

Envoyé en préfecture le 09/12/2025

Reçu en préfecture le 09/12/2025

Publié le

ID : 027-200059657-20251209-D_04_09_12_25-DE



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale (PLUi valant SCoT)

BILAN DES 6 ANS (2019 – 2025)



Délibération en conseil communautaire
18/12/2025

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territorial (PLUi valant SCoT) de l'Agglomération Seine-Eure a été prescrit le 3 novembre 2015 et approuvé le 19 décembre 2019. Ce document de planification, élaboré à l'échelle intercommunale sur les 19 communes de l'ancien territoire de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine (CCEMS), fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et détermine les règles d'utilisation du sol.

Depuis son approbation, le PLUi valant SCoT a fait l'objet de plusieurs évolutions visant à adapter ses dispositions :

- Quatre modifications de droit commun ont été approuvées successivement en 2022, 2023, 2024 et 2025. Une cinquième modification est en cours, prescrite le 21 octobre 2024 ;
- Le document a également été mis en compatibilité par déclaration de projet en 2022 pour permettre la réalisation d'une plateforme multimodale sur la commune du Val d'Hazey, puis en 2024 pour permettre la réalisation des projets de développement touristique et culturel du château de Gaillon ;
- En septembre 2025, la première modification simplifiée a été approuvée. Elle a pour objet de faire évoluer les dispositions du règlement du PLUi afin d'autoriser l'implantation d'unités de stockage d'énergie sur batteries à Saint-Pierre-de-Bailleul.

I. Méthodologie du bilan et choix des indicateurs de suivi

A. Cadre réglementaire

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, l'Agglomération Seine-Eure doit, au plus tard six ans après la délibération portant approbation du PLUi valant SCoT, de sa dernière révision complète ou de la délibération en décidant le maintien en vigueur, procéder à une analyse des résultats de l'application du plan au regard des objectifs énoncés à l'article L.101-2 et des principes énoncés à l'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme.

Le PLUi valant SCoT est soumis à évaluation environnementale, cette analyse intègre également l'évaluation des incidences environnementales du plan, au sens des articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les résultats de cette analyse donnent lieu à une délibération, après consultation des communes membres, portant également sur l'opportunité d'engager une procédure de révision ou de modification du plan.

Enfin, conformément à la jurisprudence (CE, 7 juillet 2022, n°451137), les indicateurs servant à l'évaluation ont été définis dès le rapport de présentation du PLUi valant SCoT, garantissant ainsi la lisibilité et la fiabilité du bilan.

B. Les objectifs et indicateurs de suivi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), approuvé le 19 décembre 2019, a défini 15 orientations stratégiques du PLUi valant SCoT pour l'avenir du territoire qui se traduisent dans le règlement graphique et écrit. Elles se répartissent en trois grands axes :

- **Axe 1 : Dynamiser l'activité économique**
- **Axe 2 : Valoriser un cadre de vie remarquable et développer un tourisme tourné vers la nature et le patrimoine**
- **Axe 3 : Maîtriser la dynamique démographique du territoire.**

Chacune des orientations générales du PADD décline localement les objectifs nationaux énoncés dans l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme (version en vigueur depuis le 20 décembre 2023), imposant que les documents d'urbanisme doivent assurer :

- L'équilibre entre développement urbain et rural ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la lutte contre l'artificialisation des sols ;
- La mixité sociale dans l'habitat et la diversité des fonctions urbaines et rurales ;
- La préservation de la biodiversité, des paysages et des ressources naturelles ;
- La prévention des risques, la sécurité et la santé des habitants ;
- La transition énergétique et l'adaptation au changement climatique.

Afin de rendre ce suivi effectif et mesurable, des indicateurs d'évaluation ont été définis dans le rapport de présentation pour chacun d'eux. Ces indicateurs permettent d'apprécier, à intervalles réguliers, le degré d'atteinte des objectifs fixés et de mesurer les écarts éventuels entre les prévisions et les résultats.

Cette structuration en orientations, objectifs et indicateurs, constitue le socle de l'analyse prévue à l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme. Elle permet de vérifier, six ans après l'approbation du PLUi, si les choix stratégiques du PADD sont effectivement respectés dans les projets et autorisations d'urbanisme, et d'éclairer la décision sur le maintien en vigueur ou l'éventuelle révision du PLUi valant SCoT.

Les indicateurs sont des outils de mesure qui permettent de juger de la mise en œuvre du PLUi, notamment d'évaluer, de manière objective, le respect des objectifs fixés par le PADD et, plus largement, par le Code de l'urbanisme (art. L.101-2 et L.101-2-1), de vérifier l'efficacité des choix règlementaires et d'identifier les écarts entre les objectifs prévus et la réalité observée. Chaque indicateur est lié à un objectif du PADD, ils sont quantifiables et mesurables (nombre de logements, superficie en Ha, linéaire en Km).

Les indicateurs de suivi sont renseignés selon une temporalité variable entre 1 et 6 ans en fonction de la date de disponibilité des données.

La fiabilité des indicateurs dépend de la qualité des données disponibles. Les données statistiques sont en effet produites régulièrement par les services de l'État ou les observatoires locaux (risques, production de logements, consommation foncière). Les données plus qualitatives (paysage, biodiversité, mobilités douces, etc.), nécessitent en revanche des compléments, comme des relevés de terrain.

Ils n'ont pas vocation à fournir un état des lieux complet sur l'évolution du territoire mais plutôt d'identifier les impacts (positifs ou négatifs) de la mise en œuvre du PLUi, et éclairer les élus dans leur choix éventuel d'évolution du document.

Les indicateurs de suivi sont présentés sous forme de tableau pour en faciliter la lecture (Cf. grille d'évaluation en page suivante).

Thématique	Orientation/ Objectif du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs	Période
A. Urbanisme, foncier et maitrise de l'étalement urbain Objectif L.101-2 CU : 1° b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain	Axe 3 Réduire les besoins en foncier pour le développement global du territoire	Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels d'au moins 3ha en moyenne par an par rapport à la période 2006-2016	Évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (extension), en Ha	2021-2024
	Axe 3 Encourager une politique de l'habitat qui permet de répondre aux besoins de chacun tout en limitant la consommation de foncier nouveau	Urbaniser en priorité les secteurs de dents creuses et mener des actions sur le tissu déjà existant	Évolution des surfaces urbanisées en renouvellement urbain (densification), en Ha	
Objectif L.101-2 CU : 1° 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	Axe 1 Maintenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution	Soutenir le développement de l'activité agricole et accompagner les changements d'usage des corps de ferme	Évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (extension), en Ha	
	Axe 3 Réduire les besoins en foncier pour le développement global du territoire	Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels d'au moins 3ha en moyenne par an par rapport à la période 2006-2016		
	Axe 2 Protéger et valoriser les différents paysages du territoire Prendre en compte un patrimoine naturel riche et vital pour l'équilibre du territoire			

Objectif L.101-2 CU : 6° bis : La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme	Axe 4 Réduire les besoins en foncier pour le développement global du territoire	Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels d'au moins 3ha en moyenne par an par rapport à la période 2006-2016	Évolution des surfaces urbanisées en renouvellement urbain (densification), en Ha	2021-2024
Objectif L.101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville	Axe 2 Protéger et valoriser les différents paysages du territoire	Tendre vers des formes urbaines adaptées afin de préserver les silhouettes des bourgs et des villages et maintenir les coupures d'urbanisation	Évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (extension), en Ha	2021-2024
		Retrouver et préserver les qualités paysagères des entrées de bourgs	Limitation des impacts paysagers des projets de constructions et d'aménagements	(Étude qualitative)
B. Environnement, climat, risques et gestion des ressources Objectif L.101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques	Axe 2 Réduire l'exposition des habitants du territoire aux risques et nuisances	Limiter les risques technologiques pour les biens et les personnes Prendre en compte les nuisances liées aux flux de déplacements sur les axes routiers et ferroviaires	Linéaires (en km) et surfaces (en Ha) des protections face aux risques et nuisances	2019-2025
	Axe 2 S'affirmer en tant que territoire ambitieux sur le plan environnemental	Améliorer la qualité de l'air et des sols, notamment en encourageant à la diminution des déchets		

		Protéger la ressource en eau	
Objectif L.101-2 CU : 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	Axe 2 Réduire l'exposition des habitants du territoire aux risques et nuisances	Limites les risques naturels pour les biens et les personnes	
		Limites les risques technologiques pour les biens et les personnes Prendre en compte les nuisances liées aux flux de déplacements sur les axes routiers et ferroviaires	
Objectif L.101-2 CU : 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	Axe 2 Protéger et valoriser les différents paysages du territoire Prendre en compte un patrimoine naturel riche et vital pour l'équilibre du territoire	Préserver les espaces forestiers et leurs lisières	
Objectif L.101-2 CU : 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	Axe 1 Explorer le potentiel de développement de la filière bois	Inciter à la réduction des rejets de polluants atmosphériques	Projets d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable
	Axe 2 S'affirmer en tant que territoire ambitieux sur le plan environnemental	Faciliter l'implantation des modes de production d'énergies renouvelables	

C. Paysage et patrimoine Objectif L.101-2 CU : 1° d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel	Axe 2 Protéger et valoriser les différents paysages du territoire	Préservation du patrimoine bâti et non bâti, des vues patrimoniales et des perspectives sur les Monuments Historiques	Évolutions des règles applicables en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère	2019-2025	
			Recensement d'ERP	2019-2025	
D. Habitat et mixité sociale Objectif L.101-2 CU : 1° a) L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales Objectif L.101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat	Axe 3 Les objectifs démographiques et de production de logements d'ici à 2035 Renforcer l'armature du territoire intercommunal	Les objectifs visés pour l'accueil de nouveaux habitants d'ici à 2035 selon les capacités estimées du plan de zonage et des OAP : - 35% sur le pôle principal - 30% sur les pôles secondaires - 35% sur les villages	Répartition géographique de la production de logement (%)	Année 2024	
			Nombre total de résidences principales	Année 2022	
		Un objectif de croissance démographique de 0,8% en moy/an, soit l'accueil d'environ 5000 nouveaux habitants d'ici 2035	Part de logements individuels, collectifs et sociaux	2020-2024	
E. Mobilité Objectif L.101-2 CU : 1° e) Les besoins en matière de mobilité	Axe 3 S'appuyer sur la mobilité pour dynamiser le territoire	Dynamiser le rôle de la gare de Gaillon-Aubevoye	Évolution du nombre de validations annuelles	2019-2024	

			Nombre de fréquentation du transport à la demande	2024-2025
		Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture	Évolution du covoiturage et de la pratique du vélo	2023-2025
F. Développement économique et touristique Objectif L.101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales [...] en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs des activités économiques, touristiques [...]	Axe 1 Adopter une stratégie de développement économique ambitieuse et qui maîtrise la consommation foncière Axe 2 Soutenir le tourisme et faire connaître le territoire d'Eure-Madrie-Seine à travers ses espaces de nature	Soutenir une stratégie commerciale cohérente, au service du territoire et de ses habitants	Évolution des surfaces vouées à l'activité économique (en hectares)	2020 - 2025
		S'affirmer en tant que territoire attractif et tourné vers les entreprises	Points de vente avec vitrine (commerces et artisans actifs)	2024
			Évolution des surfaces classées en STECAL NI, AI	2019 - 2025

II. Analyse des résultats

A. Urbanisme, foncier et maîtrise de l'étalement urbain

L'une des orientations majeures du PADD du PLUi valant SCoT vise à réduire les besoins en foncier pour le développement global du territoire. Il a été fixé une modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels d'au moins 3Ha en moyenne par an par rapport à la période 2001-2016 → Un objectif local s'alignant avec les objectifs nationaux suivants :

- **Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;**
- **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 ;**
- **La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme.**

Le PLUi a été élaboré et approuvé antérieurement à la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021. À ce titre, il ne fixait pas d'objectifs chiffrés de réduction de l'artificialisation des sols pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les orientations du PADD et les règles du PLUi valant SCoT ont tout de même été conçues pour encourager la densification dans les secteurs déjà urbanisés, la reconversion des friches et la réutilisation du bâti existant, sans pour autant s'inscrire dans une trajectoire ZAN.

La loi « Climat et résilience » a introduit la trajectoire de division par deux du rythme d'artificialisation d'ici 2031. Conformément aux obligations légales, un premier rapport triennal de consommation foncière sur la période 2021-2023 a été réalisé, permettant de mesurer les premiers effets de la mise en œuvre des deux PLUi en vigueur (PLUi valant SCoT et PLUi-H) sur la maîtrise de l'étalement urbain à l'échelle de l'intercommunalité.

a. La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers mesure l'artificialisation nouvelle du territoire. Le diagnostic territorial réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi valant SCoT avait estimé une consommation foncière (extension de la tâche urbaine et densification confondues) sur la période 2006–2016 à **258 hectares, soit un rythme moyen de 25,8 hectares par an**. Parmi ces 258Ha consommés, environ **189Ha (soit un rythme de 18,9Ha /an) ont concernés des espaces naturels et agricoles**.

Les études conduites entre 2015 et 2019 ont ainsi intégré ce constat pour définir des orientations de modération de la consommation d'espace et de renforcement du renouvellement urbain.

Le rapport triennal sur l'artificialisation des sols réalisé par l'Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure (AURBSE) en février 2025 (conformément à l'article L.2231-31 du CGCT), met en avant que :

Sur l'ensemble de l'Agglomération Seine-Eure (issue de la fusion de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine), entre 2011 et 2021, selon les données du CEREMA, l'intercommunalité a consommé 423,5 hectares d'ENAF essentiellement pour le développement résidentiel (217Ha) et économique (131Ha). Les données du référentiel CCF, choisies par la Région Normandie pour évaluer les trajectoires de consommations passées, sont légèrement différentes avec 450Ha d'ENAF comptabilisés sur la même période, soit en moyenne 45Ha / an. Dans le contexte actuel de sobriété foncière, liée à l'application de la loi Climat et Résilience et à la modification du SRADDET Normand, l'Agglomération Seine-Eure s'est vue attribuer un pourcentage de réduction de sa consommation foncière pour la décennie 2021-2030 de 47,1 %, portant son enveloppe de consommation projetée à 202Ha, soit environ 20Ha / an maximum de consommation foncière pour la période 2021-2031.

→ Le rapport triennal constitue la source principale disponible pour analyser les effets du PLUi sur la consommation depuis son approbation.

Conformément à la méthodologie nationale de suivi de la consommation d'espaces (décret n°2022-762 du 29 avril 2022 pris pour l'application de la loi « Climat et Résilience »), la surface nouvellement urbanisée correspond à la surface des parcelles précédemment non artificialisées nouvellement bâties et entièrement consommées au cours de la période d'observation :

Une parcelle est considérée comme consommée lorsqu'elle a perdu durablement sa vocation naturelle, agricole ou forestière, du fait de la construction ou de l'aménagement d'un usage urbain (habitat, activité, équipement, infrastructure, etc.). Ces surfaces sont considérées comme effectivement consommées une fois les travaux engagés, afin d'éviter de comptabiliser des projets encore à l'état de permis ou d'aménagement non réalisé.

▪ Quelle est l'évolution de la consommation foncière (extension de la tâche urbaine) entre 2021 et 2024 ?

La consommation foncière par extension correspond à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qui est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

L'analyse s'appuie sur les données fournies par l'AURBSE utilisées pour la réalisation du rapport triennal 2021-2023. La consommation foncière par commune sur l'année 2024 est aujourd'hui aussi analysable. Il a été ainsi estimé sur la période 2021-2024, sur le territoire du PLUi valant SCoT :

→ Une évolution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à **23,6 hectares sur 4 ans, soit un rythme moyen de 5,9 hectares par an : - 68,8 % par rapport à la période 2006-2016.**

Comparée à la période 2006–2016, issue du diagnostic initial, la période récente traduit un ralentissement significatif du rythme d'artificialisation, passant de 18,9 hectares consommés par an à 5,9 hectares en moyenne. Cette évolution confirme une forte réduction du rythme d'artificialisation, conforme à l'objectif du PADD, qui visait à modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'au moins 3Ha en moyenne par an par rapport à la période 2001-2016.

Bien que la trajectoire ZAN ne soit pas applicable au moment de l'approbation du PLUi valant SCoT en 2019, ces résultats témoignent d'une évolution cohérente avec les principes de sobriété foncière désormais consacrés par la loi « Climat et Résilience ».

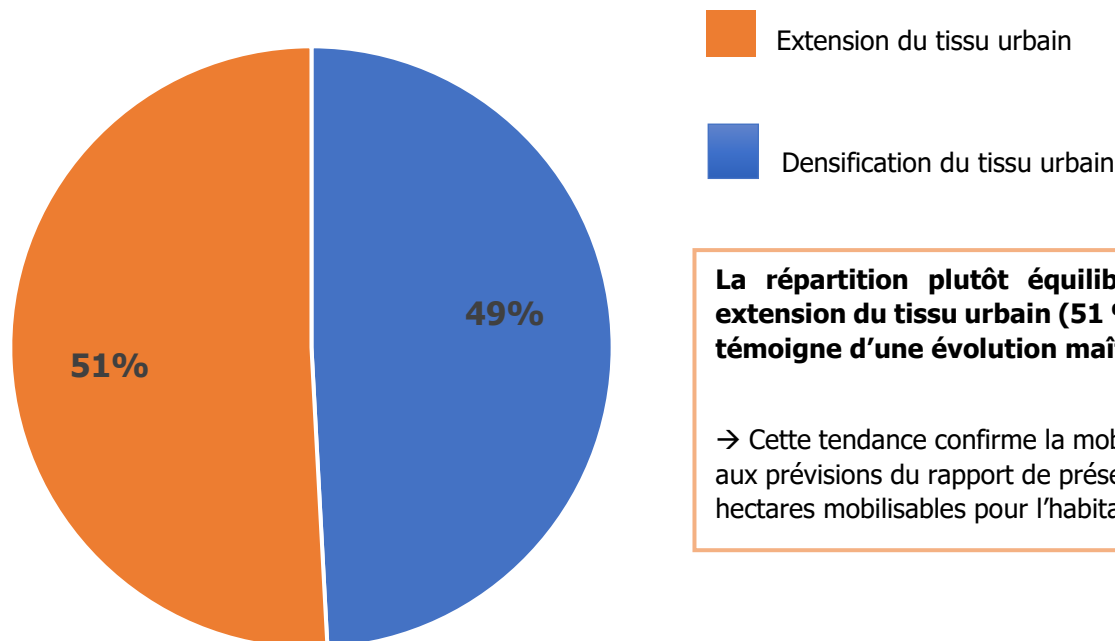
b. La dynamique de densification et de renouvellement urbain

La densification et le renouvellement urbain traduisent la capacité du PLUi à favoriser la production de logements et d'activités sans extension excessive du périmètre bâti. La densification est définie comme toute production urbaine visant à intensifier les espaces déjà urbanisés au 31 décembre 2020. L'atteinte des objectifs de consommation foncière nécessite de réaliser des formes de densification. Elles peuvent prendre diverses formes, telles que le renouvellement urbain, la construction en dents creuses ou par division parcellaire. L'un des objectifs du PADD est de tendre vers des formes urbaines adaptées afin de préserver les silhouettes des bourgs et des villages et maintenir les coupures d'urbanisation.

Selon les données fournies par l'AURBSE :

- ➔ Les autorisations d'urbanisme délivrées entre **2021 et 2023** témoignent d'une activité notable en renouvellement urbain, estimée à environ **7,5 hectares** de surfaces parcellaires urbanisées sur trois années.
- ➔ En **2024, environ 15,3 hectares** de surfaces ont été mobilisés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.
- ➔ Il a ainsi été constaté une **évolution de 104%** entre l'année 2024 seule et la période 2021 – 2023 : Une évolution annuelle significative qui traduit une mobilisation forte du tissu urbain existant et une limitation de l'étalement urbain (renouvellement de friches, utilisation des dents creuses, divisions parcellaires, reconversions des espaces vacants, etc.).

Répartition des surfaces mobilisées entre densification et extension (2021-2024)



La répartition plutôt équilibrée de la consommation foncière entre extension du tissu urbain (51 %) et renouvellement/densification (49%) témoigne d'une évolution maîtrisée du développement territorial.

→ Cette tendance confirme la mobilisation du foncier déjà urbanisé, conformément aux prévisions du rapport de présentation du PLUi, qui identifiait un potentiel de 73 hectares mobilisables pour l'habitat, dont près de 48,5 hectares en dents creuses.

Ce résultat prouve un changement des pratiques d'aménagement sur le territoire et confirme que le PLUi valant SCoT favorise le recyclage foncier et l'urbanisation en dent creuse. Même si le PLUi valant SCoT a été approuvé avant la loi « Climat et Résilience », ses objectifs ont déjà anticipé certains principes de la démarche ZAN :

- Urbaniser en priorité les secteurs de dents creuses et mener des actions sur le tissu déjà existant ;
- Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels d'au moins 3ha en moyenne par an par rapport à la période 2006-2016 ;
- Tendre vers des formes urbaines adaptées afin de préserver les silhouettes des bourgs et des villages et maintenir les coupures d'urbanisation

La tendance observée démontre ainsi une compatibilité croissante avec les objectifs nationaux de réduction de moitié de l'artificialisation à horizon 2031. Cela montre que le PLUi valant SCoT constitue un cadre encore adapté aux enjeux actuels de sobriété foncière.

c. La qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le PLUi valant SCoT de 2019 a pour objectif de valoriser un cadre de vie remarquable en protégeant et valorisant les paysages, ainsi qu'en prenant en compte le patrimoine naturel local. C'est à travers ses modifications successives que plusieurs outils réglementaires viennent renforcer la prise en compte de la qualité architecturale et paysagère dans les projets d'aménagement et de construction. Il s'agit notamment :

- ✓ De la mise en place d'une réglementation spécifique relative aux clôtures, afin d'améliorer le cadre de vie et favoriser une meilleure harmonisation de ces aménagements privés (hauteur, matériaux, ouvertures, teintes) ;
- ✓ De la mise en place d'un guide de bonnes pratiques sur l'édification des clôtures, à destination des particuliers et professionnels pour sensibiliser à la qualité du cadre bâti ;
- ✓ De l'évolution de certaines règles d'implantation et d'aspect des constructions (volumétrie, matériaux, toitures, insertion paysagère), visant à améliorer l'intégration des projets dans leur environnement ;
- ✓ De règlements spécifiques à certains secteurs à forte valeur patrimoniale, afin de préserver leur identité architecturale et paysagère (exemple : l'annexe 5 du règlement écrit porte sur les dispositions applicables spécifiquement aux corps de ferme situés sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon).



Haie de charmille taillée en limite d'espace public.



Respect des proportions en matière de hauteur et largeur des ouvertures.

Par conséquent, les projets d'aménagement et de construction sont soumis à des prescriptions architecturales et/ou paysagères spécifiques, figurant dans le règlement écrit ou dans le règlement des OAP.

Les ajustements du PLUi démontrent la volonté continue de l'Agglomération d'adapter le PLUi valant SCoT pour la montée en qualité des projets, en cohérence avec les objectifs du PADD. Cette démarche d'amélioration continue adapte la réglementation : les règles du PLUi traduisent fidèlement les orientations du PADD et en renforcent les ambitions d'attractivité du territoire, de qualité paysagère, architecturale et du cadre de vie.

B. Environnement, risques et gestion des ressources

a) Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire

L'un des objectifs est de « *s'affirmer en tant que territoire ambitieux sur la plan environnemental* », de « *réduire l'exposition des habitants du territoire aux risques et nuisances* » en réponse aux 4ème et 5ème objectifs nationaux de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme : « *La sécurité et la salubrité publiques* » et « *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature* ».

L'orientation du PADD vise à intégrer la prise en compte des risques dans les projets d'aménagement et ainsi, à réduire la vulnérabilité des populations.

✓ **Le PLUi valant SCoT a intégré les plans de prévention des risques (PPRi et PPRT) en vigueur sur le territoire :**

Les zones d'aléas sont cartographiées sur les plans du PLUi, la constructibilité est ainsi conditionnée au niveau de risque (des prescriptions spécifiques s'appliquent pour réduire la vulnérabilité des constructions). Toute construction nouvelle en zone inondable se conformera au règlement du PPRi concerné. Aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation par le PLUi valant SCoT en zones rouge et verte des PPRi. Le plan de zonage évite au maximum les possibilités de constructions nouvelles au sein des lits majeurs des principaux cours d'eau, généralement classés en zone Naturelle (N) inconstructible. Le PLUi est mis à jour est adapté dès lors qu'intervient une modification ou une révision d'un plan de prévention des risques. Le PLUi identifie les zones inondables par débordement de la Seine (le PPRi Seine euroise n'étant pas encore approuvé, il a été prescrit le 10 janvier 2020).

✓ **Le règlement du PLUi valant SCoT veille à prévenir le risque d'inondation par une gestion des eaux pluviales adaptées :**

Hormis les prescriptions règlementaires, le plan de zonage reporte les axes de ruissellement des eaux pluviales relevés à l'échelle intercommunale, autour desquels des périmètres de protection s'appliquent. L'Agglomération a sur ce sujet engagé une étude sur l'élaboration d'un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) qui sera approuvé en 2026 et annexé au PLUi. Par ailleurs, le PLUi règlemente les espaces libres de pleine terre qui visent à assurer la préservation d'un minimum d'espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière, de façon à faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

A travers les modifications successives du PLUi, des ajustements sont réalisés sur le plan dédié aux espaces libres de pleine terre dans le but de limiter davantage l'imperméabilisation. Ce plan est généralement modifié dans le but de tenir compte des évolutions du zonage, comme le reclassement d'une parcelle constructible (zone U) en zone non constructible (zone N).

Le PLUi valant SCoT protège des linéaires de haies, d'alignements d'arbres et des talus. Ces éléments sont identifiés au plan de zonage comme devant être conservés ou restaurés, contribuent aussi à freiner les ruissellements d'eaux pluviales.

En chiffres :

- **168km** de haies ou d'alignements d'arbres à protéger
- **264km** d'axes de ruissellement des eaux pluviales identifiés
- **1158Ha** sont couverts par un PPRi

- ✓ **Le risque d'effondrement de falaises**, présent sur la commune de Cailly Sur Eure est pris en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les évolutions du projet de modification n°5 du PLUi valant SCoT, prescrite en novembre 2024, ont pour objet de cartographier ces zones d'aléas sur les plans. La réglementation liée à ce risque est de la compétence de l'Etat, elle a été actualisée et mise à jour en annexe du PLUi. Cette intégration au plan de zonage du risque falaise permet de renforcer la sécurité des personnes et des biens, en assurant une meilleure lisibilité de cette contrainte pour les pétitionnaires et les communes.

Les zones à risques sont traduites dans le PLUi (PPRi, PPRT, ruissellements, falaises). Elles sont reportées sur les documents graphiques, et le règlement écrit contient des prescriptions spécifiques. Le PLUi est mis à jour suivant l'évolution des PPR (nouveaux aléas, élargissement des secteurs, études d'aléas falaises).

Les choix de zonage opérés à l'approbation du PLUi valant SCoT ont ainsi permis d'éviter la constructibilité dans les secteurs exposés aux risques naturels, traduisant ainsi la volonté d'adapter l'urbanisation aux contraintes du territoire.

b) Préserver et optimiser les ressources

Le PADD du PLUi valant SCoT affirme la volonté de l'Agglomération de faire évoluer les pratiques dans le domaine de l'énergie, en cohérence avec le 7ème objectif national de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme : « *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* ».

Cette orientation vise à encourager le développement des énergies renouvelables (EnR) et de recourir à de nouveaux modes d'énergie, comme l'énergie électrique solaire, tout en veillant à leur intégration dans les paysages et le cadre bâti.

Le règlement du PLUi valant SCoT favorise l'exploitation des énergies renouvelables à travers plusieurs leviers :

- ✓ **Le règlement autorise l'installation de systèmes photovoltaïques sur les constructions**, à condition de respecter certains principes de bonne intégration architecturale. C'est une manière de diffuser plus largement la pose de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments ;
- ✓ **L'Agglomération ouvre les possibilités à implanter des projets de transition énergétique** dans certaines zones à vocation économique ou sur des sites dégradés, selon des critères précis de compatibilité environnementale.

Depuis 2019, plusieurs projets de transition énergétique ont émergé sur le territoire, ce qui démontre la volonté de l'Agglomération Seine-Eure de favoriser le développement des énergies renouvelables tout en préservant la qualité architecturale et paysagère

- L'Agglomération a approuvé en septembre 2025 la modification simplifiée du PLUi valant SCoT, afin de créer une zone Ae « dédiée aux infrastructures essentielles pour le réseau de transport d'électricité, assurant ainsi la continuité et la fiabilité de l'approvisionnement énergétique », afin de permettre la mise en place de projets innovants tels que le stockage d'énergie, tout en assurant une protection adéquate des espaces agricoles.

Grâce aux outils d'évolution, le PLUi démontre sa capacité à s'adapter à l'émergence de projets énergétiques implantés dans des zones classées agricoles ou naturelles, habituellement inconstructibles.

Plusieurs autres projets de transition énergétique, et notamment de parcs photovoltaïques, sont en cours d'étude, comme au Val d'Hazey (Aubevoye) ou aux Trois Lacs.

Le PLUi valant SCoT apparaît ainsi adapté aux enjeux énergétiques actuels : les dispositions locales et nationales favorisent les énergies renouvelables tout en préservant la qualité architecturale et paysagère.

C. Paysage et patrimoine

Conformément aux objectifs énoncés à l'article L.101-2 (1°, d) du Code de l'urbanisme, la politique locale de l'urbanisme doit contribuer à : « *la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel* », ainsi qu'à la qualité des paysages et du cadre de vie. Cet objectif est décliné à l'échelle du territoire à travers un objectif de protection et de valorisation des paysages. Elle traduit la volonté du territoire de préserver son identité urbaine, architecturale et paysagère.

Le PLUi valant SCoT a traduit cet objectif par des dispositions réglementaires écrites et graphiques visant notamment à préserver les éléments identitaires (bâtis et paysagers) du territoire :

- ✓ La **protection d'éléments de paysage** (haies, talus, boisements, alignements d'arbres, murs en pierre, petits éléments patrimoniaux, etc.) au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, localisés aussi bien dans les zones urbaines que dans les secteurs non-bâtis. Les modifications successives du PLUi valant SCoT depuis 2019 ont permis d'actualiser et d'enrichir les protections au titre du Code de l'urbanisme. Ces ajouts traduisent une volonté d'améliorer en continue le PLUi aux enjeux paysagers et patrimoniaux.

Lors des études de la modification n°4 du PLUi (approuvé en février 2025), un travail de recensement de linéaires de haies, d'espaces verts, d'arbres remarquables, etc. à protéger, a été mené par les services de l'Agglomération Seine-Eure à Ailly, à la demande de la commune. Au-delà des motifs d'intérêt écologique et paysager, ces protections permettent de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

- ✓ La **délimitation d'Espaces Boisés Classés (EBC)**, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, qui assure la conservation des boisements remarquables. Les EBC sont identifiés au plan de zonage. De nouvelles identifications ont été ajoutées à travers les modifications successives. Ces ajouts ont un effet bénéfique sur la Trame Verte, Bleue et Noire (TVBn) du territoire puisqu'ils contribuent au maintien des caractéristiques naturelles et paysagères d'espaces boisés. Le classement en EBC a pour effet d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

En chiffres :

- **312** petits éléments patrimoniaux à protéger (Art. L.151-19 Cu)
- **19,45 km** de linéaire bâti à protéger (murs traditionnels) (Art. L.151-19 Cu)
- **54** éléments végétaux à protéger (Art. L.151-23 Cu)
- **188** éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique ou paysager, représentant environ **297Ha** (Art. L.151-23 Cu)
- **52 km** de chemins à préserver
- **3464Ha** de boisement classé en EBC
- **1** Site Patrimonial Remarquable (Gaillon) de **56,2Ha**

✓ Le PLUi valant SCoT intègre pleinement la volonté du PADD de protéger les paysages remarquables et de mettre en valeur les éléments patrimoniaux emblématiques du territoire. À ce titre, le **Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Gaillon** constitue un enjeu majeur de la politique d'aménagement et d'attractivité de l'Agglomération Seine-Eure.

Couvrant une superficie d'environ 56,2 hectares, ce périmètre vise à préserver le cœur historique de la ville de Gaillon, son patrimoine bâti et non bâti, ainsi que les perspectives visuelles sur le Château de Gaillon. Les deux zonages règlementaires applicables sur ce site protégé (Uspr et Nspr) renvoient à l'application directe du règlement du SPR de Gaillon (annexe du PLUi), garantissant une cohérence entre les prescriptions au titre du Code du patrimoine et les orientations du PLUi.

✓ La **prise en compte de la Trame Verte et Bleue et noire (TVBn)**, identifiant les continuités écologiques et paysagères. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ayant renforcé la prise en compte de la Trame Verte et Bleue et noire (TVBn) dans les documents d'urbanisme, l'Agglomération a engagé une démarche visant à préserver, conforter et restaurer les continuités écologiques. A ce titre, il est élaboré un projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique "Trame Verte, Bleue et noire", applicable à l'ensemble du territoire intercommunal. Cet outil a pour but de formaliser le travail de connaissance et d'identification des continuités écologiques et paysagères, de présenter les actions mises en œuvre pour préserver la biodiversité et les paysages, et d'identifier les zones d'enjeux, où les efforts devront être concentrés pour recréer des corridors écologiques fonctionnels. Cette démarche se concrétise en identifiant les trames écologiques au plan de zonage (reclassement de secteurs en zone inconstructible, protection au titre de l'article L.151-23 du Cu, EBC, etc.).

✓ Le PLUi valant SCoT a vocation de **protéger les zones humides**. Les zones humides identifiées dans le PLUi valant SCoT participent pleinement à la Trame Bleue du territoire. Elles constituent des corridors écologiques majeurs, assurant la continuité entre les cours d'eau, les mares et les ripisylves. Leur préservation contribue à la qualité paysagère et écologique du territoire intercommunal. Le plan de zonage du PLUi fait apparaître les zones humides sur la base d'inventaires (études menées en 2019). Le règlement écrit encadre strictement les interventions susceptibles d'affecter ces espaces, il vise avant tout à éviter tout projet sur une zone humide inventoriée. Le territoire du PLUi valant SCoT compte aujourd'hui 1091Ha de surface de zone humide (suite aux dernières études récentes).



Carte des mares et des surfaces classées en zones humides au PLUi valant SCoT

- ✓ **Les mares sont également protégées** et identifiées au plan de zonage en raison de leur rôle fondamental dans le fonctionnement écologique du territoire. Elles constituent aussi des éléments structurants de la Trame Bleue. Les mares identifiées sont protégées par le règlement écrit qui interdit leur comblement. La connaissance de ces milieux étant évolutive, les nouvelles mares identifiées au fur et à mesure des études locales sont répertoriées et intégrées lors des procédures d'évolution du PLUi valant SCoT (modifications). Le territoire compte 254 mares identifiées au plan de zonage du PLUi valant SCoT.

Au-delà de leur rôle écologique, les zones humides et les mares participent à la qualité paysagère, à la préservation des paysages identitaires et à la mise en valeur du cadre de vie.

- ✓ Le PLUi valant SCoT dispose de prescriptions qui encadrent le choix de **matériaux, des teintes, du volume des constructions, etc.** Les modifications successives faisant évoluer le règlement intègrent de nouvelles prescriptions ou corrections pour mieux encadrer les projets en matière de qualité urbaine et paysagère. Il s'agit d'une volonté d'adapter continuellement le document en fonction des enjeux identifiés sur le territoire. Parmi les principales évolutions, on peut citer :
 - La réalisation d'une réglementation spécifique sur les clôtures en 2023 visant à harmoniser les pratiques, renforcer la cohérence paysagère et améliorer la qualité du cadre de vie ;
 - La réalisation d'un nuancier pour harmoniser les couleurs de tout projet au sein du territoire ;
 - L'identification progressive de nouveaux éléments du paysage (naturels ou petits patrimoines bâtis) ;
 - Des ajustements de règles visant à s'assurer que les nouvelles constructions respecteront le cadre architectural environnant et que l'aménagement attendu ne viendra pas dénaturer le paysage environnant (exemple : des dispositions portant sur les couleurs des enduits, des modénatures et éléments secondaires) ;
 - L'ajustement de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour préserver le patrimoine bâti présent sur le site, prendre en compte les éléments de la TVBn (exemple : préserver davantage d'espaces verts pour limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation).
- ✓ Les évolutions successives du PLUi valant SCoT traduisent une **volonté constante de renforcer la préservation des espaces agricoles et naturels.** Depuis son approbation, les procédures de modifications successives ont eu pour effet de restituer plusieurs dizaines d'hectares initialement classés en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) vers des zones agricoles (A) ou naturelles (N), afin de mieux protéger les espaces à forte valeur environnementale ou paysagère. La modification n°1, approuvée en 2021, a notamment permis la restitution de 20,5 hectares de zones urbanisables vers des zonages agricoles ou naturels.

Ainsi, la **répartition globale des zones du PLUi** a évolué de manière significative :

En 2019, le territoire comptait 2 595Ha de zones urbaines (soit 13,51% du territoire intercommunal de 19 203Ha), contre 8 626Ha de zones naturelles et 7 771 ha de zones agricoles, représentant ensemble 85,3% du territoire. Aujourd'hui, après les modifications successives (et la modification n°5 actuellement en cours d'élaboration), le document recense 2 585Ha de zones urbaines, 7 836Ha de zones agricoles et 8 634Ha de zones naturelles, soit 85,4% du territoire préservé en espaces non urbanisés.

- Ce rééquilibrage illustre la cohérence entre le PLUi valant SCoT et les objectifs du PADD en matière de sobriété foncière, protection du cadre paysager et maintien de la vocation agricole du territoire. Il confirme la capacité du document à ajuster sa planification pour concilier développement et préservation des ressources naturelles.

L'ensemble de ces évolutions confirment la cohérence entre les orientations du PADD et la mise en œuvre opérationnelle du règlement. Le but étant de continuellement veiller à une meilleure qualité architecturale et à la préservation du paysage.

D. Habitat et mixité sociale

Le PADD du PLUi valant SCoT fixe des objectifs démographiques et de productions de logements d'ici à 2035 :

- Atteindre environ 34 000 habitants, soit une augmentation globale de 5 000 habitants sur le territoire intercommunal par rapport à 2015, un objectif équivalent à une croissance démographique moyenne annuelle de 0,8 % entre 2015 et 2035 ;
- Produire environ 2 200 logements nouveaux, soit une moyenne de 135 logements par an sur seize années ;
- Permettre une certaine diversité des formes urbaines au sein des futures opérations de construction de logements ;
- Assurer une répartition équilibrée de l'offre de logements entre le pôle principal, le pôle secondaire et les villages ;
- Maintenir la part de logements sociaux au niveau du pôle principal et faciliter un développement éventuel au niveau des pôles secondaires.

A noter :

L'Agglomération a approuvé le 21 septembre 2023 un Programme Local de l'Habitat (PLH) applicable sur l'ensemble du territoire. Ce PLH fixe pour les six prochaines années (jusqu'à 2029) des objectifs en matière de production de logements, de mixité sociale et d'amélioration du parc existant.

Les données chiffrées suivantes résultent d'une analyse précise réalisée par le service Habitat de l'Agglomération Seine-Eure, dont l'objectif est d'évaluer la mise en œuvre des orientations du PLUi valant SCoT en matière de production de logements et de mixité résidentielle. Les données correspondent au nombre de logements autorisés.

a) Une progression nette du nombre de logements entre 2020 et 2024

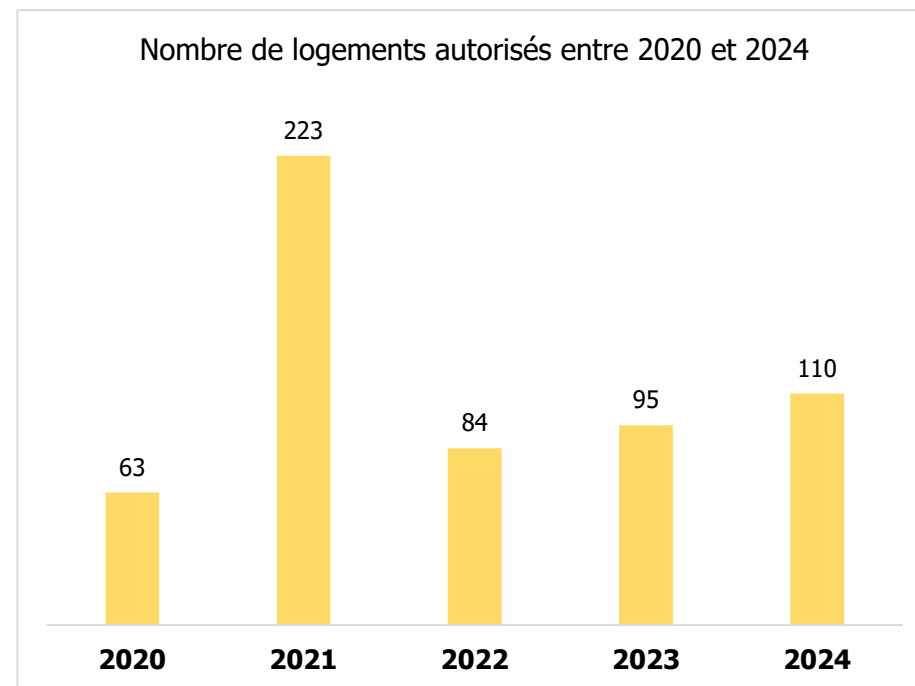
L'analyse quantitative porte sur la délivrance de projets pour de la construction de logements neufs sur la période 2020-2024. Il a été observé une forte variabilité annuelle :

- **Entre 2020 et 2024, le territoire a enregistré la délivrance de 575 autorisations de logements, soit une moyenne d'environ 115 logements par an.** Ce rythme, bien que légèrement inférieur à l'objectif du PADD (135 logements/an), traduit une dynamique de production globalement conforme à la trajectoire fixée, compte tenu du contexte de ralentissement économique sur le secteur de la construction neuve à l'échelle nationale.
- Après un pic en 2021 (223 logements autorisés), la production s'est stabilisée autour de 90 à 110 logements par an.

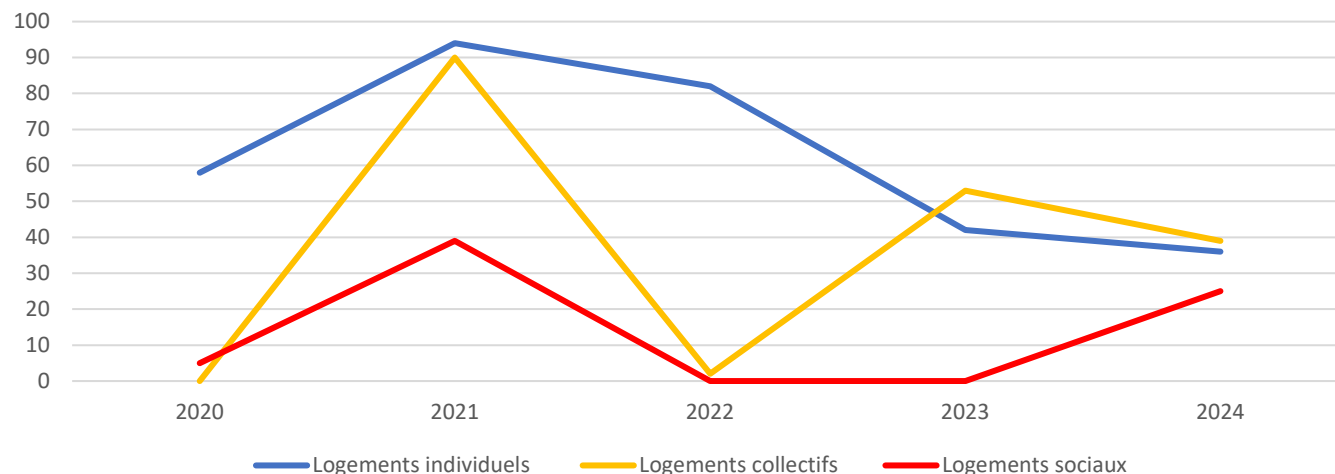
b) La diversité de l'habitat

Sur la période 2020-2024, la production de logements sur le territoire montre une diversification progressive des formes d'habitat :

- **Les logements individuels demeurent majoritaires avec 312 logements construits (soit 62% du total).**
- La part du logement collectif progresse sensiblement, notamment en 2021 et 2023, avec 184 logements réalisés (36%).



Évolution par type de logement 2020 - 2024



- **Après 2021, la baisse du nombre de logements individuels** traduit la volonté de l'Agglomération de maîtriser l'étalement urbain et d'orienter la production vers des formes plus denses et économes en foncier.
- La progression du logement collectif, notamment en 2021 et 2023, témoigne d'une **meilleure mobilisation du tissu urbain existant** et d'un renforcement de la capacité urbaine.
- La reprise de la production de logements sociaux en 2024 (+25 logements) confirme la **mise en œuvre des objectifs de mixité sociale**.

Sur la période 2020-2024, la délivrance de **logements sociaux** s'établit à 69 logements, soit environ **14% des logements autorisés**.

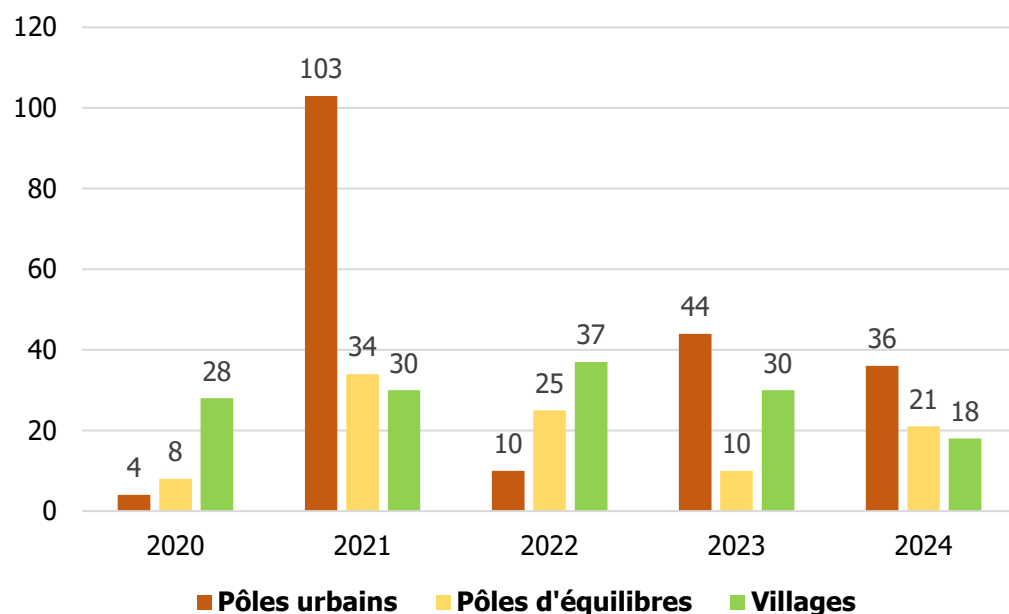
	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logements individuels	58	94	82	42	36	312
Logements collectifs	0	90	2	53	39	184
Logements sociaux	5	39	0	0	25	69
TOTAL	63	223	84	95	110	565

Dans l'ensemble, cette trajectoire conforte les ambitions du PADD : diversifier le parc immobilier, favoriser la mixité sociale, répondre aux besoins du territoire tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

→ Concernant la part de logements enregistrés comme **résidence principale**, la dernière étude porte sur la période 2016-2022. Il a été enregistré sur le territoire du PLUi valant SCoT une hausse moyenne annuelle de 0.98% du nombre de résidences principales, portant le total à **12088 résidences principales en 2022**. Cette évolution progressive mais maîtrisée reflète la volonté du territoire répondre aux besoins de la population locale, tout en limitant la consommation d'espace, en cohérence avec l'orientation du PADD : « *Encourager une politique de l'habitat qui permet de répondre aux besoins de chacun, tout en limitant la consommation de foncier nouveau* ».

c) La répartition géographique

Répartition par polarité des logements délivrés 2020 - 2024



Sur la période 2020-2024, il a été enregistré sur le territoire du PLUi valant SCoT un **taux de logements globalement équilibré**, marqué par quelques variations importantes :

- Une production plutôt **concentrée sur les pôles urbains** (Gaillon, Le Val d'Haery), soit 45% des logements délivrés entre 2020 et 2024.
- Les **pôles d'équilibre**, tels que Saint-Aubin-sur-Gaillon et Clef Vallée d'Eure, regroupent 22% des logements. Ces pôles remplissent leur **fonction de relais** entre le pôle principal et les communes rurales, contribuant ainsi à un maillage territorial équilibré.
- Une **attractivité résidentielle est encore réelle dans les communes rurales**, soit 33% des logements. Cependant, on observe depuis 2023 une baisse du nombre de logements autorisés dans ces secteurs ruraux. Cette évolution va dans le sens des orientations du PADD, qui visent à limiter la consommation foncière et à recentrer la production de logements dans les pôles structurants du territoire.

Le pic de 2021 s'explique par la réalisation de programmes portés par Nexity et MonLogement27, ainsi que par l'anticipation de la RE2020, qui a incité de nombreux porteurs de projet à déposer leur permis avant son entrée en vigueur.

La tendance à la baisse de dans les villages depuis 2023 confirme la mise en œuvre progressive des objectifs de sobriété foncière et de recentrage des logements au niveau des pôles urbains et d'équilibres.

L'analyse relative à la répartition géographique des logements délivrés témoigne d'une bonne application des objectifs du PADD, qui prévoient une hiérarchisation au niveau du développement résidentiel à l'échelle intercommunale, soit :

- Conforter le pôle principal comme centre d'équilibre démographique et économique ;
- Soutenir les pôles secondaires en y maintenant un rythme de construction significatif ;
- Préserver les villages, où le développement reste plus limité, afin d'éviter le mitage et de préserver les espaces agricoles et naturels.

L'ensemble des données permettent de traduire une bonne adéquation entre la planification et la mise en œuvre du PLUi valant SCoT, que ce soit :

- *Sur une offre diversifiée de logements et adaptée aux besoins,*
- *Que sur la répartition géographique : le PADD prévoyait une majorité de la production concentrée sur les pôles structurants (environ 1 500 logements sur les pôles principal et secondaires, contre 700 dans les villages).*

Aussi, le PLUi valant SCoT démontre sa capacité à concilier développement résidentiel et sobriété foncière, en cohérence avec les orientations du PADD et les objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols.

E. Mobilité

Le PADD du PLUi valant SCoT fixe pour objectif d'améliorer l'attractivité du territoire en structurant les mobilités et les flux de déplacements, en particulier autour des centralités comme Gaillon et Le Val d'Hazey, et en renforçant les liaisons intercommunales : connexions avec la Seine, les sites touristiques, les gares, et les itinéraires cyclables régionaux (dont La Seine à Vélo).

Les résultats observés traduisent une réelle montée en puissance des mobilités durables et partagées à l'échelle de l'Agglomération Seine-Eure.

➤ Transports collectifs :

A l'échelle intercommunale, les dernières données de 2024 montrent une progression significative de la fréquentation sur les lignes régulières, avec une hausse de +7,16 % par rapport à 2023. Une évolution positive qui illustre l'attractivité croissante du réseau SEMO. Le réseau poursuit son développement autour du bipôle Louviers / Val-de-Reuil et des pôles d'équilibre, ce qui est cohérent avec l'objectif du PADD de renforcer les connexions internes au territoire, et à offrir des alternatives à la voiture individuelle.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VALIDATIONS ANNUELLES, POUR L'ENSEMBLE DE L'OFFRE DE SERVICE

Données Atoumod, M-Ticket et SMS



La fréquentation est en hausse de +7,10% en 2024 par rapport à 2023,

➤ Transport à la demande :

Le service de transport à la demande connaît également une forte progression :

- 16 % de voyageurs entre les quatre premiers mois de 2024 et ceux de 2025 (passant de 12 897 à 14 979 usagers),
- Un taux de groupage en hausse à 1,40, ce qui prouve une meilleure mutualisation des trajets et d'une efficacité du service.

Ces résultats confirment le rôle essentiel du transport à la demande dans les villages, conformément à l'objectif du PADD de développer ce type de système dans les secteurs plus ruraux.

➤ Covoiturage et mobilité partagée :

Le PADD prévoit d'encourager le covoiturage en partenariat avec le Conseil Départemental pour le développement d'aires de stationnement dédiées. 25 aires de covoiturages ont été aménagées et sont gérées par le Département, dont un se situe sur le territoire du PLUi valant SCoT :

- L'aire de Clos-Racine à Gaillon (33 places).

Il a été constaté que le développement du covoiturage s'intensifie depuis la mise en place du partenariat entre l'Agglo Seine-Eure et Blablacar Daily :

En décembre 2023, 4948 trajets ont été enregistrés, contre 6862 en septembre 2025, soit une progression de +38 % en moins de deux ans. Cette évolution confirme la montée en puissance des mobilités partagées et une adhésion croissante des habitants à des pratiques de déplacement plus durables.

➤ **Mobilité douce :**

La pratique du vélo connaît une dynamique positive sur le territoire. L'Agglomération Seine-Eure a aujourd'hui déployé une solution de vélos en libre-service sur l'ensemble de son territoire avec 40 stations, ce qui renforce ainsi l'intermodalité. Entre 2020 et 2025, le réseau de voies vertes et de pistes cyclables est passé de 56 à 74 kilomètres. Ces actions s'inscrivent pleinement dans les orientations du PADD visant à favoriser les mobilités durables et le tourisme à vélo. L'Agglomération poursuit en effet la mise en œuvre du projet « La Seine à vélo » à l'échelle régionale.

En 2025, la création de la Maison du Vélo à Louviers marque une nouvelle étape dans cette politique intercommunale. Véritable lieu ressources, elle centralise les services liés à la mobilité cyclable : information, location, réparation, sensibilisation et promotion du vélo comme mode de déplacement quotidien.

Ces actions de développer la pratique du vélo traduisent une volonté de réduire la dépendance à la voiture individuelle, de valoriser le cadre de vie et de devenir un territoire attractif au service de ses habitants comme des visiteurs.

Les dernières études ont permis d'observer que le réseau de transport collectif se renforce, que le transport à la demande se développe, et que les mobilités partagées et douces s'installent durablement.

Ces résultats démontrent la bonne mise en œuvre des orientations du PADD, qui visent à développer les modes de déplacements alternatifs, à réduire la dépendance automobile et à renforcer la connexion entre polarités (pôles principaux, secondaires et des territoires voisins).

F. Développement économique et touristique

Le PADD du PLUi valant SCoT affirme la volonté de dynamiser l'activité économique et renforcer l'attractivité du territoire en confortant les zones d'activités existantes (notamment la zone des Champs Chouettes située à St Aubin S/Gaillon), en ouvrant de nouvelles zones économiques et en renforçant le maillage commercial dans les centralités urbaines. Le PLUi vise à soutenir la vitalité des centres-bourgs et limiter les implantations commerciales en périphérie.

A travers l'axe 2 du PADD « *Valoriser un cadre de vie remarquable et développer un tourisme raisonné de qualité tourné vers la nature et le patrimoine* », l'objectif du PLUi est aussi de soutenir le tourisme vert comme levier d'attractivité. Le PADD fixe comme ambition de développer un tourisme durable et de qualité, fondé sur la mise en valeur de l'identité locale et la préservation du cadre de vie :

- Protéger les sites et monuments emblématiques, tels que le Château de Gaillon et le site classé de la boucle de la Seine dite de « Château Gaillard », en maintenant leurs perspectives visuelles « à partir de » et « vers ».
- Soutenir les acteurs locaux du tourisme et du patrimoine (exemple : Promouvoir les hébergements et activités touristiques, compatibles avec les milieux naturels).

➤ Développement des zones d'activités

Depuis l'approbation du PLUi valant SCoT, sur l'ensemble du territoire, ce sont près de 80 hectares de terrains à vocation économique qui ont été cédés par l'Agglomération Seine-Eure, permettant l'implantation de nouvelles entreprises et le renforcement de la base d'emplois dans des secteurs variés (industrie, logistique, services, artisanat). L'Agglomération a parallèlement acquis 104 hectares depuis 2020 afin d'assurer l'accueil futur d'activités économiques, confirmant sa volonté d'anticiper les besoins fonciers et de pérenniser le développement économique local.

Le PLUi valant SCoT structure et encadre le développement économique du territoire par l'instauration de zones à vocation économique : Uz et Uza :

La zone Uz, à dominante d'activités économiques, concerne les sites en fonctionnement lors de l'élaboration du PLUi. Elle autorise principalement les activités industrielles et artisanales, tout en limitant les commerces et services accueillant du public à des activités accessoires à l'activité principale.

Les zones Uz se répartissent sur 15 des 17 communes du territoire et représentent la plus grande part des espaces économiques, notamment autour du pôle urbain Gaillon – Le Val d'Hazey.

La zone Uza, à vocation d'activités économiques et artisanales, exclut les activités industrielles. Les zones Uza couvrent 13 sites répartis sur 6 communes et contribuent à maintenir un équilibre entre activité économique et cadre résidentiel. Au total, les zones Uz et Uza représentent environ 1001,6 hectares, traduisant un maillage économique dense et structuré à l'échelle intercommunale.

➤ Progression du nombre de petits commerces

Le PLUi valant SCoT intègre une OAP thématique « commerce », rendue obligatoire par le Code de l'urbanisme (article L.151-7 et suivants), en raison de la présence de secteurs de « localisation préférentielle pour le commerce ». Cette OAP confère au PLUi la portée d'un SCoT, puisqu'elle définit une stratégie de développement commercial à l'échelle du territoire, conformément à l'article L.141-10 du Code de l'urbanisme. Les objectifs de cette OAP sont :

- Affirmer une priorité au maintien et au renforcement des commerces dans les centralités urbaines et villageoises,
- Encourager un maillage « intelligent » de l'offre commerciale à l'échelle de l'ex-CCEMS,
- Garantir la complémentarité entre commerces de centre-bourg et commerces de périphérie.

La zone Uzc du règlement vient traduire cette stratégie. Elle s'applique sur les secteurs de localisation préférentielle de périphérie, principalement situés à Gaillon et au Val d'Hazey (Aubevoye), sur environ 13 hectares. Le règlement de la zone Uzc renvoie explicitement à l'OAP commerciale pour toute création de commerces ou services, assurant ainsi une cohérence entre planification urbaine et politique de soutien des activités commerciales.

Le territoire de l'Agglomération Seine-Eure compte, en 2025, 984 points de vente avec vitrine (artisans et commerçants actifs), selon les données de l'observatoire City Desk. Sur le périmètre du PLUi valant SCoT, il en est compté 211, soit environ 21% de l'ensemble de l'offre commerciale intercommunale. Il est mis en évidence une forte polarisation commerciale autour du pôle urbain Gaillon - Le Val d'Hazey, qui concentre à lui seul 73% des commerces (soit 114 à Gaillon et 39 au Val d'Hazey) existants sur le territoire du PLUi valant SCoT. Les 27% restants se répartissent sur les autres communes. L'existence de ces commerces traduit la présence d'un maillage de proximité composé principalement de commerces de première nécessité et de services. Il a en effet été relevé à l'échelle intercommunale une prépondérance pour les services aux particuliers et les commerces alimentaires (44% au total) et pour les cafés, hôtels et restaurants (20,4%), ce qui confirme la vocation de l'Agglomération Seine-Eure à renforcer son attractivité et son développement touristique.

La mise en œuvre du PLUi valant SCoT montre que les orientations de l'OAP thématique « commerce » ont permis à ce que le développement commercial reste concentré dans les centralités, tandis que la périphérie a été préservée de tout modèle de grande distribution. Cette stratégie contribue à renforcer l'attractivité des centres urbains et à préserver la cohérence de l'armature commerciale du territoire.

➤ Développement touristique

La politique touristique menée par l'Agglomération, qui est fondée sur la valorisation du patrimoine naturel et paysager et le développement du tourisme vert, s'articule avec les orientations du PLUi valant SCoT :

La promotion des hébergements touristiques de qualité et des sites culturels et de loisirs, participent en effet à la diversification de l'offre et à la valorisation durable du territoire. Dans cette optique, le PLUi valant SCoT a introduit une zone spécifique NI (Naturelle de loisirs), dont le rôle est de permettre, en zone naturelle, la réalisation d'aménagements ou de constructions strictement nécessaires au fonctionnement des activités touristiques et de loisirs, tout en garantissant la préservation du cadre environnemental. Il s'agit de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). Ces zones avaient vocation à répondre à un besoin identifié de développement touristique, mais dans un cadre strictement encadré :

- ➔ À l'approbation du PLUi valant SCoT en 2019, le territoire comptait 25 zones NI réparties sur 10 communes, représentant environ 64 hectares, soit 0,3% du territoire intercommunal de l'ex-CCEMS.
- ➔ Avec les modifications successives du PLUi valant SCoT, la cartographie et le périmètre de ces zones ont été ajustés et rationalisés : le territoire compte aujourd'hui 40 zones NI pour environ 65 hectares, répartis sur 11 communes. Par ailleurs, lors de la modification n°4 du PLUi valant SCoT, approuvée en février 2025, a été créée une zone AI (Agricole de loisirs) d'environ 0,3 hectare sur la commune de Saint Julien de la Liègue, destinée à la réhabilitation d'un ancien corps de ferme pour le développement d'hébergements touristiques.

Ces ajustements ont permis de mieux proportionner les STECAL aux projets réels, en garantissant leur intégration paysagère, leur taille limitée et leur compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière.

Le Château de Gaillon constitue le pivot de cette politique de développement touristique. Véritable emblème du territoire, il incarne à la fois le patrimoine et le potentiel culturel du territoire. Conformément à l'objectif du PADD visant à « *mettre en valeur les éléments patrimoniaux remarquables du territoire* », l'Agglomération a approuvé en juillet 2024 la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi, afin de permettre la réalisation du projet global de revitalisation et de développement touristique et culturel du site du Château de Gaillon. Cette procédure a conduit à la création de deux nouveaux secteurs à vocation touristique et culturelle, identifiés comme STECAL :

- ➔ Zone Ncg : secteur en espace naturel, réservé aux projets directement liés à la mise en valeur touristique et culturelle du site (réhabilitations et reconstructions) ;
- ➔ Zone Acg : secteur en zone agricole, permettant la mise en œuvre d'équipements d'accueil et d'animation, dans la limite d'une capacité maîtrisée.

Ces zones spécifiques traduisent la volonté du PLUi de soutenir le développement des activités touristiques, tout en encadrant strictement l'urbanisation pour préserver le caractère patrimonial et paysager de ce site classé.

Ainsi, le PLUi valant SCoT permet de soutenir le développement d'une offre touristique, sans pour autant accroître la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), conformément aux principes de sobriété foncière.

CONCLUSION

Ce bilan sur la mise en œuvre du PLUi valant SCoT de ces six dernières années confirme la cohérence du document d'urbanisme avec les orientations du PADD approuvé en décembre 2019.

En effet, la période 2020-2024 est marquée par une production soutenue mais maîtrisée de logements (soit 115/an en moyenne) pour ce territoire rurale, accentuée par la légère progression du collectif et du logement social. La consommation foncière se stabilise par la maîtrise de l'étalement urbain et de l'accroissement du renouvellement urbain.

Le PLUi valant SCoT contribue également à la préservation des paysages, de la biodiversité et des continuités écologiques, notamment à travers la TVBn.

Ce bilan permet de constater un déploiement des mobilités durables et douces à l'échelle intercommunale. Enfin, sur le plan économique, le territoire poursuit une dynamique équilibrée, conciliant développement économique, attractivité touristique et transition écologique.

Le PLUi valant SCoT reste après six années d'application, un outil règlementaire de développement du territoire devant être maintenu en vigueur. Il devra tout de même continuer de s'adapter aux nouveaux cadres législatifs et aux ambitions nationales de sobriété foncière (trajectoire du Zéro Artificialisation Nette d'ici à 2050).