



SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE SEINE-EURE FORET DE BORD

DOSSIER APPROUVE



LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS
GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical
du 14 décembre 2011 approuvant
le Schéma de Cohérence Territoriale Seine Eure Forêt de Bord

Le Président

**SYNDICAT MIXTE
SEINE - EURE
FORÊT DE BORD**

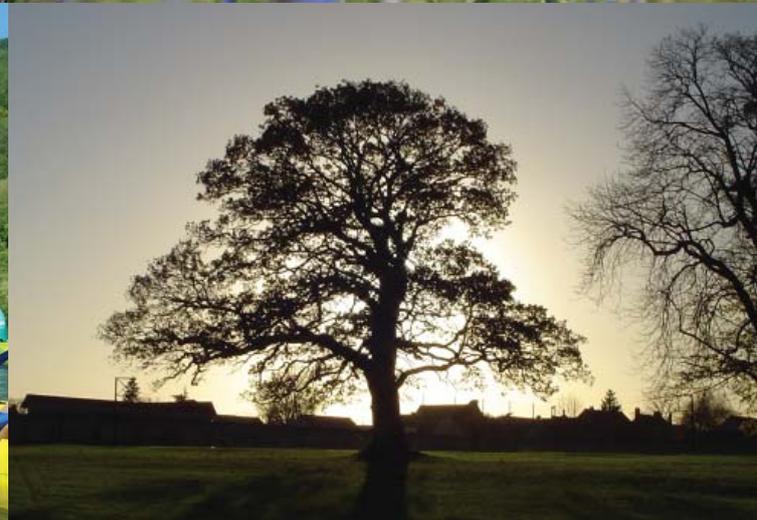
SOMMAIRE DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES

I - Préambule

II - Les orientations générales

- 1] Les orientations pour l'organisation de l'espace et la restructuration des espaces urbanisés.....p11
- 2] Les espaces et sites naturels et urbains à protéger.....p25
- 3] Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.....p33
- 4] Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat.....p43
- 5] Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des activités économiques.....p51
- 6] Les objectifs relatifs à la protection des paysages et la mise en valeur des entrées de villes.....p61
- 7] Les objectifs relatifs à la prévention des risques et des nuisances.....p69
- 8] La réduction des mobilités contribuant au réchauffement climatique et la cohérence entre urbanisation et transport en commun.....p75
- 9] Les équipements nécessaires à la réalisation du SCoT.....p83
- 10] Déclinaison cartographique du Document d' Orientations Générales d'aménagement par infra-territoire.....p89

PREAMBULE



Le document d'orientations générales (DOG) est le troisième volet du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Seine-Eure Forêt de Bord.

Le diagnostic stratégique préalable réalisé courant 2006-2007 a permis de mettre en exergue les forces et faiblesses du territoire et établi les premiers enjeux de développement, d'aménagement et de protection.

A l'appui de cette base de réflexion, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est venu formaliser un projet de territoire énonçant les priorités politiques et fixer les grandes orientations d'aménagement du SCoT pour les 20 prochaines années.

Ce P.A.D.D. a été débattu en Conseil Syndical une première fois en 2007 puis, en raison du renouvellement du Conseil Syndical du SCoT, une seconde fois le 15 avril 2009 .

■ Un document de traduction des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet de territoire a été décliné en **cinq orientations** pour le développement durable du territoire Seine-Eure Forêt de Bord :

- un engagement à contribuer aux projets communs de la Région Urbaine Rouennaise avec pour objectif de hisser le territoire Seine-Eure Forêt de Bord comme centralité relais, **un espace cohérent de développement**, entre les agglomérations de Rouen et d'Evreux,
- une volonté de guider la demande résidentielle par une stratégie de **renforcement de l'offre d'habitat ciblée sur les centralités existantes**, en particulier au profit de la Ville Moyenne : le bi-pôle Louviers - Val-de-Reuil
- la **reconnaissance de l'environnement comme une valeur** et une référence de développement avec une forte ambition de préservation de la biodiversité, de valorisation des paysages et des composantes identitaires et une action accrue en direction de la protection des ressources naturelles,
- **l'exigence du maintien de l'équilibre habitat/emploi** face à la menace de spécialisation résidentielle en assurant le déploiement des activités agricoles, en proposant des nouveaux sites d'activités, en organisant le développement commercial et en soutenant les initiatives en direction de l'économie tertiaire et touristique
- **l'investissement dans la mise en œuvre d'un réseau de déplacement durable** pour l'extension des modes de transport alternatifs au seul déplacement automobile, en articulant notamment le développement urbain du SCoT avec les potentialités des modes de transport à faible incidence sur le réchauffement climatique.

C'est à partir de ce projet que les orientations générales d'aménagement présentées ci-après ont été définies pour préciser les modalités d'application à l'échelle locale des ambitions affichées (territoires, communes, quartiers, îlots, ...).

Le document d'Orientations Générales constitue le document de référence du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Il est la seule pièce du SCoT opposable aux documents, plans et programmes de rang inférieur : Plans Locaux d'Urbanisme, Cartes communales, Programmes Locaux de l'Habitat, Plans de Déplacements Urbains, Opérations d'aménagement de plus de 5 000 m² de SHON, etc.

Le contenu du Document d'Orientations Générales

Il s'agit d'un document technique qui expose les prescriptions fixées par le SCoT et, le cas échéant, les conditions de leur mise en œuvre pratique. Il définit différents niveaux de contraintes :

- les intentions générales, les grands principes et les bonnes pratiques communes à tous,
- les règles particulières et préconisations s'imposant aux documents d'urbanisme de norme inférieure :PDU, PLH, PLU, POS, carte communale ...
- les recommandations non opposables mais souhaitées dans un objectif de cohérence et de bonnes pratiques d'aménagement

Le document d'orientations générales est organisé suivant l'article R122-3 du Code de l'Urbanisme qui indique son contenu :

- 1) Les orientations générales de l'organisation de l'espace et la restructuration des espaces urbanisés.
- 2) Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation.
- 3) Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.
- 4) Les objectifs relatifs, notamment :
 - à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux ;
 - à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;
 - à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques ;
 - à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville ;
 - à la prévention des risques.
- 5) Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.
Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L 421-5.
Il peut, en outre, définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma.

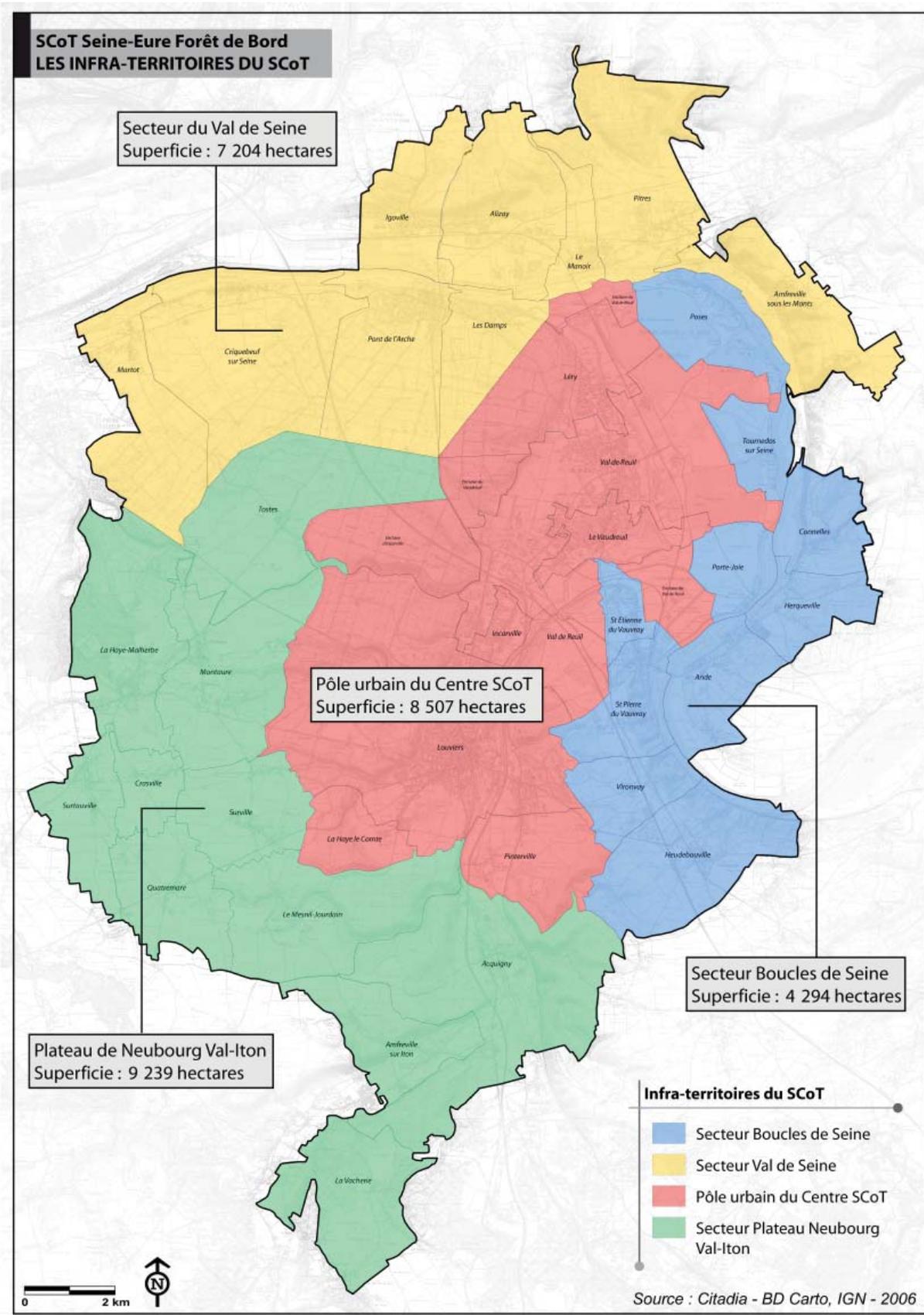
«Lorsque les documents graphiques délimitent des espaces ou sites à protéger en application du 2° ci-dessus, ils doivent permettre d'identifier les terrains inscrits dans ces limites».

Le SCoT présente ces périmètres de détail dans le cadre de la présentation des espaces naturels remarquables d'indice 1 (échelle au 1/25 000ème).

Une «Boîte à outils» est jointe au document de façon à guider les Collectivités Locales et les Opérateurs dans le cadre de leur document et projet d'urbanisme et faciliter la compréhension de chacun des objectifs de développement durable portés par le SCoT.

LES ORIENTATIONS GENERALES





Depuis, le diagnostic, le territoire du SCoT a été appréhendé par infra-territoires :

- dans la phase de concertation
- dans l'élaboration des orientations du document

Le Document d'Orientations Générales d'Aménagement fait référence à ces 4 infra-territoires

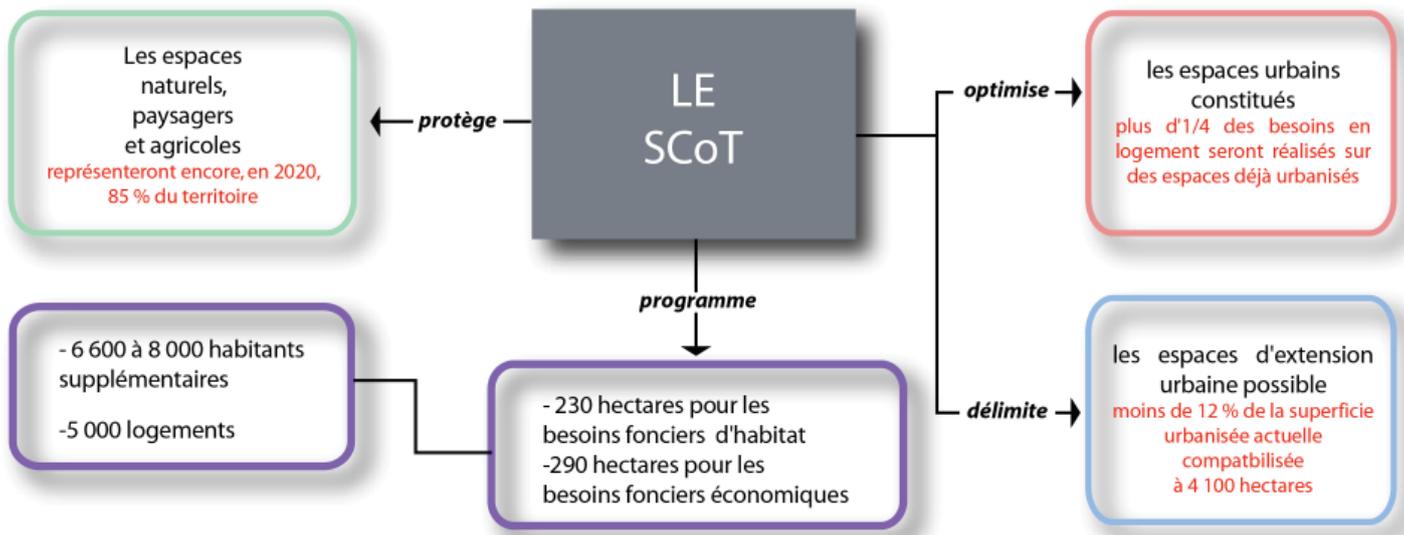
- 1) Pôle Urbain Centre SCoT
- 2) le secteur du Val de Seine Nord
- 3) le secteur des Boucles de Seine Est
- 4) le secteur du plateau du Neubourg et du Val d'Iton

LES ORIENTATIONS POUR L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES



LE SCHEMA DE SYNTHÈSE DU SCoT

sur la base d'un SCoT de 29 244 hectares



A titre indicatif, sans valeur prescriptive, les besoins fonciers du SCoT représentent :

- 520 hectares de besoins fonciers globaux (y compris en dents creuses, comblement...) déclinés en :

- 40 hectares de renouvellement urbain et d'optimisation foncière sur la Ville Moyenne,
- 190 hectares d'ouverture à l'urbanisation pour les besoins résidentiels et d'équipements,
- 290 hectares de zones économiques en ouverture à l'urbanisation.

Pour un scénario de croissance retenu mobilisant **230 hectares pour l'habitat** pour **5 000 logements** (dont 40 hectares en renouvellement urbain dans la Ville Moyenne) à réaliser sur la période 2006-2020, **le SCoT doit réussir à améliorer sa performance foncière par rapport à la logique tendancielle 2000-2008 qui était de 2 439 logements et 183 hectares consommés,**

- 2000-2008 : 2 450 logements pour 183 hectares soit un ratio de 13 logements à l'hectare
- 2006-2020 : 5 000 logements pour 230 hectares soit un ratio souhaité de 22 logements à l'hectare, soit une amélioration de 60 % de la performance foncière...

QUATRE PRINCIPES POUR ASSURER UNE STRUCTURATION COHÉRENTE DU TERRITOIRE DU SCoT

■ I - Le choix d'une croissance démographique modérée

Les scénarii d'évolution démographique étudiés lors de la conception du projet de territoire ont démontré que le territoire du SCoT

restera un espace en croissance de population entre 2010 et 2020, sa décennie de mise en œuvre.

Les arbitrages du SCoT ont retenu les projections suivantes :

- accueillir entre 6 500 et 8 000 habitants supplémentaires entre 2005 et 2020, soit une perspective de poids démographique située entre 75 500 et 77 000 habitants en 2020 correspondant à un taux de croissance annuel entre 0,66 et 0,8 % par an ce qui constitue l'hypothèse basse au regard du mouvement démographique tendanciel,

- satisfaire en premier lieu la demande résidentielle interne (le desserrement des ménages) en apportant ainsi une réponse concrète à la réduction de la taille des ménages locaux. 45 % de la production d'habitat, en neuf ou en réhabilitation, servira à la satisfaction des besoins internes au SCoT,

- en corollaire, le SCoT projette la mise à disposition sur quinze années, 2005-2020, de 4 400 à 5 000 logements supplémentaires.

Répartition de la croissance démographique SCoT

échéance 2020 (indicateur de suivi sans valeur opposable de compatibilité aux documents d'urbanisme communaux)

Evolution de la population	Pop 2006		Pop 2020	
Boucles de Seine	6 566	9,5%	7 341	9,5%
Val de Seine Nord	12 912	18,7%	14 436	18,7%
Pôle Urbain Centre	41 625	60,4%	46 537	60,4%
Plateau / Val d'Iton	7 845	11,4%	8 771	11,4%
	68 948		77 085	

II - Accueillir la population au bon endroit

Le SCoT exprime une volonté forte de maîtrise de l'étalement urbain qui pourrait survenir à l'horizon de sa mise en œuvre en conséquence du contexte de saturation foncière sur l'aire de l'agglomération Rouennaise et Elbeuvienne.

Les territoires ruraux doivent ainsi faire l'objet d'une attention particulière pour prévenir leur transformation en espace de croissance périurbain. Cette protection face au processus de Métropolisation est l'une des conditions premières de la Cohérence Territoriale du territoire lors de la prochaine décennie. **La maîtrise de la croissance démographique se traduit par un parti d'aménagement consistant à hiérarchiser et différencier le développement.**

RECOMMANDATION DU SCoT

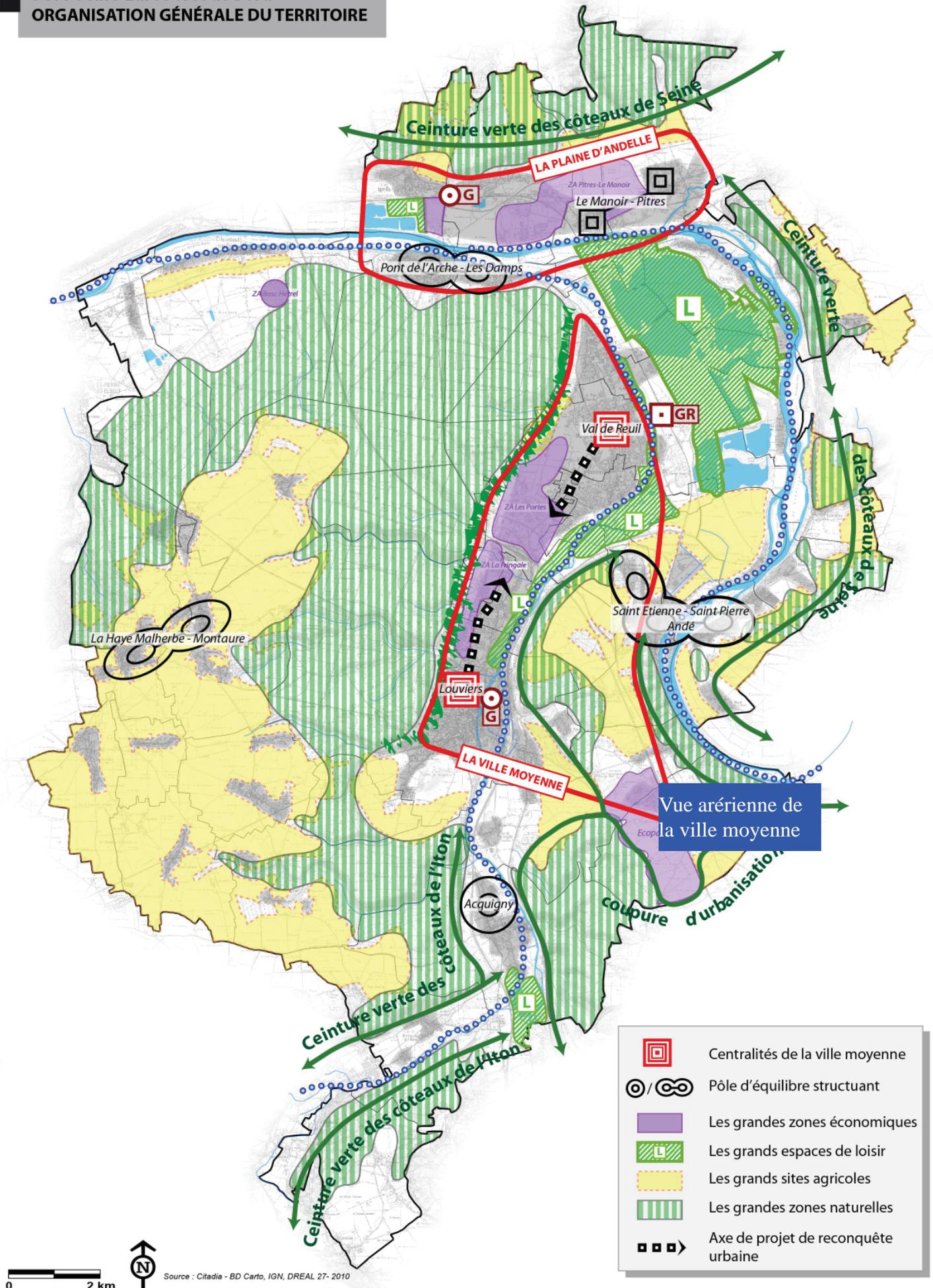
Le SCoT a choisi une répartition équilibrée, en fonction du niveau d'équipement existant et de la proportionnalité du poids démographique actuel.

- 60 % de la croissance doit intervenir sur l'agglomération centre du SCoT au sein de la Ville Moyenne réunissant les communes autour de Louviers - Val-de-Reuil,
- 20 % de la croissance doit être orientée vers le secteur Val de Seine Nord,
- 20 % de la hausse démographique doit être réservée à part égale aux secteurs ruraux, les deux infra-territoires dits des Boucles de Seine et du Plateau/Val d'Iton.

Le SCoT programme à cette fin une nouvelle hiérarchie des territoires urbains basée sur des secteurs à enjeux de développement régional urbain et une armature lisible de pôles d'équilibres au service des communes rurales qui les environnent.

Le SCoT a choisi une répartition équilibrée, en fonction du niveau d'équipement existant et de la proportionnalité du poids démographique actuel (2008) de chaque infra-territoire.

SCoT Seine-Eure Forêt de Bord
ORGANISATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE



1- Les secteurs à enjeux de développement régional urbain

La Ville Moyenne - cœur de la croissance du SCoT.

Assemblant les communes de la vallée de l'Eure autour des deux villes principales, Louviers et Val-de-Reuil, la Ville Moyenne doit parvenir à mettre en synergie ces deux grands noyaux urbains - le Bi-Pôle et les centres bourgs intermédiaires. Les outils de structuration sont :

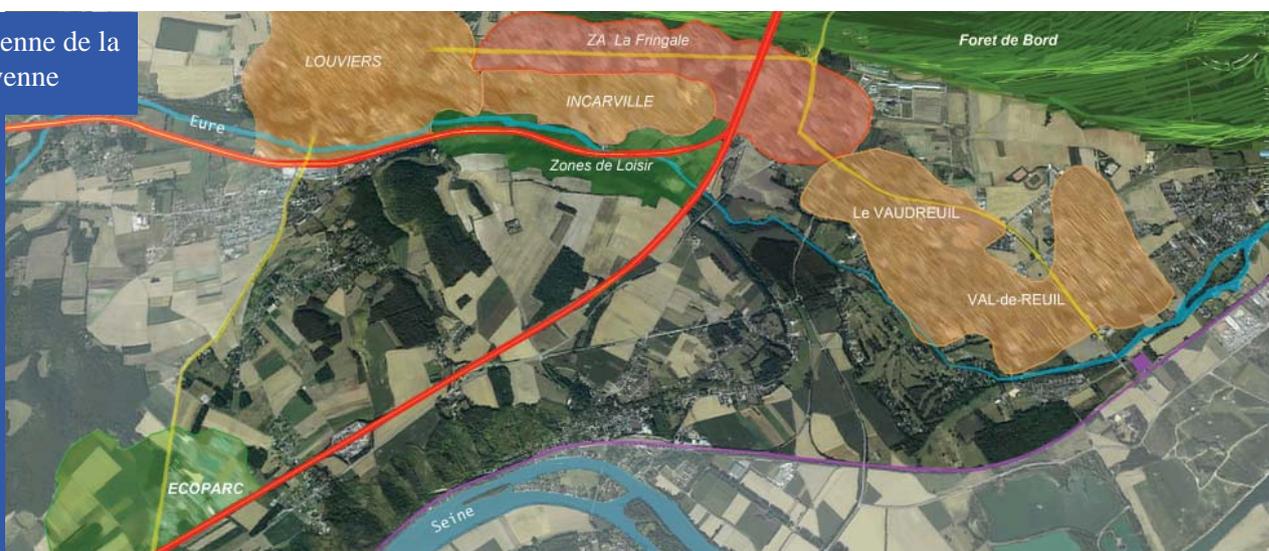
- l'avènement de l'Axe Structurant, véritable corridor de réinvestissement urbain partant des centres villes vers les sorties de Louviers et de Val-de-Reuil. Cet axe urbain est le support d'accueil prioritaire du tissu urbain dense et des fonctions économiques, tertiaires et commerciales du SCoT permettant le renforcer le poids de la Ville Moyenne. Un tiers de l'effort constructif sur l'échéance 2005-2020, soit

plus de 1 600 logements, doit être mené sur les centres urbains et l'axe structurant,

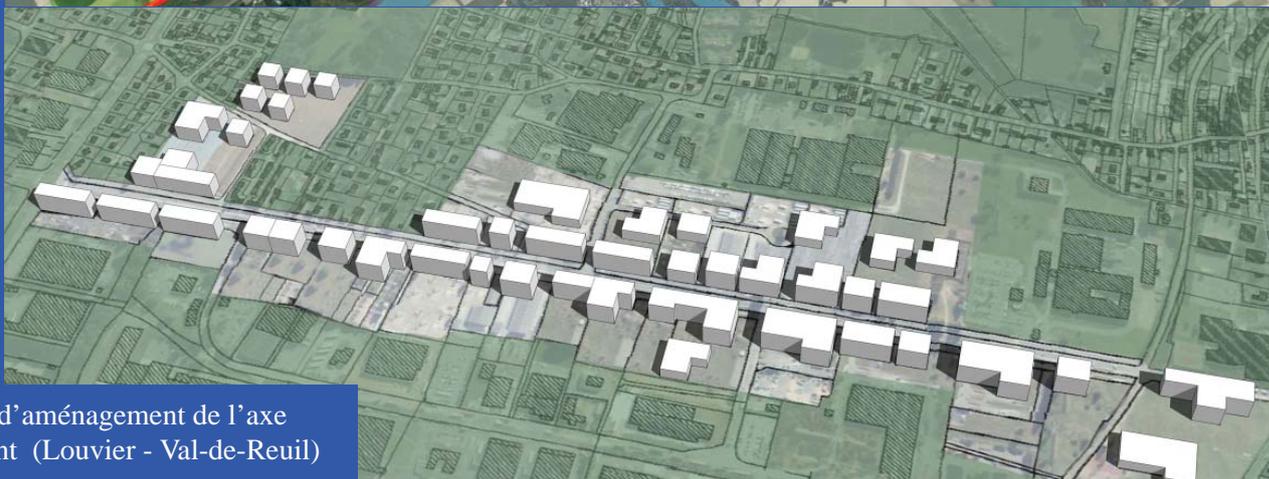
- la gare du Val-de-Reuil et la place Thorel de Louviers forment à la fois les extrémités de cet axe structurant et les portes d'accès à l'espace métropolitain. Reconnus par le SCoT comme pôles de réinvestissement urbain, ils accueillent eux aussi les grandes fonctions commerciales, tertiaires et résidentielles de la ville moyenne,

- enfin, la ville accueille et protège ses deux grands sites industriels de rang régional que sont la zone économique centrale du Bi-Pôle et les sites Ecoparcs du plateau de Madrie. La capacité de 4 000 nouveaux emplois au cours de la prochaine décennie sur le plateau de Madrie conditionne naturellement sa montée en charge à l'extension du réseau de transport en commun d'agglomération vers cet espace économique.

Vue aérienne de la ville moyenne



Principe d'aménagement de l'axe structurant (Louvier - Val-de-Reuil)



Vue Aérienne de la plaine
d'Andelle (Val de Seine Nord)



La restructuration de la plaine de l'Andelle et Val de Seine Nord

Territoire le plus exposé au desserrement démographique rouennais dont il est le plus proche, l'infra-territoire du Val de Seine Nord est reconnu comme un secteur à enjeux de rang régional.

3 outils de structuration ont été retenus :

1) L'émergence d'une nouvelle centralité sur la rive droite de Seine mobilisant les 4 communes du SCoT (Igoville, Alizay, Le Manoir et Pîtres) permettant de canaliser les flux résidentiels migratoires émanant de l'agglomération rouennaise

PRESCRIPTION DU SCoT

2) La réalisation sous éco-conditions d'une nouvelle plate-forme d'activités de rang régional nécessairement en lien avec le positionnement fluvial sur le secteur. Ce projet économique de 130 hectares permettant de créer de nombreux nouveaux emplois participera à la redynamisation économique de la vallée de l'Andelle. Les conditions de sa réalisation formulées par le SCoT sont :

- Une accessibilité routière renforcée, avec pour solution possible le barreau de liaison A28/A13 qui exigerait alors une mise en compatibilité du SCoT par l'Etat.
- Une utilité économique réelle (rejet d'un positionnement de la plate-forme d'activités comme site de stockage ou de simple entreposage) qui sera déterminée par l'assurance d'un ratio emploi élevé correspondant à une logistique à haute valeur ajoutée.
- Une protection environnementale et une valorisation paysagère optimale. La plate-forme devra s'inscrire au sein d'un éco-label d'aménagement de haute performance environnementale.
- Une organisation fonctionnelle assurant l'absence de toute nuisance sur les voisinages résidentiels existants et projetés.

RECOMMANDATION DU SCoT

3) Le SCoT recommande en éco-condition supplémentaire

- la réflexion pour une gare Voyageur / Fret pour desservir le secteur en mutation de Pîtres/Le Manoir,
- la mutation progressive de la gare Alizay - Pont de l'Arche en pôle multimodal régional inscrite dans le réseau ferré régional permettant de faire valoir sa position de carrefour au cœur de la Région Urbaine entre l'agglomération de Rouen, d'Elbeuf, de la plaine de l'Andelle et de la Ville Moyenne du SCoT Louviers - Val-de-Reuil.

2 - Les pôles d'équilibre du territoire de Seine-Eure Forêt de Bord

Le SCoT identifie quatre pôles d'équilibres déjà dotés d'équipements publics et d'appareils commerciaux permettant de rentabiliser les investissements publics déjà réalisés et de renforcer leur rôle de pourvoyeurs de services quotidiens aux communes rurales sur lesquelles ils rayonnent, assurant ainsi la réduction des distances de déplacement. Les pôles d'équilibre réalisent plus de 1 500 logements sur l'échéance 2005-2020, soit un tiers de l'effort constructif.

Ces 4 pôles d'équilibre sont :

- Pont de l'Arche / Les Damps
- La Haye Malherbe / Montauve
- Saint Pierre / Saint Etienne / Andé
- Acquigny

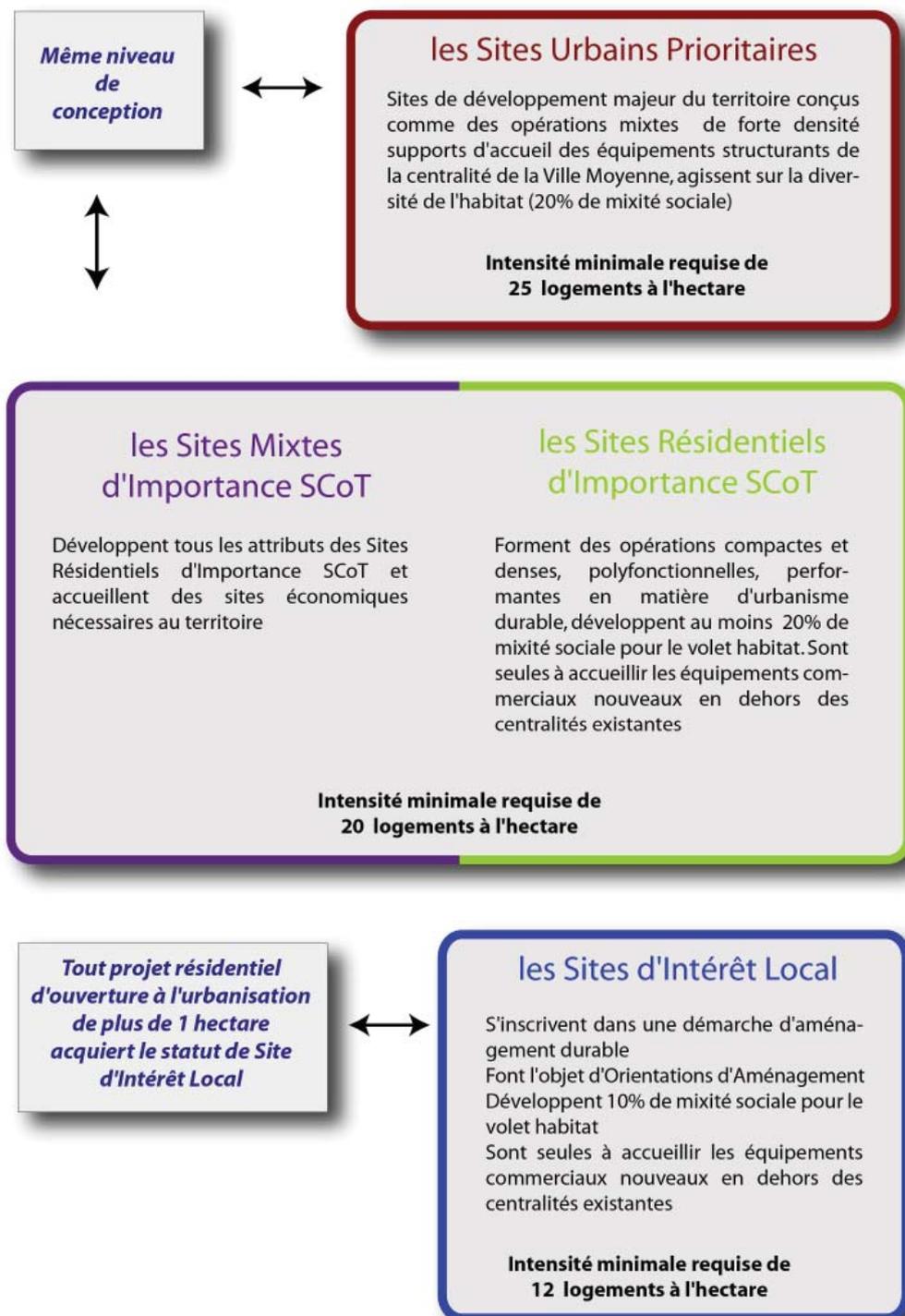
Les pôles d'équilibres participent activement à la réalisation des objectifs du SCoT en matière de mixité urbaine et sociale :

- ils programment des opérations d'habitat social et d'habitat spécifique (personnes âgées, dépendantes...),
- ils mettent en œuvre des quartiers nouveaux éco-performants incluant des commerces, des services, de l'habitat et des espaces et des équipements publics structurants.



III - Mettre en œuvre une nouvelle typologie des espaces urbains résidentiels à réaliser

Face aux menaces de l'étalement urbain et de la dilution des centralités, le SCoT organise sa croissance à partir de 4 typologies



Mise en œuvre des Sites Urbains Prioritaires et des Sites d'Importance SCoT dans les Plans Locaux d'Urbanisme

La traduction de chacune de ces typologies dans les documents d'urbanisme qui les mettent en œuvre devra faire l'objet d'un volet opérationnel à part entière opposable transcrite par une Orientation Particulière d'Aménagement.

- Ils font l'objet d'études d'urbanisme partenariales et concertées à caractère de projet urbain de détail (plan de masse, plan gabarit...), inscrits au sein d'une démarche de concertation publique active et élargie.
- Ils sont des laboratoires d'expériences innovantes en matière de performance environnementale et d'éco-conditionnalité de l'urbanisme dont les travaux sont communiqués et mis à disposition de manière régulière auprès des communes du SCoT de façon à diffuser rapidement et efficacement les bonnes pratiques. La labellisation de leur démarche de projet (Approche Environnementale de l'Urbanisme.....) est vivement recherchée.
- La dimension financière est abordée de manière précise au sein de chaque projet de façon à phaser au mieux l'aménagement et à maîtriser la dépense publique. Les montages public-privés sont toujours privilégiés par la mise en œuvre de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de Projet Urbain Partenarial (PUP) ou Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

Mise en œuvre des Sites d'Intérêt Local dans les Plans Locaux d'Urbanisme

Moins complexes que les Sites de rang supérieur dans leur conception, ils conservent la nécessité d'une approche de projet et de concertation au moment de leur conception dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Ils sont débattus et interprétés dans leur chaîne de performance avec l'Autorité du SCoT à travers une Orientation Particulière d'Aménagement spécifique.

Cette Orientation Particulière développera :

- Un plan d'organisation général du secteur d'extension mettant particulièrement en exergue le phasage et le traitement des interfaces entre le site d'extension et les zones naturelles et agricoles,
- Un plan de composition général des espaces investis (espaces construits, espaces verts et publics) et la justification du respect des principes de densité introduits par le SCoT.
- Une estimation financière sincère du coût de mise en œuvre du programme d'équipements publics (viabilités, superstructures).

La densité des opérations d'habitat

Mode de calcul

Il doit être pris en compte dans le calcul de la surface :

- les terrains privés à l'exception des « zones tampons » définies dans le SCoT,
- la voirie de desserte dédiée à l'opération d'aménagement.

Il est exclu de la surface de la zone à urbaniser : les espaces publics, la voirie de transit ou préexistante.

Les outils

La compatibilité des PLU avec le SCoT doit se mettre en œuvre à travers les orientations d'aménagement et le règlement des zones dans le document d'urbanisme communal tels que, à titre d'exemple :

- la diminution (ou la suppression) d'une taille de parcelle minimale pour la délivrance d'un permis de construire ou la fixation d'une taille maximale,
- l'augmentation (ou la suppression) d'une emprise maximale du bâti à la parcelle ou la fixation d'une emprise minimale,
- la détermination d'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) minimal.

La compensation

Dans l'objectif de permettre une adaptation et une souplesse de la règle imposant un seuil de densité aux zones ouvertes à l'urbanisation de plus de 1 ha, il sera permis de mettre en place une compensation entre les différentes zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle du territoire communal.

Cette dérogation au seuil de densité pour les zones à urbaniser de plus de 1 ha ne pourra être compatible avec le SCoT qu'à la condition où un phasage des zones à urbaniser soit réglementé dans le PLU. La zone la plus dense devra être urbanisée préalablement à la zone bénéficiant de la dérogation. Cela permettra de garantir l'atteinte du seuil de densité défini par le SCoT pour la commune.

A titre d'exemple, dans le cas d'une commune soumise à un seuil de densité minimale de

12 logements par hectare : la commune pourra ouvrir à l'urbanisation une zone de 1 ha (AU1) classée en zone AU et règlementée de manière à imposer au moins 16 logements à l'hectare et une zone ouverte à l'urbanisation de

2 ha (AU2) imposant un seuil de 10 logements à l'hectare. Soit une moyenne de 12 log/ha pour les 3 ha ouverts à l'urbanisation

$$12 = (1 \times 16 + 2 \times 10) / (1 + 2)$$

La condition est d'urbaniser la zone AU1 préalablement à la zone AU2.

Trois cas de possibilité de dérogation à la densité des opérations d'habitat sont prévus par le SCoT :

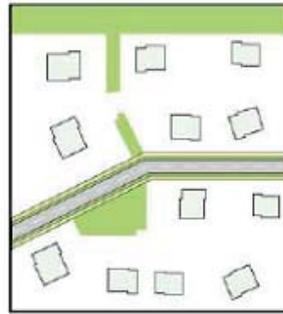
1/ des normes d'assainissement individuel imposées par un schéma d'assainissement prenant en compte une nature des sols particulière.

2/ la réglementation imposée par les Plan de Prévention des Risques Inondation

3/ les secteurs paysagers sensibles du bords de Seine, de l'Eure et de la base de loisir Lery

Poses

Habitat individuel pavillonnaire

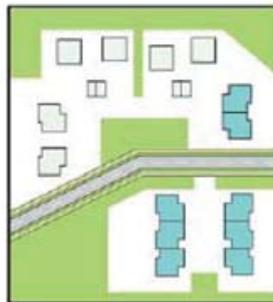
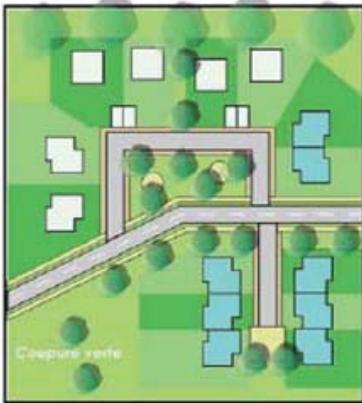


500 m² < Parcelle < 1000 m²
 Emprise voirie de desserte : 1211 m²
 Emprise espaces libres : 1490 m² soit 15 %

12 parcelles

Habitat individuel pur en lotissement : implantation bâtie sur lot libre pour la réalisation d'un seul logement – l'opération étant réalisée au coup par coup.

Habitat individuel pavillonnaire + Habitat groupé

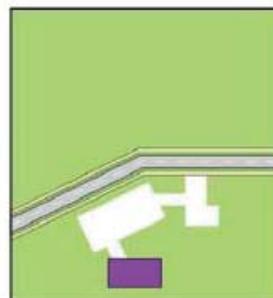
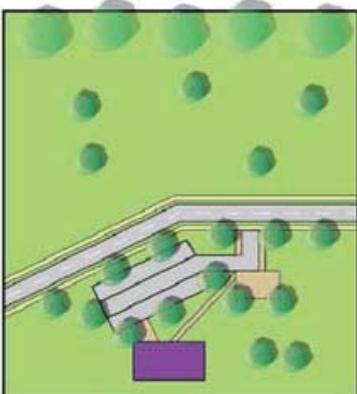


250 m² < Parcelle < 600 m²
 Emprise voirie de desserte : 965 m²
 Emprise espaces libres : 2540 m² soit 25%

12 parcelles

Habitat individuel groupé ou intermédiaire: opération créant simultanément une série de logements individuels, généralement contigus, partageant des espaces et des équipements communs.

Habitat collectif en R+2



Emprise voirie de desserte : 600 m²
 Emprise espaces libres : 9100 m² soit 91%

12 logements en collectif

Habitat Collectif : construction comptant plusieurs logements au sein de son volume partageant les espaces communs (parkings, espaces verts...)

Trois typologie de l'habitat assurant la mixité dans la construction neuve PRESCRIPTION DU SCoT

Typologie 1] - Les Sites Urbains Prioritaires

- Contribuent à la diversification de l'habitat avec une part de l'habitat individuel limitée à 50 % de la production des programmes, le reste devant développer l'habitat groupé ou collectif.
- Constituent les projets urbains structurants du SCoT.
- Représentent des opérations compactes, mêlant habitat, activités commerciales, grands équipements publics et privés.
- Sont intégrés au 1er niveau de transport en commun de l'agglomération avec une desserte de bonne qualité de service.
- Mettent en œuvre au moins 20% de mixité sociale dans leur volet Habitat.
- Respectent une intensité résidentielle minimale de 25 logements à l'hectare.

Typologie 2] - Les Sites d'Importance SCoT

- Contribuent à la diversification de l'habitat avec une part de l'habitat individuel limitée à 50 % de la production des programmes, le reste devant développer l'habitat groupé ou collectif.
- Développés en tout point du territoire, ils contribuent au renforcement des centralités.
- Leur réalisation est conditionnée par leur desserte en transport en commun.
- Sont les seuls sites autorisés à recevoir les équipements commerciaux en dehors des centralités existantes.
- Mettent en œuvre au moins 20 % de mixité sociale dans leur volet Habitat.
- Respectent une intensité résidentielle minimale de 20 logements à l'hectare.

Le SCoT différencie 2 catégories de Site d'Importance SCoT :

- les Sites à caractère résidentiel (permettant cependant des activités tertiaires, commerciales, d'équipement...),
- les Sites Mixtes comportant impérativement un programme de développement économique, facteur d'équilibre du développement.

Typologie 3] - Les Sites d'Intérêt Local Toute ouverture à l'urbanisation de plus d'un hectare prend le caractère immédiat de Site d'Intérêt Local

- Mettent en œuvre au moins 10 % de mixité sociale dans leur volet habitat pour les communes bénéficiant d'une desserte régulière en transport collectif (au moins six aller-retour par jour).
Une carte d'illustration indiquant les communes bénéficiant d'un service de transport collectif régulier à la date du 15 avril 2010 est présente en page 79 du présent document.
- Respectent une intensité résidentielle minimale de 12 logements à l'hectare.

Les communes ayant un taux de logements sociaux supérieur à 30 % de leur parc de logements existants pourront déroger à la règle imposant un seuil minimum de logements locatifs sociaux pour les ouvertures à l'urbanisation de plus de 1 hectare.

RECOMMANDATION DU SCoT

Pour autant, le SCoT maintient sa recommandation de production de 20 % de logements sociaux sur chaque programme de typologie de Site d'Intérêt Local.

Il est rappelé que plus de 70 % de la population du territoire du SCoT est éligible aux logements sociaux.

Il est recommandé de mixer la typologie des logements (en développant de l'habitat individuel groupé et l'habitat collectif) dans les opérations d'aménagement afin de faciliter l'atteinte des seuils de densité requis par le SCoT.

Ainsi, les Sites d'Intérêt Local contribuent à la diversification de l'habitat avec une part de l'habitat individuel limitée à 70 % de la production des programmes, le reste devant développer l'habitat groupé ou collectif

Les communes devront prendre en compte l'existence d'une desserte en transport en commun dans la détermination d'un site d'intérêt local (ou sa programmation par les documents compétents dont le PDU de la CASE).

IV - Protéger les espaces naturels qui forment les limites pérennes du développement urbain

Les Orientations Générales assurent la cohérence du développement territorial en imposant une inversion du regard : toute définition d'espaces est d'abord une définition de limite. L'armature des espaces naturels et agricoles détermine l'enveloppe ferme des espaces qui ne devront pas être urbanisés. Cet engagement dans la constitution de limites assure de la lisibilité aux économies agricoles et forestières du SCoT leur permettant d'investir durablement et de limiter autant que possible les effets négatifs de la spéculation foncière. Les limites pérennes du développement urbain sont :

1) Les axes valléens humides non urbanisés de la Seine, l'Eure et l'Iton qui deviennent les espaces naturels de respiration des agglomérations qu'elles accueillent.

Sous condition du respect des caractéristiques de biodiversité, cette trame bleue du SCoT est mise à profit d'espaces de loisir et de découverte en rapport avec l'environnement. Des mesures de préemption avec les autorités compétentes en matière d'environnement sont programmées pour en assurer partiellement le caractère public.

2) Les coteaux calcaires déterminent les limites hautes des extensions urbaines et prolongent le projet de Trame Verte de l'Agglomération Rouen-Elbeuf. Ils sont soustraits à l'urbanisation et redeviennent par exemple un terroir agricole au profit du pastoralisme.

3) Les grands massifs boisés sont protégés au sein des documents d'urbanisme locaux et sont valorisés. Les limites entre forêt et ville, véritable écotone fragile, sont protégées par

des sites non constructibles conçus sur une épaisseur minimale d'environ 30 mètres (cette distance est réduite à 15 mètres en milieu urbain).

4) Les limites déterminantes à l'urbanisation exposées dans le chapitre des Grands Equilibres.

5) Les conditions de création de ces zones tampons devront être définies dans le document d'urbanisme communal en interface de la zone à urbaniser et d'une zone naturelle ou agricole. (Recommandation)



LES ESPACES ET SITES NATURELS ET URBAINS A PROTEGER



Yael GLANCER



Ériger l'environnement comme une valeur de développement est la clé de voûte du projet de territoire. Cette action se décline ici en trois actions majeures qui témoignent de l'ambition de protection et de valorisation de Seine-Eure Forêt de Bord.

Le tableau de détail des espaces d'indice de protection I et II des espaces naturels est exposé à la fin de ce chapitre

I - Protéger les Espaces Naturels Remarquables - indice 1

Le SCoT identifie précisément **les espaces naturels remarquables : indice 1 de protection** représentés soit par des périmètres soit par des localisations ponctuelles, dans lesquels les occupations et utilisations du sol sont limitées aux actions de gestion et de mise en valeur du biotope :

PRESCRIPTION DU SCoT

Sont autorisées les activités suivantes :

- les actions et programmes relevant de l'entretien du paysage et la gestion écologique des sites,
- l'agriculture d'accompagnement associée à l'entretien de ces sites, en particulier l'élevage en zone humide et le pastoralisme sur les coteaux (y compris les bâtiments liés au pastoralisme),
- les installations nécessaires aux activités de découverte et de sensibilisation à l'environnement ainsi que les voies vertes,
- les projets à vocation touristique ou de loisir situés dans les zones de loisir d'importance SCoT ,

- Les exploitations de carrière dans les conditions fixées au chapitre «objectifs relatifs à la prévention des risques et des nuisances».

Sur les coteaux, le SCoT demande :

- le classement en zone inconstructible, ou dans les conditions fixées dans le chapitre «protection des paysages du DOG»,
- un maintien des surfaces boisées existantes (refus de constructibilité et de mise en culture) permettant de conserver le couronnement végétal des villages et d'assurer la stabilisation des sols,
- à l'inverse, la conservation en espace ouvert -pelouses- des coteaux calcaires en empêchant leur ouverture à l'urbanisation et en agissant contre le reboisement progressif.

II - Préserver les zones d'intérêt écologique - Indice 2

Il s'agit des zones regroupant les grands ensembles forestiers du territoire, une partie des fonds valléens, certaines zones agricoles caractéristiques, les grands ensembles des coteaux ainsi que les corridors connectifs de la Trame Verte et Bleue (voir chapitre 3 suivant - construire la trame verte et bleue du SCoT).

(par exemple un port fluvial) nécessairement en bord de fleuve.

Le SCoT préconise de ne pas urbaniser les secteurs soumis au risque d'inondation (zone bleue) à l'exception d'équipements publics, salles des fêtes... dont l'occupation est occasionnelle.

Le SCoT ne fixe pas de seuil visant à accroître l'intensité résidentielle (densité) dans les secteurs classés en zone bleue du PPRi car ne souhaite pas ainsi encourager l'exposition au risque d'inondation des biens et des personnes dans ces secteurs.

Dans les zones forestières

Les massifs forestiers sont préservés de l'urbanisation et tout défrichement fait l'objet d'une compensation par reboisement à programmer dans les documents d'urbanisme.

Les aménagements éventuels de loisirs devront être compatibles avec la sensibilité écologique du milieu.

Les projets touristiques ou d'infrastructures présentant un intérêt général n'y sont autorisés que dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la valeur écologique du massif forestier.

Un recul de l'urbanisation est instauré afin de pérenniser les lisières forestières. Il représente plusieurs dizaines de mètres (une largeur de 30 mètres assurant une bonne efficacité écologique). En milieu urbain, cette largeur peut être ponctuellement ramenée à 15 mètres minimum.

En milieu naturel ou agricole, cette zone tampon est inconstructible, y compris pour les bâtiments agricoles et les équipements de loisirs.

L'aménagement de sentiers et de pistes cyclables est possible dans ce secteur de lisière, tout comme ponctuellement la traversée par une infrastructure routière d'intérêt général ou l'extension d'installations agricoles existantes dans cette zone, dès lors que ces aménagements ne remettent pas en cause la préservation globale de la lisière forestière considérée.

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

- **Préservation des espaces, de leur spécificité et de leur fonctionnalité par une éventuelle restauration et une gestion adaptée pour les zones aquatiques et humides connexes, les zones boisées et les coteaux crayeux.**
- **Conservation des haies, des vergers, des arbres têtards par un renouvellement progressif et continu.**
- **Conservation des arbres creux et sénescents**
- **Lutte contre les espèces invasives**

Les orientations d'aménagement retenues pour ces différentes catégories d'espaces sont les suivantes :

Dans les zones humides et les bords de rivière.

Le SCoT lutte contre l'artificialisation progressive du milieu que génère la cabanisation diffuse. Les documents d'urbanisme empêcheront la création de nouveaux étangs et de zones de loisirs en milieu naturel, l'édification de clôtures non agricoles ainsi que le caravanage. La mobilisation des étangs existants ou de reconversion de carrière par des opérations d'aménagement touristique y est admise sous réserve d'être intégrées au site.

Par ailleurs, les zones humides et les champs d'expansion de crues, qui participent à l'équilibre écologique et au bon fonctionnement hydraulique de l'ensemble des bassins devront conserver leur caractère naturel ou leur fonction d'aire de ralentissement des crues (capacité de rétention en eau). En accord avec l'Etat, un système de compensation pourrait être permis pour des aménagements spécifiques

Prise en compte de la protection des zones humides dans le SCoT

RAPPEL DES REGLES OPPOSABLES DU SCHEMAD'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX VALANT PRESCRIPTION DU SCoT

Règle n°1

« Disposition 136 du Sdage - bassin de la Seine approuvé le 20 novembre 2009 : Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme.

L'objectif de prévention des inondations implique :

- d'éviter toute construction en zone inondable, en dehors des zones urbanisées anciennes ;
- de déterminer, pour toute nouvelle construction autorisée en zone inondable, et en fonction d'une estimation proportionnée du risque, les conditions permettant d'assurer la sécurité des personnes et la non augmentation de la vulnérabilité des biens (par exemple, occupation humaine exclusivement temporaire, non augmentation de la population exposée au risque, respect d'une hauteur minimale de plancher ou présence d'une zone refuge obligatoire, interdiction des clôtures pleines, élaboration d'un plan de secours pour les équipements collectifs,...). En l'absence de PPRI, les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, cartes communales), en application des articles L.121-1 et R.123-11 du code de l'urbanisme, doivent être directement compatibles ou rendus compatibles avec ces préconisations.»

Règle n°2

Disposition 138 du Sdage - bassin de la Seine approuvé le 20 novembre 2009 : Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

Aux fins de prévention des inondations, il est posé comme objectif la préservation des zones naturelles d'expansion des crues en particulier en amont, et notamment l'interdiction de tout remblaiement et de tout endiguement dans ces zones, non justifié par un objectif de protection de lieux urbanisés de type centres urbains anciens fortement exposés (définition basée sur des critères historiques, d'occupation du sol importante, de continuité bâtie et de mixité des usages entre logements, commerces et services). La reconquête de ces zones naturelles doit également être affichée comme un objectif.

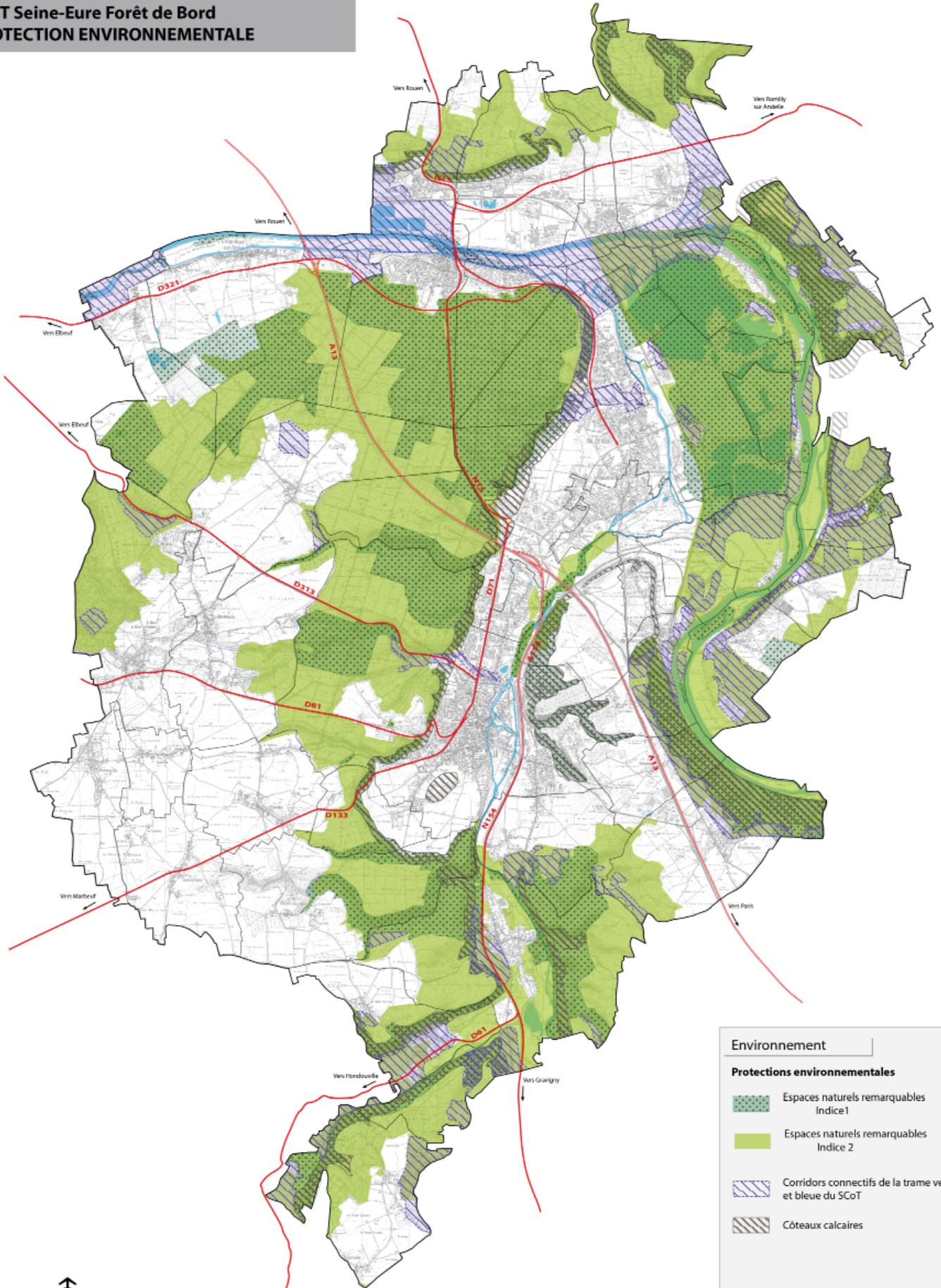
En l'absence de PPRI, les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, cartes communales), en application des articles L.121-1 et R.123-11 du code de l'urbanisme, doivent être directement compatibles ou rendus compatibles avec ces préconisations.

PRESCRIPTION DU SCoT

Les projets d'urbanisation ne devront pas conduire à la destruction ou la dégradation des zones humides.

Des exceptions pourront être accordées pour les projets dont l'intérêt général aura été démontré, ainsi que l'impossibilité de les réaliser à l'écart des zones humides, et sous réserve de compenser les impacts par la création de nouvelles zones humides.

SCoT Seine-Eure Forêt de Bord
PROTECTION ENVIRONNEMENTALE



Environnement

Protections environnementales

-  Espaces naturels remarquables
Indice 1
-  Espaces naturels remarquables
Indice 2
-  Corridors connectifs de la trame verte
et bleue du SCoT
-  Côteaux calcaires



Source : Citadis - BD Cartho, IGN, DREAL 27- 2010

III - Construire la Trame Verte et Bleue du territoire du SCoT

La gestion de la faune et de la flore implique la conservation des corridors écologiques entre les grands espaces naturels. Ces corridors représentent des axes de circulation sans entrave réelle (présences possibles de petites infrastructures ou groupes d'habitation) permettant à la faune d'évoluer entre les différents milieux, et en particulier de franchir les vallées pour rejoindre les plateaux maintenus en zone rurale. L'intérêt est surtout de maintenir les continuités au sein d'espaces de même typologie : espaces forestiers, zones humides (se référer à la carte des continuités écologiques réalisées par l'AREHN - Volet Evaluation Environnementale).

Le relevé des corridors écologiques du SCoT a été engagé depuis début 2009 et se poursuivra lors du suivi de l'Evaluation Environnementale : Grâce aux données et études disponibles au Conservatoire des Sites Naturels de Haute Normandie et de l'AREHN afin d'identifier les petits corridors écologiques d'échelle et d'importance locale qui participent au maillage fonctionnel du territoire.

Et lors de l'établissement du Schéma Régional de Cohérence Ecologique,

PRESCRIPTION DU SCoT

Les corridors ne pourront pas faire l'objet d'ouverture à l'urbanisation intégrale de leurs emprises,

La réalisation d'infrastructures, d'aménagements et d'installations divers sera soumise à une étude d'incidence définissant les conditions de rétablissement du corridor dans une dimension comparable à celle préexistant. Les projets d'aménagement devront veiller au maintien des corridors biologiques pour limiter les effets de coupures, au maintien et à la gestion des lisières végétales existantes pour leur conserver une bonne perméabilité et au maintien des boisements existants. Il pourra alors être proposé une recombinaison d'« entité naturelle équivalente », assurant la même fonctionnalité écologique. Ces espaces devront faire l'objet d'une gestion pour en garantir la pérennité à long terme.

Sont également considérés comme des corridors :

- les voies vertes du SCoT,
- les cours d'eau qui forment les couloirs naturels de déplacement de la faune.

La définition de la trame verte et bleue à l'échelle du SCoT ne représente que le maillage principal entre les espaces naturels.

Il revient à chaque document d'urbanisme (PLU) et opérations d'aménagement de proposer une représentation plus fine de ces deux composantes - la trame locale - et notamment la définition d'une trame verte urbaine (parcs, haies, alignements d'arbres...).

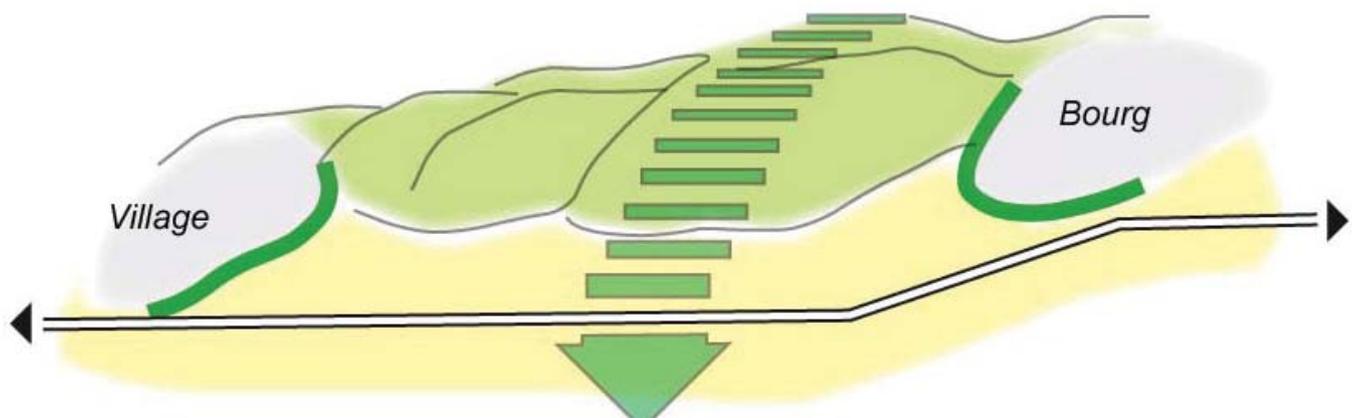
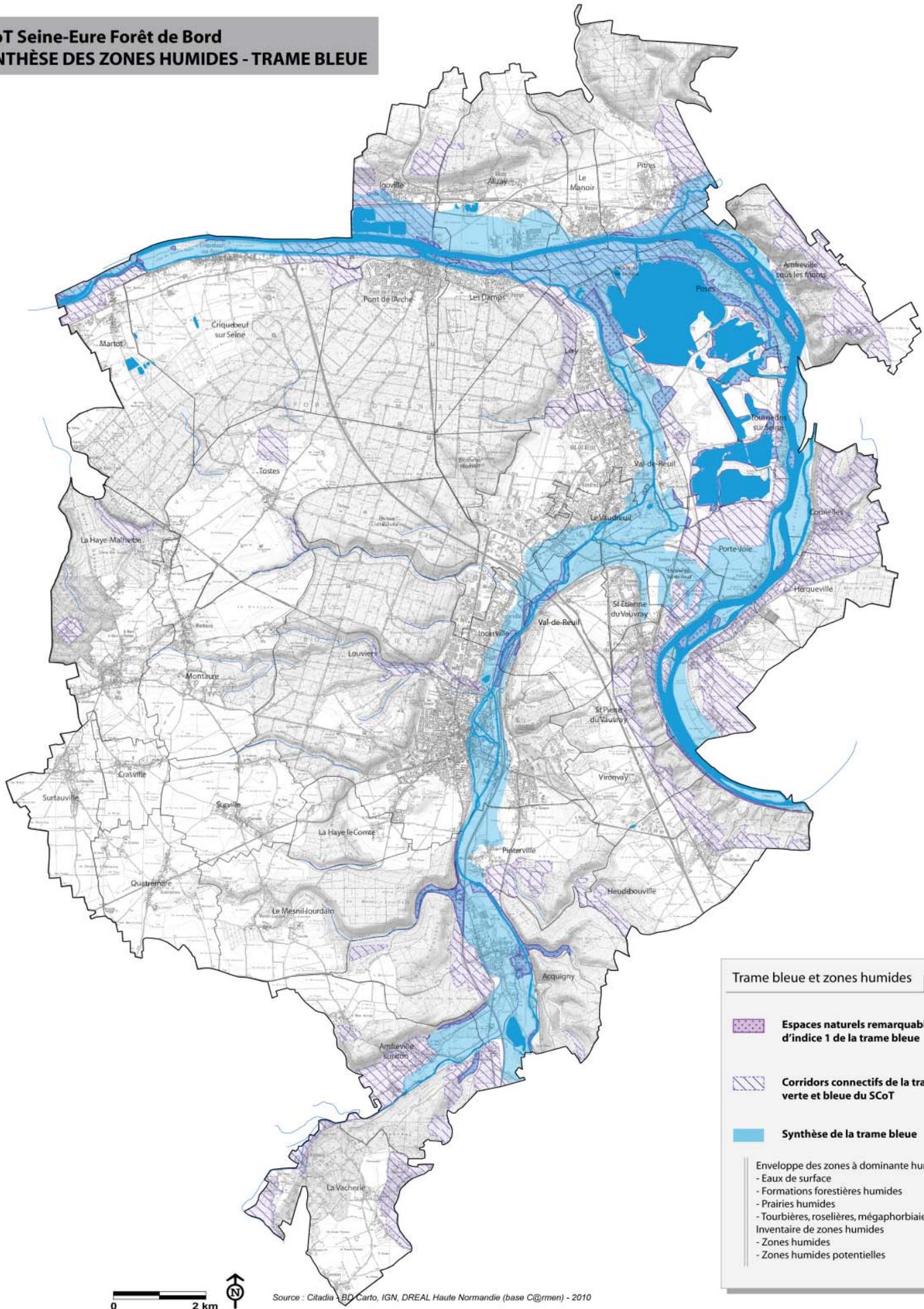


Illustration d'une coupure d'urbanisation entre deux zones agglomérées

**SCoT Seine-Eure Forêt de Bord
SYNTHÈSE DES ZONES HUMIDES - TRAME BLEUE**



Trame bleue et zones humides

-  **Espaces naturels remarquables d'indice 1 de la trame bleue**
 -  **Corridors connectifs de la trame verte et bleue du SCoT**
 -  **Synthèse de la trame bleue**
- Enveloppe des zones à dominante humide
 - Eaux de surface
 - Formations forestières humides
 - Prairies humides
 - Tourbières, roselières, mégaphorbiaies
 Inventaire de zones humides
 - Zones humides
 - Zones humides potentielles

LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET A URBANISER ET LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES OU FORESTIERS



L'ambition du SCoT, face au mitage des espaces naturels et l'augmentation des distances de déplacement domicile-travail, est de renverser cette tendance au profit de nouveaux équilibres.

Confronté à la réduction des opportunités d'urbanisation dans les sites de vallée et soucieux de préserver le capital que représente les terroirs agricoles, le projet pose comme principe que seul un renforcement de la densité est acceptable et conforme à la logique de développement durable.

Cet objectif de maîtrise de la consommation foncière des ressources agricoles et sylvicoles est décliné au sein de trois objectifs successifs :

- la préservation des zones agricoles et forestières,
- la définition de limites déterminantes à l'urbanisation,
- l'optimisation de l'occupation et l'utilisation du sol dans les secteurs d'extension de l'urbanisation.

I - La préservation des zones agricoles et forestières

Les espaces agricoles et forestiers sont des composantes majeures du capital économique du territoire du SCoT. Ils représentent à la fois une source de développement durable locale majeure et une forte valeur identitaire.

L'armature des espaces agricoles et forestiers est la base des lignes de force du SCoT qui s'appuie sur la valorisation des deux catégories présentes sur le territoire Seine-Eure Forêt de Bord :

- les plateaux agricoles investis par de vastes zones agricoles marquant les séparations et les limites des espaces urbanisés, dessinant un territoire tenu par les «vides» que sont les respirations des zones agricoles,



- les coteaux et les massifs forestiers qui seront rigoureusement entretenus et exploités, faisant l'objet de mesures de protection adaptées dans les documents d'urbanisme.

Mise en œuvre des dispositions du SCoT dans les documents d'urbanisme

PRESCRIPTION DU SCoT

Les espaces agricoles accueillent en premier lieu les exploitations agricoles (bâtiments, ouvrages).

Les équipements d'intérêt général et les infrastructures routières y sont admis sous réserve d'être limités et argumentés sur leur nécessité technique quant à leur localisation.

Tout défrichement significatif d'un espace boisé (environ 1 ha) devra faire l'objet d'une compensation par reboisement si perte de biodiversité. Le SCoT préconise également une gestion globale des lisières forestières, notamment au contact des espaces urbanisés ou à urbaniser. Cette gestion globale consiste à éviter un contact direct et abrupt des zones boisées avec les zones précédemment citées.

Dans le cadre de l'Evaluation Environnementale, le SCoT organisera un Observatoire d'élus de la consommation foncière agricole.

Cas spécifique du maraîchage du Val de Seine

Conscient de l'intérêt agronomique et économique du maraîchage du Val de Seine reconnu d'intérêt régional (communes de Criquebeuf sur Seine et Martot), le SCoT introduit pour ce secteur des orientations spécifiques.

Les surfaces agricoles des communes de Criquebeuf sur Seine et Martot sont occupées par des activités qui tendent à se diversifier allant du maraîchage traditionnel à l'élevage, aux cultures céréalières ou encore à des cultures plus innovantes comme les plantes médicinales à but pharmaceutique.

PRESCRIPTION DU SCoT

Ainsi, pour la commune de Criquebeuf sur Seine, le futur PLU retiendra une surface à urbaniser de 10 ha maximum sur la durée du SCoT, dans les dix ans à venir.

Ces surfaces s'inséreront dans les zones « NAa » existantes du POS actuellement en vigueur. Les surfaces classées « NA », feront l'objet d'un réexamen en vue d'un reclassement important en zone agricole ou à défaut en zones naturelles (si elles ne sont pas adaptées à être cultivées).

Pour la commune de Martot, la surface à urbaniser sera limitée à 5 ha maximum sur la durée du SCoT, dans les dix ans à venir. Les surfaces à urbaniser seront à déterminer au sein des zones ouvertes à l'urbanisation ou à urbaniser, définies dans le PLU en vigueur.

L'urbanisation pour les deux communes se réalisera en continuité de l'urbanisation existante. Elle contribuera à améliorer le noyau urbain.

Les deux communes seront vigilantes sur le maintien d'une surface agricole globale nécessaire à la pérennisation des exploitations.

RECOMMANDATION

Il est recommandé de constituer une Zone Agricole Protégée pour les secteurs classés en zones agricoles des PLU des communes de Criquebeuf-sur-Seine et Martot.

Les surfaces agricoles pourraient se diversifier vers des cultures maraîchères bio ou des cultures non alimentaires dans le secteur des plantes énergétiques.

Ainsi, les recommandations du SCoT visent à permettre de conjuguer des activités agricoles ou éco industrielles innovantes avec une urbanisation de bonne qualité environnementale.



■ II - La définition de limites déterminantes à l'urbanisation

En complément des corridors écologiques, le SCoT ajoute une série de limites à l'extension de l'urbanisation sur le foncier agricole et les zones naturelles.

PRESCRIPTION DU SCoT

Nommées limites déterminantes à l'urbanisation, cette disposition s'appliquant aux espaces résidentiels et aux zones d'activités permet :

- De marquer des limites franches entre urbanisation et espaces cultivés organisant les agglomérations sur leurs franges et permettant le maintien d'espaces non urbanisés sur le long terme de ces interfaces. Ces limites devront notamment faire l'objet de prescriptions paysagères spécifiques à l'intérieur des opérations (pré-verdissement, traitement paysager...) concourant à l'intégration de l'urbanisation nouvelle dans le grand paysage.

- De prévenir la consommation tendancielle (par à coup) du foncier agricole à l'intérieur de ces périmètres et de conserver sur le long terme une enveloppe urbaine cohérente et homogène.

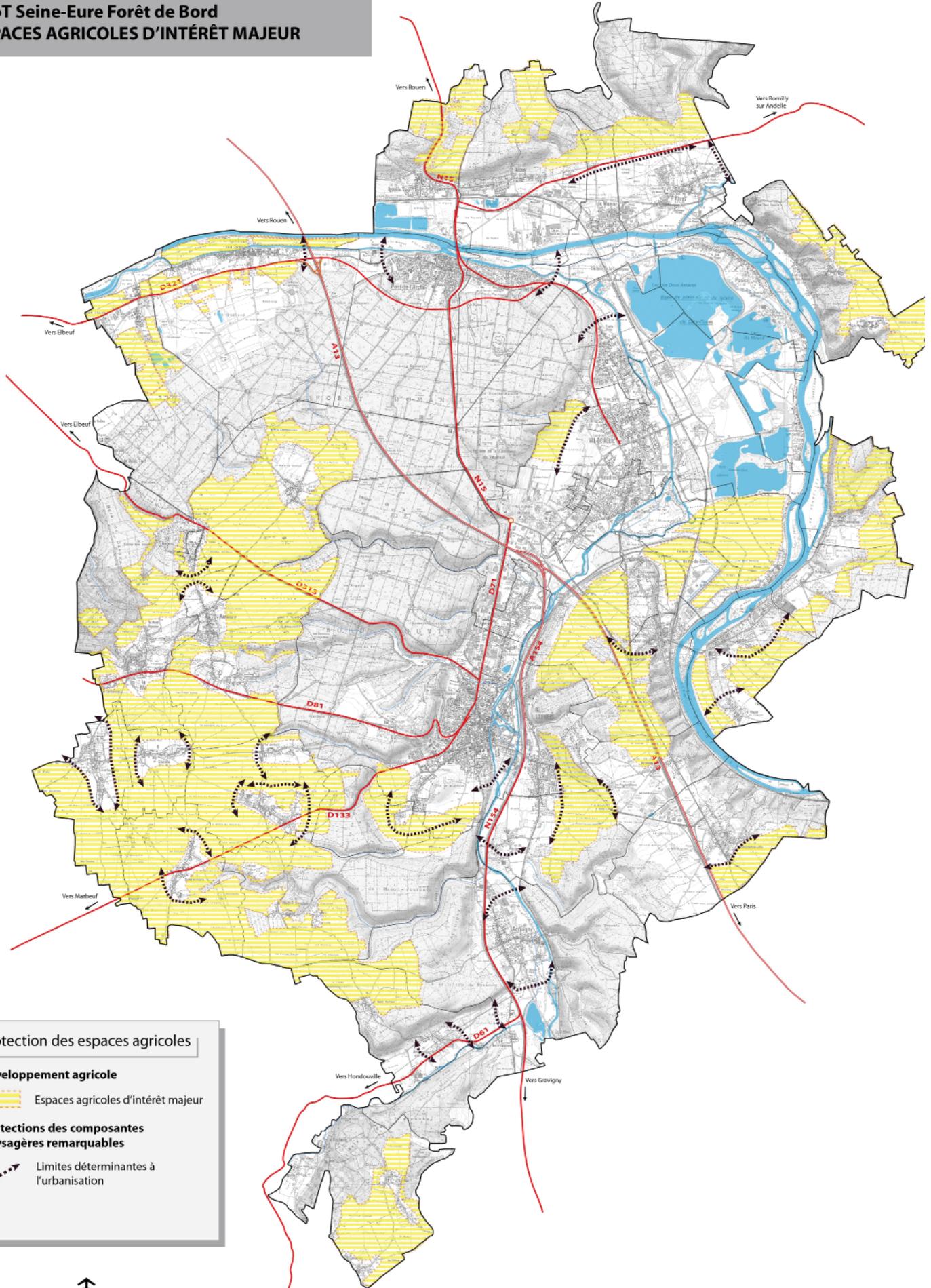
Les limites déterminantes sont inscrites sur la carte d'orientation de gestion des espaces agricoles.



Exemple de limite déterminante à l'urbanisation



SCoT Seine-Eure Forêt de Bord
ESPACES AGRICOLES D'INTÉRÊT MAJEUR



Protection des espaces agricoles

Développement agricole

- Espaces agricoles d'intérêt majeur

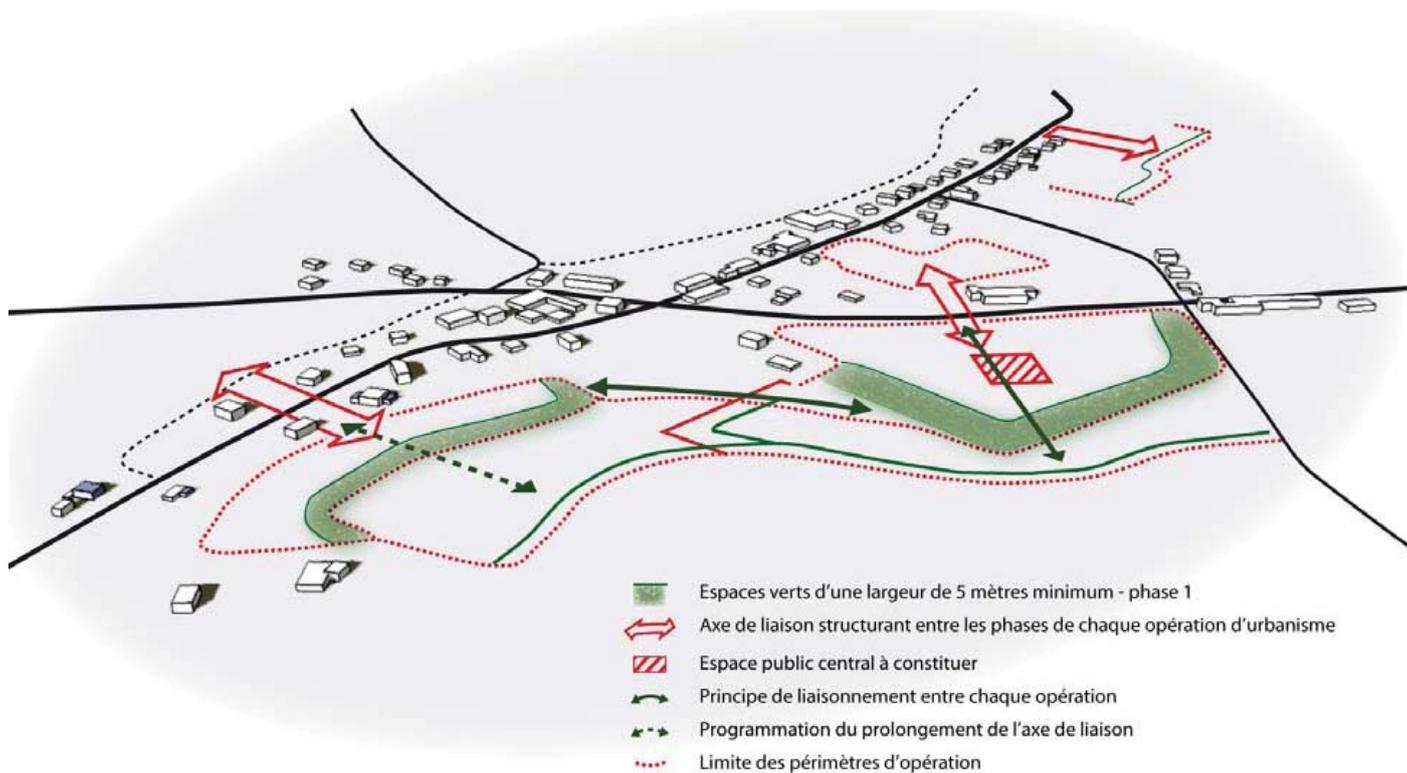
Protections des composantes paysagères remarquables

- ⋯ Limites déterminantes à l'urbanisation



Source : Citadia - BD Carto, IGN, DREAL 27- 2010

III - La réalisation des zones tampons en interface avec les espaces agricoles et naturels

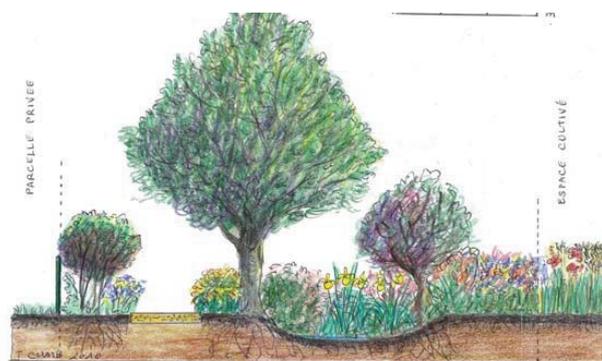


RECOMMANDATION DU SCoT

A la charge de gestion des opérateurs de l'opération d'aménagement, ces interfaces vertes sont d'une profondeur variant de 5 mètres (largeur minimale) à 10 mètres au contact de la zone naturelle ou agricole. Elles sont des zones de préservation de la biodiversité locale.

Elles peuvent également jouer un rôle multifonctionnel incluant :

- la reconnaissance de ces interfaces comme espaces publics ou zones vertes des opérations et jouant à terme par leur mise en réseau le rôle d'axe en mode doux,
- une fonctionnalité de bassin de rétention en compensation hydraulique à l'imperméabilisation des sites,
- la plantation d'espèces végétales conservatoires (vergers, maraîchage...).



Profil d'une zone tampon tri-fonctionnelle (image AREHN)



Elle nécessite :

- une limitation des clôtures intégrales empêchant les échanges biologiques avec les sites périphériques,
- un entretien minimal comprenant un ou deux fauchage(s) annuel(s), et l'absence de traitement chimique.

Il est recommandé de généraliser la réservation d'espaces tampons dans les cas suivants :

- Bords de route
- Lisières forestières
- Haies d'essences indigènes
- Bords de rivières
- Bords de chemins de randonnées et voies vertes
- Mares



exemple de zone tampon dans un éco-quartier

Il est recommandé que cette zone atteigne au moins 10 mètres de large afin d'inclure la triple fonctionnalité de :

- constituer une zone écologique tampon,
- permettre la collecte des eaux de ruissellement,
- permettre la mise en œuvre de cheminements pour les modes de déplacements doux.

Les communes devront réfléchir, dans la mesure du possible, à intégrer ces zones tampons dans une trame continue en cohérence avec ses objectifs de développement urbain et ceux des communes voisines. Ces zones tampons peuvent notamment faire l'objet d'emplacements réservés dans les documents d'urbanisme des communes.



IV - Limiter l'urbanisation linéaire

En parallèle, le SCoT entend mieux maîtriser le développement de l'urbanisation dans les communes rurales qui subissent une urbanisation dite « en doigt de gant » liée au développement récent des constructions pavillonnaires se concentrant en façade des voies routières et conduisant à un étirement exagéré de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel en dehors des périmètres constitués des villages. Ce phénomène conduit à la perte d'unité du lieu et à un surcoût majeur en matière de finances publiques pour la gestion des réseaux ou des dessertes collectives.

PRESCRIPTION DU SCoT

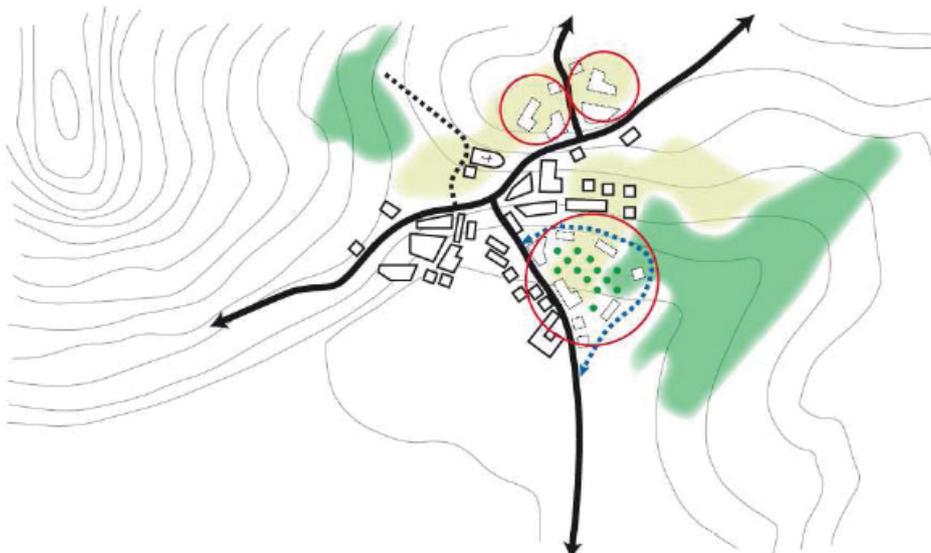
Les documents d'urbanisme devront tenir compte de ce nouvel objectif d'urbanisation regroupée :

- en instaurant des limites réglementaires à l'étirement linéaire des bourgs et des villages, en s'appuyant sur les limites actuelles des silhouettes villageoises,
- à contrario, en assurant le désenclavement et la fonctionnalisation des poches foncières situées au sein des villages et des bourgs en direction de nouveaux espaces communs et d'opérations d'aménagement ponctuelles et plus denses.

Plans villages-rue à éviter



Plans villages-rue à privilégier



V - L'optimisation de l'occupation et de l'utilisation du sol dans les secteurs d'extension de l'urbanisation

En contenant le développement sur les espaces collinaires et en instaurant des coupures d'urbanisation nettes entre les parties agglomérées, le SCoT réoriente et réorganise l'urbanisation nouvelle :

- Sont notamment privilégiés, les secteurs d'extension situés dans les parties basses et planes des vallées en façade ou de part et d'autres des voies de communication, en dehors des zones soumises au risque d'inondation et dans les zones humides.
- Est préconisé sur ces sites un développement urbain plus compact et diversifié mêlant les différentes formes d'habitat, les grands équipements collectifs et commerciaux ainsi que les espaces communs (aires de jeux et de sport, espaces parcs, espaces publics....).

Certains secteurs du territoire Seine-Eure Forêt de Bord peuvent déroger aux règles de densité générales promues par le SCoT :

Le SCoT prend en compte la spécificité des zones bleues des Plans de Prévention des Risques Inondation où la mesure de densité ne peut s'appliquer en raison du ratio élevé d'emprise au sol requis.

En raison du caractère paysager sensible de certaines portions du territoire du SCoT, et de leur part négligeable du poids de leur urbanisation, il a été choisi de ne pas imposer de normes de densité minimales aux sites en interface avec un grand ensemble naturel :

- les berges de Seine,
- les berges de l'Eure,
- les zones de loisir accueillant de l'habitat lâche comme la base de loisirs Lery-Poses.

PRESCRIPTION DU SCoT

Le SCoT maintient les objectifs de densité minimum de 12 logements à l'hectare pour les sites d'aménagement placés sous assainissement individuel, considérant que les avancées techniques en matière de filière autonome permet de réduire la superficie nécessaire à l'épandage. Le syndicat mixte du SCoT se réserve la possibilité de déroger à cette règle en cas d'impossibilité avérée et justifiée par un organisme compétent en matière d'assainissement.



VI - La prise en compte des hameaux d'habitat comme organisation spécifique du tissu urbain

La présence de plusieurs hameaux et groupes d'habitation sur le territoire est reconnue par le SCoT qui propose des modalités d'aménagement spécifiques pour ces entités.

La maîtrise du développement urbain de ces unités bâties est l'objectif prioritaire du document dans le sens que cette forme d'habitat est ponctuelle, peu équipée en réseaux publics et faiblement dotée en espaces communs.

PRESCRIPTION DU SCoT

Le SCoT repère deux typologies de hameau :

1) les hameaux à développer :

Ce sont les unités les plus grandes présentant un continuum bâti important allant parfois jusqu'à la constitution d'un noyau villageois. Le SCoT conditionne leur développement :

- à la réalisation de la centralité manquante à matérialiser par la création d'un espace public servant de centralité symbolique,
- à la seule densification de leur tissu urbain,
- à l'extension de l'urbanisation dans le cas d'un épuisement des capacités d'accueil au sein de l'enveloppe agglomérée.

Liste des hameaux à développer

- la Vallée sur les communes de Tostes, Montaire et La Haye Malherbe
- le Plessis sur la Commune de Amfreville sous les Monts
- le Mesnil sur la commune d'Andé
- le Vieux Rouen sur la commune de Saint Pierre du Vauvray
- la Vacherie sur la commune de Surville
- la Mare Hermier sur la Commune d'Amfreville sur Iton

2) les hameaux à maîtriser

Il s'agit de sites d'urbanisation regroupée ayant donnés naissance à un continuum bâti le plus souvent linéaire en parallèle de voies communales ou départementales.

Le SCoT considère cette forme d'organisation de l'espace comme incompatible avec les objectifs d'économie foncière et de cohérence territoriale.

Le développement urbain doit y être limité, ponctuel et regroupé en respectant les principes de limites déterminantes à l'urbanisation et en mettant un terme à l'urbanisation linéaire le long des voies.



LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUILIBRE SOCIAL ET L'HABITAT



Le Schéma de Cohérence Territoriale SCoT poursuit une politique de l'habitat volontariste engagée pour la satisfaction des besoins et la mixité sociale - c'est en diversifiant l'offre en logements que le territoire Seine-Eure Forêt de Bord saura répondre aux exigences nées du Droit au Logement Opposable.

En retenant un scénario de croissance volontariste basé d'abord sur la volonté de maîtriser l'étalement urbain, mais tenant compte également des perspectives démographiques particulières obligeant à l'élévation du point mort (baisse de la taille des ménages, due notamment au phénomène de décohabitation et de vieillissement de la population), le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord organise son territoire à partir d'une stratégie de l'offre immobilière permettant de guider la demande vers les secteurs les mieux équipés, proches des sites d'emplois et les mieux intégrés aux divers réseaux de transport .

■ I - Répartir de manière cohérente la production de logements

Avec 4400 à 5000 logements à produire sur une échéance 2005 - 2020, le SCoT entend pouvoir distribuer ce volume de production nécessaire à la satisfaction des besoins d'habitat dans le souci réel du maintien de la cohérence territoriale.

L'effort de construction et d'impact foncier est estimé par infra-territoire dans l'Evaluation Environnementale. Sa répartition a été choisie à part constante du poids démographique constaté en 2007 lors de l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

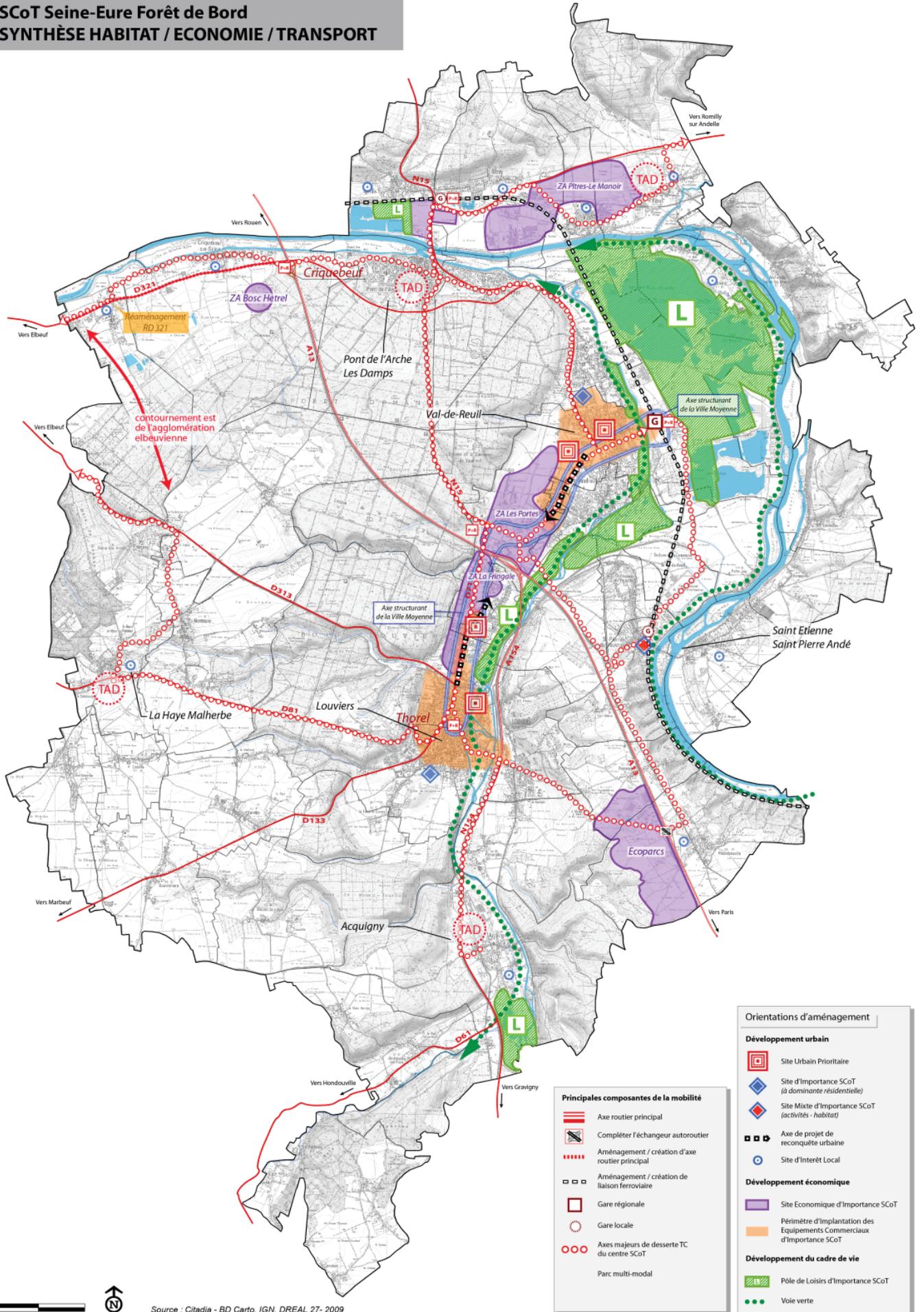
La clé de répartition de la mixité résidentielle exposée dans le tableau de l'Evaluation Environnementale est indicative sans caractère opposable.

PRESCRIPTION DU SCoT

La part de 50 % pour l'habitat individuel pur sur l'ensemble du territoire du SCoT ne devra pas être dépassée durant sa période de mise en oeuvre de 2010 à 2020.



SCoT Seine-Eure Forêt de Bord
SYNTHÈSE HABITAT / ECONOMIE / TRANSPORT



Source : Citadia - BD Carto, IGN, DREAL 27- 2009

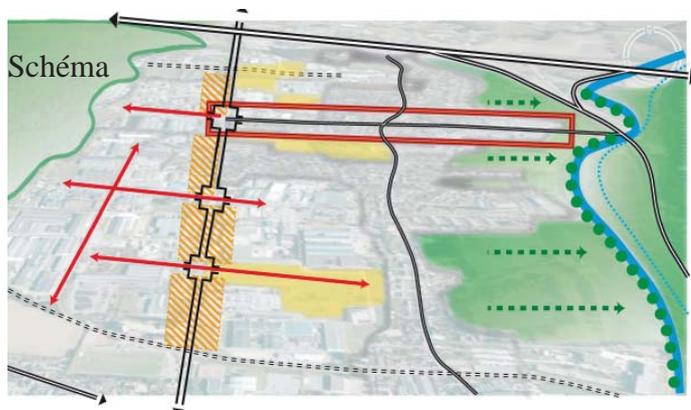
Pôle Urbain Centre

Territoire prioritaire pour la réception de la croissance urbaine, le Pôle Urbain Centre vise à réussir la Ville Moyenne de 45 000 habitants prévue par le SCoT. A cette fin, le SCoT promeut une urbanisation résidentielle plus compacte qu'ailleurs avec la clé de répartition de la mixité résidentielle à prendre en considération lors de la réalisation des documents d'urbanisme

Sites Urbains Prioritaires dans le Pôle Urbain Centre

1) Axe Structurant Sud - entrée de Ville de Louviers

Développé le long de la route de Louviers à Val-de-Reuil, la requalification en boulevard urbain de l'Axe Structurant s'apparente principalement à une reconquête d'entrée de ville. Le tissu d'unités économiques peu optimisées, de petites maisons et de délaissés techniques est appelé à muter en véritable boulevard urbain.



Sur les 16 hectares d'emprise que représentent le foncier mutable ou d'accueil, le SCoT prévoit que la moitié sera mise en oeuvre dans la décennie opérationnelle du document permettant d'envisager 500 logements sur cet axe.

La réalisation de cette opération de renouvellement urbain ne remettra pas en cause le tissu économique compact de la ZA de la Fringale sur l'arrière de l'Axe Structurant.

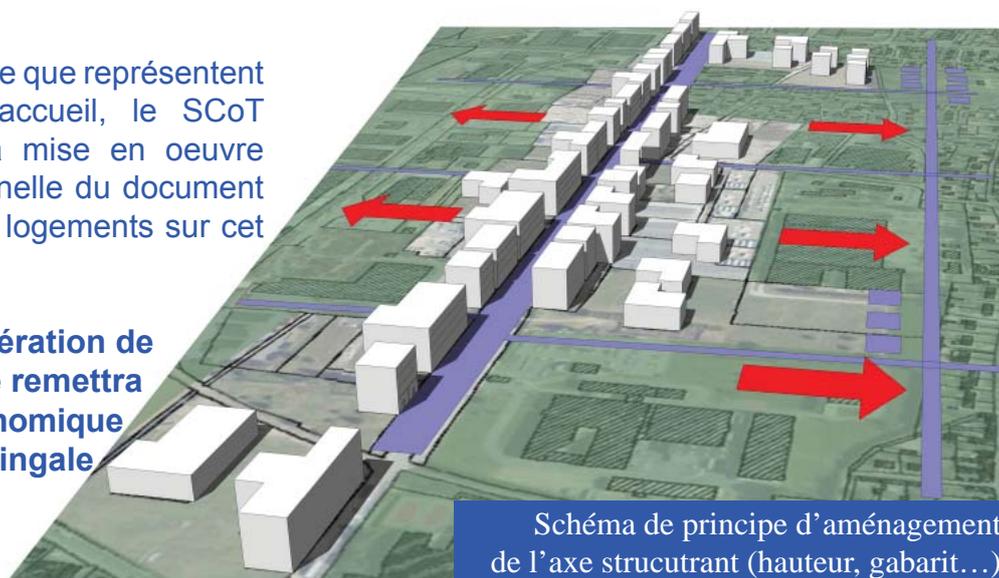
Après réalisation du Bus à Haut Niveau de Services sur l'Axe Structurant, la future Révision du Plan de Déplacement Urbain permet déjà d'envisager :

- la possibilité de fixer un maximum de places de stationnement pour les activités économiques et commerciales venant s'y implanter,
- la reconnaissance comme l'un des premiers site prioritaire pour l'implantation d'équipements commerciaux du SCoT.

2) Axe Structurant Nord - Centre Ville de Val-de-Reuil

Adossée à l'opération de Renouvellement Urbain de la Cité, le renforcement des capacités résidentielles et économiques du centre ville de Val-de-Reuil est une condition de réussite du SCoT. L'accroissement de la mixité sociale vers le haut et l'amélioration du niveau de mixité urbaine (commerces, services tertiaires, services publics) et la poursuite du projet de conception des espaces publics sont activement recherchés par le SCoT. A l'instar de la frange Louviers de l'Axe Structurant, le SCoT programme entre 2010 et 2020 au moins la réalisation de 500 nouveaux logements sur cette partie de son territoire.

Le développement d'éco-opération sur ce secteur est recommandé par le SCoT. Le projet d'éco-quartier à la Z.A.C. des Noés prévoyant la réalisation de 100 logements s'inscrit dans les orientations du SCoT.



3) Gare de Louviers

Appréhendé comme un site d'éco-opération par la Ville de Louviers, le périmètre de renouvellement urbain de la gare est l'occasion d'ouvrir la Ville sur l'Eure, de reconquérir plusieurs friches industrielles et d'intégrer Louviers dans le réseau de transport urbain régional avec la réouverture de la voie ferrée Louviers - Saint Pierre - Val-de-Reuil.

Le programme d'aménagement vise la réalisation d'équipements publics structurants, l'habitat, les fonctions commerciales et des capacités d'accueil de bureaux et de services.



Site de l'ancienne gare de Louviers

4) Le futur quartier de la Lisière de Val-de-Reuil

Vaste périmètre de près de 100 hectares, le secteur de la Lisière à Val-de-Reuil représente un site d'enjeux régional qui confirmera le statut de ville Moyenne du Pole Urbain Centre du SCoT.

Reconsidéré à la suite de la validation administrative du SCoT dans ses fonctions et ses limites, le site de la Lisière est inscrit dans l'horizon du SCoT (2011-2020), comme Site Urbain Prioritaire (avec des réservations pour le développement économique) sur une superficie maximale de 25 hectares. La frange avec la forêt de Bord est retenue comme une zone agricole du SCoT protégée par une limite déterminante à l'urbanisation.

Sites Résidentiels d'Importance SCoT dans le Pôle Urbain Centre

1) la Côte de la Justice

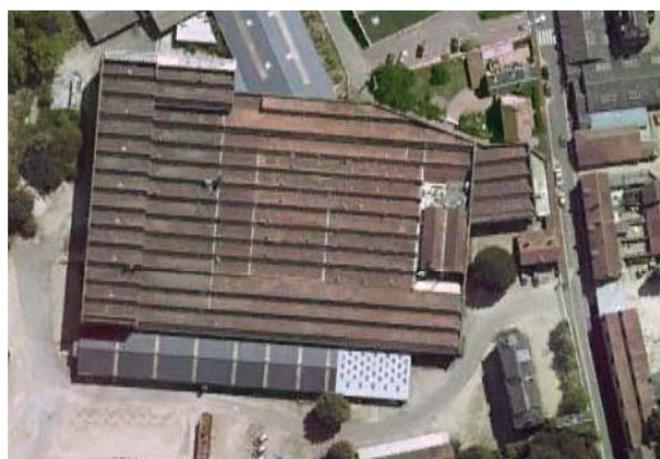
Opération d'une dizaine d'hectares déjà engagée à la date l'approbation du SCoT, la Côte de la Justice est l'occasion pour la ville d'équilibrer la répartition de sa croissance démographique sur la frange sud de son agglomération. Il existe peu d'enjeux de mixité urbaine sur ce secteur en raison de sa proximité avec le centre urbain de Louviers.

2) la Ferme Equestre

Opération d'aménagement également engagée à la date d'approbation du SCoT, le site de la Ferme Equestre soutient la stratégie de rééquilibrage résidentiel de Val-de-Reuil en proposant un habitat diversifié mêlant collectif, intermédiaire et individuel. La présence d'un enjeu de connection écologique (barreau de la trame verte) sur ce secteur devra être pris en compte dès la phase de conception du projet.

Sites Mixte d'Importance SCoT dans les Boucles de Seine

Le site de la friche Labelle à Saint Pierre du Vauvray a été choisi pour accueillir dans le cadre de son renouvellement urbain une opération mixte habitat/activités économiques.



Site de la friche Labelle à Saint Pierre du Vauvray

II - Renforcer et mieux répartir le parc social et le parc locatif

Le SCoT préconise une production suffisante et équilibrée du parc locatif social.

RECOMMANDATION DU SCoT

- Atteindre au moins 20 % de production de logements publics sociaux du volume d'habitat à réaliser dans le cadre du SCoT Cette part doit être idéalement maintenue à 25 % dans le Pôle Urbain Centre, et notamment l'Axe Structurant et les opérations périphériques.
- Réaliser au moins 80 % du logement locatif aidé sur le périmètre de la Ville Moyenne et les Pôles d'Equilibre de façon à ne pas disperser le logement social sur des secteurs peu équipés et mal desservis par les transports publics.
- Développer le parc social au sein de toutes les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de un hectare selon la clé de répartition de la mixité sociale suivante :

PRESCRIPTION DU SCoT

- 20 % de logements sociaux sur les Sites d'Importance SCoT et les Sites Urbains Prioritaires. Il pourra être dérogé à la règle imposant un seuil de logements locatifs sociaux pour les ouvertures à l'urbanisation dans les communes ayant un taux de logements sociaux supérieur à 30 % des logements existants sur la commune.
- 10 % de logements sociaux sur les opérations d'aménagement situées dans les communes bénéficiant d'un service de transport collectif régulier (au moins six allers-retours par jour).
Ce seuil est directement conditionné par l'accès de la commune à un service de transport collectif régulier. La carte illustrative des communes bénéficiant d'un service T.C. régulier au 15 avril 2010, figure en page 79 du présent document.
- Rééquilibrer la construction neuve en direction du logement locatif en pondérant la part de la construction individuelle.

Plusieurs évaluations de ces objectifs au fil du SCoT devront être réalisées de façon à orienter le Dire en matière d'habitat du Syndicat Mixte dans le cadre de son Porter à Connaissance auprès des communes dans le cadre de la réalisation de leur document d'urbanisme.



III - Améliorer les conditions de confort dans le logement ancien et réduire l'exposition à la précarité énergétique

Une partie du parc de logements du SCoT demeure dans des conditions de vétusté, d'inconfort, voire d'insalubrité résiduelle.

Pour poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat, le SCoT incite les communes à réaliser des inventaires et des repérages des secteurs ou des constructions posant problème, et à les traiter par des solutions adaptées. En particulier, les programmes publics de réhabilitation seront poursuivis en conservant une dimension expérimentale et environnementale permettant d'améliorer la performance énergétique des logements, leurs qualités de confort et de sécurité et contribuant à leur valorisation architecturale.

RECOMMANDATION DU SCoT

La réduction de la précarité énergétique des ménages les plus modestes, face au risque d'augmentation importante du coût de l'énergie à l'échéance 2020 invite le SCoT à recommander :

- L'imposition de la norme énergétique BBC (50 kw/m² par an) et surtout la recommandation de passage à la construction passive (neutre énergie) pour tous les programmes neufs de logements sociaux .
- Le déploiement prioritaire de la performance à 70kw/m² par an sur les quartiers d'habitat social existants des deux grandes villes du SCoT et sur les programmes d'habitat sociaux répartis sur le territoire.

IV - Développer le parc d'habitat spécifique

La dynamique démographique et résidentielle observée sur l'ensemble du territoire exige des réponses adaptées aux besoins recensés en termes d'équipements et de services à destination des personnes âgées et handicapées. La création d'établissements et résidences spécialisés devra être facilitée par la planification territoriale.

La Ville Moyenne et les Pôles d'Equilibre accueilleront prioritairement ce type d'équipements spécifiques, en leur réservant autant que faire se peut des implantations dans leur centre facilitant ainsi le lien social.

La localisation des équipements d'habitat spécifique (accueil des personnes âgées et accueil sociaux et sanitaires) n'est pas autorisée dans les zones d'activités, n'est pas souhaitée dans les zones excentrées des agglomérations et doit être localisée à proximité des transports en commun.

Par ailleurs, le parc de logements privé devra également être, dans la mesure du possible, adapté aux besoins spécifiques des personnes âgées et handicapées. Le phénomène de vieillissement de la population doit également ainsi intégrer dans la politique de l'habitat privé en favorisant sur l'ensemble des communes :

- l'adaptation des immeubles et/ou des logements existants pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées ;
- la construction de logements adaptés, à proximité des équipements et des services de proximité.



LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL, AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES ACTIVITES ECONOMIQUES



I - Consolider le tissu économique local

Le projet économique du SCoT est capital pour son territoire. Il doit permettre :

- de limiter la spécialisation résidentielle des territoires ruraux,
- à la population résidante disposant d'un faible niveau de qualification d'accéder à un emploi de proximité,
- de récupérer le retard pris en matière de tertiarisation de l'économie.

Globalement, le SCoT doit permettre de créer près de 6 500 emplois schématiquement répartis en 2/3 d'emplois tertiaires et 1/3 d'emplois industriels, et plusieurs centaines d'emplois et de filière primaire (agriculture, sylviculture).

Les filières développées pour y parvenir sont :

1) L'appui à l'économie agricole

Le SCoT soutient l'ensemble de la filière agricole comme base de l'économie rurale du SCoT et gisement d'emplois pour l'avenir grâce aux perspectives favorables de large diversification dans le traitement des matières agricoles (santé, énergie, hautes technologies...) grâce à la qualité agronomique du territoire et l'ampleur des installations qui lui permettent de jouer sur plusieurs registres de l'économie agricole. C'est pourquoi les politiques d'aménagement veilleront à faciliter le maintien et le développement de l'économie agricole :

- en limitant les implantations sur le foncier agricole, en particulier sur les grands plateaux en culture qui doivent demeurer des espaces majeurs de production,
- en soutenant toutes les opportunités d'extension des installations agro-industrielles,
- en favorisant le développement de l'agro-tourisme et du tourisme vert en complément et accompagnement de

l'exploitation sans excéder le caractère annexe à l'activité agricole qui demeurera principale.

La protection et la valorisation du maraîchage du Val de Seine nécessite le développement d'une filière de commercialisation dite de circuit court (marché paysan, coopérative de vente au détail) développée sur la Région Urbaine avec la recherche d'une labellisation (identité du maraîchage du Val de Seine). La pérennisation de la filière nécessitera également des interventions en matière de formations agronomiques, mais aussi de commercialisation et de communication.

Ce regain de l'agriculture de maraîchers (production-commercialisation) sera également développée sur le périmètre de captage des Hauts Près dans le cadre de la transformation de ce périmètre vers l'agriculture biologique.

2) La Tertiarisation de l'économie

Le développement du territoire doit contribuer au renforcement des filières économiques de l'économie tertiaire, encore faiblement développées.

Une hypothèse de mise en œuvre de 50 000 m² de locaux tertiaires a été retenue par le SCoT sur l'échéance 2010-2020 dont au moins 7 500 m² de locaux de bureaux (étude CASE 2005). Il est recommandé que l'Axe Structurant et les gares de Louviers et de Val-de-Reuil doivent permettre d'accueillir 1 emploi tertiaire nouveau sur 2 sur la prochaine décennie.

Une stratégie foncière, notamment dans les opérations d'aménagement d'ensemble au nom de la mixité urbaine, devra être mise en place pour générer un nouvel immobilier d'entreprise adapté aux métiers de services et de conseils (pépinières d'entreprises notamment) permettant aux actifs locaux de s'installer à proximité de leur lieu de résidence (professions libérales, sociétés de services...). Des actions complémentaires viendront étayer la démarche consistant :

- poursuivre le recensement de l'offre disponible en surface d'activités permettant d'offrir une meilleure lisibilité aux acteurs économiques désirant s'installer sur le territoire,
- à aider les entreprises à se structurer en filière en leur proposant des outils d'animation, de conseils et de services,
- à encourager la réalisation d'équipements dédiés à la formation professionnelle répondant aux besoins locaux (services à la personne, métiers du tourisme, agroalimentaire,...).

Cette tertiarisation de l'économie s'inscrit également dans la recherche d'une meilleure cohésion sociale induisant la mise en place de services efficaces et accessibles à tous. Pour cela, le SCoT se fixe les objectifs suivants :

- l'Axe Structurant est le moteur de la tertiarisation de la Ville Moyenne, en particulier sur les opérations d'aménagement résidentielles envisagées,
- les sites des gares de Louviers et de Val-de-Reuil participent à cet effort,
- faire des bourgs centres de véritables pôles relais, sièges de cette solidarité territoriale (logements adaptés, noyaux de services, pôles administratifs....).

3) Affirmer l'économie touristique

Souhaitant dynamiser son positionnement touristique, notamment pour capter une partie du flux Ile de France-Normandie, le territoire doit mieux programmer son offre et ses performances dans l'économie touristique au moyen d'une instance de suivi.



4 axes d'affirmation de l'économie touristique ont été retenus

- Le développement du tourisme d'affaire au cœur du pôle urbain (soutien au développement du parc hôtelier - mise en réseau des équipements publics d'accueil du type salle de congrès, forum...).
- Le développement du tourisme de découverte économique.
- Le soutien au tourisme d'accueil dans les secteurs ruraux (chambres d'hôtes, gîtes, petites structures d'hébergement).
- Le développement du tourisme fluvial dans les Boucles de Seine avec la réalisation d'un pôle d'accueil et d'animation sur la Seine. Les projets de la base de loisir de Lery-Poses étant situés en zone Natura 2000, leur traduction dans les documents d'urbanisme locaux est conditionnée à la réalisation d'une étude d'incidences conjointe à l'Evaluation Environnementale.

Dans ce cadre, le SCoT recommande d'organiser un Observatoire du tourisme regroupant les élus et les professionnels du secteur.



■ II - Créer de nouveaux sites d'activités de rang SCoT

La promotion de l'emploi industriel et des filières tertiaires productives induit pour le territoire la nécessité de disposer entre 8 à 10 hectares par an de zones d'activités économiques, soit un besoin global de 160 hectares lissé entre 2006 (date de la formulation des besoins) et 2020.

Le projet de plate-forme trimodale dans la plaine de l'Andelle (Pîtres-Le Manoir Alizay) est un projet régional excédant les besoins locaux.

Le SCoT distingue deux catégories de sites d'activités

Les sites économiques d'importance SCoT

Conçus comme les vitrines d'excellence économique de Seine-Eure Forêt de Bord, les Sites Economiques d'Importance SCoT sont mis en œuvre au moyen d'outils fonciers garantissant leur extension progressive à l'échelle d'au moins 20 années.

Sans spécialisation économique prédéfinie, ces grands sites d'activités s'inscrivent dans des démarches de certification environnementale (comme les certification EMAS ou ISO) construites au sein d'un Système de Management Environnemental mettant en avant l'Eco Construction, la haute qualité paysagère et la compacité architecturale.

Ces sites doivent répondre à un impératif d'optimisation de l'emploi, dans le soucis équivalent à celui mis en œuvre pour la réalisation de l'urbanisme résidentiel. Sans être prescriptive, la valeur de 20 emplois à l'hectare sur les sites économiques d'importance SCoT doit aider le territoire à réaliser cet objectif.

Ces sites sont obligatoirement intégrés au réseau grande capacité de transport en commun et bénéficient d'horaires adaptés au travail décalé.

RECOMMANDATION DU SCoT

Dans le soucis d'une bonne maîtrise des circulations automobiles, le SCoT recommande de ne pas réaliser plus d'une place de stationnement par poste de travail et de mutualiser le stationnement pour favoriser une gestion économe de l'espace. Les places de stationnement pour les engins 0 Carbone ne sont pas contraintes par cet objectif.

Concernant la gestion des mobilités, les sites d'activités méritent de bénéficier d'un Système de Management de la Mobilité qui innove sur la maîtrise des déplacements privés et réduit ses impacts. Les zones d'activités sont conçues autour d'une desserte adaptée aux modes doux (piétons, vélos...) et assurent un stationnement adapté pour les éco-mobilités

Enfin, le raccordement de ces plate-formes au Très Haut Débit Numérique sera un avantage décisif en matière d'attractivité économique.

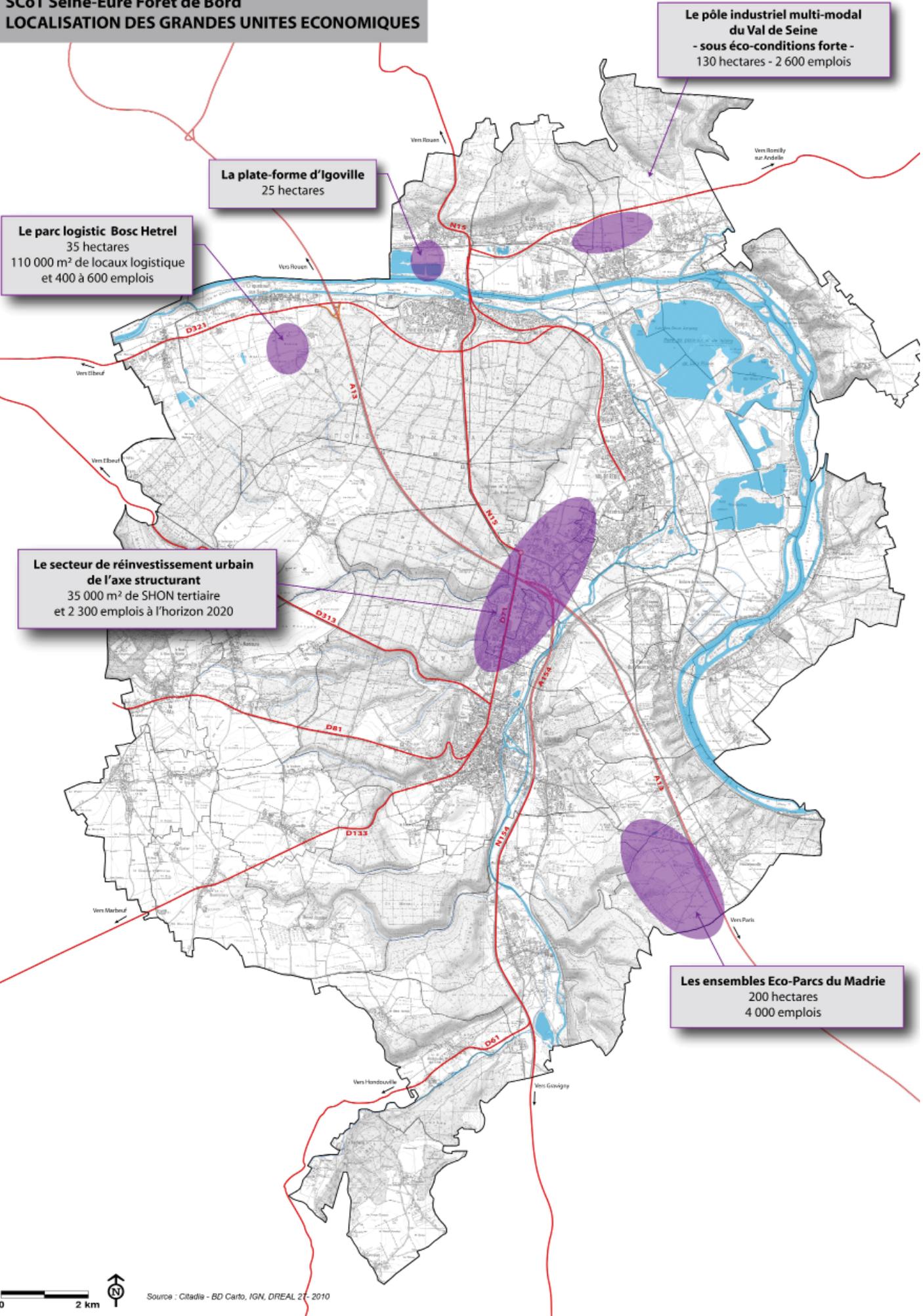
Ces sites sont identifiés par la cartographie ci contre.

1) Le segment industriel et économique de l'Axe Structurant

Le SCoT n'autorise pas l'implantation d'équipements commerciaux dans la partie industrielle et économique de l'Axe Structurant (voir volet Commerce du DOG) et invite au maintien de la qualité paysagère de cette entrée de ville (voir volet Entrée de Ville du DOG).



SCoT Seine-Eure Forêt de Bord
LOCALISATION DES GRANDES UNITES ECONOMIQUES



Source : Citadis - BD Cartho, IGN, DREAL 27 - 2010

2) Les sites économiques de la plaine de l'Andelle

Leur proximité avec la Seine induit d'orienter principalement ces sites sur la logistique fluviale en accompagnement de la montée en charge de Port 2000 et l'appui au Port de Rouen.



Projet de pôle logistique multimodal de la plaine de l'Andelle (Pîtres-Le Manoir-Alizay) :

Ce projet économique de 130 hectares permettant de créer 2 500 emplois nouveaux et participera à la redynamisation économique de la vallée de l'Andelle.

Les conditions de sa réalisation formulées par le SCoT sont :

- une accessibilité routière renforcée, avec pour solution possible par le barreau de liaison A28/A13 qui exigerait alors une mise en compatibilité du SCoT par l'Etat,
- une utilité économique réelle (rejet d'un positionnement de la plate-forme d'activités comme site de stockage ou de simple entreposage) qui sera déterminée par l'assurance d'un ratio emploi élevé correspondant à une logistique à haute valeur ajoutée,
- une protection environnementale et une valorisation paysagère optimale. La plate-forme devra s'inscrire au sein d'un éco-label d'aménagement de haute performance environnementale,
- une organisation fonctionnelle assurant l'absence de toute nuisance sur les voisinages résidentiels existants et projetés.

Le SCoT recommande en éco-condition supplémentaire la réalisation d'une gare Voyageur / Fret pour desservir le secteur en mutation de Pîtres/Le Manoir.

Site fluvial d'Igoville :

Conçu comme site connexe du pôle logistique multimodal, il est également orienté vers la logistique fluviale.

3) Pôle logistique de Bosc Hetrel

Réalisé dans sa première phase depuis 2008, ce pôle d'entrepôts et de valorisation de la logistique est envisagé sur sa phase d'extension optimale à une superficie de 35 hectares (15 hectares ont été réalisés à la date de 2010) accueillant plus de 100 000 m² de locaux d'activités à terme.

4) Les Ecoparcs du plateau de Madrie

Initié par les phases 1 et 2 des Ecoparcs, le développement des tranches 3 et 4 en façade de l'autoroute A13 est prévu par le SCoT sous réserve :

- De la mise en place d'une ligne de transport en commun avec des plages horaires élargies permettant de rallier les gares du territoire,
- D'un traitement végétal et écologique performant de la vitrine autoroutière et de la mise en place d'un document opposable réglementant et maîtrisant les affiches publicitaires (Zone de Publicité Restreinte).
- D'un traitement environnemental ambitieux des interfaces avec les zones agricoles et naturelles périphériques conçues comme des espaces de restauration de la biodiversité les espaces verts publics de cette zone économique.

III - Développer des sites d'activités d'intérêt local

Les sites d'activités d'intérêt local contribuent au maintien du rapport habitat / emploi à chaque point du territoire, servent d'abord à répondre à des besoins d'emplois locaux et à réduire les besoins en déplacement.

Mis en œuvre à l'échelle des communes, ces sites ont pour vocation de soutenir l'emploi local sans concurrencer les plateformes de rang SCoT dont elles ne bénéficient pas des mêmes conditions d'accessibilité durable. Ils ont une superficie limitée, de l'ordre de quelques hectares.

Ils sont intégrés aux agglomérations auxquels ils appartiennent par un positionnement de proximité (intégration paysagère et raccordement par modes doux).

Dédiés exclusivement à l'activité économique et artisanal, les sites d'activités d'intérêt local n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales qui doivent demeurer dans les zones urbaines résidentielles existantes ou composer les centralités des futurs projets urbains.

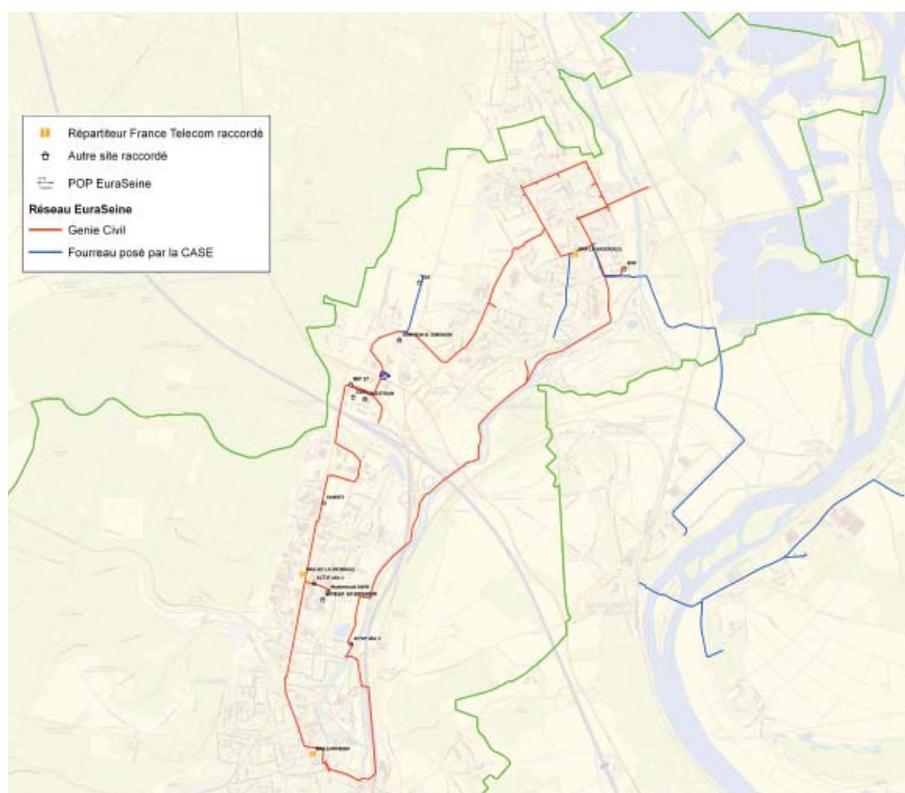
Les zones d'activités locales sont programmées sur le long terme - elles disposent dès leur conception de réserves foncières permettant leur extension.

Les zones d'activités locales doivent être développées :

- au sein du Pôle Urbain Louviers - Val-de-Reuil,
- au sein chacun des pôles d'équilibre du SCoT.

IV - Consolider le réseau des Technologies de l'Information et de la Communication

Le niveau d'équipement des sites économiques en matière de réseaux haut débit de télécommunication (fibres, ADSL...) sera renforcé sur les sites économiques les plus stratégiques .



V - Les conditions d'implantation de l'urbanisme commercial

L'objectif du SCoT est de rattraper son retard théorique en matière d'équipement commercial (en 2006 : 654 m² pour 1 000 habitants contre 900 m² en moyenne départementale), ce retard concerne principalement la Ville de Val-de-Reuil.

Ne sont pas concernées par les prescriptions du SCoT les fonctions commerciales "techniques et professionnelles" de type : Showroom, garages, centres d'exposition, ...

PRESCRIPTION DU SCoT

1) Les secteurs d'implantation commerciale des équipements de plus de 1 000 m² de surface de vente

En dehors des sites de gare, l'agglomération Louviers - Val-de-Reuil, et notamment les segments mixtes de l'Axe Structurant du SCoT, est le seul secteur autorisé d'implantation d'équipements commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente en raison de sa forte desserte par transport en commun et les engagements de maîtrise volontaire du stationnement automobile. (voir carte de l'organisation de l'urbanisme commercial)

Les activités commerciales s'implantent prioritairement :

- dans le centre ville de Louviers et sur l'axe de renouvellement urbain de Louviers - avenue du 11 novembre permettant d'agrandir la centralité,
- autour du pôle existant des 4 Saisons du Val-de-Reuil,
- en dehors des deux centres villes de Louviers et Val-de-Reuil, seules les opérations d'urbanisme de plus de 100 logements sur l'Axe Structurant peuvent programmer au sein de leur projet la réalisation d'équipements commerciaux de plus de plus de 1 000 m² de surface de vente,

2) Les conditions d'implantation commerciale

■ **Règle 1** : chaque implantation commerciale sur l'Axe Structurant s'inscrit dans un volume architectural aux caractéristiques urbaines, sans stationnement en façade des voies principales dans le principe de traitement des

vitrines urbaines (voir volet entrées de ville du DOG).

■ **Règle 2** : tous les ensembles commerciaux doivent être desservis par les transports en commun.

■ **Règle 3** : aucune zone artisanale ou d'activités périphérique autorisant le commerce de distribution ou zone périphérique dédiée au commerce n'est permise par le SCoT.

■ **Règle 4** : Limiter la superficie maximale de stationnement automobile des équipements commerciaux au 2/3 de la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et recommander la réalisation d'une place mode doux pour 5 emplacements automobiles.

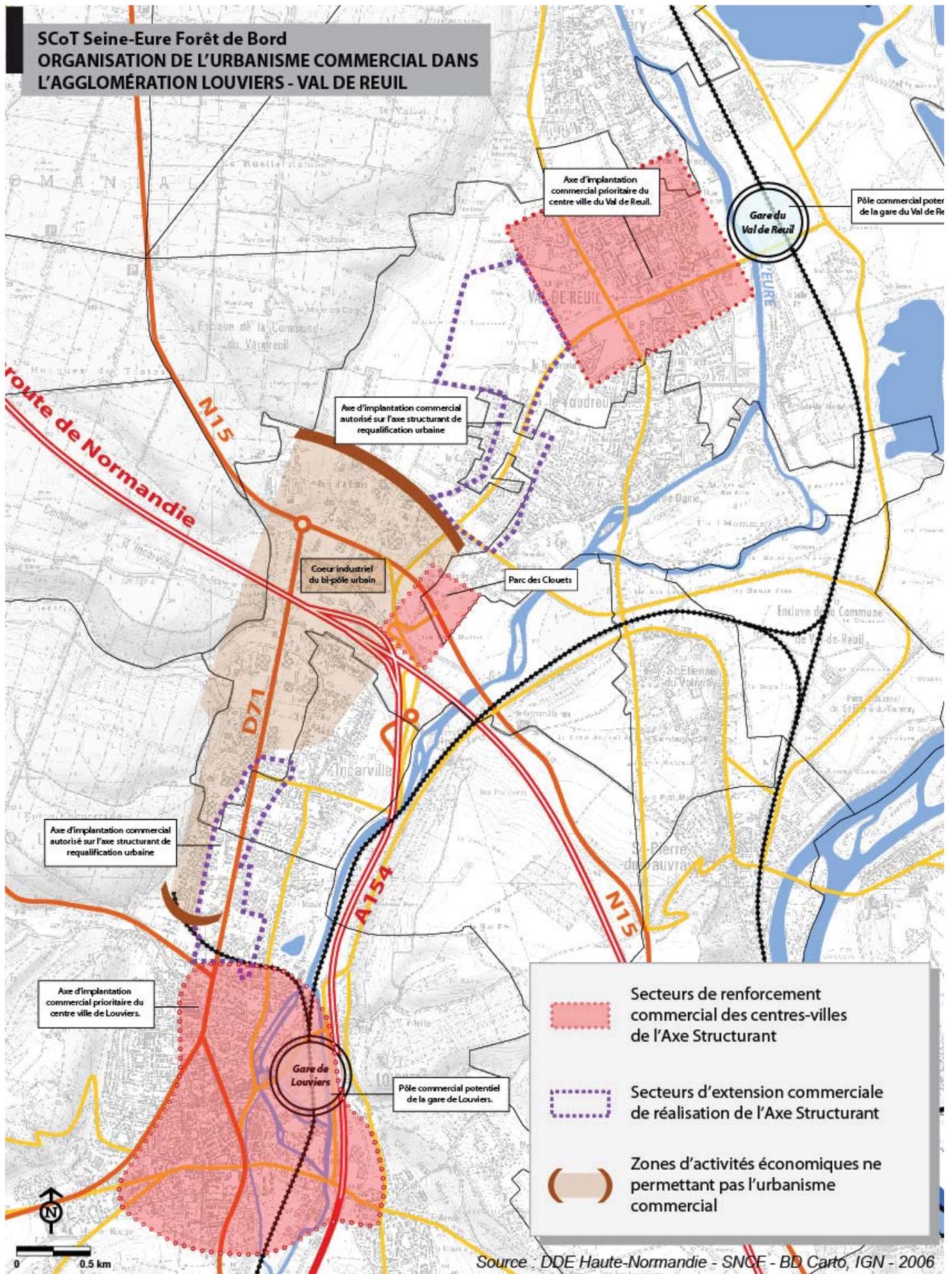
RECOMMANDATION DU SCoT

3) Les conditions d'implantation commerciale des équipements compris entre 300 et 1 000 m² de surface de vente

■ **Règle 1** : les grandes zones commerciales, les grandes surfaces commerciales et les ensembles commerciaux doivent être implantées au sein des agglomérations existantes ou dans les grands quartiers de mixité urbaine (Sites Urbains Prioritaires, Sites d'Importance SCoT et Sites d'Intérêt Local) prévus dans la Ville Moyenne et dans chacun des pôles d'équilibre du territoire.

Afin de préserver les rues et les alignements commerçants les plus importants, les documents d'urbanisme détermineront les secteurs des centres-villes ou des centres-bourgs dans lesquels il sera pertinent d'interdire les changements d'affectation des locaux en rez-de-chaussée à usage d'activité ou de commerce en habitation.

**SCoT Seine-Eure Forêt de Bord
ORGANISATION DE L'URBANISME COMMERCIAL DANS
L'AGGLOMÉRATION LOUVIERS - VAL DE REUIL**



LES OBJECTIFS RELATIFS A LA PROTECTION DES PAYSAGES ET LA MISE EN VALEUR DES ENTREES DE VILLE



Le SCoT identifie 7 séries de composantes paysagères pour lesquelles il détermine des objectifs de gestion

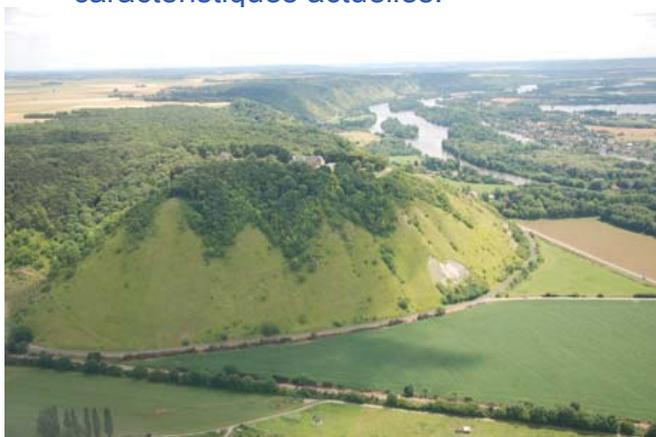
Les Grandes Composantes Sensibles du Paysage

Il s'agit ici de grands éléments de composition du paysage que sont :

- Les grandes crêtes paysagères des vallées de la Seine, de l'Eure, de l'Iton et de l'Andelle. Le plus souvent boisées, ces lignes de crête doivent être conservées en l'état pour prévenir les impacts lourds dans le grand paysage. Ces crêtes seront protégées des implantations et des constructions qui devront s'établir en recul des lignes de visibilité perceptibles à partir des vallées.

- Les espaces de sensibilité aux infrastructures de grande hauteur (notamment engins éoliens de grande hauteur) sont nombreux.

Sont particulièrement concernés les espaces de co-visibilité avec les hameaux et les villages des plateaux, les sites remarquables et les fonds des petites vallées comme l'Iton et l'Andelle dont l'échelle réduite ne se prête pas à ce type d'implantation. Est également concerné l'ensemble des lignes de crêtes qui doivent être maintenues dans leurs caractéristiques actuelles.



- Les grands panoramas et les cônes de vue : la géographie de confluence valléenne crée de nombreux panoramas dont la protection impose d'édicter un certain nombre de normes :

- Les abords directs de chaque cône de vue seront maintenus libre

de toute implantation, en particulier d'installations agricoles isolées ou d'infrastructures techniques. Une attention particulière sera portée au contrôle strict de la publicité (éventualité d'une zone de publicité restreinte).

- Des aménagements d'accueil et d'information sont mis en place et un itinéraire touristique balise ce réseau de panoramas.

Concernant le cône de vue et panorama de la Côte des Deux amants, il est reconnu comme site inscrit, offrant une vue exceptionnelle sur le Val de Seine. Le traitement des grandes toitures (5^{ème} façade), notamment sur le pôle logistique multimodal, seront homogènes et les moins perceptibles.

Les infrastructures routières situées dans ce panorama doivent avoir les impacts visuels les plus restreints possibles.

Le maintien des Pré-Vergers

Les documents d'urbanisme identifieront précisément les périmètres des pré-vergers conservés au sein des zones agglomérées et ceux qui leur sont limitrophes, en particulier sur les sites identifiées par la carte des paysages. Au delà de leur protection, les projets communaux pourront définir des projets de fonctionnalisation de ces sites pouvant devenir des espaces parcs de village et de bourgs et pouvant recevoir des constructions d'équipements collectifs privés ou publics concourant à leur valorisation et leur préservation.

Le recensement des pré-vergers se fera dans le cadre du PLU, la carte des pré-vergers n'est pas exhaustive ni prescriptive.

Les zones humides des vallées

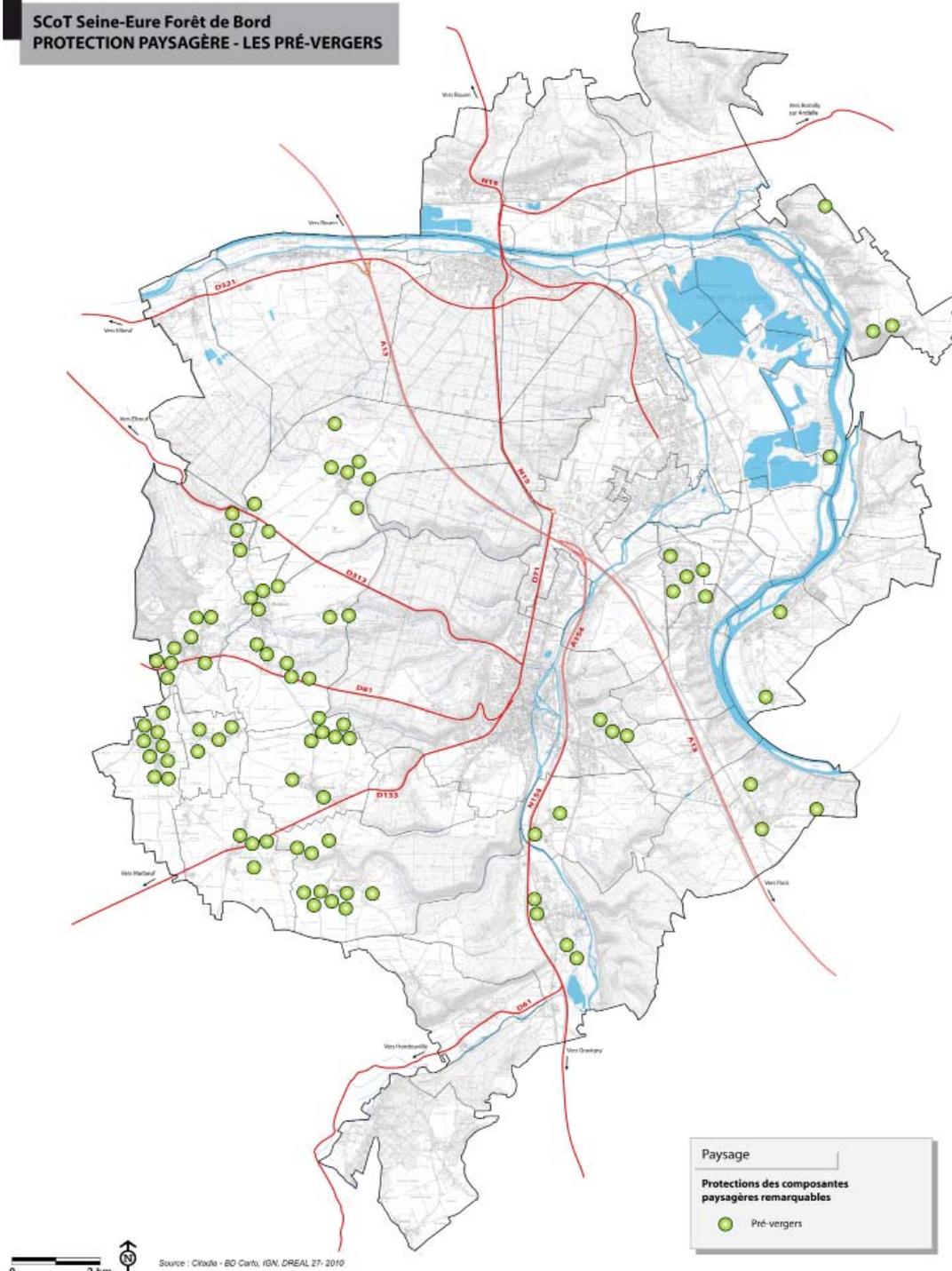
Constituées de prairies d'élevage et d'anciens sites d'extraction alluvionnaire, les caractéristiques de ces lieux doivent être conservées :

- les prairies d'élevage doivent être majoritairement maintenues permettant de contribuer à la limitation du ruissellement rural, ces zones humides composant la Trame Bleue et accueillant une grande partie de la biodiversité,

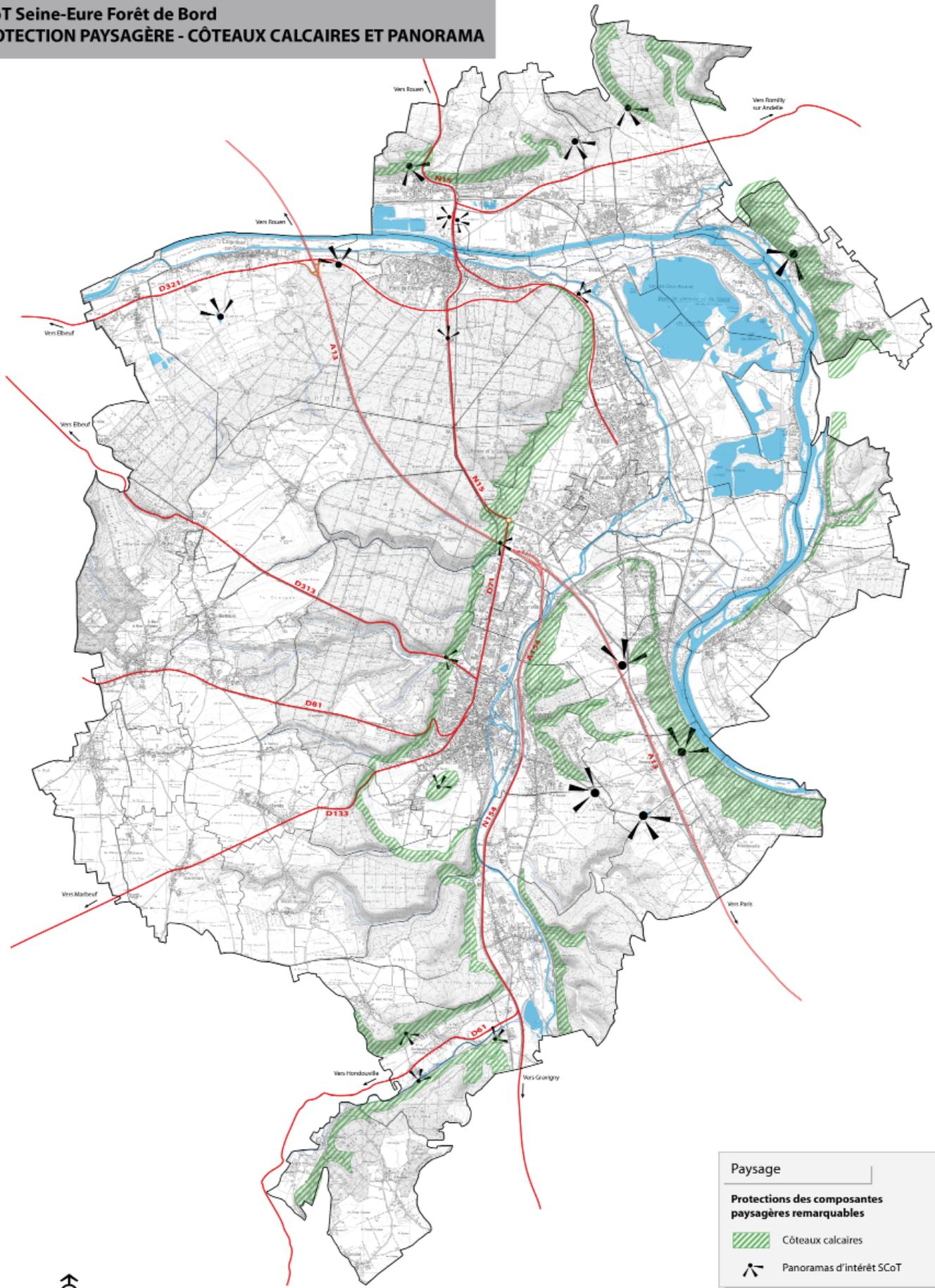
■ à l'exception des opérations d'aménagement pour la réalisation d'unité de loisir, les anciens sites d'extraction ont pour finalité de devenir, peu à peu, des zones de quiétude et des réservoirs de biodiversité. Des aménagements d'accueil pour la découverte et la sensibilisation du public pourront y être mis en œuvre. En tout état de cause, la lutte contre «la cabanisation tendancielle» de ces zones sera activement appliquée par les documents d'urbanisme (refus du caravanage).



SCoT Seine-Eure Forêt de Bord
PROTECTION PAYSAGÈRE - LES PRÉ-VERGERS



SCoT Seine-Eure Forêt de Bord
PROTECTION PAYSAGÈRE - CÔTEAUX CALCAIRES ET PANORAMA



Source : Citadix - BD Cartho, IGN, DREAL 27- 2010

Paysage

Protections des composantes paysagères remarquables

- Côteaux calcaires
- Panoramas d'intérêt SCoT

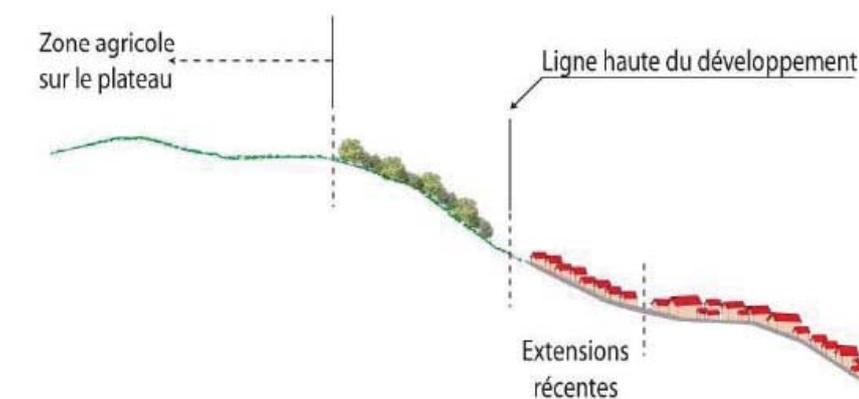
La valorisation de l'héritage architectural et des formes bâties

La lecture des sites d'implantation des zones bâties ainsi que la typologie à laquelle elles se rattachent est un préalable indispensable à toute étude d'urbanisme sur le territoire.

PRESCRIPTION DU SCoT

1) La préservation des silhouettes urbaines (villages des plateaux notamment)

Les documents d'urbanisme éviteront un étalement de l'urbanisation en doigts de gant le long des voies de desserte départementale au profit d'une urbanisation en greffe sur les noyaux constitués permettant la diversification de l'habitat, ainsi qu'une urbanisation en profondeur du tissu existant, avec la nécessité permanente de définir des pénétrantes de désenclavement sur chaque opération permettant d'assurer le bouclage routier des sites.



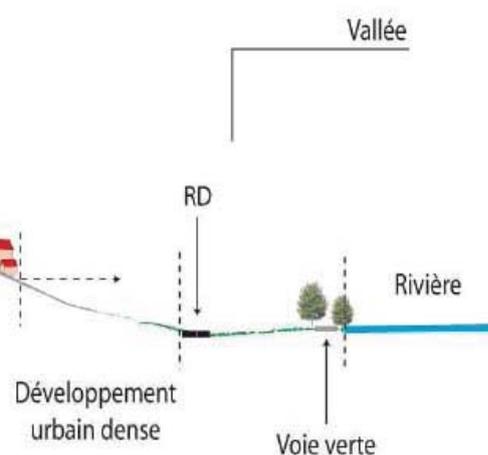
2) La maîtrise de l'urbanisation sur pied de coteau (Amfreville sur Iton, Alizay, Igoville....)

L'inconstructibilité des côtes est la règle générale du SCoT.

L'urbanisation nouvelle se réalisera en continuité de l'existant en veillant à ne pas dépasser la ligne d'urbanisation la plus haute, et en conservant autant que possible la ligne moyenne d'épannelage existante, en prévenant les surélévations des constructions, et, sauf nécessités techniques indispensables, toute construction présentant un faitage plus haut que l'existant.

3) La mise en valeur des bordures de rivière avec la réalisation des axes de circulation verte dont la mise en œuvre progressive implique que des réservations foncières publiques soient inscrites par les documents d'urbanisme.

Schéma illustrant la règle de la limite d'urbanisation haute



La préservation des grands parcs et des entités patrimoniales bâties et végétales

Les documents d'urbanisme s'appuieront sur les dispositions de la loi Paysage pour appliquer des mesures de sauvegarde aux éléments patrimoniaux remarquables ou caractéristiques permettant d'instaurer, en dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques, des règles d'autorisation d'urbanisme et des préconisations architecturales.



Feront notamment l'objet d'identification et de mesures de préservation détaillées dans les documents d'urbanisme, les composantes patrimoniales relevant :

- des grandes propriétés et leur parc associé dont l'intégrité sera protégée pour prévenir des démembrements préjudiciables, dont notamment :
 - l'abbaye de Bonport,
 - le château de La Haye le Comte,
 - le château de Martot et son parc,
 - les grandes propriétés du Val de Seine (communes de Saint Pierre, Saint Etienne, Herqueville, Porte-Joie, Poses ...),
 - les grandes propriétés d'Incarville et du Vaudreuil,
 - les maisons de maître de l'entrée de ville Sud de Louviers,
- des grandes plantations d'alignement d'arbres relevant d'un intérêt paysager reconnu comme le linéaire végétal de l'Axe Structurant sur les communes de Val-de-Reuil et du Vaudreuil,
- les corps de ferme de caractère pouvant faire l'objet de changement de destination dans les zones agricoles au profit d'une activité économique contribuant à la

notoriété du territoire, notamment la promotion du tourisme (services tertiaires, hôtellerie-restauration...).

Un urbanisme «fluvial» maîtrisé

Principale exception à l'objectif global de densification de l'urbanisme sur le territoire du SCoT, la maîtrise de l'urbanisation en bordure de rivière dans les villages de bord de Seine et de l'Eure vise à prévenir :

- une minéralisation excessive des interfaces avec les rivières (aires de stationnement, remise en cause des ripisylves),
- une densification forte du bâti rompant avec l'épannelage moyen des fronts bâtis,
- une fermeture visuelle du paysage fluvial.

Les documents d'urbanisme exprimeront cet objectif paysager au moyen :

- De la maîtrise des formes d'urbanisation sur les bords de rivière en faisant respecter la notion d'extension limitée de l'urbanisation prise dans le sens que l'urbanisme nouveau respecte les formes gabaritaires de l'urbanisation existante directement adjacente. Cette règle ne s'applique pas toutefois aux secteurs de l'Axe Structurant et des gares de Louviers et du Val-de-Reuil et aux sites industriels existants ou programmés.
- Du respect des alignements urbains constitués en bordure de rivière.
- De la limitation des linéaires urbanisés nouveaux en proximité directe des rivières.



Deux axes de l'urbanisme fluvial maîtrisé sont identifiés comme sensibles :

- les bords de Seine dans les Boucles de Seine,
- les bords de l'Eure sur l'axe des villages de Louviers au Vaudreuil, parallèle apaisée de l'Axe Structurant.

Les entrées de ville

La question des entrées de ville pose le problème de la gestion des transitions entre espaces naturels ou agricoles et espaces urbains et de la qualité des espaces urbanisés contemporains.

Les entrées de villes jouent un rôle stratégique dans la perception du territoire car elles représentent l'identité du lieu perçu par les voyageurs le traversant.

Leur effet vitrine ne doit pas être négligé, en particulier lorsqu'elles se situent le long d'axes stratégiques, fortement fréquentés (A13, A154 et RN 15).

Le SCoT vise à conserver une qualité paysagère optimale sur ses deux grandes entrées de territoire :

- A13 - Heudebouville,
- Déviation Pont de l'Arche - échangeur de Criquebeuf.



En plus des zones à urbaniser voisines des axes à grandes circulation et soumises à l'amendement Dupont (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme), tous les secteurs d'entrée de ville et bourg destinés à être urbanisés devront appliquer aux entrées de ville un traitement paysager soigné, par le biais d'orientations particulières d'aménagement.

La qualité architecturale du bâti et des clôtures, l'instauration de marges de recul, l'organisation des espaces de stockage et de stationnement sont autant de facteurs qui favorisent l'intégration paysagère des zones d'activités d'entrée de ville. Les règlements des zones d'activités intégreront des dispositions dans ce sens.

PRESCRIPTION DU SCoT

Considérées comme les vitrines du SCoT les entrées de ville feront l'objet de prescriptions paysagères précises dans les documents d'urbanisme.

Deux typologies de vitrines maillent le territoire :

**Les vitrines urbaines :
le long des grands axes de circulation devant accueillir une extension de l'urbanisation**

Le parti d'aménagement à retenir sur ces secteurs sera celui de la tenue paysagère des abords des voies avec des reculs limités permettant de constituer un alignement bâti de qualité. Des contre-allées comprenant des voies de desserte parallèles et des plantations contribueront à l'ambiance urbaine du lieu.

Au contraire, l'implantation des aires de stationnement, de stockage ou de dépôt sera fortement limitée en façade de la voie et rejetée sur les arrières.

Les constructions présenteront une bonne qualité architecturale en privilégiant en façade de voie des matériaux nobles comme le bois, le verre ou le béton.

Le paysagement sera conçu à partir d'espèces végétales endogènes

Un règlement de publicité sera intégré dès la conception du document d'urbanisme qui en déclinera les modalités.

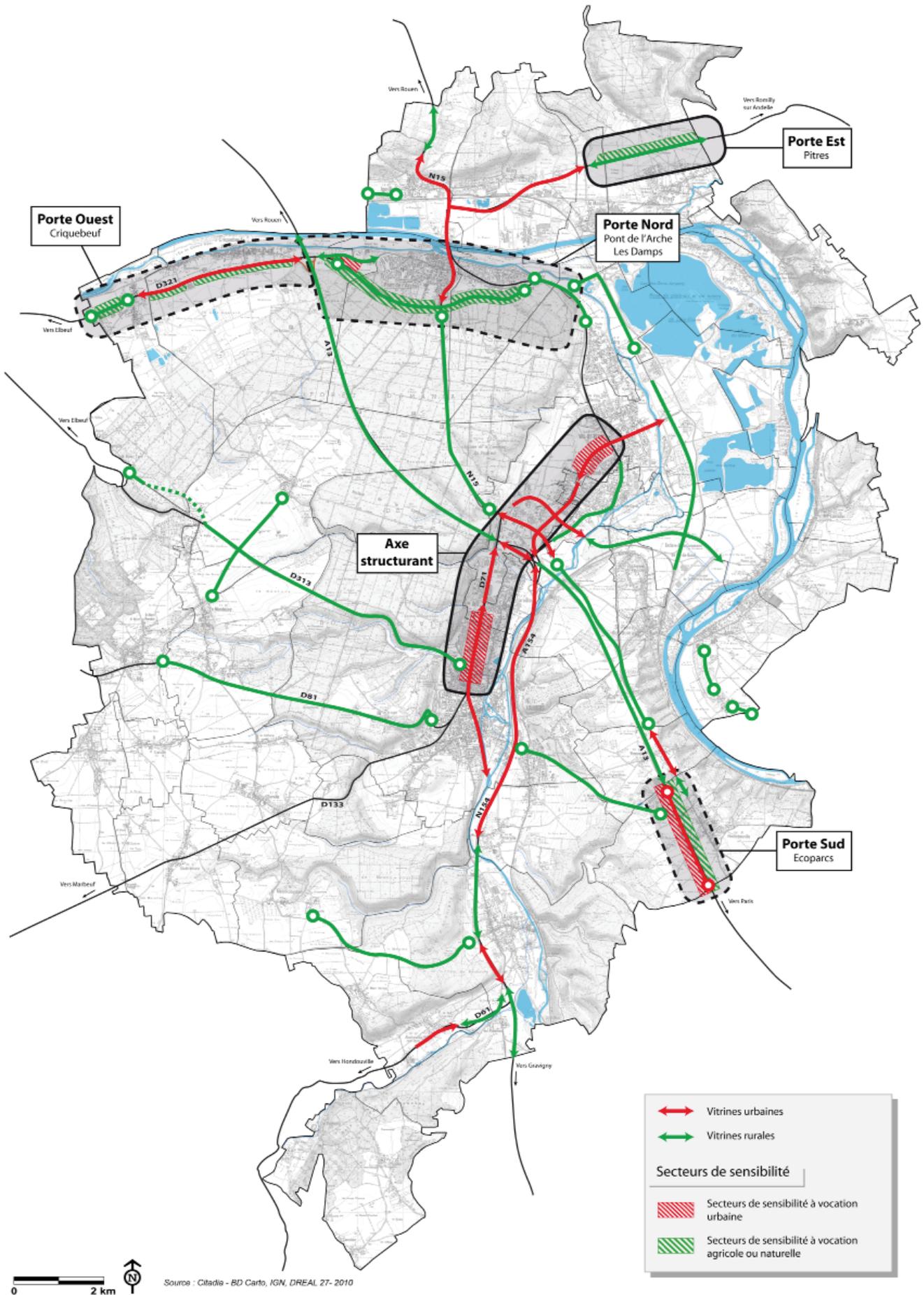
**Les vitrines rurales :
linéaires de voiries devant conserver un statut de zone agricole ou naturelle**

Elles doivent conserver un aspect très naturel, ouvertes sur le grand paysage avec la plus faible minéralisation possible du lieu.

Les clôtures végétales dominent, les abords de la voie sont placés sous servitude paysagère, les aires de stationnement et de dépôt reculées au maximum des alignements.

Les constructions sont accompagnées de plan de végétalisation garantissant leur inscription dans le grand paysage.

SCoT Seine-Eure Forêt de Bord
QUALIFICATION DES ENTREES DE VILLE ET
PRESCRIPTION PAYSAGERES LE LONG DES GRANDS AXES



Source : Citadiv - BD Cartho, IGN, DREAL 27- 2010

LES OBJECTIFS RELATIFS A LA PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES



Les objectifs du SCoT sont ici de veiller à la sécurisation des personnes, des biens et de l'environnement autour des secteurs d'aléas. Il s'agit également d'assurer une bonne information et de sensibilisation de la population aux différents risques.

I - INTEGRER LE RISQUE INONDATION DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Territoire de rivières et de confluences, le risque inondation est omniprésent dans les espaces valléens du SCoT.

Sans détailler les préconisations techniques des Plans de Prévention Inondation approuvés, le SCoT inscrit une série d'objectifs à atteindre concourant à la pondération du risque et à l'intégration de l'aléa dans ses réflexions.

En milieu rural

Les zones inondables doivent conserver une vocation économique et/ou sociale indispensables à leur bonne gestion et leur entretien, garantie de rôle de champ d'expansion de crues. Cette «utilité» de ces zones inondables devra se retrouver dans le cadre d'une exploitation agricole de ces terrains ou bien une valorisation touristique ou de loisir. Si les zones d'aléa fort devront demeurer non construites, les zones d'aléa modéré à faible permettront la réalisation de constructions nouvelles sous réserve d'utiliser des techniques adaptées permettant de réduire leur vulnérabilité (parades).

En milieu urbanisé

Il est rappelé que la densification de l'urbanisation n'étant pas possible dans les zones d'aléa des Plans de Prévention des Risques Inondation, ces sites ne sont pas soumis aux normes de typologie énoncées en partie 1 du DOG.

Dans le cadre des autorisations sur l'eau, les nouvelles opérations d'aménagement placeront la gestion des eaux pluviales au cœur de leurs préoccupations environnementales.

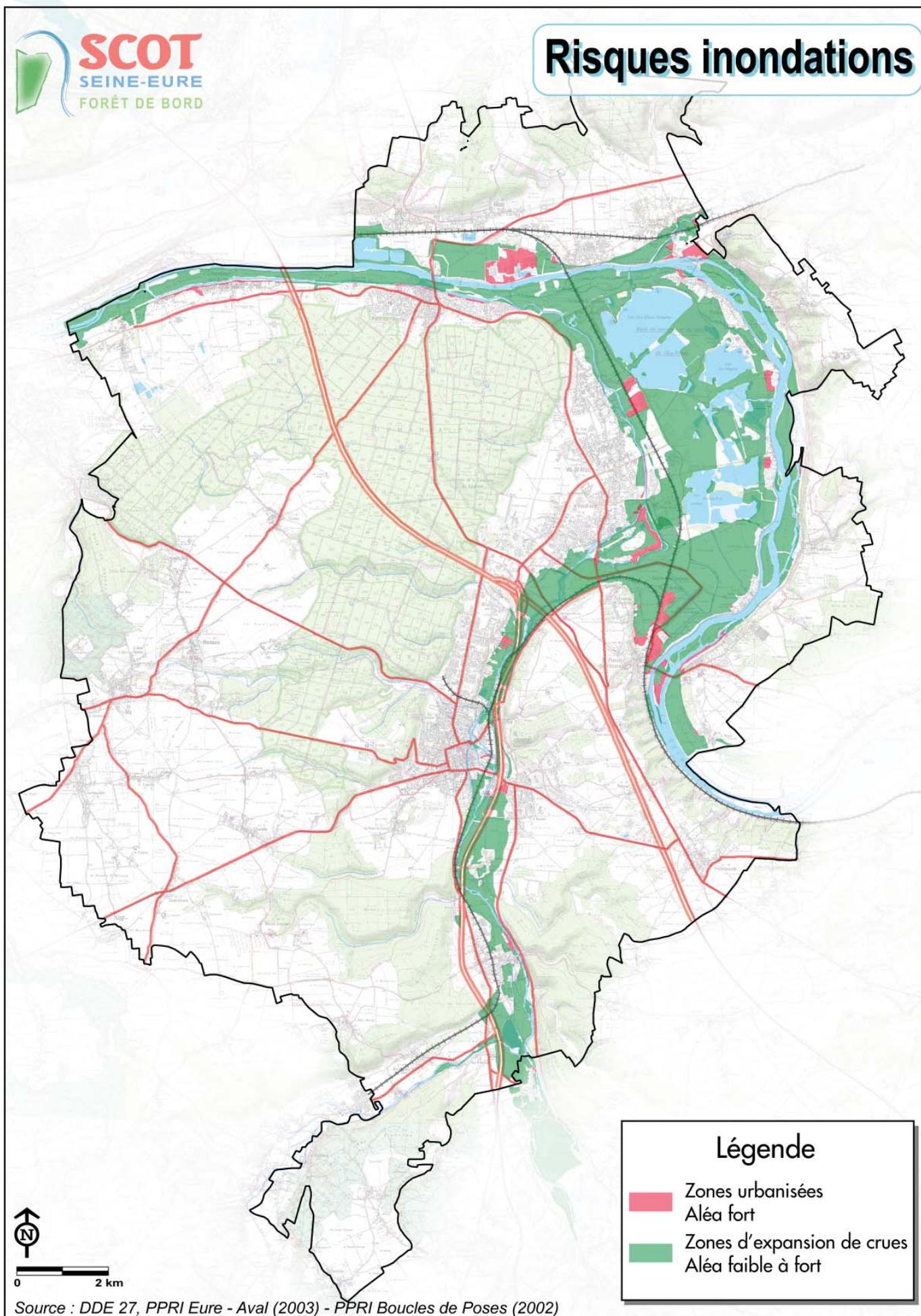
La limitation de l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire sera la première exigence en matière de parti d'aménagement de façon à ne pas aggraver le risque en aval et accélérer les écoulements. La gestion des eaux pluviales au sein de l'opération elle-même au moyen d'aménagements naturels (noues, bassins paysagers inondables...) sera également préconisée plutôt que la rétention collective par infrastructure. Les zones inondables ou de compensation à l'aménagement seront idéalement fonctionnalisées au sein des projets en zones de loisir, de sport ou de détente. Le plus souvent, ces zones de compensation s'inscriront dans les zones tampons requises dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation.

II - PRENDRE EN CONSIDÉRATION LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Si les documents d'urbanisme pourront spécialiser des sites spécifiques pour l'accueil des installations dangereuses pour la sécurité des biens et des personnes, ils devront également inscrire autour de ces installations nouvelles et des installations existantes des périmètres d'inconstructibilité globale assurant qu'aucun tiers ne compromette la pérennité

ou les perspectives de développement de ces installations.

Cette règle s'applique également aux silos agricoles et aux installations agro-industrielles selon leur niveau de servitude en fonction de leur volume de stockage.



III - AMELIORER LE BIEN ETRE DES POPULATIONS ET LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE SEINE EURE FORET DE BORD

La qualité du cadre de vie est une des clé de réussite du SCoT pour étendre sa notoriété et renforcer son attractivité. Un certain nombre de mesures complémentaires, contribuant au développement durable, participent de cet objectif :

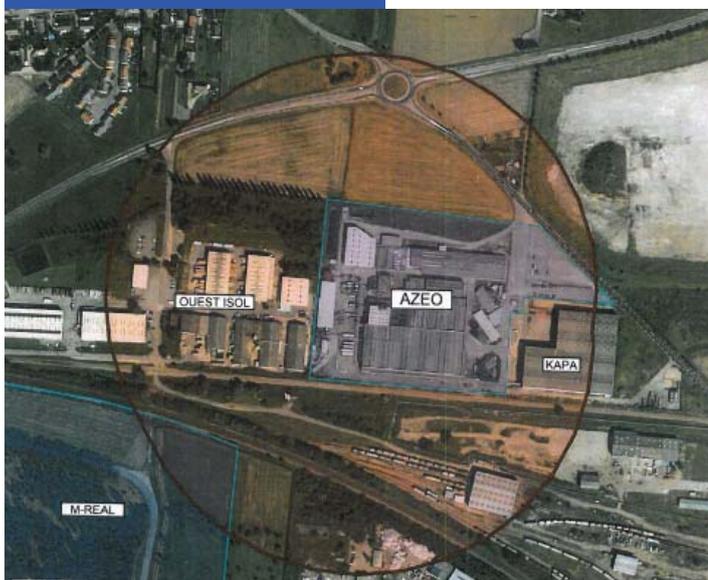
- la limitation des populations aux nuisances sonores conduisant à ne plus accoler les quartiers d'habitat nouveaux aux grands axes de circulation, ni aux emprises ferroviaires, sauf nécessité de localisation argumentée ou mesures compensatoires effectives mises en œuvre,
- le SCoT exige la mise en place de mesures visant à limiter les nuisances sonores à la population riveraine des importantes infrastructures de transport, notamment autoroutières. Il est ainsi demandé par exemple des mesures spécifiques (panneaux antibruit) sur les communes de Vironvay et de Criquebeuf-sur-Seine pour limiter les nuisances générées par l'A13 et actuellement subie par la population,
- la surveillance de la qualité de l'air, encore faiblement étudiée sur le périmètre du SCoT mériterait d'être accrue,

- la diversification du bouquet énergétique en direction des énergies douces et renouvelables (solaire, géothermie, bois ...) réduisant les émissions à effets de serre.

RECOMMANDATION DU SCoT

- prioriser le déploiement des installations de production d'énergies renouvelables sur les toitures des bâtiments, les délaissés fonciers (zones industrielles, franges d'infrastructure, sites pollués) et les terres non valorisables par l'agriculture dans un soucis d'économie foncière
- récupérer les dégagements énergétiques émis par les installations de serveurs et centres de calcul (data center) dans des réseaux de chaleur urbains au profit des quartiers et équipements limitrophes. Les délaissés fonciers autour de ces installations pourront églament être valorisés vers des fonctions de production énergétique voire agricole.
- l'amélioration de la performance de tri des déchets avec à la fois :
 - la perspective de réalisation d'unités de méthanisation valorisant les résidus de la biomasse ;
 - l'imposition dans les opérations d'urbanisme de locaux de mutualisation du tri sélectif pour abaisser le coût des collectes, responsabiliser par eux même les habitants sur leur performance de tri, permettre l'instauration de mesures expérimentales sur des périmètres significatifs.
- la sécurisation des ressources en eau potable au sein de périmètres de protection opposables et le suivi sur le long terme de leur qualité. Le périmètre de captage des Hauts Près doit s'orienter rapidement vers une agriculture biologique pour garantir la qualité de la ressource.

Périmètre PPRT Alizay



IV - ENCADRER L'ACTIVITE D'EXTRACTION DE MATERIAUX

Encohérence avec le Schéma Départemental d'Orientation des Carrières de l'Eure en vigueur, le SCoT permettra l'extraction dans les espaces naturels, y compris d'indice 1 du SCoT, à la condition qu'ils soient :

- des périmètres ayant déjà obtenus une autorisation administrative antérieure au présent document ,
- des périmètres étendus ou nouveaux qui seront inscrits au sein du futur Schéma Départemental d'Orientations des Carrières de l'Eure; faisant l'objet d'études d'incidences Natura 2000 et/ ou d'évaluation environnementale et/ ou d'études d'impact approuvées par l'Autorité Environnementale (Préfecture/ DREAL).

Les nouvelles autorisations d'exploitation accordées sans modification du périmètre ne relèvent pas des orientations du SCoT.

Il est préconisé une réhabilitation des sites exploités favorisant :

- en zones de quiétude et réservoirs de biodiversité, des actions fortes pour la réalisation d'installations de sensibilisation à l'environnement dans tous les périmètres d'indice 1 du SCoT, et d'indice 2 le cas échéant,
- en zone de loisirs et d'opérations d'aménagement à vocation touristique sous réserve d'être intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble dans les espaces naturels d'indice 2 du SCoT. Toutefois, ces programmes ne doivent pas être cloturés et ne peuvent faire l'objet d'allotissement,
- une (re)mise en culture des espaces agricoles d'intérêt majeur (notamment à destination d'activités maraichères).

V - ADAPTER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE EOLIENNE

Le SCoT exprime le souhait d'encadrer réglementairement l'installation des engins éoliens de grande ampleur, tout en soutenant les initiatives de diffusion des engins éoliens de petite taille à vocation d'usage individuel ou semi-collectif.

L'implantation des engins éoliens de grande ampleur est conditionnée sur tout le territoire du SCoT.

- au respect des servitudes de protection du patrimoine (monuments historiques et sites classés et inscrits)
- au respect des grands panoramas et des cônes de vue inscrits dans le volet paysage du DOG
- à l'exigence d'absence de co-visibilité entre une implantation éolienne sur un plateau et les vallées induisant un recul significatif des implantations par rapport aux lignes de crête.

Pour rappel, ces mesures seront également appliquées aux territoires des communes adjacentes au SCoT Seine-Eure Forêt de Bord et non couvertes par un SCoT approuvé et opposable.

Les implantations d'engins éoliens de grande hauteur devront :

- **respecter les documents de planification territoriale les régissant** (Schéma de Développement Eolien de la Région Haute Normandie opposable en juillet 2011, Charte pour l'implantation des parcs éoliens du département de l'Eure),
- **s'inscrire obligatoirement dans une Zone de Développement Eolien** dont l'échelle de réalisation sera intercommunale permettant d'assurer le maintien de la cohérence territoriale.

L'objectif est de permettre d'éviter l'implantation d'éoliennes de manière non concertée ou dans une zone qui n'est pas appropriée (zone de sensibilité paysagère, proximité d'habitation...). Le SCoT ne définit pas de Zone de Développement Eolien dans son document d'orientation générale mais encourage fortement le développement encadré des énergies renouvelables.

LA REDUCTION DES MOBILITES CONTRIBUANT AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE ET LA COHERENCE ENTRE URBANISATION ET TRANSPORT EN COMMUN



I - INTEGRER LE TERRITOIRE DU SCOT AU RESEAU DE TRANSPORT METROPOLITAIN

La cohérence territoriale du projet de territoire Seine-Eure Forêt de Bord est déterminée par le réseau de mobilité mis en place à l'échéance 2020. La localisation de l'habitat et de l'emploi est d'abord conditionnée par sa desserte effective en transport «post carbone» permettant de réussir un des objectifs premiers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : la mobilité comme vecteur du développement durable.

Dans ce cadre, la première orientation du Document d'Orientations Générales d'Aménagement est l'inscription des grands projets du SCoT au sein d'un réseau étendu de transport connectant le territoire aux autres centralités de la Région Urbaine Rouennaise y compris Evreux et connectant les projets du SCoT entre eux.

3 objectifs sont retenus :

1) L'augmentation progressive du cadencement et de son amplitude des dessertes ferrées régionales entre Rouen - Alizay/Pont de l'Arche - Val-de-Reuil et l'opportunité de prolonger le réseau régional vers Louviers.

Réseau Tram-Train - une opportunité pour le renforcement des dessertes entre Rouen et la Ville-Moyenne.



2) La restructuration des deux grandes gares du territoire du SCoT que sont Louviers et Val-de-Reuil avec leur mutation progressive en véritable Pôle d'Echange Multi-Modal (PEM) et l'accroissement de leur intensité urbaine :

- Val-de-Reuil : Pôle d'Echange Multimodal de rang régional terminant l'Axe Structurant pouvant accueillir des équipements, des activités tertiaires et commerciales,
- Louviers : Pôle d'Echange Multimodal de la Ville Moyenne inscrite au coeur d'un nouvel éco-quartier de renouvellement urbain aux fonctions mixtes (y compris de l'habitat).

3) Enfin, le SCoT programme le développement des caractéristiques de multi-modalité des gares de Alizay/Pont de l'Arche et Saint Pierre du Vauvray qui doivent disposer de réserves foncières pour réaliser du stationnement et être desservies au plus court terme par le réseau de transport en commun régulier.



II - DOTER L'AXE STRUCTURANT D'UNE DESSERTE DE PREMIER ORDRE

Nouvelle colonne vertébrale de la Ville Moyenne réunissant les fonctions économiques, résidentielles et sociales du bipôle Louviers - Val -de-Reuil, l'Axe Structurant accueille à courte échéance un site de transport en commun à Haute Qualité de Service visant :

- à augmenter en fluidité l'offre de transport,
- accélérer la mutation urbanistique des entrées de ville de Louviers et Val-de-Reuil (espaces publics, mise en sécurité de la voie de desserte ...),
- limiter les entrées automobiles dans la Ville Moyenne en proposant un stationnement périphérique aux entrées Nord et Sud de la RN 15 (parcs relais de la Forêt de Bord - Nord RN 15, éventualité d'un parc relais dans la zone d'activités - Sud RN 15),
- réduire progressivement le stationnement automobile existant sur les pôles économiques des Portes et de la Fringale.

Le SCoT recommande que le Plan de Déplacement Urbain de la CASE :

- expérimente sur l'Axe Structurant les premières politiques volontaires de limitation du stationnement automobile,
- incite à la diffusion du stationnement dédié aux mobilités 0 Carbone dont le nombre de places réalisées n'entre pas en ligne de compte dans l'objectif de limitation volontaire du stationnement automobile (zones d'activités, équipements commerciaux, équipements publics, pôles multi-modaux).

Les principaux noeuds d'échange avec le réseau de transport de la Communauté d'Agglomération (Villabus) et le réseau de bus départemental sont :

- la Gare de Val-de-Reuil,
- la place Thorel à Louviers,

Une nouvelle interconnection forte sera également à programmer entre l'Axe Structurant avec le réseau de transport en commun desservant le secteur des Ecomparcs.

Coupe d'aménagement de voirie
Profil proposé de l'Axe Structurant

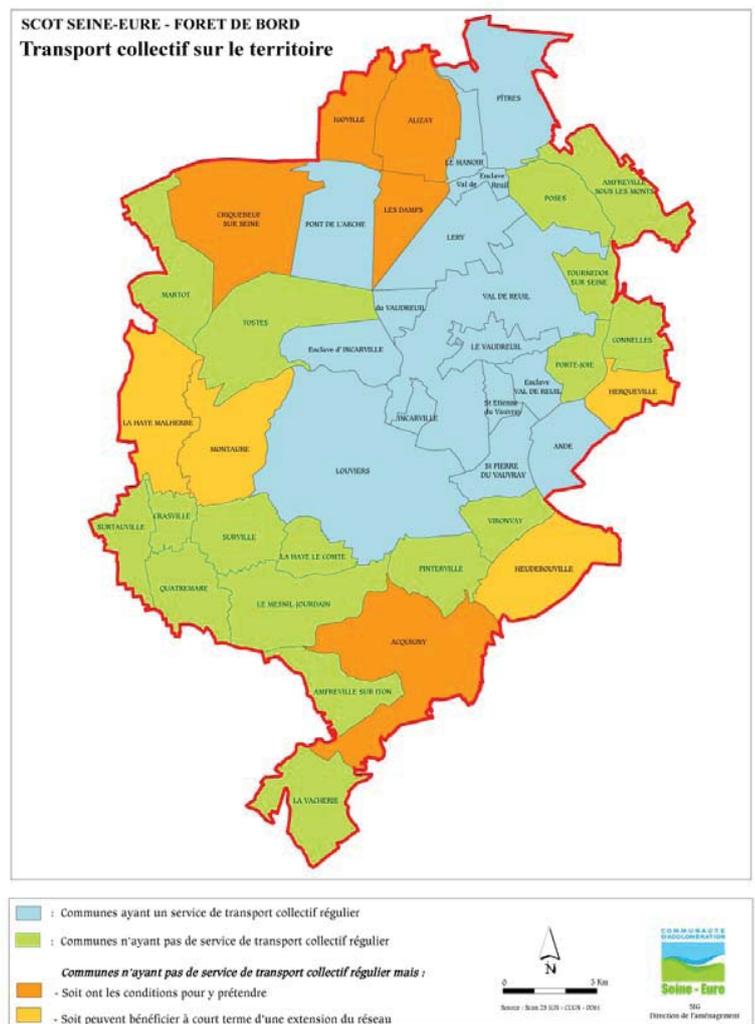


III - MAILLER TOUT LE TERRITOIRE POUR GARANTIR LA LIBERTE DE DEPLACEMENT

La mise en synergie des 3 niveaux de réseaux de transport est un levier fort pour la réussite de l'objectif de réduction du déplacement routier :

- Les portes d'accès au réseau Métropolitain sont les noyaux du système de mobilité au SCoT. Ces portes rabattent toutes les composantes de mobilité en place (Axe Structurant, réseau Villabus, réseau de transport à la demande, voies vertes).
- L'Axe Structurant s'interconnecte avec les grandes lignes du réseau de Transport Urbain de la CASE. Le réseau de transport en commun est étendu à courte échéance à tout les Pôles d'Equilibres du SCoT (jusqu'à Andé, jusqu'à Pitres, jusqu'à Acquigny et jusqu'à la Haye Malherbe).

- De manière saisonnière ou ponctuelle, la Base de Loisirs Régionale devient une ligne de transport urbain régulière.
- Une nouvelle ligne de Transport Urbain permettant de lier le Pôle d'Equilibre La Haye Malherbe/Montauré à Elbeuf par La Vallée est envisagée à moyenne échéance.
- Enfin le réseau transport à la demande contribue à renforcer le poids de centralité des Pôles d'Equilibre en rabattant la demande rurale sur ces points d'échange du SCoT.



■ IV - MAÎTRISER LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE DANS CHAQUE PROJET URBAIN DU SCoT

La limitation volontaire du stationnement automobile est un levier clé de la réduction des déplacements routiers. Ce premier SCoT cible cette démarche aux activités économiques et aux grands équipements du territoire Seine-Eure Forêt de Bord.

Le calcul des «places de stationnement automobile évitées» (à minima sur les commerces de plus de 1 000m² de surface de vente et sur les ouvertures à l'urbanisation de plus de 1 ha) est retenu comme un indicateur de suivi de l'Évaluation Environnementale du SCoT.

PRESCRIPTION DU SCoT

Les documents d'urbanisme communaux détailleront et argumenteront la prise en considération de cet indicateur.

A cette fin, plusieurs prescriptions sont définies :

- Dans les zones d'activités d'importance SCoT, il faudra privilégier la réalisation de parkings communs, partagés par plusieurs entreprises, afin d'optimiser le foncier à destination du stationnement.

- Limiter les places de stationnement dans les zones d'activités économiques du bipôle urbain centre (desservies par un Bus à Haut Niveau de Service) à 1 place de stationnement par poste de travail.

- Inciter à la diffusion du stationnement dédié aux mobilités 0 Carbone (voiture électrique) dont le nombre de places réalisées n'entre pas en ligne de compte dans l'objectif de limitation volontaire du stationnement automobile (zones d'activités, équipements commerciaux, équipements publics, pôles multimodaux).

- Exiger une place mode doux pour cinq emplois dans chaque zones d'activités du SCoT (sites d'importance SCoT et Site d'Intérêt Local).

- Exiger une place mode doux pour cinq personnes pouvant être accueillies lors de la réalisation des grands équipements publics du SCoT.

- Exiger une place mode doux par logement dans l'habitat collectif

- Restreindre la superficie maximale de stationnement automobile des équipements commerciaux au 2/3 de la surface hors oeuvre nette (SHON) déclarée et recommander la réalisation d'une place mode doux pour 5 emplacements automobiles.

■ V - CONDITIONNER CHAQUE MISE A NIVEAU DU RESEAU ROUTIER A LA MEILLEURE INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE

1) Le projet de liaison autoroutière A28 - A13 dans le cadre du contournement Est Rouen

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT a considéré ce projet de liaison vers l'A13 comme **exigeant des mesures**

de forte intégration environnementale et paysagère nécessitant la Mise en Compatibilité du SCoT et de son Évaluation Environnementale par l'État et l'instauration d'un débat public permettant à chacun de prendre connaissance et d'émettre son avis.

2) Autres projets routiers portés au SCoT mais exigeant des mesures d'intégration environnementale

- Désenclaver la plaine de l'Andelle et soulager les villages de la traversée du trafic poids lourds.
- La réalisation du contournement est de l'agglomération elbeuvienne devra limiter les effets de coupure biologique entre la forêt de Bord et le plateau et justifier des mesures compensant cet impact. Toute logique d'augmentation du flux de transit par l'itinéraire Elbeuf-A13,

ou Elbeuf-Le Neubourg (via la Haye Malherbe-Montaure), par l'Axe Structurant de la Ville Moyenne (Louviers - Val-de-Reuil) et Elbeuf-A154 par le Centre Ville de Louviers doit être prise en compte et limité au maximum. Des mesures d'accompagnement et compensatrices de ces effets devront être étudiées et mises en œuvre parallèlement à ce projet.

- Compléter l'échangeur A13 de Vironvay/Heudebouville pour assurer la desserte des Eco-Parcs et créer un parc automobile de covoiturage.
- Sécuriser l'échangeur de l'A13 à Criquebeuf et réaliser un parking automobile de covoiturage.

VI - CHOISIR LES MODES DOUX POUR FAIRE EMERGER UN TERRITOIRE DE COURTE DISTANCE

Au delà des réductions du déplacement automobile, le SCoT promeut la réduction globale des besoins de déplacement, et en tout premier lieu de la distance des déplacements. L'accès aux équipements, aux services et à l'emploi doit devenir plus facile pour chaque habitant de Seine-Eure Forêt de Bord.

2 Orientations d'Aménagement doivent permettre de réussir cet objectif

1) La réalisation d'un schéma de déplacement mode doux opérationnel conçu à l'échelle du territoire du SCoT est une opération prioritaire à inscrire dans les plans et programmes compétents en matière de déplacement.

Des orientations volontaristes pour le stationnement des modes doux dans les futurs projets urbains seront proposées (habitat, équipement et sites économiques).

2) Les quatre axes valléens font l'objet de réservations foncières pour l'établissement de voies vertes à proximité des cours d'eau. Les voies vertes en réseau Natura 2000 doivent démontrer l'absence d'impact significatif sur les habitats et les espèces.

- Le réseau mode doux est complété par des barreaux de liaison entre les réseaux valléens et :
 - les centres ville et les équipements structurants du SCoT,
 - les gares et les pôles multi-modaux présents à proximité.
- Chaque voirie structurante nouvelle (réseau national, départemental et d'importance communautaire) comporte une piste cyclable.
- Un service de locations de vélos, notamment à partir des gares, est envisagé à l'échéance 2020.



Objectifs des orientations du Plan Vélo de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure



TRANSORCO
Septembre 2009

LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES A LA REALISATION DU SCoT



I - LA REALISATION DES NOUVEAUX QUARTIERS DE SEINE-EURE FORET DE BORD

1) Conditions opérationnelles de la mise en oeuvre des Projets Urbains Prioritaires et des Sites d'Importance SCoT (Mixtes et Résidentiels)

- Ils sont des laboratoires d'expériences innovantes en matière de performance environnementale et d'éco-conditionnalité de l'urbanisme dont les travaux sont communiqués et mis à disposition de manière régulière auprès des communes du SCoT de façon à diffuser rapidement et efficacement les bonnes pratiques. La labellisation de leur démarche de projet (Approche Environnementale de l'Urbanisme.....) est vivement recherchée.

- Ils font l'objet d'études d'urbanisme partenariales et concertées à caractère de projet urbain de détail (plan de masse, plan gabarit...), inscrits au sein d'une démarche de concertation publique active et élargie.

- La dimension financière est abordée de manière précise au sein de chaque projet de façon à phaser au mieux l'aménagement et à maîtriser la dépense publique. Les montages public-privés sont toujours privilégiés par la mise en oeuvre de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de Projet Urbain Partenarial (PUP).

2) Conditions opérationnelles de la mise en oeuvre des Sites d'Intérêt Local

- Moins complexes que les Projets Urbains Prioritaires et les Projets d'Importance SCoT dans leur conception, ils conservent la nécessité d'une approche de projet et de concertation au moment de leur conception dans les Plans Locaux d'Urbanisme et documents d'urbanisme.

- Ils sont débattus et interprétés dans leur chaîne de performance (en lien avec l'Agenda 21 sur le territoire de la CASE) avec l'Autorité du SCoT à travers **une Orientation Particulière d'Aménagement spécifique.**

- Cette Orientation Particulière développera :

- un plan d'organisation général du secteur d'extension mettant particulièrement en exergue le phasage et le traitement des interfaces entre le site d'extension et les zones naturelles et agricoles,

- un plan de composition général des espaces investis (espaces construits, espaces verts et publics) et la **justification du respect des principes de densité introduits par le SCoT.**

- Une estimation financière sincère du coût de mise en oeuvre.



II - LA QUESTION DE LA STRATEGIE FONCIERE POUR LA MISE EN OEUVRE DU SCoT

L'action foncière est globalement et prioritairement mis en œuvre au sein des Projets Urbains Prioritaires et des Sites d'Importance SCoT comme condition de leur ouverture à l'urbanisation, au moyen des différents outils mis à disposition par le code de l'urbanisme

- la préemption foncière par Zone d'Aménagement Différé et Périmètres de Projet
- les mécanismes de sursis à statuer par création de ZAC ou déclaration d'intention de projet (Périmètre de Prise en Compte d'une Opération d'Aménagement - art. L111-10 du Code de l'Urbanisme).

La démarche foncière sur l'Axe Structurant est prioritaire et doit être menée à brève échéance.

La constitution d'un portefeuille foncier est également à favoriser sur tous les projets structurants et dans chaque document d'urbanisme :

- par l'utilisation des servitudes d'urbanisme pour réalisation de logements ou d'équipement au sein de chaque ouverture à l'urbanisation de plus de 1 hectare (échelle minimale des Sites d'Intérêt Local),
- par la création de réserves foncières pour la réalisation d'équipements publics d'ordre technique ou superstructurel (scolaire, culturel, socio-sanitaire...) dont aura à justifier chaque PLU ou Carte Communale au regard de son scénario de croissance démographique retenu et des choix établis en matière d'ouverture à l'urbanisation.

Dans le domaine agricole, le SCoT réunit tous les partenaires possibles au delà de la seule SAFER pour engager une politique de maintien du foncier agricole.

Sur les sites déjà extraits des zones agricoles des documents d'urbanisme, le SCoT pourra faire appel à des organismes spécialisés pour accompagner les collectivités locales dans leur politique de conventionnement et d'installations de jeunes agriculteurs.



III - LES OUTILS D'URBANISME A UTILISER

- Les nouveaux outils de l'urbanisme de projet attendus pour 2012.
- Les servitudes de mixité sociale (L123-2b du Code de l'Urbanisme) et les obligations de réalisation de logement sociaux (article R 123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme).
- Les servitudes de projet (art L123-2a) et les Périmètres de Prise en Compte d'une Opération d'Aménagement (L111-8 à 11 du Code de l'Urbanisme) dans les secteurs à enjeux.
- Les secteurs de renforcement des densités pour prise en considération de la performance énergétique dans l'ensemble des sites (en attente du décret Grenelle 2).
- Les plans de masse et plans gabaritaires dans les Projets Urbains Prioritaires et dans les Sites d'Importance SCoT.
- La limitation des normes de stationnement automobile résidents le long de l'Axe Structurant et sur les Ecoparcs induisant en préalable une transcription du Plan de Déplacement Urbain pour l'intégration des normes de limitation volontaire du stationnement automobile.



IV - LES EQUIPEMENTS EN MATIERE DE DEPLACEMENT ET DE TRANSPORT NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU SCoT

- 1) La réalisation de la ligne de Transport en Commun à haut niveau de service de l'Axe Structurant.
- 2) La desserte ferroviaire et transport en commun de la zone d'activités projetée à Pîtres-le Manoir-Alizay
- 3) La desserte des Ecoparcs par 2 lignes à fort cadencement :
 - Louviers - Axe Structurant - Ecoparcs,
 - Gare de Val-de-Reuil - Ecoparcs.
- 4) Le renforcement des transports en commun entre la Ville Moyenne et chaque Pôle d'Equilibre des Infra-Territoire.
- 5) La mise en œuvre du réseau de voies vertes le long des vallées de l'Eure et de la Seine
- 6) La création d'un parking relais et de co-voiturage le long de l'Axe Structurant

V - LES EQUIPEMENTS PUBLICS NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU SCoT

1) Les équipements en matière de formation scolaire et formation continue

- La montée en charge de la Maison de l'Emploi et de la Formation à Louviers.
- L'intérêt de programmer au sein de chaque Site Urbain Prioritaire du foncier opérationnel pour la localisation d'établissements d'enseignement supérieur.
- Les sites d'Importance SCoT sont les sites privilégiés pour l'accueil des équipements publics de formation permettant de créer de nouvelles centralités d'équipements publics.

2) Les équipements sanitaires et sociaux

- Opportunité d'une programmation foncière au sein de la Ville Moyenne pour la création d'un futur pôle sanitaire et social au delà de l'échéance du SCoT.
- Réaliser au moins 1600 lits d'accueil pour les personnes âgées à l'horizon 2020 et 80 places spécialisées au sein des centralités et des sites structurants.
- Doter chaque pôle d'équilibre du SCoT d'une maison de services aux Personnes Agées (permanences du personnel de soin, des structures d'aide à la personne, services d'accompagnement).
- Programmer des structures d'accueil pour les enfants en bas âges.

3) les équipements culturels, de sport et de loisirs

- Renforcer le niveau des infrastructures sportives de la Ville Moyenne.
- Faire converger la trame des modes doux vers la Base de Loisir de Lery-Poses reconnu comme grand équipement public poly-fonctionnel de rang régional orienté :
 - vers le tourisme et les loisirs,
 - vers la sensibilisation environnementale.
- Programmer le développement de la base de loisirs de Lery-Poses :
 - création et renforcement des équipements sportifs et de loisirs
 - développement d'un hébergement touristique

La réalisation de ces projets est conditionnée à une étude d'incidences sur le réseau Natura 2000 pouvant comporter des mesures de compensation.

- Adapter le niveau des équipements sportifs du Val de Seine Nord avec sa croissance démographique.
- Renforcer le niveau d'équipement aquatique sportif et de loisir de l'agglomération.
- Instaurer une politique publique de préemption sur les rives de l'Eure permettant de doter la Ville Moyenne de nouveaux espaces de loisir :
 - projet d'Espace Parc des Rives de l'Eure de Louviers au Val-de-Reuil associant agriculture urbaine, espaces de loisir, sports....dans les emprises des zones inondables du Plan de Prévention des Risques,
 - projet d'Espace Parc du Sud du SCoT dans la coupure d'urbanisation de la confluence Iton / Eure.



VI - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU SCoT

1) La ressource en eau potable

- Accroître la protection des deux grands sites d'alimentation du SCoT au regard des activités environnantes (agriculture biologique sur les Hauts-Prés - protection du Val à Loup).
- Interconnecter les réseaux communautaires d'Adduction d'Eau Potable pour mieux faire face aux aléas.
- Achever la mise en conformité de tous les captages et veiller à leur protection active dans les documents d'urbanisme.
- Poursuivre la réfection des réseaux de distribution en Eau Potable pour faire baisser durablement le niveau de perte.
- Rechercher et protéger toutes les potentialités nouvelles en matière d'eau potable en tout point du territoire.
- Evaluer, dans la mesure du possible, la part des prélèvements d'eau potable hors distribution aux abonnés.

2) L'assainissement des eaux usées

- Permettre dans chaque projet structurant du SCoT la création de dispositif d'assainissement éco-performant soulageant les stations d'épuration actuelles (dilution de la pollution et gestion sur le long terme du résiduel d'accueil de la STEP principale).
- Montée en charge des STEP nouvelles de Léry (60 000 EQ/H) et d'Ecoparc (15 000 EQ/H) permettant un rabattement des agglomérations voisines aux 2 nouveaux dispositifs.

3) l'assainissement pluvial

- Freiner le ruissellement pluvial en imposant la notion de neutralité hydraulique à chaque ouverture à l'urbanisation.
- Entretenir la mémoire de l'eau en privilégiant des solutions à ciel ouvert et intégrées aux espaces publics et communs de chaque opération.

4) Réduction, traitement et valorisation des déchets

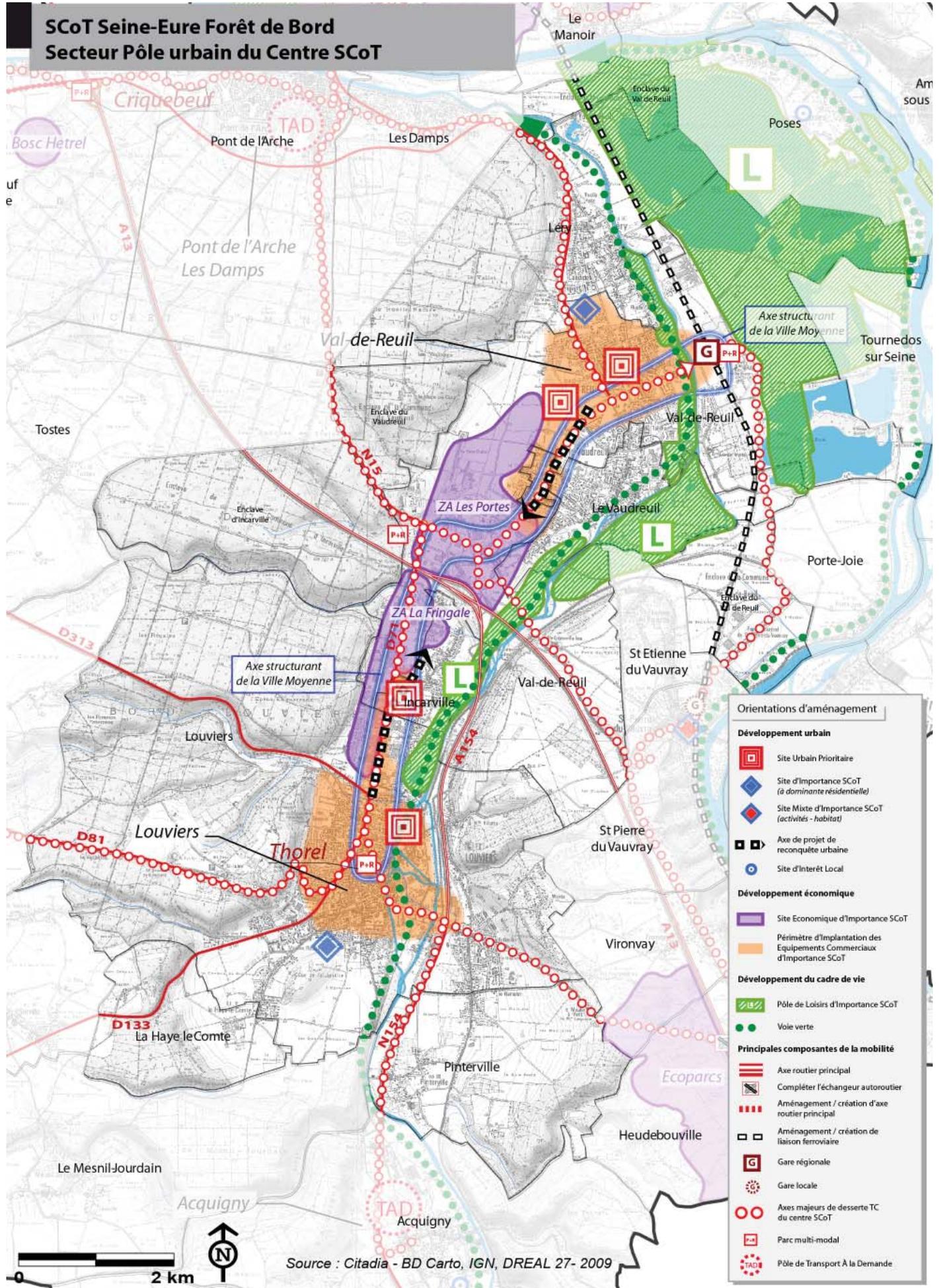
- Imposer dans chaque projet structurant une unité de valorisation locale du tri (déchets verts, compost...) et une unité de pré-collecte permettant d'optimiser le coût public de la récupération des déchets.
- Accroître les équipements collectifs de réception et de valorisation du tri pour atteindre les objectifs de la Directive Déchets de décembre 2008 :
 - 50 % des déchets ménagers valorisés,
 - 70 % des déchets de construction et de démolition.
- Promouvoir l'utilisation des éco matériaux dans les projets de construction



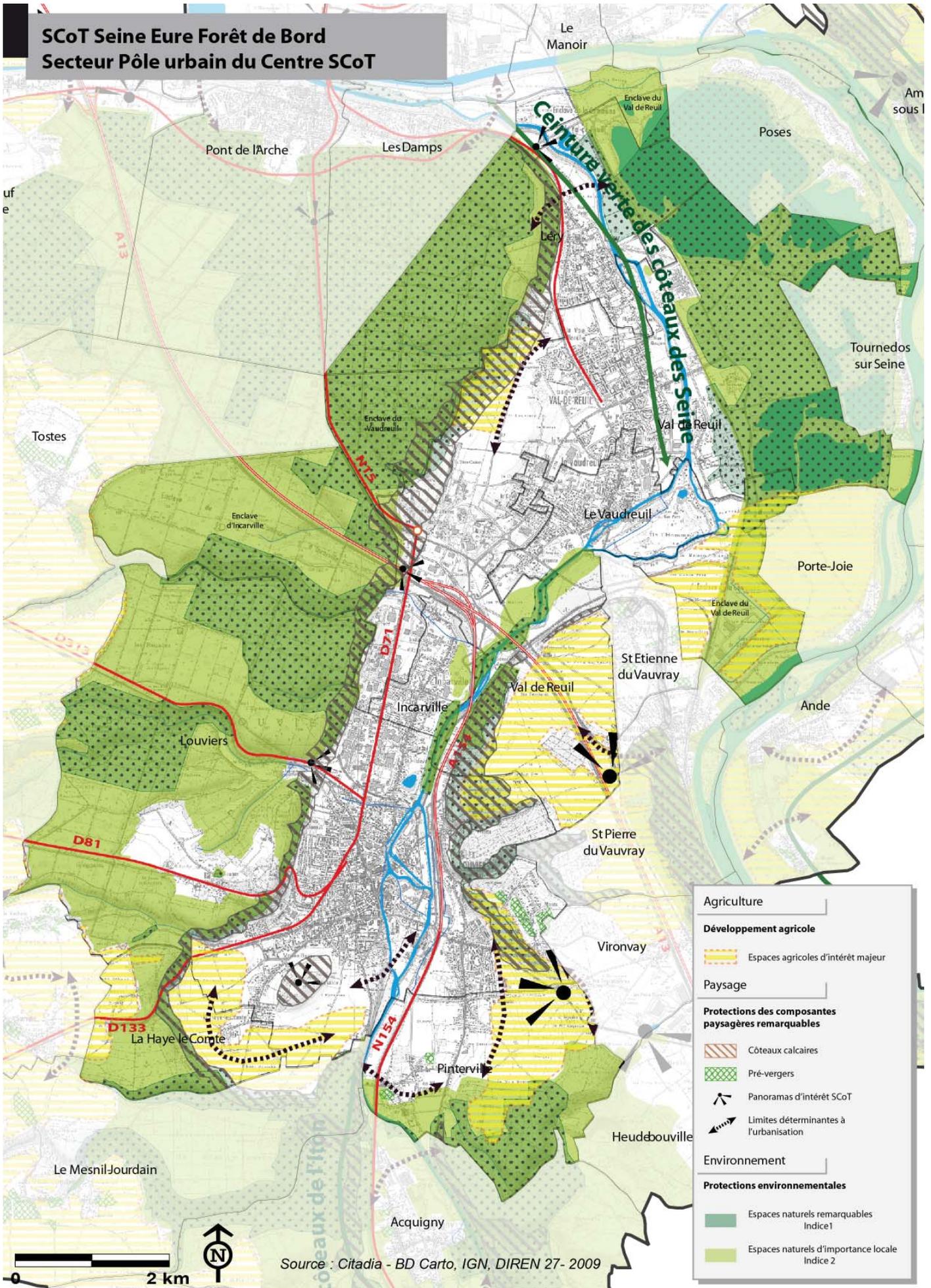
DECLINAISON CARTOGRAPHIQUE DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT PAR INFRA-TERRITOIRE

Table des Cartes

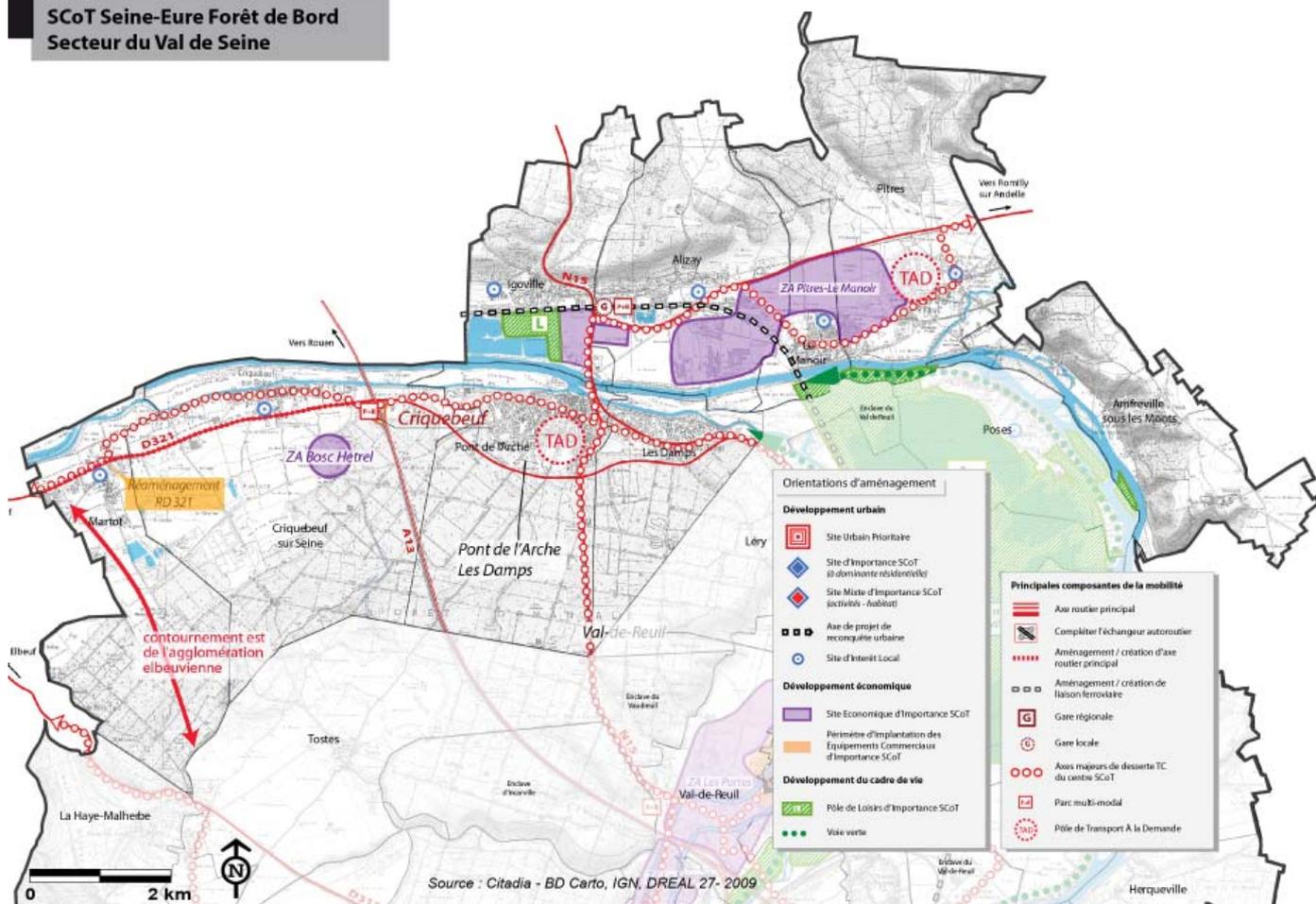
Page [90].....	Synthèse habitat économie zoom Secteur Pôle urbain
Page [91].....	Synthèse agricole - paysage - environnement zoom Secteur Pôle urbain
Page [92 haut].....	Synthèse habitat économie zoom Secteur Val de Seine
Page [92 bas].....	Synthèse agricole - paysage - environnement zoom Secteur Val de Seine
Page [93].....	Synthèse habitat économie zoom Secteur Boucle de Seine
Page [94].....	Synthèse agricole - paysage - environnement zoom Secteur Boucle de Seine
Page [95].....	Synthèse habitat économie zoom Secteur Neubourg Iton
Page [96].....	Synthèse agricole - paysage - environnement zoom Secteur Neubourg Iton



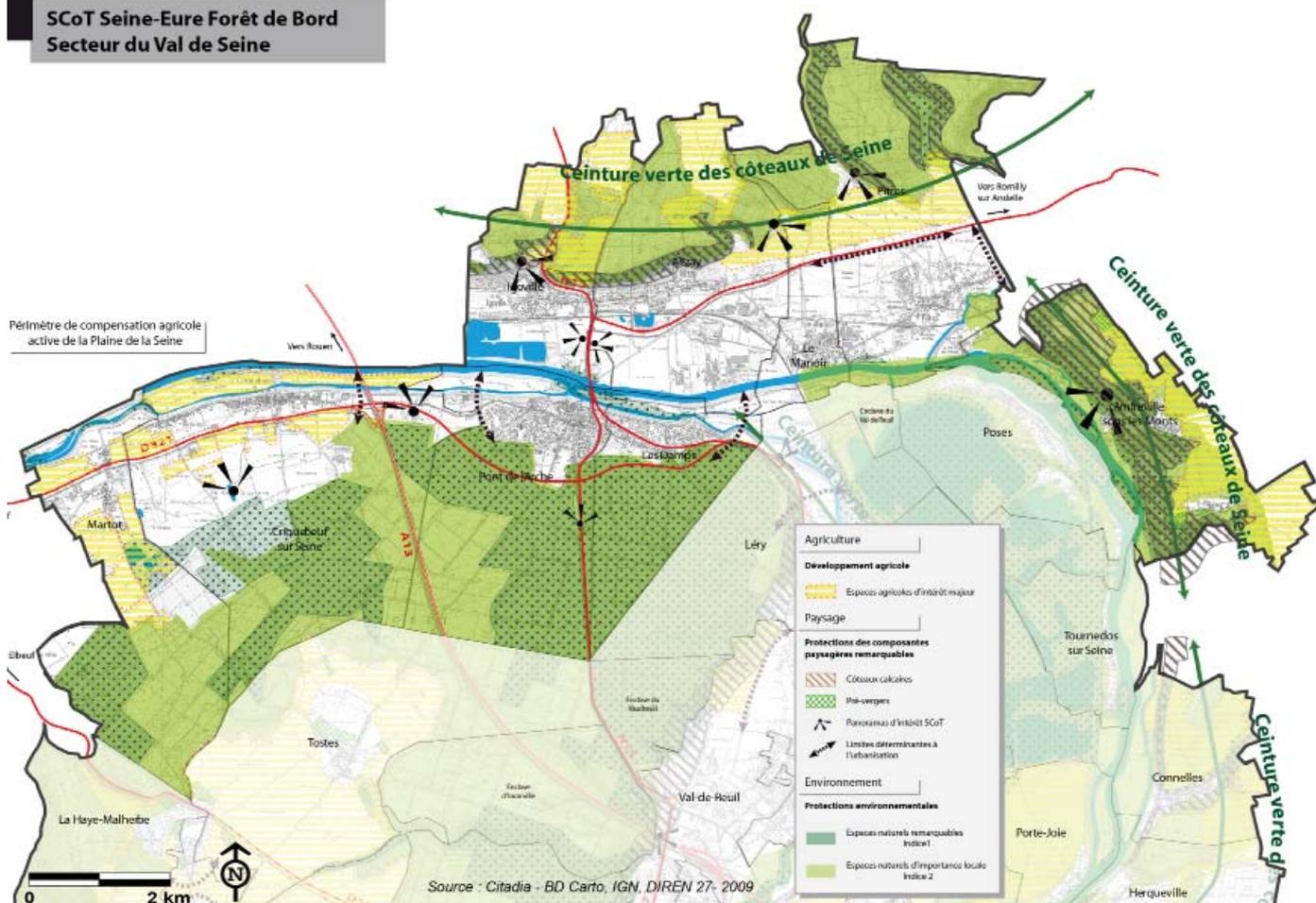
**SCoT Seine Eure Forêt de Bord
Secteur Pôle urbain du Centre SCoT**



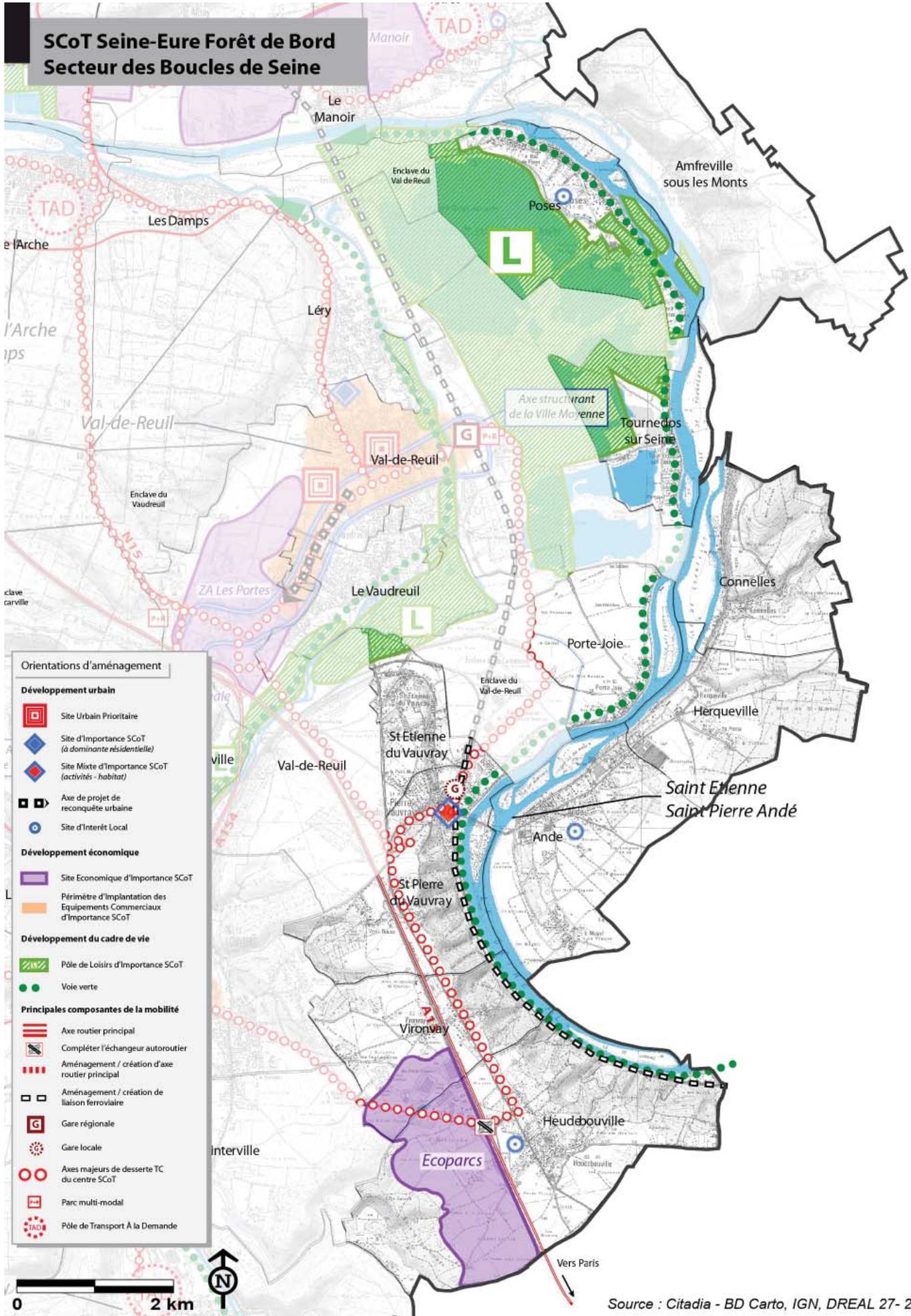
**SCoT Seine-Eure Forêt de Bord
Secteur du Val de Seine**

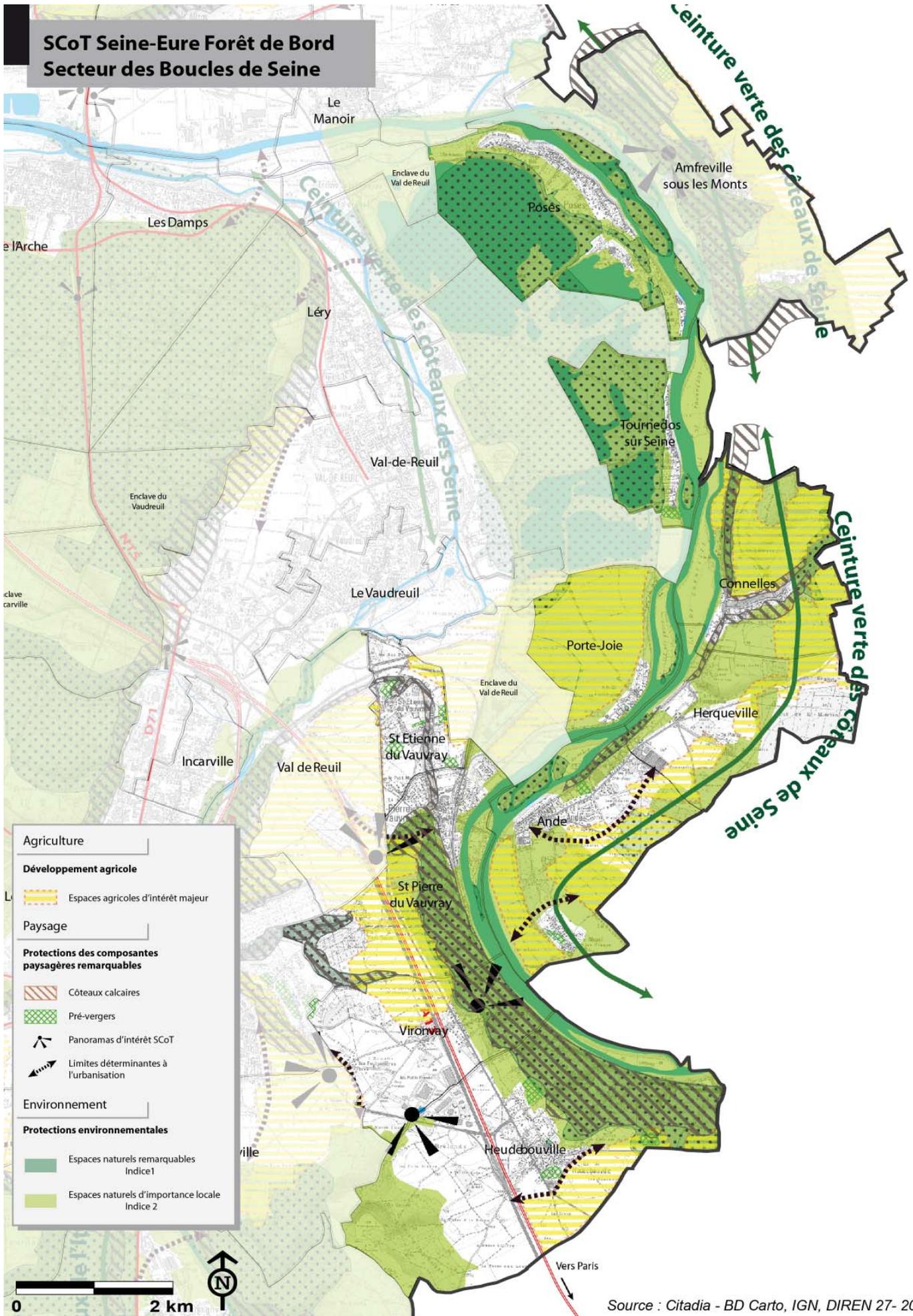


**SCoT Seine-Eure Forêt de Bord
Secteur du Val de Seine**

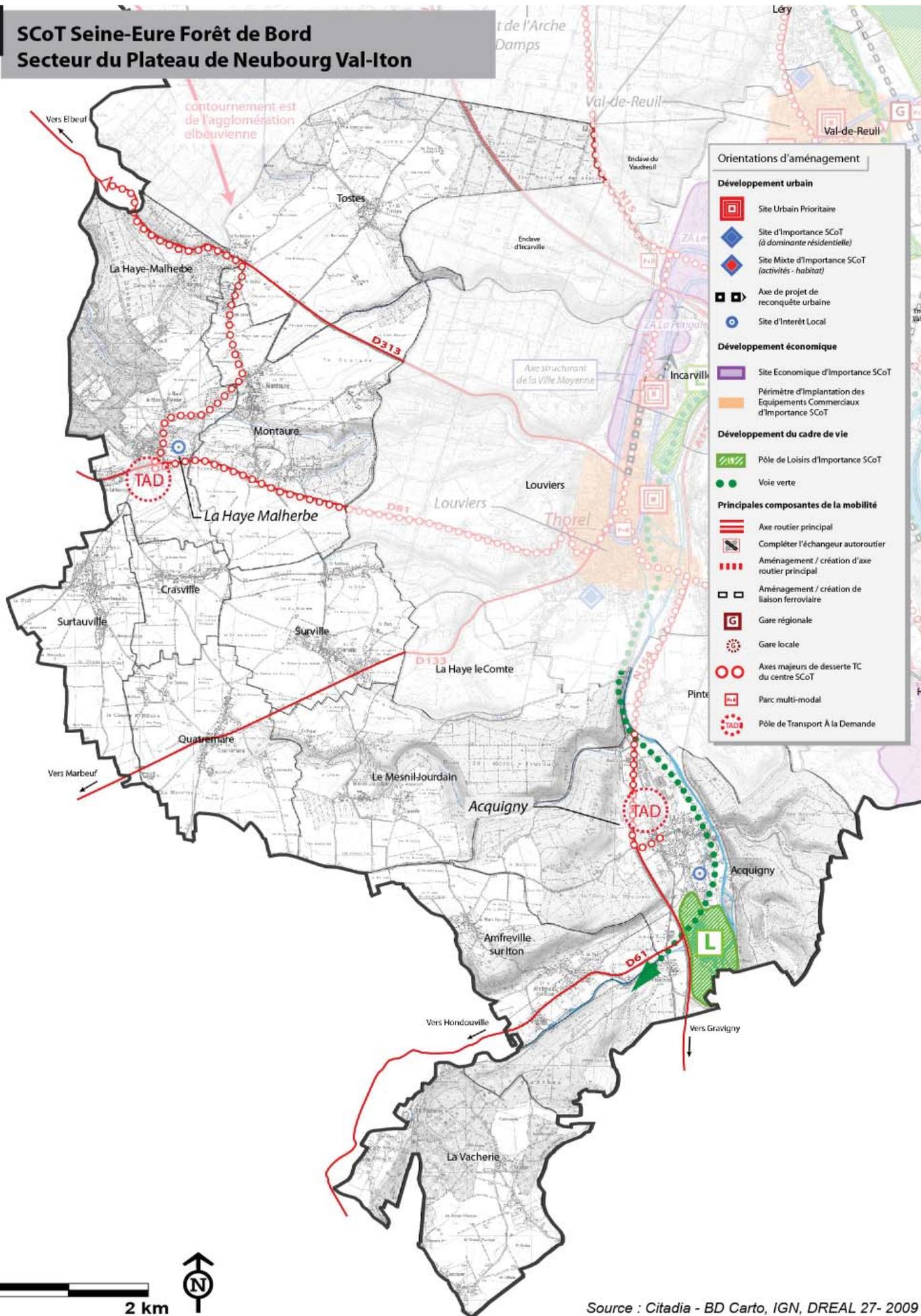


SCoT Seine-Eure Forêt de Bord Secteur des Boucles de Seine

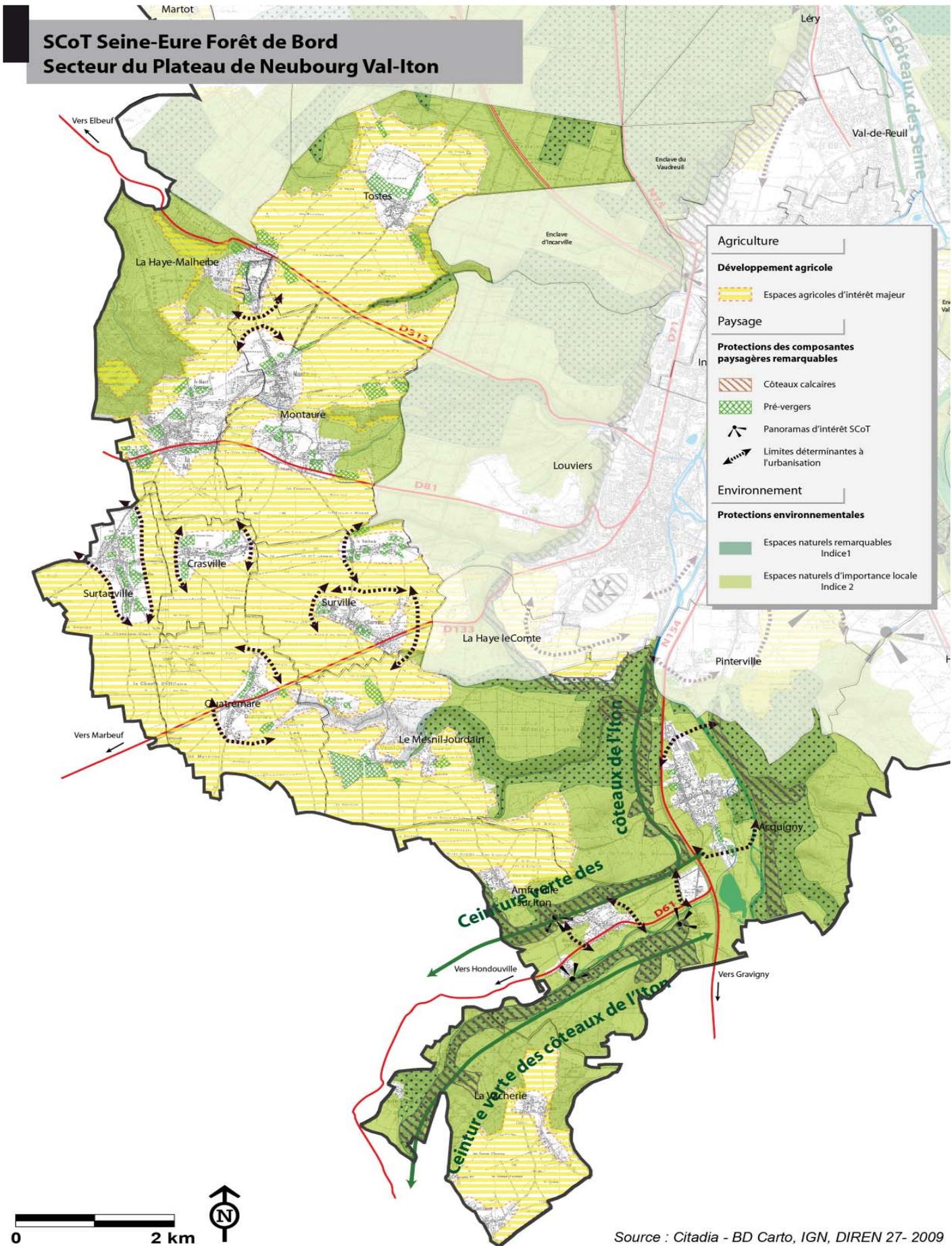




SCoT Seine-Eure Forêt de Bord Secteur du Plateau de Neubourg Val-Iton



Source : Citadia - BD Carto, IGN, DREAL 27- 2009



Source : Citadia - BD Carto, IGN, DIREN 27- 2009



Crédit photos :

Case, Citadia, Arehn, communes SCoT Seine-Eure Forêt de Bord.

Syndicat mixte du SCoT Seine-Eure Forêt de Bord

Maison commune, avenue des métiers
27100 Val-de-Reuil

Tel: 02 32 50 85 50
www.agglo-seine-eure.fr (rubrique SCoT)



45 rue Gimelli
83 000 TOULON
Tel : 04 94 18 97 18 - Fax : 04 94 18 97 19
www.citadia.com

