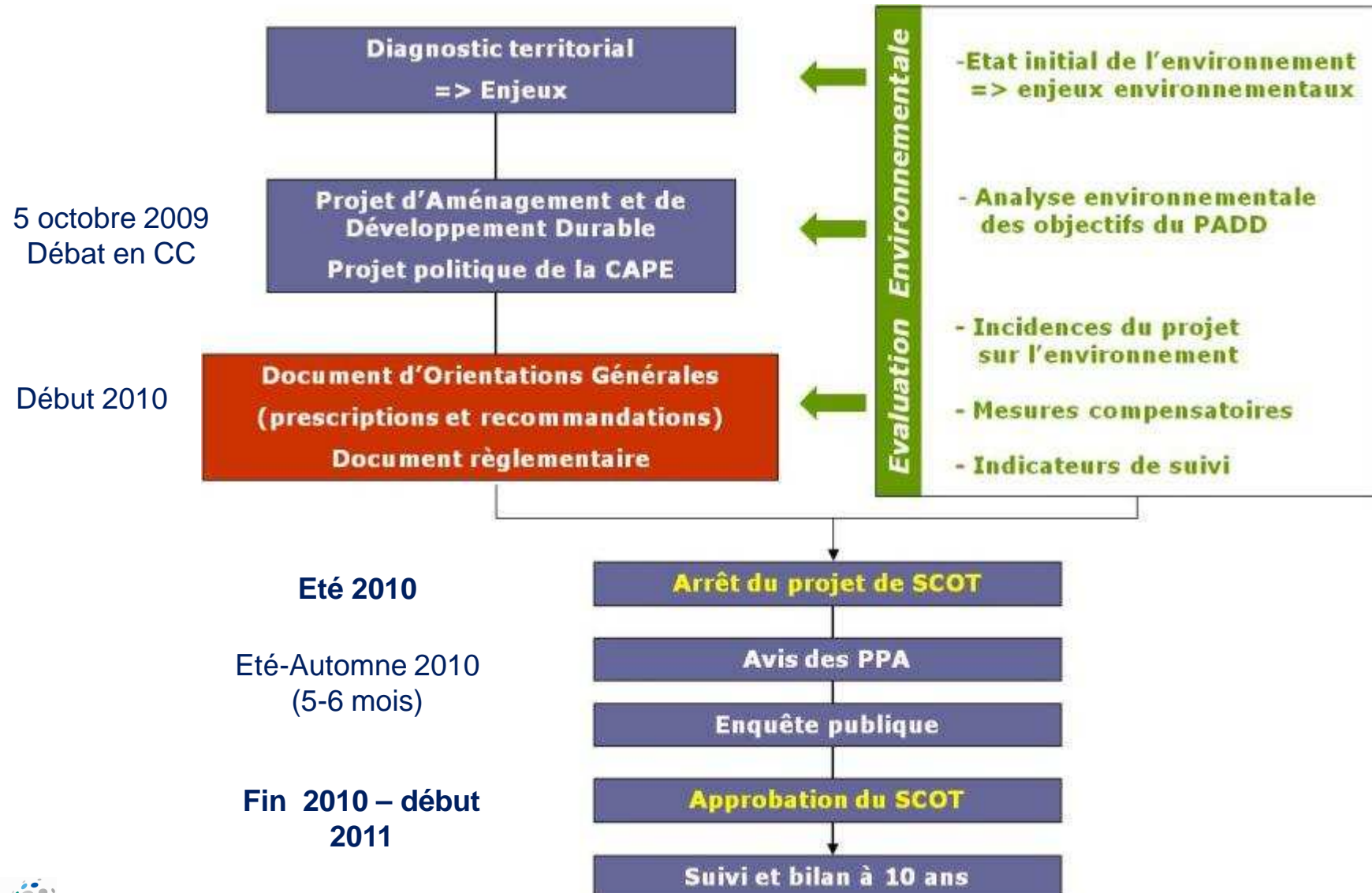


# Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure

Présentation du projet de  
Document d'Orientations Générales  
(DOG)

# Calendrier du SCOT

2



- ❑ Un document constitué :
  - D'un texte en 9 chapitres (reprenant les intitulés de l'article R. 122-3 du Code de l'Urbanisme) avec des prescriptions (obligatoires) et des recommandations (facultatives)
  - D'une carte qui localise les orientations inscrites dans le texte (la légende de la carte pourrait être reprise en marge du texte)

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

4

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

### 1.1.1 Renforcer les trois principaux pôles urbains du territoire

le « cœur urbain » Vernon/St-Marcel, le trinôme Pacy-sur-Eure/Ménilles/St-Aquilin-de-Pacy et le bipôle Gasny/Ste-Geneviève-lès-Gasny.

### 1.1.2 Renforcer les six pôles secondaires du territoire

Bueil, St-Just, Houlbec-Cocherel, La Chapelle-Réanville, Breuilpont et Villiers-en-Désœuvre.

### 1.1.3 Maîtriser le développement des communes rurales

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

- Approche intercommunale des besoins et des projets
- Implantations prioritairement sur des sites bien desservis en TC
- Accessibilité aux modes doux

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

5

### 2.1 Donner la priorité au renouvellement urbain

- Utilisation du potentiel de renouvellement dans toutes les communes
- Densité minimale de 40 log/ha au sein du tissu urbain de Vernon
- Opération de renouvellement urbain à Vernon / St Marcel

### 2.2 Contenir l'extension de l'urbanisation par la protection du cadre environnemental et paysager (cf. chapitres 4 et 5)

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

#### 2.3.1 Urbaniser en continuité des espaces urbanisés existants

##### Prescriptions

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

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

6

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

#### Prescriptions

- Les secteurs d'extensions urbaines possibles des communes sont indiqués par des flèches de « **direction d'urbanisation** » sur la carte. Les directions qui ne sont pas indiquées ne sont pas susceptibles de recevoir une urbanisation nouvelle, excepté des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Certains éléments physiques (routes, haies, lignes de crête, lisières urbaine), qui constituent objectivement des « **limites paysagères** » fortes, sont infranchissables par les secteurs d'extension urbaine. Ces limites sont repérées sur la carte par une ligne composée de points.
- Afin de ne pas mettre en péril les alternances ville/campagne et de ne pas restreindre les ceintures vertes entre les communes, des « **espaces de respiration** » non constructibles doivent être préservés. Ceux-ci sont repérés sur la carte par un symbole composé de deux parenthèses inversées.

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

7

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

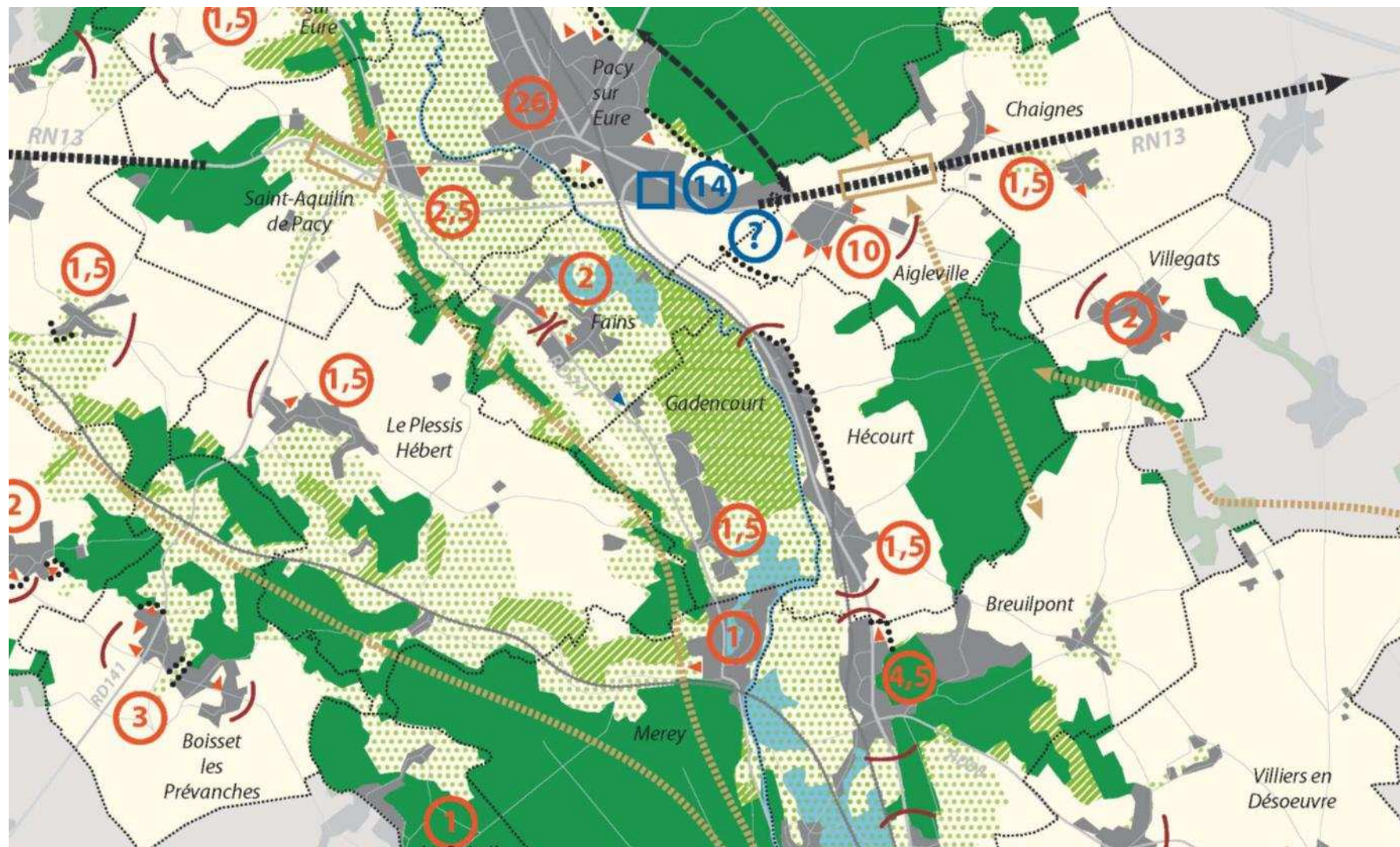
#### 2.3.2 Contenir l'extension de l'urbanisation par la protection du cadre environnemental et paysager des communes

- o Afin d'éviter une consommation excessive des espaces agricoles et naturels, le SCOT limite le nombre d'hectares urbanisables au-delà des espaces urbanisés figurés en gris sur la carte. A cette fin :
  - des **potentiels d'urbanisation maximum** ont été définis pour chaque commune. Ils correspondent au nombre d'hectares nécessaires en extension urbaine pour accueillir la croissance attendue en matière d'habitat, d'équipements et d'activités locales pour une quinzaine d'années. Ces potentiels figurent sous forme de vignette rouges sur la carte ;
  - en complément des potentiels communaux, un **potentiel supplémentaire pour chaque « nouvelle zone ou extension de zone de développement économique et commercial »** prévue dans le cadre du SCOT (cf. chapitre 7) est indiqué sur la carte sous forme d'une vignette mauve. Le développement de nouveaux sites d'activités répond ainsi également à l'objectif de gestion économe de l'espace en limitant le nombre d'hectares urbanisables.

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

# Extrait de la carte du DOG

8






# Légende de la carte du DOG

9

## Préserver la grande armature écologique et favoriser sa fonctionnalité

-  Massifs forestiers et principaux boisements à préserver
-  Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter (site NATURA 2000 Directive "Habitats", parties naturelles des sites classés et ZNIEFF de type I : secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable)
-  Perméabilité biologique à préserver (zones humides restantes, pentes et fonds de vallées occupés par des prairies, des haies ou des vergers, parties naturelles des sites inscrits et ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes)
-  Corridors biologiques d'intérêt local pour la faune terrestre à préserver
-  Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir






## Garantir la préservation des ceintures vertes et/ou agricoles et des alternances ville/campagne

-  Espaces agricoles
-  Limites paysagères de développement à respecter (route, haie, ligne de crête ou lisière urbaine)
-  Espaces de respiration non bâti à préserver entre deux espaces urbanisés

## Infrastructures à réaliser ou à conforter

-  Doublement de la RN13 et aménagement des échangeurs
-  Gare à conforter
-  Principe de contournement

## Assurer un développement urbain économe en espace

-  Espaces urbanisés et zones d'activités en cours en 2010
-  Direction d'urbanisation
-  Potentiel urbanisable communal maximum (en hectares) à horizon 2025
-  Nouvelle zone de développement économique et sa surface urbanisable maximum (en hectare)
-  Projet à long terme de zone de développement économique dont la surface urbanisable n'est pas définie
-  Direction d'extension limitée de la zone d'activités
-  Site privilégié de renouvellement urbain habitat/activités

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

10

### Remarque générale sur la consommation d'espace :

Suite aux rencontres des communes, on arrive à une consommation d'espace par extension de l'urbanisation totale de :

- 202 ha pour l'habitat sur 15 ans (soit environ 13 ha/an)
- 57 ha pour les ZA sur 15 ans (soit environ 4 ha/an)
- **259 ha d'extensions au total sur 15 ans (soit environ 17 ha/an)**

Ainsi, même si les possibilités maximales d'extension de certaines communes rurales pourrait être moins élevées (ex : Aigleville, Jouy-sur-Eure, Ste Colombe-Près-Vernon, St Vincent des Bois, St Pierre d'Autils,...)

**→ les objectifs du SCOT sont compatibles avec ceux de l'Etat (20 ha/an).**

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

11

### 2.4 Favoriser la densification des extensions urbaines

#### Prescriptions

- L'extension de l'urbanisation devra se faire dans le cadre d'un phasage, par tranches, afin de planifier la capacité et l'extension des réseaux et des équipements existants et à prévoir, de tenir compte de l'impact sur les zones agricoles concernées, et d'éviter un développement anarchique et le mitage (dommageable au cadre de vie et engendrant des surcoûts).
- Des **densités minimales**<sup>1</sup> pour la création de nouvelles zones urbaines en extension, à caractère résidentiel, tertiaire ou mixte, sont définies dans le tableau suivant afin d'assurer une gestion économe de l'espace agricole et naturel. Elles sont adaptées à la typologie de chaque commune :

|   |             |
|---|-------------|
| Vernon, St Marcel                                     | 25 logts/ha |
| Pacy-sur-Eure, Saint-Aquilin-de-Pacy, Ménilles, Gasny | 20 logts/ha |
| Pôles secondaires, Sainte Geneviève les Gasny         | 15 logts/ha |
| Communes rurales                                      | 10 logts/ha |

- Dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, la densité pourra être inférieure à cette densité minimale moyenne.
- Dans les « nouvelles zones ou extensions de zones de développement économique » prévues dans le cadre du SCOT (cf. chapitre 7), les bâtiments devront avoir une **emprise au sol minimale de 50%**.

<sup>1</sup> Il s'agit d'une densité minimale « nette » excluant les emprises de voirie, espaces publics et espaces libres non construits (espaces verts, parkings,...) ou non constructibles (zones naturelles protégées, zones humides, zones inondables,...). Le calcul se fait à l'échelle de la commune : il s'agit d'une densité moyenne de l'ensemble des zones à urbaniser de la commune. Néanmoins, pour une plus grande simplicité d'application dans les PLU, cette densité minimale peut-être imposée à l'échelle de chaque opération.

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

12

### 2.5 Eviter le mitage en milieu rural

#### Prescriptions

- Toute extension de l'urbanisation à partir de l'habitat isolé est à proscrire : seules sont possibles les aménagements et l'extension mesurée des constructions existantes.
- **La création d'un hameau nouveau est interdite.**
- **Un hameau ne peut faire l'objet d'extensions en dehors de son périmètre bâti constitué, à l'exception :**
  - des hameaux à vocation agricole ou forestière pour des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation,
  - des hameaux cités dans le tableau ci-après, dont l'extension est justifiée par leur taille plus importante ou leur connexion au réseau d'assainissement collectif. Ces extensions devront s'intégrer à leur environnement immédiat. Le développement restera très modéré, en respectant les limites paysagères indiquées sur la carte.
- **La réalisation de nouvelles constructions par « densification de hameaux » est autorisée :**
  - dans les hameaux à vocation agricole ou forestière pour des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation,
  - dans les hameaux cités dans le **tableau ci-après.**
  - → Dans le cas d'une extension ou d'une densification du hameau, les **réseaux** devront avoir **une capacité suffisante** pour accueillir les nouvelles constructions.

| Commune                     | Hameau pouvant être densifié                               | Hameau pouvant être densifié et développé | Hameau ne pouvant être ni densifié ni développé   |
|-----------------------------|--|---|---|
| <b>Aigleville</b>           |  |   | Les Sablons   |
| <b>Boisset</b>              |  |   | Le Hameau de la Gare<br>Le Bois Giguët  |
| <b>Breuilpont</b>           | St Chéron<br>La Forêt                                      |   | Lorey   |
| <b>Caillouet-Orgeville</b>  | La Roche<br>Le Bois Giguët                                 |   |   |
| <b>Chaignes</b>             |  | Chaignolles                               | Ferrets   |
| <b>Chambray</b>             | La Vallée Bance  | Les Bideaux                               | La Fontenelle   |
| <b>Croisy-sur-Eure</b>      | Le Haut Croisy   |   | Le Boulay Marion  |
| <b>Douains</b>              | Brécourt Château<br>Gournay<br>Les Hayes                   | Brécourt La Heunière                      | La Verrière<br>Les Métreaux<br>La Sablonnière<br>Les Aires Vallées  |
| <b>Fains</b>                |  | La Noë du Bois                            |   |
| <b>Fontaine-sous-Jouy</b>   |  | Les Croisy                                | Les Oriots<br>L'Aulnaie   |
| <b>Gasny</b>                | Le Mesnil Milon<br>St Eustache<br>Les Soranges             |   |   |
| <b>Hardencourt-Cocherel</b> | Cocherel   |   |   |
| <b>Houlbec-Cocherel</b>     |  | La Grande Fortelle                        | Cocherel<br>Le Haut Cocherel<br>La Cailleterie<br>La Fortelle<br>Ferme des Bois<br>Le Bois des Pointes<br>La Moinerie |
| <b>Jouy-sur-Eure</b>        | La Cornouilleraie<br>Les Vallois<br>Les Pleignes<br>Cresne |   | Les Fonceaux de la Garenne<br>La Gare   |
| <b>La Boissière</b>         |  | Les Essarts                               | Les Essarts Clément   |

| Commune                      | Hameau pouvant être densifié  | Hameau pouvant être densifié et développé | Hameau ne pouvant être ni densifié ni développé                                      |
|------------------------------|---|---|--|
| <b>La Chapelle-Réanville</b> | Le Froc de Launay<br>Route Perrier  |   | Cour Cote<br>Bois de Réanville   |
| <b>Le Cormier</b>            | La Houssaye   |   | Martainville<br>Le Bois Milon<br>Le Bois Brac  |
| <b>Le Plessis-Hebert</b>     | Les Courtils<br>Bosc Roger<br>La Neuville des Vaux<br>La Ferme de l'Hôpital |   | Le Mesnil  |
| <b>Ménilles</b>              | La Haye des Granges<br>La Fortelle<br>La Fontenelle                         |   |  |
| <b>Merey</b>                 | Les Vaux  |   | Les Moulins de Merey   |
| <b>Neuilly</b>               | Le Pré Madame   | Les Friches Gaumont<br>La Vallée Bocquet  | La Folletière  |
| <b>St Aquilin-de-Pacy</b>    |   | Boudeville                                | Les Préaux<br>Beauregard<br>Le Buisson de Mai<br>Le Nid de Chien<br>Le moulin Sagout |
| <b>St Marcel</b>             |   |   | Ecouflé<br>Ferme de la Folie   |
| <b>St Pierre d'Autils</b>    |   | Le Goulet<br>Mestreville                  |  |
| <b>St Vincent des Bois</b>   |   |   | Les Robinières<br>Les Perruches<br>La Ferme du Bassin                                |
| <b>Vernon</b>                |   | Hameau de Normandie                       | Le Grand Val<br>Le Petit Val<br>Le Val d'Acconville                                  |
| <b>Villiers-en-Désœuvre</b>  | Chanu<br>Le Hallot  |   | Crez<br>Les Carrières<br>Le Clos   |
| <b>Villegats</b>             |   |   | Le Hamel   |

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

15

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

- ❑ Densification et implantation aux abords des arrêts de transports en commun ;
- ❑ Création ou extension des sites d'activités (cf. chapitre 8) conditionnée à la définition des modalités de desserte en transport en commun de chacun de ces sites.

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

- ❑ Lancement d'un PDU (pistes de réflexions)
- ❑ Amélioration de l'accessibilité aux 2 gares

## 3.3 Optimiser la gestion des voiries existantes

- ❑ Meilleur partage de la voirie pour des transports en commun plus performants
- ❑ Aménagement des voiries dans le respect de leur hiérarchisation
- ❑ Rétablissement des circulations agricoles

## 3.4 Aménager l'espace pour favoriser les modes doux

## 4. Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger

16

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

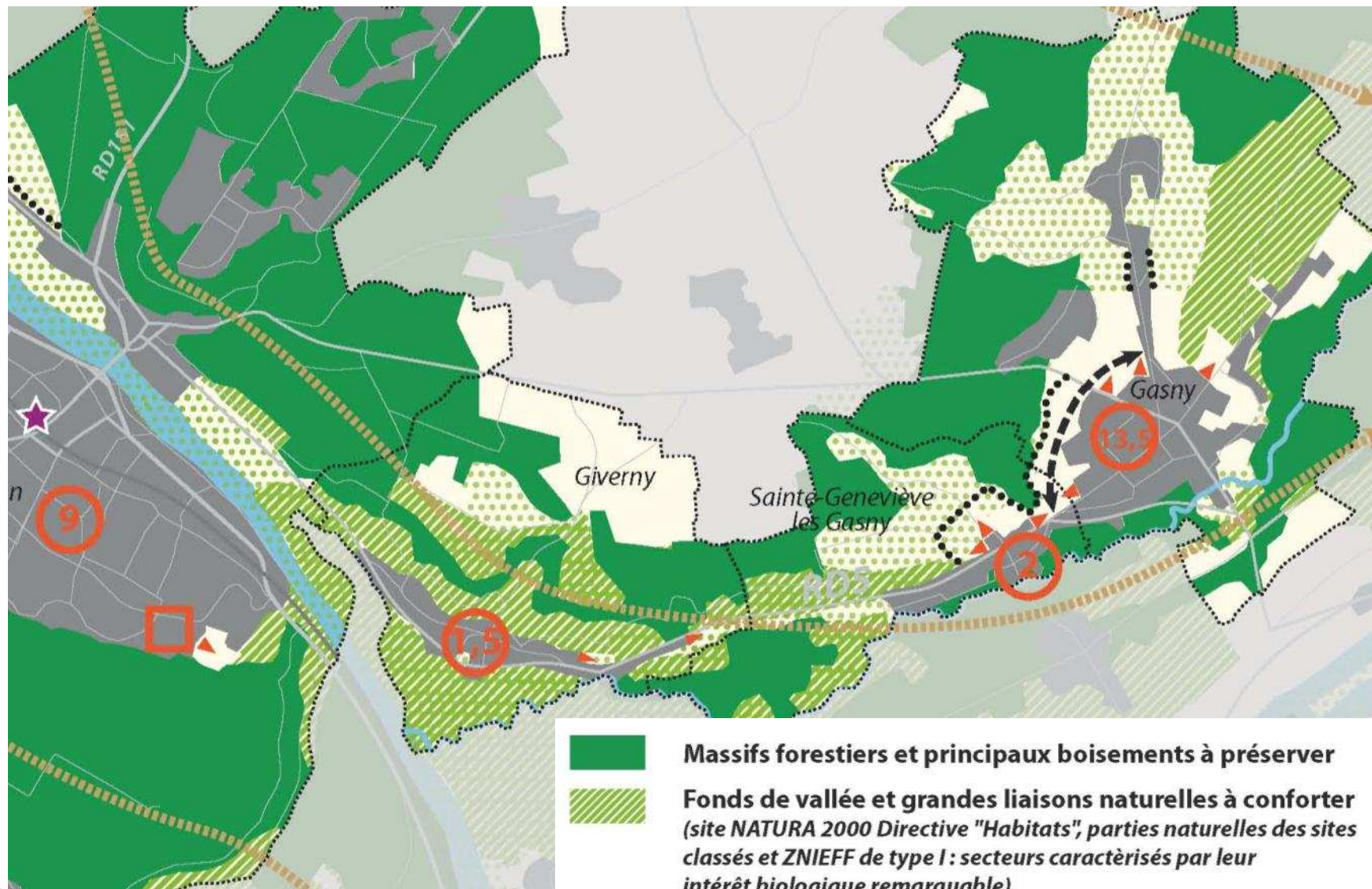
- ❑ **Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique**
  - a) Protéger les espaces naturels d'intérêt biologique remarquable
  - b) Protéger les espaces agro-naturels offrant une perméabilité et une fonctionnalité biologiques
- ❑ **Préserver et renforcer les continuités écologiques et « corridors biologiques »**
- ❑ **Préserver les zones humides et les cours d'eau**
- ❑ **Favoriser la préservation et la régénération des espaces boisés et forestiers**
- ❑ **Définir une politique de gestion de l'accès aux publics des sites sensibles**
- ❑ **Favoriser la nature en ville**

### 4.2 Préserver le patrimoine urbain

- ❑ **Préserver et valoriser l'identité urbaine de chaque commune**
- ❑ **Préserver et valoriser le patrimoine bâti ou archéologique**

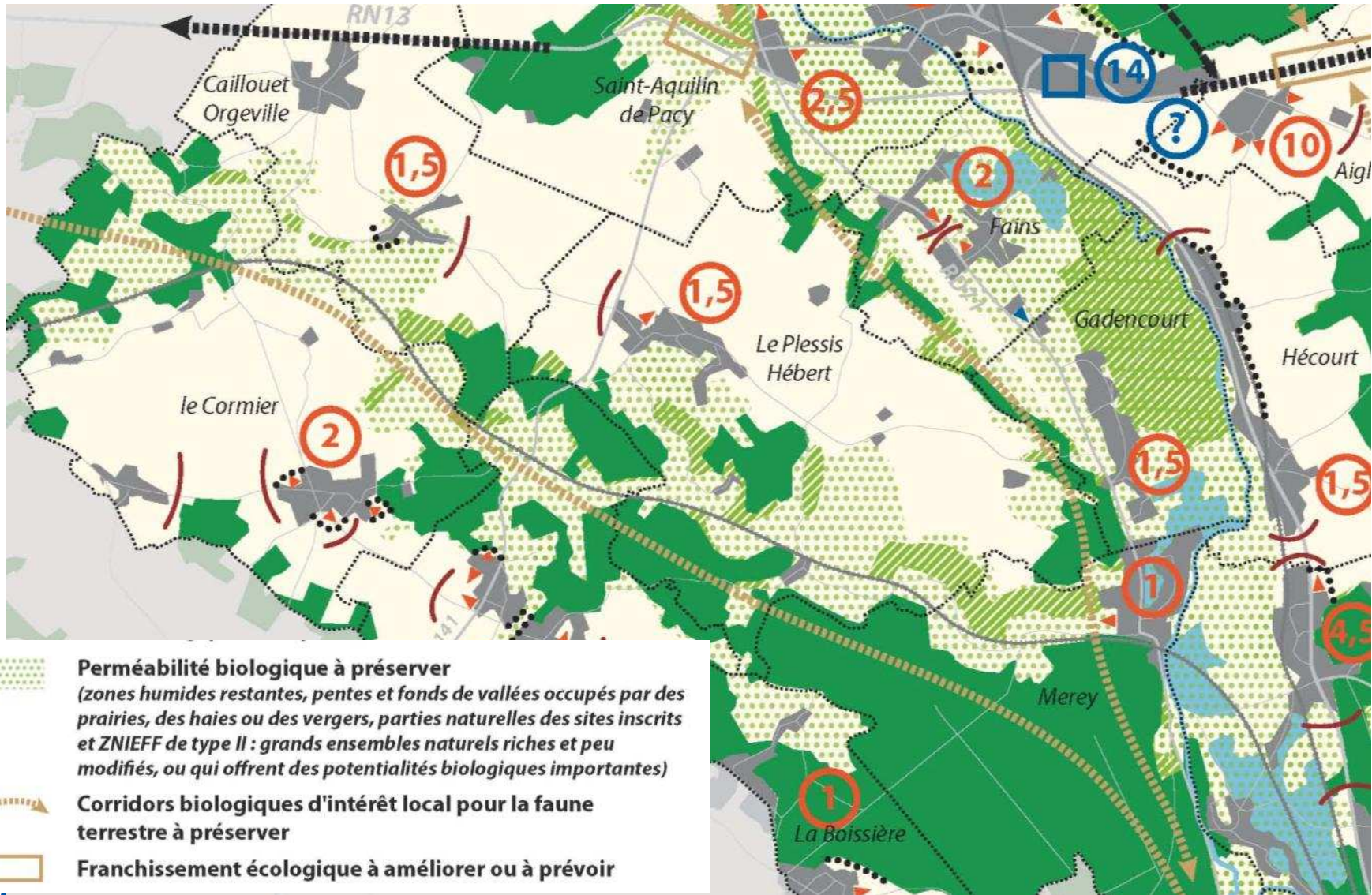
# Extrait de la carte du DOG et légende concernée

17



# Extrait de la carte du DOG et légende concernée

18



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

19

Contenu général du chapitre :

Reprise des actions de la Charte Paysagères et Ecologique : les éléments généraux sont en prescriptions et les précisions sont apportées en recommandations.

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

- ❑ Maîtriser et valoriser les paysages de coteaux et de vallées, de forêts, de clairières et de boisements et les paysages agricoles des plateaux.

## 5.2 Qualifier les axes de découverte majeurs du territoire

- ❑ Maîtriser la qualité des paysages autour des grandes infrastructures de circulation, des principaux axes de liaisons entre communes, aux entrées de ville, aux abords de voies ferrées et des gares.

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

- ❑ Rechercher une singularité locale pour l'architecture et l'urbanisme contemporains, des procédés constructifs et matériaux favorables au développement durable. Recherche d'une qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités. Travail des transitions paysagères aux limites des villes et des villages, d'un urbanisme spécifique sur les coteaux, des espaces verts urbains et villageois et de l'intégration des constructions agricoles.

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

20

## 6.1 Garantir une bonne gestion de la ressource en eau

- ❑ **Diversifier les ressources et sécuriser l'alimentation en eau potable** (protection des points de captage d'eau potable, agriculture vivrière,...)
- ❑ **Economiser la ressource en eau** (équipements d'économie d'eau pour bâtiments publics)
- ❑ **Gérer les eaux pluviales** (prescriptions pour la conception des opérations d'aménagement)
- ❑ **Améliorer la gestion des eaux usées** (projet d'extension en adéquation avec la capacité actuelle ou potentielle des réseaux)

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

- ❑ **dans le bâtiment** (réhabilitation thermique, objectifs du Grenelle 1,...)
- ❑ **dans les transports** (cf. chapitres 1, 2 et 3)
- ❑ **Développer la production et l'usage des énergies renouvelables**

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

21

**6.3 Préserver l'accès aux ressources minérales** (maintien, extension sous conditions, modalités de réaménagement des carrières)

**6.4 Prévenir les risques pour la santé publique** (Préserver la qualité de l'air et des sols, diminuer l'exposition des populations aux nuisances sonores, poursuivre une gestion durable des déchets)

**6.5 Prévenir les risques naturels et technologiques**

- **Prévenir les risques naturels**

- a) **Protéger la population contre les risques d'inondation** (Vallée de la Seine : inconstructibilité en zone des PHEC sauf exceptions : activités liées à l'eau ; site restreint d'activités de loisirs et de tourisme à St Marcel)

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

- **Prévenir les risques technologiques**

**6.6 Adapter le territoire au changement climatique**

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

22

## Contenu général du chapitre :

Reprise des orientations et actions du PLH en prescriptions.

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

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

### Prescriptions

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

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

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

23

- ❑ Assurer l'application des principes de développement durable dans les nouvelles opérations de logements
- ❑ Mettre en place des politiques publiques permettant la maîtrise des coûts du foncier

## 7.2 Veiller au niveau de confort des logements existants

- ❑ Améliorer le confort du parc ancien privé
- ❑ Améliorer le confort du parc ancien public

## 7.3 Prendre en compte les besoins en logement des populations spécifiques

- ❑ Adapter et anticiper les besoins en logements pour les personnes âgées
- ❑ Veiller à l'application de la loi en matière de logement des personnes handicapées
- ❑ Assurer une offre en logement disponible à petit prix pour les jeunes
- ❑ Etoffer progressivement les réponses en hébergement d'urgence et logement temporaire
- ❑ Permettre l'accueil des gens du voyage

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

24

économiques

### 8.1 Organiser les sites d'accueil d'activités économiques

- ❑ **Requalifier et valoriser en priorité les sites d'activités existants** (priorité à la requalification des sites d'activités existants, opération de renouvellement urbain sur des friches industrielles, opération de reconquête urbaine du site LRBA)
- ❑ **Conforter et compléter l'offre autour d'axes et de pôles structurants** (4 « nouvelles zones de développement économique » : Normandie Parc, ZA des Saules à St Just, extension ZA Pacy-sur-Eure, ZA à long terme le long RN13 ; étude de faisabilité obligatoire, définition de leur modalités de desserte en TC, extension limitée des autres ZA sous conditions)

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

- ❑ Secteurs commerciaux actuels confortés, redynamisés, réaménagés
- ❑ Nouvelles implantations « nuisibles » pour l'existant à éviter (commission « Ad Hoc »)

### 8.3 Préserver une agriculture dynamique (cf. orientation 2.3)

### 8.4 Développer d'activité touristique du territoire

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

25

## 9.1 Les projets nécessaires pour améliorer l'accessibilité du territoire

- ❑ Doublement de la RN13
- ❑ Voie de contournement de Pacy-sur-Eure entre RN13 et RD181
- ❑ Voie de contournement au Nord de Gasny
- ❑ Aménagement des extrémités du Pont Clémenceau

## 9.2 Les projets de développement des équipements et services à la population (scolaires et de petite enfance; culturels, sportifs et de loisirs ; de santé)

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



MERCI DE VOTRE ATTENTION !