrastructures sur le territoire .... 29

## Orientation 1.1.: Une armature territoriale permettant d'assurer un fonctionnement durable du territoire

Le SCOT définit une armature territoriale composée de niveaux pour lesquels sont fixés des orientations différenciées. Dans la perspective d'un fonctionnement durable du territoire, le développement urbain est :

- Renforcé sur le pôle urbain
- Consolidé dans les villes périphériques/secondaires
- Conforté dans les pôles ruraux structurants
- Modéré dans les bourgs ruraux
- Préservé sur les hameaux



Le pôle urbain est constitué uniquement par la commune d'Evreux du fait de son côté polarisant au niveau du territoire d'un point de vue démographique et économique.

Les villes périphériques et secondaires se composent de Conches-en-Ouche, Saint-André-de-l'Eure et des communes possédant une limite administrative avec le pôle urbain d'Evreux sont représentées par les communes possédant une limite administrative avec le pôle urbain et possédant ainsi une relative continuité bâtie dans l'urbanisation du territoire ainsi qu'une interaction importante avec le pôle urbain en termes de développement du territoire. Elles représentent un enjeu de développement essentiel en lien avec le pôle urbain. Les villes périphériques et secondaires outre Conches-en-Ouche

et Saint-André-de-l'Eure sont Aviron, Gravigny, Normanville, Huest, Fauville, le Vieil-Evreux, Guichainville, Angerville-la-Campagne, Arnières-sur-Iton, Saint-Sébastien-de-Morsent, Parville, Gauville-la-Campagne, Conches-en-Ouche et Saint-André-de-l'Eure.

Les pôles ruraux structurants correspondent aux centralités de l'espace rural pouvant accueillir des services, commerces et emplois en lien avec la proximité du territoire (Le Fidelaire, Claville, Ferrières-Haut-Clocher, La Bonneville-sur-Iton, Sacquenville, Grosseoeuvre, Marcilly-sur-Eure, Croth, La Couture-Boussey, Bois-le-Roi et Garennes-sur-Eure).

Les bourgs ruraux correspondent à de petits ensembles urbains organisés autour d'un centre traditionnel (mairie, école, église) dont la fonction est essentiellement résidentielle. Les communes concernées sont : Acon, Aulnay-sur-Iton, Les Authieux, La Baronnie, Les Baux-Sainte-Croix, Beaubray, Boncourt, Le Boulay-Morin, Bretagnolles, Burey, Caugé, Champ-Dolent, Champigny-la-Futelaye, La Chapelle-du-Bois-des-Faulx, Chavigny-Bailleul, Cierrey, Collandres-Quincarnon, Coudres, Courdemanche, La Croisille, Dardez, Droisy, Emalleville, Epieds, Faverolles-la-Campagne, La Ferrière-sur-Risle, Fontaine-sous-Jouy, La Forêt-du-Parc, Foucrainville, Fresney, Gauciel, Gaudreville-la-Rivière, Glisolles, Le L'Habit, Illiers-l'Evêque, Irreville, Jouy-sur-Eure, Jumelles, Lignerolles, Louversey, Marcilly-la-Campagne, Le Mesnil-Fuguet, Mesnil-sur-l'Estrée, Miserey, Moisville, Mouettes, Mousseaux-Neuville, Muzy, Nagel-Seez-Mesnil, Nogent-le-Sec, Ormes, Le Plessis-Grohan, Portes, Prey, Reuilly, Saint-Elier, Saint-Germain-de-Fresney, Saint-Germain-des-Angles, Saint-Germain-sur-Avre, Saint-Laurent-des-Bois, Saint-Luc, Sainte-Marthe, Saint-Martin-la-Campagne, Saint-Vigor, Sasse, Sébécourt, Serez, Tilleul-Dame-Agnès, Tourneville, La Trinité, Le Val David, Le Val Doré, Les Ventes.

Les hameaux ne figurent pas sur la carte de l'armature territoriale. Ils sont composés d'habitations dans l'espace rural et constitués autour d'une exploitation agricole. Ils sont rattachés administrativement à une commune mais sont pour la plupart isolés et à l'écart des centres-bourgs.

### Objectif 1.1.1. : Renforcer le développement du pôle urbain

Dans le pôle urbain d'Evreux est privilégié le principe de mixité des fonctions urbaines où cohabitent au sein d'un même espace des fonctions différentes telles le logement, le commerce, les bureaux, les équipements publics... La mixité des fonctions urbaines est appréciée à l'échelle de l'îlot et à l'échelle du bâtiment.



Le pôle urbain est également soumis au principe d'intensification urbaine, c'est-à-dire une augmentation des activités humaines, conjuguant densités, accessibilité en transport en commun, formes urbaines attractives, qualité des espaces publics, mixité sociale, articulation et diversité des fonctions urbaines, maintien et développement de la nature en ville.

Le pôle urbain développe des espaces privilégiés pour le renouvellement urbain, par la reconquête des friches et la mobilisation des espaces interstitiels, dont le potentiel d'évolution en termes de densité et de diversité du tissu bâti est important.

Les commerces dans le pôle urbain sont d'importants vecteurs d'attractivité qui sont préservés et confortés, notamment au regard des pôles commerciaux périphériques. Le centre-ville d'Evreux occupe une place à part dans l'armature commerciale dont il est essentiel d'en assurer la préservation et le dynamisme.

Le pôle urbain est un espace privilégié pour implanter les grands équipements et les grands projets urbains qui correspondent à des équipements exceptionnels et structurants ayant un fort rayonnement en termes d'attractivité et intéressant tout le territoire du SCOT, voire les territoires voisins, hauts-normands et au-delà. L'une des conditions d'implantation des grands équipements à large rayonnement est la proximité aux transports en commun.

En matière de déplacements, le pôle urbain est à la fois bien desservi pour répondre aux besoins internes, comme à leur mise en relation avec les espaces voisins (du territoire, des territoires voisins et du territoire français). L'offre de transports en commun (urbains, interurbains et ferroviaires) doit être renforcée selon un réseau structurant maillé permettant d'augmenter la fréquence et de diminuer les temps de trajets, notamment en lien avec le projet de nouvelle gare d'agglomération et la Ligne Nouvelle Paris-Normandie. La liaison par les transports en commun entre le pôle urbain et les deux villes secondaires du territoire (Conches-en-Ouche et Saint-André-de-l'Eure) doit être amélioré. Toutes les formes de mobilité et les différents modes doivent permettre d'améliorer ces liaisons.

Le développement de l'usage de la marche et du vélo est encouragé et facilité dans le pôle urbain par des aménagements de l'espace public de qualité.

Les grands équipements à fort rayonnement devant s'implanter dans le pôle urbain ont vocation à renforcer l'attractivité en matière de déplacement, économique, culturelle, touristique et de loisir :

- Le pôle intermodal et la nouvelle gare d'agglomération en matière de transport ;
- La construction d'un nouvel espace aquatique ;
- La construction d'un équipement sportif métropolitain.

D'autres grands équipements et services susceptibles d'être réalisés dans le pôle urbain, peuvent l'être à la condition de respecter les orientations fixées par le SCOT, notamment en matière d'accessibilité aux transports en commun mais également de qualité architecturale et paysagère.

Le pôle urbain d'Evreux accueille et intègre des projets d'envergure, les grands projets urbains qui sont autant de vecteur de rayonnement et d'attractivité pour le territoire. Aussi, le pôle urbain fait aujourd'hui l'objet d'un objectif de reconquête d'un certain nombre de sites en friche parmi lesquels peuvent être cités le quartier Lafayette, l'ancien hôpital Saint-Louis, les anciennes usines de Navarre. La reconquête de ces friches doit permettre de proposer de nouveaux logements, services voire équipements adaptés au besoin de la population.

La restructuration de l'offre de soin passe par le concept de Pôle de Santé Libéral Ambulatoire (PSLA). Ces pôles permettent de regrouper les professionnels de santé dans un bassin de vie dans le but de consolider l'accès aux soins sur les territoires fragilisés. Il s'agit alors de soutenir et d'accompagner les porteurs de projets et de poser les bases d'un projet médical de territoire attractif pour les jeunes médecins. Dans ce contexte, la structuration du Pôle de Santé Libéral Ambulatoire d'Evreux constitue une priorité dans le développement du territoire.

### Objectif 1.1.2. : Consolider le développement des villes périphériques/secondaires

Les villes périphériques et secondaires sont les territoires privilégiés pour accroître les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, en augmentant et en diversifiant l'offre de logements permettant un rééquilibrage territorial entre le parc privé et le parc social, en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines.

L'urbanisation se développe prioritairement à l'intérieur de la trame bâtie existante et dans un second temps en continuité de celle-ci. Les villes périphériques et secondaires accueillent des activités économiques, des services et des équipements, dans une logique de complémentarité avec les fonctions métropolitaines développées dans le pôle urbain.



Des projets d'envergure y sont développés, dont les grands projets à vocation économique de Long Buisson 3 (62 hectares), Zone de Développement Durable à Conches-en-Ouche (35 hectares) mais aussi à vocation mixte (habitat, commerces et services, équipements...) devant permettre de participer aux objectifs démographique et de l'habitat.

Des activités industrielles dans les domaines pharmaceutique, logistique, aéronautique sont implantées et développées.

En matière commerciale, le pôle majeur à rayonnement régional de Grand Evreux Normandie est conforté dans ses contours actuels. Les équilibres entre le pôle commercial majeur et les pôles commerciaux intermédiaires sont maintenus (Cap Caër, Conches-en-Ouche et Saint-André-de-l'Eure) permettant ainsi de répondre à une offre de proximité.

Les villes périphériques et secondaires se développent prioritairement à travers des nouveaux secteurs d'urbanisation respectueux de la gestion économe de l'espace (densité, efficacité foncière, formes urbaines) tant pour l'habitat que pour les activités économiques. L'ensemble des villes périphériques et secondaires fait l'objet d'un effort de densification et d'optimisation de l'usage des sols.

Les franges urbaines, limites entre l'urbain et le naturel ou l'agricole, constituent un enjeu fort des villes périphériques et secondaires, et font l'objet d'un traitement qualitatif. Le maillage des liaisons vertes, tant dans les secteurs déjà urbanisés que dans les nouveaux secteurs d'urbanisation, est développé afin d'améliorer le cadre de vie en milieu urbain, de développer la biodiversité, et de promouvoir l'usage de la marche et du vélo.

Dans les villes périphériques et secondaires, l'intensité d'usage des transports en commun a vocation à être renforcée. Dans ces territoires, l'intermodalité joue un rôle essentiel en s'appuyant notamment sur l'implantation d'aires de covoiturage en complément de l'offre de transport public (ferroviaire ou routier). La politique en faveur de la marche et du vélo est poursuivie, à travers des aménagements de

voirie permettant d'assurer une pratique facilitée de ces déplacements et la définition d'un réseau maillé structurant d'itinéraires pour les déplacements à vélo.

Sur le même principe que le Pôle de Santé Libéral Ambulatoire d'Evreux, Conches-en-Ouche et Saint-André-de-l'Eure détiennent un rôle fondamental dans la structuration de l'offre de soin.

Les villes périphériques et secondaires jouent un rôle d'interface avec les communes rurales proches, assurant un rôle de polarisation et assumant les liens fonctionnels avec ces dernières.

### Objectif 1.1.3. : Conforter le développement des pôles ruraux structurants

Les pôles ruraux structurants sont les points d'appui pour polariser le développement urbain (habitat, services, équipements) au service des territoires ruraux, et relayer les fonctions urbaines de proximité (commerces, services et équipements).

Dans les pôles ruraux structurants, la dynamique de construction est confortée dans une logique de densification des tissus urbains et de diversification du parc de logements, en privilégiant des formes urbaines économes du foncier. Ils accueillent des activités économiques tertiaires, commerciales, artisanales, industrielles... afin de conforter leur rôle d'animation et de services.



L'urbanisation se développe prioritairement à l'intérieur de la trame bâtie existante et dans un second temps en continuité de celle-ci. Autour des pôles ruraux structurants, les ressources agricoles, naturelles et forestières contribuent au maintien de la trame verte et bleue, avec de forts enjeux paysagers et environnementaux concernant les lisières forestières, les franges urbaines, les grands corridors écologiques et l'insertion de l'urbanisation qui font l'objet de traitement qualitatif.

Pour accompagner leur développement, ils bénéficient d'une offre de mobilité qui doit être plus performante vers les villes périphériques et secondaires ainsi que le pôle urbain d'Evreux, en s'appuyant lorsque cela est possible sur le réseau de transports en commun existant notamment le réseau régional et la voie ferrée Paris-Caen.

Un report modal efficace vers le réseau de transport en commun d'agglomération est à mettre en place. Les modalités de rabattement, vers les liaisons en transports en commun, suppose d'anticiper et de réserver le foncier nécessaire à leur réalisation, qu'il s'agisse du rabattement pour les automobiles (covoiturage ou parcs relais) ou les cyclistes (aménagements, stationnement).

Les pôles du Fidelaire et de Ferrières-Haut-Clocher représentent un enjeu local pour relier la proximité des communes rurales avec la nécessité d'équipements et de services au sein de ces territoires, particulièrement retirés de toute connexion aux grands axes structurants de déplacements et d'infrastructures de transports en commun.

### Objectif 1.1.4. : Modérer le développement des bourgs ruraux

Les bourgs ruraux du territoire ont un développement urbain modéré. Ces entités urbaines ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local.

Le fonctionnement de ces entités urbaines s'effectue au plus près du cœur de bourg afin de permettre une gestion rationnelle des équipements et réseaux. L'urbanisation nouvelle sera préférentiellement localisée à l'intérieur des tissus urbains existants ou en continuité de la trame bâtie existante.



Ce principe de renforcement des centres-bourgs vise à dynamiser/densifier le centre-bourg tel qu'il était à sa conception (tissu dense, accolé..), et à contenir les extensions urbaines. Les extensions urbaines, immédiatement contigües au tissu urbain existant, sont modérées quant à leur consommation d'espaces naturels et agricoles, et constituent de nouvelles urbanisations bien connectées au centre-bourg.

Respecter l'environnement des bourgs ruraux, leur caractère agricole et naturel, nécessite de :

- Respecter les coupures d'urbanisation entre le centre-bourg et les hameaux ;
- Paysager les limites entre les espaces urbains et les espaces naturels ;
- Conserver à des fins paysagère (cône de vue...) et environnementale (biodiversité, risques...) les espaces « libres », non dédiés à la construction, dans le tissu urbain existant, tant pour leur intérêt écologique que paysager ;
- Garantir une bonne insertion des extensions urbaines dans leur environnement.

### Objectif 1.1.5. : Préserver les hameaux

Afin de contenir le mitage actuel et conserver le caractère rural des hameaux existants disséminés dans les espaces naturels et agricoles, l'urbanisation des hameaux est très modérée, limitée et ponctuelle.

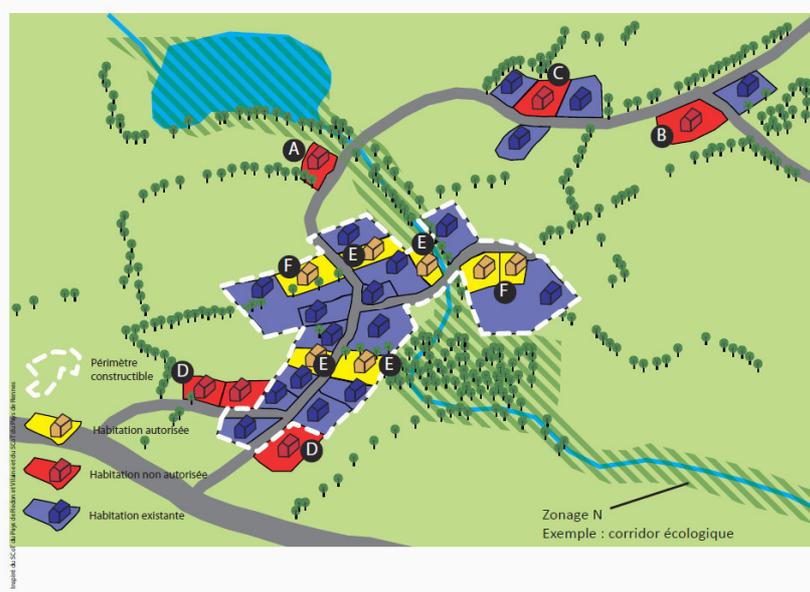
Les hameaux sont identifiés dans les documents d'urbanisme et préservés dans leurs contours actuels où seules les constructions à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes peuvent, le cas échéant, s'implanter. Le schéma ci-après permet d'illustrer et de clarifier les possibilités de constructions dans les hameaux.



Les définitions suivantes permettent de compléter l'illustration :

- un habitat isolé est défini comme un groupement d'habitation composé de moins de 5 habitations ;
- un hameau constitue un groupement d'habitations sur des parcelles limitrophes, d'origine ancienne ou nouvelle, composé de 5 à 20 maisons.

L'urbanisation des hameaux ne peut porter atteinte au fonctionnement des exploitations agricoles.



#### Ce qui est interdit.

- A** Interdiction de toute nouvelle construction isolée.
- B** Interdiction d'étirer le périmètre d'un "habitat isolé".
- C** Interdiction de construire en "dents creuses" dans un "habitat isolé".
- D** Interdiction d'étirer le périmètre d'un "hameaux".

#### Ce qui est autorisé

- E** Possibilité de construire en dents creuses, à l'intérieur du périmètre du hameau. Une dent creuse est un terrain libre entre deux habitations existantes disposant d'une façade sur la voie publique.
- F** Possibilité de construire après une division de parcelle inscrite dans le périmètre du hameau, si la nouvelle parcelle a une façade sur la voie publique.

## Orientation 1.2. : Une armature naturelle permettant de valoriser la biodiversité, de garantir un accès durable à des ressources de qualité tout en garantissant la gestion des risques

L'armature naturelle est définie sur le territoire à travers les nombreux espaces boisés (Forêt d'Evreux, Forêt de Conches, Forêt d'Ivry, ...), les cours d'eau (Eure, Avre, Iton et Rouloir), les espaces humides situés aux abords des berges des cours d'eau et tous les éléments du patrimoine naturel du territoire (mares, haies, coteaux, ...). Ces espaces naturels peuvent être remarquables, être classés en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristiques (ZNIEFF), en Espace Naturel Sensible (ENS), en zone Natura 2000, bénéficier d'une protection spécifique (arrêté de protection de biotope), ou n'avoir aucun statut particulier.

Cette armature répond à de multiples fonctions impliquant une nécessaire appréhension des risques :

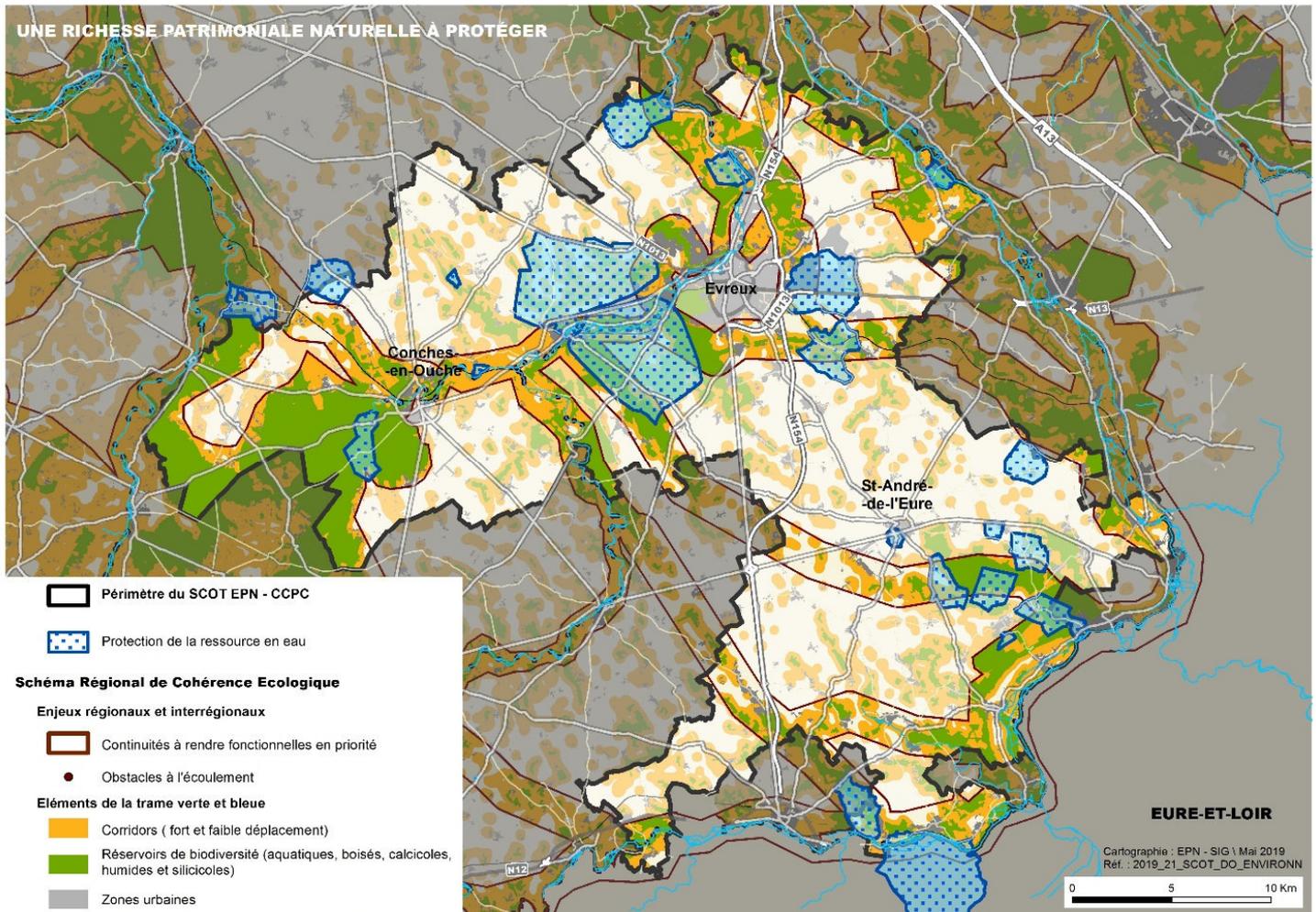
- Environnementale : la biodiversité dont la préservation s'effectue en partie par la connexion des espaces naturels entre eux, la ressource en eau ;
- Patrimoniale : image, identité territoriale ;
- Economique : tourisme, emploi (filère bois,...) ;
- Sociale : pratique d'activités sportives, de loisirs, espaces dédiés aux modes doux.

Elle est souvent considérée comme un frein au développement de l'urbanisation du territoire mais contribue toutefois à la qualité du cadre de vie et à la préservation des ressources naturelles comme l'eau. Cette armature naturelle doit être préservée pour favoriser l'attractivité du territoire tout en intégrant la gestion des risques (naturels et technologiques). Le développement de l'urbanisation doit par conséquent se faire en parfaite harmonie avec les qualités environnementales du territoire afin de conserver le caractère rural prononcé et d'en tirer tous les atouts (économique, touristique, patrimonial, etc...) et contribuer ainsi à maintenir les réservoirs de biodiversité, la continuité des corridors écologiques et préserver la ressource en eau.



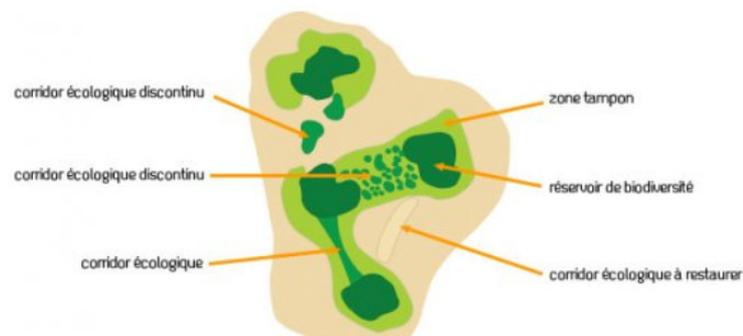
## Objectif 1.2.1. : Protéger les réservoirs de biodiversité et assurer la continuité des corridors écologiques

Le SCoT détermine les réservoirs de biodiversité majeurs au travers de tous types de milieux (boisé/bocager, calcicole, silicole, humide, aquatique).



En effet, sur les plateaux agricoles, la conservation des supports aux continuités écologiques ou milieux interstitiels (petites prairies, mares, haies, bosquets, vergers ...) représente un objectif essentiel au maintien et à la restauration des continuités écologiques. Par exemple, la Plaine de Saint-André présente des éléments naturels importants dans les continuités écologiques tels que des petits bois à conserver, des mares à préserver et à restaurer, des milieux herbacés (petites prairies, végétations de bords de chemin ou de culture...) à préserver.

Dans les vallées, l'objectif est de préserver les zones d'habitats spécifiques de type zones humides, pelouses calcicoles, pelouses silicoles.



Des réservoirs sont également identifiés sur des milieux de biodiversité ordinaire qu'il convient de protéger comme les « espaces verts » urbains notamment le golf d'Evreux, l'aérodrome de Saint-André-de-l'Eure, la base aérienne 105, les jardins publics. Les documents d'urbanisme devront veiller à protéger ces espaces pour éviter les ruptures des continuités écologiques.

Le patrimoine naturel est très riche au sein du territoire. Les vallées du Rouloir, de l'Iton, de l'Avre et de l'Eure, les coteaux calcicoles et boisés, les espaces forestiers classés (ZNIEFF, Natura 2000 ou ENS) ou non doivent être protégés. Il s'agit d'une richesse valorisable pour le territoire d'un point de vue économique et touristique mais qui permet également de participer au cadre de vie des habitants.

Les documents d'urbanisme préciseront les réservoirs de biodiversité du SCoT et attribueront des modalités de protection adaptés à leur fonctionnement et à leurs caractéristiques.

En outre, cette protection doit répondre aux objectifs suivants :

- les espaces bâtis compris dans ces réservoirs de biodiversité n'ont pas vocation à se développer ;
- les autres formes d'urbanisation sont interdites à l'exception :
  - des ouvrages ou installations d'intérêts collectifs qui ne peuvent s'implanter ailleurs, sous réserve de l'acceptabilité environnementale des projets et des mesures d'évitement, de réduction ou compensatoires qu'ils mettent en œuvre afin de ne pas porter atteinte à l'intérêt écologique des sites ;
  - des ouvrages nécessaires à l'entretien des espaces, à leur valorisation, notamment touristique, et à leur exploitation agricole ou forestière et qu'ils ne compromettent pas l'intérêt écologique des sites.

Les principaux objectifs permettant de répondre aux continuités écologiques et à la protection des réservoirs de biodiversité sont :

- garantir le maintien et la bonne gestion des espaces Natura 2000 et éviter les perturbations des espèces qu'ils abritent ;
- préserver les réservoirs calcicoles (coteaux) en conservant leurs caractéristiques de milieux ouverts (pelouses) et leur lien avec d'autres milieux (lisières forestières, autres pelouses...) ;
- préserver, par une traduction réglementaire adaptée, les éléments naturels ou semi-naturels existants situés dans les corridors identifiés, favorables au passage de la faune ;
- maintenir, renforcer et/ou remettre en bon état la fonctionnalité écologique de ces espaces ;
- garantir la perméabilité des espaces par la définition de règles appropriées, notamment sur les clôtures ;
- éviter tout projet fragmentant les corridors écologiques, c'est-à-dire tout projet ou toute somme de projets situés dans le corridor qui compromettrait sa fonctionnalité ;
- empêcher les plantations d'espèces exotiques envahissantes par la plantation d'essences locales ;
- favoriser les plantations de haies, alignements d'arbres dans les espaces publics ou privés ;
- inscrire des réservoirs et des milieux interstitiels permanents dans les documents d'urbanisme en zone naturelle ;
- pratiquer la gestion différenciée des bords de routes et de chemins ;

- promouvoir des pratiques agricoles favorables à l'environnement : conservation de bandes enherbées et de lisières sur les marges de culture, soutien à l'agriculture raisonnée, durable et biologique ;
- améliorer la perméabilité écologique du tissu urbain et des infrastructures et milieux artificialisés permettant d'éviter la création de nouvelles fragmentations des milieux naturels et des continuités écologiques.



## Objectif 1.2.2. : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers du développement urbain

La lutte contre l'étalement urbain est un objectif majeur à l'échelle du SCoT pour favoriser une urbanisation en diminuant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette maîtrise de l'urbanisation passe par la protection des différents espaces comme les espaces boisés, le bocage, les zones humides et les cours d'eau.

Il est important également de réfléchir au développement de l'urbanisation en lien avec tous ces espaces et que cette urbanisation ne se fasse pas au détriment des éléments naturels du territoire.

Les documents d'urbanisme reconnaissent les espaces ayant un intérêt écologique et fonctionnel (gestion des ruissellements, relais écologique...) afin de leur attribuer un régime protecteur adapté aux caractéristiques des sites (bois, bocage, zones humides...) et veillent à conserver une perméabilité environnementale entre ces espaces. Ils s'assurent également que l'évolution de l'urbanisation ne porte pas atteinte à ces espaces et que les fonctions agricoles puissent se maintenir.

Aussi, à travers cet objectif, il est décliné plusieurs moyens d'action permettant de le garantir :

- protéger les espaces boisés en fonction des rôles exercés :
  - environnemental (biodiversité, paysages emblématiques, gestion des risques) ;
  - économique (activité sylvicole, filière bois-énergie) ;
  - agrément pour la population (loisirs, sportifs).
- protéger les réservoirs de biodiversité de l'urbanisation, préserver les zones de transition autour de ces réservoirs et préserver l'écotone<sup>1</sup> : les documents d'urbanisme veillent à ce que l'urbanisation n'enclave pas les réservoirs de biodiversité. Un traitement particulier des abords des réservoirs de biodiversité est nécessaire pour limiter les pressions, notamment urbaines, sur ces espaces, ainsi que pour garantir leur perméabilité (création de zone tampon et non aedificandi) ;
- préserver les éléments éco-paysagers remarquables (haies, talus, mares...) et maintenir le réseau bocager existant tout en encourageant son développement. Ces réservoirs assument des fonctions écologiques et des fonctions complémentaires aux réservoirs majeurs, notamment pour le cycle de l'eau (lutte contre le ruissellement).

Le paysage bocager présente une forte valeur patrimoniale, agricole, paysagère, écologique à conserver.

Il peut être cité comme exemple le bocage du Pays d'Ouche où des vallées forment des couloirs de prairies bocagères avec un pays de bois, de clairières et d'essarts, accompagnés de haies arborées, des hameaux ceinturés par le végétal et Conches-en-Ouche, un site bâti dominant la vallée du Rouloir.

A la protection de ces éléments s'ajoute la protection des milieux humides et les abords des cours d'eau. La Commission locale de l'eau du SAGE de l'Iton a défini 6 secteurs géographiques dans lesquels sont identifiées des Zones humides d'intérêt environnemental particulier qu'il convient de préserver,

---

<sup>1</sup> Un écotone est une zone de transition écologique entre deux écosystèmes. Par exemple, le passage de la savane à la forêt, ou le passage d'une plaine alluviale à une zone non inondable. En écologie du paysage, il correspond à une lisière.

dont 3 se situent sur le territoire du SCoT. Le SCoT fixe l'objectif de préserver les zones humides durablement.

Les documents d'urbanisme déterminent les zones humides existant sur le terrain afin de leur attribuer une protection adaptée à leur valeur écologique et/ou à l'intérêt au regard du fonctionnement du cycle de l'eau. Cette protection est établie au regard des objectifs des SDAGE et SAGE applicables et doit permettre :

- d'interdire les constructions, imperméabilisations, affouillements et exhaussements de sols qui seraient incompatibles avec le fonctionnement et l'intérêt écologique du site ;
- de maintenir des espaces tampons entre les espaces urbains et les zones humides afin de contenir la pollution des eaux.

Les documents d'urbanisme devront créer les conditions pour le bon fonctionnement naturel des cours d'eau en mettant en œuvre les objectifs suivants :

- assurer une maîtrise et une mise en œuvre de l'urbanisation, des aménagements et des infrastructures permettant de garantir la mobilité du lit du cours d'eau et favorisant le maintien de berges naturelles ;
- définir des zones tampons ou de reculs non constructibles par rapport aux berges ;
- préserver ou favoriser le développement de la végétation de type « ripisylve » en privilégiant les essences de plantations locales ;
- mettre en œuvre des aménagements urbains préservant les fonctionnalités écologiques des cours d'eau et les valorisant d'un point de vue paysager ;
- maintenir et conforter la qualité des continuités aquatiques et sédimentaires (suppression des obstacles aquatiques existants et remise en état de continuités écologiques) sans mettre en cause une activité stratégique pour le territoire (touristique, économique...) ni contrarier la gestion des risques.



### Objectif 1.2.3. : Améliorer la gestion des risques pour préserver la capacité d'accueil du territoire

Le territoire du SCoT est concerné par de multiples risques naturels ou technologiques. L'objectif est de mettre en œuvre les principes de prévention des risques et de réduction de la vulnérabilité dans les documents d'urbanisme. De plus, dans un contexte de changement climatique il convient de prévenir et de s'adapter aux risques d'aujourd'hui et de demain.

La gestion du risque devra prendre en compte :

- les plans de prévention du risque d'inondation qui constituent des servitudes opposables ;

A la date de réalisation du présent SCoT, les plans de prévention du risque d'inondation (PPRI) suivants sont opposables :

- PPRI d'Evreux approuvé le 07 juillet 2000 ;
  - PPRI de la Vallée de l'Avre aval approuvé le 20 décembre 2002 ;
  - PPRI de l'Iton aval approuvé le 12 juillet 2007 ;
  - PPRI par débordement de l'Eure moyenne approuvé le 29 juillet 2011.
- la mise en œuvre des objectifs du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) ainsi que ceux de la stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI) relevant du territoire à risque d'inondation (TRI) :
    - PGRI 2016-2021 du Bassin Seine Normandie approuvé en décembre 2015 ;
    - TRI d'Evreux approuvé le 22 décembre 2016 ;
    - SLGRI approuvée en 2016

Cette gestion doit permettre une réduction ou une non aggravation des risques garantissant la sécurité des personnes et des biens et doit contribuer à diminuer la vulnérabilité des populations et des différents usages sur le long terme.

#### Assurer la gestion du risque d'inondation

- Les communes couvertes par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) doivent être conformes aux dispositions de ces documents.
- Au-delà des prescriptions des PPRI et du TRI, le PGRI constitue un document de référence pour donner un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque :
  - réduire la vulnérabilité des territoires ;
  - agir sur l'aléa pour réduire les coûts des dommages ;
  - raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
  - mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Les collectivités prendront en compte les zonages d'inondations dans l'objectif de :

- réduire les phénomènes aggravant les aléas au travers notamment des actions suivantes :
  - favoriser l'infiltration des eaux pluviales au plus près de là où elles sont produites ;
  - assurer une gestion circonstanciée de l'emprise au sol ;
  - limiter l'imperméabilisation des sols par la mobilisation de techniques d'hydraulique douce ;

- prévoir des zones de stockages des eaux dans les milieux où l'infiltration n'est pas possible (économiquement et techniquement) ;
- permettre le libre écoulement des eaux en zone inondable ;
- adapter les modalités d'aménagement au risque de remontée de nappe dans les secteurs concernés.

#### Assurer la gestion du risque mouvement de terrain / éboulements

Le risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines et d'éboulement au niveau des falaises relève d'une gestion localisée que les documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre à leur échelle.

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte cet aléa le plus en amont possible pour que, au regard du risque préalablement identifié, le développement du territoire puisse s'établir sans accroître les risques et garantir la sécurité des biens et des personnes. Aussi, ces documents devront délimiter les secteurs inconstructibles ou soumis à condition au regard de la connaissance actuelle des risques autour des cavités souterraines et des falaises en fonction des avancées dans la connaissance du risque (consultation d'archives, études, sondages...) puisque la réglementation applicable aux terrains est susceptible d'évoluer dans un sens ou dans l'autre.

#### Assurer la gestion des risques technologiques

Les documents d'urbanisme locaux devront :

- prendre en compte le risque technologique en cas d'urbanisation (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), transports de matières dangereuses par canalisation, ...), le cas échéant, en présentant des mesures de limitation de l'exposition des populations et des biens ;
- éviter l'installation d'ICPE à proximité d'habitation et inversement ;
- accompagner la localisation des nouvelles implantations d'activités, de même que les évolutions des activités existantes, lorsqu'elles génèrent des aléas importants ;
- prévoir des mesures de limitation du risque à la source permettant de limiter voire de supprimer l'exposition des biens et des personnes.

### Objectif 1.2.4. : Protéger durablement la ressource en eau

La nappe stratégique pour l'adduction d'eau potable future et la protection de la ressource en eau sont deux enjeux capitaux pour le territoire du SCoT en raison de la présence de nombreux captages d'eau potable et d'un fort enjeu agricole. Cette protection passe par l'amélioration de la qualité de l'eau mais aussi par la gestion des eaux pluviales et des systèmes d'assainissement.



Pour assurer la qualité de l'eau :

- mettre en place des actions de sensibilisation sur les rejets d'eaux domestiques et les pollutions diffuses pour réduire les rejets polluants dans le milieu naturel ;
- encourager les projets agricoles durables ;
- assurer la protection des captages d'eau potable (gestion différenciée, actions de sensibilisation et d'accompagnement auprès des particuliers et des acteurs de l'agriculture pour limiter le recours aux produits phytosanitaires) par l'intermédiaire des documents d'urbanisme (en lien avec les zones de protection de la ressource en eau identifiées sur la carte en partie 1.2.1.) ;
- promouvoir des pratiques agricoles favorables à l'environnement : conservation de bandes enherbées et de lisières sur les marges de culture, diminution ou arrêt des produits



phytosanitaires (bassins de captage d'eau potable), soutien à l'agriculture raisonnée, durable et biologique.

Pour gérer et optimiser la quantité d'eau :

- faciliter la récupération et la réutilisation de l'eau pluviale pour les usages extérieurs et certains usages intérieurs, la recherche d'économies d'eau et l'amélioration des rendements des réseaux ;
- recommander dans les documents d'urbanisme locaux la mise en place de système de récupération des eaux pluviales ;
- réfléchir à la mise en place de financements liés à l'installation de système de récupération des eaux de pluies ;
- privilégier l'hydraulique douce et intégrer la gestion alternative dans les secteurs de projets afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute (orientations d'aménagement et de programmation, zones d'aménagement concerté) ;
- veiller à ce que les documents d'urbanisme permettent un développement urbain garantissant la disponibilité en eau potable aussi bien en quantité qu'en qualité. Le développement urbain sera conditionné aux capacités des captages.

Pour favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales et des systèmes d'assainissement :

- envisager des mini-stations dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation pour certains secteurs pour favoriser la densification en milieu rural ;
- privilégier la densification des projets urbanistiques au droit du réseau collectif d'assainissement ;
- agir sur l'assainissement des eaux pluviales en prévoyant des dispositifs favorisant l'infiltration tout en développant des aménagements conçus pour réduire l'aggravation du risque inondation : chaussées drainantes, places de stationnement enherbées,.../ aménager des dispositifs tampons à l'exutoire des réseaux, permettant la décantation et la filtration des écoulements avant rejet dans le milieu naturel ;
- favoriser le développement urbain lorsque les projets se situent en zone d'assainissement collectif ;
- privilégier les opérations les plus denses dans les secteurs qui bénéficient de l'assainissement collectif.



## Orientation 1.3. : Préserver le paysage agricole et ses activités face au développement de l'urbanisation

L'objectif est de soutenir toutes les formes d'agriculture existantes sur le territoire du SCoT dans leurs composantes traditionnelles comme dans leurs potentiels de développement et d'innovation.

L'activité agricole participe au maintien des paysages naturels pour lesquels le territoire est reconnu et qu'il s'agit d'associer à la stratégie d'attractivité du SCoT.

La préservation des activités agricoles est une orientation majeure du SCoT au travers d'objectifs d'économie et de gestion de l'espace visant à réduire l'artificialisation des terres agricoles. Ces objectifs impliquent à la fois :

- d'encadrer la consommation maximale de l'espace pour le projet de développement du SCoT ;
- de mettre en œuvre un mode d'aménagement urbain tenant compte des spécificités et besoins des exploitations agricoles dans une logique de minimiser les impacts sur l'agriculture.

### Objectif 1.3.1. : Assurer la pérennité des espaces agricoles pour favoriser leur développement

Le développement de l'urbanisation ne doit pas être également un frein au fonctionnement des exploitations agricoles. Les documents d'urbanisme doivent permettre de mettre en œuvre les objectifs suivants :

- éviter ou limiter le morcellement des exploitations et prendre en compte la localisation des sièges d'exploitations en recherchant une cohérence de l'enveloppe urbaine permettant de ne pas créer de situation d'enclavement et de limiter les conflits d'usage ;
- maintenir ou organiser l'accessibilité aux exploitations en prenant en compte les besoins et les gabarits liés à la circulation des engins (associer le monde agricole à l'élaboration des projets d'aménagements routiers) ;
- accompagner le développement des exploitations d'élevage et le développement des équipements équestres en intégrant les distances de recul à l'urbanisation, en évitant de rapprocher l'urbanisation de ces bâtiments d'exploitation ;
- prendre en compte les enjeux de l'agriculture périurbaine et l'intérêt de la proximité avec les habitants notamment pour les activités de maraîchage et/ou de circuits courts ;
- maîtriser les changements de destinations de certains bâtiments pour favoriser la diversification de l'activité agricole (tourisme, commercialisation...) en les identifiant au sein des documents d'urbanisme ;
- évaluer l'intérêt général pour autoriser des extensions urbaines sur l'espace agricole en tenant compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement de l'activité agricole et des exploitations. L'intérêt général sera défini en fonction du contexte de la commune à travers les critères suivants : lien avec le centre-bourg, renforcement de la compacité de l'enveloppe urbaine, proximité des équipements, impacts environnementaux, gestion des risques et impact sur l'activité agricole (qualité agronomique des sols, fonctionnalité des espaces, principe de réciprocité, projets d'évolution ou de modification des modes d'exploitation) ;
- favoriser une politique foncière d'échange et de compensation des terres agricoles.

### Objectif 1.3.2. : Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le Mode d'Occupation du Sol (MOS), permet de quantifier les espaces naturels, agricoles et forestiers consommés sur une période de 10 ans de 2005 à 2015.

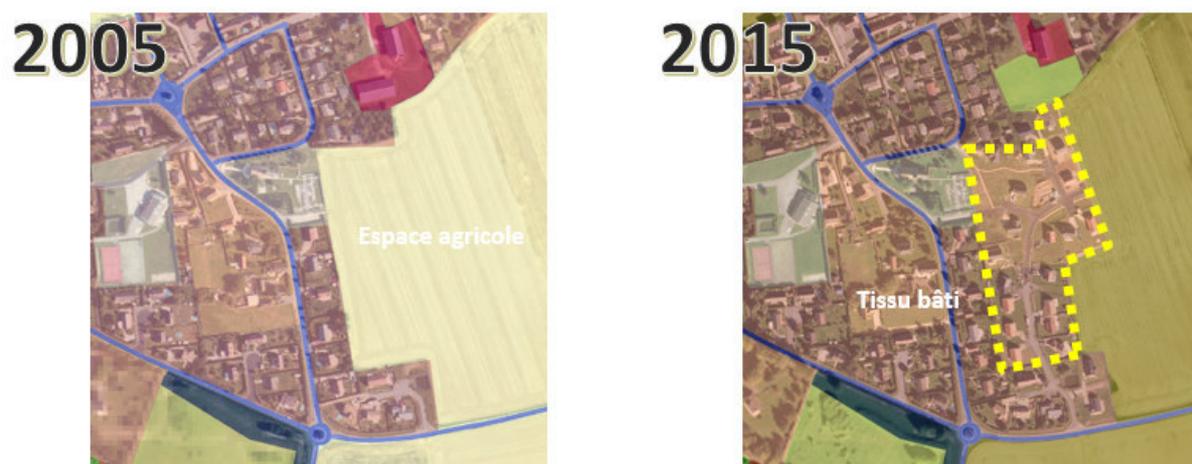
	Espace agricole consommé (en hectares)	Espaces naturel et forestier consommés (en hectares)	TOTAL
Habitat	415	36	451
Economie	117	9	126
TOTAL	532	45	577

La consommation d'espaces est définie comme l'urbanisation de terrains ayant physiquement un caractère naturel, agricole ou forestier, que ces terrains soient situés à l'intérieur du tissu bâti (exemple 1) ou en continuité du bâti (exemple 2).

Exemple 1 : Urbanisation à l'intérieur du bâti existant



Exemple 2 : Urbanisation en continuité du bâti existant



Toutefois, deux types de situations ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace (exemple 3) :

- les terrains déjà bâtis qui accueillent de nouvelles constructions dans un tissu urbain déjà constitué ;
- les terrains qualifiés de « dents creuses » qui sont des terrains non bâtis situés à l'intérieur de plusieurs zones bâties.

Exemple 3 : Urbanisation en division parcellaire



Ces terrains étant déjà inclus en territoires urbanisés sont considérés comme entrant dans le champ de la densification.

Après analyse foncière et plus précisément des « dents creuses », le SCoT met en évidence un potentiel mutable de 391 hectares répartis sur le territoire d'Evreux Portes de Normandie et de la Communauté de Communes du Pays de Conches.

	Potentiel mutable (en hectares)
Pôle urbain	46
Villes périphériques	66
Pôles ruraux structurants	76
Bourgs ruraux	203
<b>TOTAL</b>	<b>391</b>

Compte tenu des besoins en logements et du potentiel foncier disponible en tissu urbain, le foncier nécessaire en extension urbaine pour répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat sur la période 2020-2040 se décline comme suit (les seuils sont mentionnés à titre indicatif et représentent une estimation haute car n'intègrent pas les dimensions de densités) :

	Logements à produire	Logements à requalifier*	A	B	B*C	A-(B*C)	A-(B*C)/C	C
			Logements à produire après déduction de la requalification	Estimation du potentiel disponible en densification** (en hectares)	Estimation du nombre de logements à produire en densification (en hectares)	Déduction du nombre de logements à produire en extension	Estimation du foncier nécessaire en extension (en hectares)	Densité à appliquer
<b>Evreux Portes de Normandie (EPN)</b>	<b>11800</b>	<b>874</b>	<b>10926</b>	<b>329</b>	<b>5255</b>	<b>5671</b>	<b>289</b>	<b>/</b>
<i>Pôle urbain</i>	4584	580	4004	46	1610	2394	68	35
<i>Villes périphériques/secondaires</i>	2914	112	2802	53	1060	1742	87	20
<i>Pôles ruraux structurants</i>	1514	60	1454	57	855	599	40	15
<i>Bourgs ruraux</i>	2788	123	2665	173	1730	935	94	10
<b>Communauté de Communes du Pays de Conches (CCPC)</b>	<b>1800</b>	<b>130</b>	<b>1670</b>	<b>62</b>	<b>845</b>	<b>825</b>	<b>43</b>	<b>/</b>
<i>Villes périphériques/secondaires</i>	1056	56	1000	13	260	740	37	20
<i>Pôles ruraux structurants</i>	371	24	347	19	285	62	4	15
<i>Bourgs ruraux</i>	373	51	322	30	300	22	2	10
<b>TOTAL EPN + CCPC</b>	<b>13600</b>	<b>1004</b>	<b>12596</b>	<b>391</b>	<b>6100</b>	<b>6496</b>	<b>332</b>	<b>/</b>

\*Le SCoT affiche un objectif de réduction de la vacance à hauteur de 23%, fixé sur la base de la vacance observée en 2014, soit un total de 4365 logements. Le SCoT vise la requalification d'environ 1000 logements à échéance 2040, correspondant à la remise sur le marché d'environ 1/4 des logements vacants observés en 2014.

\*\*L'estimation du potentiel disponible en densification prend en compte 100% du potentiel mutable identifié dans le tissu urbain mais également, lorsque cela était possible, les zones AU destinées à l'habitat identifiées dans les documents d'urbanisme en cours d'élaboration.

L'analyse rétrospective de la consommation foncière destinée à l'habitat met en évidence une consommation annuelle de 45,1 hectares. Compte tenu des besoins en logements identifiés à échéance du SCoT, soit sur la période 2020-2040, le foncier nécessaire en extension urbaine est estimé 16,6 hectares par an.

	Rétrospectif		Prospectif	
	Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés (en hectares)		Estimation du foncier nécessaire en extension urbaine (en hectares)	
	Sur la période 2005-2015	Moyenne annuelle	Sur la période 2020-2040	Moyenne annuelle
<b>Habitat</b>	451	45,1	332	16,6

Cet objectif se traduit par un développement de l'urbanisation à prioriser sur l'enveloppe urbaine existante. Les documents d'urbanisme mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins fonciers de la réalisation de nouveaux logements.

Dans la détermination des capacités, ils prendront en compte le potentiel :

- lié à la réhabilitation et à la réduction de la vacance, les divisions et le changement d'usage du bâti ;
- de densification spontanée (division parcellaire) ;
- des dents creuses (terrain libre entre deux constructions) ;
- des îlots ou cœurs d'îlots libres (espace libre situé dans un îlot urbain) ;
- du renouvellement urbain (démolition/reconstruction).

Les documents d'urbanisme devront déterminer les possibilités de mobilisation dans le temps en tenant compte :

- de la dureté du foncier et du comportement des propriétaires privés ;
- de l'intérêt des sites pour envisager des outils impliquant un investissement : acquisitions, emplacements réservés,...
- des besoins de maintenir la nature en ville ;
- du temps des procédures à mettre en œuvre éventuellement.

### Objectif 1.3.3. Prévoir la réalisation de projets d'infrastructures sur le territoire

Le SCoT souligne l'intérêt de quatre projets structurants en cours ou à étudier pour assurer la connexion entre le territoire et les grandes aires urbaines de proximité (Caen, Paris, Rouen).

- *La déviation Sud-Ouest d'Evreux* : pour permettre la fluidité du trafic tout en préservant la qualité de vie dans le centre traversé.
- *La réalisation d'une 2x2 voies reliant Evreux à l'A13* : pour soutenir l'expansion des entreprises et assurer une meilleure connexion entre les réseaux routiers dont les flux de transit sont amenés à être renforcés par le développement économique du secteur ébroïcien.
- *La création de la Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN)* dont l'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'est pas encore connu à la date d'entrée en vigueur du présent SCoT : permettant d'assurer une connexion plus rapide avec la région parisienne et rouennaise.

Il est nécessaire de minimiser l'impact généré par la réalisation de ces infrastructures en prévoyant des aménagements spécifiques et des réserves foncières afin de réduire les incidences des projets sur l'environnement. Les mesures suivantes sont à prévoir :

- éviter l'urbanisation des terrains potentiellement concernés par ces infrastructures ;
- définir des emplacements réservés ;
- travailler à la reconstitution des espaces forestiers impactés ;
- limiter l'impact surfacique des projets sur la faune et la flore en optimisant l'emprise définitive des infrastructures ;
- réduire l'impact surfacique sur les zones humides en privilégiant des ouvrages spécifiques ;
- mettre en place un réseau d'assainissement performant afin de limiter les incidences sur les habitats humides et aquatiques et les ressources en eau ;
- aménager des passages à faunes de manière préférentielle au droit des principales continuités écologiques identifiées afin de rétablir la connectivité écologique entre les zones morcelées ;
- réduire les nuisances sonores ;
- garantir l'intégration paysagère des abords des infrastructures et des aménagements connexes (échangeurs, bassins d'assainissement,...).





## PARTIE 2

# Un développement économique permettant la valorisation des savoir-faire et le développement de l'innovation

### Orientation 2.1. : Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial .. 33

- Objectif 2.1.1. : Définir des principes applicables aux implantations commerciales ..... 33
- Objectif 2.1.2. : Organiser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale ..... 36
- Objectif 2.1.3. : Adopter une logique qualitative durable pour l'implantation des équipements commerciaux ..... 40

### Orientation 2.2. : Un développement économique ordonné et équilibrée comme facteur d'attractivité.....47

- Objectif 2.2.1. : Identifier les localisations préférentielles des activités économiques.....47
- Objectif 2.2.2. : Conforter l'équilibre entre offre d'emplois et offre de logements .....52
- Objectif 2.2.3. : Assurer une gestion raisonnée et économe du foncier d'activité .....53
- Objectif 2.2.4. : Disposer d'une offre économique de qualité .....55
- Objectif 2.2.5. : Développer l'offre de formation en lien avec les emplois .....56
- Objectif 2.2.6. : Conforter les activités touristiques et culturelles.....57
- Objectif 2.2.7. : Achever la couverture numérique du territoire.....59

## Orientation 2.1. : Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Le document d'orientations et d'objectifs peut comprendre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) déterminant :

- les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs, dans la mesure du possible, et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes. Leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux est également à prendre en considération ;
- la localisation des secteurs d'implantation périphérique et les centralités urbaines qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.141-16 du code de l'urbanisme. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

### Objectif 2.1.1. : Définir les principes applicables aux implantations commerciales

- ✚ Le SCoT définit les principes de localisations préférentielles applicables aux développements de structures commerciales.

Afin d'adapter les orientations et objectifs du SCoT à la complexité des univers du commerce, les principes de localisation préférentielle applicables aux nouvelles implantations commerciales, telles qu'établies ci-après, concernent les sous-destinations de construction prévues à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme : « l'artisanat et le commerce de détail » et « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », plus particulièrement les bâtiments à destination commerciale ayant vocation à accueillir des activités relevant du commerce de détail au sens INSEE, c'est-à-dire le commerce à l'exclusion du « commerce et de la réparation automobile », de l'hôtellerie, de la restauration et du commerce de gros (commerce inter-entreprises).

Les orientations et objectifs du SCoT s'appliquent également aux bâtiments accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale et ne rentrant pas dans le champ du commerce de détail au sens de l'INSEE.

Pour apprécier la localisation préférentielle des équipements commerciaux et artisanaux, il doit également être tenu compte de la périodicité d'achat qui conditionne :

- la distance et le temps que l'on est prêt à consacrer à un achat ;
- l'aptitude des différents types de commerces à s'inscrire ou non à l'intérieur des espaces urbains résidentiels.

Localisations préférentielles des équipements commerciaux et artisanaux en fonction de la périodicité d'achat et leurs enjeux en matière d'insertion urbaine et de déplacement :

Périodicité d'achat	Fréquent	Occasionnel léger	Occasionnel lourd voire exceptionnel
Nature des biens	Alimentaire, presse, hygiène, beauté, santé,...	Petits équipements de la personne et de la maison, culturels,...	Gros électroménager, jardinage, bricolage, meuble, automobile,...
Insertion urbaine	Bonne insertion dans le tissu urbain.	Bonne insertion dans le tissu urbain.	Insertion plus difficile dans le tissu urbain.
Fréquence des déplacements	Fréquents et de courte distance.	Réguliers et de moyenne distance.	Occasionnels, voire exceptionnels et de moyenne à longue distance.
Types de déplacements	Déplacements doux et transports en commun à privilégier.	Déplacements doux et transports en commun à privilégier.	Déplacements motorisés nécessaires.

Type d'achat	Localisation préférentielle
Achats fréquents et occasionnels légers	Centres des villes, des bourgs et des quartiers → N'ont pas vocation à s'implanter dans les zones d'activités commerciales
Achats occasionnels lourds voire exceptionnels	Centres des villes, des bourgs et des quartiers <i>(sous réserve d'une absence ou d'une inadaptation de l'offre foncière ou immobilière dans les tissus urbains et d'une bonne insertion dans les tissus urbains)</i> → Sont localisés prioritairement au sein des polarités commerciales

Une « polarité » ou « un pôle commercial » est un ensemble de commerces et de services marchands, qui, par leur proximité géographique et leurs complémentarités, entretiennent des liens de synergie, bénéficiant des flux générés par chacun. Leur regroupement renforce leur attractivité et participe à limiter les déplacements. Ces polarités peuvent prendre la forme :

- d'une offre commerciale insérée dans les tissus urbains multifonctionnels (habitat, emplois, services, équipements publics...) des centres des villes, des bourgs et des quartiers ;
- de zones d'activités commerciales dédiées accueillant uniquement des commerces, le plus souvent localisées en périphérie.

Pour renforcer ou conforter les polarités commerciales au sein des tissus urbains (centres des villes, des bourgs et des quartiers), les plans locaux d'urbanisme organisent l'implantation des activités commerciales et artisanales, donnant lieu à un règlement et un zonage adaptés, en cohérence avec la desserte par les transports en commun et les liaisons douces avec les principales zones résidentielles.

Pour ce faire, il convient :

- d'éviter les implantations de commerce isolé ;
- de clarifier les occupations du sol autorisées dans les zones d'activités à vocation économique, afin de garantir la lisibilité des polarités commerciales et des autres polarités économiques, et de préserver ces dernières des disparités en matière de coûts immobiliers existants entre ces activités.

Les équipements commerciaux et artisanaux dont le besoin d'espace et les flux générés ne sont pas compatibles avec les caractéristiques techniques ou les charges locatives des centres villes, sont localisés au sein des zones d'activités commerciales existantes ou en projets identifiées au présent SCoT.

L'extension des équipements commerciaux existants dans les zones commerciales est conditionnée à une amélioration des qualités architecturales, paysagères et environnementales des équipements. De nouvelles zones d'activités commerciales peuvent être créées, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le tissu urbain et répondent à une logique d'offre commerciale de proximité.

En dehors des localisations préférentielles et du tissu urbain reconvertible (notamment les friches), l'extension ou la création d'équipements commerciaux ne peut, en aucun cas, conduire à l'émergence d'un nouveau pôle commercial.

Les polarités commerciales visent l'équilibre des équipements commerciaux autour du pôle majeur, des pôles secondaires et des pôles de proximité, pour lesquels sont fixés des objectifs différenciés.

- Sur la base des polarités commerciales, le SCoT identifie trois types de localisations préférentielles pour l'implantation et le maintien de structures commerciales non préconisés :
- site de centralité : secteur de centres-villes ou centres-bourgs caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines telles que l'habitat, les activités commerciales et équipements
  - site de périphérie : site où se concentre l'activité commerciale au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de l'enveloppe urbaine
  - enveloppe urbaine : tissu urbain continu à partir de la centralité définie, hors hameaux. Continuité de bâtis accueillant déjà la multifonctionnalité principale de la commune (équipements publics, commerces, densité d'habitat,...)

## Objectif 2.1.2. : Organiser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale

### Fortifier le pôle structurant et assurer son rayonnement départemental

*Le « pôle structurant » correspond à un ensemble de commerces et de services, qui, par leur nombre et leur diversité attirent des consommateurs en provenance de vastes secteurs allant du territoire du SCoT, au département, voire même au-delà. Ce pôle répond aux besoins de consommation quotidiens, occasionnels ou exceptionnels des populations. Son attractivité repose en premier lieu sur un hypermarché de taille importante, complété par une galerie marchande. La diversité commerciale y est développée.*

Le territoire compte un pôle structurant au rayonnement régional situé au niveau du pôle urbain d'Evreux et de sa proche couronne. Le territoire est en outre en concurrence avec le pôle commercial de Tourville-la-Rivière, de Vernon et de Dreux, situés en dehors du périmètre du SCOT.

L'objectif du SCoT est de conforter le pôle commercial d'Evreux/Gravigny/Normanville Guichainville/Vieil-Evreux vecteur d'attractivité pour le territoire.

La sauvegarde d'une diversité commerciale et l'implantation de nouvelles enseignes de renom doivent permettre de renforcer l'attractivité du pôle. La desserte par les transports en commun, par la marche et le vélo est valorisée.

Pour ce pôle commercial, les plans locaux d'urbanisme favorisent les implantations commerciales au travers d'un règlement et d'un zonage adaptés : traitement des espaces publics, stationnement, alignement, caractère du bâti,...

Plus spécifiquement, les objectifs d'aménagement affiliés à ce pôle sont les suivants :

- améliorer les dessertes par les transports en commun, la marche et le vélo ;
- améliorer les circulations internes, notamment pour la marche et le vélo ;
- optimiser les dessertes avec les zones d'habitat proches ;
- harmoniser le bâti et son intégration paysagère, particulièrement dans les secteurs d'entrées d'agglomération.

En lien avec la fortification du pôle structurant, un objectif d'équilibre est à trouver avec le commerce de centre-ville ébroïcien. De ce fait, les principaux axes commerciaux doivent être renforcés et la diversité commerciale protégée. Le plan local d'urbanisme concerné devra identifier au sein de son règlement les secteurs au sein desquels les commerces devront être maintenus.

- Le centre-ville doit pouvoir accueillir tous les types d'achat avec un développement priorisé sur des achats occasionnels (activités ne supposant pas des emprises foncières importantes).
- La mise en place d'une veille foncière est recommandée, accompagnée de mesures adéquates, afin de maintenir les locaux dédiés aux commerces de proximité et de détails.
- Les politiques de déplacements et de stationnement veillent à garantir une desserte en transports en commun de qualité et adaptée à l'attractivité commerciale du centre-ville en complémentarité d'une politique de stationnement favorable aux rotations. A cette fin, les espaces publics sont aménagés pour concilier tous les usages, en tenant compte des contraintes physiques du centre-ville.
- La problématique des livraisons au sein du centre-ville devra être analysée pour assurer les évolutions des besoins actuels et futurs.

Afin de permettre un renforcement des équipements commerciaux existants, la création d'un nouveau pôle commercial majeur est exclue sur le territoire du SCoT.

#### Maintenir l'équilibre entre les pôles d'équilibre

*Un « pôle d'équilibre » est constitué par un ensemble de commerces et de services, qui, par leur nombre ou leur diversité attirent des consommateurs en provenance de plusieurs communes (bassin de vie) ou à l'échelle d'un ou de plusieurs quartiers, pour répondre aux besoins de consommation quotidiens à hebdomadaires. Ils remplissent une fonction de moyenne ou de grande proximité, contribuant de ce fait à limiter les déplacements motorisés des habitants. Ces pôles se développent généralement autour d'un magasin généraliste complété d'enseignes spécialisées, d'une galerie marchande ou de commerces de proximité dans l'environnement proche. Ils jouent un rôle important dans le maillage commercial de l'agglomération.*

Le territoire compte deux pôles commerciaux d'équilibre, implantés dans le tissu urbain ou dans des zones dédiées.

Les deux pôles commerciaux intermédiaires du SCoT sont les suivants :

- Conches-en-Ouche ;
- Saint-André-de-l'Eure.

Afin de pérenniser l'équilibre actuel entre ces pôles, la création d'un nouveau pôle commercial en dehors de ces lieux n'est pas possible.

#### Maintenir les pôles relais

*Un « pôle commercial relais » est constitué d'un ensemble de commerces et de services qui desservent une population locale pour répondre aux besoins de consommation quotidiens, parfois organisé autour d'une locomotive alimentaire de type supermarché ou supérette. Ce pôle constitue une véritable transition entre le pôle d'équilibre et le pôle commercial de proximité.*

Les pôles relais identifiés sur le territoire du SCoT sont les suivants :

- La Bonneville-sur-Iton ;
- Saint-Sébastien-de-Morsent.

#### Consolider les pôles commerciaux de proximité

*Un « pôle commercial de proximité » est constitué d'un ensemble de commerces et de services qui desservent une population locale (à l'échelle du quartier, de la commune, ou d'un ensemble de communes rurales) pour répondre aux besoins de consommation quotidiens. Ces pôles présentent une offre de première nécessité essentiellement basée sur l'alimentaire et les services de proximité, parfois organisés autour d'une locomotive alimentaire de type supermarché ou supérette. Ces pôles jouent un rôle majeur dans l'animation urbaine avec des déplacements courts privilégiés par la marche et le vélo.*

Les polarités de proximité sont situées principalement dans les tissus urbains des pôles ruraux structurants. Les communes concernées sont les suivantes :

- Jouy-sur-Eure ;
- Garennes-sur-Eure ;
- La-Couture-Boussey ;

- Bois-le-Roi ;
- Croth ;
- Marcilly-sur-Eure ;
- Illiers-l'Évêque ;
- Mesnil-sur-l'Estrée ;
- Prey ;
- Grosseœuvre ;
- Sacquenville ;
- Claville ;
- Ferrières-Haut-Clocher ;
- Le-Fidelaire.

Les espaces publics sont aménagés pour concilier tous les usages et les règles d'urbanisme formulées pour favoriser l'usage de la marche et du vélo et limiter l'usage des véhicules particuliers. Les liaisons douces sont améliorées ou des aménagements sécurisés créés dans les secteurs résidentiels ou d'activités situés à moins de 500 mètres des pôles commerciaux. Les petits commerces (moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente par exemple), n'ont pas d'obligation de création de places de stationnement.

Certains secteurs de pôles ruraux structurants sont en perte de vitalité. Aussi, peuvent y être étudiés :

- la réorganisation et la restructuration d'activités commerciales et de services dans des locaux vacants en vue d'y reconstituer un pôle commercial de proximité.



Pour chaque type de pôle, le SCoT définit des priorités. Elles se basent sur les principes de localisations préférentielles et doivent être en accord avec l'armature territoriale.

- Pour le pôle structurant :
  - privilégier les centralités ;
  - favoriser la diversification de l'offre ;
  - identifier les sites périphériques.
- Pour les pôles d'équilibre :
  - privilégier les centralités ;
  - équilibrer la réponse aux besoins récurrents ;
  - identifier les sites périphériques.
- Pour le pôle relais :
  - privilégier les centralités ;
  - répondre aux besoins récurrents ;
  - pas de sites périphériques.
- Pour les pôles de proximité :
  - privilégier les centralités et éviter la dispersion ;
  - mailler le territoire en services de proximité ;
  - pas de sites périphériques.

- Le SCoT précise les seuils d'implantations et structures commerciales par type de pôle en inscrivant notamment des minimum ou maximum de surface de vente par bâtiment en fonction des localisations préférentielles.

	Pôle structurant	Pôles d'équilibres	Pôles relais	Pôles de proximité
Centralité <sup>2</sup>	Implantation sans prescription (recommandations à définir dans les documents locaux) Cartographie indicative dans le DAAC		Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 400 m <sup>2</sup> de surface de vente
Enveloppe urbaine (diffus)	Implantations possibles sous conditions : maximum de 400 m <sup>2</sup> de surface de vente ou reconversion de friches d'activités + conditions de stationnement et de livraison sur l'unité foncière du projet			
Espaces d'activités économiques (hors sites commerciaux)	Conditionner l'implantation de bâtiments commerciaux dans les zones d'activités (hors sites commerciaux identifiés du DAAC) aux seuls cas en lien avec une activité de production industrielle ou artisanale, au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente			
Sites commerciaux (dits périphériques) <sup>3</sup>	Implantations de bâtiments de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente (sans maximum)			Pas de site périphérique

- Le SCoT identifie les espaces à vocation commerciale dits « sites périphériques ». Les sites de périphérie sont indiqués comme soit des espaces à vocation économique (EVE) majeure destiné à accueillir notamment du commerce, soit comme des espaces à vocation économique (EVE) et commercial destiné prioritairement à accueillir du commerce.

- Conserver toutes les centralités du territoire en favorisant le développement d'une véritable mixité fonctionnelle et notamment commerciale au sein des bourgs et centres-villes.

Les bourgs et centres-villes sont à délimiter dans les documents d'urbanisme locaux.

<sup>2</sup> Cartographie indicative dans le DAAC

<sup>3</sup> Cartographie indicative dans le DAAC

### Objectif 2.1.3. : Adopter une logique qualitative durable pour l'implantation des équipements commerciaux

- Les bâtis nouvellement créés devront intégrer des cheminements piétons dédiés, en façade des commerces et au sein des parkings. Ils seront prévus dans le cadre du projet afin d'assurer une liaison confortable avec l'environnement de la zone.
- Pour optimiser l'espace, une réflexion sur les circulations et sur les parkings mutualisés sera menée (entre plusieurs équipements ou plusieurs bâtiments, que leur maîtrise d'ouvrage soit publique ou privée et leur usage à vocation commerciale ou non) et encouragée. Des stationnements qualitatifs pour les véhicules non-motorisés sont recherchés. La mise en place de panneaux photovoltaïques est favorisée sur les ombrières des parkings commerciaux, sur les hangars agricoles, sur les constructions de particuliers et sur toutes les zones déjà artificialisées.
- Les futurs bâtis commerciaux visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante pour tous les angles de vue. Le recours à la végétation environnante au bâti sera préférée afin d'atténuer les effets de masse sur les grands linéaires en vue directe à partir des axes de circulation.
- Les bâtiments commerciaux devront répondre au minimum aux normes de performances énergétiques les plus récentes ou en cours, et chercher à faire preuve d'innovation en la matière.
- Afin de favoriser un développement cohérent du e-commerce, le développement des établissements liés au e-commerce (drive, point relais, point de retrait des marchandises etc.) est encadré. Ces derniers devront s'implanter de manière préférentielle dans les villes périphériques/secondaires et dans les pôles ruraux structurants.

# PÔLE STRUCTURANT

## Évreux - Gravigny - Normanville - Guichainville - Vieil-Evreux

Pour le pôle structurant, une centralité et 5 sites commerciaux dits de périphérie sont identifiés.

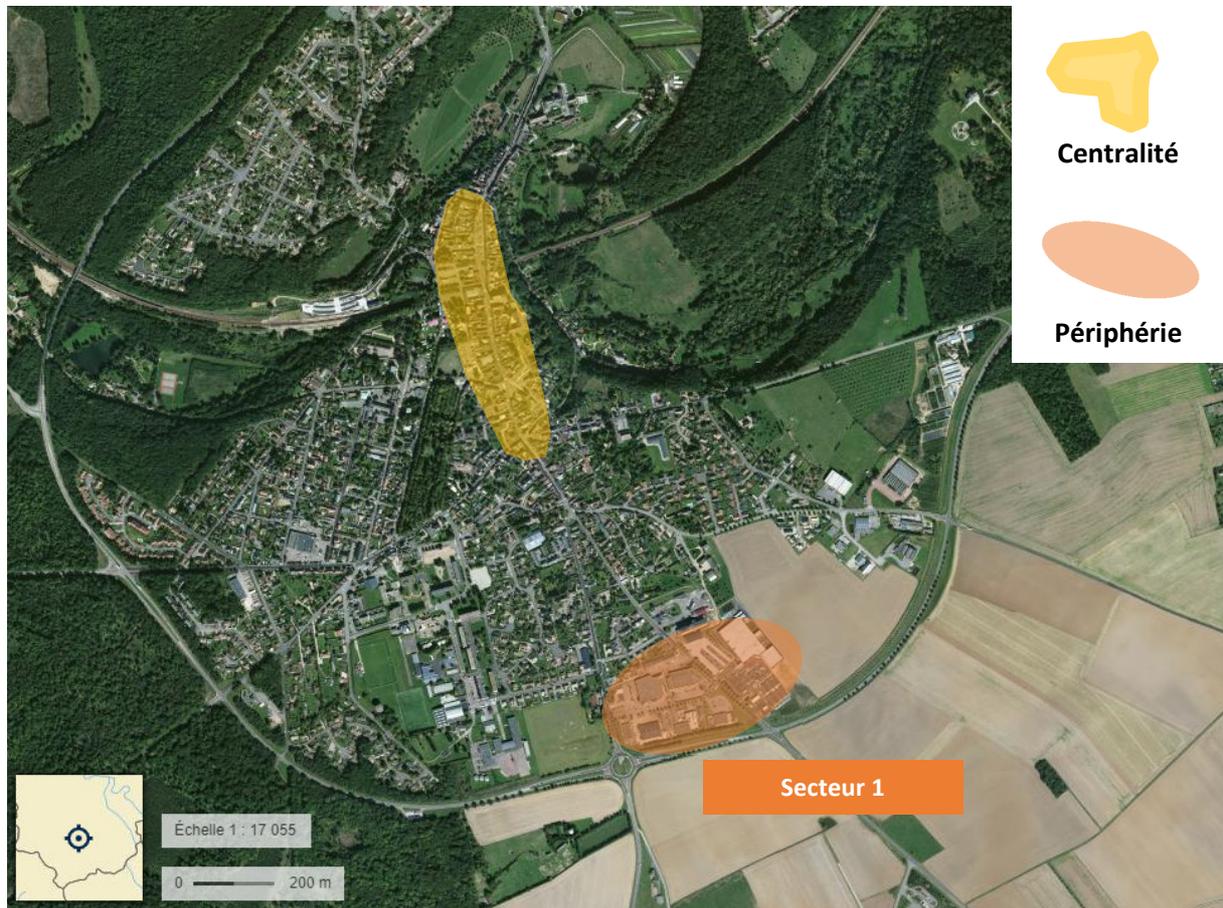


<b>Centralité</b>	Implantation sans prescription (recommandations)
<b>Enveloppe urbaine (diffus)</b>	Implantations possibles sous conditions : maximum de 400 m <sup>2</sup> de surface de vente conditions de stationnement et de livraison sur l'unité foncière du projet
<b>Espaces d'activités économiques (hors sites commerciaux)</b>	Conditionner l'implantation de bâtiments commerciaux dans les zones d'activités (hors sites commerciaux identifiés du DAAC) aux seuls cas en lien avec une activité de production industrielle ou artisanale, au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Sites commerciaux<sup>1</sup> (dits périphériques)</b>	Implantations de bâtiments <b>de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</b> (sans maximum)

# PÔLE D'ÉQUILIBRE

## Conches-en-Ouche

Pour le pôle d'équilibre de Conches-en-Ouche, une centralité et 1 site commercial dit de périphérie est identifié.



<b>Centralité</b>	Implantation sans prescription (recommandations)
<b>Enveloppe urbaine (diffus)</b>	Implantations possibles sous conditions : maximum de 400 m <sup>2</sup> de surface de vente conditions de stationnement et de livraison sur l'unité foncière du projet
<b>Espaces d'activités économiques (hors sites commerciaux)</b>	Conditionner l'implantation de bâtiments commerciaux dans les zones d'activités (hors sites commerciaux identifiés du DAAC) aux seuls cas en lien avec une activité de production industrielle ou artisanale, au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Sites commerciaux<sup>1</sup> (dits périphériques)</b>	Implantations de bâtiments <b>de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</b> (sans maximum)

# PÔLE D'ÉQUILIBRE

## Saint-André-de-l'Eure

Pour le pôle d'équilibre de Saint-André-de-l'Eure, une centralité et 1 site commercial dit de périphérie sont identifiés.



<b>Centralité</b>	Implantation sans prescription (recommandations)
<b>Enveloppe urbaine (diffus)</b>	Implantations possibles sous conditions : maximum de 400 m <sup>2</sup> de surface de vente conditions de stationnement et de livraison sur l'unité foncière du projet
<b>Espaces d'activités économiques (hors sites commerciaux)</b>	Conditionner l'implantation de bâtiments commerciaux dans les zones d'activités (hors sites commerciaux identifiés du DAAC) aux seuls cas en lien avec une activité de production industrielle ou artisanale, au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Sites commerciaux<sup>1</sup> (dits périphériques)</b>	Implantations de bâtiments <b>de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</b> (sans maximum)

# PÔLE RELAIS

## La-Bonneville-sur-Iton

Pour le pôle relais de La-Bonneville-sur-Iton, une centralité est identifiée



<b>Centralité</b>	
<b>Enveloppe urbaine (diffus)</b>	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Espaces d'activités économiques (hors sites commerciaux)</b>	Conditionner l'implantation de bâtiments commerciaux dans les zones d'activités (hors sites commerciaux identifiés du DAAC) aux seuls cas en lien avec une activité de production industrielle ou artisanale, au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Sites commerciaux<sup>1</sup> (dits périphériques)</b>	Implantations de bâtiments <b>de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</b> (sans maximum)

# PÔLE RELAIS

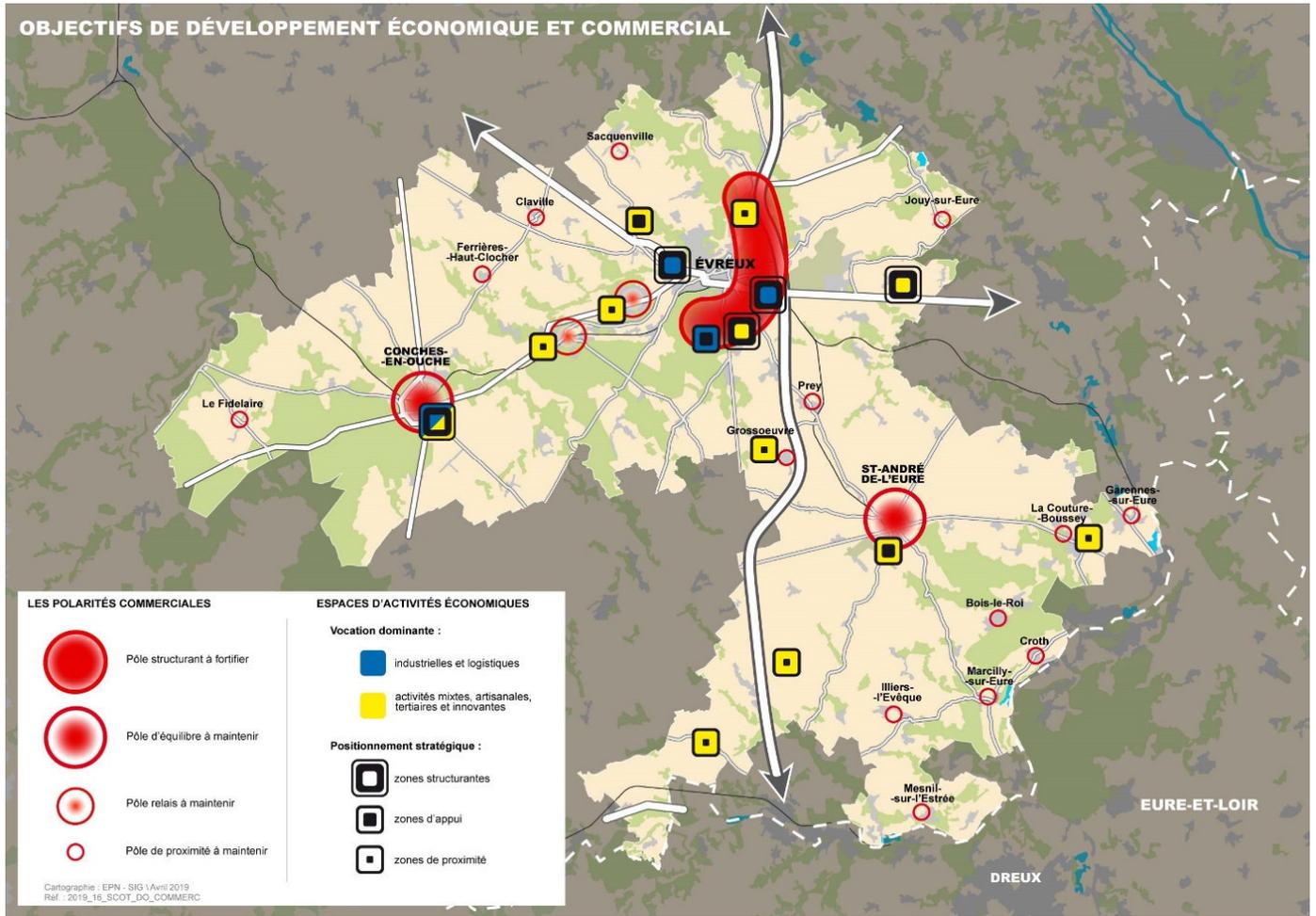
## Saint-Sébastien-de-Morsent

Pour le pôle relais de Saint-Sébastien-de-Morsent, une centralité est identifiée.



<b>Centralité</b>	
<b>Enveloppe urbaine (diffus)</b>	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Espaces d'activités économiques (hors sites commerciaux)</b>	Conditionner l'implantation de bâtiments commerciaux dans les zones d'activités (hors sites commerciaux identifiés du DAAC) aux seuls cas en lien avec une activité de production industrielle ou artisanale, au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Sites commerciaux<sup>1</sup> (dits périphériques)</b>	Pas de site périphérique

# OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL



## Orientation 2.2. : Un développement économique ordonné et équilibrée comme facteur d'attractivité

### Objectif 2.2.1. : Identifier les localisations préférentielles des activités économiques

Développer une offre économique lisible, hiérarchisée, complémentaire et diversifiée répondant aux besoins des habitants et des entreprises, et aux capacités d'accueil du territoire est un objectif majeur du SCOT. Cette offre s'appuie sur le tissu économique existant dans l'ensemble des communes ainsi que sur les projets de zones d'activités économiques recensés à la date d'entrée en vigueur du SCOT.

Les zones d'activités appelées à se développer sur le territoire à échéance du SCOT, selon leur vocation dominante (sans exclure d'autres vocations), le type d'urbanisation (zone à densifier/requalifier, zone en extension/création), sont recensées dans les tableaux suivants.

RÉSERVES FONCIÈRES ÉCONOMIQUES ET LOCALISATION	VOCATION DOMINANTE
<b>Zones à densifier/requalifier</b>	
<b>Les Surettes</b> <i>Normanville</i>	Mixte
<b>Long Buisson 1 et 2</b> <i>Vieil-Evreux, Guichainville, Evreux</i>	Industrie, artisanat, logistique
<b>Croix Prunelle</b> <i>Saint-André-de-l'Eure</i>	Mixte
<b>Fosse au Buis</b> <i>Saint-Sébastien-de-Morsent</i>	Médico-sociale
<b>BioNormandie Parc</b> <i>Miserey</i>	Cosmétique, pharmaceutique, scientifique
<b>L'Arbre Saint Germain</b> <i>Marcilly-la-Campagne</i>	Mixte
<b>Les Vignes</b> <i>Droisy</i>	Mixte

RÉSERVES FONCIÈRES ÉCONOMIQUES ET LOCALISATION	VOCATION DOMINANTE
<b>Zones en extension/création</b>	
<b>Long Buisson 3</b> <i>Guichainville, Angerville-la-Campagne, Evreux</i>	Mixte sauf commerce de détail
<b>Les Pierres Bises</b> <i>Grossoeuvre</i>	Artisanat
<b>Cambolle Sud</b> <i>Evreux</i>	Industrie, logistique et commerce de gros
<b>Briqueterie (extension PA la Forêt)</b> <i>Angerville-la-Campagne</i>	Artisanat, industrie, logistique
<b>Les Vignes</b> <i>Droisy</i>	Artisanat
<b>Viéville</b> <i>La-Couture-Boussey</i>	Mixte
<b>Projet développement durable</b> <i>Conches-en-Ouche</i>	Industrie, mixte
<b>Le Silo</b> <i>La-Bonneville-sur-Iton</i>	Artisanat
<b>Les Champs Riou</b> <i>La-Bonneville-sur-Iton</i>	Artisanat
<b>La Roque</b> <i>Gauville/Parville</i>	Artisanat, mixte

## Localiser les activités par vocation dominante en lien avec l'armature territoriale

### **Les activités industrielles et logistiques**

Le territoire du SCoT s'inscrit dans une dynamique d'accueil d'industries, en tirant profit de sa localisation stratégique (proximité métropole rouennaise et région parisienne) et en lien avec les grands projets d'infrastructures.

Le développement de ces activités se réalise prioritairement au sein des zones d'activités existantes et dans les zones de reconversion urbaine au niveau du pôle urbain et sa proche couronne et n'est pas exclu dans les villes secondaires. Toutefois, l'accueil d'activités industrielles à risques devra être anticipé.

Cette volonté s'inscrit dans la dynamique de diversification des activités économiques du territoire.

Plusieurs sites présentent des atouts pour l'accueil de ce type d'activité, de par les surfaces disponibles et leur accessibilité :

- « Zone développement durable » à Conches-en-Ouche : 35 hectares ;
- La Briqueterie à Angerville-la-Campagne : 16 hectares ;
- Cambolle Sud à Evreux : 11,8 hectares ;
- Long Buisson1 et 2 au Vieil-Evreux, Guichainville et Evreux : 5,1 hectares.

D'un point de vue stratégique, il convient de concevoir :

- un positionnement industriel sur des secteurs d'avenir et porteurs, permettant d'accompagner la mutation économique industrielle ou de s'appuyer sur des filières fortes et pérennes ;
- la gestion d'une transition urbaine et économique avec le tissu urbain existant situé à proximité ;
- l'accueil d'activités créatrices d'emplois, de valeur ajoutée, et développant l'écologie industrielle, pour favoriser l'ancrage et la durabilité des activités économiques sur le territoire.

L'écologie industrielle ou économie circulaire s'inspire du fonctionnement des écosystèmes naturels pour recréer à l'échelle du système industriel une organisation caractérisée par un usage optimal des ressources et un fort taux de recyclage de la matière et de l'énergie. Concrètement, il s'agit d'inciter les acteurs économiques à développer des synergies, afin de réutiliser localement les résidus de production et mutualiser certains services et équipements. L'objectif est de tendre vers des circuits courts à l'échelle des territoires, et ainsi de limiter globalement la consommation de ressources et les impacts environnementaux. L'écologie industrielle intéresse donc les entreprises mais aussi les acteurs publics dans le cadre de leurs politiques de développement durable.

Les outils de maîtrise foncière sont mobilisés en adéquation avec la nature et l'ampleur des projets envisagés.

Le soutien à l'émergence de filières d'activités innovantes et porteuses de nouvelles valeurs ajoutées est une préoccupation du territoire. Le SCoT entend renforcer l'ancrage local par le soutien aux grandes entreprises du territoire (liste non exhaustive) :

- pharmaceutique : GSK, DELPHARM ;
- logistique : ADS, SCHNEIDER ;
- transport : SOFRASTOCK, FEDERAL MOGUL, COMPIN ;

- métallurgie/Sidérurgie : BRONZE ALU.

### **Les activités mixtes, artisanales, tertiaires et innovantes**

- Les activités mixtes et artisanales répondent à une logique de proximité des entreprises avec leur clientèle. Dans ce but, et afin de satisfaire à une mixité des fonctions urbaines, le maintien de ces activités dans le tissu urbanisé est privilégié, lorsque ces activités sont compatibles avec l'habitat, en complémentarité des commerces et des services. De ce fait, les plans locaux d'urbanisme ne font pas obstacle à leur présence à l'intérieur du tissu urbain.

Si pour des raisons spécifiques (activités génératrices de nuisances, activités de recyclage ou de stockage de matériaux, activités de production), les activités mixtes et artisanales ne sont pas compatibles avec de l'habitat à proximité, ses activités s'implanteront dans les zones d'activités.

- Les activités tertiaires et innovantes sont privilégiées au sein du pôle urbain et des villes secondaires et périphériques. Le SCoT se fixe pour objectif de développer les activités tertiaires pour renforcer le rayonnement du territoire, impliquant donc l'accueil d'activités et d'emplois tertiaires porteurs de forte valeur ajoutée.

Pour des raisons d'optimisation foncière et de mixité des fonctions urbaines, les activités tertiaires ont vocation à s'implanter préférentiellement dans le tissu bâti. De plus, cet aménagement permet de prendre en compte des exigences de visibilité, de proximité et d'intensité de services associés à ces activités.

Les activités tertiaires notamment les services à la personne et aux entreprises, sont localisées préférentiellement au sein des secteurs bâtis lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat. Sur tout le territoire du SCoT, les plans locaux d'urbanisme ne font pas obstacle à l'installation d'activités économiques tertiaires dans les zones à vocation principale d'habitat existantes ou à urbaniser.

Si toutefois en raison de contraintes spécifiques générées par certaines activités de services aux entreprises, la localisation à proximité de l'habitat est impossible, les activités sont accueillies dans les zones d'activités.

Dans le domaine des hautes technologies et de la recherche, il s'agit de proposer aux entreprises un accès de proximité aux établissements d'enseignement supérieur et aux laboratoires de recherche. Proposer aux entreprises un environnement propice au développement des activités économiques en lien avec les établissements de formation supérieure et les laboratoires de recherche est un objectif du SCoT. Le SCoT permet le développement des pépinières d'entreprises pour soutenir les initiatives locales et créer de l'emploi. Leur développement se poursuit avec :

- une volonté de sédentariser les entreprises de la bio-pépinière existante qui souhaitent se développer sur la zone d'activité de Miserey. Aussi, le pôle BioNormandieParc de Miserey dédié aux entreprises du domaine de la cosmétique, pharmaceutique et scientifique a vocation à se développer.

## Localiser les activités par niveau de positionnement stratégique



Selon l'influence et la position stratégique des zones d'activités, trois niveaux sont identifiés :

- les zones structurantes : qui constituent le point d'ancrage de l'activité économique stratégique à l'échelle du territoire du SCOT et au-delà. Ces zones bénéficient d'une grande influence pour le rayonnement économique du territoire et ont vocation à rééquilibrer le potentiel d'accueil économique et l'offre d'emplois sur l'ensemble du territoire. Leur position stratégique est corrélée avec leur accessibilité et la qualité de leur desserte ;
- les zones d'appui : qui peuvent être en lien ou complémentaires à une zone structurante. Elles ont principalement une vocation d'accueil des activités mixtes qui ne trouvent pas place au sein d'une zone structurante ;
- les zones de proximité : qui regroupent les zones ayant principalement un intérêt local.

A l'horizon du SCOT, la création de nouvelles zones structurantes ou d'appui n'est pas prévue. Cependant, l'inscription d'une nouvelle zone est possible si elle est justifiée par un besoin avéré et par

un projet d'ensemble permettant de définir la nature des activités à accueillir et les modalités d'aménagement à mettre en œuvre. Dans cette éventualité, la mobilisation d'espaces en reconversion urbaine est prioritaire.



RÉSERVES FONCIÈRES ÉCONOMIQUES ET LOCALISATION	VOCATION DOMINANTE	SURFACE (en hectares)	POSITION STRATÉGIQUE
<b>Zones à densifier/requalifier</b>			
<b>Les Surettes</b> <i>Normanville</i>	Mixte	7	Zone de proximité
<b>Long Buisson 1 et 2</b> <i>Vieil-Evreux, Guichainville, Evreux</i>	Industrie, artisanat, logistique	5,1	Zone structurante
<b>Les Vignes</b> <i>Droisy</i>	Mixte	0,35	Zone de proximité

RÉSERVES FONCIÈRES ÉCONOMIQUES ET LOCALISATION	VOCATION DOMINANTE	SURFACE (en hectares)	POSITION STRATÉGIQUE
<b>Zones en extension/création</b>			
<b>Long Buisson 3</b> <i>Guichainville, Angerville-la-Campagne, Evreux</i>	Mixte sauf commerce de détail	61,4	Zone structurante
<b>Les Pierres Bises</b> <i>Grossoeuvre</i>	Artisanat	1,8	Zone de proximité
<b>Cambolle Sud</b> <i>Evreux</i>	Industrie, logistique et commerce de gros	11,8	Zone structurante
<b>Briqueterie (extension PA la Forêt)</b> <i>Angerville-la-Campagne</i>	Artisanat, industrie, logistique	16	Zone d'appui
<b>Les Vignes</b> <i>Droisy</i>	Artisanat	2,7	Zone de proximité
<b>Croix Prunelle</b> <i>Saint-André-de-l'Eure</i>	Mixte	3,2	Zone d'appui
<b>Fosse au Buis</b> <i>Saint-Sébastien-de-Morsent</i>	Médico-sociale	2,5	Zone de proximité
<b>BioNormandie Parc</b> <i>Miserey</i>	Cosmétique, pharmaceutique, scientifique	2,1	Zone structurante
<b>L'Arbre Saint Germain</b> <i>Marcilly-la-Campagne</i>	Mixte	1,3	Zone de proximité
<b>Viéville</b> <i>La-Couture-Boussey</i>	Mixte	4,6	Zone de proximité
<b>Projet développement durable</b> <i>Conches-en-Ouche</i>	Industrie, mixte	35	Zone structurante
<b>Le Silo</b> <i>La-Bonneville-sur-Iton</i>	Artisanat	6	Zone de proximité
<b>Les Champs Riou</b> <i>La-Bonneville-sur-Iton</i>	Artisanat	4	Zone de proximité
<b>La Roque</b> <i>Gauville/Parville</i>	Artisanat, mixte	20	Zone d'appui

### Objectif 2.2.2. : Conforter l'équilibre entre offre d'emplois et offre de logements

Un des objectifs du SCoT consiste à développer l'attractivité économique du territoire, tout en optimisant la répartition géographique des activités et en garantissant l'accès à l'emploi et à la formation pour tous.

L'accueil des activités économiques doit permettre de maintenir l'équilibre de l'offre d'emplois par bassin de vie afin de rester à proximité des habitants. Il s'agit de créer les conditions favorables à la création d'emplois dans le tissu urbain existant, en tenant compte des capacités d'accueil de ces territoires pour des activités économiques (pôle urbain d'Evreux, les villes périphériques/secondaires et pôles ruraux structurants).

L'équilibre entre l'offre d'emplois et les habitants passe également par la recherche d'une plus grande mixité des activités et par le soutien aux dispositifs d'insertion par l'économie et de formation, afin de répondre aux besoins et aux qualifications de l'ensemble des actifs du territoire.



### Objectif 2.2.3. : Assurer une gestion raisonnée et économe du foncier d'activité

Pour maintenir les grands équilibres à l'échelle du territoire et contribuer à limiter la consommation d'espaces, le SCoT veille à assurer une plus grande optimisation du foncier à vocation économique pour les années à venir. Dans cet objectif, la stratégie de développement économique vise à engager prioritairement une politique volontariste de densification des sites d'activités, de reconquête des friches et à garantir une meilleure régulation de l'offre dans le temps.

#### Densifier en priorité les sites économiques existants

A la date d'approbation du SCoT, le foncier à densifier est estimé à 12,45 hectares (cf. tableau ci-après).

#### Reconquérir les friches

La reconquête des friches à vocation d'activité est préconisée. Un recensement des friches d'activités doit être élaboré afin d'avoir une vision exhaustive de la disponibilité foncière à reconvertir. L'investissement dans ces friches devra être privilégié avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.

#### Réguler l'offre économique dans le temps

Un phasage est appliqué afin de réguler l'offre économique dans le temps à l'échelle du SCoT. Ainsi, la phase 1 couvre la période 2020-2030 et la phase 2 la période 2030-2040.

Le besoin en foncier à réserver pour l'activité économique et couvert par la densification des sites existants, tous segments confondus, est estimé à 12,45 hectares à échéance du SCOT.

Si l'objectif est de densifier au maximum les zones d'activités existantes, une partie du développement économique se réalisera toutefois en extension urbaine compte tenu d'une demande qui pourra difficilement trouver place dans les secteurs densifiables.

Ainsi, le SCoT fixe une enveloppe maximale de 172,4 hectares en extension pour l'économie à échéance 2040, ce qui correspond à une consommation moyenne de 8,62 hectares par an (cf. : tableau ci-après).

La programmation foncière pour l'aménagement des zones d'activités en extension s'inscrit dans une enveloppe estimée à 129,9 hectares pour la phase 1, et 42,5 hectares pour la phase 2. Par conséquent, en cohérence avec le phasage souhaité ci-avant et tenant compte des besoins avérés, l'ouverture à l'urbanisation des zones à vocation d'activités sera échelonnée.

Le tableau suivant résume le phasage souhaité de l'aménagement des zones d'activités à densifier et en extension urbaine.

RÉSERVES FONCIÈRES ÉCONOMIQUES ET LOCALISATION	VOCATION DOMINANTE	SURFACE (en hectares)	PHASES DE RÉALISATION	
			Phase 1	Phase 2
<b>Zones à densifier/requalifier</b>				
<b>Les Surettes</b> <i>Normanville</i>	Mixte	7		
<b>Long Buisson 1 et 2</b> <i>Vieil-Evreux, Guichainville, Evreux</i>	Industrie, artisanat, logistique	5,1		
<b>Les Vignes</b> <i>Droisy</i>	Mixte	0,35		
<b>TOTAL</b>		<b>12,45</b>	<b>12,45</b>	

RÉSERVES FONCIÈRES ÉCONOMIQUES ET LOCALISATION	VOCATION DOMINANTE	SURFACE (en hectares)	PHASES DE RÉALISATION	
			Phase 1	Phase 2
<b>Zones en extension/création</b>				
<b>Long Buisson 3</b> <i>Guichainville, Angerville-la-Campagne, Evreux</i>	Mixte sauf commerce de détail	61,4	61,4	
<b>Les Pierres Bises</b> <i>Grossoeuvre</i>	Artisanat	1,8		1,8
<b>Cambolle Sud</b> <i>Evreux</i>	Industrie, logistique et commerce de gros	11,8	11,8	
<b>Briqueterie (extension PA la Forêt)</b> <i>Angerville-la-Campagne</i>	Artisanat, industrie, logistique	16	8	8
<b>Les Vignes</b> <i>Droisy</i>	Artisanat	2,7		2,7
<b>Croix Prunelle</b> <i>Saint-André-de-l'Eure</i>	Mixte	3,2	3,2	
<b>Fosse au Buis</b> <i>Saint-Sébastien-de-Morsent</i>	Médico-sociale	2,5	2,5	
<b>BioNormandie Parc</b> <i>Miserey</i>	Cosmétique, pharmaceutique, scientifique	2,1	2,1	
<b>L'Arbre Saint Germain</b> <i>Marcilly-la-Campagne</i>	Mixte	1,3	1,3	
<b>Viéville</b> <i>La-Couture-Boussey</i>	Mixte	4,6	4,6	
<b>Projet développement durable</b> <i>Conches-en-Ouche</i>	Industrie, mixte	35	35	
<b>Le Silo</b> <i>La-Bonneville-sur-Iton</i>	Artisanat	6		6
<b>Les Champs Riou</b> <i>La-Bonneville-sur-Iton</i>	Artisanat	4		4
<b>La Roque</b> <i>Gauville/Parville</i>	Artisanat, mixte	20		20
<b>TOTAL</b>		<b>172,4</b>	<b>129,9</b>	<b>42,5</b>

Sur la période 2020-2040, et en comparaison de la consommation annuelle rétrospective, l'analyse des besoins fonciers à vocation économique en extension met en évidence une réduction annuelle de 31% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

	Rétrospectif		Prospectif	
	Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés (en hectares)		Estimation du foncier nécessaire en extension urbaine (en hectares)	
	Sur la période 2005-2015	Moyenne annuelle	Sur la période 2020-2040	Moyenne annuelle
<b>Economie</b>	<b>126</b>	<b>12,6</b>	<b>172,4</b>	<b>8,62</b>

### Objectif 2.2.4. : Disposer d'une offre économique de qualité

Le SCoT fixe des principes d'aménagement en faveur d'un développement durable et d'une qualité urbaine qui vaut également pour les sites d'activités, aussi bien pour leur mode d'occupation de l'espace que pour la qualité de leur bâti ou environnementale.

Ces principes se traduisent dans le cadre de l'aménagement des zones d'activités :

- soit dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) des plans locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux (PLU-PLUi) ;
- soit dans le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- soit dans tout autre cadre adapté à leur prise en compte.

Les espaces situés à l'interface entre le tissu résidentiel et les zones dédiées à l'activité économique bénéficieront d'un soin particulier, en agissant sur le traitement paysager et les activités accueillies (bureaux et services aux salariés et aux entreprises).

En matière de déplacements, une desserte en transports en commun et/ou une solution de mobilité innovante et douce sont recherchées systématiquement pour les zones d'activités tertiaires, mixtes et artisanales.

Dans les zones d'activités, la mise en place de plans de déplacements d'entreprises (PDE) est encouragée pour favoriser le covoiturage et les déplacements collectifs organisés à l'échelle d'une zone.

De la même manière, les plans de déplacements des administrations (PDA) sont également encouragés.



### Objectif 2.2.5. : Développer l'offre de formation en lien avec les emplois



Pour accompagner le développement de l'économie de la connaissance, de l'innovation et de la recherche, le pôle universitaire d'Evreux est renforcé par la présence de laboratoires de recherche qui concourent :

- à l'attractivité et au dynamisme du pôle universitaire ;
- à la reconnaissance du site d'Evreux comme une place attractive en matière de recherche et d'innovation ;
- à la montée en compétence de la formation professionnelle et de l'enseignement supérieur dispensé localement.

La mise en synergie des sites d'enseignement et des entreprises est favorisée et soutenue notamment par la mise en place du Très Haut Débit.

L'implantation d'entreprises et de pépinières d'entreprises en lien avec les spécialités du territoire est confortée afin de renforcer l'attractivité des formations et d'offrir des débouchés locaux aux étudiants.

Pour faciliter la cohérence et la lisibilité, il est privilégié la spécialisation des sites d'enseignement supérieur.

L'attractivité estudiantine passe par la mise à disposition de services adaptés et leur qualité. Aussi, dans le cadre de la spécialisation des sites d'enseignement supérieur, il convient d'assurer une bonne mise en réseau des équipements spécifiques existants, notamment concernant le cas de la restauration universitaire ou en cas d'impossibilité technique, de veiller à la création d'équipements adaptés (cafétéria,...).



### Objectif 2.2.6. : Conforter les activités touristiques et culturelles

Les richesses naturelles, culturelles et patrimoniales présentes sur le territoire du SCoT en font un espace propice au développement d'une économie touristique adaptée de qualité.

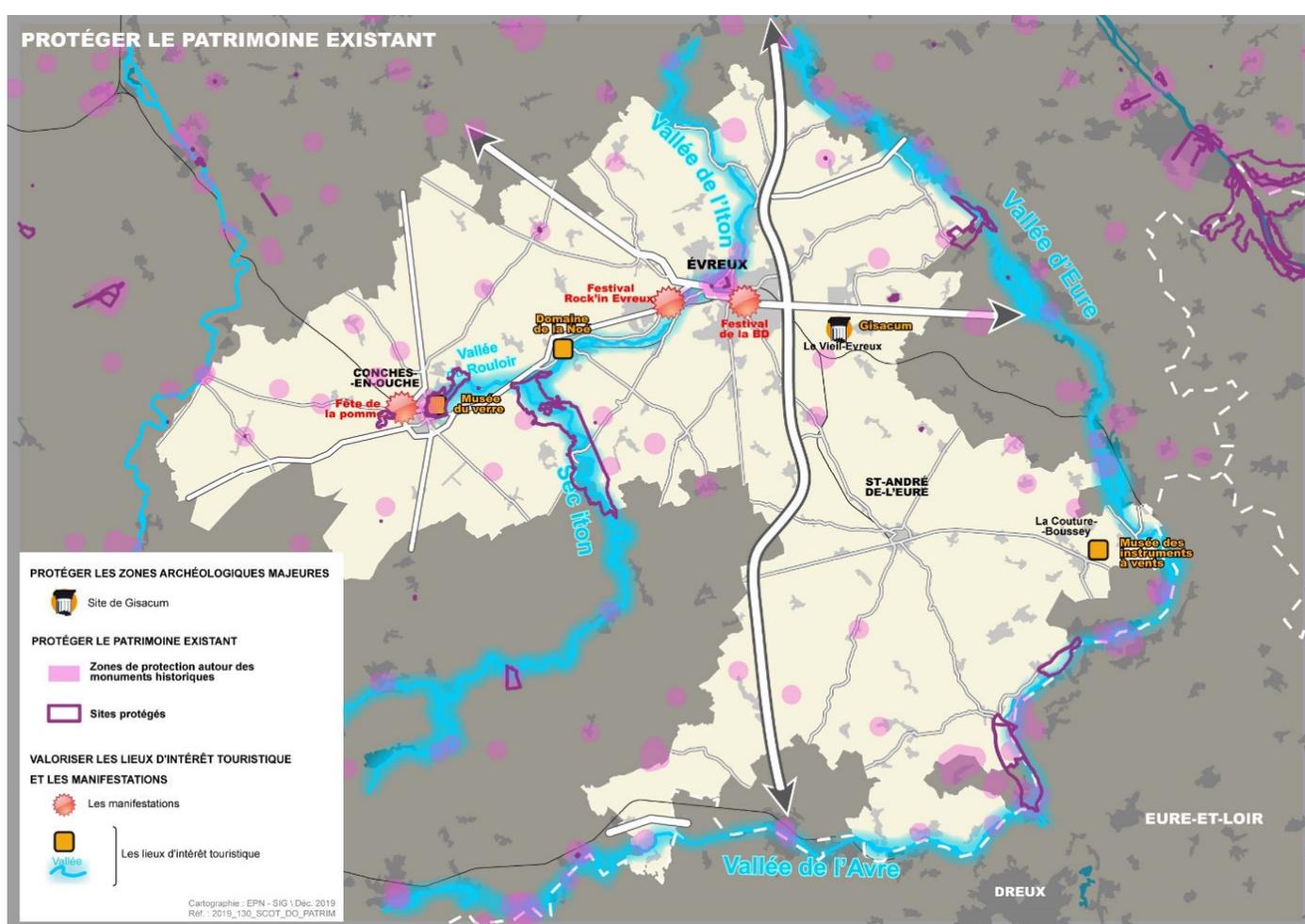
Le SCoT encourage le développement des activités touristiques, tout en protégeant les espaces naturels d'un développement mal maîtrisé.

Afin de satisfaire à ses objectifs, les orientations suivantes sont retenues :

- le tourisme de nature et de plein air est soutenu et développé, notamment dans le cadre du domaine de la Noé situé à la Bonneville-sur-Iton ou de campings ;
- la valorisation touristique des quatre vallées constitutives du territoire (la vallée de l'Iton, la vallée de l'Avre, la vallée du Rouloir et la vallée de l'Eure) mise en œuvre en développant les axes cyclables et en identifiant et valorisant les points de vue sur ces vallées ;
- les projets de vélo-route dont la réalisation sera facilitée par un règlement adapté dans les plans locaux d'urbanisme, contribueront au développement de ce tourisme de nature et de plein air ;
- le développement du tourisme urbain, patrimonial et culturel qui se réalise notamment dans le cadre du label « Ville et Pays d'Art et d'Histoire » de la ville d'Evreux mais également par le développement ou la valorisation de toutes formes d'activités touristiques et culturelles ;
- en matière d'hébergement, l'offre hôtelière et d'hébergement occasionnel (gîtes ruraux, et chambres d'hôtes, etc.) est valorisée sur l'ensemble du territoire du SCoT. L'objectif étant de conforter la vocation d'accueil aux sites naturels ainsi qu'aux grandes manifestations qui contribuent au renforcement de la notoriété du territoire. Pour ce faire, les plans locaux d'urbanisme cibleront les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;



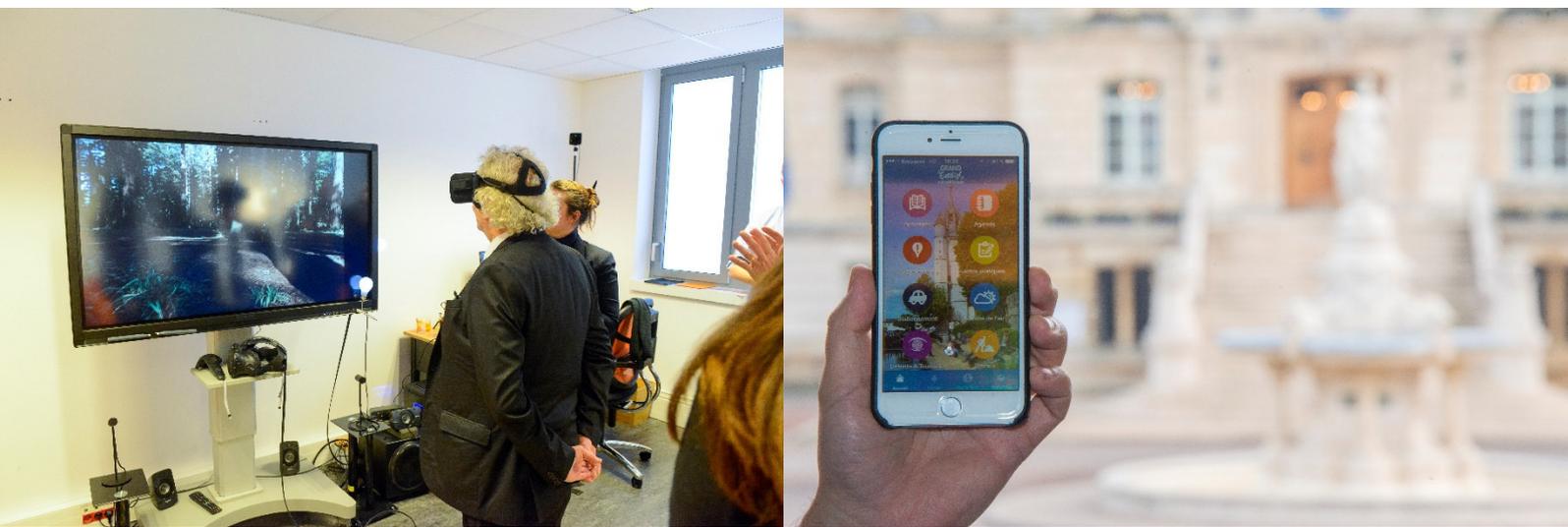
- les aménagements réalisés dans les espaces naturels à des fins de loisirs/tourisme respectent la richesse et la fonctionnalité des milieux, ainsi que les besoins de quiétude des espèces animales. A cette fin, l'intégration paysagère et environnementale des aménagements et constructions peut être traduite dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les plans locaux d'urbanisme. Dans un souci d'économie d'espace, ces aménagements peuvent avoir vocation à canaliser le public via des espaces piétons dédiés par exemple ;
- les déplacements, l'accessibilité et le stationnement entre les sites ou sur les itinéraires touristiques sont organisés de façon à limiter la dispersion des équipements touristiques, à localiser les projets de façon pertinente au regard de l'armature urbaine et du système de mobilité, et à offrir des alternatives d'accès par la marche et le vélo.
- le patrimoine bâti (monuments historiques, édifices archéologiques,...) est identifié et valorisé.



### Objectif 2.2.7. : Achever la couverture numérique du territoire

Face aux nouveaux usages du numérique qui font leur apparition, la nécessité d'un débit croissant et d'une qualité de service s'impose. Cette évolution continue impose aux acteurs publics de se saisir de ce sujet et d'œuvrer pour la mise en place d'une stratégie du numérique qui se traduit par le déploiement d'un réseau Très Haut Débit. Le SCoT se fixe pour ambition de saisir les opportunités offertes par le numérique comme d'un levier d'attractivité et de rayonnement pour répondre aux besoins des entreprises, des unités de recherche et de formation mais aussi des habitants.

En cohérence avec les actions envisagées par les opérateurs privés, l'objectif fixé par le SCoT est un accès à la fibre optique pour l'ensemble de la population et des entreprises du territoire d'ici 2021.





## PARTIE 3

# Un urbanisme durable de proximité pour une optimisation de la qualité de vie

### **Orientation 3.1. : Un développement résidentiel durable, équilibré, diversifié et solidaire ..... 61**

Objectif 3.1.1. : Produire une offre de logement diversifiée.....61

Objectif 3.1.2. : Optimiser le foncier .....63

Objectif 3.1.3. : Soutenir la vitalité des pôles ruraux structurants et des bourgs ruraux .....68

### **Orientation 3.2. : Développer un réseau de mobilités pour une meilleure accessibilité aux différents niveaux de services..... 69**

Objectif 3.2.1. : Développer l'intermodalité et améliorer les conditions de déplacements .....69

Objectif 3.2.2. : Développer l'usage de la marche à pied et du vélo .....72

### **Orientation 3.3. : Soutenir une mise en œuvre ambitieuse de la transition énergétique.....74**

Objectif 3.3.1. : Favoriser les filières d'avenir .....74

Objectif 3.3.2. : Développer les énergies renouvelables .....74

Objectif 3.3.3. : Réduire les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air .....75

### **Orientation 3.4. : Développer un cadre de vie de qualité .....77**

Objectif 3.4.1. : Veiller à l'intégration paysagère des différents projets dans leur environnement .....77

Objectif 3.4.2. : Affirmer une ambition architecturale et paysagère .....78

## Orientation 3.1. : Un développement résidentiel durable, équilibré, diversifié et solidaire

### Objectif 3.1.1. : Produire une offre de logement diversifiée

#### Apporter une réponse aux besoins en logement

Le scénario démographique retenu consiste à poursuivre la croissance démographique constatée entre 2010 et 2015, soit une croissance annuelle de 0,36%.

	Besoins liés au « point mort »	Besoins liés à l'évolution démographique	Estimation du total des besoins en logements (point mort + évolution démographique)
<b>Nombre de logements par an</b>	<b>470 logements</b>	<b>210 logements</b>	<b>680 logements</b>
<i>dont EPN</i>	<i>400 logements</i>	<i>190 logements</i>	<i>590 logements</i>
<i>dont CCPC</i>	<i>70 logements</i>	<i>20 logements</i>	<i>90 logements</i>
<b>Nombre de logements sur la période 2020-2040 (20 ans)</b>	<b>9 400 logements</b>	<b>4 200 logements</b>	<b>13 600 logements</b>
<i>dont EPN</i>	<i>8 000 logements</i>	<i>3 800 logements</i>	<i>11 600 logements</i>
<i>dont CCPC</i>	<i>1 400 logements</i>	<i>400 logements</i>	<i>1 800 logements</i>

#### Adapter l'offre de logements en fonction de l'armature territoriale

- Le pôle urbain visera le rééquilibrage parc privé-parc social et développera l'accèsion à la propriété (dont la primo-accession).
- Les villes périphériques/secondaires développeront le locatif privé et social ainsi que la primo-accession.
- Les pôles ruraux structurants développeront le locatif privé et social ainsi que la primo-accession.
- Les bourgs ruraux maintiendront les équilibres intergénérationnels et mettront l'accent sur le parc existant. Le développement des hameaux est raisonné notamment pour les communes sans centre-bourg distinct et constituées principalement de hameaux. Dans ces communes, l'urbanisation s'effectuera au cas par cas.

#### Faire face au vieillissement de la population et développer la mixité générationnelle

Pour faire face au vieillissement de la population, des produits d'habitats spécifiques sont nécessaires. Pour mieux répondre aux besoins des seniors, les documents et opération d'urbanisme répondent aux objectifs de développement d'une diversité de produits et de solutions hors établissements médicalisés :

- créer des logements adaptés et/ou adaptables dans l'offre de logements de droit commun, en accession ou en locatif ;
- développer une offre dédiée non médicalisée pour les seniors de type béguinages, en accession ou en locatif. Cela pourrait par ailleurs constituer un vecteur de redynamisation des centres-villes et centres-bourgs ;
- adapter des logements dans le parc existant, social et privé.

### Développer une offre de logement adaptée à l'évolution des ménages et favoriser la mixité générationnelle

Les documents et opération d'urbanisme répondent aux objectifs suivants :

- développer des logements de petite taille afin de faire face à l'évolution de la composition familiale des ménages et à la croissance du nombre de petits ménages (T1 au T3) ;
- proposer une offre de logements adaptée et attractive pour les actifs et les familles, tant dans l'offre nouvelle que dans le parc existant ;
- développer des offres, en individuel et lots de terrain à bâtir, attractives et financièrement abordables pour ces publics pour fidéliser et attirer des familles et des actifs ;
- encourager l'accès au logement et les parcours résidentiels dans le parc existant (primo-accession, logements locatifs adaptés dans le privé et le social) ;
- anticiper l'accueil des familles par le développement d'une offre de logements individuels assez proche des centres et accessibles en termes de prix ;
- favoriser les projets d'habitat intergénérationnels.

### Tendre au rééquilibrage socio-territorial et favoriser la mixité sociale

Les documents et opération d'urbanisme répondent aux objectifs suivants :

- développer l'offre de logements en accession à la propriété sur Evreux et Gravigny ;
- développer l'offre locative, sociale et privée et diversifier les typologies de logements dans les autres communes en fonction de la desserte en transport en commun et de la présence d'équipements et services ;
- diversifier l'habitat par la mixité sociale (coexistence de différents types de logements (sociaux, non sociaux,... au sein d'un même espace).

### Répondre aux besoins spécifiques

- répondre aux besoins des gens du voyage conformément au schéma départemental en vigueur ;
- encourager l'adaptation des logements à la problématique du handicap et du vieillissement.

### Objectif 3.1.2. : Optimiser le foncier

#### Mobiliser prioritairement l'existant et maîtriser la construction neuve

Les documents d'urbanisme œuvreront en faveur d'une mobilisation prioritaire de l'existant dans l'enveloppe urbaine pour produire des logements. Il s'agira notamment de :

- privilégier les opérations de RU situées sur les friches (activités, habitat,...) avant toute construction en extension urbaine ;
- identifier les enjeux de résorption de la vacance en fonction des caractéristiques spécifiques aux deux intercommunalités. Dans le but de réduire la vacance, les collectivités définissent en fonction du contexte :
  - la part de logements vacants à résorber ;
  - les conditions d'adaptation des règles d'urbanisme qui peuvent faciliter l'amélioration de l'habitat ;
  - les secteurs d'aménagement et/ou renouvellement urbain dans lesquels une nouvelle configuration des sites s'avère nécessaire traduite dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
  - les actions à mettre en œuvre de type OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) et les aides à mobiliser de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) en s'adaptant à leurs évolutions sur la durée du SCoT (publics cibles et plafonds).
- améliorer voire réhabiliter le parc de logements existants (orienter la réhabilitation du parc social et privé vers l'amélioration du confort et la remise aux normes des logements anciens, la résorption de l'habitat indigne, l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap et la précarité énergétique) ;
- permettre l'attribution de subventions aux propriétaires occupants et bailleurs pour financer les travaux d'amélioration en matière de sécurité, d'isolation acoustique, de salubrité, de performances énergétiques, d'accessibilité et de l'adaptation aux personnes âgées et en situation de handicap.

Les documents d'urbanisme agiront également sur la construction neuve de logements en :

- la recentrant à proximité des pôles d'emplois, de services et d'équipements, en lien avec l'armature territoriale.
  - par le fait de viser un confortement démographique sur Evreux ;
  - par un maintien du développement des villes périphériques/secondaires et des pôles ruraux structurants ;
  - par un maintien du développement des bourgs ruraux mais de manière plus mesurée par rapport à la période récente.
- privilégiant des formes urbaines plus compactes et plus économes en foncier :
  - autoriser la division parcellaire organisée ;
  - Traduire la densité résidentielle dans les documents d'urbanisme locaux (règles d'implantation, de gabarit, et de hauteur) ;
  - mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour gérer les formes d'habitat dans les secteurs en mutation et les secteurs à urbaniser.



### Gérer la continuité des extensions urbaines

Les opérations de logements en extension devront intégrer les principes de qualité urbaine, de gestion environnementale et d'optimisation de la consommation d'espace dans la gestion de la continuité avec l'existant :

- proscrire les développements linéaires et éviter l'organisation en impasse ;
- rechercher un maillage viaire avec le tissu urbain existant et les centres-villes, bourgs ou villages ;
- proscrire les développements qui participent à l'enclavement des activités agricoles ;
- gérer les interfaces avec les milieux écologiques en évitant leur fragmentation ou l'augmentation des pressions à proximité ;
- favoriser la cohérence de la lisière urbaine en soignant les franges à travers la plantation d'essences locales par exemple.

### Gérer la fonctionnalité des espaces et les morphologies urbaines

Dans le cadre de leurs documents d'urbanisme et de programmation urbaine, les collectivités prennent des dispositions traduisant l'objectif de développer une urbanisation résidentielle :

- connectée aux centralités où les équipements et services sont présents et où le domaine public est perçu comme un espace de vie social attractif et convivial :
  - en promouvant les projets mixtes habitat/services et/ou les itinéraires doux facilitant l'accès aux centralités de proximité.
- articulée avec l'offre de mobilité :
  - en prévoyant les espaces et aménagements nécessaires à une insertion fonctionnelle et esthétique efficace des aires de covoiturage, des liaisons douces, des accès regroupés, le tout en amont de la conception des projets ;
  - en assurant des flux sécurisés intégrant les enjeux du fonctionnement des services publics (collecte des déchets,...) et des commerces (livraisons,...) ;
  - en optimisant le stationnement et en lui attribuant une certaine lisibilité : adapter le stationnement aux usages changeant de l'espace public (marché, événement, usage nocturne), libérer l'espace public pour laisser plus de place aux piétons aux abords de monuments urbains remarquables.
- facilitant le bioclimatisme :
  - en prévoyant des périmètres d'opérations d'aménagement et tracés viaires favorisant des formes de parcelles aisées à aménager et permettant au bâti une implantation/hauteur favorable au regard de l'exposition solaire,...



- mobilisant des formes urbaines plus compactes en lien avec la consommation limitée de l'espace, en promouvant l'habitat intermédiaire et en diminuant la taille des parcelles

d'habitations. L'habitat intermédiaire permet de répondre aux objectifs de diversification du parc de logement et peut prendre deux formes :

- habitat individuel groupé : des maisons groupées qui entretiennent des rapports de mitoyenneté entre les logements. Maisons en bande ou maisons accolées, elles disposent d'un accès individualisé et sont traversantes, en offrant un côté public, une façade sur rue et à l'arrière, un espace extérieur privé : un rez-de-jardin, une cour, un patio... ;
- habitat individuel superposé : à la limite entre habitat individuel groupé et semi-collectif. Constitué de plus de deux logements superposés où chaque appartement bénéficie d'un accès individualisé, qu'il soit sur un niveau, en duplex ou en triplex. Les logements bénéficient d'un espace extérieur privatif, d'une terrasse et parfois d'un jardin.

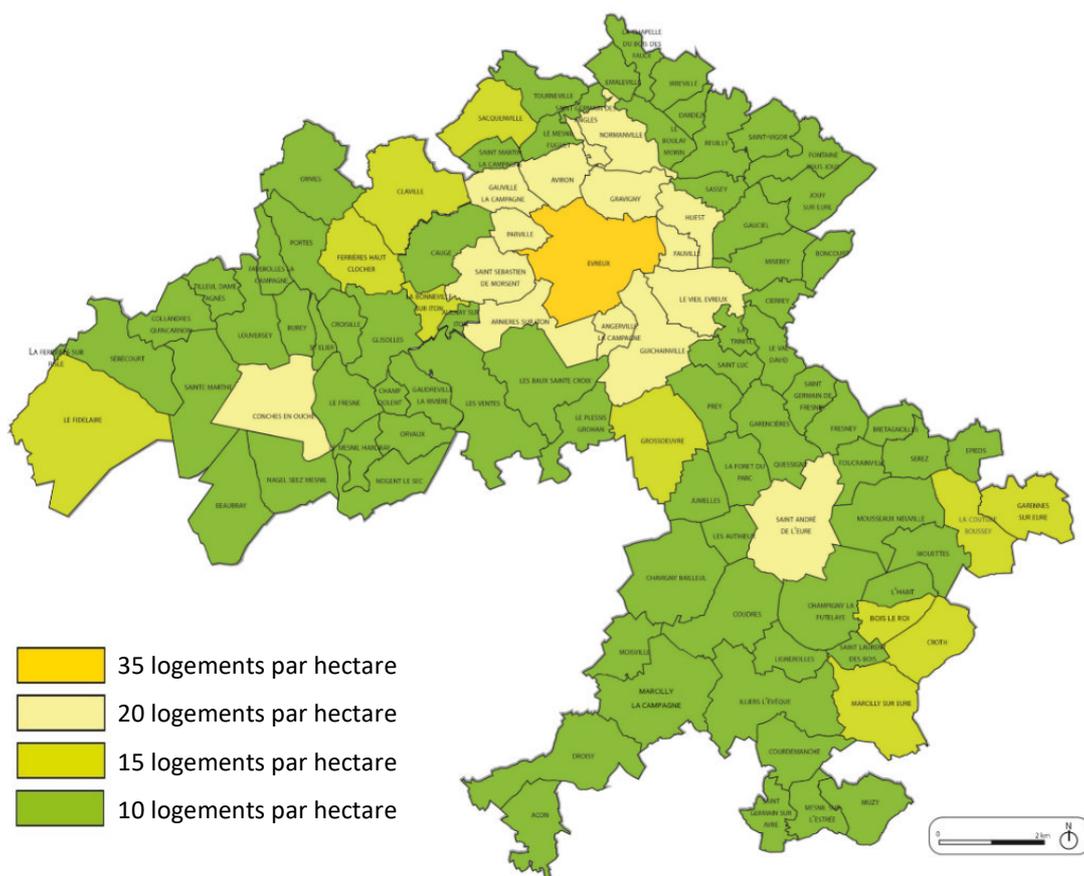
Ce développement s'appuie sur les formes urbaines traditionnelles des villes, bourgs et villages tout en cherchant à répondre aux aspirations des habitants en termes d'architecture, d'intimité, d'espace et de confort.

- en conciliant qualité urbaine et densité, soit en favorisant l'intensité urbaine.

L'organisation du parcellaire et du réseau viaire doit permettre l'application d'une densité moyenne appliquée à la commune en fonction de l'armature territoriale sur toutes les parcelles et sur toutes les zones à urbaniser des PLU :

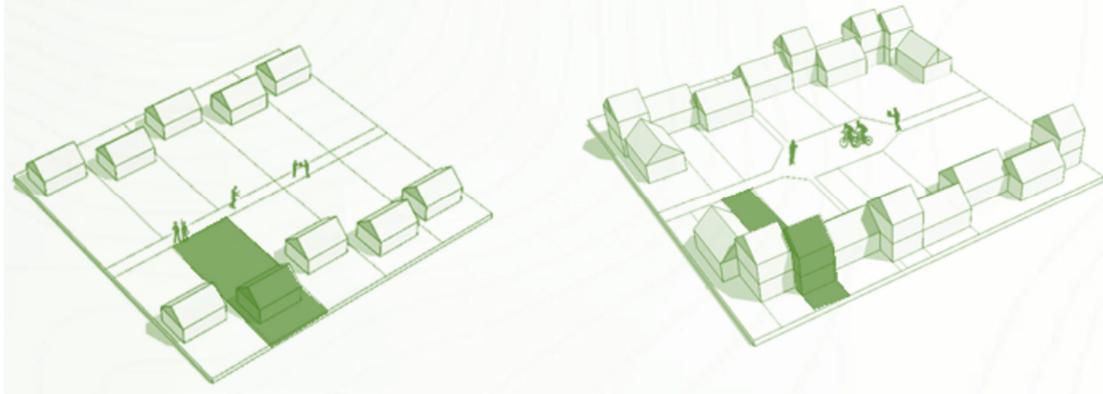
- pôle urbain : 35 logements par hectare ;
- villes périphériques/secondaires : 20 logements par hectare ;
- pôles ruraux structurants : 15 logements par hectare ;
- bourgs ruraux : 10 logements par hectare.

Densités moyennes à appliquer à échéance 2040



- une gestion différenciée des densités en variant le niveau d'alignement et en donnant une place plus ou moins importante aux jardins en fond de parcelle générant une diversité de logements à l'opération :
  - l'objectif est de rechercher par les alignements et configurations de parcelles, une meilleure jouissance de l'espace que dans les implantations « carré dans le carré » qui créent des délaissés non exploités ;
  - l'intimité est recherchée également dans d'éventuelles ruptures d'implantation du bâti, la végétalisation et les clôtures ;
- une qualité patrimoniale plus importante au travers d'un espace mieux intégré dans le contexte paysager et en accroche du tissu traditionnel (par opposition à un quartier replié sur lui-même) ;
- une capacité d'évolution plus importante du tissu en fonction des besoins des habitants ;
- des possibilités de rationalité du linéaire de voirie.

## Exemples de densités par hectare



**Habitat individuel** : parcelle de 500 m<sup>2</sup>  
15 logements / hectare

**Habitat individuel groupé** : parcelle de 300 m<sup>2</sup>  
25 logements / hectare

### Prolonger l'armature paysagère et écologique dans l'espace urbain

Les documents d'urbanisme prévoient la reconnaissance et le renforcement de trames écologiques au sein des enveloppes urbaines.

- Elles peuvent concerner à la fois :
  - les espaces liés aux cours d'eau ;
  - les mares ;
  - les talus plantés ;
  - les espaces verts publics ;
  - les jardins ou espaces publics : places, alignements d'arbres,... ;
  - les jardins issus des espaces privés.
- La mise en œuvre de cette trame écologique dans les documents d'urbanisme peut être réalisée au travers d'outils comme les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent un parti d'aménagement ainsi qu'un coefficient de biotope le cas échéant.



Bois-le-Roi



Coudres

### Objectif 3.1.3. : Soutenir la vitalité des pôles ruraux structurants et des bourgs ruraux

En lien avec l'armature territoriale définie, les documents d'urbanisme doivent :

- permettre au commerce de bénéficier de flux de clients potentiels en maintenant la population et les occasions de fréquentation. A cette fin, les collectivités :
  - renforcent l'offre de logement en centre-ville/centre-bourg ;
  - visent à renforcer la mixité des fonctions urbaines en prévoyant les possibilités d'accueil de petits-commerces au cœur des centres-villes/centre-bourgs.
- définir des modes d'aménagement et un urbanisme compatible avec l'objectif de maintien et/ou développement des commerces. Pour cela, ils prévoient :
  - un aménagement sécurisé et qualitatif de l'espace public qui invite à la déambulation ;
  - des petits espaces de stationnement et limiter le stationnement de voiture ventouse par une concertation et/ou une réglementation adaptée (zones bleues,...) ;
  - d'autoriser des formes urbaines permettant l'intégration des commerces en rez-de-chaussée des constructions dans ces périmètres, ou des possibilités d'implantations nouvelles ;
  - de mettre en place des règles d'urbanisme de nature à créer des conditions favorables au développement du commerce telles que :
    - le recul homogène par rapport à la voie pour l'implantation des bâtiments sur les axes marchands ;
    - la mise en place de linéaires « commerce, artisanat et service » sur les emplacements les plus stratégiques et de manière à privilégier les continuités marchandes ;
    - un nombre minimal de places de stationnement par local peu contraignant.
  - de faciliter l'adaptation des locaux commerciaux aux nouvelles normes (accessibilité,...) et aux besoins des projets des commerçants.



La-Ferrière-sur-Risle



Marcilly-sur-Eure



Ferrières-Haut-Clocher

## Orientation 3.2. : Développer un réseau de mobilités pour une meilleure accessibilité aux différents niveaux de services

### Objectif 3.2.1. : Développer l'intermodalité et améliorer les conditions de déplacements

#### Promouvoir une offre de mobilité attractive

Les collectivités locales créeront les conditions favorables à l'usage des transports en commun, des nouvelles mobilités et des modes doux, en organisant leur desserte par des modes de déplacements correspondant aux besoins induits par les projets. Pour ce faire :

- les documents d'urbanisme favoriseront le développement prioritaire de l'urbanisation à proximité des transports en commun lorsqu'ils existent ;
- le réseau urbain évoluera au regard des projets à desservir (extension, reconfiguration,...) ;
- le pôle multimodal de la gare d'Evreux a vocation à se renforcer pour constituer un nœud de mobilité fort à l'échelle de la ville et du territoire qui permette en outre de soutenir et améliorer la fréquence de desserte ferrée et les modes de déplacements alternatifs à la voiture, notamment vers le centre-ville (ferroviaire, gare routière, modes doux).

En outre, les documents d'urbanisme locaux, les plans de gestion des déplacements et les politiques publiques spécifiques mettront en œuvre les principes suivants :

- au regard des besoins, l'organisation globale des transports et déplacements tiendra compte des zones d'activités principales pour organiser la desserte de ces zones en moyens de mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture (transports en commun, covoiturage, modes doux,...) ;
- les opérations urbaines d'importance devront intégrer dès leur conception une réflexion globale sur les conditions de leur desserte par les transports en commun et les itinéraires en modes doux.

#### Faciliter les déplacements de toutes les populations

Le SCoT se fixe pour ambition de maintenir une offre de transports à destination des populations les plus fragiles. Cette action de poursuite d'une offre de transports adaptées s'appuie sur des profils particuliers d'usagers (non-motorisés, en recherche d'emploi ou âgés) :

- les pratiques d'autopartage et les services de prêt de véhicule se développeront sur le territoire en s'appuyant sur les acteurs existants (WIMOOV), de façon à favoriser le retour à l'emploi de personnes en difficultés et lutter contre les difficultés d'insertion liées à la mobilité ;
- en outre, dans le cadre de réalisation ou de réaménagement de nouveaux équipements, les communes veilleront à intégrer les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite (PMR) dans la façon de concevoir leurs futurs espaces de circulation.

#### Organiser les différentes échelles de mobilités

Une organisation efficace des mobilités sur le territoire repose sur l'armature territoriale et les espaces de vie en lien avec les équipements et les services de proximité.

L'espace de mobilités s'appuie donc sur l'armature territoriale du SCoT et vise à répondre aux différents besoins des populations. Le maintien de cet espace de mobilités est nécessaire à l'équilibre territorial et à la vitalité des bourgs ruraux.

L'amélioration du maillage des dessertes internes visera le renforcement des liaisons entre le pôle urbain et les villes secondaires/périphériques, les pôles ruraux structurants et les bourgs ruraux.

La structuration de cet espace de mobilité s'appuie sur la stratégie de renforcement des pôles. Les documents d'urbanisme veilleront à :

- assurer l'accessibilité aux différents pôles de transport (gares, aires de covoiturage), en organisant au mieux l'offre de déplacements et de mobilités ;
- optimiser et organiser les complémentarités entre les centres-urbains, les secteurs d'emplois et les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, en particulier les communes où sont présentes les gares structurantes du réseau TER (Evreux, Conches-en-Ouche et Bueil) ;
- assurer le maillage de l'espace par un réseau d'infrastructures spécifiques aux modes doux et la définition d'itinéraires cyclables, ou a minima en permettant leur usage de manière sécurisée ;
- poursuivre le déploiement de l'offre de recharge des véhicules électriques et hydrogènes (en priorité sur les centres-urbains et les principaux nœuds d'échanges intermodaux) en prévoyant des zones dédiées.

#### Renforcer les liaisons du territoire

En s'appuyant sur l'armature territoriale et sur l'analyse des flux domicile-travail, le SCoT vise globalement un renforcement des liaisons du territoire. Il convient donc de :

- améliorer l'offre de déplacement au niveau des axes Evreux/Conches-en-Ouche et Evreux/Saint-André-de-l'Eure en renforçant la performance de l'offre de transport en commun pour limiter le recours à l'automobile dans les déplacements quotidiens (amélioration des correspondances entre l'offre de bus régionale et l'offre urbaine, et entre les trains et l'offre urbaine,...) ;
- améliorer l'offre de déplacement entre le territoire du SCoT et les territoires voisins, ce qui se traduit notamment par l'amélioration sur le long terme de l'offre ferroviaire par la création de la Ligne Nouvelle Paris Normandie ;
- proposer de nouvelles solutions de mobilité en zone rurale.

#### Prendre en compte les besoins des ressortissants d'EPN vers les territoires voisins

- Veiller à la mise en cohérence des offres de transports.
- Essayer de limiter les effets de frontières.

## Aménager des espaces dédiés au covoiturage

Le déploiement du covoiturage vise à répondre aux besoins de déplacements de courte et moyenne distance ou liés au travail et aux besoins de rabattement sur les gares et les arrêts structurants des réseaux de transport public de personnes. Pour cela, les collectivités locales doivent :

- identifier les opportunités d'aménagement ou d'extension d'espaces de stationnement spécifiques au covoiturage et prévoir les espaces éventuellement nécessaires à leur réalisation :
  - en s'appuyant prioritairement sur la connaissance d'initiatives spontanées déjà engagées et sur la possible mutualisation de parkings existants publics ou privés ;
  - le cas échéant, et en lien avec les flux de déplacements domicile/travail observés, en s'appuyant sur des points stratégiques du territoire : échangeurs, gares, périphérie du réseau Transurbain,....
- en l'absence de plan de déplacements urbain (PDU), les documents d'urbanisme veilleront à proposer une offre d'itinéraires cyclables qui établit des liaisons structurantes et plus diffuses entre et autour des grands pôles générateurs de flux (pôles d'emplois, pôles de transports, établissements scolaires, centres anciens, zones commerciales,...) dans un périmètre tenant compte du niveau d'attractivité de l'équipement.

## Penser l'espace « gare » comme une entrée de ville

Afin d'influencer l'attractivité des gares du territoire et leur fréquentation par les usagers, les documents d'urbanisme locaux, les politiques publiques sectorielles locales et les opérations d'aménagement veilleront à faciliter l'accès à ces équipements en les rendant attractifs par un traitement urbain et paysager adapté.

Pour assurer le confort des usagers lors de leurs correspondances, les espaces de transition entre les différents modes de transports feront l'objet d'un traitement architectural et paysager de qualité : mobilier urbain, normes PMR, traitement des espaces publics, partage de l'espace public, espaces de stationnement vélo...

Sur certains sites, il sera nécessaire d'apaiser les comportements de conduite afin de favoriser un meilleur partage des voiries et des espaces publics.



### Objectif 3.2.2. : Développer l'usage de la marche à pied et du vélo

De manière plus générale, les documents d'urbanisme locaux, les plans de gestion des déplacements et les politiques publiques spécifiques mettront en œuvre les principes suivants :

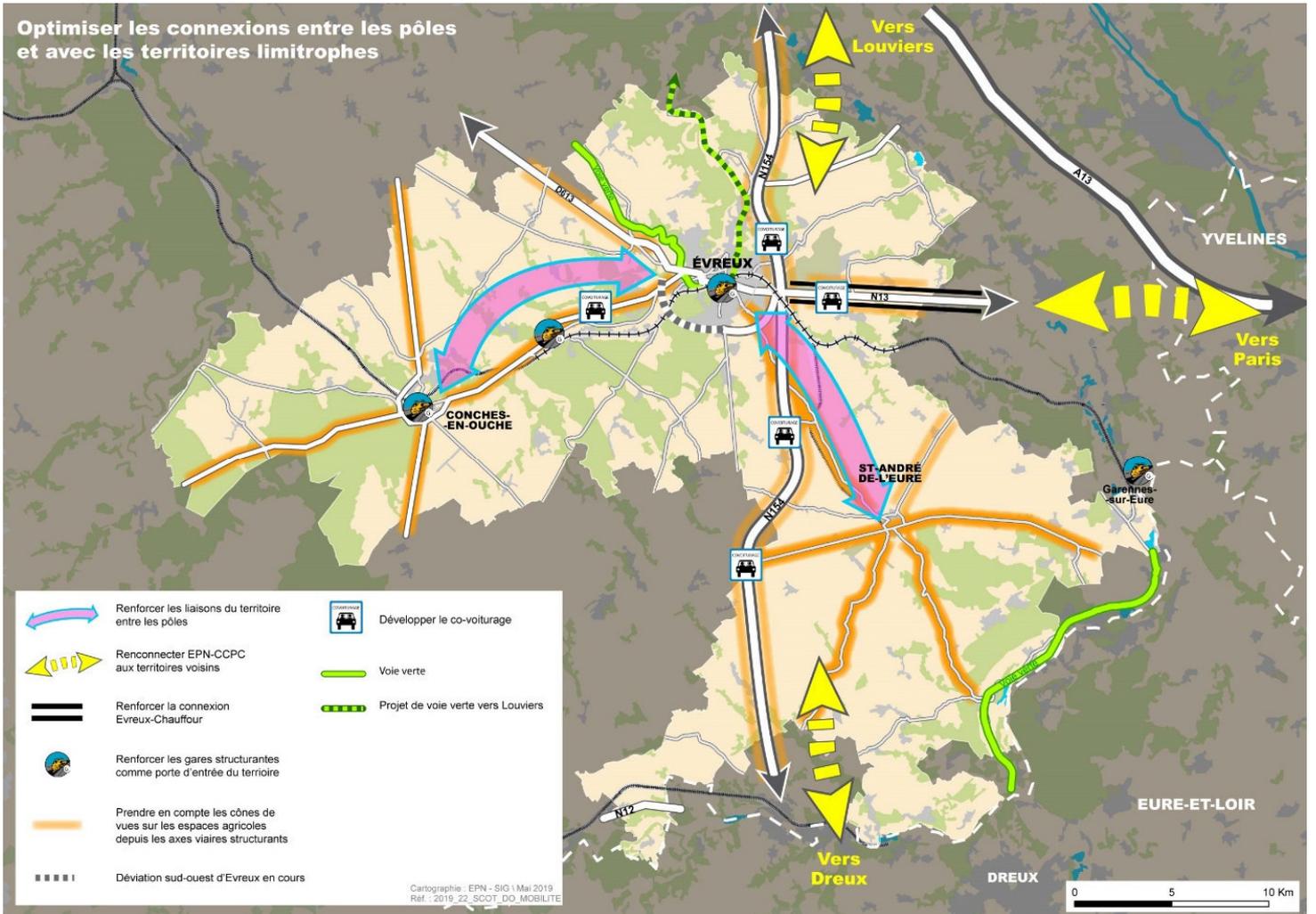
- achever le réseau cyclable à l'échelle du territoire en tenant compte des vallées du territoire (vallée de l'Eure, vallée de l'Iton et vallée de l'Avre et d'Eure), se présentent comme des axes de développement majeurs notamment pour l'attractivité touristique ;
- compléter le maillage interne au territoire, soit l'axe le Fidelaire/Saint-Germain-des-Angles en passant par Evreux et l'axe Muzy/Acon ;
- réfléchir à l'aménagement d'une voie verte sur l'axe Evreux/Saint-André-de-l'Eure en mobilisant différentes disponibilités foncières à l'échelle locale (voie ferrée inutilisée susceptible d'être réutilisée en voie verte notamment) ;
- réaliser des aménagements doux dans les centres-villes d'Evreux et ses communes périphériques, Saint-André-de-l'Eure et Conches-en-Ouche, de façon à compléter les aménagements existants, mais également entre ces pôles ;
- assurer une meilleure sécurité dans les traversées de centre-bourgs et sur les axes situés entre hameaux et centres et rechercher un traitement adapté en termes d'aménagement et d'équipement des centres-bourgs et de la trame viaire ;
- mettre en place des services spécifiques liés à la pratique du vélo : service de location de longue durée, stationnement au niveau des points intermodaux, des pôles économiques, des équipements scolaires et des équipements structurants. En outre, dans le cas du stationnement, les plans locaux d'urbanisme préciseront les modalités permettant le stationnement des vélos dans tous les types de construction (logements, bureaux, sites touristiques, commerces...), en veillant à inscrire un nombre suffisant de places pour favoriser l'usage de ce mode et des conditions garantissant sa facilité d'utilisation (localisation et accessibilité des espaces de stationnement) et sa sécurité. Pour le cas des logements, des places de stationnement vélo seront prévues dans les opérations supérieures à 5 logements au niveau du pôle urbain et des villes périphériques et secondaires.

En plus de cela, il s'agit de travailler sur le volet « sensibilisation » :

- sur le partage de la voirie, en intégrant les enjeux de sécurité routière, de santé publique, d'environnement et d'urbanisme ;
- sur les bénéfices et l'intérêt de la pratique du vélo dans les déplacements quotidiens de courtes distances, mais également pour les entreprises et les administrations.



**Optimiser les connexions entre les pôles et avec les territoires limitrophes**



## Orientation 3.3. : Soutenir une mise en œuvre ambitieuse de la transition énergétique

### Objectif 3.3.1. : Favoriser les filières d'avenir

Dans le but de soutenir les projets dans le domaine de l'écologie industrielle, les collectivités anticipent et adaptent le règlement des plans locaux d'urbanisme pour :

- faciliter l'installation des entreprises en proposant un foncier et un aménagement adapté aux nouveaux modes de production (recyclage, production énergétique, valorisation des déchets, économie circulaire...);
- autoriser la réalisation des équipements nécessaires à la production et éventuellement au stockage énergétique ;
- étendre les actions en matière de gestion et de valorisation des déchets.

### Objectif 3.3.2. : Développer les énergies renouvelables

Favoriser la production d'énergies renouvelables et de récupération de la production à l'échelle du bâtiment ou de l'îlot

Les plans locaux d'urbanisme favorisent la production d'énergies renouvelables et de récupération de la production à l'échelle du bâtiment ou de l'îlot (opération). De ce fait, ces documents doivent veiller à :

- l'intégration de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque ainsi que du petit éolien en fonction des enjeux paysagers ;
- l'intégration de dispositifs de production d'énergie sur les toitures de grands équipements commerciaux, de bâtiments industriels et agricoles, neufs ou existants ;
- l'optimisation de la possibilité de recourir aux énergies renouvelables en valorisant les potentiels locaux (réseau de chaleur, biomasse, photovoltaïque,...) dans le cadre d'opérations, à travers par exemple la mutualisation de systèmes de production de chaleur (existant ou à créer).

Développer un « mix énergétique » en appui des ressources locales

Il s'agit globalement de diversifier les sources d'énergie en promouvant le développement des énergies renouvelables pour renforcer l'autonomie énergétique tout en tenant compte de l'impact paysager de ces projets.

- Par l'hydrogène :

En s'appuyant sur le développement d'une station d'approvisionnement d'hydrogène sur le territoire et une situation stratégique de proximité avec l'Ile-de-France, le territoire mènera des études sur l'implantation potentielle d'une station de production d'hydrogène.

- Par la biomasse et la méthanisation :

La valorisation de la biomasse s'appuie sur les potentiels de développement offerts par le territoire qui doivent être mesurés au regard des gisements disponibles à proximité.

La biomasse a vocation à être développée et constitue un vecteur clé pour l'économie circulaire autour de la valorisation de la matière organique et des déchets ligneux notamment des exploitations

agricoles et sylvicoles. Il convient donc de contribuer au renforcement de la filière bois-énergie avec les acteurs du territoire en s'appuyant sur la richesse sylvicole présente sur le territoire.

Plus globalement, il s'agit de :

- mettre en place une filière de valorisation de la biomasse en tenant compte des spécificités territoriales urbaines/rurales ;
- favoriser un approvisionnement local.

Les collectivités territoriales poursuivent l'accompagnement des porteurs de projets déjà engagés dans l'exploitation de la biomasse et s'engagent à sensibiliser la population sur ce domaine.

■ Par l'éolien :

Malgré des possibilités peu significatives en matière de développement de l'éolien, les plans locaux d'urbanisme permettent son implantation sous certaines conditions. En dehors des zones où les contraintes techniques ne permettent pas le développement de l'éolien, il sera tenu compte des orientations suivantes :

- privilégier dès que possible le regroupement des parcs pour faciliter la livraison de l'électricité produite sur le réseau ;
- prioriser le développement de l'éolien là où les enjeux paysagers sont les plus faibles, après une étude d'insertion paysagère tenant compte des co-visibilités induites pour ne pas déqualifier le paysage ;
- encadrer le développement de l'éolien en prenant en compte les sensibilités locales (présence de monuments historiques,...) ;
- étudier son implantation au regard de son impact sur la trame verte et bleue ;
- étudier le développement du petit éolien sous réserve de son insertion paysagère.

### Objectif 3.3.3. : Réduire les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air

Les collectivités territoriales prennent en compte dans les règlements et orientation d'aménagement et de programmation de leurs plans locaux d'urbanisme, les possibilités de mise en œuvre :

- d'une approche bioclimatique dans les opérations d'aménagement et les constructions de façon à prendre en compte les conditions locales et les exploiter gratuitement (orientation au soleil, expositions au vent, végétalisation,...). Le tout en cohérence avec les enjeux d'intégration paysagère et de valorisation patrimoniale.
  - Développer l'énergie solaire thermique en instaurant des règles d'urbanisme adaptées.
  - Permettre le développement de ces équipements sur les bâtiments neufs mais également sur les bâtiments existants, réhabilités, qu'il s'agisse de bâtiments publics ou privés.
  - Favoriser les démarches de végétalisations des toitures, des façades et des places qui favorisent la fixation des particules fines et renouvellent la qualité de l'air en instaurant des règles d'urbanisme adaptées. La présence du végétal dans les espaces urbains permet de réduire les phénomènes d'îlots de chaleur et d'agir sur la qualité de l'air.
  - Préserver par un zonage adapté, les forêts et parcs urbains et péri-urbains de façon à limiter les concentrations en ozone dans le tissu urbain environnant.
  - Développer des matériaux à fort albedo pour limiter le réchauffement urbain.
  - Mettre en place un coefficient de biotope pour agir sur la minéralisation des espaces.

- Optimiser des formes urbaines pour agir sur la dispersion des flux d'air et donc des polluants atmosphériques.
- Etudier les possibilités de mutualisation des systèmes de raccordement à des réseaux de chaleur existants.
- De l'amélioration énergétique du parc de logements existants, public et privé. Il s'agit notamment de :
  - développer des campagnes de sensibilisation sur l'intérêt des travaux à mener et sur les financements mobilisables relatifs à la mise en œuvre de travaux d'isolation des bâtiments ou d'amélioration des modes de chauffage plus économes en énergie ;
  - encourager le recours aux sources d'énergies renouvelables et l'utilisation de matériaux à fort pouvoir isolant dans la construction d'habitations ;
  - favoriser la réhabilitation thermique des logements constitutifs du parc ancien.
- De l'optimisation des mobilités en :
  - densifiant l'urbanisation aux abords des transports en commun urbains existants (pôle urbain et villes périphériques/secondaires) ;
  - équilibrant l'offre d'emplois et de logements ;
  - poursuivant le développement des mobilités douces et alternatives ;
  - renforçant la mixité fonctionnelle c'est-à-dire en regroupant dans la mesure du possible les fonctions économiques, résidentielles, commerciales, du territoire de façon à réduire le besoin de déplacements et donc les émissions associées.



## Orientation 3.4. : Développer un cadre de vie de qualité

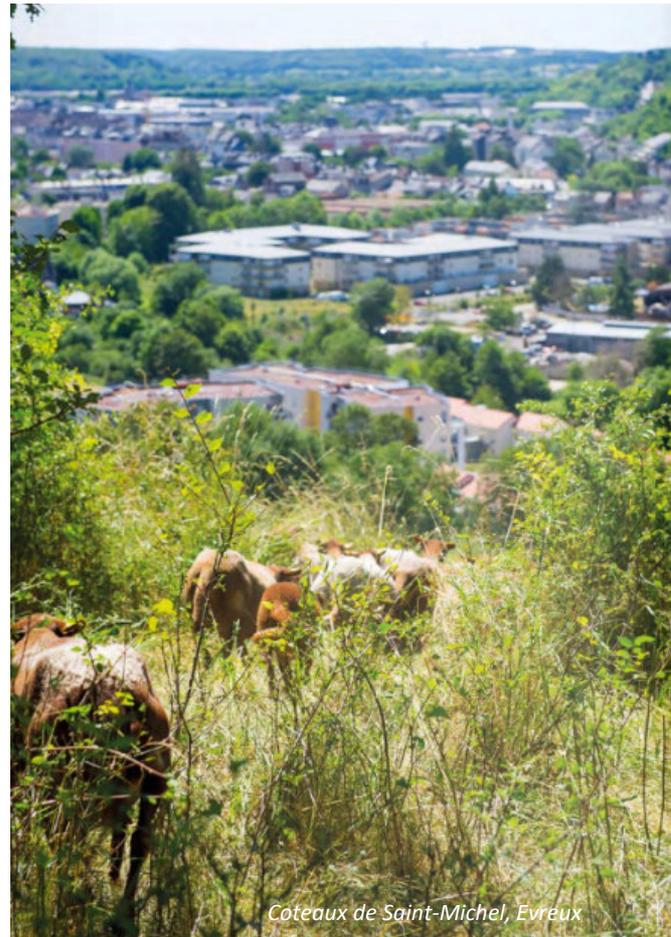
### Objectif 3.4.1. : Veiller à l'intégration paysagère des différents projets dans leur environnement

- Assurer la qualité énergétique des projets en :
    - privilégiant le bioclimatisme ;
    - diversifiant les sources d'énergies renouvelables ;
    - limitant les émissions de gaz à effet de serre ;
    - réalisant des économies d'énergie en lien avec l'éclairage.
  
  - Assurer la qualité paysagère et architecturale des aménagements en :
    - promouvant des formes urbaines innovantes et plus denses ;
    - promouvant une qualité architecturale basée sur le choix des matériaux, des couleurs, des volumes et en veillant à une harmonie d'ensemble ;
    - aménageant des espaces verts de qualité qui s'intègrent aux paysages environnants ;
    - prévoyant des zones tampons d'au moins 10 mètres, arborées entre habitat et zones d'activités ;
    - privilégiant les essences locales pour tout projet de végétalisation à vocation d'habitat, économique,... ;
    - veillant à dissimuler les projets susceptibles d'occasionner des désagréments auprès des riverains (méthaniseur, station d'approvisionnement hydrogène,...) ;
    - soignant les espaces de transition entre urbanisation nouvelle et espaces naturels, agricoles et forestiers (par exemple en constituant une interface végétalisée permettant d'assurer un rôle d'écran).
- 
- Assurer la prise en compte des nuisances et des risques en :
    - luttant contre les nuisances sonores, la pollution de l'eau, de l'air et des sols ;
    - limitant la pollution lumineuse (liée à l'éclairage) ;
    - Prévenir l'enclavement des exploitations agricoles et de leurs parcelles de proximité par des développements urbains pouvant contraindre à terme leurs possibilités d'évolution. Les nouvelles constructions respectent la distance minimale imposée par la réglementation en vigueur par rapport aux bâtiments agricoles pour permettre le développement des exploitations (activité d'élevage, mise aux normes, installation de nouvelles unités de production) et limiter les conflits d'usages potentiels.
  
  - Assurer la prise en compte de la trame verte et bleue dans les aménagements en :
    - intégrant une place croissante de la nature en ville ;
    - valorisant les lieux situés à proximité des points d'eau et des cours d'eau (création d'espaces publics, d'itinéraires cyclables et pédestres,...) ;
    - préservant la biodiversité notamment par la mise en place de dispositifs visant à réduire les émissions lumineuses.

### Objectif 3.4.2. : Affirmer une ambition architecturale et paysagère

Pour assurer la mise en œuvre d'aménagements et projets urbains respectueux de l'identité des lieux, les documents d'urbanisme auront pour objectifs de :

- conserver l'identité des lieux :
  - en rendant les nouvelles constructions, réhabilitations et extensions compatible avec l'architecture environnante (respect des tons, teintes, matériaux de même aspect...) pour maintenir l'identité locale architecturale et paysagère ;
  - en renforçant les éléments typiques de l'existant (front bâti, implantation par rapport au relief,...) ou organiser des transitions lors de changements de formes urbaines grâce à des implantations bâties s'appuyant sur des éléments fixes paysagers environnants (éléments bâtis ou végétaux, perspectives, pentes,...) ;
  - en identifiant et en valorisant le patrimoine bâti (monuments historiques, édifices archéologiques,...) ;
  - en protégeant le patrimoine vernaculaire (indice de protection du patrimoine bâti traditionnel en zone urbaine) ;
  - en favorisant la mise en place de plans d'aménagements des petits îlots pour mieux insérer les nouvelles constructions.
- intégrer les zones d'activités économiques :
  - en appliquant un coefficient de biotope visant à conserver un certain taux de foncier non imperméabilisé et non artificialisé, mais aussi à ajouter de la nature en ville (en végétalisant des toitures, façades, clôtures, etc.). Concernant le coefficient de biotope, tout en privilégiant une densité forte, il est prévu de privilégier les espaces réduits ayant une bonne qualité écologique (gestion différenciée, intégration de haies qui permet réduire les perceptions de forte densité). Une insertion paysagère de taille un peu plus réduite et un peu plus qualitative est préférée (éviter les grandes pelouses).
- valoriser les paysages :
  - en améliorant ou réhabilitant les principales entrées d'agglomération qui renvoient à l'identité du territoire et à la gestion des transitions urbain/rural (haies plantées,...) ;
  - en luttant contre l'implantation anarchique des différents dispositifs publicitaires par la mise en place d'un règlement local de publicité intercommunal (RLPi) ;
  - en valorisant les points de vue et les panoramas ;
  - en prenant en compte les cônes de vues sur les espaces agricoles depuis les axes viaires structurants (encadrer la construction de hangars agricoles,...) ;
  - en limitant l'impact visuel des émetteurs d'ondes radioélectriques (de type antenne-relais,...).



Coteaux de Saint-Michel, Evreux

*Syndicat Mixte Evreux Portes de Normandie  
Communauté de Communes du Pays de Conches*

REDACTION : SERVICE PLANIFICATION,  
EVREUX PORTES DE NORMANDIE

DESIGN GRAPHIQUE ET REALISATION :  
SERVICE PLANIFICATION, EVREUX PORTES DE  
NORMANDIE

CREDITS IMAGES : EVREUX PORTES DE  
NORMANDIE / COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DU PAYS DE CONCHES /  
FLORENCE DUVAL

JANVIER 2020