



PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019
Modification n°1 approuvée le 27 janvier 2022
Modification n°2 approuvée le 29 juin 2023
Modification n°3 approuvée le 22 février 2024
Modification n°4 approuvée le 27 février 2025
Modification n°5 approuvée le 05 février 2026

Modification simplifiée n°1 approuvée le 25 septembre 2025
Mise en compatibilité n°1 approuvée le 20 octobre 2022
Mise en compatibilité n°2 approuvée le 11 juillet 2024

Le président,
Bernard Leroy

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

5e. OAP thématique commerciale



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
A. Les fondements de la stratégie d'aménagement commercial de la CCEMS	5
1. Répondre à davantage de besoins de consommation sur la CCEMS	5
2. Affirmer une priorité au maintien et au renforcement des commerces dans les centralités urbaines et villageoises	6
3. Mettre chaque nouveau m ² commercial au service d'une montée en qualité de l'offre et des pôles marchands.....	7
4. Encourager un maillage « intelligent » de l'offre commerciale à l'échelle de la CCEMS	7
B. Champ d'application des OAP commerciales et articulation avec le règlement et le zonage	11
1. Activités et destinations dans le champ d'application des OAP commerciales .	11
2. Les modes de création et de gestion des surfaces commerciales.....	11
3. L'articulation des OAP commerciales avec le règlement du PLUi	12
3.1 Les destinations, usages du sol et nature d'activité	12
3.2 Délimitation des zones commerciales	12
3.3 Les linéaires commerciaux protégés	12
4. Définitions.....	12
C. Orientations.....	15
1. Localisations préférentielles des commerces et principes associés	15
2. Vocation des localisations préférentielles	16
2.1 Réserver les localisations de périphérie au commerce peu compatible avec une implantation en tissu urbain.....	16
2.2 Hiérarchiser les localisations préférentielles en leur donnant une vocation	17
3. Orientations relatives à la qualité des équipements commerciaux	19
4. Périmètres des secteurs de localisations préférentielles.....	20
4.1 Localisations de centralité.....	20
4.2 Localisations de périphérie.....	24
D. ANNEXE	27



1. Définition des typologies d’activités27

A. Les fondements de la stratégie d'aménagement commercial de la CCEMS

Les élus de la CCEMS ont affirmé des objectifs forts en matière d'aménagement commercial dans le PADD du PLUi valant SCoT. Cette stratégie d'aménagement commercial se décline dans les pièces réglementaires du PLUi (règlement et zonage), et dans les orientations d'aménagement et de programmation commerciales. La stratégie a été élaborée au regard des objectifs énoncés au L. 141-16 du code de l'urbanisme, de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Les fondements de cette stratégie sont énoncés ci-dessous.

1. Répondre à davantage de besoins de consommation sur la CCEMS

Le diagnostic a mis en évidence une couverture partielle des besoins de consommations à l'échelle de la CCEMS :

- *55% de la dépense alimentaire des ménages résidant sur la CCEMS est réalisée dans les commerces de la CCEMS. Les comportements d'achats sont cependant distincts entre le Nord de la CCEMS, avec des commerces qui parviennent à retenir environ 70% des dépenses alimentaires, et le Sud de la CCEMS avec moins de 5% des dépenses des ménages résidant sur ce secteur réalisées sur le même secteur.*
- *La rétention des dépenses sur le territoire est ensuite variable selon les familles de produits. Elle atteint 49% pour le secteur santé beauté, 42% pour l'équipement de la maison, 34% pour la culture et les loisirs et 32% pour l'équipement de la personne.*
- *La majeure partie des besoins de consommation est donc satisfaite sur les pôles concurrentiels, notamment les équipements situés sur Vernon, Evreux, Louviers et St Marcel.*

Parallèlement à ces constats, la CCEMS connaît une croissance démographique relativement forte induisant une augmentation des besoins de consommation. Entre 2006 et 2014, la population a connu une évolution de 1,3% par an en moyenne.

Objectifs :

- conforter l'offre commerciale pour répondre aux nouveaux besoins de consommation générés par la croissance démographique,
- réduire l'évasion commerciale et les déplacements liés aux achats en encourageant une diversification de l'offre commerciale, et une différenciation à travers la qualité des produits et concepts proposés et leur adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs (recherche de proximité, de qualité, de traçabilité, de qualité de services).

2. Affirmer une priorité au maintien et au renforcement des commerces dans les centralités urbaines et villageoises

Le diagnostic a mis en évidence un déficit d'attractivité du centre-ville de Gaillon. Il se place au quatrième rang des pôles commerciaux de la CCEMS en termes de chiffre d'affaires, derrière les 3 pôles périphériques, et ne représente que 14% du chiffre d'affaires des commerces de la CCEMS. Il connaît un taux de vacance de 9%, et une dévitalisation marquée du haut de la rue du Général de Gaulle avec un taux de vacance de 19% sur ce secteur. Les réflexions en cours autour de la revalorisation du château de Gaillon et de ses abords constituent une opportunité pour engager une démarche de revitalisation du centre-ville.

A l'échelle de la CCEMS, les indicateurs de santé du commerce de proximité témoignent d'une offre peu dense et fragilisée :

- la densité en commerces de proximité est relativement faible (3 commerces pour 1 000 habitants contre 6 à l'échelle départementale et nationale),
- le taux de commercialité¹ (21%) montre une offre davantage tournée vers les services que les constats à l'échelle de l'Eure (taux de commercialité de 27%) et à l'échelle nationale (28%).

Cette offre de proximité est principalement concentrée dans les centralités urbaines et villageoises, et permet de disposer d'un maillage sur les besoins du quotidien. Les principales centralités commerciales sont Aubevoye, La-Croix-St-Leufroy, Autheuil-Authouillet et Courcelles-sur-Seine. L'offre est organisée de façon linéaire le long des voies départementales qui traversent chacun de ces centres-bourgs et génèrent un flux profitable aux commerces (dans une moindre mesure pour Aubevoye, la commune bénéficiant d'une voie de contournement limitant le flux en centre-bourg). Cela est particulièrement vrai pour les centres-bourgs de Courcelles-sur-Seine et Autheuil-Authouillet traversés par la D316 (et la D 836 pour Autheuil-Authouillet). Les commerces bénéficient d'aménagements globalement fonctionnels (stationnements à proximité des commerces, traversées sécurisées...), mais d'un cadre urbain peu qualitatif et peu profitable à l'attractivité des polarités (aménagements vieillissants, absence de mobilier urbain, ambiance d'achat peu agréable).

Objectifs :

- Renforcer et diversifier l'offre en centre-ville de Gaillon et l'affirmer comme pôle majeur de la CCEMS,

¹ Le taux de commercialité est la part des commerces (alimentaires, d'équipement de la personne, d'équipement de la maison et de culture-loisirs) dans le nombre total d'activités (incluant les services et les cafés hôtels restaurants).

- Créer les conditions du maintien et du développement des commerces et des services dans les centralités à travers des règles d'urbanisme favorables et des aménagements adaptés,
- Mettre en place une politique de soutien aux activités commerciales, artisanales et de services dans ces lieux,
- Maitriser le développement périphérique dans une optique de complémentarité centre-périphérie.

3. Mettre chaque nouveau m² commercial au service d'une montée en qualité de l'offre et des pôles marchands

Le diagnostic a mis en évidence un déficit qualitatif des équipements et pôles commerciaux de périphérie. Ce déficit est marqué sur des aspects tels que la végétalisation des sites commerciaux, leur insertion paysagère, la qualité architecturale des bâtiments. Il est également notable sur les équipements eux-mêmes, qui de par leur ancienneté, ne répondent pas aux nouvelles attentes des consommateurs et peuvent connaître un déficit d'attractivité par rapport à des équipements situés sur des pôles concurrentiels. Les pôles périphériques de Val d'Hazey sont en revanche très accessibles en modes doux et directement connectés aux infrastructures modes doux de la commune d'Aubevoye.

Objectifs :

Les nouveaux développements d'équipements commerciaux doivent être mis au service :

- de l'amélioration des concepts commerciaux pour mieux répondre aux attentes des consommateurs,
- de la montée en qualité des pôles commerciaux sur le plan environnemental, architectural et paysager.

Ces objectifs impliquent de travailler essentiellement sur les pôles commerciaux existants, et excluent la création de nouveau pôle commercial structurant.

4. Encourager un maillage « intelligent » de l'offre commerciale à l'échelle de la CCEMS

L'armature commerciale de la CCEMS est organisée autour :

- *D'une polarité commerciale principale autour de Gaillon – Le Val d'Hazey, qui rayonne à l'échelle de la CCEMS et permet de satisfaire les besoins quotidiens (commerce de proximité, hebdomadaires (grandes et moyennes surfaces alimentaires) et certains besoins plus occasionnels (bricolage, jardinage, équipement de la personne). L'offre commerciale est organisée autour du centre-ville de Gaillon (pôle principal de centralité), des pôles principaux de périphérie et d'un pôle secondaire de périphérie.*
- *De deux pôles de proximité diversifiés tournés vers la satisfaction des besoins quotidiens, accueillant plus de 10 activités dont 4 à 5 commerces dominés par l'alimentaire. Ces pôles disposent d'une offre de proximité relativement complète intégrant notamment l'ensemble des commerces de base alimentaires. Il s'agit du centre-bourg de Le Val d'Hazey et du centre-bourg de La-Croix-Saint-Leufroy.*

- De deux pôles de proximité proposant une réponse partielle aux besoins quotidiens de la population, à travers une offre commerciale et de services de 6 à 7 activités. Il s'agit de Courcelles-sur-Seine et Authueil-Authouillet.
- De pôles dits « de dépannage » qui accueillent une activité commerciale ponctuelle.

Parallèlement à cette armature commerciale, le PLUi définit une armature urbaine identifiant des pôles principaux (Gaillon – Le Val d'Hazey) et des pôles secondaires (Clefs-Vallée-d'Eure, Courcelles-sur-Seine et St-Aubin-sur-Gaillon). Ces pôles jouent un rôle structurant en termes d'accueil d'équipements, d'activités économiques et de nouveaux habitants.

Objectifs :

Développer une stratégie différenciée selon les types d'achats ², pour encourager un « maillage intelligent » de l'offre commerciale et rationaliser les déplacements liés aux achats :

- Encourager une évolution de l'offre sur les achats réguliers différenciée selon les secteurs et les niveaux de pôles :
 - **Apporter une desserte la plus fine possible sur les achats quotidiens, au plus près des lieux d'habitation.** Encourager pour cela le maintien voire le développement d'une offre de première nécessité sur l'ensemble des communes de la CCEMS, au cœur des bourgs. Encourager également le développement de formes de commerce alternatives dans les secteurs sur lesquels une offre sédentaire « classique » n'est pas viable (marchés, tournées, commerces collaboratifs, commerces mutualisés...).
 - **Conforter l'offre présente sur les pôles principaux de l'armature urbaine (Gaillon et Le Val d'Hazey)** de manière modérée dans un double objectif : répondre aux nouveaux besoins générés par la croissance démographique et moderniser les équipements existants.
 - **Rendre possible le confortement et la diversification de l'offre sur les pôles secondaires de l'armature urbaine**, notamment Courcelles-sur-Seine, de manière à satisfaire davantage de besoins de consommation et répondre à la croissance démographique plus soutenue sur ces pôles.
 - **Renforcer l'attractivité des marchés, notamment du marché de Gaillon**, de manière à toucher une clientèle plus large (actifs notamment), à s'inscrire dans la dynamique de valorisation des abords du château et à générer davantage de retombées économiques sur les commerces sédentaires.
- **Sur la vallée d'Eure, la stratégie retenue met au premier plan le maintien du tissu commercial de proximité pour répondre au mieux aux besoins de proximité des habitants**, plutôt que la captation de flux de passage via un équipement pouvant induire des risques forts de fragilisation du tissu commercial de l'un ou l'autre des bourgs. Il s'agit de favoriser le maintien et le renforcement des commerces et services proposés dans les deux bourgs et en conséquence des distances réduites pour accéder à une offre de première nécessité dans la vallée d'Eure. En ce sens, la stratégie prévoit de maîtriser le dimensionnement des

² La définition des typologies d'activités utilisées est disponible en annexe de ce document.

équipements commerciaux qui pourront se développer sur ces bourgs et d'encourager un positionnement complémentaire de ces deux bourgs :

- Diversité du commerce de proximité et positionnement qualitatif différenciant sur La-Croix-Saint-Leufroy (Bio, produits locaux, produits de qualité...),
- Positionnement plus généraliste sur Autheuil-Authouillet à travers une offre alimentaire de dimensionnement maîtrisé (supérette). Encourager la diversification de l'offre sur les achats occasionnels (bricolage, jardinage, équipement de la personne, produits culturels...) dans une logique de concentration sur les pôles les plus structurants, pôles principaux et secondaires de l'armature commerciale.
- **Encourager la diversification de l'offre sur les achats occasionnels (bricolage, jardinage, équipement de la personne, produits culturels...)** dans une logique de concentration sur les pôles les plus structurants, pôles principaux et secondaires de l'armature commerciale.

B. Champ d'application des OAP commerciales et articulation avec le règlement et le zonage

1. Activités et destinations dans le champ d'application des OAP commerciales

Les dispositions des présentes OAP s'appliquent en premier lieu **aux commerces, aux services commerciaux, ainsi qu'aux activités artisanales assimilables à des équipements commerciaux**, notamment l'artisanat alimentaire et de production destinée à la vente aux particuliers (artisanat de bouche, métiers d'art de type fleuristes, services commerciaux de type coiffeur, cordonnier, ...).

Ces activités s'inscrivent dans la **sous-destination "Artisanat et commerce de détail"**, telle que prévue à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des présentes OAP s'appliquent également aux établissements industriels ou d'exploitation agricole dès lors qu'ils intègrent une surface commerciale répondant à l'une des conditions suivantes :

- la surface commerciale représente 20 % ou plus de la surface de plancher totale de l'activité,
- la surface commerciale représente 200 m² ou plus.

2. Les modes de création et de gestion des surfaces commerciales

Les OAP commerciales distinguent les cas suivants :

- Création d'un nouveau commerce : il s'agit des opérations de création de surface commerciale, soit par construction d'un bâtiment (entièrement ou partiellement à destination commerciale), soit par changement de destination total ou partiel d'un bâtiment existant.
- Installation d'un nouveau commerce : implantation d'un commerce à la place d'un autre commerce par modification d'enseigne.
- Modification de commerces existants : il s'agit des opérations de réhabilitation ou d'extension limitée (10% au maximum de la surface vente existante) menées sur des commerces existants.

- Subdivision de commerces existants : il s'agit des opérations de création d'une unité commerciale dans une partie d'un bâtiment à usage commercial.

3. L'articulation des OAP commerciales avec le règlement du PLUi

3.1 Les destinations, usages du sol et nature d'activité

Le règlement du PLUi conditionne, dans ses dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité, la création, l'installation, la modification et la subdivision de commerces au respect des orientations du présent document.

3.2 Délimitation des zones commerciales

Les documents graphiques du PLUi délimitent, en cohérence avec les OAP commerciales, les zones d'activité économique ou secteurs de zone d'activité à vocation commerciale (zone Uzc). Dans ces zones, le règlement du PLUi conditionne, dans ses dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité, la création, l'installation, la modification et la subdivision de commerces au respect des orientations du présent document.

Dans les autres zones d'activité économique ou secteurs de zones d'activité économique, le règlement du PLUi autorise, dans ses dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité, les sous-destinations artisanat et commerce de détail, ainsi que les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle à la condition que celle-ci restent à l'état « d'accessoire » pour une activité autorisée, tout en limitant leur surface de plancher.

3.3 Les linéaires commerciaux protégés

Les documents graphiques du PLUi identifient des linéaires commerciaux protégés au titre de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme. Ces dispositions constituent un outil de mise en œuvre de la stratégie d'aménagement commerciale exposée au 1 du présent document et énoncée dans le PADD.

4. Définitions

Ensemble commercial :

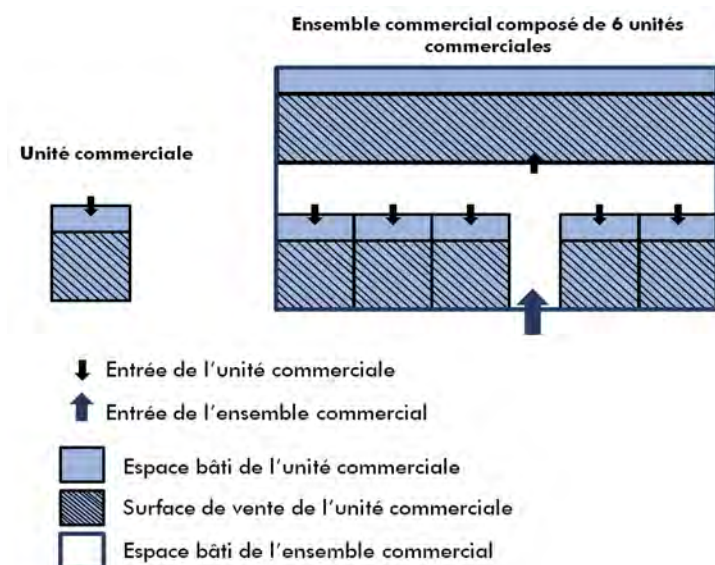
Conformément à l'article L752-3 du Code du Commerce, sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation (création de services collectifs, utilisation habituelle de pratiques et publicités commerciales communes, etc.)

- soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

Unité commerciale :

L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales (cf. schéma ci-dessus).



Surface de vente (mesurée en m²) :

La surface de vente comprend l'espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, l'espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, ainsi que l'espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris dans la surface de vente : les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont également exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

(Source : II-A du chapitre 1 de la circulaire du 16 janvier 1997, la loi 96-1181 du 30 décembre 1996).

C. Orientations

Conformément aux articles L. 141-16 et L. 141-17 du code de l'urbanisme, le présent chapitre précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Il peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

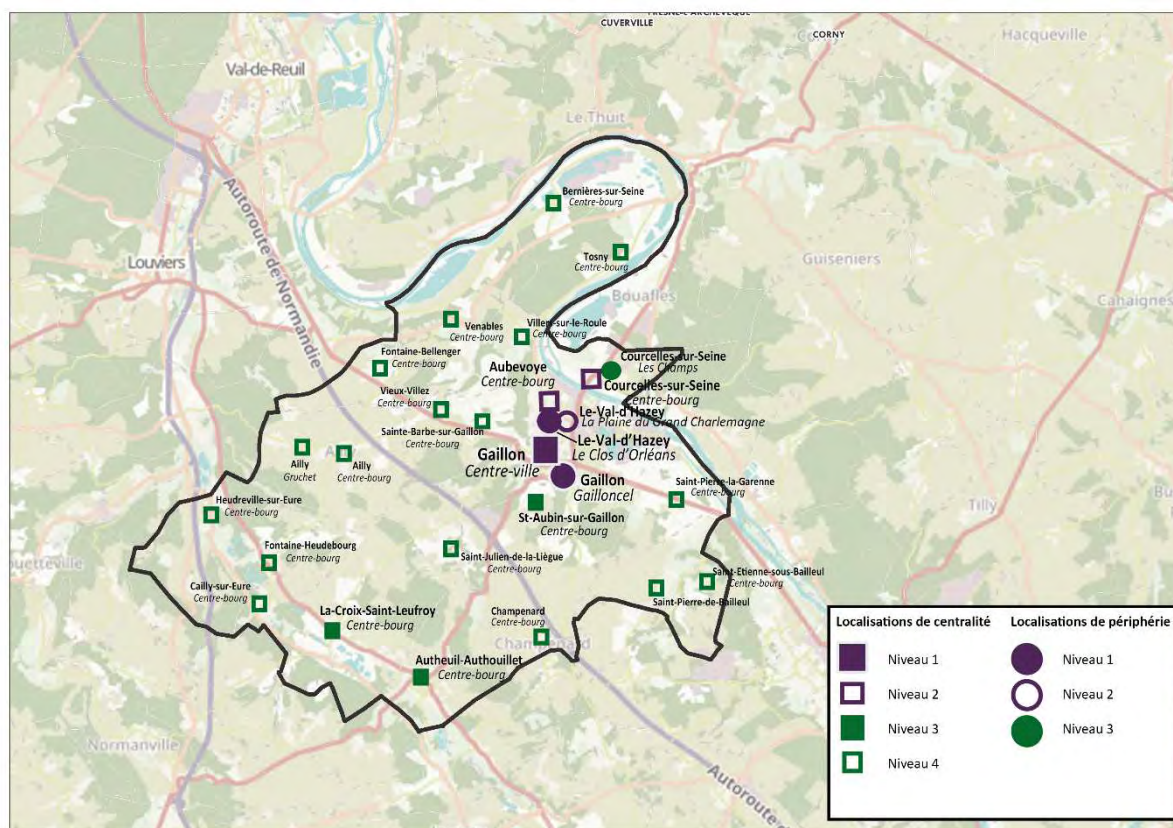
Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

1. Localisations préférentielles des commerces et principes associés

La carte ci-dessous identifie les localisations préférentielles des commerces de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine. Elles sont de deux types :

- Les localisations de centralité : ce sont les secteurs commerciaux actuels ou en devenir des centres-villes et centres-bourgs des communes de la CCEMS.
- Les localisations de périphérie : ce sont les secteurs accueillant des équipements commerciaux existants ou en devenir qui ne sont pas dans les localisations de centralité.

Localisations préférentielles des commerces :



Les localisations de centralité et de périphérie identifiées dans la carte ci-dessus constituent les lieux préférentiels pour la création et l'installation de nouveaux commerces, et la subdivision de commerces existants. La subdivision de commerces existants est soumise à conditions dans les localisations de périphérie (cf. chapitre 3.2).

La création et l'installation de nouveaux commerces, ainsi que la subdivision de commerces existants sont interdites en dehors des localisations préférentielles.

La modification de commerces existants est autorisée dans ou hors localisations préférentielles.

2. Vocation des localisations préférentielles

2.1 Réserver les localisations de périphérie au commerce peu compatible avec une implantation en tissu urbain

Les localisations de périphérie n'ont pas vocation à accueillir l'implantation de nouveaux commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (soit environ 450 m² de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente.

Les ensembles commerciaux de ce type existants en localisation de périphérie à la date d'approbation du PLUi valant SCoT peuvent bénéficier d'une extension limitée³, uniquement dans un objectif de modernisation des équipements commerciaux existants.

La subdivision de commerces existants en localisations de périphérie est autorisée sous condition de ne pas aboutir à la création de nouvelles unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente (soit environ 450 m² de surface de plancher).

2.2 Hiérarchiser les localisations préférentielles en leur donnant une vocation

Dans les localisations préférentielles, la création et l'installation de nouveaux commerces, ainsi que la subdivision et l'extension de commerces existants, s'effectuent en compatibilité avec les orientations sur la vocation des localisations préférentielles édictées ci-dessous :

- La **localisation de centralité de niveau 1** a vocation à accueillir des commerces répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers,
- Les **localisations de centralité de niveau 2** ont vocation à accueillir des commerces répondant à des achats quotidiens et hebdomadaires,
- Les **localisations de centralité de niveau 3** ont vocation à accueillir des commerces répondant à des achats quotidiens et hebdomadaires, dans la limite de 300 m² de surface de vente (soit 450 m² de surface de plancher) par unité commerciale,
- Les **localisations de centralité de niveau 4** ont vocation à accueillir des commerces répondant à des achats quotidiens, dans la limite de 100 m² de surface de vente (soit 200 m² de surface de plancher) par unité commerciale.
- Les **localisations de périphérie de niveau 1** ont vocation à accueillir des commerces répondant à des achats occasionnels lourds dans la limite de 4 000 m² de surface de vente couverte (soit 5 000 m² de surface de plancher) par unité commerciale, et des achats exceptionnels dans la limite de 800 m² de surface de vente (soit 1 000 m² de surface de plancher) par unité commerciale. L'extension des commerces existants répondant à des achats hebdomadaires est admise dans la limite de 3 000 m² de surface de vente totale après extension (soit 4 500 m² de surface de plancher) par unité commerciale. L'extension des commerces existants répondant à des achats occasionnels légers est admise dans la limite de 1 200 m² de surface de vente totale après extension (soit 1 500 m² de surface de plancher) par unité commerciale.
- La **localisation de périphérie de niveau 2** a vocation à accueillir des commerces répondant à des achats occasionnels lourds dans la limite de 3 000 m² de surface de vente couverte (soit 3 750 m² de surface de plancher) par unité commerciale, et des achats exceptionnels dans la limite de 800 m² de surface de vente (soit 1 000 m² de surface de plancher) par unité commerciale. L'extension des commerces existants répondant à des achats hebdomadaires est admise dans la limite de 1 500 m² de surface de vente totale après extension (soit 2 400 m² de surface de plancher) par unité commerciale. L'extension des commerces existants

³On entend par extension limitée une augmentation maximale du nombre d'unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente de l'ordre de 10% du nombre d'unités commerciales existantes à la date d'approbation du PLUi valant SCoT.

répondant à des achats occasionnels légers est admise dans la limite de 1 200 m² de surface de vente totale après extension (soit 1 500 m² de surface de plancher) par unité commerciale.

- La **localisation de périphérie de niveau 3** a vocation à accueillir préférentiellement la relocalisation de surfaces commerciales existantes répondant à des achats hebdomadaires, dans la limite de 1 500 m² de surface de vente (soit 2 400 m² de surface de plancher) par unité commerciale. Les conditions d'implantation spécifiques à cette localisation sont précisées dans le chapitre 3.4.

Tableaux de synthèse de la vocation des localisations de centralité

Niveau armature urbaine	Localisation préférentielle	Localisation	Commerce < 300 m ²	Commerce > 300 m ²			
				Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Pôle principal	Niveau 1	Gaillon - Centre-ville					
	Niveau 2	Le Val d'Hazey (Aubevoye) – Centre-bourg					
Pôle secondaire	Niveau 2	Courcelles-sur-Seine – Centre-bourg					
	Niveau 3	Clef Vallée d'Eure (La-Croix-St-Leufroy) – Centre-bourg, Saint-Aubin-sur-Gaillon – Centre-bourg		300 m ² (450 m ²)			
	Niveau 4	Clef-Vallée-d'Eure (Ecardenville et Fontaine)	100 m ² (200 m ²)				
Village	Niveau 3	Autheuil-Authouillet		300 m ² (450 m ²)			
	Niveau 4	Heudreville-sur-Eure, Saint-Pierre-de-Bailleul, Saint-Pierre-la-Garenne, Ailly (centre-bourg et hameau du Gruchet), Cailly-sur-Eure, Saint-Julien-de-la-Liègue, Champenard, Fontaine-Bellenger, Villers-sur-le-Roule, St-Etienne-sous-Bailleul, Le Val d'Hazey (Sainte-Barbe-sur-Gaillon et Vieux-Ville), Les-Trois-Lacs (Venables, Bernières-sur-Seine, Tasny)	100 m ² (200 m ²)				

- Les valeurs dans le tableau sont exprimées en surface de vente couverte maximale par « unité commerciale » (et surface de plancher).

Localisation **préférentielle** pour la création, l'installation de nouveaux commerces, et l'extension des commerces existants, dans le respect des plafonds indiqués.

Localisation **non préférentielle** pour la création et l'installation de nouveaux commerces. Extension des commerces possible dans le respect des plafonds indiqués.

Tableau de synthèse de la vocation des localisations de périphérie

Niveau armature urbaine	Localisation préférentielle	Localisation	Commerce de proximité (< 300 m ²)	Commerce > 300 m ²			
				Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Pôle principal	Niveau 1	Gaillon – Zone commerciale de Gailloncel		3 000 m ²	4 000 m ²	1 200 m ²	800 m ²
		Aubevoye – Zone Le Clos d'Orléans		3 000 m ²	4 000 m ²	1 200 m ²	800 m ²
	Niveau 2	Aubevoye – Zone commerciale de la Plaine du Grand Charlemagne		1 500 m ²	3 000 m ²	1 200 m ²	800 m ²
Pôle secondaire	Niveau 3	Courcelles-sur-Seine – Les Champs		1 500 m ²			

- Les valeurs dans le tableau sont exprimées en surface de vente couverte maximale par « unité commerciale »

Localisation **préférentielle** pour la création, l'installation de nouveaux commerces, et l'extension des commerces existants, dans le respect des plafonds indiqués.

Localisation **non préférentielle** pour la création de nouveaux commerces. L'installation de nouveaux commerces est autorisée. L'extension des commerces est autorisée dans le respect des plafonds indiqués.

Localisation **préférentielle sous conditions**.

3. Orientations relatives à la qualité des équipements commerciaux

Les créations et installations de nouveaux commerces, mais également les extensions de commerces existants dans les localisations de périphérie s'inscrivent dans un objectif d'amélioration qualitative des pôles existants. A ce titre, les autorisations d'exploitation commerciale (AEC) sont délivrées en compatibilité avec cet objectif, notamment au regard des critères suivants :

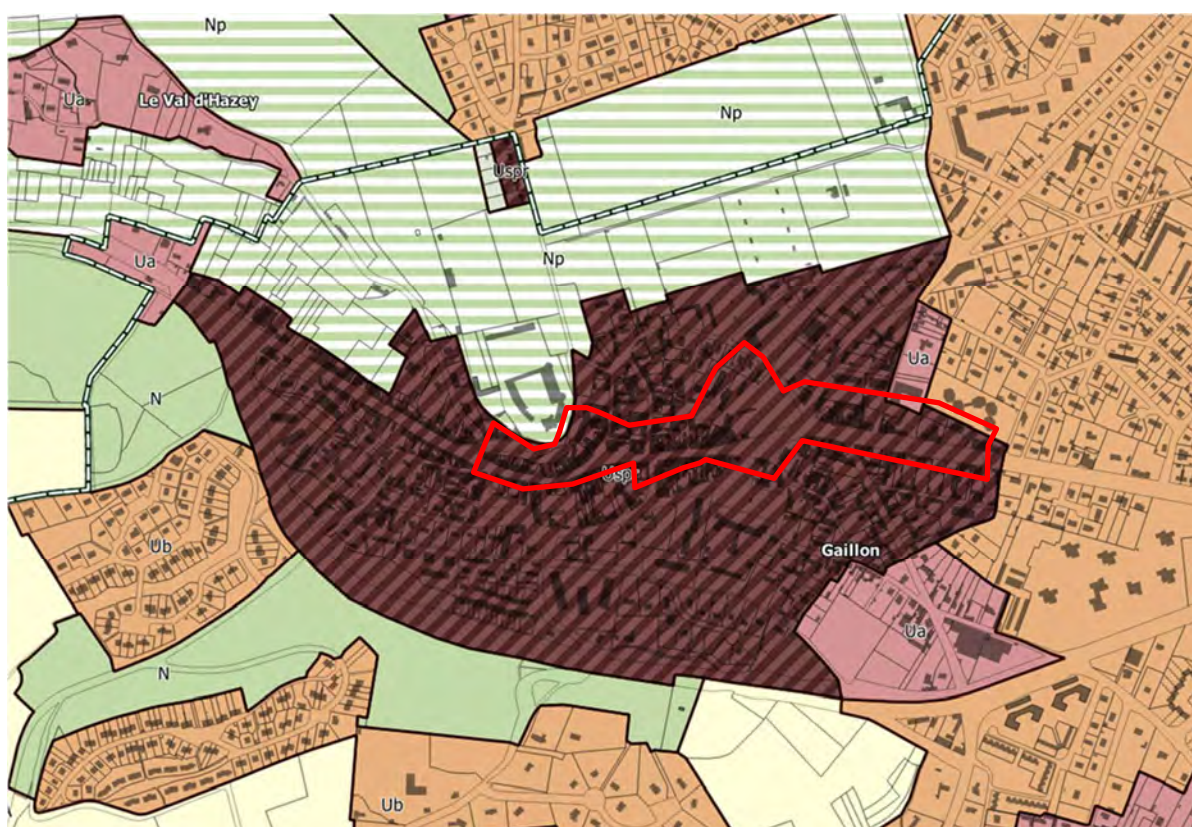
- La mise en place de liaisons douces sécurisées au sein des localisations de périphérie et depuis les zones d'habitat et d'emploi les plus proches. A ce titre, les demandes d'autorisations d'exploitation commerciale justifient de la mise en place d'accès piétons sécurisés à l'intérieur de l'espace englobant le projet d'exploitation commerciale,
- L'intégration d'une plus forte densité d'aménagement par rapport à la situation actuelle dans la localisation de périphérie notamment par l'intégration de tout ou partie des dispositions suivantes :
 - réaliser des constructions sur plusieurs étages,
 - intégrer tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de chaussée, toit-terrasse ou infrastructures,
 - privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux.
- L'amélioration de la qualité architecturale et paysagère des localisations de périphérie notamment au regard :
 - de la végétalisation des espaces extérieurs, et du traitement de ces espaces végétalisés (essence, nombre de plantations, localisation...) notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement,
 - du traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux,
 - du traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.),
 - du traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes),
 - du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone),
 - des aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets,
 - de la cohérence du traitement architectural et paysager des équipements commerciaux à l'échelle du secteur de localisation préférentielle, mais également en lien avec :
 - ✓ l'aménagement et les efforts d'insertion paysagère des principaux axes routiers desservant les pôles,
 - ✓ le cas échéant les documents cadre définissant les éléments forts de l'identité de la commune ou de la communauté de communes à intégrer sur le plan architectural et paysager (de type charte paysagère, d'aménagement...),

- o de l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.
- La limitation de l'impact environnemental des équipements en privilégiant :
 - o la réduction des surfaces imperméabilisées,
 - o la rétention des eaux pluviales à la parcelle,
 - o la prise en compte de la problématique énergétique dans le système de chauffage, refroidissement, éclairage, l'enveloppe du bâtiment, le système de vitrage, la mise en place de dispositifs de production énergétique propre...

4. Périmètres des secteurs de localisations préférentielles

4.1 Localisations de centralité

a) *Localisations de centralité de Niveau 1*



Gaillon centre-ville – localisation de centralité de Niveau 1

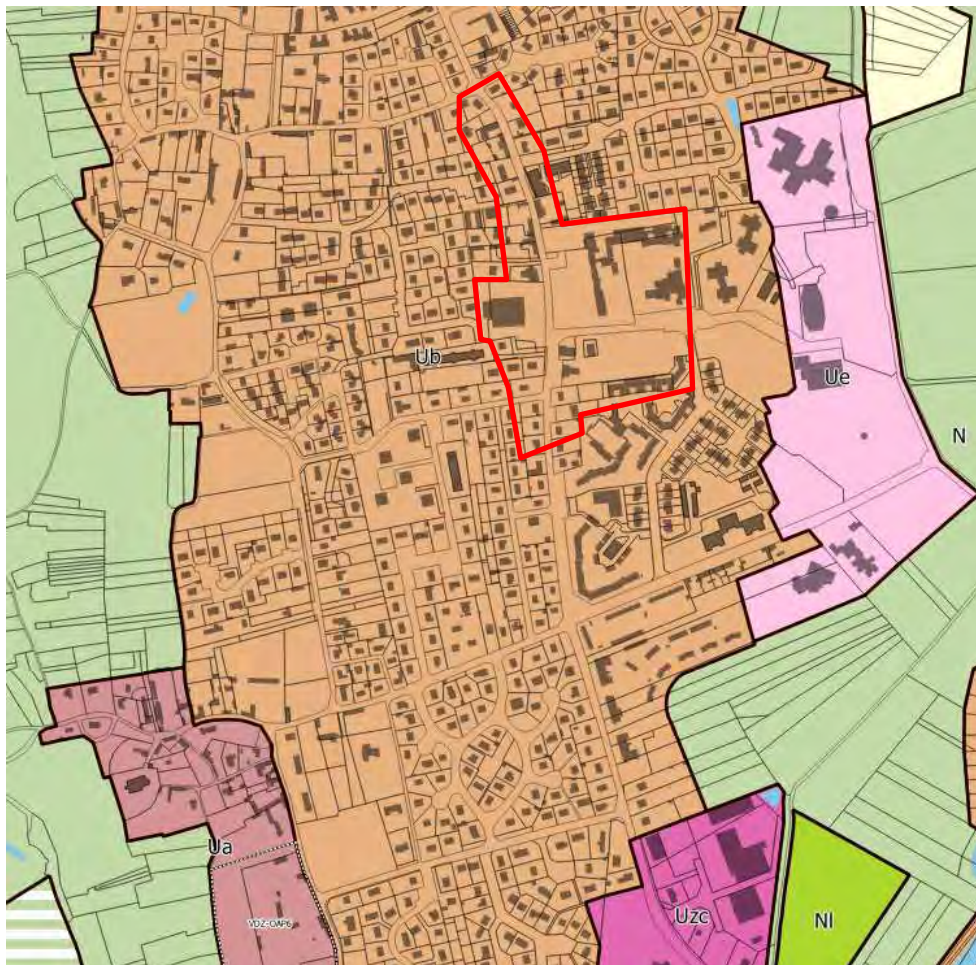
Secteur de localisation préférentielle

Objectifs :

Encourager la diversification de l'offre commerciale sur les besoins réguliers et occasionnels, sans effet de seuil ni plafond. Enrayer la vacance commerciale. Renforcer l'offre commerciale en cohérence avec le volet touristique et patrimonial (château de Gaillon).

b) Localisation de centralité de Niveau 2

Le Val d'Hazey (Aubevoye) centre-bourg – localisation de centralité de Niveau 2



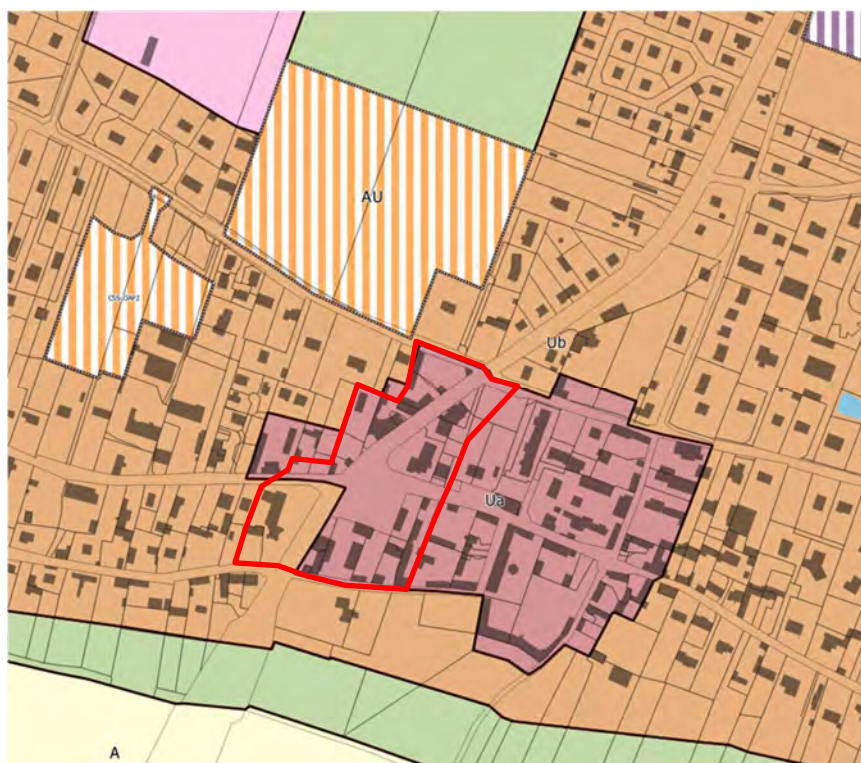
 Secteur de localisation préférentielle

Objectifs :

Conforter l'offre en commerces et services de proximité dans l'optique de disposer d'une offre complète. Rendre possible le renforcement sur des achats hebdomadaires, sans effet de seuil ni plafond.

Favoriser les continuités commerciales, améliorer la visibilité des commerces et les liens urbains et visuels entre les activités.

Courcelles-sur-Seine centre-bourg – localisation de centralité de Niveau 2



 Secteur de localisation préférentielle

Objectifs :

Conforter l'offre en commerces et services de proximité dans l'optique de disposer d'une offre plus complète. Rendre possible le renforcement sur des achats hebdomadaires, sans effet de seuil ni plafond.

c) Localisation de centralité de Niveau 3

Clef Vallée d'Eure (La-Croix-St-Leufroy) centre-bourg – localisation de centralité de niveau 3



 Secteur de localisation

Objectifs :

Maintenir et diversifier l'offre en commerces et services de proximité. Rendre possible le renforcement sur des achats hebdomadaires, dans la limite de 300 m² de surface de vente par commerce. S'inscrire dans une recherche de complémentarité avec l'offre du centre-bourg d'Autheuil-Authouillet.

Autheuil-Authouillet centre bourg – localisation de centralité de niveau 3



 Secteur de localisation préférentielle

Objectifs :

Maintenir l'offre en commerces et services de proximité. Rendre possible le renforcement de l'offre sur des achats hebdomadaires, dans la limite de 300 m² de surface de vente par commerce. S'inscrire dans une recherche de complémentarité avec l'offre de centre-bourg de La-Croix-St-Leufroy.

d) Localisation de centralité de niveau 4

Objectifs :

Rendre possible le maintien voire le développement modéré d'une offre d'hyper-proximité en centre-bourg.

Orientation :

Les implantations et installations de nouveau commerces et les subdivisions de commerces existants dans les localisations de centralité de niveau 4 s'effectuent préférentiellement :

- dans les zones urbaines du centre-bourg, à proximité immédiate des principaux équipements publics (mairie, école, salle communale...),
- dans une logique de concentration des activités commerciales (distance réduite entre les activités, privilégier les continuités).

Il est recommandé d'accompagner les implantations et installations de nouveaux commerces d'aménagements adaptés : stationnement, accès, liaisons douces...

4.2 Localisations de périphérie

a) *Localisation de périphérie de Niveau 1*

Gaillon zone commerciale de Gailloncel – localisation de périphérie de niveau 1



Objectifs :

Moderniser les équipements commerciaux existants. Rendre possible l'extension des équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements commerciaux peu compatibles avec une implantation en centralité, sur les emprises foncières actuellement mobilisées par les équipements commerciaux.

 Secteur de localisation préférentielle

Le Val d'Hazey zone Le Clos d'Orléans – localisation de périphérie de niveau 1



 Secteur de localisation préférentielle

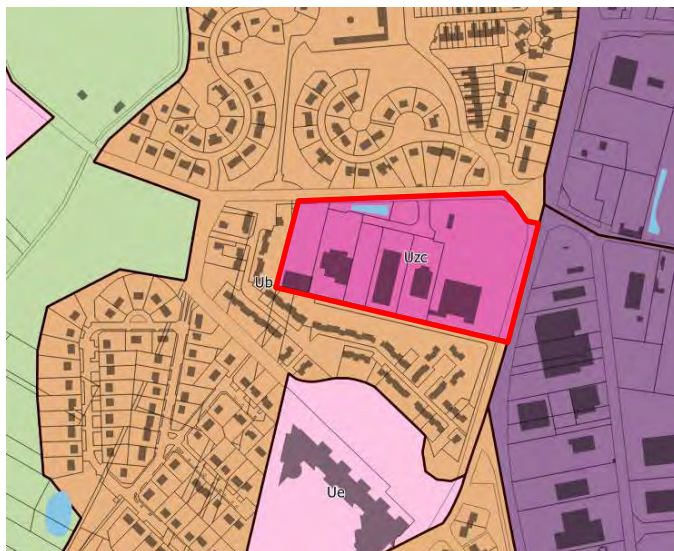
Objectifs :

Moderniser les équipements commerciaux existants. Rendre possible l'extension des équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements commerciaux peu compatibles avec une

implantation en centralité, sur les emprises foncières actuellement mobilisées par les équipements commerciaux.

b) *Localisation de périphérie de Niveau 2*

Le Val d'Hazey zone commerciale de La Plaine du Grand Charlemagne – localisation de périphérie de niveau 2



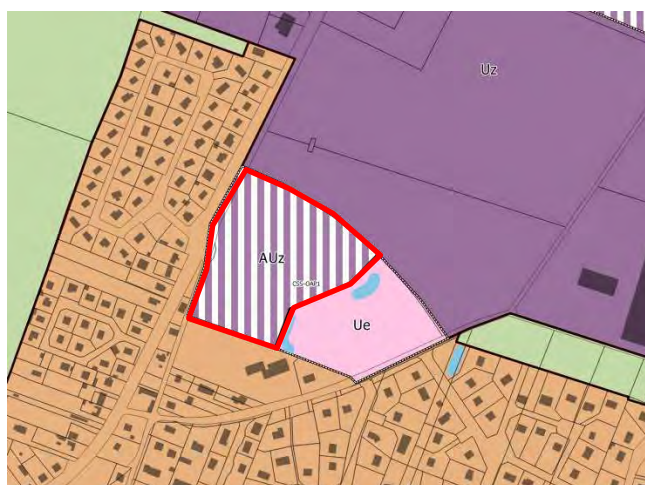
 Secteur de localisation préférentielle

Objectifs :

Moderniser les équipements commerciaux existants. Rendre possible l'extension des équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements commerciaux peu compatibles avec une implantation en centralité, sur les emprises foncières actuellement mobilisées par les équipements commerciaux.

c) *Localisation de périphérie de Niveau 3*

Courcelles-sur-Seine – Les Champs – localisation de périphérie de niveau 3



 Secteur de localisation

Objectifs :

Rendre possible l'accueil d'un équipement commercial répondant aux besoins hebdomadaires sur la commune en réponse à la forte croissance démographique qu'elle connaît, sans pour autant générer un excédent d'offre sur le nord de la CCEMS.

Conditions spécifiques :

Dans l'optique de limiter les risques d'apparition de friches commerciales, l'implantation d'un nouvel équipement commercial dans ce secteur de localisation préférentielle est soumise à conditions :

- La relocalisation de surfaces commerciales existantes sera privilégiée. Conformément au L. 752-1 du code de commerce, qui précise que « Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement », préalablement à la délivrance de l'autorisations d'exploitation commerciale pour le transfert des surfaces commerciales, il devra être démontré que des mesures ont été prises par le propriétaire du site d'implantation avant relocalisation, pour le démantèlement ou la remise en état des terrains d'assiette, et leur mise à disposition pour une occupation compatible avec les OAP commerciales (bâtiment à usage d'activité non commerciale s'il est situé hors localisation préférentielle, ou commerce répondant à des achats occasionnels ou exceptionnels s'il est situé en localisation de périphérie).
- Le niveau d'équipement sur des besoins hebdomadaires étant jugé suffisant pour répondre à la demande sur le nord de la CCEMS, elle ne devra pas conduire à augmenter le nombre de commerces de plus de 300 m² répondant à des besoins hebdomadaires à l'échelle des communes de Gaillon, le Val d'Hazey et Courcelles-sur-Seine (soit 6 équipements à la date d'approbation du PLUi).

D. ANNEXE

1. Définition des typologies d'activités

Dans le cadre de la définition de l'armature commerciale et des dispositions des OAP commerciales cinq niveaux d'offre commerciale sont distingués. Leurs impacts sur l'aménagement du territoire et le développement durable sont hétérogènes. La nomenclature utilisée pour distinguer ces niveaux d'offre est la fréquence d'achat.

Ces fréquences d'achat sont établies au regard des exigences d'aménagement du territoire, de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture, spécifiques à certaines parties du territoire du SCoT conformément aux articles L141-16 et L141-17 du code de l'urbanisme.

Les fréquences d'achats : typologies et aires d'influence

Fréquences d'achats		Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formats de vente concernés	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
Régulière	Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services ...	Entre 1 200 à 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
	Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaire spécialisé...	> 8 000 habitants (1 000 m²).	Moyennes surfaces alimentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « lourde »		Bricolage, jardinage, petits matériaux	> 10 000 à 15 000 habitants	Grandes et moyennes surfaces spécialisées (GSS) non alimentaires	Voiture
Occasionnelle « légère »		Habillement, chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, ...	> 10 000 à 20 000 habitants		Modes doux Transports en commun Voiture
Exceptionnelle		Mobilier, électroménager, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), ...	> 40 000 à 50 000 habitants > 200 000 habitants pour concepts métropolitains / d'envergure métropolitaine / atypique (pas d'activités spécifiques)		Voiture

Les différentes fréquences d'achat renvoient à des typologies d'activités différentes, qui n'induisent pas toutes les mêmes contraintes d'implantation (emprise foncière, modes d'accès...) et les mêmes comportements de déplacements (fréquence des déplacements, origine de la clientèle...).

A titre d'exemple, l'offre répondant aux achats « quotidiens » nécessite une zone de chalandise relativement restreinte pour fonctionner et va générer des déplacements très fréquents, souvent de courte distance. Afin de répondre à un enjeu de rationalisation des déplacements, il est préférable que cette offre soit maillée finement sur le territoire, au plus près des densités urbaines (habitats, emplois, équipements). Une telle logique d'implantation permet une desserte optimale des populations sur ces



achats très fréquents, mais favorise également le recours à des modes de déplacements doux. Cette offre contribue également particulièrement à l'animation des centralités urbaines, et peut s'y implanter relativement facilement car elle nécessite des emprises foncières restreintes.

A contrario, l'offre répondant aux achats « exceptionnels » rayonne sur un périmètre large. Elle nécessite de très bonnes conditions d'accessibilité et renvoie à des équipements dont l'emprise foncière est importante, difficiles à intégrer en centralité. Il est par ailleurs pertinent de concentrer cette offre sur un nombre restreint de sites, pour permettre au consommateur de satisfaire des besoins de comparaison souvent associés à ce type d'achats, sans parcourir une multitude de sites. La concentration de cette offre répond également à une logique de développement favorisant la lisibilité de l'offre et son attractivité.





PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019
Modification n°1 approuvée le 27 janvier 2022
Modification n°2 approuvée le 29 juin 2023
Modification n°3 approuvée le 22 février 2024
Modification n°4 approuvée le 27 février 2025
Modification n°5 approuvée le 05 février 2026

Modification simplifiée n°1 approuvée le 25 septembre 2025
Mise en compatibilité n°1 approuvée le 20 octobre 2022
Mise en compatibilité n°2 approuvée le 11 juillet 2024

Le président,
Bernard Leroy

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

5f. OAP thématique Trame Verte, Bleue et noire (TVBn)



Table des matières

Présentation de l’Orientation d’Aménagement Programmée (OAP) thématique :	3
La Trame Verte, Bleue et Noire	3
Pour les espèces	3
Pour les territoires	3
Pour les habitants	3
Orientation 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	6
a) Préserver les réservoirs de biodiversité	6
b) Préserver les corridors écologiques	7
Orientation 2 : Préserver les lisières forestières et les lisières aquatiques	8
a) Préserver les lisières forestières	8
b) Préserver les lisières aquatiques	9
Orientation 3 : Préserver l’armature verte et bleue urbaine	10
Orientation 4 : Préserver le réseau écologique de la trame noire	11
Conclusion	13

Présentation de l'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) thématique :

La Trame Verte, Bleue et Noire

La biodiversité est un élément essentiel au fonctionnement des écosystèmes, au maintien des équilibres environnementaux et à la qualité de vie des habitants. Dans un contexte de changement climatique, d'intensification des pressions anthropiques et de fragmentation des milieux, la préservation de la biodiversité est devenue un enjeu majeur pour les territoires.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale (PLUi valant SCoT), en tant qu'outil de planification à l'échelle intercommunale, a la capacité d'intégrer les objectifs de préservation, de restauration et de valorisation des continuités écologiques dans les dynamiques d'aménagement du territoire. C'est dans ce cadre que s'inscrit la Trame Verte, Bleue et noire (TVBn), dispositif fondamental pour enrayer l'érosion de la biodiversité.

L'enjeu est double : il s'agit d'intégrer ces trames de manière fonctionnelle au sein des documents d'urbanisme, tout en assurant leur compatibilité avec les besoins de développement local et d'accueil de nouveaux habitants ou activités.

La prise en compte de la TVBn permet ainsi d'orienter les choix d'aménagement en faveur d'un urbanisme durable, respectueux des milieux naturels et propice à la reconquête de la biodiversité.

Les bienfaits de la biodiversité

Pour les espèces

- Préservation des habitats naturels : maintenir la biodiversité, c'est garantir la survie des espèces locales (faune et flore) en protégeant leurs milieux de vie (zones humides, forêts, prairies...).
- Équilibre écologique : chaque espèce joue un rôle dans la chaîne alimentaire et les cycles naturels (pollinisation, régulation des ravageurs, décomposition...).
- Résilience face aux perturbations : une biodiversité riche permet aux écosystèmes de mieux résister aux maladies, au changement climatique et aux espèces invasives.

Pour les territoires

- Qualité de l'eau et de l'air : les zones naturelles comme les forêts ou les zones humides filtrent les polluants et contribuent à une meilleure qualité de vie.
- Prévention des risques naturels : les milieux naturels réduisent les risques d'inondation, d'érosion et de sécheresse, particulièrement importants en bord de Seine.
- Attractivité du territoire : un environnement préservé attire touristes, habitants et entreprises, renforçant l'identité locale (notamment via les espaces naturels sensibles et les sentiers de randonnée).

Pour les habitants

- Bien-être et santé : accès à la nature favorise la détente, l'activité physique et réduit le stress.
- Éducation et lien social : la biodiversité est un support pour l'éducation à l'environnement et les projets citoyens (jardins partagés, inventaires participatifs...).
- Alimentation locale durable : préserver les pollinisateurs et les sols fertiles favorise une agriculture de proximité et de qualité.

L'Agglomération Seine-Eure, à l'appui du projet de territoire défini par les élus communautaires, souhaite agir de manière ambitieuse en faveur d'un territoire de bien-être. En ce sens, la préservation de la biodiversité, l'augmentation de la présence du végétal, et plus largement la préservation des paysages et des ressources naturelles sont des leviers forts que l'Agglomération souhaite activer.

L'ambition du projet de territoire se décline naturellement dans les objectifs définis par le PLUI valant SCoT dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire (PADD), à travers notamment :

- La maîtrise de la consommation foncière
- Le maintien des pratiques agricoles
- La protection des paysages
- L'exposition des habitants face aux risques (notamment risques naturels)
- La prise en compte du patrimoine
- L'amélioration de la qualité de l'air et la protection de la ressource en eau
- Le développement du tourisme vert

Dans le respect du projet de territoire, des objectifs du PADD et des spécificités de la géographie physique de l'Agglomération Seine-Eure, l'OAP thématique de la Trame Verte, Bleue et noire a pour objectif de préserver les espaces existants porteur de biodiversité mais également de participer à la constitution de nouveaux espaces favorables à son développement. Elle fixe les grands principes qui permettront de préserver et de développer un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'Homme. Elle se décline en quatre grandes orientations :

1. Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
2. Préserver les lisières forestières et aquatiques
3. Préserver l'armature verte et bleue urbaine
4. Préserver le réseau écologique de la trame noire

Qu'est-ce que la trame verte, bleue et noire ?

La trame verte et bleue (TVB) est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, qui contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Les continuités écologiques de la TVBn comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

La trame verte fait référence aux milieux naturels ou semi-naturels terrestres. Elle vise à préserver et reconnecter les milieux terrestres, notamment les forêts, haies, prairies, friches et corridors écologiques.

La trame bleue fait référence aux réseaux aquatiques ou humides tels que les cours d'eau, les étangs et les marres, ou bien les zones humides. Sa préservation est essentielle pour la régulation hydrologique et la vie aquatique.

La trame noire, quant à elle, introduit la dimension de l'obscurité nécessaire à la préservation des cycles biologiques de nombreuses espèces sensibles à la pollution lumineuse.

La finalité de l'OAP est sa traduction dans les règlements écrits et graphiques ainsi que dans les OAP sectorielles du PLUI valant SCoT. Bien que cela ne soit pas sa vocation première, l'OAP thématique est également un document à vocation pédagogique. Grâce à l'ensemble des informations cartographiées dans l'étude TVBn locale de 2021, notamment les discontinuités écologiques, l'OAP thématique est un outil d'aide à la décision permettant d'éclairer l'ensemble des réflexions qui ont un impact sur la biodiversité. Il peut s'agir de l'entretien des espaces verts, de l'éclairage public ou encore des questions concernant la voirie. De cette manière, L'OAP thématique TVBn participe d'une bonne cohabitation entre les activités humaines, le maintien de la biodiversité, la qualité des sols et celle des

cours d'eau. Elle est par nature amenée à évoluer en fonction des nouvelles connaissances, des évolutions réglementaires et des futures réalités du terrain.

Orientation 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

a) Préserver les réservoirs de biodiversité

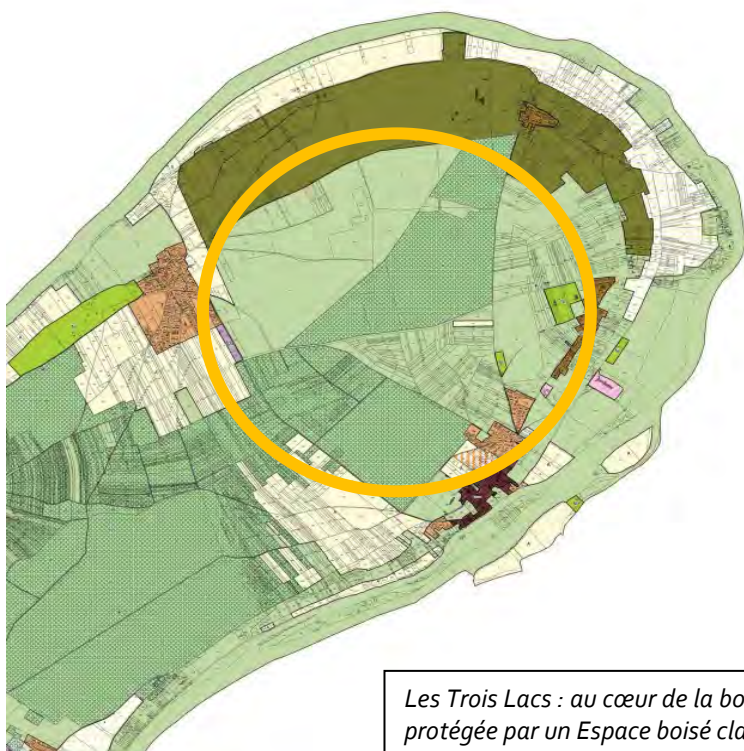
Le territoire de l'Agglomération Seine-Eure est riche d'un grand nombre de réservoirs de biodiversité. Les coteaux, les boisements et leurs lisières, les zones humides, les cours d'eau et leurs berges sont autant de milieux permettant l'accueil de tout ou partie du cycle de vie de la faune et de la flore. Bon nombre de ces espaces sont préservés grâce à leur classement soit en zonage réglementaire (Natura 2000, arrêtés préfectoraux de protection de biotope, sites classés ou inscrits...), soit en zonage d'inventaire (ZNIEFF, ZICO...).

Au total, près de la moitié du territoire de l'Agglomération Seine-Eure est couverte par un ou plusieurs de ces classements, soit plus de 24 000 hectares. La carte synthétique de ces classements fait ressortir l'importance des vallées de la Seine et de l'Eure (notamment les coteaux calcaires et les réservoirs de biodiversité silicicoles), ainsi que le massif boisé de la forêt de Bord-Louviers.

Les réservoirs de biodiversité sont le plus souvent classés en zone Naturelle (N) du règlement graphique du PLUi valant SCoT. Lorsqu'ils ne sont pas concernés par un plan de gestion, certains espaces boisés peuvent faire l'objet d'une protection supplémentaire. Ils sont soit protégés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), soit ils font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces protections garantissent le maintien de la **trame verte**, et par conséquent participent à la préservation de la biodiversité.

Réservoirs (ou cœurs) de biodiversité :

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.



Les Trois Lacs : au cœur de la boucle de la Seine la forêt est à la fois classée en zone N et protégée par un Espace boisé classé.

La **trame bleue** est constituée des cours d'eau (principalement la Seine, l'Eure, l'Iton et l'Andelle), des plans d'eau et des mares. L'omniprésence de l'eau et l'importance des vallées est propice aux zones humides. Ces environnements, indispensables pour la biodiversité, bénéficient de différentes mesures de protection.

Par ailleurs, tous les réservoirs de biodiversité ne sont pas concernés par des classements spécifiques. Ils ne sont cependant pas sans importance pour la préservation de la biodiversité. C'est pourquoi l'action de l'Agglomération Seine-Eure porte également sur ces espaces qu'il convient, autant que possible, de préserver.

b) Préserver les corridors écologiques

La mise en relation des réservoirs de biodiversité par l'intermédiaire des corridors écologiques est d'une importance capitale pour préserver les continuités écologiques et donc la biodiversité. Les corridors favorisent le déplacement saisonnier des animaux, la dispersion des individus et le brassage génétique. Ils contribuent ainsi à freiner l'extinction locale d'espèces isolées.

Corridors écologiques :

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques comprennent notamment :

- les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau ;
- tout ou partie des cours d'eau et canaux qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- tout ou partie des zones humides qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure, les enjeux principaux concernant les corridors écologiques sont de deux ordres :

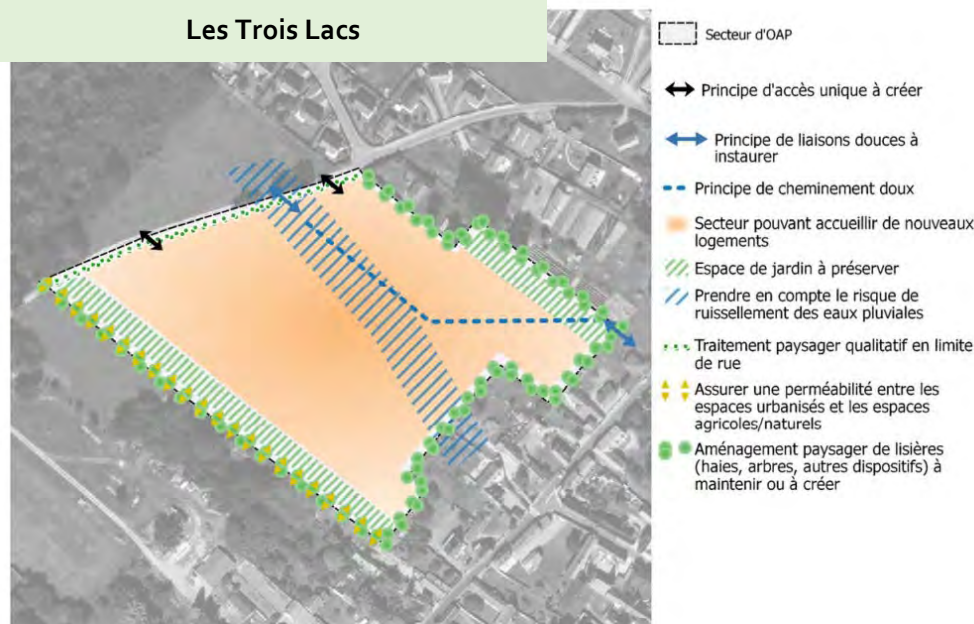
1. Lorsque les continuités sont rompues ou peu fonctionnelles (en présence par exemple d'une infrastructure routière telle que l'autoroute A13), il convient de restaurer un corridor pour relier deux espaces isolés. Un aménagement spécifique (passage à faune...) sera dans ce cas à envisager.
2. Lorsque les continuités existent, il convient de les protéger, notamment en milieu urbanisé.

Par ailleurs, il convient d'inscrire la trame verte, bleue et noire dans les projets structurants du territoire en intégrant la préservation des continuités écologiques dès la phase de conception des opérations d'aménagement, ou de développement économique.

L'objectif est d'instaurer un développement urbain durable du territoire qui permette de maintenir la fonctionnalité des écosystèmes.

Schéma de l'OAP Cœur de Bourg

Les Trois Lacs



- Secteur d'OAP
- ↔ Principe d'accès unique à créer
- ↔ Principe de liaisons douces à instaurer
- Principe de cheminement doux
- Secteur pouvant accueillir de nouveaux logements
- ▨ Espace de jardin à préserver
- ▨ Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales
- ... Traitement paysager qualitatif en limite de rue
- ▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
- Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer

La préservation des lisières nécessite au préalable l'identification des massifs boisés concernés. D'une manière générale, tous les massifs dont la superficie est supérieure à 4 ha sont concernés. Les massifs dont la superficie est inférieure peuvent également être concernés selon leurs caractéristiques, notamment écologiques. Ce travail d'identification n'ayant été mené que sur une partie du territoire, la préservation des lisières forestières peut se traduire dans le règlement par des dispositions différentes.

Orientation 2 : Préserver les lisières forestières et les lisières aquatiques

Le territoire de l'Agglomération Seine-Eure se caractérise, en comparaison avec les autres territoires normands, par une forte présence des milieux boisés et humides. Les milieux boisés représentent en effet 32% du territoire de l'Agglomération, contre seulement 21% dans le Département de l'Eure et 17% sur le territoire de l'ancienne Région Haute-Normandie. De même, les milieux humides représentent 4% du territoire de l'Agglomération, contre 1% à l'échelle du département de l'Eure et de l'ancienne région Haute-Normandie.

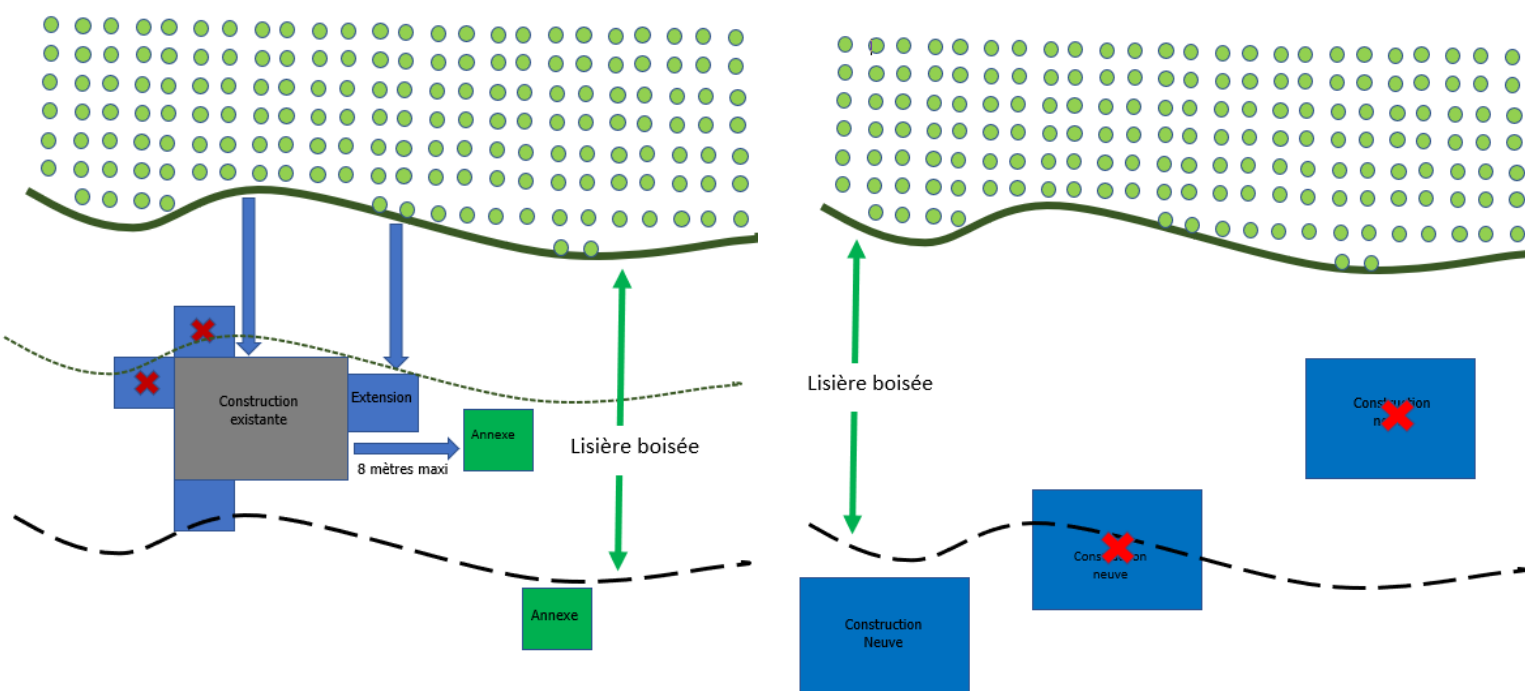
Fort de cette caractéristique, l'Agglomération Seine-Eure souhaite préserver non seulement les milieux boisés et humides (cf. orientation n°1) mais également leurs lisières, appelées écotones. Ces écotones, espaces où se rencontrent au moins deux écosystèmes différents, abritent en effet une biodiversité plus riche que les écosystèmes qu'ils séparent.

a) Préserver les lisières forestières



La préservation des lisières forestières nécessite de contrôler leur urbanisation. Aussi, il est prévu un principe d'inconstructibilité le long des lisières non bâties au sein d'une bande dont la largeur est définie par le règlement écrit du PLUi valant SCoT ou les OAP sectorielles.

Lorsque la lisière est déjà bâtie, il est posé un principe de non aggravation de la situation existante.

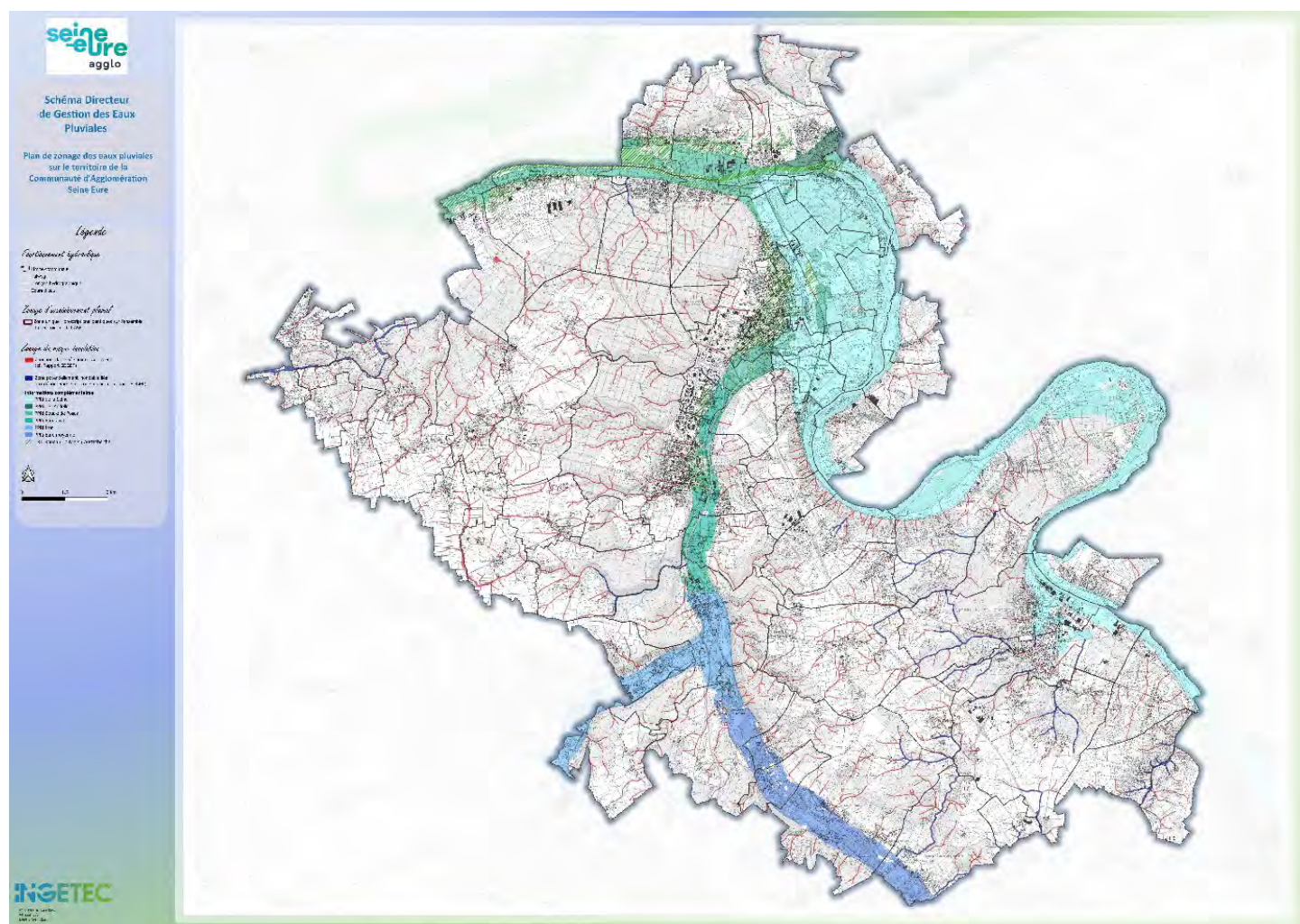


b) Préserver les lisières aquatiques

Au même titre que pour les lisières forestières, l'Agglomération Seine-Eure souhaite préserver les lisières de ses milieux aquatiques. Les berges de rivières et cours d'eau, de lacs, d'étangs ou de mares, ainsi que les axes de ruissellement, font aussi l'objet d'une attention particulière.

Il est à noter que la protection de ces lisières est aujourd'hui assurée par des documents réglementaires spécifiques, indépendant du PLUi valant SCoT (à l'exception des bords de mares, protégés par le PLUi valant SCoT). Ainsi, les abords de la Seine, de l'Eure, de l'Iton et de l'Andelle sont protégés par des plans de prévention du risque inondation (PPRI), applicables ou en cours d'élaboration, et les abords des cours d'eau et des axes de ruissellement sont protégés par le schéma de gestion des eaux pluviales (SGEP) de l'Agglomération Seine-Eure en cours d'élaboration.

L'association de ces 3 documents (PLUi valant SCoT, PPRI et SGEP) permet de protéger de l'urbanisation l'ensemble des berges des cours d'eau ainsi que les mares du territoire.



Orientation 3 : Préserver l'armature verte et bleue urbaine

L'Agglomération Seine-Eure est marquée par une urbanisation ancienne et diffuse, souvent implantée à proximité immédiate des cours d'eau, des zones humides, ou en lien avec un tissu bocager ou forestier encore présent. Ces milieux, parfois relictuels mais stratégiques, composent une armature verte et bleue urbaine qui joue un rôle essentiel dans la régulation climatique, la gestion des eaux pluviales, la préservation de la biodiversité ordinaire et la qualité de vie des habitants.

Les espaces urbanisés sont des endroits où la pression foncière est plus forte qu'ailleurs. De plus, afin de protéger les milieux ruraux (espaces agricoles et naturels), la réglementation encadre de plus en plus l'étalement urbain, notamment depuis la loi Climat et Résilience en 2021, qui introduit la notion du « zéro artificialisation nette ». Cet objectif de lutte contre l'étalement urbain amplifie cette pression foncière. À ce titre, un des enjeux essentiels sous-tendus par la préservation de l'armature verte et bleue urbaine est bien de trouver le juste équilibre entre la nécessaire optimisation des espaces déjà bâtis et le maintien, voire le développement, d'un ensemble naturel en milieu urbain.

Les espaces urbanisés disposent d'un grand nombre d'espaces constitutifs d'une trame verte ou bleue. Les parcs et jardins, les alignements d'arbres, les bassins et fontaines, les cours d'eau et leurs abords, les haies, les fossés, les noues, les cimetières, certaines friches ou encore les terrains de sport ... sont autant de lieux où la végétation est présente. Ils forment un réseau fonctionnel qu'il convient de consolider, relier et valoriser. Ces zones représentent dans la ville autant de lieux propices au développement de la biodiversité. D'un espace à l'autre, la faune peut ainsi se déplacer au cœur des zones urbanisées. Ces espaces doivent faire l'objet d'une protection particulière afin qu'ils puissent à la fois conserver leur usage de loisir, de rencontre, de lutte contre la chaleur, et participer à la préservation de la biodiversité.

L'Agglomération Seine-Eure, à travers cette OAP thématique, souhaite notamment :

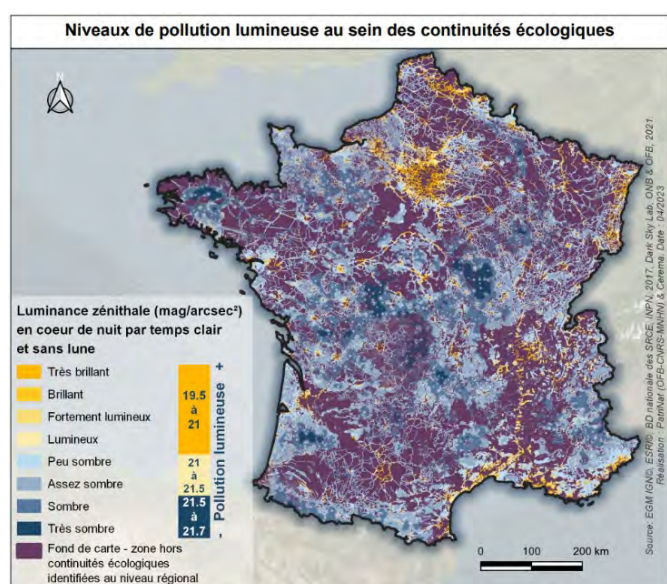
- **Identifier et préserver les éléments de la trame verte et bleue** présents en zone urbaine (haies, alignements d'arbres, jardins boisés, friches écologiques, mares, fossés, rivières urbaines), en évitant leur suppression dans les projets de requalification ou de densification.
- **Encourager la désimperméabilisation des sols**, dans l'espace public comme privé (cours d'école, parkings, toitures, jardins), pour favoriser l'infiltration des eaux, réduire les îlots de chaleur et offrir des habitats pour la faune.
- **Favoriser la végétalisation multifonctionnelle** des espaces urbains, en intégrant des essences locales, adaptées au changement climatique et favorables à la biodiversité.
- **Renforcer la gestion écologique des espaces verts**, en limitant l'usage de produits phytosanitaires, en diversifiant les strates végétales, et en laissant des zones en gestion différenciée (prairies fleuries, boisements laissés en évolution naturelle).
- **Intégrer la biodiversité dans les projets bâtis**, via des mesures telles que l'installation de nichoirs, la création de toitures et murs végétalisés, ou la conservation de vieux arbres.

Orientation 4 : Préserver le réseau écologique de la trame noire

La **trame noire** complète les trames verte et bleue en prenant en compte les **continuités écologiques nocturnes**, nécessaires au déplacement, à l'alimentation et à la reproduction de nombreuses espèces. Chauves-souris, amphibiens, insectes pollinisateurs nocturnes, oiseaux et petits mammifères sont particulièrement sensibles à la **pollution lumineuse**, qui constitue une barrière invisible fragmentant les milieux naturels.

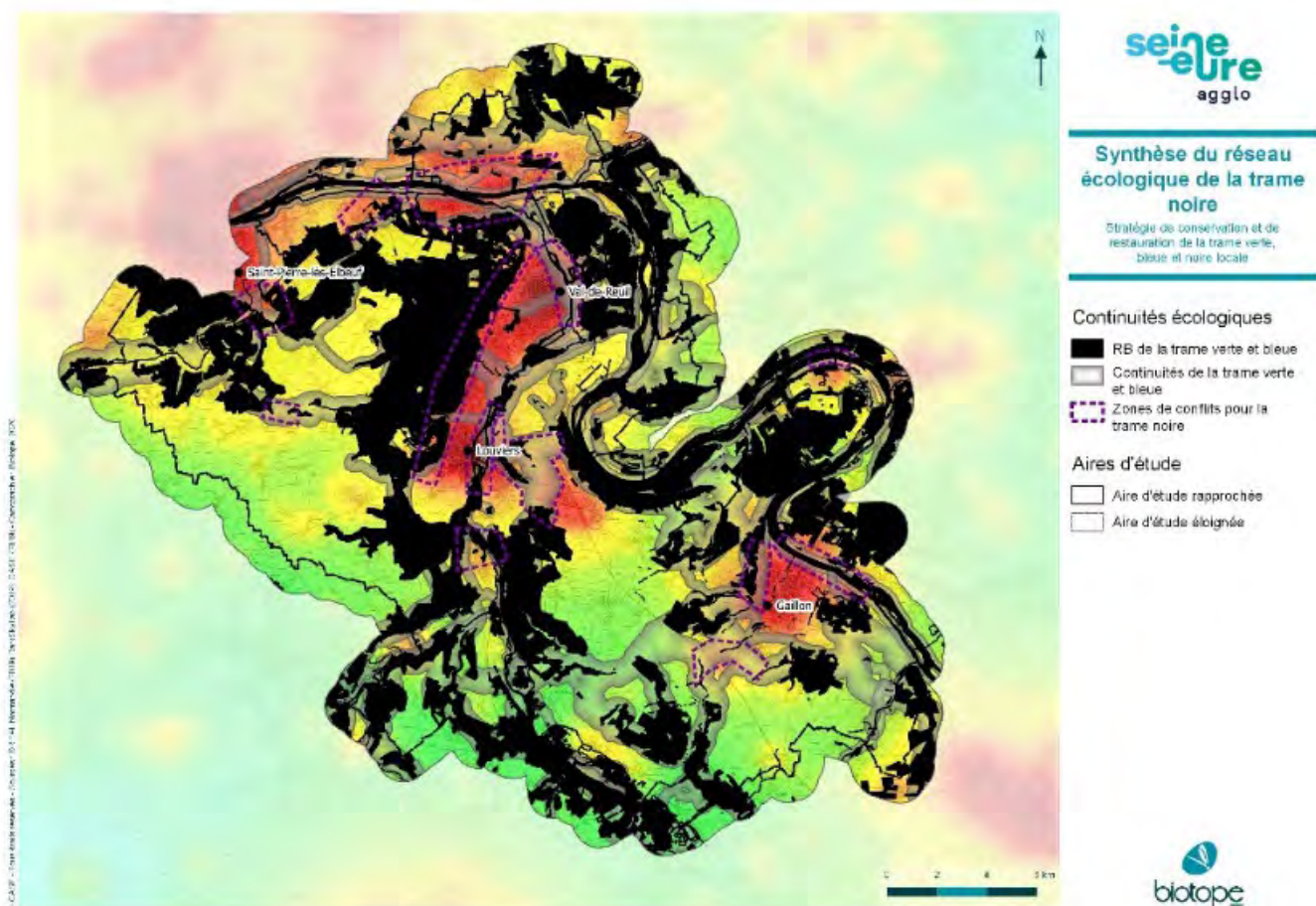
Dans l'Agglomération Seine-Eure, territoire marqué par la diversité de ses paysages (vallées alluviales, boisements, corridors aquatiques, zones humides), la préservation de la trame noire s'inscrit dans une logique de **réduction des pressions anthropiques sur la biodiversité**, en particulier dans les zones urbanisées au contact des franges naturelles encore bien préservées.

Les effets de la pollution lumineuse :



L'éclairage nocturne, est nécessaire, notamment en zone urbanisée pour des raisons de sécurité routière, mais ses effets contraignants. Bien qu'il maintienne fortement l'attention des conducteurs, surtout à l'aube et au crépuscule, il est à la fois très énergivore et émetteur de CO₂. La réduction de la pollution lumineuse est donc un des leviers pour agir contre le réchauffement climatique.

La pollution lumineuse perturbe également les cycles naturels de la lumière (alternance du jour et de la nuit). Le comportement des animaux s'en trouve affecté, et le développement des plantes aussi. En effet, qu'ils soient diurnes ou nocturnes, attirés par la lumière ou repoussés, qu'ils soient proies ou prédateurs, tous les animaux dépendent des cycles naturels de la lumière. Les plantes sont également concernées, notamment pour permettre la photosynthèse.



Au même titre que l'ensemble des animaux, la santé humaine peut pâtir de la pollution lumineuse. Ce sont les rythmes circadiens, qui régulent notamment le sommeil, la température corporelle ou encore la sécrétion hormonale, qui peuvent être perturbés.

Les études réalisées par l'Agglomération Seine-Eure ont permis de produire la carte du réseau écologique de la trame noire. Cette carte met en avant les espaces qui sont à la fois concernés par la trame verte et bleue et les espaces concernés par la pollution lumineuse. En pointillés violets, on peut observer la zone de conflit pour la trame noire. Ce sont les endroits où les efforts en matière de réduction de la pollution lumineuse doivent être les plus conséquents.

❖ Les principes de la trame noire :

L'OAP thématique rappelle que l'arrêté du 27 décembre 2018 régule l'éclairage nocturne. Il concerne tous les éclairages à l'exception des éclairages publicitaires et du mobilier urbain. L'arrêté définit les différentes catégories d'éclairage, prescrit les temps où l'éclairage est autorisé ainsi que les techniques permises.

L'éclairage publicitaire est lui réglementé par le Code de l'environnement et le Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI).

❖ Le zonage et le règlement graphique :

C'est principalement dans les secteurs urbanisés que l'on va retrouver le plus de pollution lumineuse. C'est pourquoi, de manière indirecte, le classement en zone Naturelle (N) ou Agricole (A) participe à la préservation de la trame noire. Lorsqu'il y a des enjeux en matière de trame noire au sein d'une zone constructible, d'autres outils réglementaires permettent de limiter la constructibilité. L'article L151-23 du code de l'urbanisme permet aisément de protéger les fonds de jardin. De même dans les zones de frange ou de lisière, la constructibilité est limitée.

Le PLUI valant SCoT peut également agir plus directement l'éclairage nocturne notamment par l'intermédiaire des OAP sectorielles, des Zones d'Aménagements Concertées, des règlements de lotissement ainsi que tout projet d'importance.

Pour cela dès la phase projet des constructions ou des aménagements, le porteur de projet devra prévoir :

- d'intégrer des bandes tampon sans éclairage sur les secteurs les plus sensibles ou à proximité de réservoirs de biodiversité nocturne (lisières, cours d'eau).
- de prendre un objectif général de limitation d'éclairage public pour tout nouveau projet.
- de systématiser les recommandations d'éclairage modéré, en particulier si des enjeux ont été mis en évidence dans le diagnostic.
- de mentionner l'arrêté de 2018 pour le porter-à-connaissance des porteurs de projet.
- de préciser si les orientations inscrites dans l'OAP concernent l'éclairage public et/ ou l'éclairage privé.
- d'organiser les nouvelles constructions et les tracés de voiries en tenant compte des enjeux de préservation et de déplacement de la faune nocturne.
- d'identifier des zones de végétation à conserver ou à créer favorables à la biodiversité.

La trame noire est à considérer comme une **infrastructure écologique invisible mais essentielle**, notamment dans un contexte de changement climatique où la biodiversité a besoin de repères spatio-temporels stables. Elle doit être **intégrée dès la conception des projets d'aménagement**, et faire l'objet de mesures de suivi, en cohérence avec les engagements de l'agglomération en matière de développement durable, de transition énergétique et de préservation de la biodiversité.

Conclusion

L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation thématique dédiée à la Trame Verte, Bleue et Noire (TVBn) constitue une composante stratégique du PLUi valant SCoT de l'Agglomération Seine-Eure. En intégrant pleinement les enjeux de biodiversité, de préservation des milieux naturels et de qualité du cadre de vie, elle répond aux défis contemporains posés par le changement climatique, la fragmentation des habitats et la nécessaire transition écologique.

Déclinée selon quatre orientations complémentaires — préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, protection des lisières forestières et aquatiques, consolidation de l'armature verte et bleue urbaine, et maintien du réseau écologique nocturne — l'OAP propose un cadre d'action cohérent, opérationnel et adaptable. Elle vise à renforcer les continuités écologiques tout en accompagnant le développement harmonieux du territoire, dans le respect de ses spécificités géographiques et paysagères. Sa traduction réglementaire dans les autres pièces du PLUi valant SCoT sera complétée progressivement, au fur et à mesure de l'apport de nouvelles connaissances sur le sujet.

Au-delà de son rôle de cadrage réglementaire, l'OAP thématique TVBn se veut également être un outil d'aide à la décision et de sensibilisation, au service des élus, des techniciens, des aménageurs et de l'ensemble des acteurs du territoire. Elle encourage une approche transversale, intégrée et évolutive de la planification urbaine, en lien avec les documents sectoriels (PPRi, SGEP, RLPI...) et les dynamiques locales d'aménagement.

Ainsi, en plaçant la biodiversité au cœur du projet de territoire, l'Agglomération Seine-Eure affirme sa volonté d'agir concrètement pour un urbanisme durable, un environnement préservé et un cadre de vie de qualité pour les générations présentes et futures.