



Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUi-H)

BILAN DES 6 ANS (2019 – 2025)





Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de l'Agglomération Seine-Eure a été prescrit le 17 décembre 2015 et approuvé le 28 novembre 2019. Ce document de planification, élaboré à l'échelle intercommunale sur les 40 communes de l'ancien territoire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, 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-H 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 2021 pour permettre la réalisation d'une résidence pour seniors et d'une maison d'assistants maternels sur la commune de Martot.

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-H, 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-H 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-H, 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 28 novembre 2019, a défini 9 grandes orientations stratégiques du PLUi-H pour l'avenir du territoire, qui se traduisent dans le règlement graphique et écrit :

Un territoire à haute qualité de vie

1. Maintenir un cadre de vie attractif ;
2. Préserver et optimiser les ressources ;
3. Le tourisme vert, support de développement pour le territoire ;

Un territoire équilibré pour vivre et grandir

4. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité ;
5. Développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée ;
6. Un développement équilibré conforté par la mobilité ;

Un territoire innovant et créateur d'emplois

7. Favoriser la création d'emplois sur le territoire ;
8. Assurer et développer une offre économique diversifiée sur le territoire ;
9. Développer l'armature commerciale du territoire.

Chaque orientation générale 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-H.

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 – Objectifs nationaux	Orientations du PADD	Objectifs poursuivis	Indicateurs	Période
A. Urbanisme, foncier et maîtrise 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 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	Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité	Modérer la consommation d'espaces d'au moins 10% par rapport à la période 2002-2015	Évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (extension), en Ha	2021-2024
		Mener des projets de reconstruction de la ville sur elle-même, mobiliser les dents creuses et parcelles mutables		
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 6° bis : La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme	Se développer en limitant l'étalement urbain	Protéger les espaces naturels du développement urbain	Évolution des surfaces urbanisées en renouvellement urbain (densification), en Ha	
Objectif L.101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville	Maintenir un cadre de vie attractive : Protéger et valoriser les paysages	Conserver la morphologie des villes et des villages, préserver les silhouettes urbaines et les limites déterminantes à l'urbanisation	Évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (extension), en Ha	2021-2024
		Veiller à l'aménagement des portes d'entrées du territoire, à la qualité architecturale des constructions et des aménagements en entrée de ville de chaque commune	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 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	Maintenir un cadre de vie attractive : Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire	Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques et aux nuisances	Linéaires (en km) et surfaces (en Ha) des protections face aux risques et nuisances	2019-2025
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	Préserver et optimiser les ressources : Optimiser les ressources et leur gestion	Permettre l'exploitation des énergies douces et renouvelables	Projets d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable	
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	Maintenir un cadre de vie attractive : Protéger et valoriser les paysages	Préservation du patrimoine bâti et des éléments remarquables du paysage (ERP)	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	Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité	L'accueil de nouveaux habitants, d'ici à 2033 : - 58% sur le pôle urbain - 28% sur les pôles d'équilibre - 14% sur les villages	Répartition géographique de la production de logement (%)	2020 - 2024
			Nombre total de résidences principales	Année 2022
	Développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels	Proposer des gammes de logements correspondants à diverses catégories de population	Part de logements individuels, collectifs et sociaux	2020-2024
E. Mobilité Objectif L.101-2 CU : 1° e) Les besoins en matière de mobilité	Un développement équilibré conforté par la Mobilité	Consolider l'accessibilité depuis et vers le grand territoire	Évolution du nombre de validations annuelles	2019-2024
		Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile	Nombre de fréquentation du transport à la demande	2024-2025



		Favoriser les mobilités durables et douces	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 [...]	Favoriser la création d'emplois sur le territoire	Encourager le développement d'entreprises afin de permettre la création d'emplois dans les secteurs de l'artisanat, des services et du commerce	Évolution du nombre d'emplois	2020 - 2023
			Évolution des surfaces vouées à l'activité économique (en hectares)	2020 - 2025
	Développer l'armature commerciale du territoire	Conforter le pôle commercial majeur de l'Agglomération Seine-Eure autour des villes-centre de Louviers et de Val-de-Reuil	Points de vente avec vitrine (commerces et artisans actifs)	2024
		Assurer le développement des commerces et services de proximité au sein des pôles d'équilibre et des villages		
	Le tourisme vert, support de développement pour le territoire	Développer les structures d'hébergement et d'accueil touristiques	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-H vise à limiter l'étalement urbain en maîtrisant la consommation des espaces. Il a été fixé une modération de la consommation d'espaces d'au moins 10% par rapport à la période 2002-2015 → 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-H 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-H et PLUi valant SCoT) 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-H avait estimé une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2002–2015 à **651 hectares, soit un rythme moyen de 46.5 hectares par an**. 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 bouches 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 (par 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 2020-2024, sur le territoire du PLUi-H :

➔ Une évolution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à **51,7 hectares sur 4 ans**, soit un **rythme moyen de 12,9 hectares par an**.



Comparée à la période 2002– 2015, issue du diagnostic initial, la période récente traduit un ralentissement significatif du rythme d'artificialisation, passant de 46,5 hectares consommés par an à 12,9 hectares en moyenne. Cette évolution est conforme à l'objectif du PADD, qui visait à modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'au moins 10 % par rapport à la période de référence 2002-2015.

Bien que la trajectoire ZAN ne soit pas applicable au moment de l'approbation du PLUi-H 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

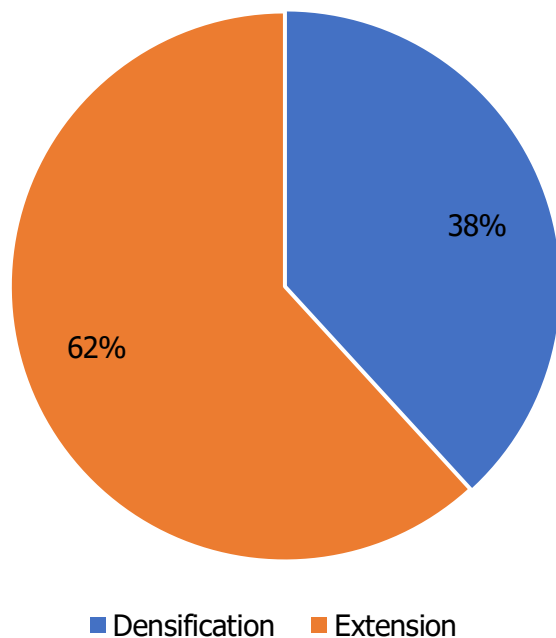
La densification et le renouvellement urbain traduisent la capacité du PLUi à favoriser la production de logements et d'activités sans extension excessive du périmètre bâti. La densification est définie comme toute production urbaine visant à intensifier les espaces déjà urbanisés au 31 décembre 2020. 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 veiller à limiter la consommation des terres agricoles en privilégiant l'urbanisation des espaces de renouvellement urbain et les dents creuses.

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 **17,2 hectares** de surfaces parcellaires urbanisées sur trois années, principalement destinées à l'habitat, et pour lesquelles les travaux ont été engagés.
- ➔ **En 2024, environ 14,8 hectares** de surfaces ont été mobilisés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

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)



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

- Limiter la consommation de foncier agricole ;
- Conserver la morphologie des villes et villages en préservant les limites déterminantes à l'urbanisation (favoriser l'urbanisation au sein de l'existant et limiter les extensions linéaires des villes, bourgs et villages).

Cette 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-H constitue un cadre encore adapté aux enjeux actuels de sobriété foncière et de renouvellement urbain.

c. La qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le PLUi-H de 2019 a pour objectif de maintenir un cadre de vie attractif par la protection et la valorisation des paysages. 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 quartiers à forte valeur patrimoniale, afin de préserver leur identité architecturale et paysagère (exemples : Le quartiers de Vaugues aux Damps, ou encore le quartier Adrien Breton à Louviers).



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-H 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'une des orientations stratégiques du PADD sur le volet environnemental est « Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire », 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'objectif du PLUi-H est bien de limiter l'exposition des populations aux risques technologiques et aux nuisances.

L'orientation du PADD vise à intégrer les risques naturels et technologiques dans l'aménagement du territoire et à réduire la vulnérabilité des populations.

✓ **Le PLUi-H 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-H 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-H veille à prévenir le risque d'inondation par une gestion des eaux pluviales adaptées :**

Hormis les prescriptions réglementaires, 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 réglemente 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-H 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 :

- **192km** de haies ou d'alignements d'arbres à protéger
- **368km** d'axes de ruissellement des eaux pluviales identifiés
- **5134Ha** sont couverts par un PPRi

- ✓ **Le risque d'effondrement de falaises**, présent sur les communes de Saint Pierre du Vauvray, Louviers, Connelles, Amfreville-sous-les-Monts et La Vacherie, est pris en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les évolutions du projet de modification n°5 du PLUi-H, prescrite en novembre 2024, ont pour objet de cartographier les 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-H (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-H 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-H affirme la volonté de l'Agglomération de favoriser la transition énergétique, 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-H 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 centrales photovoltaïques au sol** 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 prescrit en mars 2023 la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H, afin d'autoriser l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Criquebeuf-sur-Seine. Le projet s'implante sur une ancienne carrière d'environ 34Ha.
 - L'Agglomération s'engage en fin d'année 2025 à lancer une procédure d'évolution pour rendre compatible le PLUi-H avec un projet de parc photovoltaïque sur une ancienne carrière d'environ 30Ha.

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.

Le PLUi-H 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-H a traduit cet objectif par des dispositions réglementaires écrites et graphiques visant notamment à préserver les éléments identitaires (bâti et paysages) 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. Les modifications successives du PLUiH 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-H aux enjeux paysagers et patrimoniaux.

Des fiches descriptives et prescriptives du patrimoine végétal à protéger ont été ajoutées en annexe du règlement. Elles listent le petit patrimoine de Louviers.

VILLE DE LOUVIERS - Annexe petit patrimoine



Plan de localisation



Plan de situation



Platan à la sortie de l'hiver, depuis la rue des Quatre Moulins



Platan au printemps, depuis la rue des Quatre Moulins

IDENTIFICATION

- Désignation française : platane commun
- Désignation botanique : *Platanus acerifolia*
- Références cadastrales : XC 328
- Localisation : Ile Patou, rue de l'île, centre ville

CARACTÉRISTIQUES

- Famille : Platanacées
- Origine : horticole
- Port : colonne large
- Feuilles : caduques
- Hauteur : 35 mètres
- Circonférence du tronc : 4,80 mètres
- Etat de conservation : moyen

DESCRIPTION

Arbre isolé qui appartenait à un groupe de trois sujets dont deux ont été abattus en 2005.

Couronne ample, houppier aéré. Ecorce grise s'exfoliant par plaques.

Arbre incliné vers l'est.

PRESCRIPTION

Extrait de la fiche « Patrimoine végétal » annexée au règlement

✓ 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 :

- **258** petits patrimoines à protéger
- **79** ensembles patrimoniaux bâtis, représentant environ 132Ha
- **151** éléments végétaux
- **367** éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique ou paysager, représentant environ 257Ha
- **2897Ha** de boisement classé en EBC.

- ✓ 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-H a vocation de **protéger les zones humides**. Les zones humides identifiées dans le PLUi-H 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-H compte aujourd'hui 1799Ha de surfaces de zones humides (suite aux dernières études récentes).
- ✓ **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-H (modifications). Le territoire compte 258 mares identifiées au plan de zonage du PLUi-H.

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.



Carte des mares et des surfaces classées en zones humides au PLUiH



- ✓ Le PLUi-H 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. Par exemple :
 - Des dispositions portant sur les couleurs des enduits, des modénatures et éléments secondaires,
 - Des ajouts de secteurs repérés graphiquement au plan de zonage au titre de l'article L.151-18 du Cu : Le Golf du Vaudreuil a été identifié comme secteur où les toitures sont réglementées de manière spécifique.
 - 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 : protection de la lisière forestière, des talus, d'espaces verts).

L'ensemble de ces évolutions confirme 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-H fixe comme orientations :

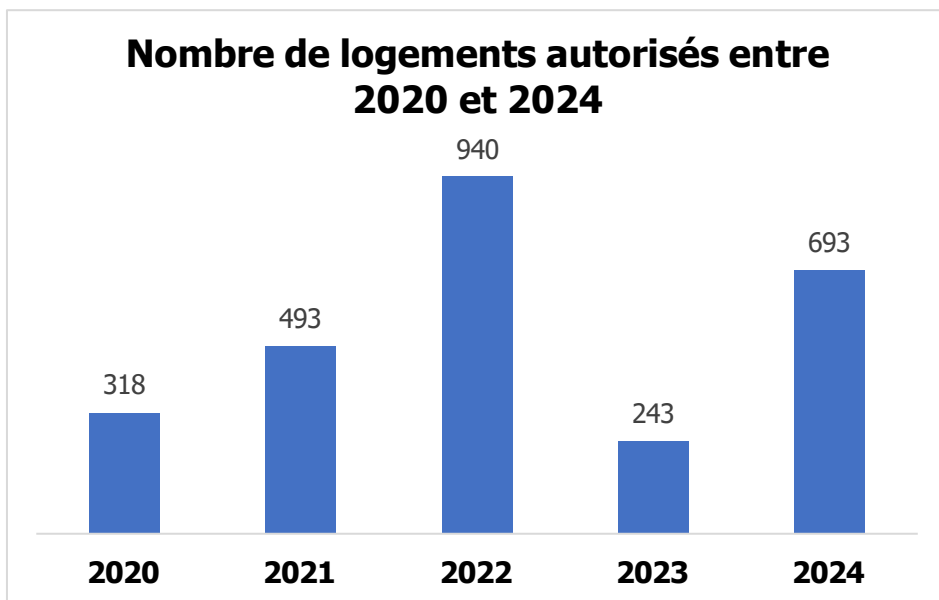
- de développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée et de répondre à tous les besoins, en proposant des gammes de logements correspondants à diverses catégories de population (jeunes, familles, personnes âgées, ménages modestes) ;
- d'assurer une répartition équilibrée de l'offre de logements entre les communes ;
- de favoriser la mixité sociale, en intégrant une part de logements sociaux.

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-H en matière de production de logements et de mixité résidentielle. Les données correspondent au nombre de logements autorisés.

A noter :

Lors de son approbation en novembre 2019, le PLUi valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) regroupait dans un même document les orientations d'aménagement et de développement de l'habitat. L'Agglomération a engagé une nouvelle démarche de planification de l'habitat, avec l'élaboration d'un PLH distinct, dissocié du PLUi, approuvé le 21 septembre 2023.

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



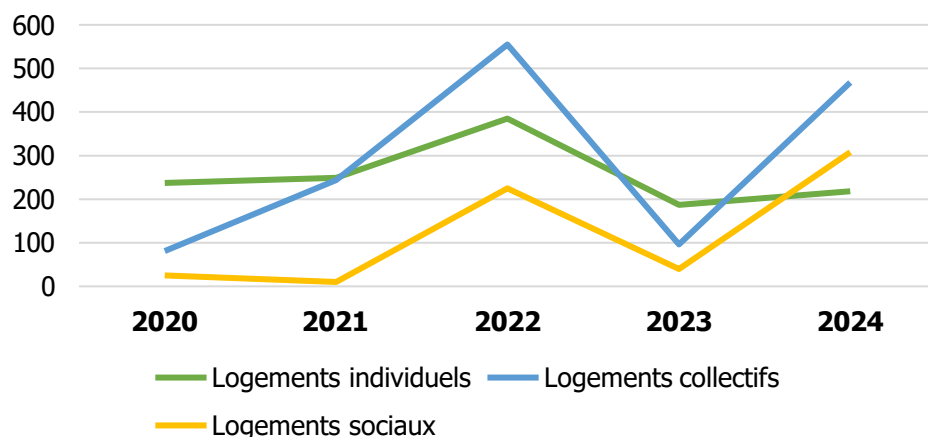
L'analyse quantitative porte sur la délivrance de projets pour de la construction de logements neufs sur la période 2020-2024. Il a été observé une forte variabilité annuelle :

- L'année 2022 est marquée par une hausse de la délivrance, atteignant un pic de 940 logements, portée à 59% par du collectif. Une hausse résultant de la construction de formes urbaines plus denses :
 - ZAC côte de la Justice, à Louviers ;
 - Reverso et Amandiers, rue du 11 novembre, à Louviers ;
 - Kalilog, chaussée de Léry, à Val de Reuil ;
 - Nexity, à Val de Reuil.
- L'autorisation de production de logements sociaux a connu une hausse importante en 2022 (225 logements), qui s'est confirmée en 2024 avec 308 logements autorisés, soit près de 45% des délivrances totales. Cette évolution illustre les efforts constants de l'Agglomération pour renforcer la mixité sociale.



b) La diversité de l'habitat

Évolution par type de logement 2020 - 2024



- La progression des logements collectifs et sociaux traduit une meilleure optimisation du foncier et un renforcement de la mixité sociale. Cette trajectoire sera désormais consolidée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté le 21 septembre 2023.
- La production de logements individuels reste importante dans la production globale, mais leur part connaît une légère baisse depuis 2022. Ce constat traduit l'objectif du PLUi-H de limiter l'urbanisation pavillonnaire au profit d'un développement urbain plus dense.

Les analyses démontrent une délivrance de **3328 logements autorisés entre 2020 et 2024** sur le territoire du PLUi-H, soit une moyenne de plus de 660 logements par an. Une moyenne qui demeure conforme aux objectifs du PADD, prévoyant environ 400 logements / ans sur la période 2020-2033.

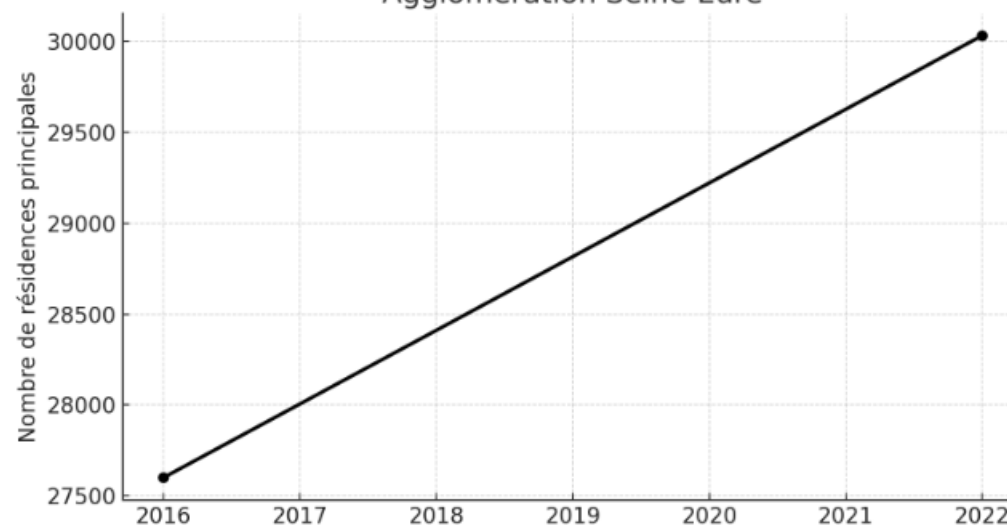
	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logements individuels	237	249	385	187	218	1276
Logements collectifs	81	244	555	96	468	1444
Logements sociaux	25	10	225	40	308	608
TOTAL	343	503	1165	323	994	3328

L'objectif de favoriser la production de logements familiaux accessibles au cœur de l'Agglomération se maintient, là où les prix sont plus élevés, tout en garantissant un minimum de logements locatifs publics dans les communes équipées et au moins 10% dans les communes des polarités. Il s'agit d'une stratégie qui vise à équilibrer la répartition du logement social sur le territoire

Concernant la part de logements enregistrés comme résidence principale, l'Agglomération note une progression de leur nombre de +0,84 % par an en moyenne, entre 2016 et 2022, ce qui traduit une dynamique résidentielle soutenue mais maîtrisée. En 2022, le territoire comptait au total 30033 résidences principales. Cette évolution progressive 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 : « Veiller à limiter la consommation des terres agricoles en privilégiant l'urbanisation des espaces de renouvellement urbain et les dents creuses ».

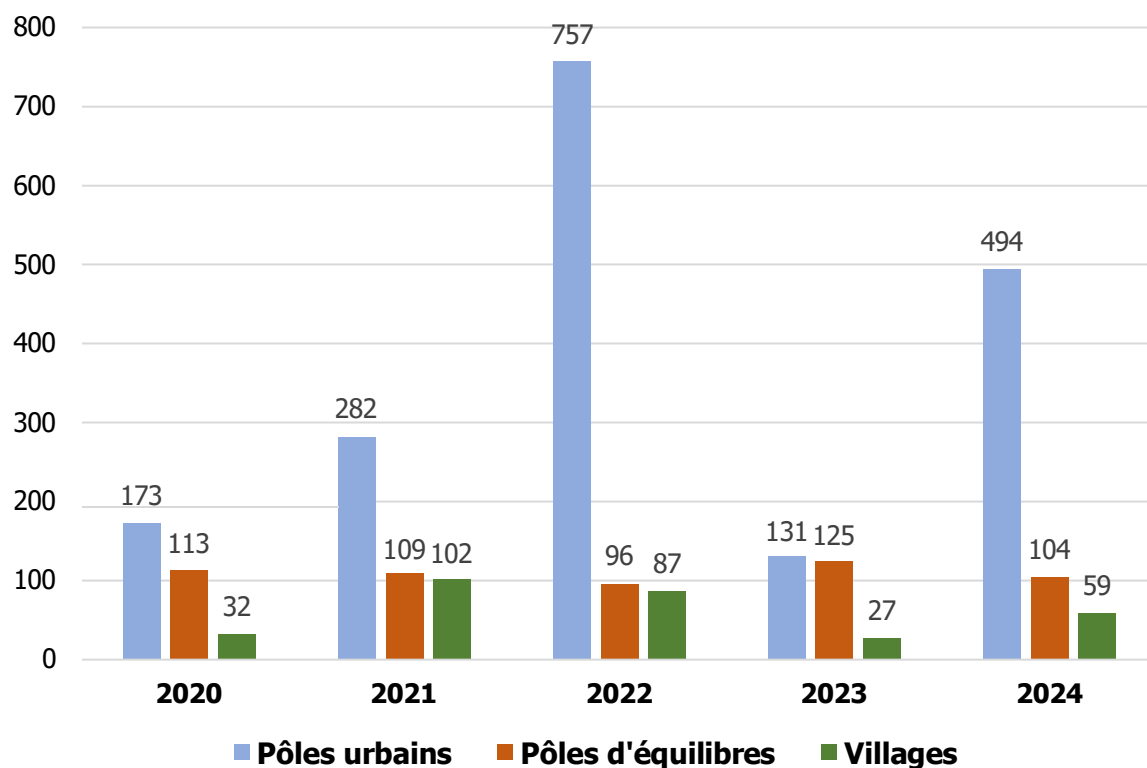
Le graphique ci-contre met en évidence une croissance régulière du nombre de résidences principales de 0.84% / an entre 2016 et 2022

Évolution du nombre de résidences principales (2016-2022)
Agglomération Seine-Eure



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 PLUIH une production soutenue marquée par quelques variations importantes :

- Le pic de 2022 : 940 logements autorisés dans les pôles urbains, dont près de 78% à Louviers et au Val de Reuil (comme évoqué ci-dessus, partie a).
- Les années 2023 et 2024 montrent une reprise maîtrisée de la production, confirmant un retour à un rythme plus régulier et compatible avec les objectifs du PLH.

Au total, sur 2691 logements délivrés sur 5 années : 68% sont délivrés dans les pôles urbains, 20% dans les pôles d'équilibres et 11% dans les villages.

Sur l'ensemble de la période, les pôles urbains concentrent environ 65% de la production totale, ce qui est pleinement conforme aux objectifs du PADD visant à conforter prioritairement la croissance démographique sur le pôle urbain.

Les pôles d'équilibre (notamment Pont-de-l'Arche, Les Damps, Criquebeuf Sur Seine, Alizay, Igoville, Le Manoir et St Etienne du Vauvray) conservent un niveau de production régulier, entre 95 et 125 logements par an. Cela reflète bien leur fonction de centralité intermédiaire, en cohérence avec le principe d'un maillage hiérarchisé du territoire.

Le taux de logements délivrés dans les villages est maîtrisé, avec une tendance à la baisse après 2021. Ce constat traduit plutôt une bonne application du principe de sobriété foncière et de limitation de l'étalement urbain, tel que défini en orientation du PADD : « se développer en limitant l'étalement urbain ».

Globalement, ces résultats traduisent une croissance maîtrisée du nombre de logements entre centralités et espaces ruraux, en réponse au principe de modération de la consommation foncière.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H approuvé en 2019 avait pour scénario un développement démographique défini comme suit :

- Accueillir 5400 nouveaux habitants entre 2020 et 2033 (soit une croissance annuelle de +0,5%/an),
- Produire environ 5600 logements sur la période, dont 3 200 logements pour le renouvellement du parc existant et le desserrement des ménages, et 2400 logements pour l'accueil des nouveaux habitants, soit un rythme moyen de 400 logements/an. Aujourd'hui ce rythme moyen est de 660 logements/an sur ces cinq dernières années.

Le rythme de production de logements est donc supérieur à la trajectoire prévue par le PLUi-H par une dynamique soutenue, notamment entre 2021 et 2022.

La production de logements observée sur la période 2020-2024 s'inscrit pleinement dans la trajectoire fixée. Elle se corrèle avec les nouveaux enjeux nationaux en matière de sobriété foncière et de mixité sociale. La mise en œuvre du PLUi-H a permis d'obtenir une dynamique résidentielle maîtrisée, en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire, et de diversifier l'offre de logements, notamment grâce à la progression du logement collectif et social. L'application du PLH depuis 2023, permet désormais de piloter plus finement la politique de l'habitat.

Enfin, la répartition géographique est globalement conforme aux principes du PADD, qui prévoient entre 2020 et 2033 une concentration de la croissance autour du pôle urbain (d'environ 50%), puis sur les pôles d'équilibre (30% à 35%), et une production plus mesurée dans les villages (15% à 20%).

La tendance observée confirme que le PLUi-H oriente efficacement la production de logements vers les espaces les plus structurants, tout en limitant la diffusion résidentielle dans les secteurs ruraux.

Ces constats mettent en évidence la corrélation entre l'augmentation de l'offre de logements et la réduction de l'étalement urbain : la production de logements ne se traduit plus prioritairement par une extension de la tâche urbaine, mais par un effort accru de densification et de renouvellement urbain, notamment dans les pôles urbains et d'équilibre.

Ainsi, le PLUi-H 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

Les orientations du PADD visent à renforcer les mobilités durables et à améliorer la desserte du territoire par une offre de transport collectif performante, afin de concurrencer avec l'utilisation de l'automobile et de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Le territoire de l'Agglomération Seine-Eure s'inscrit dans cette stratégie, notamment à travers la poursuite du déploiement du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), la consolidation des lignes régulières, et le développement du transport à la demande dans les communes rurales :

➤ Transports collectifs :

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.

➤ 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 2023 (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 deux se situent sur le territoire du PLUi-H :

- L'aire de Criquebeuf-sur-Seine (63 places),
- L'aire écoparc 2 à Heudebouville (28 places).

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,



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 marque une nouvelle étape dans cette politique. 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 rééquilibrer les mobilités, à réduire la dépendance automobile et à favoriser les déplacements bas-carbone sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération Seine-Eure.

F. Développement économique et touristique

L'orientation du PADD en matière de développement économique vise à favoriser la création d'emplois sur le territoire, à conforter l'armature commerciale autour des pôles urbains (pôle commercial majeur Louviers - Val de Reuil), à développer des commerces et services de proximité au sein des pôles d'équilibre et des villages, et à soutenir le tourisme vert comme levier d'attractivité (développement de structures d'hébergement et d'accueil touristiques).



➤ Évolution du nombre d'emplois

Le PADD du PLUi-H fixe comme orientation de soutenir le développement économique équilibré du territoire, entre ses pôles urbains et d'équilibre, notamment en favorisant la création d'emplois. Entre 2020 et 2023, le nombre d'emplois du secteur privé est passé de 32622 à 34008, soit une **hausse de 4,2% en trois ans**. Cette progression témoigne de la dynamique économique du territoire.

➤ Développement des zones d'activités

Depuis l'approbation du PLUi-H, 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 développement économique du territoire s'appuie sur la mise en œuvre des dispositions réglementaires du PLUi-H, notamment à travers les zones Uz et Uza, qui constituent les principaux secteurs dédiés aux activités économiques. La zone Uz, localisées sur 19 communes de l'Agglomération Seine-Eure, est majoritairement implantée au sein du pôle urbain, cœur du dynamisme économique intercommunal. La zone Uza, quant à elle, se distingue par l'exclusion des activités industrielles, privilégiant les activités artisanales, de services et commerciales. Ensemble, les zones Uz et Uza couvrent près de 1 178 hectares, soit environ 3,8% du territoire couvert par le PLUi-H (31 068 hectares). L'exemple des Ecoparcs, situés sur les communes d'Heudebouville et Vironvay, illustrent parfaitement cette dynamique. Le plan de zonage permet l'extension de cette zone d'activité stratégique puisque la zone Uz y représentant près de 211 hectares.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Éco-Parc 4, répond directement à l'un des objectifs forts du PADD : poursuivre la politique de développement d'une offre économique attractive et diversifiée sur le territoire. À ce jour, l'Agglomération Seine-Eure a acquis un total de 25,2 hectares destinés à l'aménagement et à la commercialisation de l'Eco-Parc 4, confirmant ainsi son engagement dans le développement d'une offre foncière adaptée aux besoins des entreprises et dans la structuration d'un pôle économique d'envergure régionale.

➤ Nombre et répartition des petits commerces

En 2025, selon les données issues de l'observatoire City Desk, le territoire du PLUi-H de l'Agglomération Seine-Eure regroupe **773 points de vente avec vitrine** (commerces et artisans actifs), soit près de 80% de l'ensemble de l'offre commerciale du périmètre intercommunal. La répartition spatiale de ces commerces illustre clairement l'objectif du PADD d'encourager un développement économique équilibré, soutenant à la fois les grands pôles et les espaces ruraux.

En effet, le pôle urbain Louviers – Val de Reuil – Le Vaudreuil compte 506 établissements, soit 65% de l'offre commerciale du territoire du PLUi-H. Les 35% restants se répartissent entre les pôles d'équilibres (secteurs intermédiaires) et les villages.

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.



➤ **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-H :

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-H 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-H en 2019, le territoire comptait 27 zones NI réparties sur 14 communes, représentant environ 380 hectares, soit 1,2 % du territoire intercommunal.
- ➔ Avec les modifications successives du PLUi-H, la cartographie et le périmètre de ces zones ont été ajustés et rationalisés : le territoire compte aujourd'hui 28 zones NI pour environ 376 hectares, répartis sur 12 communes. Par ailleurs, lors de la modification n°2 du PLUi-H, approuvée en 2023, a été créée une zone AI (Agricole de loisirs) d'environ 16,4 hectares sur la commune d'Igoville, destinée à l'implantation d'un centre équestre.

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 PLUi-H affirme la volonté de l'Agglomération Seine-Eure de soutenir le développement des activités touristiques, sportives et de loisirs, dans le respect du cadre paysager et environnemental. La base de Léry-Poses en est le parfait exemple. Classée en zone NI sur près de 237 hectares, elle constitue le plus vaste STECAL du territoire. Ce classement permet d'accompagner le développement maîtrisé de ce site majeur tout en préservant ses qualités naturelles et paysagères. La cinquième modification du PLUi-H, actuellement en cours, s'inscrit dans cette logique en reclassant de manière proportionnée certains secteurs naturels en zone NI, afin de permettre la réalisation de projets d'aménagement et de constructions en lien direct avec les activités sportives du bassin d'aviron. Ces orientations portent leurs effets : la fréquentation de la base de loisirs connaît une hausse de 13,96 % entre 2023 et 2024, passant de 408 207 visiteurs à 465 177 visiteurs.

Cette progression témoigne du dynamisme touristique du territoire et de la pertinence des choix d'aménagement opérés dans le cadre du PLUi-H.

Ainsi, le PLUi-H 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-H de ces six dernières années confirme la cohérence du document d'urbanisme avec les orientations du PADD approuvé en novembre 2019.

En effet, la période 2020-2024 est marquée par une production soutenue mais maîtrisée de logements (soit plus de 660/an en moyenne), accentuée par la 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-H 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-H 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).