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

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

PREAMBULE 5

Introduction 7

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 11

Axe 1 : Dynamiser l'activité économique 13

- Adopter une stratégie de développement économique ambitieuse et qui maîtrise la consommation foncière 13
- Améliorer l'attractivité du territoire en structurant les mobilités et flux de déplacements 15
- Maintenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution 16
- Explorer le potentiel de développement de la filière bois 16

Axe 2 : Valoriser un cadre de vie remarquable et développer un tourisme raisonné de qualité tourné vers la nature et le patrimoine 19

- Protéger et valoriser les différents paysages du territoire 20
- Réduire l'exposition des habitants du territoire aux risques et nuisances 21
- Prendre en compte un patrimoine naturel riche et vital pour l'équilibre du territoire 22
- S'affirmer en tant que territoire ambitieux sur le plan environnemental 23
- Soutenir le tourisme et faire connaître le territoire d'Eure-Madrie-Seine à travers ses espaces de nature 24

Axe 3 : Maîtriser la dynamique démographique du territoire 27

- Les objectifs démographiques et de production de logements d'ici à 2035 27
- Encourager une politique de l'habitat qui permet de répondre aux besoins de chacun tout en limitant la consommation de foncier nouveau 29
- Renforcer l'armature du territoire intercommunal 30
- Réduire les besoins en foncier pour le développement global du territoire 31
- Mener une politique de développement en optimisant les services et équipements 31
- S'appuyer sur la mobilité pour dynamiser le territoire 32

PREAMBULE

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce centrale du PLUi valant SCOT. Il traduit en objectifs les enjeux thématiques mis en avant dans le Rapport de présentation (Diagnostic territorial) et sert de cadre à l'élaboration des pièces réglementaires et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les orientations stratégiques du PADD du PLUi se veulent être en parfaite cohérence avec les orientations du Projet de territoire de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine. Ce document, finalisé en début d'année 2017, est l'aboutissement d'une démarche menée durant plus d'un an avec l'ensemble des élus et des partenaires associés. Il est le fruit d'une réflexion commune sur le cadre de vie, les pistes de progrès et les innovations à apporter pour améliorer l'existant et se tourner vers l'avenir.

Le PADD respecte les principes fixés par les lois SRU, Grenelle et Alur.

Le document définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal. Il constitue par conséquent l'outil d'articulation du projet retenu par les élus pour le développement du territoire dans les années à venir.

Ainsi, le PADD définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

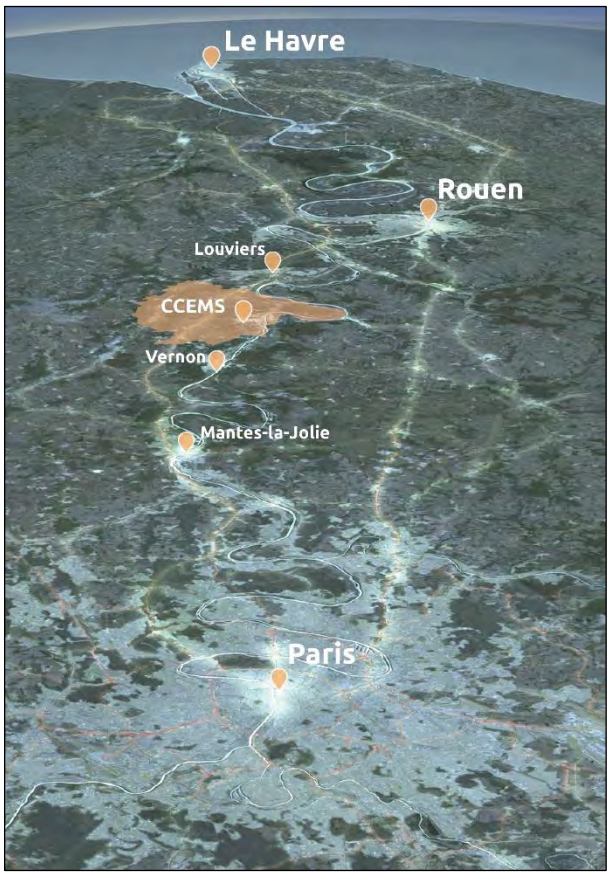
Le PADD concerne :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique,
- les équipements publics,
- les loisirs.

Le PADD fixe enfin des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le PADD du PLUi valant SCoT prend également en compte les temps de déplacements et définit les principes de la politique de l'habitat.

Le PADD s'inscrit en continuité des objectifs affichés à travers le SCoT de 2010, de façon à affirmer la poursuite d'une politique territoriale définie depuis maintenant une décennie.

La Communauté de Communes Eure Madrie Seine



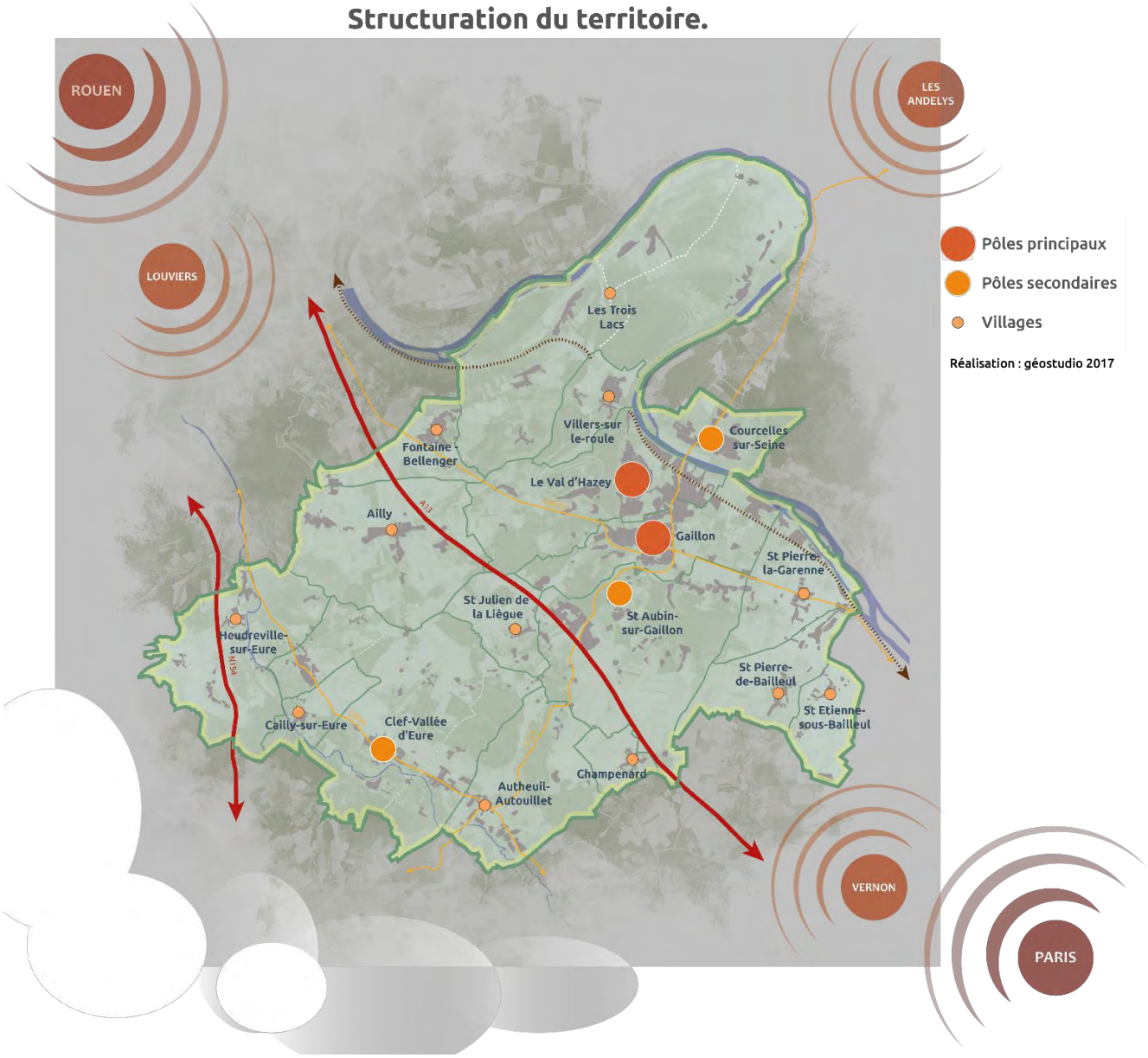
Située à moins d'une heure de Paris par l'autoroute A13 et la voie ferrée, la CCEMS bénéficie d'un positionnement stratégique en Normandie sur l'Axe Seine-Paris-Le Havre. Son potentiel de développement économique et touristique autour de la Seine en fait un des territoires majeurs pour le développement des grands projets interrégionaux autour du fleuve. La présence de la gare ferroviaire Gaillon-Le Val d'Hazey (Aubevoye) est nécessaire à l'attractivité du territoire et aux déplacements pendulaires des habitants.

La CCEMS observe une croissance démographique plus forte que celle du département de l'Eure au cours des dernières années (+1,3% en moyenne par an entre 2008 et 2013, contre 0,6% pour le Département de l'Eure). Mais l'attractivité de la population sur le pôle principal Gaillon – Le Val d'Hazey, avec notamment la réduction de la vacance et la diversification du parc de logements, est un des enjeux principaux de la CCEMS pour l'avenir du territoire.

Il n'en reste pas moins que le territoire présente une forte attractivité, notamment économique - présence de zones d'activités dynamiques ou potentiellement dynamiques sur l'Axe Seine -, ainsi qu'un potentiel touristique indéniable avec la présence du premier château Renaissance de France à Gaillon et d'espaces de nature de qualité pour le développement d'un tourisme sportif et de loisir en boucle de Seine et en vallée d'Eure notamment.

Enfin, le développement nécessaire des transports et notamment de l'« altermobilité » (élargissement de l'offre de mobilités alternatives au tout voiture et complémentarité entre ces différents modes de déplacement) participeront à renforcer l'attractivité d'un territoire intercommunal en plein développement.

Structuration du territoire.



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Axe 1 : Dynamiser l'activité économique

La communauté de commune Eure Madrie Seine a une identité fortement tournée vers le développement économique. Elle s'est construite sur une histoire locale industrielle qui s'est ancrée sur une géographie favorable, au croisement de nombreux axes régionaux et nationaux, stratégiques, qu'ils soient routiers, ferroviaires ou fluviaux.

Le confortement et le développement de l'activité économique, notamment autour de l'Axe Seine, s'affirme comme l'objectif majeur pour le développement du territoire et son attractivité. Cet objectif doit également s'accompagner d'un développement équilibré de l'activité commerciale.

ADOPTER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AMBITIEUSE ET QUI MAITRISE LA CONSOMMATION FONCIERE

1. S'affirmer en tant que territoire attractif et tourné vers les entreprises

A) Autour de l'Axe Seine

- Développer l'économie locale grâce au positionnement du territoire au sein de l'Axe Seine, en écho avec les grandes politiques d'aménagement du territoire (contrat de plan interrégional Etat-Région, schéma portuaire de l'Eure ...) : inscrire la stratégie du développement économique intercommunale autour du fleuve. Orienter l'implantation de nouvelles entreprises en priorité sur le secteur de Gaillon-Aubevoye et des zones situées en bord de Seine afin de préserver les ressources naturelles et patrimoniales sur l'ensemble du territoire de la CCEMS ;
- Conforter et requalifier les zones d'activités actuelles en optimisant l'utilisation des espaces encore disponibles et en exploitant les friches industrielles et les zones vieillissantes ;
- Profiter des infrastructures existantes (gare, ...) pour en développer de nouvelles (ports fluviaux). Renforcer le rôle multimodal (fleuve, fer, route) autour de l'Axe Seine, et étudier la requalification de la RD 316.
- Définir un aménagement global et harmonieux combinant activité économique, loisirs et logement autour de l'Axe Seine.

B) Sur tout le territoire de la CCEMS

- Permettre l'ouverture de nouvelles zones d'activités économiques, notamment autour de l'autoroute A13 et de la zone des Champs Chouettes ;
- Tenir compte de l'impact du développement économique sur les flux de déplacement et l'entretien des infrastructures de transport, notamment routier. Mener un travail de réflexion pour la prise en compte du traitement des nuisances de fonctionnement liées au trafic de transit sur les routes départementales (RD316, RD 6015 - Autheuil-Authouillet, Champenard, …) ;
- Etudier les possibilités d'aménagement et de requalification des carrières, accompagner les carriers dans leurs projets, et permettre l'extension des carrières de manière raisonnée.

2. Soutenir une stratégie commerciale cohérente, au service du territoire et de ses habitants

A) Sur l'armature urbaine du pôle principal (Gaillon-Le Val d'Hazey) et des pôles secondaires (notamment Courcelles sur Seine)

- Maintenir, développer et diversifier l'offre commerciale de la CCEMS dans les centralités, notamment en centre-ville de Gaillon confirmé comme pôle majeur du territoire :
  - pour répondre aux nouveaux besoins de consommation générés par la croissance démographique,
  - pour satisfaire davantage de besoins de consommation sur le territoire, et limiter les déplacements vers les pôles concurrentiels.
  - pour mettre les nouveaux développements commerciaux au service d'une montée en qualité des équipements commerciaux et des pôles marchands.

- Limiter les implantations d'opportunité en dehors des centres-bourgs et protéger les locaux d'activité les plus stratégiques, notamment en rez-de-chaussée ;
- Encourager un « maillage intelligent » de l'offre commerciale et rationaliser les déplacements liés aux achats ;
- Conforter l'offre du pôle principal Gaillon – Le Val d'Hazey (Aubevoye), dans l'objectif de satisfaire des besoins plus occasionnels et favoriser l'implantation d'une offre commerciale à Courcelles-sur-Seine.

B) En Vallée d'Eure

- Renforcer l'offre commerciale, en s'appuyant sur les bourgs de La-Croix-Saint-Leufroy et Autheuil-Authouillet dans une recherche de complémentarité en priorisant la réponse aux besoins des habitants locaux, en maîtrisant le dimensionnement des équipements commerciaux et en veillant au maintien de distances réduites entre commerces, services et habitat ;
- Rendre possible l'accueil d'une offre commerciale plus diversifiée sur Clef Vallée d'Eure.

C) Sur l'ensemble des communes

- Créer les conditions du maintien d'un maillage fin sur les besoins de première nécessité, en permettant le développement des commerces et services de proximité au niveau des principaux bourgs.

AMELIORER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN STRUCTURANT LES MOBILITES ET FLUX DE DEPLACEMENTS

- Faciliter l'accès au fleuve, et tisser des liens fonctionnels entre la Seine, l'autoroute A13, le réseau ferré, les zones d'activités et le centre-ville de Gaillon, du Val d'Hazey et de Saint-Aubin-sur-Gaillon, … ;
- Conforter le rôle de la gare pour attirer les cadres et les actifs sur le territoire ;

- Réfléchir aux projets de liaisons et d'attractivité concernant les abords du château de Gaillon et notamment ses connexions établies à une échelle intercommunale, entre les liaisons avec la Seine (Seine à vélo, passerelle des écluses à Saint Pierre la Garenne), la gare, les sites touristiques alentours, les véloroutes, …

MAINTENIR LES PRATIQUES AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR EVOLUTION

- Soutenir le développement de l'agriculture, dans une optique de compétitivité, de prise en compte des espaces naturels et de protection des ressources ;
- Veiller à l'accompagnement des changements d'usage des corps de ferme intégrés aux bourgs en cas de cessation d'activité ;
- Permettre l'évolution et la diversification de l'activité agricole et des pratiques qui y sont liées, à travers :
  - les changements de destination de bâtiments,
  - le développement d'activités (vente à la ferme, agrotourisme, …),
  - l'accessibilité des sites d'exploitations.
- Conserver une agriculture de proximité et diversifiée ;
- Prendre en compte les besoins de déplacements des engins agricoles dans les bourgs.

EXPLORER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DE LA FILIERE BOIS

- Anticiper les besoins fonciers de façon à préserver les espaces forestiers ;
- Maintenir les potentialités d'accès aux boisements en lisière urbaine ;
- Faciliter l'intégration du bois dans la construction en tant que structure ou décoration, mais aussi en tant que mode de chauffage au moyen d'une production locale.

AXE 1 : DYNAMISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Conforter et requalifier les zones d'activités actuelles en optimisant l'utilisation des espaces encore disponibles et en exploitant les friches industrielles et les zones vieillissantes

Permettre l'ouverture de nouvelles zones d'activités économiques

L'Axe Seine : inscrire la stratégie du développement économique intercommunal autour du fleuve

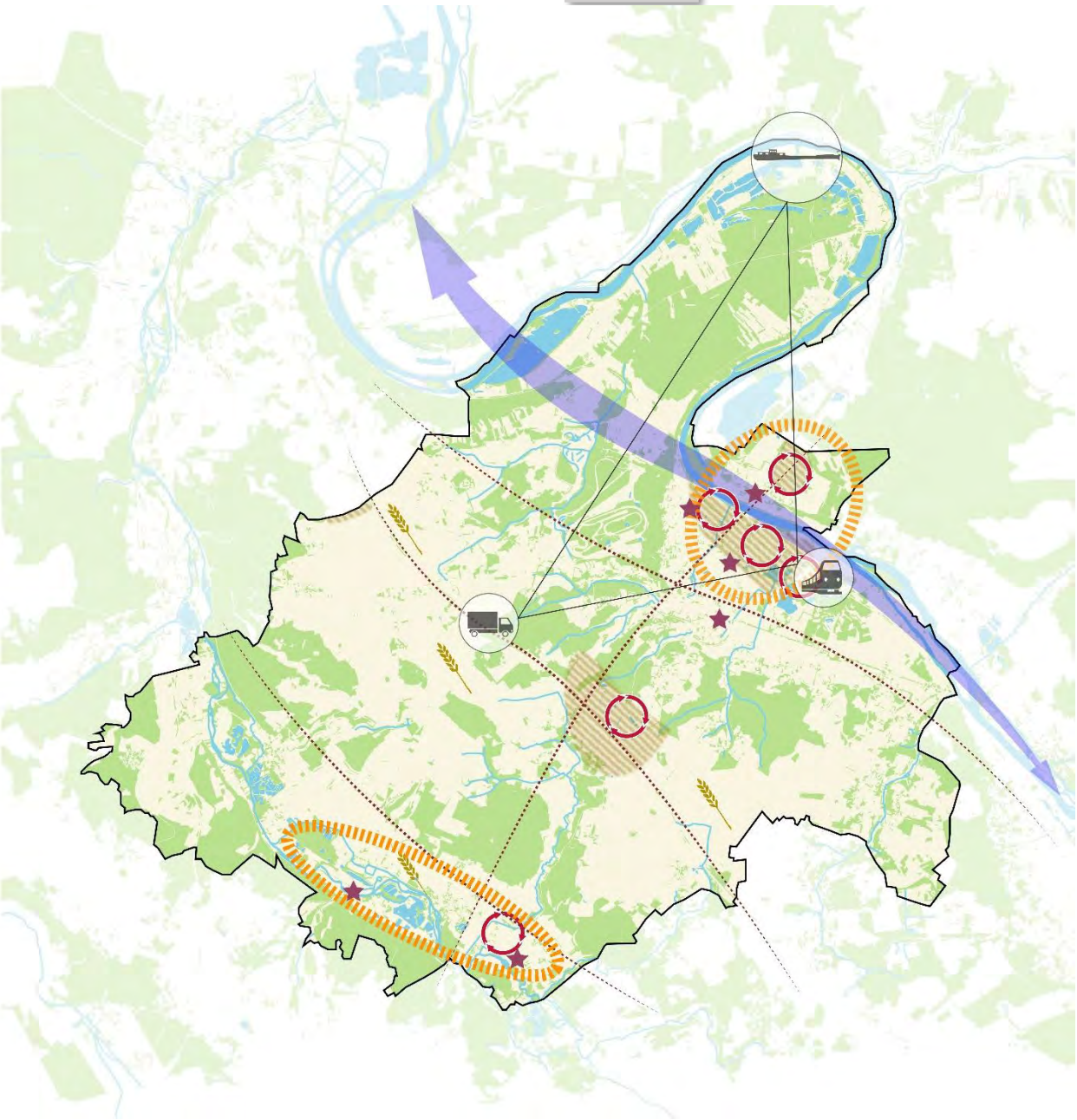
Tenir compte de l'impact du développement économique sur les flux de déplacement et l'entretien des infrastructures de transport

Conforter l'offre du pôle principal Gaillon – Le Val d'Hazey et favoriser l'implantation d'une offre commerciale sur Courcelles-sur-Seine
Renforcer l'offre commerciale, en s'appuyant sur les bourgs de La-Croix-Saint-Leufroy et Autheuil-Authouillet

Conserver un maillage fin de services de proximité

Améliorer l'attractivité du territoire en structurant les mobilités et flux de déplacements

Maintenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution



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

La CCEMS présente un cadre de vie et une identité qu'il est nécessaire de préserver. Sa richesse patrimoniale et environnementale est un élément incontournable qu'il faut protéger et son tissu agricole de qualité constitue un réel atout. Il convient par conséquent d'y apporter une attention particulière. Sa préservation présente une double attractivité pour les habitants et pour le développement d'un tourisme vert qualitatif.

PROTEGER ET VALORISER LES DIFFERENTS PAYSAGES DU TERRITOIRE

1. Accompagner les agriculteurs dans la gestion du paysage

- Limiter la consommation du foncier agricole et protéger du mitage urbain un territoire principalement constitué d'espaces agricoles et sylvicoles ;
- Garder des espaces agricoles homogènes et proches des exploitations ;
- Intégrer au maximum la profession agricole dans les projets d'aménagement ;
- Maintenir les espaces prairiaux, redonner leur utilité aux coteaux.

2. Edicter des règles pour la préservation des paysages, du patrimoine et de l'habitat traditionnel

- Tendre vers des formes urbaines adaptées afin de préserver les silhouettes des bourgs et des villages et maintenir les coupures d'urbanisation ;
- Retrouver et préserver les qualités paysagères des entrées de bourgs.
- Travailler sur la qualité des espaces publics, à travers l'aménagement de voies douces, de coulées vertes ou encore d'espaces végétalisés, … ;
- Veiller à la prise en compte des paysages dans les projets de développement économiques ;
- Concilier le développement de projets novateurs et modernes, tout en veillant à respecter l'architecture traditionnelle du territoire ;

- Permettre la rénovation et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments tout en veillant à la préservation de leur caractère architectural et patrimonial.

3. Protéger les paysages remarquables du territoire

- Prendre en compte les identités locales du paysage, du patrimoine et du bâti dans les projets urbains, notamment d'aménagements en extension du tissu bâti ou en entrée de bourgs (plus spécifiquement sur les communes de plateaux) ;
- Préserver le patrimoine bâti et non bâti, et veiller à la prise en compte des abords des monuments protégés ; protéger les vues patrimoniales identifiées et les perspectives des monuments historiques, notamment les perspectives dégagées « à partir de » et « vers » le Château Gaillard et le Château de Gaillon. A ce titre, les futurs projets devront s'inscrire dans une logique de protection du site classé de la Boucle de la Seine dite de « Château Gaillard » ;
- Protéger les axes de vues en direction des bâtiments et des profils urbains remarquables.

REDUIRE L'EXPOSITION DES HABITANTS DU TERRITOIRE AUX RISQUES ET NUISANCES

1. Intégrer la prise en compte des risques dans les futurs projets d'aménagement

- Limiter les risques naturels et technologiques pour les biens et les personnes en évitant l'urbanisation dans les zones dites « sensibles » ; le cas échéant, définir des règles d'urbanisme permettant d'adapter les modes de construction aux risques encourus ;
- Maîtriser les ruissellements à la source en privilégiant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et le recours à des techniques alternatives ;
- S'adapter aux risques en gérant l'exposition aux risques d'inondation ;
- Atténuer le risque en favorisant les techniques naturelles et innovantes tout en veillant à la préservation de la ressource en eau.

2. Réduire la pollution sonore et lumineuse

- Prendre en compte les nuisances liées aux flux de déplacements sur les axes routiers et ferroviaires :
  - en maintenant des espaces suffisants entre les nouvelles constructions et les infrastructures génératrices de nuisances,
  - en tenant compte des périmètres de bruit des infrastructures de transports terrestres définis par arrêté préfectoral,
- Mener un travail de réflexion sur l'éclairage et les modes d'affichages, des enseignes commerciales et plus globalement au sein des zones bâties qui pourra nourrir la réflexion autour de l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi).

PRENDRE EN COMPTE UN PATRIMOINE NATUREL RICHE ET VITAL POUR L'EQUILIBRE DU TERRITOIRE

1. Maintenir et conforter les continuités écologiques

- Traduire à l'échelle locale les grandes orientations régionales relative à la Trame Verte et Bleue ;
- Limiter l'étalement urbain pour préserver les continuités écologiques ;
- Encourager à la réparation des éléments de Trame Verte et Bleue détruits ou abîmés, afin de reconquérir certaines zones de biodiversité qui existaient autrefois ;
- Identifier et protéger les mares, les zones humides et les éléments de continuités écologiques existants.

2. Empêcher le développement des espèces naturelles invasives

- Encourager les plantations d'essences locales et interdire l'usage de toute espèce exotique envahissante et invasive.

S'AFFIRMER EN TANT QUE TERRITOIRE AMBITIEUX SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL

1. Améliorer la qualité de l'air et des sols

- Mener une politique volontariste de façon à :
  - inciter à la réduction des rejets de polluants atmosphériques ;
  - protéger les milieux naturels, notamment les zones humides, qui ont un rôle important dans l'amélioration de la qualité de l'air en jouant un rôle de puits de carbone ;
  - encourager à la diminution des déchets ;
  - conforter les réseaux de chaleur alimentés par la biomasse.
- Ces objectifs devront s'inscrire dans la continuité du Plan Climat et Energie Territorial (PCAET) élaboré par la CCEMS.

2. Protéger la ressource en eau

- Réduire la consommation d'eau et ainsi les prélèvements dans la nappe, en améliorant l'efficacité des réseaux (augmentation des rendements) et la priorité donnée aux usages « nobles » (alimentation, hygiène)
- Améliorer la protection des secteurs de captage en eau potable et adapter les usages pour limiter les pollutions diffuses et accidentelles
- Tenir compte des caractéristiques de l'adduction en eau potable, des points de captage jusqu'à la distribution, pour adapter le développement urbain
- Poursuivre les actions de gestion de l'assainissement :
  - encourager l'urbanisation le long des réseaux existants de collecte des eaux usées
  - adapter les possibilités de développement de chaque commune aux capacités de traitement des systèmes d'assainissement et au déploiement futur des réseaux d'assainissement collectif inscrit au Schéma directeur d'Assainissement (SDA), favoriser la réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectif.

3. Accompagner l'évolution des pratiques dans le domaine de l'énergie

- Favoriser la réhabilitation des bâtiments publics (communautaires et communaux) et privés ;
- Faire du PLUi un outil de développement des énergies propres et d'efficacité énergétique des bâtiments en facilitant l'implantation des modes de production d'énergies renouvelables ;
- Développer entre les polarités du territoire un maillage de déplacements doux pouvant se substituer aux déplacements motorisés.

SOUTENIR LE TOURISME ET FAIRE CONNAITRE LE TERRITOIRE D'EURE-MADRIE-SEINE A TRAVERS SES ESPACES DE NATURE

- Encourager au développement d'un tourisme vert et de loisirs, entre espaces de vallées et sites naturels sensibles ;
- Mettre en valeur les éléments patrimoniaux remarquables du territoire. Le Château de Gaillon, premier château de la Renaissance, doit être défini en tant qu'élément central de la politique d'attractivité touristique de la CCEMS ;
- Préserver les accès à la Seine et à l'Eure, en mettant en valeur les espaces de nature en bordure des rivières et en facilitant les aménagements de circulations douces ;
- Travailler sur la promotion des déplacements à vélo le long de l'Eure et de la Seine, en lien étroit avec la gare de Gaillon et les pôles touristiques proches ;
- Soutenir le fonctionnement des différentes structures d'hébergement et d'accueil pour le tourisme. Permettre notamment le développement d'hébergements insolites et de qualité, d'activités de tourisme et de loisirs en vallée d'Eure (Clef Vallée d'Eure notamment) et autour des deux lacs de Tosny et Venables (commune nouvelle des Trois Lacs), en respectant les espaces de nature.

AXE 2 : VALORISER UN CADRE DE VIE REMARQUABLE ET DÉVELOPPER UN TOURISME RAISONNÉ DE QUALITÉ TOURNÉ VERS LA NATURE ET LE PATRIMOINE

- Accompagner les agriculteurs dans la gestion du paysage
- Tendre vers des formes urbaines adaptées afin de préserver les silhouettes des bourgs et des villages et maintenir les coupures d'urbanisation
- Gérer l'exposition aux risques d'inondation, maîtriser les ruissellements des eaux pluviales et protéger la ressource en eau
- Prendre en compte les nuisances liées aux flux de déplacements sur les axes routiers et ferroviaires
- Mener un travail de réflexion sur l'éclairage et les modes d'affichages
- Empêcher le développement de certaines espèces invasives
- Limiter l'étalement urbain pour préserver les continuités écologiques
- Corridors silicicoles à maintenir
- Corridors calcicoles à maintenir
- Trames bleues à maintenir et à renforcer
- Soutenir le tourisme et faire connaître le territoire d'Eure-Madrie-Seine à travers ses espaces de nature
- Le Château de Gaillon : point central de la politique d'attractivité touristique de la CCEMS
- Mettre en valeur les éléments patrimoniaux remarquables du territoire
- Promouvoir les déplacements à vélo le long de l'Eure et de la Seine

Axe 3 : Maîtriser la dynamique démographique du territoire

LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS D'ICI A 2035

Trois types de commune ont été identifiés d'après les niveaux d'équipements, de commerces, de services ou encore des dernières dynamiques démographiques et économiques :

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

Les objectifs suivants donnés par catégorie de communes ont été fixés afin de conserver un certain dynamisme démographique sur le territoire, tout en préservant un développement équilibré global.

1. Pour une croissance démographique maîtrisée

La CCEMS est le territoire qui a été le plus attractif sur le plan démographique dans le département de l'Eure depuis 15 ans (+1,2% en moyenne par an entre 1999 et 2015). Cette croissance a été particulièrement forte au cours des années 2000, avant d'être plus modérée entre 2010 et 2015 (+0,7% en moyenne par an).
A horizon 2035, l'objectif est d'atteindre environ 34 000 habitants, soit une augmentation globale de 5 000 habitants sur le territoire intercommunal par rapport à 2015, un objectif équivalent à une croissance démographique moyenne annuelle de 0,8 % entre 2015 et 2035.

Cet objectif de croissance démographique se réparti en moyenne annuelle comme suit :

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

2. Un besoin de 2 200 logements

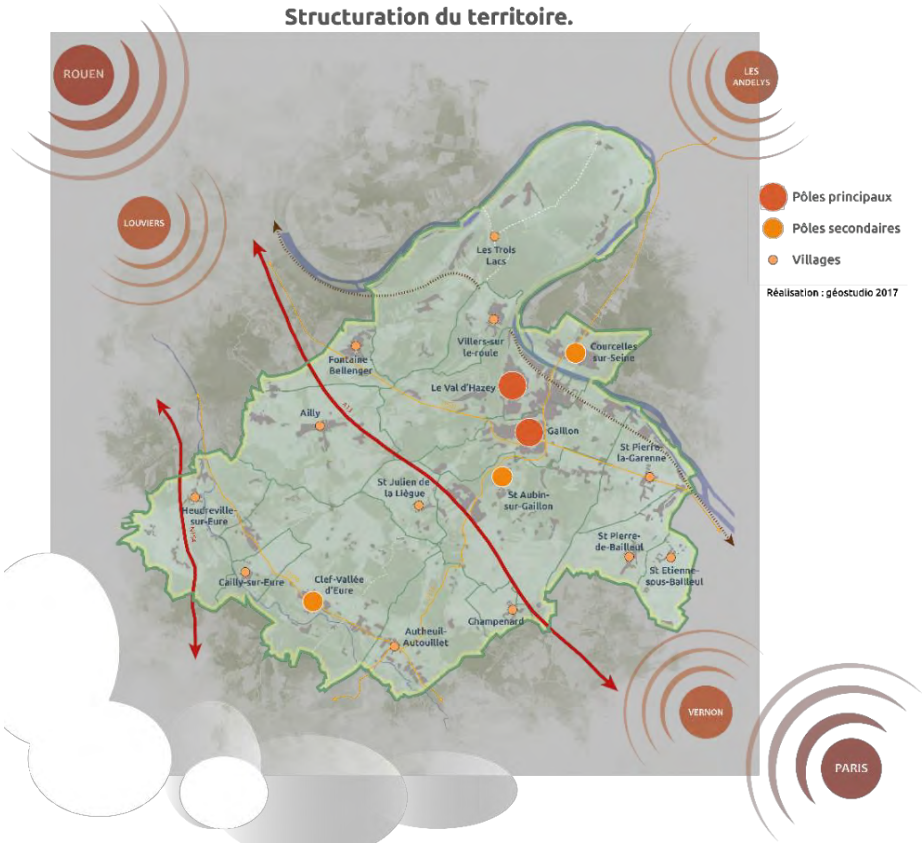
Afin de répondre à ses objectifs démographiques d'ici à 2035, la CCEMS estime avoir besoin de produire environ 2 200 logements nouveaux, soit une moyenne de 135 logements par an sur seize années.

Ce besoin s'explique par le cumul de plusieurs facteurs, dont le détail est expliqué à travers la quatrième partie du Rapport de présentation (« *Justification du projet* ») :

- 2 670 logements à produire pour répondre aux besoins cumulés du point mort et de l'objectif démographique de 5 000 habitants supplémentaires d'ici à 2035
- La déduction de 440 logements déjà construits ou en projet
- Un besoin net d'environ 2 200 nouveaux logements

L'objectif de production de logement se répartit comme suit :

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



3. Optimiser la consommation foncière liée à la production de logements

Dans l'optique de maîtriser la consommation foncière au cours des prochaines années, les élus de la CCEMS se donnent pour objectif de permettre une certaine diversité des formes urbaines au sein des futures opérations de construction de logements. Cet objectif s'inscrit à travers un principe de densité bâtie moyenne, applicable sur les futures opérations d'aménagement, ajustable en fonction des contraintes techniques des sites et variable en fonction des catégories de communes établies. Ces densités sont les suivantes :

- 40 log./ha sur le pôle principal
- 20 log./ha sur les pôles secondaires
- 10 log./ha sur les villages

Le SCoT de 2010 prévoyait un besoin en foncier de 150ha pour le développement de l'habitat à l'horizon 2020 (sans précision concernant la densification ou l'extension urbaine).
Le PLUi valant SCoT de la CCEMS estime que le développement de l'habitat d'ici à 2035 devra respecter une enveloppe foncière d'environ 100ha maximum en extension de l'enveloppe bâtie existante à la date d'approbation du document.

ENCOURAGER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT QUI PERMET DE REPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN TOUT EN LIMITANT LA CONSOMMATION DE FONCIER NOUVEAU

- Une politique de l'habitat équilibrée et cohérente est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants. La priorité est donnée à l'urbanisation des secteurs déjà bâtis (en dents creuses notamment), couplée à des actions sur le tissu déjà existant (renouvellement et rénovation du parc de logements).
- Stimuler le renouvellement urbain et optimiser la densification des espaces bâtis :
  - en favorisant la mobilisation de logements vacants, notamment à Gaillon où la vacance est en forte hausse ces dernières années,
  - en encourageant la réhabilitation des logements existants, pour permettre également d'améliorer les performances énergétiques du parc immobilier,

- en faisant la promotion des nouvelles formes urbaines et en encourageant les opérations de réhabilitation et de revitalisation des centres-bourgs,
- en étudiant la mise en place de dispositifs opérationnels pour l'habitat visant à encourager la rénovation du parc ancien et dégradé, mais aussi l'adaptation des logements aux personnes handicapées et au vieillissement général de la population (notamment sur les communes centres présentant une offre diversifiée en équipements et services).

- Diversifier le parc immobilier à travers un développement des logements locatifs et l'implantation de typologies de logements variées, pour garantir l'arrivée de nouveaux habitants, pour répondre aux besoins des ménages et contribuer en parallèle au maintien des équipements publics.
- Maintenir la part de logements sociaux au niveau du pôle principal et faciliter un développement éventuel au niveau des pôles secondaires où l'on trouve des commerces/services/équipements.
- Prôner le développement de quartier d'habitat innovant sur le plan environnemental (type éco-quartier).
- Favoriser l'implantation de nouveaux habitants sur les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis par les infrastructures de transport et les équipements publics, afin de limiter les temps de déplacements.
- Favoriser une mixité d'usages et sociale au niveau des principaux secteurs bâtis.
- Encourager l'arrivée d'actifs sur les zones dédiées à l'emploi et améliorer l'équilibre entre habitat et emploi.

RENFORCER L'ARMATURE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

1. Affirmer le rôle du pôle principal

- Conforter la place déterminante du Pôle principal Gaillon – Le Val d'Hazey (Aubevoye) sur l'Axe Seine ;
- Poursuivre le développement des équipements et des services à la population ;
- Mettre en avant un patrimoine architectural et historique reconnu.

2. Des pôles secondaires nécessaires à l'équilibre du territoire

- Développer une offre en commerces, services et équipements complémentaire du pôle principal sur les pôles secondaires constitués des communes de Courcelles-sur-Seine, Clef Vallée d'Eure (principalement le bourg de La Croix-Saint-Leufroy) et Saint-Aubin-sur-Gaillon ;
- Lier le développement des activités touristiques et de loisirs avec les projets des territoires voisins en restant vigilant aux impacts sur la circulation routière.

3. Des villages à considérer

- Conserver le rôle structurant des villages au niveau local, à travers le bon fonctionnement des équipements publics de proximité qu'ils proposent ;
- Encadrer la croissance démographique des communes rurales.

REDUIRE LES BESOINS EN FONCIER POUR LE DEVELOPPEMENT GLOBAL DU TERRITOIRE

Comme cela est détaillé à travers la première partie du Rapport de présentation du PLUi, la consommation foncière sur la CCEMS sur la période 2001-2016 a été de 344ha, dont 257ha d'espaces naturels et agricoles (soit l'équivalent d'environ 17ha en moyenne par an), due au développement de l'habitat, de l'activité économique et des équipements.

Tout en répondant à ses objectifs en matière de développement du logement, de développement économique et d'équipement, la CCEMS entend modérer d'environ 3ha en moyenne par an sa consommation d'espaces naturels et agricoles d'ici à 2035, afin de réduire significativement l'étalement urbain sur son territoire. Cet objectif a été élaboré après avoir procédé à l'étude des capacités de densification de l'enveloppe urbaine, dont le détail est donné à travers la première partie du Rapport de présentation (« *Diagnostic* »).

MENER UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT EN OPTIMISANT LES SERVICES ET EQUIPEMENTS

1. Une offre en équipements à maintenir

- Permettre un fonctionnement durable des équipements publics :
  - en orientant le développement de l'habitat à proximité des principaux équipements, et notamment des écoles ;
  - en facilitant l'accès aux équipements ;
  - en veillant à une répartition équilibrée et rationnelle des équipements et des services, dans un souci de proximité et d'économie en termes de déplacements. Pour ce faire, l'offre d'équipements devra avant tout se développer au niveau du pôle principal et des pôles secondaires, en priorisant la densification des espaces bâtis.
- Poursuivre le renforcement des équipements sportifs et culturels ;
- Faciliter le raccordement aux réseaux de communications numériques, notamment l'accès au très haut débit pour tous.

2. Demeurer au plus près des besoins des habitants

- Lutter contre la désertification médicale en maintenant une offre de santé diversifiée et adaptée, en tenant compte des objectifs d'accroissement de la population à travers le Contrat Local de Santé en cours d'élaboration ;
- Poursuivre la politique de santé porté par la CCEMS (Maison de Santé Pluridisciplinaire de Gaillon, actions de promotion de la santé, …), développer le réseau sur les pôles secondaires et faciliter l'accès au soin ;
- Soutenir et développer les services de prise en charge et de soins des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie ;
- Anticiper les futurs besoins de la population, à travers son projet social de territoire, notamment des jeunes ménages souhaitant s'implanter durablement sur le territoire, en matière de services sociaux et à destination de l'enfance et de la jeunesse…

S'APPUYER SUR LA MOBILITE POUR DYNAMISER LE TERRITOIRE

1. Dynamiser le rôle de la gare de Gaillon-Le Val d'Hazey en tant que pôle multimodal nécessaire aux mobilités locales et externes

- Pérenniser la présence d'une desserte ferroviaire, améliorer la qualité du stationnement et favoriser l'intermodalité du site (Transports collectifs, vélos, piétons, …) ;
- Etudier l'aménagement du pôle Gare dans le contexte global de l'intercommunalité et plus particulièrement des études de développement locales et interrégionales autour de l'Axe Seine ;
- Encourager un développement urbain articulé autour de la gare.

2. Développer les modes de déplacements alternatifs pour enrayer la suprématie de la voiture

- Encourager l'utilisation de modes de transport « altermobiles », en améliorant et développant le maillage d'itinéraires cyclables, piétons et de transports en commun au sein et entre les pôles du territoire ;
- Veiller au maintien et à l'entretien des chemins ;
- Organiser les déplacements grâce au covoiturage de proximité ;

- Renforcer les connexions et améliorer les mobilités (transports collectifs, modes doux, …) avec les polarités voisines (Evreux, Les Andelys, Vernon, Louviers, …) et entre le pôle principal et les pôles secondaires.

AXE 3 : MAÎTRISER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

Affirmer le rôle du pôle principal :
> Conforter la place déterminante du Pôle principal Gaillon – Le Val d'Hazey (Aubevoye) sur l'Axe Seine
> Poursuivre le développement des équipements et des services
> construire environ 1000 logements d'ici à 2035

Des pôles secondaires nécessaires à l'équilibre du territoire :
> développer une offre en commerces, services et équipements
> lier le développement des activités touristiques et de loisirs avec les projets des territoires voisins
> construire environ 500 logements d'ici à 2035

Des villages à considérer :
> conserver le rôle structurant des villages au niveau local
> encadrer la croissance démographique
> construire environ 700 logements d'ici à 2035,

Un objectif de croissance de +0,9% en moy/an pour le pôle principal de Gaillon-Val d'Hazey

Un objectif de croissance de +0,8% en moy/an pour les pôles secondaires

Un objectif de croissance de +0,7% en moy/an pour les villages

Stimuler le renouvellement urbain et optimiser la densification des espaces bâtis

Permettre un fonctionnement durable des équipements publics

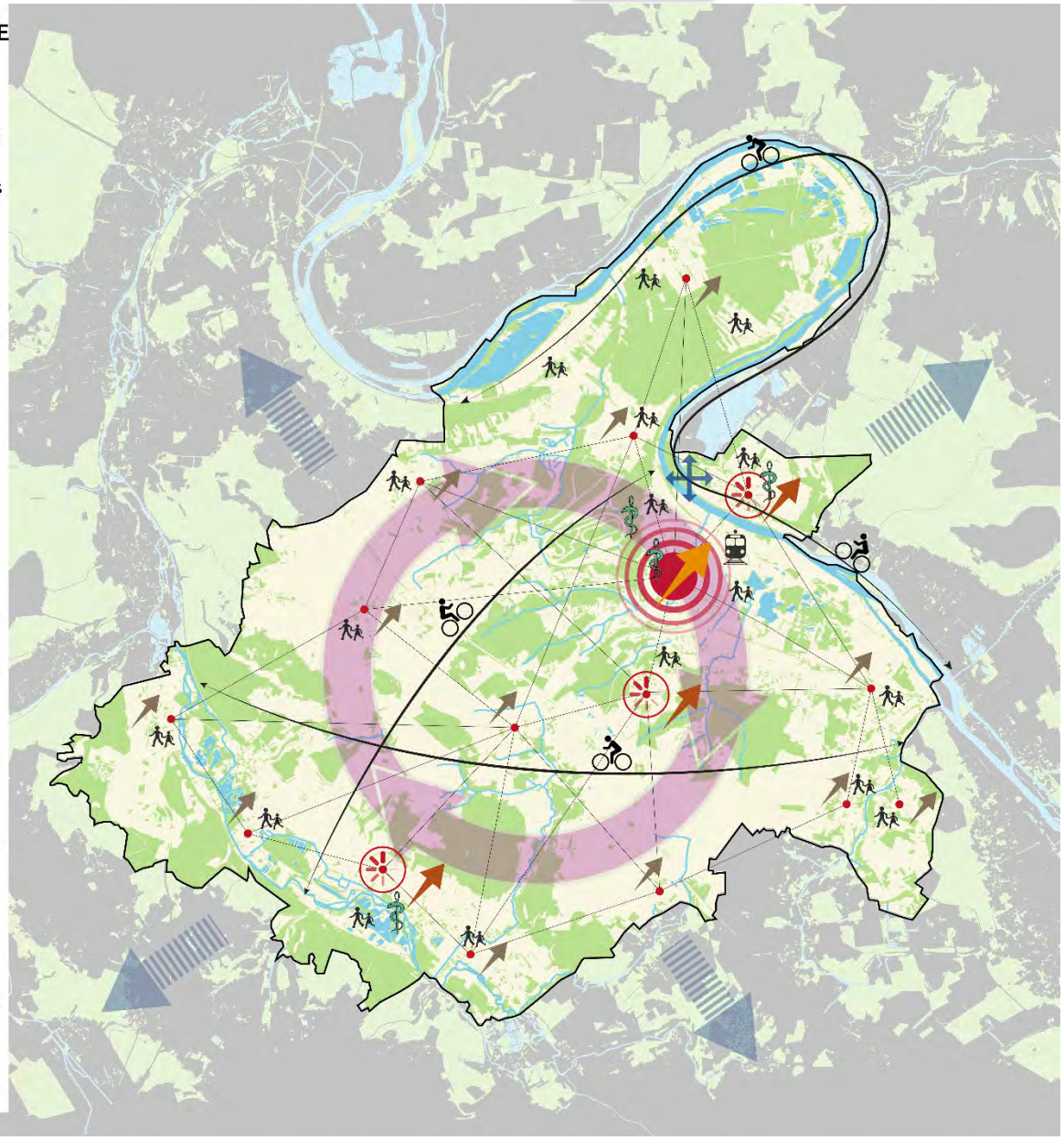
Poursuivre la politique de santé porté par la CCEMS

Faciliter le raccordement aux réseaux numériques

Dynamiser le rôle de la gare de Gaillon-Aubevoye

Développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Améliorer les mobilités avec les polarités voisines



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE