



ÉVREUX  
PORTES DE NORMANDIE

# PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

---

## RAPPORT DE PRESENTATION

### 1.2 JUSTIFICATIONS

*document arrêté le 15 octobre 2019*

*document approuvé le 17 décembre 2019*

*document modifié le 28 septembre 2021 (modification 1)*

*document modifié le 11 octobre 2022 (modification 2)*

*document révisé le 27 juin 2023 (révision allégée 1)*

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire*

*Le Président d'Evreux Portes de Normandie et Maire d'Evreux,*

# TABLE DES MATIÈRES

<b>PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT RETENUS</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Les choix retenus pour le PADD</b> .....	<b>7</b>
1.1 Le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme récente : Évreux Portes de Normandie .....	7
1.2 Un projet fédérateur pour une intercommunalité .....	7
1.3 Un projet en réponse aux enjeux majeurs du territoire intercommunal d'Évreux Portes de Normandie .....	8
1.4 Une armature territoriale dans la continuité du SCoT .....	10
1.5 Les objectifs de modération de consommation de l'espace .....	12
<b>2. Justifications des choix retenus pour le POA et les OAP</b> .....	<b>36</b>
2.1 L'objet des OAP et POA .....	36
2.2 La portée des OAP ET DU POA.....	36
2.3 L'articulation des OAP et du POA avec les autres pièces du PLU .....	36
2.4 La justification des OAP .....	37
2.5 Justification du programme d'orientations et d'actions.....	40
<b>3. Les choix retenus pour le règlement</b> .....	<b>42</b>
3.1 Le contenu et l'utilisation du règlement .....	42
3.2 Les choix retenus pour la délimitation des zones.....	42
3.3 Un règlement unique pour les 74 communes d'EPN .....	43
<b>PARTIE 4 : CONFORMITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</b> .....	<b>57</b>
<b>1. compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale</b> .....	<b>59</b>
<b>2. Compatibilité avec le Schéma directeur d'Aménagement et de gestion des eaux du bassin seine Normandie et les schémas d'aménagement et de gestion des eaux de l'avre et de l'iton</b> .....	<b>74</b>
<b>3. Compatibilité avec les PPRI couvrant la communauté d'agglomération et le PEB</b> .....	<b>78</b>
<b>4. Prise en compte du Schéma Régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)</b> .....	<b>80</b>
<b>5. Prise en compte Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)</b> .....	<b>82</b>
<b>PARTIE 5 : INDICATEURS DE SUIVI DU PLUi HD</b> .....	<b>85</b>
<b>PARTIE 6 : ETUDES ENTRÉE DE VILLE</b> .....	<b>92</b>



# PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT RETENUS





# 1. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

## 1.1 LE RESPECT DES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme sont énoncés, au niveau national, dans le Code de l'Urbanisme à l'article L101-2. Ils visent :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources

fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le contexte spécifique des communes, leurs caractéristiques à la fois géographique, sociale et économique, mais aussi leur situation dans l'agglomération, orientent les réponses à apporter à ces grands objectifs à travers le projet intercommunal d'EPN.

## 1.2 UN PROJET FÉDÉRATEUR POUR UNE INTERCOMMUNALITÉ RÉCENTE : ÉVREUX PORTES DE NORMANDIE

Le Grand Evreux Agglomération (GEA) est devenu compétent en matière de Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale par arrêté préfectoral en date du 2 décembre 2016.

Fort de cette nouvelle compétence, le GEA a prescrit, à l'unanimité, l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par délibération en date du 16 décembre 2015.

Evreux Portes de Normandie a procédé, par délibération en date du 11 avril 2017, à l'actualisation des objectifs poursuivis dans le cadre de l'extension de la procédure d'élaboration du PLUi à l'échelle de l'ensemble de son nouveau territoire. Le Conseil communautaire a décidé lors de cette délibération que le PLUi vaudrait Plan de Déplacements Urbains (PDU) et Programme Local de l'habitat (PLH) à l'échelle du nouveau territoire.

5 axes ont ainsi été retenus :

□ Améliorer l'attractivité et la compétitivité économique du territoire et conforter le rayonnement d'Evreux Portes de Normandie au sein du Département de l'Eure et dans son environnement élargi :

- renforcer la dynamique économique du territoire et la diversification des activités de services, industrielles et commerciales ;
- faciliter la réalisation des grands projets de territoire ;
- assurer le développement et la promotion des activités touristiques en lien avec le patrimoine territorial et son histoire ;
- pérenniser et valoriser les activités et productions agricoles, notamment sur le plateau de Saint-André-de-l'Eure;

□ Favoriser l'attractivité résidentielle du territoire et de ses unités urbaines notamment pour les familles actives :

- renforcer la qualité du cadre de vie (mise en valeur des paysages et sites, du patrimoine bâti remarquable...);
- assurer la diversification et la mixité de l'offre de logements ;
- promouvoir le rééquilibrage des modes et des typologies d'habitat notamment sur l'unité urbaine d'Evreux ;
- permettre la redynamisation démographique de la Ville d'Evreux.

□ Consolider l'armature urbaine du territoire :

- permettre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la restructuration des espaces urbanisés;
- garantir une répartition équilibrée des fonctions urbaines (économique, commerciale, résidentielle...) à l'échelle du territoire d'Evreux Portes de Normandie;
- favoriser la revitalisation des centres villes et centres bourgs;
- conforter les centres urbains historiques.

□ Assurer le développement équilibré et l'évolution des modes de déplacement urbains :

- structurer le développement urbain en tenant compte des réseaux, de la trame viaire, des lignes de transport en commun, des cheminements doux...
- assurer une répartition équilibrée de l'ensemble des modes de déplacement sur le territoire;
- Développer les déplacements doux entre les pôles urbains et le long des vallées de l'Eure et de l'Iton.

□ Protéger et valoriser l'environnement :

- garantir l'équilibre entre l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- prendre en compte les trames vertes et bleues locales ;
- préserver et mettre en valeur les sites protégés liés aux vallées de l'Iton et de l'Eure ;
- promouvoir une plus grande intégration paysagère et urbanistique des espaces économiques, particulièrement en entrée de ville.

### 1.3 UN PROJET EN RÉPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL D'ÉVREUX PORTES DE NORMANDIE

#### Les données

Effectué dès l'élaboration du PLUi HD, le diagnostic regroupe un certain nombre de données et d'analyses sur les communes et son territoire, lesquelles ont servi de base de réflexion dans l'élaboration du projet intercommunal d'EPN.

Les analyses concernant l'environnement, le paysage urbain et naturel, l'habitat et le logement, les mobilités et le stationnement, le développement économique et les équipements, les cinq volets généraux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont été traduits sous forme d'enjeux.

#### Le diagnostic et l'état initial de l'environnement comme base de réflexion

##### Le volet environnemental :

- Préserver, maintenir et valoriser la biodiversité et éviter la création de nouvelles fragmentations des corridors écologiques et tendre vers une restauration de continuités fonctionnelles
- Renforcer et valoriser la contribution des espaces agricoles à la préservation de la biodiversité, notamment en préservant et développant le réseau de mares et bocager
- préserver et mettre en valeur la richesse des paysages du territoire, face à une pression urbaine toujours plus forte, comme des éléments identitaires et unifiant,
- planifier le système urbain sur la base d'une armature d'espaces ouverts en intégrant ce développement urbain dans un paysage souvent très ouvert (perception et impact des nouvelles extensions, des entrées de ville) et ainsi définir une stratégie foncière à l'échelle d'EPN limitant la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers
- structurer une filière pour accompagner la transition énergétique en incitant et développant les énergies renouvelables

##### Le volet habitat / logement :

- Conforter la dynamique démographique du territoire.
- Renforcer le réinvestissement du parc existant, tant privé que social, pour

améliorer son attractivité et l'adapter aux évolutions des attentes et des besoins des ménages

- Mieux répondre à la diversité des besoins en logements, dans le parc existant et l'offre nouvelle : offre d'habitat séduisante et financièrement accessible pour les primo-accédants, les actifs, les salariés, les familles ; offres adaptées pour les jeunes, les seniors, les personnes en situation de handicap, les ménages en parcours d'insertion / de réinsertion...

- Adapter l'offre nouvelle de logements aux évolutions sociétales (vieillesse, séparations...).

- Organiser la complémentarité entre les différentes composantes territoriales d'EPN pour offrir des parcours résidentiels à l'échelle du territoire

- Diversifier l'offre de logements dans les différents secteurs pour contribuer à de meilleurs équilibres territoriaux et mieux répondre aux besoins en logements dans la proximité.

#### **Le volet mobilité / stationnement :**

- Améliorer le partage de la voirie avec d'autres modes (vélos/piétons) et favoriser la pratique de covoiturage à développer

- Proposer un système de mobilité équilibré, visible et lisible pour rendre attractif le territoire

- Encourager la pratique du vélo sur le territoire (Incitation à l'achat de Vélos à Assistance Electrique, location...) et développer un réseau cyclable supra territorial devant s'appuyer sur une connexion des sites touristiques et des centres-bourgs

#### **Le volet économie / services :**

- Définir une stratégie économique en tirant profit de la proximité de la métropole parisienne et de l'Axe Seine Rouen/Le Havre

- Préserver les terres agricoles et tirer parti de la proximité de grands pôles économiques : Rouen, Le Havre, Paris ...

- Maintenir le commerce de proximité existant et contenir les espaces de commerces de grande distribution

- Développer l'hébergement touristique pour permettre la halte sur EPN et non pas seulement le passage et renforcer et développer des circuits touristiques autour des patrimoines remarquable et ordinaire



## 1.4 UNE ARMATURE TERRITORIALE DANS LA CONTINUITÉ DU SCOT

Le PADD du SCoT a été débattu en comité syndical le 26 février 2019. Dans le cadre de l'élaboration de ce PADD, une armature territoriale a été établie afin de dessiner un territoire équilibré et responsable.

Calée sur les analyses des dynamiques socio démographiques, la présence d'équipements, de commerces, de zones d'activités économiques à vocation intercommunale, la proximité d'infrastructure de transports, quatre typologies ont émergées, avec des enjeux différenciés :

- **le pôle urbain** : Evreux.

**Enjeux** : conforter le statut de pôle dans les programmations de logements, d'équipements, d'emplois, une accessibilité forte aux pôles régionaux voire interrégionaux (Chartres, Rouen, Le Havre, Orléans, Ile de France), favoriser le renouvellement urbain, diversifier l'offre de logements en développant l'accession à la propriété pour fidéliser et attirer des familles, requalifier le parc de logements privé et social.

- **le pôle secondaire** : Saint André de l'Eure, et les **villes périphériques** : Normanville, Gravigny, Fauville, Huest, Le Vieil Evreux, Guichainville, Angerville la Campagne, Arnières Sur Iton, Saint Sébastien de Morsent, Parville, Gauville-la-Campagne et Aviron.

Ces communes sont soumises à forte dépendance du pôle urbain. Elles sont caractérisées pour certaines d'une véritable continuité du bâti avec Evreux. Elles enregistrent également une importante croissance démographique et de construction. Enfin elles recensent une présence conséquente d'équipements et de services/commerces. L'objectif de ces communes est de diversifier l'offre de logements au travers du développement de la primo-accession et du parc locatif, privé et aidé.

**Enjeux** : conforter leur complémentarité avec le pôle urbain rattaché, identifier les dents creuses à urbaniser, encadrer les extensions urbaines, privilégier l'implantation/extension de zones d'activités économiques (ZAE), développer des principes de reports multimodaux, créer une desserte privilégiée Evreux/Saint-André-de-l'Eure, encadrer la pression urbaine sur les paysages et le patrimoine naturel.

- **les pôles ruraux structurants** : Sacquenville, Grosseoeuvre, Garennes-sur-Eure, La Couture-Boussey, Bois-le-Roy, Croth, Marcilly-sur-Eure

Jouant un rôle d'appui pour les bourgs ruraux environnants, on y recense des équipements structurants, commerces, zones d'activités ou d'artisanat. Ces communes sont localisées ou desservies par des infrastructures de transports structurantes à l'échelle de l'agglomération voire du département, facilitant l'accès à un pôle urbain/emplois. Elles ont enregistré les 10 dernières années une importante croissance démographique et de construction.

**Enjeux** : asseoir un statut de relais/d'appui pour ces communes entre les pôles et les villages ruraux, maintenir les équipements existants, développer le covoiturage, les espaces de coworking, maintenir les services de proximité, identifier les dents creuses à urbaniser, limiter les extensions urbaines, développer le locatif, diversifier l'offre de logements au travers du développement de la primo-accession et du parc locatif, en tenant compte du niveau d'équipement de chacune des communes et des complémentarités à organiser entre ces dernières.

- **les bourgs ruraux** : Caugé, Le Mesnil-Fuguet, , Saint-Martin-la-Campagne, Dardez, Émalleville, Irreville, La Chapelle-du-Bois-des-Faulx, Le Boulay-Morin, Reuilly, Saint-Germain-des-Angles, Tourneville, Boncourt, Fontaine-sous-Jouy, Gauciel, Jouy-sur-Eure, Miserey, Saint-Vigor, Sasse, Cierrey, La Trinité, Le Val-David, Prey, Saint-Luc, Le Plessis-Grohan, Les Baux-Sainte-Croix, Les Ventes, Chavigny-Bailleul, Coudres, Fresney, Jumelles, La Baronnie, La Forêt-du-Parc, Les Authieux, Lignerolles, Saint-Germain-de-Fresney, Bretagnolles, Épièdes, Foucrainville, Mouettes, Mousseaux-Neuville, Serez, Champigny-la-Futelaye, L'Habit, Saint-Laurent-des-Bois, Acon, Courdemanche, Droisy, Illiers-l'Évêque, Marcilly-la-Campagne, Mesnil-sur-l'Estrée, Moisville, Muzy, Saint-Germain-sur-Avre

Ces communes se distinguent pour leur caractère rural à conserver et sacraliser. Du fait de leur faible densité, elles entretiennent une dépendance vis à vis d'autres communes pour les services de proximité, de loisirs, les équipements scolaires, etc.

**Enjeux** : encadrer le développement «urbain», préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, maintenir les caractéristiques rurales de ces communes, identifier les dents creuses à urbaniser, permettre le maintien des habitants qui le souhaitent sur le territoire communal et les équilibres générationnels, mettre l'accent sur le parc de logements existant.



## 1.5 LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

En articulation avec le Schéma de Cohérence Territoriale EPN-CCPC, le PLUi-HD d'Evreux Portes de Normandie a fait l'objet d'une analyse foncière sur la base du MOS - Mode d'Occupation des Sols, par photo-aérienne, sur la période 2005-2015.

Cette analyse a permis de mettre en évidence une consommation foncière de 46.7 hectares par an sur cette période, soit 467 hectares sur les 10 ans précédents la prescription du PLUi-HD.

Sur cette consommation foncière :

- la part relative à l'habitat concerne 335 hectares ;
- la part relative au développement économique représente 109 hectares ;
- les 23 hectares restants correspondent aux espaces verts artificialisés non agricoles.

Pour rappel dans les documents en vigueur au moment de l'arrêt du PLUi HD, soit 44

PLU et 5 POS : 945 hectares ont été identifiés comme des réserves foncières à ouvrir à l'urbanisation réparties comme suit :

AU court terme				1AU	AU long terme				2AU
Habitat	Economie	Equipement	Mixte	TOTAL	Habitat	Economie	Equipement	Mixte	TOTAL
325	145	30	0	500	246	140	10	48	445
<b>500</b>									
<b>945</b>									

### 1.5.1 Consommation foncière pour du développement économique :

Rappel des besoins et objectifs

Hypothèse de maintien du rythme actuel de consommation : 10ha/an soit 100 ha sur les 10 ans à venir.

#### Traduction dans le PADD // Axe 4 : Faire d'EPN, un territoire économique, dynamique et attractif :

Orientation n°1 : Développer une offre économique complémentaire et équilibrée :

- Proposer une offre de foncier d'activité adapté aux différents besoins des entreprises :
- En renouvelant et améliorant les zones d'activités existantes, permettant ainsi

de répondre à court terme à hauteur de 21,5 hectares aux besoins de développement économique ;

- En ouvrant à l'urbanisation 93,5 hectares, sur les 10 prochaines années, dans la continuité de tissus économiques existants.

Orientation n°3 : Maintenir l'équilibre commercial existant :

- Contenir les espaces de commerces de grande distribution sans création de nouveaux espaces commerciaux dédiés.

#### Traduction dans le règlement et zonage :

- classement en zone UX des 21,5 hectares identifiés
- 88 hectares de zones 1AUx répartis comme suit
  - sur les communes d'Evreux, Guichainville et Angerville la Campagne : 57 ha, correspondant à la phase 3 du Long Buisson
  - à Evreux : 11.5 ha, correspondant à la future zone Cambolle Sud
  - à la Couture-Boussey : 6 ha correspondant à l'extension de la zone d'activité de Viéville
  - à Saint-André-de-l'Eure : 13.5 hectares pour une nouvelle affectation aux « anciennes pistes ».
- 35 hectares en zones 2AUx :
  - sur les communes Gauville/Parville : la ZA de la Roque de 23 hectares
  - à Angerville la Campagne : 7 ha, correspondant au secteur dit la Briqueterie.
  - à Grossoeuvre : 1.9 ha
  - à Droisy : 2.7 ha
- extension en zones U pour environ 5 hectares

Le PLUi-HD prévoit donc une consommation en extension de 128 hectares pour le développement économique, soit 34.5 hectares supplémentaires par rapport aux objectifs du PADD.

Toutefois, il faut considérer la consommation d'espaces de manière différente en fonction des emplacements des sites identifiés. A ce titre, il faut déduire les anciennes pistes de Saint-André-de-l'Eure qui ne consomment pas d'espaces agricoles étant donné leur caractère artificialisé actuel. De plus, il y a la ZA

de la Roque où l'ouverture n'est envisagée qu'après l'ouverture de la déviation Sud-Ouest d'Evreux, prévue en 2025, pour répondre éventuellement aux besoins de ce secteur. Il est ici rappelé que ces terres appartiennent actuellement à EPN. Cette disposition est compatible avec l'affichage d'une urbanisation figurant sur la période 2030-2040 au SCoT EPN-CCPC.

Les extensions envisagées à Droisy et Grosoeuvre ne se réaliseront également qu'à partir de la clôture de la commercialisation des lots restants existants et ne sont envisagées à court terme comme cela figure au SCot EPN-CCPC.

La zone de projets de Saint-André-de-l'Eure et celle de la Roque est donc à déduire de la consommation foncière de la période 2020-2030, soit 36.5 hectares.

La consommation foncière en extension pour le développement économique d'EPN est donc envisagée à hauteur de 91.5 hectares. **Cette enveloppe est donc conforme aux objectifs du PADD.**

### 1.5.2 Consommation foncière pour du développement démographique :

Rappel des besoins et objectifs :

Pour pérenniser la tendance démographique à l'échelle d'EPN, 590 logements nouveaux en moyenne par an seront nécessaires :

- Environ 400 logements par an pour répondre aux besoins de la population actuelle (« point mort »).
- 190 à 200 logements par an pour accueillir de nouveaux habitants

**Traduction dans le PADD // Axe 2 : Assurer un développement urbain équilibré et responsable**

	Objectif de logements du PLUi-HD	Foncier U et AU en densification en ha (dont renouvellement urbain)	Foncier U et AUh en extension en ha	Nombre de logements en densification / tissu urbain	Nombre de logements en extension
Pôle Urbain - Evreux	2291	25,85	40,00	1305	986
Villes Périphériques et secondaires	1457	38,77	48,86	693	764
Pôles ruraux structurants	757	40,18	8,29	609	148
Bourgs ruraux	1394	101,18	50,41	842	552
<b>Total</b>	<b>5899</b>	<b>205,98</b>	<b>147,56</b>	<b>3449</b>	<b>2450</b>
				58,47%	41,53%



Orientation n°3 : Préservation et mettre en valeur un paysage bâti qualitatif

Favoriser l'économie d'espace, en :

- densifiant les cœurs agglomérés (dents creuses), et en confortant leurs centralités ;
- limitant les extensions par nappes de lotissements ;
- stoppant l'urbanisation linéaire le long des routes ;

#### Traduction dans le POA Habitat :

Territorialisation par commune des objectifs de production de logements

#### Traduction dans le règlement et zonage :

La consommation foncière affichée dans le PLUi-HD est de 214 hectares dont :

Zone 1AUh :165.82 hectares      Zone 2AUh: 37.3 hectares

Ces différentes zones AU sont différenciées en fonction de leur situation au sein des territoires des communes en fonction des problématiques de densification, d'extension urbaine ou de renouvellement urbain.

§

Aussi, dans le cadre de la détermination des zones AU, EPN a identifié avec les communes un potentiel foncier en dent creuse de 140.52 hectares. Ce potentiel foncier est issu d'une enveloppe plus conséquente de 275 hectares auxquelles des coefficients de rétention ont été appliqués en fonction des emplacements et des contraintes liées.

Sur les 214 hectares consommés, 66.46 hectares de zones AU sont des zones en densification.

Le potentiel en densification (zone U et AU) est donc de 206.98 hectares en intégrant les dents creuses et permettent de produire environ 58% de l'objectif de 5900 logements.

Les 42% restants se situent sur un potentiel foncier en extension de 148.82 hectares (zones U et AU).

### 1.5.3 Bilan de la consommation foncière totale

La consommation foncière prévue au titre du PLUi-HD est la suivante :

	AU en densification	AU en extension
Habitat	66,46 ha	147,56 ha
Economie	14,91 ha	113,35 ha

- Développement économique de 128.26 hectares intégrant les extensions en U
- Habitat de 214.02 hectares intégrant les extensions en zones U
- Total de 342.28 hectares consommés, soit une prévision de 34.22 hectares par an.

A ce total doit être déduit les sites occupés par des friches avec des problématiques de renouvellement urbain pour 24.74 hectares (13.58 ha pour le développement économique et 10.82 ha pour l'habitat).

**La consommation totale finale est donc de 317.54 hectares, soit 31.75 hectares par an.**

L'objectif figurant dans le PADD était de réduire la consommation totale minimum de 10%.

Par rapport au MOS 2005-2015 où EPN a consommé 46.7 hectares par an, le projet de PLUi-HD atteint une réduction de -32% de la consommation foncière.

**Le PLUi-HD est donc supérieur aux objectifs du PADD.**

### 1.6 La justification des choix pour établir le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable donne les choix de l'intercommunalité pour son avenir en fonction de données actuelles et futures qu'elle détient.

Le PADD a été réalisé à partir d'une analyse des forces et faiblesses du territoire (Cf.

Rapport de Présentation), qui a permis d'identifier des enjeux en matière d'équilibre social, d'habitat, de transport, d'équipements et de services, de développement économique.

Quatre ambitions pour le territoire de demain au bénéfice de ses habitants ont été retenues :

- Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité
- Axe 2 : Assurer un développement urbain équilibré et responsable
- Axe 3 : Déployer un système de mobilité multimodal réaliste et efficace
- Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif.

Les tableaux ci-après présentent les défis à relever issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et leur traduction à travers le PADD.



## AXE 1 : POUR UN ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ DE QUALITÉ

Le territoire d'EPN est caractérisé par une pluralité de paysages organisés autour de 3 vallées et 2 plateaux s'assemblant pour former trois grands types de paysages :

- Un paysage ouvert, tabulaire et uniforme (plateau + grandes cultures agricoles) ;
- Un paysage intimiste et frais (coteaux et fond de vallée + eau + forêts) ;
- Et des paysages urbains, incluant le patrimoine bâti remarquable d'EPN, des typologies architecturales diversifiées, et la succession des époques qui l'ont construit.

Ces 3 typologies de paysages se composent et se lisent à travers les 4 éléments paysagers clés que sont « l'eau – l'arboré – l'agriculture – l'habité », associés à la topographie qui les provoque et en accentue leur perception.

Le paysage du territoire est marqué par l'importance de l'hydrographie, avec l'Eure, l'Iton et l'Avre, qui structurent le plateau, dessinant les vallées et les coteaux.

EPN est composé d'espaces ouverts et libres, boisés ou agricoles, mais également de milieux fermés tels que les villes, industries et infrastructures.

L'enjeu principal de ce projet de territoire est ainsi de préserver la richesse des paysages du territoire, qui constitue un cadre de vie remarquable, facteur d'une attractivité résidentielle importante.

LES DÉFIS DU PLU AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
<b>Le défi des continuités écologiques et réservoirs de biodiversité</b>	Préserver et maintenir la biodiversité (notamment des vallées alluviales, des coteaux secs et des ensembles boisés)
	Renforcer et valoriser la contribution des espaces agricoles à la préservation de la biodiversité, notamment en préservant et développant le réseau bocager
	Porter également attention aux espèces exotiques envahissantes, sources de déséquilibre des écosystèmes
	Éviter la création de nouvelles fragmentations des corridors écologiques
	Préserver les secteurs identifiés comme des réservoirs de biodiversité
	Restaurer des continuités fonctionnelles
<b>Le défi des risques et nuisances</b>	Limitier l'urbanisation aux abords des sources de nuisances (grands axes bruyants, BA 105, ondes électromagnétiques), des zones d'inondations et de ruissellements, d'effondrements et de risques technologiques liés au transports des matières dangereuses (voies ferrées, routes D6154, D155, N154, N13 et D613), des canalisations de gaz (Boncourt, Miserey, La-Couture-Bousse, Chavigny-Bailleul et les Authieux) et du dépôt de munitions (Huest et Sassez)
	Mettre en place des dispositifs permettant l'isolation phonique des futures constructions (mur antibruit, talus paysager) à proximité des infrastructures de transport  Développer des outils pédagogiques et réglementaires à destination des usagers de la route, des particuliers, des entreprises de travaux publics et des industriels dans le but de réduire la pollution atmosphérique / informer la population actuelle/future et les opérateurs sur la présence des risques et des dispositions à mettre en place.
<b>Le défi de l'eau</b>	Poursuivre le programme de réhabilitation et d'extension des réseaux d'eaux usées pour ne pas bloquer l'urbanisation future du territoire
	Engager une réflexion de fond pour permettre la mise à niveau du réseau d'assainissement des eaux pluviales : redimensionnement des canalisations, extension des réseaux à tous les quartiers, gestion à la parcelle
	Maintenir et valoriser les paysages d'eau (ripisylves, prairies, mares et zones humides) mais prendre en compte les problèmes hydrauliques associés (gestion des eaux, inondations)  Limitier l'exposition de la population aux risques induits par la forte présence de l'eau et sa géomorphologie induite

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Orientation n°4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité  
maintenir les continuités de nature et les corridors écologiques  
préserver la richesse écologique du territoire,  
animer les espaces naturels remarquables

Orientation n°5 : Protéger les populations face aux risques et aux nuisances présentes sur le territoire :  
- limiter l'exposition des populations aux risques majeurs du territoire;  
- diminuer les nuisances environnementales;  
- réduire les différentes pollutions dans les aménagements en cours et à venir.

Orientation n°4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité  
- Préserver la richesse écologique du territoire, en :  
• maintenant et développant des zones humides : s'appuyer sur le programme de restauration des mares pour encourager leur restauration ;  
• préservant les continuités alluviales, par le maintien et le confortement des ripisylves, la conservation du caractère naturel des berges, etc...  
• préservant la ressource en eau avec une limitation de l'artificialisation des sols, et une lutte contre la pollution des sols au niveau des captages d'eau potable ;

Orientation n°5 : Protéger les populations face aux risques et aux nuisances présentes sur le territoire  
- Limiter l'exposition des populations aux risques majeurs du territoire, en :  
• limitant l'urbanisation dans les secteurs identifiés à risques d'inondations et les ruissellements

## LES DÉFIS DU PLU AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

<b>Le défi du patrimoine naturel et urbain</b>	Intégrer l'activité agricole dans les aménagements, en maintenant des cultures mixtes et variés (vergers, maraîchage, élevage)
	Valoriser la nature en ville
	Préserver et mettre en valeur la richesse des paysages du territoire, face à une pression urbaine toujours plus forte, comme des éléments identitaires et unifiants
	Maintenir et valoriser la place de l'arbre dans le territoire, un espace forestier de qualité, tout en le maîtrisant pour ne pas le laisser refermer le paysage (alternance équilibrée entre les boisements et les espaces ouverts pour préserver des ouvertures vers les vallées et les vues lointaines)
	Planifier le système urbain sur la base d'une armature d'espaces ouverts en intégrant ce développement urbain dans un paysage souvent très ouvert (perception et impact des nouvelles extensions, des entrées de ville) et ainsi définir une stratégie foncière à l'échelle d'EPN limitant la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers
	Préserver et mettre en valeur la richesse des paysages du territoire, face à une pression urbaine toujours plus forte, comme des éléments identitaires et unifiants
	Limiter la banalisation du paysage bâti en préservant les caractéristiques architecturales, patrimoniales et identitaires du territoire

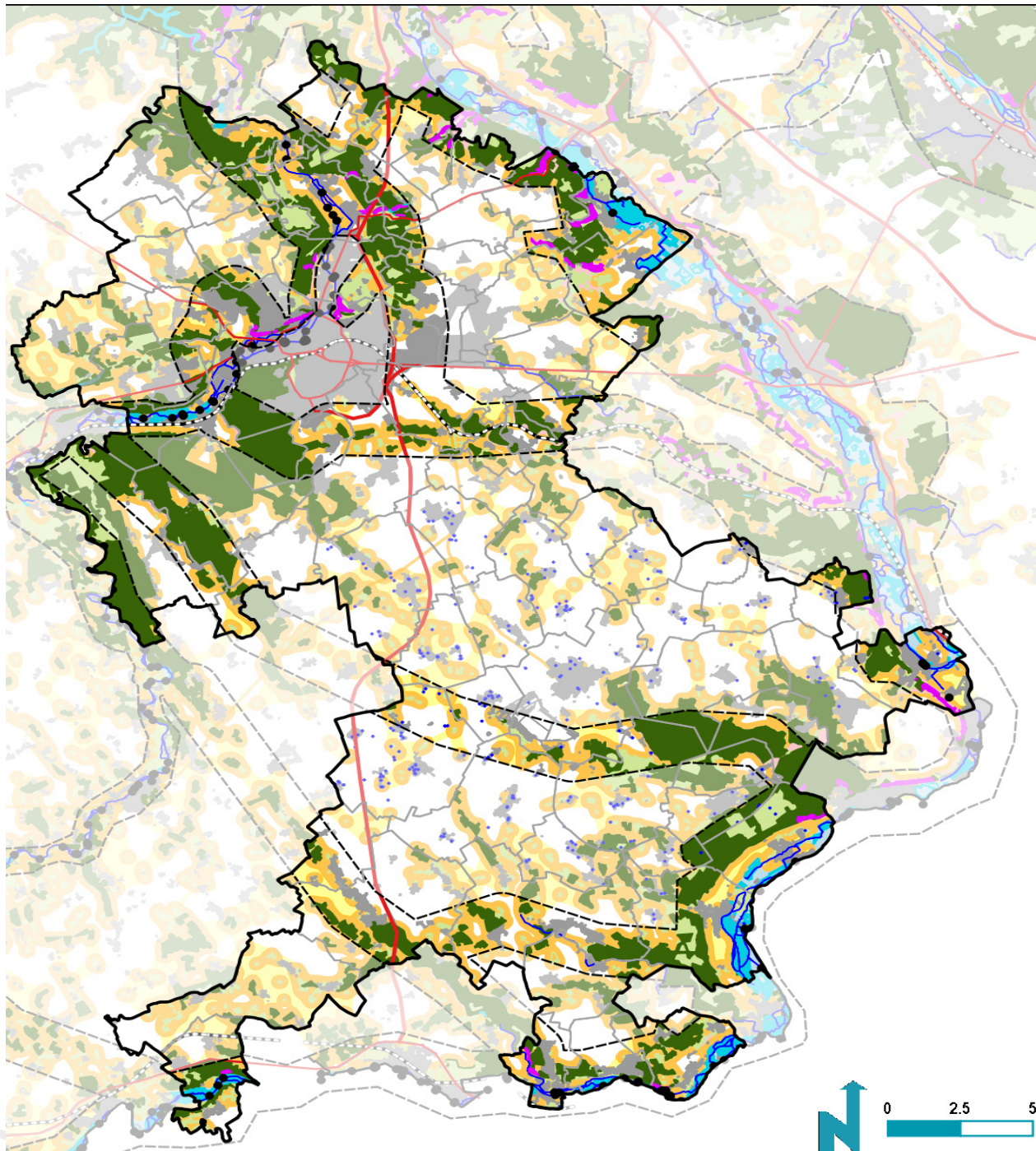
## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Orientation n°1 : Valoriser un territoire majoritairement rural et agricole  
Préserver la variété des paysages agricoles  
Mettre en forme des limites entre les différents types d'espaces,  
Proposer une nouvelle relation rurale-urbaine

Orientation n°2 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager naturel et diversifié  
Maintenir et préserver des paysages naturels de qualité  
Maintenir et valoriser la place de l'arbre dans le territoire  
Maintenir et valoriser les richesses liées aux paysages d'eau  
Mettre en valeur ce patrimoine paysager

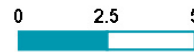
Orientation n°3 : Préservation et mettre en valeur un paysage bâti qualitatif  
Promouvoir une plus grande intégration paysagère et urbanistique  
Favoriser l'économie d'espace  
Promouvoir et préserver un urbanisme et une architecture identitaire de qualité





Limites de la CA d'EPN	<b>Corridors</b>
Limites communales	Corridors boisés, pour les espèces à faible déplacement
Secteurs à rendre fonctionnels en priorité, d'après le SRCE	Corridors humides, pour les espèces à faible déplacement
<b>Réservoirs biologiques</b>	Corridors calcicoles, pour les espèces à faible déplacement
Réservoirs aquatiques	Corridors pour les espèces à fort déplacement
Réservoirs humides	<b>Discontinuités et obstacles à la continuité</b>
Réservoirs boisés	Autoroutes
Réservoirs calcicoles	Principales liaisons routières
	Voies ferrées
	Obstacles à l'écoulement
	Zones urbaines
	Espace rural

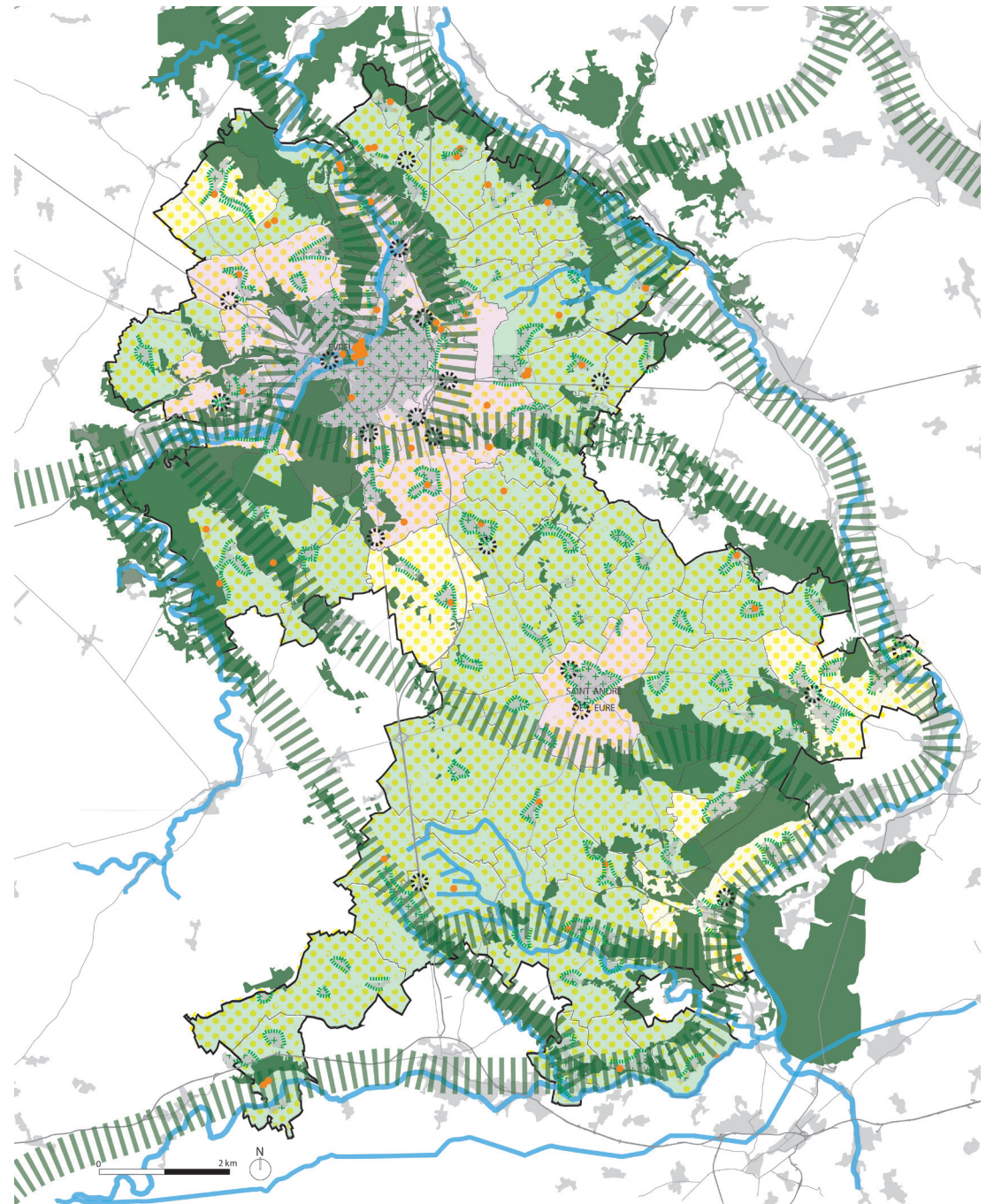
NATURALIA - Mai 2018 / Cartographe : HM/Données : DREAL, BD Topo, CEN HN, EPN



Carte de synthèse diagnostic



- Valoriser un territoire majoritairement agricole**
-  Préserver les paysages agricoles et maintenir les pratiques
  -  Mettre en forme et protéger les lisières agricoles/urbaines
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager naturel et diversifié**
- Définir une stratégie foncière sur la base de l'armature territoriale limitant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
-  Pôle Urbain
  -  Pôles ruraux structurants
  -  Ville périphérique et pôle secondaire
  -  Bourgs ruraux
- Respecter, maintenir et valoriser les patrimoines paysagers identitaires**
-  Espaces urbains
  -  Espaces ouverts
  -  Eau
  -  Forêt
- Préserver et mettre en valeur un paysage bâti qualitatif**
-  Protéger le patrimoine architectural remarquable et ordinaire
  -  Conforter les centres urbains historiques
  -  Réhabiliter les entrées de ville
- Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité**
-  Maintenir les continuités de nature et les corridors écologiques,
  -  Développer la nature en ville



Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité

## AXE 2 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ ET RESPONSABLE

Il est nécessaire de produire de nouveaux logements ne serait-ce que pour maintenir le nombre d'habitants.

Le « point mort » correspond au nombre de logements nouveaux à créer pour stabiliser la population actuelle.

En effet, il est nécessaire de produire des logements pour compenser la réduction de la taille moyenne des ménages. Le nombre de ménages augmente, à population (nombre d'habitants) constante. Cette production de logement vise à compenser également le renouvellement et les transformations qui s'opèrent dans le parc de résidences principales :

- Disparition de résidences principales : démolitions, restructuration de typologies (création d'un grand logement à partir de petits logements), transformation de logements en locaux d'activité...
- Transformation de résidences principales en résidences secondaires.
- L'évolution de la vacance. Lorsque la vacance de logements progresse, une partie de l'offre nouvelle de résidences principales contribue à compenser cette « perte de résidences principales ».

Aux besoins liés au « point mort » (pour stabiliser la population), se cumulent les besoins liés à l'accroissement de la population (de nouveaux logements pour accueillir des habitants supplémentaires).

### LES DÉFIS DU PLU AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

<b>Le défi des énergies renouvelables et de récupération</b>	Développer l'énergie solaire sur le bâti et hors des espaces agricoles et naturels
	Inciter à l'installation de panneaux solaires dans les exploitations agricoles et équipements publics
	Envisager le développement d'un parc éolien
	Favoriser le développement de système de géothermie
	Favoriser le développement d'énergie de chaleur liée à la méthanisation
<b>Le défi des évolutions socio démographiques</b>	Tendances sociétales et évolution des modes de vie : diversification des besoins
	Une primo-accession relativement peu développée, en lien notamment avec les niveaux de prix dans le neuf
	Un enjeu stratégique de fidélisation et d'accueil de familles, jeunes actifs dans un contexte de concurrence territoriale
	Des tendances d'évolution contrastées et des disparités socio-territoriales marquées entre les communes et les quartiers

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Orientation n°6 : Favoriser et valoriser les projets innovants

- La promotion d'un développement écologique et durable
- en favorisant le recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur, éolien, etc.) ;
- en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant la retenue des eaux à la parcelle ;

Orientation 2 : Diversifier l'offre d'habitat et proposer des possibilités de parcours résidentiels diversifiés sur le territoire

- «Donner envie» aux jeunes actifs, aux familles de venir s'installer sur le territoire et d'y rester
- Développer une offre de petits logements de qualité dont les logements adaptés pour les seniors
- Rechercher le développement d'opérations mixant les produits (formes d'habitat, statuts d'occupation...)

Orientation n°3 : Favoriser le renouvellement socio-démographique des communes et des quartiers

- Territorialiser la production de logements nouveaux et sa déclinaison par produit
- Réduire les disparités socio-territoriales, dans une logique d'équilibre et de solidarité intercommunale

Différents scénarios ont été mis en débat dans le cadre du SCoT et du PLUi-HD. Le choix retenu en termes d'ambition démographique est de s'inscrire dans la continuité de la tendance de l'évolution constatée entre 2010 et 2015, à l'échelle du SCOT et donc du PLUi, soit pour le territoire d'EPN, une évolution démographique de 0,38 % par an.

Pour pérenniser la tendance démographique à l'échelle d'EPN, 590 logements nouveaux en moyenne par an seront nécessaires :

☒ Environ 400 logements par an pour répondre aux besoins de la population actuelle (« point mort »).

☒ 190 à 200 logements par an pour accueillir de nouveaux habitants et soutenir le développement économique du territoire.

Un logement nouveau n'est pas nécessairement un logement neuf. En effet, la production de logements s'appuiera sur deux leviers :

- la construction neuve « classique »;
- la mobilisation du bâti existant (remise sur le marché de logements vacants, changements de destination, restructurations...)

Les orientations déclinées ci-après, traduisent la volonté et l'ambition portée par EPN :

- de mieux répondre à la diversité des besoins en logements des habitants actuels et futurs à l'échelle intercommunale et dans la proximité.
- de conforter, au travers de la politique locale de l'habitat, de conforter l'armature territoriale (cf. carte page 15) et de promouvoir un développement résidentiel harmonieux et équilibré;
- de favoriser le réinvestissement et la mobilisation de l'existant pour produire des logements et, en corollaire, de limiter l'étalement urbain ; créer les conditions d'une redynamisation, amélioration de l'attractivité résidentielle des centres-villes et des centres-bourgs.
- d'améliorer la mixité, sociale et générationnelle, aux différentes échelles (entre les communes, les quartiers...)

## LES DÉFIS DU PLU AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

<b>Le défi du logement</b>	Une progression significative de la vacance ; des besoins d'intervention dans le parc existant
	L'offre existante : un rôle à jouer dans la réponse aux besoins en logements
	Le réinvestissement de l'existant : condition d'un développement résidentiel vertueux et durable ; des opportunités de production de logements
	Une segmentation géographique de l'offre d'habitat (70% de l'offre locative privée et 90% de l'offre locative publique sur la commune d'Evreux) qui ne permet pas de répondre de manière satisfaisante aux besoins dans la proximité
	Jeunes, seniors : une hétérogénéité de profils, une diversité de besoins : offre dédiée, accès au parc de droit commun, rapprochement offre / demande
	Accueil, hébergement, insertion : une offre relativement développée mais des besoins croissants
	Gens du Voyage : des prescriptions à mettre en œuvre (Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage)
	Mieux répondre à la diversité des besoins et des attentes, à l'évolution des modes de vie et d'habiter
Contribuer au réinvestissement de l'existant	
Favoriser un modèle de développement résidentiel durable et vertueux	

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Orientation 1 : Mobiliser l'existant pour mieux répondre aux besoins en logements

- Mobiliser prioritairement l'existant pour produire des logements et limiter l'étalement urbain
- Enrayer la progression de la vacance de longue durée, remettre sur le marché les logements vacants
- Amplifier les interventions sur le parc existant, social et privé

Orientation 4 : Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles

- Dans le parc locatif social (politique d'attribution, développement d'une offre financièrement accessible mieux répartie sur le territoire, amélioration de l'attractivité de certains secteurs / patrimoines)
- Dans le parc privé (conventionnement de logements, accession aidée / primo-accession dans l'ancien)

Orientation 5 : Mieux répondre aux besoins «spécifiques» de certains publics

- Accompagner les jeunes dans la construction de leurs parcours résidentiels
- Proposer une diversité de solutions adaptées au vieillissement et au handicap
- Accompagner les ménages en parcours d'insertion / réinsertion
- Apporter une réponse aux besoins des gens du voyage

Orientation 6 : Favoriser et valoriser les projets innovants :

- Promotion d'un développement écologique et durable
- Réinvestissement de l'existant
- Expérimentation de produits pour répondre à l'évolution des besoins, des usages et des modes de vie

### AXE 3 : DÉPLOYER UN SYSTÈME DE MOBILITÉ MULTIMODAL RÉALISTE ET EFFICACE

Aujourd'hui, à l'échelle de l'ensemble d'EPN, la part modale de la voiture individuelle est majoritaire. Cette pratique, qui s'appuie sur la qualité et l'efficacité du réseau routier, soulève pourtant un double enjeu :

- Quelle soutenabilité à court, moyen et long terme du modèle de la voiture individuelle, dans un contexte environnemental sous forte pression ?
- Comment mieux prendre en compte la part significative de la population qui n'est pas motorisée (personnes âgées, jeunes, personnes à faibles ressources), et qui peut parfois trouver en situation d'isolement dans les communes rurales ? Cette question est d'autant plus importante que les coûts liés à la voiture (entretien, carburant, etc.) ne cessent d'augmenter.

Répondre à cette problématique d'accès à la mobilité constitue un impératif pour développer de façon effective l'attractivité du territoire.

Pour répondre à ces enjeux, le territoire bénéficie d'un atout : l'évolution de la répartition des compétences entre collectivités. Cela va permettre à EPN de devenir, sur l'ensemble de son territoire, une véritable Autorité Organisatrice de la Mobilité, lui offrant plus de marges de manœuvre dans la définition de son système de mobilités.

### LES DÉFIS DU PLU AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### Le défi des déplacements

Le territoire est aujourd'hui caractérisé par un réseau routier et un espace public privilégiant l'automobile, aboutissant à une part modale de la voiture individuelle très importante. Ce constat met en évidence un besoin de diversifier l'offre de mobilités du territoire, par la mise en place d'une vision globale en matière de déplacements (intermodalité).

Dans ce cadre, l'évolution des compétences d'EPN constitue une opportunité qui permet d'envisager une approche globale de l'offre de transports collectifs, selon deux axes de travail :

- réorganisation de l'offre (améliorer la desserte de certains territoires),
- optimisation (maîtrise des coûts notamment).

Des initiatives en faveur des pratiques alternatives à la voiture individuelles existent (auto-partage, covoiturage, voiture électrique...) mais manquent de visibilité et de cohérence à l'échelle territoriale.

Des initiatives existantes en matière de modes actifs, (notamment la mise en place d'un plan vélo à Evreux), mais cela ne dessine pas une stratégie globale en matière de circulations actives.

Il existe pourtant un réseau supra-territorial en cours de développement sur lequel s'appuyer pour développer les pratiques, et des besoins de mobilités de proximité dans les centre-bourgs.

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Orientation 1 : Affirmer EPN comme une véritable Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) :

- Poursuivre et finaliser le déploiement de la compétence Transports sur l'ensemble d'Evreux Portes de Normandie
- Achever la transformation de Transurbain en Société Publique Locale
- Assurer la prise en main par EPN de l'organisation de l'ensemble des transports scolaires
- Travailler avec les partenaires, et notamment la Région, à la réalisation de grands projets de transports
- Poursuivre la politique ambitieuse d'EPN en matière de mobilités en développant une offre de services complète favorisant une évolution des pratiques et des représentations pour tous les habitants et usagers, et déclinée à l'échelle de l'ensemble du territoire
- Accompagner les communes dans l'évolution des pratiques et de la communication auprès des habitants et des usagers

Orientation 2 : Déployer un système de mobilité cohérent, hiérarchisé et réaliste, favorisant l'intermodalité :

- Organiser un véritable réseau de mobilités, structuré en fonction de l'armature territoriale de l'agglomération, et adapter finement cette trame générale d'organisation des déplacements à la réalité de la diversité des territoires d'EPN.
- Adapter finement cette trame générale d'organisation des déplacements à la réalité de la diversité des territoires d'EPN
- Inscrire ce système de mobilités en recherchant le renforcement des liaisons avec les pôles économiques structurants
- Accompagner et informer les habitants, dont les personnes dépendantes ou en situation de précarité, vers des solutions de mobilité pertinentes

Orientation 3 : Développer l'offre de transports publics de façon pertinente et réaliste :

- Améliorer et adapter l'offre de déplacement (en termes de diversité de solutions de mobilité, d'horaires, ou encore de fréquences)
- Poursuivre l'optimisation du transport scolaire dans le cadre de la prise de compétence
- Réduire l'impact environnemental des véhicules de transports en commun
- Adapter l'offre à tous les publics
- Définir une tarification des transports et des nouveaux services de mobilité unique à l'échelle de tout le territoire d'EPN

Orientation 4 : Permettre le choix entre l'usage de la voiture individuelle et les pratiques alternatives :

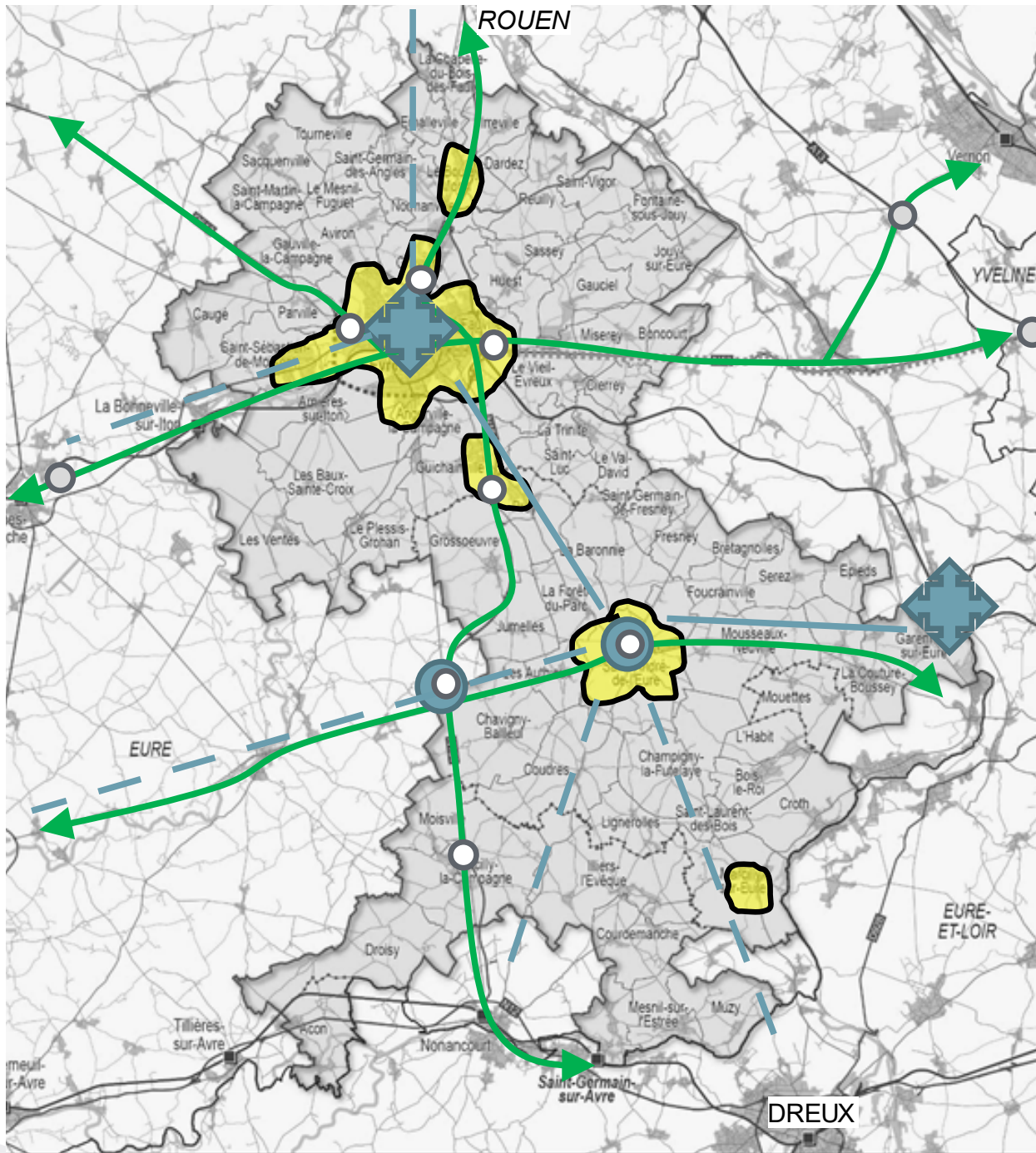
- Maintenir le choix du recours à la voiture individuelle
- Développer l'intermodalité pour rendre attractive les offres alternatives

Orientation 6 : Innover en matière de transports de marchandises :






- Réfléchir au positionnement stratégique d'EPN dans le développement de la filière hydrogène française, en particulier pour l'approvisionnement énergétique du transport de marchandises

5. Développer la pratique du vélo et de la marche à pied, à toutes les échelles pertinentes.


- A court terme, développer le réseau cyclable à Evreux et à proximité
- A moyen terme, étendre le réseau cyclable sur plusieurs axes du territoire d'EPN, en déployant un maillage de liaisons cyclables
- Appuyer le développement de la pratique du vélo par la mise en place de services adaptés
- Garantir l'accessibilité et la sécurité aux espaces publics à tous nos concitoyens, et notamment aux piétons et aux cyclistes.- Rechercher le changement des pratiques : sensibilisation des jeunes publics et des entreprises et administrations



### Connecter le territoire

-  S'appuyer sur les gares du territoire
-  Créer des pôles multimodaux
-  Créer une armature de transports collectifs
-  Travailler sur des liaisons extraterritoriales
-  S'appuyer sur le réseau routier principal pour renforcer le covoiturage

### Valoriser la proximité

-  Favoriser la pratique de la marche et du vélo autour des pôles de centralités

Carte de synthèse diagnostic

Déployer un système de mobilités cohérent, hiérarchisé et réaliste, favorisant l'intermodalité



S'appuyer sur la hiérarchisation territoriale d'Evreux Porte de Normandie

-  Pôle Urbain
-  Pôles ruraux structurants
-  Ville périphérique et pôle secondaire
-  Bourgs ruraux



 Faire de l'axe Evreux / Saint-André de l'Eure la colonne vertébrale du système de transports

 S'appuyer sur Saint-André de l'Eure comme point nodal du système de transport au sud du territoire.




Inscrire le système de mobilités dans son environnement, en renforçant les liaisons vers les territoires extérieurs

-  Renforcement de la ligne ferrée Paris-Normandie et création d'une nouvelle gare sur la ZA du Long Buisson
-  Intégration du principe de transformation de la RN13 en 2x2 voies.

Renforcer l'offre de transports en commun de façon pertinente, et réaliste

-  S'appuyer sur les gares ferrées existantes du territoire et des environs
-  Renforcer l'offre de transports en commun sur les axes structurants, en direction des gares du territoire et des pôles d'emplois extérieurs







Permettre le choix entre la voiture individuelle et les pratiques alternatives, en s'appuyant sur l'intermodalité

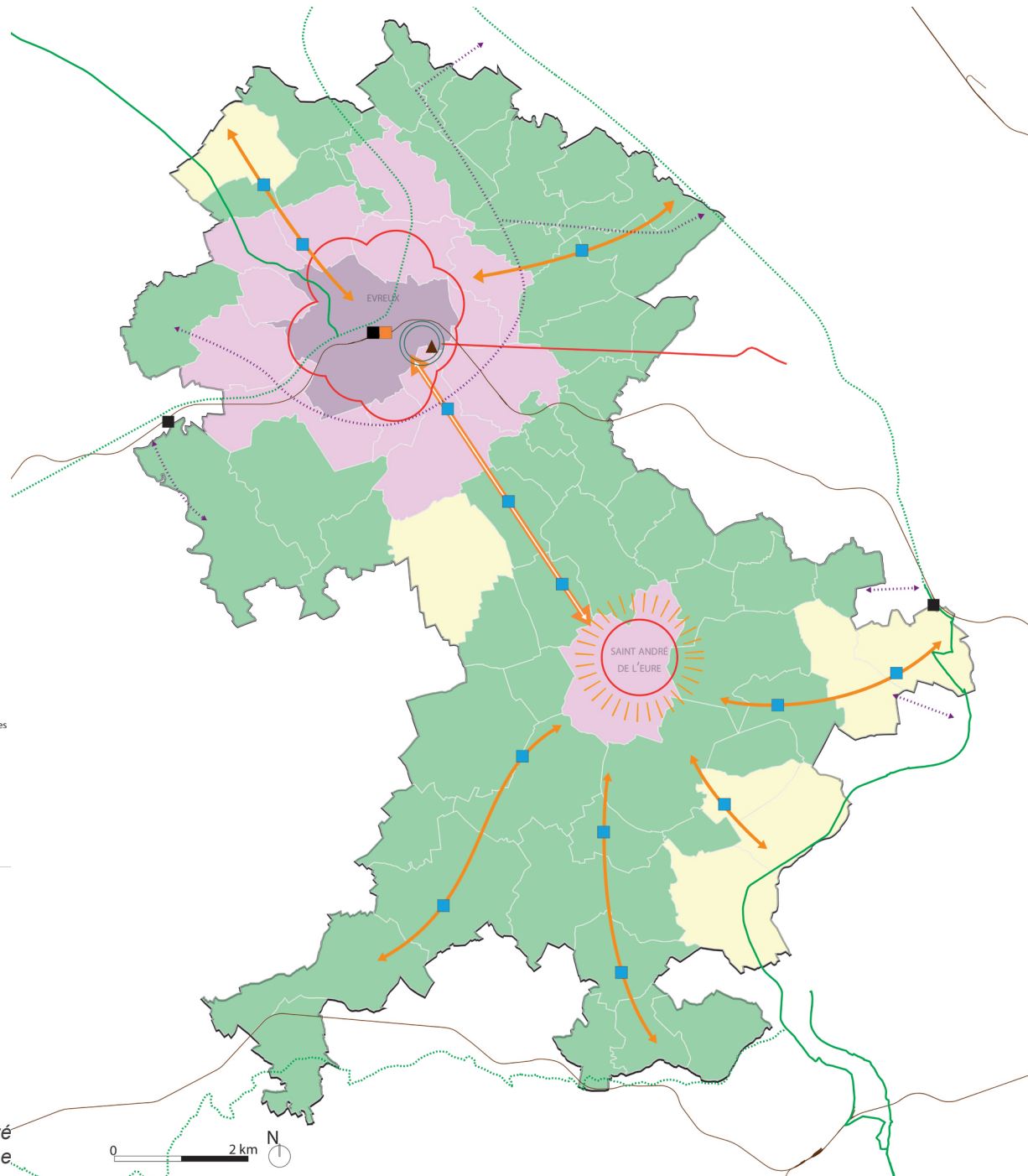
-  Organiser une politique de stationnement ambitieuse et cohérente à l'échelle de l'ensemble du territoire, s'appuyant sur la hiérarchisation territoriale identifiée
-  Renforcer significativement la pratique du covoiturage, en développant des aires au niveau des points stratégiques de mobilité et des bourgs d'appui
-  Créer une maison des mobilités et du vélo, au niveau de la gare d'Evreux

Développer la pratique du vélo et la marche à pied, à toutes les échelles pertinentes

 A court terme, développer le réseau cyclable à Evreux et à proximité

A moyen terme, étendre cette ambition à l'ensemble du territoire :

-  Connexion du territoire aux sites touristiques et aux voies vertes, existantes ou en projets
-  Voie verte existante / en projet
-  Site touristique
-  Développement de la pratique des modes actifs vers les points d'intermodalité de l'axe Saint-André de l'Eure/Evreux
-  Zone à moins de 1,5 km d'un collège ou d'un lycée
-  Développement de la pratique au sein des centres-villes et des centres bourgs



Axe 3 : Déployer un système de mobilité multimodal réaliste et efficace.

## AXE 4 : FAIRE D'EPN UN TERRITOIRE ÉCONOMIQUE, DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

Le territoire d'EPN jouit d'une situation stratégique et privilégiée, constituant une porte d'entrée de la Normandie, en lien avec l'Île de France et la région Centre / Val de Loire. Elle profite ainsi d'une bonne attractivité économique, avec un parc de zones d'activités économiques (ZAE) dynamiques, et d'une relative attractivité résidentielle.

EPN constitue un secteur stratégique aux portes de 5 bassins économiques et donc d'emplois : Paris / Île de France, Rouen, Le Havre, Caen et la région Centre / Val de Loire (notamment Dreux - Chartres/Orléans).

EPN est cependant soumise à une importante concurrence vis-à-vis des territoires voisins, ce qui doit donc la conduire à déployer une stratégie économique et de services innovante.

LES DÉFIS DU PLU AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
<b>Le défi du développement économique</b>	Accroître l'attractivité économique
	Définir une stratégie économique en tirant profit de la proximité de la métropole parisienne et de l'Axe Seine Rouen/Le Havre
	Développer un principe de marketing territorial pour valoriser l'économie d'EPN
	Renforcer le développement de la fibre optique notamment dans les pôles urbains et d'appuis/intermédiaires/relais
<b>Le défi en matière d'agriculture</b>	Préserver les terres agricoles et favoriser les bonnes pratiques agricoles
	Tirer parti de la proximité de grands pôles économiques : Rouen, Le Havre, Paris ...
	Développer les circuits courts par une mise en réseau des exploitations
<b>Le défi en activités économiques</b>	Asseoir la position d'EPN comme porte d'entrée de la Normandie
	Créer une dynamique foncière complémentaire à l'échelle d'EPN : pôles urbains, pôles d'appuis
<b>Le défi des services et équipements</b>	<b>Evreux</b> : asseoir sa position en tant que capitale de département et d'intercommunalité en termes d'offre d'équipements (capacité, programmation, diversité, répartition...)
	Maintenir les activités présentes pour garder la population sur le territoire et adapter certains équipements en fonction du profil des ménages installés aux alentours.
	Diversifier l'offre d'activités et proposer des équipements complémentaires au pôle urbain pour un territoire plus attractif
	Renforcer les équipements existants pour palier au manque d'équipements dans les communes rurales, et créer un pôle dynamique rayonnant pour les communes limitrophes

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Orientation n°1 : Développer une offre économique complémentaire et équilibrée

- Asseoir la position stratégique d'EPN dans le réseau normand
- Valoriser et renforcer les filières économiques et industrielles présentes sur le territoire
- Développer une démarche de marketing territorial

Orientation n°6 : Agir sur les services et les équipements pour maintenir un équilibre et une attractivité territoriale

- Assurer le développement des réseaux numériques en atteignant une couverture générale de son territoire à l'horizon 2020

Orientation n°5 : Conforter l'agriculture et faciliter la coexistence avec son voisinage

- Préserver le foncier agricole, en encadrant la consommation d'espaces au profit d'espaces urbanisés
- Développer les circuits courts d'approvisionnement
- Développer la communication entre les collectivités, les habitants et les exploitants

Orientation n°1 : Développer une offre économique complémentaire et équilibrée

- Equilibrer les activités sur l'ensemble du territoire :
  - En veillant au maintien des activités artisanales dans les pôles ruraux structurants et les bourgs ruraux ;
  - En développant les activités à forte valeur ajoutée à proximité des principaux axes de transports
- Proposer une offre de foncier d'activité adapté aux différents besoins des entreprises :

Orientation n°6 : Agir sur les services et les équipements pour maintenir un équilibre et une attractivité territoriale

- Renforcer l'accessibilité des équipements et services publics
- Développer les équipements en adéquation avec les évolutions démographiques et sociétales
- Anticiper les tensions à venir en termes d'offre en services liés à la santé
- Assurer le développement des réseaux numériques

## LES DÉFIS DU PLU AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

<b>Le défi de l'emploi</b>	Favoriser les connexions aux zones d'emplois majeures
	Maintenir et favoriser le développement des vastes zones d'emplois
	Développer la diversification des emplois pour limiter les dépendances aux secteurs publics
	Capter la population active non résidente sur EPN
	Répondre aux besoins de recrutement des entreprises
<b>Le défi commercial</b>	Améliorer l'accessibilité au centre-ville d'Evreux pour favoriser le maintien des commerces
	Maintenir le commerce de proximité existant
	Contenir les espaces de commerces de grande distribution
<b>Le défi touristique</b>	Développer l'hébergement touristique pour permettre la halte sur EPN et non pas seulement le passage
	Renforcer et développer des circuits touristiques autour des patrimoines remarquable et ordinaire
	Valoriser les sites touristiques et patrimoniaux

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Orientation n°2 : Dynamiser les conditions d'emplois et d'accueil :

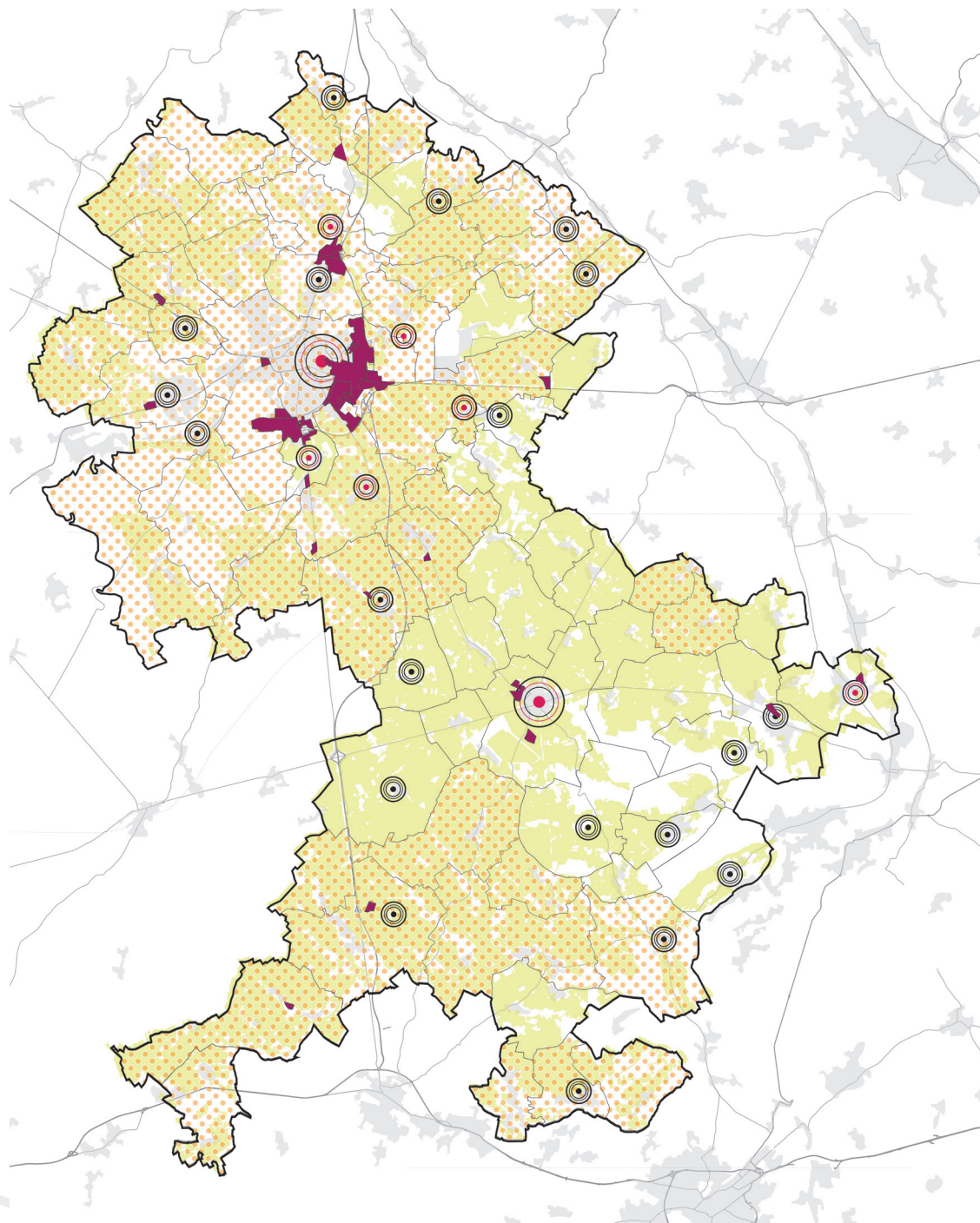
- Poursuivre la dynamique initiée par EPN pour l'emploi
- Rééquilibrer le rapport entre les emplois et les actifs résidents
- Anticiper les évolutions des modes de travail – ou nouvelles façon de travailler
- Développer les formations en lien avec les besoins des entreprises du territoire






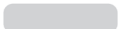
Orientation n°3 : Maintenir l'équilibre commercial existant

- Soutenir le développement et le rayonnement des commerces des centres-villes, des pôles urbains et secondaires, des villes périphériques et des pôles ruraux structurants
- Maintenir le commerce de proximité en développant des services innovants et adaptés à la population dans les pôles et bourgs ruraux
- Contenir les espaces de commerces de grande distribution sans création de nouveaux espaces commerciaux dédiés.

Orientation n°4 : Développer le tourisme pour valoriser et faire connaître le territoire intercommunal

- Développer les activités structurantes de loisirs,
- Développer le « tourisme vert » et les courts séjours
- Créer et véhiculer une identité du territoire d'EPN

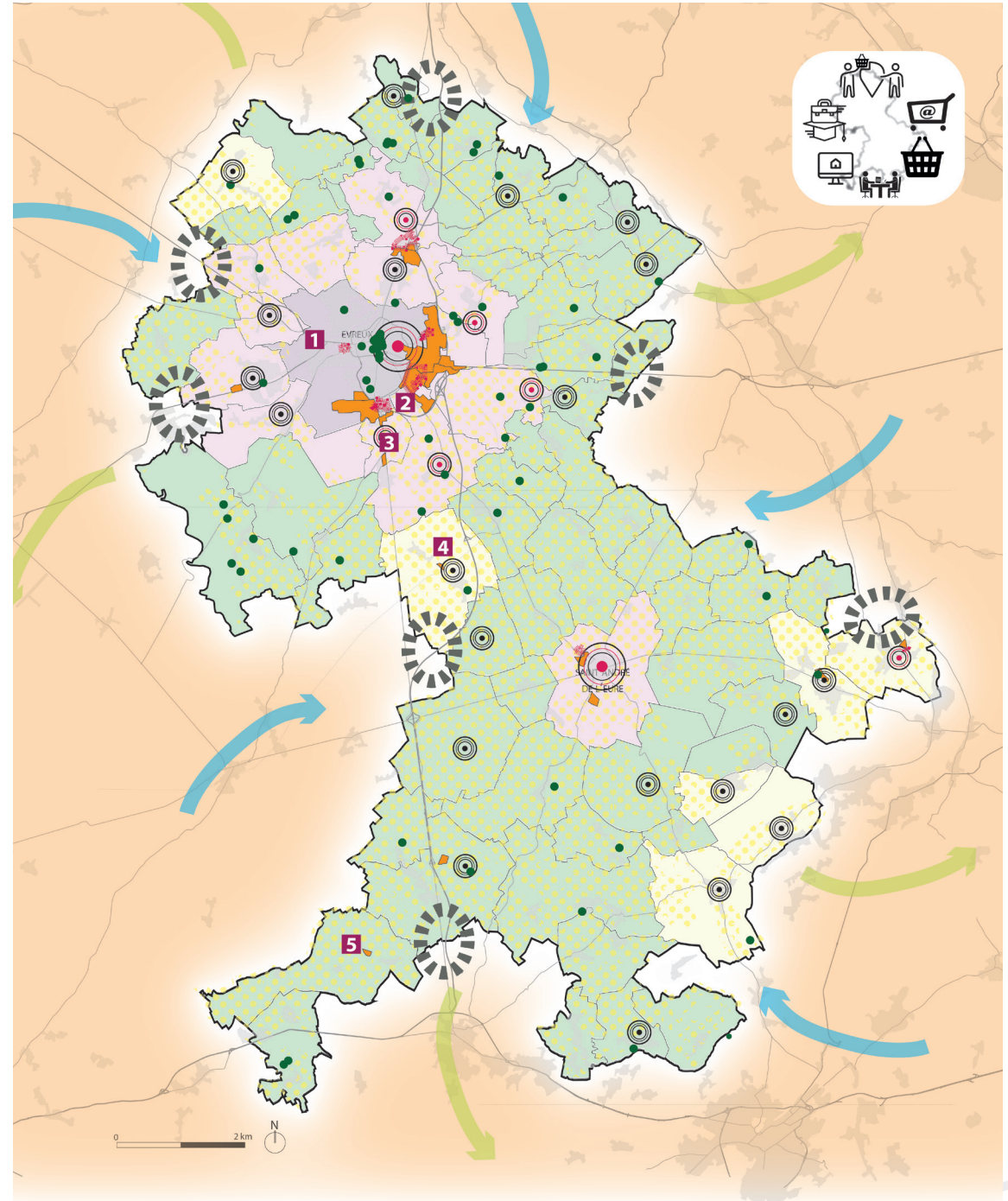


-  RENFORCER ET MAINTENIR LES CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ
-  MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES CENTRALITÉS MOTEURS D'EPN
-  DÉVELOPPER LE TOURISME
-  MAINTENIR L'AGRICULTURE
-  FAVORISER LA DENSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ET D'ARTISANAT EXISTANTES
-  ESPACE BATI

Carte de synthèse diagnostic

Développer une offre économique complémentaire et équilibrée

-  Asseoir la position stratégique d'EPN dans le réseau normand et Permettre / accompagner / veiller à une bonne ventilation des activités sur tout le territoire sur la base de l'armature territoriale
  -  Pôle Urbain
  -  Ville périphérique et pôle secondaire
  -  Pôles ruraux structurants
  -  Bourgs ruraux
  -  Mettre en place un réseau d'artisanat local
  -  Poursuivre le développement des ZAE existantes
  -  Accompagner les ZAE en projet
  - 1 - ZAC CAMBOLLE 2- LONG BRUSSON 3- BRIQUETERIE  
4- GROSSOULAIRE 5- DIOISY
  -  Identifier et valoriser les portes d'entrée de l'agglomération
- Dynamiser les conditions d'emplois et d'accueil
-  Capturer la population active non résidente du territoire
  -  Anticiper les évolutions des modes de travail
  -  Développer les formations en lien avec les entreprises du territoire.
- Maintenir l'équilibre commercial existant
-  Contenir les espaces de commerces de grande distribution.
  -  Soutenir le développement et le rayonnement des commerces de centre-villes
  -  Maintenir le commerce de proximité
  -  Privilégier les circuits courts
  -  Développer un e commerce local
- Développer le tourisme pour valoriser et faire connaître le territoire
-  Mettre en réseau les sites touristiques
- Conforter l'agriculture et assurer sa coexistence avec son voisinage
-  Profiter de la situation géographique d'EPN pour valoriser ses productions
  -  Préserver le foncier agricole
  -  Assurer le développement des réseaux numériques.



Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif

## 2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE POA ET LES OAP

### 2.1 L'OBJET DES OAP ET POA

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

Lorsque le PLU tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Déplacements Urbains (PDU), il doit contenir un Programme d'Orientations et d'Actions (POA). Cette nouvelle pièce, créée par la loi «ALUR» du 24 mars 2014, a complété les pièces constitutives de ce document (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement et annexes).

Le POA est un instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat, des transports et déplacements. Il comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat ou de Plan de Déplacements Urbains (articles L151-44 à L151-

48 du Code de l'Urbanisme). Il contient ainsi les éléments du PLH et du PDU qui ne trouvent pas leur place dans les dispositions des OAP, celles-ci ne conservant que les éléments ayant un impact direct sur l'urbanisme.

### 2.2 LA PORTÉE DES OAP ET DU POA

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme établit la portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation : «ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement».

Les Orientations d'aménagement et de Programmation sont opposables dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Ainsi, les projets réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent remettre en cause les options fondamentales des orientations définies. Ils doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre.

L'opposabilité des OAP leur attribue donc un rôle majeur au sein du PLU pour encadrer et organiser le développement d'Evreux Portes de Normandie

Contrairement aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, le POA n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation et les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier doivent être compatibles avec les dispositions du PLU valant PDU.

### 2.3 L'ARTICULATION DES OAP ET DU POA AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLU

- Articulation avec le PADD :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) sont établis dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU communautaire. Ils viennent préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD.

- Articulation avec le règlement :

A l'instar des OAP et du POA, le règlement écrit et graphique permet de mettre en œuvre les orientations du PADD. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter les dispositions inscrites dans le règlement écrit et graphique du PLU. De même, le règlement vient dans certains cas appuyer les orientations des OAP et du POA par l'instauration de dispositions tels que, par exemple, des emplacements réservés.

## 2.4 LA JUSTIFICATION DES OAP

Afin de préciser les politiques de l'habitat et des déplacements et d'encadrer le développement urbain de certains secteurs, le PLUi comprend 68 OAP d'aménagement locales.

### 2.4.1 Les changements apportés par rapport POS / PLU précédents

Le PLUi définit plus de secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement que les documents d'urbanisme précédents, principalement sur les espaces d'ouverture à l'urbanisation. Il offre également une utilisation homogène des outils d'organisation du développement urbain par la mise en place des OAP sur ces secteurs à enjeux.

Les documents d'urbanisme antérieurs utilisaient des outils différents du PLUi :

Les POS ne disposaient pas d'Orientations d'Aménagement. Pour rappel, 5 communes étaient en POS en 2019.

Les communes encadrées par un PLU (44 communes), ne recensaient pas toutes d'OAP notamment du fait de leur antériorité à la loi ALUR et donc à la non obligation de soumettre les futures zones à urbanisées à une OAP.

Une légende commune à toutes les OAP a été établie afin de permettre une harmonisation des représentations entre les OAP existantes et les nouvelles issues des zones AU du plan de zonage (cf. document ci-dessous).

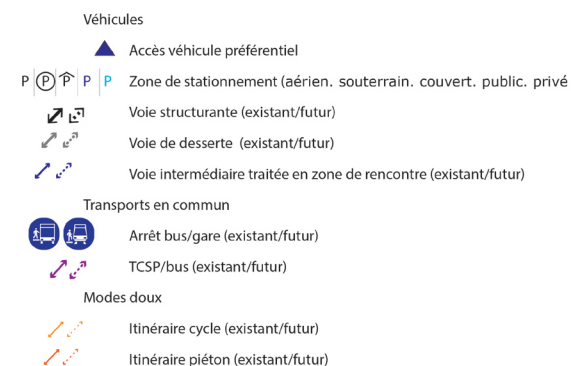
#### Contexte :



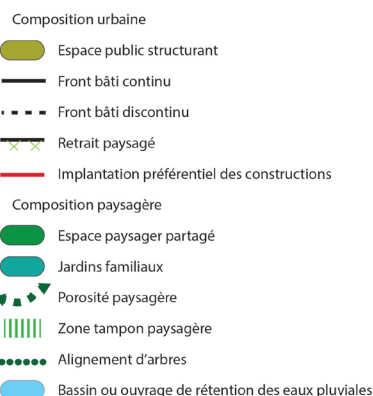
#### Eléments patrimoniaux à prendre en compte :



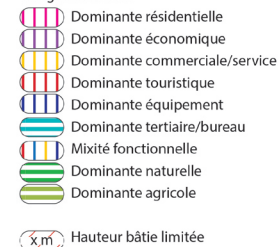
#### Accessibilité et mobilité :

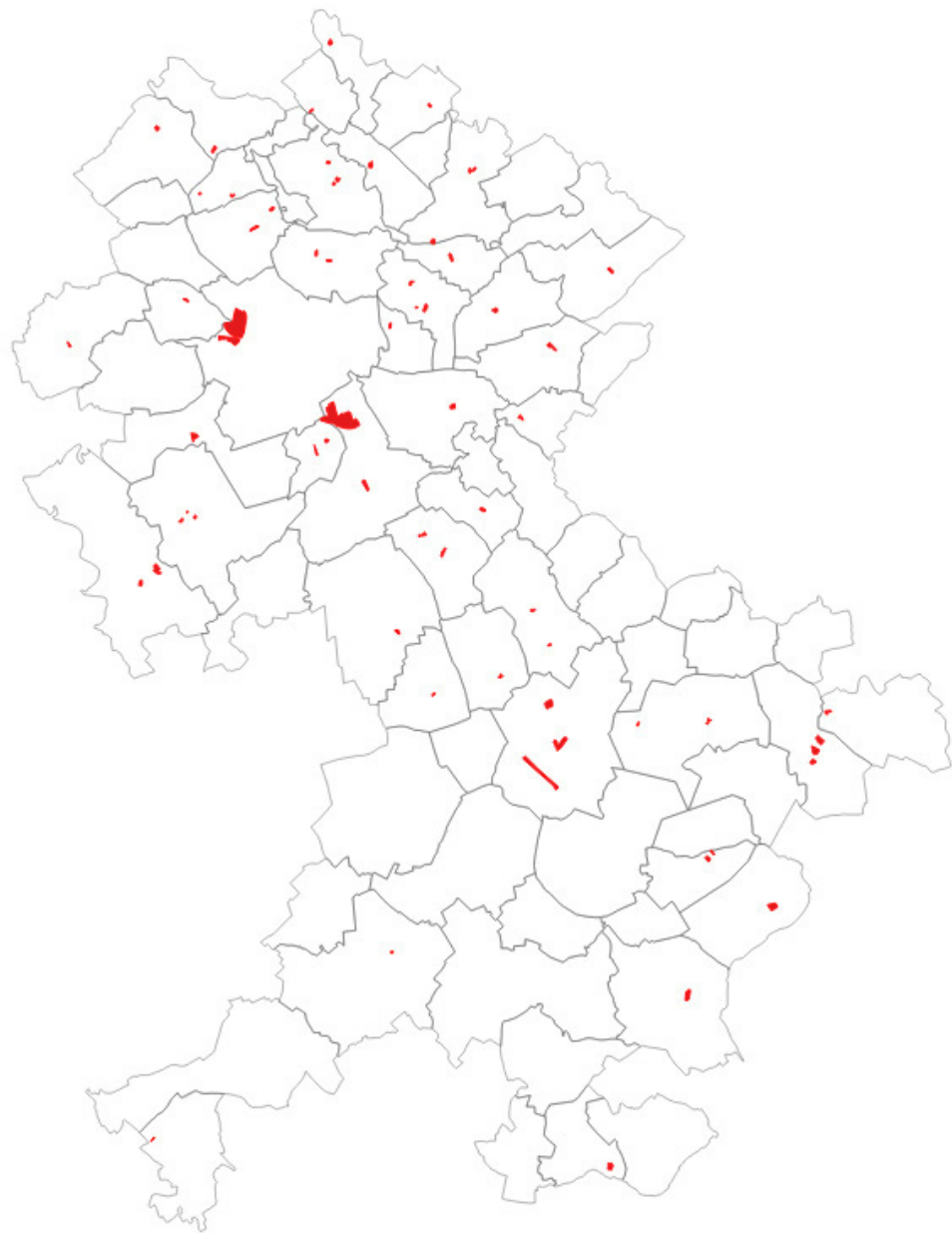


#### Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée



#### Programmation :





Localisation des OAP sur le territoire EPN

## 2.4.2 La structuration des OAP d'aménagement local :

Chaque OAP locale est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce 3.1 du PLUi qui contient les OAP locales du territoire. Ces dernières ont été organisées sous forme de livret par périmètre.

Pour faciliter leur lecture, les OAP locales sont structurées et présentées de façon homogène avec :

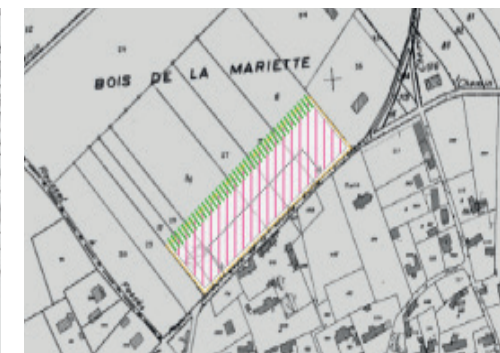
- Présentation du contexte de l'OAP, sa localisation dans le tissu communal
- Des objectifs notamment en matière de logements
- Un échéancier : lorsque plusieurs zones 1AU sont identifiées sur une même commune, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation peut être décliné,
- Des principes d'aménagement et de programmation :
- La destination générale et la programmation
  - La prise en compte des éléments existants, programmations existantes sur le site et dans l'environnement proche : patrimoine végétal et écologique, patrimoine bâti et urbain, équipements, les vues à conserver, etc.
  - La vocation des espaces, programmation dominante des constructions, leur localisation
  - Le programme de construction (nombre de logements, mixité de l'habitat,
- La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée
  - Les éléments de composition urbaine : espace public structurant, front bâti continu ou discontinu, retrait paysagé ou non,
  - La composition paysagère : parc, jardin, porosité paysagère, zone tampon, alignement d'arbre, bassin ou ouvrage de rétention d'eau,
- L'accessibilité et la mobilité : Les principes de desserte, trame viaire, multi/intermodalité, Stationnement
- La qualité environnementale : Gestion du cycle de l'eau, dispositions énergétiques, production des déchets, éléments de la TVB intercommunal à conserver, etc.

La précision des orientations définies dans les OAP locales varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. Toutefois, pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, notamment de liens avec les espaces agricoles ou naturels limitrophes, de prise en compte des caractéristiques locales, maintien des vues vers des éléments patrimoniaux ordinaires ou remarquables, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement.

Les OAP ont vocation à être une feuille de route pour le porteur de projets et un outil d'échanges entre les élus et celui-ci afin de poser des invariants, nécessaires à la bonne intégration du projet dans son contexte.



Cité Lafayette\_Evreux



Bois de la Mariette\_Acon



OAP multisites\_Reuilly

## 2.5 JUSTIFICATION DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

Le POA contient la déclinaison des orientations figurant dans le PADD en matière d'habitat et de transports/ déplacements. Il est organisé en deux chapitres : le volet habitat et le volet mobilités

Ces deux volets sont structurés en plusieurs orientations opérationnelles comportant des actions identifiant les moyens qui seront mis en œuvre dans chacune des politiques,

### 2.5.1 Volet Habitat

Rappel des points clés de diagnostic et des enjeux	Orientations	Sous-orientations	Actions opérationnelles
<p>Une progression significative de la vacance ; des besoins d'intervention dans le parc existant</p> <p>L'offre existante : un rôle à jouer dans la réponse aux besoins en logements</p> <p>Le réinvestissement de l'existant : condition d'un développement résidentiel vertueux et durable ; des opportunités de production de logement</p>	<p>1. Mobiliser l'existant pour mieux répondre aux besoins en logements</p>	Mobiliser prioritairement l'existant pour produire des logements et limiter l'étalement urbain	Actions n°1, 2, 5, 10d
		Enrayer la progression de la vacance de longue durée, remettre sur le marché les logements vacants	Actions n°2, 3, 4, 5
		Amplifier les interventions sur le parc existant, social et privé	Actions n°3, 4
<p>Tendances sociétales et évolution des modes de vie : diversification des besoins</p> <p>Une primo-accession relativement peu développée, en lien notamment avec les niveaux de prix dans le neuf</p> <p>Un enjeu stratégique de fidélisation et d'accueil de familles, jeunes actifs dans un contexte de concurrence territoriale</p>	<p>2. Diversifier l'offre d'habitat et proposer des possibilités de parcours résidentiels diversifiés sur le territoire</p>	"Donner envie" aux jeunes actifs, aux familles de venir s'installer sur le territoire et d'y rester	Actions n°7, 9, 10a
		Développer une offre de petits logements de qualité	Actions n°6, 8a, 8b
		Favoriser le développement d'opérations mixtes (formes d'habitat, statuts d'occupation...)	Actions n°5, 9
<p>Des tendances d'évolution contrastées et des disparités socio-territoriales marquées entre les communes et les quartiers</p> <p>Une segmentation géographique de l'offre d'habitat (70% de l'offre locative privée et 90% de l'offre locative publique sur la commune d'Evreux) qui ne permet pas de répondre de manière satisfaisante aux besoins dans la proximité</p>	<p>3. Favoriser le renouvellement socio-démographique des communes et des quartiers</p>	Territorialiser la production de logements nouveaux et sa déclinaison par produit	Actions n°1, 6, 7, 8a, 8b, 10c
		Réduire les disparités socio-territoriales, dans une logique d'équilibre et de solidarité intercommunale	
	<p>4. Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles</p>	Dans le parc locatif social (politique d'attribution, développement d'une offre financièrement accessible mieux répartie sur le territoire, amélioration de l'attractivité de certains secteurs / patrimoines)	Actions n°4, 6, 8d, 10c
		Dans le parc privé (conventionnement de logements, accession aidée / primo-accession dans l'ancien)	Actions n°2, 3, 6, 7
<p>Jeunes, seniors : une hétérogénéité de profils, une diversité de besoins : offre dédiée, accès au parc de droit commun, rapprochement offre / demande</p> <p>Accueil, hébergement, insertion : une offre relativement développée mais des besoins croissants</p> <p>Gens du Voyage : des prescriptions à mettre en oeuvre (Schéma Départemental)</p>	<p>5. Mieux répondre aux besoins spécifiques de certains publics</p>	Accompagner les jeunes dans la construction de leurs parcours résidentiels	Actions n°6, 7, 8b, 9
		Proposer une diversité de solutions adaptées au vieillissement et au handicap	Actions n°6, 7, 8a, 9
		Accompagner les ménages en parcours d'insertion / réinsertion	Action n°8d
		Apporter une réponse aux besoins des gens du voyage	Action n°8c
<p>Une offre qui reste relativement "classique" ; des enjeux d'innovation et d'expérimentation pour :</p> <p>Mieux répondre à la diversité des besoins et des attentes, à l'évolution des modes de vie et d'habiter</p> <p>Contribuer au réinvestissement de l'existant</p> <p>Favoriser un modèle de développement résidentiel durable et vertueux</p>	<p>6. Favoriser et valoriser les projets innovants</p>	Promotion d'un développement écologique et durable	Actions n°5, 9
		Réinvestissement de l'existant	
		Expérimentation de produits pour répondre à l'évolution des besoins, des usages et des modes de vie	Actions n°6, 8a, 8b, 9

## 2.5.2 Volet Transports/Déplacements

L'axe 3 du PADD, consacré aux transports et déplacements, propose des orientations permettant de répondre à l'enjeu d'organisation d'un véritable système de transports à l'échelle d'EPN, en développant une stratégie globale structurée autour de 6 grandes orientations.

Le volet Transports et Déplacements du POA précise cette stratégie globale en lui donnant une dimension opérationnelle marquée : son objectif est de proposer aux élus des fiches actions qui les guident dans la mise en œuvre du projet de transports et déplacements.

Ce volet Transports et Déplacements du POA est décomposé en 5 grandes actions qui s'attachent à proposer une mise en œuvre logique et progressive du projet :

- Concrétiser la prise de compétence Mobilité d'Evreux Porte de Normandie
- Restructurer l'offre de transports collectifs
- Mettre en place un système de covoiturage à l'échelle de l'ensemble du territoire
- Développer un véritable maillage d'itinéraires actifs
- Adapter l'offre de mobilité à tous les publics et accompagner les habitants dans l'évolution des pratiques.

### **Concrétiser la prise de compétence Mobilité d'Evreux Porte de Normandie**

Cette action constitue le fondement de la mise en œuvre du projet de déplacements et transports. Elle répond à l'enjeu de positionner EPN comme un acteur de la mobilité disposant des marges de manœuvre nécessaires pour définir une organisation du système de transports pertinente et efficiente. En ce sens, elle répond aux deux premières orientations du PADD : *Affirmer EPN comme une véritable Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM)* et *Déployer un système de mobilité cohérent, hiérarchisé et réaliste, favorisant l'intermodalité*.

### **Restructurer l'offre de transports collectifs**

Cette restructuration de l'offre de transports collectifs touche autant à la stratégie et au jeu d'acteur (orientation du PADD : *Affirmer EPN comme une véritable Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM)*), en particulier pour ce qui concerne la réorganisation du réseau de lignes scolaires) que l'objectif de refonder le système de transports collectifs dans son ensemble : lignes régulières, lignes scolaires, harmonisation de la tarification. En ce sens, cette action constitue une mise en œuvre concrète de la troisième orientation du PADD : *Développer l'offre de transports publics de façon pertinente et réaliste*.

### **Mettre en place un système de covoiturage à l'échelle de l'ensemble du territoire**

Cette action s'attache à préciser la réalisation de l'orientation *Permettre le choix entre l'usage de la voiture individuelle et les pratiques alternatives*. La notion de choix est ici centrale : le contenu de la fiche met en évidence l'importance de travailler l'intégration de l'offre de covoiturage dans un réseau intermodal à grande échelle. Elle met également en évidence l'importance des démarches de communication et d'évaluation, ce qui s'inscrit bien dans le principe d'évaluation et d'évolutivité des documents d'urbanisme.

### **Développer un véritable maillage d'itinéraires actifs**

Cette action s'attache à préciser la réalisation de l'orientation *Développer la pratique du vélo et de la marche à pied, à toutes les échelles pertinentes*. Sa mise en œuvre s'appuie finement sur l'armature territoriale proposée par le projet, pour hiérarchiser et prioriser les itinéraires. A ce titre, les connexions vers les polarités et équipements stratégiques (notamment scolaires) sont appuyées.

### **Adapter l'offre de mobilité à tous les publics et accompagner les habitants dans l'évolution des pratiques**

Adapter l'offre de mobilité à l'ensemble des profils des habitants et actifs, et notamment les plus fragiles, est un des enjeux majeurs identifiés par le PLU. L'action proposée répond ainsi aux orientations du PADD *Déployer un système de mobilité cohérent, hiérarchisé et réaliste, favorisant l'intermodalité* et *Développer l'offre de transports publics de façon pertinente et réaliste* (dans l'optique de proposer un système de mobilité accessible à tous). L'action porte l'ambition de s'adresser à l'ensemble des publics, y compris les actifs, touristes, habitants en difficulté économique...



### 3. LES CHOIX RETENUS POUR LE RÈGLEMENT

Conformément à l'article L151-8 «Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3».

Conformément à l'article L151-9 «Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.»

Le règlement est ainsi divisé en 2 documents :

- un document graphique, le plan de zonage, qui identifie les différentes zones et outils mis en place pour l'utilisation du sol (Emplacements réservés, Espaces boisés Classés, etc.)

- un document écrit, le règlement, qui précise pour chaque zone ou outil, les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

#### 3.1 LE CONTENU ET L'UTILISATION DU RÈGLEMENT

Le règlement graphique et écrit constitue l'une des pièces obligatoires du PLUi HD. Il vient traduire réglementairement le projet intercommunal, à travers la définition et l'encadrement des modalités d'occupation du sol.

Le document graphique est traduit sous la forme d'un plan de repérage des zones par communes (emplacements, réservés, espaces boisés classés, repérage des éléments remarquables protégés au titre des articles L151-19 et L151-23).

#### 3.2 LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les communes du territoire d'Evreux Portes de Normandie étaient encadrées au moment de l'élaboration du PLUi HD par :

- une carte communale : 15 communes
- un POS : 5 communes
- un PLU : 44 communes, dont 26 antérieurs à la loi ALUR.

Enfin 10 communes étaient soumises au RNU (Règlement National de l'Urbanisme).

Une harmonisation des différents types de zones a donc été nécessaire, permettant de passer de 210 zones à 27 zones réglementées.

Ces zones ont été déterminées en fonction de leur morphologie urbaine, des caractéristiques de densité et des contraintes locales (topographie, inondations, présence des marnières, desserte incendie, proximité d'un corps de ferme, continuité de bâti, etc).

Le PLUi HD découpe ainsi le territoire en 4 familles de zones :

- Zones urbaines : UA, UB, UE, UH, UJ, UM, UR, UT, UX
- Zones à urbaniser : 1AUh, 1AUx, 2AUh, 2AUx
- Zones Agricoles : A, Ah, Ap, Ax
- Zones Naturelles : N, Na, Nc, Ne, Nh, Nj, NI, Nm, Np, Nt, Nx

Sur chaque zone s'appliquent des dispositions réglementaires spécifiques (définies par le règlement écrit du PLUi HD) opposables à tous les projets de construction, de travaux ou d'aménagement.

#### 3.2.1 Les Espaces Particuliers

- Un espace boisé classé (EBC) :

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.»

Le classement de ces espaces boisés interdit les changements d'affectation, aussi bien que les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements.

Les coupes ou abattages d'arbres sont alors soumis à une autorisation préalable.

Le classement vise donc à protéger et conforter les massifs boisés présents sur le territoire.

Les Espaces Boisés Classés des communes sous POS et PLU ont été maintenus. Quant aux communes ne disposant pas de plans de zonage localisant des espaces boisés (RNU et carte communale), de nouveaux EBC ont été créés lorsque ceux-ci étaient notamment au milieu d'espaces agricoles ou à proximité de zones urbaines afin de permettre leur préservation.

- Les emplacements réservés

L'article L.152-41 du Code de l'Urbanisme dispose que le règlement peut délimiter

des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure dans les documents graphiques. Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination/projet prévu à l'emplacement (liste en annexe du règlement). L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien (article L152-2 du Code de l'Urbanisme).

Ces emplacements sont principalement destinés à élargir le réseau des voies départementales, à compléter le réseau communal, à améliorer la sécurité de certains carrefours, et à réserver des emprises pour des équipements communaux.

Les communes sous POS et PLU ont revu leur emplacements réservés identifiés dans leur document afin de supprimer ceux qui n'avaient plus lieu d'être maintenus. De nouveaux emplacements ont été identifiés à la fois au bénéfice de la commune et d'EPN.

### **3.2.2 Les éléments à protéger au titre des articles L151-19 et L-151-23 du code de l'urbanisme**

Riche d'un patrimoine ordinaire de qualité et important, les élus ont inscrits la protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme de nombreux bâtiments : fours à pain, églises, fermes, lavoirs, équipements.

Les services du Patrimoine de l'UDAP ont également identifié une série de monuments, des chapelles et églises notamment, recensés dans le diagnostic territorial, à protéger au titre de ce même article.

Objectif fort du PADD, la protection des zones humides, a conduit à la protection des mares recensées sur le territoire intercommunal au titre de l'article L151-23. Cette protection est d'ailleurs complétée dans le règlement par l'interdiction systématique du comblement de ces dernières, l'interdiction systématique du comblement de ces dernières et l'interdiction de construire à moins de 15 mètres autour de ces dernières, à l'article 1 de chaque zone.

Ces éléments font l'objet de dispositions à l'article 11 des dispositions générales du règlement.

Un indice « p » est ajouté dans les secteurs identifiés à caractère patrimonial (UAp, Ap et Np).

### **3.2.3 Le champ d'application**

Le PLUi HD couvre l'intégralité du territoire intercommunal, soit les 74 communes d'EPN.

Le document graphique découpe le territoire communal en zones aux vocations diverses.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de « pilotage » de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le règlement écrit du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant. Il encadre les nécessaires évolutions des constructions existantes, offre des possibilités de renouvellement au sein du tissu urbain, définit les règles de construction des nouvelles implantations et protège les zones naturelles et agricoles.

### **3.3 UN RÈGLEMENT UNIQUE POUR LES 74 COMMUNES D'EPN**

*Dans l'ensemble des zones (U, AU, A et N), des évolutions ont été apportées au sein du PLUi HD par rapport aux documents d'urbanisme précédents applicables sur le territoire.*

*Premièrement, le règlement est structuré selon la nouvelle structuration issue de la modernisation des Plans Locaux d'Urbanisme. Néanmoins, la conservation des différentes règles a été privilégiée. C'est ainsi que l'on retrouve l'ensemble des articles réglementés historiquement dans les POS et PLU. Le tableau ci-dessous permet d'apprécier la concordance entre l'ancienne mouture des règlements et celle du PLUi HD.*

*Le règlement est ainsi décomposé en deux parties : titres 1 et 2, et des annexes.*



## Le titre 1

Le titre 1 du règlement décrit les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire considéré.

Dans ce premier titre, plusieurs nouvelles dispositions par rapport à certains PLU actuels ont été introduites, notamment :

- l'encadrement des divisions parcellaires (art. 8), phénomène récurrent, souhaité dans le cadre d'une densification mais dont l'encadrement doit être privilégié afin de limiter systématiquement le recours aux parcelles dites en drapeau : obligation systématique de respecter l'ensemble des règles applicables sur la zone en cas de division,
- l'encadrement de division de logements (art.9) en fixant une taille minimale de logements : 29m<sup>2</sup>,
- dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager (art 11) :

## Le titre 2

Le titre 2 du règlement décrit les dispositions spécifiques de chacune des zones identifiées sur le plan de zonage. Chaque zone est encadrée par 17 articles.

### Le caractère de la zone

Le caractère de la zone, présenté dans le « chapeau » du chapitre concernant la zone et définissant son affectation dominante, n'entre plus dans le contenu réglementaire du PLU. Cette évolution est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la « Loi SRU », et qui conduit, en principe, à admettre toutes les occupations et utilisations du sol.

### La section 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

PLU actuel	PLU Révisé
Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols <b>interdits</b>	Article 1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités <b>interdits</b>
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols <b>soumis à conditions spéciales</b>	Article 2 : Occupations et utilisations du sol <b>soumises à conditions particulières</b>
	Article 3 : Conditions particulières en faveur de la <b>mixité sociale et fonctionnelle</b>
Article 6 : <b>Implantation</b> des constructions par rapport aux <b>voies</b> et emprises publiques	Article 4 : <b>Implantation</b> des constructions par rapport aux emprises publiques et <b>voies</b>
Article 7 : <b>Implantation</b> des constructions par rapport aux <b>limites séparatives</b>	Article 5 : <b>Implantation</b> des constructions par rapport aux <b>limites séparatives</b>
Article 8 : <b>Implantation</b> des constructions les unes par rapport aux autres <b>sur une même propriété</b> (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)	Article 6 : <b>Implantation</b> des constructions par rapport aux autres constructions <b>sur une même propriété</b>
Article 9 : <b>Emprise au sol</b>	Article 7 : <b>Emprise au sol</b> des constructions
Article 10 : <b>Hauteur</b> des constructions	Article 8 : <b>Hauteur</b> des constructions
Article 11 : <b>Aspect extérieur</b> des constructions et aménagement de leurs abords	Article 9 : <b>Aspect extérieur</b> des construction et des clôtures
Article 11 : <b>Aspect extérieur</b> des constructions et aménagement de leurs abords	Article 10 : Conditions particulières pour le <b>patrimoine bâti identifié</b>
Article 15 : <b>Performances énergétiques</b> et environnementales	Article 11 : Obligations de <b>performances énergétiques</b>
Article 13 : <b>Espaces libres et plantations</b>	Article 12 : Obligations en matière de réalisation de surfaces éco aménageables, <b>d'espaces libres, de plantation</b> , d'aires de jeux et de loisirs
Article 13 : <b>Espaces libres et plantations</b>	Article 13 : Obligations imposées en faveur des <b>continuités écologiques</b> et des éléments de paysage à protéger
Article 4 : Desserte par les réseaux publics d' <b>eau, d'électricité</b> et d' <b>assainissement</b>	Article 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des <b>eaux pluviales</b>
Article 12 : <b>Stationnement</b>	Article 15 : Obligation de réalisation d'aires de <b>stationnement</b>
Article 3 : Conditions de <b>desserte</b> des terrains par les <b>voies publiques ou privées</b> d'accès aux voies ouvertes au public	Article 16 : Conditions de <b>desserte</b> des terrains par les <b>voies publiques ou privées</b> d'accès aux voies publiques
Article 4 : Desserte par les réseaux publics d' <b>eau, d'électricité</b> et d' <b>assainissement</b>	Article 17 : Conditions de desserte des terrains par les <b>réseaux</b>

Dans cette première section sont précisées les destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions.

### **Les articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition.

Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article. Les occupations et utilisations du sol ayant un impact fort ont donc été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées. Il s'agit, en particulier, d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives les constructions dans les zones naturelles, les installations classées pour la protection de l'environnement les plus nuisantes.

Afin de protéger les espaces naturels remarquables et conserver les continuités écologiques l'interdiction de construire à 15 m d'un Espace Boisé Classé, des berges, des mares et des bois repérés en zone N du plan de zonage, a été généralisé à

toutes les zones urbaines.

### **L'article 3**

Un nouvel article est introduit dans le règlement, par rapport aux anciens règlements de PLU : celui définissant les conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle. Il encadre notamment dans la zone UA le changement de destination de rez-de-chaussée.

## **La section 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

Cette section est ensuite divisée en 4 sous sections :

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction
- Stationnement

### **Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

Dans cette sous-section, sont réglementés les principes de :

- implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies (art.4)
- implantation par rapport aux limites séparatives (art.5)
- implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété (art. 6)
- emprise au sol des constructions (art. 7)
- hauteur des constructions (art. 8)

### **Les articles 4, 5 et 6**

Les articles 4, 5 et 6 fixent l'implantation des constructions par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres.

La notion de marge d'isolement a été supprimée afin de faciliter la compréhension et l'application de la règle.

Pour chaque zone urbaine, l'article 5 vient préciser des principes d'alignement ou retrait dans le cas d'extension des constructions existantes non conformes. Cela permet à ces bâtiments d'évoluer malgré leur situation.

### **L'article 7**

L'article 7 réglemente l'emprise au sol des constructions.

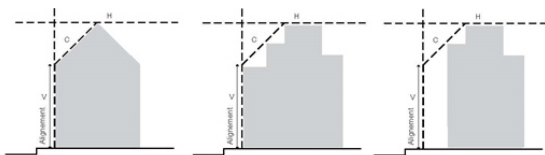
En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions permet d'influer efficacement sur la morphologie urbaine ; en outre, elle correspond à la volonté d'aérer le tissu urbain, et de limiter l'imperméabilisation des sols.

### **L'article 8**

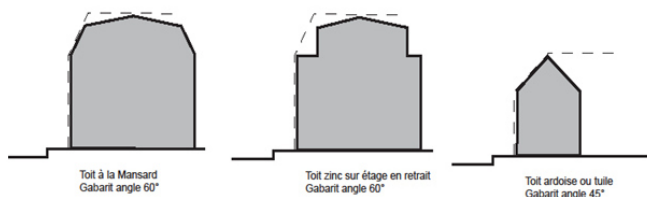
L'article 8 définit les hauteurs maximales constructibles.

La définition de gabarit a été introduite pour les zones UA, UB et UH afin de permettre dans ces secteurs de générer une architecture contemporaine qui s'inscrit dans des volumes qui s'apparentent aux constructions traditionnelles, l'étage de couronnement, en retrait s'apparentent à la toiture traditionnelle.

Le gabarit définit une hauteur plafond H, un segment vertical V et un segment oblique C.



Exemples de volumes inscrits dans le gabarit enveloppe



Toit à la Mansard  
Gabarit angle 60°

Toit zinc sur étage en retrait  
Gabarit angle 60°

Toit ardoise ou tuile  
Gabarit angle 45°

Une précision est apportée pour le cas des toitures terrasses, afin de permettre une intégration dans le tissu existant, notamment en zone UA lorsque l'on est face à une morphologie urbaine traditionnelle, afin de limiter les ruptures d'échelle. C'est ainsi le niveau supérieur de l'acrotère qui doit être inscrit dans le gabarit. La hauteur de l'acrotère devra correspondre à 1 mètre pour les logements collectifs afin de garantir l'architecture du bâtiment.

### **Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans cette sous-section, sont réglementés les principes de :

- aspect extérieur des constructions et des clôtures (art.9)
- conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié (art. 10)
- obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions (art. 11)

#### **L'article 9**

L'article 9 définit l'aspect extérieur des constructions : les règles générales utilisées ne doivent pas permettre les constructions ou installations qui, par leur situation, leurs matériaux, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, ou des paysages.

### **Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

Dans cette sous-section, sont réglementés les obligations en matière de :

- réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, etc. (art. 12)
- en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger (art. 13)
- pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales (art. 14)

#### **L'article 12**

L'article 12 définit des règles en ce qui concerne l'aménagement des espaces libres. Les règles visent à préserver un tissu urbain aéré et planté, et à paysager les espaces libres, en général, et, en particulier, les espaces libres laissés par les bâtiments implantés en recul par rapport aux voies publiques ou privées.

Un coefficient de biotope a été instauré pour les zones UA, UR et AU en cas d'impossibilité de répondre aux objectifs de pleine terre.

Une liste des essences d'arbres recommandées et non souhaitées a été annexée au règlement.

#### **L'article 13**

L'article 13 définit des règles en matière de continuités écologiques et d'éléments à protéger.

#### **L'article 14**

L'article 14 quant à lui encadre spécifiquement la gestion des eaux pluviales. Cet article reprend les normes établies par le service assainissement d'EPN.

### **Sous-section 4 : Stationnement**

Dans cette sous-section, sont réglementées les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (art. 15).

#### **L'article 15**

L'article 15 fixe les normes du stationnement des véhicules.

L'article 15 instaure également des normes spécifiques pour le stationnement des deux roues dans les zones conformément à la loi ALUR.

## **La section 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **L'article 16**

L'article 16 permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies, quelle que soit leur nature, privée ou publique.

La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

#### **L'article 17**

L'article 17 fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**Un lexique est annexé au règlement, basé sur le lexique national établi dans le cadre de la modernisation du contenu de plan local d'urbanisme.**



# Zone UA : zone urbaine centrale

## Caractéristiques de la zone

La zone UA est la zone urbaine centrale. Elle est caractérisée par un tissu dense et ancien, accueillant une pluralité de fonctions : des équipements structurants, des commerces et des logements.

4 sous-secteurs sont identifiés sur cette zone :

- la zone UAa : localisée à Evreux, le centre-ville de la commune jouit de caractéristiques urbaines très denses, avec un alignement sur voirie, quasiment systématique ;
- la zone UAb : une densité relative, principalement sur les communes des villes périphériques, du pôle secondaire voire de pôles ruraux structurants ;
- la zone UAc : de faible densité, il s'agit principalement des centres-bourgs des bourgs ruraux
- la zone UAp : à Evreux la zone UAp reprend le projet de périmètre de la future AVAP. Cette zone, présente dans plusieurs communes, reconnaît l'intérêt patrimonial aux abords d'un monument historique de centre-bourg ou de centre-ville.

## Objectifs poursuivis

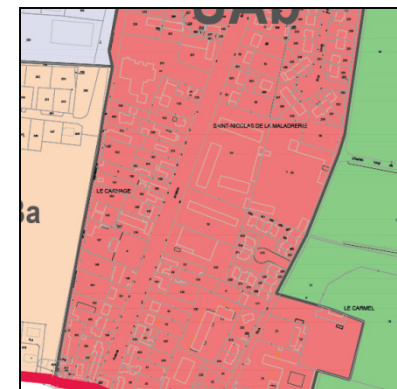
- 1- Maintenir la diversité des fonctions
- 2- Favoriser les implantations commerciales en pied d'immeubles
- 3- Permettre la mutation de rez-de-chaussée de certains secteurs
- 4- Valoriser le patrimoine historique, architectural
- 5- Préserver la morphologie urbaine existante

## Outils réglementaires

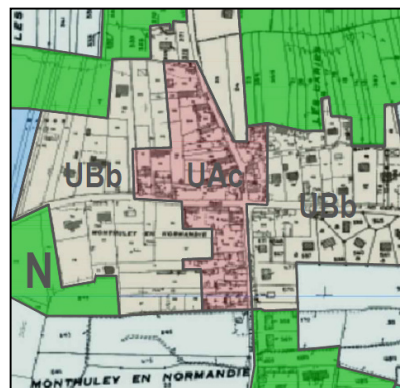
- 1, 2, 3 - Autorisation de multiples fonctions (Chapitre 1 : destinations)
- 4- Identification du patrimoine ordinaire, création d'un secteur UAp
- 5, 6- Implantation à l'alignement, hauteur (+de 10m), emprise au sol importante (Paragraphe : 2.1 Volumétrie et implantation des constructions)
- 7- Coefficient de biotope
- 6- Favoriser une densité plus importante
- 7- Préserver la biodiversité



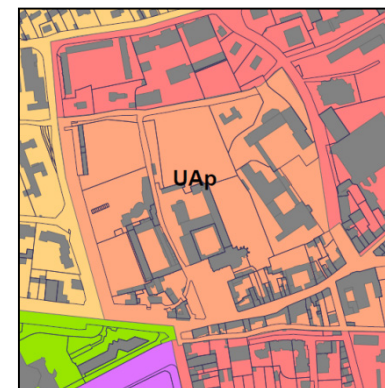
UAa



UAb



UAc



UAp

# Zone UB : zone urbaine d'extension

## Caractéristiques de la zone

La zone UB correspond aux zones urbaines d'extension, dans la continuité du centre-ville et centre-bourg.

Deux sous-secteurs correspondent aux extensions pavillonnaires : UBa et UBb. Le premier étant plus dense que le deuxième, et ainsi localisé principalement dans les communes du pôle urbain, des villes périphériques,

Tissu résidentiel en zone archéologique : UBarc (secteur en lien avec le site archéologique GISACUM) Collectif : UBc

Mixité des formes et fonctions urbaines : UBm

## Objectifs poursuivis

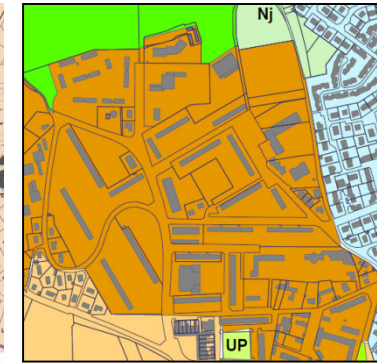
- 1- Permettre l'évolution, densification du tissu pavillonnaire
- 2- Permettre l'amélioration et extension des constructions existantes
- 3- Permettre la construction d'une offre de logements diversifiée
- 4- Autoriser le renouvellement urbain
- 5- Préserver la biodiversité
- 6- Favoriser les énergies renouvelables

## Outils réglementaires

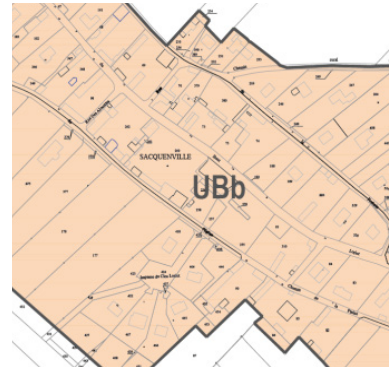
- 1, 2, 3- Hauteur, emprise au sol intermédiaire (Paragraphe : 2.1 Volumétrie et implantation des constructions)
- 4- Généralisation du classement des fonds de parcelles en zone U
- 4- Identification des dents creuses
- 5- Coefficient de biotope
- 6- Dispositions à l'art 11 du règlement



UBa



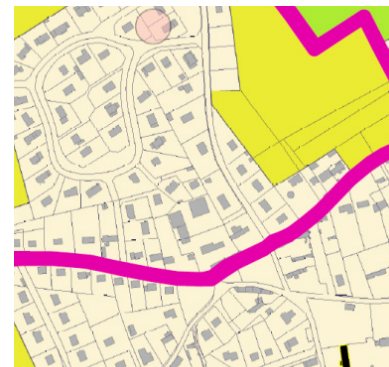
UBc



UBb



UBm

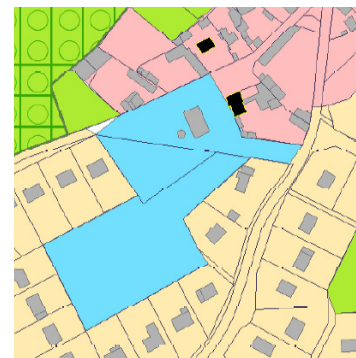


UBarc

## Zone UE : zone urbaine d'équipement

### Caractéristiques de la zone

La zone UE correspond aux zones urbaines accueillant des équipements



UE

## Zone UH : zone urbaine de hameau

### Caractéristiques de la zone

Zone urbaine de hameau

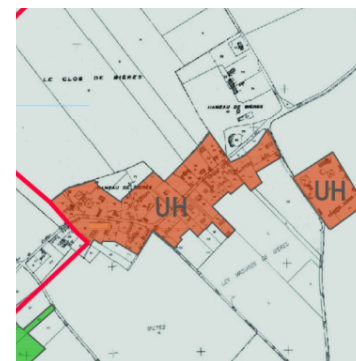
Logements groupés, déconnectés des infrastructures de transports principales et des centres-bourgs.

### Objectifs poursuivis

- 1- Encadrer et limiter le développement des hameaux
- 2- Permettre maintien des corridors écologiques

### Outils réglementaires

- 1 et 2 - Contour des zones reprenant strictement le contour des espaces déjà urbanisés
- 1- Emprise au sol limitée



UH

## Zone UT : zone urbaine de transport

### Caractéristiques de la zone

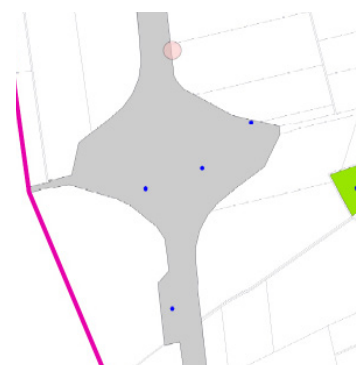
La zone UT correspond aux secteurs liés aux infrastructures de transports de grandes emprises : voie ferrée, RN154, RN13.

### Objectifs poursuivis

- 1- Permettre une meilleure lecture du territoire : ces zones sont des zones imperméables et ne correspondant par conséquent pas à des zones A ou N comme cela est le cas dans les différents documents en vigueur sur les communes sous PLU ou POS
- 2- Encadrer l'évolution des zones à proximité des voies ferrées

### Outils réglementaires

- 1- Identification d'une zone UT calée sur le parcellaire des voies ferrées et grandes infrastructures de transport.
- 2- Emprise au sol limitée



UT

## Zone UJ : zone urbaine de jardins

### **Caractéristiques de la zone**

La zone UJ correspond aux secteurs naturels, aux jardins insérés dans le paysage urbain

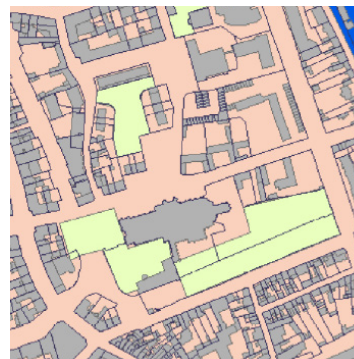
Ces espaces correspondent aux cimetières, aux parcs, squares, jardins en milieu urbains.

### **Objectifs poursuivis**

- 1- Maintenir les espaces verts existants
- 2- Maintenir les alignements d'arbres
- 3- Constituer une trame verte et une trame bleue continues et identitaires en milieu urbain

### **Outils réglementaires**

- 1, 2 et 3- Création de zones UJ pour les parcs et jardins publics
- 3- Encadrer l'urbanisation de ces secteurs : 80% d'espaces libres



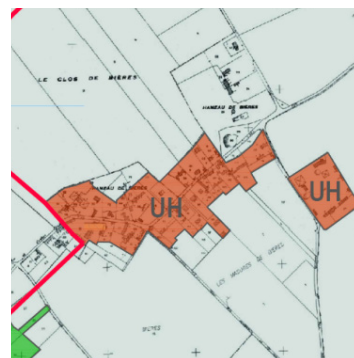
UJ

## Zone UM : zone urbaine militaire et aéronautique

### **Caractéristiques de la zone**

Zone urbaine destinée à l'accueil :

- d'activités militaires, correspondant aux contours de la base aérienne 105 sur les communes de Fauville, Huest, Gauciel et Miserey.
- à la base aéronautique de St André de l'Eure et Les Authieux.



UM

## Zone UR : zone urbaine de projets

### **Caractéristiques de la zone**

La zone UR correspond aux secteurs de projets de la ville d'Evreux. Elle est décomposée en 4 secteurs:

URa: site Lafayette

URb: site Saint Louis

URc: QPV (Quartier Politique de la Ville)

URd: site ancien hôpital américain



**UR**

## Zone UX : zone urbaine économique

### **Caractéristiques de la zone**

Zone urbaine économique permet l'accueil d'entreprises, d'activités artisanales, d'entrepôts et dépôts

### **Objectifs poursuivis**

- 1- Permettre le développement des activités économiques existantes
- 2- Favoriser une mixité des activités économiques (artisanat, bureau, tertiaire et commerces)
- 3- Permettre l'accueil des activités industrielles, logistiques

### **Outils réglementaires**

- 1, 2 - chapitre 1 : destination



**UX**

# Zone N : zone naturelle

## Caractéristiques de la zone

La zone N regroupe les secteurs des communes d'EPN, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ils participent à la Trame Verte et bleue de l'intercommunalité en lien avec les territoires environnant. Ils sont soumis à la pression urbaine mais aussi agricole.

10 sous-secteurs permettant des protections différenciées en fonction des contextes bâtis, paysagers, environnementaux

- Na pour les secteurs d'élevage d'animaux
- Nc pour les secteurs couverts par des carrières
- Ne pour les secteurs accueillant des équipements
- Nh pour des secteurs d'habitat existant
- Nj pour des secteurs de jardins
- Ni pour des secteurs de loisirs
- Nm pour des secteurs dans le périmètre militaire ou aéronautique
- Np pour des secteurs protégés au titre du patrimoine et de l'archéologie
- Nt pour des secteurs occupés par des infrastructures
- Nx pour des secteurs d'activités existantes

## Objectifs poursuivis

- 1- Constituer une trame verte et une trame bleue continues et identitaires
- 2- Créer une ceinture verte autour de la ville urbanisée
- 3- Protéger les masses boisées et bsoquets soumis à une pression agricole
- 4- Permettre la création d'abris animaux en zone N, avec une surface limitée
- 5- Favoriser le maintien des activités d'extraction des carrières, localisées en zone N
- 6- Permettre l'implantation d'équipements
- 7- Permettre les évolutions des habitations et activités en zone N, sans régulariser pour autant des situations héritées
- 8- Permettre les constructions sur les secteurs de jardins familiaux ou de maraichage en zone N
- 9- Permettre le développement d'activités de loisirs en zones N : campings, base de loisirs, véloroute
- 10- Identifier les secteurs militaires ou aéronautiques en zone N
- 11- Identifier les secteurs accueillant des éléments remarquables pour leurs caractéristiques paysagères, patrimoniales ou écologiques.
- 12- Permettre les constructions liées aux infrastructures de transports identifiées en UT

## Outils réglementaires

1 et 2- Création des zones N sur les espaces paysagers remarquables identifiés dans le cadre de l'EIE

3- Classée en N + EBC les massifs boisés au cœur des espaces agricoles.

4- Création d'un sous secteurs Na : emprise au sol : 20m<sup>2</sup> max

5- Création d'un sous secteurs spécifiques6- Création d'un sous secteur Ne réglementant à l'article 2 la possibilité d'équipements

7- Création d'un sous-secteur Nh pour les habitations et Nx pour les activités encadrant les évolutions à hauteur de 30% de l'emprise existante lors de l'approbation du PLUi

8- Création d'un sous secteur Nj encadrant les constructions avec une taille maximum pour les abris de jardin de 10m<sup>2</sup>/unité cultivée et les locaux techniques de 40m<sup>2</sup>

9- Création d'un sous-secteur Ni permettant la construction de bâtiment en lien avec l'activité de loisirs (art 2)

11- Identification autour de bâtiments protégés au titre de l'article L151-19, des mares ou autres éléments paysagers ou écologiques protégés au titre de l'article L151-23 de sous-secteurs classés Np

12- Classement en Nt des talus, bassins de rétention, espaces végétalisés en bord de zones UT avec une emprise au sol de 10%



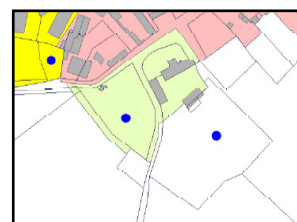
N



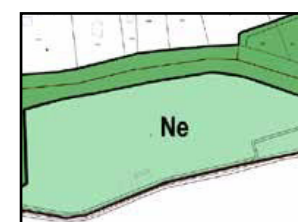
Nh



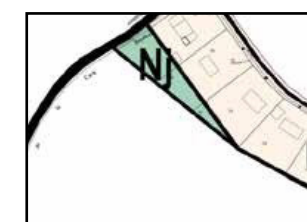
Ni



Np



Ne



Nj



Nm



Nx

## Zone A : zone agricole

### Caractéristiques de la zone

La zone A correspond aux espaces agricoles.

Deux sous-secteurs ont été identifiés :

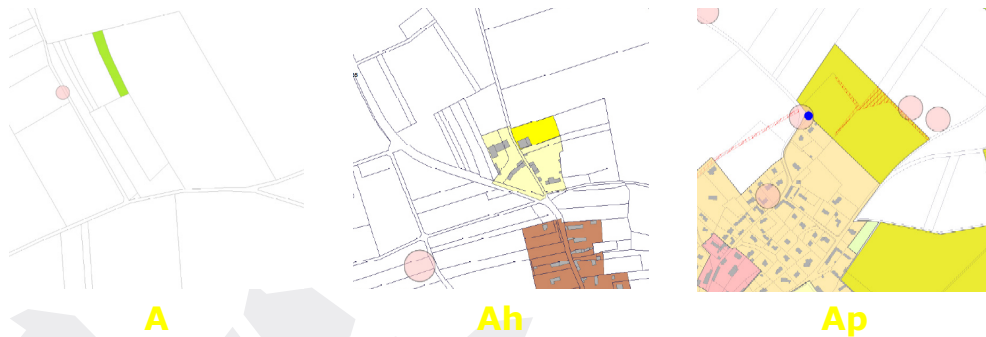
- Ah pour des secteurs d'habitat existant non liés à une activité agricole
- Ap pour des secteurs protégés au titre du patrimoine
- Ax pour les activités industrielles liées à une activité agricole

### Objectifs poursuivis

- 1-Maintenir l'activité agricole
- 2-Permettre le changement de destination de certains bâtiments sur les exploitations agricoles (identification sur le plan de zonage, L151-11 II)
- 3-Encadrer l'évolution autour des exploitations agricoles
- 4-Encadrer les constructions liées aux exploitations agricoles

### Outils réglementaires

- 1- Maintien des zones A
- 1 et 3- Limitation des surfaces classées en zone AU et localisation dans la continuité des zones U
- 2- Identification de bâtiments sur le plan de zonage
- 2- Destinations élargies dans l'article 2
- 4- Emprise au sol limitée



## Zone AU : zone à urbaniser

### Caractéristiques de la zone

Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour accueillir des projets d'ensemble 2 sous-secteurs : AUh pour l'habitat et AUx pour les équipements ou les activités économiques

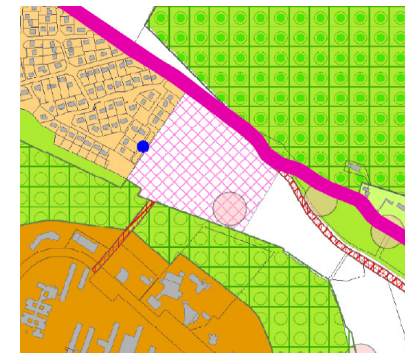
1 AU = moyen terme ; 2AU = long terme et ouverture conditionnée à la réalisation d'une OAP et d'une modification du PLUi

### Objectifs poursuivis

- 1- Répondre aux besoins en logements issus du volet Habitat du PLUi-HD
- 2- Répondre aux besoins en développement économique issus du PADD
- 3- Maîtriser le programme et projet
- 4- Prendre en compte le contexte environnant et du site
- 5- Limiter la consommation foncière

### Outils réglementaires

- 1, 2, 3, 4- traduction dans les OAP d'éléments de programmation
- 1, 2, 5- identification et calibrage des surfaces à ouvrir à l'urbanisation



AU





## **PARTIE 4 : CONFORMITÉ DU PROJET AVEC** **LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**



Le PLUi HD de la communauté d'Agglomération d'Évreux Portes de Normandie doit être compatible avec :

- le SCoT : Schéma de cohérence territoriale
- le SDAGE et les SAGE de l'Avre et de l'Iton : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- les PPRI et le PEB : Plan de Prévention des Risques Inondations et Plan d'Exposition aux Bruits.

Par ailleurs il doit prendre en compte les objectifs et orientations :

- du SRADDET : Schéma régional d'Aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
- du SRCE : Schéma régional de cohérence écologique
- du SRDAM : Schéma régional de développement de l'aquaculture marine
- du schéma régional des carrières
- du SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie
- du PCAET d'EPN en cours d'élaboration : Plan Climat Air et Énergie du Territoire.



# 1. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Le territoire de la communauté d'agglomération d'Évreux Portes de Normandie est partiellement couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur la partie du territoire de l'ancien «Grand Évreux Agglomération». Ce SCoT a été approuvé par la CA d'Evreux le 10 juin 2004. En juin 2011, la révision du SCoT a été lancée. Néanmoins jusqu'à approbation du nouveau projet, le SCoT approuvé en 2004 reste en vigueur.

Cependant l'élaboration du SCoT du syndicat Mixte d'Evreux Portes de Normandie et de la Communauté du Pays de Conches a été réalisée en parallèle de l'élaboration du PLUi HD. Celui-ci doit être arrêté le 3 juillet 2019. Les objectifs du SCoT ont donc été intégrés au PLUi HD tout au long de son élaboration.

Le tableau ci-après présente ainsi la compatibilité du PLUi HD avec le SCoT encore en vigueur au moment de l'arrêt du PLUi HD, mais également ceux du futur SCoT, dont l'approbation est prévue en juillet 2019.




PILERS DU SCOT GEA (2004)	ORIENTATIONS	OBJECTIFS DU PADD DU PLUI HD
Accompagner le développement du territoire	<p>Rééquilibrer spatialement le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser les noeuds d'échanges pour le développement économique</li> <li>- Rééquilibrer l'offre commerciale</li> </ul> <p>Valoriser le potentiel ferroviaire</p>	<p><b>Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif</b>  <u>Orientation n°1 : Développer une offre économique complémentaire et équilibrée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et valoriser les portes d'entrée d'EPN</li> <li>• Equilibrer les activités sur l'ensemble du territoire</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En veillant au maintien des activités artisanales dans les pôles ruraux structurants et les bourgs ruraux ;</li> <li>- En développant les activités à forte valeur ajoutée à proximité des principaux axes de transports (N13 et N154),</li> <li>• Proposer une offre de foncier d'activité adapté aux différents besoins des entreprises</li> <li>- En renouvelant et améliorant les zones d'activités existantes</li> <li>- En ouvrant à l'urbanisation 93,5 hectares</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper les besoins en matière d'habitat (tx de construction de 4 logements/an)</li> <li>- Equilibrer spatialement l'offre de logements privés et sociaux</li> <li>- Répondre aux besoins spécifiques des populations</li> </ul>	<p><b>Axe 2 : Assurer un développement urbain équilibré et responsable</b>  <u>Orientation n°1 : Mobiliser l'existant pour mieux répondre aux besoins en logements</u>  <u>Orientation n°2 : Diversifier l'offre d'habitat et proposer des possibilités de « parcours résidentiels » diversifiés sur le territoire</u>  <u>Orientation n°3 : Renouvellement socio-démographique des communes et des quartiers et réponses à la diversité des besoins en logements</u>  <u>Orientation n°4 : Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles du territoire</u>  <u>Orientation n°5 : Mieux répondre aux besoins « spécifiques » de certains publics</u></p>
Soutenir la dynamique territoriale	<p>Gérer la vocation des espaces économiques pour un développement harmonieux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dédier les futurs espaces économiques</li> <li>- Renouveler les zones existantes sans spécialiser</li> <li>- Equilibrer l'offre commerciale</li> </ul>	<p><b>Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif</b>  <u>Orientation n°1 : Développer une offre économique complémentaire et équilibrée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asseoir la position stratégique d'EPN dans le réseau normand</li> <li>• Valoriser et renforcer les filières économiques et industrielles présentes sur le territoire</li> <li>• Développer une démarche de marketing territorial</li> <li>• Identifier et valoriser les portes d'entrée d'EPN</li> <li>• Proposer une offre de foncier d'activité adapté aux différents besoins des entreprises</li> </ul> <p><u>Orientation n°3 : Maintenir l'équilibre commercial existant</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contenir les espaces de commerces de grande distribution sans création de nouveaux espaces commerciaux dédiés</li> </ul>

POA DU PLUI HD	OAP ET RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLUI HD
-	<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP sur les futures zones économiques à urbaniser, exemple : Long Buisson 3</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- droits à construire plus importants que dans les documents d'urbanisme en vigueur dans les zones UX et UXi afin de permettre une densification des zones d'activités existantes</li> <li>- localisation de zones 1AUx destinées au développement économique le long des axes structurants ou dans la continuité des zones existantes, principalement dans les communes classées en pôle urbain, villes périphériques, pôle rural structurant.</li> </ul>
<p><b>POA Habitat :</b></p> <p><b>VOLET 2 : Diversifier les offres d'habitat pour mieux répondre à la diversité des besoins et améliorer la mixité aux différentes échelles</b></p> <p>Action n°6 : Produire une offre locative sociale adaptée aux besoins identifiés dans le diagnostic</p> <p>Action n°7 : Développer la primo-accession et l'accession aidée, dans l'offre nouvelle et dans le parc existant</p> <p>Action n°8 -A : Proposer une offre d'habitat diversifiée et adaptée pour les seniors et les personnes en situation de handicap</p> <p>Action n°8 -B : Conforter l'offre existante et améliorer l'accès au logement des jeunes dans le parc de logements de droit commun</p> <p>Action n°8 -C : Mettre en œuvre le volet social de la politique d'habitat d'EPN + territorialisation des objectifs de production de logements/communes</p>	<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fixent des objectifs en matière de densité, de nombre de logements, voire de typologies de logements.</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- identification de dents creuses + classement en zone 1AUh de secteurs de développement dédiés à l'habitat</li> </ul>
-	<p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- droits à construire plus importants que dans les documents d'urbanisme en vigueur dans les zones UX afin de permettre une densification des zones d'activités existantes</li> <li>- localisation de zones 1AUx destinées au développement économique le long des axes structurants ou dans la continuité des zones existantes, principalement dans les communes classées en pôle urbain, villes périphériques, pôle rural structurant.</li> </ul>



PILERS DU SCOT GEA (2004)	ORIENTATIONS	OBJECTIFS DU PADD DU PLUI HD
Soutenir la dynamique territoriale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Associer des services aux entreprises-</li> <li>- Valoriser la formation locale</li> </ul>	<p><b>Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif</b>  <u>Orientation n°2 : Dynamiser les conditions d'emplois et d'accueil</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la dynamique initiée par EPN pour l'emploi, en accompagnant et en aidant les entreprises, en captant la population active non résidente du territoire, et en proposant des formations en lien avec les emplois du territoire</li> <li>• Rééquilibrer le rapport entre les emplois et les actifs résidents, afin de capter la population active non résidente et faire en sorte qu'elle consomme sur le territoire</li> <li>• Anticiper les évolutions des modes de travail</li> <li>• Développer les formations en lien avec les besoins des entreprises du territoire</li> </ul>
	<p>Redynamiser le centre ville de l'agglomération</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer l'attractivité commerciale du centre ville d'Évreux</li> <li>- Créer une dynamique par la vie étudiante</li> </ul>	<p><b>Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif</b>  <u>Orientation n°3 : Maintenir l'équilibre commercial existant</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir le développement et le rayonnement des commerces des centres-villes, des pôles urbains et secondaires, des villes périphériques et des pôles ruraux structurants</li> <li>• En protégeant le commerce de proximité, à Évreux et plus largement sur tout le territoire</li> </ul>
	<p>Construire l'identité territoriale par le paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les sites économiques : une intégration paysagère et environnementale</li> <li>- Les entrées d'agglomération : des espaces identitaires</li> </ul>	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b>  <u>Orientation n°2 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager naturel et diversifié</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir et préserver des paysages naturels de qualité face à la pression urbaine, en : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Définissant une stratégie foncière</li> <li>• Planifiant le développement urbain</li> </ul> </li> <li>- Mettre en valeur ce patrimoine paysager à travers ses routes-paysages <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminuant l'impact de ces infrastructures (en épousant le terrain naturel)</li> <li>• En recherchant la plantation et la valorisation des essences locales,</li> <li>• Préservant les points de vue emblématiques</li> </ul> </li> </ul>
Maîtriser l'extension urbaine	Structurer l'espace urbanisé	Hiérarchisation des communes selon 4 catégories : le pôle urbain : Evreux, le pôle secondaire : Saint André de l'Eure, et les villes périphériques d'Évreux, les pôles ruraux structurants, les bourgs ruraux.
	Gestion foncière à long terme	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b>  <u>Orientation n°2 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager naturel et diversifié</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir et préserver des paysages naturels de qualité face à la pression urbaine, en : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Définissant une stratégie foncière, à l'échelle d'EPN, limitant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;</li> <li>• Planifiant le développement urbain sur la base d'une programmation bien établie</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Axe 2 : Assurer un développement urbain équilibré et responsable</b>  <u>Orientation n°1 : Mobiliser l'existant pour mieux répondre aux besoins en logements</u></p> <p><b>Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif</b>  <u>Orientation n°1 : Développer une offre économique complémentaire et équilibrée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer une offre de foncier d'activité adapté aux différents besoins des entreprises</li> </ul> <p><u>Orientation n°5 : Conforter l'agriculture et faciliter la coexistence avec son voisinage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le foncier agricole, en encadrant la consommation d'espaces au profit d'espaces urbanisés</li> </ul>

POA DU PLUI HD	OAP ET RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLUI HD
	<p style="text-align: center;">sans objet</p> <p><b>Règlement :</b>  - Art 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle :  3.1. Dans les constructions implantées à l’alignement des voies, bordées par un liseré, repérées sur le plan de zonage, la transformation des rez-de-chaussée à vocation de commerces, d’artisanat, de services publics ou d’intérêt collectifs en logement et bureaux est interdite.  3.2. Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux devront disposer d’un accès indépendant de ces derniers.</p>
	<p><b>OAP :</b>  - préconisations paysagères : exemple Long Buisson 3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Paysage d’accompagnement de voirie</li> <li>• Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires</li> <li>• Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,</li> <li>• S’inspirer des boisements les plus proches</li> </ul> <p><b>Règlement :</b>  - classement en zone N et doublement par des EBC des espaces paysagers et naturels remarquables  - classement des talus, et autres espaces des infrastructures routières en zones Nr  - coefficient de biotope pour les zones UX  - annexe au règlement : liste des essences d’arbres</p>
	<p>sans objet</p>
<p><b>POA Habitat :</b>  <b>VOLET 1 : Favoriser le réinvestissement de l’existant</b>  Action n°1 : Mettre en place une politique foncière à l’échelle d’EPN pour soutenir la production de logements et privilégier la mobilisation de l’existant  Action n°2 : soutenir les communes dans leurs projets de réinvestissement de «l’existant»  Action n°5 : valoriser des «opérations témoins» réalisées au sein de l’existant (dents creuses, bâti, remise sur le marché de logements vacants)  <b>VOLET 3 : Piloter, animer, mettre en œuvre et évaluer la politique de l’habitat</b>  Action n°10-D : Créer un observatoire du foncier, de l’urbanisme et de l’habitat</p>	<p>sans objet</p> <p style="text-align: center;">63</p> 

PILERS DU SCOT GEA (2004)	ORIENTATIONS	OBJECTIFS DU PADD DU PLUI HD
Assurer les conditions nécessaires à la vie locale	<p>Maintenir la vie dans les communes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un taux minimal de construction pour la dynamique démographique</li> <li>- Des pôles économiques de proximité</li> <li>- Conserver des espaces agricoles économiquement viables</li> </ul>	<p><b>Axe 2 : Assurer un développement urbain équilibré et responsable</b></p> <p><u>Orientation n°1 : Mobiliser l'existant pour mieux répondre aux besoins en logements</u></p> <p><u>Orientation n°2 : Diversifier l'offre d'habitat et proposer des possibilités de « parcours résidentiels » diversifiés sur le territoire</u></p> <p><u>Orientation n°3 : Renouvellement socio-démographique des communes et des quartiers et réponses à la diversité des besoins en logements</u></p> <p><u>Orientation n°4 : Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles du territoire</u></p> <p><b>Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif</b></p> <p><u>Orientation n°1 : Développer une offre économique complémentaire et équilibrée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Equilibrer les activités sur l'ensemble du territoire :</li> <li>• En veillant au maintien des activités artisanales dans les pôles ruraux structurants et les bourgs ruraux</li> </ul> <p><u>Orientation n°5 : Conforter l'agriculture et faciliter la coexistence avec son voisinage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le foncier agricole, en encadrant la consommation d'espaces au profit d'espaces urbanisés</li> <li>- Développer la communication entre les collectivités, les habitants et les exploitants</li> </ul>
	<p>Permettre l'accessibilité par le désenclavement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Désenclaver les communes dans la perspective de la mise à 2x2 voies de la RN 13</li> <li>- Désenclaver les plateaux nord par la création d'une liaison intercommunale</li> </ul>	<p><b>Axe 3 : Déployer un système de mobilité multimodal réaliste et efficace</b></p> <p><u>Orientation n°2 : Déployer un système de mobilités cohérent, hiérarchisé et réaliste, favorisant l'intermodalité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser un véritable réseau de mobilités, structuré en fonction de l'armature territoriale de l'agglomération</li> <li>- Inscrire ce système de mobilités en recherchant le renforcement des liaisons avec les pôles économiques structurants</li> <li>• Finalisation du contournement d'Evreux (déviation sud-ouest et nord) ;</li> <li>• Accompagnement de la Région dans le passage de la RN13 en 2x2 voies, en direction de l'autoroute A13</li> <li>• Renforcement de la ligne ferrée Paris-Normandie et création d'une nouvelle gare</li> <li>• Réflexions sur le développement des liaisons vers les autres pôles économiques extérieurs du territoire.</li> </ul>
Protéger et mettre en valeur le cadre de vie	<p>Diminuer les nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nuisances dues aux activités économiques</li> <li>- Les nuisances routières</li> </ul>	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b></p> <p><u>Orientation n°5 : Protéger les populations face aux risques et aux nuisances présentes sur le territoire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'exposition des populations aux risques majeurs du territoire, en : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitant l'urbanisation dans les secteurs identifiés à risques</li> </ul> </li> </ul> <p>D'inondations et les ruissellements</p> <p>D'effondrement du fait de la présence de cavités souterraines et marnières</p> <p>Technologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorant la connaissance et l'information de la population actuelle et future</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminuer les nuisances environnementales, en : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettant en place des méthodes de constructions et des dispositions d'isolations acoustiques</li> <li>• Limitant l'exposition des populations fragiles aux nuisances électromagnétiques</li> </ul> </li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire les différentes pollutions dans les aménagements en cours et à venir, en : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luttant contre la pollution lumineuse</li> <li>• Réduisant les pollutions industrielles, urbaines, domestiques et agricoles</li> </ul> </li> </ul>

POA DU PLUI HD	OAP ET RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLUI HD
<p><b>POA Habitat :</b> territorialisation des objectifs de production de logements/communes</p>	<p><b>OAP :</b> - objectifs de logements et de densité</p> <p><b>Règlement :</b> - maintien zonage U des dents creuses dans tissu urbain constitué - règle d'emprises dans les zones UA et UB - identification en Ah des corps de fermes et bâtiments d'activités liés à l'activité agricoles - maintien des zones artisanales existantes en UX - extensions des zones AUx pour de l'artisanat encadrées pour limiter consommation foncier agricole ou naturel</p>
<p><b>POA Déplacements :</b> Action 2 : Restructurer l'offre de transports collectifs et proposer un « schéma de mobilité d'ensemble ».</p>	<p><b>Règlement :</b> - maintien des zonages hérités des documents en vigueur pour l'emprise identifiée en vue de la mise à 2x2 voies de la RN 13 - identification/maintien des ER nécessaires</p>
	<p><b>Règlement :</b> - art 7 des dispositions générales : Risques naturels, technologiques, nuisances - annexes :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• liste des servitudes</li> <li>• Plan d'Exposition aux Bruits</li> <li>• PPRI</li> </ul> </p>



PILERS DU SCOT GEA (2004)	ORIENTATIONS	OBJECTIFS DU PADD DU PLUI HD
	Limiter le développement du trafic automobile - Favoriser l'intermodalité - Développer les modes de transport alternatifs à l'automobile	<p><b>Axe 3 : Déployer un système de mobilité multimodal réaliste et efficace</b>  <u>Orientation n°2 : Déployer un système de mobilités cohérent, hiérarchisé et réaliste, favorisant l'intermodalité</u>            - Organiser un véritable réseau de mobilités, structuré en fonction de l'armature territoriale de l'agglomération            - Inscrire ce système de mobilités en recherchant le renforcement des liaisons avec les pôles économiques structurants            - Adapter finement cette trame générale d'organisation des déplacements à la réalité de la diversité des territoires d'EPN</p> <p><u>Orientation n°3 : Développer l'offre de transports publics de façon pertinente et réaliste</u>            - D'améliorer et adapter l'offre de déplacement            - Poursuivre l'optimisation du transport scolaire dans le cadre de la prise de compétence            - Réduire l'impact environnemental des véhicules de transports en commun</p> <p><u>Orientation n°4 : Permettre le choix entre l'usage de la voiture individuelle et les pratiques alternatives</u>            - Maintenir le choix du recours à la voiture individuelle...            - ...tout en développant l'intermodalité pour rendre attractive les offres alternatives            - Renforcer significativement la pratique du covoiturage</p> <p><u>Orientation n°5 : Développer la pratique du vélo et de la marche à pied, à toutes les échelles pertinentes</u>            - A court terme, développer le réseau cyclable à Evreux et à proximité,            - A moyen terme, étendre le réseau cyclable sur plusieurs axes du territoire d'EPN            - Appuyer le développement de la pratique du vélo par la mise en place de services adaptés</p>
Protéger et mettre en valeur le cadre de vie	Protéger et valoriser les espaces naturels - Valoriser les espaces naturels pour le tourisme et le cadre de vie - Protéger les espaces naturels	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b>  <u>Orientation n°1 : Valoriser un territoire majoritairement agricole</u>            - Préserver la variété des paysages agricoles            - Mettre en forme des limites entre les différents types d'espaces            - Proposer une nouvelle relation rurale-urbaine</p> <p><u>Orientation n°2 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager naturel et diversifié</u>            - Maintenir et préserver des paysages naturels de qualité            - Maintenir et valoriser la place de l'arbre dans le territoire            - Maintenir et valoriser les richesses liées aux paysages d'eau            - Mettre en valeur ce patrimoine paysager</p> <p><u>Orientation n°4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité</u>            - Maintenir les continuités de nature et les corridors écologiques            - Préserver la richesse écologique du territoire,</p> <p><b>Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif</b>  <u>Orientation n°4 : Développer le tourisme pour valoriser et faire connaître le territoire intercommunal</u>            - Développer les activités structurantes de loisirs, à l'appui :            • Des voies vertes et des vélos-routes ;            - Développer le « tourisme vert » et les courts séjours, en :            • Rendant accessibles les chemins forestiers communaux au public et en mettant en valeur les forêts et milieux naturels remarquables (forêt d'Evreux, Sites Natura 2000) ;            • Identifiant les parcours existants : circuits des Dolmens aux Ventes, GR26 qui traverse EPN d'Est en Ouest en passant par Evreux ;            • Encourageant le tourisme d'étape</p>

POA DU PLUI HD	OAP ET RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLUI HD
<p><b>POA Déplacements :</b>            Action 2 : Restructurer l'offre de transports collectifs et proposer un « schéma de mobilité d'ensemble ».            Action 3 : Mettre en place un système de covoiturage à l'échelle de l'ensemble du territoire            Action 4 : Développer un véritable maillage d'itinéraires actifs            Action 5 : Adapter l'offre de mobilité à tous les publics et accompagner les habitants dans l'évolution des pratiques            Action 6 : Développer une solution de mobilité innovante par un partage massif des usages</p>	<p><b>OAP :</b>            - hiérarchisation d'une trame viaire, permettant les modes doux, permettre report modal vers transport collectif lorsqu'ils sont à proximité, permettre accès pour voiture individuelle dans le site</p>
	<p><b>Règlement :</b>            - classement en zone N et doublement par des EBC des espaces paysagers et naturels remarquables            - instauration systématique dans les OAP d'une zone tampon entre les espaces agricoles et celles ouvertes à l'urbanisation            - étendre les destinations en zone A pour permettre l'accueil touristique, la vente sur site, etc.</p>



PILIER DU SCOT EPN/CCPC (2019)	ORIENTATIONS	OBJECTIFS DU PADD DU PLUI HD
Affirmer l'identité du territoire	1.1. Un rayonnement régional à confirmer	<p><b>Axe 2 : Assurer un développement urbain équilibré et responsable</b>  <u>Orientation n°6 : Favoriser et valoriser les projets innovants</u>  - La promotion d'un développement écologique et durable</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En encourageant la réhabilitation des logements pour améliorer la performance énergétique, au travers de matériaux isolants compatibles avec le bâti traité et ses qualités architecturales</li> <li>• En favorisant le recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur, éolien, etc.) ;</li> </ul> <p><b>Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif</b>  <u>Orientation n°1 : Développer une offre économique complémentaire et équilibrée</u>  - Asseoir la position stratégique d'EPN dans le réseau normand,  <u>Orientation n°6 : Agir sur les services et les équipements pour maintenir un équilibre et une attractivité territoriale</u>  - Assurer le développement des réseaux numériques en atteignant une couverture générale de son territoire à l'horizon 2020.</p>
	1.2. Renforcer l'attractivité économique et industrielle	<p><b>Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif</b>  <u>Orientation n°1 : Développer une offre économique complémentaire et équilibrée</u>  <u>Orientation n°2 : Dynamiser les conditions d'emplois et d'accueil</u>  <u>Orientation n°3 : Maintenir l'équilibre commercial existant</u>  <u>Orientation n°4 : Développer le tourisme pour valoriser et faire connaître le territoire intercommunal</u>  <u>Orientation n°5 : Conforter l'agriculture et faciliter la coexistence avec son voisinage</u></p>
	1.3. L'attractivité résidentielle au service de la croissance démographique  +12 000 habitants à horizon 2040	<p><b>Axe 2 : Assurer un développement urbain équilibré et responsable</b>  <u>Orientation n°3 : Renouvellement socio-démographique des communes et des quartiers et réponses à la diversité des besoins en logements</u>  - Favoriser le renouvellement socio-démographique dans les différentes communes et quartiers d'EPN  - Réduire les disparités socio-territoriales constatées  - Mieux répondre à la diversité des besoins dans leur proximité.</p>
Construire un territoire solidaire et équilibré	2.1. Renforcer la polarisation du territoire	<p>L'armature territoriale proposée est héritée de celle du SCot :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>le pôle urbain</b> : Evreux.</li> <li>- <b>le pôle secondaire</b> : Saint André de l'Eure, et les <b>villes périphériques</b> : Normanville, Gravigny, Fauville, Huest, Le Vieil Evreux, Guichainville, Angerville la Campagne, Arnières Sur Iton, Saint Sébastien de Morsent, Parville, Gauville-la-Campagne et Aviron</li> <li>- <b>les pôles ruraux structurants</b> : Sacquenville, Grosseoeuvre, Garennes-sur-Eure, La Couture-Boussey, Bois-le-Roy, Croth, Marcilly-sur-Eure</li> <li>- <b>les bourgs ruraux</b> : Caugé, Le Mesnil-Fuguet, , Saint-Martin-la-Campagne, Dardez, Émalleville, Irreville, La Chapelle-du-Bois-des-Faulx, Le Boulay-Morin, Reuilly, Saint-Germain-des-Angles, Tourneville, Boncourt, Fontaine-sous-Jouy, Gauciel, Jouy-sur-Eure, Miserey, Saint-Vigor, Sasse, Cierrey, La Trinité, Le Val-David, Prey, Saint-Luc, Le Plessis-Grohan, Les Baux-Sainte-Croix, Les Ventes, Chavigny-Bailleul, Coudres, Fresney, Jumelles, La Baronnie, La Forêt-du-Parc, Les Authieux, Lignerolles, Saint-Germain-de-Fresney, Bretagnolles, Épièdes, Foucrainville, Mouettes, Mousseaux-Neuville, Serez, Champigny-la-Futelaye, L'Habit, Saint-Laurent-des-Bois, Acon, Courdemanche, Droisy, Illiers-l'Évêque, Marcilly-la-Campagne, Mesnil-sur-l'Estrée, Moisville, Muzy, Saint-Germain-sur-Avre</li> </ul>

POA DU PLUI HD	OAP ET RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLUI HD
	<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préconisations en matière de projets innovants: <ul style="list-style-type: none"> <li>• privilégier les énergies renouvelables</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- identification d’emplacements réservés</li> <li>- maintien des zonages hérités des documents en vigueur pour l’emprise identifiée en vue de la mise à 2x2 voies de la RN 13</li> </ul>
	<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- secteurs de développement économique : ex Cambolle et Long Buisson 3</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien des zones artisanales existantes en UX</li> <li>- extensions des zones AUx pour de l’artisanat encadrées pour limiter consommation foncier agricole ou naturel</li> </ul>
<p><b>POA Habitat :</b></p> <p>Territorialisation de l’objectif de production de logements nouveaux par commune</p> <p>Répartition de l’offre de logements nouveaux par produit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20% de logements locatifs aidés</li> <li>- 21% de logements locatifs privés</li> <li>- 34% d’offres en primo-accession, accession sociale, accession aidée à la propriété (Prêt Social Location Accession, accession sociale et Prêt à Taux Zéro)</li> <li>- 25% d’offres en segundo-accession et offres libres</li> </ul> <p>Actions du volet n°2 : diversifier les offres d’habitat pour mieux répondre à la diversité des besoins et améliorer la mixité aux différentes échelles</p>	<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- reprise des densités établies par typologie de communes :</li> <li>• Pôle urbain : 35 logements/ha</li> <li>• Villes périphériques : 20 logements/ha</li> <li>• Pôles ruraux structurants : 15 logements/ha</li> <li>• Bourgs ruraux : 10 logements/ha</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- objectifs du nombre de logements par secteurs de projet</li> </ul>
<p><b>POA Habitat :</b></p> <p>Une territorialisation de l’objectif de production de logements nouveaux (5 900 logements sur la durée du PLUi-HD) qui contribuent à conforter l’armature urbaine du territoire :</p> <p>Evreux : 39% de la production</p> <p>Villes périphériques / secondaires : 25% de la production</p> <p>Pôles ruraux structurants : 13% de la production</p> <p>Bourgs ruraux : 24% de la production</p>	

PILERS DU SCOT EPN/CCPC (2019)	ORIENTATIONS	OBJECTIFS DU PADD DU PLUI HD
Construire un territoire solidaire et équilibré	2.2. Favoriser le développement des mobilités durables	<p><b>Axe 3 : Déployer un système de mobilité multimodal réaliste et efficace</b></p> <p><u>Orientation n°2 : Déployer un système de mobilités cohérent, hiérarchisé et réaliste, favorisant l'intermodalité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser un véritable réseau de mobilités, structuré en fonction de l'armature territoriale de l'agglomération</li> <li>- Adapter finement cette trame générale d'organisation des déplacements à la réalité de la diversité des territoires d'EPN</li> </ul> <p><u>Orientation n°3 : Développer l'offre de transports publics de façon pertinente et réaliste</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'améliorer et adapter l'offre de déplacement</li> <li>- Poursuivre l'optimisation du transport scolaire dans le cadre de la prise de compétence</li> </ul> <p><u>Orientation n°4 : Permettre le choix entre l'usage de la voiture individuelle et les pratiques alternatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir le choix du recours à la voiture individuelle...</li> <li>- ...tout en développant l'intermodalité pour rendre attractive les offres alternatives</li> <li>- Renforcer significativement la pratique du covoiturage</li> </ul> <p><u>Orientation n°5 : Développer la pratique du vélo et de la marche à pied, à toutes les échelles pertinentes</u></p>
	2.3. Développer une offre de logement adaptée en lien avec le développement démographique envisagé	<p><b>Axe 2 : Assurer un développement urbain équilibré et responsable</b></p> <p><u>Orientation n°1 : Mobiliser l'existant pour mieux répondre aux besoins en logements</u></p> <p><u>Orientation n°2 : Diversifier l'offre d'habitat et proposer des possibilités de « parcours résidentiels » diversifiés sur le territoire</u></p> <p><u>Orientation n°3 : Renouvellement socio-démographique des communes et des quartiers et réponses à la diversité des besoins en logements</u></p> <p><u>Orientation n°4 : Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles du territoire</u></p>
	2.4. Développer l'urbanisation en accord avec l'armature naturelle du territoire	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b></p> <p><u>Orientation n°2 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager naturel et diversifié</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir et préserver des paysages naturels de qualité face à la pression urbaine, en : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Définissant une stratégie foncière, à l'échelle d'EPN, limitant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;</li> <li>• Planifiant le développement urbain sur la base d'une programmation bien établie ;</li> <li>• Intégrant un volet paysager plus affirmé dans ce développement urbain (perception et impact des nouvelles extensions, des entrées de ville, ...).</li> <li>• Valorisant, plus largement, les patrimoines paysagers identitaires de chacune des zones géographiques du territoire.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Orientation n°3 : Préservation et mettre en valeur un paysage bâti qualitatif</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'économie d'espace, en : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Densifiant les cœurs agglomérés (dents creuses), et en confortant leurs centralités ;</li> <li>• Limitant les extensions par nappes de lotissements ;</li> <li>• Stop pant l'urbanisation linéaire le long des routes ;</li> </ul> </li> </ul>

POA DU PLUI HD	OAP ET RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLUI HD
<p><b>POA Déplacements :</b>            Action 2 : Restructurer l'offre de transports collectifs et proposer un « schéma de mobilité d'ensemble ».            Action 3 : Mettre en place un système de covoiturage à l'échelle de l'ensemble du territoire            Action 4 : Développer un véritable maillage d'itinéraires actifs            Action 5 : Adapter l'offre de mobilité à tous les publics et accompagner les habitants dans l'évolution des pratiques            Action 6 : Développer une solution de mobilité innovante par un partage massif des usages</p>	<p><b>OAP :</b>            - principe de hiérarchisation de la trame viaire en dessinant un maillage de trames dédiées aux modes doux</p> <p><b>Règlement :</b>            - identification d'emplacements réservés</p>
<p><b>POA Habitat :</b>            Actions du volet n°2 : diversifier les offres d'habitat pour mieux répondre à la diversité des besoins et améliorer la mixité aux différentes échelles            Action n°6 : Produire une offre locative sociale adaptée aux besoins identifiés dans le diagnostic            Action n°7 : Développer la primo-accession et l'accession aidée, dans l'offre nouvelle et dans le parc existant            Action n°8 -A : Proposer une offre d'habitat diversifiée et adaptée pour les seniors et les personnes en situation de handicap            Action n°8 -B : Conforter l'offre existante et améliorer l'accès au logement des jeunes dans le parc de logements de droit commun            Action n°8 -C : Mettre en œuvre le volet social de la politique d'habitat d'EPN            Action n°8 -D : Structurer la politique d'accueil en faveur des Gens du Voyage</p>	<p><b>OAP :</b>            - fixent des objectifs en matière de densité, de nombre de logements, voire de typologies de logements            - exemples de préconisations en matière de paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• préserver les trames herbacées existantes</li> <li>• Préservation des stations de plantes protégées</li> <li>• Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Paysage d'accompagnement de voirie</li> <li>- Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires</li> <li>- Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,</li> <li>- S'inspirer des boisements les plus proches : chênaie-charmaie</li> </ul> </li> </ul> <p>- exemples de préconisations en matière de composition architecturales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.</li> <li>• Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.</li> <li>• Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques.</li> </ul>
<p><b>POA Habitat :</b>            Une territorialisation de l'objectif de production de logements nouveaux (5 900 logements sur la durée du PLUI-HD) qui contribuent à conforter l'armature urbaine du territoire :</p> <p>Evreux : 39% de la production            Villes périphériques / secondaires : 25% de la production            Pôles ruraux structurants : 13% de la production            Bourgs ruraux : 24% de la production</p>	<p><b>Règlement :</b>            - identification de dents creuses + classement en zone 1AUh de secteurs de développement dédiés à l'habitat            - identification des centralités en UA avec des règles d'emprises au sol entre 50 et 90% en fonction du sous-secteur</p>

PILIERS DU SCOT EPN/ CCPC (2019)	ORIENTATIONS	OBJECTIFS DU PADD DU PLUI HD
Un environnement de qualité et de proximité pour tous les habitants	3.1. Vers un territoire économe en énergie	<p><b>Axe 2 : Assurer un développement urbain équilibré et responsable</b>  <u>Orientation n°6 : Favoriser et valoriser les projets innovants</u>  - La promotion d'un développement écologique et durable, contribuant ainsi à l'ambition plus globale d'EPN :  • En produisant des logements de qualité, respectueux de la réglementation thermique applicable (et à venir : RT 2020), faisant appel à des procédés innovants ou de nouvelles formes urbaines ;  • En encourageant la réhabilitation des logements pour améliorer la performance énergétique, au travers de matériaux isolants compatibles avec le bâti traité et ses qualités architecturales ;  • En favorisant le recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur, éolien, etc.) ;  • En limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant la retenue des eaux à la parcelle ;</p>
	3.2. Valoriser les paysages et le cadre de vie	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b>  <u>Orientation n°2 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager naturel et diversifié</u>  - Maintenir et préserver des paysages naturels de qualité  - Maintenir et valoriser la place de l'arbre dans le territoire  - Maintenir et valoriser les richesses liées aux paysages d'eau, en : préservant les zones humides et leur végétalisation associée, favorisant la reconquête physique et/ou visuelle des berges et des espaces de transition  Mettre en valeur ce patrimoine paysager  <u>Orientation n°4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité</u>  - Préserver la richesse écologique du territoire  • Maintenant et développant des zones humides : s'appuyer sur le programme de restauration des mares pour encourager leur restauration ;  <b>Axe 3 : Déployer un système de mobilité multimodal réaliste et efficace</b>  <u>Orientation n°5 : Développer la pratique du vélo et de la marche à pied, à toutes les échelles pertinentes</u>  - A moyen terme, étendre le réseau cyclable sur plusieurs axes du territoire d'EPN, en déployant un maillage de liaisons cyclables :  • Entre Evreux et Saint-André-de-l'Eure ; en s'appuyant sur les anciennes voies ferrées pour connecter le territoire aux sites touristiques et en développant les liaisons et le stationnement vélo vers et au niveau des points d'intermodalité  • Permettant une meilleure sécurité sur les routes dans les traversées de centres-bourgs et sur les axes de liaison entre hameaux et centres.</p>
	3.3. La qualité urbaine au service du cadre de vie	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b>  <u>Orientation n°3 : Préservation et mettre en valeur un paysage bâti qualitatif</u>  - Promouvoir et préserver un urbanisme et une architecture identitaire de qualité en :  • Protégeant le patrimoine architectural remarquable  Proposant une architecture contemporaine de qualité  • Valorisant les espaces publics ;  • Confortant les centres historiques.  - Favoriser l'économie d'espace, en : densifiant les cœurs agglomérés (dents creuses), et en confortant leurs centralités, limitant les extensions par nappes de lotissements, stoppant l'urbanisation linéaire le long des routes ;  <b>Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif</b>  <u>Orientation n°3 : Maintenir l'équilibre commercial existant</u>  - Soutenir le développement et le rayonnement des commerces des centres-villes, des pôles urbains et secondaires, des villes périphériques et des pôles ruraux structurants  - Maintenir le commerce de proximité en développant des services innovants et adaptés à la population dans les pôles et bourgs ruraux</p>

POA DU PLUI HD	OAP ET RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLUI HD
<p><b>POA Habitat :</b>            Action n°3 : accompagner la requalification dans le parc privé            Action n°4 : accompagner la requalification du parc locatif social            Action n°9 : valoriser les projets innovants</p>	<p><b>OAP :</b>            - préconisations en matière de projets innovants:            • privilégier les énergies renouvelables            • prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle lorsque cela est possible</p> <p><b>Règlement :</b>            - art 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions            - art 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales : «En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public»</p>
<p><b>POA Déplacements :</b>            Action 4 : Développer un véritable maillage d'itinéraires actifs            Action 5 : Adapter l'offre de mobilité à tous les publics et accompagner les habitants dans l'évolution des pratiques            Action 6 : Développer une solution de mobilité innovante par un partage massif des usages</p>	<p><b>OAP :</b>            - instauration pratiquement systématique d'une zone tampon entre les secteurs de projets et les espaces agricoles            - exemples de préconisations en matière de paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• préserver les trames herbacées existantes</li> <li>• Préservation des stations de plantes protégées</li> <li>• Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Paysage d'accompagnement de voirie</li> <li>- Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires</li> <li>- Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,</li> <li>- S'inspirer des boisements les plus proches : chênaie-charmaie</li> </ul> </li> </ul> <p>- exemples de préconisations en matière de composition architecturales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.</li> <li>• Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.</li> <li>• Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques.</li> </ul>
	<p><b>Règlement :</b>            - classement en zone N et doublement par des EBC des espaces paysagers et naturels remarquables</p>

## 2. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE NORMANDIE ET LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE L'AVRE ET DE L'ITON

Le département de l'Eure est concerné par le SDAGE du bassin Seine-Normandie . Le SDAGE du bassin Seine-Normandie constitue le cadre de référence de la gestion de l'eau. Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau.

Actuellement, le SDAGE applicable est celui adopté en 2009. Les décisions qui ont un impact sur la ressource en eau doivent être compatibles avec ses orientations.

Le SDAGE identifie 8 défis généraux :

**Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques**

**Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques**

**Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants**

Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral

**Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future**

**Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides**

**Défi 7 : Gérer la rareté de la ressource en eau**

**Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation**

Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) sont la déclinaison au niveau local (sous-bassin hydrographique) des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE). Le territoire d'EPN est couvert par 2 SAGE : le SAGE de l'Avre et le SAGE de l'Iton.

DÉFIS DU SDAGE	OBJECTIFS DU PADD DU PLUI HD
Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b>  <u>Orientation n°4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité</u>                      - Préserver la richesse écologique du territoire, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservant la ressource en eau avec une limitation de l'artificialisation des sols, et une lutte contre la pollution des sols au niveau des captages d'eau potable ;</li> </ul> <p><u>Orientation n°5 : Protéger les populations face aux risques et aux nuisances présentes sur le territoire</u>                      - Réduire les différentes pollutions dans les aménagements en cours et à venir, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduisant les pollutions industrielles, urbaines, domestiques et agricoles.</li> </ul>
Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	
Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants	
Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	
Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b>  <u>Orientation n°2 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager naturel et diversifié</u>                      - Maintenir et valoriser les richesses liées aux paysages d'eau, en : préservant les zones humides et leur végétalisation associée, favorisant la reconquête physique et/ou visuelle des berges et des espaces de transition.</p>
Gérer la rareté de la ressource en eau	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b>  <u>Orientation n°4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité</u>                      - Préserver la richesse écologique du territoire, en : préservant la ressource en eau avec une limitation de l'artificialisation des sols, et une lutte contre la pollution des sols au niveau des captages d'eau potable ;</p>
Limiter et prévenir le risque d'inondation	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b>  <u>Orientation n°5 : Protéger les populations face aux risques et aux nuisances présentes sur le territoire</u>                      - Limiter l'exposition des populations aux risques majeurs, en limitant l'urbanisation dans les secteurs identifiés à risques d'inondations et les ruissellements : 1 TRI (Territoire à Risque Important d'inondation) et 4 PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) sont établis sur le territoire d'EPN ; 74</p>

## OAP ET RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLUI HD

sans objet

- Protection en zone N
- Annexe 7.11 : localisation des captages d'eau potable
- protection des mares au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

sans objet

- dispositions générales : art 7 : mention du PPRI en cours
- annexe plan des PPRI en vigueur



ENJEUX DU SAGE ITON	OBJECTIFS DU PADD DU PLUI HD
Gestion du risque inondation	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b></p> <p>Orientation n°5 : Protéger les populations face aux risques et aux nuisances présentes sur le territoire</p> <p>- Limiter l'exposition des populations aux risques majeurs du territoire, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitant l'urbanisation dans les secteurs identifiés à risques :</li> <li>- D'inondations et les ruissellements : 1 TRI (Territoire à Risque Important d'inondation) et 4 PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) sont établis sur le territoire d'EPN ;</li> </ul>
Préservation, gestion et exploitation de la ressource en eau potable	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b></p> <p><u>Orientation n°4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité</u></p> <p>- Préserver la richesse écologique du territoire, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservant la ressource en eau avec une limitation de l'artificialisation des sols, et une lutte contre la pollution des sols au niveau des captages d'eau potable</li> </ul>
Préservation et gestion des milieux aquatiques	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b></p> <p><u>Orientation n°2 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager naturel et diversifié</u></p> <p>- Maintenir et valoriser les richesses liées aux paysages d'eau, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservant les zones humides et leur végétalisation associée ;</li> <li>• Favorisant la reconquête physique et/ou visuelle des berges et des espaces de transition.</li> </ul>

ENJEUX DU SAGE AVRE	OBJECTIFS DU PADD DU PLUI HD
La protection et l'exploitation de la ressource en eau souterraine	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b></p> <p><u>Orientation n°2 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager naturel et diversifié</u></p> <p>- Maintenir et valoriser les richesses liées aux paysages d'eau, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservant les zones humides et leur végétalisation associée ;</li> <li>• Favorisant la reconquête physique et/ou visuelle des berges et des espaces de transition.</li> </ul>
Gestion qualitative des eaux souterraines et des eaux superficielles	
Exploitation des matériaux alluvionnaires	sans objet
Faibles débits en amont de l'Avre	
Inondations et ruissellement	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b></p> <p>Orientation n°5 : Protéger les populations face aux risques et aux nuisances présentes sur le territoire</p> <p>- Limiter l'exposition des populations aux risques majeurs du territoire, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitant l'urbanisation dans les secteurs identifiés à risques :</li> <li>- D'inondations et les ruissellements : 1 TRI (Territoire à Risque Important d'inondation) et 4 PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) sont établis sur le territoire d'EPN ;</li> </ul> <p><b>Axe 2 : Assurer un développement urbain équilibré et responsable</b></p> <p>Orientation n°6 : Favoriser et valoriser les projets innovants</p> <p>La promotion d'un développement écologique et durable</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant la retenue des eaux à la parcelle ;</li> </ul>
Entretien et gestion des ouvrages hydrauliques	sans objet

<b>OAP ET RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLUI HD</b>
- dispositions générales : art 7 : mention du PPRI en cours - annexe plan des PPRI en vigueur
- Annexe 7.11 : localisation des captages d'eau potable
- protection des mares au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

<b>OAP ET RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLUI HD</b>
sans objet
Règlement : - protection des mares au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - Art 14 : En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public
sans objet
OAP : - Préconisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>• infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée</li> <li>• dans les espaces publics une gestion à l'air libre (noues, fossés..) et paysager sera recherchée</li> </ul> Règlement : - Art 14 : En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public - dispositions générales : art 7 : mention du PPRI en cours - annexe plan des PPRI en vigueur
sans objet



### 3. COMPATIBILITÉ AVEC LES PPRI COUVRANT LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ET LE PEB

La Communauté d'Agglomération d'Évreux Portes de Normandie est couverte par 4 PPRI :

- le PPRI Iton Aval, sur les communes d'Arnières-sur-Iton à Tourneville
- le PPRI Avre Aval, sur les communes de Saint-Germain-sur-Avre, Mesnil-sur-l'Estrée et Muzy
- le PPRI Eure Moyenne, sur les communes de Marcilly-sur-Eure, Croth, Garennes-sur-Eure, Jouy-sur-Eure, Fontaine-sous-Jouy et Saint-Vigor
- le PPRI Evreux, sur les communes d'Arnières-sur-Iton, Evreux, Gravigny, Normanville et Saint-Germain-des-Angles.

La Communauté d'Agglomération d'Évreux Portes de Normandie est également couverte par le PEB de la base aérienne 105 impactant 18 communes.

ORIENTATIONS DES PPRI	OBJECTIFS DU PADD DU PLUI HD
La protection et l'exploitation de la ressource en eau souterraine	
Gestion qualitative des eaux souterraines et des eaux superficielles	
Exploitation des matériaux alluvionnaires	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b></p> <p>Orientation n°5 : Protéger les populations face aux risques et aux nuisances présentes sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'exposition des populations aux risques majeurs du territoire, en : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitant l'urbanisation dans les secteurs identifiés à risques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>D'inondations et les ruissellements : 1 TRI (Territoire à Risque Important d'inondation) et 4 PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) sont établis sur le territoire d'EPN ;</i></li> <li>- <i>D'effondrement du fait de la présence de cavités souterraines et marnières ;</i></li> <li>- <i>Technologiques, liés au Transport des Matières dangereuses sur la voie ferrée, les routes D6154, D155, N154, N13 et D613, à la présence de canalisations de gaz (Boncourt, Miserey, La-Couture-Bousse, Chavigny-Bailleul et Les Authieux) et la présence sur les communes d'Huest et Sassez d'un dépôt de munitions.</i></li> </ul> </li> <li>• Améliorant la connaissance et l'information de la population actuelle et future</li> </ul> </li> <li>- Diminuer les nuisances environnementales, en : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettant en place des méthodes de constructions et des dispositions d'isolations acoustiques</li> <li>• Limitant l'exposition des populations fragiles aux nuisances électromagnétiques</li> </ul> </li> </ul>
Faibles débits en amont de l'Avre	
ORIENTATIONS DU PEB DE LA BASE AÉRIENNE 105	
Eviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité d'un aéroport	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire les différentes pollutions dans les aménagements en cours et à venir, en : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luttant contre la pollution lumineuse,</li> <li>• Réduisant les pollutions industrielles, urbaines, domestiques et agricoles</li> </ul> </li> </ul>

## RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLUI HD

Article 7 des dispositions générales :

### 7.1. Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux

Le territoire est soumis aux risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque qui n'interdit pas nécessairement la constructibilité d'un terrain implique des règles de construction à adapter en fonction de la nature du sol rencontré.

### 7.2. Risques d'inondation

Le territoire a connu plusieurs inondations lors des années récentes (1992 et 1995) Des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) ont été élaborés, plusieurs communes sont concernées :

- TRI d'Evreux, comprenant les communes d'Evreux, de Gravigny, de Normanville et d'Arnières-sur-Iton
- PPRI Iton Aval, sur les communes d'Arnières-sur-Iton à Tourneville
- PPRI Avre Aval, sur les communes de Saint-Germain-sur-Avre, Mesnil-sur-l'Estrée et Muzy
- PPRI Eure Moyenne, sur les communes de Marcilly-sur-Eure, Croth, Garennes-sur-Eure, Jouy-sur-Eure, Fontaine-sous-Jouy et Saint-Vigor
- PPRI Evreux, sur les communes d'Arnières-sur-Iton, Evreux, Gravigny, Normanville et Saint-Germain-des-Angles

Plusieurs degrés d'aléas ont cependant été identifiés et devront être appréhendés, notamment dans les zones constructibles soumis à un aléa fort.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte le risque d'inondation pluviale.

Le Schéma Directeur d'Assainissement a mis en évidence un certain nombre de dysfonctionnements sur le territoire, chaque demande d'urbanisme est étudiée par un technicien du service pluvial qui vérifie que le terrain n'est pas en zone sensible. L'orientation souhaitée pour les aménagements est de maîtriser les ruissellements à la source, protéger la ressource en eau, favoriser l'infiltration, de lutter contre les inondations et l'érosion et de réguler les écoulements par la mise en place d'aménagements d'hydraulique douce dès l'amont des bassins versants (de type prairies ou zones inondables, mares, fossés/talus, haies et bandes enherbées, facilement intégrables dans le paysage). Les risques d'inondation par ruissellement de voie, par ruissellement agricole ou par la remontée des nappes phréatiques peuvent parfois s'avérer catastrophiques pour les riverains et les équipements publics.

Une attention toute particulière sera apportée sur cette question, même si les secteurs ne sont pas couverts par le PPRI. Le pétitionnaire est invité à se rapprocher des services qui ont la mémoire des derniers évènements.

### 7.3. Cavités souterraines et marnières

Il est ainsi rappelé qu'à l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.»

### 7.4. Nuisances acoustiques

Des zones de protection acoustique liées aux voies de communication et voies ferrées sont indiquées sur le document graphique de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Cette nuisance impose des niveaux d'isolement acoustique aux constructions édifiées.

De plus, le territoire d'EPN est soumis aux nuisances de la base aérienne 105 d'Evreux. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) définit des zones A, B et C sur lesquelles des restrictions de constructibilités sont édictées. Le PEB impacte 18 communes du territoire

## 4. PRISE EN COMPTE DU SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE (SRCAE)

C'est le SRCAE de l'ex Haute Normandie qui s'applique sur le territoire de la communauté d'agglomération d'Évreux Portes de Normandie et doit ainsi être pris en compte dans le PLUi HD.

Le SRCAE de l'ex Haute Normandie a été approuvé le 18 mars 2013 par la Région de Haute Normandie puis par le préfet de région le 21 mars 2013. 9 défis transversaux ont été retenus :

- DEFI 1 : Responsabiliser et éduquer à des comportements et une consommation durables
- DEFI 2 : Promouvoir et former aux métiers de la transition énergétique
- DEFI 3 : Actionner les leviers techniques et financiers pour une diffusion des meilleures solutions d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de polluants
- **DEFI 4 : Aménager durablement le territoire**
- **DEFI 5 : Favoriser les mutations environnementales de l'économie du territoire**
- **DEFI 6 : S'appuyer sur l'innovation pour relever le défi climatique et énergétique**
- **DEFI 7 : Développer les Energies renouvelables (EnR) et les matériaux bio-sourcés**
- **DEFI 8 : Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique**
- DEFI 9 : Assurer le suivi et l'évaluation du SRCAE

DÉFIS DU SRCAE	OBJECTIFS DU PADD DU PLUI HD
<b>Aménager durablement le territoire</b>	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b> Orientation n°3 : Préservation et mettre en valeur un paysage bâti qualitatif</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'économie d'espace, en :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Densifiant les cœurs agglomérés (dents creuses), et en confortant leurs centralités ;</li> <li>• Limitant les extensions par nappes de lotissements ;</li> <li>• Stoppant l'urbanisation linéaire le long des routes ;</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Axe 2 : Assurer un développement urbain équilibré et responsable</b> Orientation n°1 : Mobiliser l'existant pour mieux répondre aux besoins en logements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobiliser prioritairement l'existant quand cela est possible :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements vacants ;</li> <li>• Bâties destinés initialement à d'autres usages ;</li> <li>• Dents creuses ;</li> <li>• Divisions parcellaires organisées ;</li> <li>• Friches, etc. ;</li> </ul> </li> </ul> <p>Orientation n°6 : Favoriser et valoriser les projets innovants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La promotion d'un développement écologique et durable</li> </ul>
<b>Favoriser les mutations environnementales de l'économie du territoire</b>	
<b>S'appuyer sur l'innovation pour relever le défi climatique et énergétique</b>	
<b>Développer les Energies renouvelables (EnR) et les matériaux bio-sourcés</b>	
<b>Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique</b>	

OAP DU PLUI HD	RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLUI HD
<p>Dans toutes les OAP des éléments en matière de qualité environnementale sont développées notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la gestion des eaux pluviales en privilégiant une gestion à l'air libre, gestion participant à la qualité des espaces publics</li> <li>- Paysager les îlots pour limiter l'impact des effets d'îlots de chaleur</li> </ul> <p>Les énergies renouvelables seront privilégiées La production de déchets sera limitée en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot</p>	<p><b>Article UA 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions</b></p> <p>11.1. Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.</p> <p>11.2. A l'intérieur des marges de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade existante.</p> <p>11.3. Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une performance énergétique ;</li> <li>- Un impact environnemental positif ;</li> <li>- Une pérennité de la solution retenue.</li> </ul> <p>Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.</p> <p>11.4. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.</p> <p>11.5. La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.</p>

## 5. PRISE EN COMPTE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de l'ex Haute Normandie a été approuvé par le Conseil Régional le 13 octobre 2014 et adopté par l'Etat le 18 novembre 2018. Ce document permet la définition d'une trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Elle comprend deux grandes unités fonctionnelles, dont la préservation est essentielle au maintien de la biodiversité :

les réservoirs de biodiversité et les continuités / corridors écologiques, créant ainsi un réseau écologique.

ORIENTATIONS DU SRCE	OBJECTIFS DU PADD DU PLUI HD
Continuums aquatique et humide : mares et cours d'eau	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b> Orientation n°2 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager naturel et diversifié</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir et préserver des paysages naturels de qualité</li> <li>• Maintenir et valoriser la place de l'arbre dans le territoire</li> <li>• Maintenir et valoriser les richesses liées aux paysages d'eau</li> <li>• Mettre en valeur ce patrimoine paysager</li> </ul> <p>Orientation n°4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir les continuités de nature et les corridors écologiques</li> <li>• Préserver la richesse écologique du territoire</li> <li>• Animer les espaces naturels remarquables</li> </ul>
Continuum boisé : forêts de plateaux, haies et bosquets	
Continuum des milieux ouverts et semi-ouverts : les milieux calcicoles et milieux agricoles	
Les éléments fragmentant : infrastructures de transports, urbanisation	
Autres corridors écologiques : anciennes voies ferrées, reliant Évreux à Dreux, à Breteuil	

## 6. PRISE EN COMPTE DU PLAN RÉGIONAL DE L'AGRICULTURE DURABLE

Le PRAD de l'ex Haute Normandie a été approuvé par le Préfet de région par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de 7 ans. Il identifie les priorités de l'action régionale des services de l'Etat.

ORIENTATIONS DU PRAD	OBJECTIFS DU PADD DU PLUI HD
Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions hautes normandes	<p><b>Axe 1 : Pour un environnement préservé de qualité</b> Orientation n°1 : Valoriser un territoire majoritairement agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la variété des paysages agricoles</li> <li>- Mettre en forme des limites entre les différents types d'espaces,</li> <li>- Proposer une nouvelle relation rurale-urbaine</li> </ul> <p><b>Axe 4 : Faire d'EPN un territoire économique, dynamique et attractif</b> Orientation n°5 : Conforter l'agriculture et faciliter la coexistence avec son voisinage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le foncier agricole, en encadrant la consommation d'espaces au profit d'espaces urbanisés</li> <li>- Développer les circuits courts d'approvisionnement</li> <li>- Développer la communication entre les collectivités, les habitants et les exploitants</li> </ul>
Accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs	
Répondre au défi de préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols	
Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire	

OAP DU PLUI HD	RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLUI HD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- création de zones tampon entre les secteurs ouverts à l'urbanisation et les zones agricoles ou naturelles</li> <li>- identification d'éléments paysagers remarquables à travers l'inventaire faunistique et floristique réalisé dans l'évaluation environnementale</li> <li>- conservation des haies et enrichissement avec des essences locales diversifiées (orientation n°2 : Maintenir et valoriser la place de l'arbre dans le territoire et orientation n°4 : Maintenir les continuités de nature et les corridors écologiques)</li> <li>- préservation des arbres morts sur pied ou des vieilles souches d'arbres</li> <li>- prescription d'une expertise des zones humides (sur critère pédologique) nécessaire au préalable de tout projet d'aménagement lorsqu'il y a une présence potentielle de zone humide</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>identification des mares au titre de l'article L151-23 du CU comme éléments remarquables à protéger</li> <li>classement des masses boisées, forêts et autres espaces naturels en zone N, voire doublement pour certains secteurs par un classement en EBC</li> <li>- création d'une zone UH limitant l'étalement urbain et ainsi la conservation des continuités des corridors écologiques</li> <li>- intégration dans le règlement de l'obligation de créer des passages pour la petite faune dans les clôtures et murs</li> <li>- classer en zone N les voies vertes</li> <li>- création d'une zone UH limitant l'étalement urbain et ainsi la conservation des continuités des corridors écologiques</li> </ul>

RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLUI HD
<p>Objet</p>
<p>Identification de 200 ha de zones AU pour de l'habitat et 140 hectares pour des activités et des équipements : surfaces raisonnables au regard du recollement des zones AU identifiées dans les documents en vigueur sur les 44 communes couvertes par un PLU (500 hectares contre 300 aujourd'hui)</p>
<p>Identification de sous secteur Ah pour permettre aux agriculteurs de faire évoluer leur logements et bâtiments agricoles en vue de la diversification des destinations</p>



## **PARTIE 5 : INDICATEURS** **DE SUIVI DU PLUi HD**



## LES INDICATEURS DE SUIVI

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le PLUi-HD fera l'objet d'une analyse des résultats de son application. Lorsque le PLUi tient lieu de PLH, cette analyse est à effectuer tous les 6 ans (L.153-28 du code de l'urbanisme), à l'exception du volet habitat dont l'analyse est à effectuer tous les 3 ans (L153-29 du code de l'urbanisme). Le PLUi tenant lieu de Plan de Déplacements Urbain (PDU) se soumet aux évaluations prévues par le code des transports (L.153.30 du code de l'urbanisme).

A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLUi-HD.

Dans cette perspective, le rapport de présentation (diagnostic et état initial de l'environnement) identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le PADD.

Les indicateurs de suivi doivent permettre de suivre les effets du PLUi-HD sur l'environnement sur la base des enjeux environnementaux prioritaires qui ont constitué la base de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement. Pour chacune des grandes orientations du PADD, est présentée ci-après une sélection des indicateurs les plus pertinents pour guider les observations futures à mener sur le territoire afin de pouvoir conclure, au fur et à mesure de la mise en œuvre du plan, sur l'absence d'effets négatifs ou dans le cas contraire, sur la nécessité de faire évoluer le projet.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité.

Un observatoire sera monté avec la fixation de valeurs cibles.



Indicateurs de suivi (après mise en œuvre du PLUi)	Producteurs	Source	Périodicité
Evolution du Mode d'Occupation du Sol	EPN (service SIG)	Mode d'Occupation du Sol	Tous les 3 ans
Consommations énergétiques	Communes EPN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Répartition du parc de logements - nombre de constructions BBC, HQE...</li> <li>Investissements communaux pour rénovation énergétique des bâtiments</li> <li>Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie...)</li> </ul>	Annuelle Voire sous délai de 10 ans
Gestion des déchets	EPN	Tonnage des déchets produits, recyclés	Annuelle
Pollution des sols et cours d'eau	Etat : données BASOL et BASIAS	Nombre d'industries polluantes	Tous les 3 ans
Qualité de l'air	Etat	Relevés de polluants	Tous les 3 ans
Eaux Usés	EPN	Suivi du réseau d'assainissement	Annuelle
Eaux potables	EPN	Qualité de l'eau	Annuelle
Evolution du nombre d'espèces (protégées ou non) pour chaque milieu naturel spécifique ou remarquable identifiés	DREAL Normandie	Etudes impact et autres études réglementaires comportant une expertise naturaliste	Annuelle Voire sous délai de 10 ans
	Aménageurs		
	LPO Normandie	Suivi temporaire des oiseaux communs (STOC)	
	CBNBL	autres suivis écologiques	
	MNHN	<a href="http://vigienature.mnhn.fr/">http://vigienature.mnhn.fr/</a>	
Evolution de la progression des espèces invasives sur le territoire	EPN	Enquête de terrain	6 ans
Superficie de la forêt d'Evreux et ses massifs périphériques	EPN	Orthophotographies	1 an
% du territoire communal et surface (en ha) de zones AU dans le PLUi	EPN	Données intercommunales (PLUi)	6 ans
% du territoire communal et surface (en ha) de zones N dans le PLUi			
% du territoire communal et surface (en ha) de zones A dans le PLUi			
Surface des terrains agricoles / naturels artificialisés (Suivi cartographique des zones N et A du PLUi)	EPN	Orthophotographies Enquête de terrain	Sous délai de 10 ans
Périmètres d'inventaires / contractuels / réglementaires	DREAL Normandie	Inventaires des zones humides à l'échelle du département, etc...	Sous délai de 10 ans
% du territoire communal et surface (en ha) de zones humides, périmètres réglementaire ou d'inventaire, Natura 2000, ENS, ...	CEN Normandie MNHN	SRCE	(6 ans pour Natura 2000 par ex)

Indicateurs de suivi (après mise en œuvre du PLUi)	Producteurs	Source	Périodicité
% du territoire intercommunal et surface (en ha) de recouvrement par des EBC dans le PLUi	EPN	Données intercommunales (PLUi)	6 ans
Linéaire de cheminement doux créé :  - nombre de kilomètres de pistes cyclables créées / chemins de randonnées ...  - nombre de pratiquants de sport de pleine nature	Associations de randonnées, loueurs de VTT...	Rapport d'activité	Bilan annuel
% de zones d'espèces végétales invasives traitées  Réduction de l'utilisation des espèces végétales invasives	EPN	Enquête de terrain,  Paysagiste (enquête de terrain)  Associations naturalistes	6 ans
Nombre de lampadaires équipés de minuterie et dont l'éclairage a été modifié	EPN	Données intercommunales (PLUi)	6 ans
Nombre d'agriculture signataire de la charte (zéro herbicide), bénéficiaire de MAEC, ha de messicoles semées et km de bandes enherbées créés	EPN	Données intercommunales (PLUi) enquête auprès des agriculteurs, chambre d'agriculture	6 ans
Nombre de gîtes pour la petite faune fabriqués et installés	EPN	Données intercommunales (PLUi)  Associations naturalistes	6 ans
Nombre de sites dépollués	EPN	Données intercommunales (PLUi)  Etudes impact et autres études réglementaires	0 ans

Indicateurs de suivi - volet habitat (PLH)	Producteurs	Sources Principales	Périodicité
<b>Evolutions démographiques</b> : évolution du nombre d'habitants et taux de croissance démographique ; solde migratoire	Insee	Recensement de la population	Annuelle
<b>Production de logements (tous statuts d'occupation confondus)</b> : volume de logements nouveaux produits avec distinction construction neuve / production de nouveaux logements dans l'existant / logements vacants remis sur le marché ; mise en perspective avec les objectifs définis dans le PLUI-HD	DREAL	Sitadel	Annuelle
	DGFIP / ANAH	Listing des logements vacants Bilan OPAH / PIG / OPAH-RU	Annuelle
<b>Production de logements locatifs aidés (logement locatif social et logements conventionnés dans le parc privé)</b> : volume et caractéristiques des logements locatifs aidés produits ; mise en perspective avec les objectifs définis dans le PLUI-HD	DREAL - DDTM	Programmation logement locatif social	Annuelle
	ANAH	Bilan des logements conventionnés OPAH / PIG / OPAH-RU	Annuelle
<b>Primo-accession et accession aidée à la propriété</b> Volume et caractéristiques des logements en primo-accession / accession aidée à la propriété ; mise en perspective avec les objectifs définis dans le PLUI-HD	DREAL - DDTM	Prêts à Taux Zéro	Annuelle
	DREAL - DDTM	Nombre d'agréments de Prêts Social Location Accession (PSLA)	Annuelle
	DREAL - DDTM	Nombre de logements locatifs sociaux vendus et profil des accédants	Annuelle
	DREAL - DDTM	Nombre de biens neufs vendus avec une TVA à taux réduit	Annuelle
	EPN	Nombre de ménages primo-accédants accompagnés par EPN pour une acquisition dans le neuf ou dans l'existant	Annuelle
<b>Spatialisation de la production de logements nouveaux</b> : atteinte des objectifs définis par commune (volet territorial POA)	DREAL	Sitadel + programmation logement locatif social	Annuelle
	ANAH	Bilan OPAH / OPAH-RU (logements vacants remis sur le marché et logements conventionnés dans le parc privé)	Annuelle
<b>Diversification des offres d'habitat</b> : évolution de la répartition des logements et des résidences principales par typologie, statuts d'occupation et répartition territoriale des différents segments de l'offre	Insee / DREAL	Recensement de la population Filocom	Annuelle pour l'Insee Tous les deux ans pour Filocom
<b>Géographie de l'offre locative aidée</b> : évolution du taux SRU pour la commune de Saint-André de l'Eure et de la répartition géographique de l'offre locative aidée	DREAL	Inventaire SRU Répertoire du Parc Locatif Social	Annuelle
<b>Réponse à la demande exprimée de logement social</b> : évolution du taux de satisfaction de la demande de logement social par âge, composition familiale, typologie recherchée...	DACS	Extraction à partir du Système National d'Enregistrement	Annuelle
<b>Requalification du parc de logements privés</b> : Nombre de dossiers accompagnés dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat (nature et montant des travaux réalisés, avec distinction propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) Degré d'atteinte des objectifs fixés dans les futures conventions des opérations d'amélioration de l'habitat	ANAH	Bilan OPAH / PIG / OPAH-RU	Annuelle
<b>Vacance de logements</b> : évolution du nombre de logements vacants et du taux de vacance ; caractéristiques des logements vacants	Insee	Recensement de la population	Annuelle
	DREAL	Filocom	Tous les deux ans
<b>Requalification du parc locatif social</b> : Bilan des actions menées sur le parc existant (NPNRU et droit commun) : démolitions, réhabilitations, restructurations... ; nature des travaux (transition énergétique, mixité intergénérationnelle...) Evolution du volume de logements vacants, du taux de vacance et des caractéristiques de ces logements Evolution de l'attractivité et de l'occupation des résidences (Conférence Intercommunale du Logement)	DREAL Union pour l'Habitat Social de Normandie Bailleurs sociaux	Bilans des opérations menées sur le parc existant Observatoire de la vacance locative sociale (UHSN) Enquête Occupation Parc Locatif Social	Annuelle
<b>Logement des seniors et des personnes en situation de handicap</b> Nombre de logements dédiés et ou adaptés créés dans l'offre nouvelle pour les seniors et les personnes en situation de handicap Nombre de logements accessibles et adaptés dans le parc locatif social existant Analyse quantitative de la réponse aux besoins dans le parc locatif social	DREAL Union pour l'Habitat Social de Normandie Bailleurs sociaux	Sitadel et programmation de logements locatifs sociaux Recensement des logements adaptés et accessibles à mettre en place et actualiser régulièrement Extraction à partir du Système National d'Enregistrement	Annuelle
<b>Logement des jeunes</b> : Analyse quantitative de la satisfaction des besoins dans le parc locatif social. Evolution de l'offre dédiée et adaptée aux jeunes	DREAL EPN	Extraction à partir du Système National d'Enregistrement Etat des lieux de l'offre pris en charge par EPN	Annuelle Tous les deux ans
<b>Volet social de la politique habitat</b> : Nombre de logements adaptés et "accompagnés" créés Satisfaction des besoins identifiés dans le cadre du PDALHPD	Etat et Département	Bilans réalisés dans le cadre du PDALHPD	Annuelle
<b>Gens du Voyage</b> : Nombre de places créées en aire d'accueil et taux de fréquentation. Nombre de stationnements illicites. Nombre de produits adaptés créés pour les Gens du Voyage	EPN DDTM Département	Bilans réalisés dans le cadre du suivi du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage	Annuelle
<b>Innovation</b> : nombre d'appels à projets lancés, nombre de candidatures, nombre d'expérimentations conduites	EPN	Tableau de bord interne	Tous les deux ans
<b>Mise en œuvre des actions du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat</b>	Les indicateurs de suivi sont précisés dans leur intégralité dans les fiches-actions du POA		

Indicateurs de suivi (après mise en œuvre du PLUi)		Producteurs	Source	Périodicité
Prise compétence Mobilité pour EPN	Evolution des parts modales en matière de déplacements domicile-travail, et de déplacements domicile-études.	INSEE EPN	Etude Ménages déplacements	Tous les 3 ans
	Charges de trafic sur les axes routiers par mode (y compris vélos ou piétons).		Statistiques	
	Taux de motorisation des ménages.		Statistiques	
	Nombre de personnes par voiture.		Statistiques	
Transports collectifs	Ratios de productivité du réseau : Fréquentation des lignes régulières, urbaines et interurbaines, et des lignes de transports scolaires, et nombre de voyageurs / kilomètre.	EPN Rectorat et Etablissements scolaires, Région Normandie Département de l'Eure INSEE	Statistiques	tous les 3 ans
	Place kilométrique offerte (tous modes de transports collectifs).		Données intercommunales	
	Fréquence en heure creuse et heure de pointe, hors vacances scolaires et période de vacances scolaires.		Statistiques	
	Temps de parcours.		Statistiques	
	Nombre d'élèves transportés par an.		Statistiques	
covoiturage	Nombre de trajet de covoiturage par an.	EPN Prestataires de services.	Statistiques	Annuelle
	Nombre de passagers covoiturés par an.			
	Nombre d'aires de covoiturage identifiées.			
	Nombre de véhicules par aire (moyenne par jour).			
Modes actifs	Part modale du vélo, et évolution.	EPN INSEE	Statistiques	Tous les 3 ans
	Linéaire d'aménagement réalisé chaque année.		Données intercommunales	
	Nombre de places de stationnement sécurisé.		Données intercommunales	
	Nombre de location de VAE.		Données intercommunales	

Indicateurs de suivi (après mise en œuvre du PLUi)		Producteurs	Source	Périodicité
Développement économique	Surfaces commerciales	INSEE EPN	MOS	Tous les 3 ans
	Surfaces agricoles exploitées			Tous les 3 ans
	Surfaces de zones d'activités			Tous les 3 ans
Tourisme	Nombre de touristes		Données intercommunales	Annuelle
Services et équipements	Foyers desservis par la fibre		Opérateurs téléphonies	2020
	Nombre de classes		Données communales	Annuelle
	Nombre d'élèves/classes		Données communales	
	Nombre d'étudiants		Données région	
	Nombre d'équipements sportifs		Données intercommunales	
Statistiques				
Emplois	Taux d'emploi	Statistiques	Tous les 3 ans	
	Emplois dans le domaine de la recherche	Statistiques	Tous les 3 ans	
	Emplois dans le domaine des filières émergentes	Statistiques	Tous les 3 ans	





Commune d'Angerville-la-Campagne – Communauté d'Agglomération Evreux Portes de Normandie

Etude « Amendement Dupont » de définition des conditions d'un aménagement qualitatif de l'entrée de ville d'Angerville-la-Campagne

altereo



ÉVREUX  
PORTES DE NORMANDIE

## COMMUNE D'ANGERVILLE-LA-CAMPAGNE

**ETUDE AU TITRE DES ARTICLES L.111-6 A L.111-8 DE DEFINITION DES CONDITIONS  
D'UN AMENAGEMENT QUALITATIF DE L'ENTREE DE VILLE D'ANGERVILLE-LA-  
CAMPAGNE**

Vu pour être annexé à la DCC d'arrêt du :

altereo

## Table des matières

1. Cadre réglementaire .....	4
1.1. Rappels réglementaires .....	4
1.2. Présentation du projet .....	6
1.3. Contexte réglementaire .....	7
2. Contexte de l'étude .....	10
2.1. Localisation et présentation du site d'étude .....	10
2.2. Occupation du sol .....	11
2.3. Eléments de géographie physique .....	12
2.3.1. Topographie .....	12
2.3.2. Hydrographie .....	14
2.3.3. Végétation .....	15
2.4. Risques et nuisances .....	16
2.5. Paysage et perception du site d'étude .....	25
2.6. Desserte et accès .....	28
2.6.1. Accessibilité par les véhicules motorisés .....	28
2.6.2. Accessibilité par les modes doux .....	30
2.6.3. Accessibilité par les transports en commun .....	33
2.7. Synthèse des enjeux .....	34
3. Présentation du parti d'aménagement .....	35



3.1. Préconisations .....	35
3.2. Propositions réglementaires .....	37
3.2.1. Proposition de zonage .....	37
3.2.2. Proposition d'évolutions du règlement écrit .....	37
3.2.3. Proposition d'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur « Rue de la Ferme » .....	38

# 1. CADRE REGLEMENTAIRE

---

## 1.1. Rappels réglementaires

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme dispose qu'en « *dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.* ».

En outre, l'article L.111-7 du code de l'urbanisme dispose que « *l'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

1° *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*

2° *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*

3° *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*

4° *Aux réseaux d'intérêt public ;*

5° *Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».*

Toutefois, l'article L.111-9 précise : « *le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».



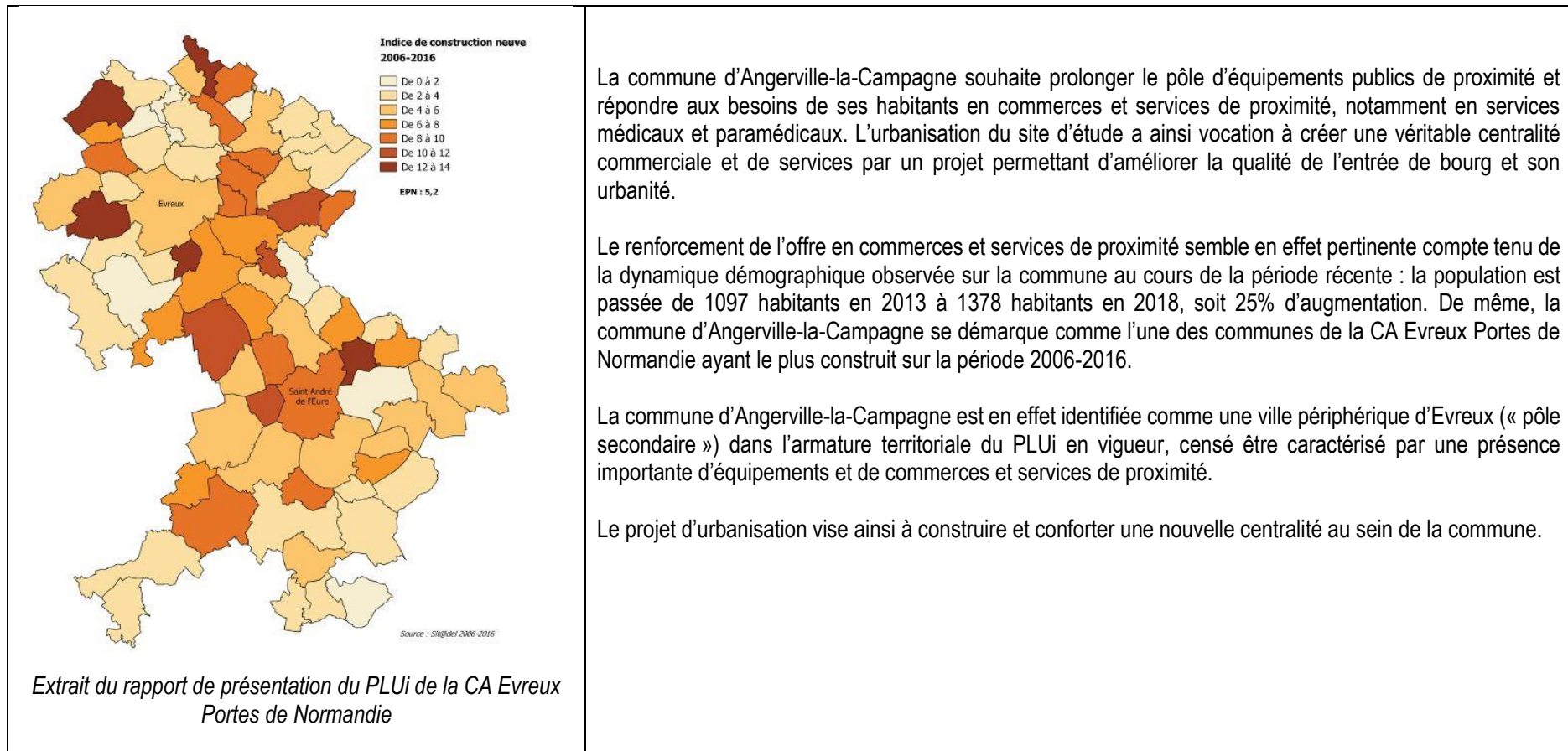
L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la loi Barnier (article L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme) concernant le site de la « rue de la Ferme » de la commune d'Angerville-la-Campagne, identifié comme un secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CA Evreux Portes de Normandie. D'une superficie totale de 4,4 hectares, le site de la rue de la Ferme constitue l'entrée Nord-Ouest du bourg d'Angerville-la-Campagne. Un retrait de 75 mètres s'applique en raison du classement de la RD6154, qui longe le site sur sa marge Ouest, en tant qu'axe de grande circulation.

Cette étude entend justifier la réduction du retrait par rapport à la RD6154, au regard des cinq critères établis par l'article L.111-8 du code de l'urbanisme afin de permettre l'urbanisation de la zone du secteur d'OAP faisant l'objet d'une extension. Le retrait de 75 mètres défini par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme serait ainsi porté à 30 mètres pour tout type de constructions.

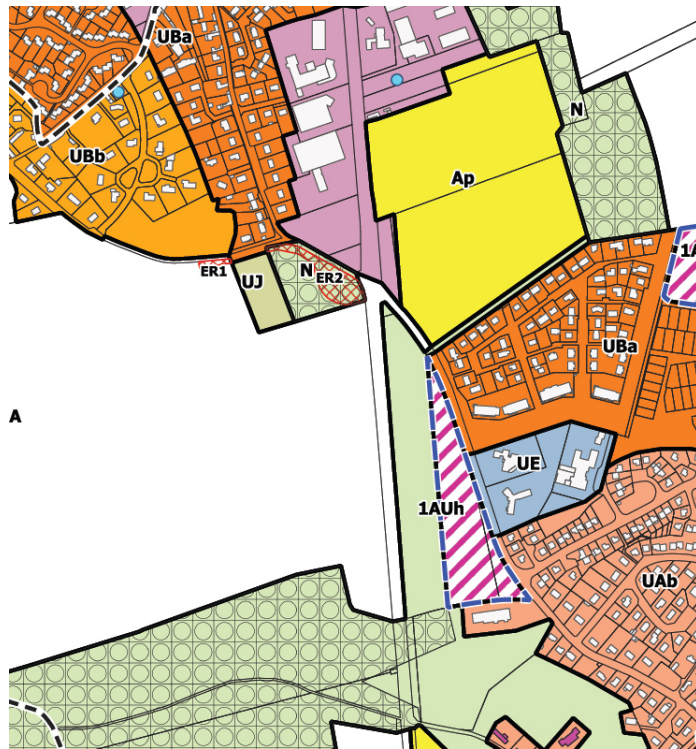
La présente étude se compose des parties suivantes :

- Synthèse des éléments de contexte permettant d'apprécier la localisation et le degré de contrainte s'exerçant sur le site : contexte règlementaire, occupation du sol, paysage et perceptions du site, desserte et accès ;
- Présentation du projet d'aménagement : définition des mesures permettant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages ;
- Proposition de traduction sur le plan règlementaire afin de permettre la réalisation du projet dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.

## 1.2. Présentation du projet



### 1.3. Contexte règlementaire



Extrait du plan de zonage du PLUi de la CA Evreux Portes de Normandie

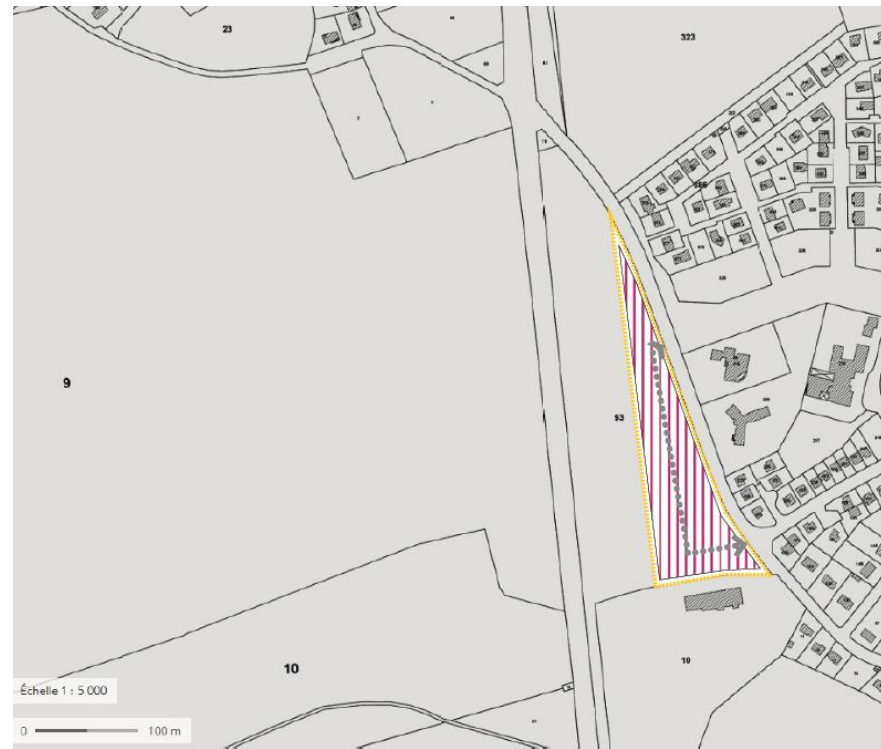


Schéma de l'OAP « Rue de la Ferme » - PLUi de la CA Evreux Portes de Normandie

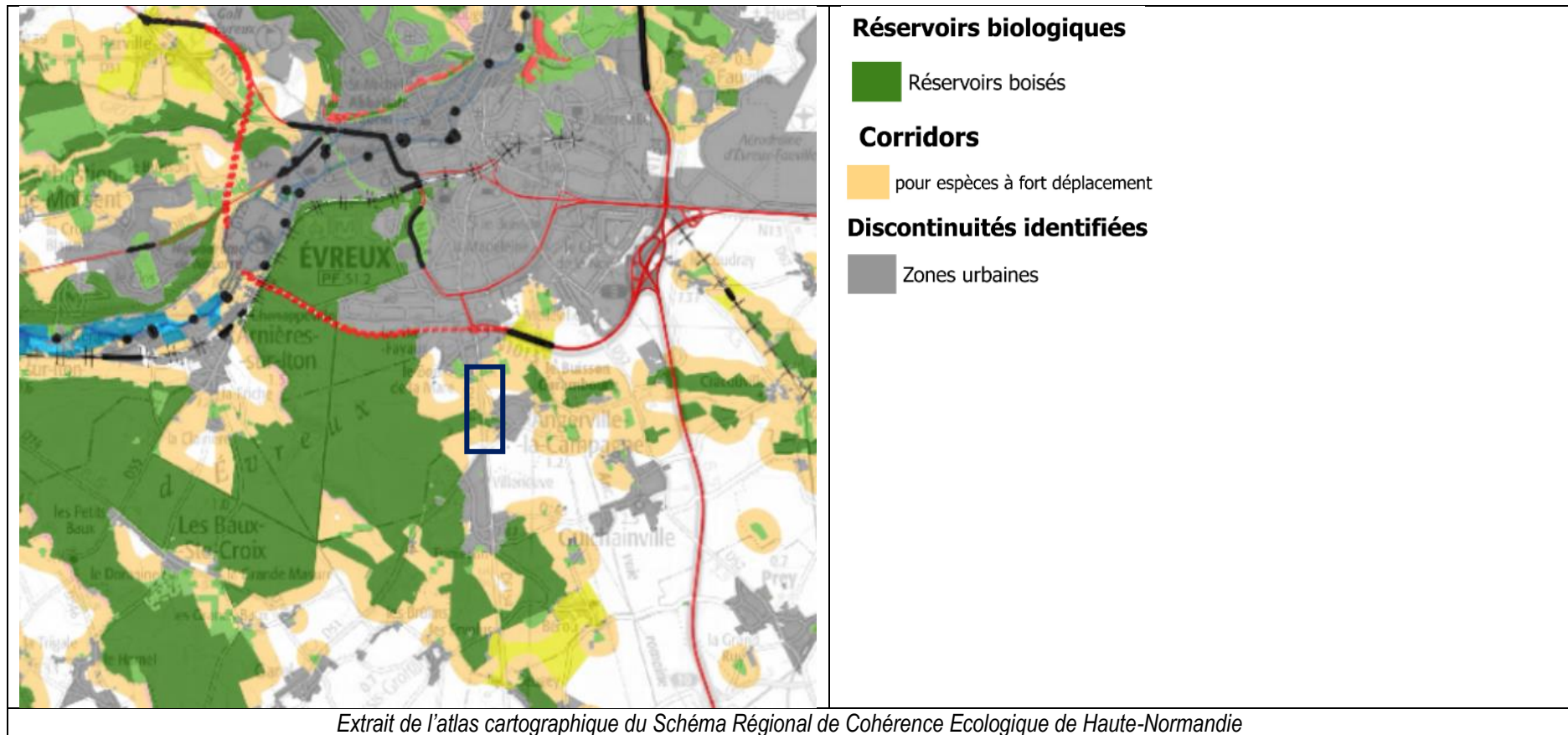
Classé en zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat (1AUh), le site est également identifié comme un secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP « Rue de la Ferme ») dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur de la CA Evreux Portes de Normandie. Les objectifs associés à ce secteur d'OAP sont de créer environ 20 logements, ainsi que des commerces et des équipements. Un schéma de principe indique l'emplacement d'une voirie de desserte du secteur.



L'emprise totale de la zone 1AUh est d'environ 1,9 hectares. Une procédure de révision allégée du PLUi, en cours, prévoit l'extension de cette zone à l'ensemble de l'unité foncière (parcelle ZB 0093), incluant la partie aujourd'hui zonée N, soit une superficie totale de 4,4 hectares ouverte à l'urbanisation. L'extension de la zone 1AUh étant assujettie à la diminution du retrait de 75 mètres, la présente analyse a donc vocation à définir un parti d'aménagement permettant le recul du retrait en vertu des dispositions de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

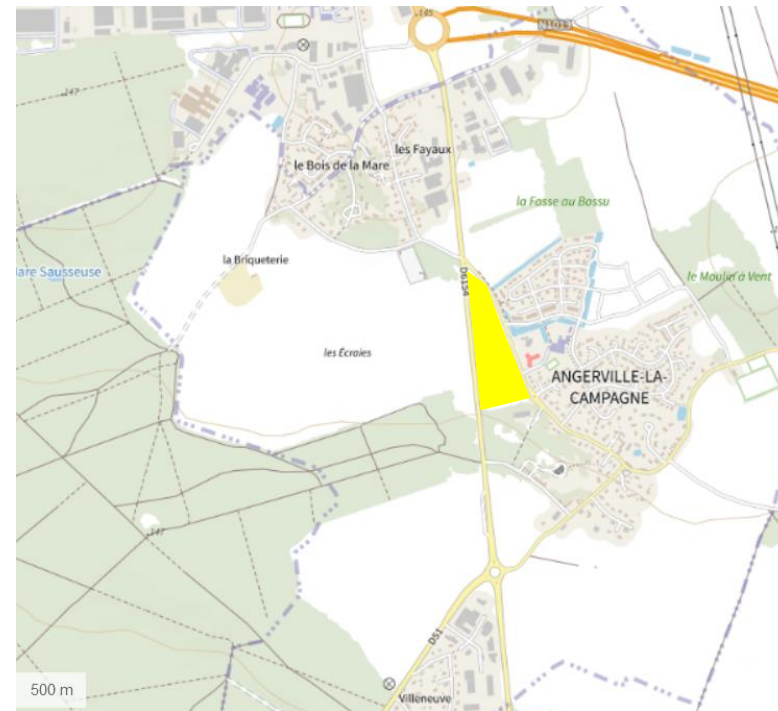
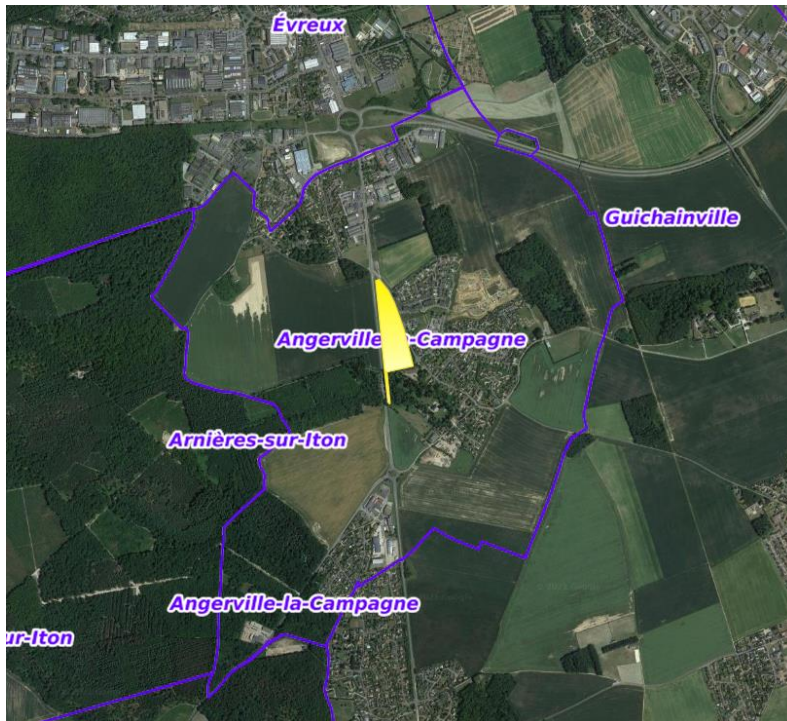
Le sud de la parcelle ZB0093 est affecté par une prescription de type « Espace Boisé Classé », correspondant à l'extrémité orientale du massif de la forêt d'Evreux, situé à l'Ouest du terrain et identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Haute-Normandie. L'ensemble de la parcelle est elle-même identifiée comme un corridor « pour espèces à fort déplacement » par le SRCE de Haute-Normandie.

Les corridors identifiés ne correspondent pas toujours à des milieux physiques réellement fréquentés par les espèces. Ils correspondent à des espaces au sein desquels d'une part il n'existe pas d'éléments majeurs de fragmentation, d'autre part il existe suffisamment de milieux notés comme perméables au déplacement – en l'occurrence il s'agit d'une terre agricole. Les corridors cartographiés doivent être interprétés comme des espaces de perméabilité au sein desquels la fonctionnalité « continuité écologique » doit être maintenue. Contrairement aux réservoirs, il ne s'agit pas d'espaces où les projets doivent être évités, mais d'espaces au sein desquels les projets doivent respecter les continuités écologiques.



## 2. CONTEXTE DE L'ÉTUDE

### 2.1. Localisation et présentation du site d'étude



Le site de la rue de la Ferme se situe au centre du territoire communal d'Angerville-la-Campagne, commune limitrophe située au Sud de la ville-centre d'Evreux. Le site correspond à l'entrée Nord-Ouest du bourg principal d'Angerville-la-Campagne, les deux autres parties urbanisées de la commune étant situées respectivement en continuité d'Evreux (au Nord) et de Guichainville (au Sud). Il est situé à environ 700 mètres du rond-point matérialisant la sortie Sud d'Evreux et permettant de rejoindre les RN 13 et RN154.



D'une superficie totale d'environ 4,4 hectares, le terrain est cadastré ZB 0093.

Il fait face à un secteur d'équipements de la commune (zone UE, composée d'une mairie, d'un groupe scolaire et d'une crèche) et un quartier résidentiel (zone UBa, composée d'un ensemble de maisons individuels et de logements collectifs R+2 de construction récente).

## 2.2. Occupation du sol

Il s'agit d'une parcelle agricole exploitée de manière continue en agriculture conventionnelle. L'examen du Registre Parcellaire Graphique montre que la parcelle est dédiée aux grandes cultures céréalières et fourragères, un type de culture caractéristique du plateau de Saint-André et des plaines agricoles tempérées de manière plus générale :

- Culture de lin fibres d'après le RPG 2020 ;
- Culture de blé tendre d'hiver d'après RPG 2018-2019 ;
- Culture de féverole d'après RPG 2017 ;
- Culture d'orge d'hiver d'après RPG 2016.

## 2.3. Eléments de géographie physique

### 2.3.1. Topographie



Extrait de carte topographique IGN – Source : Géoportail

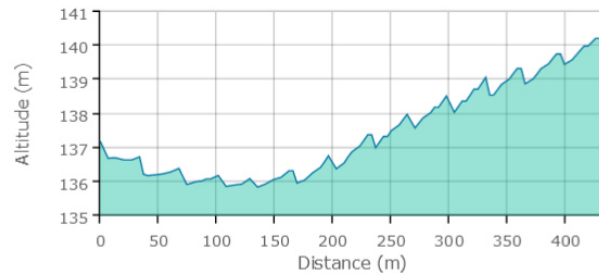
L'altitude du site d'étude est de 139 mètres à l'intersection de la rue de la Ferme et de la RD6154.

Un fossé de drainage borde d'ailleurs le site d'étude afin de permettre l'écoulement des eaux de surface.



Fossé de drainage

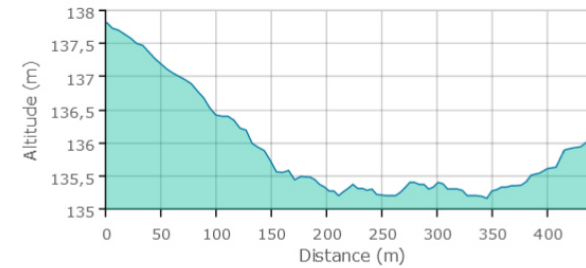
**PROFIL ALTIMÉTRIQUE**



Distance totale : 433 m      Dénivelé positif : 8,46 m  
Dénivelé négatif : -5,56 m      Pente moyenne : 3 %  
Plus forte pente : 15 %

Profil altimétrique Sud-Nord de la rue de la Ferme : 1,62 D+ / -3.23 D-. Profil quasiment plat.

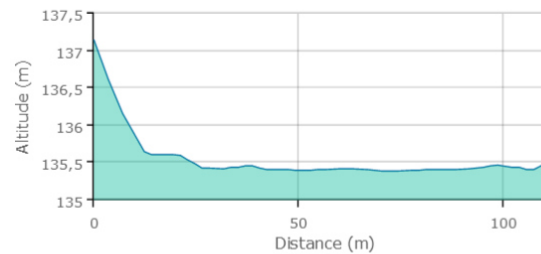
**PROFIL ALTIMÉTRIQUE**



Distance totale : 444 m      Dénivelé positif : 1,62 m  
Dénivelé négatif : -3,23 m      Pente moyenne : 1 %  
Plus forte pente : 4 %

Profil altimétrique Nord-Sud de la RD6154 : 8,46 D+ / -5,56 D-. Profil en léger faux-plat.

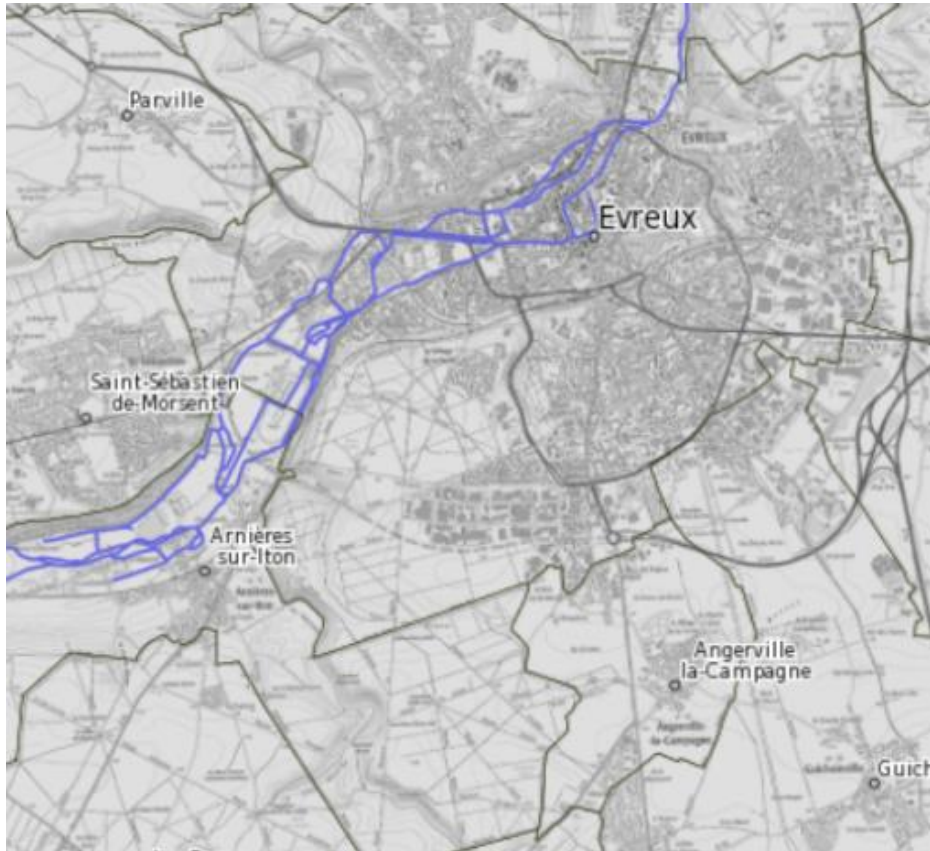
**PROFIL ALTIMÉTRIQUE**



Distance totale : 113 m      Dénivelé positif : 0,23 m  
Dénivelé négatif : -1,88 m      Pente moyenne : 2 %  
Plus forte pente : 15 %

Profil altimétrique RD6154 – Rue de la Ferme (coupe en largeur au milieu de la parcelle) : 0,23 D+ / -1,88 D-. Profil quasi parfaitement plat, seul le talus crée une légère dénivellation.

### 2.3.2. Hydrographie



La commune d'Angerville-la-Campagne n'est traversée par aucun cours d'eau. Elle se situe au Sud-Est de la vallée de l'Iton.

### 2.3.3. Végétation

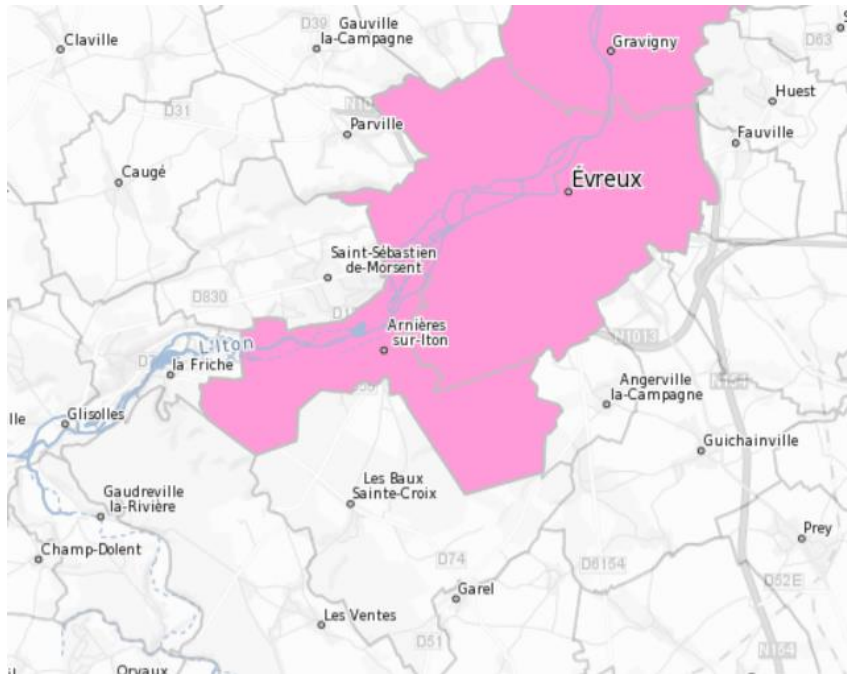


S'agissant d'un terrain agricole, la végétation du site d'étude se limite à quelques essences spontanées typiques des talus. L'entrée de la commune, au niveau de la mairie, compte néanmoins un linéaire d'arbres de moyen développement (noisetiers, acacias) qui borde la rue de la Ferme jusqu'au rond-point d'intersection avec la rue du Moulin à Vent.



La limite Sud du site d'étude est matérialisée par le parc du Château du bois de la Lune. On distingue la salle des fêtes communale à travers les arbres. Ce massif boisé est situé dans la continuité directe du massif de la forêt d'Evreux et constitue la limite orientale, d'où son identification en tant qu'espace boisé classé au PLUi et corridor fonctionnel au SRCE de Haute-Normandie.


## 2.4. Risques et nuisances




Extrait du portail cartographique de la DDTM de l'Eure – Communes concernées par un PPRI


N'étant pas traversée par un cours d'eau, la commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation.



 Site d'étude

Niveau d'aléa de retrait-gonflement des argiles

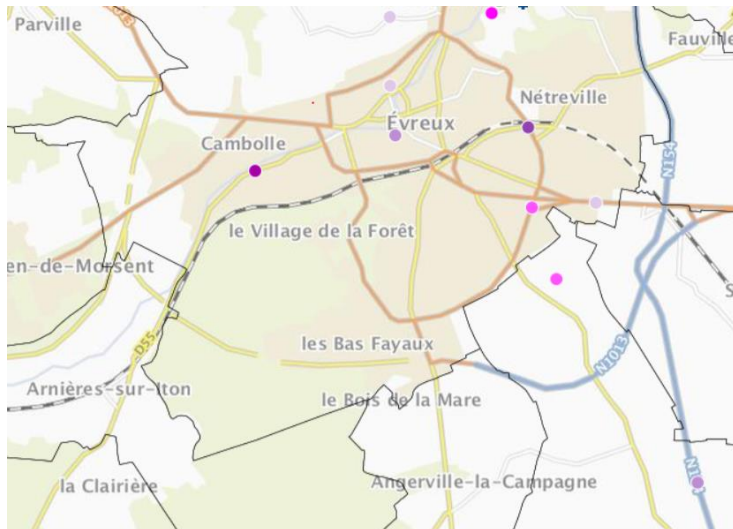
 Faible

 Moyen

Le traitement des données liées à l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles fait apparaître deux types de risques sur le site d'étude :

- Un aléa faible sur l'essentiel du site d'étude
- Un aléa moyen sur la portion Nord du site d'étude (à partir de l'avenue Amédée François Frezier)

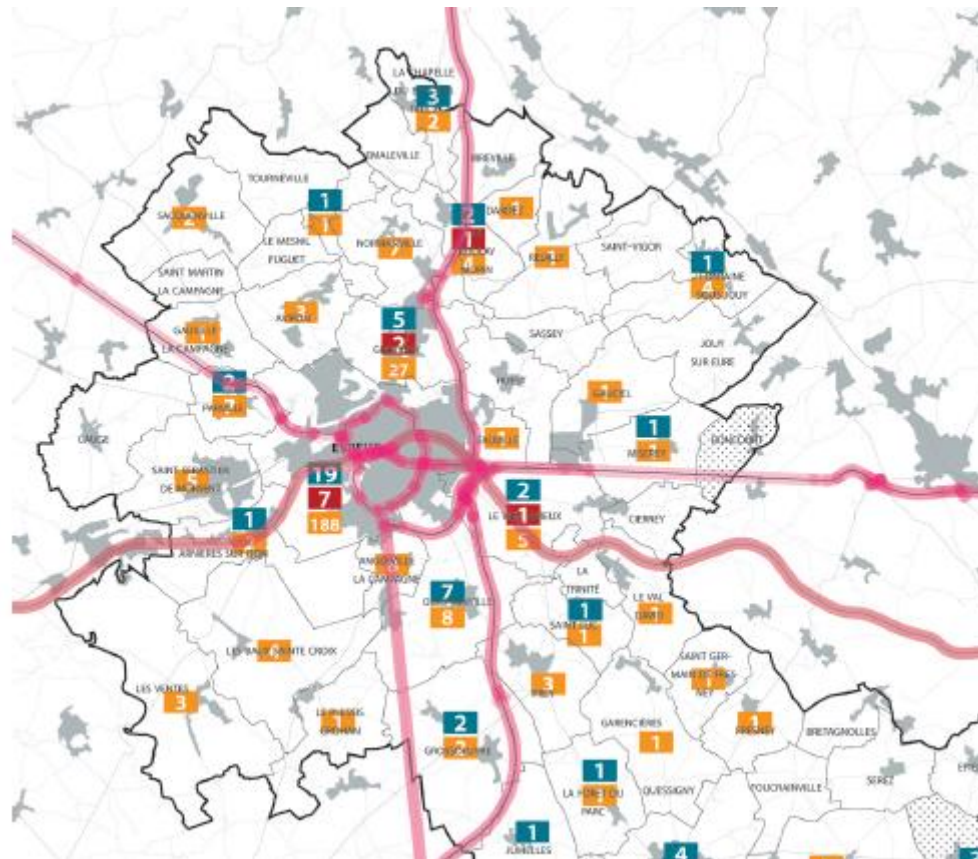
Extrait de carte de représentation du niveau de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles – Source : Altereo



*Extrait du portail cartographique de la DDTM de l'Eure – Localisation des accidents mortels de la route dans l'Eure au cours des 5 dernières années*

Malgré la proximité de la RD6154 et son identification comme un axe de grande circulation faisant l'objet d'un classement sonore de niveau 3, aucun accident mortel de la route n'est à déplorer sur le territoire de la commune d'Angerville-la-Campagne au cours des 5 dernières années.





**POLLUTIONS DES SOLS**

- Site BASOL (nombre de sites classés)
- Site BASIAS (nombre de sites classés)

**TRANSPORTS DES MATIÈRES DANGEREUSES**

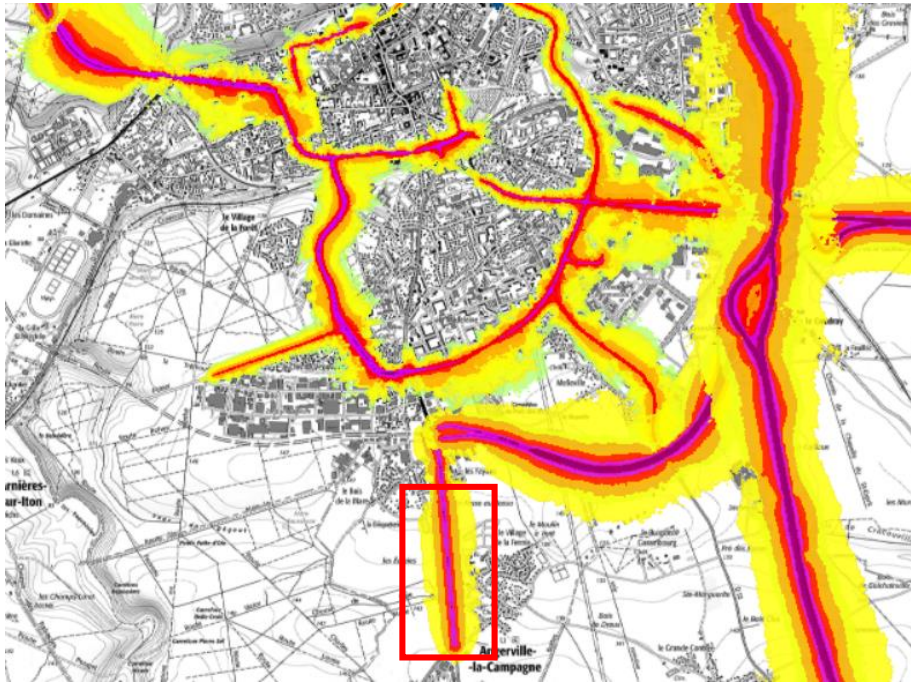
- ⋯ Communes impactées par canalisation gaz
- Infrastructures transportant matières dangereuses

La commune d'Angerville-la-Campagne ne compte aucun site SEVESO ni d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

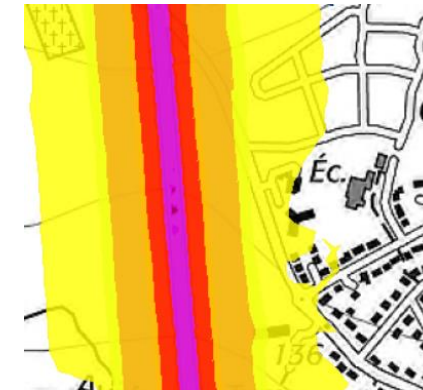
La RD6154 est en général identifiée comme infrastructure de transport de matières dangereuses.

La commune compte 8 sites BASOL/BASIAS.

Extrait de la carte de représentation des risques technologiques – Source : PLUi de la CA Evreux Portes de Normandie



Les abords de la RD6154 sont identifiés comme des zones exposées au bruit. Le niveau sonore se situe entre 70 et 75 dB sur la route et décline pour se situer autour de 60 dB aux abords de la rue de la Ferme.

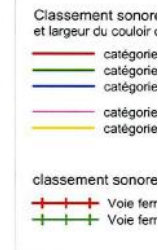
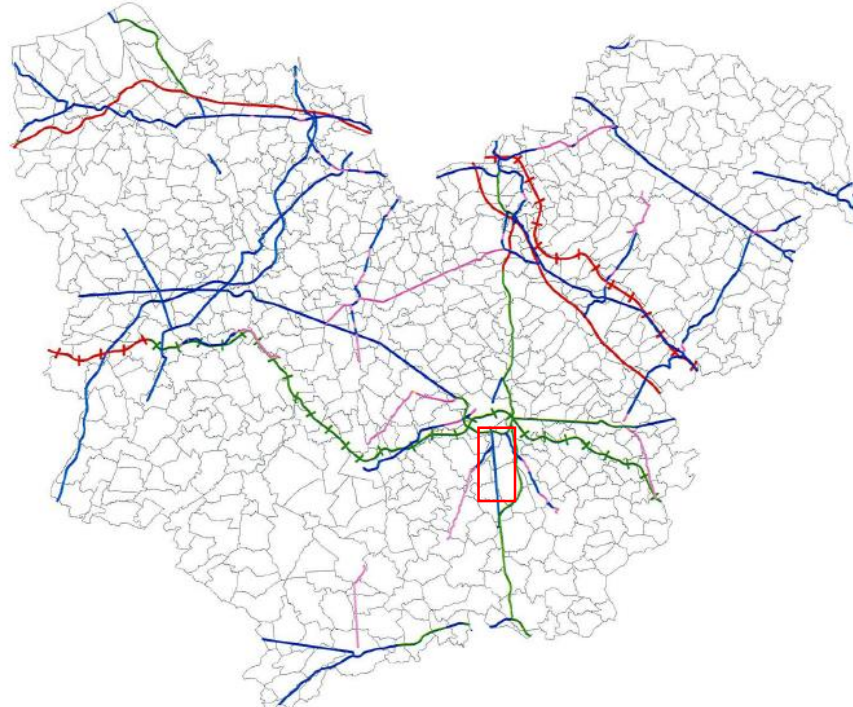


👁 Réseau routier Lden A

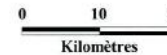
- 🟡 55 à 60 dB(A)
- 🟠 60 à 65 dB(A)
- 🔴 65 à 70 dB(A)
- 🟣 70 à 75 dB(A)
- 🟤 > 75 dB(A)

Extrait du portail cartographique de la DDTM de l'Eure – Carte du bruit stratégique : cartes de type A – zones exposées au bruit

**ANNEXE 1 : Classement sonore  
des infrastructures de transports terrestres de l'Eure**



La RD6154 fait l'objet d'un classement sonore de catégorie 3, dont le secteur affecté par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la voie. L'article 2 de l'arrêté préfectoral n°DDTM/2011/SPRAT/PR-30 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres définit la largeur des secteurs affectés par le bruit de la manière suivante : « la largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ».




Annexe 1 de l'arrêté préfectoral n°DDTM/2011/SPRAT/PR-30 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Identifiant	Gestionnaire	Nouveau Noms	PR	ABD	PRF	ABF	TMJA 2001	% PL 2001	TMJA 2008	% PL 2008	TMJA2028	% PL 2028	Type de Tissu	Vitesse	Categorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit (en m)
27 N0138	CG 27	RD438	46	223	51	754	10273	23	7214	16	7214	16	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0138	CG 27	RD438	51	754	52	341	10273	23	7214	16	7214	16	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0138	CG 27	RD438	52	341	53	100	10273	23	7214	16	7214	16	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0154	CG 27	RD6154	54	0	57	540	0	0	14817	10	14817	10	tissu ouvert	0	3	100m
27 N0155	CG 27	RD6155	0	0	1	0	7500	15	8907	15	8907	15	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0155	CG 27	RD6155	1	0	1	400	7500	15	8907	15	8907	15	tissu ouvert	70	3	100 m
27 N0155	CG 27	RD6155	1	400	2	0	7500	15	8907	15	8907	15	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0155	CG 27	RD6155	2	0	2	100	7500	15	8907	15	8907	15	tissu ouvert	70	3	100 m
27 N0155	CG 27	RD6155	2	100	2	500	7500	15	8907	15	8907	15	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0155	CG 27	RD6155	2	500	3	0	7500	15	8907	15	8907	15	tissu ouvert	70	3	100 m
27 N0155	CG 27	RD6155	3	0	4	554	7500	15	8907	15	8907	15	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0155	CG 27	RD6155	4	554	5	390	7500	15	8907	15	8907	15	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0155	CG 27	RD6155	5	390	5	690	7500	15	8907	15	8907	15	rue en U	50	3	100 m
27 N0155	CG 27	RD6155	5	690	5	855	7500	15	8907	15	8907	15	Rue en U	50	3	100 m
27 N0155	CG 27	RD6155	5	855	6	864	7500	15	8907	15	8907	15	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	0	0	1	0	9821	14	9876	16	9876	16	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	1	0	2	500	9821	14	9876	16	9876	16	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	2	500	3	500	9821	14	9876	16	9876	16	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	3	500	5	0	9821	14	9876	16	9876	16	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	5	0	6	600	9821	14	9876	16	9876	16	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	6	600	8	200	9821	14	9876	16	9876	16	tissu ouvert	70	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	8	200	9	29	9821	14	9876	16	9876	16	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	9	29	9	320	5900	12	6684	16	6684	16	Rue en U	50	3	30 m
27 N0175	CG 27	RD675	9	320	10	550	5900	12	6684	16	6684	16	tissu ouvert	50	4	30 m
27 N0175	CG 27	RD675	10	550	15	855	5900	12	6684	16	6684	16	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	15	855	16	505	5900	12	6684	16	6684	16	tissu ouvert	50	4	30 m
27 N0175	CG 27	RD675	16	505	22	0	5900	12	6684	16	6684	16	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	22	0	24	350	6900	14	6684	16	6684	16	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	24	350	25	0	6900	14	6684	16	6684	16	tissu ouvert	70	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	24	500	25	178	6800	14	6684	16	6684	16	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	26	178	27	0	6900	15	6684	16	6684	16	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	27	0	27	900	12625	15	13680	8	13680	8	tissu ouvert	70	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	27	900	28	200	12625	15	13680	8	13680	8	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	28	200	28	900	12625	25	13680	8	13680	8	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	28	900	29	800	12625	25	13680	8	13680	8	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	29	800	31	700	12625	25	13680	8	13680	8	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	31	700	32	0	12625	25	13680	8	13680	8	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	32	0	32	500	12625	25	13680	8	13680	8	tissu ouvert	30	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	32	500	33	800	12625	25	13680	8	13680	8	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	33	800	34	0	12625	25	13680	8	13680	8	tissu ouvert	30	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	34	0	35	0	12574	25	10149	9	10149	9	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	35	0	35	200	12574	25	10149	9	10149	9	tissu ouvert	80	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	35	200	36	604	12574	25	10149	9	10149	9	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	36	604	37	0	12574	20	10149	9	10149	9	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	37	0	38	200	12574	20	10149	9	10149	9	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	38	200	40	900	7252	20	7578	9	7578	9	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	40	900	41	10	7252	20	7578	9	7578	9	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	41	10	41	500	7252	20	7578	9	7578	9	tissu ouvert	50	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	41	500	42	122	7252	20	7578	9	7578	9	tissu ouvert	90	3	100 m
27 N0175	CG 27	RD675	42	122	44	452	6035	15	6858	9	6858	9	tissu ouvert	90	3	100 m



Le site d'étude est en partie situé en zone D du Plan d'exposition au bruit (PEB) de la base aérienne d'Evreux-Fauville, dont le niveau sonore est compris entre 50 et 55 décibels. La zone D ne donne pas lieu à des restrictions de droits à construire.

ZONE C

 55 dB < Lden < 62 dB

ZONE D

 50 dB < Lden < 55 dB

Extrait de la cartographie Plan d'exposition au bruit de la base aérienne d'Evreux-Fauville

## 2.5. Paysage et perception du site d'étude



A quelques centaines de mètres du site, en sortant d'Evreux, en quittant la zone d'activités s'égrenant au long de la RD6154. Sur la gauche, le concessionnaire automobile implanté à l'entrée du bourg d'Angerville-la-Campagne.

Cette sortie d'agglomération offre pour la première fois des vues lointaines et amorce l'entrée dans la périurbanité. Les parcelles agricoles, situées de part et d'autre de la RD6154, de même que les massifs boisés situés en fond de parcelle, annonce la bascule prochaine dans l'univers rural du plateau de Saint-André.

La sensation d'espace est renforcée par le caractère rectiligne de la route, qui file droit vers l'horizon.



A l'inverse, à la sortie du bourg d'Angerville-la-Campagne, le profil légèrement montant de la RD6154 ne permet pas une vue lointaine. Le regard se porte au plus proche, vers le concessionnaire automobile d'occasion sur la droite, directement à la sortie du bourg, ou vers d'autres bâtiments d'activités implantés sur la gauche de la route. Dès la sortie du bourg d'Angerville-la-Campagne s'amorce l'entrée, via un paysage de zone d'activités, dans le cœur dense de l'agglomération d'Evreux.



## 2.6. Desserte et accès

### 2.6.1. Accessibilité par les véhicules motorisés



Vue vers le Sud depuis la RD5154 – Limite Ouest du site

Le terrain est longé par la RD6154, ancienne route nationale. Celle-ci constitue la limite Ouest du site d'étude. La RD6154 dessert successivement les communes d'Angerville-la-Campagne, Guichainville, le Plessis-Grohan, Grosseoeuvre et Chambois, sans les traverser, depuis le rond-point Sud de sortie d'Evreux. La RD6154 est prolongée par la RN 154 (2x2 voies) à Chavigny-Bailleul (13 kilomètres du site d'étude). Le site d'étude est à environ 700 mètres du rond-point d'entrée de ville d'Evreux, permettant de rejoindre la RN13 (vers l'Île-de-France) et la RN154 (vers Rouen au Nord, Nonancourt au Sud).

La RD6154 est sujette à un trafic intense, évalué à 13 000 véhicules par jour.



*Vue vers le Sud depuis la rue de la Ferme – Limite Est du site*

L'entrée dans le bourg d'Angerville-la-Campagne s'effectue via la rue de la Ferme. Celle-ci constitue la limite Est du site d'étude. Elle longe le parc du château du bois de la Lune et permet la desserte de l'ensemble du bourg selon un axe Nord-Ouest / Sud-Est, notamment de la polarité d'équipements située en entrée de bourg (mairie, crèche, groupe scolaire) et des quartiers résidentiels pour l'essentiel constitué de maisons individuelles.



*Vue vers le Sud depuis le croisement de la rue de la Ferme et de la RD6154*

Un projet de rond-point et de réaménagement de la voirie d'entrée (rue de la Ferme) est en études avec les services du département de l'Eure.

## 2.6.2. Accessibilité par les modes doux



Au niveau du croisement entre la rue des Ecaïes et la RD6154, aucun aménagement ne matérialise clairement et de manière sécurisée l'itinéraire piéton.



L'accès au passage piéton se fait depuis un talus enherbé de chaque côté de la route. Bien que le passage piéton fasse l'objet d'un signalement via un panneau, le caractère très routier de la RD6154 et l'absence d'aménagement lisible ne permettent pas une traversée sécurisée pour les piétons.



Après avoir emprunté le passage piéton traversant la RD6154, le piéton traverse le terre-plein enherbé, lequel débouche sur un chemin caillouteux assez peu qualitatif, lequel se transforme quelques dizaines de mètres plus loin en revêtement bitumée aux abords du poste de relevage des eaux usées.



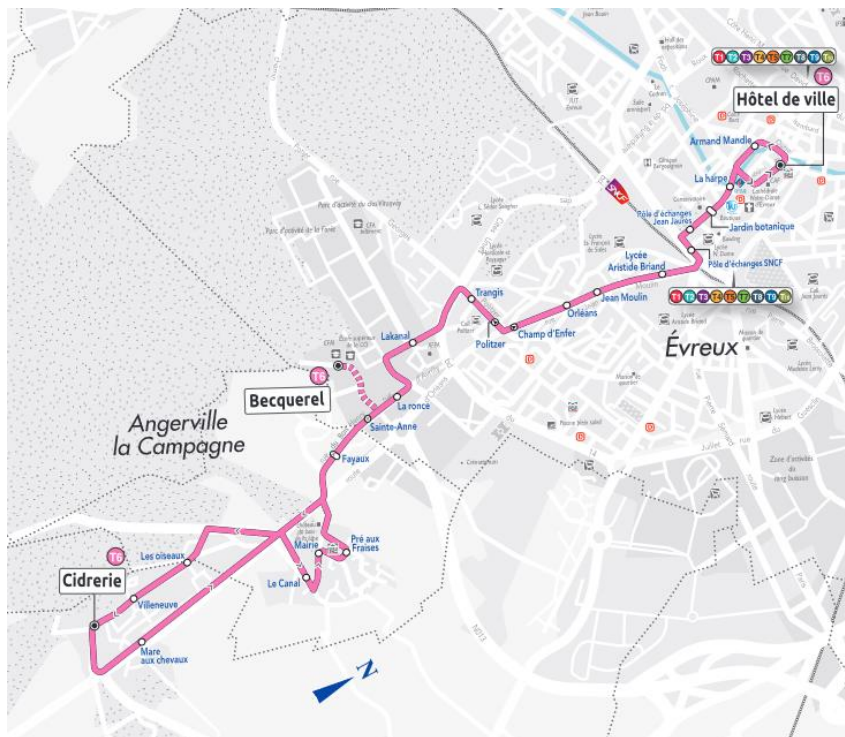
Au niveau du poste de relevage des eaux usées, un nouveau passage piéton permet la traversée de la rue de la ferme et rejoint un sentier piéton plus lisible et sécurisé se prolongeant vers le Sud et desservant la polarité d'équipements publics située face au site.



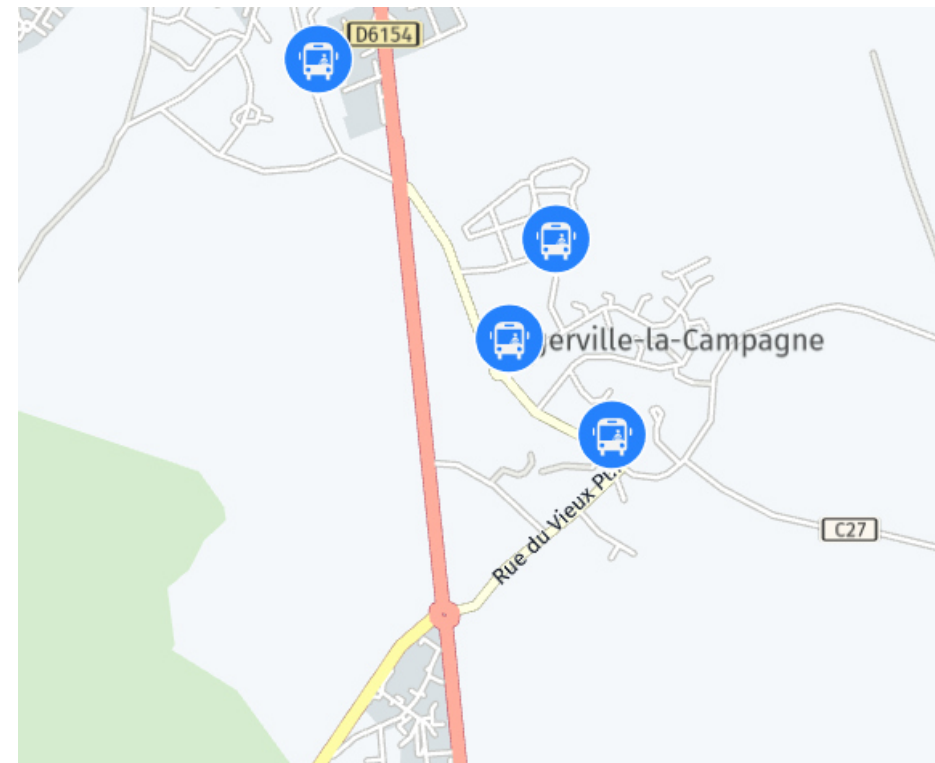
Au-delà du poste de relevage des eaux usées, le chemin caillouteux se prolonge et longe le site d'étude jusqu'à la haie d'arbres débutant aux abords de la mairie.

### 2.6.3. Accessibilité par les transports en commun

Le site d'étude est desservi par la ligne 6 du réseau de bus Transurbain de la CA Evreux Portes de Normandie. L'arrêt le plus proche se situe au niveau de la mairie d'Angerville-la-Campagne, soit en face du site d'étude.



Plan de la ligne 6 du réseau de bus Transurbain de la CA Evreux Portes de Normandie



Extrait du plan interactif disponible sur le site web du réseau de bus Transurbain de la CA Evreux Portes de Normandie

## 2.7. Synthèse des enjeux

### Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Le projet d'urbanisation est sans réelle conséquence en matière paysagère. Il s'agit en effet de rendre constructible la portion résiduelle d'une unité foncière comprise entre un axe de grande circulation (la RD6154) et une zone à urbaniser. Le paysage alentours (terres agricoles dédiées aux grandes cultures, zones d'activités) ne présente en outre aucune susceptibilité paysagère réelle. Le projet sera directement visible depuis la RD6154 : il représentera en revanche un rempart visuel pour le bourg principal d'Angerville-la-Campagne, notamment de la portion du bourg dédiée aux équipements publics, actuellement en contact visuel direct avec la route.

En termes urbains, le site d'étude représente un potentiel de « couture » urbaine entre la partie Nord de la commune (à l'Est de la RD6154) et le bourg principal d'Angerville-la-Campagne (à l'Est de la RD6154 et mitoyen du site d'étude). Les constructions alentours (équipements publics, bâtiments d'activités, maisons individuelles) ne présentent pas d'intérêt architectural particulier.

### Accessibilité et sécurité

En tant que commune limitrophe de la ville-centre d'Evreux, la commune d'Angerville-la-Campagne dispose par ailleurs d'une très bonne desserte par voie motorisée. L'emprise du site d'étude et la nature du projet généreront assurément un trafic supplémentaire, bien que celui-ci ne soit pas de nature à perturber le fonctionnement de la RD6154.

Le site d'étude est en outre desservi par les transports en commun (bus Transurbain de la CA EPN).

L'enjeu principal réside dans la création d'aménagements lisibles et sécurisés pour les modes doux (marche, vélo), en particulier au niveau de la traversée de la RD6154.

### Risques et nuisances

- La portion Nord du site d'étude est soumise à un aléa de niveau moyen de retrait-gonflement des argiles
- La RD6154 fait l'objet d'un classement comme voie sonore par arrêté préfectoral, exposant les constructions riveraines à des niveaux sonores élevés (en moyenne 60 décibels) ;
- La RD6154 est par ailleurs signalée comme un axe par lequel transitent les véhicules de transport de matières dangereuses ;

## 3. PRESENTATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

---

### 3.1. Préconisations

#### Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

- Un linéaire végétalisé agissant comme espace tampon le long de la RD6154 sera créé, afin de permettre de préserver l'urbanité du bourg d'Angerville-la-Campagne ;
- L'alignement d'arbres de moyenne tige le long de la rue de la Ferme sera prolongé vers le Nord afin de créer une entrée de de bourg qualitative ;
- Les haies et alignements d'arbres créés seront constitués d'essences locales ;
- Les ouvrages hydrauliques, voies et cheminements de desserte interne au site feront également l'objet d'une végétalisation qualitative constituée d'essences locales ;
- L'orientation des constructions à vocation de commerces et de services de proximité tournera le dos à la RD 6154, de manière à faire face au tissu urbain existant et à créer une façade urbaine structurée le long de la rue de la Ferme ;
- Les constructions seront implantées de manière à respecter le rythme des hauteurs des constructions voisines : les constructions implantées le long de la rue de la Ferme présenteront des hauteurs cohérentes avec les constructions implantées de l'autre côté de cette même rue ; les constructions en 2<sup>e</sup> rideau pourront présenter des hauteurs plus importantes ;
- Les aires de stationnement seront paysagées et les revêtements choisis seront perméables ;

#### Environnement

- L'espace tampon arboré et végétalisés en bordure de la RD6154 prolongera l'Espace Boisé Classé situé au Sud du site d'étude et permettra le maintien de la fonctionnalité du corridor écologique ;
- Aucune construction ne s'implantera dans la bande des 30 mètres à partir de l'axe de la chaussée de la RD6154, permettant de la même manière le maintien de la fonctionnalité du corridor écologique ;
- Un bassin de rétention des eaux pluviales sera aménagé dans la bande des 30 mètres à partir de l'axe de la chaussée de la RD654 ;
- De même, un système de noues maillera le site du projet afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;

### Risques et nuisances

- L'espace tampon arboré et végétalisé en bordure de la RD6154 permettra d'atténuer partiellement les nuisances sonores liées au trafic routier ;
- Les terres excavées pour l'aménagement du site seront réutilisées de manière à rehausser le talus bordant la RD6154, afin d'améliorer le potentiel d'isolation phonique ;
- Les constructions devront intégrer les normes en vigueur en matière d'isolation phonique ;
- Aucune construction à vocation d'habitation ne s'implantera sur la portion Nord du terrain soumise à un aléa de niveau moyen de retrait-gonflement des argiles ;
- Aucune construction ne s'implantera dans une bande de 30 mètres à partir de l'axe de la chaussée de la RD6154 ;

### Accessibilité et sécurité

- Des aménagements sécurisés et lisibles pour les modes doux seront créés et formeront un réseau maillé à l'échelle du site d'étude. La création de tels aménagements devra être réalisée en continuité des aménagements existants à l'échelle du bourg d'Angerville-la-Campagne et de la commune plus généralement ;
- La traversée de la RD6154 depuis la rue des Ecraies fera l'objet d'un aménagement sécurisé, afin de réaliser la couture avec le partie Nord de la commune d'Angerville-la-Campagne
- Des voiries d'accès au site seront créées : dans le prolongement de l'avenue Amédée François Frezier pour l'accès principal au site depuis la rue de la Ferme ; dans le prolongement de la rue du Moulin à Vent pour l'accès Sud au site, en lien avec la salle des fêtes attenante au site.

## 3.2. Propositions règlementaires

### 3.2.1. Proposition de zonage

Le zonage proposé est le même que le zonage adopté pour le reste de l'emprise foncière : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AUh). Les zones 1AU sont constructibles sous conditions de réalisation d'équipements publics et de respect des prescriptions définies dans les OAP.

### 3.2.2. Proposition d'évolutions du règlement écrit

L'ensemble des dispositions du règlement écrit de l'actuel PLUi en vigueur permettent la réalisation du projet selon les principes d'aménagement précédemment définis. Cependant, le règlement de la zone 1AUh ne précise pas les hauteurs autorisées pour les constructions à vocation de commerces et services de proximité, prévues par le programme de construction de l'actuelle OAP « Rue de la Ferme ».

Le règlement écrit pourra ainsi prévoir la disposition suivante :

*« Les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixée à 8 mètres pour les constructions à vocation de commerces et de services de proximité ».*

Cette disposition fait écho aux dispositions relatives au secteur UBb stipulées par le règlement de la zone UB, auquel le règlement de la zone 1AUh fait plusieurs renvois.

### 3.2.3. Proposition d'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur « Rue de la Ferme »

Les propositions pour la mise à jour des orientations du secteur d'OAP « Rue de la Ferme » du PLUi en vigueur sont les suivantes :

- **Sur le programme de construction** : commerces, équipements et services de proximité ; environ 80 logements. Les constructions devront intégrer les normes en vigueur en matière d'isolation phonique ;
- **Sur l'implantation des constructions** :
  - Les commerces prendront place en front de rue du centre au Sud du site de projet (au contact de l'actuelle salle des fêtes), en continuité du tissu d'équipements publics existants, afin de bénéficier de l'effet vitrine de la rue de la Ferme et d'assurer une nouvelle urbanité à cette voirie. Les nouveaux aménagements ont ainsi vocation à signifier à l'automobiliste son arrivée en milieu urbain ;
  - Les logements s'implanteront en front de rue sur la partie Nord du site de projet. Les logements seront implantés en retrait d'une voirie de desserte interne ;
  - Aucune construction ne sera implantée dans une bande de 30 mètres à partir de l'axe de la chaussée ;
  - Aucune construction à vocation d'habitat ne sera implantée sur la partie Nord de l'opération ;
  - Les constructions seront implantées de manière à respecter le rythme des hauteurs des constructions voisines : les constructions implantées le long de la rue de la Ferme respecteront l'épannelage des constructions voisines ; les constructions en 2<sup>e</sup> rideau pourront présenter des hauteurs plus importantes ».
- **Sur la qualité environnementale** :
  - Aucune construction ne s'implantera dans la bande des 30 mètres à partir de l'axe de la chaussée de la RD654, permettant de la même manière le maintien de la fonctionnalité du corridor écologique ;
  - Un bassin de rétention des eaux pluviales sera aménagé dans la bande des 30 mètres à partir de l'axe de la chaussée de la RD654. De même, un système de noues maillera le site du projet afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
  - Privilégier les énergies renouvelables ;
  - Limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot ;
  - Privilégier les énergies renouvelables.

- **Sur la qualité architecturale, urbain et paysagère du projet :**

- Ce secteur a une vocation de vitrine pour la commune. En tant que secteur d'entrée de ville, visible depuis la RD6154, la qualité paysagère de l'opération doit être assurée. L'aménagement doit ainsi prévoir la réalisation d'emprises d'espaces verts en amont de l'opération afin d'adoucir les perceptions sur les équipements et de végétaliser l'image de l'entrée de ville. La partie Ouest, au long de la RD654, sera consacrée à des aménagement hydrauliques et des aménagements paysagers afin de créer un espace tampon constitué d'un talus réalisé avec les terres excavées et la plantation d'un alignement d'arbres permettant d'améliorer l'isolation phonique et la perception paysagère. L'alignement d'arbres de moyenne tige d'entrée de ville (au niveau de la mairie) sera prolongé tout au long de la rue de la Ferme, vers le Nord, afin de créer une entrée de de bourg qualitative. Les ouvrages hydrauliques, voies et cheminements de desserte interne au site feront également l'objet d'une végétalisation qualitative constituée d'essences locales. Les aires de stationnement seront paysagées et les revêtements choisis seront perméables.

- **Sur l'accessibilité et la mobilité :**

- Au regard de la faible profondeur de l'emprise, l'objectif de l'aménagement est d'assurer un aménagement visant à optimiser l'espace. Il s'agit ainsi de ne pas gaspiller d'emprises pour le stationnement tout en assurant une accessibilité facilitée aux commerces et services. Une aire plus importante de stationnement sera réalisée au Sud du secteur de projet et sera mutualisée avec la Salle des Fêtes. De manière plus générale, les aires de stationnement seront mutualisées entre commerces et équipements. Toutefois, un stationnement longitudinal doit être assuré en front de commerce (dépose-minute ...). L'objectif de limitation de ces aires de stationnement est aussi de prévoir à long terme une utilisation moins massive de la voiture individuelle. Pour ce faire, une aire de covoiturage sera implantée au Nord du secteur de projet, à proximité du poste de relevage des eaux usées.
- Des voiries d'accès au site seront créées : dans le prolongement de l'avenue Amédée François Frezier pour l'accès principal au site depuis la rue de la Ferme ; dans le prolongement du giratoire de la rue du Moulin à Vent pour l'accès Sud au site, en lien avec la salle des fêtes attenante au site. Une voirie facultative d'accès au site depuis la RD6154 pourra éventuellement être envisagée au Sud-Ouest du site, moyennant un aménagement permettant de maintenir l'isolation phonique et visuelle du secteur pour le préserver des nuisances.
- La zone doit être accessible par les piétons. Des cheminements doux doivent ainsi être intégrés à l'opération. Ils doivent permettre de créer un espace continu entre le secteur de projet et le secteur d'équipements publics de la commune, de même qu'entre le secteur de projet et la partie Nord de la commune d'Angerville-la-Campagne située à l'Ouest de la RD6154. Un soin particulier sera apporté à la traversée de la RD6154 depuis la rue des Ecraies, de même qu'à la traversée de la rue de la Ferme depuis le pôle d'équipements publics de la commune (mairie, crèche, groupe scolaire).



- Des aménagements sécurisés et lisibles pour les modes doux seront créés et formeront un réseau maillé à l'échelle du site d'étude. La création de tels aménagements devra être réalisée en continuité des aménagements existants à l'échelle du bourg d'Angerville-la-Campagne et de la commune plus généralement.

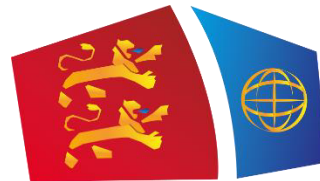




Commune de Parville – Communauté d'Agglomération Evreux Portes de Normandie

Étude « Amendement Dupont » de définition des conditions d'un aménagement qualitatif de l'entrée de ville de Parville

altereo



ÉVREUX  
PORTES DE NORMANDIE

## COMMUNE DE PARVILLE

**ÉTUDE AU TITRE DES ARTICLES L.111-6 A L.111-8 DE DÉFINITION DES CONDITIONS  
D'UN AMÉNAGEMENT QUALITATIF DE L'ENTRÉE DE VILLE DE PARVILLE**

Vu pour être annexé à la DCC d'arrêt du :

altereo



## Table des matières

1. Cadre réglementaire .....	4
1.1. Rappels réglementaires .....	4
1.2. Présentation du projet.....	6
1.3. Contexte réglementaire.....	7
2. Contexte de l'étude.....	9
2.1. Localisation et présentation du site d'étude.....	9
2.2. Occupation du sol .....	10
2.3. Eléments de géographie physique .....	11
2.3.1. Topographie .....	11
2.3.2. Hydrographie.....	13
2.3.3. Végétation .....	14
2.4. Risques et nuisances .....	15
2.5. Paysage et perception du site d'étude.....	22
2.6. Desserte et accès .....	28
2.6.1. Accessibilité par les véhicules motorisés .....	28
2.6.2. Accessibilité par les modes doux.....	29
2.6.3. Accessibilité par les transports en commun.....	29
2.7. Bilan et enjeux .....	30
3. Présentation du parti d'aménagement .....	32



3.1.1. Proposition de zonage .....	32
3.1.2. Proposition d'évolutions du règlement écrit .....	32
3.1.3. Proposition d'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur « Porte Blanche » .....	33

# 1. CADRE REGLEMENTAIRE

---

## 1.1. Rappels réglementaires

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme dispose qu'en « *dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.* ».

En outre, l'article L.111-7 du code de l'urbanisme dispose que « *l'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

1° *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*

2° *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*

3° *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*

4° *Aux réseaux d'intérêt public ;*

5° *Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».*

Toutefois, l'article L.111-9 précise : « *le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».



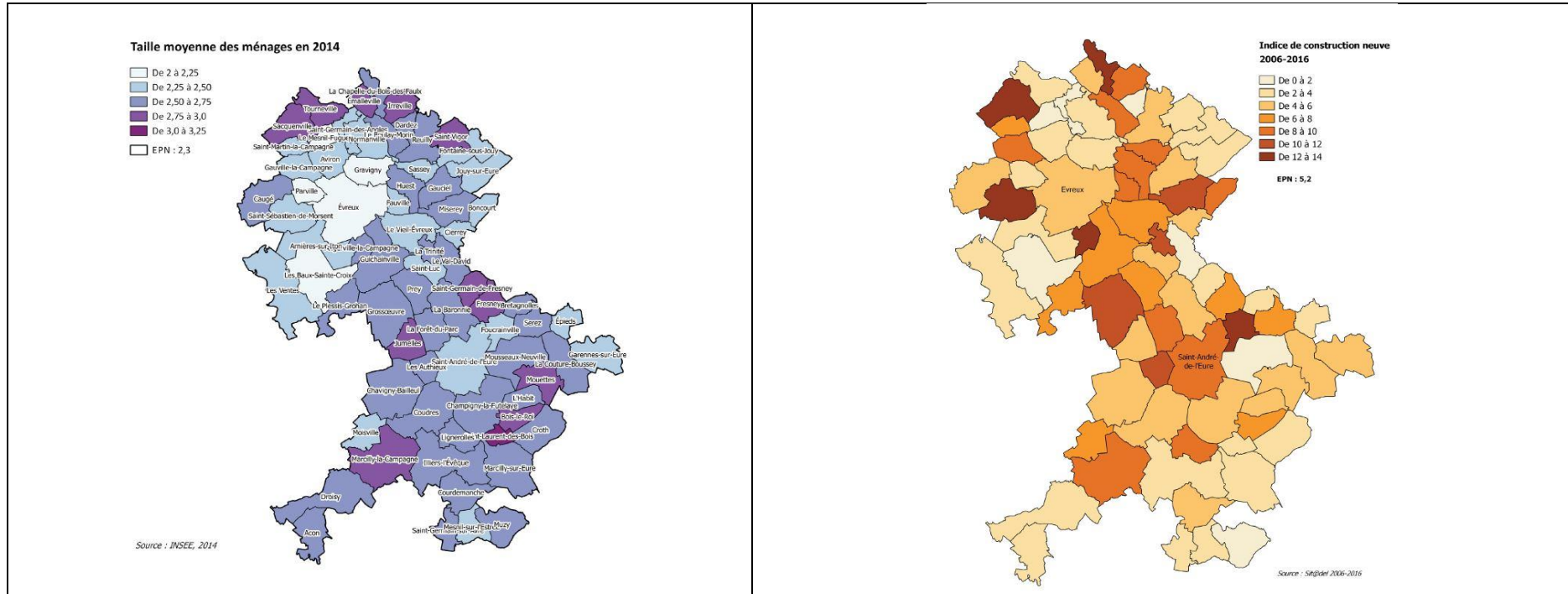
L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la loi Barnier (article L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme) concernant le site de la « Porte Blanche » de la commune de Parville, identifié comme un secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CA Evreux Portes de Normandie. D'une superficie totale de 1,37 hectares, le site de la rue de la Porte Blanche est situé à l'entrée Nord-Ouest de Parville. Un retrait de 100 mètres s'applique en raison de la présence de la déviation de la RN 13 (RN 1013) en tant qu'axe faisant l'objet d'un classement comme voie sonore par arrêté préfectoral.

Cette étude entend justifier la réduction du retrait par rapport à la RN 1013 au regard des cinq critères établis par l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, afin de permettre d'implanter les installations techniques nécessaires à l'aménagement (notamment hydrauliques) sur la partie résiduelle du terrain au Nord. Le retrait de 100 mètres défini par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme serait ainsi porté à 75 mètres.

**La présente étude se compose des parties suivantes :**

- Synthèse des éléments de contexte permettant d'apprécier la localisation et le degré de contrainte s'exerçant sur le site : contexte réglementaire, occupation du sol, paysage et perceptions du site, desserte et accès ;
- Présentation du projet d'aménagement : définition des mesures permettant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages ;
- Proposition de traduction sur le plan réglementaire afin de permettre la réalisation du projet dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.

## 1.2. Présentation du projet

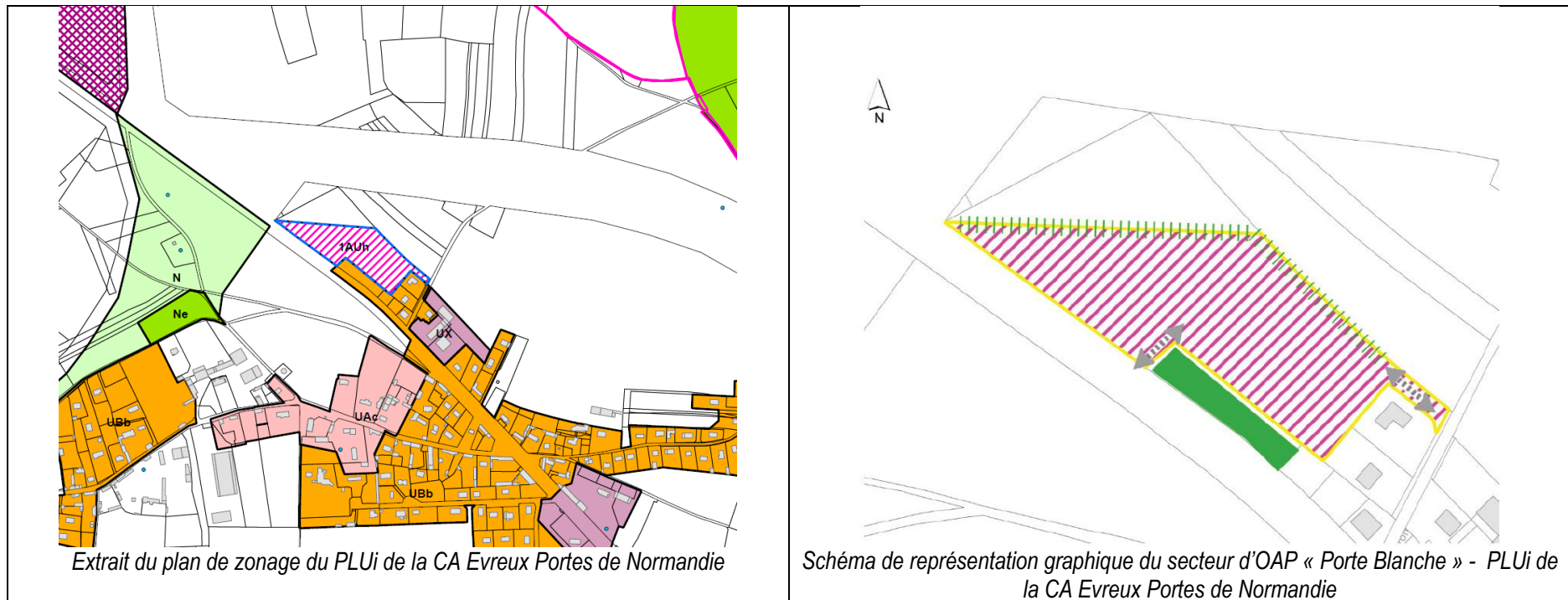


La CA d'Evreux Portes de Normandie et la commune de Parville souhaitent étendre la zone à urbaniser 1AUh afin d'accueillir un projet mixte : de 24 à 27 logements ; services et activités compatibles avec l'habitat. L'attractivité résidentielle de la commune de Parville, située directement à la sortie d'Evreux et à proximité directe du Centre Hospitalier Régional, pourrait en effet s'accroître avec la réalisation du déviation Sud-Ouest de l'agglomération d'Evreux.

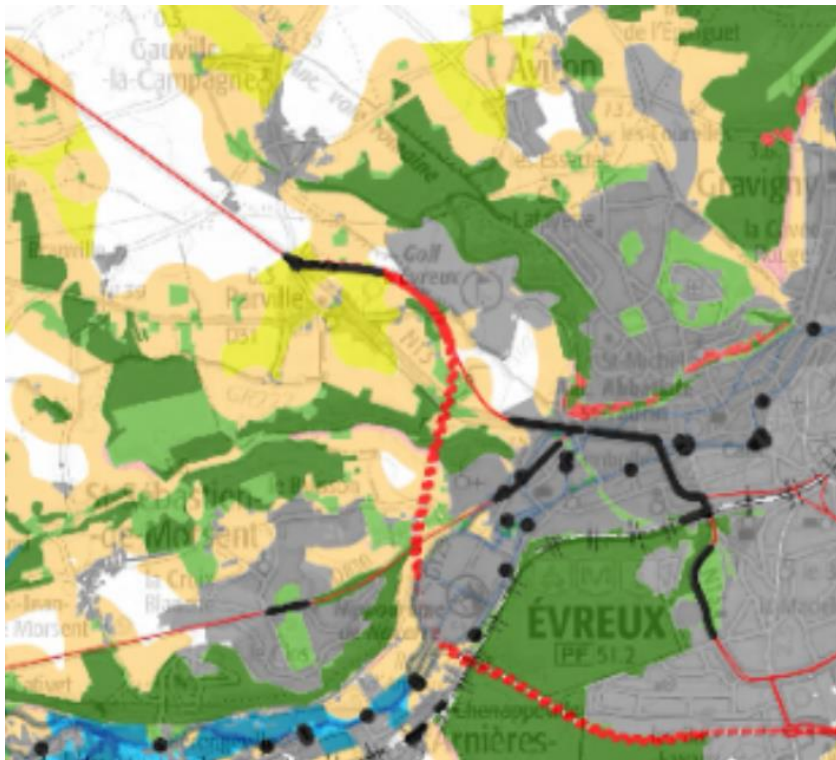
L'examen des dynamiques démographiques à l'échelle de la commune indique un essoufflement de la dynamique : un vieillissement et, consécutivement, un recul plus marqué du solde naturel à Parville que dans d'autres communes de la CA Evreux Portes de Normandie. La taille des ménages y est ainsi plus faible que dans d'autres communes de l'agglomération. De même, la construction neuve a été relativement contenue sur la période récente (2006-2016) : la commune de Parville présente en effet un indice de construction neuve relativement bas à l'échelle de l'agglomération Evreux Portes de Normandie.

L'urbanisation du site d'étude s'inscrit donc dans une dynamique de relance de la construction neuve et de renouvellement de la population communale.

### 1.3. Contexte réglementaire



Classé en zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat (1AUh), le site est également identifié comme un secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP « La Porte Blanche ») dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur de la CA Evreux Portes de Normandie. Les objectifs associés à ce secteur d'OAP sont de créer de 24 à 27 logements (densité de 20 logements à l'hectare), ainsi que des commerces et des équipements. Un schéma de principe indique l'emplacement des accès au secteur.




### Discontinuités identifiées

 Espace rural

### Obstacles à la continuité

 Principales liaisons routières

### Corridors

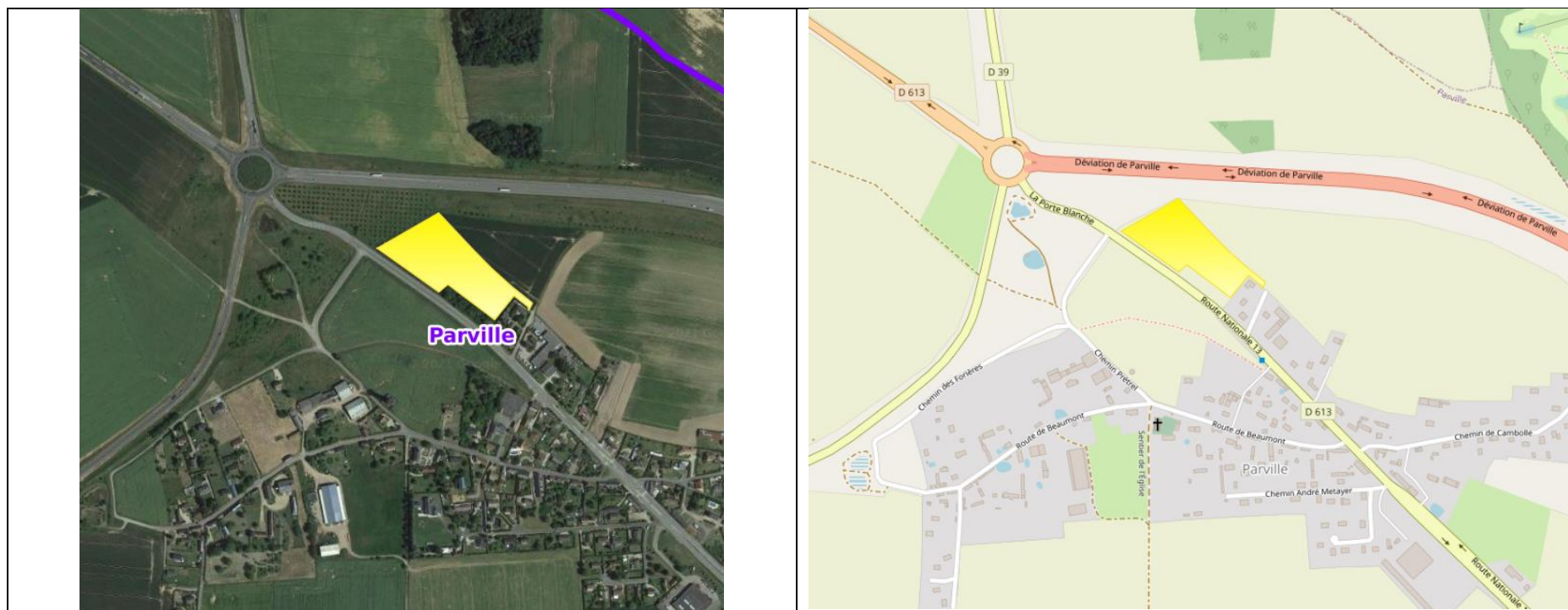
 pour espèces à fort déplacement

Le site d'étude, à l'instar de l'essentiel de la partie urbanisée de la commune de Parville, est classé comme espace rural vecteur de discontinuités par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute-Normandie.

Extrait de l'atlas cartographique du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute-Normandie

## 2. CONTEXTE DE L'ETUDE

### 2.1. Localisation et présentation du site d'étude



Le site de la porte Blanche se situe au centre du territoire communal de Parville, commune limitrophe de la ville-centre d'Evreux. Elle constitue la porte d'entrée Ouest de la zone dense de l'agglomération d'Evreux. Le site de la Porte Blanche constitue également l'entrée de ville Ouest de la commune de Parville, il est situé à environ 200 mètres du rond-

point d'accès à la déviation de Parville. Il est longé au Sud par la rue de la Porte Blanche (ex RN-13) et au Nord par la déviation de Parville, RN 1013 et voie d'accès principale à l'agglomération d'Evreux se prolongeant vers la D613 à l'Ouest, permettant de relier le plateau du Neubourg puis Lisieux. Il est également longé à l'Est par le chemin d'Aviron.

D'une superficie totale d'environ 1,8 hectares, le site d'étude correspond à la parcelle cadastrée N°0A 0206.

Le terrain fait aujourd'hui face à un terrain agricole (parcelle n°0C 77). En fond de parcelle, à l'Est, le terrain est mitoyen de 2 maisons individuelles sises chemin d'Aviron. Un petit massif boisé longiligne est également présent en limite Sud du site d'étude (parcelles 0A 129, 0A 196 et 0A 197).

## 2.2. Occupation du sol

Il s'agit d'une parcelle agricole exploitée en agriculture conventionnelle. Sa dernière identification au Registre Parcellaire Graphique remonte à l'année 2020. L'examen de celui-ci montre que la parcelle est dédiée aux grandes cultures céréalières et fourragères :

- Blé tendre d'hiver (RPG 2020, 2017)
- Colza d'hiver (2019, 2016)
- Orge d'hiver (2017)

Lors de notre passage sur site en décembre 2021, le terrain était en friche.

## 2.3. Éléments de géographie physique

### 2.3.1. Topographie

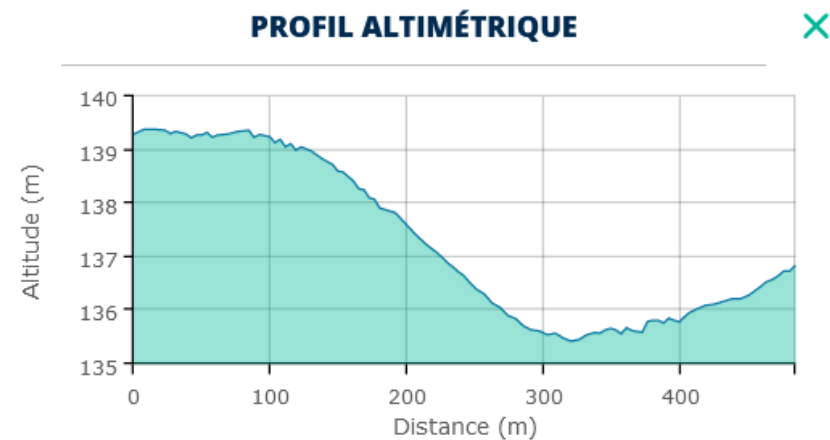


Extrait de carte topographique IGN – Source : Géoportail

L'examen de la carte IGN fait apparaître les altitudes suivantes :

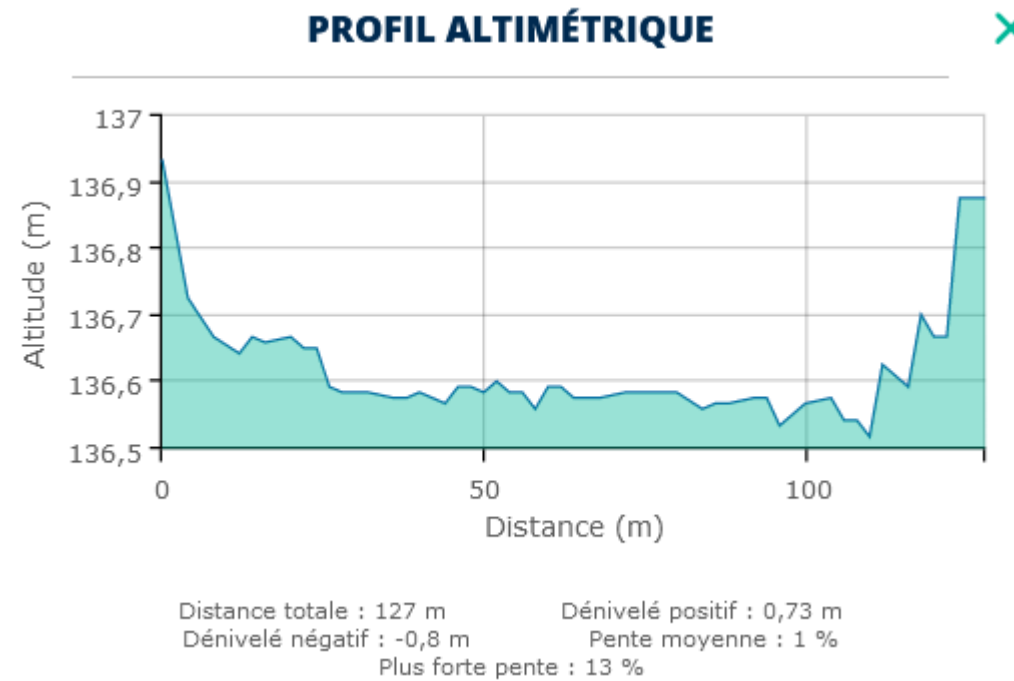
- 139 mètres au niveau du chemin d'Aviron ;
- 136 mètres au niveau du rond-point d'accès à la déviation de Parville ;

Le profil de la rue de la Porte Blanche est donc un léger faux-plat descendant (sens Sud-Nord) ou montant (sens Nord-Sud). Ces données sont confirmées par le profil altimétrique suivant :



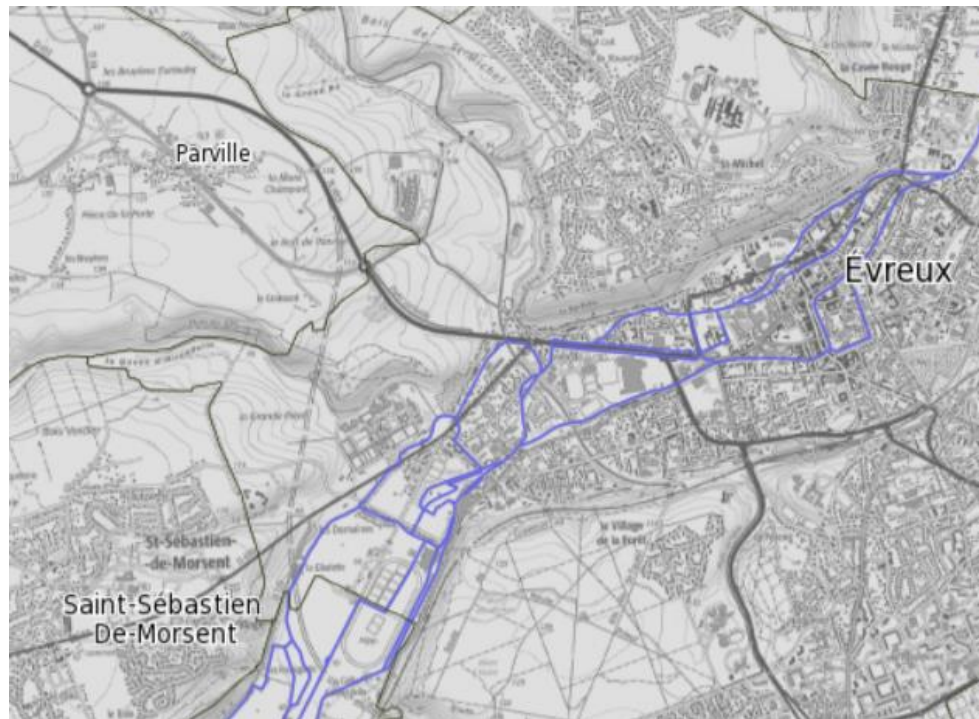
Distance totale : 487 m      Dénivelé positif : 2,35 m  
Dénivelé négatif : -4,8 m      Pente moyenne : 2 %  
Plus forte pente : 5 %

Profil altimétrique de la rue de Porte Blanche (sens Sud-Nord) – Source : Géoportail



Profil altimétrique du site d'étude (coupe en largeur au milieu de la parcelle) : 0,73 D+ / 0,8 D- Le profil du terrain est donc presque parfaitement plat.

### 2.3.2. Hydrographie



La commune de Parville n'est traversée par aucun cours d'eau. Elle se situe au Nord-Ouest de la vallée de l'Iton.

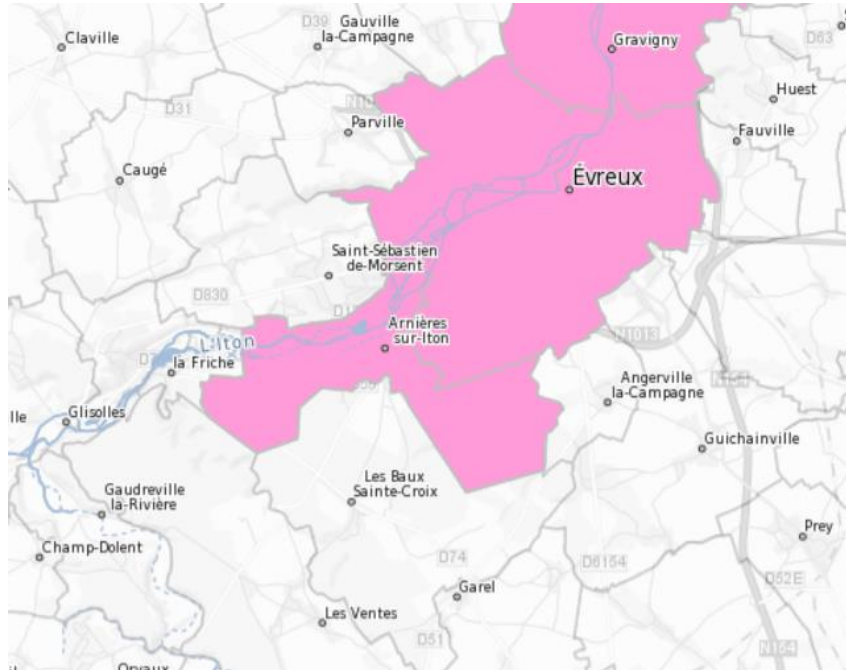
### 2.3.3. Végétation



S'agissant d'un terrain agricole, la végétation du site d'étude est très limitée. Notons toutefois la présence de trois espaces de végétation attenants au site d'étude :

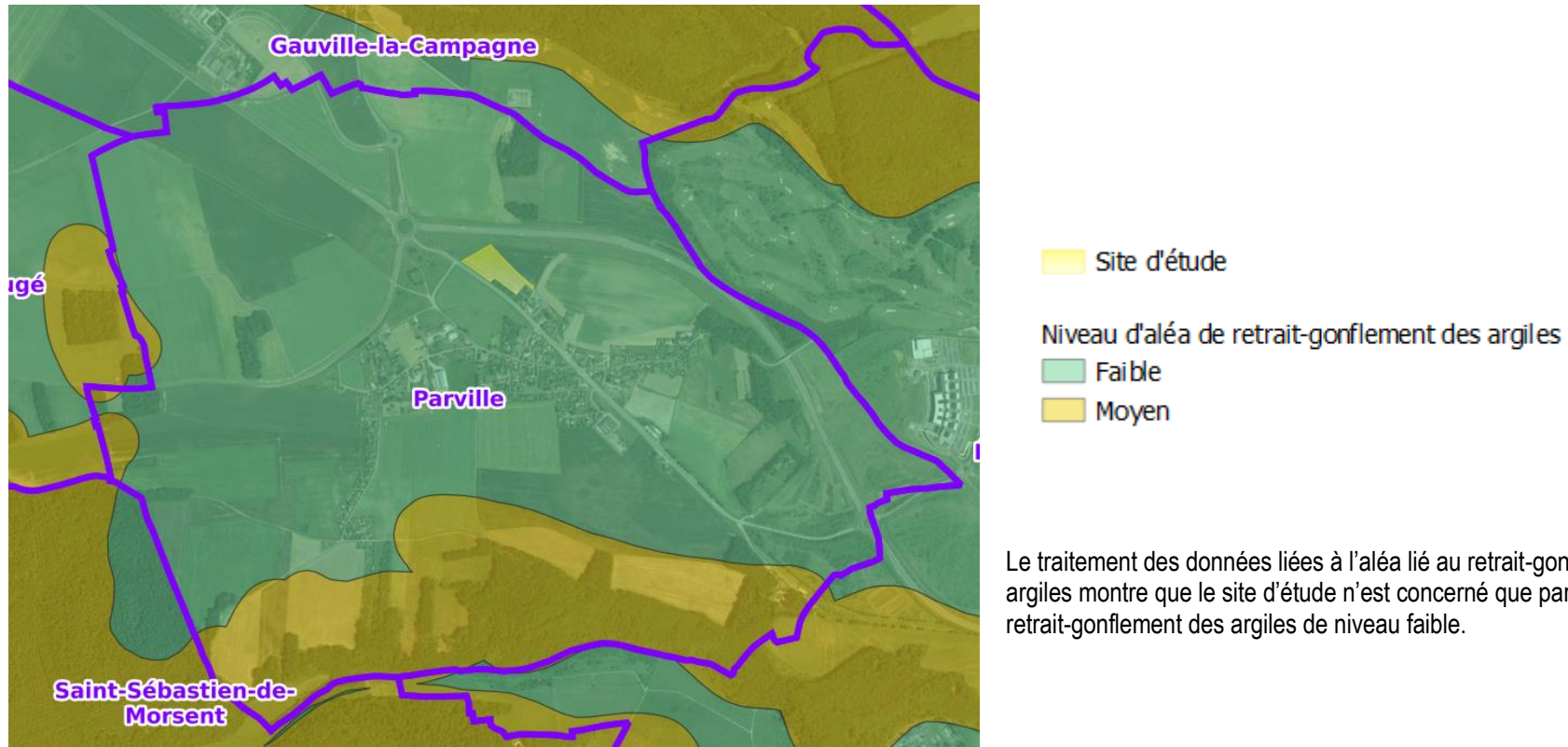
- (1) Un petit massif boisé longiligne, présent en limite Sud du site d'étude (parcelles OA 129, OA 196 et OA 197) ;
- (2) Un merlon d'isolation phonique et visuelle le long de la déviation de Parville, ponctué de quelques arbres plantés ;
- (3) Un verger planté, espace tampon entre le site d'étude et le rond-point d'entrée de ville, réalisé en compensation de l'aménagement de la déviation de Parville.

## 2.4. Risques et nuisances



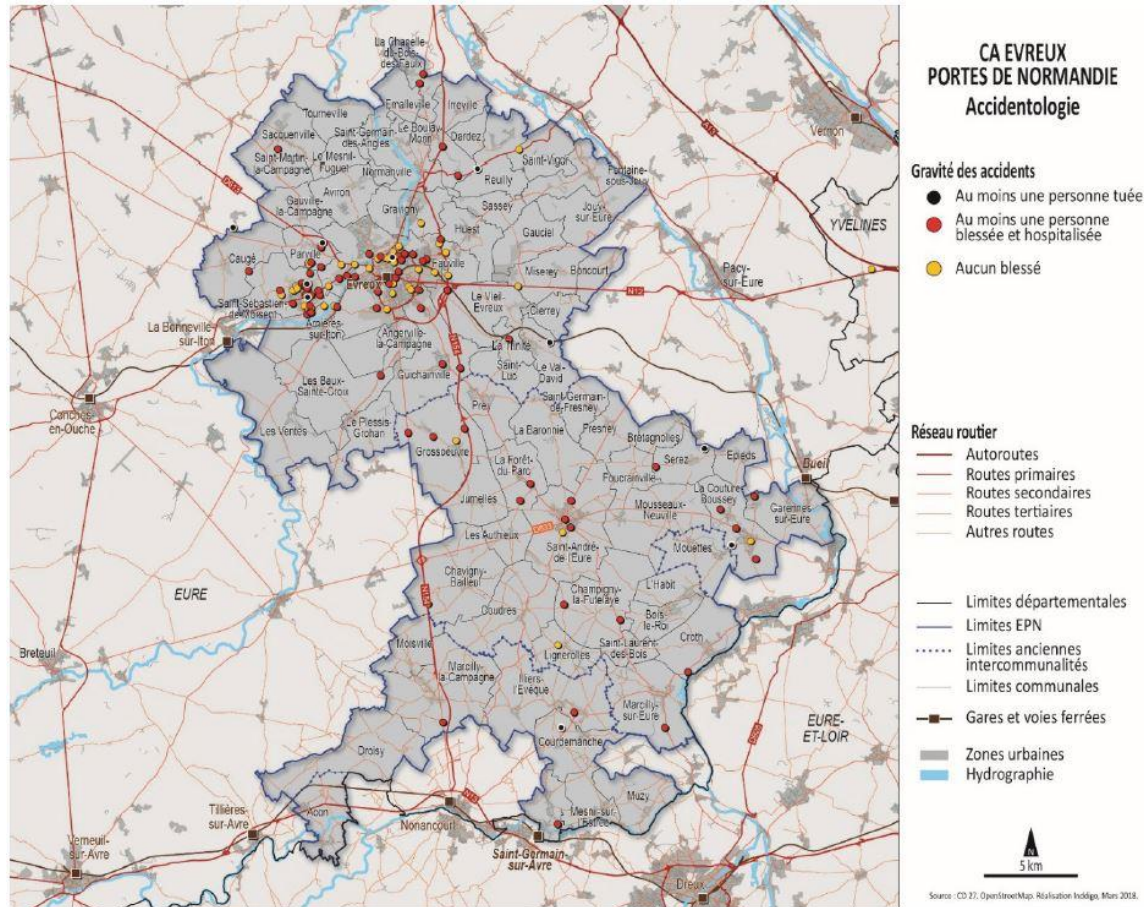
N'étant pas traversée par un cours d'eau, la commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation.

*Extrait du portail cartographique de la DDTM de l'Eure – Communes concernées par un PPRI*



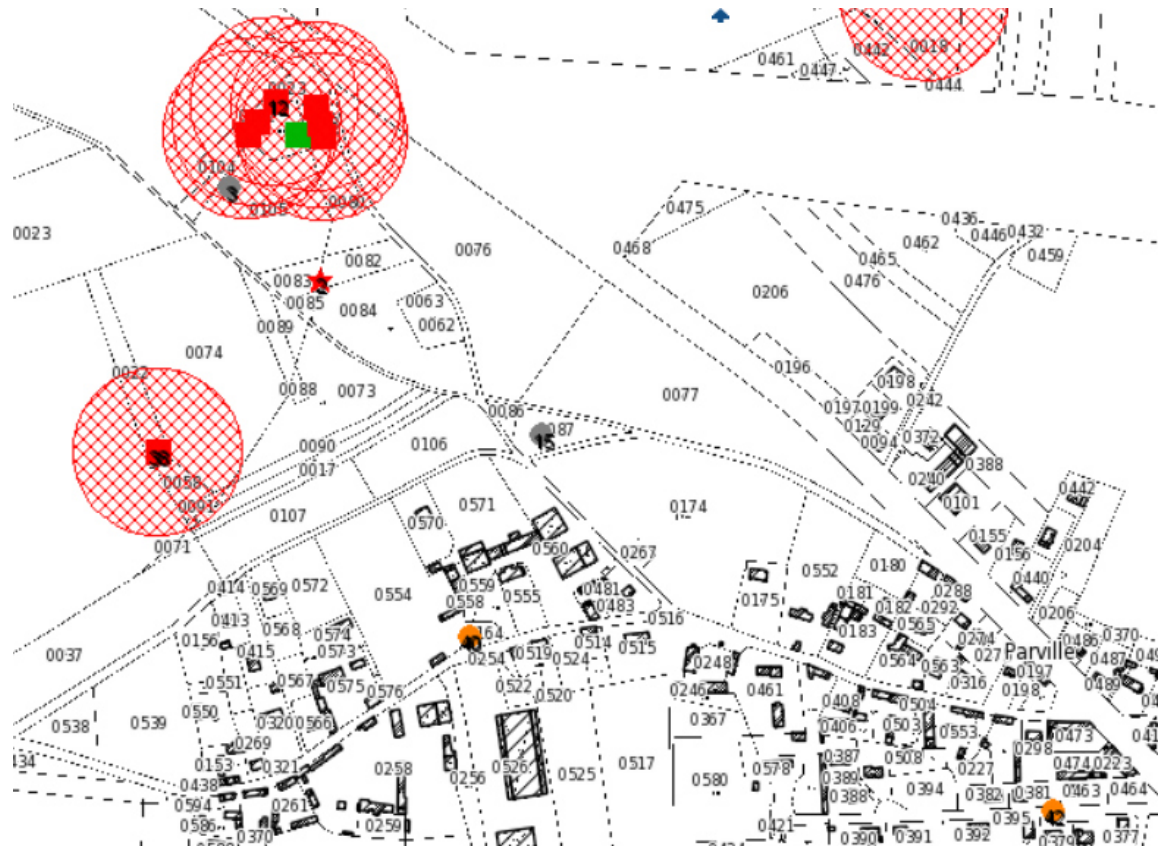
Le traitement des données liées à l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles montre que le site d'étude n'est concerné que par un aléa de retrait-gonflement des argiles de niveau faible.

Extrait de carte de représentation du niveau de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles –  
Source : Altereo



L'examen de la carte de l'accidentologie sur le réseau routier de la CA Evreux Portes de Normandie montre une concentration relativement importante d'accidents sur la commune de Parville. Un accident ayant conduit à la mort d'une personne, ainsi que plusieurs accidents ayant mené à l'hospitalisation d'une personne ont en effet eu lieu sur la commune de Parville. De même, le signalement d'un accident mortel en 2017 sur la D613 dans la commune voisine de Gauville-la-Campagne montre que la circulation intense sur cet axe (17 000 véhicules par jour, dont 6,9% de poids lourds) présente un réel risque.

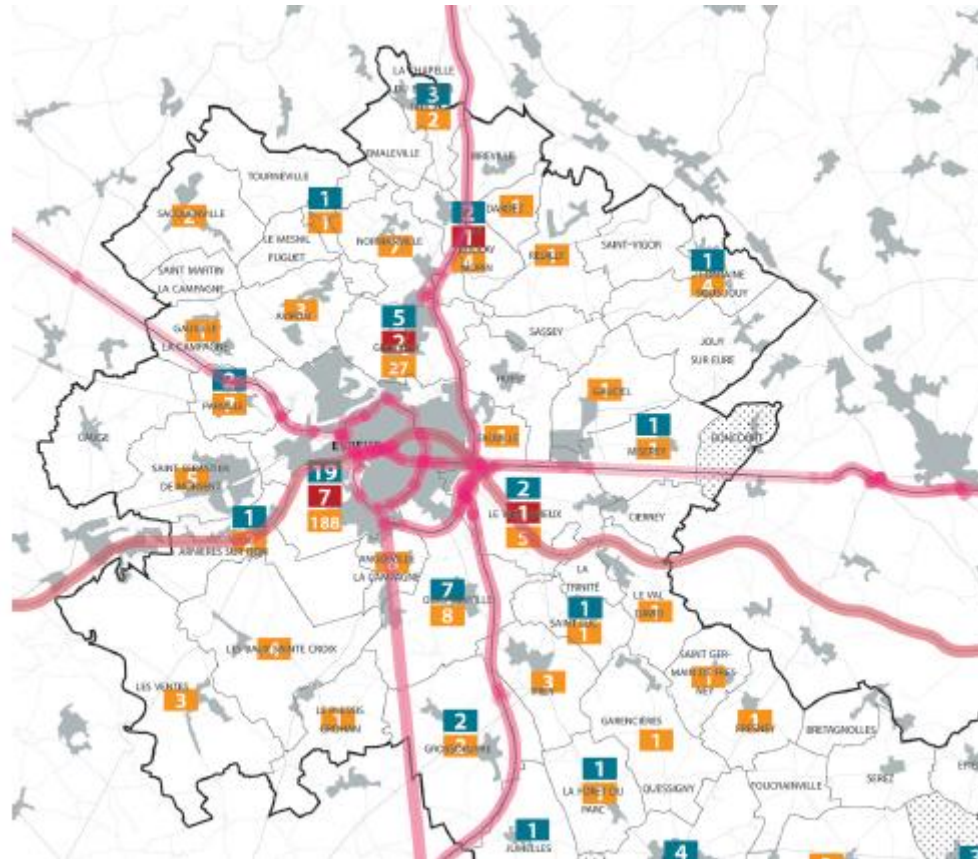
Extrait du portail cartographique de la DDTM de l'Eure – Accidentologie sur le réseau routier de la CA Evreux Portes de Normandie



La commune de Parville compte plusieurs carrières souterraines, dont la plupart font l'objet d'un périmètre de risque identifié par la commune.

Cependant, aucune de ces cavités ne figure sur le site d'étude.

Extrait du portail cartographique de la DDTM de l'Eure – Atlas des cavités souterraines



**INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

■ ICPE (nombre de sites classés)

**POLLUTIONS DES SOLS**

■ Site BASOL (nombre de sites classés)

■ Site BASIAS (nombre de sites classés)

**TRANSPORTS DES MATIÈRES DANGEREUSES**

⋯ Communes impactées par canalisation gaz

— Infrastructures transportant matières dangereuses

*Risques technologiques*

Source : Préfecture de l'Eure

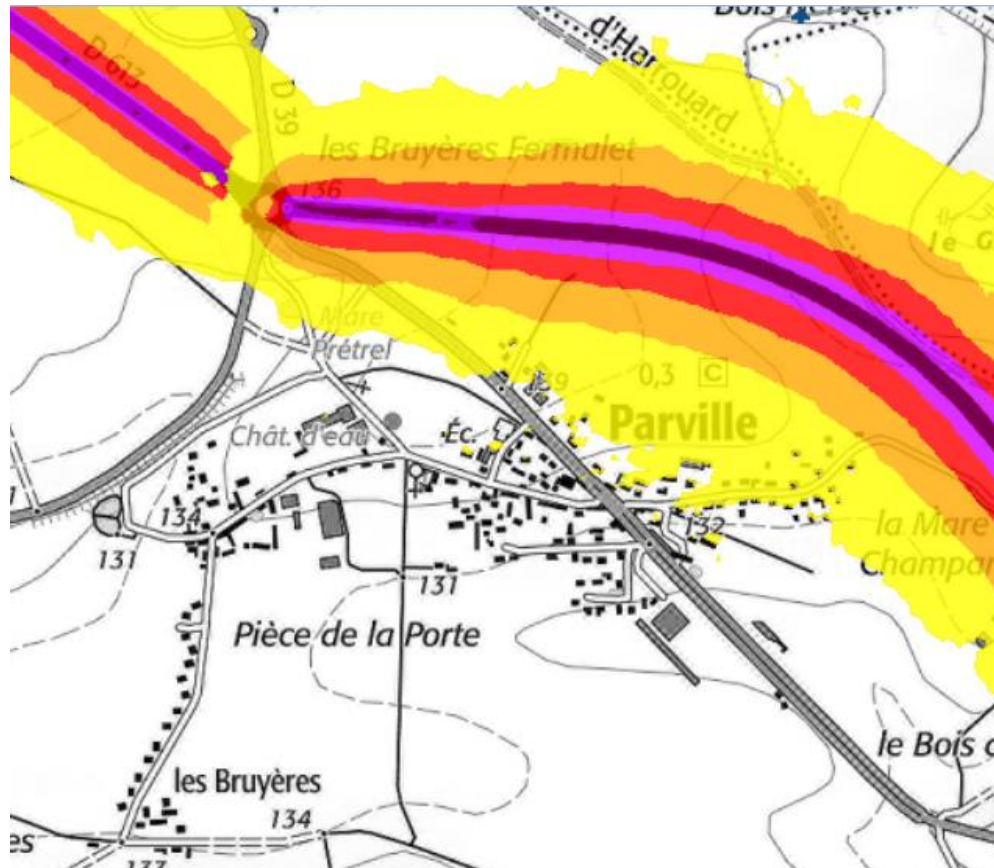
<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement>

La commune de Parville ne compte aucun site SEVESO

Elle compte en revanche 2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et 7 sites BASOL/BASIAS.

La déviation de Parville / RN1013 est en outre identifiée comme infrastructure de transport de matières dangereuses.

Extrait de la carte de représentation des risques technologiques – Source : PLUi de la CA Evreux Portes de Normandie



👁️ Réseau routier Lden A

55 à 60 dB(A)

60 à 65 dB(A)

65 à 70 dB(A)

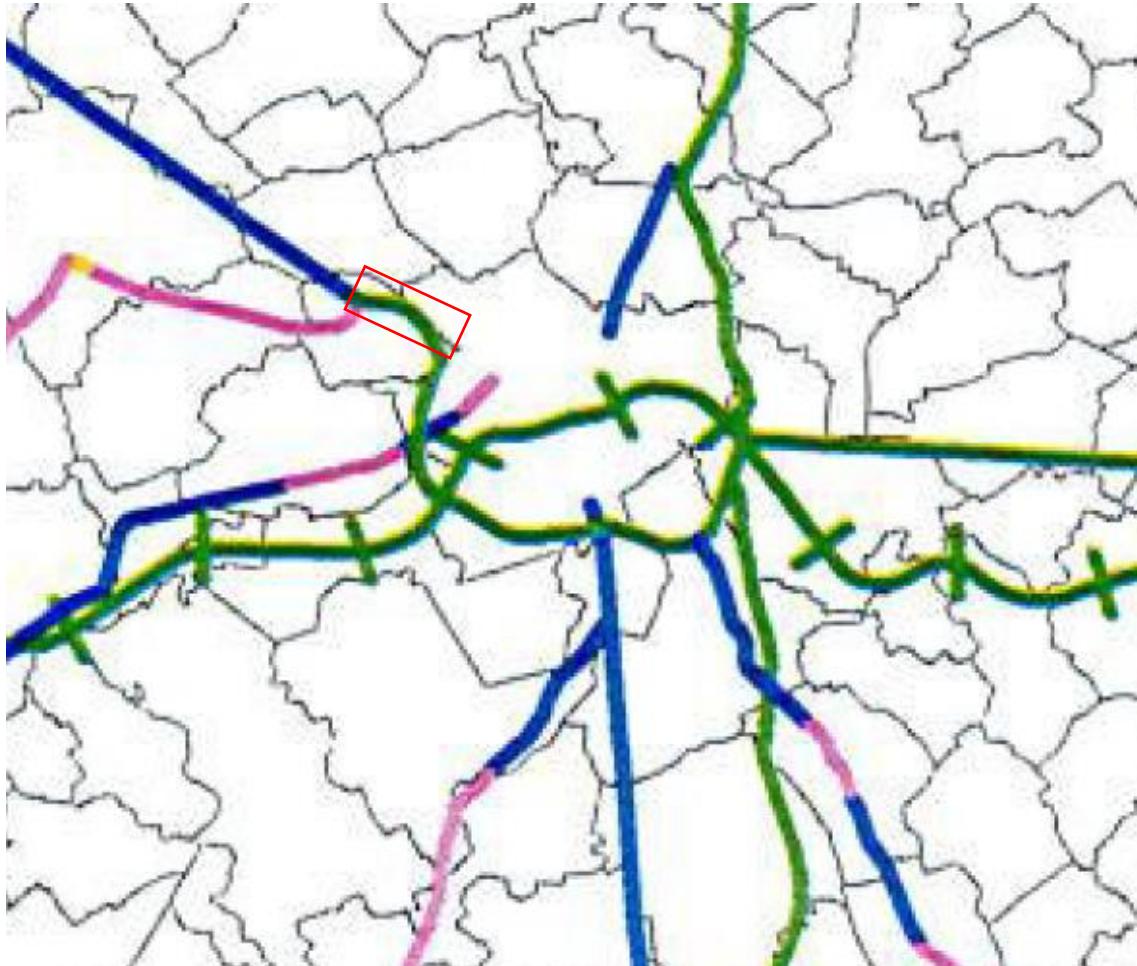
70 à 75 dB(A)

> 75 dB(A)

Les abords de la déviation de Parville / RN1013 sont identifiés comme des zones exposées au bruit. Le niveau sonore franchit les 75 dB sur la route. L'ensemble du site d'étude est concerné par des niveaux sonores allant de 55 à 60 décibels.

La déviation de Parville est en effet sujette à un trafic intense, estimé à environ 17 000 véhicules (dont 6,9% de poids lourds), en provenance principale des marges périurbaines et rurales Ouest du bassin de vie d'Evreux.

Extrait du portail cartographique de la DDTM de l'Eure – Carte du bruit stratégique : cartes de type A – zones exposées au bruit



Classement sonore par catégorie  
et largeur du couloir de part et d'autre de la voie

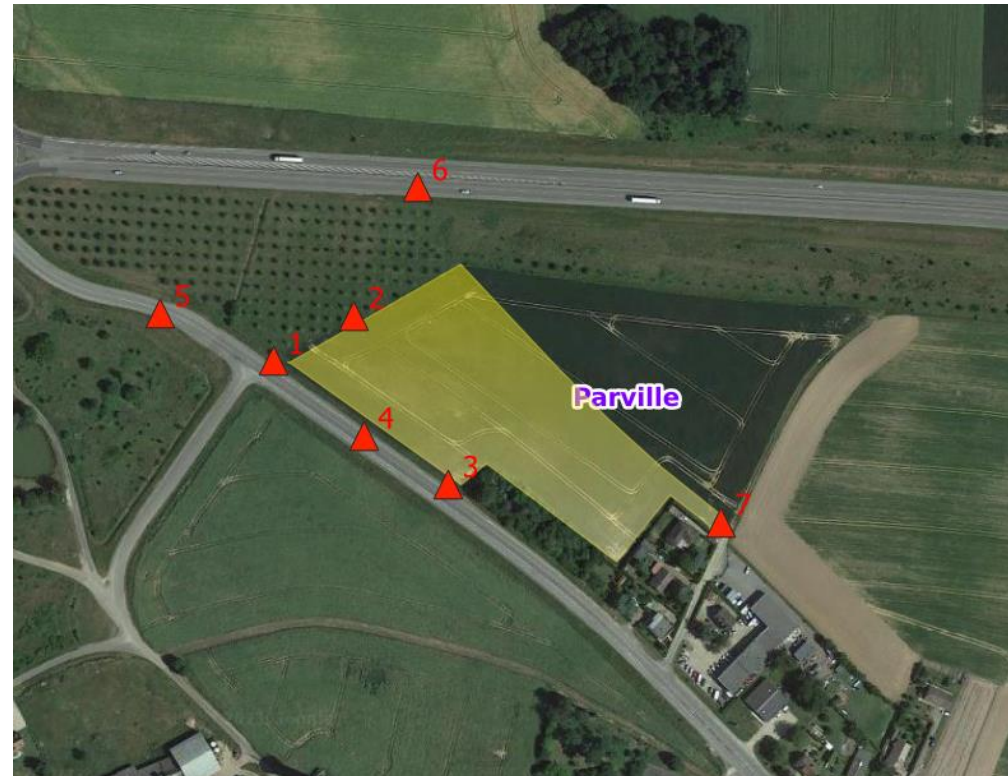
- catégorie 1 - 300 mètres
- catégorie 2 - 250 mètres
- catégorie 3 - 100 mètres
- catégorie 4 - 30 mètres
- catégorie 5 - 10 mètres

La déviation de Parville / RN1013 fait l'objet d'un classement sonore de catégorie 2, dont le secteur affecté par le bruit est de 250 mètres de part et d'autre de la voie.

L'article 2 de l'arrêté préfectoral n°DDTM/2011/SPRAT/PR-30 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres définit la largeur des secteurs affectés par le bruit de la manière suivante : « la largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ».

Annexe 1 de l'arrêté préfectoral n°DDTM/2011/SPRAT/PR-30 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres

## 2.5. Paysage et perception du site d'étude



*Carte de localisation des cônes de vue étudiés – Source : Altereo*

Le paysage des abords du site d'étude est dégradé par l'ampleur des aménagements réalisés pour les routes. La topographie du site, le verger planté au Nord du site d'étude et le merlon d'isolation phonique et visuelle produisent des effets de fermeture du paysage. Le bourg de Parville et le grand paysage alentours ne sont que faiblement visibles depuis le site d'étude.

Cône de vue N°1



Vue depuis l'angle du site d'étude avec la rue de la Porte Blanche vers l'intérieur du terrain. La légère dénivellation ne permet pas de distinguer l'ensemble du terrain. Sur la gauche, le verger planté crée un léger effet d'opacité visuelle, même si le jeune âge des arbres et l'espacement entre eux font que la déviation de Parville reste visible depuis le site d'étude.



Vue depuis l'angle du site d'étude avec la rue de la Porte Blanche vers la profondeur du terrain. Au loin, on distingue les logements individuels implantés au droit du chemin d'Aviron, de même que le massif boisé longeant la rue de la Porte Blanche. On distingue également au dernier plan le massif boisé du lieu-dit de la Mare Champart.

Cône de vue N°2



Vue oblique depuis l'intérieur du terrain vers la rue de la Porte Blanche et le bourg de Parville au-delà (orientation du regard vers le Sud). Une ligne d'horizon se dessine, avec comme principale émergence et « signal paysager » le château d'eau de Parville.



Vue parallèle au verger (à droite sur la photo) depuis l'intérieur du terrain. Au second plan, on distingue la zone naturelle de la mare Prétel. Au troisième plan, le bois de Saint-Sébastien de Morsent.

Cône de vue N°3



Vue vers l'intérieur du terrain. La perspective est constituée de deux plans successifs : au premier plan, le merlon d'isolation phonique et visuelle ; au second plan, le massif boisé bordant la déviation (site des Bruyères Fermulet).



Vue vers le Nord (rond-point d'accès à la déviation) à l'angle du site d'étude et de la haie boisée située au long de la rue Porte Blanche. La perspective visuelle est limitée. Se distingue notamment le verger planté au Nord du site d'étude.

Cône de vue N°4



Vue vers l'intérieur du site d'étude depuis la rue de la porte Blanche, en remontant vers le Nord (rond-point d'accès à la déviation). Se distingue au loin le massif boisé de la commune voisine de Gauville-la-Campagne. Le merlon de terre crée un écran visuel dissimulant la déviation.

Cône de vue N°5



Vue sur le site d'étude (à gauche), en arrivant depuis le rond-point d'entrée de ville de Parville. La légère dénivellation de la rue de la Porte Blanche, ne permet pas de visibilité directe sur le bourg de Parville au loin.

Cône de vue N°6



Depuis la déviation de Parville, un merlon de terre agit comme un écran visuel et empêche toute visibilité vers le site d'étude.

Cône de vue N°7



Vue depuis le chemin d'Aviron vers le fond du terrain.

## 2.6. Desserte et accès



### 2.6.1. Accessibilité par les véhicules motorisés

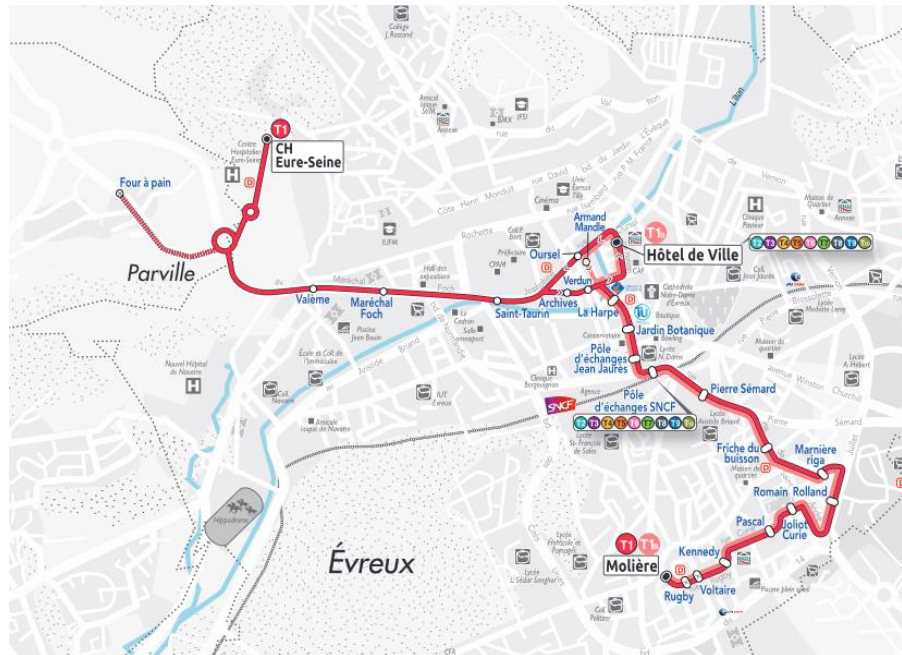
Le site d'étude est longé au Sud par la route de la Porte Blanche (ex-RN 13, qui traverse le bourg de Parville selon un axe Nord-Ouest, Sud-Est. Elle joint les deux ronds-points d'entrée de ville. Il est également longé au Nord par la déviation de Parville, actuelle RN1013 se prolongeant vers la D613 au-delà du rond-point de sortie d'agglomération. Celle-ci permet de relier les principales villes régionales (Caen, Le Havre, Lisieux) vers l'Ouest et le centre-ville d'Evreux vers l'Est. Un projet de prolongement de cette déviation en rocade de contournement de l'agglomération d'Evreux permettra de relier Parville à la RN1013 et RN154 sans passer par le centre-ville d'Evreux.

## 2.6.2. Accessibilité par les modes doux

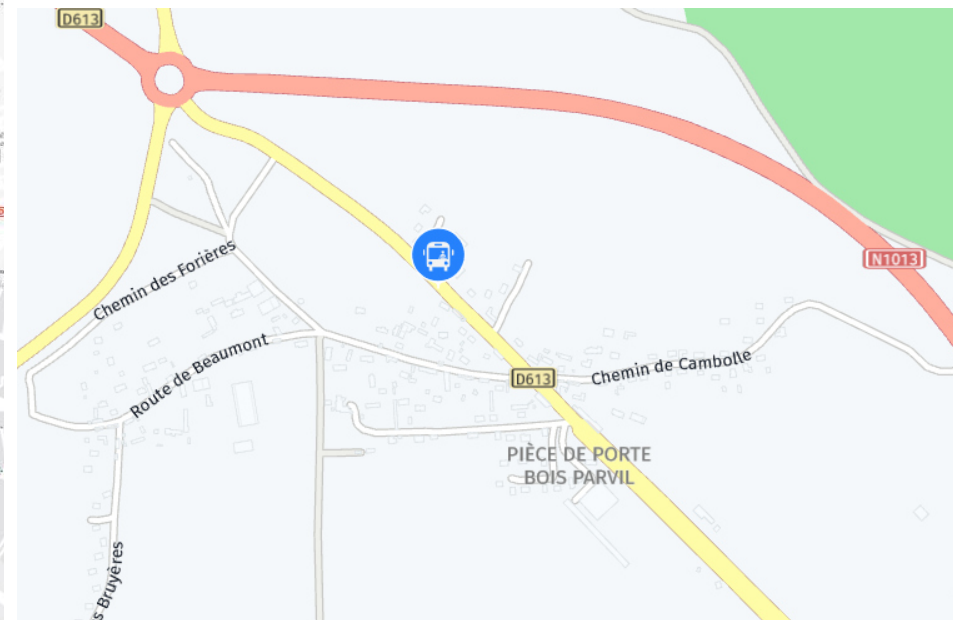
Aucun aménagement sécurisé ne permet l'accès au site par les modes doux, à l'exception du chemin d'Aviron, à l'Est du site. En tant qu'ancienne route nationale, la rue de la Porte Blanche conserve un vocabulaire très routier : malgré la largeur du profil de la voirie, il n'existe ni trottoir, ni piste cyclable aménagée.

## 2.6.3. Accessibilité par les transports en commun

Le site d'étude est desservi par la ligne 1 du réseau de bus Transurbain de la CA Evreux Portes de Normandie. L'arrêt le plus proche est l'arrêt « Four à pain ».



Plan de la ligne 1 du réseau de bus Transurbain de la CA Evreux Portes de Normandie



Extrait du plan interactif disponible sur le site web du réseau de bus Transurbain de la CA Evreux Portes de Normandie

## 2.7. Bilan et enjeux

### Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Le projet d'urbanisation est sans réelle conséquence en matière paysagère. Il s'agit en effet de rendre constructible la portion résiduelle d'une unité foncière comprise entre un axe de grande circulation (la RN1013) et la rue de la Porte Blanche, elle-même ancienne route nationale. Les paysages alentours (terres agricoles dédiées aux grandes cultures, verger planté, boisement linéaire, château d'eau) ne présente en outre aucune susceptibilité paysagère réelle. La vue sur la commune de Parville et son paysage (château d'eau, Eglise, bâtiments agricoles) sera en outre maintenue du fait du maintien de la vocation agricole de la parcelle située de l'autre côté de la rue de la Porte Blanche.

Compte tenu de la présence d'un merlon d'isolation phonique et visuelle, le projet ne sera pas visible depuis la RN1013. Il sera en revanche visible depuis la rue de la Porte Blanche : en tant qu'entrée de ville de la commune de Parville, le seul enjeu réside ainsi dans le traitement qualitatif de ce projet.

De même, les constructions alentours ne présente pas d'intérêt architectural particulier. Destiné à une urbanisation à vocation résidentielle, le site du projet accueillera des constructions qui s'inséreront sans difficultés dans l'environnement bâti.

### Accessibilité et sécurité

En tant que commune limitrophe de la ville-centre d'Evreux, la commune de Parville dispose par ailleurs d'une très bonne desserte par voie motorisée. L'emprise du site d'étude et la nature du projet généreront assurément un trafic supplémentaire, bien que celui-ci ne représente pas un volume suffisant pour perturber une circulation de toute manière déjà intense aux abords du site d'étude.

Le site d'étude est en outre desservi par les transports en commun (bus Transurbain de la CA EPN).

L'enjeu principal réside dans la création d'aménagements lisibles et sécurisés pour les modes doux (marche, vélo) le long de la rue de la Porte Blanche, dont le caractère d'ancienne route nationale, par sa largeur de voirie, par l'effet de « village – rue » qu'elle génère, se ressent encore fortement. De même, les traversées de la rue de la Porte Blanche ne sont pas suffisamment signalées et sécurisées. L'ensemble arbore encore un caractère très routier peu propice aux autres modes de déplacement.



## Risques et nuisances

Les principaux risques et nuisances sont liés au trafic automobile :

- L'intensité du trafic le long de la RN1013 et la présence d'un rond-point d'entrée d'agglomération génère d'importantes nuisances sonores : les niveaux observés excèdent en moyenne les 60 décibels et atteignent 65 décibels sur de larges portions du site d'étude ;
- La limitation de la vitesse de circulation à 70 kilomètres par heure constitue assurément un risque pour les futurs habitants du secteur de projet. La présence de plusieurs accidents graves sur le territoire de la commune témoigne de la réalité de ce risque.
- La RN1013 est par ailleurs signalée comme un axe par lequel transitent les véhicules de transport de matières dangereuses ;

## 3. PRESENTATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

---

### 3.1.1. Proposition de zonage

Le zonage proposé est le même que le zonage adopté pour le reste de l'emprise foncière : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AUh). Les zones 1AU sont constructibles sous conditions de réalisation d'équipements publics et de respect des prescriptions définies dans les OAP.

### 3.1.2. Proposition d'évolutions du règlement écrit

L'ensemble des dispositions du règlement écrit de l'actuel PLUi en vigueur permettent la réalisation du projet selon les principes d'aménagement précédemment définis. Cependant, le règlement de la zone 1AUh ne précise pas les hauteurs autorisées pour les constructions à vocation de commerces et services de proximité, prévues par le programme de construction de l'actuelle OAP « Rue de la Porte Blanche ».

Le règlement écrit pourra ainsi prévoir la disposition suivante :

*« Les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixée à 8 mètres pour les constructions à vocation de commerces et de services de proximité ».*

Cette disposition fait écho aux dispositions relatives au secteur UBb stipulées par le règlement de la zone UB, auquel le règlement de la zone 1AUh fait plusieurs renvois.

### 3.1.3. Proposition d'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur « Porte Blanche »

Les propositions pour la mise à jour des orientations du secteur d'OAP « Porte Blanche » du PLUi en vigueur sont les suivantes : (propositions en rouge)

- **Sur le programme de construction :**
  - o 24 à 27 logements (densité de 20 logements à l'hectare), activités de services compatibles avec l'habitat ;
  - o L'opération devra se faire en continuité du tissu existant en encourageant une certaine mixité des formes ;
  - o Les constructions devront intégrer les normes en vigueur en matière d'isolation phonique ;
  
- **Sur l'implantation des constructions :**
  - o L'orientation Nord/Sud sera privilégiée afin de profiter d'un ensoleillement optimum ;
  - o Aucune construction à vocation d'habitation ne s'implantera dans une bande de 100 mètres à partir de l'axe de la chaussée de la RN1013 ;
  - o Les constructions à vocation d'habitation s'implanteront prioritairement le long de la rue de la Porte Blanche dans la zone, au contact du boisement et des constructions existantes, la moins exposée aux nuisances sonores liées au trafic routier de la RN1013 ;
  
- **Sur la qualité environnementale :**
  - o Veiller à une bonne gestion des eaux pluviales, privilégier l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle ;
  - o Privilégier une gestion à l'air libre et paysagère des eaux pluviales via un système de noues et de fossés ;
  
- **Sur la qualité architecturale, urbain et paysagère du projet :**
  - o Veiller à la qualité architecturale des nouvelles constructions, tout en privilégiant une architecture simple et adaptée aux modes de vie et enjeux énergétiques actuels ;
  - o Les nouvelles constructions implantées au contact des constructions existantes devront présenter des hauteurs cohérentes avec les constructions voisines. Des hauteurs plus importantes pourront être prévues pour les constructions ne supportant aucune mitoyenneté ;
  - o La zone triangulaire au Nord du site, la plus exposée aux nuisances sonores liées à la RN1013, sera prioritairement utilisée pour les aménagements de gestion des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées, de même que pour des aménagements paysagers d'isolation phonique et visuelle.
  - o La terre excavée pourra être utilisée pour le prolongement du merlon d'isolation phonique et visuelle jusqu'à la limite du verger mitoyen du site d'étude ;

- Les ouvrages hydrauliques, voies et cheminements de desserte interne au site feront également l'objet d'une végétalisation qualitative constituée d'essences locales ;
  - Les aires de stationnement seront paysagées et les revêtements choisis seront perméables ;
  - Réaliser une zone tampon paysagère entourant le secteur de l'opération afin de créer un écran phonique le long de la RN1013.
- **Sur l'accessibilité et la mobilité :**
- Une voie de desserte centrale devra être réalisée ;
  - Un accès au site sera créé depuis l'ancienne RN1013 (rue de la Porte Blanche) ;
  - Un aménagement routier sera réalisé à l'entrée routier afin d'en assurer la sécurisation dans l'optique future d'une pratique des modes actifs (marche, vélo) dans un secteur à vocation résidentielle ;
  - Un accès piéton sera créé depuis le chemin d'Aviron ;
  - De même, la rue de la Porte Blanche sera aménagée de manière à créer des aménagements vélo/piéton jusqu'à l'entreprise Normandie Pianos (entrée de bourg actuelle).
  - Les principes d'aménagement suivants doivent être respectés : priorité aux piétons, adaptation des aménagements au gabarit des voies, sécurisation et facilitation des modes de déplacement doux.
  - Des dispositifs de ralentissement (dos d'âne, coussins) seront créés tout au long du secteur de projet sur la rue de la Porte Blanche.

