

# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE SEINE-EURE FORET DE BORD

## DOSSIER APPROUVE



JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉLABORER LE PADD ET LE DOG  
ET RAISONS POUR LESQUELLES LES CHOIX ALTERNATIFS ONT ÉTÉ ÉCARTÉS

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 –

<b>1 ELABORATION DES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT</b> .....	<b>7</b>
<b>1.1 DES CHOIX A OPERER DANS LE PADD EN FONCTION DE SPECIFICITES LOCALES MARQUEES</b> .....	<b>8</b>
<b>1.2 PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET CHOIX D'UN SCENARIO DE CROISSANCE</b> .....	<b>9</b>
1.2.1 LE SCENARIO TENDANCIEL.....	9
1.2.2 LE SCENARIO « PLH » .....	16
1.2.3 LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU : LA CONSTRUCTION D'UNE VILLE COMPACTE .....	18
<b>2 JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE PAR LE PROJET DE SCOT</b> .....	<b>23</b>
<b>2.1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LE DOG</b> .....	<b>24</b>
2.1.1 UNE PLANIFICATION INSCRITE DANS LES LOIS « SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN » ET « URBANISME ET HABITAT ».....	24
2.1.2 AFFIRMER SON RANG ET SON ROLE DANS L'ESPACE REGIONAL ROUENNAIS .....	25
2.1.3 LA SATISFACTION DES BESOINS D'HABITAT ET L'ENGAGEMENT POUR LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE COMME FACTEURS D'EQUILIBRE DU TERRITOIRE .....	26
2.1.4 UNE UTILISATION ECONOMIE ET EQUILIBREE DES ESPACES, LA MAITRISE DES BESOINS DE DEPLACEMENT ET DE LA CIRCULATION AUTOMOBILE, LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET PAYSAGERES, LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES .....	28



Faisant suite au diagnostic territorial préalable, qui a permis d'identifier les forces et les faiblesses du territoire Seine Eure Forêt de Bord, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT définit les grandes orientations de développement et d'aménagement du territoire.

La démarche d'élaboration du PADD s'est déroulée en **deux temps** pour **construire un projet novateur et adapté au territoire**, en concertant les acteurs locaux et **analyser sa performance environnementale au regard des enjeux identifiés** dans le profil environnemental. Elle s'est appuyée sur l'élaboration de scénarios de développement qui ont constitué un préalable au PADD.

La construction du projet de territoire a permis aux acteurs ayant en charge sa réalisation de s'accorder sur les objectifs et principes du développement qui seront par la suite détaillés dans le document d'orientations générales.



# 1 ELABORATION DES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

---

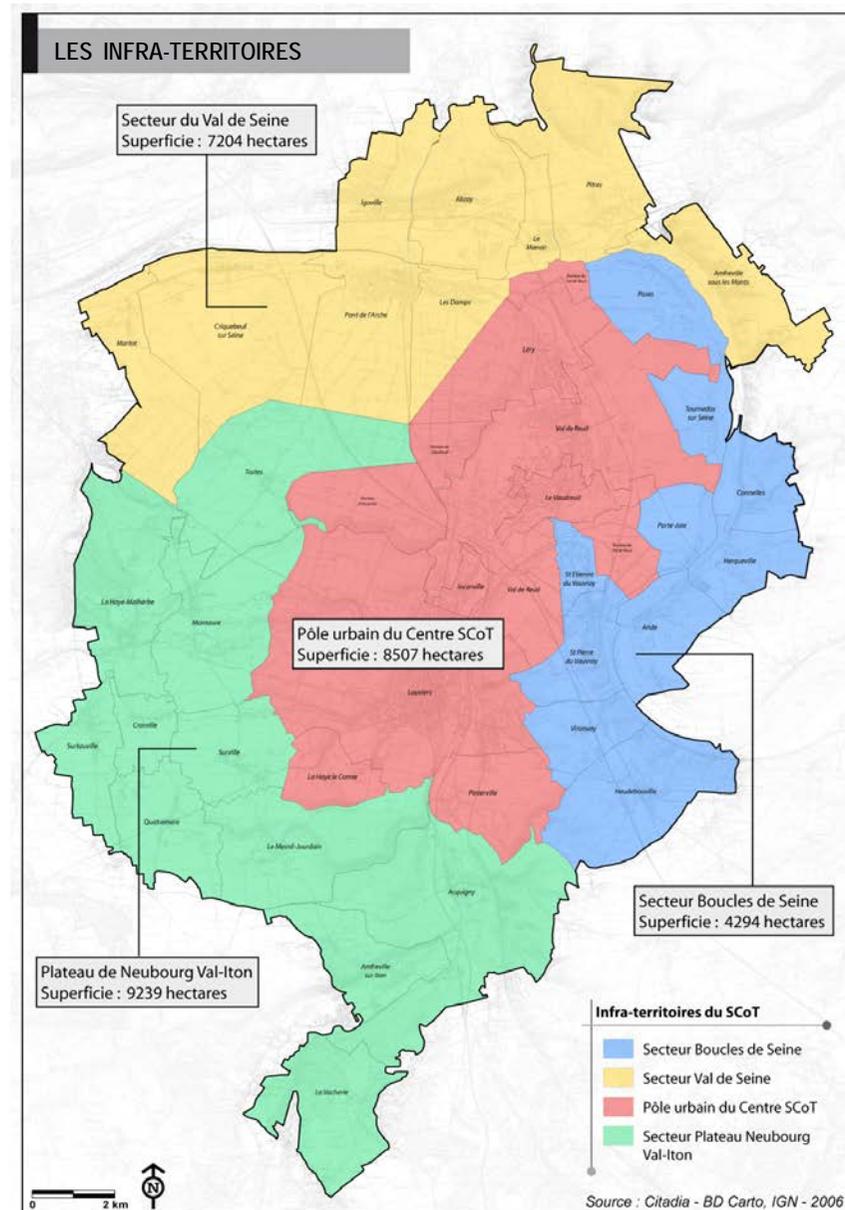
## 1.1 DES CHOIX A OPERER DANS LE PADD EN FONCTION DE SPECIFICITES LOCALES MARQUEES

Structuré autour de la Communauté d'Agglomération Seine Eure (29 communes), de la Communauté de Communes Seine Bord (7 communes) et Porte Joie, le territoire du SCoT regroupe 37 communes pour 69 000 habitants en 2007.

Dès le démarrage de l'élaboration du S.C.O.T. les analyses préalables conduites dans le diagnostic ont permis d'identifier des infra-territoires, assez homogènes et dont les tendances d'évolution et les problématiques sont différentes. Il a été convenu que le PADD se fonde sur ces spécificités territoriales pour répondre au mieux aux besoins de chaque infra-territoire, dans le respect de ses sites, paysages, espaces naturels et sensibilités écologiques propres.

Sont inventoriés 4 infra territoire :

- **Pôle Urbain Centre S.C.O.T.**
- **le secteur du Val de Seine au Nord**
- **le secteur des Boucles de Seine**
- **le plateau du Neubourg et le val d'Iton**



## 1.2 PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET CHOIX D'UN SCENARIO DE CROISSANCE

Le travail d'élaboration du PADD a consisté à élaborer trois scénarios de croissance démographique pour définir les perspectives d'évolution et les besoins induits en termes d'habitat, de foncier et de développement économique. **Cette étape permet ensuite de définir les secteurs de croissance, les zones de développement en lien avec les projets portés sur le territoire du SCoT et les secteurs à enjeux d'un point de vue environnemental.**

### 1.2.1 LE SCENARIO TENDANCIEL

Ce scénario est construit à partir de la tendance démographique observée entre 1999-2006 et à partir des hypothèses suivantes :

- Une projection du rythme de construction observé ces dernières années (source : SITADEL)
- Une projection des dynamiques démographiques observées entre 1990-1999, puis 1999-2006
- Une projection de la baisse de la taille des ménages.

#### 1°) Estimation de la population en 2020 : projection de la tendance démographique observée entre 1999-2006

Les évolutions démographiques récentes ont été les suivantes :

- Une accélération de la croissance démographique sur les secteurs de Val de Seine Nord et du Plateau/Val d'Iton
- Un léger ralentissement sur le secteur des Boucles de la Seine
- Une croissance démographique deux fois moins importante sur le pôle urbain centre

Le scénario prend également en compte la baisse de la taille des ménages à l'horizon 2020 :

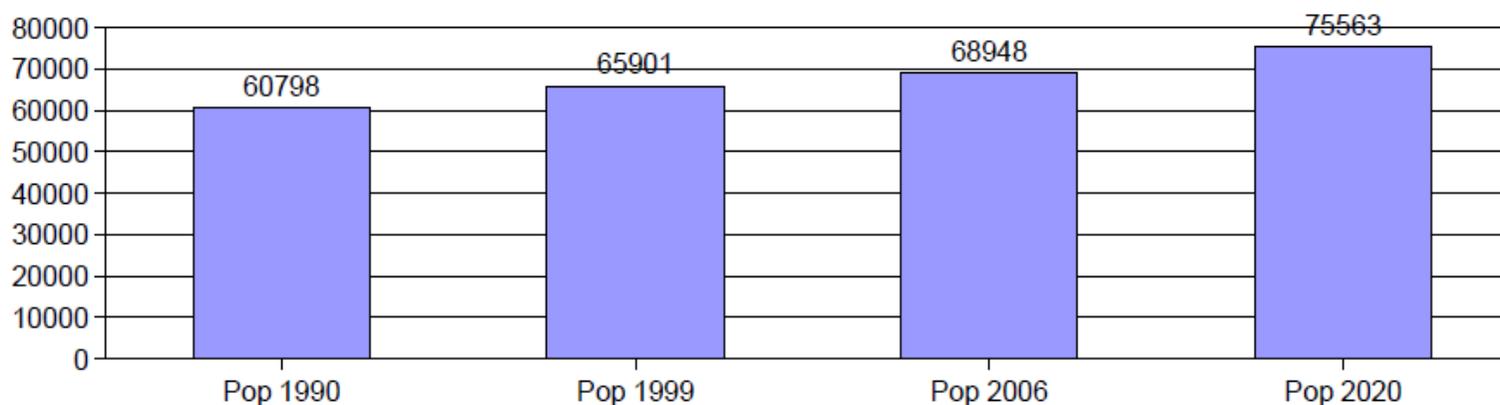
- Un phénomène expliqué par le desserrement des ménages (de plus en plus de familles monoparentales), par le vieillissement de la population...
- Un nombre de personnes par ménage calculé à partir des tendances observées entre 1990 et 1999 (baisse annuelle moyenne de 0,4% chaque année)

L'estimation des besoins en logements est ainsi réalisée :

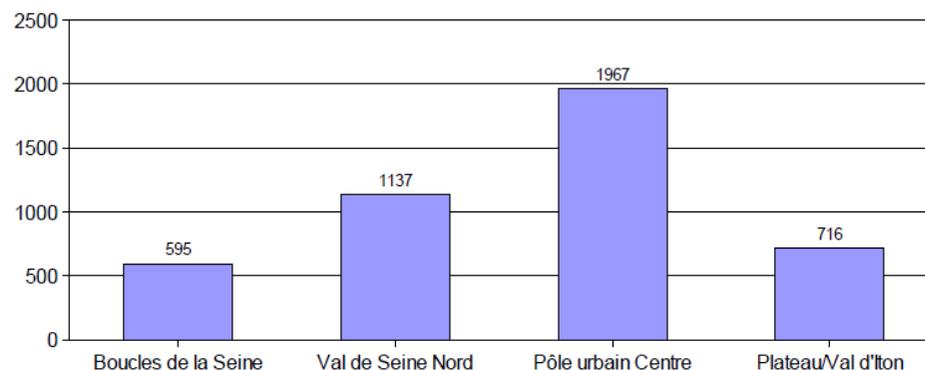
- Les besoins en logements sont évalués en multipliant la population estimée en 2020 par le nombre de personnes par ménages estimée à cette même date.

Secteur Géographique	Population 2006	Taux de croissance annuel moyen 1999-2006	Estimation de la population en 2020	Nombre de logements en 2020
Boucles de la Seine	6566	0,78%	7322	3509
Val de Seine Nord	12912	1,11%	15079	6507
Pôle urbain Centre	41625	0,43%	44186	18477
Plateau/Val d'Iton	7845	0,97%	8976	3827
<b>Territoire SCOT</b>	<b>68948</b>	<b>0,79%</b>	<b>75563</b>	<b>32320</b>

### Croissance démographique tendancielle

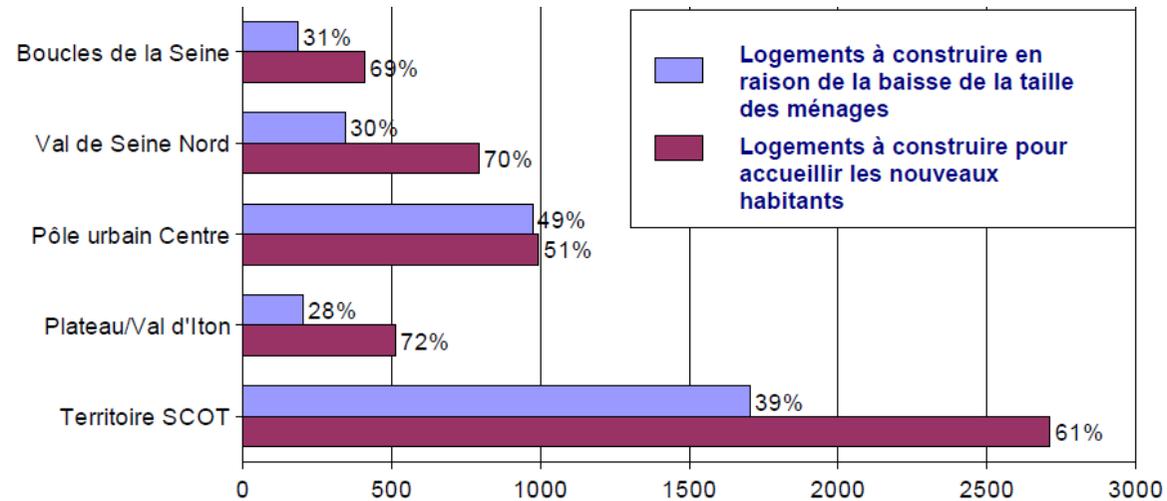


### Nombre de logements à créer entre 2006 et 2020



Secteur Géographique	Moyenne annuelle de logements à construire
Boucles de la Seine	43
Val de Seine Nord	81
Pôle urbain Centre	141
Plateau/Val d'Iton	51
<b>Territoire SCOT</b>	<b>315</b>

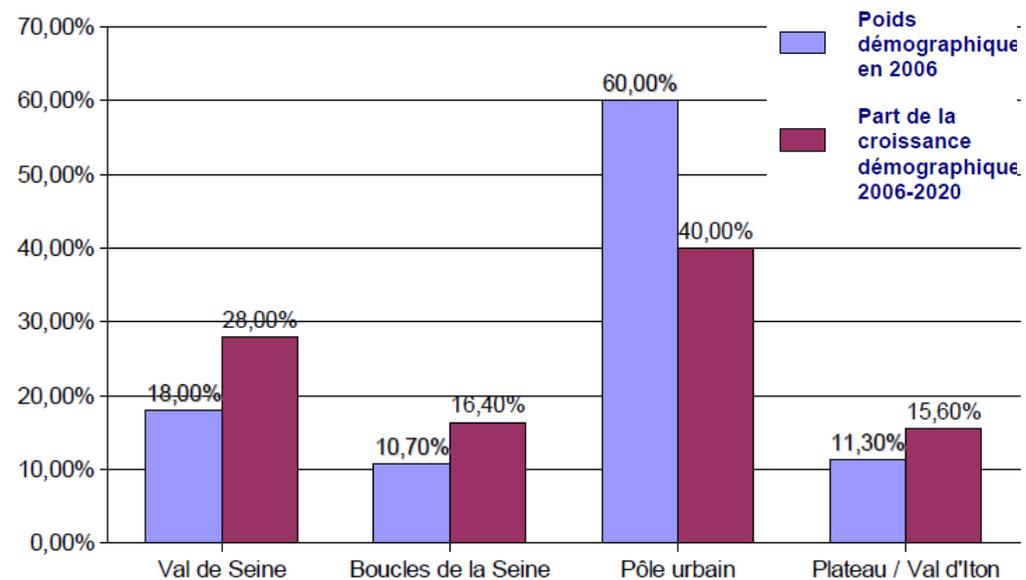
Remarque : le nombre total de logements à construire est la résultante des besoins générés par l'accueil de nouveaux habitants mais également par le desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par ménage).



## 2°) Analyse des conséquences du scénario tendanciel

### En matière d'évolution démographique

Ce scénario, s'il était retenu permettrait de rééquilibrer la croissance sur l'ensemble des infra-territoires, mais en diminuant le poids du pôle urbain et en accentuant l'urbanisation des territoires plus ruraux, le SCoT favoriserait la péri-urbanisation au détriment du pôle urbain.



## En matière de consommation foncière

Ce scénario, en prolongeant les tendances observées entre 1999 et 2006 générerait également une consommation foncière importante pour satisfaire les besoins en logements à l'horizon 2020.

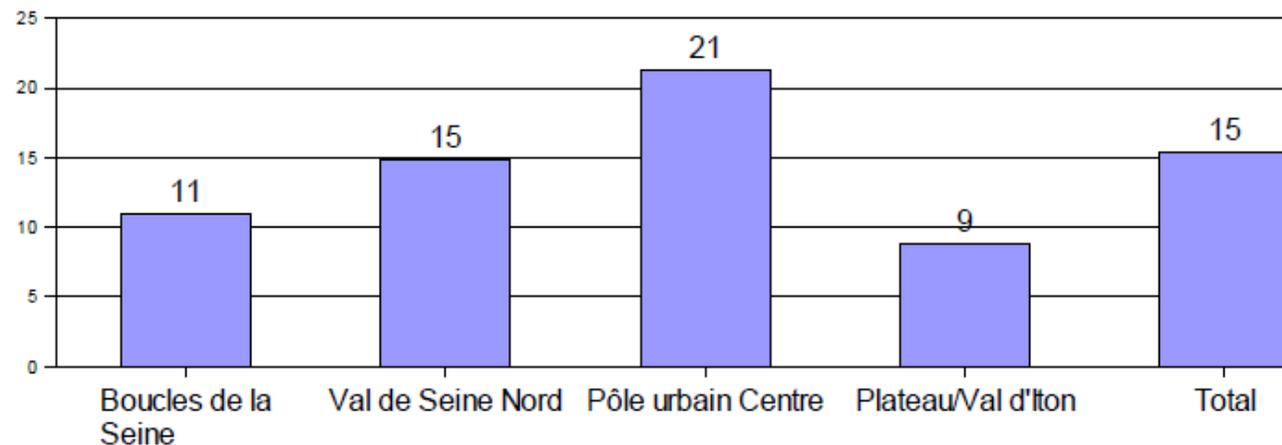
L'analyse des différents types de constructions réalisées ces dernières années démontrent que l'urbanisation récente a généré des consommations d'espace très différenciées, permettant d'évaluer « l'intensité constructive sur chaque infra-territoire.

En considérant les densités urbaines moyennes en fonction de la typologie de logements :

- Habitat individuel : 8 à 10 logements à l'hectare
- Habitat groupé : 20 logements à l'hectare
- Habitat collectif : 50 logements à l'hectare

les densités urbaines générées par les opérations récentes ont été réparties comme ci-contre sur chaque infra-territoire.

### Intensité constructive (en nombre de logements à l'hectare)



Elles se caractérisent par :

**Une prédominance de l'habitat individuel diffus sur le Plateau du Neubourg et dans le secteur Boucles de la Seine (respectivement 85% et 67% des constructions neuves)**

Habitat caractérisé par :

- une densité faible à moyenne (environ 8 logements/ha) en rapport avec la taille moyenne des parcelles (en moyenne 1200 à 1250m<sup>2</sup>)
- des hauteurs moyennes en R ou R+1
- une implantation fonction de la situation (au centre de la parcelle pour des maisons individuelles de lotissement ou en hameau, accolée ou jumelée en centre-bourg)



**Sur Val de seine Nord et dans le pôle urbain, une répartition plus équilibrée entre l'habitat individuel pur (sous forme de lotissement), groupé et les collectifs :**

Habitat individuel en lotissement :

- une densité moyenne (environ 11 logements/ha) en rapport avec la taille moyenne des parcelles (en moyenne 900m<sup>2</sup>)
- des hauteurs moyennes en R ou R+1
- une implantation plus réglementée en lotissement



### Habitat individuel groupé :

- une densité d'environ 20 logements/ha)
- des hauteurs moyennes en R+1 voir R+2
- une situation souvent proche des centres, ou dans les zones périphériques mais à proximité des zones urbaines
- une implantation un peu en retrait de la rue, souvent dans le premier tiers de la parcelle pour ménager des espaces verts privatifs à l'arrière

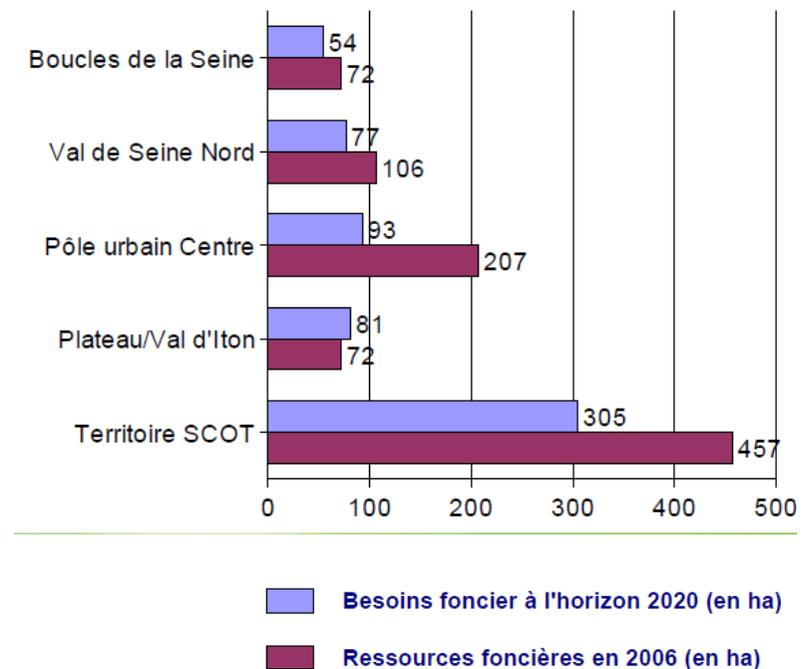


### Habitat collectif :

- une densité moyenne à élevée (entre 40 et 85 logements/ha) en rapport avec la faible emprise au sol et la grande hauteur (R+2 à R+5 ou 6)
- une situation tantôt isolé au sein d'une grande parcelle en périphérie des centres tantôt groupé dans une grande opération d'ensemble au coeur du tissu urbain



Ces formes urbaines récentes ont ainsi consommé beaucoup d'espaces ces dernières années et si la tendance se poursuit poseront le problème de l'adéquation des ressources foncières avec les besoins en logements estimés par le SCoT. Les besoins fonciers sur le secteur Plateau Val d'Iton seraient supérieurs aux ressources actuelles dans les documents d'urbanisme. La situation serait également préoccupante pour les secteurs des Boucles de la Seine et Val de Seine Nord.



**Ce scénario conduirait ainsi à :**

- un équilibre dans la répartition de la production de logements
- mais à une spécialisation résidentielle des secteurs du Plateau/Val d'Iton et des Boucles de la Seine, au détriment de la mixité fonctionnelle
- une hausse des déplacements domicile-travail en direction du pôle urbain mais également vers Rouen et Elbeuf
- une croissance importante du trafic automobile et des nuisances liées
- le mitage des espaces ruraux
- une forte imperméabilisation des sols qui induirait des risques importants concernant la gestion de l'eau (maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, rejets polluants),
- des coûts importants de mise à niveau des réseaux techniques
- une banalisation des paysages, avec la construction de nombreux quartiers pavillonnaires en périphérie des centres urbains et dans les secteurs ruraux.

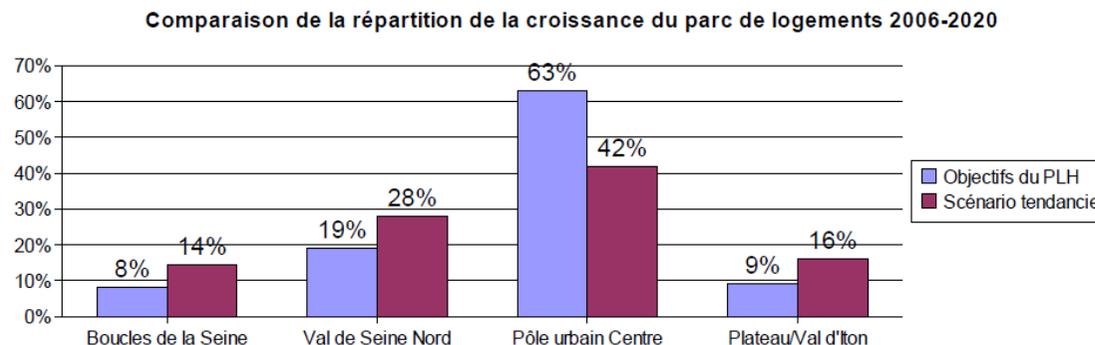
## 1.2.2 LE SCENARIO « PLH »

Afin de mieux appréhender le développement du territoire, le second scénario étudié a pris en compte les objectifs du PLH pour évaluer dans un second temps les perspectives démographiques et les besoins en logements dans un cadre général plus performant. Le PLH prévoit une croissance portant la population à 80 000hab contre 75 600 pour le scénario tendanciel.

### La promotion de la mixité urbaine et une répartition fonction de la hiérarchie urbaine du territoire

Ce scénario permet, contrairement au précédent, de rééquilibrer la croissance urbaine sur le pôle urbain et ainsi de renforcer l'armature urbaine autour de cette centralité.

Ce scénario préconise également une meilleure mixité des formes urbaines, en répartissant la production de logements de la manière suivante (tableau ci-contre).



Secteur Géographique	Répartition de la croissance du parc de logements selon le type de construction					
	Individuel		Groupé		Collectif	
	PLH	Tendanciel	PLH	Tendanciel	PLH	Tendanciel
Boucles de la Seine	30,00%	68,97%	40,00%	8,62%	30,00%	22,41%
Val de Seine Nord	40,00%	53,23%	36,00%	33,58%	24,00%	13,20%
Pôle urbain Centre	30,00%	24,43%	40,00%	33,46%	30,00%	42,11%
Plateau/Val d'Iton	35,00%	85,07%	37,00%	12,31%	28,00%	2,61%
<b>Territoire SCOT</b>	<b>32,39%</b>	<b>48,36%</b>	<b>38,95%</b>	<b>26,65%</b>	<b>24,99%</b>	<b>28,66%</b>

### Une gestion optimisée de l'espace

Ce scénario induit ainsi une consommation quasiment équivalente, de l'ordre de :

- 350ha pour la production de 6227 logements à l'horizon 2020 (soit environ 18 logements par hectare),
- contre 305 ha pour la production de 4415 logements (soit 14,4 logements par hectare),

pour une production de logements très nettement supérieure au scénario tendanciel, en permettant d'atteindre un objectif de densité urbaine proche de 20 logements/ha. De plus ce scénario prévoit de concentrer la croissance dans le pôle urbain, alors que le scénario tendanciel a pour conséquence une urbanisation importante dans des secteurs ruraux avec le risque de mitage ou d'une consommation foncière accrue.

Secteur Géographique	Consommation foncière projetée (en ha)	
	Objectifs du PLH	Scénario tendanciel
Boucles de la Seine	31,8	54,0
Val de Seine Nord	70,1	77,0
Pôle urbain Centre	208,7	93,0
Plateau/Val d'Iton	39,8	81,0
<b>Territoire SCOT</b>	<b>350,4</b>	<b>305,0</b>

Le PLH a posé comme objectif une certaine mixité des formes urbaines. Ainsi, ce document prévoit-il une répartition relativement équilibrée des différents types de construction (habitat individuel, groupé et collectif) à la différence de la situation engendrée par le scénario tendanciel, dans lequel la construction se porterait majoritairement sur l'habitat individuel au détriment de l'habitat collectif.

### 1.2.3 LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU : LA CONSTRUCTION D'UNE VILLE COMPACTE

#### Un objectif de 75 600 habitants à l'horizon 2020

En reprenant l'objectif de population fixé par le scénario tendanciel (75600 habitants à l'horizon 2020), il est possible de construire un scénario plus équilibré.

Les objectifs de développement retenus :

- une croissance démographique qui ne modifie pas les équilibres socio-démographiques actuels,
- une croissance urbaine économe en espace,
- un développement respectueux de la mixité des formes et fonctions urbaines,
- un développement démographique respectueux de l'environnement et des paysages.

#### Le choix d'une croissance équilibrée

La répartition démographique actuelle s'établit de la manière suivante :

- Secteur Boucles de la Seine : 10% de la population totale
- Secteur Val de Seine : 19% de la population
- Secteur Pôle urbain : 60%
- Secteur Plateau/ Val d'Iton : 11%

Ce scénario propose de conserver cet équilibre, tout en se fixant un objectif de population de 75 600 habitants en 2020.

Secteur Géographique	Population en 2006	Population en 2020	Taux de croissance annuel moyen 2006-2020
Boucles de la Seine	6566	7197	0,66%
Val de Seine Nord	12912	14152	0,66%
Pôle urbain Centre	41625	45640	0,66%
Plateau/Val d'Iton	7845	8596	0,65%
<b>Territoire SCOT</b>	<b>68948</b>	<b>75600</b>	<b>0,66%</b>

### L'estimation des besoins en logements

Afin de calculer les besoins en logement, il faut multiplier la population estimée en 2020, à l'estimation de la taille des ménages sur chaque territoire. Pour ce faire, ce scénario reprend les chiffres de la taille des ménages calculés dans le scénario tendanciel.

**Les besoins en logements à l'horizon 2020 sur le territoire du SCoT sont estimés à un peu plus de 5 000 unités pour une incidence foncière d'environ 210 ha, répartis ainsi :**

	Pôle Urbain Centre	Val de Seine Nord	Boucles de Seine	Plateau et lton	Total par typologie
Logements individuels	605	345	261	315	1526
Logements groupés	1209	259	130	157	1756
Logements collectifs	1209	259	130	157	1756
<b>Total logements</b>	<b>3023</b>	<b>862</b>	<b>522</b>	<b>630</b>	<b>5037</b>
<i>représentativité</i>	60%	17%	10%	13%	
<b>Estimation Incidences foncières (en hectare)</b>					
Habitat Individuel	50	29	18	10	108
Habitat Groupé	51	8	6	6	70
Habitat Collectif	18	7	4	4	34
Total Incidences foncières	120	44	28	20	212
<i>représentativité</i>	57%	21%	13%	10%	

**Le SCoT prévoit de concentrer les efforts de production en logements sur le Pôle urbain (60%) en privilégiant la production de logements groupés et individuels (avec un objectif respectif de 40% de la production totale).**

### Les objectifs en matière de mixité sociale

D'un point de vue quantitatif, le SCoT fixe l'objectif de maintenir de la part actuelle du logement locatif social dans le nombre total de logements (30% des résidences principales) à l'horizon 2020, en prévoyant la construction :

- d'environ 85 logements sociaux par an sur l'ensemble du territoire
- de 20% de logements sociaux dans tout projet d'ensemble comprenant au moins 10 logements.

Secteur Géographique	Logements sociaux en 2006	Logements sociaux en 2020	Besoins en logements sociaux en 2020
<b>Territoire SCOT</b>	7700	8900	1200

Le SCoT poursuit l'objectif de rééquilibrage de la croissance du parc de logements en fonction de chaque infra-territoire :

- Boucles de la Seine : 10% de la production totale soit 120 logements sociaux
- Val de Seine : 19% de la production totale soit environ 230 logements sociaux
- Pôle urbain : 60% de la production totale soit 720 logements sociaux
- Plateau / Val d'Iton : 11% de la production totale, soit environ 130 logements sociaux

### La recherche d'un nouveau modèle de développement

Le nouveau modèle de développement devra se baser sur la recherche d'une gestion économe de l'espace, sur la mixité des formes urbaines. Il devra permettre d'optimiser les réserves foncières, de maintenir le rôle de centralité du pôle urbain et de rendre l'urbanisme de demain plus performant en matière de consommation d'espaces.

Ce scénario, par rapport aux tendances constatées, donne une place moins importante à la construction individuelle, notamment dans les secteurs ruraux. La consommation d'espace en sera amoindrie. Alors que le scénario de croissance tendancielle prévoyait l'urbanisation de 305ha (14,4logement à l'hectare), la consommation d'espace devrait s'élever à près de 210 ha dans le scénario « Ville compacte » (pour une moyenne à l'échelle du territoire de près de 15 logements à l'hectare).



### Les formes urbaines de demain

Répondre aux volontés des habitants : le logements individuels de préférence, avec un minimum d'espaces privatifs et d'espaces verts pour préserver l'intimité

...

Les collectivités ont tout intérêt à répondre à ces besoins croissants, d'une part pour diversifier le parc de logements et satisfaire toutes les catégories de population mais également pour satisfaire au principe de gestion économe de l'espace donc d'utilisation rationnelle des espaces non bâtis. La requalification et la densification dans les dents creuses sont alors privilégiées sur les extensions urbaines ; la densité revêt différentes formes suivant que l'on est en ville, en périphérie, en campagne, selon que l'on a affaire à une rénovation ou une construction.... L'on peut alors parler de logements intermédiaires (privatifs et individuels mais plus compact, avec des espaces communs à imaginer).



## Vers le développement de l'habitat intermédiaire

- 3 critères de bases sont retenus pour le SCoT :

### L'ESPACE

Présence de jardins, de terrasses ou de larges balcons, ou encore d'une entrée individuelle. Il doit offrir aux habitants un espace d'individualité.

### LA DENSITE

Une densité proche de 20 à 30 logements par hectare, qui peut atteindre ponctuellement sur des opérations de petits collectifs denses des chiffres de l'ordre de 50 voire 60 logements par hectare.

### LA FORME URBAINE

Une densification et une bonne intégration de l'opération. L'habitat intermédiaire doit proposer un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés.



- 3 formes d'habitat intermédiaire peuvent être favorisées :

### LES LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPEES

accolées, jumelées ou en bande (ce type d'habitat intermédiaire est le plus fréquent).

### LES PETITS COLLECTIFS

collectifs à faible volumétrie, maisons de ville ou villas urbaines.

### LES LOGEMENTS ISSUS DE LA REQUALIFICATION

issus de la requalification ou de la restructuration de certains bâtiments : fermes ou granges rénovées par exemple.

Ainsi, les **principes retenus par le SCoT et les sites et zones de développement prioritaires identifiés** sont les suivants :

#### 1°) Accélérer la reconversion des sites majeurs de renouvellement urbain

- Les extrémités de l'axe structurant Louviers - Val de Reuil formant les entrées d'agglomération du Bipôle
- Les îlots Thorel à Louviers

#### 2°) Hiérarchiser la mise en oeuvre des grands sites de développement urbain

- ZAC des Coteaux de Val de Reuil
- La ferme équestre à Val de Reuil
- Les coteaux des Oiseaux à Louviers et abords du quartier Maison Rouge
- Les coeurs de bourg de Pîtres, Le Manoir et La Haye Malherbe
- Les nombreuses poches d'extension identifiées dans les petites communes rurales

**Les incidences sur le fonctionnement du territoire permettent de renforcer le pôle urbain du SCoT. 60% du total de la croissance démographique sera ainsi concentré à proximité des emplois et services de Louviers, le Vaudreuil et Val de Reuil. Ce scénario permet de limiter la résidentialisation des zones rurales et les déplacements domicile-travail. Les réseaux de transport en commun pourront être développés de manière plus cohérente.**



## **2 JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE PAR LE PROJET DE SCOT**

---

## 2.1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LE DOG

### 2.1.1 Une planification inscrite dans les lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » et « Urbanisme et Habitat »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le Document d'Orientations Générales se construisent par rapport aux prescriptions législatives de la loi S.R.U. -Solidarité et Renouvellement Urbains- du 13 décembre 2000 et la loi U.H. -Urbanisme et Habitat- du 2 juillet 2003. Elles réforment le Code de l'Urbanisme et notamment les documents de planification au sein desquels figurent les schémas de cohérence territoriale qui succèdent aux schémas directeurs.

Les principes établis sont ceux du développement durable qui consiste à **satisfaire les besoins en développement tout en préservant les ressources et le cadre de vie pour les générations futures**. Dans ce cadre, le SCoT résulte de choix politiques en matière d'habitat, de développement économique, d'équipements, de gestion des déplacements et des mobilités et de prise en compte de l'environnement. Le projet prendra en compte les spécificités des infra-territoires confrontés à des problématiques diverses et présentera un schéma d'organisation spatiale du territoire.

Le PADD, pierre angulaire du projet de SCoT et le DOG, document de traduction opérationnelle du projet, veillent au respect des trois principes inscrit dans la loi :

**1 - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé**, le développement de l'espace rural, d'une part, et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

**2 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics ;

**3 - Une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le présent chapitre a pour objectif de justifier du respect de ces principes dans le SCoT Seine Eure Forêt de Bord.

## 2.1.2 Affirmer son rang et son rôle dans l'espace régional Rouennais

Le SCoT Seine Eure Forêt de Bord entend asseoir sa place au sein d'un espace géographique nouveau, fruit du mécanisme de métropolisation en cours, la Région Urbaine Rouennaise, se traduisant par un accroissement des échanges et l'exigence de mise en oeuvre à l'horizon du SCoT d'une mobilité métropolitaine durable.

Dans cette optique que le PADD fait sien plusieurs projets structurants le concernant et d'importance nationale et prévoit de devenir un nœud du réseau d'échange du Val de Seine :

- le **projet de plate-forme logistique trimodale** (route-rail-fleuve) sur la confluence Andelle-Seine en lien avec la montée en charge de Port 2000. Ce projet majeur s'inscrit dans une démarche de Haute Performance Environnementale (0 nuisances sur l'environnement résidentiel, intégration paysagère optimale, désenclavement routier par nouveau franchissement de Seine, minimal d'efficacité économique fixé à 20 emplois à l'hectare)
- la **réouverture de la voie ferrée Rouen-Louviers-Evreux** perçue comme un mode de transport métropolitain, et faiblement émissif en matière de GES,
- une **nouvelle liaison routière vers l'A13 à forte intégration environnementale** souhaitée par l'Etat, permettant le désenclavement de la plaine de l'Andelle et renforçant le statut du SCoT Seine Eure Forêt de Bord comme noeud d'échange du Val de Seine Normand.

Ainsi programmé à l'horizon de sa mise en oeuvre, le SCoT Seine Eure Forêt de Bord se donne les moyens d'affirmer son statut de carrefour entre la Métropole Rouennaise. Cette perspective est soumise à deux grands principes défendus par le SCoT :

- **l'intensification des capacités d'échanges avec la métropole régionale.**

Le SCoT poursuit les objectifs suivants : **reconnaître l'opportunité d'une nouvelle liaison vers l'A13 sur le territoire**, mais **conditionner sa réalisation à une insertion et évaluation environnementale** mutuelle et partagée entre l'autorité compétente de cette infrastructure et l'ensemble des acteurs du SCoT Seine Eure Forêt de Bord, **renforcer le réseau ferré régional** en actant la réouverture de la voie ferrée entre Rouen - Louviers et Evreux sur les emprises existantes ou des segments nouveaux dans l'esprit d'une ligne de transport compatible dans ses traversées d'agglomérations et de villages avec la proximité de zones résidentielles, **conditionner la pénétrante d'Elbeuf, dans le respect des sites Natura 2000 et des espaces agronomiques de haute qualité** du Val de Seine et des hameaux du plateau et au respect ou au rétablissement des corridors écologiques définis par le SCoT et programmer la seconde phase (section Est) du contournement de Pont de l'Arche.

- **la nécessité de développer un réseau de transports collectifs à la hauteur des ambitions locales.**

Le SCoT prévoit **d'organiser un réseau d'agglomération autour de l'axe structurant et de deux pôles d'échange** : la gare de Val de Reuil et la place Ernest Thorel à Louviers, et de **favoriser l'imbrication de tous les réseaux de transport en commun permettant d'ouvrir le territoire sur les centralités voisines** et en assurant le développement des liaisons TC entre le pôle urbain central et les centralités secondaires : Pont de l'Arche – Igoville, St Pierre -Saint Etienne – Andé, Acquigny, La Haye Malherbe-Montaure.

### 2.1.3 La satisfaction des besoins d'habitat et l'engagement pour la mixité sociale et fonctionnelle comme facteurs d'équilibre du territoire

Le SCoT se donne pour objectif de conduire et de mettre en cohérence les politiques contribuant au développement solidaire et durable du territoire. Le logement est un pivot essentiel de cette politique. Le projet met également en avant la nécessité de diversifier les modes d'habiter pour répondre à tous les besoins. La réussite du SCoT passera par :

- **l'adaptation de la taille des logements aux nouvelles configurations des familles** en impulsant sur tout le territoire la diversification de l'habitat
- la **prise en compte des effets du vieillissement** de la population en offrant des produits d'habitat mieux adaptés aux besoins des personnes âgées et plus proches des équipements publics, et commerces de la centralité.

Le PADD et le DOG prévoient :

- le **maintien d'un parc public de logements aidés de qualité**. En confortant le parc public sur l'ensemble du territoire, et répartissant mieux l'effort de production de logements entre le Pôle urbain Centre et les centralités secondaires,
- le **maintien à l'horizon 2020, de la part actuelle de logements aidés** (environ 30% du parc total) ce qui revient à créer au moins 1200 nouvelles unités sur les 4500 prévus au total.
- la **promotion d'un urbanisme de qualité** permettant de mieux programmer les opérations de logements en réponse aux besoins des résidents, afin de limiter la consommation d'espaces (promotion de formes urbaines plus denses) et les déplacements, notamment les navettes domiciles-travail (recherche d'un meilleur équilibre territorial dans la répartition habitat-emplois).
- la **constitution d'un axe Louviers-Val de Reuil, véritable pôle urbain d'équilibre du territoire**. Le SCoT prévoit de renforcer cet axe structurant (en accompagnant la croissance et la production de logements par l'implantation d'équipements publics et de services) notamment en axant le développement sur les secteurs stratégiques (Route des Falaises, Route de la Fringale et en renouvellement urbain, sur la Rue du 11 Novembre et l'entrée Est de Louviers, et enfin sur l'entrée de Val de Reuil).
- **l'organisation de l'urbanisation sur les zones connexes à l'axe structurant** : en structurant le développement de la Route des villages, reliant Incarville au Vaudreuil dans le respect de son tissu urbain villageois, en favorisant l'émergence de nouvelles centralités dans les zones à urbaniser (promotion de l'habitat intermédiaire, développement des espaces publics et des commerces de proximité), en aménageant de la ZAC des Coteaux à Val de Reuil, en connectant le secteur de la gare de Louviers au centre-ville et de redynamisant le secteur de la gare de Val de Reuil.
- **l'organisation des pôles d'équilibre complémentaires au pôle urbain principal**. Le SCoT prévoit de conforter les pôles d'équilibre suivants : Pont de l'Arche – Igoville, St Pierre -Saint Etienne – Andé, Acquigny, La Haye Malherbe – Montaure, de créer les conditions d'une véritable proximité habitat-emplois-services et de maîtriser le développement urbain dans les communes rurales (en veillant à conforter prioritairement les bourgs et en privilégiant l'urbanisation dans les dents creuses afin de préserver le caractère rural villageois et la trame paysagère héritée).

En accompagnement au développement de la croissance démographique, le SCoT souhaite conserver son dynamisme et son attractivité territoriale en diversifiant les moteurs de sa croissance économique.

Le PADD et le DOG prévoient :

- de **demeurer un territoire économique dynamique**. Le SCoT souhaite maintenir un taux d'emplois au moins égal à l'existant, en misant sur le développement des filières de la chimie, biologie, pharmacie, et logistique et en portant une véritable politique d'animation du territoire (services et amélioration des infrastructures des zones d'activités),
- **d'organiser le développement économique au sein de deux types de zones** : 1°) les zones d'activités stratégiques : Ecoparcs, Bosc-Hetrel, plate forme multimodale,... situées aux portes du territoire, et pour lesquelles le SCoT prévoit d'organiser le développement de leur multi-modalité et 2°) les zones d'activités urbaines : insérées dans le tissu urbain et à proximité des pôles de vie, elles sont destinées à accueillir une économie dite résidentielle.
- de **développer le tissu de petites entreprises**. Le SCoT adopte une stratégie économique qui passe également par la mise en place de mesures permettant un développement économique endogène, qui protège et valorise le tissu des petites entreprises locales (soutien à la formation, garantie d'un haut niveau de services dans les zones d'activités, accompagnement et retour à l'emploi).
- de **renforcer le secteur commercial et contrôler son développement**. Le SCoT s'engage à mettre en place une réglementation précise pour l'implantation des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>, à choisir l'implantation des grands équipements commerciaux au sein des centres existants et refuser la réalisation de nouvelles unités en dehors des espaces agglomérés centraux, à conforter les pôles commerciaux des centres-villes de Louviers et de Pont de l'Arche, à créer une centralité commerciale dans le centre-ville de Val de Reuil et à organiser le stationnement et l'accessibilité autour de ces centralités.
- de **pérenniser les espaces agricoles viables économiquement** et de **valoriser les filières agricoles biologiques**. Le SCoT se fixe comme objectifs d'encourager le développement de circuits courts, de protéger le maraîchage du Val de Seine, d'identifier les espaces agronomiques à forte potentialité et de les protéger de toute urbanisation, de valoriser économiquement les espaces boisés, à travers notamment les activités de la sylviculture, de gérer dans le long terme les limites entre les activités agricoles et l'urbanisation et d'atteindre et localiser sur le long terme 6% de la Superficie Agricole Utile à l'agriculture biologique, en lien avec les Objectifs du Grenelle de l'Environnement

### 2.1.4 Une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation des ressources naturelles et paysagères, la prise en compte des risques et des nuisances

La protection de l'environnement est inscrite comme une condition de réussite du développement durable du territoire. Le territoire s'engage à défendre et à mettre en valeur ses richesses environnementales et patrimoniales. Cette volonté s'exprime par plusieurs objectifs :

- la **mise en place de mesures de sauvegarde et de gestion de la biodiversité** dans les nombreux espaces écologiques, (forêts, vallées,...).
- une **protection accrue de toutes les ressources naturelles** et l'investissement dans les nouvelles technologies environnementales,
- la **reconnaissance et la mise en valeur du patrimoine paysager et culturel** du territoire.

Ces actions doivent poser les bases d'un développement harmonieux et respectueux des grands équilibres naturels et patrimoniaux qui régissent le territoire.

Le PADD et le DOG prévoient :

- de **fixer de nouvelles limites à l'urbanisation** afin de préserver les différents types d'espaces naturels de grande valeur écologique, plus ou moins sensibles ou fragilisés. Le SCoT s'engage également à préserver des espaces interstitiels entre les zones urbanisées pour conserver les couloirs de migration entre les grands ensembles naturels : plateaux, coteaux et vallées. Les espaces collinaires du Val de Seine et du Val de l'Eure doivent à ce titre être protégés.
- de **valoriser le cadre de vie**. Le SCoT propose de valoriser les tronçons les plus naturels des grandes vallées en préservant les zones humides et le patrimoine naturel lié à la présence de l'eau (les zones humides inondables, les alignements d'arbres le long des berges). Les haies et les bosquets ayant une fonctionnalité environnementale ou paysagères seront également préservées. Le projet invitera également les documents d'urbanisme à mettre en œuvre des moyens permettant la sauvegarde des édifices culturels et culturels, du patrimoine rural (corps de ferme), du patrimoine historique.

- 
- **de mettre en oeuvre une politique volontariste pour la protection de l'eau.** Le SCoT propose de renforcer la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable (en diversifiant les ressources et en protégeant les captages d'eau potable), de limiter les pollutions industrielles, domestiques et agricoles (en assurant des modes d'assainissement adaptés et des pratiques respectueuses des sites et paysages), de conserver le rôle des zones humides (rôle d'épuration et de régulation des eaux) et en assurant la valorisation des eaux pluviales.
- **de réussir le pari de la diversification énergétique.** Le SCoT promeut le développement de quartiers plus durables (économiques en énergie et peu consommateurs d'espaces, utilisation de la bonification des droits à construire), soutient le développement des énergies renouvelables (développement des réseaux de chaleur urbains, des ressources locales) et promeut la maîtrise de la demande énergétique pour limiter les consommations et favoriser les gestes éco-citoyens.
- **de protéger les habitants contre les risques et les nuisances** (pollutions de l'air, sonores...) en prenant en compte les plans de prévention des risques majeurs et en planifiant un urbanisme plus cohérent à proximité des sites industriels et des infrastructures bruyantes.

## **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](http://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](http://www.citadia.com)