la Cape

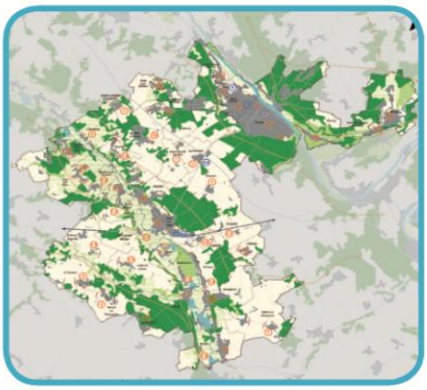
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 17 octobre 2011 approuvant le SCoT de la Cape

Le Président
Gérard VOLPATTI

Document d'Orientations Générales



CODRA

Sommaire

PREAMBULE 3

1. La portée du Document d'orientations générales 4

2. Le contenu du Document d'orientations générales 4
2.1 Concordance entre PADD et Document d'orientations générales 4
2.2 Le texte 7
2.3 Les documents graphiques 7

ORIENTATIONS GENERALES POUR L'AMENAGEMENT DE LA CAPE 8

1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés 9
1.1 Structurer l'armature urbaine de la CAPE autour des pôles de centralité existants 9
1.2 Assurer une répartition équilibrée des équipements et des services sur le territoire 10

2. Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers 11
2.1 Donner la priorité au renouvellement urbain 11
2.2 Contenir l'extension de l'urbanisation par la protection du cadre environnemental et paysager 11
2.3 Préserver les terres agricoles et sylvicoles en limitant l'extension de l'urbanisation 12
2.4 Favoriser la densification des espaces à urbaniser 14
2.5 Eviter le mitage en milieu rural 14

3. Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs 18
3.1 Structurer le développement urbain de la CAPE dans l'optique d'élever la performance de l'offre en transport en commun 18
3.2 Organiser des transports en commun performants sur l'ensemble du territoire 18
3.3 Optimiser la gestion des voiries existantes 19
3.4 Aménager l'espace pour favoriser les modes doux 20

4. Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger 21
4.1 Préserver et conforter la grande armature écologique de la CAPE : la trame verte et bleue 21
4.2 Préserver le patrimoine urbain 26

5. Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville 28
5.1 Préserver les structures paysagères qui font l'identité de la CAPE 28
5.2 Qualifier les axes de découverte majeurs du territoire 30
5.3 Garantir la qualité paysagère et environnementale des espaces urbanisés et des franges urbaines 33

6. Les objectifs relatifs à la préservation des ressources et à la prévention des risques 39
6.1 Garantir une bonne gestion de la ressource en eau 39
6.2 Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies fossiles 41
6.3 Préserver l'accès aux ressources minérales 42
6.4 Prévenir les risques pour la santé publique 43
6.5 Prévenir les risques naturels et technologiques 45
6.6 Adapter le territoire au changement climatique 47

7. Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux 48
7.1 Développer un habitat diversifié et de qualité sur l'ensemble du territoire 48
7.2 Veiller au niveau de confort des logements existants 49
7.3 Prendre en compte les besoins en logement des populations spécifiques 51

8. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques 53
8.1 Organiser les sites d'accueil d'activités économiques 53
8.2 Structurer une offre commerciale de proximité pour répondre aux besoins des habitants 55
8.3 Préserver une agriculture dynamique 56
8.4 Développer l'activité touristique du territoire 57
8.5 Valoriser les bords de Seine 58

9. Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du schéma 60
9.1 Les projets nécessaires pour améliorer l'accessibilité du territoire 60
9.2 Les projets de développement des équipements et services à la population 60
9.3 Les projets de développement des technologies d'information et de communication 61

ANNEXES 62

1. Définition et calcul de la « densité minimale » du chapitre 2.4 63

Préambule

1. La portée du Document d'orientations générales

Article R. 122-1 du Code de l'Urbanisme :
Le schéma de cohérence territoriale comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable et un document d'orientations générales assortis de documents graphiques.
Les documents et décisions mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 122-1 doivent être compatibles avec le document d'orientations générales et les documents graphiques dont il est assorti.

Le « Document d'Orientations Générales » rassemble les dispositions ayant une valeur prescriptive et permettant la mise en œuvre des objectifs du « Projet d'aménagement et de développement durable » (PADD).
Ces prescriptions et recommandations sont élaborées à partir du « Diagnostic » et de « l'État initial de l'environnement » qui composent le Rapport de présentation.

Ainsi, le Document d'Orientations Générales et le PADD sont, selon les textes en vigueur, obligatoirement distincts. Ils sont indissociables et complémentaires.

Le Document d'Orientations Générales est présenté ici comme un document de nature juridique puisque telle est sa principale caractéristique. Ses règles s'imposeront aux autres documents d'urbanisme (PLU, notamment) et autres démarches en aval. A ce titre, le document d'orientations générales joue le rôle essentiel d'interface et de levier entre le SCOT et sa mise en œuvre sur le territoire.

Remarque : Le Document d'Orientations Générales doit ainsi respecter le principe de subsidiarité : son domaine d'intervention est du niveau des intérêts supra-communaux. Les communes auront pour tâche, dans leurs Plans Locaux d'Urbanisme notamment, d'en apporter les adaptations et traductions locales.

2. Le contenu du Document d'orientations générales

2.1 Concordance entre PADD et Document d'orientations générales

Le plan du présent Document d'orientations générales respecte les intitulés des différents items énoncés à l'article R. 122-3 du code de l'urbanisme ci-dessus, mais ont été repris dans un ordre en rapport avec les grands objectifs du PADD.

Article R. 122-3 du Code de l'Urbanisme :
« Le document d'orientations générales, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, précise :
1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;
2° Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;
3° Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers ;

4º Les objectifs relatifs, notamment :

a) A l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux ;

b) A la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;

c) A l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ;

d) A la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville ;

e) A la prévention des risques ;

5º Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 421-5.

Il peut, en outre, définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma.

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

Le Document d'orientations générales se compose ainsi en 9 chapitres :

1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

2. Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers

3. Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs

4. Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger

5. Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes

6. Les objectifs relatifs à la préservation des ressources et à la prévention des risques

7. Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux

8. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques

9. Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du schéma

Compte tenu de la forme retenue pour le Document d'orientations générales, le tableau suivant permet au lecteur de faire le lien entre les chapitres du Document d'orientations générales (items de l'article R. 122-3 du CU) et les grands objectifs du PADD.

Certains grands objectifs du PADD se retrouvent dans plusieurs chapitres du Document d'orientations générales du fait de leur transversalité. Ils sont ainsi rappelés en *italique*.

Tableau de concordance entre le Document d'orientations générales et le PADD

Chapitres du Document d'orientations générales (et item de l'article R. 122-3 du CU)	Objectifs du PADD
1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés *(article R. 122-3 1° du CU)*	1.1 Favoriser une utilisation rationnelle de l'énergie et de l'espace > Limiter l'étalement urbain, générateur de déplacements motorisés.
2. Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers *(article R. 122-3 3° du CU)*	2.1 Favoriser une utilisation rationnelle des ressources naturelles, des milieux et de l'espace
3. Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs *(article R. 122-3 4°b. et 5° du CU)*	1.1 Favoriser une gestion économe de l'énergie 1.2 Favoriser une mobilité durable et maîtriser les besoins de déplacements
4. Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger *(article R. 122-3 2° du CU)*	2.1 Favoriser une utilisation rationnelle des ressources naturelles, des milieux et de l'espace
5. Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville *(article R. 122-3 4°d. du CU)*	2.2 Valoriser le patrimoine bâti et les paysages
6. Les objectifs relatifs à la préservation des ressources et à la prévention des risques *(article R. 122-3 4°e. du CU)*	*2.1 Favoriser une utilisation rationnelle des ressources naturelles, des milieux et de l'espace* 3.2 Apporter des garanties en matière de santé et de sécurité
7. Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux *(article R. 122-3 4°a. du CU)*	3.1 Améliorer la qualité de vie des familles et le confort
8. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques *(article R. 122-3 4°c. du CU)*	4.1 Valoriser le tissu économique local et favoriser la création de nouveaux emplois 4.2 Trouver un équilibre commercial à l'échelle de la CAPE 4.3 Préserver et diversifier l'activité agricole 4.4 Développer le potentiel touristique local et les loisirs
9. Les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma	*1.1 Favoriser une utilisation rationnelle de l'énergie et de l'espace > Limiter l'étalement urbain, générateur de déplacements motorisés.* *1.2 Favoriser une mobilité durable et maîtriser les besoins de déplacements* *3.1 Améliorer la qualité de vie des familles et le confort*

2.2 Le texte

Pour plus de clarté et pour permettre aux services qui auront en charge l'application et le suivi des règles du Document d'orientations générales dans les documents d'urbanisme locaux, les différentes orientations ont été numérotées au sein de chaque chapitre.

Ces orientations sont exprimées :

- soit en termes de « prescriptions » qui doivent être respectées, il s'agit des textes à valeur réglementaire du DOG ;
- soit en termes de simples « recommandations » qui doivent être prises en compte dans la mesure du possible par les collectivités.

Ces prescriptions ou recommandations auront, selon les cas, des maîtres d'ouvrage de rangs différents (CAPE, communes, Conseil Général de l'Eure, Conseil Régional de Haute Normandie, Syndicats divers, ….) ; ainsi, lorsqu'il s'agit par exemple d'une prescription ayant pour objectif « d'améliorer » ou de « créer » une desserte sur le territoire, il s'agit d'un souhait exprimé par le SCOT, dont la charge reviendra au maître d'ouvrage qui en a la compétence.

Par ailleurs, la plupart de ces orientations font l'objet d'un commentaire spécifique rappelant leur motif, mais il est fortement recommandé au lecteur de se référer au PADD, ou encore au Rapport de présentation, pour avoir plus de précisions sur leur bien-fondé.

2.3 Les documents graphiques

Les symboles et tracés figurant dans les documents graphiques indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précis.

Leur interprétation ne peut donc se faire qu'en accompagnement très étroit avec le texte du DOG. Ainsi, il est conseillé de se rapporter systématiquement au texte qui explicite chaque légende.

A titre d'exemple, le document graphique localise les espaces ou sites à protéger (cf. art R 122-3 2º) mais son échelle ne permet pas directement d'identifier à la parcelle les terrains inscrits dans ces limites. Le texte du DOG, en faisant référence aux divers espaces à préserver (site Natura 2000, ZNIEFF de type 1, …), permettra aux communes d'apprécier au cas par cas leur délimitation précise lors de la modification ou la révision de leur document d'urbanisme.

Orientations générales pour l'aménagement de la CAPE

1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

1.1 Structurer l'armature urbaine de la CAPE autour des pôles de centralité existants

L'objectif démographique à l'échelle de l'ensemble du territoire, devrait tendre vers une croissance de population proche de + 0,50% par an (soit environ 4000 habitants supplémentaires d'ici 2020 et une population totale qui pourrait atteindre 63 500 habitants, contre environ 59 500 en 2007).
Dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain, de rationalisation des usages des équipements publics et de maîtrise des déplacements, l'objectif du SCOT est de maîtriser cette croissance en confortant l'actuelle structure urbaine par un renforcement des principaux pôles urbains et une structuration des bourgs ruraux autour de ces pôles.

1.1.1 Renforcer les trois principaux pôles urbains du territoire

L'objectif du SCOT est de retrouver un dynamisme démographique dans les 3 principaux pôles urbains suivants : le « cœur urbain » Vernon/St-Marcel, le trinôme Pacy-sur-Eure/Ménilles/St-Aquilin-de-Pacy et le pôle de Gasny.

Prescriptions

- Les fonctions spécifiques de l'agglomération de Vernon/St-Marcel, véritable « cœur urbain » de la CAPE, qu'elles soient administratives, liées à l'enseignement ou à la recherche, de services aux entreprises, commerciales ou récréatives, sont à consolider.
- Le renouvellement et le développement urbain des 3 principaux pôles doivent :
  - contribuer à renforcer l'offre de logements, d'emplois, d'équipements, de commerces et de services ;
  - être privilégiés sur les sites bénéficiant de dessertes en transports en commun et/ou localisés à proximité des commerces, équipements et pôles d'emplois ;
  - être organisés afin de favoriser les déplacements de proximité.

1.1.2 Renforcer les six pôles secondaires du territoire

Le territoire s'organisera autour des 3 principaux pôles et sera relayé, pour les besoins de proximité, par les 6 pôles secondaires de Bueil, St-Just, Houlbec-Cocherel, La Chapelle-Réanville, Breuilpont et Villiers-en-Désoeuvre. En effet, ceux-ci disposent d'atouts leur permettant de jouer un rôle complémentaire dans l'équilibre du territoire, en termes de situation géographique, de poids démographique et/ou d'offre d'équipements et de petits commerces. Le choix des pôles secondaires est explicité dans le PADD (Les ambitions de la CAPE – 2. Renforcer les équilibres du territoire).

Prescriptions

- Le renouvellement et le développement des 6 pôles secondaires doivent :
  - contribuer à renforcer et développer l'offre de logements, d'emplois, d'équipements, de commerce et de services de proximité ;

- être privilégiés sur les sites proches des lieux de centralité, et notamment à proximité de la gare à Bueil ;
- être organisés afin de favoriser les déplacements de proximité.

1.1.3 Maîtriser le développement des communes rurales

L'ensemble des communes rurales étant de fait moins bien équipées ou moins bien desservies par les transports collectifs, leur développement urbain devra être compatible avec l'objectif de maîtrise des besoins en déplacements. Elles bénéficient des fonctions de centralité offertes par les trois principaux pôles urbains et les six pôles secondaires.

Prescriptions

- Le renouvellement et le développement des communes rurales doivent :
  - être maîtrisés en rapport avec la taille de la commune, leur localisation et les objectifs du PLH ;
  - être organisés afin de limiter l'étalement urbain.

1.2 Assurer une répartition équilibrée des équipements et des services sur le territoire

Prescriptions

- Développer une approche intercommunale des besoins et des projets en matière d'équipements pour optimiser les investissements et proposer aux habitants une offre diversifiée et complémentaire.
- Les nouvelles implantations doivent se faire prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et par des itinéraires de circulations douces (privilégier les quartiers de gare, par exemple).
- Les terrains d'emprise affectés aux services urbains (équipements d'assainissement, de production et d'alimentation en eau potable, de valorisation, de recyclage et/ou d'élimination des déchets ; sites et plates-formes logistiques ferroviaires, ou souterrains pour les déchets, les matériaux, l'énergie…) doivent être conservés à ces usages, sauf si une relocalisation s'avère absolument nécessaire ou plus efficace par rapport au service rendu et au bilan écologique. Il faut prévoir, en fonction des besoins, les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'en accroître les performances au profit d'un meilleur fonctionnement des unités.
- Porter une attention particulière à l'accessibilité aux équipements de proximité pour les piétons et vélos depuis les secteurs d'habitat.

2. Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers

2.1 Donner la priorité au renouvellement urbain

La prise en compte du développement durable requiert la promotion d'un développement urbain plus compact, et induit nécessairement le renforcement du tissu urbain actuel et la reconstruction « de la ville sur la ville ».

Prescriptions

- Dans toutes les communes de la CAPE, le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité l'utilisation du potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain :
  - réhabilitation de quartiers anciens et en déshérence,
  - réhabilitation de bâtiments désaffectés,
  - reconquête de friches urbaines, industrielles ou commerciales, y compris les bâtiments patrimoniaux délaissés,
  - construction dans les dents creuses.
- Cet objectif de mutation et de densification raisonnée doit être mis en œuvre en fonction des caractéristiques urbaines en place dans chaque quartier, ville et village, en évitant le plus possible le sentiment de promiscuité. Il est important de préserver les paysages urbains, les édifices remarquables, les volumes traditionnels en place et l'esprit propre à chaque entité urbaine.
- Les opérations de renouvellement et de réaménagement urbains devront tenir compte des objectifs de densités moyennes, définis pour chaque typologie de communes et affichés dans l'orientation 2.4.
- Les opérations d'urbanisation situées au sein des espaces urbanisés de Vernon (en gris sur la carte), devront avoir une densité minimale nette de 40 logements par hectare.
- Le renforcement du pôle de Vernon/St-Marcel doit s'accompagner de la mise en œuvre prioritaire d'opérations de renouvellement urbain sur des sites stratégiques (les Boutardes, la caserne Fieschi, le LRBA, les friches « Smurfit », « Bata »,…).
- L'amélioration ou la réhabilitation de l'habitat ancien, concrétisé notamment par une OPAH, se réalisera sur l'ensemble du territoire.

Recommandations

- Les potentialités de renouvellement urbain peuvent être identifiées dans les PLU, un droit de préemption urbain ou des emplacements réservés pouvant y être associés.

2.2 Contenir l'extension de l'urbanisation par la protection du cadre environnemental et paysager

Prescriptions

- Préserver la grande « trame verte et bleue », support principal des espaces naturels d'intérêt écologique de la CAPE (cf. Chapitre 4).
- Préserver les paysages naturels fragiles et menacés (cf. Chapitre 5).
- Au-delà de ces espaces où l'urbanisation est interdite ou limitée, il s'agit également de préserver les espaces agro-naturels de respiration entre communes ou « coupures d'urbanisation » pour garantir la pérennité des alternances ville/campagne.

2.3 Préserver les terres agricoles et sylvicoles en limitant l'extension de l'urbanisation

2.3.1 Urbaniser en continuité des espaces urbanisés existants

Prescriptions

- L'extension de l'urbanisation doit se tisser en continuité avec les espaces urbanisés existants tout en limitant l'urbanisation linéaire le long des voies.
- Pourront néanmoins être autorisés en discontinuité des espaces urbanisés existants des villes, villages et hameaux :
  - les constructions à vocation agricole ou liées à l'exploitation (gîtes, chambres d'hôtes, centre équestre,…) ;
  - certains équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui, dans ce cas, devront faire l'objet d'une étude préalable d'insertion dans leur environnement (impact environnemental, paysager et urbain).

2.3.2 Contenir l'extension de l'urbanisation par la protection du cadre environnemental et paysager des communes

Prescriptions

- Les secteurs d'extensions urbaines possibles des communes sont indiqués par des flèches de « direction d'urbanisation » sur la carte. Les directions qui ne sont pas indiquées ne sont pas susceptibles de recevoir une urbanisation nouvelle, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Certains éléments physiques (routes, haies, lignes de crête, lisières urbaines), qui constituent objectivement des « limites paysagères » fortes, sont infranchissables par les secteurs d'extension urbaine. Ces limites sont repérées sur la carte par une ligne composée de points.
- Afin de ne pas mettre en péril les alternances ville/campagne et de ne pas restreindre les ceintures vertes entre les communes, des « espaces de respiration » non constructibles doivent être préservés. Ceux-ci sont repérés sur la carte par un symbole composé de deux parenthèses inversées.
- Afin d'éviter une consommation excessive des espaces agricoles et naturels, le SCOT limite le nombre d'hectares urbanisables au-delà des espaces urbanisés figurés en gris sur la carte. A cette fin :
  - des potentiels d'urbanisation maximum ont été définis pour chaque commune. Ils correspondent au nombre d'hectares nécessaires en extension urbaine pour accueillir la croissance attendue en matière d'habitat, d'équipements et d'activités locales pour une quinzaine d'années. Ces potentiels figurent sous forme de vignettes rouges sur la carte ;
  - en complément des potentiels communaux, un potentiel supplémentaire pour chaque « nouvelle zone ou extension de zone de développement économique et commercial » prévue dans le cadre du SCOT (cf. chapitre 8) est indiqué sur la carte sous forme d'une vignette bleue. Le développement de nouveaux sites d'activités répond ainsi également à l'objectif de gestion économe de l'espace en limitant le nombre d'hectares urbanisables.

Recommandations

- Dans l'objectif de mettre en œuvre les orientations du SCoT, l'ensemble des communes de la CAPE est encouragé à élaborer un Plan Local d'Urbanisme, afin de maîtriser le développement de leur territoire.

2.3.3 Contenir l'extension de l'urbanisation par la protection des espaces agricoles

Prescriptions

- Afin de garantir aux agriculteurs des conditions d'exploitation satisfaisantes, les communes doivent identifier dans leur document d'urbanisme des zones à vocation agricole (zone A des PLU) :
  - celles-ci sont identifiées en concertation avec le monde agricole ;
  - afin d'assurer une meilleure lisibilité foncière des exploitations agricoles, les délais d'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension prévues dans les PLU doivent être précisés ;
  - les choix de localisation des zones d'urbanisation futures doivent éviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement, ceci pour faciliter les restructurations foncières nécessaires à l'accroissement de la productivité agricole ;
- Concernant les bâtiments liés à l'exploitation agricole :
  - conformément au code de l'urbanisme (cf. article L123-3-1), la réaffectation des bâtiments agricoles vers une vocation non liée à l'activité agricole est possible (habitat notamment), mais ces secteurs doivent être repérés et faire l'objet d'un zonage particulier dans les documents d'urbanisme, dans la mesure où la zone agricole des PLU n'autorise que la vocation agricole ou l'habitat et l'activité en lien avec celle-ci (agro-tourisme) ;
  - les documents d'urbanisme locaux doivent cadrer, au cas par cas, les possibilités de changement de vocation des bâtiments agricoles au patrimoine bâti remarquable, sans que ces mesures soient de nature à fragiliser ou mettre en cause la vocation agricole ou naturelle des espaces dans lequel les bâtiments s'inscrivent ;
  - les possibilités de constructions nouvelles dans les villages et hameaux ne sont pas autorisées si elles risquent de nuire à la pérennité d'une exploitation agricole afin d'éviter la dispersion de l'habitat sur le territoire agricole, les constructions de logements nécessaires à l'exploitation agricole devront se faire, soit à l'intérieur des bâtiments existants, soit à proximité du siège d'exploitation (les PLU pourront définir une distance maximale à respecter entre l'habitat de l'exploitant et ses bâtiments d'exploitation) ;
  - une bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles et habitations des exploitants est à rechercher.
- Les circulations agricoles doivent être rétablies à l'occasion de la réalisation ou du réaménagement d'infrastructures, notamment lors de la mise à 2x2 voies de la RN13 ou de la création d'une nouvelle voie ferroviaire.

Recommandations

- Lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, les communes sont encouragées à réaliser un diagnostic agricole, en concertation avec les agriculteurs en activité sur la commune et la Chambre d'Agriculture. Dans la mesure du possible, ce diagnostic doit permettre notamment :
  - d'identifier et hiérarchiser la valeur agronomique des terres agricoles,
  - de fournir une connaissance des tendances de succession et de reprise des exploitations,
  - d'indiquer et de justifier les espaces agricoles préférentiels de mutation possible vers l'urbanisation,
  - de garder un cordon sanitaire, si besoin, dans un rayon de 100 m autour du siège d'exploitation,
  - de prévoir où seront les sièges d'exploitations de demain.
- Pour les espaces agricoles les plus menacés, notamment en milieu périurbain, les communes pourront solliciter le Conseil Général afin d'avoir recours à la procédure d'instauration de « périmètres d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains », ou de « zones agricoles protégées ».

2.4 Favoriser la densification des espaces à urbaniser

Le développement des espaces à urbaniser doit se faire suivant le principe d'une gestion économe de l'espace, que ce soit pour créer de nouveaux secteurs à dominante d'habitat comme pour développer de nouveaux sites d'activités.

Prescriptions

- L'extension de l'urbanisation devra se faire dans le cadre d'un phasage, par tranches, afin de planifier la capacité et l'extension des réseaux et des équipements existants et à prévoir, de tenir compte de l'impact sur les zones agricoles concernées, et d'éviter un développement anarchique et le mitage (dommageable au cadre de vie et engendrant des surcoûts).
- Des **densités minimales** pour la création de nouvelles zones urbaines, à caractère résidentiel, tertiaire ou mixte, sont définies dans le tableau suivant afin d'assurer une gestion économe de l'espace agricole et naturel. Elles sont adaptées à la typologie de chaque commune et calculée à l'échelle de la commune:

Vernon, St Marcel	25 logts/ha
Pacy-sur-Eure, Saint-Aquilin-de-Pacy, Ménilles, Gasny	20 logts/ha
Pôles secondaires	15 logts/ha
Communes rurales	12 logts/ha

NB : Le calcul de cette densité minimale « nette » est explicité en annexe du présent document.

- Pour les communes rurales non desservies par l'assainissement collectif, la densité minimale pourra être réduite à 10 logements/ha.
- « Les nouvelles zones ou extensions de zones de développement économique prévues dans le SCOT (citées précédemment), devront autoriser une emprise au sol maximale supérieure ou égale à 50%. Au-delà de 50%, les documents d'urbanisme devront rendre possible la densification des zones lorsque que celles-ci auront fait l'objet d'un aménagement et d'une gestion d'ensemble et que les solutions techniques des activités s'y implantant le permettront, (notamment lorsqu'il s'agira d'activité tertiaire et de construction à usage de bureaux) ».

Recommandations

- Favoriser les opérations d'ensembles : les zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme pourraient faire l'objet d'opération d'ensemble favorisant la densité et la mixité fonctionnelle et sociale. En effet, il s'agit d'encourager les réflexions préalables globales, afin que les communes aient une meilleure lisibilité du projet dans leur ensemble (définition de programmes en adéquation avec les enjeux de la commune, prise en compte des aménagements d'espaces publics,…). La programmation dans le temps permettra d'avoir de véritables projets cohérents et de mieux maîtriser la consommation du foncier (pas d'urbanisation au coup par coup). Les communes pourraient également jouer un rôle incitatif et de suivi auprès des aménageurs et des promoteurs, pour assurer la qualité urbaine et la mixité des opérations.
- Les communes de la CAPE sont encouragées à avoir recours aux « Approches Environnementales de l'Urbanisme » (AEU®) ou à des démarches similaires qui encadrent l'élaboration d'un document d'urbanisme ou d'un projet d'aménagement (type ZAC) aux regards des objectifs de développement durable, en concertation avec les élus, les services, les acteurs locaux et la population.

2.5 Eviter le mitage en milieu rural

Hameau : Petit groupe d'habitations composé d'au moins 3 constructions, formant un espace urbanisé contigu et cohérent.
Habitat isolé : ensemble bâti regroupant 1 à 2 habitations maximum, en discontinuité avec les espaces urbanisés environnants.

Prescriptions

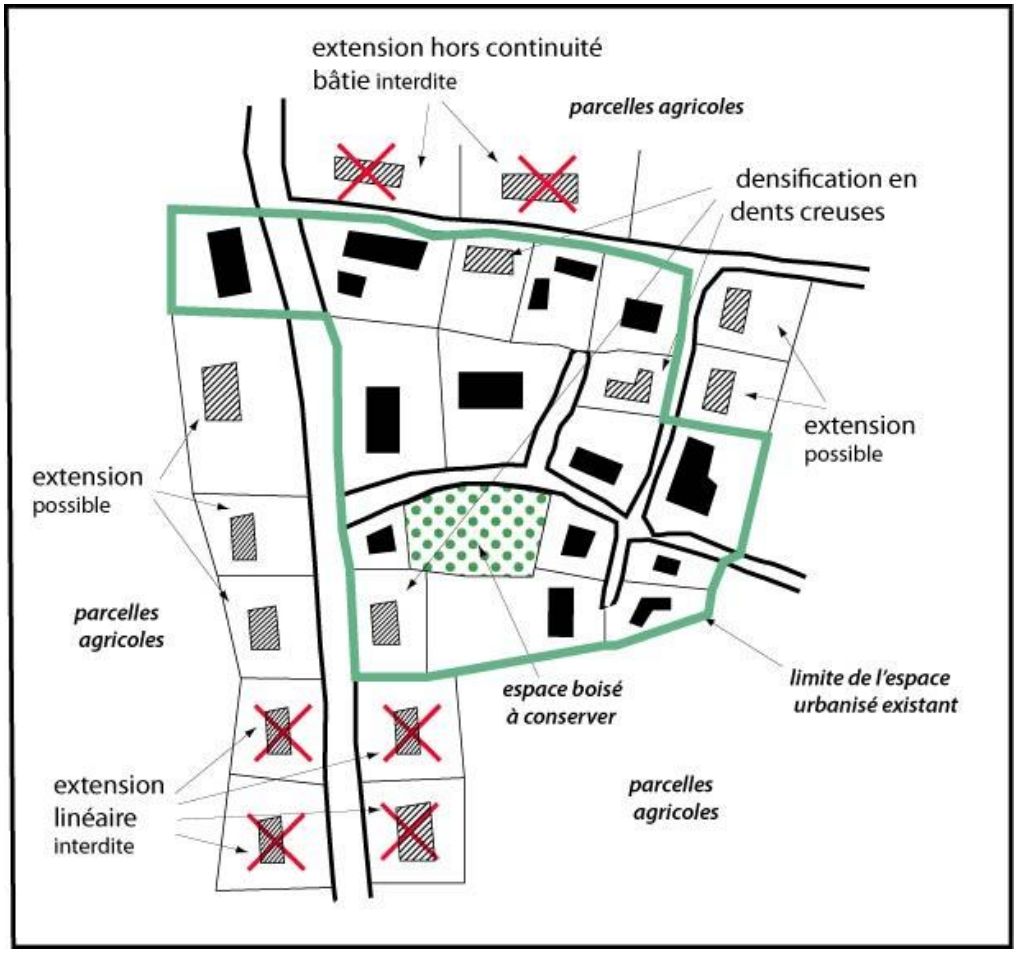
- Toute extension de l'urbanisation à partir de l'habitat isolé est à proscrire : seuls sont possibles les aménagements et l'extension mesurée des constructions existantes.
- La création d'un hameau nouveau est interdite.
- Pour les hameaux ne pouvant faire l'objet ni de densification ni d'extension limitée, seuls sont possibles les aménagements et l'extension mesurée des constructions existantes.
- Un hameau ne peut faire l'objet d'extensions en dehors de son périmètre bâti constitué, à l'exception :
  - des hameaux à vocation agricole ou forestière pour des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation,
  - des hameaux cités dans le tableau ci-après, dont l'extension est justifiée par leur taille plus importante ou leur connexion au réseau d'assainissement collectif. Ces extensions limitées devront s'intégrer à leur environnement immédiat. Le développement restera très modéré, en respectant les limites paysagères indiquées sur la carte.
- La réalisation de nouvelles constructions par « densification de hameaux » (construction des dents creuses – cf schéma ci-après) est autorisée :
  - dans les hameaux à vocation agricole ou forestière pour des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation,
  - dans les hameaux cités dans le tableau ci-après.
- Dans le cas d'une extension ou d'une densification du hameau, les réseaux devront avoir une capacité suffisante pour accueillir les nouvelles constructions.
- Les changements de vocation des bâtiments agricoles isolés ou situés au sein d'un hameau sont conditionnés au respect de l'orientation 2.3.3. ci-avant.
- Lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, les communes devront délimiter avec précision le périmètre urbanisé des hameaux, afin de faciliter la notion d'extension et de densification, lors de la délivrance des certificats d'urbanisme.

Commune	Hameau pouvant faire l'objet de densification	Hameau pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée	Hameau ne pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée
Aigleville			Les Sablons
Boisset			Le Hameau de la Gare Le Bois Giguet
Breuilpont	St Chéron La Forêt		Lorey
Caillouet-Orgeville	La Roche Le Bois Giguet Ruffey	Orgeville	
Chaignes		Chaignolles	Ferrets
Chambray	La Vallée Bance	Les Bideaux	La Fontenelle
Croisy-sur-Eure	Le Haut Croisy		Le Boulay Marion
Douains	Brécourt Château Gournay Les Hayes	Brécourt la Mare à Jouy	La Verrière Les Métreaux La Sablonnière
Fains		La Noë du Bois	
Fontaine-sous-Jouy		Les Croisy	Les Oriots L'Aulnaie

Commune	Hameau pouvant faire l'objet de densification	Hameau pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée	Hameau ne pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée
Gasny	Le Mesnil Milon St Eustache Les Soranges		
Hardencourt-Cocherel	Cocherel		
Houlbec-Cocherel	Le Haut Cocherel La Cailleterie	La Grande Fortelle	Cocherel La Fortelle Ferme des Bois Le Bois des Pointes La Moinerie
Jouy-sur-Eure	La Cornouilleraie Les Vallois Les Pleignes Cresne		Les Fonceaux de la Garenne La Gare
La Boissière		Les Essarts	Les Essarts Clément
La Chapelle-Réanville	Le Froc de Launay Route Perrier		Cour Cote Bois de Réanville
Le Cormier	La Houssaye		Martainville Le Bois Milon Le Bois Brac
Le Plessis-Hebert	Les Courtils Bosc Roger La Neuville des Vaux La Ferme de l'Hôpital		Le Mesnil
Ménilles	La Haye des Granges La Fortelle La Fontenelle		
Merey			Les Moulins de Merey Les Vaux
Neuilly	Le Pré Madame	Les Friches Gaumont La Vallée Bocquet	La Folletière
St Aquilin-de-Pacy			Les Préaux Beauregard Le Buisson de Mai Le Nid de Chien Le moulin Sagout
St Marcel			Ecouflé Ferme de la Folie
Ste-Colombe près Vernon			
St Pierre d'Autils		Le Goulet Mestreville	
St Vincent des Bois			Les Robinières Les Perruches La Ferme du Bassin Le Boisset-Hennequin
Vernon		Hameau de Normandie	Le Grand Val Le Petit Val Le Val d'Acconville
Villiers-en-Désoeuvre	Chanu Le Hallot		Crez Les Carrières Le Clos
Villegats			Le Hamel

La **densification d'un hameau** doit se contenir dans la limite de l'enveloppe bâtie existante.

On entend par extension d'urbanisation, toute construction en dehors des limites du bâti existant. Toute **extension de hameau** sera limitée et inscrite dans la continuité du bâti existant. Le développement linéaire strict est proscrit.



3. Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs

Afin de définir une politique locale de déplacement, et notamment de promouvoir la desserte du territoire par les transports en commun, La CAPE envisage de lancer l'élaboration d'un Plan Local de Déplacement à l'échelle du territoire, en relation avec les territoires voisins.

3.1 Structurer le développement urbain de la CAPE dans l'optique d'élever la performance de l'offre en transport en commun

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme et les nouvelles opérations d'aménagement (en extension ou en renouvellement urbain) doivent viser à :
  - développer un urbanisme dense aux abords des lignes de transports en commun ;
  - privilégier une implantation des nouvelles constructions à proximité des arrêts de transport en commun ;
  - prévoir les espaces nécessaires pour la circulation des transports en commun dans les secteurs destinés à recevoir de nouveaux quartiers, notamment pour améliorer la traversée de la commune par ces transports collectifs.
- Implanter prioritairement tout nouvel équipement public générateur de nombreux déplacements (établissement de formation, de santé, de service public, …) dans les zones urbanisées et dotées d'une bonne desserte actuelle ou à venir par les transports collectifs.
- Lorsqu'une zone d'activités est située à proximité d'une desserte en transport en commun importante, son organisation doit en valoriser la desserte. Cette valorisation pourra se faire notamment en localisant les services communs (restauration, crèches,…) et les activités peu consommatrices d'espace, à proximité de l'accès aux transports.
- La création ou l'extension des sites d'activités de la CAPE (cf. chapitre 8) est conditionnée à la définition des modalités de desserte en transport en commun de chacun de ces sites.

3.2 Organiser des transports en commun performants sur l'ensemble du territoire

Prescriptions

- Promouvoir la desserte du territoire par les transports en commun, en réfléchissant notamment à :
  - un renforcement de la coordination des réseaux de transport desservant le territoire (CAPE, CG27, TER et STIF) afin de favoriser les interconnexions. Plusieurs leviers pourraient être étudiés et mis en œuvre :
    - un ajustement des horaires aux points de rabattement stratégiques du réseau (gares SNCF et routières),
    - le développement d'une billettique régionale commune, appelée Atoumod, qui permettra à terme d'utiliser un support unique valable sur l'ensemble des réseaux hauts-normands (il y a un enjeu fort de développement d'un maillage de points de vente sur le territoire de la CAPE, mutualisés avec les autres réseaux interurbains : création d'une agence de vente commerciale notamment),
    - la mise en œuvre d'une tarification intermodale ;

- l'opportunité de réaliser une nouvelle gare à Vernon dans un secteur moins contraint en termes d'urbanisme que l'actuelle gare et proche de la caserne Fieschi, afin d'anticiper les impacts des projets de LGV Le Havre-Paris et EOLE ;
- la politique de stationnement en centre-ville de Vernon et de Pacy-sur-Eure ;

o Améliorer l'accessibilité aux 2 gares du territoire :
- en offrant des capacités et des conditions d'interconnexions et de rabattement efficaces (intermodalité efficace) ;
- en réaménageant les abords de la gare de Vernon afin de concilier le stationnement des bus urbains, des cars départementaux, des modes doux et des véhicules particuliers ;
- en créant si nécessaire un parking relais à destination de la gare de Vernon ;
- en facilitant l'accès pour les vélos, et leur stationnement sécurisé à proximité immédiate des gares.

o Favoriser le développement du covoiturage en aménageant des parkings multimodaux (voiture/piétons/vélos/TC) dans les lieux de centralité (centre-ville, zones d'activités, zones commerciales,…), et notamment à proximité de l'échangeur de Douains. Ce développement se fera de façon à mutualiser et à optimiser l'espace de stationnement sur ces secteurs.

o Lancer une étude pour la mise en place d'une navette expresse reliant Gasny à Pacy sur Eure, via Vernon et le Normandie Parc, véritable ligne structurante complémentaire des bus du département de l'Eure. Cette liaison, en passant par le Normandie Parc à Douains, pourrait par ailleurs accompagner le développement de la zone d'activités.

Recommandations

o Améliorer l'information des voyageurs sur le territoire.

o Mettre à disposition des supports de communication multi-Autorité Organisatrice de Transport dans les lieux d'accueil au public (gare, mairie, autres ERP, etc.).

3.3 Optimiser la gestion des voiries existantes

Prescriptions

o Viser un meilleur partage de la voirie pour des transports en commun plus performants et des modes doux mieux intégrés en assurant la concertation entre les différents gestionnaires de voirie, autorités organisatrices des transports et la CAPE en amont des projets d'aménagement du réseau de voirie pour accroissement de capacité ou pour réalisation de voiries nouvelles.

o Aménager les voiries dans le respect de la hiérarchisation du réseau actuel afin de conserver la performance du transit et du trafic local. Il s'agit notamment de respecter les objectifs suivants :
- sur le réseau national et régional (A13, RN13,…) : donner la priorité à la fluidité du transit, donner la priorité aux transports en commun dans les entrées-sorties de ces voies, prendre en compte la traversée de ces voies par les modes doux ;
- sur le réseau départemental : améliorer la circulation des transports en commun lorsqu'ils y circulent, créer des liaisons cyclables si nécessaire ;
- sur le réseau de desserte locale : intégrer l'ensemble des modes, réduire les vitesses, donner la priorité aux transports en commun, si possible, ou maintenir la performance actuelle des transports en commun.

o Les circulations agricoles doivent être rétablies à l'occasion de la réalisation ou du réaménagement de grandes infrastructures, (mise à 2x2 voies de la RN13, voie ferroviaire).

3.4 Aménager l'espace pour favoriser les modes doux

Prescriptions

- A l'échelle de la CAPE, garantir la cohérence d'un maillage piétonnier et cycle articulé aux réseaux voisins (réseau régional, départemental, réseaux des communes et intercommunalités voisines).
- Identifier dans ce réseau maillé les franchissements nécessaires sur le réseau national et régional.
- Afin de favoriser l'usage des modes doux, les projets urbains (nouveaux quartiers, opération de renouvellement urbain, aménagement d'espaces publics,…) seront conçus de telle sorte que :
  - les modes doux soient favorisés avec la volonté de les rendre les plus attractifs possibles pour les déplacements quotidiens, à l'échelle communale ou du quartier, notamment en prévoyant les espaces nécessaires à leur circulation et à leurs stationnements.
  - des stationnements sécurisés pour les vélos et la présence de cheminements piétons soient prévus en quantité suffisante.
  - les réseaux de modes doux soient connectés les uns aux autres et avec les transports en commun.
- Les PLU devront prévoir l'obligation de réaliser à minima des espaces de stationnements sécurisés pour les vélos lors de la construction d'habitat collectif.

Recommandations

- Pour plus de précisions sur le réseau de circulations douces, les communes peuvent se référer à l'action V.4 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE : « Développer les réseaux de circulations douces », ainsi qu'à l'action V.5 « Améliorer l'image des abords de voies ferrées et des gares ».

4. Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger

4.1 Préserver et conforter la grande armature écologique de la CAPE : la trame verte et bleue

4.1.1 Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique

Le patrimoine naturel et le cadre de vie remarquables, richesses primordiales pour la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure, doivent mener à la conception d'un développement dans le respect de ses écosystèmes.
Il s'agit de maintenir, voire de recréer, à l'échelle de la CAPE, les conditions de restauration d'un maillage de corridors écologiques, s'appuyant notamment sur les vallées de l'Eure, de la Seine et de l'Epte et les zones humides avérées.
La préservation des espaces naturels implique une notion de hiérarchisation des degrés de protection, avec en premier lieu les espaces naturels à plus forte valeur écologique, puis les espaces naturels offrant un potentiel de biodiversité.

a) Protéger les espaces naturels d'intérêt biologique remarquable

Les espaces naturels d'intérêt biologique remarquable sont :
- les sites du réseau Natura 2000 ;
- la partie naturelle des sites classés à l'inventaire des Monuments Historiques ;
- les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 1 ;
- les massifs forestiers et principaux boisements ;
- les Espaces Naturels Sensibles.

Prescriptions

- Les espaces naturels d'intérêt biologique remarquable ne sont pas urbanisables, à l'exception :
  - des aménagements ponctuels nécessaires à leur bonne gestion ;
  - des aménagements et extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du SCOT.
- Les actions de gestion écologique ou de valorisation, telles que les mesures nécessaires à l'accueil et à la circulation du public, sont conditionnées au respect des réglementations en vigueur et aux autorisations administratives (étude d'impact, évaluation environnementale, étude d'incidence, enquête publique, autorisation de travaux et d'aménagement, …).
- L'ensemble des aménagements nécessaires à cette gestion, existants ou à créer, voire à réhabiliter, et les modes de fréquentation qu'ils induisent, ne doivent en aucune manière porter atteinte aux équilibres écologiques et paysagers de ce patrimoine naturel.
- Dans leur document d'urbanisme, les communes doivent :
  - repérer ces espaces naturels remarquables,
  - appliquer un zonage et un règlement compatibles avec les objectifs de gestion définis pour la préservation et la valorisation de ces milieux. Les usages agricoles actuels et futurs, ne portant pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de ces espaces, sont à conforter et à développer.
- Des zones tampons autour de ces espaces réservoirs de biodiversité doivent être maintenues en zone naturelle, forestière ou agricole. A ce titre, les documents d'urbanisme peuvent étendre les limites de ces secteurs à enjeux écologiques très forts au-delà des périmètres faisant l'objet de protection particulière afin de créer ou de préserver plus largement ces écosystèmes.

b) Protéger les espaces agro-naturels offrant une perméabilité et une fonctionnalité biologiques

Les espaces agro-naturels offrant des potentialités biologiques sont :
- les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 2 ;
- la partie naturelle des sites inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques ;
- les pentes et fonds de vallées occupés par des prairies, des haies ou des vergers (pâtures, pâtures et vergers liés aux habitations,…) (cf. action II.3.A de la Charte Paysagère et Ecologique).

Prescriptions

- Dans ces espaces agro-naturels aux potentialités biologiques, les constructions en extension des bourgs autorisées sur la carte par les « directions d'urbanisation », ne doivent pas remettre en cause le fonctionnement écologique global de ces écosystèmes.
- L'aménagement de ces espaces à urbaniser doit intégrer le réseau hydrographique, les zones humides avérées, les boisements et les haies structurantes existantes, voire recréer de nouvelles connexions écologiques. Lorsque les haies et boisements existants ne sont pas adaptés au projet, il est possible de reconstituer ces connexions vertes dans l'aménagement.
- Dans leur document d'urbanisme, les communes doivent :
  - repérer ces espaces agro-naturels,
  - appliquer un zonage et un règlement adaptés pour les préserver et les mettre en valeur,
  - justifier que les secteurs à urbaniser ne se trouvent pas en zone humide avérée.

Recommandations

- Les communes peuvent se référer :
  - à l'action II.1.A de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE : « Accompagner la préservation des éléments les plus remarquables du patrimoine naturels des Portes de l'Eure par une participation active à la démarche Natura 2000 » ;
  - à l'action II.1.B de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE : « Préserver et renforcer la richesse écologique des pelouses sèches sur les coteaux ; reconquérir durablement l'ouverture des secteurs de coteaux sec aujourd'hui embroussaillés ».

4.1.2 Préserver et renforcer les continuités écologiques et « corridors biologiques »

Les espaces naturels ont besoin d'être en contact pour s'enrichir par des phénomènes d'échanges et de déplacement d'espèces animales et végétales.

Des continuités naturelles existent sur le territoire s'appuyant sur les cours d'eau et leurs vallées, les bois, les prairies, pour former des « corridors biologiques » qui connectent les espaces naturels les plus remarquables entre eux. La préservation de ce réseau de liaisons naturelles renforce les ensembles paysagers et le caractère naturel du territoire tout en jouant un rôle important pour la faune locale et ses déplacements.

Des liens sont à rechercher entre les continuités écologiques de rang régional et les coupures d'urbanisation locales à préserver.

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme communaux doivent assurer à long terme, par un zonage approprié, le maintien des continuités biologiques au sein même et entre les « espaces naturels d'intérêt biologique remarquable » et les espaces agro-naturels à protéger énoncés aux orientations 4.1.1.a et 4.1.1.b précédentes. Les principaux « corridors biologiques d'intérêt local pour la faune terrestre » sont localisés sur la carte.
- Pour assurer les connexions entre les espaces agro-naturels à protéger et d'autre part les « espaces naturels d'intérêt biologique remarquable » (énoncés aux orientations 4.1.1.a et 4.1.1.b précédentes), de larges espaces de liaison nécessitent d'être préservés et/ou reconstitués par toutes sortes d'espaces ouverts, agricoles, naturels, de loisirs, non construits.
- Les extensions ou les aménagements d'infrastructures nécessaires à la mise en œuvre des projets communaux sont possibles dans ces espaces agro-naturels, à la condition expresse que soient maintenues des « espaces de respiration » non bâtis entre les espaces urbanisés (cf. « espaces de respiration » non bâtis localisés sur la carte), et que soient définis des mécanismes de compensation pour les écosystèmes endommagés.
- Les communes doivent veiller au respect de la cohérence de leur zonage avec celui des communes adjacentes, concernées par les mêmes continuités biologiques.
- Ces « espaces de respiration » devront permettre des continuités biologiques transversales aux corridors biologiques identifiés.
- Des franchissements écologiques sont également à aménager au droit de certaines infrastructures routières qui ne permettent pas aujourd'hui de perméabilité pour la faune terrestre. Ces franchissements écologiques sont localisés par principe sur la carte par un rectangle jaune.
- Les infrastructures de transports et les réseaux, ainsi que les équipements liés à l'exploitation des ressources en eau et à la production en énergie renouvelable ne peuvent être autorisés au sein des espaces agro-naturels à protéger, des « espaces naturels d'intérêt biologique remarquable » (cf. orientations 4.1.1.a et 4.1.1.b) et dans les espaces de liaison, que s'ils ne compromettent pas leur continuité. Ces infrastructures sont à intégrer impérativement dans ces environnements sensibles, en respectant notamment le paysage et ses éléments constitutifs.
- Aux franges des secteurs d'intérêt écologique, réglementer, par un zonage, par des orientations d'aménagement et par des règles appropriées dans les documents d'urbanisme (articles 11 et 13 des PLU), l'aménagement des clôtures afin de permettre la continuité des déplacements de la faune locale.

4.1.3 Préserver les zones humides avérées et les cours d'eau

L'eau constitue un élément prééminent sur le territoire de la CAPE, dont le faciès est modelé par la Seine, l'Eure et l'Epte. Les nombreuses zones humides avérées, plans d'eau et l'abondante ressource de l'aquifère de la craie représentent autant de richesses, mais aussi de vulnérabilité et d'enjeux.
Le SCOT prévoit d'améliorer la gestion intégrée des cours d'eau à l'échelle des bassins versants tout en préservant et mettant en valeur le patrimoine hydrographique et en particulier la préservation des zones humides avérées (mares, rivières, fossés, patrimoines liés à l'eau…).
Les zones humides avérées se caractérisent par la présence d'au moins un des deux critères suivants :

- floristique, avec une dominante d'espèces végétales hygrophiles (qui recherche l'humidité),
- pédologique, présence d'un sol hydromorphe à 50 cm de profondeur.
  Un sol hydromorphe est un sol humide caractérisé par sa couleur brune, en raison des réductions d'oxydes de fer.

Prescriptions

- Dans leur document d'urbanisme, les communes doivent :
  - protéger les zones humides avérées, les cours d'eau et les boisements associés, notamment les espaces situés de part et d'autre des cours d'eau dans les secteurs proches de l'urbanisation (classement en zone N, au titre de l'article L 123-1 7°, en EBC, …) ;
  - protéger de toute urbanisation ou imperméabilisation, les zones humides avérées du territoire du SCoT, en compatibilité avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands approuvé le 20 novembre 2009 ;
  - protéger en particulier les espaces naturels situés en bord de Seine, entre la limite de la CAPE à St Pierre d'Autils jusqu'à la limite communale Sud de St Just ;
  - permettre, dans ces zones naturelles, le maintien ou le développement de pratiques agricoles qui respectent la qualité de l'eau et de la biodiversité ;
  - interdire, dans ces zones naturelles, la transformation de leur état initial par l'affouillement, le drainage, l'exhaussement du sol, le retournement des prairies humides, et les dépôts de matières quelles que soit leur nature.
- Afin de préserver la continuité du réseau hydrographique et l'interconnexion des zones humides avérées depuis les sources jusqu'à l'embouchure des cours d'eau, les opérations d'aménagement et d'extension urbaines ne devront pas avoir pour conséquence l'isolement ou l'enserrement des zones humides avérées.
- Pour tout aménagement futur, il convient d'éviter la pollution des zones humides avérées :
  - tout rejet doit faire l'objet d'un prétraitement,
  - une attention particulière sera portée sur le traitement des eaux pluviales avant rejet lorsque l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale, ou lorsque qu'il s'agit d'un parking de taille suffisamment importante pour générer des ruissellements pollués.
- Pour les secteurs urbanisés susceptibles d'occasionner des rejets dans ces zones humides avérées, il convient de coupler aux ouvrages de stockage des eaux pluviales :
  - un prétraitement des eaux brutes en entrée d'ouvrage,
  - le traitement des eaux décantées en sortie avant rejet dans le milieu récepteur.
- Interdire la création de plans d'eau dans les zones humides avérées et ceux, situés à proximité, qui pourraient perturber leur fonctionnement.

Recommandations

- Dans leur document d'urbanisme, les communes sont encouragées à classer les haies et talus situés aux abords des cours d'eau en « espaces boisés classés » ou en « espaces boisés à protéger au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme ». Ceci permettrait de maintenir ou reconstituer un réseau de haies et de talus sur les pentes, de nature à s'opposer aux ruissellements et limiter les transferts vers les cours d'eau de substance tant toxiques que fertilisantes.
- Les communes pourraient vérifier et compléter l'état des lieux des plans d'eau et des zones humides avérées du territoire. L'échelle intercommunale pourrait être adaptée pour réaliser un tel inventaire. Il devra être participatif en associant les acteurs concernés sur le territoire.

4.1.4 Favoriser la préservation et la régénération des espaces boisés et forestiers

Les espaces boisés et forestiers du territoire sont à préserver. Il s'agit d'y protéger les continuités naturelles en leur sein et à leur voisinage, permettant le fonctionnement optimum des milieux et des espèces (faune et flore).

La problématique est également de concilier protection des lisières des massifs forestiers et développement des activités agricoles et sylvicoles.

Prescriptions

- Dans leur document d'urbanisme, les communes doivent classer en « espaces boisés classés » ou en « espaces boisés à protéger au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme » les massifs forestiers et ensembles boisés les plus remarquables.
- Les haies bocagères et les principaux boisements existants sur les sites d'extension urbaine sont à identifier, et à préserver ou à remplacer dans les projets d'aménagement (cf. orientation 4.1.4).
- Les coupures forestières par les tracés de nouvelles infrastructures sont à éviter. Toutefois, le maintien ou la création de nouveaux accès permettant de garantir une bonne gestion forestière sont permis (par exemple l'accès par des grumiers).
- Favoriser l'ouverture des forêts au public.

Recommandations

- Lors de la phase diagnostic d'un document d'urbanisme, les communes pourront identifier clairement les forêts, bois, haies et talus d'intérêt.

4.1.5 Définir une politique de gestion de l'accès aux publics des sites sensibles

Prescriptions

- Les sites les plus sensibles ne doivent pas être ouverts au public.
- Sur les milieux en état de conservation favorable et ne subissant pas de pressions susceptibles de nuire à leur biodiversité, l'ouverture au public est possible.
- Les projets de création de chemins en secteurs périurbains et ruraux sont élaborés en concertation avec les exploitants agricoles concernés.

Recommandations

- L'état initial de l'environnement réalisé lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme pourrait, le cas échéant, analyser la sensibilité des espaces à leur ouverture au public.
- Les communes peuvent se référer à l'action II.2 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE : « Intégrer les pelouses sèches dans le développement touristique et la vie des communes ».

4.1.6 Favoriser la nature dans la ville

Prescriptions

- Préserver les espaces verts publics existants dans les villes et villages. L'urbanisation éventuelle des espaces verts publics existants devra être justifiée au regard de l'intérêt général (construction de logement sociaux, restructuration de quartier, élargissement de voirie, …). En effet, ces espaces verts urbains répondent aux besoins des habitants en tant que « poumons de verdure », en particulier dans les ensembles urbains les plus importants (Vernon/St Marcel, Pacy-sur-Eure).
- Préserver, voire développer, les jardins familiaux sur le territoire, et notamment aux abords des principaux pôles urbains (exemple : à proximité des parcelles de maraichage exploitées en bords de Seine à St Marcel par l'Association « l'Arbre aux légumes »).
- Inscrire si possible de nouveaux espaces verts dans le tissu urbain existant et dans les opérations d'extension de l'urbanisation. Ces espaces verts devront participer à la

structuration des opérations (espaces verts appréhendés dans leur fonction de qualité de vie et de lien social) et non pas être traités comme des résidus d'une opération d'aménagement (dispersés sur les espaces difficilement constructibles…).

- Prévoir la création d'une « trame verte » dans les nouvelles opérations d'extension de l'urbanisation afin d'offrir un cadre valorisant à leurs futurs occupants. Cette trame peut-être constituée, par exemple, d'un maillage bocager existant qu'il faudra préserver, soit d'un maillage à créer avec des essences locales (haie bocagère ou bande boisée). L'épaisseur donnée à ces bandes peut permettre d'y créer des espaces publics, des aires de jeux pour les quartiers d'habitat, des parcours piétonniers. Cette trame verte peut également permettre de gérer l'écoulement des eaux pluviales.

Recommandation

- Adopter des modes de gestion durable des espaces verts urbains : gestion différenciée ou écologique, charte communale de désherbage, vers un « zéro phyto »,…

4.2 Préserver le patrimoine urbain

4.2.1 Préserver et valoriser l'identité urbaine de chaque commune

Prescriptions

- Les particularités urbaines qui fondent l'identité d'un bourg ou d'une ville sont à identifier, à révéler et à valoriser dans le projet d'aménagement de chaque commune.
- Pour permettre une insertion harmonieuse des nouveaux quartiers dans leur environnement et préserver l'identité urbaine de chaque commune, tout programme d'extension urbaine doit être précédé d'une étude déterminant les points forts du paysage à valoriser ou à recomposer.

Recommandation

- Les communes peuvent délimiter dans leur document d'urbanisme « les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection » (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).

4.2.2 Préserver et valoriser le patrimoine bâti ou archéologique

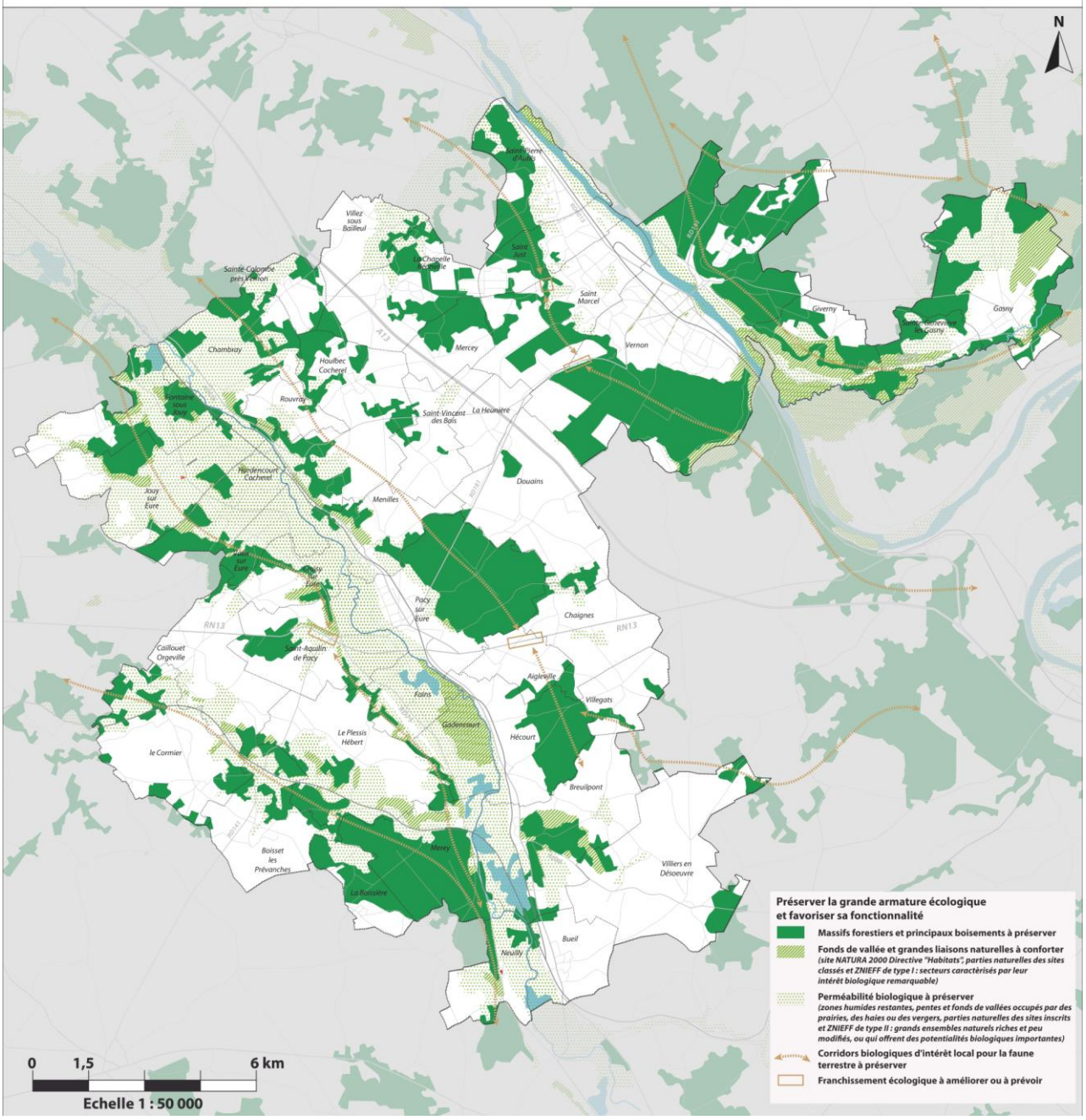
Prescription

- Conformément aux dispositions des articles L.123-1 7° et L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, il appartient aux communes de prendre les mesures de protection de son patrimoine bâti ou archéologique, de ses sites et édifices, qu'ils soient ou non classés ou inscrits aux Monuments Historiques.

Recommandations

- Les communes peuvent se référer à l'action I.9 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE : « Préserver le patrimoine bâti et poursuivre sa mise en valeur ».
- Les communes pourront intégrer dans leurs documents d'urbanisme les résultats des études sur le patrimoine menées par la CAPE.

4. Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger



5. Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville

5.1 Préserver les structures paysagères qui font l'identité de la CAPE

Il est important de préserver l'identité et les fonctions des grandes unités paysagères, vallées, plateaux, boisements et paysages agricoles, et de lutter contre leur perte de qualité.
Rappelons que les actions en faveur des paysages complètent et interfèrent avec celles visant à la préservation des espaces naturels les plus remarquables, et que les objectifs de maîtrise de l'urbanisation concourent en même temps à améliorer la qualité paysagère de la CAPE.

5.1.1 Maîtriser et valoriser les paysages de coteaux et de vallées

Prescriptions

- Viser prioritairement une densification de l'urbanisation en fond de vallée avant toute extension, en tenant compte des enjeux de préservation des zones humides avérées (orientation 4.1.3) et des risques d'inondations (orientation 6.5.1).
- Les formes urbaines implantées sur les coteaux seront adaptées afin de valoriser les points de vue remarquables (cf. chapitre 4 et orientations 5.3 suivantes).
- Lors de la révision ou l'élaboration de leur document d'urbanisme, les communes doivent :
  - inventorier les haies, les espaces de prés et vergers, les mares, les coteaux et les fonds humides.
- Permettre aux habitants et aux visiteurs des Portes de l'Eure de se réapproprier les coteaux secs et les abords des cours d'eau par le biais d'usages nouveaux ou traditionnels compatibles avec leur état de conservation et avec le mode de gestion courante qui sera choisi (cf. actions II.1.B et III.1 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE).
- Permettre la mise en valeur des rives de la Seine (cf. actions IV.1 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE) par :
  - un développement des modes de déplacement doux sur le chemin de halage ;
  - un rétablissement de la continuité des itinéraires de berges,
  - des ouvertures de vues sur le fleuve, sans compromettre la qualité écologique des berges,
  - la réhabilitation des paysages de berges dans les secteurs industriels,
  - le développement de l'habitat, d'équipements publics et d'espaces verts sur les bords de Seine situés rive gauche au Nord Est de la commune de Vernon, en lien avec l'aménagement de la caserne Fieschi et de façon ouverte vers le fleuve,
  - un zonage et des règles appropriés aux documents d'urbanisme.
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et les paysages liés à l'eau (ponts, moulins, …), notamment en vallée de l'Eure et de l'Epte.
- Lors de la révision ou l'élaboration de leur document d'urbanisme, les communes veilleront à :
  - protéger les milieux les plus remarquables (classement en zone naturelle, au titre de l'article L 123-1 7°,…) permettant le maintien de leurs caractéristiques paysagères et écologiques (cf. chapitre 4 et actions de l'orientation II de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE) ;
  - Préserver des bandes inconstructibles de part et d'autres des cours d'eau permettant le maintien ou la reconstitution des ripisylves naturelles (cf. action III.1 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE).

Recommandations

- Permettre l'ouverture de nouveaux espaces et parcours liés à l'eau dans les vallées de l'Epte et de l'Eure et les rendre accessibles par un zonage et des règles appropriés aux documents d'urbanisme (cf. actions IV.2 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE) :
  - création d'une voie verte continue parcourant la vallée de l'Eure,
  - développement des liaisons douces reliant les villages de la vallée à la voie verte de la vallée de l'Eure et de l'Epte,
  - création ponctuelle d'aires de détentes associées à la voie verte dans les secteurs où elle circule au bord de l'eau.
- Permettre la mise en valeur des anciennes gravières et la création d'un pôle « eau et nature » dans la vallée de l'Eure par un zonage et des règles appropriés aux documents d'urbanisme (cf. actions IV.3 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE) :
  - acquisition d'un ou plusieurs étangs (les étangs les plus appropriés sont ceux qui jouxtent l'Eure, qui ne sont pas accompagnés de bâtiments, et qui présentent des surfaces terrestres assez importantes pour aménager des sentiers et laisser une place à la végétation sauvage),
  - aménagement des étangs acquis pour leur restauration écologique et leur ouverture au public,
  - classement des étangs acquis ou à acquérir en Espace Naturel Sensible, sur la base de leur potentialité écologique (pour être classés en ENS, ces étangs doivent être classés en zone naturelle au PLU de la commune concernée.
- Permettre la préservation et le renforcement de l'aspect naturel des mares dans les villages des plateaux (cf. actions IV.4 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE) : préservation de l'aspect naturel des mares ou réhabiliter des mares qui en ont perdu l'aspect.

5.1.2 Préserver les paysages de forêts, de clairières et de boisements

Prescriptions

- Favoriser la constitution « d'espaces tampons » en lisière des boisements et massifs forestiers.
- Respecter les ambiances paysagères par un choix judicieux des essences et des modalités de plantation et de gestion. Il s'agit par exemple de limiter les plantations monospécifiques, de privilégier les feuillus et de limiter la plantation de conifères aux espaces moins perçus visuellement, de contrôler les plantations de peupliers à proximité de zones humides avérées, ou encore de limiter les coupes à blanc franches dans les zones de forte lisibilité visuelle (notamment en ligne de crête).
- Toutes aliénations de chemin rural traversant un massif forestier doit donner lieu à une mesure compensatoire de façon à assurer la continuité des cheminements.
- Maintenir voire renforcer la présence générale des boisements en milieu urbanisé.

Recommandations

- Préserver les éléments paysagers et le patrimoine forestier tels que les chemins forestiers, les fossés, les clairières, les essences emblématiques,…
- Préserver les clairières et les vues qu'elles génèrent.
- Mettre en valeur leur rôle ludique, sportif, ou selon les cas, mettre en avant les richesses patrimoniales ou écologiques des forêts et boisements proches des agglomérations de la CAPE.
- Intégrer les liaisons douces et les accès du public à la forêt sans porter atteinte à ses paysages.

5.1.3 Maîtriser et valoriser les paysages agricoles des plateaux

Prescriptions

- La préservation des paysages de plateau, passe par la préservation de l'espace agricole, la confortation des principales coupures vertes interurbaines du territoire, la construction en continuité des bourgs et villages et la gestion économe du territoire (cf. chapitres 1, 2 et 4).
- Du fait de la présence de nombreux paysages « ouverts », les franges urbaines et les abords de voirie doivent être traités avec attention (cf. orientations 5.2 et 5.3 suivantes).
- Selon le paysage local, la plantation de haies nouvelles ou de boisements sera recherchée de manière plus spécifique, par exemple, le long des itinéraires pédestres, en accompagnement du réseau routier (A13, RN13), à proximité des bâtiments isolés, des bourgs, des hameaux. Inversement, en certains endroits, l'absence de haie permet de maintenir les panoramas existants (cf. actions III.2 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE).

Recommandations

- L'entretien des haies de qualité et la rénovation des haies anciennes pourraient être mises en œuvre, en collaboration avec les propriétaires privés et les exploitants.

5.2 Qualifier les axes de découverte majeurs du territoire

5.2.1 Maîtriser la qualité des paysages autour des grandes infrastructures de circulation et valoriser ces axes

Les grandes infrastructures de circulation sont les voies de communications routières majeures qui traversent le territoire, en particulier l'A13, la RN13, la RD181, la RD6015, la RD5, la RD313 et la RD836. Le long de ces axes existants se succèdent des espaces soumis à la pression de l'urbanisation et des espaces naturels ou agricoles.

Prescriptions

- Réduire les effets de coupures de ces grandes infrastructures routières par le respect des coupures vertes et des continuités paysagères : la continuité des formes paysagères, identifiables et lisibles, est à maintenir, voire à recréer ou à renforcer de part et d'autres des axes (vallons, boisements, bocage…) ;
- Maîtriser le développement de l'urbanisation et son impact paysager :
  - en préservant de larges séquences non urbanisées le long des voies et en respectant les dispositions définies aux chapitres 1, 2 et 4 (extension limitée de l'urbanisation, protection des zones humides avérées, …) ;
  - en traitant les "points noirs" visibles ponctuellement dans les secteurs ruraux et agricoles: plantation de haies bocagères accompagnant les bâtiments problématiques, suppression des graffitis le cas échéant, etc… (cf. actions V.2 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE) ;
  - en aménageant les sites d'activités et des quartiers nouveaux ou réhabilités dans le respect des éléments structurants du paysage : ruisseaux, vallées, zones humides avérées, lignes de crêtes (cf. orientation 5.3 suivante) ;
- Requalifier en particulier les traversées des villages par les RD836 et RD5 (cf. actions V.1 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE)

- Traiter avec qualité le paysage des points d'échange (giratoires et futurs échangeurs) des axes majeurs du territoire :
  - réserver le bénéfice de l'effet vitrine aux activités porteuses d'une image innovante et de qualité pour la CAPE,
  - limiter les « pollutions visuelles » telles que l'affichage sauvage et la multiplication des enseignes et publicités commerciales.

Recommandations

- Maîtriser le développement de l'urbanisation et son impact paysager :
  - en maintenant une bande de recul végétalisée conséquente entre les volumes bâtis et la chaussée dans les secteurs où une urbanisation nouvelle pourrait apparaître le long de ces axes (cf. actions V.2 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE).
- Requalifier en particulier les traversées des villages traversés par les RD836 et RD5 (cf. actions V.1 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE), notamment par :
  - une réduction des emprises routières et élargissement des trottoirs dans les séquences étroites ;
  - une requalification soignée des secteurs où se concentrent les commerces, des abords des édifices publics ou religieux, des intersections avec les routes conduisant à un pont, des places et placettes, ...
  - enfouissement des réseaux.
- Préserver les principaux panoramas depuis ces infrastructures vers les vallées et les reliefs environnants (en limitant les écrans végétaux et les urbanisations dans les secteurs concernés), notamment depuis les ouvrages de franchissement.
- Développer un itinéraire touristique de « haute qualité paysagère » entre l'A13, Vernon et Giverny (cf. actions V.3 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE) :
  - maintenir une exigence de haute qualité paysagère autour de l'échangeur de l'A13 de la Heunière-Douains, notamment sur la façade du "Normandie parc" ;
  - préserver la forte qualité paysagère existante de l'entrée de Vernon (de l'avenue de Lattre de Tassigny à l'avenue des Capucins) ;
  - à Vernon, mettre en valeur les espaces publics de la séquence de franchissement de la voie ferrée par l'avenue Foch, de l'avenue de Rouen entre l'avenue Foch et le pont sur la Seine, et de la route de Giverny. Un soin tout particulier sera apporté au traitement des abords des deux têtes du pont ;
  - mettre en place une signalétique invitant à découvrir le site des Tourelles et les rues du vieux Vernon.
    - La qualité paysagère de ces axes pourrait être est à préserver à ou recréer :
    - par une maîtrise stricte de l'urbanisation linéaire (cf. chapitre 2),
    - par la préservation, la création et la mise en valeur des éléments de qualité paysagère qui les bordent ou les traversent (boisements, cours d'eau, coteaux, vallons,…).

5.2.2 Valoriser les principaux axes de liaisons entre communes

Le réseau interne des routes secondaires tisse, entre les communes et les grands axes, un maillage de grande densité dans un paysage rural qu'il est important de conserver.

Prescriptions

- La qualité paysagère de ces axes est à préserver ou à recréer :
  - par une maîtrise stricte de l'urbanisation linéaire (cf. chapitre 2),

- par la préservation, la création et la mise en valeur des éléments de qualité paysagère qui les bordent ou les traversent (boisements, cours d'eau, coteaux, vallons,…),

- Chaque commune doit, à l'occasion de la modification, la révision ou l'élaboration de son PLU, à réaliser un inventaire des points noirs paysagers et des fenêtres paysagères sur les axes de liaisons entre communes.

Recommandations

- La qualité paysagère de ces axes pourrait être est à préserver ou à recréer :
  - par la résorption des « points noirs » ponctuels présents aux abords de ces axes (zone de dépôt, réseaux aériens, publicités …),
  - par le développement de pistes cyclables aménagées.

5.2.3 Mettre en valeur les entrées de ville

Prescriptions

- Une attention particulière doit être apportée au traitement de l'espace public, à l'insertion des bâtiments situés en bordure de route mais aussi au contrôle des publicités, enseignes et pré-enseignes. Les communes peuvent adopter des zonages de publicités visant le contrôle de l'affichage (loi du 29 décembre 1979).
- L'intégration paysagère des zones d'activités d'entrée de ville passe par un traitement paysager soigné.
- Requalifier et aménager l'entrée d'agglomération de Vernon/St Marcel le long de la RD 6015, depuis le rond-point de St Just jusqu'à l'entrée dans Vernon.
- L'intégration paysagère des zones d'activités d'entrée de ville sera favorisée par la qualité architecturale du bâti, l'instauration de marges de recul, l'organisation des espaces de stockage et de stationnement et une maîtrise de l'effet vitrine. Les règlements applicables sur les zones d'activités doivent prévoir des dispositions dans cet objectif.

Recommandations

- Une attention toute particulière pourra être portée sur les entrées de l'agglomération Vernon/St-Marcel, notamment au droit des pôles industriels et commerciaux. Les entrées de ville depuis la RD 181 et la RD 6015 ont un rôle de « vitrine » à jouer pour la ville de Vernon/St-Marcel, de la même manière que la RN 13 pour la CAPE, du fait de la grande visibilité depuis ces infrastructures à fort trafic (cf. actions V.2 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE).
- Les plantations d'entrée de ville pourraient être préservées, voire renforcées.

5.2.4 Améliorer l'image des abords de voies ferrées et des gares

Recommandations

- Requalifier les abords des gares de Vernon, de Bueil et de Pacy-sur-Eure.
- Mettre en valeur les points de franchissements de la ligne Paris-Rouen (accès à la Seine, liaisons entre quartiers).
- Améliorer l'image des transitions entre les emprises ferroviaires et les emprises industrielles : plantations, clôtures, …
- Résorber les points noirs du chemin de fer touristique de la vallée de l'Eure (édicules, bâtiments d'activités en friche, clôtures, …).

5.3 Garantir la qualité paysagère et environnementale des espaces urbanisés et des franges urbaines

Le SCOT affiche un objectif fort de qualité dans les aménagements urbains et les extensions urbaines. Il affirme la volonté d'une intégration de qualité des urbanisations nouvelles dans les paysages (pour les extensions urbaines, les zones d'activités, les grandes infrastructures, les bâtiments agricoles, …). Il promeut également une démarche de développement durable dans les constructions nouvelles et les rénovations : limiter les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, les impacts sur la gestion des eaux,…

5.3.1 Réinventer une singularité locale pour l'architecture et l'urbanisme contemporains

Prescriptions

- Lors de réhabilitations du bâti ancien traditionnel ou de la construction de nouveaux bâtiments, une attention particulière sera portée à la préservation de l'identité architecturale, urbaine et paysagère du territoire de la CAPE, tout en permettant l'insertion d'éléments bâtis contemporains.
- Pour les opérations d'urbanisme, il est demandé d'inscrire des règles ou des orientations d'aménagement dans les documents d'urbanisme (ou dans les règlements de lotissement ou de ZAC), permettant de :
  - positionner et concevoir les opérations urbaines dans l'objectif de conforter les centralités en place : proximité physique au centre, liaisons au centre, aux commerces et aux équipements publics par des circulations douces ;
  - s'inspirer de l'implantation du bâti traditionnel et tendre au même type de densité ;
  - respecter les éléments d'identification des villages (patrimoine bâti comme les clochers ; centralité) en évitant de les masquer et en permettant l'ouverture de vues vers ces éléments ;
  - prévoir des tailles de parcelles variables et non égales ;
  - redécouvrir la construction en limite de parcelle, souvent gage d'urbanité et d'harmonie avec l'urbanisme et l'architecture traditionnels en place ;
  - prévoir des transitions plantées avec les espaces agricoles et naturels : les lisières agro-urbaines (cf. orientation 5.3.5) ;
  - être attentif au traitement des clôtures et façades sur rue ;
  - conserver une trame viaire traditionnelle (éviter les impasses) avec un raccordement aux rues existantes.

Recommandations

- Inciter, par un zonage, des orientations d'aménagement et des règles appropriées dans les documents d'urbanisme, à la prise en compte des caractéristiques propres à l'architecture traditionnelle locale pour les constructions neuves :
  - typologie d'implantation par rapport à la rue (articles 6 et 7 des PLU),
  - hauteur et volumétrie (articles 7 et 10 des PLU),
  - couleur et tonalités dominantes des façades et des toitures (article 11 des PLU),
  - proportions des ouvertures (article 11 des PLU),
  - clôtures et végétal en limite d'espace public (articles 11 et 13 des PLU).

  Cette « filiation » architecturale ne devrait pas entraver une certaine liberté des formes et matériaux contemporains vis-à-vis des formes et matériaux plus traditionnels.
- Initier des opérations exemplaires autour de projets de bâtiments publics, pour lesquels l'urbanisme et l'architecture en place pourront être une source d'inspiration sans être un frein à la modernité.

- Inciter, lors des opérations de rénovation d'édifices anciens, au respect des caractéristiques architecturales locales (traitement des ouvertures, des façades, etc.).
- Pour les constructions neuves et pour les réhabilitations, orienter dans le règlement des documents d'urbanisme (article 11) les propriétaires concernés vers un traitement des limites de parcelles avec l'espace public ou visuellement public qui s'harmonise à l'existant :
  - dans les parties du village où le bâti ancien est dominant et où murs, pignons et façades constituent un linéaire sur rue continu : murs de pierre ou enduits dans des teintes proches de la pierre utilisée localement (qui peut être relativement dense et sombre dans certains villages) ;
  - dans les quartiers où les maisons récentes sont les plus nombreuses, murs enduits selon les mêmes dispositions et haies taillées ou libres composées d'espèces végétales diversifiées et de préférence locales ;
  - dans tous les cas, éviter les haies monospécifiques de persistants (notamment type thuyas), dont l'effet est banalisant.
- Pour plus de précisions sur cette orientation, les communes peuvent se référer à l'action I.1 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE : « Réinventer une singularité locale pour l'architecture et l'urbanisme contemporains ».
- Sur cette base, un outil tel qu'un document de recommandations architecturales, paysagères et environnementales des extensions urbaines pourrait être mis en place à l'échelle de la CAPE.

5.3.2 Encourager les procédés constructifs et l'usage de matériaux favorables au développement durable

Prescriptions

- Mettre en œuvre des solutions visant à :
  - améliorer les performances énergétiques des bâtiments ;
  - diversifier les sources d'énergie au profit des énergies renouvelables : solaire, micro-éolien, géothermie, biomasse.
- Les extensions urbaines devront être réalisées dans un objectif de développement durable du territoire, en appui du projet politique et urbain de la commune. Ces extensions répondront à des attentes économiques, sociales, environnementales et culturelles étroitement liées.

Recommandations

- Il est recommandé de s'inspirer des principes suivants dans les documents d'urbanisme :
  - inscrire le tissu de bâti dans une logique générale de projet urbain communal, connecté à un réseau de voies pour piétons et cycles, à proximité des transports en commun, en cohérence avec le contexte communal, son histoire et son territoire ;
  - allier les modes d'habitation, d'accès au logement, les tailles de parcelles pour accueillir une diversité sociale (de revenus, d'âge, de culture) ;
  - favoriser la densification, offrir des lots de petite taille pour éviter l'étalement urbain et ménager les sols ; préférer les parcelles plus profondes pour minimiser l'impact de la voirie et les surfaces imperméabilisées ;
  - inventer une forme urbaine qui favorise l'architecture environnementale (apport solaire, accès au nord...), induire la mitoyenneté et la solidarité environnementale du bâti, gérer les eaux pluviales en aérien, ...
- Pour plus de précisions sur cette orientation, les communes peuvent se référer à l'action I.2 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE : « Encourager les procédés constructifs et l'usage de matériaux favorables au développement durable ».

5.3.3 Mettre en valeur les espaces publics des villages et préserver leur image rurale

Prescriptions

- Mettre en œuvre des traitements qualitatifs des espaces publics, dans le but de renforcer attractivité et identité des villages.
- Permettre et inciter, par un zonage, des orientations d'aménagement et des règles appropriées dans les documents d'urbanisme, à :
  - requalifier les places et les rues principales préalablement aménagées au bénéfice excessif de la voiture (exemple : réduction des emprises bitumées et imperméables, élargissement des surfaces réservées aux piétons et/ou vélos, réorganisation ou « délocalisation » des espaces de stationnement, réfection partielle ou totale des sols utilisant des revêtements de qualité, réintroduction de l'arbre et de l'herbe dans les espaces publics où ils font défaut) ;
  - mettre en valeur des façades bâties accompagnant les places publiques et les rues principales ;
  - enfouir les réseaux aériens ;
  - préserver le patrimoine des espaces publics «ruraux», enherbés et arborés, aujourd'hui visibles dans de nombreux villages ;
  - faire une place aux grands arbres et aux arbres fruitiers (tilleuls, chênes, marronniers, cormiers…).

Recommandations

- Pour plus de précisions sur cette orientation, les communes peuvent se référer à l'action I.3 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE : « Mettre en valeur les espaces publics des villages et préserver leur image rurale ».

5.3.4 Renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités

Prescriptions

- L'amélioration de l'intégration urbaine et paysagère des sites d'activités ou des équipements existants est à rechercher. Leur éventuelle extension, reconversion ou requalification doit faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.
- Maîtriser, au travers des documents d'urbanisme, la qualité et la cohérence du traitement architectural : disposition, volumétrie, couleur et matériaux des bâtiments, etc.
- Raccordement aux liaisons viaires existantes et accessibilité aux modes de transports collectifs (arrêt de bus si nécessaire).

Recommandations

- Il est recommandé, pour les zones d'activités existantes et futures, des principes communs d'aménagement, notamment en matière d'énergies renouvelables et de gestion des dépendances vertes (plantations de haies, mobilier urbain homogène, gestion des entrées…).
- Maîtriser dans l'espace et dans le temps l'évolution des zones d'activités :
  - maîtrise foncière totale d'une tranche avant toute implantation d'entreprise ;
  - constitution d'une enveloppe végétale extérieure forte pour chaque tranche, compatible avec la réalisation des tranches ultérieures. L'objectif n'est pas de masquer des bâtiments qui ne peuvent pas l'être, mais de former une limite pérenne entre la zone d'activités et l'espace agricole, de nature ou urbain. Cette enveloppe

végétale peut occuper les délaissées vertes des parcelles, mais aussi l'espace public et la trame viaire pluviale (Pour sa conception, se reporter à la fiche action I.8 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE).

- Permettre et inciter, par un zonage, des orientations d'aménagement et des règles appropriées dans les documents d'urbanisme, la qualité des espaces publics :
  - lisibilité des accès, des services et circulations de desserte de la zone d'activité ;
  - constitution d'une trame viaire et « pluviale » paysagée comprenant les voies de desserte, les plantations d'accompagnement, les espaces publics et le paysagement du réseau d'eau pluviale.
  - Pour les voies de desserte :
    - parcours simples et lisibles ;
    - accompagnement par des plantations, des cheminements, des pistes et bandes cyclables pour la desserte interne de la zone et pour les liaisons avec les bourgs voisins ;
    - éventuelles plantations de haies sur les espaces publics;
    - mobilier urbain de qualité et homogène sur la zone.
  - Pour le réseau d'eau pluviale paysagé :
    - plan d'ensemble d'aménagement paysager des eaux pluviales, intégrant noues, fossés, bassins, plantations, circulations douces le cas échéant ;
    - adaptation fine au terrain naturel ;
    - prise en compte de l'accueil de la faune et de la flore sauvages (voir fiche action I.8) ;
    - limitation maximale des surfaces imperméabilisées.
  - Pour les zones d'activités situées sur des coteaux ou en fond de vallée, répartir sur toute leur surface des plantations d'arbres à grand gabarit, afin de constituer une «enveloppe végétale » qui atténue la perception des zones concernées lorsqu'elles sont vues à distance. Eviter les terrassements engendrant la création de très grands talus et préférer l'intégration des bâtiments dans les pentes.
- Mettre en scène les zones d'activités vis-à-vis des routes et des voies :
  - Maintien d'un espace de mise en scène géré et entretenu entre la route et les bâtiments d'activité situés en vitrine (bande enherbée et plantée, ou parcelle agricole accompagnée de haies bocagères ou d'arbres de haute tige en alignements). C'est un recul de lisibilité et d'inscription dans le territoire de la CAPE, constituant des premiers plans significatifs dans le champ visuel des usagers des routes concernées. Il est intégré dans le cahier des charges de conception de la zone ;
  - Façades bâties ou pignons globalement parallèles à la route, tournés vers elle ;
  - Grande qualité architecturale des façades bâties et des pignons, en particulier côté route principale (vitrine « image de marque »)
- Mettre en scène les accès au territoire, aux villes et aux villages, longeant ou traversant la zone d'activités créée :
  - préservation d'un espace de respiration entre la voie et les bâtiments d'activités, planté et accueillant le cas échéant les voies d'accès et circulations douces, ou agricole ;
  - qualité architecturale (cf. ci-dessus) ;
  - traitement qualitatif des clôtures (cf. ci-dessus) ;
- Prévoir des dispositifs favorables au développement durable. Outre le traitement paysager des eaux pluviales évoqué ci-dessus :
  - recherche d'utilisation locale des déblais/remblais ;
  - plan de nivellement général du site ;
  - utilisation des volumes excédentaires pour conforter la trame paysagère, constituer

des talus de protection phonique ou climatique ;

- recherche de production et utilisation des énergies renouvelables.

- Pour plus de précisions sur cette orientation, les communes peuvent se référer à l'action I.4 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE : « Renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités ».

5.3.5 Reconstituer des transitions paysagères aux limites des villes et des villages

Prescriptions

- Toute politique d'aménagement, par la mise en place d'outils fonciers, opérationnels ou règlementaires, devra viser à :
  - Créer des espaces tampons entre villages et grandes cultures : vergers, terrains de sport enherbés et accompagnés de plantations arborées, haies bocagères, mails publics, etc.
  - Créer des chemins piétonniers publics parcourant les lisières et irriguant les nouveaux quartiers, à l'occasion de nouvelles extensions urbaines. Accompagner les chemins créés d'arbres et de haies (arbres fruitiers, haies composées d'espèces indigènes favorables à la richesse de l'avifaune…).

Recommandations

- Encourager les agriculteurs à différencier leurs modes d'exploitation sur le pourtour des villages : agroforesterie,… (cf. l'action III.1 de la Charte Paysagère et Ecologique).
- Pour plus de précisions sur cette orientation, les communes peuvent se référer à l'action I.5 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE : « Reconstituer des transitions paysagères aux limites des villes et des villages ».

5.3.6 Promouvoir un urbanisme spécifique pour les quartiers nouveaux implantés sur les coteaux

Prescriptions

- Toute politique d'aménagement, par la mise en place d'outils fonciers, opérationnels ou règlementaires, devra viser à :
  - Développer un « urbanisme en balcon », valorisant les vues offertes depuis les coteaux: organisation de la trame viaire libérant des perspectives vers l'aval, aménagement de sentes piétonnes orientées dans le sens de la pente, création d'espaces publics (placettes, terrasses) en position de belvédère, adaptation de la construction à la pente en limitant au maximum les déblais-remblais etc.
  - Encourager les plantations arborées de grand gabarit dans les jardins, afin de donner une dominante végétale aux paysages de coteaux bâtis : un découpage parcellaire long et étroit et un positionnement adéquat des constructions dans les parcelles pourront permettre d'atteindre cet objectif.

Recommandation

- Pour plus de précisions sur cette orientation, les communes peuvent se référer à l'action I.7 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE : « Promouvoir un urbanisme spécifique pour les quartiers nouveaux implantés sur les coteaux ».

5.3.7 Préserver et développer les espaces verts urbains et villageois

Prescriptions

- Protéger les espaces verts publics existants dans les villes et villages. L'urbanisation éventuelle des espaces verts publics existants devra être justifiée au regard de l'intérêt général (construction de logement sociaux, restructuration de quartier, élargissement de voirie, …). En effet, ces espaces verts urbains répondent aux besoins des habitants en tant que « poumons de verdure », mais également en tant que réserve de biodiversité.
- Préserver, voire développer, les jardins familiaux sur le territoire, et notamment aux abords du cœur urbain formé par l'agglomération de Vernon/St-Marcel.
- Inscrire selon le contexte de nouveaux espaces verts / de jardins privés dans le tissu urbain existant et dans les opérations d'extension de l'urbanisation (en complément de la densification de ces tissus urbains). Ces espaces verts devront participer à la structuration des opérations (espaces verts appréhendés dans leur fonction de qualité de vie et de lien social) et non pas être traités comme des résidus d'une opération d'aménagement (dispersés sur les espaces difficilement constructibles…).

Recommandations

- Intégrer la question de l'accueil de la faune et de la flore sauvage dans la conception et la gestion courante des espaces verts (cf. action I.8 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE).

5.3.8 Intégrer les nouvelles constructions agricoles dans leur environnement

Prescriptions

- Toutes nouvelles constructions agricoles doit s'intégrer de manière harmonieuse avec le paysages environnant.
- Toute implantation en extension de bâtiments agricoles sur les lignes de crête, est proscrite.
- Eviter, autant que possible, l'implantation isolée de bâtiments agricoles (plutôt associer les nouveaux hangars aux anciens bâtiments agricoles),
- Choisir des teintes et une architecture qui s'harmonisent dans le site naturel.

5.3.9 Intégrer les antennes de communication dans le paysage

Prescriptions

- Une attention particulière sera portée à l'implantation des antennes relais de téléphonie mobile sur le territoire, en veillant à leur regroupement sur un même support et en cherchant à les dissimuler autant que possible dans le paysage.

6. Les objectifs relatifs à la préservation des ressources et à la prévention des risques

6.1 Garantir une bonne gestion de la ressource en eau

Préserver la ressource en eau, assurer durablement l'alimentation en eau potable des habitants du territoire, garantir une eau de qualité pour la consommation des habitants et des entreprises, sont autant d'impératifs que le SDAGE de Seine-Normandie énonce et que le SCOT retraduit à l'échelle du territoire de la CAPE.

6.1.1 Diversifier les ressources et sécuriser l'alimentation en eau potable

Prescriptions

- Engager les procédures de DUP pour des périmètres de protection autour des points de captages qui n'en font pas encore l'objet à la date d'approbation du SCOT.
- Dans les périmètres de protection des points de captage d'eau potable définis par DUP (immédiats, rapprochés et éloignés), et autour des points de captage ne faisant l'objet d'aucun périmètre, les aménagements et constructions (bâtiment, voirie,…), lorsqu'ils sont autorisés, doivent prévoir les mesures de nature à éliminer tout risque de pollution de la nappe phréatique et à assurer la pérennité de l'approvisionnement en eau ;
- Développer une agriculture avec limitation des intrants dans les périmètres de protection rapprochés et éloignés des points de captage d'eau potable (agriculture intégrée ou biologique), compatible avec la protection édictée. La pérennité de la ressource en eau potable est en effet garantie par une occupation du sol adéquate dans les différents périmètres de protection des captages d'eau.
- La limitation de l'utilisation de produits phytosanitaires devra également être pratiquée par les particuliers, les collectivités, les entreprises, ainsi que par les gestionnaires des infrastructures routières et ferrées.
- La recherche de nouveaux sites de captage d'eau potable doit privilégier l'éloignement des zones d'urbanisation et des réseaux d'infrastructures de transports.
- Renforcer la connaissance et le suivi des forages privés.

6.1.2 Economiser la ressource en eau potable

Prescriptions

- Les constructions neuves et rénovations de bâtiments sous maîtrise d'ouvrage publique, ou aidées par des fonds publics, doivent être équipées de dispositifs destinés à économiser l'eau.
- Les documents d'urbanisme locaux devront définir dans leur règlement les mesures permettant d'économiser l'eau et encourageant le recours aux dispositifs de récupération, de stockage, et de réutilisation des eaux pluviales.
- Dans les opérations d'aménagement, utiliser des plantes adaptées au climat local nécessitant peu ou pas d'arrosage.

Recommandations

- Renforcer le suivi des réseaux d'alimentation en eau potable (analyse de l'état des réseaux, recherche de fuites, pose de compteurs de sectorisation, télédétection), mieux connaître les volumes non-comptabilisés (purges, essais incendie,…) afin de définir la part imputable aux fuites et mettre en place des programmes pluriannuels de renouvellement

des réseaux.

- Mettre en place un plan de gestion quantitatif des prélèvements pour l'irrigation sur le bassin versant des principaux cours d'eau.

6.1.3 Gérer les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement urbains doit évoluer dans le souci d'éviter l'augmentation des débits et la concentration des écoulements. Le rejet direct dans le réseau d'assainissement collectif ne doit plus être la réponse unique.

Prescriptions

- Délimiter par un plan de zonage pluvial annexé au document d'urbanisme, conformément aux dispositions du SDAGE et de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales :
  - les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales,
  - les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Promouvoir les prescriptions suivantes dès la conception des opérations d'aménagement dans les secteurs urbains ou à urbaniser:
  - limiter l'imperméabilisation des sols ;
  - favoriser l'infiltration au plus près, à la source, par le biais de techniques alternatives (chaussées drainantes, préserver des surfaces de pleine terre, noues, toitures végétalisées…) capable de décanter et d'infiltrer les petites pluies qui véhiculent 80% des pollutions ;
  - maintenir ou renouveler les éléments naturels limitant le ruissellement (réseaux de fossés, mares, haies, bandes enherbées ou boisées…) ;
  - développer des solutions de stockage momentané (bassins,…) ;
  - prévoir des débordements contrôlés dans les différentes zones cloisonnées par le tissu urbain (la conception des espaces publics tels que places, parkings, terrains de jeux, espaces verts doit y participer tout en contribuant à un aménagement qualitatif des quartiers) ;
  - optimiser la dimension des réseaux d'eaux pluviales des opérations nouvelles en limitant le débit de rejet dans le réseau d'assainissement collectif existant.
- Accompagner les projets d'aménagement de mesures compensatoires de leurs impacts qualitatifs et quantitatifs, par le biais de l'étude des sous bassins versants en amont des projets.

Recommandations

- La maîtrise des volumes des eaux de ruissellement devenant un principe essentiel de l'aménagement urbain, des objectifs précis pourraient être intégrés dans le règlement et/ou les cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) des ZAC et des lotissements :
  - imposer le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, fossés, bassins… permettant l'infiltration dans les sols et favorisant l'évaporation naturelle) ;
  - définir un coefficient d'imperméabilisation maximal, induisant une gestion de l'eau à la parcelle ou à l'échelle du projet ;
  - définir un débit maximum en sortie de parcelle (en litres/seconde/hectare) ;
  - localiser et quantifier les surfaces d'espaces verts ayant une fonction de stockage des eaux de ruissellement (voiries, toitures, …) ;
  - imposer le recours à des cuves de récupération des eaux de toiture ; etc.

6.1.4 Améliorer la gestion des eaux usées

Prescriptions

- Les extensions urbaines doivent être prises en compte dans le zonage d'assainissement que la CAPE a établi. Tout projet d'extension de l'urbanisation doit être en adéquation avec la capacité actuelle ou potentielle des réseaux et la capacité de la station d'épuration à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution.
- Les choix des formes urbaines et leur localisation doivent être guidés par la recherche d'une maîtrise des coûts induits (extension des réseaux, contrôle des systèmes d'assainissement autonome…).
- Veiller à ce que les équipements d'assainissement autonome soient agréés en privilégiant les filières traditionnelles rustiques peu consommatrices en énergie et en entretien.
- Poursuivre la mise aux normes des installations d'assainissement individuel dans le cadre du service public d'assainissement non-collectif (SPANC).
- Poursuivre le bon niveau de traitement des eaux usées collectées, urbaines, industrielles et agricoles (mise aux normes des stations d'épuration).
- Vérifier l'état des branchements des particuliers et des artisans.
- Vérifier l'état des prétraitements des artisans et établir des conventions de rejet si nécessaire.
- Limiter les risques de pollutions diffuses et accidentelles au droit des sites industriels ou des équipements isolés générateurs de pollutions (station d'épuration, station de traitement des déchets,…).
- Encourager les particuliers et les professionnels (entreprises, agriculteurs) à la limitation des rejets polluants dans les réseaux

Recommandations

- Un intérêt est à porter aux techniques alternatives d'épuration des eaux usées, qui peuvent être mieux adaptées (techniquement et financièrement) aux zones d'habitation excentrées des agglomérations, sous réserve d'un avis favorable du SPANC et d'autorisation par le maire.

6.2 Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies fossiles

6.2.1 Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser l'énergie dans le bâtiment et les projets d'aménagement

Prescriptions

- Développer des opérations de réhabilitation thermique des bâtiments existants les plus énergivores (habitat, équipements, bureaux,…);
- Produire de nouveaux bâtiments respectant la réglementation thermique en vigueur[1] (90 kWh/m²/an pour le neuf) et anticipant les objectifs de la loi Grenelle 1 (50 KWh/m²/an à partir de 2012, et bâtiments à énergie positive à partir de 2020).
- Réduire les besoins énergétiques des bâtiments en favorisant les approches passives :
  - dans les documents d'urbanisme (PLU) : permettre la densité et la compacité, travailler sur les gabarits, l'orientation des bâtiments par rapport au soleil, l'aménagement des espaces verts…

[1] la Réglementation Thermique 2012 prévoit notamment une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWhEP/(m².an) en moyenne.

- dans la conception des bâtiments : travailler sur l'isolation de l'enveloppe, l'inertie thermique du bâtiment, son orientation (vis-à-vis du soleil et du vent), les baies vitrées, les protections solaires, …

- Favoriser la densité des opérations pour permettre la création de réseaux de chaleur ou les techniques performantes de type cogénération.
- Economiser l'énergie dans les espaces urbanisés existants et à venir en favorisant une gestion de l'éclairage public économe et adaptée aux besoins du territoire.

Recommandations

- En application de l'article L.128-1 du code de l'urbanisme, les communes pourront instaurer une bonification de COS de 30% pour les constructions répondant à un critère de haute performance énergétique ou utilisant des énergies renouvelables.

6.2.2 Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser l'énergie dans les transports

Prescriptions

- Raccourcir et réduire les déplacements automobiles (transport de personnes) : cela revient à respecter et mettre en œuvre les prescriptions inscrites aux chapitres 1, 2 et 3 sur la limitation de l'étalement urbain et la cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transport en commun ou en modes doux.
- Raccourcir et réduire les déplacements de poids lourds (transport de marchandises) en rapprochant les lieux de production des lieux de consommation et en les substituant, lorsque cela est possible, par le fret ferroviaire.

6.2.3 Développer la production et l'usage des énergies renouvelables

Prescriptions

- Favoriser le développement de la filière bois sur le territoire, en lien avec la profession agricole (implantation et exploitation des ressources) et les territoires voisins,
- Favoriser l'implantation de capteurs solaires thermiques ; mais interdire l'implantation de fermes photovoltaïques en zones agricoles et sur les espaces naturels protégés (cf. chapitre 4).

6.3 Préserver l'accès aux ressources minérales

Prescriptions

- Permettre le maintien des sites d'exploitation existants dans les documents d'urbanisme locaux.
- Permettre l'extension des sites d'extraction existants et la création de nouveaux sites, en évitant autant que possible les sites Natura 2000 et les ZNIEFF de type 1, dans le respect des conditions suivantes :
  - que leur activité n'engendre pas de nuisances supplémentaires sur les habitations voisines (bruit, poussières,…) ;
  - que leur activité ne s'exerce pas au détriment de la préservation des milieux naturels et des paysages les plus sensibles, et à la protection de la ressource en eau (préservation des points de captages d'eau potable) ;
  - que les voiries de desserte aient une capacité suffisante pour accueillir les trafics engendrés par leur activité ;

- que les aménagements et le fonctionnement du site ne nuisent pas à la sécurité de la population et à la sécurité routière ;
- les projets susceptibles d'impacter un site Natura 2000 doivent systématiquement faire l'objet d'une évaluation des incidences, comme précisé aux articles R.414-19 à 23 du code de l'environnement ;
- les exploitations susceptibles d'impacter une ZNIEFF de type 1 ou 2 doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur le patrimoine naturel et paysager en cas de risque d'incidence sur l'eau et les milieux aquatiques, en précisant les mesures permettant le maintien de l'intérêt écologique des milieux concernés.

- Les nouvelles autorisations d'exploitation de granulats devront être compatibles avec les orientations du schéma départemental des carrières en vigueur.
- Interdire l'ouverture de nouveaux sites d'extraction de granulats dans les zones à forts enjeux environnementaux, au sein desquelles l'activité n'est pas compatible (lit mineur des rivières, espaces de mobilité des cours d'eau, zones humides avérées à fortes contraintes écologiques).
- Les emprises nécessaires au développement des modes de transport massiques, plus respectueux de l'environnement, moins émetteurs de gaz à effet de serre et plus économes en énergie doivent être envisagées lors de la création d'un nouveau site : voie d'eau et fret ferroviaire (ce dernier pour la desserte des sites « secs » notamment).
- Porter une grande attention aux modalités et à la qualité des réaménagements des sites d'extraction après exploitation.

6.4 Prévenir les risques pour la santé publique

6.4.1 Préserver la qualité de l'air

Prescriptions

- Respecter et mettre en œuvre les prescriptions inscrites aux chapitres 1, 2 et 3 sur la limitation de l'étalement urbain et la cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transport en commun qui contribuent à diminuer l'utilisation de l'automobile ou des poids-lourds générateurs de polluants (dont les gaz à effet de serre).
- Respecter et mettre en œuvre les prescriptions sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le bâtiment.
- Réduire la pollution de l'air à l'intérieur des bâtiments (utilisation de matériaux et de produits non toxiques,…).
- Limiter l'implantation d'activités fortement émettrices de polluants, aux abords de secteurs d'habitations, et réciproquement.

6.4.2 Préserver la qualité des sols

Prescriptions

- Une utilisation raisonnée des sites pollués ou potentiellement pollués doit être recherchée en évaluant la compatibilité des usages selon le rapport pollution/coûts de dépollution des sols.

Recommandations

- Lors de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme, faire un état des lieux des sites pollués ou potentiellement pollués (cf. bases de données BASOL et BASIAS).

6.4.3 Diminuer l'exposition des populations aux nuisances sonores

Les principales sources de bruit sur le territoire de la CAPE sont les trafics routiers et ferroviaires et les activités industrielles bruyantes. Elles constituent aujourd'hui, pour la population, les premiers facteurs de gêne sonore. Le problème dépasse le simple confort et représente un enjeu de santé publique.
La réduction de l'exposition de la population aux nuisances sonores fait l'objet de réglementations qui définissent des contraintes portant sur la nature des constructions autorisées, sur leur implantation et sur le niveau d'isolation phonique, mais ne porte pas de mesures visant l'origine du bruit.

Prescriptions

- Développer les modes de déplacement doux, les transports collectifs, l'aménagement de zones 30 et les rues piétonnes conformément aux orientations du chapitre 3 ;
- Intégrer dans les documents d'urbanisme locaux les règles de construction définies dans les zones de bruit situées de part et d'autre des voies bruyantes, et intégrer les évolutions réglementaires des futurs plans.
- Limiter l'implantation d'activités bruyantes aux abords de secteurs d'habitations, et réciproquement, la limitation des extensions de zones d'habitat vers des zones à vocation économique pouvant générer du bruit.
- Prévoir, lors de la réalisation ou de la requalification d'axes de transports, des équipements intégrés aux paysages permettant de réduire les nuisances sonores et obtenir un niveau acceptable pour les riverains (murs anti-bruit, bâtiment « écran », revêtement de chaussées drainant ou poreux, …).

6.4.4 Poursuivre une gestion durable des déchets

La gestion des déchets de la CAPE est satisfaisante.
Dans la lignée des orientations législatives et des normes nationales de plus en plus strictes sur la valorisation des déchets (recyclage ou réemploi) et leur enfouissement, la communauté d'agglomération poursuit l'amélioration de la collecte et du tri des déchets ménagers sur son territoire : en 2008 a été lancée une étude d'optimisation de la collecte.
Les orientations complémentaires à mettre en place relèvent de la réduction de la production de déchets et de l'augmentation des taux de tri et de valorisation.

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme doivent dégager les espaces nécessaires à l'implantation de déchetteries ou de points de collecte, lorsqu'il existe un projet identifié.
- Des structures spécifiques adaptées aux besoins des entreprises du bâtiment et des travaux publics (centre d'enfouissement technique, …) doivent être prévues sur le territoire ou à proximité, en concertation avec les collectivités.
- Supprimer les dépôts sauvages ponctuels.

Recommandations

- Dans le rapport de présentation des PLU, un état initial pourrait faire état des capacités des déchetteries et une évaluation des besoins compte tenu des évolutions démographiques.
- Prévoir des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers dans la conception de tous les immeubles collectifs et opérations d'aménagement, et prévoir l'insertion des containers dans leur environnement et les espaces publics.
- Poursuivre les actions visant à :
  - réduire la production de déchets ménagers ou professionnels à la source,

- développer la collecte et le tri sélectif,
- favoriser la valorisation des déchets,
- permettre le stockage des déchets résiduels et ultimes dans le respect de leur environnement.

- Poursuivre la mise en œuvre de la filière spécifique pour les déchets électriques et électroniques, conformément aux nouvelles dispositions de la directive relative aux Déchets des Équipements Électriques et Électroniques du 27 janvier 2003.
- Poursuivre la mise en œuvre de la filière spécifique aux déchets verts, notamment par l'encouragement au compostage individuel ou collectif.
- Encourager le développement d'entreprises intégrant l'économie circulaire qui Réduit l'utilisation des matériaux, qui Réutilise les matériaux, qui Recycle les matériaux (les 3 «R»).
- Réfléchir au développement d'unités de méthanisation des déchets fermentescibles sur le territoire.

6.5 Prévenir les risques naturels et technologiques

6.5.1 Prévenir les risques naturels

a) Protéger la population contre les risques d'inondation

Les inondations représentent une menace latente pour les biens et les personnes, particulièrement sur un territoire aussi marqué par les problématiques hydrauliques que la CAPE. Elles font aussi partie intégrante du fonctionnement normal des cours d'eau et des écosystèmes associés.
Sur le territoire, les risques d'inondation sont principalement liés :

- au débordement direct des cours d'eau, très prégnants sur le territoire ;
- au ruissellement en secteurs urbains : de fortes pluies peuvent saturer le réseau d'eaux pluviales et conduire à des inondations aux points bas. Rappelons que la Haute-Normandie figure parmi les régions de France les plus marquées par les phénomènes de ruissellement et d'érosion des sols ;
- aux remontées des nappes phréatiques.

Alors que le risque d'inondation est bien pris en compte pour les vallées de l'Epte, où a été défini un Plan de Prévention des Risques d'Inondations, et de l'Eure, où l'étude du PPRI est en cours de finalisation, la Seine ne fait l'objet d'aucun PPRI, et aucune étude n'a encore été commencée sur la commune de Vernon, pourtant classée prioritaire en matière de risque d'inondation.

De manière générale, les mesures de bon sens et les principes fondamentaux pour prévenir les inondations seront appliqués sur l'ensemble du territoire de la CAPE.

Prescriptions

- En vallée de l'Epte et de l'Eure, là où il existe, ou existera prochainement, un plan de prévention des risques inondations (PPRI), les communes devront appliquer les règles relatives à la constructibilité limitée ou conditionnée dans les zones d'aléa identifiées dans ces documents.
- En vallée de Seine, en l'absence de PPRI, les zones des plus hautes eaux connues (PHEC, correspondant aux extensions maximales des zones inondées) ne sont pas constructibles en dehors des espaces situés en zones urbanisées, à l'exception :
  - des activités nécessitant la proximité du fleuve,
  - du site situé sur la commune de St Marcel, entre la friche « Bata » et la Seine, afin d'y permettre le développement de constructions liées aux loisirs et au tourisme en

bordure de fleuve. Ce site devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Dans ces espaces situés dans les zones des plus hautes eaux connues, toute construction ou aménagement doit tenir compte lors de sa conception/réalisation, de l'inondabilité du site (ex : constructions sur pilotis, aménagements hydrauliques,…) et a fortiori des contraintes techniques imposées par le SDAGE. Une étude hydraulique se pose en préalable à tout projet opérationnel.

- Tout endiguement ou remblaiement qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés sont interdits.
- Afin de ne pas aggraver l'aléa d'inondation (modérer la fréquence et/ou l'amplitude des crues), les communes concernées doivent identifier les secteurs assurant des fonctions d'expansion naturelles des crues (telles que les zones humides avérées de fonds de vallées) en amont et en aval des zones urbanisées. Les documents graphiques des PLU doivent faire apparaître les secteurs où les nécessités de protéger les personnes et les biens des nuisances liées aux risques d'inondations justifient l'interdiction de constructions nouvelles. Ces secteurs peuvent faire l'objet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour maîtriser les évolutions des modes d'occupation des sols et permettre leur gestion et leur restauration.
- Dans la traversée des zones inondables, concevoir les aménagements des infrastructures de transport, de façon à ce qu'ils minimisent les impacts et préservent les champs d'expansion et les écoulements des crues.
- Veiller à ce que les installations situées en zones inondables limitent les risques de pollution en cas d'inondation.
- Dans les zones d'érosion en amont des cours d'eau (notamment sur les coteaux), préserver et encourager le renforcement des obstacles au ruissellement (plantation de bandes enherbées, de haies compactes, …).

b) Protéger la population contre les risques de mouvement de terrains

Les projets d'aménagement, quelle que soit leur nature, doivent prendre en compte les risques liés au glissement de terrains et au retrait-gonflement des argiles.

Prescriptions

- Dans ces zones à risque, les aménagements et constructions ne doivent pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Les communes concernées auront l'obligation de porter à connaissance ce risque dans leurs documents d'urbanisme.
- Dans les zones d'aléa fort argiles, des mesures spécifiques seront prévues lors de la conception et la réalisation des constructions.

c) Protéger la population contre les risques de ruissellement des eaux pluviales

En milieu rural, les problèmes liés au ruissellement d'eaux pluviales résultent du fait des modifications des usages du sol (augmentation des surfaces cultivées au détriment du pâturage, régression des éléments de bocage stoppant les eaux et imperméabilisation des sols). Dans les zones de vallées, c'est en lignes de crête que se déclenchent les phénomènes d'érosion des sols avec écoulement d'eaux pluviales, celles-ci prenant de la vitesse si les coteaux sont imperméabilisés.

Prescriptions

- Afin de limiter ces risques et d'assurer une sécurité des biens et des personnes, toute urbanisation nouvelle en extension est proscrite sur les lignes de crête.
- Toute urbanisation nouvelle en extension devra gérer les eaux pluviales conformément aux prescriptions et recommandations de l'orientation 6.1.3.

6.5.2 Prévenir les risques technologiques

Le territoire est soumis à des risques technologiques qu'il convient de prendre en compte dans les choix futurs d'urbanisation.

Prescriptions

- Autour des sites SEVESO présents sur le territoire ou à proximité, et pour lesquels il existe, ou existera prochainement, un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), les communes devront appliquer les règles relatives à la constructibilité limitée ou conditionnée dans les zones d'aléa identifiées dans ces documents.
- Ailleurs, les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme les zones de danger soumises à des contraintes d'urbanisation, ou les servitudes d'utilité publique, autour :
  - des entreprises classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et notamment les ICPE à risque industriel ou agricole,
  - des axes supportant un trafic de transports de matières dangereuses,
  - des conduites de gaz ou d'hydrocarbures.
- Les activités nouvelles, lorsqu'elles génèrent des risques importants pour la population (installations SEVESO, installation classée soumises à autorisation,…), doivent veiller à limiter l'exposition des populations. A cet effet, elles doivent être localisées à l'écart des zones urbanisées ou à urbaniser à vocation d'habitation ou accueillant du public et s'accompagner de mesures de limitation du risque à la source.

6.6 Adapter le territoire au changement climatique

D'après les études actuelles du GIEC, la CAPE ne sera pas épargnée par les effets liés au changement climatique. Parmi les impacts négatifs envisagés, on peut citer les pertes de productions agricoles liées à la diminution des réserves en eau, de courtes mais fortes précipitations, des inondations plus marquées, l'augmentation de fréquence des canicules en été, etc…
Il s'agit donc d'anticiper ces phénomènes et de les prendre en compte dans les futurs aménagements.

Prescriptions

- Adapter le territoire aux épisodes de fortes pluies en maîtrisant l'urbanisation en zones inondables et de ruissellement conformément à l'orientation 6.5.1.
- Adapter le territoire aux épisodes de sécheresse et de pénurie d'eau potable :
  - en protégeant la ressource et en réduisant les consommations d'eau agricole et domestique conformément à l'orientation 6.1.2.
  - en prenant véritablement en compte les risques de retrait gonflement des argiles conformément à l'orientation 6.5.1.b.
  - en donnant une place importante au végétal dans les tissus urbanisés (création d'un « micro-climat ») ;
  - en concevant de nouveaux bâtiments adaptés aux canicules (protection solaire, isolation, système de ventilation, de refroidissement,…)
  - en encourageant la diversification des systèmes agricoles, notamment en plaine.

Recommandation

- Mener des études prospectives sur le changement du climat local et l'adaptation des espèces et habitats naturels, des cultures agricoles et des paysages.

7. Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux

La Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure a mené, en parallèle de l'élaboration du SCOT, l'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH) qui définit des orientations et un programme d'action dans le domaine de l'habitat, pour une période de 6 ans.
Le DOG s'appuie sur les réflexions issues du PLH. Le SCoT définit la politique de l'habitat sur une période prospective de 10-15 ans.

7.1 Développer un habitat diversifié et de qualité sur l'ensemble du territoire

7.1.1 Accroître et répartir la production de logements conformément aux orientations d'organisation de l'espace de la CAPE

Prescriptions

- Le SCOT prévoit d'assurer un rythme de production de logements répondant aux exigences de la Loi de Cohésion Sociale, de l'ordre de **330 logements/an** (contre un rythme d'environ 232 logements/an en moyenne depuis 2000). Cet objectif se répartit de la façon suivante sur le territoire de la CAPE :

Communes	Objectif moyen annuel total	Objectif moyen annuel en locatif aidé *(%/total)*
Le cœur urbain : Vernon et Saint-Marcel	181 logts/an	73 logts/an *(40%)*
Trinôme urbain de Pacy-sur-Eure, Ménilles et Saint-Aquilin-de-Pacy	50 logts/an	19 logts/an *(38%)*
Pôle de Gasny	20 logts/an	7 logts/an *(35%)*
6 pôles secondaires	33 logts/an	10 logts/an *(30%)*
Communes rurales	46 logts/an	3 logts/an *(6%)*
TOTAL	**330 logts/an**	**112 logts/an *(34%)***

- Pour atteindre ces objectifs quantitatifs et une diversification de l'offre en logement, les documents d'urbanisme doivent permettre la mixité des types de logements (collectifs, individuelles, intermédiaires), par leur règlement ou par l'institution de servitudes (ex : emplacements réservés prévus par les articles L.123-1, L123-1 16°, L123-2 b du CU, sur-COS autorisé par l'article L.127-1 du CU).
- Les logements locatifs publics doivent être réalisés, dans la mesure du possible, dans des secteurs bien desservis par les transports collectifs.

7.1.2 Assurer l'application des principes de développement durable dans les nouvelles opérations de logements

Prescriptions

- Respecter les orientations du présent document sur la maitrise de l'étalement urbain et la production d'une urbanisation en extension limitant la consommation d'espace : réduction de la taille moyenne des parcelles, développement de l'habitat individuel groupé, voire collectif, … (cf. notamment les chapitres 1 et 2).
- Respecter les orientations du présent document sur la production de projets urbains et de bâtiments de qualité environnementale : économies d'eau et d'énergie, réduction des déplacements automobiles, bonne gestion des déchets, utilisation de matériaux durables…

Recommandations

- Etablir des cahiers de prescriptions urbaines, architecturales, et environnementales à annexer ou inclure dans les cahiers des charges d'opérations de constructions neuves ou de réhabilitation.

7.1.3 Mettre en place des politiques publiques permettant la maîtrise des coûts du foncier

La mise en place d'une politique foncière à l'échelle de la CAPE est nécessaire pour maîtriser l'augmentation des prix des terrains, réduire les difficultés des habitants à accéder au logement, et surtout, compte tenu des objectifs de production de logements, faciliter la réalisation de programmes de logements locatifs aidés publics sur l'ensemble du territoire de la CAPE.

Prescriptions

- Rendre compatible les documents d'urbanisme avec les objectifs quantitatifs du SCOT en matière de production de logements (dont le locatif social – cf. orientation 7.1.1 ci-dessus), de renouvellement urbain, de direction des extensions urbaines, de densité au travers des formes urbaines,… (cf. le chapitre 2).
- Lors de l'élaboration des PLU, les moyens de mettre en œuvre des politiques d'actions foncières doivent être examinés via la réalisation de ZAC, ZAD, l'utilisation de la DUP ou la définition de périmètres d'emplacements réservés.

7.2 Veiller au niveau de confort des logements existants

7.2.1 Améliorer le confort du parc ancien privé

La qualité du patrimoine bâti existant et des logements qui y sont proposés constitue un axe fort des politiques locales de l'habitat. On recensait en 2007, sur la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure, 2 127 résidences principales inconfortables soit 10% du parc, et 1 991 logements vacants, dont 20% jugés en mauvais état.
Il est important de rappeler qu'outre la remise à niveau du parc, une action sur le parc vacant permettrait la remise sur le marché de logements et de répondre à une partie des objectifs du SCOT.

Prescriptions

- Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat dans le parc privé à l'échelle de la CAPE avec un enjeu important de réduction de la vacance et de la précarité énergétique (isolation des logements les plus énergivores permettant des économies d'énergies).

Recommandations

- Lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme ou dans le cadre d'une OPAH, faire un état des lieux des bâtis anciens inconfortables, insalubres ou vacants, et les localiser si possible (en fonction des moyens financiers et techniques dont dispose la commune) afin d'engager des actions de réhabilitation ciblée.
- Envisager la mise en œuvre d'une OPAH spécifique, en visant l'adaptation des logements au vieillissement ou encore la production de petits locatifs bon marché à destination des jeunes, le tout avec un enjeu fort sur la qualité du bâti dans une perspective de développement durable.
- Envisager la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel spécifique pour l'amélioration thermique des logements de type OPATB (Opération Programmées d'Amélioration Thermique du Bâti).

7.2.2 Améliorer le confort du parc ancien public

L'amélioration du parc existant ne concerne pas uniquement le parc privé, surtout sur un territoire comme celui de la CAPE où la ville centre comptait en 2006 37% de logements sociaux concentrés principalement sur un quartier en renouvellement urbain.
L'opération spécifique de renouvellement urbain sur le quartier des Boutardes est à considérer dans ce souci d'amélioration de l'offre en locatif. Cette opération aura un impact fort sur l'ensemble de la ville et au-delà sur la communauté.
Plus globalement, se pose aussi la question du vieillissement du parc HLM et de son devenir.
Le maintien d'un bon niveau de confort de ce parc est primordial pour que les logements continuent de donner satisfaction aux locataires.

Prescriptions

- Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain des Boutardes. Même si ce projet est d'ores et déjà calé (financements, délais,…), il s'agit de rappeler que cette opération d'envergure participe pleinement aux objectifs du SCOT en matière de production de logements. Outre la diversification des logements du quartier (tant en termes de produits logements qu'en termes de formes urbaines), les objectifs de la convention signée avec l'ANRU sur le Quartier des Boutardes sont :
  - la démolition de 186 logements,
  - la reconstruction de 141 logements hors site,
  - la réhabilitation de plus de 540 logements.
- Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens sur le territoire de la CAPE, pour le maintenir attractif :
  - améliorer les performances thermiques des logements (économies d'énergie) ;
  - adapter les cellules d'habitat à l'évolution des conditions de vie et notamment au vieillissement ;
  - veiller à la « résidentialisation » des programmes qui le nécessitent : clarification du statut des espaces extérieurs des immeubles, espaces publics, clôtures, contrôle d'accès, traitement des halls…

7.3 Prendre en compte les besoins en logement des populations spécifiques

7.3.1 Adapter et anticiper les besoins en logements pour les personnes âgées

Face au vieillissement inévitable de la population, il est opportun de prendre des mesures afin d'anticiper les futurs besoins qui ne manqueront pas de se présenter à court terme.

L'offre d'hébergement sur la CAPE semble actuellement satisfaire les besoins en nombre de places ainsi qu'en termes qualitatifs. Néanmoins, face au retardement progressif de l'âge d'entrée dans les structures d'hébergement spécialisées (et médicalisées), il est important de pouvoir offrir aux personnes âgées, la garantie d'un logement qui soit adapté au vieillissement et qui puisse compenser une éventuelle perte d'autonomie. D'autant que le maintien à domicile est la formule plébiscitée par les ménages, et au centre des politiques sociales en faveur des personnes âgées.

Prescriptions

- Intensifier les actions d'amélioration dans le parc existant pour produire environ 10 logements adaptés par an à l'échelle de la CAPE.
- Prévoir environ 30% de logements adaptés ou adaptables dans l'offre nouvelle en locatif social (soit environ 30 logements/an)
- Prévoir la réalisation de petites unités de logements dédiées aux personnes âgées, en lien avec les services.

7.3.2 Veiller à l'application de la loi en matière de logement des personnes handicapées

La question du handicap est fréquemment liée à celle du vieillissement. Si les problématiques ne sont pas comparables, des besoins communs peuvent être dégagés, au moins en ce qui concerne le logement.
La loi du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », affirme la nécessité de promouvoir l'accessibilité à la vie de la cité pour tous.

Prescriptions

- Vérifier la prise en charge du logement des personnes handicapées dans les futurs programmes en s'assurant du respect des normes d'accessibilité renforcées qui s'imposent aux demandes de permis de construire pour les logements neufs (hors propriétaire construisant ou réhabilitant pour son usage propre) depuis le 1er janvier 2007.
- Prévoir la réalisation de structures adaptées aux personnes handicapées sur le territoire.

7.3.3 Assurer une offre en logement disponible à 'petit prix' pour les jeunes

Les besoins en logements de ce type de public sont assez ciblés : petits, peu chers, en centre-ville, permettant une bonne mobilité. Le parc HLM semble être une réponse tout à fait appropriée, de même que le parc privé conventionné.

Au-delà de ces problématiques d'ordre général, le territoire de la CAPE, qui dispose déjà d'un Foyer de Jeunes Travailleurs, n'est pas confronté à des demandes plus spécifiques de la part de jeunes qui nécessiteraient la création de structures dédiées.

Prescriptions

- Soutenir l'accès au logement des jeunes en favorisant la production de nouveaux logements locatifs à bon marché :
  - dans le parc social neuf (environ 10 logements par an),
  - à l'occasion des opérations d'amélioration du parc privé (environ 10 logements par an).

7.3.4 Etoffer progressivement les réponses en hébergement d'urgence et logement temporaire

L'hébergement d'urgence est un besoin dont la réponse ne peut être différée. Il concerne un public bien distinct de celui des SDF, dont les problématiques sont particulières.
Face à cette question, la communauté bénéficie d'un dispositif d'accueil déjà bien structuré notamment grâce au bon fonctionnement du 115 à l'échelle locale et une coordination des acteurs.
Il existe aujourd'hui un dispositif d'hébergement différencié sur la CAPE (entre places de CHRS, d'hébergement temporaire et d'accueil de nuit). Il s'est étoffé en 2008 avec la création de 20 nouvelles places de CHRS dans 5 appartements existants à Vernon.

Prescriptions

- Favoriser la production de nouveaux logements locatifs adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire en prévoyant une part importante de PLAi (une vingtaine de logements par an) dans l'objectif global CAPE.
- Envisager le besoin de créer une maison relais (petite unité de vie de type « pension de famille » destinée à accueillir, sans limitation de durée, des personnes qui ne sont pas aptes à réintégrer un logement autonome. En journée, la présence d'un accompagnant est assurée, et les repas peuvent être pris en commun).

7.3.5 Permettre l'accueil des gens du voyage

Prescriptions

- Aider des communes à répondre aux besoins d'habitat des familles du voyage sédentarisées et des personnes adoptant un type d'habitat similaire à Vernon et Saint Marcel/St Just.
- Réaliser des aires d'accueil pour les Gens du voyage de passage conformément au Schéma Départemental.

8. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques

Les principaux objectifs du SCOT en matière de stratégie économique sont :

- de valoriser les savoir-faire locaux et les activités traditionnelles du territoire (industries, gestion des risques avec notamment le CNPP, …) ;
- de consolider le tissu économique local par l'accueil de nouvelles entreprises ;
- de favoriser une offre commerciale équilibrée à l'échelle de la CAPE ;
- de préserver une agriculture dynamique ;
- de développer l'activité touristique du territoire ;
- de tendre vers un équilibre global emploi/actifs à l'échelle du territoire en créant environ 2500 emplois à horizon 2025.

8.1 Organiser les sites d'accueil d'activités économiques

La politique de la CAPE en matière d'implantation d'activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales) doit s'insérer dans une logique d'économie de l'espace et de diminution générale des déplacements automobiles telle que définie dans les chapitres 1, 2 et 3.

8.1.1 Requalifier et valoriser en priorité les sites d'activités existants

Prescriptions

- Donner la priorité à la réhabilitation des sites d'activités existants (industrielles, commerciales ou artisanales) afin de participer à la valorisation de l'image du territoire et s'inscrire dans une logique d'économie de l'espace prônée par le SCOT. La requalification et la valorisation des sites d'activités existants passent par les actions suivantes :
  - la densification des zones existantes,
  - l'amélioration de l'état des espaces publics (voirie, places,…),
  - l'entretien paysager des sites (plantation, végétalisation, …),
  - le renforcement et la clarification de la signalétique et la maîtrise de la publicité (exemple : élaboration d'une charte sur les enseignes et l'affichage publicitaire),
  - l'amélioration des dessertes en transports en communs,
  - le développement des services aux entreprises sur ces sites.
- Mener des opérations de renouvellement urbain sur les friches industrielles existantes et à venir, en valorisant leurs atouts (situation, desserte, …).

  Sont d'ores et déjà concernés les sites suivants :
  - les sites « Steel » et « Netto » à Gasny ;

  et de la même manière, les sites suivants dont la vocation sera mixte (habitat-équipements-services) :
  - les sites « Smurfit » à Vernon et St-Marcel ;
  - le site « BATA » à Saint-Marcel ;
  - le site « SEVEPI » (silo) à Pacy-sur-Eure.
- Mener une opération de reconquête urbaine sur le site LRBA à Vernon. Les vocations urbaines de ce site, qui restent à définir (activités, habitat, loisirs, formation,…), devront être compatibles avec la maîtrise du risque technologique liée à l'entreprise SNECMA voisine, classée SEVESO (présence d'un PPRT).

8.1.2 Conforter et compléter l'offre autour d'axes et de pôles structurants

Prescriptions

- L'offre de foncier d'activités est à renforcer sur les principaux axes que sont l'A13 et la RN13, et à proximité des principaux pôles urbains que sont l'agglomération de Vernon/St Marcel et le pôle de Pacy-sur-Eure. Les « nouvelles zones de développement économique », localisées sur la carte avec une vignette indiquant le potentiel en hectare de surface brute (incluant la voirie et les espaces publics), sont les suivantes :
  - extension de Normandie Parc à Douains au droit de l'échangeur avec l'A13, sur environ 34 ha ;
  - création de la ZA des Saules à Saint-Just qui accueillera sur 9 ha des commerces dont la typologie fait aujourd'hui défaut sur le territoire ;
  - extension de la ZA Sud-est à Pacy-sur-Eure au nord de la RN13 sur 14 ha ;
  - création d'une zone d'activités à long terme, au sud de la RN13 au droit de l'échangeur de Pacy-sur-Eure, dont la surface, la vocation et la localisation précises ne sont aujourd'hui pas définis. Dans un souci d'opportunité à long terme, pour éviter le risque de délocalisation d'entreprises locales, il conviendra de faire précéder la décision de création de ce site d'activités d'une évaluation de son impact sur les zones d'activités existantes.
- Chacune de ces zones devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et d'une réflexion d'ensemble permettant d'intégrer au mieux le projet dans son environnement naturel et urbain (dans le respect des orientations relatives à la préservation des espaces naturels et agricoles et de l'intégration des opérations dans leur environnement), de définir d'éventuelle sous-zones à vocation bien déterminée, et de prévoir un rythme de commercialisation.
- La création ou l'extension de ces zones est conditionnée à la définition des modalités de leur desserte en transport en commun. L'organisation spatiale des types d'activités à implanter devra rechercher une cohérence entre les qualités de la desserte et les besoins des entreprises en transports collectifs. Des plans de déplacements d'entreprise et inter-établissements sont aussi à encourager au sein de ces zones.
- La création ou l'extension de tout ou partie de ces zones nécessite de mettre en œuvre des procédures de « vigilance foncière » ou de réserves foncières (Zones d'aménagement différé, Zones d'aménagement concerté, classement spécifique dans les PLU, …).
- L'extension ou la création d'une zone d'activités, hors celles citées ci-dessus et identifiées sur la carte, peut être admise à l'échelle de chaque commune, dans la stricte mesure où elle permet de conserver un ancrage de l'activité artisanale implantée localement. Dans les communes rurales, ces extensions ou créations doivent être localisées au sein des zones urbanisées existantes. Dans les pôles secondaires, les extensions ou créations de ces zones sont limitées à deux hectares maximum. Enfin, elles respecteront les orientations d'intégration des opérations dans leur paysage et leur environnement (cf. chapitre 5).
- Accueillir un développement économique de qualité paysagère et architecturale en entrée d'agglomération le long de la RD 6015 (route de Rouen) sur St Marcel, en y interdisant toute activité industrielle ou d'entreposage.
- Favoriser l'implantation d'activités artisanales selon des modalités adaptées à leurs besoins et leur fonctionnement. Cela concerne notamment :
  - une offre foncière pertinente face aux besoins de relocalisations locales d'entreprises aujourd'hui insérées dans des tissus urbanisés où elles sont contraintes (nuisances, étroitesse du foncier, accessibilités difficiles…),
  - une offre immobilière adaptée, en privilégiant les opérations de type « Village d'artisans » dans les pôles principaux et secondaires.
- Structurer le développement du tertiaire en cohérence avec le renforcement des liaisons en transports collectifs. Sont notamment prioritaires les pôles de Vernon/St Marcel et de Pacy-sur-Eure.

8.2 Structurer une offre commerciale de proximité pour répondre aux besoins des habitants

L'activité commerciale est importante pour le territoire à plusieurs titres :

- c'est une activité économique génératrice d'emplois, qui participe au rayonnement et à l'attractivité de la CAPE, du fait de l'aire de chalandise de ses équipements commerciaux de grande envergure ;
- c'est un élément important de la qualité de vie des centres-villes, centres-bourgs et des quartiers. En effet, par l'activité qu'il suscite, la qualité des services qu'il assure aux consommateurs, l'animation urbaine qu'il crée, le commerce est un vecteur déterminant du développement équilibré des communes et des quartiers et constitue une des composantes essentielles de leur image, de leur identité et de leur cadre de vie ;
- c'est une activité génératrice de déplacements importants qui structure fortement l'organisation de la CAPE, et qui a également un impact fort sur la qualité des paysages d'entrées de ville.

Prenant en compte ces différentes composantes, le SCOT vise à garantir sur le territoire le maintien d'un maillage commercial attractif, équilibré, diversifié et de qualité, en redynamisant l'offre commerciale de centre-ville et de centre-bourg, en renforçant le tissu commercial des principaux pôles et en soutenant une offre commerciale adaptée au milieu rural (multiservice, marchés,…).

Prescriptions

- Afin de veiller à la viabilité économique des projets et éviter une trop grande dispersion spatiale des commerces :
  - les secteurs commerciaux actuels seront confortés, ce qui devrait participer à l'objectif de densification et de requalification.
  - les évolutions en équipements commerciaux (grandes et moyennes surfaces) devront s'opérer prioritairement en continuité des secteurs commerciaux stratégiques existants ; ainsi un nouveau secteur sera mis en œuvre à St Just sur le site des Saules, en continuité avec la zone de Vernon-Saint Marcel, pour répondre à des opportunités d'implantation d'activités non existantes sur l'aire de la CAPE.
- Le renforcement des secteurs commerciaux actuels passe par :
  - la redynamisation des commerces de centre-ville de Vernon, St-Marcel et Pacy-sur-Eure ;
  - le réaménagement urbain des zones d'activités commerciales situées dans l'agglomération de Vernon/St Marcel et en périphérie de Pacy-sur-Eure afin de leur donner une image plus « urbaine » (cf. orientation 5.3.4).
- Desservir ces zones commerciales par des transports en commun et des cheminements doux.
- Conforter et développer les commerces et les services de proximité :
  - dans les quartiers de l'agglomération de Vernon/St Marcel qui en sont dépourvus et qui sont éloignés des commerces existants ;
  - dans les pôles de Pacy-sur-Eure/Ménilles/St Aquilin et de Gasny, et les 6 pôles secondaires ;
  - aux abords des gares de Vernon et du Bueil, à condition d'éviter les risques de délocalisation des commerces et services de centre-ville ;
  - en incitant les communes, soit à inscrire des secteurs spécifiques (linéaires commerciaux) dans les PLU, soit à utiliser le droit de préemption, avant tout changement de destination des locaux de rez-de-chaussée.
- Tout projet d'implantation et / ou d'extension de surfaces commerciales qui porterait la surface de vente à plus de 1000 m² fera l'objet d'une analyse par une commission

consultative, instaurée au sein de la CAPE. Y participeront notamment les communes directement concernées par le projet (la commune d'implantation et ses voisines…).

Recommandation

- Réaliser un recensement de l'offre et de la demande commerciale dans les communes de la CAPE pour préciser la stratégie locale de développement commercial (mise en œuvre d'un Schéma d'Aménagement Commercial à l'échelle de la Communauté d'agglomération en lien avec la CCI et la Chambre de Métiers) et la décliner à l'échelle des PLU.

8.3 Préserver une agriculture dynamique

L'agriculture représente l'une des activités économiques essentielles et le premier utilisateur de l'espace, occupant 54% du territoire de la CAPE. Elle contribue largement à l'identité rurale de la CAPE. La grande culture céréalière y domine. L'agriculture de la CAPE est confrontée, comme sur d'autres territoires, à la pression de l'âge de ses exploitants, et à la question de la conservation et de la transmission des potentiels de production existants.

Dans ses domaines de compétence, le SCOT participe à créer les conditions favorables à la conservation et au renforcement de ce secteur économique dynamique, créateur de valeur ajoutée sociale, environnementale ou énergétique (filière bois, biomasse).

Prescriptions

L'orientation 2.3 du présent document (« Préserver les espaces agricoles ») détaille les mesures à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif :

- Les choix de localisation des zones d'urbanisation future, doivent éviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement, et ce pour faciliter les restructurations foncières nécessaires à l'accroissement de la productivité agricole.
- Les PLU doivent comporter une évaluation des impacts des projets d'extensions urbaines sur l'agriculture. Cette évaluation, doit être intégrée dans le rapport de présentation justifiant des choix d'urbanisation. En cas de consommation d'espaces agricoles, les projets seront portés à la connaissance de la SAFER, afin de faciliter et d'assurer la pérennité de l'exploitation agricole.

Recommandation

- Dans le cadre de l'élaboration de leur PLU, les communes réaliseront un diagnostic agricole concerté de leur territoire comprenant en particulier un volet socioéconomique permettant de définir les enjeux et les orientations pour maintenir, diversifier voire développer ces activités.
- Préserver et favoriser l'activité agricole de qualité, respectueuse de l'environnement (ex : agriculture intégrée et biologique).
- Favoriser la diversification des activités agricoles et les mettre en lien avec la vie urbaine : développement d'une agriculture périurbaine type maraichage bio, petits élevages, vente directe, lait au détail, accueil à la ferme, ferme école, agroforesterie, etc.
- Valoriser les productions sylvicoles et agricoles locales, avec des efforts de diversification :
  - bio carburants issus de productions alimentaires non concurrentielles,
  - productions de combustibles (bois…),
  - productions de nouveaux matériaux (lin, chanvre…).
- Encourager l'exploitation durable des bois et forêts en inscrivant le territoire dans une logique de filière bois globale et élargie au-delà des seules limites de la CAPE – en lien avec les régions voisines. L'objectif est notamment de développer la fonction de production de bois et sa diversité d'usage : matériaux de construction, d'isolation, ressource énergétique renouvelable, etc.

8.4 Développer l'activité touristique du territoire

L'activité touristique de la CAPE est marquée par la présence :

- d'un tourisme culturel, principalement sur le pôle de Giverny ;
- d'un tourisme de nature et de plein air, qui se renforcera avec la valorisation des sites naturels (vallées et cours d'eau, forêts, bords de Seine…) et le développement des circuits de randonnées, de promenades et de pratique du canoë kayak.

Les décisions de planification et d'aménagement doivent permettre la promotion et la qualité des espaces d'accueil et le renforcement de l'image touristique et identitaire positive du territoire.

Prescriptions

- Poursuivre la mise en valeur des patrimoines locaux : espaces naturels, voies d'eau, éléments du patrimoine bâti rural et urbains (cf. aussi chapitre 4). Il s'agit notamment de :
  - aménager et valoriser le site des Tourelles à Vernon;
  - développer le tourisme fluvial par la réalisation d'équipements, en bord de Seine pouvant accueillir les bateaux de tourisme ou de plaisance ;
  - aménager les abords des principaux cours d'eau (Eure, Seine, Epte) et des plans d'eau de la CAPE (principalement en vallée de l'Eure), et permettre ainsi leur accès au public ;
  - créer un site de loisirs et de découverte de la nature autour d'un étang en vallée de l'Eure.
- Mettre en place un réseau de sites attractifs et d'itinéraires de randonnées pédestres, cyclables, équestres, en cohérence avec les réseaux des territoires voisins, le réseau de transport en commun et/ou les possibilités de stationnement automobile. Il s'agit notamment de :
  - compléter l'offre en chemins de randonnées piétonnes ou cyclistes pour permettre un véritable maillage de l'espace touristique du territoire (la CAPE et le Département travaillent à la réalisation de la Voie Verte Gasny-Ste Geneviève lès Gasny-Giverny-Vernon dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma départemental des Véloroutes et voies vertes. Cet axe permettra de relier Vernon à Gisors, Gasny-Gisors étant un tronçon déjà en service) ;
- Agir en faveur d'une augmentation et d'une diversification des capacités d'accueil, d'hébergements touristiques sur le territoire, de manière à favoriser un allongement des temps de séjour. Il s'agit notamment de :
  - aménager et agrandir le camping à St Marcel pour atteindre 4 étoiles ;
  - développer une nouvelle offre d'hébergement touristique de type « résidences de loisirs », « tourisme d'affaire », gîtes et chambres d'hôtes, hôtels,… ;
  - améliorer la capacité d'accueil des camping-cars, notamment dans le secteur de Giverny.

Recommandations

- Pour plus de précisions sur le réseau de circulation douces, les communes peuvent se référer à l'action V.4 de la Charte Paysagère et Ecologique de la CAPE : « Développer les réseaux de circulations douces ».
- Réfléchir à la création d'une « Maison de la randonnée » en vallée de l'Eure.
- Chercher à développer une route à vocation touristique.
- Réfléchir au développement du train touristique de la vallée de l'Eure.

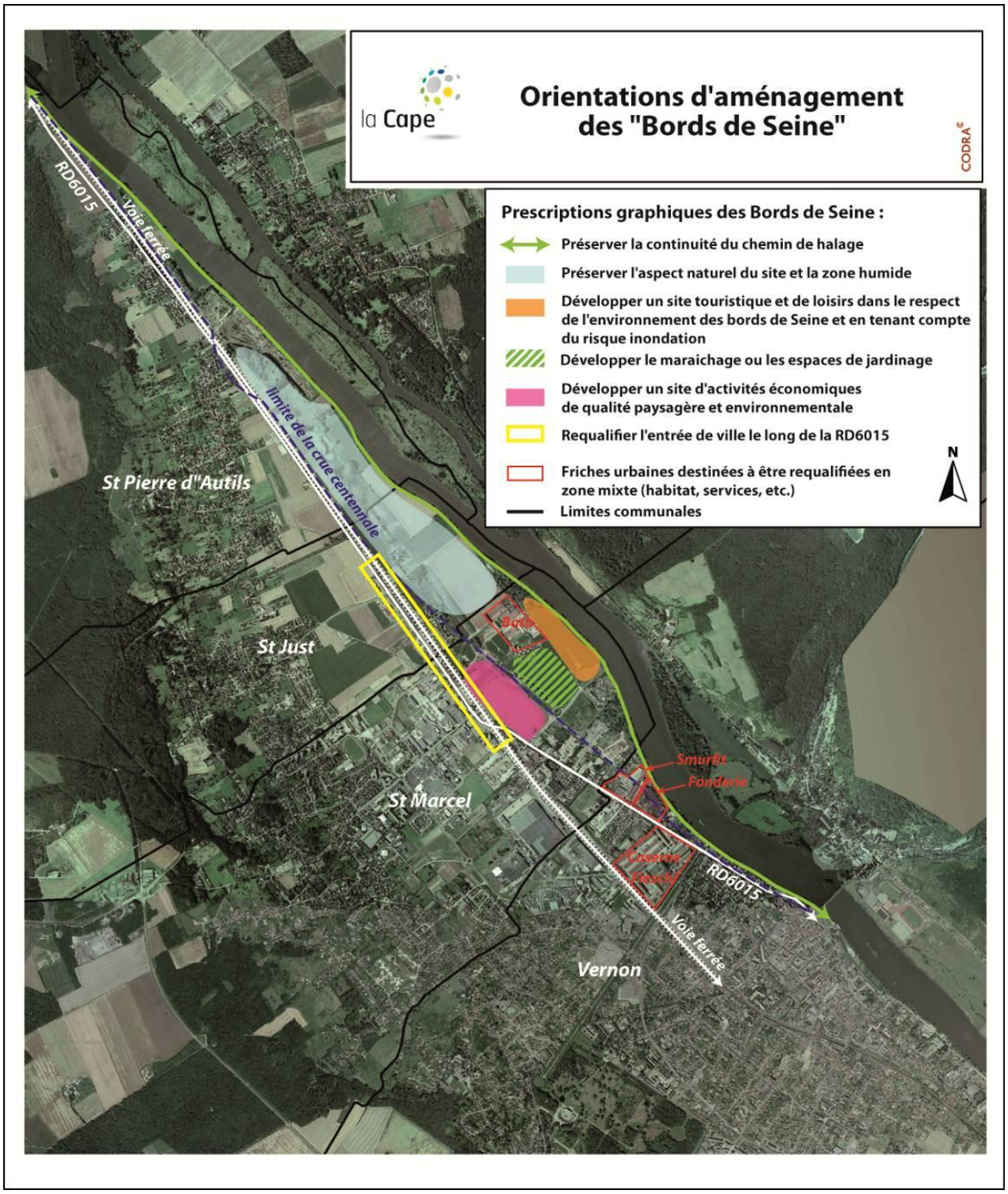
8.5 Valoriser les bords de Seine

Plusieurs prescriptions particulières concernent le secteur des « Bords de Seine » sur les communes de Saint-Pierre-d'Autils, Saint-Just, Saint-Marcel et Vernon.

Celles-ci sont précisées et cartographiées ci-après.

Il s'agit de donner une véritable valorisation qualitative de ce secteur, qui fait face aux îles de la Seine et offre des vues remarquables sur les coteaux.

L'orientation 6.5.1 a « Prévenir les risques naturels » fixe les exigences d'aménagement de cette zone soumise au risque d'inondation par débordement des cours d'eau.


la Cape
Orientations d'aménagement des "Bords de Seine"
CODRA
Prescriptions graphiques des Bords de Seine :
Préserver la continuité du chemin de halage
Préserver l'aspect naturel du site et la zone humide
Développer un site touristique et de loisirs dans le respect de l'environnement des bords de Seine et en tenant compte du risque inondation
Développer le maraichage ou les espaces de jardinage
Développer un site d'activités économiques de qualité paysagère et environnementale
Requalifier l'entrée de ville le long de la RD6015
Friches urbaines destinées à être requalifiées en zone mixte (habitat, services, etc.)
Limites communales
N
RD6015
Voie ferrée
limite de la crue centennale
St Pierre d'Autils
St Just
St Marcel
Vernon
Smurfit
Fonderie
Casino
Cascade
RD6015
Voie ferrée

9. Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du schéma

9.1 Les projets nécessaires pour améliorer l'accessibilité du territoire

En considérant que le territoire est desservi par les axes majeurs Est-Ouest de l'A 13 et de la RN 13, il convient d'une part de prévoir la meilleure articulation possible entre les infrastructures d'entrée sur le territoire et le réseau local de la CAPE, et d'autre part de permettre une circulation sécurisée pour tous les modes sur les infrastructures internes.

Prescriptions

- S'assurer que le doublement de la RN13 sur les portions de voies non aménagées à 2x2 voies prenne en compte les objectifs du SCOT et permette le maintien et/ou la création des voies lentes et des continuités Nord-Sud susceptibles d'être supprimées par cet aménagement.
- Prévoir l'aménagement des accès aux futurs restructurations de quartiers (caserne Fieschi, zone bords de Seine,…).
- Aménager les extrémités du Pont Clémenceau permettant de franchir la Seine de manière à fluidifier le trafic.
- De manière générale, sur l'ensemble du territoire de la CAPE :
  - minimiser les impacts des voies nouvelles sur l'environnement (bruit, pollution, préservation des milieux naturels, insertion dans le paysage…) ;
  - améliorer le fonctionnement et sécuriser les voies les plus fréquentées par des aménagements appropriés ;
  - sécuriser la traversée des zones urbanisées par des aménagements adaptés (réaménagement de la voirie et des espaces publics laissant notamment plus de place aux piétons et aux vélos,…).

9.2 Les projets de développement des équipements et services à la population

Le territoire doit préserver et accroître son niveau d'équipement et d'offre de services à la population, afin de répondre aux besoins des habitants de la CAPE et à l'évolution des besoins spécifiques (vieillissement de la population, hausse des besoins d'aide pour la petite enfance, assistance aux personnes handicapées,…).

9.2.1 Les projets de développement des équipements scolaires

Prescriptions

- Anticiper et prévoir dans les documents d'urbanisme des emplacements pour la construction de nouvelles classes ou de nouveaux établissements en fonction des besoins liés à l'arrivée de nouveaux habitants.
- Optimiser l'utilisation des équipements actuels liés à la petite enfance.
- Réfléchir à l'échelle de la CAPE sur les besoins en termes d'équipements pour la petite enfance pour faire face à l'évolution des besoins (adaptation des horaires, amélioration des structures, assistance maternelle à domicile, crèche d'entreprise,…).

- Optimiser la desserte des établissements d'enseignement (écoles, collèges, lycées, enseignement supérieur,…) par les transports collectifs et les modes doux.
- Développer le « pédibus ».

9.2.2 Les projets de développement des équipements culturels, sportifs et de loisirs

Prescriptions

- Valoriser les équipements structurants existants dans le domaine des loisirs.
- Poursuivre la mise à niveaux des équipements structurants du territoire en favorisant les réflexions et démarches intercommunales des structures de sports, loisirs et culture.

9.2.3 Les projets de développement des équipements de santé

Prescriptions

- Poursuivre la mise à niveaux des équipements structurants du territoire, en favorisant les réflexions et démarches intercommunales dans les domaines de la santé.
- Favoriser le développement des services personnalisés à domicile, afin de permettre le maintien des personnes âgées à leur domicile.
- Réfléchir à l'échelle de la CAPE sur les besoins en termes d'équipements pour les personnes âgées.

9.3 Les projets de développement des technologies d'information et de communication

Prescriptions

- Favoriser l'équipement du territoire en nouvelles technologies de l'information et communication (NTIC), dans le double objectif de permettre aux particuliers d'accéder à l'information et de pouvoir bénéficier des modalités du travail à domicile, ainsi que de répondre à un impératif exigé par les entreprises actuelles et futures. Il s'agit en particulier de mettre en place de façon performante sur l'ensemble du territoire :
  - la téléphonie mobile, notamment en milieu rural,
  - un réseau internet à haut débit, voire très haut débit, notamment en développant le maillage par la fibre optique.

Annexes

1. Définition et calcul de la « densité minimale » du chapitre 2.4

La « densité minimale » évoquée au chapitre 2.4 est une **densité « nette »** excluant les emprises de voirie, les espaces publics et les espaces libres non construits (espaces verts, parkings,…) ou non constructibles (zones naturelles protégées, zones humides avérées, zones inondables,…).

La densité minimale « nette » concerne l'ensemble des zones à urbaniser de la commune.

Son calcul se fait **à l'échelle de la commune sur la durée du SCoT** : il s'agit d'une densité moyenne de l'ensemble des zones à urbaniser de la commune, voire à l'échelle de chaque opération. L'urbanisation des dents creuses[2] sera prise en compte dans le calcul de la moyenne, afin de favoriser l'application d'une densité plus forte en zone urbanisée et pour tenir compte du tissu existant.

Enfin, soulignons que les potentiels chiffrés d'extension de l'urbanisation représentés sur la carte du DOG expriment des données brutes, qui comprennent voirie, équipement publics espaces verts, …. (cf. chapitre 2.3.2)

Exemple d'application sur une commune rurale, en assainissement collectif:

- Prescriptions et *hypothèses* de calcul :
  - 1,5 ha de potentiel urbanisable communal (cf. chapitre 2.3.2 et carte du DOG) en extension en brut dans les directions définis par dog
  - Densité minimale de **12 log/ha** (cf. chapitre 2.4)
  - *Hypothèses* : 20% des surfaces sont dédiées à la voirie et aux équipements publics, 10% sont dédiés aux espaces verts (il reste donc 70% des surfaces dédiées à l'habitat)
- Détails du calcul :

  1,5 ha x 70% x 12 log/ha = 12,6 logements
- Conclusion :

  La commune devra ainsi réaliser un **minimum** de 13 logements sur les 1,5 ha qui lui sont attribués d'ici 2025, sur des parcelles de taille variée.

L'exemple précédent n'a pour vocation que d'expliciter le mode de calcul de la densité minimale nette.
D'autres éléments conditionnent l'urbanisation de ces secteurs ;

- Les flèches « directions d'urbanisation » devront être pris en compte (cf. chapitre 2.3.2),
- La commune donnera la priorité au comblement de dents-creuses,
- Elle devra respecter le volume annuel de constructions défini pour chaque commune, par le PLH de la CAPE.

[2] Les dents creuses existantes et celles nées de la division de terrains.