

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCoT

1d. Rapport de présentation - Justifications du projet

Approbation : 19 décembre 2019

Modification n°1 : 27 janvier 2022

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité n°1 : 20 octobre 2022

Modification n°2 : 29 juin 2023

Modification n°3 : 22 février 2024

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité n°2 : 11 juillet 2024

Modification n°4 : 27 février 2025

EURE MADRIE SEINE





SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
A. Préambule	5
1. Du Projet de territoire.....	5
2. ... à l'élaboration du PLUi	6
B. Les choix retenus pour la construction du PLUi	13
1. La réflexion autour du développement démographique du territoire	13
2. La réflexion autour du développement de l'habitat	16
3. La réflexion autour du développement économique du territoire.....	20
4. Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés	24
C. Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur	67
1. Rappel de la hiérarchie des normes applicable en droit de l'urbanisme	67
2. Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur	70
3. Justification de la prise en compte par le PLUi des documents de rang supérieur.....	85
D. Justification de la construction du PLUi et de la compatibilité entre ses pièces.....	95
1. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	95
2. Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement du PLUi.....	105
3. Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	159
4. Justification des différentes prescriptions et protections définies à travers le règlement 190	
E. La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ...	201
1. Rappel de la consommation foncière observée entre 2006 et 2016.....	201
2. L'impact du PLUi sur la consommation foncière à venir	201
F. Analyse de l'impact du PLUi sur l'environnement	207
G. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi	209
1. Rappel du contexte réglementaire	209



2. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine 210

A. Préambule

1. Du Projet de territoire...

2.1 L'élaboration du Projet de territoire

En 2015, la Communauté de Communes Eure Madrie Seine a souhaité dessiner les contours d'un projet de développement pour son territoire à l'horizon d'une dizaine d'années.

L'un des premiers objectifs de l'intercommunalité était de travailler au bien-être et à la qualité de vie de ses habitants, de plus en plus nombreux au fil des dernières années. Le projet de territoire évoque également l'intérêt pour la CCEMS de tirer profit de ses forces économiques pour se tourner vers les technologies de demain. La prise en compte de l'environnement au sens large fait elle aussi partie intégrante de la vision de la CCEMS pour son avenir à long terme.



Le Projet de territoire de la CCEMS représente ainsi les fondements pour les grands projets d'aménagement qui seront lancés à l'avenir.

2.2 Principales conclusions et perspectives retenues

Au-delà du diagnostic thématique qui a été réalisé, le travail entrepris a abouti à la création d'un document synthétique d'une dizaine de pages, permettant de synthétiser les grands objectifs des élus pour le développement du territoire. Ces objectifs s'organisent à travers trois axes majeurs.

Le premier Axe, « *Vivre et travailler au quotidien dans la CCEMS* », démontre la volonté des élus de la CCEMS de travailler pour faciliter la vie des habitants du territoire et le rendre plus équitable, en faisant écho au titre principal du projet. La proximité des services et des équipements publics, faciliter les mobilités et éviter l'isolement de certains habitants traduisent cette volonté de rendre la vie sur Eure Madrie Seine agréable pour chacun. Pour cela, la CCEMS dispose de certains atouts mis en avant à travers ce premier Axe, mais qu'il s'agit de mieux connecter et d'accompagner d'un renforcement des services publics et de leur répartition sur le territoire.

Le second Axe, « *La CCEMS, un territoire économique et touristique* », fait état de la force que tire la CCEMS des activités économiques présentes sur son territoire. Un réel atout qu'il s'agit toutefois d'affirmer, en parallèle du projet dit de « l'Axe Seine » et dont la CCEMS fait pleinement partie, tout en maintenant demain des capacités d'accueil importantes pour les entreprises. Comme indiqué dans le titre de ce second Axe, la CCEMS cherche par ailleurs à faire valoir ses intérêts touristiques, à travers la mise en avant de son patrimoine et de espaces de nature et de promenade, propices aux activités multiples et à la renommée du territoire.

Le troisième Axe, « *Un territoire aménagé dans le respect de son environnement* », rappelle l'importance de prendre la pleine mesure de la protection des espaces naturels et agricoles qui font

l'armature du territoire et incarnent son image. Un objectif qui passe par le fait de limiter la consommation de ces espaces et d'optimiser la superficie des futurs projets.

Le respect de l'environnement sous-entend également une attente en matière de qualité architecturale et paysagère des projets de constructions, pour favoriser leur intégration dans l'existant.

La protection des ressources, l'eau en particulier, ainsi que l'engagement de la transition énergétique du territoire constituent deux objectifs fondamentaux, pour que la CCEMS prenne part activement à l'enjeu phare du 21^{ème} siècle : vivre et se développer de façon durable.



2. ... à l'élaboration du PLUi

2.1 Les objectifs de la CCEMS

En parallèle de la finalisation de son Projet de territoire, la Communauté de Communes Eure Madrie Seine s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal à la fin de l'année 2015. Ce document, opposable au tiers, doit ainsi permettre d'appliquer le Projet de territoire et ses objectifs, à travers des règles d'urbanisme applicables à l'échelon parcellaire, en influençant ainsi les futurs projets d'aménagement.

Afin d'éviter de créer un doublon entre le nouveau PLUi et son Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé en septembre 2010, qui s'appliqueraient alors sur le même périmètre, mais aussi pour respecter la loi Alur du 27 mars 2014 qui à travers son article 129 a interdit que le périmètre d'un SCoT porte sur un seul EPCI à partir du 1^{er} juillet 2014, la CCEMS a décidé en 2015 de travailler sur un document d'urbanisme ayant valeur de SCoT et venant ainsi en remplacement du SCoT jusqu'ici en application. L'objectif étant également d'aboutir à un document plus complet, véritable fer de lance de la politique territoriale de la CCEMS et permettant une meilleure articulation entre le développement des divers projets intercommunaux, qu'il s'agisse d'habitat, d'activités économiques, de commerce ou d'équipements publics.

A travers son PLUi, la Communauté de Communes Eure Madrie Seine entend également encourager l'implantation de nouvelles entreprises sur son territoire situé au cœur de l'Axe Seine, mais aussi définir une véritable stratégie commerciale en faisant coopérer les communes pour ainsi maintenir du commerce de proximité dans les bourgs existants et éviter les concurrences inutiles entre communes voisines et membres du même bassin de vie.

Le PLUi doit par ailleurs permettre de protéger et de mettre en valeur l'environnement et les ressources naturelles de la CCEMS, de même que son patrimoine historique et architectural. Le document d'urbanisme permet de protéger les espaces naturels, d'anticiper les projets touristiques susceptibles de s'y développer et qui permettraient ainsi de mettre en avant le caractère naturel de la CCEMS, en particulier à travers la promotion de ses vallées, riches à tout point de vue.

Les objectifs affichés à travers la délibération de prescription du PLUi du 3 novembre 2015 sont les suivants :

- Elaborer un document de planification en accord avec les orientations de la politique communautaire et du futur projet de territoire,
- Elaborer un document de planification urbaine partagé intégrant les orientations législatives et réglementaires en vigueur,
- Réaliser des économies d'échelle bénéfiques aux communes en réalisant un document commun,
- Renforcer le rôle des pôles au sein des territoires,
- Renforcer l'axe Seine en développant les activités de tourisme et de développement économique,
- Développer le tourisme en vallée d'Eure et sur l'axe Seine,
- Prévoir le développement de l'urbanisation en corrélation avec les bassins d'emplois,
- Mettre en valeur les patrimoines multiples des communes sans en compromettre le développement,
- Accompagner les besoins d'équipements et de services à destination de la population et en cohérence avec son développement,
- Prendre en compte les nouveaux besoins en direction des jeunes et des personnes âgées,
- Développer de façon harmonieuse les centres-bourgs en assurant la mixité sociale et en évitant l'étalement urbain,
- Préserver et développer les activités agricoles commerciales, artisanales et industrielles existantes,
- Conforter et développer une politique de développement durable des équipements publics, réflexions sur la transition énergétique,
- Maintenir les activités de commerce et de service en milieu rural.

2.2 La mise en application

a) *Le parti d'aménagement retenu à travers le PLUiH : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

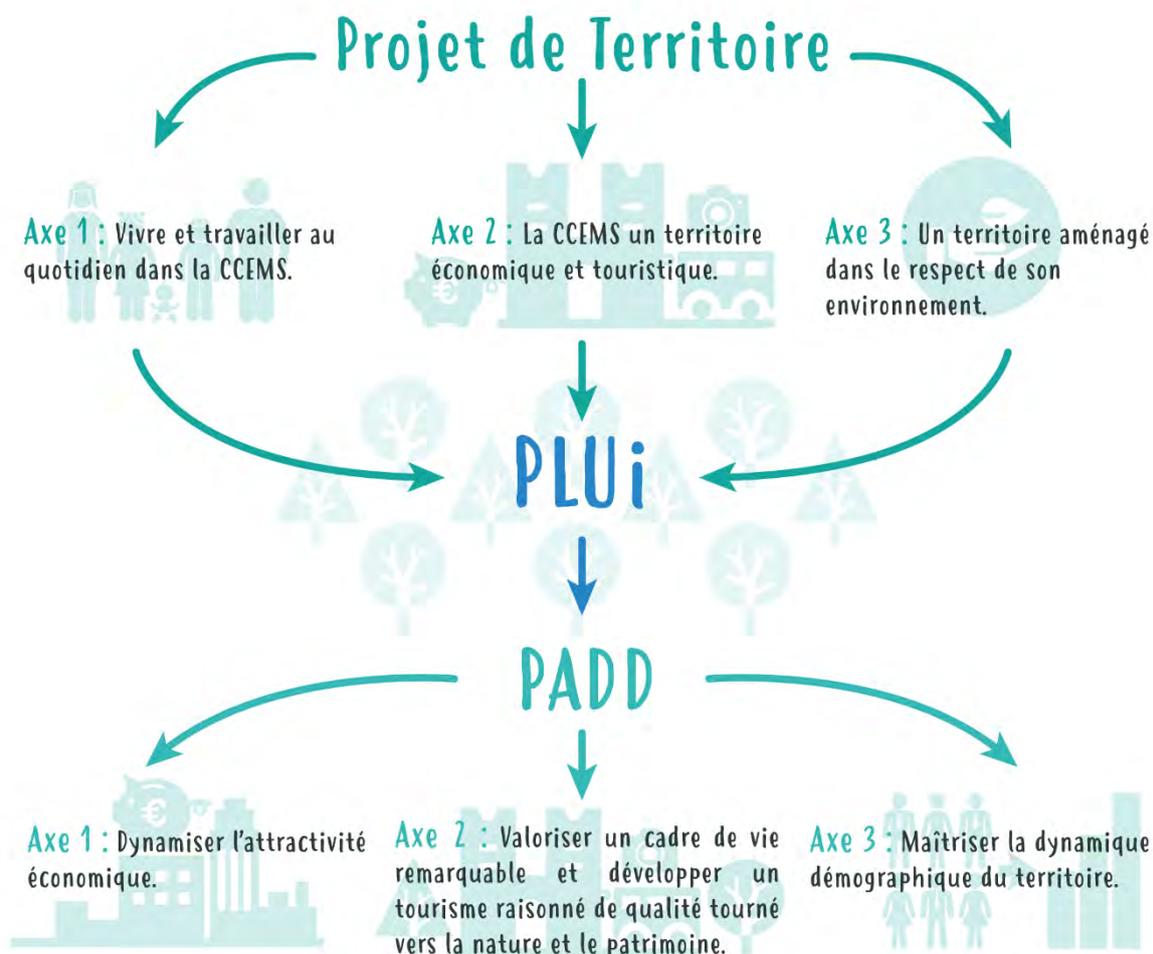
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (*pièce n°2 du dossier de PLUi*) constitue la pièce centrale du document d'urbanisme, celle qui définit les grands objectifs du PLUi dans son application réglementaire.

Le PADD s'inscrit dans le prolongement du Projet de territoire et reprend à son compte les grands objectifs de la CCEMS à un horizon de 15 ans (2035). Pour cela, le PADD traite des mêmes thématiques

que le Projet de territoire, dans un ordre différent, à savoir : l’activité économique, les mobilités, le commerce, l’agriculture, la protection et la valorisation du patrimoine, le tourisme, la gestion des risques naturels, la démographie, l’habitat et leurs clés de répartition en fonction de l’organisation du territoire. Le PADD constitue dès lors la première étape de la traduction réglementaire du Projet de territoire puisque les règles appliquées par les différentes pièces du PLUi doivent être compatibles avec les orientations du PADD.

Le Projet de territoire a, entre autres, permis d’afficher le souhait de la CCEMS de « *maintenir et favoriser l’implantation de commerces de proximité dans les villages* ». Le PLUi valant SCoT comprend un volet « commerce » renforcé, avec l’application d’une « OAP commerce », permettant l’application de la politique commerciale de l’intercommunalité et visant à faire coopérer de manière plus efficace les communes entre elles, de façon à mieux équilibrer le fonctionnement du commerce sur le territoire.

Il est important de noter que le Projet d’Aménagement et de Développement Durables du PLUi valant SCoT a fait l’objet de deux débats au sein du Conseil Communautaire de l’ex-CCEMS, le premier débat sur les orientations du projet ayant eu lieu à l’automne 2017, avant que certains objectifs soient revus suite à la maturation des réflexions, notamment en termes d’évolution démographique, de production de logements et de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles. Le second débat sur les orientations du PADD s’est ainsi tenu en octobre 2018.



b) Des objectifs répartis et structurés autour d'une armature territoriale

Les objectifs écrits à travers le PADD sont ensuite traduits de façon réglementaire dans le but d'aboutir à des résultats probants sur le temps d'application du PLUi. Pour espérer une application efficace de ces objectifs, il s'agit de les répartir de façon adaptée aux différentes entités relevées (urbaine, paysagère, fonctionnalités, etc.).

Les grandes entités faisant le territoire d'EMS

Un territoire comme celui d'Eure Madrie Seine n'est évidemment pas uniforme, comme l'a démontré la première partie du Rapport de présentation du PLUi. Le territoire se distingue notamment par des alternances de bourgs ruraux, de hameaux, mais aussi d'écarts d'urbanisation. Tous sont des entités urbaines qui tranchent fortement avec les centres-villes plus denses de Gaillon et d'Aubevoye (Le Val d'Hazey) et dont la conurbation représente un cœur bâti d'environ 12 000 habitants et fait figure d'espace urbain central à l'échelle de l'intercommunalité. Autour de ce secteur gravitent des bourgs plus ou moins denses, avec au nord (vallée de Seine) le bourg de Courcelles-sur-Seine, tandis qu'au sud et en vallée d'Eure se trouvent notamment ceux de La Croix-Saint-Leufroy (Clef Vallée d'Eure) et d'Autheuil-Authouillet. Le restant du territoire est maillé de villages et hameaux, preuves de la dominante rurale d'EMS.

Sur le plan paysager et d'occupation de l'espace, il existe également plusieurs facettes aisément identifiables, entre les vallées de Seine et d'Eure, leurs espaces de nature, leurs bourgs anciens, mais aussi leurs zones d'activités importantes (Gaillon-Val d'Hazey), et le Plateau de Madrie qui constitue une étendue agricole dont la fertilité est propice aux cultures céréalières et qui traverse complètement le territoire en son cœur.

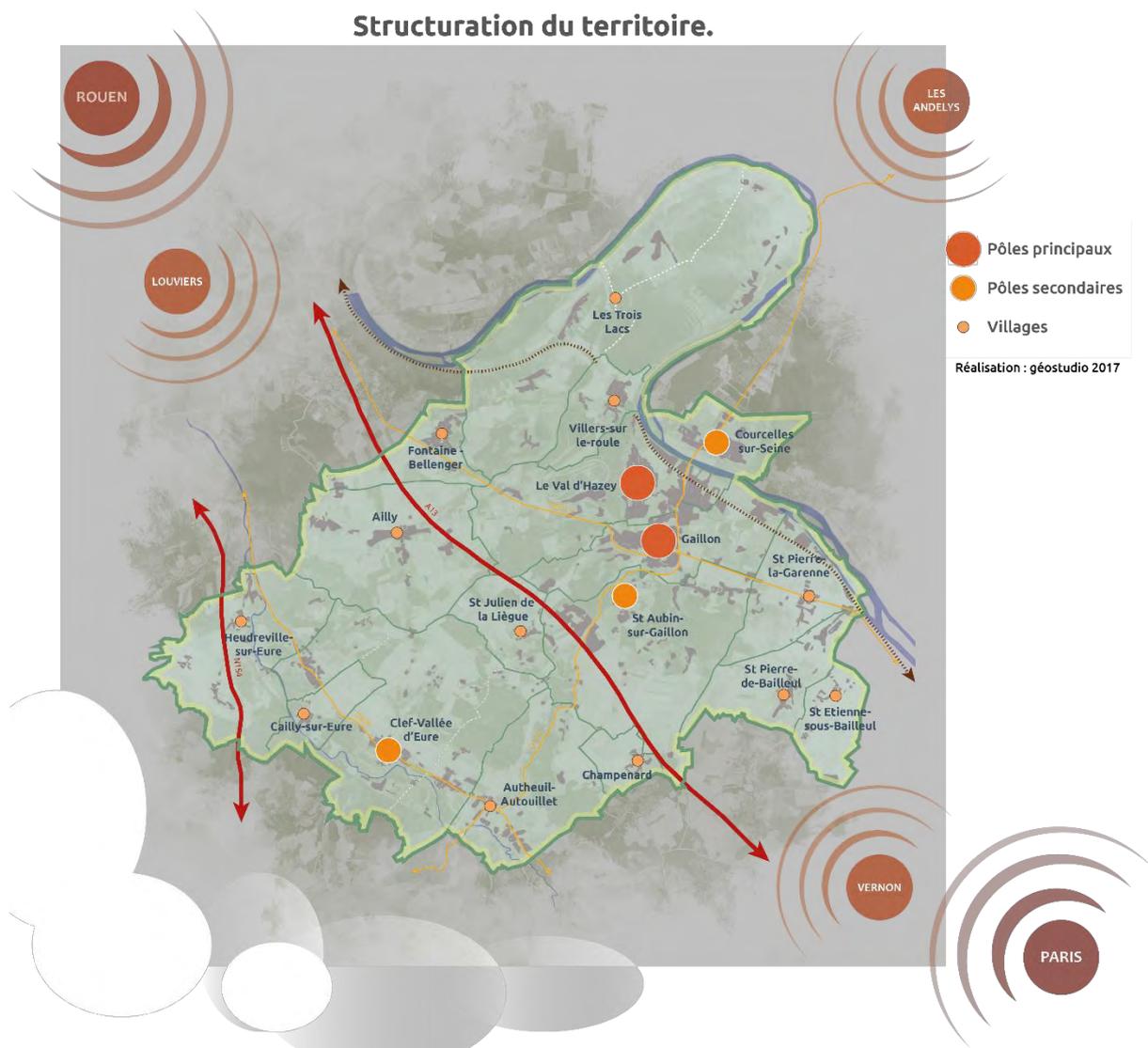
Le détail de l'analyse paysagère et des formes urbaines est à retrouver à travers la partie « Diagnostic » du Rapport de présentation (*cf. Document 1a.*).

L'armature territoriale défendue par le PADD

Le diagnostic territorial du PLUi dresse une armature pour le territoire d'EMS qui découle du croisement des analyses urbaines, économiques, paysagères et environnementale, comme sur le plan des mobilités. Il s'agit ainsi de déterminer de la structuration du territoire autour de ce qui constitue à la fois les villes (densité urbaine forte, équipements publics structurants, commerces, services à la personne, axes de transports majeurs, etc.), les bourgs constitués faisant office de relais (équipements, commerces, services de proximité, activités économiques, axes de déplacement structurants, etc.) et les villages (identité rurale avec un bourg ancien et son patrimoine, des paysages marqués par les espaces naturels et agricoles, quelques équipements publics, essentiellement des écoles maternelles ou primaire, etc.).

A partir de ces analyses multithématiques faite à travers le diagnostic de territoire, il est ainsi possible d'établir la structuration du territoire suivante (*cf. carte suivante*) :

- un pôle principal : Gaillon – Le Val d'Hazey (principalement Aubevoye) ;
- trois pôles secondaires : Courcelles-sur-Seine, Saint-Aubin-sur-Gaillon et Clef Vallée d'Eure (principalement La Croix-Saint-Leufroy) ;
- des villages : Ailly, Autheuil-Authouillet, Cailly-sur-Eure, Champenard, Fontaine-Bellenger, Heudreville-sur-Eure, Saint-Etienne-sous-Bailleul, Saint-Julien-de-la-Liègue, Saint-Pierre-de-Bailleul, Saint-Pierre-la-Garenne, Les Trois Lacs et Villers-sur-le-Roule.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) reprend cette structuration du territoire en introduction de son troisième Axe. Des objectifs en termes de démographie et de production de logements sont ensuite attribués et répartis entre chacune des trois catégories de communes. Le PADD fixe, pour chacune de ces trois catégories de communes, des seuils de densité bâtie à appliquer au travers des futures opérations d'aménagement, généralement encadrées par une OAP fixant des objectifs de création de logements. Ces densités n'ont pas vocation à être traduites au niveau des constructions réalisées dans les espaces de dents creuses, ni dans les secteurs de mutabilité qui ne nécessitent pas d'aménagement viaire.

L'objectif poursuivi à travers l'application de ces densités bâties est de pouvoir renforcer le nombre de logements produits en densification de l'enveloppe urbaine et à travers la mobilisation des secteurs (même en extension urbaines) identifiés comme étant stratégiques pour le devenir du territoire et ainsi éviter au maximum les besoins en espaces nouveaux pour permettre un développement urbain. Il en va de même concernant le développement économique et touristique (Axes 1 et 2).

Au moment de l'élaboration du projet (2017) et de sa finalisation en vue d'être arrêté par le Conseil Communautaire de la CCEMS (2018), plusieurs discussions et propositions ont accompagné la réflexion des élus. La définition du pôle principal autour de Gaillon et du Val d'Hazey (plus particulièrement la ville d'Aubevoye) a rapidement été actée car évidente au vu des caractéristiques



très urbaines de cette partie du territoire. La réflexion s'est en revanche avérée plus complexe concernant la désignation des pôles secondaires. Les communes de Courcelles-sur-Seine et de Clef Vallée d'Eure (plus particulièrement le bourg de La Croix-Saint-Leufroy), de par leurs équipements, commerces et services, ainsi qu'en raison de leur rôle polarisant dans les parties nord et sud du territoire ont été retenus en tant que pôles secondaires de manière assez logique. La question s'est également posée au sujet des communes d'Autheuil-Authouillet et des Trois Lacs. Pour la première, la décision retenue d'un classement en village s'explique notamment par un souci d'équilibre sur la vallée de l'Eure : la Croix-Saint-Leufroy, bourg voisin, étant déjà désigné en tant que pôle secondaire, il a été décidé de ne pas ajouter de pôle supplémentaire sur le secteur. Pour la seconde, l'absence d'équipements structurants, mais aussi de commerces et de services de proximité sur chacun des trois villages de Venables, Bernières-sur-Seine et Tosny, a justifié d'un maintien en tant que commune de la catégorie « villages ».

La commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon est classée parmi la catégorie des « pôles secondaires » malgré le fait qu'elle n'accueille ni commerce et service de proximité, ni équipement public majeur. Ce choix s'explique avant tout en raison du fort potentiel de développement économique présent sur la commune au niveau de la zone des Champs Chouette, du Bois de St-Paul et des Rangées, sur lesquelles sont prévues l'arrivée d'entreprises et d'actifs. Le passage de l'autoroute A13 et la présence de l'échangeur autoroutier qui découle du croisement avec la RD 316 (route des Andelys) font que la commune, son bourg et ses nombreux hameaux sont facilement accessibles. La forte dynamique démographique relevée à Saint-Aubin-sur-Gaillon ces dernières années explique également le choix d'un classement en tant que pôle secondaire du territoire d'EMS (+470 habitants entre 1999 et 2015, soit une croissance de 33% et une moyenne annuelle de 2%, là où la moyenne intercommunale était de +1,2% sur cette même période).



B. Les choix retenus pour la construction du PLUi

1. La réflexion autour du développement démographique du territoire

1.1 Synthèse du diagnostic socio-démographique

Comme pour le diagnostic « habitat », les parties suivantes servent à rappeler les principales observations constatées dans le diagnostic et qui ont conduit à la détermination des objectifs formulés à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

a) *Tendances démographiques récentes : une population en nette augmentation*

La CCEMS a observé une croissance démographique moyenne annuelle de +0,7% entre 2010 et 2015, ce qui constitue une évolution plus forte que celle observée dans le département de l'Eure sur la même période (+0,5%).

La population intercommunale croît de façon continue depuis les années 1960. Comme l'a montré le diagnostic territorial, le nombre d'habitants a fortement augmenté au cours des années 1970 et 1980. La croissance démographique s'est de nouveau affirmée durant les années 2000, la CCEMS proposant un cadre de vie plus apaisé et des prix du foncier moins élevés que dans les grandes agglomérations voisines. L'évolution constatée entre 2010 et 2015 s'inscrit ainsi dans la continuité de la tendance observée depuis le début des années 2000.



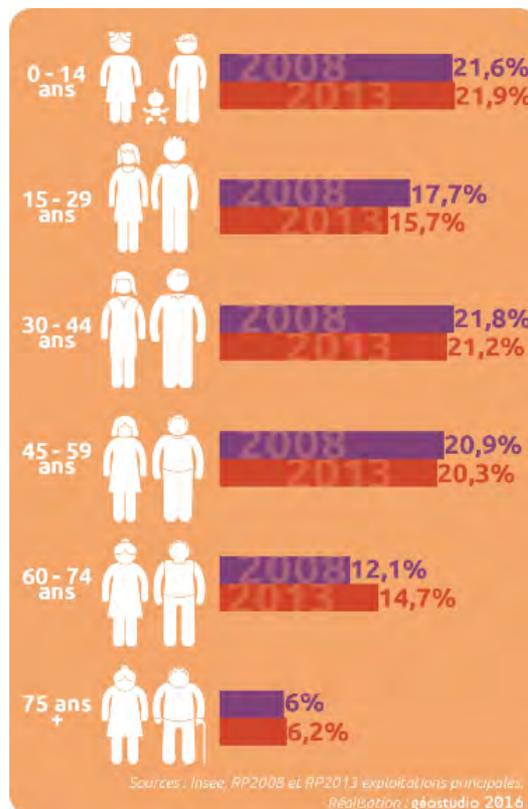
b) *La démographie et ses caractéristiques sur la Communauté de Communes Eure Madrie Seine*

Une population jeune

Comme l’a démontré le diagnostic socio-démographique, la population intercommunale est relativement jeune.

- Une part des moins de 15 ans qui se stabilise entre 2008-2013. Une partie a été transférée dans la tranche d’âge supérieure et des nouvelles naissances ont permis de renouveler la part des moins de 15 ans.
- De façon générale, les moins de 30 ans représentent une part équivalente entre 2008 et 2013 (environ 38%).
- La part des plus de 60 ans est en augmentation entre 2008 et 2013 et représente environ 21% de la population totale.
- Les tranches d’âge entre 30 et 59 ans restent stables.

L’indice de jeunesse de la CCEMS se situe à 2,08. Un résultat fort si on le compare à l’indice de jeunesse de tout le département situé à 1,6.



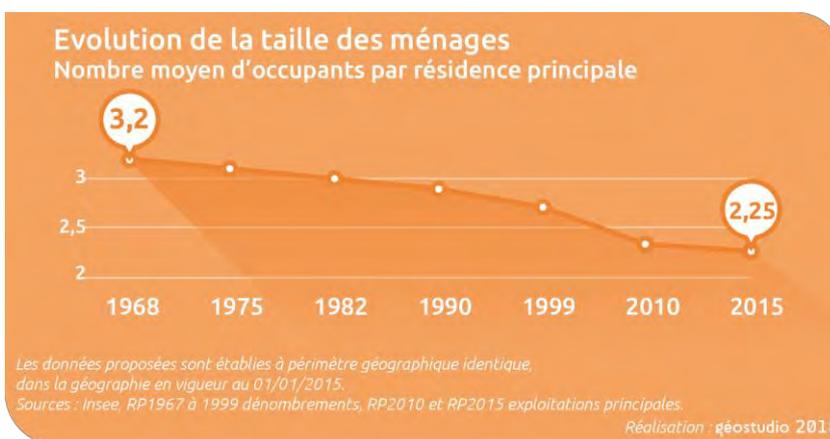
Des ménages plus nombreux...

Le nombre de ménages sur la CCEMS a augmenté entre 2010 et 2015, passant de 11 011 ménages à 11547 ménages, soit une augmentation de près de 5%.

... mais des ménages moins denses

Dans le même temps la taille des ménages diminue. Le morcellement des familles et le vieillissement de la population sont moins forts sur la CCEMS que sur d’autres territoires voisins.

Le nombre moyen d’occupant par résidence principale est passé de 3,2 personnes en 1968 à 2,25 en 2015. Le desserrement des ménages s’est accentué à partir des années 2000 (2,7 personnes par ménage en 1999 contre 2,3 personnes en 2010). Ce phénomène s’est donc confirmé entre 2010 et 2015.

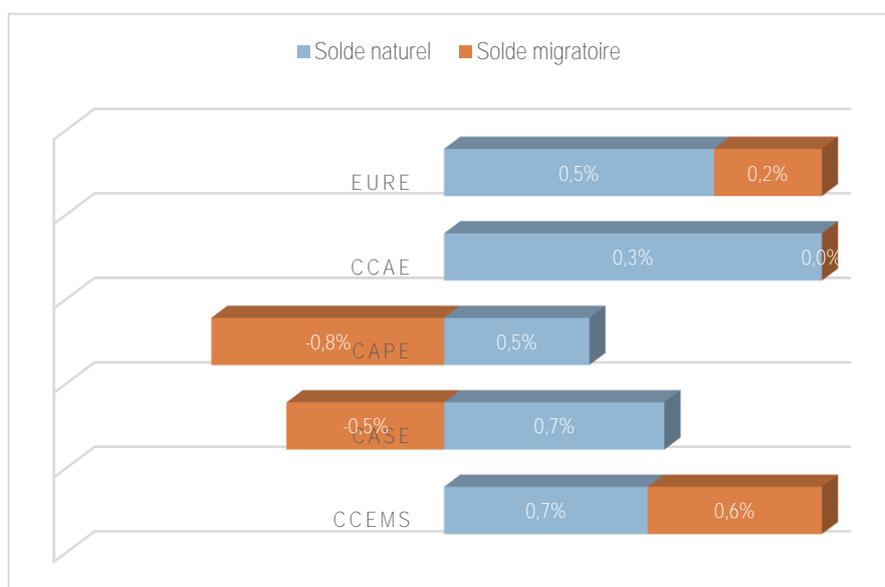


Des soldes migratoires et naturels positifs

La dynamique démographique de la CCEMS sur les dernières années s’explique par des soldes naturels et migratoires positifs. Les territoires limitrophes n’ont pas observé la même dynamique (*voir graphique suivant*).

La CCEMS s’inscrit comme un pôle secondaire attractif entre Louviers et Vernon. Cet axe Louviers-CCEMS-Vernon a observé une dynamique nettement positive en termes de démographie depuis les années 1970.

La CCEMS a vu sa population doubler entre 1968 et 2013 sous l’influence, notamment, des dynamiques de l’Île de France.



Evolution des soldes migratoires et naturels par territoire entre 2008 et 2013 (source : Insee RP 2013)

c) Rappel des principaux enjeux retenus pour le diagnostic socio-démographique

- Mettre en place une stratégie organisationnelle afin d’absorber l’évolution démographique du territoire.
- Travailler pour une inversion de la tendance concernant le départ de nombreux habitants de Gaillon.
- Répondre aux besoins des habitants en fonction de leur situation et de leurs revenus.
- Evaluer et anticiper les répercussions d’une implantation hétérogène des populations jeunes notamment au regard de la fréquentation des équipements.
- Attirer et stabiliser les actifs sur le territoire.

2. La réflexion autour du développement de l’habitat

2.1 Synthèse du diagnostic « habitat »

La première partie du rapport de présentation s’attache à analyser de façon détaillée les caractéristiques du territoire intercommunal en matière d’habitat. Les parties suivantes servent à rappeler les principales observations constatées dans le diagnostic et qui ont conduit à la détermination des objectifs formulés à travers le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD).

a) Les principales caractéristiques de l’habitat sur la CCEMS

Un nombre de logements en augmentation

La Communauté de Communes Eure Madrie Seine (CCEMS) compte 12 862 logements en 2015 soit une augmentation assez nette par rapport à 2010 (12 074 logements en 2010, soit une augmentation de 788 logements en 5 ans, **+6,5% du parc de logements**).

Communes	2015	2010	Evolution (2010-2015)	Evolution en % (2010-2015)
AILLY	463	434	29	7%
AUTHEUIL-AUTHOUILLET	459	401	58	14%
CAILLY-SUR-EURE	131	120	11	9%
CHAMPENARD	99	94	5	5%
CLEF VALLEE D'EURE	1133	1074	59	5%
ECARDENVILLE SUR EURE	275	265	10	4%
LA-CROIX-SAINT-LEUFROY	542	508	34	7%
FONTAINE-HEUDEBOURG	316	301	15	5%
COURCELLES-SUR-SEINE	824	704	120	17%
FONTAINE-BELLENGER	418	397	21	5%
GAILLON	3490	3393	97	3%
HEUDREVILLE-SUR-EURE	472	455	17	4%
LE VAL D'HAZEY	2290	2109	181	9%
AUBEVOYE	2070	1896	174	9%
SAINTE-BARBE-SUR-GAILLON	127	123	4	3%
VIEUX-VILLEZ	93	90	3	3%
LES TROIS LACS	792	776	16	2%
BERNIERES-SUR-SEINE	147	146	1	1%
TOSNY	266	260	6	2%
VENABLES	379	370	9	2%
SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON	741	672	69	10%
SAINT-ETIENNE-SOUS-BAILLEUL	171	161	10	6%
SAINT-JULIEN-DE-LA-LIEGUE	193	169	24	14%
SAINT-PIERRE-DE-BAILLEUL	428	421	7	2%
SAINT-PIERRE-LA-GARENNE	414	400	14	4%
VILLERS-SUR-LE-ROULE	344	294	50	17%
TOTAL	12862	12074	788	7%

Source : Insee, RP2015

Le parc de logements de la CCEMS a évolué de façon plus significative que sur les territoires voisins et qu’au niveau départemental (voir tableau suivant). Ces chiffres montrent bien l’attractivité résidentielle grandissante de la CCEMS.

Comparaison de l'évolution du nombre de logements par territoire entre 2010 et 2015

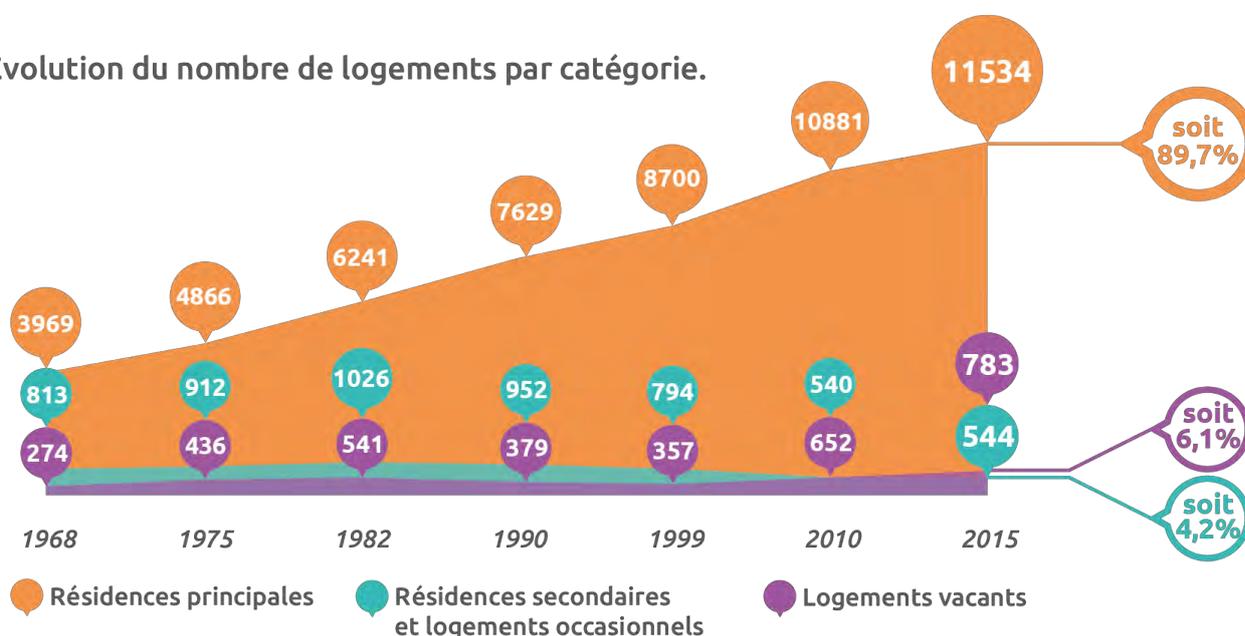
Territoires	2015	2010	Evolution (2010-2015)	Evolution en % (2010-2015)
CCEMS	12862	12074	788	7%
Agglomération Seine-Eure	31243	29549	1694	6%
Seine-Normandie Agglomération	40205	38535	1670	4%
Département de l'Eure	290300	273996	16304	6%

Source : Insee, RP2015

Un territoire très résidentiel

Le parc de logements de la CCEMS était en 2015 représenté à 89,7% par des résidences principales, ce qui démontre le caractère très résidentiel du territoire.

Évolution du nombre de logements par catégorie.



Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2018.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

Réalisation : géostudio 2018

Une augmentation de la vacance des logements

Le parc de logements vacants sur la CCEMS a augmenté entre 2010 et 2015, mais celui-ci peut encore être qualifié de « normal ». La part des logements vacants sur le territoire de la CCEMS demeure plus faible que sur les territoires voisins de l'Agglomération Seine-Eure, Seine-Normandie Agglomération et même du département de l'Eure.

Comparaison de l'évolution du taux de vacance des logements par territoire

Territoires	Taux de vacance des logements en 2015	Taux de vacance des logements en 2010
CCEMS	6,1%	5%
Agglomération Seine-Eure	7,2%	6,6%
Seine-Normandie Agglomération	8,2%	5,9%
Département de l'Eure	7,5%	6,1%

Source : Insee, RP2015

Les résidences secondaires : un nombre faible et en baisse

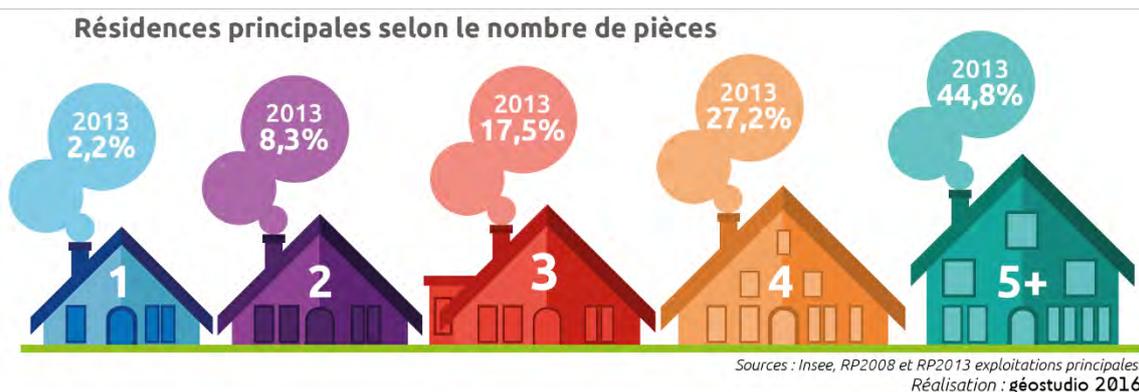
Les résidences secondaires représentent une part faible du parc de logements (4,2% du parc), plus faible que celle des logements vacants (4,3% du parc). La part des résidences secondaires est même en baisse (-0,3 pts entre 2010 et 2015).

Territoires	Part des résidences secondaires en 2015	Part des résidences secondaires en 2010
CCEMS	4,2%	4,5%
Agglomération Seine-Eure	2,2%	2,2%
Seine-Normandie Agglomération	5,2%	5,6%
Département de l'Eure	6,6%	6,9%

Source : Insee, RP2015

Une prédominance des grands logements

La CCEMS offre un parc de logements essentiellement de type T5 ou plus (44,8%) à même de répondre avant tout aux besoins des familles.



Un parc locatif inégalement réparti

Le parc locatif sur la CCEMS est présent pour plus de la moitié sur la ville de Gaillon. D'autres communes proposent un peu de logements locatifs mais celui-ci est très mal réparti sur le territoire.

Gaillon et Aubevoye regroupent 77% du parc locatif sur la CCEMS.

Le parc locatif en 2013

Communes	2013	Part des logements locatifs
AILLY	35	1,0%
AUTHEUIL-AUTHOUILLET	55	1,5%
CAILLY-SUR-EURE	7	0,2%
CHAMPENARD	8	0,2%
CLEF VALLEE D'EURE	176	5,0%
<i>ECARDENVILLE SUR EURE</i>	24	0,7%
<i>LA-CROIX-SAINT-LEUFROY</i>	111	3,1%
<i>FONTAINE-HEUDEBOURG</i>	41	1,2%
COURCELLES-SUR-SEINE	144	4,1%
FONTAINE-BELLENGER	29	0,8%
GAILLON	1942	54,7%
HEUDREVILLE-SUR-EURE	57	1,6%
LE VAL D'HAZEY	821	23,1%
<i>AUBEVOYE</i>	792	22,3%
<i>SAINTE-BARBE-SUR-GAILLON</i>	9	0,3%
<i>VIEUX-VILLEZ</i>	20	0,6%
LES TROIS LACS	60	1,7%
<i>BERNIERES-SUR-SEINE</i>	12	0,3%
<i>TOSNY</i>	21	0,6%
<i>VENABLES</i>	27	0,8%
SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON	92	2,6%
SAINT-ETIENNE-SOUS-BAILLEUL	10	0,3%
SAINT-JULIEN-DE-LA-LIEGUE	17	0,5%
SAINT-PIERRE-DE-BAILLEUL	38	1,1%
SAINT-PIERRE-LA-GARENNE	40	1,1%
VILLERS-SUR-LE-ROULE	21	0,6%
TOTAL	3552	100%

Source : Insee, RP2013

Une production de logements assez inégale sur les dernières années

La production de logements sur la CCEMS est assez disparate sur les dernières années, entre certaines communes qui ont beaucoup construit (Autheuil-Authouillet, Saint-Julien-de-la-Liègue et l'ancienne commune de Sainte-Barbe-sur-Gaillon) et d'autres (Ailly, Cailly-sur-Eure, Saint-Etienne-sous-Bailleul, Saint-Pierre-la-Garenne, les anciennes communes de Tosny et Bernières-sur-Seine (Les Trois Lacs) ou même encore Gaillon) qui n'ont connu qu'un développement urbain très mesuré entre 2010 et 2016.

Près de 600 logements ont été réalisés entre 2010 et 2015 sur la CCEMS, soit une moyenne de 100 logements par an et un rythme deux fois moins important que celui initialement prévu par le SCoT approuvé en 2010.

b) *Rappel des principaux enjeux retenus pour le diagnostic « habitat »*

- Maîtriser le développement urbain des communes pour préserver les intérêts paysagers.
- Travailler sur les problèmes de vacances des logements sociaux dans certains quartiers de Gaillon.
- Adapter le parc de logements aux besoins et aux évolutions de la population en favorisant une diversification dans les typologies des logements produits.
- Développer le parc social et locatif dans les pôles ruraux.
- Accompagner la dynamique de construction sur le territoire mais en anticipant les conséquences sur la consommation de l'espace.
- Prendre en compte le desserrement des ménages engendrant un besoin en logements plus important.
- Favoriser la rénovation des logements anciens.

3. La réflexion autour du développement économique du territoire

3.1 Rappel du contexte entourant la Communauté de Communes Eure Madrie Seine

Comme l'a rappelé la première partie du rapport de présentation dans son diagnostic socio-économique, la Communauté de Communes Eure Madrie Seine occupe une place stratégique dans le paysage économique français et européen.

Le plan national dit de « l'Axe Seine » vise à développer l'économie autour de l'axe formé par le fleuve de Paris jusqu'au Havre, tant sur le plan industriel que tertiaire, de même que d'un point de vue touristique. Ce projet doit se concrétiser par le biais d'actions telles que la mise en place de la « Seine à vélo », mais aussi la mobilisation de friches industrielles le long du fleuve ou encore le développement de l'intermodalité, entre transport fluvial, routier et ferroviaire.

La Communauté de Communes Eure Madrie Seine est traversée par la Seine qui s'accompagne de son lot d'itinéraires de promenade et de lieux historiques et touristiques, mais aussi par des infrastructures de transport performantes et desservant son territoire (autoroute A13 et route nationale 154, voie ferrée Paris-Rouen-Le Havre). Elle dispose enfin de nombreuses entreprises ancrées sur le territoire. La CCEMS se trouve ainsi au cœur du projet de l'Axe Seine, tant par ses caractéristiques que par sa position géographique. Dès lors, le développement économique au sens large constitue un objectif incontournable pour la CCEMS et l'avenir de son territoire.

3.2 Synthèse du diagnostic socio-économique

a) Principales observations

De plus en plus d'actifs

Le taux d'emploi sur la CCEMS est passé de 0,70 en 1999 à 0,64 en 2013. Il traduit ici que le nombre d'actifs augmente plus rapidement que le nombre d'emplois.

Lutter contre un caractère résidentiel de plus en plus affirmé

La CCEMS parvient à proposer de l'emploi dans son territoire, et ainsi lutter contre le phénomène des territoires dortoirs. Le taux d'emploi est d'ailleurs plus élevé que dans des territoires voisins mais il diminue, la CCEMS connaît une évolution plus rapide du nombre d'actifs que du nombre d'emplois.

L'évolution de l'indicateur de Concentration de l'Emploi montre des dynamiques importantes de résidentialisation ou à l'inverse de dynamiques économiques communales. Cet indicateur est en diminution entre 2008 et 2013, ce qui témoigne d'une « résidentialisation » de plus en plus marquée sur la CCEMS.

Des mobilités croissantes

Le taux de motorisation des ménages est très important sur la CCEMS, témoin du caractère à dominante rurale du territoire.

Le déplacement des actifs de la CCEMS vers les territoires voisins s'accroît au-delà de la voiture, le cadencement de la gare SNCF permet aujourd'hui à une partie des actifs de trouver un autre mode de déplacement pour continuer de travailler plus loin.

Le déséquilibre habitat-emplois s'accroît (tendance observée sur de nombreux territoires sur le plan national) avec son corollaire en termes de déplacements toujours plus nombreux.

Les actifs résidents sont de plus en plus nombreux à se rendre principalement vers les pôles d'emplois de : Vernon/Saint-Marcel, Louviers, Val de Reuil, Evreux, Rouen et la Région parisienne (78, 92, 95, Paris). A l'inverse, les résidents hors département sont de moins en moins nombreux à venir travailler dans le secteur.

La CCEMS est un territoire situé géographiquement entre plusieurs pôles d'emplois, ce qui explique ce poids important des migrations domicile-travail.

Noms	Résident travaillant dans l'EPCI	Résident travaillant à l'extérieur
CCEMS	19,2%	80,8%
CASE	24,7%	75,3%
SNA	27,0%	72,5%
Eure	25,1%	74,9%

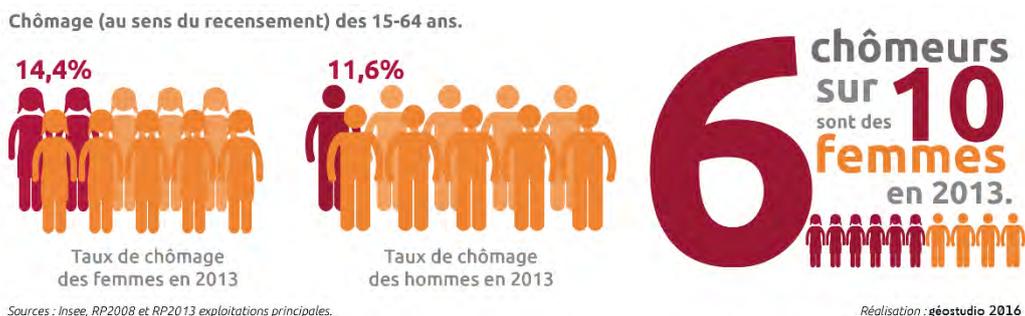
Comparaison par territoire de la répartition des lieux d'emploi des actifs résidents (source : Insee, RP 2013)

Un taux d'activité supérieur à celui des territoires voisins

Le taux d'activité de la CCEMS s'élevait en 2013 à 75,7%, un taux supérieur à celui du département qui est de 74,6%, mais également à celui de la CASE qui est de 72,6%.

Un taux de chômage inférieur à celui des territoires voisins

Le taux de chômage sur la CCEMS reste inférieur à celui de la France qui est de 13,6% en 2013. Ce taux est également inférieur aux EPCI voisins, puisque le taux de chômage en 2013 de SNA est de 13,7%. et celui de la CASE s'élève à 16,1%.

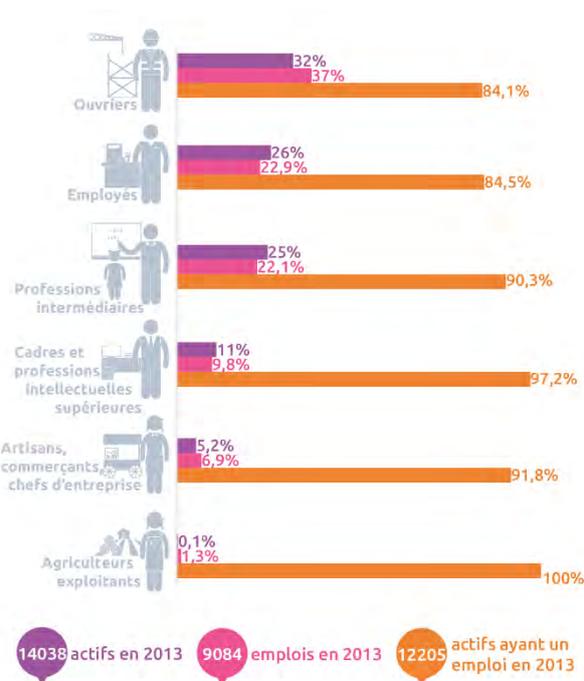


Des emplois majoritairement destinés aux ouvriers

Trois catégories socio-professionnelles regroupent 83% de la population active sur la CCEMS en 2013. Les ouvriers détiennent la plus grosse part, 32% d'actifs dont 84,1% ont un emploi, suivis par la catégorie des employés représentant 26% d'actifs dont 84,5% ont un emploi, puis par la catégorie des professions intermédiaires avec une part de 25% d'actifs dont 90,3% ont un emploi.

La répartition de l'emploi montre la spécialisation du territoire vers des emplois techniques : **1 emploi sur 3 est occupé par un ouvrier**, suivi des employés et professions intermédiaires (25 % respectivement). Ce profil est comparable à celui de l'Eure.

Une sous-représentation des emplois cadres se dessine sur le territoire de la CCEMS.



Source : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires lieu de travail.
Réalisation : géostudio 2016

Un secteur industriel qui reste présent

Alors qu'il connaît un net déclin à l'échelle nationale, le secteur industriel reste présent et générateur d'emplois sur la Communauté de Communes Eure Madrie Seine, avec 20,5% des actifs. Ce taux reste pour autant moins important que sur l'Agglomération Seine-Eure (32,9%) et sur Seine Normandie Agglomération (24,5%). Ce secteur est avant tout porté par les industries implantées sur le secteur de Gaillon-Aubevoye, ou encore sur les zones d'activités de Saint-Aubin-sur-Gaillon.

Une offre commerciale sous pression

Le territoire de la CCEMS est sous l'influence de plusieurs zones de chalandises voisines. Le territoire dans sa globalité est soumis aux zones commerciales d'Evreux et de Vernon pour tout ce qui touche le non alimentaire.

Au sein de la CCEMS, la demande des communes rurales pour attirer des nouveaux commerces ou trouver des repreneurs lorsque les commerçants partent à la retraite ou déménagent est forte. Le maintien du dernier commerce ou le développement des commerces de proximité est central pour permettre à la population du village d'avoir une offre de services sur la commune, pour maintenir ou développer l'attractivité de la commune et éviter les problèmes majeurs de mobilité.

Un taux de remplissage fort pour les zones d'activités

Au moment de l'élaboration du PLUi, une étude foncière a été menée par la CCI des Portes de Normandie. Parmi les 402ha de zones d'activités intercommunales recensées, on relève seulement 17,9ha (4,5%) qui sont encore disponibles à la vente au sein des zones urbaines établies à travers les documents d'urbanisme communaux.

b) Rappel des principaux enjeux retenus pour le diagnostic socio-économique

- Profiter de l'attractivité du territoire pour son cadre de vie afin de fixer la population active en offrant plus de perspectives d'emplois sur le territoire.
- Mettre en place une stratégie économique favorisant l'utilisation des axes structurants de la CCEMS, à savoir la route, l'eau et le fer, dans le cadre du projet de l'Axe Seine
- Se rapprocher de l'Agglomération Seine-Eure afin de prévoir les complémentarités économiques pour l'avenir.
- Maintenir et développer les pôles ruraux de proximité (commerces, services...).
- Créer des sites dédiés à l'artisanat, l'industrie et le tourisme.
- Booster le dynamisme du territoire en accueillant de nouveaux habitants mais aussi des activités économiques sans pour autant mettre en péril le cadre de vie qui fait la force de la CCEMS.
- Créer des offres de services et d'équipements en lien avec les entreprises (crèches, déplacements, etc...).
- Traiter et prendre en compte les friches industrielles, pour limiter les besoins en foncier nouveau pour le développement de l'activité économique.

4. Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés

4.1 Le projet démographique porté par le PLUi

a) *Synthèse de la réflexion menée : les différents scénarii explorés*

Plusieurs hypothèses pour le développement démographique du territoire d'EMS ont été avancées au moment de l'élaboration du PLUi. Les discussions, entamées au printemps 2017, ont permis d'aboutir à l'ébauche d'un PADD débattu au sein du Conseil Communautaire en septembre 2017. Puis les élus ont fait le choix de mûrir leur réflexion et de se pencher sur l'élaboration des pièces réglementaires et d'un premier zonage intercommunal. En travaillant ainsi à l'échelle parcellaire et sur la partie concrète du projet, il a par la suite été possible d'affiner le projet démographique en s'appuyant sur les réelles capacités d'accueil du territoire et sa capacité à produire des logements dans les années à venir tout en veillant à l'équilibre du projet et au respect des autres grandes orientations du PADD (entre autres : réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, de l'étalement urbain, préservation des paysages et de la Trame Verte et Bleue, prise en compte des risques naturels et industriels, etc.). A partir de là, la CCEMS a fait le choix de revoir en profondeur son projet démographique qui était alors trop ambitieux et qui induisait des besoins fonciers trop importants et incohérents avec les autres objectifs visés.

Scénario 1 : un ralentissement de la croissance démographique

Comme cela a été présenté à travers le diagnostic socio-démographique (cf. Document 1a.), la CCEMS a connu une croissance de son nombre d'habitants moins forte sur les premières années de la décennie que ce qui avait été relevé depuis 1999 (+0,7%/an entre 2010 et 2015, contre +1,2%/an entre 1999 et 2010). Partant de ce constat, le scénario d'une poursuite d'une baisse de la croissance démographique a été présenté de façon à juger de sa pertinence et de ses conséquences pour l'avenir du territoire. Un projet misant sur une croissance de **+0,5%** en moyenne par an a été envisagé. En tablant sur une hypothèse de 2,2 personnes en moyenne par ménage, ce scénario comportait les caractéristiques suivantes :

- Une population intercommunale de 32 000 habitants en 2035 (+3000 habitants par rapport à 2015) ;
- Un besoin de construire environ 1250 logements d'ici à 2035.

Comme cela a été clairement mis en avant à travers le projet de territoire, l'ambition des élus d'Eure Madrie Seine est de pouvoir stimuler le développement d'entreprises sur le territoire, tout en attirant de nouveaux habitants en vue de soutenir le fonctionnement des équipements publics et du tissu économique et social. L'ambition des élus est également de s'inscrire pleinement au sein du projet de développement de l'Axe Seine et dont la CCEMS est partie prenante en tant que territoire situé au cœur de la vallée de la Seine, entre Paris et l'estuaire. A partir de là, ce scénario d'un ralentissement démographique n'a pas été retenu, jugé comme n'étant pas en phase avec les ambitions de l'intercommunalité et insuffisant pour accompagner ses projets au cours des prochaines années.

Scénario 2 : le maintien d'une croissance démographique forte

Après avoir connu une croissance forte de son nombre d'habitants durant les années 2000 (+1,2% en moyenne annuelle) et portée par la volonté de prendre part activement au projet de développement de l'Axe Seine, la CCEMS a envisagé de se donner pour objectif de maintenir une forte

dynamique démographique sur son territoire au cours de la prochaine décennie, avec l'intention d'atteindre une évolution du nombre d'habitants de **+1,1%** en moyenne chaque année. Là encore, en misant sur une hypothèse de 2,2 personnes en moyenne par ménage, ce scénario comportait les caractéristiques suivantes :

- Une population intercommunale de 36 000 habitants en 2035 (+7000 habitants par rapport à 2015) ;
- Un besoin de construire environ 3 300 logements d'ici à 2035.

En travaillant sur la définition du plan de zonage et des espaces constructibles, il s'est avéré que ce scénario allait au-delà de la capacité réelle des communes à trouver un équilibre entre d'une part l'accueil d'autant d'habitants et d'autre part la volonté de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles, mais aussi de préserver les paysages et le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue. Ce scénario aurait également impliqué le risque évident d'un urbanisme non maîtrisé, générateurs de déséquilibres importants, d'un accroissement des besoins en déplacements et là encore d'une consommation foncière considérable. C'est pourquoi les élus communautaires ont fait le choix de ne pas retenir ce scénario initialement retenu dans une première version du PADD débattue en septembre 2017, mais qui affichait en parallèle un décalage trop fort avec la réalité du territoire et ses besoins.

b) Le projet démographique retenu : le choix d'un équilibre entre les ambitions d'un développement soutenu et la volonté de protéger le territoire et ses atouts

Les objectifs de la CCEMS pour l'évolution de sa population

Après avoir pris le temps de la réflexion et fait le choix de laisser mûrir son projet, la CCEMS a décidé de retenir l'objectif d'une augmentation de la population au fil de l'eau, en continuité de l'évolution démographique relevée entre 2010 et 2015, pour atteindre environ 34 000 habitants à l'horizon 2035, soit une croissance démographique moyenne annuelle de 0,8%. Ce projet se traduit alors par l'ambition d'accueillir environ 5 000 habitants supplémentaires. Ce scénario a été jugé comme étant le plus pertinent pour permettre une prise en compte de l'ensemble des objectifs inscrits à travers le PADD et qui portent aussi bien sur l'accueil de nouveaux habitants que sur la protection de l'environnement et de la Trame Verte et Bleue, celle des espaces agricoles en luttant contre l'étalement urbain non maîtrisé, ou bien encore la préservation des paysages, notamment les entrées de bourgs. Cet objectif démographique induit des besoins en logements qui sont détaillés ci-après. Et bien qu'il conduise à une consommation foncière évidente, parfois sur des espaces de bonne qualité agronomique, ce projet vise malgré tout à équilibrer les choses entre des objectifs qui peuvent être contradictoires entre eux car multithématiques. Ce choix fait par la CCEMS, même s'il sera sans doute perfectible dans l'avenir, se veut être celui de la raison, avec le souci de soutenir le fonctionnement de l'économie locale, des équipements publics et du tissu social, tout en préservant au mieux l'environnement et l'outil agricole. Il est par ailleurs important de rappeler que ce PLUi incarne le premier document d'urbanisme intervenant à l'échelle parcellaire et élaboré entre les communes membres de l'ex-CCEMS, avec toute la difficulté de concertation et de consensus que cela représente. Dans ce contexte, l'intercommunalité a réussi à rassembler les élus autour d'un projet commun, avec pour conséquences parfois d'un abandon de certains secteurs qui étaient jusqu'ici classés en tant que terrain constructible à travers les documents d'urbanisme communaux. Cette réussite a ainsi permis d'éviter de retenir le scénario présenté précédemment (avec 1,1% de croissance démographique en moyenne annuelle) et qui aurait eu des conséquences bien plus importantes en termes d'impact sur l'environnement et sur la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Comme le présente le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) au niveau de son troisième axe intitulé « *Maîtriser la dynamique démographique du territoire* », la Communauté de Communes Eure Madrie Seine souhaite donc maintenir une croissance démographique pour son territoire au cours des 15 prochaines années, mais dans des proportions plus modérées. L’objectif pour l’intercommunalité est de soutenir et d’améliorer le fonctionnement de son armature territoriale, entre son pôle urbain, ses bourgs constituant pour certains des pôles d’équilibre et ses villages, et pour cela d’encourager à l’installation de nouveaux habitants qui permettront de faire vivre le territoire de demain.

Le PADD explique que le PLUi doit permettre de calibrer la croissance démographique sur le



territoire, tout en veillant à un développement équilibré et qui respecte l’armature territoriale, entre le pôle principal, les pôles secondaires et les villages pour concourir à l’équité si chère au Projet de territoire. C’est pourquoi le PADD définit la répartition de cette hausse du nombre d’habitants, en précisant sa déclinaison en fonction de la structuration du territoire, à savoir une croissance démographique moyenne annuelle répartie de la façon suivante :

- + 0,9% environ pour le pôle principal ;
- + 0,8% environ pour les pôles secondaires ;
- + 0,7% environ pour les villages.

L'évaluation des besoins en logements pour répondre à ces objectifs

Rappel de l’objectif de production de logements fixé par le PADD

L’objectif du PADD d’accueillir 5 000 nouveaux habitants à l’horizon 2035 entraîne un besoin de produire environ 2 200 logements nouveaux sur seize années (2020-2035), soit une moyenne d’environ 135 logements par an.

Le PADD répartit la production des 2 200 logements de la manière suivante :

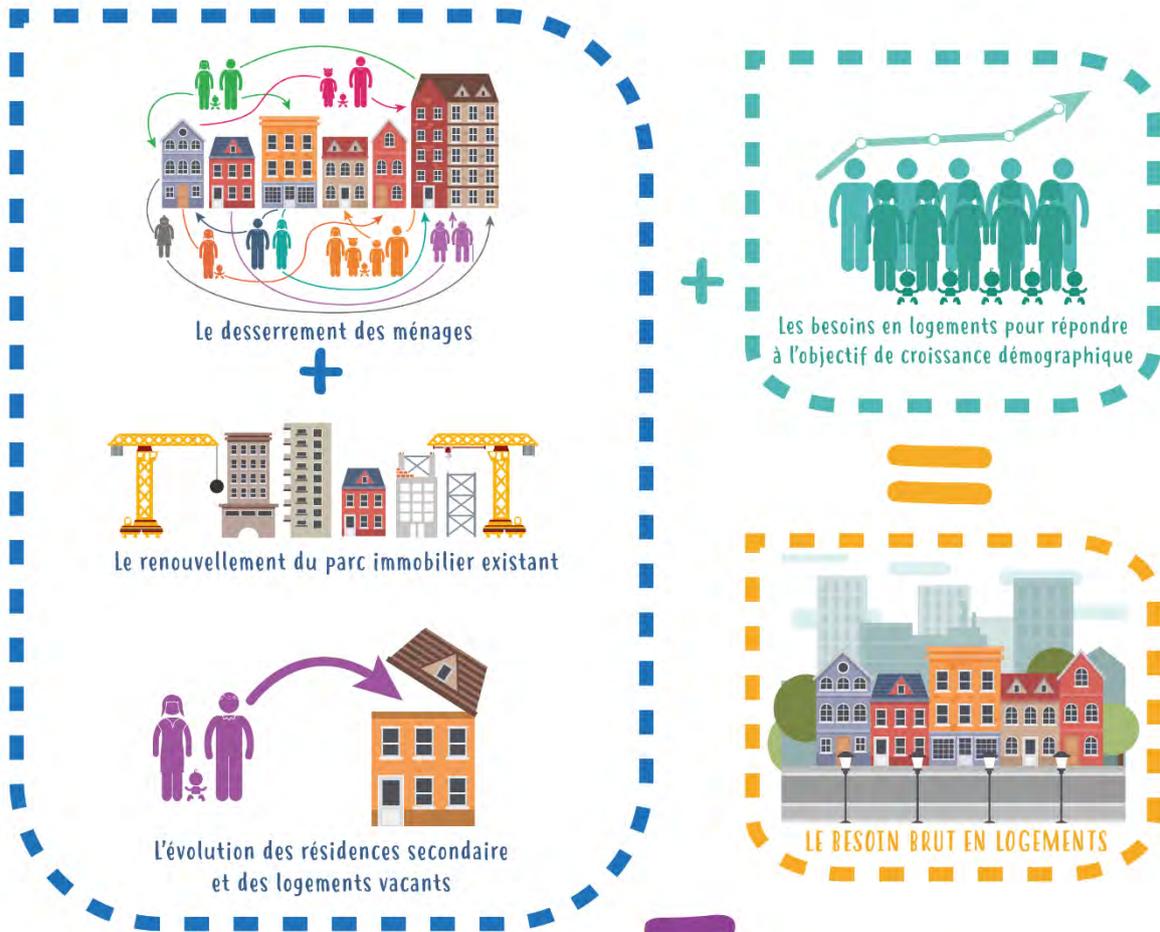


- Environ +1000 logements sur le pôle principal ;
- Environ +500 logements sur l'ensemble des pôles secondaires ;
- Environ +700 logements sur l'ensemble des villages.

Le calcul des besoins en logements

Pour évaluer les besoins en logements nouveaux à produire d'ici 2035, la Communauté de Communes Eure Madrie Seine a retenu les hypothèses suivantes :

- L'estimation du « point mort » : le principe du point mort cherche à définir le nombre de logements à produire afin de permettre le maintien du nombre d'habitants sur le territoire. L'évolution d'une population induit un besoin en logements, notamment pour répondre à l'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, ainsi qu'au phénomène de « desserrement » des ménages (si le nombre de personnes par ménage diminue, la création de logements s'impose pour maintenir un nombre équivalent d'habitants). Le renouvellement du parc de logements peut permettre une création de logements pouvant ainsi compenser ce besoin en logements. C'est pourquoi, en cas de logements produits en renouvellement du parc immobilier, le chiffre trouvé est compté négativement, afin de contrebalancer les données liées au desserrement des ménages et à l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants ;
- Le nombre de logements nécessaires à la croissance démographique visée ;
- Le cumul de ces deux premières données donnant le **besoin brut en logements** ;
- La déduction du nombre de logements construits de 2015 à 2017 inclus et la déduction du nombre de logements en projet ayant reçu une autorisation du droit du sol, pour enfin obtenir le **besoin net en logements**.



Les besoins en logements pour répondre à l'estimation du « point mort »

L'estimation du « point mort » permet de garantir un niveau de production de nouveaux logements minimum, propre à assurer la stabilité du poids de population actuel.

Le desserrement des ménages

Etant donné que la densité des ménages est déjà faible (2,25 pers/ménage en 2015) et que le desserrement des ménages a connu un net ralentissement entre 2010 et 2015 (2,3 à 2,25), le projet se base sur un desserrement identique, à savoir que la taille moyenne des ménages sera aux alentours de 2,2 personnes à l'horizon 2035. Cette hypothèse se veut réaliste dans la mesure où la CCEMS est un territoire « jeune », en capacité demain d'accueillir de nouvelles familles qui vont ainsi contribuer au maintien d'une certaine densité de personnes par foyer.

= soit un besoin estimé d'environ **300 logements** pour répondre au desserrement des ménages envisagé.



Le renouvellement du parc immobilier existant

Le renouvellement du parc de logements existants consiste à produire de l'habitat nouveau au sein des logements déjà existants, par le biais de réhabilitations, de divisions ou encore de changement de destination. Le renouvellement permet ainsi au parc immobilier de croître sans pour autant utiliser de nouvelles emprises foncières.

Pour rappel, comme évoqué à travers la première partie du Rapport de présentation du PLUi, le renouvellement du parc de logements sur la CCEMS a permis de créer 141 logements nouveaux entre 2010 et 2015.

Suite à ces dernières évolutions relevées, l'hypothèse retenue pour la période 2015-2035 est un renouvellement du parc immobilier qui permettra de créer au minimum **300 nouveaux logements** sur le territoire (chiffre à retenir : **-300**).



L'évolution des résidences secondaires et des logements vacants

Le scénario retenu se base sur un maintien du taux de résidences secondaires et occasionnelles (4%) et du taux de vacance des logements (6%) d'ici à 2035. La poursuite d'une politique incitative de requalification du parc privé et du parc social devra permettre de stopper l'augmentation de la vacance des logements sur le territoire.

= soit un besoin estimé d'environ **400 logements** pour compenser le maintien du nombre de logements vacants et de résidences secondaires ou occasionnellement occupées.



$$300 + (-300) + 400 =$$

400 logements à produire pour répondre aux besoins liés au « point mort »

Les besoins en logements pour répondre à l'objectif de croissance démographique

Le PADD fixe pour objectif d'accueillir environ 5 000 habitants supplémentaires d'ici à 2035, en se basant sur un léger desserrement de la taille moyenne des ménages, à 2,2 personnes par foyer.

$$= 5\,000 / 2,2$$

= soit un besoin total de **2 270 logements** pour accueillir 5 000 habitants supplémentaires



2 270 logements pour répondre à l'objectif démographique fixé par le PADD

LE BESOIN BRUT EN LOGEMENTS

$$400 + 2\,270 = 2\,670$$

Soit environ **2 670 logements à produire** pour répondre aux besoins cumulés du point mort et de l'objectif démographique de 5 000 habitants supplémentaires d'ici à 2035

Les logements déjà construits ou en projet

Les logements construits entre 2015 et 2017

Les communes membres de la CCEMS et le service instructeur ont communiqué le nombre de logements construits entre 2015 (année du dernier recensement de population de l'Insee) et 2017 (inclus).

Au total, ce sont **120 logements** qui ont été construits durant cette période.



Les logements en projet

Il est question des projets faisant l'objet d'une autorisation de droit du sol (permis d'aménager, permis de construire, certificat d'urbanisme opérationnel) en cours de validité au moment de l'élaboration du PLUi et devant amener à la construction de logements d'ici à l'approbation du PLUi.

Au total, environ **315 logements** sont en projet sur le territoire de la CCEMS au moment de l'élaboration du PLUi (en 2018).



$$120 + 315 =$$

440 logements déjà construits ou en projet



LE BESOIN NET EN LOGEMENTS

$$2\ 670 \quad - \quad 435 \quad = \quad 2\ 225$$

Il apparaît donc nécessaire de produire environ **2 200 nouveaux logements** pour atteindre l'objectif démographique fixé par le PADD de 5 000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

4.2 Le projet économique retenu

a) *Les bases de la réflexion*

Le SCoT Eure Madrie Seine, caduc depuis janvier 2017, a malgré tout constitué une base de travail solide pour l'élaboration du projet économique du territoire à travers l'application du PLUi.

Pour les années à venir, la CCEMS ambitionne de maintenir le rythme de développement économique et de création d'emplois sur son territoire comme elle l'a souligné dans son Projet de territoire. L'intercommunalité souhaite également s'affirmer à travers le projet de l'Axe Seine qui prend ici toute son importance.

Le précédent SCoT fixait notamment pour objectif de « *renforcer les capacités d'accueil d'activités économiques* », en insistant sur la nécessité de mobiliser les zones industrielles existantes et qui nécessitent pour certaines une requalification, notamment en vallée de Seine. Le SCoT demandait également de « programmer une offre foncière nouvelle », via la création de nouveaux sites d'activités ou l'extension de sites existants. Sur ce point, le SCoT ciblait notamment la poursuite du développement de la zone des Champs Chouettes, autour de l'échangeur de Saint-Aubin-sur-Gaillon. La logique étant de poursuivre le développement de l'activité économique (industrielle, artisanale) autour des principaux axes de transports. Cette logique est toujours la même au moment de l'élaboration du PLUi, dans un souci de réduction des temps de déplacements et des facilités d'accès aux entreprises.

Les orientations du précédent SCoT, même caduques, ont été jugées comme étant toujours cohérentes avec l'évolution récente du territoire et à même de répondre au projet plus global de développement économique autour de l'Axe Seine. Ces orientations ayant été perçues comme celles offrant les meilleures garanties à la fois pour le bon développement de l'activité économique sur le territoire, mais aussi pour répondre efficacement à la question de l'accessibilité des zones dédiées à cette activité (et ainsi limiter les temps de déplacement), il n'a pas été jugé utile d'explorer d'autres pistes alternatives à ce scénario.

b) *Conserver un dynamisme économique reconnu*

Comme cela a été vu à travers le diagnostic socio-économique, la CCEMS a connu un développement économique fort au cours des 20 dernières années et accueille aujourd'hui plus de 600 entreprises.

Le PADD s'ouvre sur le développement de l'activité économique. Il est rappelé que la CCEMS jouit d'une position géographique très intéressante et qui lui permet d'être au carrefour de plusieurs axes majeurs en matière de transports de marchandises et d'échanges, à commencer par l'axe formé par la Seine. L'autoroute A13 et la voie ferrée Paris-Le Havre constituent les deux autres grands vecteurs qui traversent le territoire et autour desquels celui-ci se structure. Le développement de l'activité économique autour de ces axes apparaît dès lors évident, dans une logique de limiter les besoins en déplacements et de favoriser des échanges efficaces et porteurs.

c) *S'assurer d'un développement économique équitable*

L'activité économique et les emplois proposés doivent pouvoir profiter au territoire dans son ensemble. Les surfaces destinées à recevoir de l'activité économique dans l'avenir sont ainsi réparties de façon à être accessibles pour les actifs du territoire.

A travers son PLUi valant SCoT, les élus de la CCEMS ont par ailleurs souhaité mettre en place une véritable stratégie pour le fonctionnement de l'activité commerciale sur le territoire, de façon à profiter de cette collaboration rapprochée des communes autour du Projet de territoire, puis du PLUi pour veiller à la cohérence des projets en matière de commerces ou pour maintenir des bourgs vivants, autour de leurs commerces et services de proximité. Le PADD donne ainsi des objectifs pour maintenir la cohérence du tissu commercial et les répartit par bassin de vie, en rappelant l'importance de l'armature du territoire, entre le pôle principal formé par les cœurs urbains de Gaillon et d'Aubevoye et les pôles secondaires contribuant à l'équilibre de l'offre commerciale et à même de répondre aux besoins de première nécessité.

Le travail effectué a trouvé sa traduction à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) exclusivement dédiée à l'activité commerciale sur la CCEMS.

4.3 L'estimation des besoins en foncier

a) *Les besoins en foncier pour répondre au projet démographique*

L'identification du potentiel foncier densifiable

L'évaluation du potentiel foncier est une étude obligatoire dans le cadre de l'élaboration des PLU (art.L.151-4 et R.151-1 du Code de l'urbanisme) qui permet l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis dans les tissus urbanisés des communes.

Cette analyse est rapportée à travers la première partie du rapport de présentation (*C. Diagnostic urbain, 5. L'analyse du potentiel foncier mobilisable en densification des espaces bâtis pour la construction d'habitats*).

Objectifs poursuivis et méthode de travail

L'objectif de cette étude est d'identifier dans les secteurs urbanisés les espaces stratégiques, les dents creuses et espaces mutables pouvant contribuer au développement futur de chaque commune.

L'identification de ces espaces a été réalisée à partir des documents d'urbanisme des communes qui fixent pour chacun les zones constructibles pour l'habitat. Les résultats de cette analyse du potentiel foncier sont répertoriés à travers un tableau de synthèse et ont été reportés à travers des plans par commune.

L'évaluation du potentiel foncier est un travail réalisé en plusieurs phases. Ci-dessous le détail des différentes phases.

Phase 0 – Définition d'un potentiel brut

Un premier travail de repérage des parcelles potentiellement mobilisables est effectué avec l'utilisation d'un logiciel SIG (Système d'Information Géographique). Les données utilisées se basent sur les contours des zones urbanisables définies à travers les documents d'urbanisme communaux en application au moment de l'élaboration du PLUi.

La retenue des parcelles parmi le potentiel foncier se fait via le croisement d'un certain nombre d'informations et de critères :

- Surface de la parcelle (en-dessous d'une certaine surface, variable, la parcelle peut ne pas être retenue car considérée comme n'étant pas propice à un aménagement),
- Mise en évidence de la surface non bâtie en cas de parcelle déjà occupée, positionnement du bâti sur la parcelle pour déterminer des possibilités de mobilisation de l'espace restant,

- Analyse de l'organisation de la parcelle, de sa forme, de sa superficie et de sa desserte (réelle ou capacité),
- Positionnement de la parcelle dans la tache urbaine.

Phase 1 – Rencontres individuelles par commune et échanges avec les élus

Au moins une réunion a été entreprise avec chaque commune membre de la CCEMS afin de travailler avec les élus et les acteurs de terrain pour affiner les informations retenues lors de la phase 0.

Pour chaque commune, le travail s'est effectué à l'aide d'un plan à grande échelle, comportant le cadastre, le bâti et la délimitation des zones constructibles. Ces échanges ont permis de retirer les parcelles jugées non aménageables pour diverses raisons :

- parcelles à retirer du potentiel constructible car jugées comme n'étant pas attenantes à la tache urbaine,
- présence d'un risque naturel ou industriel fort,
- passage d'une servitude d'utilité publique, de réseaux ou d'équipements,
- parcelle située au sein d'espaces environnementaux protégés,
- forme, superficie, relief ou desserte de la parcelle inadaptées à la constructibilité.

Le foncier retenu suite à ces échanges permet ainsi de dégager le potentiel mobilisable net.

Phase 2 – Première présentation des résultats

Les résultats obtenus suite aux rencontres individuelles avec chaque commune sont transmis aux élus et présentés au Comité de pilotage du PLUi.

Ces données sont à nouveau affinées suite aux remarques formulées par les élus. Certaines parcelles peuvent par exemple avoir fait l'objet d'un dépôt de permis de construire ou de certificat d'urbanisme opérationnel et ne sont donc plus à considérer comme étant mobilisables dans l'avenir car déjà mobilisées.

Phase 3 – Actualisation du potentiel après l'élaboration des pièces réglementaires du PLUi

Initialement retenues à travers les zones urbaines des documents d'urbanisme communaux, certaines parcelles ont pu être écartées du potentiel foncier mobilisables par la définition du zonage du PLUi et de sa zone urbaine. Il s'agit d'ajustements à la marge, mais nécessaires pour déterminer de manière plus exacte le potentiel foncier mobilisable au sein de la nouvelle zone constructible.

Par ailleurs, les secteurs faisant l'objet de l'application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qui pouvaient être compris parmi les espaces de dents creuses ou parcelles mutables ont été retirés du foncier potentiellement mobilisable, de façon à ne pas être compatibles deux fois. Les données correspondantes seront présentées ci-après.

Phase 4 – Application de coefficients de rétention foncière

En partant du principe que le potentiel foncier ne sera pas mobilisé dans son ensemble durant le temps d'application du PLUi, il a été décidé d'appliquer les coefficients de rétention foncière suivants :

- 30% de rétention pour les parcelles en dents creuses (autrement dit, 70% de ces parcelles seront bâties durant l'application du PLUi),
- 50% de rétention pour les parcelles mutables (autrement dit, 50% de ces parcelles seront mobilisées et divisées durant l'application du PLUi).

Rappel du bilan de l'analyse foncière et sa traduction en nombre de logements

Tel que présenté dans la première partie du rapport de présentation (C. *Diagnostic urbain, 5. L'analyse du potentiel foncier mobilisable en densification des espaces bâtis pour la construction d'habitats*), le potentiel foncier pour l'habitat est estimé à environ 73ha (48,5ha de parcelles en dents creuses et 24,7ha de parcelles mutables), après application des coefficients de rétention foncière détaillés ci-dessus. Ce foncier représente une enveloppe d'environ **760 logements constructibles**.

Cette enveloppe de logements constructibles se répartit alors comme suit :

- Pôle principal : environ 225 logements ;
- Pôles secondaires : environ 180 logements ;
- Villages : environ 360 logements.

Les projets de constructions d'habitat autorisés au moment de l'élaboration du PLUi

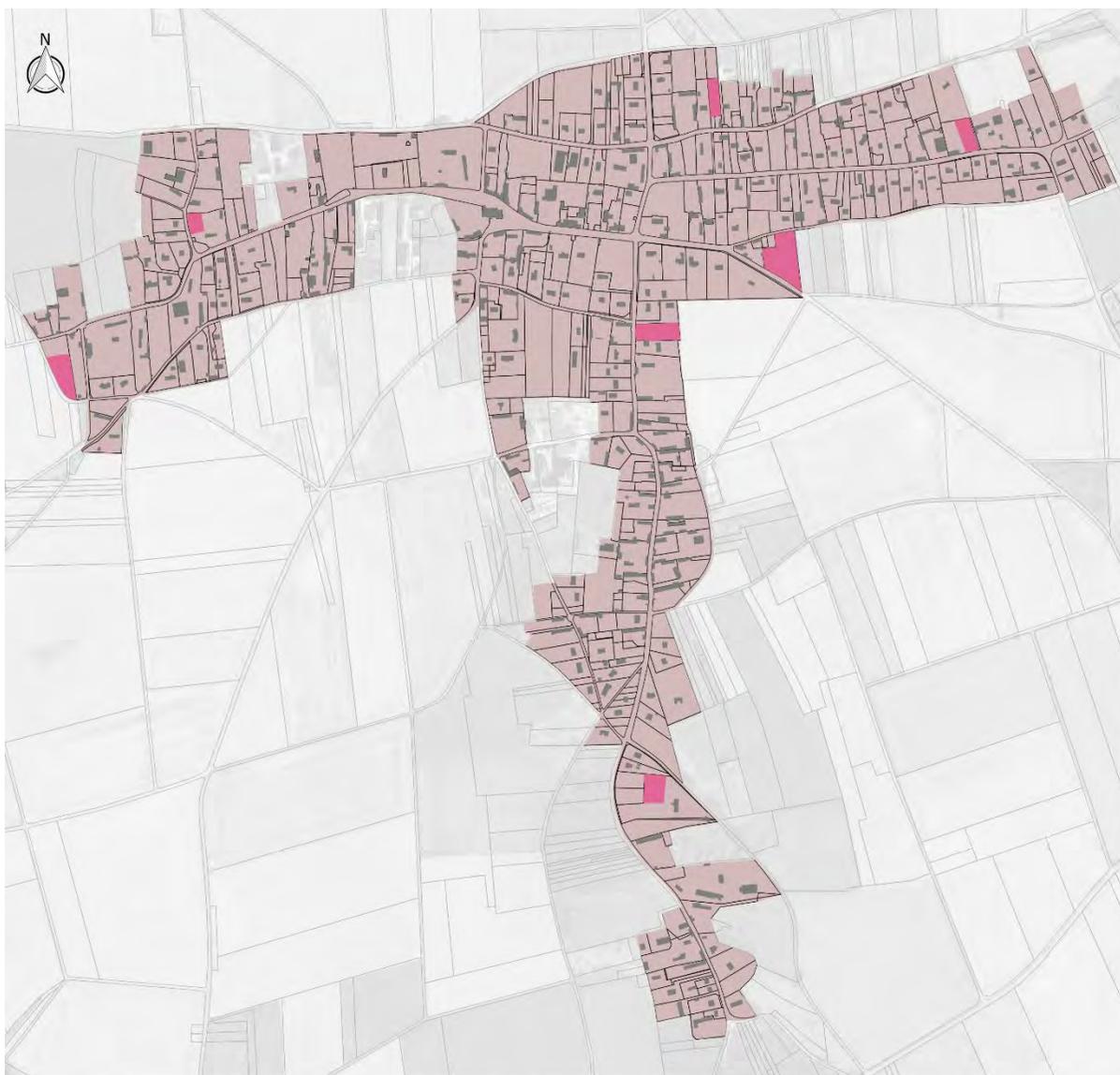
Au sein de l'enveloppe urbaine (zone U et ses sous-secteurs au plan de zonage), certains secteurs apparaissent sans bâti et ne sont pour autant pas concernés par l'application d'un périmètre d'OAP. Il est question des terrains accueillant les projets urbains ou constructions individuelles déjà programmés ou en cours d'élaboration (permis d'aménager, permis de construire, certificats d'urbanisme opérationnels, etc.), évoqués dans la partie relative au « *Projet démographique retenu* ». Ces secteurs n'ont pas été retenus parmi le potentiel foncier mobilisable (dents creuses et parcelles mutables). Pour autant, il convient de tenir compte de ces projets, appelés aussi plus communément « coups partis », dans le calcul du nombre de logements qui seront bâtis durant le temps d'application du PLUi.

Le tableau suivant donne le détail par commune du nombre de logements représentés par ces projets autorisés. Il est question d'un potentiel d'environ **315 logements**. Il est important d'insister ici sur la notion de « potentiel », car l'obtention d'un droit à bâtir n'est pas toujours suivie d'une construction dans la réalité, certains projets pouvant être abandonnés pour des raisons diverses par le pétitionnaire.

Le tableau est suivi de cartes présentant, commune par commune, les secteurs concernés par ces projets autorisés.



Communes	Nombre de logements prévus à travers les projets autorisés ("coups partis")
AILLY	15
AUTHEUIL-AUTHOUILLET	7
CAILLY-SUR-EURE	9
CHAMPENARD	7
CLEF VALLEE D'EURE	72
<i>ECARDENVILLE SUR EURE</i>	45
<i>LA-CROIX-SAINT-LEUFROY</i>	25
<i>FONTAINE-HEUDEBOURG</i>	2
COURCELLES-SUR-SEINE	102
FONTAINE-BELLENGER	8
GAILLON	0
HEUDREVILLE-SUR-EURE	0
LE VAL D'HAZEY	15
<i>AUBEVOYE</i>	15
<i>SAINTE-BARBE-SUR-GAILLON</i>	0
<i>VIEUX-VILLEZ</i>	0
LES TROIS LACS	56
<i>BERNIERES-SUR-SEINE</i>	15
<i>TOSNY</i>	0
<i>VENABLES</i>	41
SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON	0
SAINT-ETIENNE-SOUS-	5
SAINT-JULIEN-DE-LA-LIEGUE	3
SAINT-PIERRE-DE-BAILLEUL	1
SAINT-PIERRE-LA-GARENNE	16
VILLERS-SUR-LE-ROULE	0
TOTAL	316



Ailly - bourg

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine d'Ailly (bourg) – Réalisation : Géostudio



Ailly - Gruchet

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

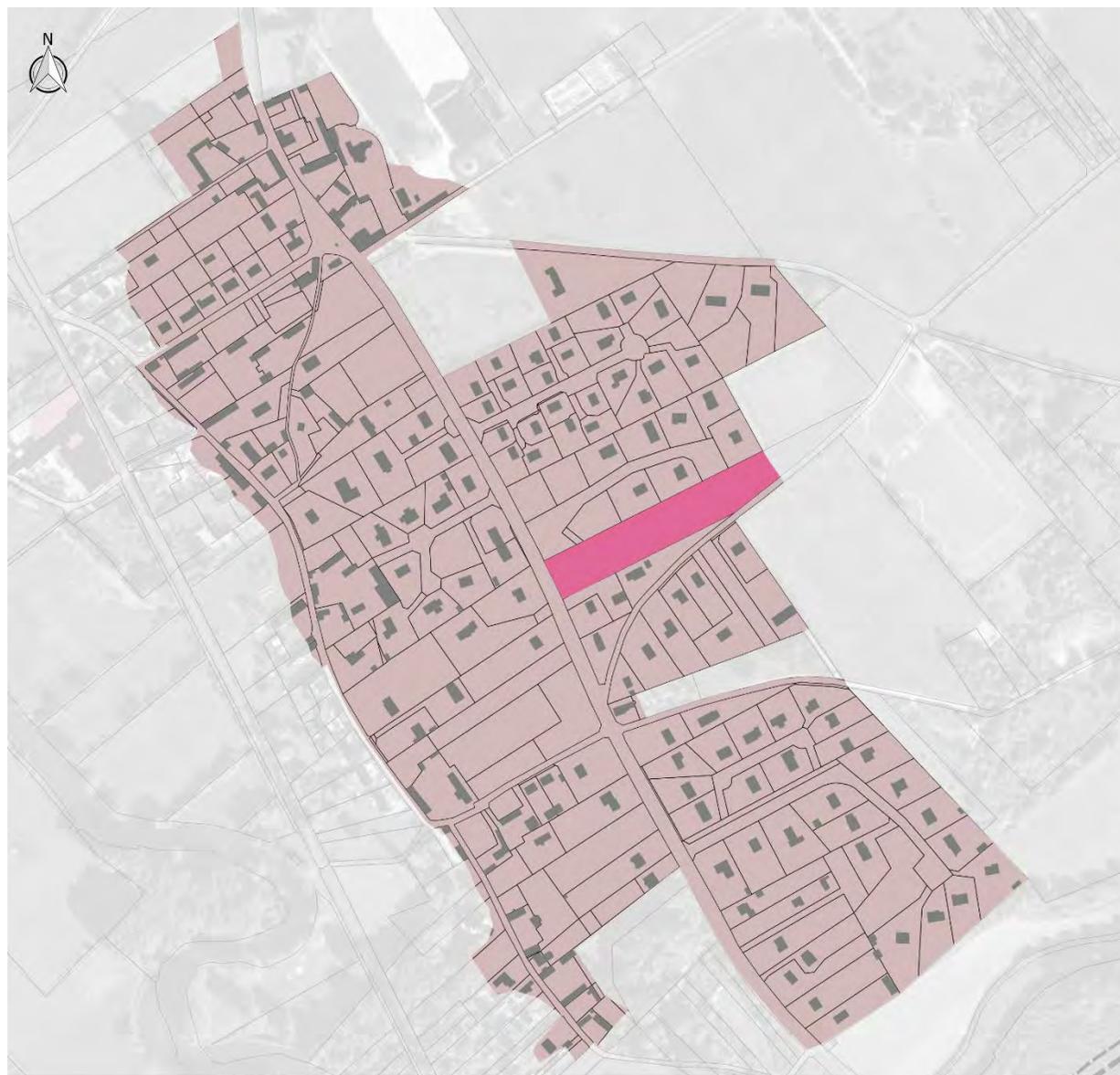
Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine d'Ailly (hameau de Gruchet) – Réalisation : Géostudio



Ailly - Ingremare

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

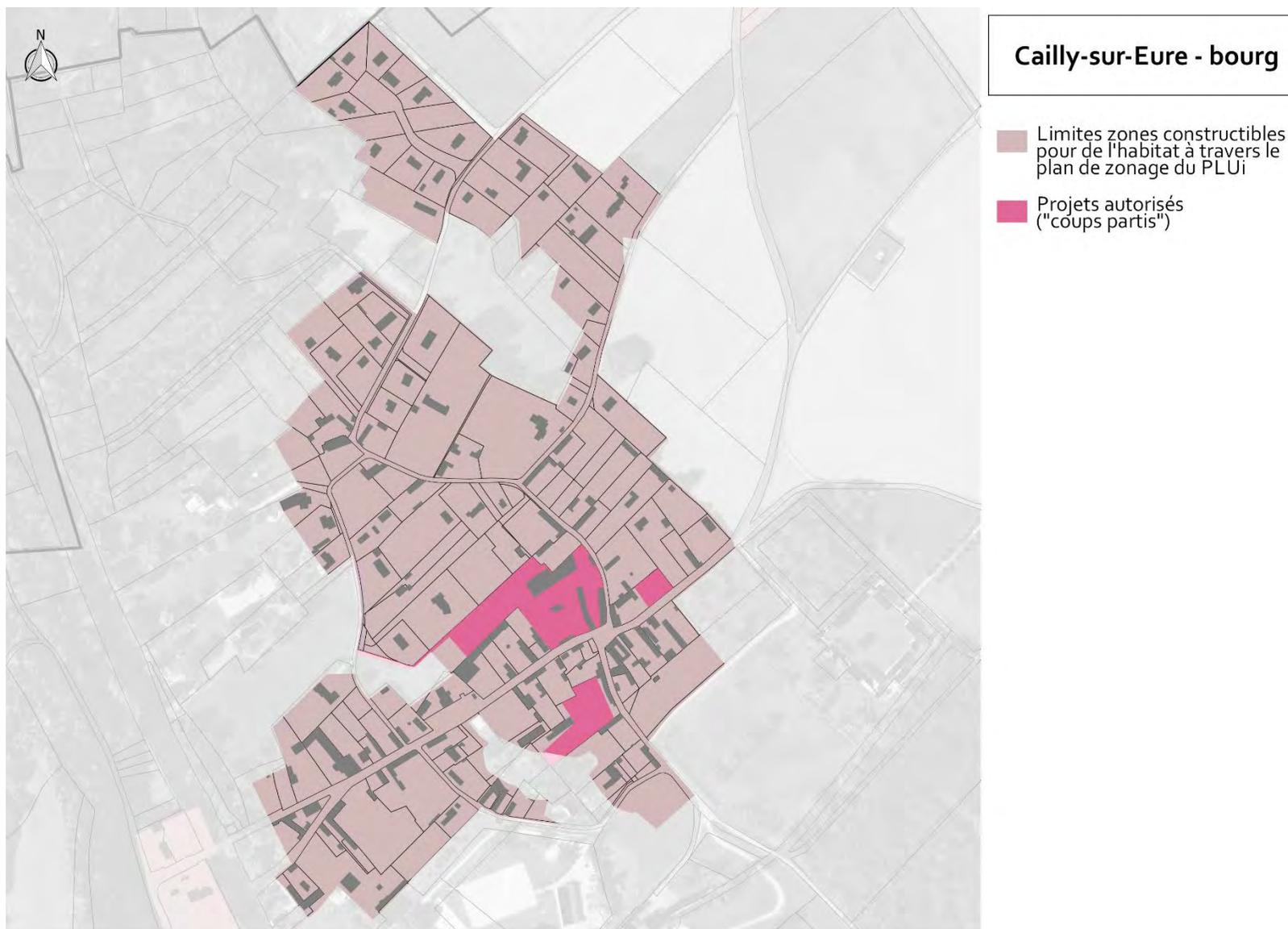
Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine d'Ailly (hameau d'Ingremare) – Réalisation : Géostudio



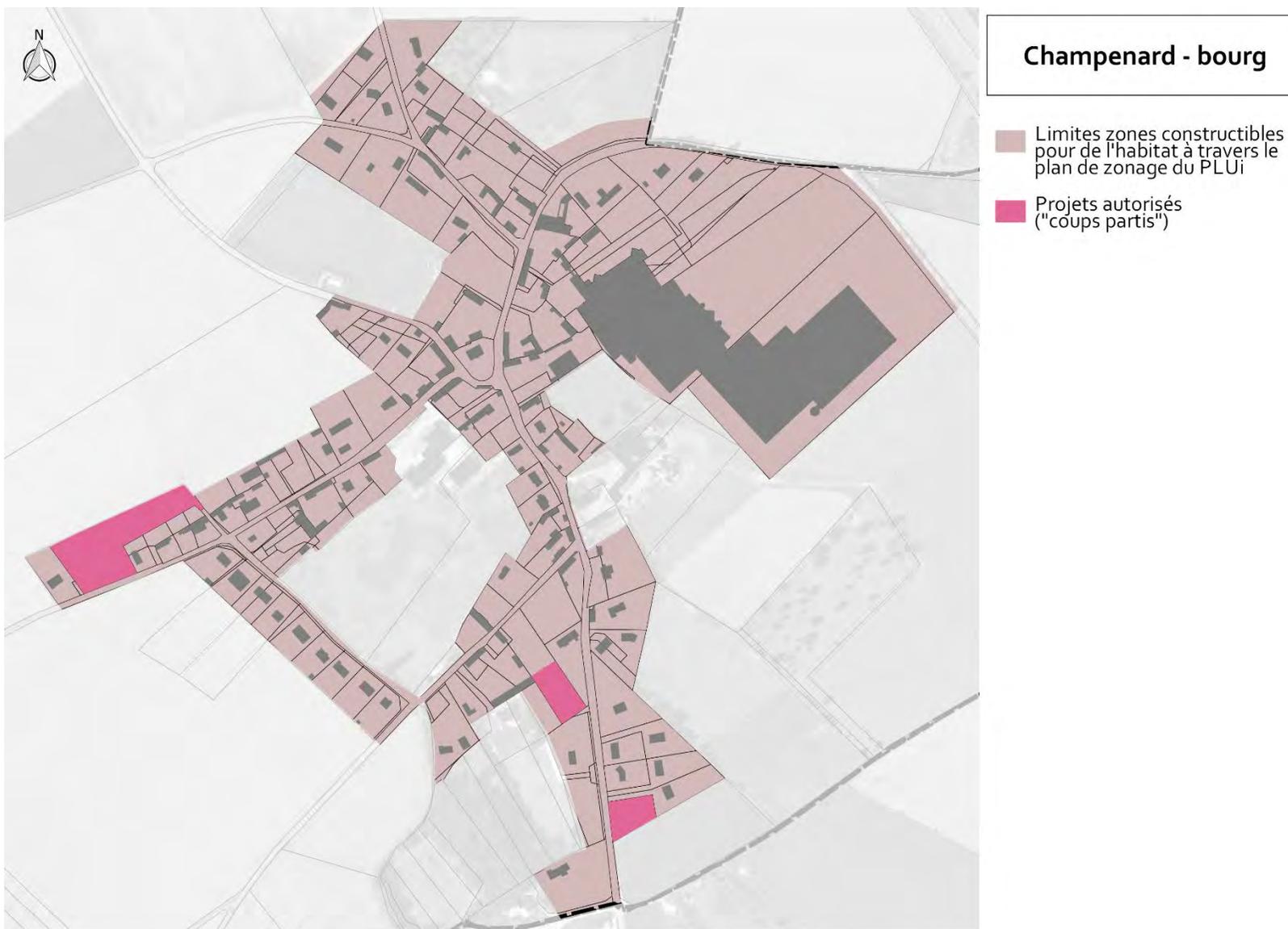
Autheuil-Authouillet - bourg d'Authouillet

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

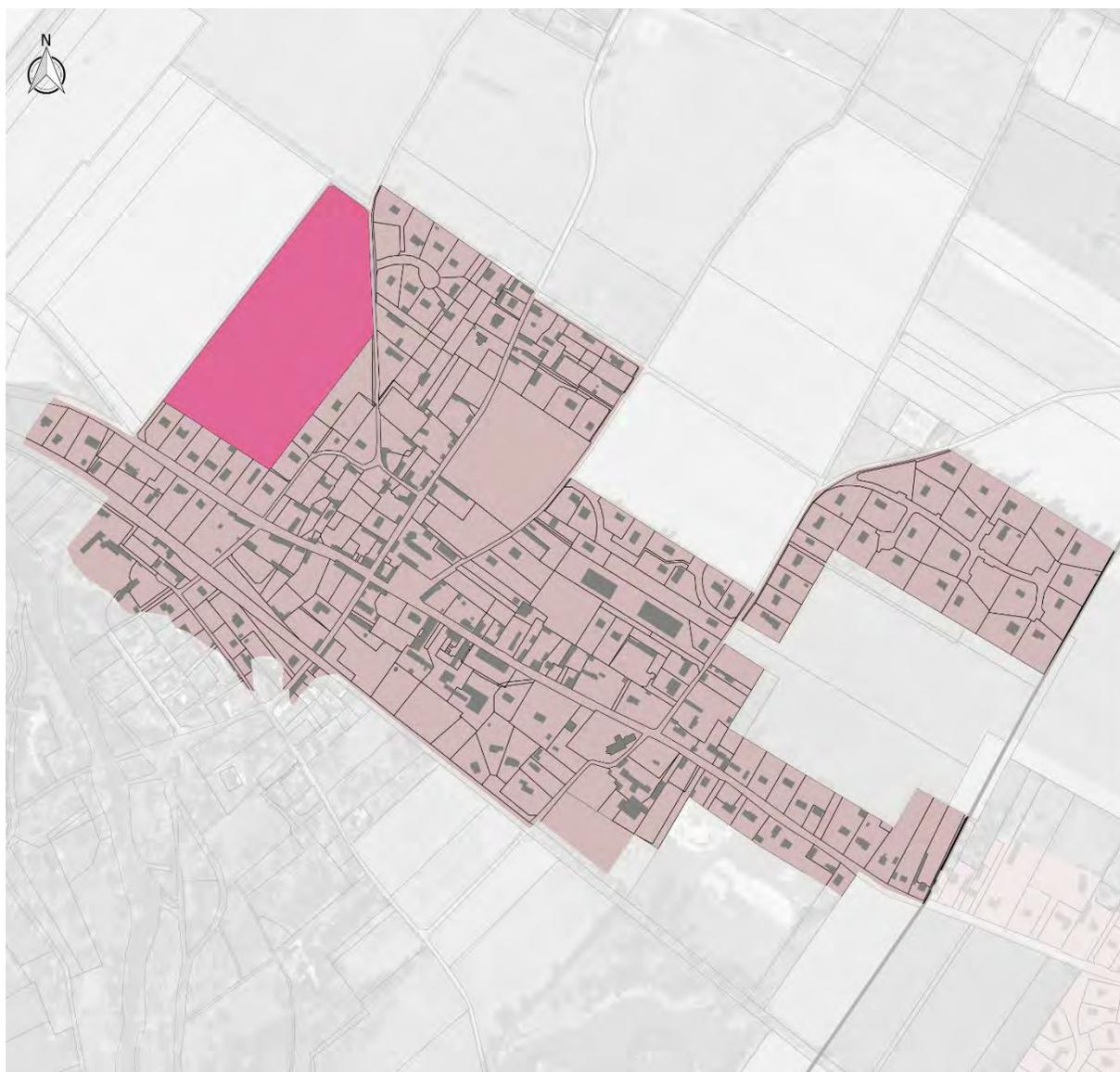
Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine d'Autheuil-Authouillet (Authouillet) – Réalisation : Géostudio



Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine de Cailly-sur-Eure – Réalisation : Géostudio



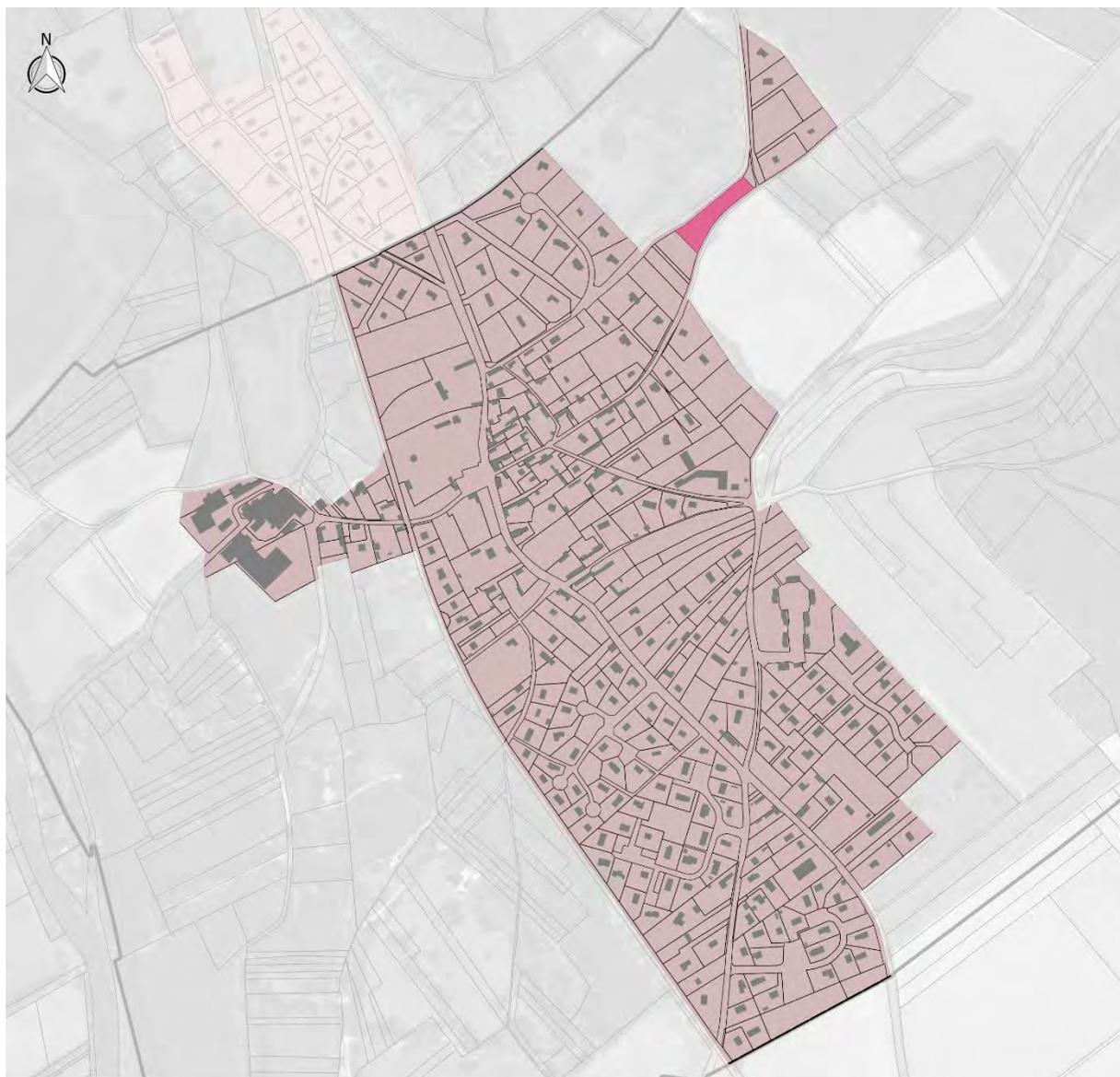
Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine de Champenard – Réalisation : Géostudio



Clef Vallée d'Eure - bourg d'Ecardenville-sur-Eure

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

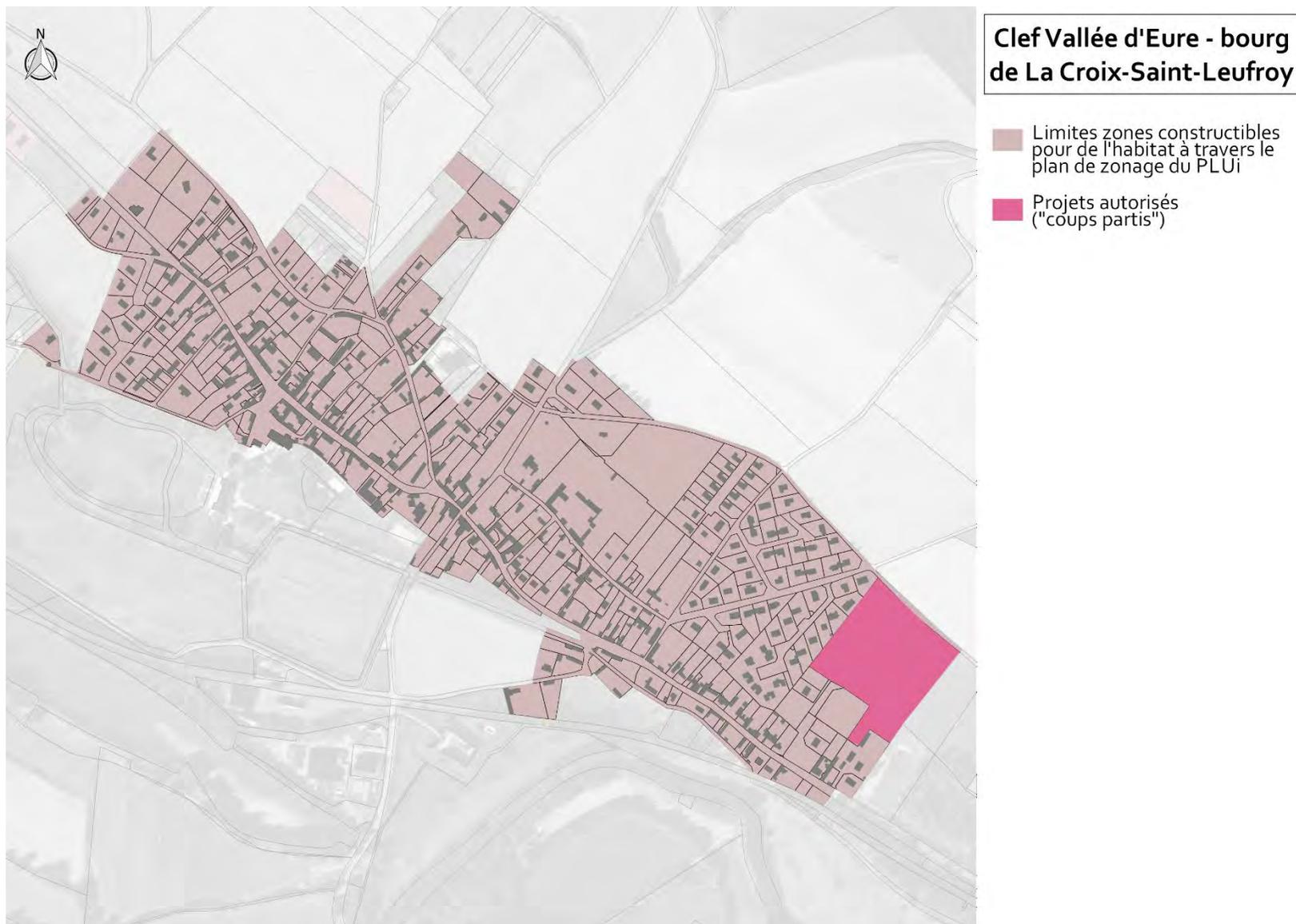
Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine de Clef Vallée d'Eure (bourg d'Ecardenville-sur-Eure) – Réalisation : Géostudio



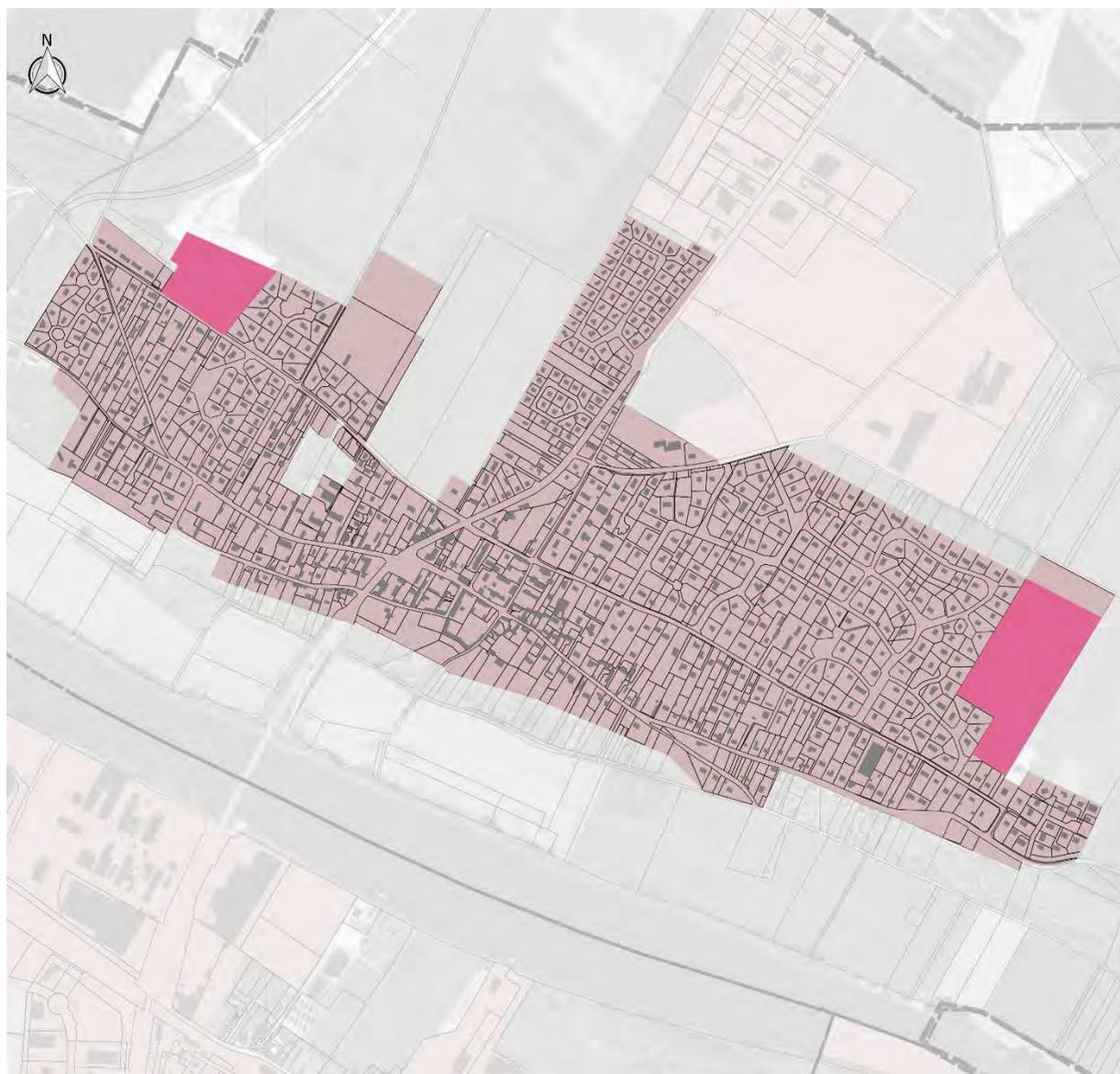
Clef Vallée d'Eure - bourg de Fontaine-Heudebourg

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine de Clef Vallée d'Eure (bourg de Fontaine-Heudebourg) – Réalisation : Géostudio



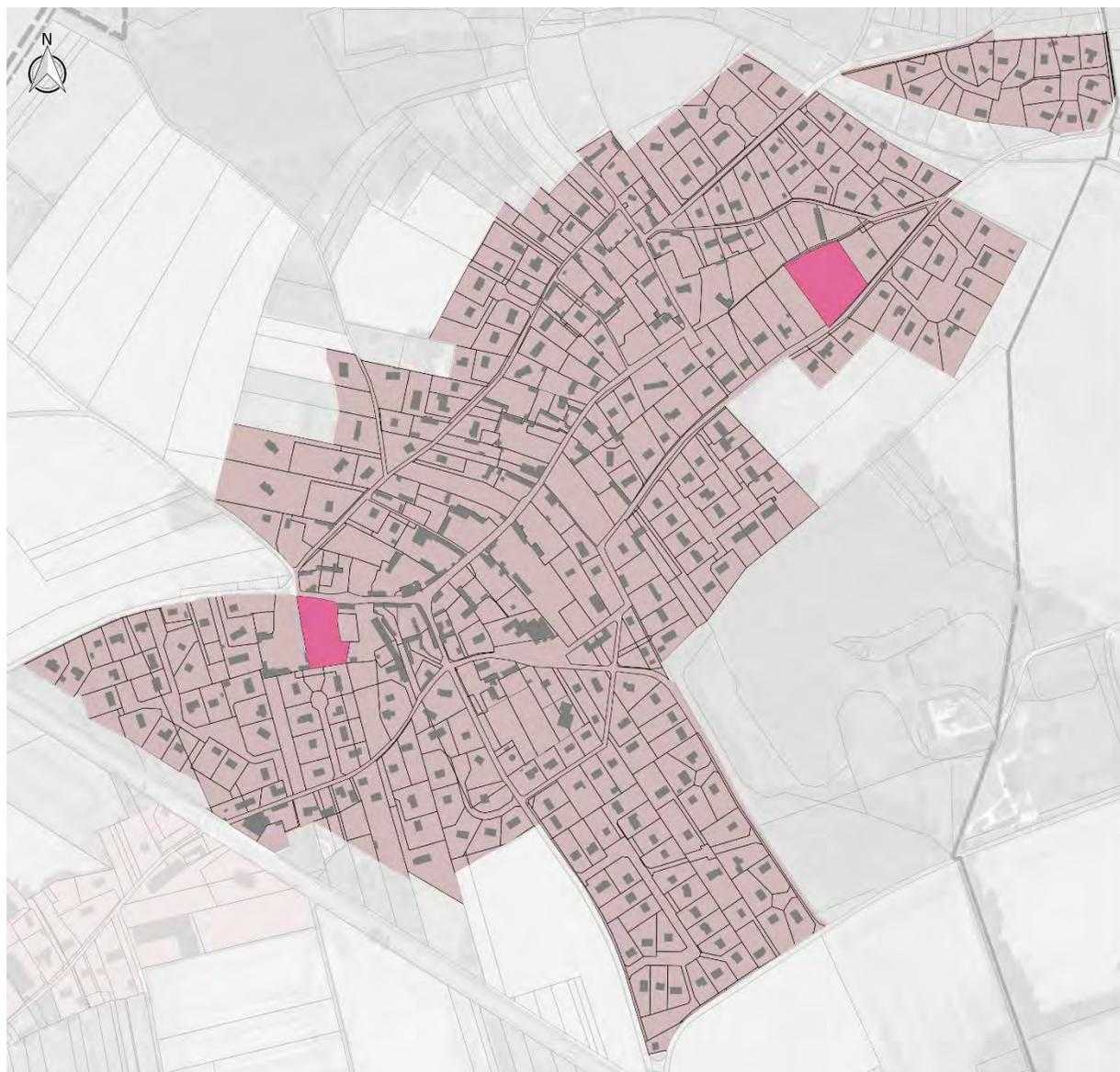
Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine de Clef Vallée d'Eure (bourg de La Croix-Saint-Leufroy) – Réalisation : Géostudio



Courcelles-sur-Seine - bourg

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

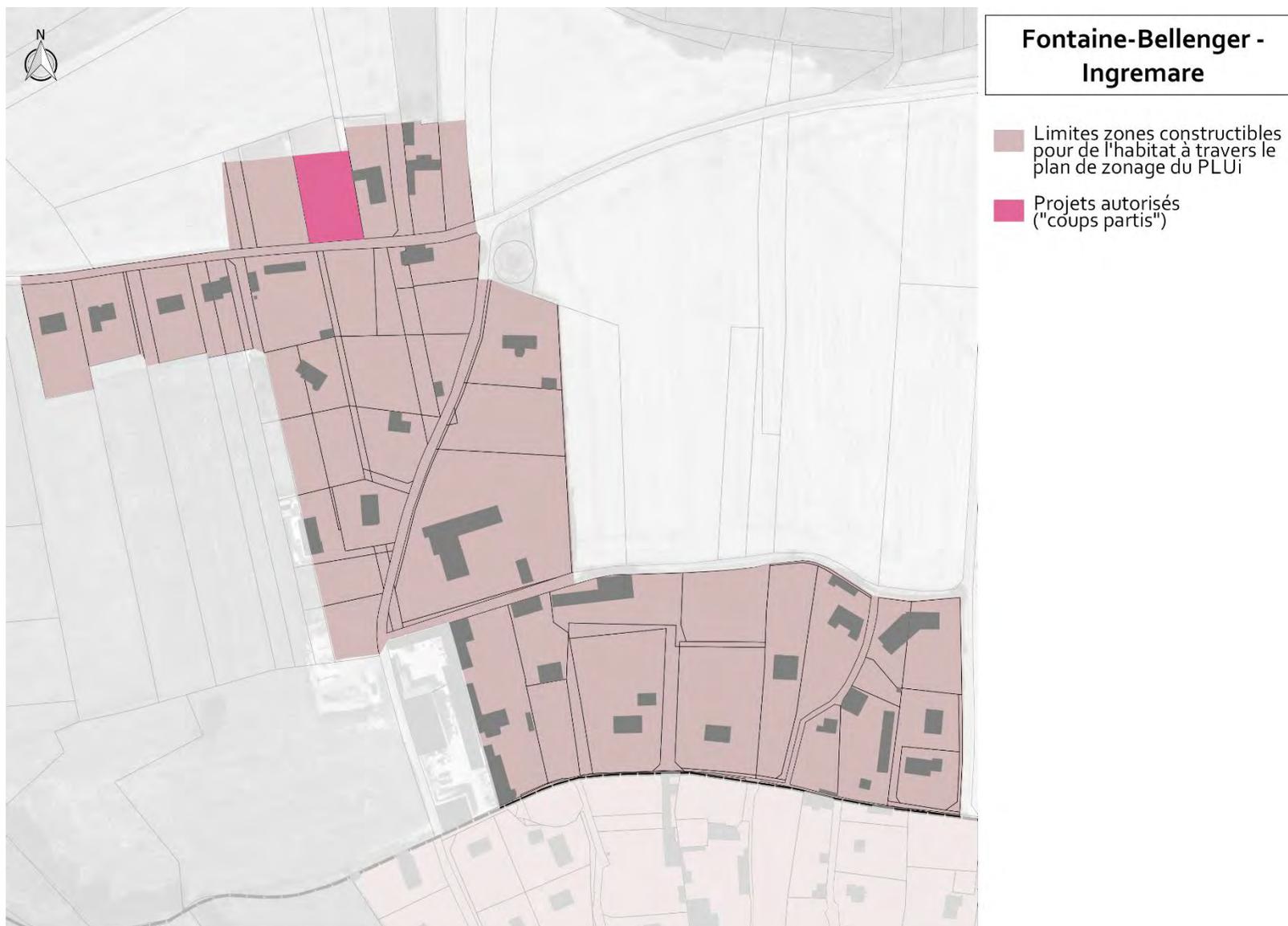
Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine de Courcelles-sur-Seine – Réalisation : Géostudio



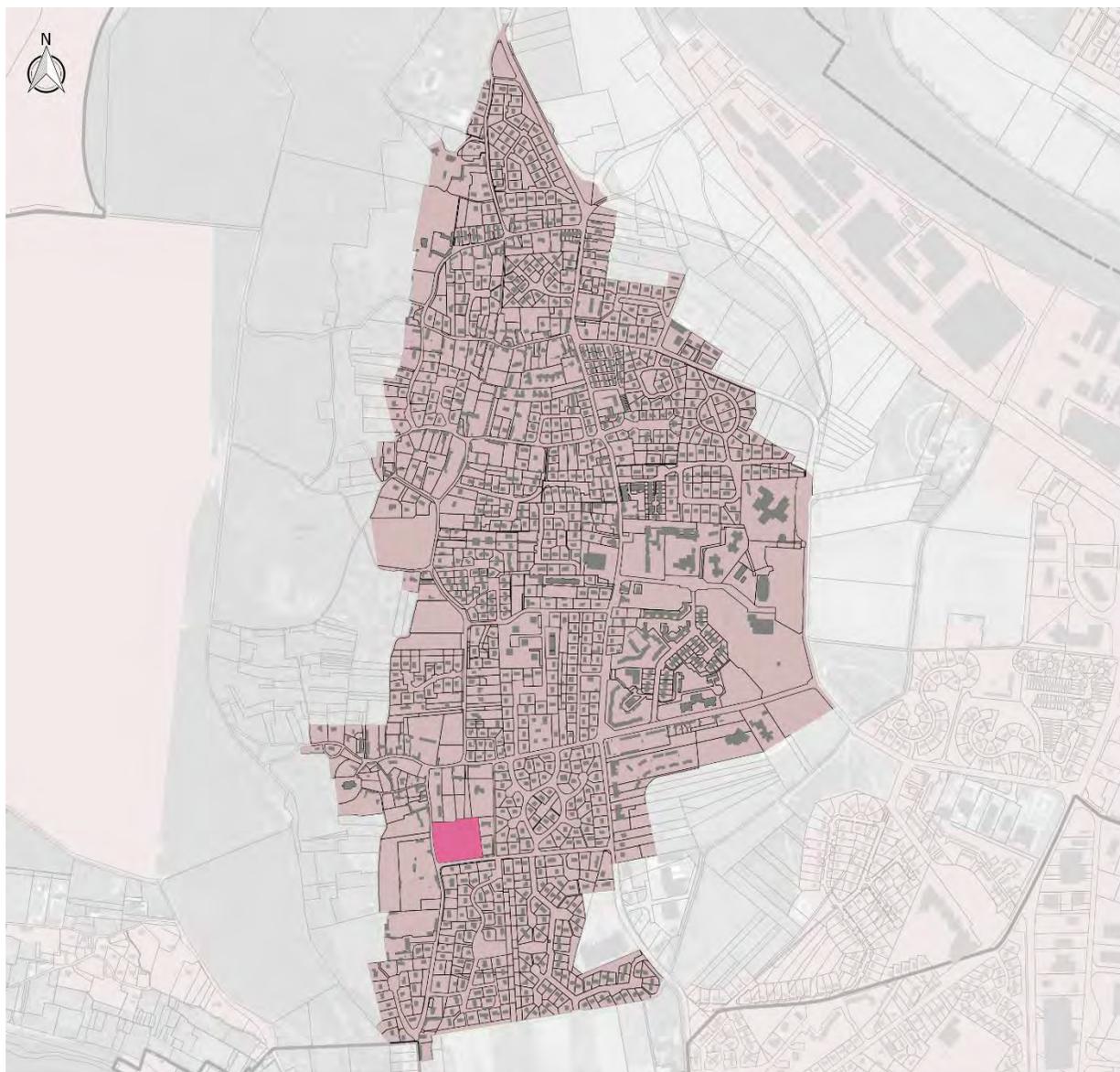
Fontaine-Bellenger - bourg

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine de Fontaine-Bellenger (bourg) – Réalisation : Géostudio



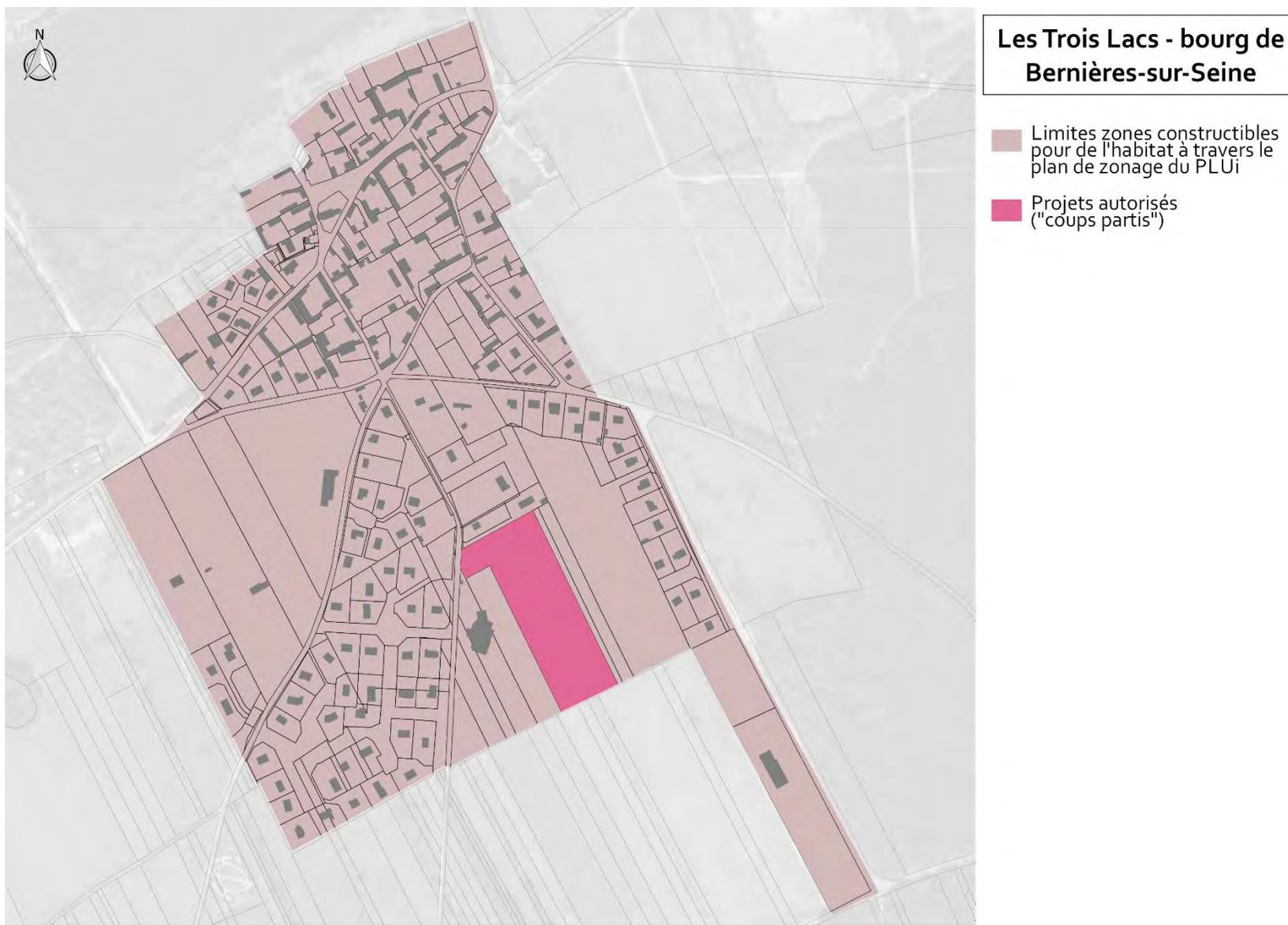
Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine de Fontaine-Bellenger (hameau d'Ingremare) – Réalisation : Géostudio



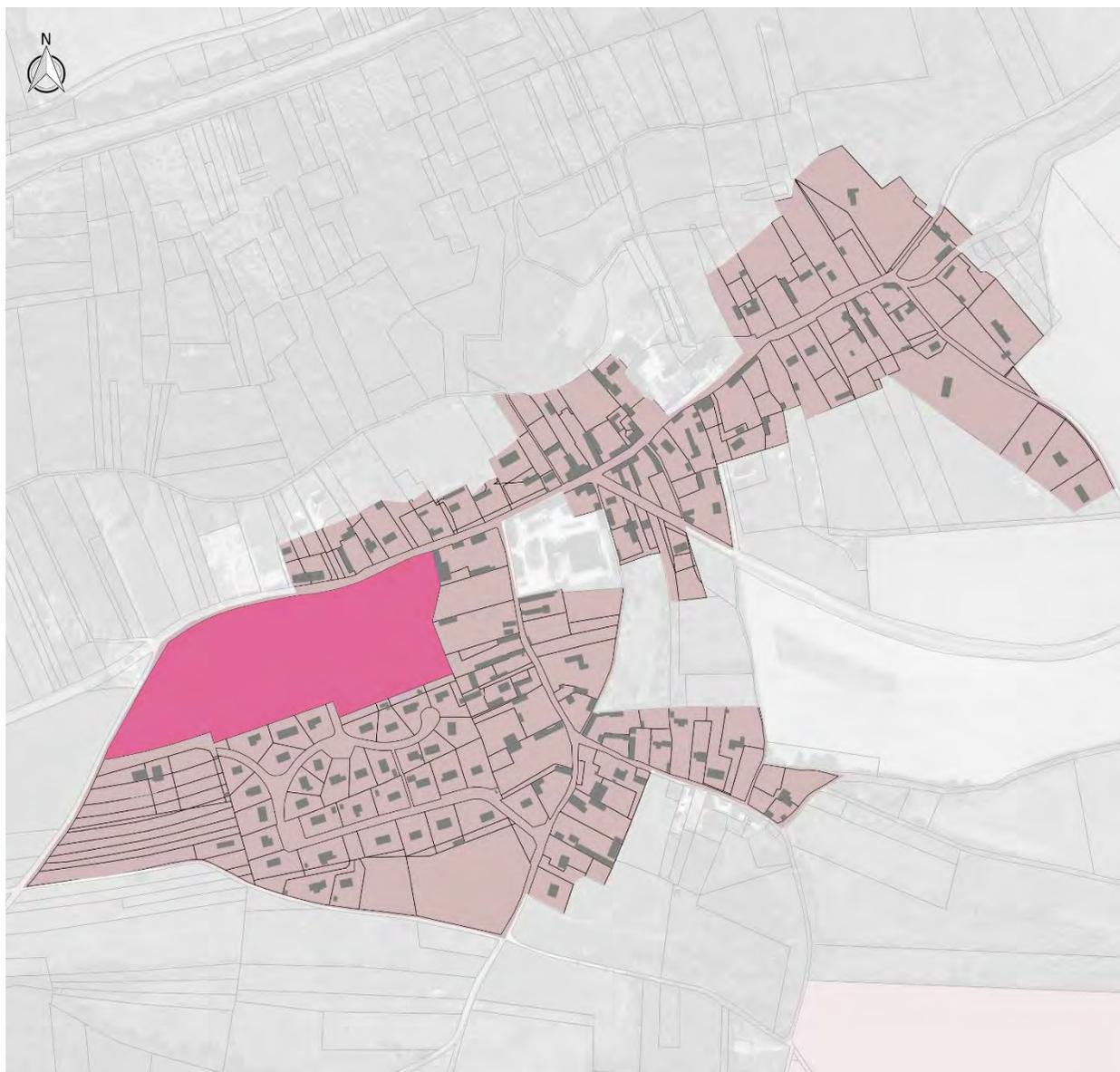
Le Val d'Hazey - centre-ville d'Aubevoye

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine du Val d'Hazey (Aubevoye) – Réalisation : Géostudio



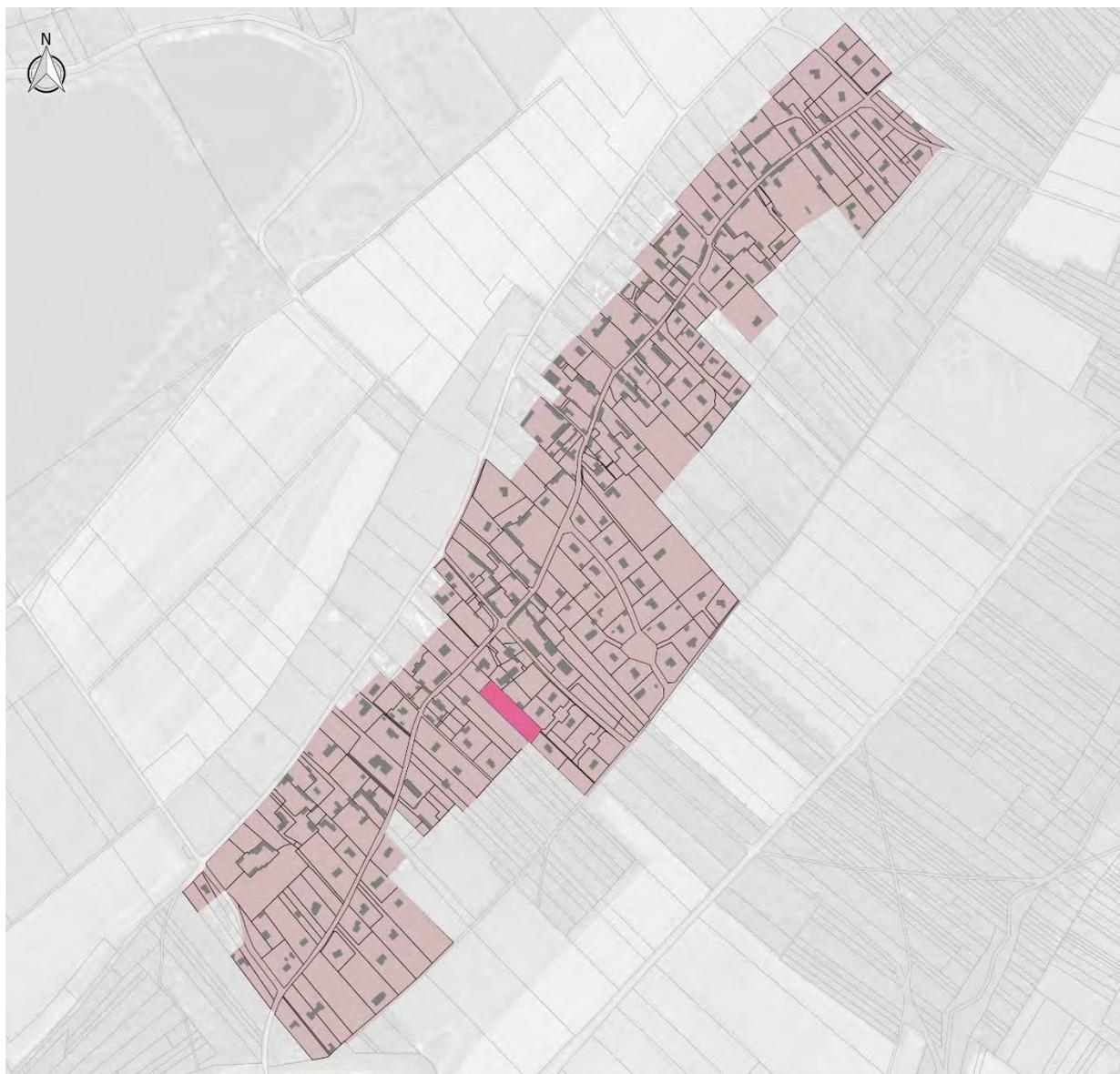
Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine des Trois Lacs (bourg de Bernières-sur-Seine) – Réalisation : Géostudio



Les Trois Lacs - bourg de Venables

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

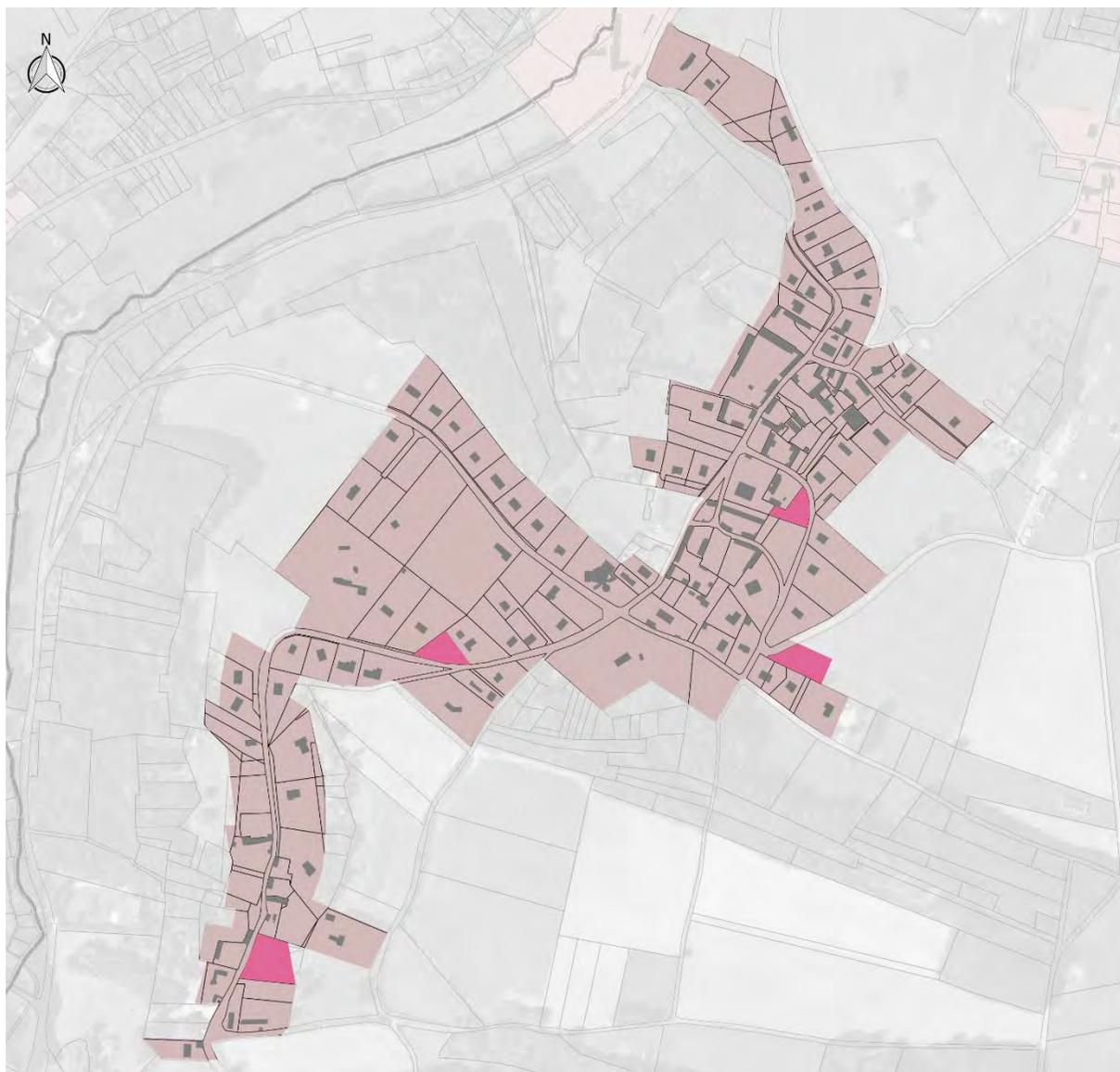
Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine des Trois Lacs (bourg de Venables) – Réalisation : Géostudio



Les Trois Lacs - hameau de la Mare-sous-Venables

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

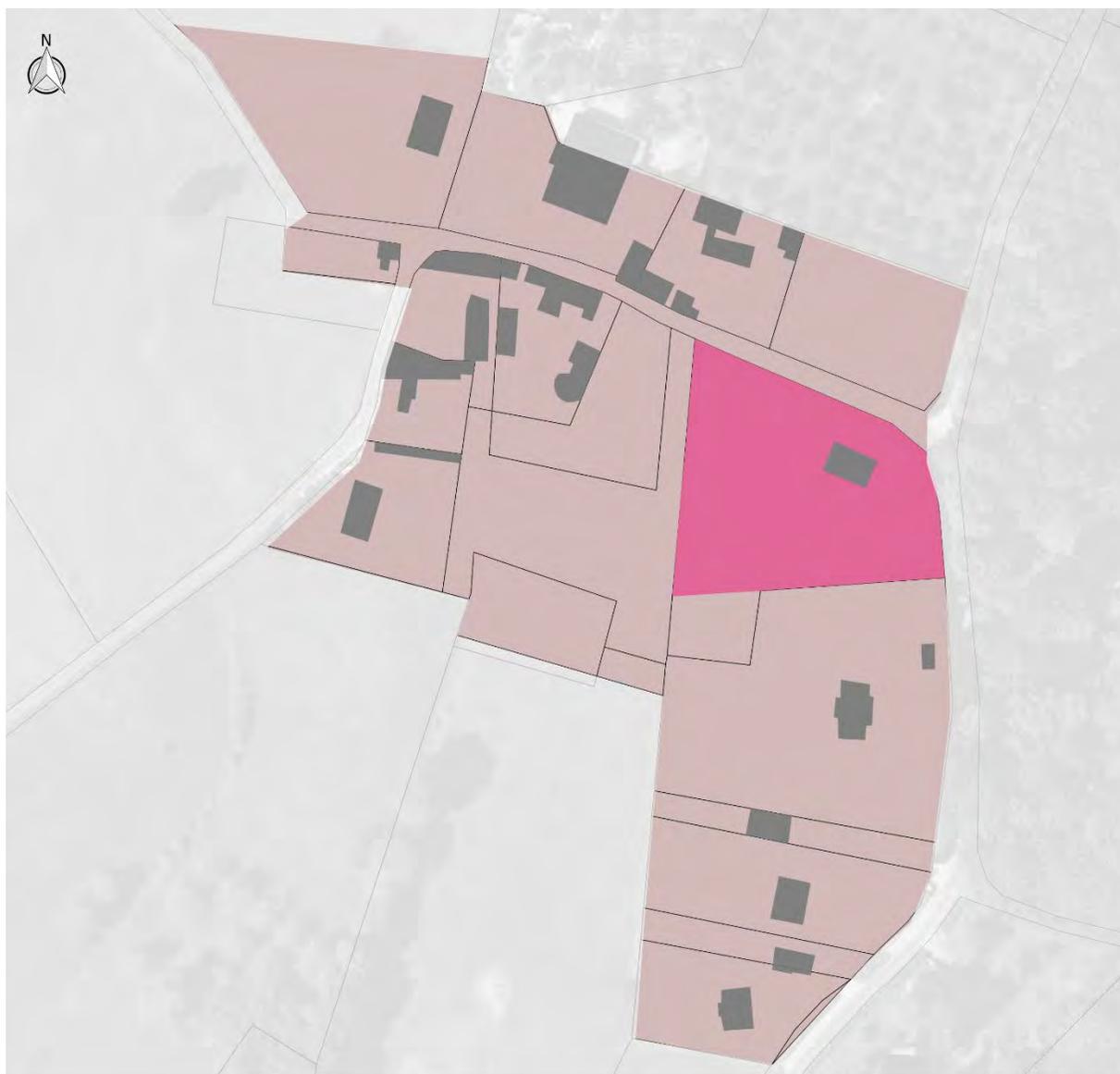
Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine des Trois Lacs (hameau de La Mare-sous-Venables) – Réalisation : Géostudio



Saint-Etienne-sous-Bailleul - bourg

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

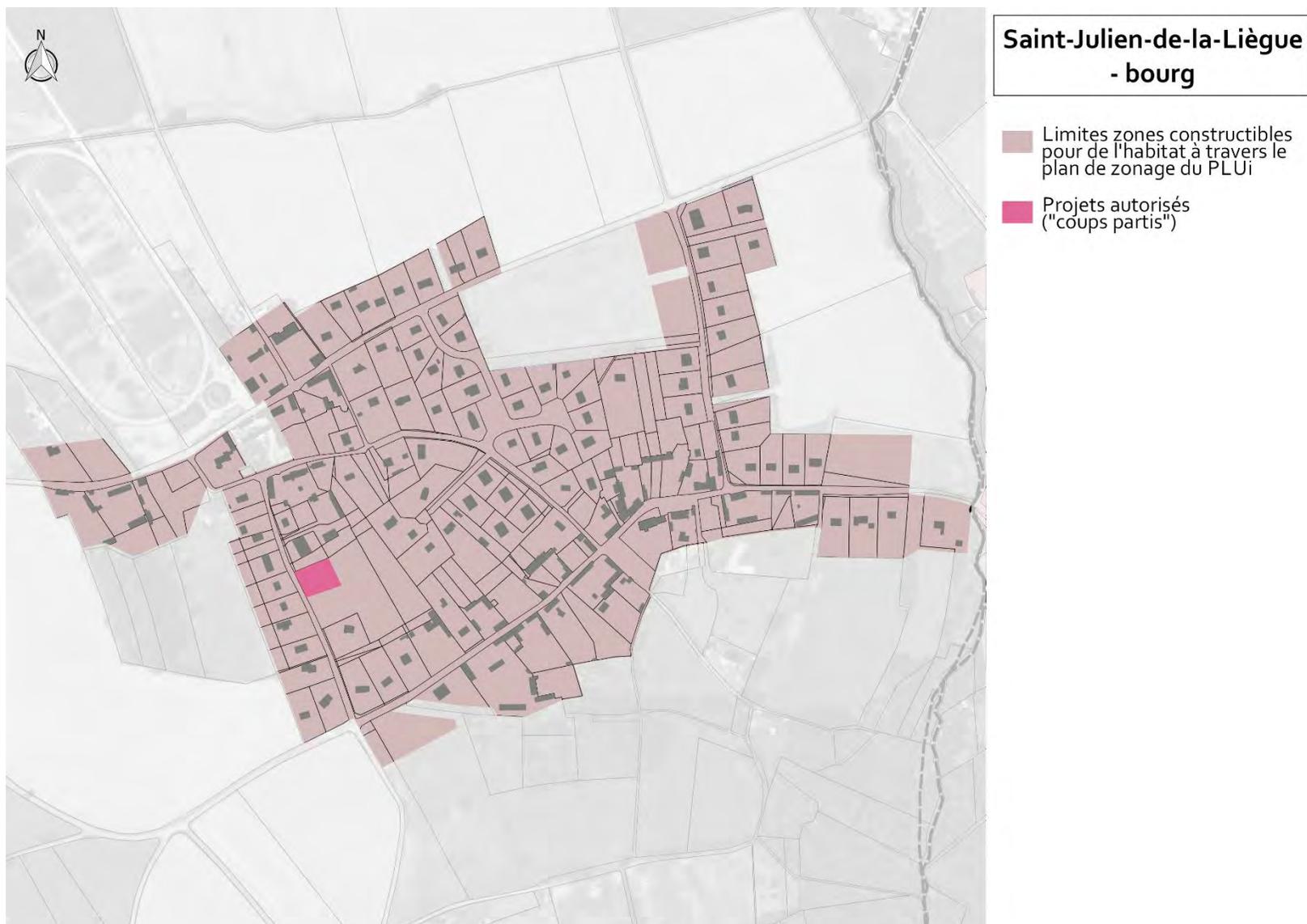
Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine de Saint-Etienne-sous-Bailleul (bourg) – Réalisation : Géostudio



Saint-Etienne-sous-Bailleul - Brosville

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine de Saint-Etienne-sous-Bailleul (hameau de Brosville) – Réalisation : Géostudio



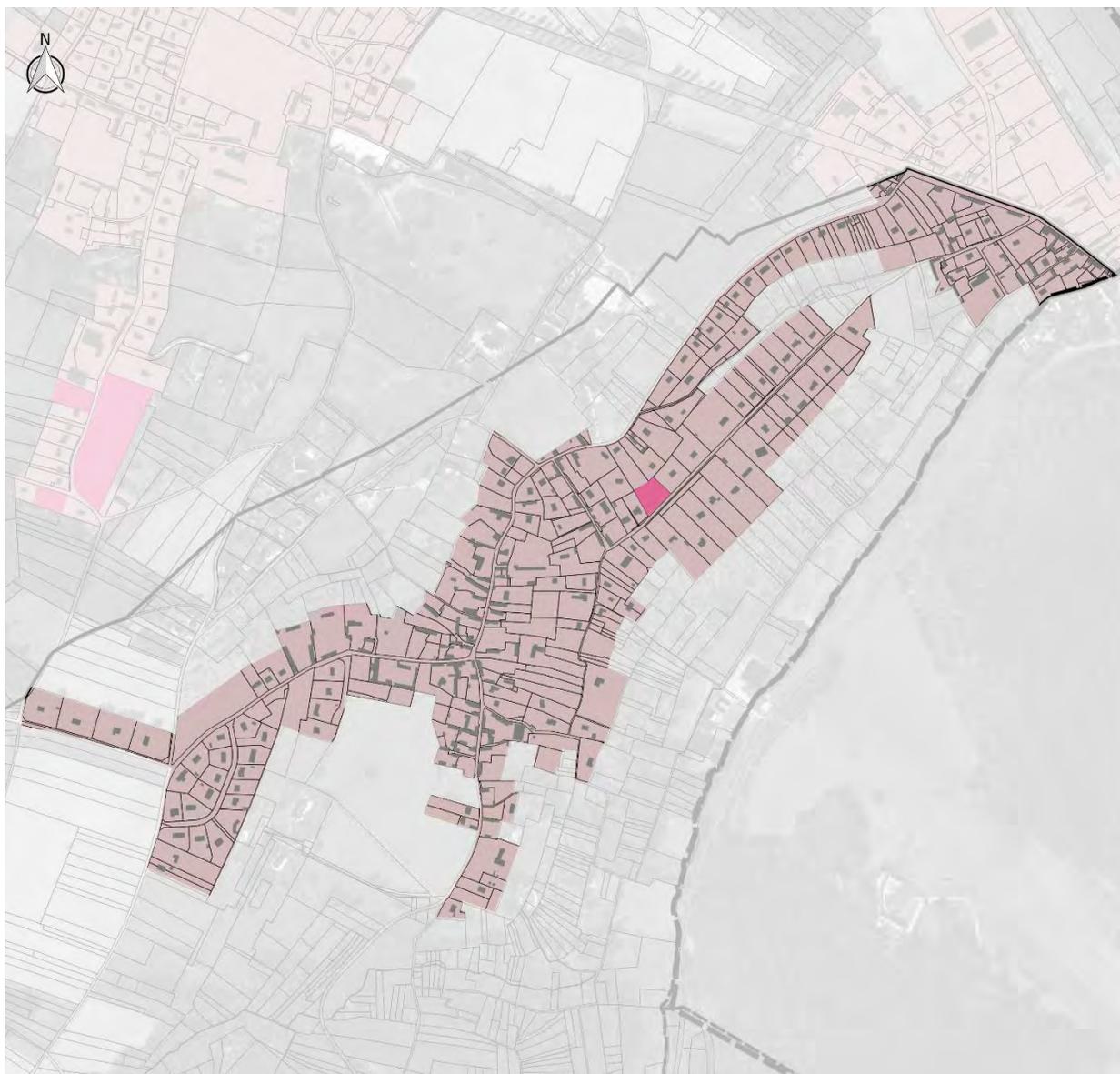
Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine de Saint-Julien-de-la-Liègue (bourg) – Réalisation : Géostudio



**Saint-Julien-de-la-Liègue
- le Froc de Ville**

-  Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
-  Projets autorisés ("coups partis")

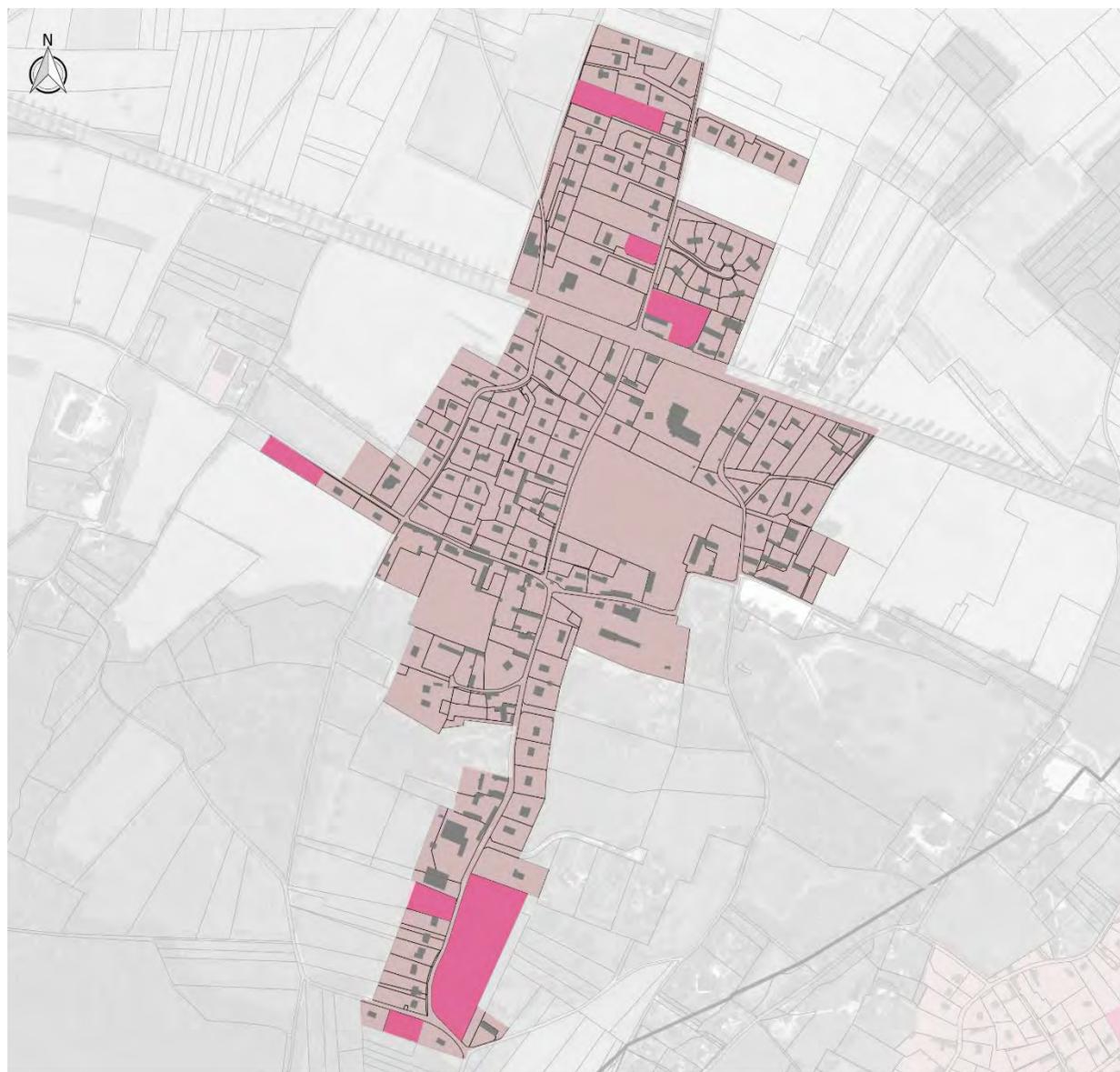
Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine de Saint-Julien-de-la-Liègue (hameau du Froc de Ville) – Réalisation : Géostudio



Saint-Pierre-de-Bailleul - Dormont

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine de Saint-Pierre-de-Bailleul (Dormont et Le Goulet) – Réalisation : Géostudio



Saint-Pierre-la-Garenne - Bailly

- Limites zones constructibles pour de l'habitat à travers le plan de zonage du PLUi
- Projets autorisés ("coups partis")

Recensement des parcelles concernées par des projets de logements autorisés au sein de la zone urbaine de Saint-Pierre-la-Garenne (bourg) – Réalisation : Géostudio

Potentiel foncier restant à mobiliser pour répondre à l'objectif de production de logements fixé par le PADD

Pour rappel, comme évoqué précédemment, l'objectif de production de logements du PADD est fixé à 2 200 logements à l'horizon 2035.

Sachant que le potentiel estimé en dents creuses et parcelles mutables est d'environ 760 logements et que les projets de construction d'habitat autorisés au moment de l'élaboration du PLUi représentent un potentiel d'environ 320 logements, ce sont donc approximativement **1 120 logements** qui restent à produire.

La réponse au besoin en densification de l'enveloppe urbaine

Il s'agit dans un premier temps de mobiliser le foncier encore disponible au sein de la partie actuellement urbanisée (PAU). Les espaces concernés font l'objet de l'application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zone U, mais aussi en zone à urbaniser (AU). Certaines zones 2AU (sans OAP), sont également à vocation d'habitat et situées au sein de la PAU.

A l'échelle de la CCEMS, les OAP en zone U représentent une surface de 30ha, tandis que les zones AU localisées en densification concernent 8ha. La surface se porte enfin à 3,7ha pour les zones 2AU concernées. La surface totale atteint ainsi environ **42ha**. Le tableau page suivante présente le détail de ces surfaces par communes.

Le nombre de logements constructibles (voir *Bilan*) en densification de l'enveloppe urbaine à travers les OAP et en zone 2AU à plus long terme se répartit de la manière suivante :

- OAP (zones U et AU) en densification du tissu bâti : **426 logements**
- Zones 2AU à vocation d'habitat en densification du tissu bâti : **37 logements**

Le bilan total est donc de **463 logements**. Ce chiffre s'obtient à partir des objectifs affichés à travers les OAP concernées (*cf. Document 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation*). L'estimation du nombre de logements en zone 2AU s'obtient après l'application d'une densité bâtie théorique de 10 log./ha étant donné que les zones 2AU à vocation d'habitat se trouvent uniquement sur des communes de la catégorie « villages ».

La répartition des logements en OAP et zones 2AU en densification du tissu bâti est la suivante :

- Pôle principal : environ 213 logements ;
- Pôles secondaires : environ 100 logements ;
- Villages : environ 151 logements.

Ainsi, par rapport au reste à produire de 1 120 logements, ce sont environ **660 logements qui doivent être construits en extension des parties actuellement urbanisées** pour répondre à l'objectif de production de logements du PADD.

Tableau des surfaces rendues constructibles par le PLUi à destination d'habitat en densification du tissu bâti

Communes	Secteur OAP en zone U en densification (ha)	Zone AU à vocation habitat en densification (ha)	Zone 2AU en densification (ha)	TOTAL (ha)
AILLY	2,10	1	2,27	5,11
AUTHEUIL-AUTHUILLET	0,71	1,11	0	1,82
CAILLY-SUR-EURE	0	0	0	0
CHAMPENARD	0	0	0	0
CLEF VALLEE D'EURE	4,68	0,5	0	5,18
ECARDENVILLE SUR EURE	1,51	0	0	1,51
LA-CROIX-SAINT-LEUFROY	3,17	0,5	0	3,67
FONTAINE-HEUDEBOURG	0	0	0	0
COURCELLES-SUR-SEINE	0	1	0	1,01
FONTAINE-BELLENGER	0	0,7	0	1
GAILLON	0	4,1	0	4,06
HEUDREVILLE-SUR-EURE	1,6	0	0	1,6
LE VAL D'HAZEY	3,55	0	0	3,55
AUBEVOYE	2,00	0	0	2
SAINTE-BARBE-SUR-GAILLON	0,61	0	0	0,61
VIEUX-VILLEZ	0,94	0	0	0,94
LES TROIS LACS	2,51	0	0	2,51
BERNIERES-SUR-SEINE	2,51	0	0	2,51
TOSNY	0	0	0	0
VENABLES	0	0	0	0
SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON	9,81	0	0	9,81
SAINT-ETIENNE-SOUS-	1,13	0	0	1,13
SAINT-JULIEN-DE-LA-LIEGUE	0	0	0	0
SAINT-PIERRE-DE-BAILLEUL	0,89	0	0	0,89
SAINT-PIERRE-LA-GARENNE	0	0	0	0
VILLERS-SUR-LE-ROULE	3,31	0	1,45	4,76
TOTAL	30,29	8,14	3,72	42,15

La réponse au besoin en extension de l'enveloppe urbaine

Il convient donc d'ouvrir à l'urbanisation, en extension urbaine, des secteurs permettant de répondre à l'objectif de production de près de 660 logements.

Les zones ouvertes à l'urbanisation (certaines zones U et AU, ainsi que des zones 2AU) par le PLUi pour la création d'habitat représentent à l'échelle de la CCMS une extension du tissu bâti d'un peu moins de **79ha**. Ce chiffre respecte ainsi l'objectif donné par le PADD concernant le fait de ne pas dépasser l'enveloppe de 100ha pour l'extension urbaine à destination d'habitat d'ici à 2035. Le tableau suivant présente le détail de ces surfaces par communes.

Le nombre de logements constructibles (voir *Bilan*) en extension de l'enveloppe urbaine à travers les OAP en zone U, AU et en zone 2AU à plus long terme se répartit de la manière suivante :

- OAP (zones U et AU) en extension du tissu bâti : **958 logements**
- Zones 2AU à vocation d'habitat en extension du tissu bâti : **5 logements**

Le bilan total estimé est donc de **963 logements**. Ce chiffre s'obtient à partir des objectifs affichés à travers les OAP concernées (*cf. Document 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation*). L'estimation du nombre de logements en zone 2AU s'obtient après l'application d'une densité bâtie théorique de 10 log./ha étant donné que les zones 2AU à vocation d'habitat se trouvent uniquement sur des communes de la catégorie « villages ».

La répartition des logements en OAP et zones 2AU en densification du tissu bâti est la suivante :

- Pôle principal : environ 563 logements ;
- Pôles secondaires : environ 217 logements ;
- Villages : environ 183 logements.

Tableau des surfaces rendues constructibles par le PLUi à destination d'habitat en extension du tissu bâti

Communes	Secteur OAP en zone U en extension (ha)	Zone AU à vocation habitat en extension (ha)	Zone 2AU en extension (ha)	TOTAL (ha)
AILLY	0	0,98	0,53	1,51
AUTHEUIL-AUTHOUILLET	0	0	0	0
CAILLY-SUR-EURE	0	1,17	0	1,17
CHAMPENARD	0	2,11	0	2,11
CLEF VALLEE D'EURE	0	8,38	0	8,38
ECARDENVILLE SUR EURE	0	0	0	0
LA-CROIX-SAINT-LEUFROY	0	2,04	0	2,04
FONTAINE-HEUDEBOURG	0	6,34	0	6,34
COURCELLES-SUR-SEINE	0	3,25	0	3,25
FONTAINE-BELLENGER	0	6,60	0	6,60
GAILLON	0	25,04	0	25,04
HEUDREVILLE-SUR-EURE	0	1,61	0	1,61
LE VAL D'HAZEY	1,17	1,9	0	3,07
AUBEVOYE	0	0	0	0
SAINTE-BARBE-SUR-GAILLON	1,17	0	0	1,17
VIEUX-VILLEZ	0	1,9	0	1,9
LES TROIS LACS	0	6,74	0	6,74
BERNIERES-SUR-SEINE	0	2,8	0	2,8
TOSNY	0	3,94	0	3,94
VENABLES	0	0	0	0,00
SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON	10,3	4,63	0	14,93
SAINT-ETIENNE-SOUS-	0	0	0	0
SAINT-JULIEN-DE-LA-LIEGUE	1,69	0	0	1,69
SAINT-PIERRE-DE-BAILLEUL	0	0	0	0
SAINT-PIERRE-LA-GARENNE	0	2,51	0	2,51
VILLERS-SUR-LE-ROULE	0	0	0	0
TOTAL	13,16	64,92	0,5	78,61

Bilan

Au total, en cumulant les potentiels de logements constructibles en densification et en extension du tissu bâti, le plan de zonage défini permet d'estimer la production d'environ **1 430 logements**.

Au global, en ajoutant à ce résultat les logements constructibles en dents creuses et parcelles mutables (760 logements), ainsi que ceux représentés à travers les projets déjà validés (316 logements), le potentiel de logements constructibles sur le temps d'application du PLUi se porte à environ **2 500 logement**. **Ce chiffre, bien que supérieur à l'objectif du PADD (2 200 logements nouveaux à créer), est toutefois compatible avec ce dernier** puisqu'il se trouve dans des proportions contenues, supérieures de 13% à l'objectif initial, ce qui demeure maîtrisé.

La répartition de la production globale de logements parmi les différentes catégories de communes est la suivante :

- Pôle principal : environ 1015 logements (41%) ;
- Pôles secondaires : environ 670 logements (27%) ;
- Villages : environ 820 logements (33%).

Cette répartition se rapproche fortement de celle définie par le PADD. Le nombre de logements attendus sur le pôle principal atteint l'objectif fixé de 1 000 logements, malgré le manque d'espaces disponibles sur la commune nouvelle du Val d'Hazey et plus particulièrement sur l'ex-commune d'Aubevoye, soumise à un important risque d'inondation par débordement de la Seine et du rû du Canal. Mais la densité de 40 logements par hectare fixée sur les OAP de Gailloncel et des Granges Dîmes (Gaillon) permettent de garantir le potentiel de logements constructibles nécessaire pour atteindre l'objectif du PADD.

L'équilibre souhaité par le PADD est par ailleurs respecté concernant la répartition du potentiel en logements sur les communes des catégories « pôles secondaires » et « villages ». En effet, en termes de proportion, le nombre de logements à bâtir sur les villages (820 logements) représente une part de 33% du potentiel total, soit une proportion quasi équivalente à celle sous-entendue à travers le PADD (32%). De nombreuses zones jusqu'ici ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme communaux sur des villages ont été reclassées en zones naturelles ou agricoles au plan de zonage du PLUi valant SCoT. Ce changement de classement représente un total de près de 143ha sur les communes considérées en tant que « villages » (ce chiffre inclus les anciennes communes de Fontaine-Heudebourg, Ecardenville-sur-Eure, Vieux-Villez et Sainte-Barbe-sur-Gaillon). Ces choix ont ainsi permis de contenir le développement urbain et la consommation foncière sur ces communes, en rapport avec l'esprit du PADD et la volonté de préserver l'environnement, l'agriculture et les paysages.

Le potentiel de logements sur les pôles secondaires représente quant à lui une part légèrement supérieure à celle attendue par le PADD (27% contre 23% au PADD), mais la différence observée demeure maîtrisée et compatible avec la philosophie globale du projet. D'autant qu'il est ici question de communes faisant office de relais sur le territoire.

Le PLUi dispose ainsi du potentiel de logements nouveaux nécessaires à l'atteinte de l'objectif démographique de 5 000 habitants supplémentaires. Ce potentiel, même s'il est supérieur à l'objectif du PADD, demeure néanmoins contenu et maîtrisé, en accord avec les objectifs visant à réduire la consommation des espaces naturels et agricoles (*cf. E. La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers*).

Le tableau page suivante détaille les différents chiffres amenant à cette répartition.

Catégories / communes	Densification urbaine (Zones U, AU & 2AU)			Extension urbaine (Zones U, AU & 2AU)		Autres Logements en projets (coups partis)	TOTAL	
	Logements en dents creuses et parcelles mutables (Zone U)	Logements OAP (Zones U & AU)	Logements théoriques 2AU (10 log./ha)	Logements OAP (Zones U & AU)	Logements théoriques 2AU (10 log./ha)			
		Densification urbaine	Densification urbaine	Extension urbaine	Extension urbaine			
Pôle principal	224	213	0	563	0	15	1015	41%
Gaillon	103	160	0	550	0	0	813	
Val d'Hazey	120	53	0	13	0	15	201	
Aubevoye	69	40	0	0	0	15	124	
Sainte-Barbe-sur-Gaillon	31	5	0	0	0	0	36	
Vieux-Villez	21	8	0	13	0	0	42	
Pôles secondaires	178	99	0	217	0	174	668	27%
Courcelles-sur-Seine	18	15	0	50	0	102	185	
Clef Vallée d'Eure	63	60	0	90	0	72	285	
La Croix-Saint-Leufroy	23	48	0	45	0	25	141	
Fontaine-Heudebourg	21	0	0	45	0	2	68	
Ecardenville-sur-Eure	19	12	0	0	0	45	76	
Saint-Aubin-sur-Gaillon	97	24	0	77	0	0	198	33%
Villages	359	114	37	178	5	127	820	
Ailly	75	22	23	8	5	15	148	
Autheuil-Authouillet	21	14	0	0	0	7	42	
Cailly-sur-Eure	18	0	0	9	0	9	36	
Champenard	9	0	0	18	0	7	34	
Fontaine-Bellenger	14	5	0	45	0	8	72	
Heudreville-sur-Eure	26	11	0	17	0	0	54	
Saint-Etienne-sous-Bailleul	18	7	0	0	0	5	30	
Saint-Julien-de-la-Liègue	20	0	0	12	0	3	35	
Saint-Pierre-de-Bailleul	43	8	0	0	0	1	52	
Saint-Pierre-la-Garenne	43	0	0	19	0	16	78	
Les Trois Lacs	60	20	0	50	0	56	186	
Bernières-sur-Seine	14	20	0	20	0	15	69	
Tosny	7	0	0	30	0	0	37	
Venables	38	0	0	0	0	41	79	
Villers-sur-le-Roule	10	27	15	0	0	0	52	
TOTAL	761	426	37	958	5	316	2503	
		1224		963				
		49%		38%		13%		

b) Le foncier retenu pour répondre au projet économique

Rappel des objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met l'accent sur la place de la CCEMS au sein de l'Axe Seine et affiche la volonté de l'intercommunalité de s'affirmer en tant que territoire d'accueil pour les entreprises dans l'avenir.

A travers son PLUi valant SCOT, la CCEMS entend également défendre une stratégie commerciale cohérente, pour à la fois favoriser le bon fonctionnement du commerce de proximité dans les bourgs, tout en soutenant les pôles commerciaux du territoire dans leur développement.

Ces objectifs combinés conduisent à des besoins en fonciers évidemment forts, susceptibles d'être traduits par des superficies constructibles conséquentes, tout en veillant à ce que le développement économique de la CCEMS n'entraîne pas de consommation foncière excessive et mal répartie, comme le rappelle là encore le PADD. Pour ce faire, le travail mené dans le cadre de l'élaboration du PLUi a porté dans un premier temps sur la mise en évidence du potentiel foncier mobilisable en densification de l'enveloppe bâtie existante, avant de déterminer des besoins en extension nécessaires à l'atteinte des objectifs et ambition de l'intercommunalité.

L'identification du potentiel foncier densifiable

Comme pour le recensement des dents creuses et des parcelles mutables, l'évaluation du potentiel foncier concerne également les zones dédiées à l'activité économique. La première partie du rapport de présentation (*G. Diagnostic socio-économique, 2. Les zones d'activités économiques sur la CCEMS*) présente les résultats de l'étude menée par la CCI des Portes de Normandie, en réponse aux articles L.151-4 et R.151-1 du Code de l'urbanisme et aux objectifs formulés à travers le troisième axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Objectifs poursuivis et méthode de travail

L'étude menée par la CCI des Portes de Normandie en 2016 avait pour but de transmettre à la CCEMS les informations nécessaires au transfert de la compétence relative à la gestion des zones d'activités économiques entre les communes et l'EPCI.

A travers les informations transmises par la CCI, cette étude a ainsi permis de nourrir la connaissance de la CCEMS vis-à-vis du potentiel foncier disponible dans ses zones d'activités.

L'analyse de la CCI s'est faite à partir des données récoltées en matière de superficie des zones étudiées, du nombre d'entreprises s'y trouvant et des surfaces encore disponibles à la vente. Le cumul de ces surfaces a ensuite permis de déterminer le potentiel foncier global mobilisable pour l'implantation d'entreprises à l'avenir.

Rappel du bilan de l'analyse foncière

Comme présentée à travers la première partie du rapport de présentation du PLUi (*G. Diagnostic socio-économique, 2. Les zones d'activités économiques sur la CCEMS*), 17,9ha ont été recensés comme étant disponibles à la vente dans les zones d'activités établies à travers les documents d'urbanisme communaux au moment de l'élaboration du PLUi.

Il s'agit d'un potentiel faible, représentant seulement 4,5% des surfaces des ZAE gérées par la CCEMS au moment de l'élaboration du PLUi (402ha). En conclusion, ces surfaces disponibles apparaissent trop limitées pour répondre aux attentes de la CCEMS nées de l'intégration de son territoire au sein du projet de l'Axe Seine. Sans pour autant disposer d'objectifs chiffrés précis quant aux surfaces nécessaires pour le développement de l'activité économique durant les 15 prochaines années, il est clair que l'ouverture de nouvelles zones est nécessaire pour que la CCEMS demeure un territoire d'accueil des entreprises comme elle l'a inscrit à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La réponse aux objectifs économiques en extension de l’enveloppe urbaine

Les zones ouvertes à l’urbanisation par le PLUi et à dominante d’activités économiques (AUz) représentent une superficie d’environ 91ha.

A ces zones il convient également d’ajouter les zones ouvrables à plus long terme et dans l’attente d’une certaine maturation des projets et de la disponibilité du foncier : les zones 2AU de la vallée de la Seine, sur les communes de Gaillon et du Val d’Hazezy (Aubevoye). Ces zones 2AU destinées à l’activité économique représentent une superficie totale d’environ 67,5ha.

Au total, la superficie consacrée à l’activité économique à travers le plan de zonage du PLUi en extension urbaine est d’environ **158ha**. Les surfaces concernées sont systématiquement établies à proximité des grands axes de transports (autoroutes, routes départementales majeures, voie ferrée, la Seine, ...) ce qui justifie de leur ouverture par le PLUi, notamment dans le cadre du projet de l’Axe Seine.

Pour autant, les trois zones 2AU sur les communes de Gaillon et du Val d’Hazezy ne peuvent être considérées en tant qu’espaces agricoles ou naturels de par leurs caractéristiques ou leur usage, passé comme actuel. L’une ces zones, la plus à l’ouest, est établie sur les terrains de sport de l’ancienne commune d’Aubevoye, tandis que les deux autres zones sont d’anciennes exploitations de carrières (*voir photo ci-dessous*), aujourd’hui en friches et en attente d’être requalifiées.



Photographie aérienne de la zone des Trente Acres en 1973 (source : Géoportail)

La superficie réellement consommatrice d’espaces agricoles et naturels est ainsi de **91ha**.

Bilan

Au total, les surfaces constructibles pour l’activité économique concernent environ **176ha** (18ha densifiables et 158ha en extension urbaine). Cette consommation foncière s’inscrit à la suite des

objectifs de développement économique et d'accueil des entreprises affichés par le PADD. Elle traduit également le rôle de la CCEMS de demeurer un territoire moteur dans le fonctionnement économique de l'Eure et de s'affirmer à travers le projet infra-territorial de l'Axe Seine. La CCEMS a par ailleurs été désignée en tant que « territoire d'industrie ». Cette démarche, lancée par l'Etat en novembre 2018, regroupe au total 136 territoires porteurs d'un projet de relance de l'activité industrielle en France.

Au 1^{er} septembre 2019, la CCEMS a fusionné avec l'Agglomération Seine Eure. Le territoire né de cette fusion disposera alors d'importantes superficies dédiées au développement de l'activité économique, industrielle et artisanale. Pour autant, il convient de rappeler que le projet de PLUi élaboré par la CCEMS a été dessiné dans un contexte de grande incertitude concernant cette fusion des deux EPCI. Durant l'année 2018, la CCEMS s'est attelée à construire les pièces réglementaires de son PLUi et à définir les contours du zonage qui sera appliqué, incluant donc les zones Uz, Uza et AUz dédiées à l'activité économique. Pendant cette période, le projet de fusion avec l'Agglomération Seine Eure a connu un certain nombre de difficultés. L'objectif initial d'un arrêt de la procédure technique au début de l'année 2019 devait permettre d'assurer l'approbation du document d'urbanisme au plus tard fin 2019. Dans ce contexte, le PLUi de la CCEMS a été pensé uniquement pour le seul territoire d'Eure Madrie Seine, sur le périmètre intercommunal qui avait été retenu à travers la délibération du 3 novembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi valant SCoT. Les surfaces ainsi retenues pour le développement de l'activité économique sur le territoire de l'ex-CCEMS correspondent ainsi aux besoins qui ont été évalués par les élus de l'intercommunalité au moment du travail sur les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces choix ont été partagés avec l'Agglomération Seine Eure durant l'élaboration du PLUi. Celle-ci a pu participer aux réunions des personnes publiques associées qui ont été organisées tout au long de la procédure et elle a eu la possibilité de s'exprimer sur le projet de PLUi arrêté en tant que personne publique consultée.

C. Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur

1. Rappel de la hiérarchie des normes applicable en droit de l'urbanisme

1.1 Rappel du cadre réglementaire

a) *La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les documents supra-communaux*

Comme le prévoit l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

b) *La prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme de documents supra-communaux*

Comme le prévoit l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière ».

Un PLU se doit également de prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) lorsque celui-ci existe.

c) *Le principe du SCoT « intégrateur »*

Comme le prévoit l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme « les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

- 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;
- 2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- 3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;
- 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;
- 7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
- 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
- 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;
- 11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;
- 12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est donc censé intégrer l'ensemble des dispositions émises par les documents de rang supérieur précités, lorsque ceux-ci existent. Dès lors, si un Plan Local d'Urbanisme est compatible avec un SCoT applicable, cela sous-entend qu'il intègre également de fait les dispositions de l'ensemble des documents de rang supérieur qui le concernent.

d) Les documents de rang supérieur qui concernent le PLUi

Le SCoT Eure Madrie Seine applicable sur le territoire de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine ayant été approuvé en septembre 2010, soit huit ans avant l'arrêt du PLUi, il ne peut avoir intégré l'ensemble des dispositions émises par des documents qui ont depuis été élaborés ou révisés, pour certains. Il est ici fait exception de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine datant de 2006 et avec laquelle le SCoT Eure Madrie Seine est déjà compatible.

Le présent rapport s'attache à démontrer la compatibilité directe du PLUi avec les documents de rang supérieur, à l'exception de la DTA de l'estuaire de la Seine donc. Le PLUi Eure Madrie Seine, appelé à être abrogé pour être remplacé par le présent PLUi valant SCoT, demeure malgré tout applicable jusqu'à l'approbation du PLUi, d'où les justifications concernant la compatibilité du PLUi avec ses orientations.



Le PLUi doit ainsi être compatible avec les documents suivants :

- Le SCoT Eure Madrie Seine ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie ;
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Haute-Normandie ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie.

Le PLUi doit également prendre en compte les documents suivants :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Le Plan Air Climat Energie Régional (PACER) de Haute-Normandie ;
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Département de l'Eure ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de Haute-Normandie ;
- Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) ;
- Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF).

2. Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur

2.1 Le SCoT Eure Madrie Seine

a) *Le contexte : un SCoT devenu caduc*

Le Schéma de Cohérence Territoriale Eure Madrie Seine a été approuvé en Conseil communautaire du 28 septembre 2010 et est devenu caduc au 17 janvier 2017.

La caducité de ce SCoT induit que le PLUi valant lui-même Schéma de Cohérence Territoriale n'a pas l'obligation de justifier de sa compatibilité avec les orientations de ce document.

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Normandie fait désormais figure de feuille de route pour le PLUi valant SCoT.

2.2 La compatibilité du PLUi avec le SRADDET de Normandie

a) *Présentation*

Officiellement introduit par le Décret du 3 août 2016, le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durables et d'Égalité des Territoires sert de base aux politiques de développement durable menées, comme son nom l'indique, à l'échelle régionale.

Le SRADDET est un document d'orientations d'échelle vaste, visant à guider les politiques qui seront décidées par les collectivités locales et les communes, notamment en ce qui concernent leurs documents d'urbanisme. Pour cela, le SRADDET comprend, entre autres, un « fascicule des règles générales ». Comme le décrit l'article L.4251-1 du Code Général des Collectivités Territoriales : « *des règles générales sont énoncées par la région pour contribuer à atteindre les objectifs du rapport du SRADDET, sans méconnaître les compétences de l'Etat et des autres collectivités territoriales. Ces règles générales peuvent varier entre les différentes grandes parties du territoire régional. Sauf dans le cadre d'une convention conclue en application de l'article L. 4251-8, elles ne peuvent avoir pour conséquence directe, pour les autres collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, la création ou l'aggravation d'une charge d'investissement ou d'une charge de fonctionnement récurrente. Elles sont regroupées dans un fascicule du schéma régional qui comprend des chapitres thématiques. Le fascicule indique les modalités de suivi de l'application des règles générales et de l'évaluation de leurs incidences.* »

Comme cela est inscrit à travers l'article L.4251-3 du Code général des collectivités territoriales : « *les schémas de cohérence territoriale et, à défaut, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu, ainsi que les plans de déplacements urbains, les plans climat-air-énergie territoriaux et les chartes des parcs naturels régionaux :*

1° Prennent en compte les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;

2° Sont compatibles avec les règles générales du fascicule de ce schéma, pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables. »

Au moment de la finalisation du PLUi, le SRADDET de Normandie était lui aussi en cours d'achèvement, son approbation par la Région Normandie et le Préfet de Région devant avoir lieu au début de l'année 2020. Par conséquent, les objectifs du SRADDET développés ci-après sont issus de documents non définitifs et peuvent avoir été modifiés dans la version finale du SRADDET. Pour autant, en l'absence de SCoT applicable, il est important de démontrer de la compatibilité du PLUi

valant SCoT avec les récentes lois nationales promouvant l'application d'un développement durable au travers des politiques publiques et qui se déclinent ici au niveau régional.

b) *La compatibilité du PLUi avec les règles générales du SRADET*

Le tableau suivant reprend les règles générales issues du fascicule du SRADET et qui concernent le PLUi valant SCoT de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine.

Objectif de référence	Traduction à travers le PLUi
Conduire une analyse du foncier mettant en évidence la nécessité de concilier ses usages et justifiant la prise en compte des enjeux visant à limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols, à préserver les espaces agricoles et naturels et à restaurer les continuités écologiques	
Obj 4 / Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif	<p>Le rapport de présentation du PLUi (Diagnostic urbain) fait état de l'analyse du potentiel foncier mobilisable au sein de l'enveloppe bâtie constituée, de manière à déterminer le nombre de logements potentiellement constructibles au sein des parties déjà urbanisées du territoire.</p> <p>Cette analyse constitue une première réponse à l'objectif démographique et de production de logements défini par le PADD (Axe 3). La mobilisation de ce foncier doit ainsi permettre de limiter les besoins en foncier nouveaux pour l'atteinte de ces objectifs à travers la délimitation du zonage. Il est question d'une étape essentielle dans le but de sauvegarder au mieux les espaces agricoles et naturels.</p> <p>L'analyse du potentiel foncier densifiable relève une surface totale de 73ha, incluant les espaces en dents creuses et les parcelles déjà bâties mais possiblement mutables ou divisibles. Enfin, ce potentiel est évalué après application de coefficients de rétention foncière, tel que cela est détaillé à travers la première partie du Rapport de présentation du PLUi.</p>
Promouvoir le patrimoine naturel et culturel normand afin de valoriser l'excellence normande au niveau national et mondial	
Obj 28 / Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural	<p>Le diagnostic territorial identifie à la base les caractéristiques patrimoniales et paysagères du territoire d'Eure Madrie Seine. Il en dresse alors les enjeux qui servent ensuite à la définition d'objectifs de protection et de mise en valeur à travers le PADD.</p> <p>Le règlement du PLUi identifie à son tour le patrimoine qui mérite une protection réglementaire de par ses qualités diverses. Les éléments en question, appelés plus communément « éléments remarquables du paysage » (ERP), sont listés en annexe du règlement du PLUi (Annexe n°4) et protégés au travers des Dispositions Générales du règlement (Art. 4).</p>
Veiller à la cohérence des projets d'infrastructures et espaces à vocation logistique avec l'ensemble de la chaîne logistique et son maillage régional, ainsi qu'avec les enjeux de report modal du transport de marchandises	
Obj 20 / Développer une stratégie logistique normande	<p>Le règlement graphique du PLUi classe en zone à urbaniser à long terme (2AU) de vastes zones de friches économiques en vallée de la Seine, sur les communes du Val d'Hazey et de Gaillon. Ces zones seront à terme destinées à recevoir des installations industrielles et artisanales, à même de tirer profit de l'accès au fleuve et de l'intermodalité que cela représente.</p>
Contribuer à la mise en oeuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes et connecter les itinéraires à un maillage local	
Obj 43 / Créer les conditions d'une intermodalité efficace	<p>Le territoire d'EMS se trouve sur l'axe de développement de « la Seine à vélo », un projet de création d'une véloroute suivant le cours du fleuve, de Paris jusqu'à l'estuaire du Havre en traversant la Normandie.</p> <p>Le PADD décrit la volonté des élus du territoire de tirer profit de ce projet de Seine à vélo pour faire connaître son patrimoine, notamment l'accès au Château de Gaillon pour les personnes de passage dans le secteur.</p>
Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et de l'alimentation locale	



<p>Obj 28 / Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural</p>	<p>Le PADD souligne l'objectif de protéger l'outil agricole et les espaces qui lui sont dédiés (Axe 1, Objectif 3 / Axe 3, Objectif 4).</p> <p>Le plan de zonage retenu par les élus d'Eure Madrie Seine a permis de reclasser en zone agricole (A) 53 zones jusqu'ici ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme communaux. Cette évolution équivaut à un total de 655ha, ainsi assurés de demeurer utile à l'activité agricole dans l'avenir.</p> <p>Les OAP définies à travers le PLUi se composent pour la plupart de dispositions veillant à assurer une implantation intelligente du bâti et un respect des espaces dédiés à l'activité agricole, en fixant pour principe de conserver des espaces de respiration (non bâtis) en limite des terres utilisées par l'agriculture.</p>
<p>Identifier et protéger les espaces agricoles et maraîchers à enjeux</p>	
<p>Obj 49 / Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages</p>	<p>Le PADD souligne l'objectif de protéger l'outil agricole et les espaces qui lui sont dédiés (Axe 1, Objectif 3 / Axe 3, Objectif 4).</p> <p>Le plan de zonage retenu par les élus d'Eure Madrie Seine a permis de reclasser en zone agricole (A) 53 zones jusqu'ici ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme communaux. Cette évolution équivaut à un total de 655ha, ainsi assurés de demeurer utile à l'activité agricole dans l'avenir.</p> <p>Les OAP définies à travers le PLUi se composent pour la plupart de dispositions veillant à assurer une implantation intelligente du bâti et un respect des espaces dédiés à l'activité agricole, en fixant pour principe de conserver des espaces de respiration (non bâtis) en limite des terres utilisées par l'agriculture.</p>
<p>Privilégier la densification urbaine autour des dessertes en transports collectifs, gares et pôles d'Echange Multimodaux</p>	
<p>Obj 42 / Améliorer l'offre de mobilité</p>	<p>Comme cela est écrit à travers le PADD (Axe 3, Objectif 6), le projet de la CCEMS est bien de favoriser le développement de l'urbanisation autour des principales infrastructures de transport et notamment à proximité de la gare ferroviaire de Gaillon-Aubevoye, située sur un axe stratégique pour les mobilités en Normandie, à savoir la ligne Paris-Rouen-Le Havre.</p> <p>Parmi le potentiel global de logements constructibles identifié à travers le PLUi et ses pièces réglementaires (2500 logements), une large part (1000 logements, soit 41%) est localisée au niveau du pôle principal constitué des communes de Gaillon et du Val d'Hazey.</p>
<p>Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres villes et des centres de quartier</p>	
<p>Obj 24 / Renforcer les polarités normandes pour un maillage équilibré</p>	<p>Le PLUi valant SCoT définit sa propre stratégie commerciale, en traduisant la volonté des élus de la CCEMS d'une certaine équité dans la répartition des commerces et des services à la population.</p> <p>Le PADD fixe l'objectif de développer en priorité le commerce et ses structures autour du pôle principal et des pôles secondaires du territoire, en limitant et en réglementant l'implantation de structures commerciales nouvelles en dehors des centres-bourgs (Axe 1, Objectif 1).</p> <p>La stratégie amorcée à travers le PADD est appliquée par le règlement, accompagné d'une OAP thématique. Celle-ci permet justement d'assurer l'équilibre de l'offre commerciale sur le territoire en déterminant les localisations préférentielles des commerces. Elle distingue les localisations dites de « centralité » et celles de « périphérie », en veillant à ce que les secondes n'empiètent pas sur les premières, de façon à renforcer l'attractivité des commerces en centre-ville et à équilibrer l'offre commerciale entre les centres urbains et leurs périphéries.</p> <p>Le règlement fait écho à l'OAP commerciale en cadrant le développement de nouveaux commerces et en reprenant les périmètres définis par l'OAP thématique.</p>
<p>Identifier et valoriser les éléments constitutifs du paysage et du patrimoine architectural et ou culturel</p>	
<p>Obj 37 / Valoriser les paysages comme reflet des activités humaines et accompagner leurs mutations</p>	<p>Le PLUi classe en zones naturelle (N) et agricole (A) les espaces ouverts offrant des vues intéressantes et qui incarnent l'image du territoire. Dans ces zones, le règlement des zones N et A assure un maintien des panoramas existants.</p> <p>Le règlement va même plus loin en classant en zone Np et Ap les secteurs les plus importants d'un point de vue paysager. Dans ces zones, toute construction, y compris agricole, est interdite, ce qui garantit la préservation intégrale des ouvertures paysagères.</p>
<p>Participer à la mise en oeuvre d'un urbanisme favorable à la santé</p>	
<p>Obj 38 / Repenser la ville pour ses habitants Obj 41 / Améliorer le confort et la qualité environnementale des logements</p>	<p>Le règlement des zones Ua, Ub, Up et Uh interdit les constructions figurant parmi les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).</p> <p>Les projets encadrés par une OAP et menés le long des axes routiers et autres installations bruyantes s'accompagnent de prescriptions renforcées quant à la protection des biens et personnes vis-à-vis des nuisances</p>



	<p>sonores existantes. Des principes d'espaces non bâtis sont fixés par les OAP pour assurer un certain recul des constructions par rapport aux voies.</p> <p>Des études d'entrée de villes menées au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme constituent l'une des pièces du dossier de PLUi (Rapport de présentation, partie 5). Ces études permettent de faire état des dispositions prises pour traiter de l'enjeu des nuisances sonores dans les futurs projets d'aménagement.</p> <p>En application des orientations du PADD, les OAP fixent des densités bâties à respecter dans le cadre des futures opérations, de façon à optimiser l'utilisation du foncier ouvert à la constructibilité. Certaines OAP vont jusqu'à encourager la mitoyenneté entre les constructions, ce qui pourrait permettre de réduire les besoins en énergie.</p>
<p>Proposer des mesures relatives à la localisation des infrastructures et des activités (ainsi qu'aux constructions et rénovations de bâtiments) visant à diminuer l'exposition des populations aux polluants atmosphériques</p>	
<p>Obj 36 / Diminuer l'exposition aux polluants atmosphériques pour améliorer la qualité de vie et la santé des Normands</p>	<p>Les zones ouvertes à l'urbanisation à travers le PLUi sont situées à proximité des axes routiers, de façon à limiter les besoins en déplacement des futurs occupants de la zone, ce qui participe indirectement à un maintien de la qualité de l'air.</p> <p>De la même façon, la CCEMS vise à travers son PLUi la poursuite d'un développement fort de son économie et des emplois proposés sur son territoire. Cette volonté doit ainsi permettre aux actifs habitants la CCEMS de rester y travailler au quotidien, ce qui pourra permettre de limiter là encore les rejets de gaz polluants dans l'atmosphère.</p> <p>Le renforcement des transports collectifs n'est géré par le PLUi. Pour autant, le développement du réseau de transport pourra s'envisager à court terme avec l'étoffement à venir du service de transport public.</p> <p>Le plan de zonage comporte une quarantaine d'emplacements réservés, dont l'objet est de faciliter les circulations. Parmi ces emplacements, une quinzaine sont réservés afin d'améliorer les circulations douces sur le territoire.</p> <p>Le règlement du PLUi permet également l'installation de système de production d'énergies renouvelables, tout en veillant à ce que ceux-ci respectent une bonne intégration architecturale et le paysage bâti existant.</p>
<p>Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves s'inscrivant dans des démarches d'urbanisme durable et visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences règlementaires en vigueur</p>	
<p>Obj 51 / Economiser l'énergie grâce à la sobriété et l'efficacité énergétique</p>	<p>Le règlement du PLUi permet l'installation de système de production d'énergies renouvelables, tout en veillant à ce que ceux-ci respectent une bonne intégration architecturale et le paysage bâti existant.</p> <p>Les OAP veillent à ce que les futures constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement respectent certains principes d'implantation facilitant leur ensoleillement et donc réduisant leurs besoins en énergie.</p> <p>Certaines OAP encouragent par ailleurs à la mitoyenneté des constructions, ce qui peut aider à réduire la consommation énergétique des constructions.</p>
<p>Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation</p>	
<p>Obj 49 / Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages</p>	<p>Le PADD oriente vers le renouvellement des espaces urbanisés dans son troisième Axe.</p> <p>Au total, parmi le potentiel de logements constructibles (2 500) évalué à travers le PLUi et ses pièces, près de la moitié (49%) correspondent à de la densification urbaine. Un chiffre qui ne tient d'ailleurs pas compte de la part représentée par les logements en projets (13%) et qui se trouvent pour beaucoup là encore en densification urbaine.</p> <p>La grande majorité des OAP laisse la possibilité d'une certaine mixité fonctionnelle à l'échelle des opérations qu'elles couvrent. Certaines promeuvent même une densité fonctionnelle et sociale claire, en fixant certaines répartitions dans les constructions à venir.</p> <p>Le plan de zonage porté par le PLUi comprend plusieurs zones ouvertes à l'urbanisation en étalement urbain. Pour autant, cet étalement a été fortement réduit par rapport à celui qui était envisagé par les documents d'urbanisme communaux, le PLUi reclassant plus de 1 000 ha de zones ouvertes à l'urbanisation en zones agricole ou naturelle.</p> <p>La part représentée par les zones agricoles a ainsi tendance à augmenter avec le passage au PLUi et représente désormais un peu plus de 40% du territoire intercommunal (contre 39% en cumulant les zonages des documents d'urbanisme communaux). La part représentée par les zones naturelles est quant à elle maintenue à un niveau quasi équivalent : 45% au zonage du PLUi, contre 46% en cumulant les zonages communaux qui étaient en application jusqu'ici.</p> <p>Certes, certaines terres dotées d'un très bon potentiel agronomique sont urbanisables à travers le PLUi. C'est notamment le cas pour les zones AUz des Rangées et des Champs Chouettes sud sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon. Pour autant, ce choix d'ouverture à l'urbanisation se justifie en raison de la localisation de ces zones, directement accessibles depuis l'autoroute A13. La CCEMS a néanmoins cherché à limiter la consommation foncière</p>



	<p>des terres agricoles sur le plateau de Madrie, en concentrant les surfaces urbanisables à proximité des principaux axes de transport, de façon à optimiser les déplacements.</p> <p>Les extensions urbaines qui ont été maintenues sont encadrées par des OAP dont l'objet porte notamment sur une définition des densités bâties à rechercher à travers les futures opérations, de façon à optimiser l'utilisation du foncier. Ces OAP fixent également des principes de conservation de franges non bâties (espaces naturels ou de jardins) entre les constructions à venir et les espaces naturels ou agricoles voisins.</p>
<p>Favoriser la division au moins par 2 du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030</p>	
<p>Obj 49 / Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages</p>	<p><i>Voir ci-dessus.</i></p> <p>Le PLUi de la CCEMS encourage la diminution de la consommation foncière. Le rythme de cette consommation, qui était soutenu au cours des deux dernières décennies, devrait ainsi être réduit en moyenne de 6ha par an d'ici à 2035. Ce calcul partant du principe que l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation par le PLUi seront consommées au cours des 15 prochaines années, cette diminution de la consommation d'espaces naturels et agricoles pourrait même être plus forte en cas de non-mobilisation de certaines zones.</p>
<p>Localiser les secteurs d'implantation périphérique et centralités urbaines et fixer les conditions d'implantation des équipements commerciaux</p>	
<p>Obj 49 / Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages</p>	<p>Le PLUi valant SCOT définit sa propre stratégie commerciale, en traduisant la volonté des élus de la CCEMS d'une certaine équité dans la répartition des commerces et des services à la population.</p> <p>Le PADD fixe l'objectif de développer en priorité le commerce et ses structures autour du pôle principal et des pôles secondaires du territoire, en limitant et en réglementant l'implantation de structures commerciales nouvelles en dehors des centres-bourgs (Axe 1, Objectif 1).</p> <p>La stratégie amorcée à travers le PADD est appliquée par le règlement, accompagné d'une OAP thématique. Celle-ci permet justement d'assurer l'équilibre de l'offre commerciale sur le territoire en déterminant les localisations préférentielles des commerces. Elle distingue les localisations dites de « centralité » et celles de « périphérie », en veillant à ce que les secondes n'empiètent pas sur les premières, de façon à renforcer l'attractivité des commerces en centre-ville et à équilibrer l'offre commerciale entre les centres urbains et leurs périphéries. L'OAP définit ensuite précisément les conditions de création et d'implantation de structures commerciales, en déterminant des maximums de surfaces de vente autorisées en fonction des niveaux d'armature urbaine (pôle principal, pôles secondaires, villages).</p> <p>Le règlement fait écho à l'OAP commerciale en cadrant le développement de nouveaux commerces et en reprenant les périmètres définis par l'OAP thématique.</p>
<p>Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité</p>	
<p>Obj 48 / Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique</p>	<p>Le PLUi tient compte de l'application des deux Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) de l'Eure Moyenne et de l'Eure Aval, en application sur les communes du sud du territoire. Le zonage reporte également le périmètre formulé par l'atlas des zones inondables de la vallée de la Seine. Le règlement fixe alors des prescriptions relatives à l'encadrement de l'urbanisme dans les secteurs concernés.</p> <p>Le règlement et le zonage assurent qu'aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans les zones d'expansion de crue. Par ailleurs, la supériorité du PPRi par rapport au PLUi garantit également cette interdiction.</p> <p>Le hameau du Roule, à cheval sur les communes du Val d'Hazey et de Villers-sur-le-Roule, est classé en zone Ni, strictement inconstructible. Aucune construction nouvelle (principale ou annexe), ni extension des constructions existantes ne pourra être autorisée sur ce hameau soumis à un risque d'inondation fort. Seules seront possibles les réhabilitations, sans création d'emprise au sol supplémentaire.</p> <p>Le plan de zonage identifie et protège les principaux linéaires de haies et d'arbres présents sur le territoire et qui concourent à la retenue des eaux et au maintien des sols.</p> <p>Le règlement détermine pour chaque zone un principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle, de façon à favoriser une meilleure infiltration des eaux pluviales et éviter ainsi l'engorgement des réseaux publics. Le plan des minimums d'espaces libres de pleine terre à préserver est là lui aussi pour assurer que les terrains bâtis ne seront pas totalement artificialisés pour permettre ainsi un minimum d'infiltration des eaux pluviales à l'échelle parcellaire.</p> <p>Le règlement du PLUi identifie et protège les mares ayant un rôle dans la gestion hydraulique des communes (216 mares protégées).</p> <p>Les axes de ruissellement d'eau pluviale existants sur le territoire sont rapportés au plan de zonage. Le règlement encadre alors plus strictement l'urbanisation dans un rayon de 10m autour de ces axes, de manière à garantir une</p>

	<p>meilleure protection des habitants et s’assurer qu’en cas de construction nouvelle établie à proximité de ces axes celle-ci ne constitue pas un barrage pour l’écoulement des eaux.</p> <p>Les secteurs inondables rapportés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de Saint-Aubin-sur-Gaillon sont par ailleurs indiqués au règlement graphique du PLUi. Le règlement invite en parallèle le pétitionnaire à consulter le SGEP annexé.</p>
--	---

Privilégier la requalification des zones d’activité économiques existantes à l’extension ou à la création de nouvelles zones. Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation de ces zones existantes

<p>Obj 49 / Mobiliser les outils fonciers pour limiter l’artificialisation des sols et concilier les usages</p>	<p>Une étude menée par la CCI des Portes de Normandie sur les zones d’activités existantes sur la CCEMS a été menée en parallèle de l’élaboration du PLUi. Les résultats de cette étude, repris à travers la première partie du Rapport de présentation (Diagnostic socio-économique) fait état des surfaces relevées comme étant disponibles à la vente et qui représentent donc un potentiel densifiable.</p> <p>Parmi les pièces réglementaires du PLUi, le plan du minimum d’espaces libres de pleine terre à préserver fixe un taux variant entre 20% et 30% pour les zones d’activités, ce qui permet d’envisager une certaine densification de ces zones. De même, le plan des hauteurs reste assez souple en fixant une règle de hauteur maximale de 12m pour les constructions de la zone des Champs Chouette. Aucune règle n’est par ailleurs fixée pour les autres zones d’activités du territoire, ce qui permet de pouvoir construire en hauteur pour se développer (sous réserve d’un respect des paysages et des vues sur les quartiers résidentiels voisins) et donc ainsi de limiter les besoins en foncier nouveau.</p> <p>Les friches industrielles de la vallée de la Seine sont classées parmi les zones ouvrables à l’urbanisation, dans l’attente d’une réflexion mûrie (zone 2AU). La place de la CCEMS au sein du projet de l’Axe Seine permet d’envisager de façon quasi certaine la requalification de ces friches à moyen-long terme.</p>
--	---

Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et péri-urbaines

<p>Obj 5 / Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l’aménagement du territoire</p> <p>Obj 46 / Limiter l’impact de l’urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels</p>	<p>Le règlement du PLUi protège certaines haies et alignements d’arbres au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme. Il demande qu’en cas de plantations réalisées sur le territoire intercommunal, celles-ci soient composées d’essences locales et non invasives.</p> <p>Le règlement, en fixant des minimums d’espaces libres de pleine terre à préserver, assure ainsi le maintien d’espaces verts favorables à la sauvegarde d’une certaine biodiversité en milieu urbanisés.</p> <p>Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) permettent quant à elles de fixer des principes d’aménagements paysagers à entreprendre dans le cadre des futures opérations sur les sites stratégiques du territoire. On y retrouve des espaces non bâtis, de nature ou de jardins à préserver, de même que des plantations à réaliser. Les OAP déterminent elles aussi des surfaces à maintenir en tant qu’espaces non bâtis perméables, de nature à favoriser une certaine biodiversité.</p>
---	--

Tous les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés en zone N (naturelle) ou en zone A (agricole)

<p>Obj 5 / Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l’aménagement du territoire</p>	<p>Le plan de zonage classe en zone naturelle inconstructible les espaces intégrés au réseau européen Natura 2000 ou encore à travers l’inventaire des Zones Naturelles d’Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF). La délimitation des zones constructibles respecte également le périmètre du Grand Site de France définit sur la boucle de Seine.</p> <p>Les espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue locale sont identifiés à travers le Rapport de présentation du PLUi (Etat Initial de l’Environnement) et protégés par les pièces réglementaires du document.</p> <p>Le plan de zonage classe en zone naturelle inconstructible les grandes entités formant les réservoirs majeurs de biodiversité sur le territoire, tandis que les éléments constituant la Trame Verte et Bleue (haies, alignements d’arbres, mares, vergers, talus) sont identifiés et protégés au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme.</p> <p>Au total, le PLUi reclasse en zone naturelle 43 zones jusqu’ici ouvertes à l’urbanisation par les documents d’urbanisme communaux. Ces zones représentent une surface totale de 400ha. Leur retour en zone naturelle protégée par le règlement du PLUi permet de préserver des espaces de continuité écologique importants.</p> <p>L’essentiel des boisements présents sur le territoire intercommunal sont classés en zone naturelle inconstructible. Les principaux boisements font également l’objet d’une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) ou pour leurs propriétés écologiques et paysagères au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme.</p> <p>Le règlement protège par ailleurs les lisières boisées vis-à-vis de l’implantation de nouvelles constructions hors annexes de superficie d’emprise au sol inférieure à 20m². Aucune construction ne pourra ainsi s’implanter à moins de 20m d’une lisière boisée, aussi bien en zone urbaine qu’en zones agricole ou naturelle.</p>
---	---

Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (lisières de massifs forestières, petits bosquets ...)



<p>Obj 65 / Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité</p>	<p>L'essentiel des boisements présents sur le territoire intercommunal sont classés en zone naturelle inconstructible. Les principaux boisements font également l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) ou pour leurs propriétés écologiques et paysagères au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Le règlement protège par ailleurs les lisières boisées vis-à-vis de l'implantation de nouvelles constructions hors annexes de superficie d'emprise au sol inférieure à 20m². Aucune construction ne pourra ainsi s'implanter à moins de 20m d'une lisière boisée, aussi bien en zone urbaine qu'en zones agricole ou naturelle.</p>
<p>Identifier les zones humides fragilisées et définir un programme de préservation et de restauration, en s'appuyant sur un diagnostic de leur état de conservation et de leur fonctionnalité</p>	
<p>Obj 64 / Restaurer la continuité écologique du réseau hydrographique et les milieux naturels associés</p>	<p>Les vallées de l'Eure et de la Seine sont, pour leurs secteurs d'écoulement des eaux, leur ripisylve et leurs berges, classées en zone naturelle dont la propriété principale à travers le règlement est l'inconstructibilité pour permettre avant tout la préservation du milieu naturel et des paysages.</p> <p>Le zonage identifie également les zones humides protégées par le règlement au niveau de ses Dispositions Générales (art. 4). Les mares sont elles aussi inventoriées et protégées à travers le règlement du PLUi. Les secteurs de sources d'eau sont également protégés, comme les sources présentes sur le secteur de la Grange Dîmes à Gaillon, protégées à travers l'OAP du même nom, ou encore certaines sources sur la commune de Villers-sur-le-Roule.</p> <p>Le règlement du PLUi protège par ailleurs 253 mares sur le territoire intercommunal, dont 87 ont été identifiées comme ayant un intérêt fort pour le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale, en tant que réservoirs de biodiversité reliés entre eux par des corridors écologiques plus ou moins marqués et qu'il s'agit de maintenir dans l'avenir. Ce qui explique l'application de règles de clôtures spécifiques dans des périmètres adaptés (50m ou 200m) en fonction de l'intérêt des mares en termes de biodiversité.</p>



2.2 La compatibilité du PLUi avec le SDAGE Seine-Normandie

a) Présentation

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 5 novembre 2015 par le Comité de bassin et arrêté le 1er décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Ce document a été annulé par décision du Tribunal Administratif de Paris, le 18 décembre 2019.

Les huit défis et les deux leviers identifiés dans le SDAGE sont les suivants :

- Défi 1 - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 - Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 - Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 - Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 - Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 - Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 - Gérer la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 - Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 - Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 - Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

Les orientations sont déclinées en dispositions. Les dispositions font partie intégrante des orientations auxquelles elles sont rattachées.

b) La compatibilité du PLUi avec les orientations et dispositions du SDAGE

Le tableau suivant reprend les orientations et dispositions du SDAGE qui concernent le PLUi de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine.

Orientations	Dispositions	Traduction à travers le PLUi
Défi 1 - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques		
Orientation 2 – Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain	D1.8 Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme	<p>Le règlement du PLUi veille à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse à l'échelle de la parcelle (3. Equipements, réseaux, 3.3 Desserte par les réseaux, c) Eaux pluviales).</p> <p>Le règlement précise, en annexe n°1, ses prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Le plan de zonage reporte les axes de ruissellement des eaux pluviales relevés à l'échelle du territoire intercommunal. Ces axes s'accompagnent d'un périmètre de 10m de rayon de façon à anticiper la variabilité du risque. Le règlement fixe alors des prescriptions supplémentaires pour encadrer les projets dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, avant tout pour prévenir le risque et protéger les biens et les personnes.</p> <p>Les règles des espaces libres de pleine terre visent à assurer la préservation d'un minimum d'espaces perméables à l'échelle de chaque opération et unité foncière, de façon à faciliter l'infiltration des eaux pluviales.</p>
	D1.9 Réduire les volumes collectés par temps de pluie	<p>Le règlement du PLUi veille à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse à l'échelle de la parcelle. Il incite également à ce que soient mis en place des installations de récupération d'eau pluviale à l'échelle de l'unité foncière. (3. Equipements, réseaux, 3.3 Desserte par les réseaux, c) Eaux pluviales).</p>



		Les règles des espaces libres de pleine terre visent à assurer la préservation d'un minimum d'espaces perméables à l'échelle de chaque opération et unité foncière, de façon à faciliter l'infiltration des eaux pluviales.
	D1.10 Optimiser le système d'assainissement et le système de gestion des eaux pluviales pour réduire les déversements par temps de pluie	Le règlement du PLUi veille à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse à l'échelle de la parcelle. Il encadre également le dimensionnement des ouvrages dédiés pour assurer que ceux-ci seront d'une capacité suffisante, même en cas d'épisode pluvieux intense (3. Equipements, réseaux, 3.3 Desserte par les réseaux, c) Eaux pluviales).
	D1.11 Prévoir, en absence de solution alternative, le traitement des rejets urbains de temps de pluie dégradant la qualité du milieu récepteur	Le règlement prévoit le traitement des eaux pluviales avant leur rejet dans le réseau public (3. Equipements, réseaux, 3.3 Desserte par les réseaux, c) Eaux pluviales). L'annexe 1 du règlement incite les futurs projets à « prendre des mesures pour réaliser un traitement qualitatif des eaux pluviales avant rejet vers un exutoire ou infiltration dans le sol ».

Défi 2 – Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques

Orientation 4 – Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques	D2.16 Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons	Le PLUi identifie à travers son plan de zonage les mares existantes. Celles-ci sont protégées par le règlement écrit qui interdit tout comblement des mares identifiées et qui protège les berges et leurs alentours sur une bande de 5m (<i>Dispositions Générales, Art. 4</i>). Le règlement protège également certains espaces de ripisylve autour des berges des principaux cours d'eau du territoire en interdisant que tout construction s'implante à moins de 5m des berges d'un cours d'eau (<i>Dispositions Générales, Art. 4</i>).
	D2.18 Conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	Le PLUi protège les principaux linéaires de haies ou alignements d'arbres, ainsi que des talus. Les éléments identifiés au plan de zonage doivent être conservés ou restaurés (<i>Dispositions Générales, Art. 4</i>). Ces éléments naturels contribuent à freiner les ruissellements d'eau pluviale.
	D2.19 Maintenir et développer les surfaces en herbe existantes (prairies temporaires ou permanentes)	Les prairies enherbées sont classées en zone Naturelle (N) inconstructible par le PLUi. Certains de ces espaces sont par ailleurs protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Défi 6 – Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides

Orientation 18 – Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité	D6.60 Eviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux	Le règlement du PLUi identifie et protège les zones humides et les mares existantes sur le territoire de la CCEMS au moment de l'élaboration du document d'urbanisme. Celui-ci applique ainsi en priorité le principe d'évitement avec la protection de ces milieux. Concernant les zones humides, le règlement précise (<i>Dispositions Générales, Art. 4</i>) qu'en cas d'atteinte portée au milieu naturel, celle-ci devra tout d'abord être justifiée, avant de faire l'objet d'une compensation avec la création de nouvelles zones humides.
	D6.61 Entretien des milieux aquatiques et humides de façon à favoriser leurs fonctionnalités, préserver leurs habitats et leur biodiversité	Le règlement du PLUi identifie et protège les zones humides et les mares existantes sur le territoire de la CCEMS au moment de l'élaboration du document d'urbanisme. Autour des mares protégées, le règlement instaure des prescriptions particulières concernant les modes de clôture pour favoriser les migrations de faune entre les mares.
	D6.66 Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale	Les principaux espaces boisés (hors Natura 2000, forêts publiques) sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés assurant leur préservation. Les espaces naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF) sont classés en zone Naturelle (N) inconstructible de façon à garantir leur pérennité. Les autres espaces naturels à valeur paysagère et/ou écologique sont protégés par le règlement du PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.



	D6.67 Identifier et protéger les forêts alluviales	Les espaces boisés situés le long des principaux cours d'eau du territoire sont protégés par le règlement, soit par un classement en zone naturelle, soit au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (<i>Dispositions Générales, Art. 4</i>).
Orientation 22 – Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité	D6.83 Eviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides	Le règlement du PLUi identifie et protège les zones humides existantes sur le territoire de la CCEMS au moment de l'élaboration du document d'urbanisme. Celui-ci applique ainsi en priorité le principe d'évitement avec la protection de ces milieux. Le règlement précise (<i>Dispositions Générales, Art. 4</i>) qu'en cas d'atteinte portée au milieu naturel, celle-ci devra tout d'abord être justifiée, avant de faire l'objet d'une compensation avec la création de nouvelles zones humides.
	D6.86 Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme	Le règlement du PLUi identifie et protège les zones humides existantes sur le territoire de la CCEMS au moment de l'élaboration du document d'urbanisme (<i>Dispositions Générales, Art. 4</i>).
	D6.87 Préserver la fonctionnalité des zones humides	Aucune atteinte ne peut être portée à une zone humide existante sur le territoire sans justification précise, ni la preuve que le projet envisagé ne peut éviter cette atteinte. Auquel cas, le règlement du PLUi oblige à reconstituer dans un autre secteur la zone humide détruite. Ainsi, le règlement assure le maintien de la fonctionnalité des milieux humides sur le territoire.
Orientation 23 – Lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes	D6.92 Définir et mettre en œuvre une stratégie d'intervention pour limiter les espèces exotiques envahissantes	Le règlement du PLUi rend obligatoire l'utilisation d'essences locales en cas de plantation nouvelle. La liste des essences autorisées est annexée au règlement.
	D6.93 Eviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes par les activités humaines	Le règlement du PLUi rend obligatoire l'utilisation d'essences locales en cas de plantation nouvelle. La liste des essences autorisées est annexée au règlement.
Orientation 24 – Eviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques	D6.100 Réaménager les carrières	Le PLUi classe en zone Ac ou Nc les secteurs où sont autorisés les activités d'exploitation de carrière suite à un arrêté préfectoral. Ce dernier prévoit le devenir des espaces exploités et leur réaménagement. Le classement en zone A ou N par le PLUi détermine alors si l'avenir des sites sera à dominante agricole ou naturelle. Le règlement des zones Ac et Nc autorise le remblaiement des espaces exploités et fixe les conditions de ce remblaiement.
	D6.101 Gérer dans le temps les carrières réaménagées	Le classement en zone A ou N des espaces de carrières par le PLUi détermine l'avenir des sites en cohérence avec l'arrêté préfectoral préalablement établi. Ce classement garantit le respect à long terme des espaces de carrières qui ont été réaménagés.
Défi 8 – Limiter et prévenir le risque d'inondation		
Orientation 32 – Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues	D8.139 Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme (2C2 et 2C3 du PGRI)	Le règlement du PLUi tient compte du zonage défini par les deux Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) applicables sur la CCEMS. Toute construction nouvelle en zone inondable se conformera au règlement du PPRi concerné. Aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation par le PLUi en zones rouge et verte des PPRi.
	D8.140 Eviter, réduire, compenser les installations en lit majeur des cours d'eau (1D1 et 1D2 du PGRI)	Le plan de zonage évite au maximum les possibilités de constructions nouvelles au sein des lits majeurs des principaux cours d'eau. Ceux-ci sont très souvent classés en zone Naturelle (N) inconstructible. Le règlement respecte par ailleurs les dispositions des PPRi applicables sur le territoire intercommunal. En cas de constructions nouvelles possibles en lit majeur des cours d'eau, le règlement renvoie à l'application du PPRi qui lui fixe des prescriptions urbaines visant à réduire le risque pour les biens et les personnes.



	<p>D8.142 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets (2B1 du PGRI)</p>	<p>Le règlement du PLUi veille à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse à l'échelle de la parcelle (3. Equipements, réseaux, 3.3 Desserte par les réseaux, c) Eaux pluviales).</p> <p>Le règlement précise, en annexe n°1, ses prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Les règles des espaces libres de pleine terre visent à assurer la préservation d'un minimum d'espaces perméables à l'échelle de chaque opération et unité foncière, de façon à faciliter l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des principes de bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets. Les OAP incitent le porteur de projet à procéder à l'infiltration des eaux de pluie sur le site de l'opération, à protéger les linéaires de haies existants et permettant notamment de ralentir les ruissellements.</p>
<p>Orientation 34 – Ralentir le ruissellement des eaux</p>	<p>D8.143 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptées (2B2 du PGRI)</p>	<p>Le règlement du PLUi veille à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse à l'échelle de la parcelle (3. Equipements, réseaux, 3.3 Desserte par les réseaux, c) Eaux pluviales).</p> <p>Le règlement précise, en annexe n°1, ses prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Le plan de zonage reporte les axes de ruissellement des eaux pluviales relevés à l'échelle du territoire intercommunal. Ces axes s'accompagnent d'un périmètre de 10m de rayon de façon à anticiper la variabilité du risque. Le règlement fixe alors des prescriptions supplémentaires pour encadrer les projets dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, avant tout pour prévenir le risque et protéger les biens et les personnes.</p> <p>Les règles des espaces libres de pleine terre visent à assurer la préservation d'un minimum d'espaces perméables à l'échelle de chaque opération et unité foncière, de façon à faciliter l'infiltration des eaux pluviales.</p>
<p>Orientation 35 – Prévenir l'aléa inondation par ruissellement</p>	<p>D8.144 Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle (2F2 du PGRI)</p>	<p>Le règlement du PLUi veille à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse à l'échelle de la parcelle (3. Equipements, réseaux, 3.3 Desserte par les réseaux, c) Eaux pluviales).</p>

2.3 La compatibilité du PLUi avec le SRCAE de Haute-Normandie

a) Présentation

Le Schéma Régional Climat Air Energie de Haute-Normandie a été approuvé le 21 mars 2013 par le Conseil Régional de l'ancienne région de Haute-Normandie. Ce document présente la situation et les objectifs du territoire haut-normand dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie ainsi que leurs perspectives d'évolution aux horizons 2020 et 2050.

b) La compatibilité du PLUi avec les défis et orientations du SRCAE Haute-Normandie

Le tableau suivant reprend les défis et orientations du SRCAE pouvant être traduits à travers les PLU et PLUi.

Défis	Orientations	Traduction à travers le PLUi
Défi 4 – Aménager durablement le territoire		
Orientation TRA 1 - Limiter l'étalement urbain, densifier des centres urbains et centre-bourgs et permettre une plus grande mixité sociale et fonctionnelle	Localisation de 80% des constructions neuves au sein des centres urbains des Agglomérations et des centre-bourgs du territoire, hors espaces agricoles et naturels	<p>Parmi le potentiel de constructions à travers le PLUi, près de la moitié (48%) concernent des espaces en densification urbaine. Il s'agit certes d'un chiffre inférieur à l'objectif donné par le SRCAE, mais qui ne tient pas compte des projets en cours au moment de l'élaboration du PLUi et qui sont pour certains réalisés en densification urbaine.</p> <p>La Communauté de Communes Eure Madrie Seine a par ailleurs fait le choix de réduire nettement la part des zones ouvertes à l'urbanisation en consommation d'espaces naturels et agricoles à travers son PLUi. Les zones AU représentent désormais 1,3% du territoire, contre 3% auparavant à travers les différents PLU et POS des communes.</p>
Orientation AGRI 5 - Préserver les prairies, les espaces boisés et les espaces naturels	<p>Les SCoT et PLU peuvent imposer des tailles maximales de parcelles, identifier et combler les dents creuses dans les bourgs, interdire la construction sur certaines zones.</p> <p>En milieu urbain, les espaces naturels doivent également être sauvegardés, ne serait-ce que pour lutter contre les îlots de chaleur urbains.</p>	<p>Le règlement du PLUi ne fixe pas de taille maximale pour les parcelles constructibles. Pour autant, le règlement limite la part minimum d'espaces de pleine terre à préserver en milieu urbain, de façon à favoriser la densification urbaine.</p> <p>Le diagnostic de territoire procède par ailleurs à l'identification des dents creuses et des parcelles mutables au sein des espaces urbanisés.</p> <p>La règle des minimums d'espaces de pleine terre à préserver doit permettre, y compris en milieu très urbain, de maintenir des espaces non bâtis et de lutter ainsi contre le phénomène des îlots de chaleur.</p>
Défi 7 – Développer les Energies renouvelables (EnR) et les matériaux bio-sourcés		
Orientation ENR 5 - Développer la production d'énergie électrique solaire	<p>Diffuser plus largement l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments</p> <p>Favoriser le développement de centrales photovoltaïques sur des sites ne générant pas de contraintes foncières trop importantes</p>	Le règlement autorise l'installation de systèmes photovoltaïques sur les constructions, à condition de respecter certains principes de bonne intégration architecturale.

c) *La compatibilité du PLUi avec les recommandations du SRCAE Haute-Normandie*

Le tableau suivant reprend les recommandations du SRCAE devant être intégrées à travers les PLU et PLUi.

Recommandations SRCAE	Traduction à travers le PLUi
<p>Au sein du rapport de présentation, un bilan du potentiel énergétique du territoire (éolien, solaire, ...), des émissions de gaz à effet de serre du fait du fonctionnement de la commune (interdépendance des territoires, ...), des caractéristiques du patrimoine bâti et du foncier disponible, du potentiel de densification ou des mutations à intervenir du fait du changement climatique</p>	<p>L'Etat Initial de l'Environnement fait état du bilan énergétique de la CCEMS.</p> <p>Le Diagnostic de territoire analyse les différentes caractéristiques du patrimoine bâti et identifie le potentiel foncier disponible pour déterminer des capacités de densification et de mutabilité du tissu urbain existant.</p>
<p>Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : les orientations de l'intercommunalité en termes de déclinaison du PCET et définir les orientations en matière de maîtrise de l'énergie</p>	<p>Le PADD répond à cette recommandation du SRCAE à travers son second Axe « <i>Valoriser un cadre de vie remarquable et développer un tourisme raisonné de qualité tourné vers la nature et le patrimoine</i> », « Objectif 4 : « <i>S'affirmer en tant que territoire ambitieux sur le plan environnemental</i> », où la CCEMS rappelle sa volonté d'améliorer la qualité de l'air et de réduire les émissions de GES.</p> <p>Le troisième point du second Axe « <i>Valoriser un cadre de vie remarquable et développer un tourisme raisonné de qualité tourné vers la nature et le patrimoine</i> », « Objectif 4 : « <i>S'affirmer en tant que territoire ambitieux sur le plan environnemental</i> » incite à faire évoluer les pratiques dans le domaine de l'énergie à travers les futures opérations d'urbanisme.</p>
<p>Dans le règlement : des règles permettant l'installation de dispositifs en lien avec les énergies renouvelables, les dispositifs d'isolation par l'extérieur et la végétalisation des toitures (articles 6, 7, 8, 10 et 11). Mettre en œuvre les dispositifs permettant d'imposer une performance énergétique renforcée (L123-1-5, R123-9 15° et R123-12 6°) et établir les exigences en matière de performance énergétique des constructions nouvelles et de conception (orientation bioclimatique) dans l'article 15</p>	<p>Le règlement autorise l'installation de systèmes photovoltaïques sur les constructions, à condition de respecter certains principes de bonne intégration architecturale.</p> <p>A travers ses règles de hauteur maximale des constructions, le règlement du PLUi laisse des possibilités de conception de constructions bioclimatiques, utilisant de nouveaux modes d'isolation.</p>
<p>Dans les Orientations d'Aménagement Programmé : une forme urbaine favorisant les implantations propices à la conception bioclimatique, les ombres portées et les masques, un pourcentage d'espaces verts et des préconisations pour l'utilisation de matériaux clairs limitant les effets « îlots » de chaleur, des préconisations sur les principes d'éclairage des espaces publics et sur les modes actifs, ...</p>	<p>Les OAP encadrent systématiquement les futures opérations en fixant des principes de bonne orientation des constructions pour l'ensoleillement des pièces à vivre.</p> <p>Les OAP fixent une part minimum d'espaces libres à maintenir en pleine terre à l'échelle de l'opération ou des terrains à bâtir la constituant.</p>



2.4 La compatibilité du PLUi avec le PGRI du bassin Seine-Normandie

a) Présentation

Le plan de gestion des risques d’inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 7 décembre 2015.

Ce plan donne 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.

Les 4 grands objectifs fixés pour le bassin sont :

- Objectif 1 : réduire la vulnérabilité des territoires
- Objectif 2 : agir sur l’aléa pour réduire le cout des dommages
- Objectif 3 : raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- Objectif 4 : mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

b) La compatibilité du PLUi avec les objectifs et dispositions du PGRI

Les objectifs sont déclinés en dispositions dont certaines sont communes au SDAGE (cf. paragraphe suivant). Le tableau ci-dessous reprend les dispositions s’appliquant pour le PLUi de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine.

Objectifs	Dispositions	Traduction à travers le PLUi
Objectif 1 – Réduire la vulnérabilité des territoires		
1.D – Eviter, réduire et compenser l’impact des projets sur l’écoulement des crues	1.D.1 Eviter, réduire et compenser les impacts des installations en lit majeur des cours d’eau	Dans le cas d’une urbanisation en lit majeur de l’Eure, les aménagements respecteront le règlement du PPRI en vigueur. Le règlement, à travers l’article 5 de ses Dispositions Générales, rappelle que toute construction située au sein de la zone inondable par débordement de la Seine pourra être refusée s’il s’avère qu’elle représente un risque de retenue des crues et de mauvais écoulement des eaux.
Objectif 2 – Agir sur l’aléa pour réduire le cout des dommages		
2.A – Prévenir la genèse des crues à l’échelle des bassins versants	2.A.1 Protéger les zones humides pour prévenir les inondations fréquentes	Le zonage classe les zones humides en zone Naturelle (N) et les identifie pour les protéger à travers le règlement.
2.B – Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées	2.B.1 Ralentir l’écoulement des eaux pluviales dès la conception des projets	Des surfaces perméables minimales sont définies permettant la diminution des ruissellements. Des haies périmétrales sont également plantées.
	2.B.2 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée	En l’absence de réseau des eaux pluviales, la gestion de celles-ci sera étudiée en amont du projet afin d’éviter tout rejet des eaux pluviales sur les parcelles attenantes.
2.C – Protéger les zones d’expansion des crues	2.C.3 Identifier les zones d’expansion des crues lors de l’élaboration des documents d’urbanisme	Le plan de zonage reprend les limites du zonage réglementaire des PPRI en application sur la vallée de l’Eure, ainsi que le périmètre défini par l’atlas des zones inondables de la vallée de la Seine.



<p>2.F – Prévenir l’aléa d’inondation par ruissellement</p>	<p>2.F.2 Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle</p>	<p>La gestion des eaux pluviales se fera à l’échelle de la parcelle ou du projet mais n’aura en aucun cas d’impact sur les terrains limitrophes.</p>
<p>Objectif 3 – Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés</p>		
<p>3.E – Planifier et concevoir des projets d’aménagement résilients</p>	<p>3.E.1 Maitriser l’urbanisation en zone inondable</p>	<p>Les choix des zones à urbaniser ont porté en priorité sur les zones hors zones inondables. Concernant les secteurs en zones inondables, ils respecteront le règlement imposé par les PPRi en vigueur sur la vallée de l’Eure.</p> <p>Les seules zones à urbaniser définies par le plan de zonage au sein de la zone inondable autour de la Seine se trouvent sur les communes de Gaillon et du Val d’Hazey (Aubevoye). L’ouverture à l’urbanisation de ces zones est soumise au préalable à une modification (zone 2AU inscrite depuis moins de 9 ans) ou à une révision (zone 2AU inscrite depuis plus de 9 ans) du PLUi en application de l’article L.153-31, 4° du Code de l’urbanisme, ce qui limite pour l’heure l’impact du risque d’inondation à ces endroits, dans l’attente de l’avancée concernant l’élaboration du PPRi sur la vallée de la Seine.</p>



3. Justification de la prise en compte par le PLUi des documents de rang supérieur

3.1 La prise en compte du SRCE de Haute-Normandie

a) *Présentation*

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute-Normandie a été adopté en Conseil Régional le 18 novembre 2014. Le SRCE fait ressortir à l'échelle régionale les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB), un terme issu du Grenelle de l'Environnement de 2007 et depuis mis en application par les lois Grenelle I et II de 2009 et 2010.

L'objectif du document SRCE est de servir de cadre pour permettre d'enrayer la perte de biodiversité à travers les politiques locales qui en découleront. Le SRCE identifie ainsi les éléments de TVB, à savoir les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les discontinuités et les éléments fragmentant pour les continuités écologiques.

b) *La prise en compte par le PLUi des éléments de Trame Verte et Bleue identifiés par le SRCE de Haute-Normandie*

Le tableau suivant reprend les enjeux du SRCE pris en compte par le PLUi.

Spatialisation des enjeux	Enjeux du SRCE	Prise en compte dans le PLUi
Au niveau des plateaux	Eviter la disparition des milieux interstitiels sur les plateaux (mares, haies, bosquets, ...)	Les mares publiques ont été recensées et font l'objet d'une protection dans le PLUi. Les haies participant à la gestion des eaux de ruissellement, à la qualité paysagère des lieux ou/et au maintien de la biodiversité sont également protégées.
	Permettre une certaine continuité écologique – même en pas « japonais » - entre les réservoirs biologiques qui bordent les plateaux	La conservation des haies et des bosquets contribue au maintien de la continuité écologique entre ces réservoirs. Le plan de zonage identifie et protège au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies et des alignements d'arbres sur le territoire de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine.
Au niveau des vallées	Préserver la continuité écologique au sein des fleuves côtiers pour permettre le passage des poissons migrateurs	Le PLUi n'aura pas d'incidence sur la continuité écologique des cours d'eau.
	Permettre la conservation des réservoirs de vallées	Les zones AU sont situées en dehors des réservoirs de vallées.
	Assurer la continuité biologique pour chaque type de milieu au niveau de chaque vallée	La disposition des zones AU et la programmation des OAP ont été réfléchies pour éviter les obstacles supplémentaires et permettre la continuité biologique au sein des vallées.
	Assurer, au niveau d'une même vallée, la continuité écologique entre chaque type de milieu	
	Permettre des liaisons entre vallées par des continuités sur les plateaux, même de façon discontinu (pas japonais)	La conservation des haies et des bosquets contribue au maintien de la continuité écologique entre ces réservoirs. Le plan de zonage identifie et protège au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies et des



		alignements d'arbres sur le territoire de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine.
	Préserver et/ou restaurer la continuité entre les petites vallées et la grande vallée de la Seine	Le PLUi n'aura pas d'incidence sur la continuité écologique des cours d'eau.
Au niveau de la vallée de la Seine	Préserver et restaurer les différents réservoirs de biodiversité présents dans la vallée, en particulier ceux spécifiques à la vallée à savoir les vasières de l'estuaires, les zones humides, les coteaux calcicoles et les terrasses alluviales	Les milieux énoncés ne sont pas impactés par les zones AU. Ils sont classés en zones N ou A pour permettre leur préservation.
	Préserver, voire restaurer leurs fonctions biologiques, notamment en préservant la continuité écologique entre les ensembles d'un même type de milieu et en permettant les échanges entre les différents types de milieux de la vallée	Les zones AU sont situées en dehors des réservoirs de vallées. De plus, la disposition des zones AU et la programmation des OAP ont été réfléchies pour éviter les obstacles supplémentaires et permettre la continuité biologique au sein des vallées.
	Assurer des liaisons entre les vallées côtières et secondaires et la vallée de Seine	Le PLUi n'aura pas d'incidence sur la continuité écologique des cours d'eau.
	Assurer les connexions entre la vallée de la Seine et ses affluents indispensables pour l'accomplissement du cycle de reproduction des espèces amphihalines	
Au niveau du Lieuvin et du Roumois	Préserver les réservoirs encore présents, boisés et ouverts, et permettre la continuité entre les grandes entités naturelles constituées par les vallées de la Seine et de la Risle	Les zones AU sont situées en dehors des réservoirs. De plus, la disposition des zones AU et la programmation des OAP ont été réfléchies pour éviter les obstacles supplémentaires et permettre la continuité biologique.

3.2 La prise en compte du PACER de Haute-Normandie

a) *Présentation*

Le Plan Air Climat Energie Régional (PACER) a été adopté par le Conseil Régional de Haute-Normandie le 13 octobre 2014.

Le PACER est un document qui porte la stratégie d’une Région pour l’amélioration de la qualité de l’air, la maîtrise des dépenses énergétiques, la recherche vers de nouveaux modes de production d’énergie et la lutte contre le dérèglement climatique.

Le PACER de Haute-Normandie définit un plan d’actions à mener pour la période 2015-2020. Ce plan est structuré autour de quatre grands blocs d’actions :

- Une collectivité exemplaire au service d’une « éco-Région » ;
- Des politiques publiques orientées vers la transition énergétique et le développement économique durable ;
- Agir localement pour s’adapter au changement climatique ;
- Observer, sensibiliser, piloter.

b) *La prise en compte par le PLUi des objectifs et actions retenus par le PACER de Haute-Normandie*

Le tableau suivant reprend les objectifs et actions du PACER applicables à travers les documents d’urbanisme tels que le PLUi.

Actions	Traduction à travers le PLUi
Une collectivité exemplaire au service d’une « éco-Région »	
Action n°4 : Diminuer les consommations énergétiques des bâtiments par le mode d’occupation	Les OAP favorisent sur les secteurs où elles s’appliquent une implantation « intelligente » des futures constructions pour optimiser leur orientation et permettre ainsi une réduction des besoins en énergies par l’augmentation de l’apport solaire, notamment au niveau des pièces de vie.
Des politiques publiques orientées vers la transition énergétique et le développement économique durable	
Action n°20 : Limiter l’étalement urbain et l’impact environnemental des projets d’aménagement	Le plan de zonage établi par le PLUi permet de réduire nettement la superficie des surfaces ouvertes à l’urbanisation sur les terres naturelles et agricoles. Ainsi, là où les documents d’urbanisme communaux comprenaient des zones ouvertes à l’urbanisation (NA, AU) représentant de façon cumulée 3% du territoire intercommunal, les zones ouvertes à l’urbanisation à travers le PLUi ne représentent plus que 1,3% du territoire de la CCEMS. Chaque grand projet d’aménagement est couvert par une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) qui permet de définir un cadre pour les futures opérations. L’objectif de ces OAP est, entre autres, de limiter de mieux possible l’impact environnemental de ces projets en fixant des principes d’aménagement concrets visant à protéger le milieu naturel immédiat ou proche.
Action n°22 : Promouvoir les modes doux de déplacement	Le PADD du PLUi démontre, à travers son « <i>Axe 3, Objectif 6, 2. Développer les modes de déplacements alternatifs pour enrayer la suprématie de la voiture</i> », la volonté de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine d’encourager le recours aux modes de déplacements doux pour les mobilités de demain. Le plan de zonage identifie certains chemins à protéger au titre de l’article L.151-38 du Code de l’urbanisme. Quatorze emplacements sont également réservés au titre de l’article L.151-41 du Code de l’urbanisme pour développer les cheminements doux.



	<p>Les OAP inscrivent généralement de façon claire le développement des modes doux parmi leurs principes d'aménagement.</p>
<p>Agir localement pour s'adapter au changement climatique</p>	
<p>Action n°43 : Aménager le territoire en anticipant les impacts du changement climatique</p>	<p>Le PLUi tient compte des risques naturels dans les possibilités d'urbanisation qu'il offre. Le risque d'inondation a été pris en considération pendant toute la durée d'élaboration du document, notamment lors de la définition du zonage et à l'écriture des Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour assurer une meilleure protection des biens et des personnes dans l'avenir face aux aléas climatiques. Le PLUi s'est attaché à respecter les deux Plans de Prévention du Risque d'inondation applicables sur le territoire de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine, dans la vallée de l'Eure, ainsi que l'atlas des zones inondables existant sur la vallée de la Seine.</p>



3.3 La prise en compte du PCET du Département de l'Eure

a) *Présentation*

Le Plan Climat Energie Territorial du Département de l'Eure fixe des objectifs pour la période 2013-2017, antérieure à l'application du PLUi. Pour autant, dans l'attente de l'élaboration d'un nouveau plan, le PLUi prend en compte ce PCET.

Le PCET tient compte des orientations du SRCAE de Haute-Normandie et comprend au total 21 actions, présentées à travers des fiches actions permettant de les décrire et d'en expliquer les objectifs et leur application.

b) *La prise en compte par le PLUi des actions retenues par le PCET du Département de l'Eure*

Les actions portées par le PCET du Département de l'Eure ne sont généralement pas applicables d'un point de vue réglementaire à travers les documents d'urbanisme tels que les PLU et PLUi. Ces actions portent sur des sujets en rapport avec le fonctionnement des infrastructures publiques, le développement de projets labellisés, la sensibilisation au changement climatique, les pratiques quotidiennes en matière de consommation d'énergie, les pratiques relatives aux bâtiments et travaux publics, etc. Or, ces thématiques, même si elles peuvent être évidemment abordées par le PLUi, ne sont en réalité pas transposables à travers des règles d'urbanisme.

Le tableau suivant reprend la seule action véritablement applicable à travers le PLUi.

Actions	Traduction à travers le PLUi
<p>Action ORG1 – Informer sur les risques naturels liés aux changements climatiques</p>	<p>Dans le cadre de son élaboration, le PLUi a été présenté à la population du territoire de la CCEMS lors de réunions publiques. Celles-ci ont notamment permis d'aborder la question des risques naturels et de sensibiliser les habitants à la nécessité de changer les habitudes en matière d'urbanisme et de développement des villes. Ces réunions ont permis d'effectuer un rappel détaillé sur les différents risques naturels qui existent sur le territoire aujourd'hui.</p> <p>Le règlement et les OAP du PLUi obligent le pétitionnaire et les futurs porteurs de projet à prendre en compte les risques naturels répertoriés par le diagnostic environnemental et rapportés à travers le plan de zonage. Les pièces réglementaires du PLUi fixent des prescriptions visant à prévenir des risques naturels et du changement climatique, en appliquant un principe de précaution pour assurer la protection des personnes et de leurs biens.</p>



3.4 La prise en compte du Plan de Protection de l'Atmosphère de Haute-Normandie

a) *Présentation*

Approuvé le 30 janvier 2014, le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) décline à l'échelle de l'ancienne région de Haute-Normandie les objectifs pour l'amélioration de la qualité de l'air. Les plans pour la qualité de l'air relèvent de la réglementation européenne.

Le PPA de Haute-Normandie poursuit trois objectifs fondamentaux :

- Assurer une qualité de l'air conforme aux objectifs réglementaires,
- Protéger la santé publique,
- Préserver la qualité de vie en Haute-Normandie.

b) *La prise en compte par le PLUi des objectifs du PPA de Haute-Normandie*

Le tableau suivant reprend les trois objectifs fondamentaux axes du Plan de Protection de l'Atmosphère applicables à travers le PLUi.

Objectifs	Traduction à travers le PLUi
Assurer une qualité de l'air conforme aux objectifs réglementaires	Le développement du territoire prévu à travers le PLUi, qu'il soit question d'habitat ou d'activités économiques, s'attache à ne pas accroître les besoins en déplacements des futurs habitants ou actifs en rendant constructibles des secteurs situés à proximité des principaux axes de transports existants sur le territoire.
Protéger la santé publique	Le plan de zonage du PLUi maintient à distance des secteurs résidentiels les zones de développement économique programmées à l'horizon de 2035. Les quartiers d'habitation doivent ainsi pouvoir être préservés des éventuels rejets dans l'atmosphère des entreprises appelées à s'implanter sur le territoire intercommunal.
Préserver la qualité de vie en Haute-Normandie	Le règlement de la zone U et de ses sous-secteurs (Ua, Ub, Uh, Up) veille à interdire les activités artisanales en cas d'estimation d'un projet entraînant des nuisances trop importantes pour le voisinage.

3.5 La prise en compte du PRAD de Haute-Normandie

a) *Présentation*

Le Plan Régional de l’Agriculture Durable de l’ancienne région de Haute-Normandie a été validé le 5 avril 2013. Réalisé pour la période 2012-2019, ce plan vise à mettre en place des orientations et des actions concrètes pour le renouvellement de l’agriculture normande. Le PRAD se structure autour de 5 défis :

- Défi n° 1 - Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes ;
- Défi n° 2 - Accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs ;
- Défi n° 3 - Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols ;
- Défi n° 4 - Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire ;
- Défi n° 5 - Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

b) *La prise en compte par le PLUi des actions retenues par le PRAD de Haute-Normandie*

Le tableau suivant reprend les défis et actions du PRAD de Haute-Normandie applicables à travers le PLUi.

Actions	Traduction à travers le PLUi
Défi n° 3 - Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols	
<p>Limiter l'artificialisation des sols agricoles en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - favorisant d'abord l'utilisation des friches industrielles, puis des terres dont la valeur économique est la plus faible - promouvant une meilleure coordination des politiques d'aménagement et de développement et des outils de planification des collectivités. <p>Prévenir le mitage en veillant à une meilleure prise en compte de activités agricoles lors de l'élaboration des documents d'urbanisme</p>	<p>La Communauté de Communes Eure Madrie Seine a bénéficié du travail réalisé par la CCI des Portes de Normandie, afin de déterminer des capacités des zones économiques existantes à limiter les besoins de foncier nouveau pour le développement économique du territoire.</p> <p>Le PLUi permet la reconversion de sites aujourd’hui en attente de projet le long de la Seine sur les communes de Gaillon et du Val d’Hazey (Aubevoye). Le classement en zone 2AU traduit pour l’heure l’absence de projets concrets sur ces zones, mais témoigne malgré tout de la volonté de la CCEMS de mobiliser à termes ces zones pour permettre le développement de l’économie sur son territoire dans le cadre du projet de l’Axe Seine.</p> <p>Le PLUi comprend un diagnostic de l’activité agricole qui a permis de mieux appréhender les principales caractéristiques de cette activité sur la Communauté de Communes Eure Madrie Seine et d’en traduire les enjeux à travers les pièces réglementaires du PLUi.</p> <p>Le PLUi veille à limiter fortement le mitage des espaces agricoles. Aucune zone d’urbanisation future n’est définie sur un secteur qui serait isolé des principaux bourgs et centres-villes du territoire. En zones agricole et naturelle, les nouvelles constructions à vocation d’habitat sont uniquement permises dans le Secteur de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées (en application de l’article L.151-13 du Code de l’urbanisme), avec les secteurs Ah et Nh.</p>
<p>Intégrer les enjeux du schéma de cohérence écologique et contribuer notamment à la réalisation de la trame verte et bleue en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soutenant l'implantation de haies avec une valorisation de la biomasse produite (valorisation énergétique du bocage, agroforesterie) - préservant le foncier agricole 	<p>Le plan de zonage identifie des haies et des alignements d’arbres sur le territoire de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine. Ces éléments sont protégés par le règlement du PLUi en application de l’article L.1561-23 du Code de l’urbanisme.</p> <p>Il est question d’éléments naturels qui participent à la structuration des paysages, mais aussi au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale car constituant des corridors écologiques évidents.</p>



<p>- préservant voire renforçant les éléments topographiques (ou infrastructure agroécologiques) tels que les haies, les jachères environnementales...</p>	
<p>Défi n° 4 - Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire</p>	
<p>Appuyer le développement de projets portés conjointement par des collectivités et des agriculteurs (tourisme, production d'énergie, vente de produits locaux)</p>	<p>Le règlement du PLUi permet en zone agricole le développement d'activités connexes à l'agriculture, en autorisant en zone A le commerce de détails, la restauration et l'hébergement hôtelier et touristique à la condition que ces destinations se rattachent à une activité principale qui ne peut être qu'agricole.</p> <p>Le plan de zonage identifie par ailleurs les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces bâtiments ont été repérés notamment en fonction de leurs caractéristiques (volume, qualité architecturale, localisation dans la parcelle). Le PLUi encourage ainsi à la création de projets pour la valorisation des espaces agricoles et des anciens corps de ferme.</p>



3.6 La prise en compte du PPRDF de Haute-Normandie

a) *Présentation*

Approuvé le 27 mars 2012 par arrêté préfectoral, le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier vise à redéfinir les modalités d'exploitation des massifs boisés régionaux, tout en veillant à leur protection et à leur valorisation.

Le PPRDF définit trois thématiques prioritaires, qui se déclinent en actions :

1. Gérer durablement la ressource forestière :
 - Intensifier le renouvellement des peuplements et dynamiser la sylviculture
 - Promouvoir et suivre les stratégies locales de développement forestier
 - Rechercher un bon équilibre forêt gibier
 - Animer, former et soutenir les investissements dans le secteur des entreprises d'exploitation forestière et de travaux forestiers
 - Etudier les possibilités de récolte des bois rémanents
 - Regrouper la gestion et réduire le morcellement

2. Améliorer les zones identifiées à particularités ou avec contraintes
 - Remettre en production des peuplements pauvres ou en impasse sylvicole sur bonnes stations forestières
 - Améliorer la desserte forestière

3. Placer la forêt au centre des enjeux du territoire et mettre en place les dispositifs d'accompagnement
 - Accompagner les démarches territoriales
 - Informer et communiquer sur la forêt et la filière auprès du grand public
 - Piloter la mise en œuvre du PPRDF

b) *La prise en compte par le PLUi des actions retenues par le PPRDF de Haute-Normandie*

Parmi les thématiques et actions précédemment évoquées, seule la troisième thématique et sa première action sont réellement applicables à travers le PLUi.

Objectifs	Dispositions	Traduction à travers le PLUi
Thématique 3 : Placer la forêt au centre des enjeux du territoire et mettre en place les dispositifs d'accompagnement		
Accompagner les démarches territoriales	Bonne intégration des enjeux forestiers dans les documents d'aménagement du territoire en conformité avec le SRCE et la trame Verte et Bleue.	Le PLUi tient compte des objectifs du SRCE de Haute-Normandie et permet la protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue locale. Le document classe en effet en zone Naturelle inconstructible les principaux réservoirs de biodiversité que constituent les massifs boisés. Ceux-ci font par ailleurs soit l'objet d'un plan de gestion, soit d'un classement en zone Natura 2000, soit d'un classement en tant qu'Espace Boisé Classé, ce qui dans tous les cas garantit leur protection et leur pérennité à long terme.



D. Justification de la construction du PLUi et de la compatibilité entre ses pièces

1. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1.1 La construction du PADD

a) *La méthodologie employée et les objectifs recherchés*

Comme expliqué en préambule du présent document, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi traduit la ligne définie par le Projet de Territoire de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine élaboré en 2015. Le PADD constitue la porte d'entrée de l'application réglementaire de la feuille de route que constitue le Projet de Territoire.

Le développement de l'activité économique constitue le premier Axe du PADD, démontrant la volonté des élus de la CCEMS d'encourager l'accueil de nouvelles entreprises créatrices d'emplois sur le territoire. Le PADD précise les grands secteurs géographiques ciblés par ce développement économique, en insistant en parallèle sur la nécessité de préserver les espaces agricoles et cette activité faisant l'identité du territoire.

Ce premier Axe porte également sur l'un des principaux objectifs du Projet de Territoire, concernant la notion « d'équité » dans le fonctionnement du commerce et des services sur le territoire intercommunal. Le PADD définit ainsi la stratégie commerciale à appliquer à travers le PLUi.

Le second Axe du PADD porte sur les grands atouts du territoire que les élus tiennent à valoriser dans l'avenir, à savoir des espaces de nature de qualité et un patrimoine représentant un potentiel touristique intéressant.

L'objectif est que la CCEMS puisse évidemment se développer dans les années à venir, mais sans pour autant sacrifier ses paysages ni son patrimoine, qu'il soit bâti comme naturel. La protection des secteurs de nature, tels que les vallées, les coteaux, les cœurs de biodiversité (boisements, zones humides, mares), s'affiche dès lors comme l'un des grands objectifs du PLUi. La collectivité entend ainsi disposer d'un véritable outil pour dynamiser le tourisme sur ses terres au cours de la prochaine décennie.

La prise en compte des risques, notamment naturels, existants constitue un autre objectif de taille. Dans un contexte de changement climatique à venir, l'anticipation des risques et catastrophes naturelles doit faire partie intégrante des projets urbains pour la protection des personnes et des biens.

Le soutien à la dynamique démographique et l'accueil de nouveaux habitants est enfin le dernier grand objectif des élus de la CCEMS. Sans viser une croissance démographique disproportionnée, le PADD s'attache à définir un objectif cohérent avec l'évolution du nombre d'habitants constatée ces dernières années, avec une croissance démographique attendue de +0,8% en moyenne par an.

De cette ambition découle un autre objectif qui est celui concernant la production de logements, nécessaire à l'atteinte d'une population de 34000 habitants en 2035. Le PADD détaille la répartition des logements à produire selon les trois catégories de communes retenues, de façon à s'assurer à la fois d'une production de logements équilibrée, mais aussi logique au regard des caractéristiques de chaque commune et de la présence des commerces, services, équipements de proximité, de même que des réseaux et voies d'accès indispensables à tout développement urbain. Le PADD cherche par là même à ce que les créations de logements respectent le caractère de chaque commune et préserve ainsi le cadre de vie des habitants. L'objectif étant de soutenir le développement du territoire tout en respectant les caractéristiques de chaque commune, tant sur le plan de l'urbanisme que de la démographie, de la protection de l'environnement, de l'activité agricole, ...

b) *Rappel des grandes orientations du PADD*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour de trois axes, comprenant les objectifs et orientations suivants :

- **Axe 1 : Dynamiser l'activité économique**
 - Adopter une stratégie de développement économique ambitieuse et qui maîtrise la consommation foncière
 1. *S'affirmer en tant que territoire attractif et tourné vers les entreprises*
 2. *Soutenir une stratégie commerciale cohérente, au service du territoire et de ses habitants*
 - Améliorer l'attractivité du territoire en structurant les mobilités et flux de déplacements
 - Maintenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution
 - Explorer le potentiel de développement de la filière bois

- **Axe 2 : Valoriser un cadre de vie remarquable et développer un tourisme raisonné de qualité tourné vers la nature et le patrimoine**
 - Protéger et valoriser les différents paysages du territoire
 1. *Accompagner les agriculteurs dans la gestion du paysage*
 2. *Edicter des règles pour la préservation des paysages, du patrimoine et de l'habitat traditionnel*
 3. *Protéger les paysages remarquables du territoire*
 - Réduire l'exposition des habitants du territoire aux risques et nuisances
 1. *Intégrer la prise en compte des risques dans les futurs projets d'aménagement*
 2. *Réduire la pollution sonore et lumineuse*

partie la Communauté de Communes Eure Madrie Seine. Dès lors que le transfert de compétence a été voté par le Conseil communautaire, l'EPCI peut décider d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appliquant sur l'intégralité de son territoire. C'est la décision qui a été prise par la Communauté de Communes Eure Madrie Seine, à laquelle s'est ajoutée le souhait d'obtenir un document ayant la valeur de Schéma de Cohérence Territoriale, d'où le terme employé de « PLUi valant SCoT ».

Les principales modifications apportées par les lois Grenelle et Alur portent sur le renforcement de la prise en compte de l'environnement au sein des projets d'aménagement, la réduction de la consommation des terres naturelles et agricoles par l'urbanisation et pour cela sur l'encouragement à la densification des espaces urbanisés.

Les lois Grenelle ont permis de mettre en avant le concept dit de « Trame Verte et Bleue », traité à travers *l'Etat Initial de l'Environnement* du PLUi. À la suite de cela, les régions ont été chargées d'élaborer un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) dont l'objectif était d'identifier les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue régionale, entre les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Les PLU sont ensuite chargés de préciser cette analyse à l'échelle du territoire sur lequel ils s'appliquent, pour veiller à ce que leurs règles permettent la préservation de la TVB locale.

La loi Alur est venue modifier le contenu du règlement des PLU. Cette loi a supprimé la possibilité de réglementer la superficie minimale des terrains constructibles et le coefficient d'occupation du sol, pour encourager à la densification urbaine et limiter ainsi les besoins en foncier nouveau pour le développement de l'urbanisation. À la suite de l'application de la loi Alur, un PLU doit désormais afficher à travers son PADD un objectif chiffré de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation qu'il permet. Cet objectif se doit ainsi de comparer la consommation d'espaces estimée pour les années à venir avec la consommation d'espaces constatée au cours des années qui ont précédé l'élaboration du document d'urbanisme.

b) *L'application de la loi à travers le PADD du PLUi*

A travers son *Axe 2, Objectif 3, 1. Maintenir et conforter les continuités écologiques*, le PADD fixe un objectif d'identification des espaces naturels et des éléments qui composent la Trame Verte et Bleue locale, pour ensuite viser à leur protection, voire à leur restitution en cas de disparition au cours des dernières années. Il est question de la protection des réservoirs de biodiversité du territoire (zones humides, grands massifs boisés, boisements alluviaux, ...), ainsi que des corridors écologiques (berges des cours d'eau, ripisylves, coteaux, prairies, ...).

Le PADD inscrit également la volonté de la CCMS de limiter l'étalement urbain afin de protéger les corridors écologiques existants.

Le PADD affiche également à travers son *Axe 3, Objectif 1 Les objectifs démographiques et de production de logements d'ici 2035* un objectif de modération de 3ha en moyenne par an de la consommation foncière par le PLUi à l'horizon 2035, avec la volonté de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels dans les années à venir. Sur ce point le PADD répond ainsi aux dernières évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire.

1.3 Le respect de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

a) *Les principes fixés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme*

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

b) *Le respect de ces principes par le PADD*

Principe 1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*

Le PADD fixe un objectif de croissance démographique de 0,8% en moyenne par an d'ici à 2035, équivalente à l'accueil d'environ 5 000 nouveaux habitants par rapport à 2015. Le PADD donne ensuite

la clé de répartition de cet objectif en fonction de l'armature territoriale et de son niveau d'équipement.

Ainsi, le pôle principal regroupant les communes de Gaillon et Val d'Hazey et qui dispose d'équipements et d'infrastructures publics performants et en nombre suffisant est appelé à connaître une croissance démographique légèrement supérieure à la moyenne du territoire (+0,9% / moy / an) et à produire près de la moitié de l'objectif total de nouveaux logements.

Le PADD donne ensuite pour objectif que les communes identifiées en tant que « pôles secondaires », qui disposent de commerces et de services de proximité, d'équipements publics, notamment scolaires et qui sont répartis en trois points différents du territoire, enregistrent une croissance démographique moyenne annuelle d'environ +0,8%. Le nombre de logements à produire au total sur l'ensemble des trois communes de Clef Vallée d'Eure, Saint-Aubin-sur-Gaillon et Courcelles-sur-Seine est alors d'environ 500 unités.

L'objectif du PADD est ainsi de viser une production d'environ 700 logements sur l'ensemble des communes qualifiées de « villages », pour permettre une croissance démographique moyenne annuelle d'environ +0,7%, soit des chiffres en cohérence avec les caractéristiques de ces communes et la volonté de préserver le cadre de vie en maintenant un esprit de village et d'urbanisation apaisée sur ces communes.

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux

Le PADD affiche clairement la volonté de la CCMS de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces nouveaux pour son développement au cours des prochaines années (*Axe 1, Objectif 1 : Adopter une stratégie de développement économique ambitieuse et qui maîtrise la consommation foncière ; Axe 3, Objectif 1 : Les objectifs démographiques et de production de logements d'ici à 2035 ; Objectif 4 : Réduire les besoins en foncier pour le développement global du territoire*). Pour cela, le PADD donne pour objectif de rechercher une certaine densité à travers les futures opérations, de façon à économiser le foncier par ailleurs et préserver ainsi les espaces naturels et agricoles. Ces densités s'ajustent en fonction des catégories de communes identifiées, afin de respecter aussi les caractéristiques de chacune.

Le PADD rappelle par ailleurs que la priorité pour les projets à venir est de rechercher à la fois une mobilisation des dents creuses existantes et des parcelles mutables identifiées à travers le diagnostic urbain, tout en menant des actions de renouvellement urbain nécessaire au maintien d'une certaine qualité urbaine dans les bourgs et les villages (*Axe 3, Objectif 2 : Encourager une politique de l'habitat qui permet de répondre aux besoins de chacun tout en limitant la consommation de foncier nouveau*).

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

Le PADD affiche le souhait de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine de modérer d'au moins 3ha par an la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation en comparaison avec les 15 dernières années (*Axe 3, Objectif 1 : Les objectifs démographiques et de production de logements d'ici à 2035*).

La préservation des paysages s'affiche comme un objectif majeur de l'intercommunalité à travers le PADD et son *Axe 2, Objectif 1, Protéger et valoriser les différents paysages du territoire*). La CCMS dispose de paysage nombreux et variés, entre ses vallées, ses coteaux boisés et calcaires ou encore ses plateaux agricoles et le PADD rappelle la nécessité de protéger cette richesse paysagère.

d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel*

Le PADD donne pour objectif de préserver le patrimoine historique et architectural de la CCEMS, à travers son *Axe 2, Objectif 1, 3. Protéger les paysages remarquables du territoire.*

Les projets d'aménagement devront ainsi tenir compte de l'existence de ce patrimoine et assurer sa préservation, en respect du règlement et des OAP.

e) *Les besoins en matière de mobilité*

Le PADD traite des questions de mobilité à travers son *Axe 3, Objectif 6 : S'appuyer sur la mobilité pour dynamiser le territoire.* Le développement du territoire doit ainsi se faire à travers tous les modes de mobilité et tenir compte des besoins de chacun au quotidien.

Le PADD rappelle la présence de la gare ferroviaire de Gaillon-Aubevoye, située sur la ligne Paris-Rouen-Le Havre et qui constitue le point névralgique des arrivées et des départs sur le territoire. Cette gare, il s'agit de s'assurer qu'elle continuera de fonctionner dans les années à venir, c'est pourquoi le PADD oriente le développement urbain autour de cette infrastructure majeure.

Même si la CCEMS, de par ses nombreux espaces de vie ruraux, reste face à une utilisation inévitable de la voiture, le PADD évoque des pistes à explorer pour tenter de proposer d'autres modes de transports que celui de la voiture individuelle. Les questions d'accessibilité au territoire intercommunal depuis les grands axes de transports, mais aussi en son sein, sont abordées par le PADD. La volonté est affichée de renforcer l'usage des modes doux et des transports collectifs, mais aussi le covoiturage, pratique déjà bien en place au niveau des carrefours stratégiques du territoire, sur l'A13 et la RD 6015, mais qui mérite d'être encore poursuivie.

Principe 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

Le PADD répond à ce principe à travers son *Axe 2, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les différents paysages du territoire*, en affirmant tout d'abord la volonté de la CCEMS de respecter l'activité agricole qui est à l'origine d'un large façonnement des paysages. Ceux-ci devront être pris en compte dans le montage des projets, comme le décrit le PADD, de façon à préserver les silhouettes des bourgs et des villages. Le PADD rappelle aussi l'importance de tenir compte de l'architecture traditionnelle observée dans les cœurs de bourgs anciens et faisant l'identité du territoire, en Normandie. La question du maintien de la qualité paysagère des entrées de bourgs est également abordée à travers cet objectif du PADD.

L'analyse des paysages réalisée à travers le diagnostic territorial (*Documents 1a. et 1b.*) s'est appuyée sur un travail de terrain approfondi et accompagné de photographies, notamment en ce qui concerne l'analyse des entrées de bourg (*cf. Document 1a. Diagnostic, C. Diagnostic Urbain, 8. Les entrées de bourg*). Les résultats de ce travail, croisés avec le ressenti des élus de l'intercommunalité, ont permis de dégager des conclusions et de faire ressortir des enjeux cohérents avec la réalité vécue par les habitants et acteurs du territoire.

Principe 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] :

Le PADD met en exergue la structuration du territoire telle que celle-ci apparaît suite au Diagnostic effectué dans la première partie du Rapport de présentation. Trois types de communes

sont ainsi présentés au niveau de l'Axe 3, *Objectif 1 : Les objectifs démographiques et de production de logements d'ici à 2035*, une classification qui se base sur l'organisation du territoire, entre l'urbain et le rural, entre l'offre d'équipements, de commerces, de services de proximité, mais aussi en tenant compte des récentes dynamiques en termes de croissance de population et de développement économique. Cette structuration justifie alors une certaine répartition des objectifs en matière de démographie et de production de logements, donnée par le PADD.

La question de la mixité sociale dans l'habitat est encouragée à travers l'Axe 3, *Objectif 2 : Encourager une politique de l'habitat qui permet de répondre aux besoins de chacun tout en limitant la consommation de foncier nouveau*.

Principe 4° La sécurité et la salubrité publiques :

L'Axe 2, *Objectif 2, 1. Intégrer la prise en compte des risques dans les futurs projets d'aménagement* permet au PADD de traiter de la gestion des risques naturels existants sur le territoire de la CCEMS (risques d'inondation, de mouvements de terrains), mais aussi des risques technologiques. Sur ces points, le PADD donne des objectifs clairs qui devront être appliqués à travers les futurs projets urbains afin de protéger la population des risques et nuisances recensés.

La CCEMS se donne aussi pour objectif de réduire l'impact des nuisances sonores pour ses habitants, notamment à travers la préservation d'espaces tampons entre les secteurs résidentiels et les structures créatrices de nuisances (*Axe 2, Objectif 2, 2. Réduire la pollution sonore et lumineuse*).

La protection de la ressource en eau est l'un des grands enjeux à venir pour la CCEMS, chose qui est retranscrites à travers le PADD (*Axe 2, Objectif 4, 2. Protéger la ressource en eau*). La gestion des déchets, parfaite illustration des questions de salubrité publique, est abordée à travers l'Axe 2, *Objectif 4, 1. Améliorer la qualité de l'air et des sols*.

Principe 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

L'Axe 2, *Objectif 2, 1. Intégrer la prise en compte des risques dans les futurs projets d'aménagement* permet au PADD de traiter de la gestion des risques naturels existants sur le territoire de la CCEMS (risques d'inondation, de mouvements de terrains), mais aussi des risques technologiques. Sur ces points, le PADD donne des objectifs clairs qui devront être appliqués à travers les futurs projets urbains afin de protéger la population des risques et nuisances recensés.

La CCEMS se donne aussi pour objectif de réduire l'impact des nuisances sonores pour ses habitants, notamment à travers la préservation d'espaces tampons entre les secteurs résidentiels et les structures créatrices de nuisances (*Axe 2, Objectif 2, 2. Réduire la pollution sonore et lumineuse*).

Principe 6° La protection des milieux naturels et des paysages [...] :

La protection des paysages s'exprime clairement à travers le PADD et son Axe 2, *Objectif 1 : Protéger et valoriser les différents paysages du territoire*. La richesse paysagère du territoire observée à travers l'Etat Initial de l'Environnement est ici rappelée en détails, espaces prairiaux, les coteaux, les espaces agricoles et sylvicoles, les vallées, etc.

Les objectifs de protections paysagères définis à travers le PADD découle de l'analyse des paysages réalisée à travers les deux premières parties du rapport de présentation du PLUi (*Documents 1a. et 1b.*). Ce diagnostic a été réalisé en concertation avec les élus et habitants des communes lors

d'ateliers participatifs au cours desquels les personnes présentes ont pu contribuer à l'analyse sensible des paysages sur la CCEMS.



Atelier participatif mené au printemps 2016 et portant sur l'analyse paysagère des habitants de la vallée de l'Eure – synthèse des grands enjeux sur plan (en haut) suivie d'une analyse sensible où les habitants présents ont pu exprimer à travers des croquis leur propre analyse de certains paysages et entrées de village (en bas)

Les résultats et grandes lignes de ce diagnostic paysager a ensuite été présenté aux habitants du territoire lors de réunions publiques, ce qui a permis de dégager des enjeux en rapport avec le ressenti des personnes faisant vivre le territoire d'EMS.

La protection des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue est quant à elle affichée à travers l'Axe 2, Objectif 2 : Prendre en compte un patrimoine naturel riche et vital pour l'équilibre du territoire.

Principe 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement [...]:

La recherche d'un développement durable est affichée en transparence à travers le PADD. En effet, celui-ci, en encourageant à réduire la consommation d'espaces d'une part et à reconsidérer le développement urbain dans l'enveloppe bâtie existante d'autre part, permet de réduire les besoins en déplacements des futurs habitants. Certes, la tâche urbaine devrait poursuivre son étalement dans les années à venir, mais la mise en place du PLUi permettra pour commencer un étalement moins important que celui qui aurait été entraîné en conservant les documents d'urbanisme communaux. Il s'agit donc d'une première étape de la coopération intercommunale vers un développement urbain plus durable.



La lutte contre le changement climatique s'exprime à travers l'Axe 2, *Objectif 4, 1. Améliorer la qualité de l'air et des sols*, où le PADD incite à la réduction des polluants atmosphériques et de la production de déchets, en rappelant la nécessité de s'inscrire en continuité suivre les objectifs formulés à travers le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) actuellement élaboré par la Communauté de Communes Eure Madrie Seine.

2. Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement du PLUi

2.1 L'organisation du plan de zonage et son application

Ce PLUi valant SCoT est parmi les premiers documents d'urbanisme intercommunaux élaboré par un EPCI dans le Département de l'Eure. Sa réalisation a nécessité tout au long de la procédure une concertation profonde entre les communes, concrétisée à travers de nombreuses réunions de travail et d'échanges.

A travers son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la Communauté de Communes Eure Madrie Seine s'est retrouvée face à la difficulté de parvenir à un consensus qui convient à chaque commune à travers un seul et même plan de zonage et règlement.

Mais la volonté de la CCEMS était véritablement de parvenir à constituer une base réglementaire homogène entre ses différentes communes membres, et non uniforme car il ne s'agissait pas non plus d'ignorer les spécificités à la fois urbaines et rurales du territoire.

C'est pourquoi le choix de la CCEMS s'est porté sur la définition d'un zonage limitant le nombre de zones et de sous-secteurs, en évitant par exemple la création d'indices par commune, avec le souhait de faciliter ainsi la lecture du plan et d'éviter la multiplication des règles qui pourrait donner l'impression d'un document d'urbanisme morcelé.

a) *Présentation des différentes zones du PLUi*

Présentation générale

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale (PLUi valant SCoT) de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine organise un droit à bâtir sur quatre types de zones :

- La zone urbaine (U) ;
- La zone à urbaniser (AU) ;
- La zone agricole (A) ;
- La zone naturelle (N).

Présentation par zone

La zone urbaine (U)

La vocation principale de la zone urbaine (U) est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat.

La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.

La zone Urbaine s'organise autour de neuf secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier.

- Les zones Ua et Ub (urbaine) :

La zone U englobe à la fois les secteurs urbains anciens, comme les cœurs de villes et de bourgs dont les formes architecturales et urbaines sont assez marquées et permettent assez facilement de reconnaître le caractère ancien d'une construction, et les secteurs urbains résidentiels plus récents. Afin de distinguer les règles d'implantation entre ces deux types de secteurs urbains, il a été décidé d'appliquer une zone Ua et une zone Ub.

Les zones Ua et Ub reprennent les périmètres des zones urbaines à caractère résidentiel des POS et PLU communaux, ainsi que des Cartes Communales applicables jusqu'à l'approbation du PLUi. Toutefois, des ajustements ont été réalisés afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la CCEMS. Ces zones Ua et Ub englobent par endroits d'anciennes zones ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme communaux et qui ont été bâties durant l'application de ces documents. Cette évolution explique notamment l'augmentation de près de 2pt de la part d'occupation du périmètre de la CCEMS représentée par la zone urbaine et ses sous-secteurs.

La délimitation et le règlement graphique respecte également les différentes contraintes applicables sur le territoire, notamment le zonage des deux Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) approuvés en vallée d'Eure. Aucune zone constructible pour de l'habitat ou pour des équipements publics ou à vocation d'accueil du public n'est ainsi délimitée sur une zone rouge d'un PPRi. Les évolutions apportées au zonage sur ce point se sont basées sur la délimitation des zones des PPRi et ont pu, dans certains cas, conduire à élargir la correction du zonage à un secteur plus vaste afin d'éviter de conserver des « pastillages » de zones U. C'est pourquoi certains terrains en zone bleue d'un PPRi peuvent se retrouver malgré tout en zone naturelle ou agricole en raison de leur détachement du reste de la zone urbaine.

Certains secteurs bâtis situés en zone bleue d'un PPRi se trouvent classés en zone naturelle au règlement du PLUi. C'est le cas notamment sur la commune d'Authueil-Authouillet et le village d'Ecandeville-sur-Eure (Clef Vallée d'Eure). Ce zonage s'explique par la volonté des élus de protéger les habitants et leurs biens d'un risque d'inondation jugé trop important dans ces zones pour y autoriser de nouvelles constructions.

Pour les zones où le règlement du PLUi autorise un certain droit à bâtir selon certaines destinations ou sous-destinations et qui sont situés en zones verte ou rouge d'un PPRi, le règlement du PLUi renvoie systématiquement à l'application des documents de type PPRi, en précisant que tout projet qui serait contraire à ces plans ne pourra être accordé (Article 5 des Dispositions Générales et chapitre 1 du règlement de chaque zone). Un PPRi ayant la valeur d'une servitude d'utilité publique de rang supérieur au document d'urbanisme, le pétitionnaire est ainsi averti de la supériorité du PPRi.

Plus au nord, la délimitation du règlement graphique respecte également la zone inondable définie par l'atlas des zones inondables de la vallée de la Seine.

A travers leur règlement, en grande partie commun, les zones Ua et Ub permettent le développement d'une certaine mixité fonctionnelle, caractéristique des cœurs urbains entre commerces, services à la personne, équipements et activités, tout en restant à dominante d'habitat ce qui explique que le règlement lie par exemple les possibilités d'implantation d'une activité économique dans ces zones à la limitation de leurs nuisances vis-à-vis des habitations voisines et de leurs occupants.

Le règlement des zones Ua et Ub doit enfin faciliter la densification urbaine et les projets de renouvellement urbain, avec le principe de reconstruire la ville sur la ville et de mobiliser pour cela des terrains déjà urbanisés, partiellement ou en totalité, et d'y reconstruire un bâtiment dont l'implantation est facilitée par des règles d'urbanisme relativement souples et favorisant le dialogue entre le porteur de projet et l'autorité compétente en matière d'instruction du droit des sols.

- La zone Up (urbaine patrimoniale) :

La zone Up s'applique sur un nombre de secteurs limités, justifiés par leurs caractéristiques architecturales et urbaines spécifiques. Il est question des cœurs historiques des communes suivantes : Ailly, Saint-Aubin-sur-Gaillon, Saint-Pierre-de-Bailleul, Clef Vallée d'Eure (bourg de La Croix-Saint-Leufroy) et Les Trois Lacs (ancienne commune de Tosny).

L'objectif du classement en zone Up est de renforcer les prescriptions du règlement en matière d'architecture, d'urbanisme et d'aspects extérieurs des constructions, en justifiant d'un intérêt général au sens où les secteurs concernés incarnent l'histoire du territoire et contribuent à sa renommée. A partir de là, toute construction nouvelle autorisée par le PLUi en zone Up doit respecter des règles d'urbanisme dont le but est bien de protéger le caractère patrimonial de la zone en question et non de contraindre un projet de façon aveugle.

Le règlement tient notamment compte de l'étroitesse des rues et des parcelles que l'on retrouve généralement en zone Up. Si les constructions nouvelles autorisées en zone Up doivent obligatoirement s'implanter sur la limite de l'emprise publique, le règlement précise que cette règle ne s'applique pas en cas de parcelle dont la largeur de façade sur rue est inférieure à 6m.

- La zone Uspr (urbaine site patrimonial remarquable) :

La zone Uspr s'applique uniquement sur le cœur urbain de la ville de Gaillon, concerné par l'application d'un dispositif de protection de l'architecture et du patrimoine : le « Site Patrimonial Remarquable » (SPR).

Suite à la promulgation de la loi du 7 juillet 2016, les SPR tiennent lieu et place des précédents outils utilisés pour la protection du patrimoine et de l'architecture des secteurs urbanisés, à savoir les secteurs sauvegardés, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), ou encore les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un Site Patrimonial Remarquable ayant valeur de servitude d'utilité publique, il s'impose de fait à l'application d'un document d'urbanisme de type PLUi. Le règlement du PLUi détermine des destinations et sous-destinations autorisées ou non en zone Uspr, puis il renvoie à l'application du SPR dont les règles viendront cadrer tout projet d'urbanisation en zone Uspr.

La zone Uspr intègre les anciennes zones UC 1 et UC 2 (en dehors de l'extrémité ouest de la ville le long de la RD 6015, ainsi que des quartiers situés autour de la partie sud de la rue du Général Riberpray et la rue de Verdun), en application à travers le PLU de Gaillon et qui faisaient référence au périmètre de la précédente ZPPAUP.

- La zone Uh (urbaine de hameau) :

Le PLUi procède à l'analyse des entités urbaines existantes sur le territoire de la CCMS et notamment donc des hameaux. Cette analyse, rapportée à travers la première partie du Rapport de présentation (Diagnostic urbain), permet de déterminer d'une certaine hiérarchie des hameaux en termes de développement urbain, suite à un croisement de multiples critères. Sont alors rapportés les hameaux prioritaires pour supporter un développement urbain.

Le plan de zonage suit ici cette analyse en classant en zone Uh les hameaux considérés comme étant les principaux du territoire. Il est question des hameaux suivants :

- Ailly : hameaux de Gruchet et d'Ingremare ;
- Fontaine-Bellenger : hameau d'Ingremare et résidence des Marnières ;
- Clef Vallée d'Eure : hameaux de Botremare, de La Boissaye et de Crèveœur ;
- Gaillon : hameau de Notre-Dame-de-la-Garenne ;
- Les Trois Lacs : hameaux des Peupliers, de La Garenne, de La Mare-sous-Venables et de Fontaine-la-Verte ;
- Le Val d'Hazey : hameau du Mesnil-Gosse
- Saint-Pierre-la-Garenne : hameau de Notre-Dame-de-la-Garenne et bourg historique.

Le classement en Uh de ces secteurs s'explique en raison d'un tissu bâti suffisamment dense et constitué pour être considérés en tant qu'entités urbaines.

Ces hameaux disposent pour la plupart d'espaces densifiables relevés à travers la première partie du Rapport de présentation du PLUi (C. *Diagnostic urbain*, 5. *L'analyse du potentiel foncier mobilisable en densification des espaces bâtis pour la construction d'habitats*). Ces hameaux, en plus de leur zone urbaine établie, peuvent s'accompagner d'une zone à urbaniser (AU ou 2AU), mais cela n'est pas systématique.

Le règlement de la zone Uh est similaire à celui des zones Ua et Ub, dans le sens où il cherche à faciliter la densification des espaces bâtis et qu'il autorise une certaine mixité fonctionnelle. C'est avant tout le caractère de hameau qui distingue la classification de ces espaces urbanisés à travers le plan de zonage.

- La zone Ue (urbaine équipements) :

La zone Ue s'applique au niveau des secteurs urbains destinés uniquement à la construction et au fonctionnement d'équipements publics. Le règlement de cette zone n'autorise ainsi que les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et ne fixe par la suite aucune règle précise quant à l'implantation, le gabarit ou encore l'aspect de ces futures constructions étant donné qu'il est question de construire des équipements maîtrisés par la puissance publique.

Au total, le plan de zonage comprend 12 zones Ue, réparties sur seulement sept communes (Le Val d'Hazey (Aubevoye), Clef Vallée d'Eure (La Croix-Saint-Leufroy), Authueil-Authouillet, Cailly-sur-Eure, Courcelles-sur-Seine, Fontaine-Bellenger et Ailly).

- La zone Uz (urbaine activités économiques et industrielles) :

La zone Uz est à dominante d'activités économiques et s'applique sur les sites en fonctionnement au moment de l'élaboration du PLUi.

Le règlement de la zone Uz autorise avant tout les activités industrielles (hors agriculture). Parmi la destination « *Commerce et activités de service* », la zone Uz n'autorise que les sous-destination « *Artisanat et commerce de détails* » et « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » et uniquement à la condition que ces activités demeurent accessoires au regard d'une autre activité « principale » et autorisée dans la zone. Ces dispositions s'inscrivent en parallèle de la stratégie commerciale voulue par les élus de la CCMS et traduite par ailleurs à travers l'OAP thématique portant sur le volet commerce du PLUi, ainsi qu'à travers l'application de la zone Uzc (voir par la suite).

Les règles d'implantation définies en zone Uz visent tout d'abord à éviter la sortie directe de véhicules sur une voie publique, d'où le fait d'imposer un recul minimum de 10m pour toute

construction par rapport à la limite de rue. Ensuite, le règlement ne fixe aucune disposition particulière pour l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative de propriété, de façon à ne pas contraindre l'activité économique dans son fonctionnement et ses projets de développement, et par là même pour permettre d'optimiser l'utilisation du foncier disponible en zone Uz (voir *Rapport de présentation, partie 1 ; Diagnostic socio-économique, 2. Les zones d'activités économiques sur la CCEMS*).

Les zones Uz se retrouvent sur 15 des 17 communes de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine. Les surfaces les plus importantes sont avant tout localisées au niveau du pôle urbain.

- *La zone Uza (urbaine activités économiques et artisanales) :*

La zone Uza se démarque de la zone Uz en interdisant les constructions à destination d'industrie, un choix qui se justifie par la volonté de recentrer le développement industriel du territoire au niveau des principales zones d'activités. Les industries existantes au sein de ces zones peuvent poursuivre leur fonctionnement mais ne pourront envisager de développement supplémentaire en zone Uza. Les élus ont ici exprimé leur souhait de ne pas augmenter les nuisances diverses sur des secteurs jouxtant de l'habitat. Au total, 13 sites Uza sont définis sur six communes.

En dehors de ces dispositions, le règlement de la zone Uza est similaire à celui de la zone Uz.

- *La zone Uzc (urbaine activités économiques et commerciales) :*

La zone Uzc participe à la stratégie commerciale de la CCEMS et complète ainsi l'OAP portant sur la thématique commerciale. Cette zone s'applique sur les secteurs de localisation préférentielle de périphérie, sur les communes de Gaillon et du Val d'Hazey (Aubevoye). Le secteur de localisation préférentielle de périphérie appliquée par l'OAP commerciale sur la commune de Courcelles-sur-Seine est quant à lui classé en zone AUz.

Le règlement de la zone Uzc renvoie à l'application de l'OAP commerciale en ce qui concerne la création de structures relevant de la destination des « Commerce et activités de service », pour assurer de la cohérence en matière de développement du commerce et des services sur la CCEMS.

En dehors de ces dispositions, le règlement de la zone Uzc est similaire à celui des zones Uz et Uza.

La zone à urbaniser (AU)

La zone AU est non bâtie et peut être à usage agricole, ou revêtir un caractère naturel ou de friche urbaine. Son ouverture à l'urbanisation doit permettre de répondre aux objectifs de la CCEMS, que ce soit sur le plan du développement de l'habitat, comme en termes de développement économique. Il n'est pas toujours question d'une zone ouverte en extension urbaine. Certaines zones AU peuvent aussi être délimitées au sein de l'enveloppe urbaine, sur des secteurs dont la superficie et l'emplacement ne se prêtent pas à un classement en zone U.

La distinction entre la zone AU et la zone 2AU :

Deux catégories de zones AU sont définies par le règlement du PLUi, entre la zone AU simple et la zone 2AU. La distinction entre ces deux catégories s'explique par le fait qu'une zone AU est considérée comme étant desservies par les réseaux nécessaires à son aménagement (eau potable, électricité), tandis qu'une zone 2AU mérite encore des travaux d'installation, d'extension ou de mise à niveau des réseaux existants pour pouvoir être aménagée, ce qui explique que son ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du document d'urbanisme.

Zone AU et OAP :

Une zone AU est systématiquement couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celle-ci est la seule à réglementer les usages et modes d'occupation du sol au sein d'une zone AU en respect du cadre fixé par l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme. La volonté de la CCEMS est ainsi de donner plus de liberté de propositions pour les porteurs de projets, toujours sous couvert d'une justification et d'une argumentation cohérente avec la philosophie du règlement générale et des dispositions affichées à travers les OAP. Ce choix permet également d'éviter les doublons entre l'application du règlement traditionnel et celle des Orientations d'Aménagement et de Programmation, indispensables sur les secteurs stratégiques du territoire où le seul règlement n'est pas suffisant pour cadrer les futurs aménagements et permettre l'atteinte des objectifs du PADD.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU étant soumise à modification ou révision du PLUi, celles-ci ne sont pas couvertes par une OAP. La vocation future d'une zone 2AU n'est par ailleurs pas non plus précisé comme cela est le cas pour les zones AU. Les principes d'aménagement de ces zones 2AU et leur destination seront précisés à la suite de l'évolution du document d'urbanisme.

Méthodologie employée pour la définition des zones AU :

Les zones déjà ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme communaux ont pu servir de base à la réflexion des élus et à la définition des zones AU à travers le PLUi. Certaines de ces zones n'ont pour autant pas été conservées après avoir été considérées comme n'étant pas nécessaires pour répondre au projet intercommunal. Les zones AU retenues l'ont été après avoir croisé un certain nombre de critères. Il s'agissait pour les élus de retenir les zones les plus adaptées pour permettre de répondre aux objectifs du PADD sur les plans de la démographie, de l'habitat et de l'économie, et à la fois de soutenir les besoins du territoire en fonction de ses bassins de vie, d'ouvrir ou de maintenir l'ouverture des zones les plus accessibles et les moins impactantes en termes de consommation d'espaces naturels et agricoles, de préservation des paysages et des ressources naturelles. Sur ce dernier point, la délimitation d'une zone AU s'est systématiquement faite dans un souci de préservation des espaces de type ZNIEFF, Natura 2000, zones humides ou encore espaces boisés et de prise en compte de la Trame Verte et Bleue. En cas d'influence, supposée ou avérée, sur le milieu naturel, les OAP réglementant les zones AU doivent permettre de protéger le milieu et de maintenir les corridors écologiques identifiés.

Les quatre types de zone AU dans le PLUi :

Le règlement du PLUi comprend quatre types de zones AU qui se distinguent essentiellement par leur vocation future.

- La zone AU (à urbaniser à vocation résidentielle ou mixte) :

La zone AU est à destination mixte ou à vocation principale d'habitat. Pour autant, c'est l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit systématiquement la ou les destinations principales du site et qui détermine des principes d'aménagement à suivre, qu'il s'agisse d'une opération d'ensemble ou d'aménagements au coup par coup. Le règlement du PLUi n'a ainsi pas de portée au sein des zones AU.

La zone AU doit permettre de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PADD, en complément de l'estimation du potentiel de logements constructibles en densification (voir Rapport de présentation, partie 1, C. Diagnostic urbain, 5. L'analyse du potentiel foncier mobilisable en densification des espaces bâtis pour la construction d'habitats). Les OAP qui encadrent leur urbanisation à venir ont été établies de façon à fixer à la fois des principes de bases pour assurer des garanties essentielles en termes de paysages, de Trame Verte et Bleue, d'urbanisme, d'architecture, de stationnement, de prise en compte de l'activité agricole, etc., tout en laissant la possibilité au porteur de projet de formuler des propositions d'aménagement et d'engager ainsi un dialogue avec la collectivité et ses services.

- La zone AUz (à urbaniser pour activités économiques) :

La zone AUz est à destination principalement d'activités économiques des secteurs secondaires et tertiaires. Ce type de zone doit permettre de répondre aux objectifs de développement économique de la CCEMS formulés par son Projet de territoire, par le PADD du PLUi, mais aussi à travers le projet de « l'Axe Seine ».

- La zone AUe (à urbaniser pour équipements) :

La zone AUe porte sur les projets d'ouverture à l'urbanisation en vue de créer un ou plusieurs équipements publics. Comme les autres zones AU, la zone AUe s'accompagne d'une OAP qui limite l'usage de cette zone principalement aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt public.

- La zone 2AU (à urbaniser à long terme) :

La zone 2AU s'applique au niveau des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à moyen-long terme pour des raisons liées à une absence ou une insuffisance des réseaux indispensables à tout aménagement (eau potable, électricité). Comme le prévoit l'article L.153-31, 4° du Code de l'urbanisme, la mobilisation d'une zone 2AU doit au préalable être précédée soit d'une modification du PLUi (si la zone 2AU a été inscrite depuis moins de 9 ans), soit à sa révision (s'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU inscrite depuis plus de 9 ans).

La zone 2AU participe malgré tout à répondre aux objectifs du PADD puisque, même si son urbanisation n'est pas prévue à court terme, elle offre des possibilités de constructions nouvelles dans l'avenir.

Les zones 2AU, au nombre de dix à travers le plan de zonage, correspondent toutes au maintien d'une ouverture à l'urbanisation qui était déjà autorisée à travers les documents d'urbanisme communaux. Sept zones 2AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour de l'habitat, les trois autres (sur Gaillon et Le Val d'Hazey) étant concernées par un avenir d'activités économiques en bord de Seine.

La zone agricole (A)

La zone agricole couvre les secteurs qui ont vocation à soutenir le fonctionnement de l'activité agricole et son développement. Cette zone n'est pas destinée à faire l'objet de constructions de logements nouveaux, en dehors éventuellement des hameaux dont les « dents creuses » pourront être bâties si l'opportunité se présente. La zone A n'a pas non plus pour objectif de voir se développer des activités économiques autres qu'agricoles, en dehors là encore des hameaux isolés en zone agricole et identifiés comme pouvant accueillir de façon maîtrisée de l'artisanat, du commerce de proximité ou encore de l'hébergement touristique, tant que cela ne nuit pas à l'activité principale et dominante qu'est l'agriculture.

Zone A et STECAL :

La zone A abrite ainsi des secteurs bâtis répondant à la définition des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), donnée par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs font l'objet d'un classement en Ah (pour « Agricole-hameau ») qui leur permettent par exemple de construire de nouveaux logements mais uniquement au sein de leur enveloppe bâtie, en comblement des dents creuses ou espaces mutables existants. Les zones Ac et Ap sont également des STECAL au sens de l'article L.151-13 du CU. Pour ces STECAL, le règlement précise les conditions de hauteur, (via le plan des hauteurs), d'implantation (*Règlement de la zone A / B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 1. Volumétrie et implantation des constructions*) et de densité des constructions (via le plan des espaces libres de pleine terre), permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone, en réponse aux exigences de l'article L.151-13 du CU.

Un zonage en cohérence avec le précédent :

Le PLUi ne fait ici que reprendre le droit à bâtir déjà présent à travers les documents d'urbanisme communaux au sein des hameaux de la zone agricole. Le document ne crée pas d'ouverture à l'urbanisation supplémentaire qui n'aurait pas été affichée jusqu'ici par les communes. Certains STECAL offrent ainsi un droit à bâtir en extension de hameau, notamment sur la commune de Saint-Etienne-sous-Bailleul pour les hameaux de La Garenne et de La Nieuray. Sur ces deux secteurs le plan de zonage du PLUi reprend les contours de la carte communale, sans créer de droit à bâtir supplémentaire. A Saint-Pierre-de-Bailleul, la partie nord du hameau du Bray (partagé avec la commune de Villez-sous-Bailleul) a en revanche été reclassé en zone A.

Entre les documents communaux et le PLUi, la superficie occupée par la zone agricole et ses sous-secteurs progresse légèrement. Alors qu'elle représentait jusqu'ici environ 39,5% de la superficie du territoire intercommunal, le zonage du PLUi classe près de 40,5% d'espaces en zone agricole et ses sous-secteurs (*cf. E. La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers / 2. L'impact du PLUi sur la consommation foncière à venir / 2.1. L'évolution des espaces à travers l'analyse des zones*).

Les secteurs constituant la zone A :

La zone agricole n'est couverte par aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle se compose de quatre types de zones.

- La zone A (agricole) :

La zone A protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à

l'approbation du PLUi. Il n'est pas ici question de réglementer les pratiques agraires, des choses qui ne font pas partie du champ d'application du PLUi.

Le règlement de la zone A se veut ainsi relativement souple, de façon à ne pas contraindre outre mesures l'activité agricole dans son fonctionnement. Il s'agit pour le PLUi de permettre une évolution de cette activité qui a désormais besoin de se diversifier tout en gagnant en efficacité. En ce sens, les règles d'urbanisme applicables en zone A se doivent de rester assez simples. C'est le cas pour les règles de hauteur maximale des constructions, plus précises au sein du STECAL Ah qu'en zone A où la hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 15m. Il s'agit là d'une règle édictée en concertation avec certains exploitants agricoles, mais aussi avec la Chambre d'Agriculture de l'Eure.

- La zone Ah (agricole hameau) :

La zone Ah constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, comme expliqué précédemment. Ce classement couvre les hameaux isolés en zone agricole et leur permet de mobiliser les espaces encore libres et densifiables entre les constructions existantes. Ce régime permet aussi d'envisager le maintien ou le développement d'activités telles que l'artisanat, le commerce de proximité ou encore l'hébergement touristique. Le règlement de cette zone autorise également la construction de nouveaux logements, de façon à pouvoir densifier ces hameaux constitués. Pour autant, la zone Ah se doit de conserver une capacité d'accueil limitée puisque son but demeure de ne pas entraver le bon fonctionnement de l'activité principale qu'est l'agriculture, présente partout aux alentours.

Les différents hameaux classés en Ah participent dès lors à la production de logement en réponse aux objectifs fixés par le PADD. Cependant, le potentiel de logement représenté par ces hameaux demeure faible, pour les raisons précédemment avancées de préservation avant tout du caractère agricole de la zone.

- La zone Ac (agricole carrières) :

La zone Ac concerne les espaces faisant l'objet d'une exploitation de carrière autorisée par arrêté préfectoral. Leur classement en zone A indique que la vocation des zones Ac est de retrouver un rôle agricole dans l'avenir, après l'arrêt de l'exploitation par les carriers et le remblaiement des sites exploités.

Le règlement encadre de manière claire les autorisations du droit des sols en zone Ac en liant la création de toute construction nouvelle à l'activité d'exploitation de carrière autorisée par arrêté préfectoral. Le règlement fixe par ailleurs des prescriptions précises quant aux modalités de remblaiement autorisées, de façon à garantir que le retour à l'espace agricole se fasse de façon qualitative.

- La zone Ap (agricole paysager) :

La zone Ap a pour vocation de préserver les ouvertures paysagères remarquables existantes en zone agricole. Il en va du maintien des cônes de visibilité intéressants, faisant la qualité des paysages sur la Communauté de Communes Eure Madrie Seine, notamment en vallées de Seine et d'Eure, et permettant aussi de mettre en valeur certains éléments architecturaux.

Le règlement de la zone Ap interdit pour cela toute construction nouvelle, y compris celles à vocation agricole. Le soutien à l'activité agricole est certes un objectif affiché du Projet

d'Aménagement et de Développement Durables, pour autant la protection et la valorisation des paysages en est un autre, ce qui justifie que certains secteurs agricoles protégés (dix au total dans le plan de zonage du PLUi) ne pourront accueillir strictement aucune construction nouvelle.

La zone naturelle (N)

Une zone qui protège :

La vocation première de la zone naturelle est la protection du milieu naturel existant sur la Communauté de Communes Eure Madrie Seine et de ses richesses écologiques et paysagères.

Cette zone protège en effet la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels. Sont également classés en zone naturelle les espaces qui ne sont ni urbanisés, ni agricoles.

La zone naturelle s'applique pour assurer le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale, en protégeant les réservoirs de biodiversité (boisements, haies, bosquets, mares, zones humides, etc.) et en maintenant les corridors écologiques.

Le règlement de la zone N interdit ainsi 18 des 20 sous-destinations données par le Code de l'urbanisme et n'autorise les deux sous-destinations restantes (exploitations agricoles et exploitations forestières) qu'à condition que les constructions envisagées ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager des sites dans lesquels elles s'implantent et notamment leur aspect boisé lorsqu'il existe. Les constructions agricoles sont par ailleurs encadrées dans leur emprise au sol qui ne peut être supérieure à 70m².

Zone N et STECAL :

La zone N abrite elle aussi des secteurs bâtis répondant à la définition des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), donnée par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs font notamment l'objet d'un classement en Nh (pour « Naturel-hameau ») qui leur permet par exemple de construire de nouveaux logements mais uniquement au sein de leur enveloppe bâtie, en comblement des dents creuses ou espaces mutables existants. Les zones Nc, Nj, Ng, Ni, Np et Nspr sont également des STECAL au sens de l'article L.151-13 du CU. Pour ces STECAL, le règlement précise les conditions de hauteur (via le plan des hauteurs), d'implantation (*Règlement de la zone N / B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 1. Volumétrie et implantation des constructions*) et de densité des constructions (via le plan des espaces libres de pleine terre), permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone, en réponse aux exigences de l'article L.151-13 du CU. Parmi les différents STECAL Nh retenus, celui appliqué sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon et le lieu-dit du Buisson offre des possibilités de construire en extension du hameau. Sur ce secteur, le plan de zonage du PLUi reprend les contours du PLU communal qui classait le hameau en zone Nhd, constructible pour de nouveaux logements. Le PLUi ne crée pour autant pas de droit à bâtir supplémentaire à cet endroit et s'en tient au zonage qui était appliqué jusqu'à son approbation.

Un zonage qui affirme le caractère naturel du territoire :

Entre les documents communaux et le PLUi, la superficie de la zone naturelle se maintient à un niveau élevé. Alors qu'elle représentait jusqu'ici environ 46% de la superficie du territoire

intercommunal, le zonage du PLUi classe encore 45% du territoire en zone naturelle et ses sous-secteurs. Le document confirme ainsi la richesse de la CCEMS en termes de milieux naturels.

Certains hameaux existants en zone naturelle peuvent recevoir des constructions nouvelles. Le PLUi ne fait ici que reprendre le droit à bâtir déjà présent à travers les documents d'urbanisme communaux au sein des hameaux de la zone naturelle. Le document ne crée pas d'ouverture à l'urbanisation supplémentaire qui n'aurait pas été affichée jusqu'ici par les communes. Au contraire, le document renforce même le caractère naturel de certains hameaux qui étaient jusqu'ici classés en zone urbaine et dont le développement doit désormais respecter le milieu naturel dans lequel il se trouve.

Les secteurs constituant la zone N :

La zone naturelle n'est couverte par aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle se comprend au total dix secteurs.

- La zone N (naturelle) :

La zone N a donc pour objectif principal de protéger le milieu naturel et ses composants. Le règlement du PLUi applique avant tout une interdiction de construire en zone N et soumet les seules destinations qu'il autorise à la condition de respecter le milieu naturel et les caractéristiques des sites concernés. La zone N s'applique donc en priorité au niveau des espaces de coteaux et de vallées, nombreux sur le territoire. Les principaux espaces boisés (hors bosquets de petite superficie et isolés en zones urbaines ou agricoles) font également l'objet d'un classement en zone N. Pour ces marqueurs du territoire, la priorité est donnée à la préservation pure et simple des paysages et des milieux naturels.

Le classement en zone N ne peut interdire les pratiques agraires ni le travail du sol. Son application règlementaire en revanche davantage l'implantation de constructions agricoles, limitées à une emprise au sol de 70m² et autorisées à être bâties à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager des sites dans lesquels elles s'implantent et notamment leur aspect boisé lorsqu'il existe. Ces règles s'expliquent tout simplement par le fait que la zone N n'est pas celle qui doit soutenir le développement de l'activité agricole. Ce rôle revient à la zone A.

La zone N couvre à elle seule 38% du territoire de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine (7 350 ha), ce qui démontre le rôle avant tout protecteur du règlement du PLUi.

- La zone Nh (naturelle hameau) :

La zone Nh constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, comme expliqué précédemment. Ce classement couvre les hameaux isolés en zone naturelle et leur permet de mobiliser les espaces encore libres et densifiables entre les constructions existantes, avec notamment la possibilité donnée par le règlement du PLUi pour y construire de nouveaux logements, de façon à pouvoir densifier ces hameaux constitués. Ce régime permet aussi d'envisager le maintien ou le développement d'activités telles que l'artisanat, le commerce de proximité, l'hébergement touristique ou encore l'activité tertiaire (bureau). Pour autant, la zone Nh se doit de conserver une capacité d'accueil limitée puisque son but demeure avant de respecter le milieu naturel au sein duquel elle se trouve.

Les différents hameaux classés en Nh participent dès lors à la production de logements en réponse aux objectifs fixés par le PADD. Cependant, le potentiel de logements représenté par

ces hameaux demeure faible, pour les raisons précédemment avancées de préservation avant tout du caractère naturel de la zone.

- La zone Ni (naturelle inondable) :

La zone Ni reprend le périmètre de la précédente zone Nhr, en application à travers le PLU de l'ancienne commune d'Aubevoye (Le Val d'Hazey). Dans un souci d'équité et dans une logique de règlement d'urbanisme intercommunal, le classement en zone Ni est étendue à l'ensemble du hameau du Roule et donc également sur la commune de Villers-sur-le-Roule.

En raison d'un risque fort et avéré d'inondation par débordement de la Seine et en l'absence de PPRi qui pourrait juger du niveau d'aléa, les élus de la CCEMS ont souhaité fixer une règle d'inconstructibilité renforcée sur le hameau du Roule. Le règlement n'autorise ainsi que la réhabilitation des constructions existantes, sans possibilité d'extension des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLUi, ni de construction nouvelle. L'objectif étant bien de protéger les habitants et leurs biens d'un risque d'inondation évident et imprévisible. C'est pourquoi la CCEMS jugé utile de n'autoriser ni l'accueil de nouveaux habitants sur ce secteur, ni même l'extension des constructions existantes qui pourrait être susceptible d'aggraver le risque d'inondation en renforçant l'imperméabilisation du sol et en faisant barrage à la décrue des eaux en cas de débordement de la Seine. Ce hameau étant situé dans le lit majeur du fleuve, sans PPRi applicable, c'est donc le principe de précaution qui prévaut.

- La zone Nj (naturelle jardins) :

La zone Nj couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisées.

Le rôle de la zone Nj consiste bien avant tout en la sauvegarde d'espaces non bâtis et de respiration entre les constructions établies. Cette zone permet de répondre à une attente des élus de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine qui ont souhaité limiter les possibilités de densification urbaine dans certains secteurs où la priorité est donnée à la préservation d'un certain cadre de vie.

La zone Nj demeure très réduite dans son application. Elle n'est appliquée que sur six communes au total et ne représente qu'une superficie totale de 5,7ha, soit environ 0,03% du territoire intercommunal.

- La zone Nc (naturelle carrières) :

La zone Nc concerne les espaces faisant l'objet d'une exploitation de carrière autorisée par arrêté préfectoral. Leur classement en zone N indique que la vocation des zones Nc est de retrouver un aspect naturel dans l'avenir, après l'arrêt de l'exploitation par les carriers et le remblaiement des sites exploités.

Le règlement encadre de manière claire les autorisations du droit des sols en zone Nc en liant la création de toute construction nouvelle à l'activité d'exploitation de carrière autorisée par arrêté préfectoral. Le règlement fixe par ailleurs des prescriptions précises quant aux modalités de remblaiement autorisées, de façon à garantir que le retour à la zone naturelle se fasse de façon qualitative, notamment en termes de paysages et de respect des sols.

- La zone NI (naturelle loisirs) :

La zone NI correspond elle aussi à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), dont la définition a été donnée précédemment. Le règlement du PLUi répond aux attentes du Code de l'urbanisme (L.151-13) concernant la définition d'un STECAL :

- Le plan des hauteurs précise les conditions de hauteurs pour les futures constructions (cf. 2.2 L'organisation du règlement et son application / b) La composition du règlement / L'application de règles graphiques / Le plan des hauteurs) ;
- Le plan des espaces libres détermine de la future densité des zones NI et fixe le minimum d'espaces libres de pleine terre à maintenir sur le site ;
- Le règlement du PLUi fixe les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'emprise publique et limites séparatives (*Règlement de la zone N / B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 1. Volumétrie et implantation des constructions*).

Le rôle de la zone NI est de permettre en zone naturelle les constructions nouvelles servant à soutenir le fonctionnement des activités touristiques et de loisirs sur un territoire qui a fait du développement de ces activités l'un de ses grands objectifs à court, moyen et long terme. Certaines zones doivent ainsi servir par exemple à la création de bases de loisirs, comme en vallée de l'Eure (Clef Vallée d'Eure). D'autres sont également appliquées sur les équipements sportifs existants, pour envisager une éventuelle évolution des installations (vestiaires, tribunes) comme par exemple à Villers-sur-le-Roule ou à Tosny (Les Trois Lacs). D'autres zones NI visent à encadrer la création de structures d'accueil de touristes (gîtes, chambres d'hôtes, camping comme à Bernières-sur-Seine), tandis que d'autres encore sont inscrites pour permettre un éventuel développement de manifestations sportives, comme à Ailly par exemple où la zone NI inscrite en limite sud du Bois des Sablons pourra permettre la création d'un terrain de moto-cross.

Pour autant, les différentes zones NI appliquées à travers le plan de zonage demeurent limitées en nombre (25 zones sur 10 communes) mais aussi en superficie (64ha, soit 0,3% du territoire intercommunal), ce qui répond aux caractéristiques d'un régime de STECAL.

Les capacités d'accueil des zones NI sont également limitées par le règlement qui lie toute construction nouvelle à la condition d'être liée directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, de respecter une bonne insertion dans l'environnement et d'observer une réelle compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone dans laquelle elle s'implante. Le règlement traite également de manière prononcée l'occupation du sol autorisée en zone NI, avec des minimums d'espaces libres de pleine terre à préserver qui sont généralement de 70% à 80%, voire de 90% selon les secteurs concernés.

La vocation de la zone NI n'est donc pas seulement de construire des bâtiments et de développer l'activité touristique, mais bien aussi et surtout de respecter et de mettre en avant le milieu naturel qui par sa présence et sa richesse constitue tout l'intérêt pour les activités de loisirs entrevues.

- La zone Ng (naturelle gens du voyage) :

La zone Ng est destinée à l'accueil des gens du voyage. Deux secteurs sont classés en zone Ng sur la commune de Gaillon le long de la rue des Joncs Marins.

- La zone Np (naturelle paysager) :

La zone Np a pour vocation de préserver les ouvertures paysagères remarquables existantes en zone naturelle. Il en va du maintien des cônes de visibilité intéressants, faisant la qualité des paysages sur la Communauté de Communes Eure Madrie Seine et permettant aussi de mettre en valeur certains éléments architecturaux.

Le règlement de la zone Np interdit pour cela toute construction nouvelle, y compris celles à vocation forestière et agricole. La protection et la valorisation des paysages est un des grands objectifs du Projet de territoire de la CCEMS, mais aussi du PADD, ce qui justifie que certains secteurs naturels protégés (trois au total dans le plan de zonage du PLUi) ne pourront accueillir strictement aucune construction nouvelle.

- La zone Nspr (naturelle site patrimonial remarquable) :

La zone Nspr s'applique uniquement sur le hameau des Douaires (commune de Gaillon), concerné par l'application du périmètre B de protection du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Gaillon.

Un Site Patrimonial Remarquable ayant valeur de servitude d'utilité publique, il s'impose de fait à l'application d'un document d'urbanisme de type PLUi. C'est pourquoi le règlement du PLUi détermine des destinations et sous-destinations autorisées ou non en zone Nspr, puis il renvoie à l'application du SPR dont les règles viendront cadrer tout projet de construction en zone Nspr.

La zone Nspr correspond initialement aux limites du périmètre B du SPR, à l'exception au nord des parcelles cultivées et de la partie sud du Bois du Rouen, qui n'ont pas vocation à être bâtis et qui sont de ce fait respectivement classés en zones A et N.

b) *Organisation des plans de zonage et leur évolution par rapport aux documents d'urbanisme communaux*

Organisation des plans

Le règlement graphique du PLUi se compose de deux plans complémentaires. Afin d'améliorer leur lisibilité et de faciliter le repérage pour le pétitionnaire, ces plans s'accompagnent du nom des lieux-dits, ainsi que du nom des principales voies routières, en plus des dispositions réglementaires inhérentes au règlement du PLUi valant SCOT. Le nombre de prescriptions et d'informations affichées étant important, en plus du zonage en lui-même, le choix de la CCEMS s'est porté sur une répartition à travers deux plans.

Le plan n°1 présente le zonage lui-même, comprenant les zones présentées précédemment et les prescriptions relatives aux destinations des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activités autorisés ou interdits par le règlement.

Le plan de zonage s'accompagne ainsi des emplacements réservés appliqués au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des Espaces Boisés Classés à protéger ou à créer (L.113-1 du CU) et des périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-6, L.151-7 et R.151-8 du CU). On y trouve également les linéaires de rue au niveau desquels les constructions nouvelles doivent s'implanter sur la limite de l'emprise publique (L.151-17 du CU), les linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article R.151-37, 4° du Code de l'urbanisme sur les communes de Gaillon, Clef Vallée d'Eure (bourg de La Croix-Saint-Leufroy) et Courcelles-sur-Seine ou encore les bâtiments agricoles identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans

l'avenir (L.151-11 du CU). Le plan sert aussi à matérialiser à titre d'information les constructions existantes à la date d'arrêt du PLUi et qui ne sont pas référencées au cadastre.

Le plan n°2 reprend tout d'abord les limites de zones affichées à travers le premier plan afin de rappeler la ou les zones concernant le secteur observé et les règles qui s'y appliquent. Ce second plan permet ensuite d'afficher les risques naturels existants sur le territoire intercommunal (inondation, périmètre de PPRi et effondrement de cavité souterraine) et de spatialiser les secteurs concernés par l'application des prescriptions exprimées à travers les Dispositions Générales du règlement du PLUi.

Le plan n°2 affiche enfin le patrimoine protégé à travers le règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du CU, qu'il s'agisse du patrimoine naturel avec les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (haies, alignements d'arbres, talus, mares selon leur intérêt dans le fonctionnement de la TVB locale, zones humides, espaces boisés), que du patrimoine bâti et architectural comprenant des éléments ponctuels, isolés, mais aussi des murs, des façades de constructions ou un ensemble de constructions elles-mêmes.

Les principales évolutions du zonage et leurs justifications

L'évolution des zones à travers le PLUi

La volonté de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine étant d'éviter la multiplication des sous-secteurs et régimes d'application de règles particulières en fonction des communes, le règlement du PLUi a permis de regrouper différentes zones des documents d'urbanisme communaux et leur dénomination au sein des zones présentées dans la partie précédente. Seule la commune de Gaillon dispose d'une zone urbaine qui lui est propre, avec la zone Uspr, dont le règlement, après avoir déterminé des destinations autorisées et interdites, renvoie à au Site Patrimonial Remarquable en application sur la commune.

Les zones des Plans d'Occupation des Sols (POS) qui utilisaient des dénominations différentes ont été renommées pour correspondre au cadre fixé par l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme. Le règlement des zones du PLUi a été élaboré de façon à répondre aux attentes et spécificités de chaque commune, pour parvenir à la création d'un règlement commun et homogène.

Certains secteurs, jusqu'ici classés en zone à urbaniser par les documents d'urbanisme communaux, sont désormais classés en zone urbaine par le PLUi qui tient compte aussi bien des constructions réalisées au cours des dernières années que des constructions et des projets à venir mais ayant déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation du droit des sols (permis d'aménager, permis de construire) acceptée par l'autorité compétente en matière d'instruction (*se reporter dans le présent document au B. Les choix retenus pour la construction du PLUi, 6. L'estimation des besoins en foncier, a) Les besoins en foncier pour répondre au projet démographique, Les projets de constructions d'habitat autorisés au moment de l'élaboration du PLUi*). Les secteurs sur lesquels s'appliquent un certificat d'urbanisme opérationnel (CUB) en cours de validité au moment de l'arrêt du PLUi octroie également un droit à bâtir pris en compte par le plan de zonage qui classe dès lors le ou les terrains concernés en zone constructible pour la réalisation du projet.

Plusieurs communes du territoire sont concernées par le passage en zone U d'anciennes zones ouvertes à l'urbanisation par leur POS ou PLU, ce qui témoigne aussi du dynamisme du territoire en matière de constructions nouvelles durant les dernières années.

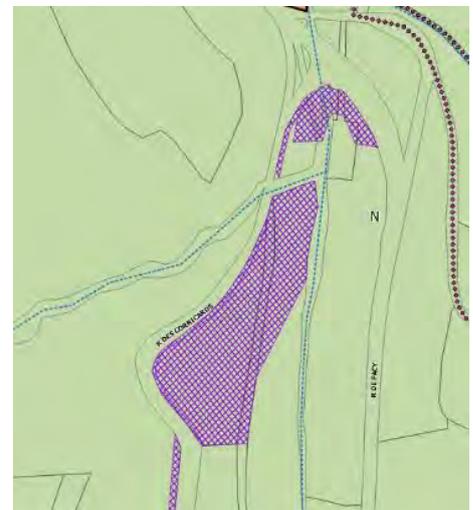
A l'inverse, de nombreuses zones (g8) jusqu'ici ouvertes à l'urbanisation au sein des documents d'urbanisme communaux sont reclassées en zone naturelle ou agricole car elles ne correspondent pas aux besoins induits par le projet de territoire de la CCEMS et développés à travers le PADD. Au total,

ce sont environ 1 060ha qui sont ainsi restitués aux zones A et N avec le passage au PLUi, soit environ 5,5% de la superficie totale du territoire intercommunal. Cela témoigne de l’effort fait par les élus de la CCEMS et la traduction concrète de l’objectif qu’ils s’étaient fixés au moment de l’élaboration du PADD pour la protection des espaces naturels et agricoles et la réduction de l’étalement urbain. Chaque terrain constructible remis en zone A ou N est synonyme d’une perte de valeur non négligeable pour son ou ses propriétaires, à qui l’ élu local doit ensuite expliquer et argumenter le choix fait par la collectivité, avec toute la difficulté de compréhension que cela représente pour de nombreux propriétaires foncier, chose importante à mentionner pour souligner là encore les décisions fortes et conséquentes retenues par les élus de l’intercommunalité.

L’évolution des prescriptions à travers le PLUi

Les prescriptions conservées

Le plan de zonage du PLUi reprend certaines prescriptions déjà appliquées à travers les documents d’urbanisme communaux, tels que les emplacements réservés, des protections patrimoniales, des protections d’éléments paysagers et écologiques, ... Le PLUi intègre parmi ces prescriptions celles que les communes ont souhaité maintenir. Concernant les emplacements réservés, une partie a pu être maintenue, tandis que d’autres ont été retirés, soit parce qu’ils ont fait l’objet d’une acquisition par les communes, soit parce qu’ils n’avaient plus d’utilité. Les diverses protections (patrimoine bâti et éléments naturels) ont presque toutes été conservées par le PLUi et s’appliquent désormais au titre des nouveaux articles L.151-19 et 23 du Code de l’urbanisme modifié en décembre 2015.



Exemple de deux emplacements réservés sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon

Les nouvelles prescriptions appliquées

- Les risques et nuisances

Le plan de zonage du PLUi fait aussi apparaître de nouvelles prescriptions, inerrantes à l'application du règlement. C'est le cas pour les prescriptions relatives aux risques naturels et à certaines nuisances qui existent sur le territoire.

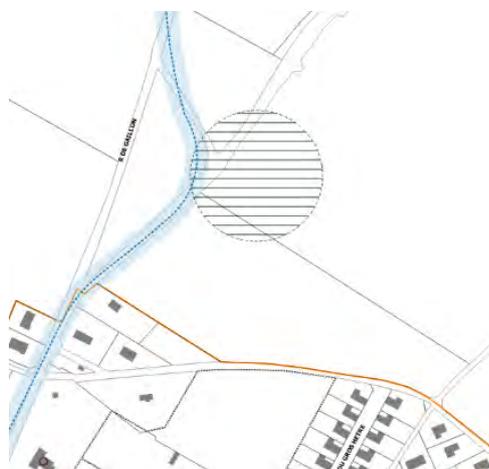
Le plan de zonage affiche désormais les axes de ruissellement des eaux pluviales, définis avec l'analyse des profils topographiques et des courbes de niveau permettant d'identifier les secteurs de talwegs au niveau desquels se concentrent les ruissellements lors d'épisodes pluvieux intenses. Ces axes s'accompagnent également de périmètres d'un rayon de 10m appliqué de part et d'autre de chaque axe de ruissellement, de façon à matérialiser les secteurs concernés par l'application des règles édictées à travers l'article 5, a) des Dispositions Générales du règlement. Ces périmètres sont ainsi avant tout affichés au plan pour faciliter l'interprétation de la règle par le pétitionnaire, les élus et les techniciens en charge de l'instruction du droit des sols.



Exemple de l'application d'axes de ruissellement sur la commune de Saint-Etienne-sous-Bailleul

Le plan de zonage fait par ailleurs référence à l'application des Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) de l'Eure aval et de l'Eure moyenne. Afin de ne pas trop alourdir le plan n°2 et d'en garder une lecture efficace, le choix a été fait de ne pas afficher dans le détail les 4 types de zones appliquées par chaque PPRi. Un simple aplat figuré indique la couverture par un PPRi et renvoie aux PPRi annexés au dossier de PLUi (*Document 4n. Annexe n°18*).

Les indices de cavités souterraines sont également reportés à travers le plan de zonage (plan n°2). Il s'agit uniquement des indices avérés, accompagnés pour certains de leur périmètre de sécurité dont le but est avant tout de prévenir d'un risque dont la localisation exacte et l'importance doivent être précisées. C'est ici l'application du principe de précaution que se fait pour protéger les personnes et leurs biens. Il est ainsi précisé que la collectivité se réserve le droit d'interdire formellement toute construction sur le secteur concerné en cas de manifestation du risque, en application de l'article R.111-2. Le règlement du PLUi laisse ensuite entrevoir la possibilité de construire à l'endroit d'un risque de cavité souterraine mais uniquement si cet indice est levé. Dans le cas contraire, c'est le principe de précaution qui prévaut et le secteur demeure inconstructible, peu importe la zone concernée.



Exemple d'une zone à risque d'effondrement lié à la présence d'une cavité souterraine sur la commune de Clef Vallée d'Eure

- La protection de la Trame Verte et Bleue

La protection des zones humides s’affiche également au plan de zonage. Elle s’inscrit dans l’objectif d’une préservation de la Trame Verte et Bleue, avec l’application du principe que tout projet d’aménagement « évite, réduit ou compense » son impact sur une zone humide reportée au plan de zonage. C’est le sens de la règle appliquée par le PLUi. Toute atteinte, même partielle, portée à une zone humide devra au préalable être dûment justifiée de manière à démontrer du caractère inévitable de l’atteinte, puis compensée via la création d’une nouvelle zone humide ailleurs.

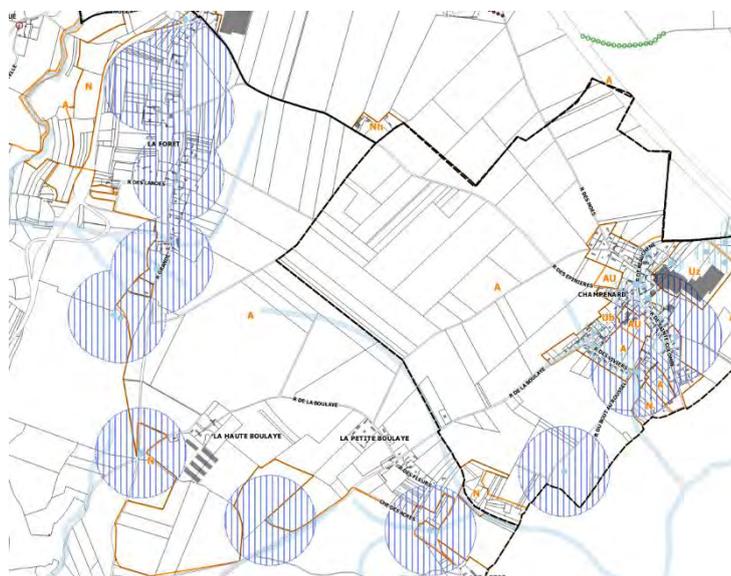


Exemple de protection de zones humides et des berges de l’Eure sur la commune d’Heudreville-sur-Eure

Si certaines mares étaient déjà référencées à travers les documents d’urbanisme communaux, le plan de zonage du PLUi va plus loin et complète cet inventaire en affichant toutes les mares rapportées par les élus de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine. Une étude spécifique a ainsi été menée en parallèle de l’élaboration du PLUi et partagée avec les élus et acteurs du territoire. Il s’agit ici de protéger en priorité les mares, davantage que les bassins dont la composition ne se prête pas toujours à la constitution d’une véritable biodiversité (fond et berges bâchés par exemple). Suite à cette étude, les mares identifiées sont classées selon trois types d’intérêt :

- Intérêt sur le plan hydrologique (rôle dans la lutte contre le risque d’inondation, notamment par ruissellement des eaux pluviales) ;
- Intérêt sur le plan paysager ;
- Intérêt sur le plan de la biodiversité (participe au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale).

Le but du PLUi est ici de veiller à la protection de ces mares, tant du point de vue de la gestion des paysages, que de la lutte contre le risque d’inondation ou encore que celui de la protection de la Trame Verte et Bleue. Toutes les mares identifiées sont quoiqu’il en soit protégées par le règlement écrit du PLUi qui interdit, entre autres, leur comblement, ainsi que toute construction à moins de 5m de leurs berges (Dispositions Générales, art. 4). Le règlement vise également à protéger les espaces de sensibilités autour des mares, autrement dit ceux au sein desquels se produisent les migrations de la faune vivant en milieu humide. Ces périmètres correspondent ainsi à des corridors écologiques liés à des réservoirs de biodiversité (les mares). En fixant des prescriptions pour les modes de clôtures au sein de ces périmètres, le règlement cherche ainsi à maintenir un fonctionnement des mares en réseaux, dans le cadre de la préservation de la Trame Verte et Bleue. Pour autant, dans un souci de traitement adapté à chacune des mares répertoriées, les élus d’EMS ont fait le choix d’une application de cette règle sur des périmètres



Exemple de protection de mares selon leur rôle joué dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale sur les communes d’Autheuil-Authouillet et de Champenard

variables, de façon à ne pas contraindre outre mesure les riverains de mares qui ne présenteraient sur le plan de la biodiversité qu'un intérêt faible, voire même aucun intérêt apparent. C'est pourquoi sont appliqués au niveau du règlement graphique deux types de périmètres dont le rayon est mesuré depuis la mare qu'ils protègent :

- Un périmètre d'un rayon de 50m pour les mares dont l'intérêt pour le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue est faible, voire nul ;
- Un périmètre d'un rayon de 200m pour les mares dont l'intérêt pour le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue est fort.

De cette façon, les règles supplémentaires concernant les modes de clôtures ne s'appliquent qu'autour des mares jouant un rôle avéré dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale.

La protection de certains espaces à caractère écologique, des haies, des alignements d'arbres ou encore des talus répond aussi à cette volonté de préserver la Trame Verte et Bleue locale. Ces éléments constituent des corridors écologiques d'importance puisque ce sont eux qui structurent la TVB du territoire et qui créent le lien avec les réservoirs de biodiversité que sont les massifs boisés et les espaces en eau.

- Les règles graphiques pour l'implantation des constructions

Des règles graphiques portant sur l'implantation des constructions sont appliquées sur le plan de zonage afin de faciliter leur application.

Sont repérées les rues au niveau desquelles les constructions principales nouvellement bâties doivent obligatoirement respecter l'alignement sur rue des constructions déjà existantes.

Cette règle s'applique uniquement sur les cœurs des bourgs d'Ecardenville-sur-Eure et de La Croix-Saint-Leufroy (Clef Vallée d'Eure), à savoir des secteurs bâtis plutôt anciens, dans lesquels le tissu bâti est le plus dense, avec des constructions établies en limite d'emprise publique et parfois même sur les limites séparatives de propriété, sur des parcelles de taille restreinte. L'application de cette règle permet ainsi qu'en cas de construction nouvelle, celle-ci respecte le caractère bâti et architectural des bourgs de la vallée de l'Eure. Cette règle graphique a ainsi permis d'éviter la création d'une autre zone U qui se serait distinguée uniquement vis-à-vis de cette règle d'implantation.



Exemple des rues (en rouge) au niveau desquelles les nouvelles constructions principales ont obligation de s'implanter en alignement avec la limite de l'emprise publique (commune de Clef Vallée d'Eure – La Croix-Saint-Leufroy)

- Les périmètres d'OAP

Le plan de zonage fait désormais apparaître les périmètres relatifs aux secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (L.151-6, L.151-7 et R.151-8 du Code de

l'urbanisme). La matérialisation de ces périmètres permet d'indiquer les secteurs du zonage qui sont directement et uniquement réglementés par les OAP.

- La protection des chemins

Le plan de zonage rapporte également les itinéraires de chemins et de voies à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme. Il s'agit ici de maintenir des sentiers de promenade, un objectif qui va de pair avec la mise en valeur des espaces de nature et des paysages. Il peut également être question de recréer des chemins qui ont pu être détruits ou qui ne figurent plus dans la mémoire collective. Cette disposition participe au renforcement du maillage en mobilités douces sur le territoire intercommunal.



Exemple de protection de chemins sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon

- La sauvegarde des linéaires commerciaux

Le PLUi a la possibilité de repérer et de délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale au titre de l'article R.151-37, 4° du Code de l'urbanisme. Cette disposition se traduit par deux types de figurés linéaires appliqués sur le plan de zonage (linéaire n°1 et linéaire n°2), faisant écho à l'OAP portant sur la thématique commerciale.

L'application du premier linéaire se traduit dans le règlement par l'interdiction de changement de destination des constructions à vocation d'artisanat, de commerces de détails et de restauration existantes à la date d'approbation du PLUi vers une autre destination ou sous-destination, de façon à empêcher toute disparition d'une construction avec l'une de ces sous-destinations au « profit » d'un autre usage.

L'application du second linéaire vise tout simplement à interdire le changement d'une construction à destination de commerce et d'activités de services vers une autre destination. Ainsi, une construction à vocation commerciale ou de services accueillant une clientèle, située au niveau d'un linéaire n°2, ne pourra être transformé en hébergement par exemple.

L'application de ces deux linéaires se fait sur les cœurs urbains de Gaillon, Courcelles-sur-Seine et La Croix-Saint-Leufroy (Clef Vallée d'Eure). Les élus souhaitent éviter qu'un commerce existant ne soit transformé en usage (habitat, annexe, autre, etc.) qui viendrait petit à petit à faire disparaître les enseignes commerciales de ces cœurs de ville.

L'utilisation de cette règle reste mesurée, de façon à ne pas contraindre de façon trop prononcée les mutations des centres-villes, nécessaires pour répondre aux évolutions de la société.

- Les changements de destination

Certains bâtiments situés en zone agricole (A) ou naturelle (N), qui répondent par exemple à un usage agricole actuel ou terminé, sont identifiés à travers le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Cet inventaire préalable à l'approbation du PLUi permet de s'assurer de la connaissance des projets et de leur compatibilité avec l'activité agricole et ses paysages en zone A ; avec les milieux naturels et forestiers en zone N.

2.2 L'organisation du règlement et son application

a) *La structuration du règlement*

La nouvelle forme du règlement

Le règlement du PLUi reprend la nouvelle organisation des règlements de Plans Locaux d'Urbanisme mise en place à la suite de la refonte du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et la promulgation des décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et n°2016-6 du 5 janvier 2016.

Désormais, le règlement du PLUi se distingue de celui des anciens PLU et POS, à commencer par la forme. L'organisation du règlement en 14 articles distincts est remplacée par une structuration autour des trois grandes parties suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Équipement et réseaux

Il s'agit davantage d'une réorganisation du règlement plutôt que d'une réelle révolution dans la façon d'écrire la règle. Ce changement ayant avant tout pour but de faciliter la lecture et la compréhension des règles applicables pour le pétitionnaire.

Les évolutions du règlement sur le fond

Désormais, le règlement se réfère obligatoirement à la liste des cinq destinations et des 20 sous-destinations données respectivement par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme pour interdire ou autoriser dans chaque zone les constructions, usages des sols et natures d'activités.

La loi Alur du 27 mars 2014 a par ailleurs supprimé la possibilité de réglementer la surface minimum des terrains à bâtir et le coefficient d'occupation du sol, dans l'optique de favoriser la densification urbaine et de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels pour le développement urbain. En application de la loi, le PLUi ne traite donc plus de ces règles, à la différence des précédents documents d'urbanisme communaux. Pour maintenir malgré tout une capacité d'action vis-à-vis de la densité bâtie, la Communauté de Communes Eure Madrie Seine a fait le choix d'appliquer des règles pour le minimum d'espaces libres de pleine terre à conserver à l'échelle de l'unité foncière ou d'un terrain d'opération. Fonctionnant à l'inverse de la traditionnelle règle d'emprise au sol maximale des constructions, cette règle peut permettre soit d'ouvrir la possibilité à la densification urbaine, soit d'assurer le maintien d'espaces non bâtis et donc de limiter la densification de certains secteurs.

b) *La composition du règlement*

Une partie écrite allégée et illustrée

Le choix a été fait de réduire le règlement du PLUi au strict nécessaire concernant les règles écrites. La volonté des élus de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine a été de supprimer

les phrases trop longues, peu claires et rendant finalement complexe la compréhension de la règle et donc son application. Les règles jugées trop « mathématiques » n'ont également pas été retenues dans le cadre de l'élaboration du règlement car jugées comme étant parfois difficiles à interpréter et à justifier.

Le règlement cherche désormais à suivre une application plus directe, en affichant un caractère davantage adapté à l'urbanisme opérationnel et plus à même de favoriser les projets innovants.

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites sont présentées sous forme de tableau de façon à ce que la règle applicable soit synthétique et lisible pour le pétitionnaire.

Pour la zone urbaine, les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions s'accompagnent de schémas purement illustratifs et n'ayant pas vocation à faire la règle. L'objectif recherché est celui de la pédagogie autour de règles écrites parfois discutables et sujettes à l'interprétation de chacun.

L'application de règles graphiques

Le territoire de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine étant constitué de communes aux caractéristiques urbaines variables, entre le très urbain et le très rural, il s'avère que l'élaboration d'un règlement écrit à 100% se heurte à la difficulté de traduire précisément les attentes de chaque commune sans aboutir à la création d'un règlement volumineux et donc difficile à appréhender. Dans ce contexte, la CCEMS a donc fait le choix de compléter le règlement avec une partie graphique portant sur les règles de hauteurs et d'espaces libres de pleine terre et permettant ainsi de mieux adapter la règle en fonction des secteurs où elle s'applique.

Le plan des hauteurs

L'application des règles de hauteur maximale des constructions à travers un document graphique permet de mieux s'adapter aux différents tissus urbains qui composent le territoire intercommunal. Le choix du plan permet ainsi d'une part de favoriser la densification urbaine dans certains secteurs, via l'autorisation de construire plus haut, et d'autre part de préserver le cadre bâti dans d'autres secteurs en veillant à ce que les nouvelles constructions respectent les volumétries déjà existantes et s'intègrent bien dans le paysage bâti.

Le plan des hauteurs se compose de différentes classes de hauteurs. Celles qui affichent deux hauteurs réglementent dans un premier temps le niveau de l'égout de toiture et le sommet de l'acrotère, et dans un second temps le niveau du faîtage. De cette façon, le règlement laisse davantage de possibilités pour les conceptions de toiture, sans en définir la pente maximale.

D'autres classes réglementent quant à elles uniquement la hauteur maximale des constructions à leur point le plus haut, qu'il s'agisse du faîtage ou du sommet de l'acrotère, ce qui, en cas de toitures à pans, laisse libre le pétitionnaire d'établir sa base de toiture comme il le souhaite.

Rappelons que le règlement précise que chaque projet devra systématiquement respecter le caractère architectural observé dans la zone où il se trouve.

Le plan des hauteurs reste bien souvent sans objet au niveau des zones dédiées à l'activité économique. Sur ce point, le choix de la CCEMS est de limiter les contraintes pour les entreprises désirant s'installer sur son territoire ou pour celles ayant des projets d'extension de bâtiments. Le règlement des zones Uz, Uza et Uzc permet malgré tout d'assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des futurs projets.

Les zones N et A font toutes l'objet de l'application de règles standard, visant à encadrer les constructions autorisées d'un point de vue de leur intégration dans le paysage. La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 15m, ce qui doit permettre de faciliter le fonctionnement de cette activité et de ses besoins en développement. En zone N, le plan des hauteurs précise également que toute construction entreprise dans un secteur dédié au développement d'une activité touristique ou de loisirs (zone NI) devra par sa hauteur s'intégrer de manière respectueuse de l'environnement du site. Le règlement répond ici aux attentes de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, vis-à-vis des règles attendues en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Le choix a été fait de ne pas réglementer de manière stricte la hauteur des constructions en zone NI en raison de la méconnaissance des besoins des futurs projets appelés à être entrepris dans cette zone, l'objectif étant de ne pas bloquer ce type de projet qui pourrait être synonyme de mise en valeur du territoire et qui répond à l'objectif du PADD de « soutenir le tourisme et de faire connaître le territoire d'Eure Madrie Seine à travers ses espaces de nature » (Axe 2, Objectif 5). C'est bien là ce qui est recherché à travers l'application du plan des hauteurs en zone NI, à savoir le développement d'activités touristiques, tout en veillant à préserver les espaces de nature dans lesquelles celles-ci s'implantent.

Le plan des hauteurs rappelle par ailleurs les secteurs concernés par l'application d'une OAP et renvoie à celle-ci pour connaître la règle de hauteur maximale pour les constructions qui y seront réalisées.

Le plan des espaces libres de pleine terre

En réglementant la part minimum d'espaces libres à préserver et non plus la part maximum d'emprise au sol des constructions, la Communauté de Communes Eure Madrie Seine a souhaité laisser davantage de liberté au pétitionnaire pour l'aménagement de son terrain, tout en assurant que le minimum d'espaces nécessaires au maintien du cadre de vie, à la préservation des paysages ou encore à la lutte contre les risques d'inondation seraient respectés.

Là aussi, l'application d'un document graphique permet une meilleure adaptation de la règle selon les caractéristiques du secteur où elle s'applique (spécificités urbaines, nature du sol, existence de risques naturels, topographie, etc.). Comme pour le plan des hauteurs, le choix du plan permet soit de favoriser la densification à travers l'instauration d'un faible minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver, soit de maintenir des secteurs aérés et participant à la qualité du cadre de vie par l'intermédiaire du renforcement du minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.

La création d'une règle en pourcentage rapporté à la surface de l'unité foncière permet d'être équitable dans son application et de ne pas favoriser les grandes propriétés au détriment des petites parcelles.

La règle s'adapte en fonction des secteurs où elle s'applique. Ainsi, il a été fait le choix de réduire la part minimum d'espaces libres à préserver au niveau des secteurs bâtis du pôle urbain pour ne pas trop contraindre l'aménagement des parcelles encore libres et pour favoriser une certaine intensification urbaine. A l'inverse, la règle qui est généralement appliquée au niveau des cœurs de bourgs plus ruraux vise à maintenir le cadre de vie avec des parcelles bâties limitées en nombre et des espaces de respiration plus nombreux.

Le plan des espaces libres de pleine terre tient également compte de l'application des deux PPRi approuvés sur l'Eure (Eure aval et Eure moyenne). Ces documents réglementent déjà sous certaines conditions l'occupation du sol pour les constructions à travers leurs zones bleue, rouge et verte. Dans tous les cas, la zone jaune (risque de remontée de nappes souterraines) de chaque PPRi n'édicte pas

de règle en termes d'emprise au sol pour les constructions. La règle de l'occupation du sol maximale des constructions étant le pendant inverse de la règle du minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver, la manière d'appréhender la règle entre le PLUi et le PPRi est différente. Dans un souci de clarification de cette différence entre les deux types de règles, le règlement du PLUi fixe, sur les secteurs où il est en capacité de le faire, un minimum d'espaces libres qui joue un rôle de « miroir » en face de la règle du maximum d'emprise au sol décidé par le PPRi. Ce cas de figure s'applique ainsi :

- au niveau des secteurs constructibles situés en zone bleue des deux PPRi, concernés par une règle de 35% d'emprise au sol maximum à travers le règlement du PPRi et donc également par une règle d'un minimum de 65% d'espaces libres de pleine terre à préserver à travers le règlement du PLUi ;
- au niveau des secteurs dédiés au fonctionnement d'activités économiques (zones Uz et Uza) situés en zone rouge du PPRi de l'Eure aval, concernés par une règle de 35% d'emprise au sol maximum à travers le règlement du PPRi et donc également par une règle d'un minimum de 65% d'espaces libres de pleine terre à préserver à travers le règlement du PLUi.

Sur les autres secteurs situés en zone rouge ou verte d'un PPRi et où la constructibilité peut être autorisée pour certaines destinations ou sous-destinations, le règlement des deux PPRi n'est pas suffisamment précis (tant en termes de pourcentage d'emprise au sol que de destinations concernées). Par conséquent et afin d'éviter la multiplication des règles au risque de complexifier fortement l'instruction du droit du sol, le plan des espaces libres reste sans objet au niveau de ces secteurs et renvoie aux PPRi applicables en fonction des secteurs étudiés et ceci uniquement en guise d'information pour le pétitionnaire qui doit alors se reporter au règlement du PPRi qui le concerne. Ces PPRi ayant valeur de servitude d'utilité publique, ils s'imposent de fait au PLUi et ce sont donc eux qui, *in fine*, régleront l'emprise au sol des constructions.



c) La justification des règles appliquées par le PLUi

La zone urbaine (U)

Partie	Règle du PLUi	Objectifs/justification de la règle
<p align="center">Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p>	<p>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</p> <p><i>Règlement écrit – pages 33 à 37</i></p>	<p>Le règlement rappelle que les règles édictées par un PPRi et le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) de Saint-Aubin-sur-Gaillon s'imposent à l'application du PLUi. Un PPRi, comme un SGEP, ayant la valeur d'une servitude d'utilité publique de rang supérieur au document d'urbanisme, le règlement du PLUi renvoie systématiquement à l'application des documents de ce type, en précisant que tout projet qui serait contraire à ces plans ne pourra être accordé (Chapitre 1 du règlement de la zone U). Le pétitionnaire est ainsi averti de la supériorité du PPRi et du SGEP. Il en va de même pour les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire intercommunal.</p> <p>Le règlement détermine des destinations et sous-destinations autorisée ou interdites en zone Uspr, puis renvoie à l'application des règles du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon pour l'instruction du droit du sol.</p> <p>Le règlement reprend les cinq destinations et les 20 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles qui sont autorisées, avec ou sans conditions particulières, et celles qui sont interdites pour chaque secteur composant la zone urbaine. La présentation sous forme de tableau permet de visualiser plus facilement les destinations autorisées ou interdites en fonction du type de zone urbaine dont il est question.</p> <p>En zones Ua, Ub, Uh et Up, l'objectif est de permettre leur bon fonctionnement, en autorisant la construction et le renouvellement du parc de logement, tout en favorisant une certaine mixité fonctionnelle avec l'implantation de commerces, de services et d'une activité micro-économique à condition que celle-ci soit sans nuisance pour le voisinage, ce qui explique que les sous-destinations concernées soient autorisées sous conditions.</p> <p>En zone Ue, l'objectif est de limiter l'usage de la zone aux seuls équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p>En zone Uz et Uza, le but recherché est de soutenir le fonctionnement de l'activité économique et son développement. La distinction entre les deux zones se manifeste à travers ces premières règles. La sous-destination « Industrie » est autorisée en zone Uz, tandis qu'elle est interdite en zone Uza où la priorité est donnée davantage au fonctionnement des activités artisanales, notamment afin de limiter les nuisances pour les quartiers riverains.</p> <p>La zone Uzc s'applique au niveau des secteurs de localisation préférentielle du commerce définis par l'OAP thématique commerciale. Le règlement renvoie ainsi à l'application de cette OAP en ce qui concerne les conditions d'implantation des constructions à destination de « Commerce et activités de service ». Cette articulation doit permettre de répondre aux objectifs de la CCEMS pour le fonctionnement du commerce</p>



		<p>sur son territoire. Dans la même logique, le règlement limite fortement les possibilités de commerces et de services au sein des zones Uz et Uza, de façon à cibler en priorité le développement de ces activités au niveau des zones Uzc, pour ainsi respecter la répartition retenue pour les commerces et services à la population.</p> <p>Le règlement de la zone U et de ses sous-secteurs tient compte de la présence potentielle d'espaces boisés en bordure des zones bâties. Un projet pourra ainsi être refusé ou révisé s'il se trouve à moins de 20m mesurés depuis une lisière boisée et qu'à ce titre il représente un risque pour les usagers de la construction ou encore s'il est susceptible de porter atteinte au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p>
	<p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités <i>Règlement écrit – pages 38 & 39</i></p>	<p>Cette partie du règlement vient préciser les conditions à respecter pour autoriser les sous-destinations qui ont été classées parmi cette catégorie, au niveau de la première partie du règlement. Les conditions fixées se veulent cohérentes avec la destination principale attribuée à chaque zone.</p>
<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer <i>Règlement écrit – pages 40 à 42</i></p>	<p>En zone Ua, le règlement donne la possibilité pour les constructions nouvelles de s'implanter en limite de l'emprise publique, pour ainsi respecter un mode d'implantation courant dans cette zone, au sein des cœurs de bourgs anciens. La zone Ua reste toutefois souple en matière d'implantation, en recherchant toujours la cohérence avec le bâti avoisinant et en tenant compte aussi des besoins en stationnement des véhicules des particuliers, d'où, en cas de recul, l'instauration d'un minimum de 3m au-devant de la construction.</p> <p>En zones Ub et Uh, la règle édictée doit elle aussi permettre d'assurer une implantation des constructions qui s'inscrit en cohérence avec celle des constructions déjà existantes. L'implantation en limite d'emprise publique n'est pas autorisée car ne correspondant pas à la tendance générale observée dans les secteurs concernés.</p> <p>Au niveau de ses « Cas particuliers », le règlement renvoie à la règle graphique affichée à travers le plan de zonage au titre des articles L.151-17 et R151-39 du Code de l'urbanisme et qui oblige, là où elle s'applique, à l'implantation des constructions sur la limite de l'emprise publique, de façon à conserver un front bâti homogène et respecter le caractère ancien du village.</p> <p>En zone Up, la règle obligeant l'implantation des constructions sur la limite d'emprise publique est là pour rappeler la morphologie spécifique de cette zone correspondant aux cœurs bâtis anciens, denses et constitués de parcelles relativement petites. Dans cette zone le maintien d'un front bâti homogène est important et participe à la l'identité architecturale des lieux.</p> <p>Aucune règle ne s'applique en zone Ue afin de ne pas contraindre la création d'équipements publics dont l'implantation se révèle très variable en fonction des projets et donc pas forcément prévisible.</p> <p>La règle édictée en zones Uz, Uza et Uzc vise avant tout à assurer un certain recul des constructions par rapport à l'emprise publique, de façon d'une part à augmenter la visibilité pour les sorties de véhicules de ces zones sur la voie, et d'autre part pour éviter la constitution d'un front urbain trop imposant avec des</p>



		<p>constructions dont la hauteur maximale est laissée libre (à la condition de veiller à une bonne intégration du projet dans le paysage).</p>
	<p>L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>Règlement écrit – pages 42 à 44</i></p>	<p>En zones Ua, Ub et Uh, la règle édictée vise tout d’abord à favoriser une utilisation optimisée du foncier, en donnant la possibilité aux constructions de s’implanter sur la limite séparative de propriété. La condition de hauteur fixée dans ce cas-là par le règlement vise à limiter les impacts, multiples, de l’implantation d’une construction sur une limite de parcelle partagée avec un espace bâti. La limitation de la hauteur permet de garantir dans tous les cas la préservation d’un certain ensoleillement de la parcelle voisine et le fait que l’impact visuel créé demeure contenu.</p> <p>Cette règle est sensiblement la même en zone Up, à la différence que le règlement ne fixe cette fois-ci pas de condition particulière à l’implantation des constructions en limite séparative de propriété. Cela s’explique par le caractère déjà dense des zones classées en Up et où les possibilités de constructions sont relativement limitées en raison de l’étroitesse des parcelles, ce qui oblige à rechercher de l’espace en hauteur.</p> <p>Aucune règle ne s’applique en zone Ue afin de ne pas contraindre la création d’équipements publics dont l’implantation se révèle très variable en fonction des projets et donc pas forcément prévisible.</p> <p>Le règlement des zones Uz, Uza et Uzc vise avant tout à limiter les nuisances pour les habitations et les équipements qui seraient éventuellement voisins d’une zone d’activité, qu’elle soit industrielle, artisanale ou commerciale. La règle d’un recul obligatoire, équivalent à la hauteur du bâtiment permet d’adapter la distance en fonction du cas de figure et de procéder ainsi à un traitement équitable entre les constructions.</p>
	<p>Espaces libres de pleine terre à préserver <i>Règlement écrit – pages 44 & 45</i> <i>Plan des espaces libres de pleine terre à préserver – Document 3b</i></p>	<p>Ces règles doivent permettre d’assurer la préservation d’un minimum d’espace non bâti, notamment pour éviter une artificialisation trop importante et parfois irréversible des terres, mais aussi pour favoriser aussi bien la densification urbaine en cas de pourcentage faible que la préservation du cadre de vie et d’espaces de respiration en cas de pourcentage plutôt fort.</p> <p>La distinction des proportions d’espaces libres de pleine terre à préserver tient avant tout compte des spécificités de chaque commune, bourg et village, plutôt que des zones appliquées à travers le plan de zonage. La présence d’un risque d’inondation ou de remontée de nappes souterraines peut également expliquer l’application de taux plus forts, afin de faciliter l’infiltration des eaux pluviales ou au moins de limiter le phénomène de ruissellement en cas de terre à faible absorption.</p>
	<p>Hauteur des constructions <i>Règlement écrit – pages 45 & 46</i> <i>Plan des hauteurs – Document 3c</i></p>	<p>Les règles de hauteur édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti en fonction des secteurs où elles s’implantent.</p> <p>Les différents tissus bâtis et leurs caractéristiques (urbaines, rurales) expliquent les alternances de règles entre les communes, permises par l’application d’un plan graphique afin de tenir compte des spécificités de chacune des communes membres de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine.</p>



		<p>Selon les choix opérés par les élus de la CCEMS, les règles appliquées par le plan des hauteurs visent soit à favoriser la densification urbaine (essentiellement au niveau des communes les plus urbaines), soit à conserver un certain cadre de vie recherché par les habitants venu habiter à la campagne et donc au sein des communes rurales du territoire.</p> <p>Les annexes sont limitées dans leur hauteur maximale, de manière à ne pas se confondre avec les constructions principales et à limiter leur usage à celui d'une annexe.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Gabarits et volumes <i>Règlement écrit – page 47</i></p>	<p>Ces règles visent notamment à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales et à limiter le coût des installations publiques pour protéger des constructions qui comprendraient un sous-sol.</p> <p>Il s'agit également de s'assurer qu'en cas de construction à toit plat, celle-ci limite son impact dans le paysage en évitant la création d'un « cube » qui serait parfaitement symétrique.</p>
	<p>Façades et ouvertures <i>Règlement écrit – pages 47 à 49</i></p>	<p>Ces règles recherchent la préservation de l'architecture traditionnelle normande observée sur les communes de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine, en particulier en zone Up qui correspond aux cœurs bâtis historiques du territoire et qui arborent un caractère architectural bien particulier qu'il convient de préserver en encadrant les types de façades autorisés.</p> <p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer. Le règlement du PLUi se veut assez souple à ce sujet, dans le sens où il laisse la possibilité de proposer un projet d'architecture contemporain, à la condition impérative en zone Up que celui-ci respecte parfaitement la zone et ses caractéristiques.</p>
	<p>Toitures et couvertures <i>Règlement écrit – pages 49 à 51</i></p>	<p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer, en respectant les formes et modes de toitures traditionnellement employés dans la zone où elle s'implante.</p> <p>Le règlement laisse la possibilité de proposer une construction dont la toiture adopterait une pente inférieure à la règle des 35° minimum à respecter, tout en veillant systématiquement à ce que tout projet suive une bonne intégration architecturale et urbaine. Le règlement s'accompagne de schémas visant à illustrer la règle et à faciliter sa compréhension par toute personne consultant le document.</p> <p>Le règlement renforce ses prescriptions pour les toitures des constructions en zone Up en raison du caractère architectural plus prononcé de cette zone.</p> <p>Le règlement autorise l'installation sur toiture de dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment pour répondre aux attentes de documents cadres tels que les SRCAE de Haute-Normandie ou encore le PCET de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine. Pour autant, ces installations demeurent cadrées et soumises à la condition de ne pas dénaturer l'architecture des constructions sur lesquelles elles s'implantent. Ces prescriptions sont renforcées en zone Up en raison du caractère architectural plus prononcé de cette zone.</p>



	<p>Clôtures <i>Règlement écrit – pages 51 à 53</i></p>	<p><u>Les clôtures en front de rue</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en front de rue visent à préserver la qualité du front bâti observée en zone urbaine. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles.</p> <p>Les éléments de clôtures interdits sont considérés comme dégradant pour le paysage urbain appréciable directement depuis la rue et les espaces publics.</p> <p>Les prescriptions du règlement en matière de clôtures sont renforcées et plus précises en zone Up, de façon à ce que toute nouvelle clôture respecte bien les spécificités architecturales de cette zone au caractère ancien et donc aux tons et aspects bien particuliers.</p> <p><u>Les clôtures en limites séparatives de propriété</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en limites séparatives doivent permettre de garantir l'intimité sur les parcelles privées, tout en limitant la perte d'ensoleillement qui pourrait intervenir en cas de clôture trop haute. Pour autant, le règlement n'entre pas véritablement dans le détail pour ces clôtures en considérant que celles-ci ne sont, quoiqu'il arrive, pas forcément visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite de zone A et N de façon à faciliter le passage de la microfaune et de répondre aux objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue. L'interdiction au niveau d'un axe de ruissellement vise par ailleurs à ne pas aggraver le risque d'inondation.</p> <p><u>Règles particulières pour les clôtures situées au sein d'un périmètre de sensibilité autour d'une mare protégée par le règlement du PLUi</u></p> <p>Comme indiqué à travers l'article 4 des Dispositions Générales du règlement, la règle interdisant les murs pleins et instaurant un principe de surélévation de la base d'une clôture d'au moins 10cm par rapport au sol dans les secteurs situés à moins de 50m d'une mare repérée au plan de zonage du PLUi vise à faciliter les migrations de faune et favoriser ainsi la préservation de la Trame Verte et Bleue locale.</p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions</p>	<p>Le patrimoine bâti <i>Règlement écrit – page 53</i></p>	<p>Ces règles visent à préserver le patrimoine architectural dont jouissent la Communauté de Communes Eure Madrie Seine et ses communes, en protégeant les éléments remarquables du paysage. Le règlement renvoie à l'application des règles édictées à travers les Dispositions Générales du règlement (article 4). Ce patrimoine aux multiples facettes incarne l'histoire du territoire et participe à sa richesse.</p> <p>La limitation des percements des murs protégés doit permettre de garantir la préservation de section de murs suffisante pour conserver un rôle de marqueur du paysage bâti.</p>



	<p>Les espaces paysagers et écologiques <i>Règlement écrit – page 53</i></p>	<p>Ces règles ont pour but de protéger les éléments naturels importants sur le territoire intercommunal et qui participent activement au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue. Le règlement renvoie à l'application des règles édictées à travers les Dispositions Générales du règlement (article 4).</p>
	<p>Stationnement <i>Règlement écrit – pages 53 à 55</i></p>	<p>Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone urbaine.</p> <p>Plutôt que de déterminer un nombre minimum de places de stationnement pour chaque destination autorisée en zone urbaine, le règlement renvoie à l'élaboration d'une étude du besoin en stationnement en fonction des projets qui seront menés durant l'application du PLUi.</p> <p>Les règles permettent également de répondre aux attentes de la loi en termes de stationnement pour modes doux et pour les véhicules hybrides et électriques.</p>
<p>Desserte par les voies publiques ou privées</p>	<p>Accès <i>Règlement écrit – page 56</i></p>	<p>Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.</p>
	<p>Voirie <i>Règlement écrit – pages 56 & 57</i></p>	<p>Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, notamment à travers la définition des largeurs minimales à observer par type de voirie, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.</p>
<p>Equipements</p>	<p>Stockage des déchets <i>Règlement écrit – page 57</i></p>	<p>Ces règles visent à prévoir un espace de stockage pour les déchets et éviter ainsi le délaissement sauvage d'ordures ménagères et d'encombrants sur l'espace public.</p>
<p>Desserte par les réseaux</p>	<p>Eau potable <i>Règlement écrit – page 57</i></p>	<p>Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.</p>
	<p>Eaux usées <i>Règlement écrit – page 57</i></p>	<p>Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau.</p>
	<p>Eaux pluviales <i>Règlement écrit – pages 57 & 58</i></p>	<p>Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.</p> <p>Ces règles permettent également de répondre aux attentes de documents supra-communaux, notamment le SDAGE Seine-Normandie, en matière de gestion des eaux pluviales et de leur traitement à la parcelle.</p>



	<p>Défense incendie <i>Règlement écrit – page 58</i></p>	<p>Le règlement renvoie ici à l'application de la réglementation en vigueur en matière de défense incendie de façon à assurer la protection des personnes et de leurs biens en cas de nouveau projet de construction.</p>
	<p>Electricité, téléphone, réseaux numériques <i>Règlement écrit – page 58</i></p>	<p>L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage. Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions et de répondre aux objectifs d'aménagement numérique du territoire national.</p>



La zone à urbaniser (AU)

Chaque zone AU est uniquement réglementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Se reporter à la partie 3. *Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*.



La zone agricole (A)

Partie	Règle du PLUi	Objectifs/justification de la règle
<p align="center">Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p>	<p>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</p> <p><i>Règlement écrit – pages 61 à 63</i></p>	<p>Le règlement rappelle que les règles édictées par un PPRi et le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) de Saint-Aubin-sur-Gaillon s'imposent à l'application du PLUi. Un PPRi, comme un SGEP, ayant la valeur d'une servitude d'utilité publique de rang supérieur au document d'urbanisme, le règlement du PLUi renvoie systématiquement à l'application des documents de ce type, en précisant que tout projet qui serait contraire à ces plans ne pourra être accordé (Chapitre 1 du règlement de la zone A). Le pétitionnaire est ainsi averti de la supériorité du PPRi et du SGEP. Il en va de même pour les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire intercommunal.</p> <p>Le règlement reprend les cinq destinations et les 20 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles qui sont autorisées, avec ou sans conditions particulières, et celles qui sont interdites pour chaque secteur composant la zone agricole. La présentation sous forme de tableau permet de visualiser plus facilement les destinations autorisées ou interdites en fonction du type de zone dont il est question.</p> <p>L'objectif est de permettre en zone A le bon fonctionnement de l'activité agricole et forestière, en autorisant la construction de manière encadrée de logements et d'hébergements touristiques en lien direct avec l'activité agricole, et tout en favorisant un éventuel développement d'activités connexes, telles que le commerce et la vente direct à la ferme.</p> <p>Ce développement se doit toutefois de demeurer encadré, ce qui explique la formulation de certaines règles spécifiques. Celles-ci concernent en particulier le logement, qui doit rester directement nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole et s'implanter à une distance raisonnable des sites d'exploitation (100m maximum), de manière à éviter le « mitage » de l'espace agricole.</p> <p>En zone Ah, l'objectif est de permettre la création éventuelle de nouveaux logements, uniquement en densification de la zone délimitée au plan de zonage, pour ainsi répondre à la logique du régime de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Il se peut également qu'une certaine mixité fonctionnelle existe dans ces hameaux, entre logements bien sûr, mais aussi avec la présence d'artisanat, voire de commerces de détails ou encore d'hébergement hôtelier et touristique. Même si la vocation des hameaux classés en Ah n'est pas de voir se développer un tissu économique important, le règlement tient malgré tout compte de l'activité des particuliers qui peuvent aussi utiliser leur domicile en tant que siège social de leur entreprise et donc avoir éventuellement besoin de mener des travaux d'aménagement ou d'agrandissement de leurs bâtiments.</p> <p>Le règlement de la zone Ap interdit toute construction, de manière à répondre à un objectif de protection paysagère, comme expliqué précédemment.</p>



		<p>La vocation de la zone Ac est de permettre le fonctionnement des activités d’exploitation de carrières en veillant à ce que la restitution des terrains exploités respecte l’arrêté préfectoral pris préalablement et permette le retour de ces terrains à l’espace agricole.</p>
	<p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités <i>Règlement écrit – pages 64 à 66</i></p>	<p>Cette partie du règlement vient préciser les conditions à respecter pour autoriser les sous-destinations qui ont été classées parmi cette catégorie au niveau de la première partie du règlement.</p> <p>Ces règles visent à interdire toute forme d’activité et d’occupation du sol qui ne seraient pas compatibles avec le fonctionnement de l’activité agricole et forestière. Le règlement doit par ailleurs permettre à l’activité agricole de se diversifier.</p> <p>Le règlement de la zone Agricole et de ses sous-secteurs tient compte de la présence potentielle d’espaces boisés en bordure des zones bâties. La distance minimale d’implantation d’une construction est portée à 20m par rapport à une lisière boisée, de façon à limiter risques pour les usagers de la construction ou encore pour éviter de porter atteinte au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>En zones A, Ah, mais aussi Ap, l’évolution des constructions d’habitations existantes est autorisée, dans la limite de ne pas représenter plus de 30% de l’emprise au sol de la construction initiale et, dans tous les cas, un maximum de 50m² d’emprise au sol. Le règlement étend ces conditions à l’ensemble des constructions pouvant exister en zone Ap, de manière à limiter davantage l’impact d’un projet quel qu’il soit dans cette zone dont la vocation première est la préservation des paysages.</p> <p>En zone Ap, le règlement autorise les constructions se rattachant aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, de manière à ne pas bloquer un projet d’intérêt général porté par une collectivité ou une institution publique.</p> <p>L’implantation de bâtiments annexes non rattachés à l’activité agricole ne peut se faire à plus de 40m des limites de la construction principale dont ils dépendent. Ceci pour éviter une dispersion des constructions et un mitage dissimulé de l’espace agricole.</p>
<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Implantation des constructions par rapport à la limite d’emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer <i>Règlement écrit – page 67</i></p>	<p>La règle édictée doit permettre d’assurer une implantation des constructions qui s’inscrit en cohérence avec celle des constructions déjà existantes. Le recul imposé de 5m minimum a également pour objectif de favoriser le stationnement des véhicules sur l’espace privé.</p> <p>La règle édictée en zone A uniquement doit permettre d’éviter une sortie directe des engins agricoles sur la voie publique.</p>
	<p>L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>Règlement écrit – pages 67 & 68</i></p>	<p>En zone A, l’interdiction d’implanter un bâtiment sur une limite séparative et d’observer un recul minimum de 10m s’expliquent par le fait que les engins et véhicules agricoles doivent pouvoir manœuvrer à leur guise autour des constructions. Par ailleurs, cette règle trouve sa justification à travers la volonté de limiter l’impact des nuisances liées à l’activité agricole sur les constructions voisines.</p>



		<p>Le recul de 3m minimum imposé pour les constructions à vocation d’habitat tient compte du fait que les parcelles de la zone agricole sont généralement de taille suffisante permettant d’éviter qu’une habitation vienne s’implanter directement en limite de la parcelle voisine. Cette règle vise ainsi à limiter l’impact d’une construction nouvelle sur la parcelle voisine en matière d’ensoleillement et de respect de l’intimité. Elle doit également permettre d’assurer qu’une habitation ne viendra pas s’implanter directement en limite d’une parcelle agricole et limitera dès lors son impact sur le plan paysager et s’exposera moins aux nuisances éventuellement générées par l’activité agricole.</p>
	<p>Espaces libres de pleine terre à préserver <i>Règlement écrit – page 68</i> <i>Plan des espaces libres de pleine terre à préserver – Document 3b</i></p>	<p>Ces règles doivent permettre d’assurer la préservation d’un minimum d’espace non bâti, notamment pour éviter une artificialisation trop importante et parfois irréversible des terres. Les choix faits par les élus de la CCEMS visent avant tout à favoriser la préservation du cadre de vie et d’espaces de respiration dans les espaces habités de la zone agricole.</p> <p>La distinction des proportions d’espaces libres de pleine terre à préserver tient avant tout compte des spécificités de chaque commune, bourg et village, plutôt que des zones appliquées à travers le plan de zonage. La présence d’un risque d’inondation ou de remontée de nappes souterraines peut également expliquer l’application de taux plus forts, afin de faciliter l’infiltration des eaux pluviales ou au moins de limiter le phénomène de ruissellement en cas de terre à faible absorption.</p> <p>La zone A n’est pas concernée par l’application de cette règle afin de ne pas contraindre l’activité agricole dans son fonctionnement.</p>
	<p>Hauteur des constructions <i>Règlement écrit – pages 68 & 69</i> <i>Plan des hauteurs – Document 3c</i></p>	<p>Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti en fonction des secteurs où elles s’implantent.</p> <p>En zone A, la hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 15m, ce qui doit permettre à la fois de préserver les paysages tout en laissant suffisamment de possibilités à l’activité agricole pour fonctionner et se développer.</p> <p>La règle de hauteur appliquée sur les hameaux de la zone agricole doit permettre une préservation du paysage bâti et une bonne intégration des constructions d’habitations nouvelles.</p> <p>Les annexes sont limitées dans leur hauteur maximale, de manière à ne pas se confondre avec les constructions principales et à limiter leur usage à celui d’une annexe.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Gabarits et volumes <i>Règlement écrit – page 70</i></p>	<p>Ces règles visent notamment à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales et à limiter le coût des installations publiques pour protéger des constructions qui comprendraient un sous-sol.</p> <p>Il s’agit également de s’assurer qu’en cas de construction à toit plat, celle-ci limite son impact dans le paysage de la zone agricole en évitant la création d’un « cube » qui serait parfaitement symétrique.</p>



	<p>Façades et ouvertures <i>Règlement écrit – pages 70 & 71</i></p>	<p>Ces règles recherchent la préservation de l’architecture traditionnelle normande observée sur les communes de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine.</p> <p>L’enjeu est que toute nouvelle construction s’intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer. Le règlement du PLUi se veut assez souple à ce sujet, dans le sens où il laisse la possibilité de proposer un projet d’architecture contemporain.</p>
	<p>Toitures et couvertures <i>Règlement écrit – pages 71 & 72</i></p>	<p>Concernant les toitures des constructions agricoles, le règlement renvoie à l’application des principes généraux exposés en en-tête, de façon à ne pas contraindre l’activité agricole avec des règles architecturales trop précises, mais simplement de veiller à ce que les constructions agricoles ne dénaturent pas le paysage.</p> <p>L’enjeu est que toute nouvelle construction non agricole s’intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer, en respectant les formes et modes de toiture traditionnellement employés dans le secteur où elle s’implante.</p> <p>Le règlement laisse la possibilité de proposer une construction dont la toiture adopterait une pente inférieure à la règle des 35° minimum à respecter, tout en veillant systématiquement à ce que tout projet suive une bonne intégration architecturale.</p> <p>Le règlement autorise l’installation sur toitures de dispositifs de production d’énergie renouvelable, notamment pour répondre aux attentes de documents cadres tels que les SRCAE de Haute-Normandie ou encore le PCET de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine. Pour autant, ces installations demeurent cadrées et soumises à la condition de ne pas dénaturer l’architecture des constructions sur lesquelles elles s’implantent.</p>
	<p>Clôtures <i>Règlement écrit – pages 72 & 73</i></p>	<p><u>Les clôtures en front de rue</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en front de rue visent à préserver la qualité du front bâti observée en zone urbaine. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non construction d’un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles.</p> <p>Les éléments de clôtures interdits sont considérés comme dégradant pour le paysage bâti appréciable directement depuis la rue et les espaces publics.</p> <p><u>Les clôtures en limites séparatives de propriété</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en limites séparatives doivent permettre de garantir l’intimité sur les parcelles privées, tout en limitant la perte d’ensoleillement qui pourrait intervenir en cas de clôture trop haute. Pour autant, le règlement n’entre pas véritablement dans le détail pour ces clôtures en considérant que celles-ci ne sont, quoiqu’il arrive, pas forcément visibles depuis l’espace public.</p>



		<p>Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite d'une parcelle agricole ou de zone N de façon à faciliter le passage de la micro-faune et de répondre aux objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue. Les murs en bauge ne sont pas concernés par cette règle de façon à encourager la construction de clôtures reprenant le style architectural traditionnel de la Normandie.</p> <p><u>Règles particulières pour les clôtures situées au sein d'un périmètre de sensibilité autour d'une mare protégée par le règlement du PLUi</u></p> <p>Comme indiqué à travers l'article 4 des Dispositions Générales du règlement, la règle interdisant les murs pleins et instaurant un principe de surélévation de la base d'une clôture d'au moins 10cm par rapport au sol dans les secteurs situés à moins de 50m d'une mare repérée au plan de zonage du PLUi vise à faciliter les migrations de faune et favoriser ainsi la préservation de la Trame Verte et Bleue locale.</p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Le patrimoine bâti <i>Règlement écrit – page 73</i></p>	<p>Ces règles visent à préserver le patrimoine architectural dont jouissent la Communauté de Communes Eure Madrie Seine et ses communes, en protégeant les éléments remarquables du paysage. Le règlement renvoie à l'application des règles édictées à travers les Dispositions Générales du règlement (article 4). Ce patrimoine incarne l'histoire du territoire et participe à sa richesse.</p> <p>La limitation des percements des murs protégés doit permettre de garantir la préservation de sections de mur suffisante pour conserver un rôle de marqueur du paysage bâti.</p>
	<p>Les espaces paysagers et écologiques <i>Règlement écrit – page 73</i></p>	<p>Ces règles ont pour but de protéger les éléments naturels importants sur le territoire intercommunal et qui participent activement au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue. Le règlement renvoie à l'application des règles édictées à travers les Dispositions Générales du règlement (article 4).</p>
	<p>Stationnement <i>Règlement écrit – pages 73 & 74</i></p>	<p>Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone agricole.</p> <p>Ces règles sont avant tout détaillées concernant les constructions à vocation d'habitation. Plutôt que de déterminer un nombre minimum de places de stationnement pour chaque destination autorisée en zone agricole, le règlement renvoie à l'élaboration d'une étude du besoin en stationnement en fonction des projets qui seront menés durant l'application du PLUi.</p>
<p>Desserte par les voies publiques ou privées</p>	<p>Accès <i>Règlement écrit – page 75</i></p>	<p>Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.</p>



	<p>Voirie <i>Règlement écrit – pages 75 & 76</i></p>	<p>Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, notamment à travers la définition des largeurs minimales à observer par type de voirie, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.</p>
Equipements	<p>Stockage des déchets <i>Règlement écrit – page 76</i></p>	<p>Ces règles visent à prévoir un espace de stockage pour les déchets et éviter ainsi le délaissement sauvage d’ordures ménagères et d’encombrants sur l’espace public.</p>
Desserte par les réseaux	<p>Eau potable <i>Règlement écrit – page 76</i></p>	<p>Cette disposition empêche qu’une construction s’implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d’eau potable. Le règlement précise toutefois que cette règle ne concerne pas les bâtiments à usage d’entrepôt ou de stockage agricole, de façon à ne pas contraindre cette activité avec des règles de raccordement sur des bâtiments qui n’en n’éprouvent pas le besoin.</p>
	<p>Eaux usées <i>Règlement écrit – page 76</i></p>	<p>Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau. Comme pour l’eau potable, le règlement précise que cette règle ne concerne pas les bâtiments à usage d’entrepôt ou de stockage agricole, de façon à ne pas contraindre cette activité avec des règles de raccordement sur des bâtiments qui n’en n’éprouvent pas le besoin.</p>
	<p>Eaux pluviales <i>Règlement écrit – pages 76 & 77</i></p>	<p>Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d’évacuation public.</p> <p>Ces règles permettent également de répondre aux attentes de documents supra-communaux, notamment le SDAGE Seine-Normandie, en matière de gestion des eaux pluviales et de leur traitement à la parcelle.</p>
	<p>Défense incendie <i>Règlement écrit – page 77</i></p>	<p>Le règlement renvoie ici à l’application de la réglementation en vigueur en matière de défense incendie de façon à assurer la protection des personnes et de leurs biens en cas de nouveau projet de construction.</p>
	<p>Electricité, téléphone, réseaux numériques <i>Règlement écrit – page 77</i></p>	<p>L’enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage.</p> <p>Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu’ils seront en place, en vue d’améliorer la desserte des futures constructions et de répondre aux objectifs d’aménagement numérique du territoire national.</p>



La zone naturelle (N)

Partie	Règle du PLUi	Objectifs/justification de la règle
<p align="center">Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p>	<p>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</p> <p><i>Règlement écrit – pages 79 à 85</i></p>	<p>Le règlement rappelle que les règles édictées par un PPRi et le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) de Saint-Aubin-sur-Gaillon s'imposent à l'application du PLUi. Un PPRi, comme un SGEP, ayant la valeur d'une servitude d'utilité publique de rang supérieur au document d'urbanisme, le règlement du PLUi renvoie systématiquement à l'application des documents de ce type, en précisant que tout projet qui serait contraire à ces plans ne pourra être accordé (Chapitre 1 du règlement de la zone N). Le pétitionnaire est ainsi averti de la supériorité du PPRi et du SGEP. Il en va de même pour les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire intercommunal.</p> <p>Le règlement reprend les cinq destinations et les 20 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles qui sont autorisées, avec ou sans conditions particulières, et celles qui sont interdites pour chaque secteur composant la zone naturelle. La présentation sous forme de tableau permet de visualiser plus facilement les destinations autorisées ou interdites en fonction du type de zone dont il est question.</p> <p>L'objectif de la zone naturelle et de ses sous-secteurs est avant tout de protéger le milieu naturel et ses ressources paysagères et écologiques en interdisant davantage de constructions que dans les autres zones du PLUi.</p> <p>La construction de logements nouveaux est interdite en zone N car ce n'est tout simplement pas la vocation de la zone d'accueillir de nouveaux habitants. Dans cette zone, la priorité est encore une fois donnée à la protection du milieu naturel. Les activités agricoles et forestières sont autorisées, à condition de respecter le milieu naturel dans lequel elle s'implante.</p> <p>En zone Nh, l'objectif est de permettre la création éventuelle de nouveaux logements, uniquement en densification de la zone délimitée au plan de zonage, pour ainsi répondre à la logique du régime de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Il se peut également qu'une certaine mixité fonctionnelle existe dans ces hameaux, entre logements bien sûr, mais aussi avec la présence d'artisanat, voire de commerces de détails ou encore d'hébergement hôtelier et touristique. Même si la vocation des hameaux classés en Nh n'est pas de voir se développer un tissu économique important, le règlement tient malgré tout compte de l'activité des particuliers qui peuvent aussi utiliser leur domicile en tant que siège social de leur entreprise et donc avoir éventuellement besoin de mener des travaux d'aménagement ou d'agrandissement de leurs bâtiments.</p> <p>La vocation de la zone Nc est de permettre le fonctionnement des activités d'exploitation de carrières en veillant à ce que la restitution des terrains exploités respecte l'arrêté préfectoral pris préalablement et permette le retour de ces terrains à un état naturel.</p>



		<p>Le règlement de la zone Nj peut paraître assez permissif de premier abord, mais il n’autorise en réalité que les constructions annexes rattachées à une construction principale implantée sur la même unité foncière, ce qui limite les possibilités de constructions et assure avant tout une préservation du caractère non bâti de la zone.</p> <p>La zone Nl interdit toute construction qui ne serait pas rattachée à une activité de tourisme ou de loisirs, de façon à respecter la vocation principale de la zone qui est celle de la valorisation du milieu naturel à travers un développement touristique encadré.</p> <p>Le règlement de la zone Np interdit toute construction nouvelle, de manière à répondre à un objectif de protection paysagère, comme expliqué précédemment.</p> <p>Il en va de même pour la zone Ni, qui interdit toute construction nouvelle et extension des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi. Pour ces dernières, seule la réhabilitation est autorisée, de façon à ne pas accroître le risque d’inondation pour les habitants du hameau du Roule sur les communes du Val d’Hazey et de Villers-sur-le-Roule, soumis à un fort aléa d’inondation par débordement de la Seine.</p> <p>Le règlement détermine des destinations et sous-destinations autorisée ou interdites en zone Nspr (hameau des Douaires, commune de Gaillon), puis renvoie à l’application des règles du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon pour l’instruction du droit du sol.</p>
	<p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités <i>Règlement écrit – pages 86 & 87</i></p>	<p>Cette partie du règlement vient préciser les conditions à respecter pour autoriser les sous-destinations qui ont été classées parmi cette catégorie au niveau de la première partie du règlement.</p> <p>La zone N n’a pas pour vocation de développer l’activité agricole, ce qui explique la surface d’emprise au sol limitée pour des constructions agricoles qui doivent être des constructions légères dans cette zone. Le règlement interdit par ailleurs toute construction qui entraînerait une imperméabilisation du sol irréversible, ce qui rappelle que la zone N doit bel et bien rester à l’état naturel.</p> <p>Ces règles visent à interdire toute forme d’activité et d’occupation du sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère naturel de la zone.</p> <p>Le règlement de la zone Naturelle et de ses sous-secteurs tient compte de la présence potentielle d’espaces boisés en bordure des zones bâties. La distance minimale d’implantation d’une construction est portée à 20m par rapport à une lisière boisée, de façon à limiter risques pour les usagers de la construction ou encore pour éviter de porter atteinte au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>En zone N, le règlement autorise les constructions se rattachant aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, de manière à ne pas bloquer un projet d’intérêt général porté par une collectivité ou une institution publique.</p>



		<p>En zones N, Nh, mais aussi Np, l'évolution des constructions d'habitations existantes est autorisée, dans la limite de ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de la construction initiale et, dans tous les cas, un maximum de 50m² d'emprise au sol. Le règlement étend ces conditions à l'ensemble des constructions pouvant exister en zone Np, de manière à limiter davantage l'impact d'un projet quel qu'il soit dans cette zone dont la vocation première est la préservation des paysages.</p> <p>L'implantation de bâtiments annexes ne peut se faire à plus de 40m des limites de la construction principale dont ils dépendent. Ceci pour éviter une dispersion des constructions et un mitage dissimulé du milieu naturel. La zone NI n'est pas concernée par cette règle afin de ne pas bloquer des projets d'intérêt pour le devenir et la renommée du territoire. Le plan des espaces libres fixe en parallèle des minimums d'espaces libres de pleine terre importants (de 70% à 90% selon les zones), ce qui permet de garantir que l'espace couvert par une zone NI ne pourra faire l'objet d'un mitage non maîtrisé par des constructions, principales ou annexes.</p> <p>Les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation sont interdits dans toutes les zones, à l'exception des zones Ng et NI dont la vocation est de pouvoir accueillir ce type de structures.</p>
<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer</p> <p><i>Règlement écrit – page 88</i></p>	<p>La règle édictée doit permettre d'assurer une implantation des constructions qui s'inscrit en cohérence avec celle des constructions déjà existantes. Le recul imposé de 5m minimum a également pour objectif de favoriser le stationnement des véhicules sur l'espace privé.</p> <p>En zone N uniquement, la règle de recul minimum de 10m doit permettre d'éviter une sortie directe des véhicules sur une route départementale, pour des questions de sécurité routière.</p>
	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Règlement écrit – pages 88 & 89</i></p>	<p>L'interdiction d'implanter un bâtiment agricole ou forestier sur une limite séparative et d'observer un recul minimum de 10m s'explique par le fait que les engins et véhicules liés à ces exploitations doivent pouvoir manœuvrer à leur guise autour des constructions. Par ailleurs, cette règle trouve sa justification à travers la volonté de limiter l'impact des nuisances liées à ces activités sur les constructions voisines.</p> <p>Le recul de 3m minimum imposé pour les constructions à vocation d'habitat tient compte du fait que les parcelles de la zone naturelle sont généralement de taille suffisante permettant d'éviter qu'une habitation vienne s'implanter directement en limite de la parcelle voisine. Cette règle vise ainsi à limiter l'impact d'une construction nouvelle sur la parcelle voisine en matière d'ensoleillement et de respect de l'intimité. Elle doit également permettre d'assurer qu'une habitation ne viendra pas s'implanter directement en limite d'une parcelle agricole ou boisée et limitera dès lors son impact sur le plan paysager et sur le fonctionnement du milieu naturel, et s'exposera également moins aux nuisances éventuellement générées par l'activité agricole ou forestière.</p>



	<p>Espaces libres de pleine terre à préserver <i>Règlement écrit – page 89</i> <i>Plan des espaces libres de pleine terre à préserver – Document 3b</i></p>	<p>Ces règles doivent permettre d’assurer la préservation d’un minimum d’espace non bâti, notamment pour éviter une artificialisation trop importante et parfois irréversible des terres. Les choix faits par les élus de la CCEMS visent avant tout à favoriser la préservation du cadre de vie et d’espaces de respiration dans les espaces habités de la zone naturelle.</p> <p>La distinction des proportions d’espaces libres de pleine terre à préserver tient avant tout compte des spécificités de chaque commune, bourg et village, plutôt que des zones appliquées à travers le plan de zonage. La présence d’un risque d’inondation ou de remontée de nappes souterraines peut également expliquer l’application de taux plus forts, afin de faciliter l’infiltration des eaux pluviales ou au moins de limiter le phénomène de ruissellement en cas de terre à faible absorption.</p> <p>La zone N n’est pas concernée par l’application de cette règle étant donné que le règlement de cette zone encadre déjà fortement le nombre de constructions autorisées et veille à la préservation du milieu naturel.</p>
	<p>Hauteur des constructions <i>Règlement écrit – pages 89 & 90</i> <i>Plan des hauteurs – Document 3c</i></p>	<p>Les règles de hauteur édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti en fonction des secteurs où elles s’implantent.</p> <p>La règle de hauteur appliquée sur les hameaux de la zone naturelle doit permettre une préservation du paysage bâti et une bonne intégration des constructions d’habitation nouvelles.</p> <p>La zone NI ne fixe pas de hauteur maximale précise, afin de laisser davantage de possibilités pour les projets à vocation touristique. Pour autant, le règlement dit bien que ces constructions devront respecter une bonne intégration paysagère, de façon à préserver le milieu naturel d’un impact trop fort en cas de construction nouvelle en zone NI.</p> <p>Les annexes sont limitées dans leur hauteur maximale, de manière à ne pas se confondre avec les constructions principales et à limiter leur usage à celui d’une annexe.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Gabarits et volumes <i>Règlement écrit – page 91</i></p>	<p>Ces règles visent notamment à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales et à limiter le coût des installations publiques pour protéger des constructions qui comprendraient un sous-sol.</p> <p>Il s’agit également de s’assurer qu’en cas de construction à toit plat, celle-ci limite son impact dans le paysage en évitant la création d’un « cube » qui serait parfaitement symétrique.</p>
	<p>Façades et ouvertures <i>Règlement écrit – pages 91 & 92</i></p>	<p>Ces règles recherchent la préservation de l’architecture traditionnelle normande observée sur les communes de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine.</p> <p>L’enjeu est que toute (éventuelle) nouvelle construction s’intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer. Le règlement du PLUi se veut assez souple à ce sujet, dans le sens où il laisse la possibilité de proposer un projet d’architecture contemporain.</p>



	<p>Toitures et couvertures <i>Règlement écrit – pages 92 & 93</i></p>	<p>L'enjeu est que toute (éventuelle) nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer, en respectant les formes et modes de toiture traditionnellement employés dans le secteur où elle s'implante.</p> <p>Le règlement laisse la possibilité de proposer une construction dont la toiture adopterait un style architectural plus original, tout en veillant systématiquement à ce que tout projet suive une bonne intégration architecturale et urbaine. C'est notamment le cas en ce qui concerne les toitures plates.</p> <p>Le règlement autorise l'installation sur toitures de dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment pour répondre aux attentes de documents cadres tels que les SRCAE de Haute-Normandie. Pour autant, ces installations demeurent cadrées et soumises à la condition de ne pas dénaturer l'architecture des constructions sur lesquelles elles s'implantent.</p>
	<p>Clôtures <i>Règlement écrit – pages 93 & 94</i></p>	<p><u>Les clôtures en front de rue</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en front de rue visent à préserver la qualité du front bâti observée en zone urbaine. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles.</p> <p>Les éléments de clôtures interdits sont considérés comme dégradant pour le paysage bâti appréciable directement depuis la rue et les espaces publics.</p> <p><u>Les clôtures en limites séparatives de propriété</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en limites séparatives doivent permettre de garantir l'intimité sur les parcelles privées, tout en limitant la perte d'ensoleillement qui pourrait intervenir en cas de clôture trop haute. Pour autant, le règlement n'entre pas véritablement dans le détail pour ces clôtures en considérant que celles-ci ne sont, quoiqu'il arrive, pas forcément visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite d'une zone agricole ou naturelle de façon à faciliter le passage de la micro-faune et de répondre aux objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue. Les murs en bauge ne sont pas concernés par cette règle de façon à encourager la construction de clôture reprenant le style architectural traditionnel de la Normandie.</p> <p><u>Règles particulières pour les clôtures situées au sein d'un périmètre de sensibilité autour d'une mare protégée par le règlement du PLUi</u></p>



		Comme indiqué à travers l'article 4 des Dispositions Générales du règlement, la règle interdisant les murs pleins et instaurant un principe de surélévation de la base d'une clôture d'au moins 10cm par rapport au sol dans les secteurs situés à moins de 50m d'une mare repérée au plan de zonage du PLUi vise à faciliter les migrations de faune et favoriser ainsi la préservation de la Trame Verte et Bleue locale.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le patrimoine bâti <i>Règlement écrit – page 94</i>	Ces règles visent à préserver le patrimoine architectural dont jouissent la Communauté de Communes Eure Madrie Seine et ses communes, en protégeant les éléments remarquables du paysage qui incarnent l'histoire du territoire et qui participent à sa richesse. Le règlement renvoie à l'application des règles édictées à travers les Dispositions Générales du règlement (article 4). La limitation des percements des murs protégés doit permettre de garantir la préservation de section de mur suffisante pour conserver un rôle de marqueur du paysage bâti.
	Les espaces paysagers et écologiques <i>Règlement écrit – page 94</i>	Ces règles ont pour but de protéger les éléments naturels importants sur le territoire intercommunal et qui participent activement au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue. Le règlement renvoie à l'application des règles édictées à travers les Dispositions Générales du règlement (article 4).
	Stationnement <i>Règlement écrit – pages 94 & 95</i>	Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone naturelle. Ces règles sont avant tout détaillées concernant les constructions à vocation d'habitation. Plutôt que de déterminer un nombre minimum de places de stationnement pour chaque destination autorisée en zone naturelle, le règlement renvoi à l'élaboration d'une étude du besoin en stationnement en fonction des projets qui seront menés durant l'application du PLUi.
Desserte par les voies publiques ou privées	Accès <i>Règlement écrit – page 96</i>	Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.
	Voirie <i>Règlement écrit – pages 96 & 97</i>	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, notamment à travers la définition des largeurs minimales à observer par type de voirie, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.
Equipements	Stockage des déchets <i>Règlement écrit – page 97</i>	Ces règles visent à prévoir un espace de stockage pour les déchets et éviter ainsi le délaissement sauvage d'ordures ménagères et d'encombrants sur l'espace public.
	Eau potable	Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable. Le règlement précise toutefois que cette règle ne



Desserte par les réseaux	<i>Règlement écrit – page 97</i>	concerne pas les bâtiments à usage d’entrepôt ou de stockage agricole ou forestier, de façon à ne pas contraindre cette activité avec des règles de raccordement sur des bâtiments qui n’en n’éprouvent pas le besoin.
	Eaux usées <i>Règlement écrit – page 97</i>	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau. Comme pour l’eau potable, le règlement précise toutefois que cette règle ne concerne pas les bâtiments à usage d’entrepôt ou de stockage agricole ou forestier, de façon à ne pas contraindre cette activité avec des règles de raccordement sur des bâtiments qui n’en n’éprouvent pas le besoin.
	Eaux pluviales <i>Règlement écrit – pages 97 & 98</i>	Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d’évacuation public. Ces règles permettent également de répondre aux attentes de documents supra-communaux, notamment le SDAGE Seine-Normandie, en matière de gestion des eaux pluviales et de leur traitement à la parcelle.
	Défense incendie <i>Règlement écrit – page 98</i>	Le règlement renvoie ici à l’application de la réglementation en vigueur en matière de défense incendie de façon à assurer la protection des personnes et de leurs biens en cas de nouveau projet de construction.
	Electricité, téléphone, réseaux numériques <i>Règlement écrit – page 98</i>	L’enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage. Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu’ils seront en place, en vue d’améliorer la desserte des futures constructions et de répondre aux objectifs d’aménagement numérique du territoire national.

2.3 La traduction des orientations du PADD à travers le règlement du PLUi

Axe 1 : Dynamiser l'activité économique	
1. Adopter une stratégie de développement économique ambitieuse et qui maîtrise la consommation foncière	
Orientations du PADD	Traduction graphique et réglementaire
<p>1. S'affirmer en tant que territoire attractif et tourné vers les entreprises</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Le plan de zonage classe en zone Uz et Uza, respectivement à vocation principale d'industrie et d'artisanat, les zones d'activités économiques existants au moment de l'élaboration du PLUi. Le règlement de ces zones vise à faciliter le fonctionnement des activités en place et à permettre leur développement. ○ Le règlement permet par ailleurs d'optimiser l'utilisation du foncier dans ces zones, avec des minimums d'espaces libres de pleine terre à préserver réduits (20 à 30%). ○ Le plan de zonage maintient ouverte à l'urbanisation de vastes zones en bord de Seine, sur les communes de Gaillon et du Val d'Hazey (Aubevoye). Le classement en zone 2AU reporte l'ouverture de ces zones, en attente d'une maturation des projets. ○ Le plan de zonage prévoit également le développement de l'activité économique autour de l'autoroute A13, en continuité de la zone actuelle des Champs Chouette. Ce choix a pour conséquence une consommation d'espaces agricoles évidente, mais il se justifie par la présence des infrastructures nécessaires au développement d'une telle zone d'activités. Située au niveau de l'échangeur n°17 de l'autoroute A13, qui plus est sans péage à cet endroit, la zone des Champs Chouette bénéficie d'une accessibilité aisée, sécurisée et adaptée aux poids lourds. Le développement économique attendue sur la CCEMS, notamment en cohérence avec le projet de l'Axe Seine, trouve ainsi tout son intérêt à se traduire à travers l'extension de la zone des Champs Chouette plutôt qu'à la création d'une autre zone qui serait automatiquement plus éloignée de l'axe routier majeur que constitue l'A13 et son échangeur, ce qui irait à l'encontre du principe de réduction des temps de transport. <p>D'autres zones sont également étendues ailleurs sur le territoire, en réponse aux attentes du PADD, comme sur les communes de Clef Vallée d'Eure, Ailly ou Courcelles-sur-Seine.</p>
<p>2. Soutenir une stratégie commerciale cohérente, au service du territoire et de ses habitants</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Le règlement du PLUi fait écho à la stratégie commerciale mise en place par les élus de la CCEMS à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique, traitant de la thématique commerciale. ○ Le plan de zonage classe ainsi en zone Uzc les secteurs de développement du commerce en périphérie, tout en renvoyant à l'application de l'OAP commerciale qui s'occupe quant à elle également des questions relatives au dynamisme commercial des centres-bourgs. ○ Le règlement limite clairement les possibilités de développement du commerce en dehors des secteurs ciblés par l'OAP commerciale, de façon à s'assurer de l'application de la stratégie développée par l'intercommunalité. ○ L'OAP commerciale répond aux attentes du PADD en maintenant une activité de commerces et de services fortes au niveau du pôle principal de Gaillon-Le Val d'Hazey, tout en soutenant l'avenir du commerce de proximité sur les pôles secondaires de Courcelles-sur-Seine et de Clef Vallée d'Eure. ○ Le règlement de la zone urbaine et de ses sous-secteurs reste assez souple pour permettre une certaine mixité fonctionnelle des zones majoritairement occupées par l'habitat. Ainsi, la création de commerces et de services de première nécessité demeure envisageable au sein des villages.
Axe 1 : Dynamiser l'activité économique	
2. Améliorer l'attractivité du territoire en structurant les mobilités et flux de déplacements	
<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'accès au fleuve, - Conforter le rôle de la gare 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sur ces sujets, les pièces réglementaires du PLUi n'ont finalement que peu d'impact. L'attractivité du territoire et l'affirmation des connexions entre ses différents points de communication et de tourisme se fera au travers de politiques publiques parallèle à la mise



<ul style="list-style-type: none"> - Réfléchir aux projets de liaisons et d'attractivité concernant les abords du château de Gaillon 	<p>en application du PLUi, entre le développement du service intercommunal de transports en commun, la concrétisation du projet de la « Seine à vélo », ...</p> <ul style="list-style-type: none"> o Le plan de zonage réserve plusieurs emplacements au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour créer des cheminements doux le long du rû du Canal, sur la commune du Val d'Hazey. Dès lors qu'ils seront mis en place, ces cheminements participeront à l'amélioration de la connexion entre la Seine et les centres-villes de Gaillon et d'Aubevoye.
---	--

Axe 1 : Dynamiser l'activité économique

3. Maintenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution

<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir le développement de l'agriculture, - Veiller à l'accompagnement des changements d'usage des corps de ferme, - Permettre l'évolution et la diversification de l'activité agricole et des pratiques qui y sont liées, - Conserver une agriculture de proximité et diversifiée, - Prendre en compte les besoins de déplacements des engins agricoles dans les bourgs. 	<ul style="list-style-type: none"> o Le plan de zonage permet tout d'abord de préserver de vastes espaces agricoles sur la CCEMS. Certes, des superficies importantes sont ouvertes à l'urbanisation sur des espaces agricoles, notamment pour permettre le développement de l'activité économique. Pour autant, le plan de zonage s'attache en parallèle à remettre en zone agricole (A) des zones qui étaient jusqu'ici ouvrables à l'urbanisation par les documents d'urbanisme communaux. Si bien qu'au final, la part des espaces classés en zone agricole augmente légèrement avec le passage au PLUi (39,4% du territoire dans les documents d'urbanisme communaux, contre 40,4% dans le PLUi). o Pour les corps de ferme intégrés aux bourgs et n'ayant plus d'usage agricole, le plan de zonage les classe en zone urbaine, de façon à pouvoir envisager des changements d'usage, comme par exemple pour répondre aux besoins en logements nouveaux sans consommer de foncier libre de construction. o Le plan de zonage identifie au total 11 constructions ou ensembles de constructions situés en zones agricole ou naturelle et susceptibles de connaître un changement de destination dans les années à venir. Cette disposition permet ainsi une diversification de l'activité agricole et de ses pratiques. o Un certain nombre d'emplacements réservés sont inscrits pour élargir des rues dans des villages et des hameaux, ce qui pourra permettre de faciliter le passage des véhicules et notamment agricoles.
---	---

Axe 1 : Dynamiser l'activité économique

4. Explorer le potentiel de développement de la filière bois

<ul style="list-style-type: none"> - Anticiper les besoins fonciers de façon à préserver les espaces forestiers, - Maintenir les potentialités d'accès aux boisements en lisière urbaine, - Faciliter l'intégration du bois dans la construction. 	<ul style="list-style-type: none"> o Le plan de zonage protège l'essentiel des boisements du territoire intercommunal à travers un classement en zone N inconstructible, auquel peut s'ajouter une protection forte au titre des Espaces Boisés Classés ou bien encore de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. o Le règlement assure qu'aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 15m d'une lisière boisée, permettant ainsi de maintenir les accès à ces secteurs. o Le règlement n'interdit pas l'utilisation du bois dans les constructions, que ce soit en construction neuve, comme en réhabilitation. Il en va avant tout du respect de l'architecture traditionnellement observé dans l'environnement immédiat du secteur de projet.
--	---

Axe 2 : Valoriser un cadre de vie remarquable et développer un tourisme raisonné de qualité tourné vers la nature et le patrimoine

1. Protéger et valoriser les différents paysages du territoire

<p>1. Accompagner les agriculteurs dans la gestion du paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> o La part des espaces classés en zone agricole augmente légèrement avec le passage au PLUi (39,4% du territoire dans les documents d'urbanisme communaux, contre 40,4% dans le PLUi). o Le plan de zonage classe en zones agricole ou naturelle les espaces prairiaux et les coteaux qui maillent le territoire, permettant ainsi de garantir leur protection vis-à-vis du développement de l'urbanisation.
<p>2. Edicter des règles pour la préservation des paysages, du</p>	<ul style="list-style-type: none"> o Le premier souci manifesté à travers le règlement est la préservation des paysages et notamment des paysages bâtis. Les règles édictées visent avant tout à ce que les futurs projets s'insèrent de manière homogène dans l'environnement urbain, en

<p>patrimoine et de l'habitat traditionnel</p>	<p>respectant l'architecture existante. Les règles de toitures et de façades n'empêchent pas que des opérations de rénovation et d'amélioration des performances énergétiques puissent être menées. Dans ce type de cas, le projet devra être justifié pour démontrer du respect du cadre bâti alentour.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le plan des hauteurs a permis aux élus d'adapter les règles en fonction des caractéristiques des zones bâties, de façon à ce que là encore les nouvelles constructions respectent les gabarits et volumes existants. ○ Le plan de zonage permet de conserver des coupures d'urbanisation nettes entre les bourgs et les hameaux, en empêchant ainsi l'étalement linéaire des constructions le long des voies. Ces coupures d'urbanisation, matérialisées par un classement en zones N ou A, permettront ainsi le maintien d'ouvertures paysagères, comme cela est attendu par le PADD. ○ Le plan de zonage classe même certains espaces de grand intérêt paysager en zone Ap ou Np. La dénomination de ces zones dépend du caractère agricole ou naturel du secteur concerné. Pour les deux, le règlement interdit tout simplement toute nouvelle construction pour garantir la préservation complète du paysage.
<p>3. Protéger les paysages remarquables du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les règles édictées visent avant tout à ce que les futurs projets s'insèrent de manière homogène dans l'environnement urbain, en respectant l'architecture existante. ○ Le règlement fixe des hauteurs maximum qui s'inscrivent généralement en cohérence avec celles des constructions existantes, ce qui permet de maintenir les perspectives paysagères sur les monuments protégés du territoire. ○ Le plan de zonage classe certains espaces de grand intérêt paysager en zone Ap ou Np. La dénomination de ces zones dépend du caractère agricole ou naturel du secteur concerné. Pour les deux, le règlement interdit tout simplement toute nouvelle construction pour garantir le maintien des ouvertures paysagères constatées. Seules l'extension encadrée des constructions existantes est autorisée par le règlement dans ces zones Ap et Np.
<p>Axe 2 : Valoriser un cadre de vie remarquable et développer un tourisme raisonné de qualité tourné vers la nature et le patrimoine</p> <p>2. Réduire l'exposition des habitants du territoire aux risques et nuisances</p>	
<p>1. Intégrer la prise en compte des risques dans les futurs projets d'aménagement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Le plan de zonage veille à ne pas encourager au développement de l'habitat à proximité immédiate d'activités économiques présentant des risques industriels, et inversement. Les zones ouvertes à l'urbanisation pour le développement de l'activité demeurent à l'écart des secteurs résidentiels. Sur ce point, les OAP appliqués sur les secteurs de projets fixent des principes de reculs à observer pour limiter l'impact sur les constructions voisines. ○ Le règlement demande à ce que la gestion des eaux pluviales soit faite à l'échelle parcellaire, en privilégiant l'infiltration dans le sol lorsque la nature du substrat le permet. ○ Les risques d'inondation existants sur le territoire sont traités par le règlement du PLUi. Les principaux axes de ruissellement des eaux pluviales sont reportés au plan de zonage et s'accompagnent de périmètre de précaution. Pour ces axes, le règlement fixe des prescriptions à travers l'article 5 de ses Dispositions Générales, de façon à protéger les personnes et leurs biens. <p>Le règlement renvoie également à l'application du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales applicable sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon.</p> <p>Le plan de zonage classe en zone Ni le hameau du Roule, à cheval sur l'ex-commune d'Aubevoye (Le Val d'Hazey) et la commune de Villers-sur-le-Roule. Cette zone est strictement inconstructible. Le règlement va jusqu'à y interdire toute extension, même réduite, des constructions existantes. Celles-ci ne peuvent faire l'objet que de réhabilitations ou de travaux d'intervention qui ne peuvent en aucun cas venir accroître l'occupation du sol. Ceci dans le but de ne pas augmenter le risque d'inondation, ni de créer davantage d'éléments qui seraient susceptibles d'entraver la décrue des eaux en cas de débordement de la Seine.</p> <p>Le plan de zonage rapporte également les secteurs concernés par l'application des deux PPRi de l'Eure moyenne et de l'Eure aval, ainsi que de l'atlas des zones inondables</p>

	<p>de la Seine. D'une part, le règlement renvoie alors à l'application de ces PPRi pour déterminer de l'acceptabilité d'un projet et d'autre part il se garde la possibilité d'interdire tout projet envisagé dans une zone inondable par débordement de la Seine. En parallèle, le règlement du PLUi protège les espaces de zones humides, ainsi que les mares ayant un rôle hydraulique (216 mares selon l'étude réalisée en parallèle du PLUi), ce qui contribue à atténuer les risques d'inondation, comme cela est attendu par le PADD.</p>
<p>2. Réduire la pollution sonore et lumineuse</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Le zonage évite tout rapprochement de l'habitat ou des équipements publics avec les principaux axes de transports du territoire, générateurs de nuisances. Le règlement tient lui compte de l'arrêté préfectoral instaurant des périmètres de nuisances sonores autour de l'autoroute A13, de la RD 6015 et de la voie ferrée Paris-Le Havre, reportés en annexe du dossier de PLUi (cf. Document 4c. Annexe 7). ○ Au-delà du règlement et du zonage, les OAP fixent systématiquement des principes de maintien d'espaces tampons, de bandes paysagères entre les futures constructions et les infrastructures nuisantes.
<p>Axe 2 : Valoriser un cadre de vie remarquable et développer un tourisme raisonné de qualité tourné vers la nature et le patrimoine</p> <p>3. Prendre en compte un patrimoine naturel riche et vital pour l'équilibre du territoire</p>	
<p>1. Maintenir et conforter les continuités écologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Le plan de zonage classe en zone naturelle inconstructible les secteurs identifiés en tant que corridors écologiques et réservoirs de biodiversité par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Le plan s'attache à maintenir des coupures d'urbanisation entre les bourgs et les hameaux, de façon à conserver des axes de passage pour la faune sauvage. ○ Le zonage du PLUi réduit l'étalement urbain qui était jusqu'ici envisagé à travers les documents d'urbanisme communaux (3% de zones AU ou NA, 1,2% de zones AU avec le PLUi). Parmi les zones ouvertes à l'urbanisation, certaines sont de superficie importante. Leurs limites, telles qu'elles sont dessinées par le plan de zonage, ont été définies avec le souci de limiter au maximum l'impact sur le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale. Les OAP qui encadreront les projets à venir sur ces zones comportent par ailleurs des dispositions pour la préservation d'éléments contribuant aux continuités écologiques couverte par les zones AU. La zone AU des Rangées, située en face de l'actuelle zone d'activités des Champs Chouette, au sud de l'autoroute A13 et de l'échangeur de Saint-Aubin-sur-Gaillon, entraîne une consommation d'espace agricole évidente. Pour autant, comme cela est démontré à travers l'évaluation environnementale du PLUi (cf. Document 1c.), l'impact du projet des Rangées sur la Trame Verte et Bleue locale est globalement nul, sinon négligeable d'un point de vue écologique. Certes, une mare présentant un intérêt important d'un point de vue hydrologique se trouve en limite de la zone au niveau du corps de ferme présent au bord de la rue des Bruyères, mais l'OAP des Rangées intègre la problématique des ruissellements et de leur gestion. Par ailleurs, la trame bleue visible à travers la carte de synthèse de l'Axe 2 du PADD se trouve concrètement le long du rû Sergent qui s'écoule en limite de la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon, à près de 500m au sud de la zone AU des Rangées. L'ouverture de cette zone n'a donc pas d'impact avéré sur ce corridor écologique. ○ Le plan de zonage identifie des linéaires de haies, des arbres remarquables, des talus, mais aussi des zones humides qui constituent la Trame Verte et Bleue locale. Le règlement protège ces éléments au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. ○ Le règlement du PLUi protège également un total de 253 mares au titre du L.151-23 du CU, en s'appuyant sur une étude de repérage et de classification de ces mares réalisée en parallèle de l'élaboration du PLUi. Les mares ainsi relevées ont été classées en fonction de leur intérêt sur le plan de la biodiversité, du paysage ou encore d'un point de vue hydrologique en cas de rôle joué dans la régulation du phénomène de ruissellement des eaux pluviales. Les mares reconnues en tant que réservoir de biodiversité et leur rôle joué dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale s'accompagnent alors d'un périmètre de 200m de rayon, au sein duquel les modes de clôtures sont davantage



	<p>réglementés (surélévation, largeur du maillage en cas de grillage) de façon à faciliter le passage de la petite faune sauvage et répondre ainsi à l'objectif de préserver le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue et des corridors écologiques qui la composent.</p>
<p>2. Empêcher le développement des espèces naturelles invasives</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Le règlement oblige à la plantation d'essences végétales locales en cas de constitution de haie ou autre élément naturel. Une liste (non exhaustive) d'essences locales est annexée au règlement du PLUi. Une autre liste de 16 essences invasives avérées est également annexée au règlement du PLUi (Annexe n°3 du règlement) afin de désigner de manière précise les essences à risque invasif.

Axe 2 : Valoriser un cadre de vie remarquable et développer un tourisme raisonné de qualité tourné vers la nature et le patrimoine

4. S'affirmer en tant que territoire ambitieux sur le plan environnemental

<p>1. Améliorer la qualité de l'air et des sols</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ En matière de réduction des rejets de polluants atmosphériques, le PLUi cherche à réduire les distances de déplacements pour les futurs habitants du territoire. En ce sens, les principales opérations d'habitat à venir se trouvent à proximité des principaux axes de transports du territoire et des cœurs urbains appelés à connaître un renforcement du service intercommunal de transports en commun. ○ Pour la gestion des déchets, le règlement de chaque zone renvoie à l'application du règlement intercommunal de collecte des déchets. ○ Le règlement du PLUi identifie (plan de zonage n°2) et protège au sein de ses Dispositions Générales (article 4) les zones humides existantes sur le territoire intercommunal. ○ Les règles d'espaces libres de pleine terre à préserver et le plan qui y est associé doivent permettre de garantir la préservation d'un minimum de surfaces non artificialisées et de contribuer ainsi à ne pas augmenter le phénomène dit des « îlots de chaleur » en zone urbaine. Sur ce point, l'effet positif du PLUi se traduit à la fois à travers le règlement général, comme à travers les OAP applicables sur les sites stratégiques pour le développement des futures opérations d'aménagement.
--	--

<p>2. Protéger la ressource en eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Le PLUi tient compte de la présence des captages en eau potable sur le territoire, en reportant leur périmètre et leur règlement en annexes du dossier (cf. Document 4a. Annexe Servitudes d'Utilité Publique). ○ Le règlement protège les berges et la ripisylve autour des cours en interdisant toute implantation de constructions à moins de 5m des berges d'un cours d'eau. ○ Le développement urbain permis par le plan de zonage se fait au niveau des secteurs desservis par le réseau d'adduction en eau potable. Dans la même logique, les opérations d'urbanisme les plus denses envisagées sur la CCEMS se trouvent au niveau des secteurs disposant d'un réseau d'assainissement des eaux usées.
---	---

<p>3. Accompagner l'évolution des pratiques dans le domaine de l'énergie</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les règles de hauteurs fixées par le PLUi se veulent assez souples de façon à faciliter la réhabilitation des constructions existantes et la mise en place de nouveau systèmes d'isolement, aussi bien pour les constructions neuves que pour les constructions existantes. ○ Les règles en matière de toiture offrent la possibilité de discuter sur l'installation de modes de production d'énergies renouvelables, tout en gardant comme principe incontournable celui de la préservation du cadre bâti existant. ○ Le plan de zonage identifie et protège un certain nombre de cheminements au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme.
---	--

Axe 2 : Valoriser un cadre de vie remarquable et développer un tourisme raisonné de qualité tourné vers la nature et le patrimoine

5. Soutenir le tourisme et faire connaître le territoire d'Eure-Madrie-Seine à travers ses espaces de nature

<p>- Encourager au développement d'un tourisme vert et de loisirs,</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Le plan de zonage identifie les éléments patrimoniaux d'importance que le règlement protège au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en valeur les éléments patrimoniaux remarquables du territoire, - Préserver les accès à la Seine et à l'Eure, en mettant en valeur les espaces de nature en bordure des rivières, - Travailler sur la promotion des déplacements à vélo le long de l'Eure et de la Seine, - Soutenir le fonctionnement des différentes structures d'hébergement et d'accueil pour le tourisme. 	<ul style="list-style-type: none"> o Des secteurs ciblés pour le développement d'activités liées au tourisme et aux loisirs, en valorisant des espaces de nature, sont rapportés à travers le plan de zonage (zone NI). Ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) répondent aux dispositions fixées par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme et doivent permettre de promouvoir le tourisme sur la CCEMS, notamment en vallées d'Eure et de Seine. o Les berges de l'Eure et de la Seine sont protégées via un classement en zone N et par endroits une protection supplémentaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. o Certains cheminements longeant ou accédant aux principaux cours d'eau du territoire sont identifiés et protégés à travers le règlement du PLUi.
--	--

Axe 3 : Maîtriser la dynamique démographique du territoire

1. Les objectifs démographiques et de production de logements d'ici à 2035

<ul style="list-style-type: none"> - Atteindre environ 34 000 habitants, soit une augmentation globale de 5 000 habitants sur le territoire intercommunal par rapport à 2015, - Produire environ 2 200 logements, soit une moyenne de 135 logements par an sur seize années, répartie comme suit : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Environ +1000 logements sur le pôle principal ; ▪ Environ +500 logements sur l'ensemble des pôles secondaires ; ▪ Environ +700 logements sur l'ensemble des villages. - Un principe de densité bâtie moyenne, applicable sur les futures opérations d'aménagement : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40 log./ha sur le pôle principal ▪ 20 log./ha sur les pôles secondaires ▪ 10 log./ha sur les villages - Le développement de l'habitat d'ici à 2035 devra respecter une enveloppe foncière d'environ 100ha maximum en extension de l'enveloppe bâtie. 	<ul style="list-style-type: none"> o Comme cela a été démontré précédemment (<i>B. Les choix retenus pour la construction du PLUi, 6. L'estimation des besoins en foncier, Bilan</i>), les zones constructibles à travers le PLUi doivent permettre de construire environ 2500 logements d'ici à 2035. Soit un chiffre devant permettre d'atteindre l'objectif démographique fixé par le PADD de +5000 habitants supplémentaires. L'organisation des zones constructibles à travers le plan de zonage permet d'estimer le nombre de logements envisageables par communes. Comme cela a été vu précédemment (<i>B. Les choix retenus pour la construction du PLUi, 6. L'estimation des besoins en foncier, Bilan</i>), la production de logements se rapproche fortement de celle définie par le PADD. Le nombre de logements attendus sur le pôle principal atteint l'objectif fixé de 1 000 logements, malgré le manque d'espaces disponibles sur la commune nouvelle du Val d'Hazey et plus particulièrement sur l'ex-commune d'Aubevoye, soumise à un important risque d'inondation par débordement de la Seine et du rû du Canal. Mais la densité de 40 logements par hectare fixée sur les OAP de Gailloncel et des Granges Dîmes (Gaillon) permettent de garantir le potentiel de logements constructibles nécessaire pour atteindre l'objectif du PADD. <p>L'équilibre souhaité par le PADD est par ailleurs respecté concernant la répartition du potentiel en logements sur les communes des catégories « pôles secondaires » et « villages ». En effet, en termes de proportion, le nombre de logements à bâtir sur les villages (820 logements) représente une part de 33% du potentiel total, soit une proportion quasi équivalente à celle sous-entendue à travers le PADD (32%). De nombreuses zones jusqu'ici ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme communaux sur des villages ont été reclassées en zones naturelles ou agricoles au plan de zonage du PLUi valant SCoT. Ce changement de classement représente un total de près de 143ha sur les communes considérées en tant que « villages » (ce chiffre inclus les anciennes communes de Fontaine-Heudebourg, Ecardenville-sur-Eure, Vieux-Villez et Sainte-Barbe-sur-Gaillon). Ces choix ont ainsi permis de contenir le développement urbain et la consommation foncière sur ces communes, en rapport avec l'esprit du PADD et la volonté de préserver l'environnement, l'agriculture et les paysages.</p> <p>Le potentiel de logements sur les pôles secondaires représente quant à lui une part légèrement supérieure à celle attendue par le PADD (27% contre 23% au PADD), mais la différence observée demeure maîtrisée et compatible avec la philosophie globale du projet. D'autant qu'il est ici question de communes faisant office de relais sur le territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> o o La question des densités applicables à travers les futures opérations d'aménagement concerne plutôt les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). o Les zones ouvertes à l'urbanisation pour la construction d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine existante représentent une superficie totale de 78,6ha. Le plan de zonage respecte donc l'objectif fixé par le PADD et son enveloppe maximum de 100ha.
---	--

Axe 3 : Maîtriser la dynamique démographique du territoire

2. Encourager une politique de l'habitat qui permet de répondre aux besoins de chacun tout en limitant la consommation de foncier nouveau

<ul style="list-style-type: none"> - Une politique de l'habitat équilibrée et cohérente est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants, - Stimuler le renouvellement urbain et optimiser la densification des espaces bâtis, - Diversifier le parc immobilier à travers un développement des logements locatifs et l'implantation de typologies de logements variées, - Maintenir la part de logements sociaux au niveau du pôle principal et faciliter un développement éventuel au niveau des pôles secondaires, - Prôner le développement de quartier d'habitat innovant sur le plan environnemental, - Favoriser l'implantation de nouveaux habitants sur les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis, - Favoriser une mixité d'usages et sociale au niveau des principaux secteurs bâtis, <p>Encourager l'arrivée d'actifs sur les zones dédiées à l'emploi et améliorer l'équilibre entre habitat et emploi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> o Le nombre de logements potentiellement constructibles à travers le plan de zonage du PLUi (2500 log.) se répartit de manière assez équitable entre les communes membres de la CCEMS, en respectant les proportions fixées par le PADD. o Parmi ces logements constructibles, la moitié (49%) se trouvent en densification de l'enveloppe urbaine, sans tenir compte des projets de constructions déjà validés au moment de l'élaboration du PLUi. o La diversité fonctionnelle et sociale du parc immobilier revient davantage à l'application des OAP qui constituent un outil plus adapté à la poursuite de ces objectifs que le règlement.
---	---

Axe 3 : Maîtriser la dynamique démographique du territoire

3. Renforcer l'armature du territoire intercommunal

<p>1. Affirmer le rôle du pôle principal</p>	<ul style="list-style-type: none"> o Le pôle principal formé par les communes de Gaillon et du Val d'Hazey est celui qui fait l'objet des surfaces urbanisables les plus importantes à travers le plan de zonage du PLUi, que ce soit en termes d'habitat ou d'activités économiques. Le potentiel de logements constructibles à travers l'application du PLUi est ainsi estimé à environ 1000 unités sur les deux communes de Gaillon et du Val d'Hazey constituant le pôle principal du territoire. o En écho à l'OAP commerciale, le plan de zonage et le règlement canalisent le développement du commerce et des services à la population au niveau des centralités et des principaux pôles périphériques des villes d'Aubevoye et de Gaillon. o Le règlement renvoie à l'application du Site Patrimonial Remarquable sur le centre historique de Gaillon, ce qui doit permettre de sauvegarder le patrimoine existant autour du château faisant la renommée du territoire.
<p>2. Des pôles secondaires nécessaires à l'équilibre du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> o Le développement du commerce et des services de proximité sur les pôles secondaires du territoire est retranscrit à travers l'OAP portant sur la thématique commerciale. o Le plan de zonage ouvre à l'urbanisation une zone AUz sur la commune de Courcelles-sur-Seine, dont l'OAP réglementaire vient, en complément de l'OAP commerciale, prévoir l'installation d'un commerce au bord de la route des Andelys. o Sur les pôles secondaires du territoire, le plan de zonage classe en zones NI plusieurs secteurs susceptibles de recevoir des constructions à vocation d'accueil de touristes.

	<p>Pour autant, il ne s’agit pas de projets touristiques de grande envergure, mais avant tout de projets qui pourront servir à la promotion du territoire et de ses richesses en matière de nature. Leur concrétisation ne devrait ainsi qu’avoir un impact limité, voire nul, sur la circulation routière.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon de Saint-Aubin-sur-Gaillon est classée parmi les pôles secondaires du territoire (malgré l’absence de commerces, services de proximité ou encore d’équipements publics structurants) notamment en raison de sa récente croissance démographique très forte, avec une augmentation du nombre d’habitants de 2% par an entre 1999 et 2015, là où la moyenne intercommunale était de 1,2% sur la même période. Les potentialités de développement économique, là aussi très fortes à Saint-Aubin-sur-Gaillon (zones des Champs Chouette, des Rangées, de St-Paul), ainsi que le passage de l’autoroute A13 et la présence de son échangeur avec la RD 316, dorsale du territoire en direction des Andelys au nord et d’Evreux au sud) explique également ce choix d’inscrire la commune parmi les pôles secondaires du territoire.
<p>3. Des villages à considérer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Le plan de zonage, du fait des zones qu’il rend constructibles sur les communes de la catégorie « villages », permet d’envisager le maintien d’un certain dynamisme démographique sur ces communes à forte dominante rurale. Ce qui permettra de soutenir le fonctionnement des équipements publics existants au sein de ces communes, notamment les écoles. ○ Pour autant, la croissance démographique des villages estimée à travers le zonage retenu reste maîtrisée. Les 820 logements qui devraient être construits sur les villages durant le temps d’application du PLUi permettront l’accueil d’environ 1800 habitants supplémentaires, soit une part représentant 33% de la croissance démographique attendue (+5400 habitants environ), avec une moyenne de 130 habitants supplémentaires sur chacun des 14 villages, sur une durée de 15 années.
<p>Axe 3 : Maîtriser la dynamique démographique du territoire</p> <p><i>4. Réduire les besoins en foncier pour le développement global du territoire</i></p>	
<p>Modérer d’environ 3ha en moyenne par an sa consommation d’espaces naturels et agricoles d’ici à 2035</p>	<p>La réponse à l’objectif portant sur la modération de la consommation d’espaces est détaillée par la suite dans le présent document.</p>
<p>Axe 3 : Maîtriser la dynamique démographique du territoire</p> <p><i>5. Mener une politique de développement en optimisant les services et équipements</i></p>	
<p>1. Une offre en équipements à maintenir</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les principaux secteurs dédiés au développement de l’habitat se trouvent à proximité des équipements majeurs existants sur le territoire de la CCEMS, à savoir au niveau du pôle principal de Gaillon-Le Val d’Hazey et des pôles secondaires. Une zone de 3ha est par exemple ouverte à l’urbanisation sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon et destinée à la production de logements, à proximité immédiate d’une autre zone ouverte pour la création de nouveaux équipements. ○ Le règlement de chaque zone anticipe l’installation des réseaux de communication numérique et oblige les futures constructions à disposer des moyens de raccordement nécessaires.
<p>2. Demeurer au plus près des besoins des habitants</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sans prévoir de projet précis en matière d’équipement médical ou de services à la population, le règlement du PLUi laisse la possibilité au portage d’un projet de cette nature au sein des zones urbaines du territoire.
<p>Axe 3 : Maîtriser la dynamique démographique du territoire</p> <p><i>6. S’appuyer sur la mobilité pour dynamiser le territoire</i></p>	
<p>1. Dynamiser le rôle de la gare de Gaillon-Le Val d’Hazey en tant que pôle multimodal</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Le développement urbain (habitat, activités, commerces) prévu à travers le plan de zonage se trouve essentiellement dans des secteurs proches de la gare de Gaillon-Aubevoye et accessibles depuis et en direction de celle-ci (sur les communes de Gaillon, Le Val d’Hazey et Courcelles-sur-Seine). Les secteurs de développement se



<p>nécessaire aux mobilités locales et externes</p>	<p>trouvent donc également à proximité des principaux équipements publics, commerces et services que compte le territoire, ce qui doit permettre de limiter les besoins en déplacements des ménages et des actifs.</p>
<p>2. Développer les modes de déplacements alternatifs pour enrayer la suprématie de la voiture</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Le plan de zonage identifie un certain nombre de cheminements que le règlement protège au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, de façon à maintenir des possibilités de promenade sur le territoire et entre les principaux cœurs de vie du territoire. ○ Des emplacements réservés sont appliqués à travers le plan de zonage le long du rû du Canal en vue de créer des cheminements piétons, ce qui pourra permettre d'améliorer les connexions douces entre le cœur urbain du territoire et les berges de la Seine.

3. Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3.1 Présentation des OAP du PLUi

a) *Rappel réglementaire*

Comme défini par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

b) *Description et contenu d'une OAP*

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est l'outil le plus opérationnel du Plan Local d'Urbanisme. A travers l'OAP, la CCEMS peut encadrer de façon plus ou moins précise l'aménagement d'un secteur dont les caractéristiques (emplacement, superficie, desserte par les voies et réseaux, etc.) en font un secteur stratégique pour le développement du territoire et pour la création d'habitat, d'activités économiques ou encore d'équipements. Le degré de précision de l'OAP est décidé par la CCEMS elle-même, selon ses attentes et ses objectifs pour le devenir du site concerné et selon sa volonté ou non de veiller à ce que le futur porteur de projet tienne compte de principes incontournables pour l'aménagement du site.

Il n'existe pas de limite géographique à l'application d'une OAP. Celle-ci peut tout aussi bien couvrir de vastes secteurs, comme une parcelle de taille restreinte. Tout dépend en fait des objectifs qui accompagnent la création d'une OAP. Dans tous les cas, une OAP s'applique sur un périmètre précis, matérialisé sur le plan de zonage. Une OAP peut, comme cela vient d'être vu, être définie pour encadrer une future opération d'aménagement. Mais elle peut aussi s'appliquer pour des raisons de

protection paysagère ou patrimoniale. Avec sa faculté de s'adapter facilement au secteur sur lequel elle s'applique, l'OAP offre la possibilité de définir des règles plus précises que le règlement du PLUi.

L'OAP s'organise en deux parties : l'une écrite et l'autre schématique. La partie écrite énonce les règles d'aménagement ou de protection/valorisation paysagère ou patrimoniale à respecter à l'intérieur de son périmètre d'application. Le schéma vient quant à lui matérialiser et spatialiser les éléments constituant la partie écrite, en les dessinant sur le secteur couvert par l'OAP. Le schéma n'a pas vocation à faire la règle, dans le sens où il applique avant tout des principes qui demeurent plus ou moins ajustables en fonction des points de vue de chacun. Pour autant, toute intervention sur le secteur couvert devra être compatible avec les principes portés par l'OAP, qu'il s'agisse des règles écrites, comme des informations portées par le schéma. Ces principes ne pourront en aucun cas être ignorés puisque l'OAP est un document opposable aux tiers.

c) Les OAP du PLUi de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine

Des OAP qui ont valeur de règlement

Les OAP intégrées au PLUi valant SCoT, au nombre de 63, s'articulent autour de la même organisation, comme cela est expliqué ci-après (en application de l'article R.151-8 du CU). Dès lors, le contenu de ces OAP se rejoint assez régulièrement sur des orientations communes, voire souvent identiques. Pour autant, les OAP disposent chacune d'orientations qui leur sont propres et qui déterminent de leurs particularités, portant des principes d'aménagement qui encadreront les futures opérations et constructions sur les secteurs concernés. Les Dispositions Générales des OAP (*Document 5b du dossier de PLUi*) servent justement à centraliser un certain nombre d'orientations qui auraient été inscrites de manière trop redondante au sein des différentes OAP. Ces dispositions s'appliquent ainsi pour l'ensemble des OAP retenues à travers le document d'urbanisme.

La Communauté de Communes Eure Madrie Seine a décidé que les OAP définies à travers son PLUi ont valeur de règlement. Ce choix s'explique par la volonté d'améliorer la lisibilité des règles du document d'urbanisme et pour cela d'éviter les doublons entre l'application du règlement traditionnel et celle des Orientations d'Aménagement et de Programmation, indispensables sur les secteurs stratégiques du territoire où le seul règlement n'est pas suffisant pour cadrer les futurs aménagements et permettre l'atteinte des objectifs du PADD. La volonté de l'intercommunalité est également de donner plus de libertés dans la conception des projets, de possibilités de propositions, toujours sous couvert d'une justification et d'une argumentation cohérente avec la philosophie des dispositions affichées à travers les OAP, mais aussi plus globalement avec celle du règlement général.

Ces OAP respectent alors les dispositions de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*



Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

La liste des OAP appliquées à travers le PLUi

Commune	Nom OAP	Superficie (m ²)	Ref zonage
Ailly	Ailly - OAP chemin du Haridon	11387	AIY-OAP1
	Ailly - OAP rue Saint-Médard	7359	AIY-OAP2
	Ailly - OAP route des Longs Champs	5489	AIY-OAP3
	Ailly - OAP rue de La Broche	4139	AIY-OAP4
	Ailly - OAP Gruchet sud	9801	AIY-OAP5
	Ailly - OAP du Moulin d'Ailly	29858	AIY-OAP6
Autheuil-Aouthouillet	Autheuil-Aouthouillet - OAP du Parc	6433	A-A-OAP1
	Autheuil-Aouthouillet - OAP Eglise Authouillet	11094	A-A-OAP2
	Autheuil-Aouthouillet - OAP rue de l'Avenir	7135	A-A-OAP3
Cailly-sur-Eure	Cailly-sur-Eure - OAP des Sablons	11661	CSE-OAP1
Champenard	Champenard - OAP rue de La Boulaye	13032	CHP-OAP1
	Champenard - OAP rue des Epinières	8072	CHP-OAP2
Clef Vallée d'Eure	Clef Vallée d'Eure - OAP Ecardenville-sur-Eure - rue de Bizay	15119	CVE-OAP1
	Clef Vallée d'Eure - OAP Fontaine-Heudebourg - rue des Bouleaux	25483	CVE-OAP2
	Clef Vallée d'Eure - OAP Fontaine-Heudebourg - rue des Hirondelles	37935	CVE-OAP3
	Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - sentier de Bimorel	20399	CVE-OAP4
	Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - rue du Chemin Vert ouest	22394	CVE-OAP5
	Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - rue du Palis	4971	CVE-OAP6
	Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - rue de la Croix Blanche	3257	CVE-OAP7
	Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - rue du Chemin Vert est	9018	CVE-OAP8
	Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - ferme de La Croix Blanche	6010	CVE-OAP9
Courcelles-sur-Seine	Courcelles-sur-Seine - OAP route des Champs et rue de l'Avenir Nord	74044	CSS-OAP1
	Courcelles-sur-Seine - OAP rue de l'Avenir Sud	10069	CSS-OAP2
	Courcelles-sur-Seine - OAP route des Andelys	76042	CSS-OAP3
Fontaine-Bellenger	Fontaine-Bellenger - OAP rue du Beau Val	26153	FBL-OAP1
	Fontaine-Bellenger - OAP Eco-Parc 4	140958	FBL-OAP2
	Fontaine-Bellenger - OAP Parc du Val d'Ailly	118406	FBL-OAP3
	Fontaine-Bellenger - OAP Gournay	7194	FBL-OAP4
Gaillon	Gaillon - OAP Gailloncel	40595	GAI-OAP1
	Gaillon - OAP Granges Dimes	250399	GAI-OAP2
	Gaillon - OAP Verte Bonne	17171	GAI-OAP3
Heudreville-sur-Eure	Heudreville-sur-Eure - OAP rue de l'Eglise	9085	HSE-OAP1
	Heudreville-sur-Eure - OAP rue de la Baronnerie	22978	HSE-OAP2

Commune	Nom OAP	Superficie (m ²)	Ref zonage
Le Val d'Hazey	Le Val d'Hazey - OAP Sainte-Barbe-sur-Gaillon - Le Mesnil Béhier	11726	VDZ-OAP1
	Le Val d'Hazey - OAP Sainte-Barbe-sur-Gaillon - Côte du Pipet	6090	VDZ-OAP2
	Le Val d'Hazey - OAP Vieux-Villez - rue des Landes	13240	VDZ-OAP3
	Le Val d'Hazey - OAP Vieux-Villez - rue Saint-Denis	5826	VDZ-OAP4
	Le Val d'Hazey - OAP Vieux-Villez - rue Pierre Levaigneur	9414	VDZ-OAP5
	Le Val d'Hazey - OAP Aubevoye - rue de la Roque	20022	VDZ-OAP6
	Le Val d'Hazey - OAP Aubevoye - rue Lavoisier	14858	VDZ-OAP7
Les Trois Lacs	Les Trois Lacs - OAP Bernières-sur-Seine - route des Ecoliers	25136	LTL-OAP1
	Les Trois Lacs - OAP Bernières-sur-Seine - RD513	27951	LTL-OAP2
	Les Trois Lacs - OAP Tosny - coeur de bourg	39368	LTL-OAP3
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP centre-bourg	79331	SAG-OAP1
	Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP Grange Vimont	82235	SAG-OAP2
	Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP Boutonquetils	13112	SAG-OAP3
	Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP des Doguets	5218	SAG-OAP4
	Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP Les Corricards	115381	SAG-OAP5
	Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP Côte des Sables	13868	SAG-OAP6
	Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP St Paul	199479	SAG-OAP7
	Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP Champs Chouette sud	143306	SAG-OAP8
	Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP des Rangées	233380	SAG-OAP9
Saint-Etienne-sous-Bailleul	Saint-Etienne-sous-Bailleul - OAP rue des Grouettes	8143	SEB-OAP1
	Saint-Etienne-sous-Bailleul - OAP Brosville	3188	SEB-OAP2
Saint-Julien-de-la-Liègue	Saint-Julien-de-la-Liègue - OAP rue du Froc de Ville	6543	SJL-OAP1
	Saint-Julien-de-la-Liègue - OAP rue de l'Acre Fayel	5269	SJL-OAP2
	Saint-Julien-de-la-Liègue - OAP rue Saint-Laurent	5099	SJL-OAP3
Saint-Pierre-de-Bailleul	Saint-Pierre-de-Bailleul - OAP de la rue du Bout aux Petits	8940	SPB-OAP1
Saint-Pierre-la-Garenne	Saint-Pierre-la-Garenne - OAP du Haut Godard	25546	SPG-OAP1
	Saint-Pierre-la-Garenne - OAP rue des Huttes	5066	SPG-OAP2
Villers-sur-le-Roule	Villers-sur-le-Roule - OAP rue de l'Ouverdière	18913	VSR-OAP1
	Villers-sur-le-Roule - OAP rue des Viviers	2627	VSR-OAP2
	Villers-sur-le-Roule - OAP route de Gaillon	11621	VSR-OAP3

d) *L'OAP portant sur la thématique commerciale*

Dans le cadre de la procédure d'élaboration d'un PLUi valant Schéma de Cohérence Territoriale, la CCEMS s'est engagée dans une étude du fonctionnement du commerce à l'échelle de son territoire. Ce travail de concertation entre les différentes communes membres de la CCEMS, mené en seulement 6 mois, a tout d'abord permis de faire émerger les enjeux du devenir commercial et de ses structures sur le territoire d'EMS. Il a ensuite permis de s'accorder sur une armature commerciale qu'il s'agit donc de respecter à travers l'application du PLUi valant SCOT. Dans ce but, une OAP traitant spécifiquement de la thématique commerciale a été élaborée. Elle détermine la stratégie adoptée pour l'aménagement commercial du territoire et en fixe les objectifs. Elle décrit ensuite son champ d'application, en précisant bien que cette OAP s'articule avec les autres pièces réglementaires du PLUi (règlement, zonage).

L'OAP donne enfin les orientations à suivre pour le fonctionnement du commerce sur le territoire. Elle détermine pour cela de localisations préférentielles pour le développement du commerce, entre localisations de centralité et localisation de périphérie, en précisant pour chacune leurs vocations (taille de commerces, rythme de fonctionnement).

Il est question d'un document réglementaire en capacité de répondre à un souci d'équilibre en matière de commerces à l'échelle du territoire intercommunal, dans un contexte national de fragilisation des entités commerciales de centres-bourgs et de développement accru des zones commerciales de périphéries. Cette OAP permet de répondre à l'objectif du PADD pour une stratégie commerciale cohérente et menée en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés (PADD, Axe 1, Objectif 1).



3.2 Justification de l'élaboration des OAP du PLUi

Les OAP à vocation d'habitat ont notamment été définies pour permettre de répondre aux objectifs du PADD en matière de production de logements.

Commune	Nom OAP	
Ailly	Ailly - OAP chemin du Haridon	<p>Ce secteur constitue une réserve foncière intéressante dans le cœur de bourg d'Ailly, sur une superficie d'environ 1ha. La définition d'une OAP répond ici aux attentes du PADD en termes de maîtrise de la consommation d'espaces pour l'atteinte des objectifs de production des logements nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants à l'avenir. L'OAP fixe ainsi un objectif en cohérence avec les principes de densité bâtie donnés par le PADD pour les nouvelles opérations de logements, avec une production attendue d'environ 9 logements.</p> <p>Les règles définies par l'OAP permettent par ailleurs de répondre aux objectifs formulés à travers le second Axe du PADD en matière de préservation du paysage bâtis et des silhouettes urbaines.</p>
	Ailly - OAP rue Saint-Médard	<p>Là aussi, l'OAP a pour rôle d'encadrer la mobilisation d'un terrain représentant un espace intéressant pour l'accueil de nouveaux logements dans le village d'Ailly.</p> <p>L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation vise la production d'environ 6 logements, ce qui est cohérent avec l'objectif de densité donné à travers le troisième Axe du PADD.</p> <p>Les règles fixées doivent permettre une bonne intégration des futures constructions dans le village, répondant ainsi à l'objectif du PADD en matière de préservation des paysages urbains (Axe 2, Objectif 1). L'OAP fixe un principe d'espace non bâti (jardin) à préserver au nord de l'opération, de façon à maintenir une distance entre l'activité agricole voisine et les futures constructions.</p>
	Ailly - OAP route des Longs Champs	<p>L'application d'une OAP sur ce terrain vise avant tout à garantir d'une certaine optimisation dans l'utilisation du foncier. Avec la construction d'environ 4 logements nouveaux sur ce terrain de 0,5ha, l'OAP répond donc aux attentes du PADD pour limiter la consommation d'espace pour le développement de l'habitat.</p>



		L'OAP recherche également une bonne intégration paysagère et architecturale des futures constructions, en limite du hameau de Gruchet.
	Ailly - OAP rue de La Broche	<p>Là aussi, l'application d'une OAP sur ce terrain vise avant tout à garantir d'une certaine optimisation dans l'utilisation du foncier. Avec la construction d'environ 3 logements nouveaux sur ce terrain de 0,4ha, l'OAP répond donc aux attentes du PADD pour limiter la consommation d'espace pour le développement de l'habitat.</p> <p>L'OAP recherche également une bonne intégration paysagère et architecturale des futures constructions, dans le cœur du hameau de Gruchet.</p>
	Ailly - OAP Gruchet sud	<p>L'OAP vient cadrer le développement de l'habitat en épaissement du hameau de Gruchet, en respectant la forme globale de l'enveloppe bâtie du hameau, et définir des règles d'urbanisme pour permettre une bonne intégration paysagère et architecturale des futures constructions (PADD, Axe 2, Objectif 1). Les clôtures installées en limite sud du site devront demeurer perméables au passage de la petite faune sauvage, de façon à maintenir une certaine continuité écologique avec l'espace agricole voisin (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p> <p>L'OAP vise également à encadrer les accès au site depuis la rue de la Mare des Fosses.</p>
	Ailly - OAP du Moulin d'Ailly	<p>Le site industriel du Moulin d'Ailly est susceptible de se développer dans les années à venir, ce qui induit un besoin en foncier nouveau. La définition d'une OAP sur ce secteur encadre ce développement économique, de façon à s'assurer que les futures constructions répondent au besoin d'évolution d'activités de secteurs secondaires et tertiaires, ainsi que pour veiller à une bonne intégration paysagère de cette extension, par le biais d'une lisière paysagère (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p> <p>Cette OAP permet aussi de répondre à la volonté affichée à travers le PADD (Axe 1, Objectif 1, B.) de favoriser à travers le PLUi un dynamisme de l'activité économique sur l'ensemble du territoire de la CCEMS.</p>
Autheuil-Authouillet	Autheuil-Authouillet - OAP du Parc	<p>Cette OAP s'applique sur un secteur stratégique pour le développement d'un projet commercial, en entrée du bourg d'Autheuil.</p> <p>L'OAP fait ainsi écho à la stratégie commerciale attendue par la CCEMS (PADD, Axe 1, Objectif 1, 2.), tout en revoyant à l'application de l'OAP portant sur la thématique</p>



		<p>commerciale, de façon à s’assurer de la complémentarité des structures commerciales sur le territoire et pour permettre un bon fonctionnement des commerces en vallée d’Eure.</p> <p>L’OAP fixe par ailleurs des objectifs en termes de protection des éléments architecturaux en place (PADD, Axe 2, Objectif 1), en particulier le mur en pierres situés le long de la rue. L’implantation d’une structure commerciale à cet endroit devra par ailleurs avoir un impact limité sur l’aspect renvoyé par le pourtour du village.</p>
	<p>Autheuil-Authouillet - OAP Eglise Authouillet</p>	<p>L’OAP répond aux attentes du PADD en termes de construction de nouveaux logements sur le territoire intercommunal (Axe 3, Objectif 1). L’objectif de production d’environ 8 logements est cohérent avec le principe de densités donnés par le PADD pour les nouvelles opérations. L’OAP fixe par ailleurs un minimum de 10% de logements locatifs à produire sur le site, ce qui traduit les objectifs du PADD pour un parc immobilier diversifié (Axe 3, Objectif 2).</p>
	<p>Autheuil-Authouillet - OAP rue de l’Avenir</p>	<p>Le terrain en question représente un potentiel foncier intéressant pour la construction de nouveaux logements en densification de l’enveloppe urbaine.</p> <p>L’OAP répond ainsi à la volonté d’optimiser l’utilisation du foncier sur le territoire et applique l’objectif de densité bâtie attendu par le PADD (Axe 3, Objectif 1).</p> <p>Le document détermine également de l’implantation des futures constructions, en veillant à ce que celles-ci demeurent à distance raisonnable des limites nord et ouest du site, de façon à préserver le cadre de vie et les vues dans le village d’Authouillet.</p> <p>L’OAP protège par ailleurs la mare présente sur le secteur, ce qui permet de maintenir un élément naturel à la fois constitutif de la Trame Verte et Bleue locale (PADD, Axe 2, Objectif 3) et acteur de la gestion du risque d’inondation sur la commune d’Autheuil-Authouillet (PADD, Axe 2, Objectif 2).</p>
<p>Cailly-sur-Eure</p>	<p>Cailly-sur-Eure - OAP des Sablons</p>	<p>L’OAP encadre l’aménagement du seul secteur de superficie importante pouvant accueillir de nouveaux logements à Cailly-sur-Eure, en raison des nombreuses contraintes et risques naturels qui existent sur la commune. Les élus de la commune de Cailly-sur-Eure ont accepté de réduire de manière conséquente la zone qui était jusqu’ici ouverte à l’urbanisation dans le POS communal. Ce sont 4,5ha qui ont ainsi été reclassés en zone naturelle. La zone AU restante demeure de superficie restreinte</p>



		<p>(1,17ha) et correspond à un urbanisme maîtrisé, ne créant pas d'excroissance de cette partie de l'enveloppe bâtie.</p> <p>L'objectif de l'OAP est avant tout de répondre aux attentes du PADD en termes de densité bâtie (Axe 3, Objectif 1), de façon à limiter l'extension urbaine.</p> <p>L'OAP cherche également à ce que la future opération respecte les paysages existants, en vallée d'Eure et en pied de coteau (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p> <p>Elle détermine également des règles de clôtures pour faciliter le passage de la petite faune sauvage, dans un secteur situé au niveau d'un corridor écologique important, entre la plaine agricole et les coteaux au nord et les étangs et l'Eure à Fontaine-Heudebourg (Clef Vallée d'Eure) à l'ouest (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p> <p>L'OAP traite également de l'enjeu important représenté par le risque d'inondation, en renvoyant à la fois à l'application du PPRi de l'Eure moyenne, mais aussi en fixant des prescriptions visant à réduire l'exposition des personnes et de leurs biens (PADD, Axe 2, Objectif 2).</p>
<p>Champenard</p>	<p>Champenard - OAP rue de La Boulaye</p>	<p>Cette OAP permet de répondre aux objectifs du PADD en termes de production de logements sur la CCEMS (Axe 3, Objectif 1), tout en portant sur une opération qui revient à densifier le centre-bourg de Champenard, même s'il est question de consommation d'un espace jusqu'ici utilisé par l'activité agricole. Cette opération permettra d'épaissir le centre-bourg, sans pour autant entraîner un étalement urbain sur des terres agricoles « vitales » étant donné leur situation géographique (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p> <p>L'OAP définit les contours de la future opération, qui comprendra une majorité de logements individuels, mais qui incite aussi à la mitoyenneté entre les constructions et qui demande à ce qu'un minimum de deux logements locatifs soient produits sur le site (PADD, Axe 3, Objectif 2).</p>
	<p>Champenard - OAP rue des Epinières</p>	<p>L'OAP porte sur un secteur situé en entrée du bourg de Champenard. Il est ainsi question à travers l'OAP de veiller à la préservation du paysage bâti d'une entrée de bourg qualitative sur ce point (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p>



		<p>La future opération permettra également de répondre aux objectifs du PADD en termes de production de logements sur la CCEMS, mais aussi d'utilisation intelligente du foncier disponible pour limiter les besoins en étalement urbain (Axe 3, Objectif 1).</p>
<p>Clef Vallée d'Eure</p>	<p>Clef Vallée d'Eure - OAP Ecardenville-sur-Eure - rue de Bizay</p>	<p>Il est question d'une opération qui permettra de développer le parc immobilier en vallée d'Eure, au niveau du cœur de bourg d'Ecardenville-sur-Eure faisant partie de la commune nouvelle de Clef Vallée d'Eure.</p> <p>L'OAP se base sur un principe de densité bâtie correspondant à celui attribué aux communes de la catégorie « villages » par le PADD (Axe 3, Objectif 1), étant donné que ce dernier précise également que c'est avant tout le bourg de La Croix-Saint-Leufroy qui incarne le véritable pôle secondaire de la CCEMS en vallée d'Eure.</p> <p>L'OAP traite par ailleurs de la gestion du risque de ruissellement des eaux pluviales, en réponse aux attentes du PADD (Axe 2, Objectif 2).</p> <p>L'opération devra également prévoir l'aménagement d'une connexion douce, de manière à faciliter les déplacements en modes doux au sein du bourg d'Ecardenville (PADD, Axe 3, Objectif 6).</p>
	<p>Clef Vallée d'Eure - OAP Fontaine-Heudebourg - rue des Bouleaux</p>	<p>L'OAP doit permettre de répondre aux besoins en logements nouveaux sur le territoire de la CCEMS et en vallée d'Eure (PADD, Axe 3, Objectif 1). L'opération répondra à l'objectif de densité bâtie fixé par le PADD pour les communes de la catégorie « villages » à laquelle se rattache le village de Fontaine-Heudebourg en termes de caractéristiques urbaines.</p> <p>L'OAP vise à engager une réflexion pour une bonne intégration des futures constructions, en pied de coteau (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p> <p>La prise en compte d'une canalisation de gaz est également intégrée à l'OAP, pour permettre la protection des futurs résidents vis-à-vis de cette infrastructure. C'est ce qui explique le découpage de la zone, afin d'éviter d'empiéter de manière trop importante sur la canalisation. Il en va de même concernant le risque de ruissellements (PADD, Axe 2, Objectif 2).</p>
	<p>Clef Vallée d'Eure - OAP Fontaine-Heudebourg - rue des Hirondelles</p>	<p>Situé en entrée du bourg de Fontaine-Heudebourg, l'opération répondra au besoin de logements nouveaux sur la CCEMS (PADD, Axe 3, Objectif 1), tout en veillant à</p>



		<p>favoriser une bonne intégration paysagère des futures constructions, en pied de coteau (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p> <p>L’OAP fixe des principes de protection paysagère, notamment à travers la préservation des arbres existants et le maintien de 50% d’espaces non bâtis perméables, ce qui permet également de répondre à la nécessité d’une bonne gestion des eaux pluviales sur le site (PADD, Axe 2, Objectif 2).</p> <p>L’OAP demande à ce que la future opération laisse des possibilités de passage pour la petite faune sauvage, de manière à maintenir le fonctionnement d’un corridor écologique en limite de l’espace agricole à l’est et au nord (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p>
	<p>Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - sentier de Bimorel</p>	<p>Cette OAP doit permettre de répondre aux objectifs de production de logements sur la CCEMS (PADD, Axe 3, Objectif 1), tout en renforçant l’armature du territoire (PADD, Axe 3, Objectif 3) en construisant ici des logements en quantité importante sur le pôle secondaire de La Croix-Saint-Leufroy (Clef Vallée d’Eure). Le nombre de logements fixé à travers l’opération (environ 45 logements) traduit la densité bâtie fixée par le PADD, avec 20 log./ha sur les opérations menées sur les pôles secondaires du territoire.</p> <p>L’intégration paysagère des futures constructions fait partie intégrante de l’OAP (PADD, Axe 2, Objectif 1), sur un secteur situé en pied de coteau et en entrée de village, ouvert sur l’espace agricole.</p> <p>L’OAP demande à ce que la future opération laisse des possibilités de passage pour la petite faune sauvage, de manière à maintenir le fonctionnement d’un corridor écologique en limite de l’espace agricole à l’ouest et au nord (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p>
	<p>Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - rue du Chemin Vert ouest</p>	<p>L’OAP doit permettre de répondre aux objectifs de production de logements sur la CCEMS (PADD, Axe 3, Objectif 1), tout en renforçant l’armature du territoire (PADD, Axe 3, Objectif 3) en construisant ici des logements en quantité importante sur le pôle secondaire de La Croix-Saint-Leufroy (Clef Vallée d’Eure). Le nombre de logements fixé à travers l’opération (environ 35 logements) est cohérent avec la densité bâtie fixée par le PADD.</p>



		<p>Cette opération, menée au niveau d'un terrain dont l'emplacement se trouve en continuité directe de l'enveloppe urbaine existante, permet de limiter l'étalement urbain, comme attendu par le PADD (Axe 2, Objectif 3 ; Axe 3, Objectif 1).</p> <p>L'OAP fixe par ailleurs des principes de desserte du site devant permettre de faciliter les circulations entre les quartiers résidentiels, le cœur de bourg et les cheminements extérieurs (PADD, Axe 3, Objectif 6).</p>
	<p>Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - rue du Palis</p>	<p>L'OAP vise avant tout à éviter le gaspillage de foncier sur le pôle secondaire de Clef Vallée d'Eure et le bourg de La Croix-Saint-Leufroy. Avec un objectif de 8 logements à produire sur un terrain de 0,5ha, l'OAP permet ainsi de respecter les objectifs de densité bâtie donnés par le PADD (Axe 3, Objectif 1).</p> <p>L'OAP tient également compte de la proximité avec les espaces agricoles côté ouest, de façon à éviter la constitution de clôtures « opaques » en limite de ces espaces, au risque de créer une enveloppe urbaine imperméable pour la petite faune sauvage (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p>
	<p>Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - rue de la Croix Blanche</p>	<p>L'OAP vise avant tout à éviter le gaspillage de foncier sur le pôle secondaire de Clef Vallée d'Eure et le bourg de La Croix-Saint-Leufroy. Avec un objectif de 5 logements à produire sur un terrain de 0,3ha, l'OAP permet ainsi de respecter les objectifs de densité bâtie donnés par le PADD (Axe 3, Objectif 1).</p> <p>L'aménagement du site devra par ailleurs prévoir une connexion avec l'opération voisine du « Chemin Vert ouest », de façon à faciliter les déplacements dans le cœur du bourg de La Croix-Saint-Leufroy (PADD, Axe 3, Objectif 6).</p>
	<p>Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - rue du Chemin Vert est</p>	<p>Cette OAP encadre le développement de l'activité sur la zone de la Croix Blanche et répond ainsi à la volonté affichée à travers le PADD (Axe 1, Objectif 1, B.) de favoriser à travers le PLUi un dynamisme de l'activité économique sur l'ensemble du territoire de la CCEMS.</p>
	<p>Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - ferme de La Croix Blanche</p>	<p>Les élus de Clef Vallée d'Eure ont souhaité l'application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur de manière à encadrer un éventuel projet de réhabilitation de ce corps de ferme de taille importante et situé dans le cœur de bourg de La Croix-Saint-Leufroy.</p>



		L'objectif de l'OAP est avant tout de garantir la préservation de la qualité architecturale du site (PADD, Axe 2, Objectif 1, 2.).
Courcelles-sur-Seine	Courcelles-sur-Seine - OAP route des Champs et rue de l'Avenir Nord	<p>Cette OAP est établie sur deux sites, entre la route des Champs et la rue de l'Avenir (côté nord). Son objectif est de lier tout nouveau développement de l'habitat sur la commune de Courcelles-sur-Seine à l'implantation d'une structure commerciale (PADD, Axe 1, Objectif 1, 2.) en cohérence avec les dispositions portées par l'OAP traitant de la thématique commerciale.</p> <p>La création de logements sur la commune de Courcelles-sur-Seine, considéré comme un pôle secondaire du territoire, doit également permettre de répondre aux objectifs du PADD en termes de développement du parc immobilier (Axe 3, Objectif 1) et de renforcement de l'armature du territoire intercommunal (Axe 3, Objectif 3). Les hauteurs maximales fixées par l'OAP (11m au faîtage) doivent permettre de répondre aux objectifs de densité bâtie attendus par le PADD (Axe 3, Objectif 1) pour ainsi réduire les besoins en étalement urbain.</p> <p>L'OAP porte également sur un secteur dédié au fonctionnement des équipements publics, en rapport avec l'objectif du PADD de maintenir une offre de qualité en matière d'équipements et de services de proximité (Axe 3, Objectif 5).</p>
	Courcelles-sur-Seine - OAP rue de l'Avenir Sud	<p>Il est question d'un secteur en densification de l'enveloppe urbaine existante et pouvant être mobilisé pour y créer de l'habitat.</p> <p>L'OAP veille avant tout à fixer un objectif du nombre de logements à produire, afin de respecter la densité bâtie attendue par le PADD pour les opérations de ce type (Axe 3, Objectif 1). En ce sens, la règle de hauteurs maximales définie par l'OAP doit permettre de limiter l'emprise au sol des constructions et donc de maintenir des espaces non bâtis participant à la qualité de vie sur la commune de Courcelles-sur-Seine.</p>
	Courcelles-sur-Seine - OAP route des Andelys	Cette OAP est à vocation d'activités économiques et doit permettre de répondre à la volonté affichée à travers le PADD (Axe 1, Objectif 1, B.) de favoriser à travers le PLUi un dynamisme de l'activité économique sur l'ensemble du territoire de la CCEMS.



Fontaine-Bellenger	Fontaine-Bellenger - OAP rue du Beau Val	<p>Cette OAP vise avant tout à encadrer l'aménagement d'un secteur de taille importante et représentant une possibilité d'épaissir la partie nord du bourg de Fontaine-Bellenger, en continuité de quartiers résidentiels déjà existants.</p> <p>Cette opération doit permettre de répondre aux objectifs du PADD en termes de production de logements (Axe 3, Objectif 1), mais aussi de limitation de l'étalement urbain.</p> <p>L'OAP définit par ailleurs un principe de maintien d'une certaine porosité au niveau de la limite partagée avec l'espace agricole au sud, de façon à faciliter le passage de la petite faune sauvage</p>
	Fontaine-Bellenger - OAP Eco-Parc 4	<p>Le développement de la quatrième phase de la zone d'activité « Eco-Parc » est menée par l'Agglomération Seine-Eure mais déborde sur le territoire la CCEMS et la commune de Fontaine-Bellenger. L'OAP ainsi définie permet de donner les grandes lignes directrices pour l'aménagement de ce secteur, en continuité directe avec celui qui sera mené à partir de l'application du PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure.</p>
	Fontaine-Bellenger - OAP Parc du Val d'Ailly	<p>Il est question d'un projet mixte, alliant à la fois construction de logements nouveaux, création de locaux commerciaux et développement de structures d'hébergement touristiques. L'OAP définie permet ainsi de préciser la destination des secteurs qui composent le site.</p> <p>La création de logements permet de répondre à l'objectif de production de logements attendu par le PADD (Axe 3, Objectif 1). Dans le même temps, la création de locaux commerciaux fait écho à l'objectif du PADD de maintenir un maillage commercial de proximité et d'encourager aux nouveaux projets dans les cœurs de bourgs (Axe 1, Objectif 1, C.). Enfin, la présence de structures d'hébergement traduit un autre objectif du PADD, celui de soutenir les projets d'accueil de touristes sous toutes ses formes pour faire connaître le territoire d'Eure-Madrie-Seine (Axe 2, Objectif 5).</p> <p>L'OAP sert à protéger le milieu naturel et boisé qui occupe une large partie du site (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p>
	Fontaine-Bellenger - OAP Gournay	<p>Cette OAP est établie dans le cœur du hameau de Gournay, un hameau identifié comme étant densifiable à travers le diagnostic urbain. L'objectif de l'OAP est de répondre aux objectifs du PADD en termes de production de logements (Axe 3,</p>



		<p>Objectif 1), tout en permettant de ne pas créer d'étalement sur des zones naturelles et agricoles extérieures aux enveloppes bâties.</p> <p>L'OAP tient compte de la présence d'une activité artisanale au nord du site et veille à ce que les futures constructions ne s'implantent pas trop près de cette activité.</p> <p>Le site étant concerné par un aléa fort de retrait et de gonflement d'argiles, l'OAP interdit la création de sous-sols et de toute construction en excavation du sol, afin de protéger les habitants et leurs biens comme l'attend le PADD (Axe 2, Objectif 2).</p> <p>La gestion des eaux pluviales devra également être prévue sur un secteur pouvant être soumis à un phénomène de ruissellement de ces eaux.</p>
<p>Gaillon</p>	<p>Gaillon - OAP Gailloncel</p>	<p>L'aménagement de ce secteur de superficie relativement importante répond tout d'abord à la volonté de limiter l'étalement urbain sur le territoire de la CCEMS au cours de prochaines années (PADD, Axe 2, Objectif 3 ; Axe 3, Objectifs 1, 2 & 4) en mobilisant du foncier à l'intérieur de la ceinture matérialisée par la RD 316. Il doit aussi permettre de construire un nombre important de logements sur la commune de Gaillon, pôle principal du territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectifs 1 & 3).</p> <p>Le nombre de logements inscrit à travers l'OAP (160) répond au principe de densité fixé par le PADD (Axe 3, Objectif 1), avec l'application d'une densité de 40 log./ha. L'OAP détermine par ailleurs une certaine mixité dans l'offre de logements qu'il s'agit de proposer à travers l'opération, avec un minimum de 20% de logements locatifs et de 30% de petits logements (T2 et T3), pour répondre aux besoins d'une population diversifiée (PADD, Axe 3, Objectif 2).</p> <p>L'OAP définit également des orientations en matière d'accès au site et de liens avec les quartiers environnants de Gaillon (PADD, Axe 3, Objectif 6). Il devra ainsi être prévu des aménagements pour modes doux, de manière à faciliter les déplacements doux sur le site de l'opération, mais également en direction des quartiers et itinéraires de promenade voisins, notamment en direction du centre-ville de Gaillon.</p> <p>Les futures constructions devront observer un certain recul par rapport à la RD 316, de façon à protéger les habitants des nuisances liées à la circulation routière (PADD, Axe 2, Objectif 2).</p>



	<p>Gaillon - OAP Granges Dimes</p>	<p>Le besoin en foncier pour répondre aux objectifs de production de logements étant important et les possibilités de mobilisation peu nombreuses, le PLUi maintient l'ouverture à l'urbanisation de cette vaste zone en entrée de la ville de Gaillon.</p> <p>L'OAP des Granges Dîmes doit permettre de produire les logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par le PADD (Axe 3, Objectif 1).</p> <p>Le nombre de logements inscrit à travers l'OAP (550) répond au principe de densité fixé par le PADD (Axe 3, Objectif 1), avec l'application d'une densité de 40 log./ha sur les 14,2ha réellement constructibles. L'OAP détermine par ailleurs une certaine mixité dans l'offre de logements qu'il s'agit de proposer à travers l'opération, avec un minimum de 20% de logements locatifs et de 30% de petits logements (T2 et T3), pour répondre aux besoins d'une population diversifiée (PADD, Axe 3, Objectif 2).</p> <p>L'OAP définit également des orientations en matière d'accès au site et de liens avec les quartiers environnants de Gaillon (PADD, Axe 3, Objectif 6). Il devra ainsi être prévu des aménagements pour modes doux, de manière à faciliter les déplacements doux sur le site de l'opération, mais également en direction des quartiers et itinéraires de promenade voisins, notamment en direction du centre-ville de Gaillon.</p> <p>L'aménagement de la zone devra tenir compte à la fois des nuisances existantes autour du site, mais aussi du risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales et par remontée de sources d'eau souterraines (PADD, Axe 2, Objectif 2). L'OAP cherche également à maîtriser le déroulement de l'aménagement, à travers un phasage qu'elle définit de façon à étaler dans le temps l'apparition des constructions dans ce secteur.</p> <p>La préservation des paysages constitue également un objectif important de l'OAP (PADD, Axe 2, Objectif 1). Sans pour autant prétendre que l'opération n'aura aucun impact sur les paysages, l'OAP définit des règles de hauteur progressive et d'implantation des constructions afin de limiter l'impact visuel de l'opération.</p> <p>L'OAP protège des éléments naturels (haies, mares) constitutifs de la Trame Verte et Bleue locale (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p>
	<p>Gaillon - OAP Verte Bonne</p>	<p>Cette OAP s'applique sur une zone destinée au développement de l'activité artisanale au bord de la RD 316. Elle doit permettre de répondre à la volonté affichée à travers le</p>



		PADD (Axe 1, Objectif 1, B.) de favoriser à travers le PLUi un dynamisme de l'activité économique sur l'ensemble du territoire de la CCEMS.
Heudreville-sur-Eure	Heudreville-sur-Eure - OAP rue de l'Eglise	<p>Il s'agit de combler un espace agricole en « dent creuse », le long de la rue de l'Eglise. La construction de logements à cet endroit va dans le sens de l'objectif fixé par le PADD concernant le maintien d'un certain dynamisme sur les villages du territoire (Axe 3, Objectif 3).</p> <p>L'atteinte portée à l'activité agricole reste modérée, étant donné que la forme et l'emplacement du secteur ne permettent pas d'envisager le maintien à long terme de l'agriculture à cet endroit, entre des habitations du bourg d'Heudreville-sur-Eure. Le périmètre de la zone AU demeure intégré à la forme globale de l'enveloppe bâtie. L'espace agricole qu'elle consomme est celui qui constituait jusqu'ici une pénétrante au sein de cette enveloppe. L'OAP veille par ailleurs à ce que les futures constructions restent à une certaine distance des espaces exploités par l'agriculture et de l'exploitation agricole au nord.</p> <p>L'implantation et le volume des constructions à venir seront en cohérence avec le paysage bâti environnant (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p>
	Heudreville-sur-Eure - OAP rue de la Baronnerie	<p>L'enjeu est ici de permettre le renouvellement d'un secteur jusqu'ici dédié à de l'activité économique. Mais l'emplacement du site, dans le cœur de bourg et au bord de l'Eure, ne permet plus d'envisager tout développement ni poursuite de l'activité en question.</p> <p>L'OAP vient encadrer le réaménagement du secteur, en orientant sa destination (à vocation d'habitat), en précisant le devenir des bâtiments existants et en faisant en sorte que l'utilisation du foncier se fasse de manière efficace afin de réduire les besoins en étalement urbain sur le territoire intercommunal.</p> <p>L'OAP fixe les possibilités d'accès au site et les circulations à prévoir, de façon à optimiser les usages et faire en sorte que le renouvellement de ce site n'entraîne pas de difficultés de circulation ou de risques liés à la circulation routière dans le cœur de bourg (PADD, Axe 3, Objectif 6).</p>
Le Val d'Hazey	Le Val d'Hazey - OAP Sainte-Barbe-sur-Gaillon - Le Mesnil Béhier	Cette OAP doit contribuer à répondre à l'objectif de production de logements du PADD (Axe 3, Objectif 1). Le nombre de logements visés par l'OAP correspond à une



		<p>densité donnée pour les communes de la catégorie « villages », étant donné que le PADD considère que, au sein de la commune du Val d’Hazey, seule l’ancienne commune d’Aubevoye répond aux critères attribués au pôle principal du territoire.</p>
	<p>Le Val d'Hazey - OAP Sainte-Barbe-sur-Gaillon - Côte du Pipet</p>	<p>Cette OAP doit contribuer à répondre à l’objectif de production de logements du PADD (Axe 3, Objectif 1). Le nombre de logements visés par l’OAP correspond à une densité donnée pour les communes de la catégorie « villages », étant donné que le PADD considère que, au sein de la commune du Val d’Hazey, seule l’ancienne commune d’Aubevoye répond aux critères attribués au pôle principal du territoire.</p> <p>La mobilisation de ce secteur permet de répondre aux objectifs du PADD en matière de densification de l’enveloppe urbaine et de réduction de l’étalement urbain (PADD, Axe 3, Objectifs 1, 2 & 3).</p>
	<p>Le Val d'Hazey - OAP Vieux-Villez - rue des Landes</p>	<p>Cette OAP doit contribuer à répondre à l’objectif de production de logements du PADD (Axe 3, Objectif 1). Le nombre de logements visés par l’OAP correspond à une densité donnée pour les communes de la catégorie « villages », étant donné que le PADD considère que, au sein de la commune du Val d’Hazey, seule l’ancienne commune d’Aubevoye répond aux critères attribués au pôle principal du territoire.</p> <p>Ce secteur se trouve en entrée du bourg de Vieux-Villez, au bord de la RD 6015. Les nuisances sonores engendrées par la circulation sont prises en compte à travers l’OAP qui fixe un principe de recul des constructions par rapport à la route (PADD, Axe 2, Objectif 2). L’OAP demande également à ce que le boisement qui effectue la transition entre le site de projet et la RD 6015 soit maintenu, de façon à faire écran aux nuisances sonores, tout en permettant de limiter l’impact paysager du projet en entrée de ville qui conservera ainsi son aspect naturel (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p>
	<p>Le Val d'Hazey - OAP Vieux-Villez - rue Saint-Denis</p>	<p>L’OAP vise ici à encadrer la constructibilité sur ce terrain situé en continuité du bourg de Vieux-Villez. Le nombre de logements attendus sur le secteur correspond à l’objectif de densité de 10 log./ha donné par le PADD (Axe 3, Objectif 1).</p> <p>La zone AU couverte par l’OAP demeure intégrée à la forme globale de l’enveloppe bâtie constituée. Même si elle correspond à de l’étalement urbain, celui-ci demeure très restreint (0,6ha), s’inscrit en continuité directe des zones bâties existantes et n’entraîne aucune extension de réseau (viaire, eau potable, eaux usées) car déjà</p>



		<p>desservi sur deux côtés. L'intégration paysagère du projet constitue un enjeu important, en limite de la zone agricole (PADD, Axe 2, Objectif 1). C'est pourquoi l'OAP demande à ce que les pourtours du site soient conservés en tant qu'espaces non bâtis.</p>
	<p>Le Val d'Hazey - OAP Vieux-Villez - rue Pierre Levaigneur</p>	<p>La mobilisation de ce secteur permet de répondre aux objectifs du PADD en matière de densification de l'enveloppe urbaine et de réduction de l'étalement urbain (PADD, Axe 3, Objectifs 1, 2 & 3). Elle contribue par ailleurs à produire les logements nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants dans les années à venir (PADD, Axe 3, Objectif 1).</p> <p>Le projet, tel qu'il est envisagé à travers l'OAP, devra prévoir une voirie traversante, pour faciliter les circulations dans le village de Vieux-Villez, aussi bien pour les véhicules motorisés, comme pour les modes doux (PADD, Axe 3, Objectif 6).</p>
	<p>Le Val d'Hazey - OAP Aubevoye - rue de la Roque</p>	<p>L'objectif de cette OAP est de permettre de mobiliser cet espace situé entre le coteau et la ville d'Aubevoye, pour y développer de l'habitat.</p> <p>Cette OAP doit ainsi permettre d'atteindre les objectifs de production de logements fixés par le PADD (Axe 3, Objectif 1), tout en visant une certaine diversité dans la production de logements envisagée sur le secteur, entre des logements locatifs et des logements de taille réduite, entre T2 et T3 (PADD, Axe 3, Objectif 2).</p> <p>L'OAP veille à ce que le mur présent le long de la rue de la Roque soit pris en considération dans l'aménagement de la zone (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p> <p>La partie ouest du secteur devra être préservée en tant qu'espace non bâti, de façon à conserver une distance vis-à-vis du coteau, pour ainsi limiter l'impact paysager de l'opération (PADD, Axe 2, Objectif 1) de même que pour protéger la biodiversité en lisière de l'espace boisé (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p>
	<p>Le Val d'Hazey - OAP Aubevoye - rue Lavoisier</p>	<p>Cette OAP est à vocation d'activités économiques et doit permettre de répondre à la volonté de poursuivre le développement de l'activité et des emplois sur la CCMS dans les années à venir (PADD, Axe 1, Objectif 1).</p> <p>La mobilisation de ce secteur doit permettre de prolonger la rue Lavoisier jusqu'à la voie desservant la station d'épuration d'Aubevoye et la RD 65, pour ainsi améliorer les circulations sur la zone. La proximité avec la gare de Gaillon-Aubevoye est également signalée à travers l'OAP, qui encourage à la réflexion d'une liaison en modes doux entre</p>



		<p>les entreprises à venir et la gare, pour faciliter l'accès pour les futurs actifs à l'infrastructure majeur de transport présente sur le territoire (PADD, Axe 3, Objectif 6).</p> <p>L'OAP s'occupe également de prévenir le risque d'inondation par débordement du rû du Canal (PADD, Axe 2, Objectif 2). C'est pourquoi la partie ouest du site doit être préservée en tant qu'espace non bâti.</p>
Les Trois Lacs	Les Trois Lacs - OAP Bernières-sur-Seine - route des Ecoliers	<p>Cette OAP doit permettre de répondre aux objectifs du PADD en termes de soutien au dynamisme démographique des communes (Axe 3, Objectif 3).</p> <p>Le nombre de logements visés en cohérent avec la densité atténue par le PADD (Axe 3, Objectif 1). L'OAP s'applique sur un secteur en densification de l'enveloppe urbaine, ce qui permet de limiter les besoins en foncier nouveau pour le développement de l'urbanisation (PADD, Axe 3, Objectif 2).</p>
	Les Trois Lacs - OAP Bernières-sur-Seine - RD513	<p>Cette OAP doit permettre de répondre aux objectifs du PADD en termes de soutien au dynamisme démographique des communes (Axe 3, Objectif 3).</p> <p>Le nombre de logements visés en cohérent avec la densité atténue par le PADD (Axe 3, Objectif 1).</p> <p>L'OAP veille à maintenir des distances d'implantation entre les futures constructions et le milieu boisé voisin, de façon à répondre aux objectifs du PADD portant sur la protection du patrimoine naturel et des continuités écologiques (Axe 2, Objectif 3).</p> <p>L'OAP permet également de garantir que les futures constructions entreprises s'intégreront dans le paysage environnant et que leur volume ne dépassera pas en hauteur la cime des arbres voisins. Ceci pour limiter l'impact de l'opération sur le paysage de la boucle de Seine et les vues depuis Château Gaillard sur la commune des Andelys.</p>
	Les Trois Lacs - OAP Tosny - Cœur de bourg	<p>Cette OAP s'établit sur le seul secteur véritablement mobilisable pour la construction de logements sur l'ancienne commune de Tosny, ce qui permet de répondre aux objectifs du PADD en termes de soutien au dynamisme démographique des communes (Axe 3, Objectif 3).</p> <p>Le périmètre de l'OAP respecte celui du Grand Site de France, appliqué sur l'ensemble de la boucle de Seine et la commune des Trois Lacs. L'OAP veille ainsi à ce que la future</p>



		<p>opération respecte les paysages du secteur (PADD, Axe 2, Objectif 1) et que les nouvelles constructions s’intègrent en continuité du cœur de bourg de Tosny.</p> <p>L’OAP fixe par ailleurs un principe de connexion douce à créer avec la rue principale qui traverse le bourg, de façon à faciliter les déplacements et la desserte de la future opération (PADD, Axe 3, Objectif 6).</p>
<p>Saint-Aubin-sur-Gaillon</p>	<p>Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP Centre-bourg</p>	<p>Cette OAP répond tout d’abord à un objectif de production de logements sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon, pôle secondaire du territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectif 1).</p> <p>L’OAP répond également à un objectif de développement des équipements publics à proximité des lieux d’habitation, à divers endroits du territoire et notamment sur les communes identifiées en tant que pôles secondaires (PADD, Axe 3, Objectif 5).</p> <p>L’OAP tient compte des dysfonctionnements hydrauliques et des difficultés d’infiltration des eaux pluviales dans un sol argileux, d’où l’adaptation de la densité bâtie attendue à travers l’opération, en réponse à l’objectif du PADD de protéger les habitants et leurs biens des risques naturels (Axe 2, Objectif 2). L’OAP renvoie par ailleurs au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) en application sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon.</p> <p>L’OAP invite par ailleurs à ce que la future opération comprenne une certaine diversité de formes de logements, de façon à répondre aux besoins de diverses catégories d’habitants (PADD, Axe 3, Objectif 2).</p> <p>Le projet devra respecter les règles d’intégration paysagère et architecturale énoncées à travers l’OAP (PADD, Axe 2, Objectif 1), tout en amenant à des constructions maîtrisant mieux leur consommation énergétique (PADD, Axe 2, Objectif 4).</p> <p>L’OAP oriente par ailleurs le pétitionnaire vers la plantation de haies d’essences locales, ce qui permet de lutter contre l’arrivée d’espaces invasives (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p>



	<p>Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP Grange Vimont</p>	<p>Cette OAP vise avant tout à encadrer les éventuelles divisions parcellaires qui pourraient se manifester sur le quartier de la Grange Vimont, affichant actuellement une très faible densité bâtie (2 log./ha).</p> <p>L'enjeu pour la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon est ici de préserver le cadre de vie de ce quartier, en évitant des divisions parcellaires trop nombreuses.</p>
	<p>Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP Boutonquetils</p>	<p>Cette OAP vise avant tout à encadrer la constructibilité sur un secteur stratégique pour le développement du bourg de Saint-Aubin-sur-Gaillon.</p> <p>L'OAP tient compte des dysfonctionnements hydrauliques et des difficultés d'infiltration des eaux pluviales dans un sol argileux, d'où l'adaptation de la densité bâtie attendue à travers l'opération, en réponse à l'objectif du PADD de protéger les habitants et leurs biens des risques naturels (Axe 2, Objectif 2). L'OAP renvoie par ailleurs au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) en application sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon.</p> <p>Le projet devra respecter les règles d'intégration paysagère et architecturale énoncées à travers l'OAP (PADD, Axe 2, Objectif 1), tout en amenant à des constructions maîtrisant mieux leur consommation énergétique (PADD, Axe 2, Objectif 4).</p> <p>L'OAP permet par ailleurs de protéger le patrimoine bâti existant le long de la rue (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p> <p>L'OAP oriente par ailleurs le pétitionnaire vers la plantation de haies d'essences locales, ce qui permet de lutter contre l'arrivée d'espaces invasives (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p>
	<p>Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP des Doguets</p>	<p>Cette OAP vise avant tout à encadrer la constructibilité sur un secteur qui susceptible d'être divisé pour y construire des logements, en continuité directement du centre-bourg de Saint-Aubin-sur-Gaillon.</p> <p>Les nouvelles constructions devront respecter les règles d'intégration paysagère et architecturale énoncées à travers l'OAP (PADD, Axe 2, Objectif 1), tout en amenant à des constructions maîtrisant mieux leur consommation énergétique (PADD, Axe 2, Objectif 4).</p>



		<p>L'OAP oriente par ailleurs le pétitionnaire vers la plantation de haies d'essences locales, ce qui permet de lutter contre l'arrivée d'espaces invasives (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p>
	<p>Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP Les Corricards</p>	<p>Cette OAP vient encadrer l'aménagement d'un quartier déjà partiellement bâti ou en cours de construction. Son objectif est de s'assurer que le nombre de logements créés sur le secteur correspondra bien au projet initialement imaginé.</p> <p>L'OAP permet également de gérer le nombre d'accès aux parcelles privées, notamment en cas de divisions parcellaires.</p> <p>L'OAP oriente par ailleurs le pétitionnaire vers la plantation de haies d'essences locales, ce qui permet de lutter contre l'arrivée d'espaces invasives (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p> <p>Elle protège aussi l'espace boisé situé au nord de l'opération, de même que les cœurs d'îlot qui doivent être maintenus en tant qu'espaces de jardin, ou en tout cas non bâtis (PADD, Axe 2, Objectif 4).</p>
	<p>Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP Côte des Sables</p>	<p>Cette OAP encadre avant tout le développement de l'activité en extension de la zone de la Côte des Sables, le long de la RD 6015. L'OAP a avant tout pour but de gérer la question de l'accès au site étendu, de même que celle du risque de ruissellement des eaux pluviales (PADD, Axe 2, Objectif 2).</p> <p>L'OAP tient compte de l'étude menée au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme et applique ainsi une distance d'implantation de 30m pour l'implantation des futures constructions par rapport à l'axe de la RD 6015.</p>
	<p>Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP St Paul</p>	<p>Cette OAP répond à la volonté de la CCEMS de soutenir le développement de l'activité économique sur son territoire (PADD, Axe 1, Objectif 1, B.).</p> <p>L'OAP sert aussi à s'assurer de la préservation d'un minimum du Bois de St Paul présent sur la frange est du site et constituant un corridor écologique qu'il s'agit de conserver (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p> <p>Les futures constructions devront respecter un certain volume et une certaine emprise au sol, de façon à limiter leur impact sur les paysages (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p>



	<p>L'OAP de Saint-Paul fait l'objet d'une programmation, visant à assurer que la mobilisation de cette zone ne pourra se faire avant que les autres zones dédiées au développement de l'activité économique sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon ne soient elles-mêmes bâties. Cette règle a pour but de différer dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Saint-Paul et de garantir ainsi une meilleure répartition de l'utilisation du foncier dans le temps. Avec cette règle, la mobilisation de cette zone ne se fera donc qu'en cas de nécessité avérée.</p>
<p>Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP Champs Chouette sud</p>	<p>Cette OAP répond à la volonté de la CCEMS de soutenir le développement de l'activité économique sur son territoire (PADD, Axe 1, Objectif 1, B.).</p> <p>A l'origine, dans le PLU de la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon, la zone des Champs Chouette sud était d'une superficie de 25ha et s'étendait sur l'espace agricole au sud (<i>en rouge sur l'extrait de zonage ci-dessous</i>).</p>  <p>Afin de réduire l'impact de l'extension de la zone d'activités sur le milieu agricole et l'exploitation des Noës voisine du site (zone Np au sud-est), les élus de la CCEMS ont choisi de reclasser en zone A la surface entourée en rouge ci-dessus et représentant au total 11ha. Ce choix s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD de protéger le</p>



		<p>milieu agricole (Axe 1) et de réduire la consommation de ces espaces par l’urbanisation (Axe 3).</p> <p>L’OAP veille par ailleurs à ce que soit maintenue une bande d’espaces non bâtis le long de l’espace agricole côté sud, de façon à limiter l’impact du développement économique sur cette activité, mais aussi pour réduire l’impact visuel des futures constructions.</p> <p>Les futures constructions devront respecter un certain volume et une certaine emprise au sol, de façon à limiter leur impact sur les paysages (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p> <p>L’OAP traite par ailleurs de la question du risque de ruissellement des eaux pluviales (PADD, Axe 2, Objectif 2).</p>
	<p>Saint-Aubin-sur-Gaillon - OAP des Rangées</p>	<p>Cette OAP répond à la volonté de la CCEMS de soutenir le développement de l’activité économique sur son territoire et notamment autour de l’autoroute A13 (PADD, Axe 1, Objectif 1, B.).</p> <p>L’aménagement des deux parties du site, tel qu’il est prévu à travers l’OAP, devra se traduire par une certaine diversité en matière d’activités économiques, entre artisanat, hébergement hôtelier et restauration. Cette offre pourra notamment permettre d’offrir des possibilités d’hébergement pour les touristes désireux de s’arrêter sur le territoire intercommunal (PADD, Axe 2, Objectif 5).</p> <p>Afin de protéger l’activité agricole voisine, le périmètre de l’OAP retenu fait en sorte de ne pas enclaver l’exploitation agricole présente au niveau de la rue des Bruyères. L’OAP fixe également un principe d’espaces non bâtis à maintenir au-dessus de la limite séparative partagée avec ce corps de ferme, de façon à limiter l’impact de l’implantation de futurs bâtiments à proximité de l’exploitation et limiter ainsi les problèmes de voisinage.</p> <p>L’OAP veille par ailleurs à ce que les accès au site se fasse dans des conditions sécurisées, alors que les deux sites sont riverains d’une voie très empruntée (RD 316).</p> <p>L’OAP traite par ailleurs de la question du risque de ruissellement des eaux pluviales (PADD, Axe 2, Objectif 2).</p> <p>Les futures constructions devront par ailleurs observer un recul conséquent par rapport aux limites de l’autoroute A13, accompagné par des aménagements paysagers</p>



		importants, de façon à limiter l’impact visuel lié à la mobilisation d’un site qui constitue la vitrine de la CCEMS (PADD, Axe 2, Objectif 1).
Saint-Etienne-sous-Bailleul	Saint-Etienne-sous-Bailleul - OAP rue des Grouettes	<p>L’OAP a essentiellement pour but d’encadrer la mobilisation de ce terrain qui représente une grande dent creuse au sein du bourg de Saint-Etienne-sous-Bailleul. La volonté des élus est avant tout d’éviter une dénaturation du secteur et qu’un trop grand nombre de constructions s’implantent sur ce terrain, chose qui pourrait porter atteinte au cadre de vie, à la bonne entente entre voisins et à l’état de la rue des Grouettes, déjà entamé par un trafic routier relatif mais malgré tout conséquent pour un village de la taille de Saint-Etienne-sous-Bailleul.</p> <p>L’OAP protège ainsi le fond de parcelle qui doit demeurer non bâti, en tant qu’espace de jardin, ainsi que la qualité paysagère du site, déjà constitué d’un certain nombre d’arbres et d’alignements végétaux en limite avec la rue des Grouettes. L’enjeu est d’éviter la mise à nu du terrain et de respecter le cadre de vie rural du village.</p>
	Saint-Etienne-sous-Bailleul - OAP Brosville	<p>Là encore, l’OAP a pour objectif principal d’encadrer la constructibilité sur un secteur mobilisable en limite de hameau. Les élus ont souhaité maintenir le caractère constructible du terrain, tout en limitant le nombre de constructions possibles à deux unités.</p> <p>L’OAP s’assure ainsi de la préservation du paysage, en bordure de hameau, tout en gérant également la préservation du patrimoine architectural sur le site (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p>
Saint-Julien-de-la-Liègue	Saint-Julien-de-la-Liègue - OAP rue du Froc de Ville	<p>L’application d’une OAP sur ce secteur s’explique tout d’abord par la volonté des élus de la commune d’encadrer le nombre de constructions nouvelles sur un terrain qui était jusqu’ici constructible à travers la Carte Communale de Saint-Julien-de-la-Liègue.</p> <p>L’OAP prévient également du risque d’inondation par ruissellement des eaux pluviales et protège les futures constructions (PADD, Axe 2, Objectif 2).</p> <p>La vocation de l’OAP est par ailleurs de s’assurer qu’en cas de nouvelle construction, celle-ci s’implante de façon cohérente par rapport au reste du bâti existant, en entrée de village qui plus est (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p>



	<p>Saint-Julien-de-la-Liègue - OAP rue de l'Acre Fayel</p>	<p>Là aussi, l'application d'une OAP sur ce secteur s'explique tout d'abord par la volonté des élus de la commune d'encadrer le nombre de constructions nouvelles sur un terrain qui était jusqu'ici constructible à travers la Carte Communale de Saint-Julien-de-la-Liègue.</p> <p>L'OAP s'assure de la bonne intégration paysagère des futures constructions, situées en limite de l'espace agricole et en entrée de village (PADD, Axe 2, Objectif 1). Les clôtures en fond de parcelles devront ainsi demeurer perméables au passage de la petite faune sauvage, afin d'éviter de créer un front urbain « opaque » en limite de l'espace agricole (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p>
	<p>Saint-Julien-de-la-Liègue - OAP rue Saint-Laurent</p>	<p>Là encore, l'application d'une OAP sur ce secteur s'explique tout d'abord par la volonté des élus de la commune d'encadrer le nombre de constructions nouvelles sur un terrain qui était jusqu'ici constructible à travers la Carte Communale de Saint-Julien-de-la-Liègue.</p> <p>L'OAP s'assure de la bonne intégration paysagère des futures constructions, situées en limite de l'espace agricole et en entrée de village (PADD, Axe 2, Objectif 1). Les clôtures en fond de parcelles devront ainsi demeurer perméables au passage de la petite faune sauvage, afin d'éviter de créer un front urbain « opaque » en limite de l'espace agricole (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p> <p>L'OAP anticipe un possible risque de ruissellement des eaux pluviales en fixant un principe de surélévation des constructions (PADD, Axe 2, Objectif 2).</p>
<p>Saint-Pierre-de-Bailleul</p>	<p>Saint-Pierre-de-Bailleul - OAP de la rue du Bout aux Petits</p>	<p>L'OAP encadre la constructibilité du terrain en fixant un nombre de constructions à réaliser en cohérence avec la densité attendue par le PADD (Axe 3, Objectif 1).</p> <p>L'OAP rappelle que le secteur est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques et que les futures constructions devront observer une architecture compatible avec ce classement (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p>
<p>Saint-Pierre-la-Garenne</p>	<p>Saint-Pierre-la-Garenne - OAP du Haut Godard</p>	<p>Cette OAP vise à optimiser l'utilisation du foncier sur un secteur ouvert à l'urbanisation par le Plan d'Occupation des Sols de la commune, mais urbanisé seulement partiellement, dans sa partie centrale. L'objectif à travers l'OAP est d'envisager une</p>



		<p>opération d'ensemble pour entreprendre un aménagement intelligent de la zone, sans risque de voies en impasse et de perte inutile d'espace (PADD, Axe 3, Objectif 2).</p> <p>Le nombre de constructions fixé par l'OAP apparaît légèrement inférieur à la densité donnée par le PADD (Axe 3, Objectif 1), mais cela s'explique en raison de la forme des terrains encore disponibles et qui rend difficile une utilisation optimale du foncier.</p> <p>Les questions paysagères ont une place importante à travers cette OAP, sur un secteur ouvert sur la plaine agricole. Les règles d'urbanisme ont ainsi pour but de limiter l'impact visuel des futures constructions (PADD, Axe 2, Objectif 1). Celles-ci devront observer un recul minimum par rapport à la limite de l'espace agricole.</p> <p>Les clôtures en fond de parcelles devront demeurer perméables au passage de la petite faune sauvage, afin d'éviter de créer un front urbain « opaque » en limite de l'espace agricole (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p>
	<p>Saint-Pierre-la-Garenne - OAP rue des Huttes</p>	<p>Cette OAP encadre le nombre de nouvelles constructions possibles en extension du bourg de Saint-Pierre-la-Garenne. Ce nombre est cohérent avec la densité attendue par le PADD (Axe 3, Objectif 1).</p> <p>Les constructions devront observer une architecture et une implantation cohérente avec le paysage bâti environnant, en entrée de bourg (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p> <p>Les clôtures en fond de parcelles devront demeurer perméables au passage de la petite faune sauvage, afin d'éviter de créer un front urbain « opaque » en limite de l'espace agricole (PADD, Axe 2, Objectif 3).</p>
<p>Villers-sur-le-Roule</p>	<p>Villers-sur-le-Roule - OAP rue de l'Ouverdière</p>	<p>Il est question d'un secteur potentiellement divisible, en densification de l'enveloppe urbaine du bourg de Villers-sur-le-Roule. L'OAP a ainsi pour vocation principale d'encadrer la constructibilité sur ce terrain, en fixant un nombre de logements à produire en cohérence avec la densité bâtie attendue par le PADD (Axe 3, Objectif 1).</p> <p>L'OAP définit des règles de hauteurs maximales des constructions compatibles avec le paysage bâti environnant (PADD, Axe 2, Objectif 1), alliant constructions hautes (R+1+C) et basses (R+C).</p>



		<p>L'OAP fixe un principe de connexion douce à créer avec la rue Postel, de manière à faciliter les déplacements des futurs résidents dans le village (PADD, Axe 3, Objectif 6).</p> <p>L'OAP permet également d'interdire la construction de sous-sols ou de bâtiments en excavation du sol en raison d'un risque de remontée de sources d'eau souterraines. Elle répond ainsi à l'objectif du PADD concernant la prévention des risques naturels et la protection des habitants et de leurs biens (Axe 2, Objectif 2).</p>
	<p>Villers-sur-le-Roule - OAP rue des Viviers</p>	<p>L'objectif de cette OAP est avant tout d'encadrer la constructibilité sur un terrain en dent creuse dans le village de Villers-sur-le-Roule.</p> <p>L'OAP s'assure qu'en cas de nouvelles constructions, celles-ci s'intégreront de façon respectueuse de l'environnement bâti existant (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p> <p>L'OAP permet également d'interdire la construction de sous-sols ou de bâtiments en excavation du sol en raison d'un risque de remontée de sources d'eau souterraines. Elle répond ainsi à l'objectif du PADD concernant la prévention des risques naturels et la protection des habitants et de leurs biens (Axe 2, Objectif 2).</p>
	<p>Villers-sur-le-Roule - OAP route de Gaillon</p>	<p>Ce secteur correspond à un terrain bâti de grande superficie, en entrée du bourg de Villers-sur-le-Roule. Ce terrain représente un potentiel de division parcellaire que les élus de la commune ont souhaité encadrer. L'OAP permet ainsi de fixer un nombre maximum de logement qui reste cohérent avec la densité attendue par le PADD (Axe 3, Objectif 1).</p> <p>La part d'espaces libres non bâtis perméables donnée par l'OAP (70%) se veut suffisamment forte pour limiter le nombre de constructions nouvelles sur ce terrain, assurer une certaine infiltration des eaux pluviales dans le sol, mais aussi pour préserver le paysage bâti du village (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p> <p>La hauteur des futures constructions restera limitée à un maximum de 8m, de façon à préserver le paysage d'entrée de bourg vis-à-vis de l'impact que pourrait entraîner la création de constructions hautes.</p> <p>L'OAP assure également la protection du mur en pierres situé le long de la route de Gaillon et qui constitue un véritable marqueur du paysage d'entrée de bourg (PADD, Axe 2, Objectif 1).</p>



		<p>L'OAP fixe enfin un principe de connexion douce à prévoir avec le domaine du Bois de la Belle Fille, de façon à faciliter les balades et les déplacements des futurs résidents (PADD, Axe 3, Objectif 6).</p>
--	--	--

4. Justification des différentes prescriptions et protections définies à travers le règlement

4.1 Les emplacements réservés

a) *Rappel*

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme définit les éléments suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

b) *Les emplacements réservés inscrits à travers le PLUi*

Le PLUi de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine comprend 76 emplacements réservés, répartis sur 13 communes du territoire et présentés à travers le tableau suivant. Par souci de lisibilité, ces emplacements réservés sont numérotés par commune.



Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)	Ref cadastrales	Ref zonage
Ailly	ER 1	Création d'un espace de stationnement en lien avec le cimetière	Commune	1175	B0166	AIY-ER1
Autheuil-Authouillet	ER 1	Création d'un cheminement piéton	Commune	157	Do201	A-A-ER1
Cailly-sur-Eure	ER 1	Création d'un espace de stationnement	Commune	465	A0204	CSE-ER1
	ER 2	Elargissement de la voirie (rue des Joncs)	Commune	1745	ZB0003, ZB0004, ZB0005	CSE-ER2
Champenard						
Clef Vallée d'Eure	ER 1	Extension du cimetière	Commune	2608	ZM0067, ZM0100	CVE-ER1
	ER 2	Extension du cimetière	Commune	2143	ZM0062	CVE-ER2
	ER 3	Elargissement de la rue du Chemin Vert et création d'une voirie	Commune	2849	ZL002, ZL005	CVE-ER3
	ER 4	Elargissement de la rue du Chemin Vert	Commune	7441	ZL0018, ZL0023, ZL0024, ZL0025, ZL0026, ZL0039, ZL0058	CVE-ER4
	ER 5	Elargissement de la voirie et aménagement du carrefour entre la rue du Chemin Vert et la rue de Gaillon	Commune	471	C0036, ZL0003	CVE-ER5
	ER 6	Amélioration de la visibilité et aménagement du carrefour entre la rue du Palis et la rue de la Motte	Commune	84	E0695	CVE-ER6
	ER 7	Aménagement du carrefour entre le chemin du Quatrième Hussard et la route de Saint-Vigor	Commune	99	F0257	CVE-ER7
	ER 8	Aménagement d'une voie douce	Commune	659	ZB0016	CVE-ER8
	ER 9	Elargissement de la rue des Bouleaux	Commune	933	ZB0016	CVE-ER9
Courcelles-sur-Seine						
Fontaine-Bellenger	ER 1	Extension de la salle des fêtes	Commune	6034	A0392, A0394, A0698, A0849	FBL-ER1
	ER 2	Création d'un espace de stationnement et extension du cimetière	Commune	11	ZB0034	FBL-ER2
	ER 3	Elargissement du carrefour de la résidence du Beau Val et du chemin des Cabots	Commune	21	A0374	FBL-ER3
	ER 4	Elargissement du carrefour de la rue du Val et du chemin des Cabots	Commune	873	A0819	FBL-ER4
Gaillon	ER 1	Création d'un espace public	Commune	4825	AD0255	GAI-ER1
	ER 2	Extension de l'école	Commune	5057	Al0095, Al0101	GAI-ER2
	ER 3	Elargissement de voirie (rues du Mont Saint-Martin et du Bois de Grammont)	Commune	5652	E0201, E0202, E0203, E0204, E0207, E0314, E0315, E0385, E0532, E0533, AB0166, AB0274, AB0276, AB0281, AB0282, AB0283, AB0284	GAI-ER3
Heudreville-sur-Eure	ER 1	Extension du cimetière	Commune	2224	ZB0173	HSE-ER1
	ER 2	Création d'un cheminement doux	Commune	1773	AC0249, AC0252, AC0254, AC0255, AC0261, AC0262, ZB0016	HSE-ER2
	ER 3	Création d'un espace de stationnement	Commune	563	AC0262	HSE-ER3
	ER 4	Création d'un cheminement doux	Commune	1273	ZB0019, ZB0020, ZB0022, ZB0209, ZB0210	HSE-ER4
	ER 5	Elargissement de voirie	Commune	177	ZB0081	HSE-ER5
Le Val d'Hazey	ER 1	Création d'une voirie	CCEMS	3775	Al0115, AK0295	VDZ-ER1
	ER 2	Elargissement de la rue de la Roque et création d'un espace de stationnement	Commune	352	AC0126	VDZ-ER2
	ER 3	Création de cheminements doux le long du rû	Commune	6896	AK0169, AK0172, AK0173, AM0021, AR0010	VDZ-ER3
	ER 4	Elargissement de la rue de l'Argilière et création d'un espace de stationnement	Commune	481	AC0126	VDZ-ER4
	ER 5	Création d'un cheminement doux	Commune	2999	AK0168	VDZ-ER5
	ER 6	Mise en sécurité d'un talus	CCEMS	1278	A0021	VDZ-ER6
	ER 7	Elargissement de la rue Pierre Levaigreur	Commune	193	A0288	VDZ-ER7
Les Trois Lacs	ER 1	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	120	Do204	LTL-ER1
	ER 2	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	1120	Go592, Go598, Go599, Go600	LTL-ER2
	ER 3	Aménagement d'un plan d'eau	CCEMS	450	Go248	LTL-ER3
	ER 4	Aménagement d'un cheminement piéton rue du Paradis	Commune	2800	B0371	LTL-ER4
	ER 5	Elargissement de la rue des Boutières	Commune	248	B0912, B0913, B0919, B0921	LTL-ER5
	ER 6	Elargissement de la rue du Fond du Val	Commune	141	Go878, Go879	LTL-ER6



Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)	Ref cadastrales	Ref zonage
Saint-Aubin-sur-Gaillon	ER 1	Création d'un cheminement doux	Commune	1741	AC0186, AC0216, AC0239, AC0336	SAG-ER1
	ER 2	Création d'un aménagement hydraulique	Commune	272	AB0127	SAG-ER2
	ER 3	Création d'un cheminement doux	Commune	3269	ZK0846, ZK0851	SAG-ER3
	ER 4	Elargissement de la rue des Corricards	Commune	4075	ZK0026, ZK0027, ZK0040, ZK0042, ZK0043, ZK0049, ZK0057, ZK0058, ZK0059, ZK0070, ZK0071, ZK0557, ZK0618, ZK0620, ZK0633, ZK0646, ZK0647, ZL0125	SAG-ER4
	ER 5	Création d'un cimetière	Commune	12479	ZK0071, ZK0073, ZK0076	SAG-ER5
	ER 6	Création d'un cheminement doux	Commune	286	ZH0040, ZH0041, ZH0042, ZH0047, ZH0174	SAG-ER6
	ER 7	Elargissement RD75 entre lieu dit « la rue de la Liègue » et les Epinières	Commune	1867	ZC0074, ZC0075, ZC0076, ZC0087, ZC0102, ZC0107, ZC0144	SAG-ER7
	ER 8	Elargissement voie communal n° 66 et de la rue du Val d'Any	Commune	627	AB0104, AC0062, AC0287	SAG-ER8
	ER 9	Aménagement hydraulique	Commune	1831	ZK0631, ZK0633, ZK0637, ZK0639, ZK0642	SAG-ER9
	ER 10	Elargissement de la rue du Montmerel	Commune	2828	ZE0010, ZE0012, ZE0014, ZE0152, ZE0153, ZE0154, ZE0155, ZE0156, ZE0201	SAG-ER10
	ER 11A	Aménagement du carrefour	Commune	54	ZO0047	SAG-ER11A
	ER 11B	Aménagement du carrefour	Commune	188	ZO0026	SAG-ER11B
	ER 11C	Aménagement du carrefour	Commune	76	ZO0083	SAG-ER11C
	ER 11D	Aménagement du carrefour	Commune	124	ZK0221	SAG-ER11D
	ER 12	Aménagement hydraulique	Commune	6797	ZA0048, ZB0041	SAG-ER12
	ER 13	Elargissement rue de la Grange Vimont	Commune	2395	ZL0012, ZL0013, ZL0094, ZL0098, ZL0099, ZL0155, ZL0156, ZL0162, ZL0181, ZL0182, ZL0183, ZL0184, ZL0186	SAG-ER13
	ER 14	Elargissement voie communale n° 131 chemin des Haguettes	Commune	797	ZK0610, ZK0683, ZK0684	SAG-ER14
	ER 15A	Elargissement voie communale n°17	Commune	3354	ZN0031, ZN0032, ZN0039, ZN0040, ZN0051, ZN0057, ZN0058, ZN0059	SAG-ER15A
	ER 15B	Elargissement voie communale n°17	Commune	880	ZK0237, ZK0238	SAG-ER15B
	ER16	Elargissement de rue de la Murette	Commune	941	ZE0308, ZE0309, ZE0310, ZE0311	SAG-ER16
	ER 17A	Elargissement de la rue des Motelles (pour voie douce)	Commune	591	AB0034, AB0035	SAG-ER17A
	ER 17B	Elargissement de la rue des Motelles (pour voie douce)	Commune	1114	AB0028, AB0029, AB0030, AB0129	SAG-ER17B
	ER 18	Création d'un aménagement de traitement des eaux pluviales	Commune	876	ZL0094	SAG-ER18
	ER 19	Création d'un bassin de réserve d'eau à incendie	Commune	95	ZI0224	SAG-ER19
ER 20	Elargissement rue du Boutonquetils et Montmerel	Commune	2468	ZE0082, ZE0088, ZE0201, ZE0203, ZE0204	SAG-ER20	
ER 21	Elargissement de la rue des Motelles	Commune	428	AB0125, AB0127	SAG-ER21	
ER 22	Aménagement hydraulique	Commune	236	AB0034	SAG-ER22	
ER 23	Elargissement de la rue desHaguettes	Commune	587	ZK0620	SAG-ER23	
ER 24	Elargissement rue du Cou d'Ane et rue de la Vallée	Commune	1220	AD0136, AD0138, AD0139, AD0140, AD0141, AD0142, AD0152, AD0153	SAG-ER24	
Saint-Etienne-sous-Bailleul						
Saint-Julien-de-la-Liègue						
Saint-Pierre-de-Bailleul	ER 1	Création d'un espace de stationnement	Commune	1626	Bo481	SPB-ER1
	ER 2	Extension du cimetière	Commune	1291	Bo506	SPB-ER2
	ER 3	Création d'un espace de stationnement	Commune	2007	ZCo029	SPB-ER3
Saint-Pierre-la-Garenne	ER 1	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	551	Bo250	SPG-ER1
	ER 2	Création d'un espace de stationnement	Commune	1742	ACo074	SPG-ER2
Villers-sur-le-Roule	ER 1	Elargissement de la rue de la Blanche Voie	Commune	639	AB0134, AB0137, ZB0131, ZCo047, ZCo048, ZCo049, ZCo050, ZCo244, ZCo285, ZCo347, ZC9998	VSR-ER1
	ER 2	Elargissement de la rue Postel	Commune	225	AB0099, AB0102, AB0103, AB0177	VSR-ER2
	ER 3	Création d'un espace de stationnement	Commune	692	AB0470, AB0471, AB0503, AB0504	VSR-ER3
	ER 4	Elargissement de la sente de Tournebut	Commune	731	ZBo124	VSR-ER4

4.3 Les espaces boisés classés (EBC)

a) *Rappel*

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.* »

L'article L.113-2 précise que « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

b) *Les Espaces Boisés Classés inscrits à travers le PLUi*

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont affichés à travers le plan de zonage n°1 du PLUi.

Les espaces boisés étudiés pour être classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme sont à l'origine les mêmes que ceux déjà classés par les précédents documents d'urbanisme communaux. Pour autant, le choix a été fait de retirer les EBC appliqués sur les espaces boisés suivants :

- ceux faisant l'objet d'un plan de gestion (en dehors de la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon) ;
- ceux intégrés au réseau Natura 2000 et protégés au titre de ce classement.

Ce choix explique que de nombreux espaces boisés, jusqu'ici classés au titre de l'article L.113-1 du CU au sein des documents d'urbanisme communaux, ne sont plus classés comme tel à travers le zonage du PLUi valant SCoT. Plusieurs communes ne comptent désormais plus d'EBC sur leur territoire. Pour autant, le devenir des boisements concernés est malgré tout assuré à travers une gestion publique ou via le réseau européen Natura 2000. Plusieurs boisements qui étaient jusqu'ici EBC se retrouvent protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, comme sur les communes du Val d'Hazy ou de Saint-Pierre-la-Garenne par exemple.

4.4 Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager

a) *Rappel*

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

b) *Les éléments bâtis protégés à travers le PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Ces éléments bâtis sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage n°2. Il peut s'agir d'ensembles bâtis identitaires, comme des quartiers à l'histoire et architecture particulière. Cela peut également concerner des bâtiments remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve.

4.5 Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager

a) *Rappel*

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.,*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

b) *Les éléments protégés à travers le PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

Ces éléments sont identifiés et reportés à travers le plan de zonage n°2. Il peut s'agir d'ensembles paysagers ou écologiques, tels que des vergers, coteaux calcaires, prairies calcicoles, etc. ; comme d'alignements d'arbres ou linéaires de haies structurant le paysage et jouant le rôle de corridors écologiques dans la Trame Verte et Bleue locale ; ou enfin d'éléments naturels plus ponctuels isolés tels que des arbres remarquables ou des mares jouant elles aussi un rôle primordial dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.

Le règlement définit les règles à suivre pour tout aménagement ou intervention envisagés sur un élément ou un ensemble naturel qui serait protégé au titre de l'article L.151-23 du CU (*Dispositions Générales du règlement – Article 4*).

Une étude sur les mares du territoire a également été menée conjointement à l'élaboration du PLUi. Au total, ce sont 253 mares qui ont ainsi été répertoriées et qui sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme par le règlement du PLUi (*Dispositions Générales du règlement – Article 4*). Comme cela est expliqué précédemment dans le présent document (*cf. D. Justification de la construction du PLUi et de la compatibilité entre ses pièces / 2. Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement du PLUi / 2.1 L'organisation du plan de zonage et son application / b*)

Organisation des plans de zonage et leur évolution par rapport aux documents d'urbanisme communaux), sont appliqués au niveau du règlement graphique deux types de périmètres autour des mares répertoriées et dont le rayon est mesuré depuis la mare qu'ils protègent. Ces périmètres sont les suivants :

- Un périmètre d'un rayon de 50m pour les mares dont l'intérêt pour le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue est faible, voire nul ;
- Un périmètre d'un rayon de 200m pour les mares dont l'intérêt pour le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue est fort.

Les règles instaurées au sein de ces périmètres concerne les modes de clôtures, pour lesquels davantage de dispositions s'appliquent afin de faciliter les migrations de la petite faune sauvage vivant en milieu aquatique ou humide. Cela explique donc le choix d'une distinction en termes de taille de périmètre, dont les plus importants (rayon de 200m) ne s'appliquent qu'autour des mares jouant un rôle avéré dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale. Pour les mares dont ce rôle est plus faible, voire nul, les dispositions réglementaires concernent ainsi des espaces de superficie moins importante.

4.6 Les zones humides protégées

Le PLUi a vocation à protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue locale. Les zones humides existantes sur le territoire de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine font pleinement partie de ces éléments puisqu'elles constituent à la fois des réservoirs de biodiversité vitaux pour le maintien d'espèces naturelles vivant au sein de milieux humides et pour certaines espèces animales (amphibiens, certaines espèces d'oiseaux, ...), ainsi que des corridors écologiques importants.

Ces zones humides figurent au plan de zonage n°2 et sont protégées à travers le règlement (*Dispositions Générales du règlement – Article 4*) qui vise avant tout à éviter toute intervention ou projet sur une zone humide inventoriée.

4.7 Règles particulières pour l'implantation des constructions

a) *Rappel*

Au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.* »

b) *Les règles particulières d'implantation appliquées au titre de l'article L.151-17 du Code de l'Urbanisme*

Il a été décidé d'appliquer deux zones urbaines à vocation essentiellement résidentielle et de mixité d'usages à travers le règlement du PLUi (Ua et Ub, en dehors de Up et Uh).

Les élus de la CCEMS souhaitant ne pas rendre obligatoire l'implantation des constructions en limite de l'emprise publique ou des voies d'accès, même en secteur bâti plus ancien (zone Ua), le choix a été fait d'appliquer une règle graphique pour préciser les rues où l'implantation des constructions en limite de voie est obligatoire.

Cette règle graphique est reportée à travers le plan de zonage n°1 du PLUi.

4.8 Les changements de destination

a) *Rappel*

Comme le décrit l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

b) *Les bâtiments identifiés à travers le PLUi comme pouvant changer de destination*

Les bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont affichés au plan de zonage n°1. Ces bâtiments sont les suivants (repérés par une étoile sur les extraits de plan de zonage suivants) :



Localisation	Usage actuel	Nouvelle destination possible	Extrait du plan de zonage
Rue de l'Ancien Prieuré, Saint-Pierre-la-Garenne	Hangars de stockage - entrepôts	Hébergement hôtelier et touristique	
Ferme du Bec, Ailly	Habitat	Hébergement hôtelier et touristique (sur une partie du bâtiment)	



<p>Impasse de la Fontaine, hameau des Quaizes, Ailly</p>	<p>Habitat</p>	<p>Hébergement hôtelier et touristique</p>	
<p>Rue des Fermes Cadot, Saint-Aubin-sur-Gaillon</p>	<p>Hangars de stockage - entrepôts</p>	<p>Hébergement hôtelier et touristique</p>	



<p>Château de Beauchêne, Saint-Aubin-sur-Gaillon</p>	<p>Hangars de stockage agricole</p>	<p>Habitat, hébergement hôtelier et touristique</p>	
<p>Château de Beauchêne, Saint-Aubin-sur-Gaillon</p>	<p>Hangars de stockage agricole</p>	<p>Habitat, hébergement hôtelier et touristique</p>	



<p>Ferme de l'Aunaie, Gaillon</p>	<p>Bâtiments agricoles (stockage)</p>	<p>Hébergement hôtelier et touristique (pour chaque bâtiment)</p>	
<p>Lieu-dit du Hazey, Le Val d'Hazey</p>	<p>Bâtiment agricole (stockage) - entrepôt</p>	<p>Hébergement hôtelier et touristique</p>	

E. La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

1. Rappel de la consommation foncière observée entre 2006 et 2016

Comme présenté dans la première partie du Rapport de présentation (*C. Diagnostic urbain, 4. Le bilan de la consommation foncière, 4.2 Le bilan de la consommation des 10 dernières années*), l'analyse de la consommation d'espaces opérée sur la Communauté de Communes Eure Madrie Seine au cours des dernières années s'est faite sur la période 2006-2016.

Pour rappel, durant cette période ce sont près de **258 ha** de foncier qui ont été consommés sur le territoire la CCEMS pour satisfaire le développement de l'habitat, de l'activité économique et des équipements publics.

Une large partie de cette consommation foncière s'est faite sur des espaces naturels et agricoles, en extension des tissus urbains jusqu'alors constitués. Ce sont environ **189 ha** (soit 73%) d'espaces agricoles et naturels qui ont été consommés entre 2006 et 2016 sur la CCEMS. En moyenne par an, cela représente une consommation foncière d'environ **19 ha**.

2. L'impact du PLUi sur la consommation foncière à venir

2.1 L'évolution des espaces à travers l'analyse des zones

a) *Evolution des surfaces par zone entre les documents d'urbanisme communaux et le PLUi*

Le tableau suivant présente les surfaces en hectares (ha) par type de zone (urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle), en effectuant à travers la colonne de gauche un regroupement des différentes zones et sous-secteurs jusqu'ici appliqués sur les 17 communes disposant d'un document d'urbanisme approuvé. Pour les quatre communes couvertes par une Carte communale (Sainte-Barbe-sur-Gaillon, Saint-Julien-de-la-Liègue, Saint-Etienne-sous-Bailleul et Champenard), le tableau suivant a été complété en distinguant, au sein de la zone NC (« non constructible ») de chaque Carte communale, les secteurs relevant de la zone agricole (A) ou de la zone naturelle (N). Chaque surface de zone C (« constructible ») a ainsi été reportée parmi les chiffres concernant la zone urbaine (U).

Documents d'urbanisme communaux (POS, PLU, CC)		PLUi	
ha	%	ha	%
<i>Zone urbaine</i>			
2 233	11,6%	2 595	13,4%
<i>Zone à urbaniser</i>			
589	3%	239	1,2%
<i>Zone Agricole</i>			
7 583	39,4%	7 767	40,4%
<i>Zone Naturelle</i>			
8 798	46%	8 602	45%
Totaux			
19 203	100%	19 203	100%

b) Bilan

Le passage au PLUi permet donc une légère augmentation des surfaces classées en zone Agricole, qui représentent désormais un peu plus de 40% du territoire de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine, contre une part de 39,4% à travers les documents d'urbanisme communaux. Cette progression de la part des espaces agricoles s'explique notamment à travers la restitution à la zone A de certains secteurs jusqu'ici classés en zone à urbaniser (AU). Ce retour en zone A d'un certain nombre de zones jusqu'ici prévues pour être urbanisées permet de quasiment compenser la consommation foncière faite par le PLUi à travers son plan de zonage, notamment en termes de développement économiques et d'ouverture de zones d'activités. Ceci répond donc à l'objectif du PADD qui est de limiter la consommation du foncier agricole et de le protéger du mitage urbain (PADD, Axe 2, Objectif 1).

Des espaces jusqu'ici classés en zone naturelle, mais occupés par l'activité agricole, ont également pu être reclassés en zone A, ce qui contribue là aussi à l'augmentation de la part représentée par la zone agricole et ses sous-secteurs. De son côté, les espaces naturels continuent de représenter une part très importante du territoire, à hauteur de 45%, soit un chiffre quasiment équivalent à celui mesuré à travers les documents d'urbanisme communaux (46%). Le plan de zonage confirme donc à travers son application la volonté de la CCEMS de demeurer un territoire « vert », cherchant à protéger et à valoriser ses espaces de nature. Certes, au sein de la zone N se trouve notamment les secteurs où passent les grands axes routiers que sont l'autoroute A13 et la RN 154 et qui ne correspondent en rien à des espaces naturels. . Pour autant, ces secteurs ne représentent en réalité qu'une infime part de la superficie du territoire intercommunal, aux alentours de 0,5%. Notons qu'à l'inverse, les 500ha représentés par l'emprise du site de Renault – Aubevoys sont classés en zone urbaine, alors qu'ils

comprennent malgré tout des espaces importants de forêt et qui sont donc à ce titre « naturels », sans pour autant être compatibles parmi la proportion des espaces naturels définis à travers le plan de zonage du PLUi.

Les zones AU et 2AU représentent désormais 1,2% de la superficie de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine (contre 3% à travers les précédents documents d'urbanisme communaux) et sont calibrées pour répondre d'une part aux objectifs du PADD en termes de production de logements, de développement économique et de création d'équipements. La diminution de plus de moitié de la superficie de ces zones découle de deux facteurs :

- certaines zones AU ont été bâties depuis l'approbation des documents d'urbanisme communaux et sont désormais classées en zone urbaine (U) ;
- d'autres zones AU ont été reclassées en zones naturelle et agricole car jugées comme n'étant pas indispensables à l'atteinte des objectifs du PADD en matière de développement démographique ou économique, mais aussi en raison de la volonté des élus de la CCEMS de limiter la consommation foncière dans les années à venir.

Les élus de la CCEMS ont ici fait le choix d'appliquer un objectif fort de réduction de la consommation d'espaces dans l'avenir, avec la volonté de préserver les zones reculées et isolées et de concentrer les zones de développement urbain futur au niveau des espaces les mieux desservis et les mieux équipés, de façon à ne pas accroître les besoins en déplacement et à limiter les coûts d'aménagement et de transports pour la collectivité, même si ce choix peut certes parfois conduire à une consommation d'espaces agricoles de très bonne qualité comme c'est le cas autour de l'échangeur autoroutier de Saint-Aubin-sur-Gaillon.

L'augmentation de la part des espaces classés en zone Urbaine et ses différents sous-secteurs s'explique avant tout par le développement de l'urbanisation sur la Communauté de Communes Eure Madrie Seine au cours des dernières années (logements, zones d'activités, etc.) et qui font que certaines zones NA ou AU des documents d'urbanisme communaux sont désormais bâties et donc classées en zone U par le PLUi. Cette augmentation demeure néanmoins relativement faible (+1,8pts) et témoigne d'une certaine maîtrise de l'urbanisation des terres sur la CCEMS.

2.2 La consommation foncière prévue à travers le PLUi

a) *Rappel du foncier retenu pour répondre au projet démographique*

Le présent document, dans sa partie B. *Les choix retenus pour la construction du PLUi*, 4. *Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés*, détaille les réponses apportées à l'objectif retenu à travers le PADD, à savoir la production de 2 200 logements d'ici à 2035.

Rappel du bilan du potentiel foncier densifiable

Le bilan de l'analyse des dents creuses et des parcelles mutables fait état de **74ha** mobilisables d'ici à 2035 (après application de coefficients de rétention foncière). Ce foncier est alors équivalent à une production estimée de près de 760 logements.

Rappel du foncier restant pour répondre aux objectifs démographiques du PADD

Rappel du foncier constructible en densification de l'enveloppe urbaine

A l'échelle de la CCEMS, les OAP en zone constructible pour de l'habitat (zones U et AU), ajoutées aux zones 2AU situées en densification de l'enveloppe urbaine, représentent une surface de **42ha**.

Rappel du foncier constructible en extension de l'enveloppe urbaine

Les zones ouvertes à l'urbanisation par le PLUi en extension de l'enveloppe urbaine pour la création d'habitat (zones U, AU et 2AU) représentent à l'échelle de la CCEMS une extension du tissu bâti de près de 79ha.

b) Rappel du foncier retenu pour répondre au projet économique

Le présent document, dans sa partie *B. Les choix retenus pour la construction du PLUi, 4. Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés*, précise la réponse apportée par le plan de zonage à l'objectif fixé par le PADD de s'affirmer en tant que territoire d'accueil pour les entreprises dans l'avenir et de défendre une stratégie commerciale dynamique et cohérente.

Rappel du bilan du potentiel foncier densifiable

A travers l'analyse de l'étude menée par la CCI des Portes de Normandie, ce sont près de **18ha** qui ont été recensés comme étant disponibles à la vente dans les zones d'activités établies à travers les documents d'urbanisme communaux au moment de l'élaboration du PLUi.

Rappel du foncier restant en extension urbaine pour répondre aux objectifs économiques du PADD

Rappel de la superficie totale ouverte en extension urbaine

Comme cela a été vu précédemment à travers le présent document (*B. Les choix retenus pour la construction du PLUi, 4. Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés, 4.3 L'estimation des besoins en foncier, b) Le foncier retenu pour répondre au projet économique*), les zones ouvertes en extension urbaine par le PLUi et à dominante d'activités économiques représentent une superficie totale d'environ **158,5 ha**, avec 91ha de zones AUz et 67,5 ha de zones 2AU.

Rappel de la consommation réelle estimée pour les espaces agricoles et naturels par l'activité économique

Les trois zones 2AU situées sur les communes de Gaillon et du Val d'Hazey ne pouvant être considérées en tant qu'espaces agricoles ou naturels de par leurs caractéristiques ou leur usage, passé comme actuel (*B. Les choix retenus pour la construction du PLUi, 4. Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés, 4.3 L'estimation des besoins en foncier, b) Le foncier retenu pour répondre au projet économique*), la superficie à retenir en consommation réelle d'espaces naturels et agricoles par le développement de l'activité économique est de **91 ha**.

c) Les cas particuliers représentant une consommation foncière par un classement en zone constructible

Méthodologie

Afin d'être le plus précis possible dans l'estimation de la consommation de foncier nouveau par le PLUi, l'analyse du plan de zonage a également consisté à déterminer les surfaces consommées par un classement en zone constructible (hors zone AU) sur des secteurs correspondant soit à une extension de l'enveloppe bâtie, soit à une consommation significative d'espaces naturels ou agricoles au sein des zones constructibles. Des cas de figures non évoqués jusqu'ici dans la partie relative à la consommation foncière prévue par le PLUi.

Il peut s'agir de secteurs classés en zone urbaine et qui étaient jusqu'ici concernés par un classement en zone à urbaniser mais sans avoir fait l'objet de constructions nouvelles au cours des dernières années.

Cela peut aussi concerner des secteurs, en zone urbaine, libres de constructions et n'ayant pas été retenus pour faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il peut être enfin question de secteurs classés en zone Uh, constructible pour du logement, ou encore en zones Ah ou Nh, autorisant les nouveaux logements au niveau des espaces libres compris dans l'enveloppe de la zone délimitée.

Il est important de préciser que les secteurs faisant l'objet d'un projet de constructions déjà validé avant l'arrêt du PLUi ne sont pas intégrés au bilan de cette analyse.

Bilan de l'analyse

L'analyse réalisée se veut objective, même si le résultat obtenu demeure approximatif en raison de l'impossibilité d'appliquer un cadre formel pour cette analyse.

Les cas de figure précédemment évoqués ont été relevés sur 13 communes de la CCEMS et représentent au total une enveloppe foncière estimée à environ **25ha**.

2.3 Compatibilité avec l'objectif du PADD

a) *Rappels*

Rappel du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi fixe, à travers son *Axe 3, Objectif 4. Réduire les besoins en foncier pour le développement global du territoire*, un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels d'environ 3ha en moyenne par an sur le temps d'application du PLUi (2020-2035). Pour répondre à un souci d'équité, étant donné que les deux périodes comparées ne portent pas sur le même nombre d'années (10 années pour la période antérieure 2006-2016, 15 années projetées pour la période d'application du PLUi valant SCoT, 2020-2035), il a été fait le choix de retenir un objectif portant sur une moyenne annuelle.

Rappel du bilan de l'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles entre 2006 et 2016

Entre 2006 et 2016, ce sont environ **189 ha** d'espaces agricoles et naturels qui ont été consommés sur la CCEMS. En moyenne par an, cela représente une consommation foncière d'environ **19 ha**.

b) *La modération de la consommation foncière à travers l'application du PLUi*

Les chiffres clés

Les données suivantes composent le calcul de la modération de la consommation foncière qui suit :

- A. Zones AU en extension urbaine à destination d'habitat = **79 ha**
- B. Zones en extension urbaine à vocation économique (hors zones 2AU de la vallée de la Seine) = **91 ha**
- C. Cas particuliers = **25ha**
- D. Nombre d'années pour le temps d'application du PLUi = **15**
- E. Consommation en moyenne annuelle d'espaces agricoles et naturels 2006-2016 = **19 ha (moy/an)**

Détails de l'opération appliquée

Le calcul de la consommation foncière estimée à travers le PLUi est le suivant (les lettres utilisées font référence aux chiffres clés présentés) :

- 1) $A + B + C = 200$ ha
- 2) $200 / D = 13,3$ ha
- 3) $E - 13,3 = 5,7$ ha

Bilan

La consommation foncière estimée à travers l'application du PLUi permet une modération de consommation des espaces naturels et agricoles d'environ 5,7ha en moyenne par an, un chiffre qui est par conséquent supérieur à l'objectif donné par le PADD.



F. Analyse de l'impact du PLUi sur l'environnement

Tel que le prévoit l'article R.151-1, 3° du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi « analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

L'analyse des effets et incidences du PLUi de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine sur l'environnement est réalisée à travers l'Evaluation environnementale du document d'urbanisme (se reporter au document 1c. « Evaluation environnementale »).



G. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi

1. Rappel du contexte réglementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi transparait à travers l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique en effet que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29* ».

L'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, cité par précédemment par l'article R.151-4, fixe le fait que « *neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan* ».

Pour rappel, les objectifs visés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme sont les suivants :

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*



4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

2. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine

a. Le fonctionnement des indicateurs

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus de la CCEMS d'analyser les résultats de l'application du PLUi dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées sur le territoire intercommunal grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidence les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLUi.

Les indicateurs proposés s'inscrivent en complément des « *Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement* » (se reporter au document 1c. « *Evaluation environnementale* »).

Ces indicateurs s'appliquent en suivant les objectifs donnés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et présentés précédemment.

Les indicateurs de suivi s'organisent à travers un tableau composé des éléments suivants :



Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
<p>Rappel des objectifs et des orientations du PADD qui font l'objet du suivi (et implicitement de leurs traductions à travers le plan de zonage, le règlement et les OAP)</p>	<p>Objectif inscrit ou recherché et qui est évalué à travers les indicateurs de suivi</p>	<p>Les indicateurs de suivi concernés</p>	<p>Document au sein duquel la donnée peut être recherchée</p>	<p>Unité qui permet de quantifier et d'évaluer la donnée</p>	<p>Service à consulter pour permettre la collecte des informations recherchées</p>	<p>Fréquence à laquelle le suivi doit être réalisé</p>



b. Les indicateurs de suivi du PLUi

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 1° a) L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales						
Axe 3 <i>Objectif 1 : Les objectifs démographiques et de production de logements d'ici à 2035</i>	Un objectif de croissance démographique de 0,8% en moy/an, soit l'accueil d'environ 5000 nouveaux habitants d'ici 2035	Recensement de la population	Recensement de Population – Insee	Nombre	Insee	Sexennale
	Les objectifs visés pour l'accueil de nouveaux habitants d'ici à 2035 selon les capacités estimées du plan de zonage et des OAP : - 35% sur le pôle principal - 30% sur les pôles secondaires - 35% sur les villages	Recensement de la population	Recensement de Population – Insee	Nombre	Insee	Sexennale
		Evolution du nombre de résidences principales par commune et bassin de vie	Permis de construire	Nombre	Service instructeur	Triennale
Axe 3 <i>Objectif 3 : Renforcer l'armature du territoire intercommunal</i>	Les objectifs visés pour l'accueil de nouveaux habitants d'ici à 2035 selon les capacités estimées du plan de zonage et des OAP : - 35% sur le pôle principal - 30% sur les pôles secondaires - 35% sur les villages	Evolution du nombre de résidences principales par commune et bassin de vie	Permis de construire	Nombre	Service instructeur	Triennale



Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 1° b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux						
Axe 3 <i>Objectif 4 : Réduire les besoins en foncier pour le développement global du territoire</i>	Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels d'au moins 3ha en moyenne par an par rapport à la période 2001-2016	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur	Annuelle
		Evolution de la taille moyenne des parcelles bâties	Permis de construire	Nombre	Service instructeur	Triennale
Axe 3 <i>Objectif 2 : Encourager une politique de l'habitat qui permet de répondre aux besoins de chacun tout en limitant la consommation de foncier nouveau</i>	Urbaniser en priorité les secteurs de dents creuses et mener des actions sur le tissu déjà existant	Evolution du nombre de dents creuses et parcelles mutables Evolution des projets urbains	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur Service Aménagement et Urbanisme de la CCEMS	Annuelle
		Densité de logements/ha sur les opérations nouvelles	Permis de construire	Nombre	Service instructeur	Triennale
Objectif L.101-2 CU : 1° c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels						
Axe 1 <i>Objectif 4 : Maintenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution</i>	Soutenir le développement de l'activité agricole et accompagner les changements d'usage des corps de ferme	Evolution du nombre de structures complémentaires de l'activité agricole	Permis de construire	Nombre	Service instructeur Chambre d'Agriculture de l'Eure	Triennale



Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Axe 3 Objectif 4 : Réduire les besoins en foncier pour le développement global du territoire	Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels d'au moins 3ha en moyenne par an par rapport à la période 2001-2016	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur	Annuelle
		Evolution de la taille moyenne des parcelles bâties	Permis de construire	Nombre	Service instructeur	Triennale
		Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	RGA	Surface	Chambre d'Agriculture de l'Eure	Temporalité du PLUi
Axe 2 Objectif 1 : Protéger et valoriser les différents paysages du territoire	Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement »					
Axe 2 Objectif 3 : Prendre en compte un patrimoine naturel riche et vital pour l'équilibre du territoire	Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement »					



Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 1° d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel						
Axe 2 <i>Objectif 1 : Protéger et valoriser les différents paysages du territoire</i>	Préservation du patrimoine bâti et non bâti, des vues patrimoniales et des perspectives sur les Monuments Historiques	Respect des règles applicables en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère Protection de l'architecture Respect de l'inconstructibilité des zones Ap et Np	Repérage de terrain	-	Communauté de Communes Eure Madrie Seine, DRAC	Annuelle
Objectif L.101-2 CU : 1° e) Les besoins en matière de mobilité						
Axe 3 <i>Objectif 6 : S'appuyer sur la mobilité pour dynamiser le territoire</i>	Dynamiser le rôle de la gare de Gaillon-Aubevoye	Evolution des chiffres de fréquentation de la gare	Rapports d'activités pour la fréquentation de la gare	Nombre	Département de l'Eure SNCF	Triennale
	Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture	Evolution des itinéraires de déplacements doux, du nombre de deux-roues recensés quotidiennement Evolution des chiffres de fréquentation de la gare de Gaillon-Aubevoye	SIG pour le calcul des linéaires de modes doux Rapports d'activités pour la fréquentation de la gare	Km, Nombre	CCEMS Département de l'Eure SNCF	Annuelle



Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville						
Axe 2 <i>Objectif 1 : Protéger et valoriser les différents paysages du territoire</i>	Tendre vers des formes urbaines adaptées afin de préserver les silhouettes des bourgs et des villages et maintenir les coupures d'urbanisation	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) Evolution des paysages urbains et des panoramas	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire Repérage de terrain	Superficie (ha)	Services Aménagement et Urbanisme de la CCEMS, DRAC	Annuelle
	Retrouver et préserver les qualités paysagères des entrées de bourgs.	Limitation des impacts paysagers des projets d'aménagement le long des voies Maintien des ambiances urbaines traditionnelles propres à chaque commune	Repérage de terrain	-	Services Aménagement et Urbanisme de la CCEMS, DRAC	Sexennale
Objectif L.101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat						
Axe 3 <i>Objectif 3 : Renforcer l'armature du territoire intercommunal</i>	Les objectifs visés pour l'accueil de nouveaux habitants d'ici à 2035 selon les capacités estimées du plan de zonage et des OAP : - 35% sur le pôle principal - 30% sur les pôles secondaires - 35% sur les villages	Evolution du nombre de résidences principales par commune et bassin de vie	Permis de construire	Nombre	Service instructeur	Triennale



Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
<p>Axe 3</p> <p>Objectif 2 : Encourager une politique de l'habitat qui permet de répondre aux besoins de chacun tout en limitant la consommation de foncier nouveau</p>	<p>Une politique de l'habitat équilibrée et cohérente est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants</p> <p>Diversifier le parc immobilier à travers un développement des logements locatifs et l'implantation de typologies de logements variées</p>	<p>Part de logements individuels purs, groupés, intermédiaires et collectifs</p>	<p>Permis de construire</p> <p>Recensement de Population – Insee</p>	<p>Nombre</p>	<p>Service instructeur Insee</p>	<p>Triennale</p>
Objectif L.101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques						
<p>Axe 2</p> <p>Objectif 2 : Réduire l'exposition des habitants du territoire aux risques et nuisances</p>	<p>Limiter les risques technologiques pour les biens et les personnes</p> <p>Prendre en compte les nuisances liées aux flux de déplacements sur les axes routiers et ferroviaires</p>	<p>Evolution des risques technologiques et des nuisances</p>	<p>SIG</p> <p>Cartographie et localisation des risques technologiques et des nuisances</p> <p>Rapport d'activités pour le recensement de la fréquentation des voies</p>	<p>Nombre de personnes exposées aux nuisances recensées sur le territoire</p>	<p>DDTM 27 Département de l'Eure</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Axe 2</p> <p>Objectif 4 : S'affirmer en tant que territoire ambitieux sur le plan environnemental</p>	<p>Améliorer la qualité de l'air et des sols, notamment en encourageant à la diminution des déchets</p>	<p>Quantité de déchets triés, volumes collectés</p>	<p>Rapport d'activité du traitement des déchets sur la CCEMS</p>	<p>Nombre</p>	<p>Services techniques de la CCEMS</p>	<p>Annuelle</p>
	<p>Protéger la ressource en eau</p>	<p>Évolution de la qualité chimique et écologique des cours d'eau</p>	<p>Rapports d'activités</p>	<p>-</p>	<p>Agence Régional de Santé</p>	<p>Sexennale</p>



Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
		Évolution de la qualité de l'eau potable distribuée et rendements des réseaux	Rapports d'activités	-	Service Eau et assainissement de la CCEMS Agence Régional de Santé Service Eau et assainissement de la CCEMS Communes	Sexennale
Objectif L.101-2 CU : 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature						
Axe 2 Objectif 2 : Réduire l'exposition des habitants du territoire aux risques et nuisances	Limiter les risques naturels pour les biens et les personnes	Evolution des risques naturels Evolution des surfaces artificialisées	SIG Cartographie et localisation des risques naturels	Nombre de personnes exposées au risque naturels recensés sur le territoire	Service Eau et assainissement de la CCEMS, communes, DREAL, DDTM 27	Triennale
		Evolution du nombre de constructions dans les zones couvertes par un PPRi	Permis de construire	Nombre	Service instructeur	Triennale



Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 6° La protection des milieux naturels et des paysages						
<p>Axe 2</p> <p>Objectif 1 : Protéger et valoriser les différents paysages du territoire</p>	<p><i>Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement »</i></p>					
<p>Axe 2</p> <p>Objectif 3 : Prendre en compte un patrimoine naturel riche et vital pour l'équilibre du territoire</p>	<p><i>Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement »</i></p>					



Axe 3 Objectif 4 : Réduire les besoins en foncier pour le développement global du territoire	Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels d'au moins 3ha en moyenne par an par rapport à la période 2001-2016	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur	Annuelle
		Evolution de la taille moyenne des parcelles bâties	Permis de construire	Nombre	Service instructeur	Triennale
		Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	RGA	Surface	Chambre d'Agriculture de l'Eure	Temporalité du PLUi
Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement						
Axe 1 Objectif 4 : Explorer le potentiel de développement de la filière bois	Préserver les espaces forestiers et leurs lisières	Surfaces des espaces boisés	BD parcellaire – SIG	Surface	Service Aménagement et Urbanisme CCEMS, ONF	Temporalité du PLUi
Axe 2 Objectif 4 : S'affirmer en tant que territoire ambitieux sur le plan environnemental	Inciter à la réduction des rejets de polluants atmosphériques	Consommation énergétique et émissions de GES à l'échelle de chaque commune	Documents OPTEER Documents ADEME	Nombre	OPTEER ADEME	Temporalité du PLUi
	Faciliter l'implantation des modes de production d'énergies renouvelables	Nombre d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable	Permis de construire, déclarations préalables Documents OPTEER	Nombre	Service instructeur OPTEER	Sexennal





géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE