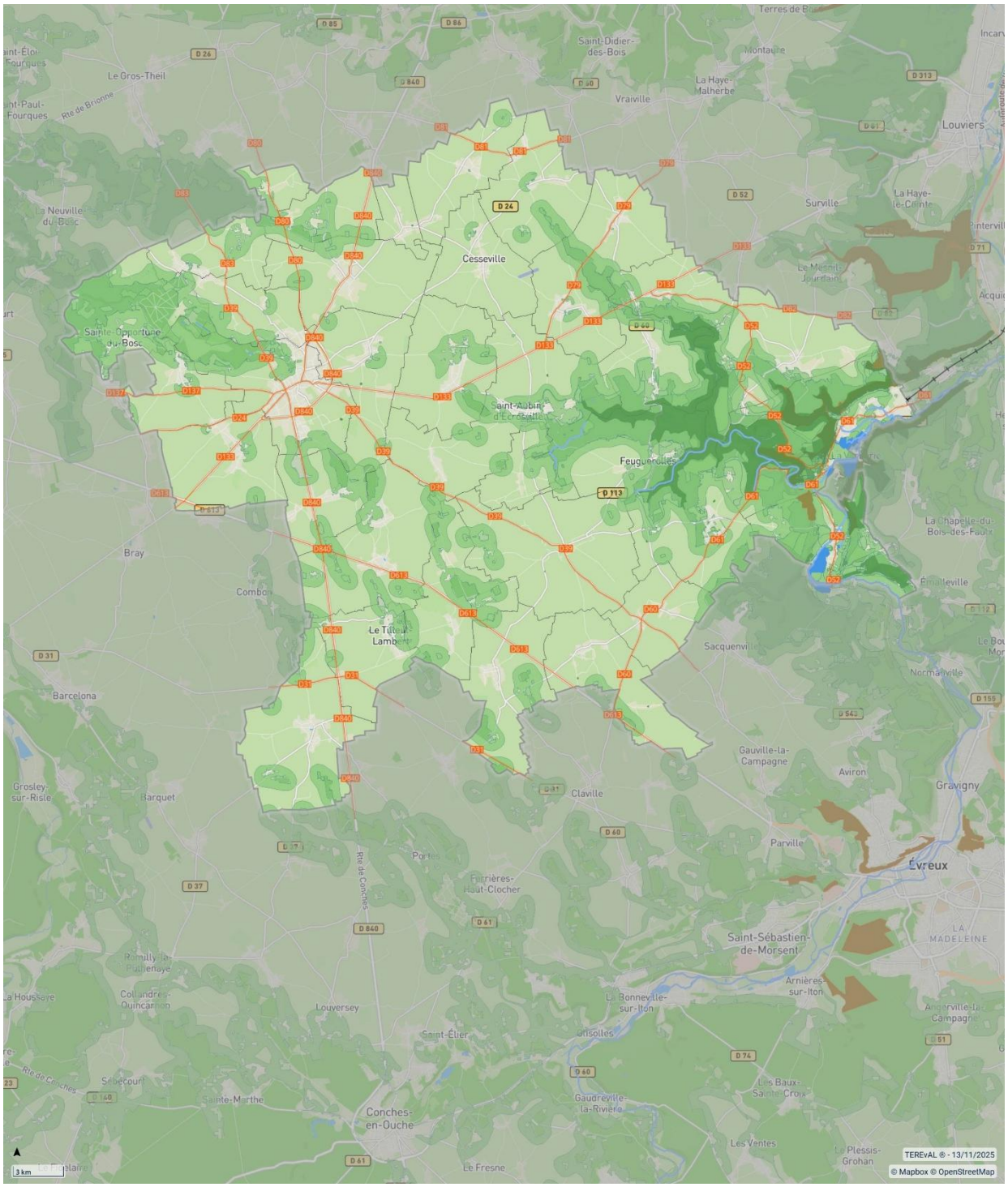
Evaluation du SCOT

Communauté de communes du Pays du Neubourg

SCOT approuvé le 2 mars 2020

Janvier 2026


Saint-Didier-des-Bois
Le Gros-Theil
Vraiville
La Haye-Malherbe
Louviers
Surville
La Haye-le-Comte
Cesseville
Saint-Opportune-du-Bosc
Saint-Aubin-d'Écrossville
Feuguerolles
Bray
Combon
Le Tilleul-Lambert
Sacquenville
Barcelona
Grosley-sur-Risle
Barquet
Gauville-la-Campagne
Aviron
Gravigny
Claville
Parville
Évreux
Fontières-Haut-Clocher
Saint-Sébastien-de-Morsent
Arnières-sur-Iton
Louversey
La Bonneville-sur-Iton
Saint-Élier
Orisolles
Sébécourt
Sainte-Marthe
Conches-en-Ouche
Gaudreville-la-Rivière
Les Baux-Sainte-Croix
Les Ventes
Le Fresne
Le Plessis-Grohan
3 km
TEREvAL ® - 13/11/2025
© Mapbox © OpenStreetMap

1. TABLE DES MATIERES

1. TABLE DES MATIERES 3

Contexte(s) 4
Des évolutions continues du contexte réglementaire 4

Rappels des principales ambitions du SCOT 7

1. LE SCOT A-T-IL ATTEINT SES OBJECTIFS EN MATIERE DE GESTION RATIONNELLE ET EQUILIBREE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ? 11

2. LE SCOT A-T-IL ATTEINT SES OBJECTIFS DE PRISE EN COMPTE ET DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS, AINSI QUE DE PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI AFIN DE PROTEGER SES SPECIFICITES ? 31

3. LA MISE EN PLACE DU SCOT A-T-ELLE PERMIS DE VALORISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE AFIN D'EN ACCROITRE L'ATTRACTIVITE ? 35

4. LE SCOT A-T-IL PERMIS DE DEVELOPPER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITE PLUS VERTUEUSE ? 51

5. LA MISE EN PLACE DU SCOT S'EST-ELLE CONCRETISEE PAR LA VALORISATION ET LA SECURISATION DES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES ? 64

6. LE SCOT A-T-IL ATTEINT SES OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE POUR L'URBANISATION ? 76

7. LE SCOT A-T-IL PERMIS D'ŒUVRER A LA TRANSITION ENERGETIQUE DU TERRITOIRE ? 86

8. LE SCOT A-T-IL ATTEINT SES OBJECTIFS EN MATIERE DE PROTECTION FACE AUX RISQUES ET DE PRESERVATION DES RESSOURCES ? 90

9. CONCLUSION ET PERSPECTIVES 104

UN SCOT ADOPTE LE 2 MARS 2020

Institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en 2000, le SCOT est un document de planification stratégique à long terme, qui sert de cadre de référence pour assurer la cohérence entre les différentes politiques sectorielles à l'échelle d'une agglomération, en particulier, celles en lien avec l'organisation de l'espace et l'urbanisme, mais aussi les politiques d'habitat, de mobilité, ou encore d'environnement. Il est le ≪ chef de file ≫ des documents d'urbanisme et de planification locaux et constitue la référence pour les Plans Locaux d'Urbanisme (PLUi / PLU) et les documents d'orientations comme les Plans de mobilité, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET).

L'élaboration du SCoT du Pays du Neubourg a initialement débuté le 8 avril 2002. En 2004, un projet de SCoT avait alors été arrêté mais n'avait finalement pas abouti. L'élaboration a été relancée courant 2019 et un nouveau projet a été approuvé le 2 mars 2020. Le SCoT est opposable depuis le 24 août 2020. Peu avant l'approbation du SCoT, le périmètre de l'EPCI a été agrandi pour intégrer cinq nouvelles communes. Ces communes ne sont pas couvertes par les dispositions du SCoT opposable à ce jour.

UN BILAN : POURQUOI ET COMMENT ?

Conformément au code de l'urbanisme (article L.143-28) et suite à la promulgation de la loi de simplification du 26 novembre 2025, l'EPCI procède à une ≪ analyse des résultats de l'application ≫ du SCOT dix ans au plus tard après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale. Cette analyse prendra la forme d'un bilan. Il ne s'agira pas d'une évaluation exhaustive de l'ensemble des prescriptions et recommandations exprimées dans le SCOT, mais bien d'un exercice visant à saisir une tendance ou une trajectoire au regard des éléments clés et des grandes ambitions exprimées dans le SCOT.

Extrait du code de l'urbanisme : article L.143-28

« Dix ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes. »

CONTEXTE(S)

L'exercice de bilan est forcément relatif et à remettre dans le ou les contextes dans le(s)quel(s) il est réalisé avant d'en analyser les conclusions.

Des évolutions continues du contexte réglementaire

Depuis plus de 20 ans et leur instauration par la loi SRU en 2000, les SCOT n'ont cessé de voir le contexte législatif évoluer en intégrant de nouveaux enjeux territoriaux. La loi Accès au Logement et

Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014 clarifie la hiérarchie des normes entre les différents documents d'urbanisme. C'est sous ce régime que le SCOT du Pays du Neubourg a été adopté en mars 2020.

Depuis 2015 et la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) définissent une vision prospective et stratégique à l'échelle des Régions. Les SCOT doivent être compatibles avec leurs règles générales. La Région Normandie a adopté son premier SRADDET en juin 2020. Celui-ci a été modifié en 2024 afin d'intégrer les objectifs de sobriété foncière conformément à la loi Climat et Résilience et à sa démarche « zéro artificialisation nette » (ZAN), qui demande aux territoires de réduire à minima de 50% le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.

En 2018, la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) donne au SCOT un rôle de document ≪ pivot ≫ en matière d'aménagement commercial et rend obligatoire l'intégration d'un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) au document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Plus récemment, en 2020, l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin apporte de nouvelles précisions sur son contenu en vue de le ≪ moderniser ≫ à travers notamment l'évolution de son contenu et des politiques transversales qu'il doit aborder, des documents qu'il intègre (projet d'aménagement stratégique qui remplace le PADD, document d'orientation et d'objectifs (DOO) simplifié...), et en affirmant son rôle intégrateur.

LOI « CLIMAT ET RESILIENCE » : QUELLES CONSEQUENCES POUR LE SCOT ?

Issue des travaux de la Convention Citoyenne pour le Climat, la loi dite « Climat et Résilience », promulguée en août 2021, vise à ancrer plus profondément l'écologie dans notre société. En matière d'urbanisme, elle apporte de nouvelles précisions et obligations aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT). Concernant l'aménagement du territoire, la loi établit une trajectoire nationale à décliner dans les documents de planification comme les SCOT et les PLU, avec pour objectif d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050. Cela implique notamment l'intégration dans le bilan des SCOT de la réduction du rythme d'artificialisation des sols.

Par ailleurs, la loi « Climat et Résilience » prévoit que les futurs SCOT intègrent désormais les enjeux logistiques via le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (ex-DAAC). Cela impactera la révision prochaine des SCOT en Normandie, qui devront s'adapter à ces nouvelles orientations.

Enfin, le calendrier de mise en œuvre de la loi impose une révision des documents de planification régionale et locale d'ici 2027. C'est dans ce cadre qu'a été modifié le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Normandie le 28 mai 2024.

UNE PLANIFICATION TERRITORIALE EN MOUVEMENT A L'ECHELLE DE L'EPCI

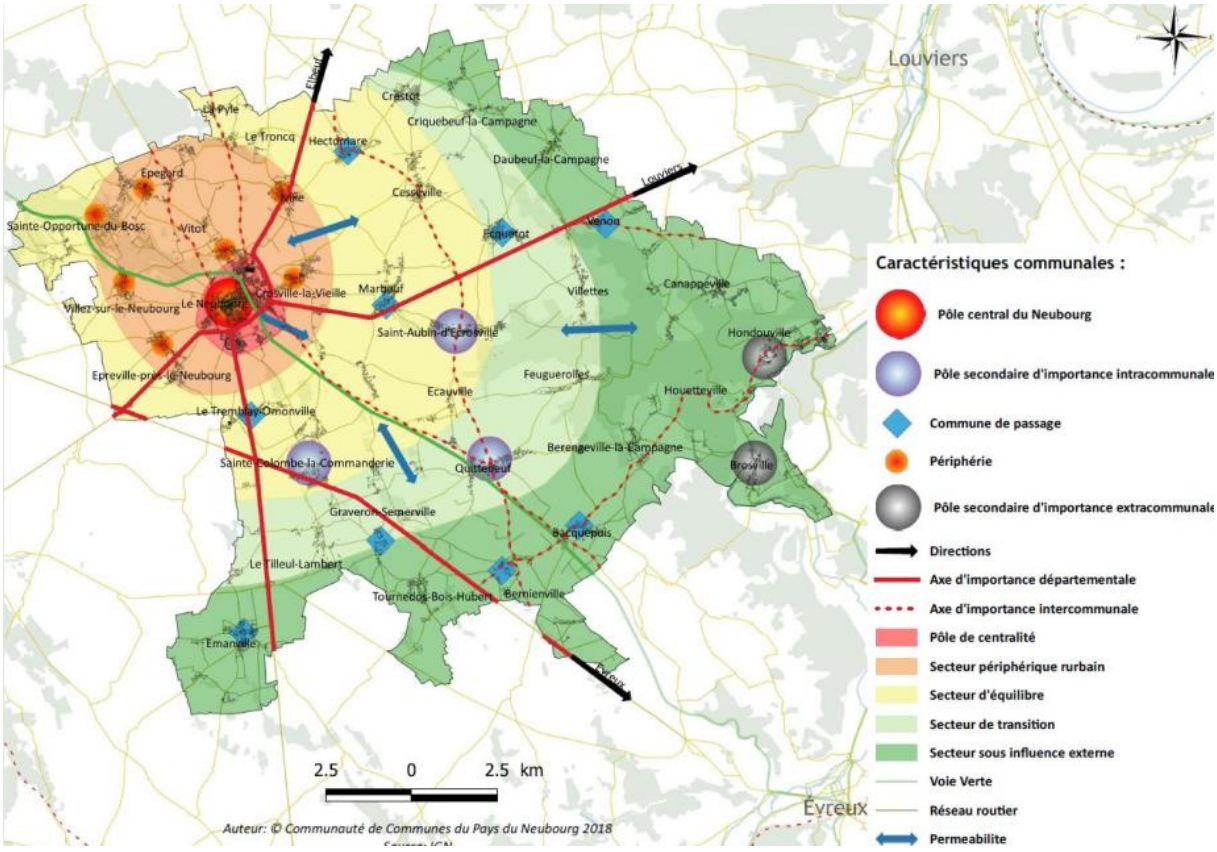
Créée en 2002, la communauté de communes du Pays du Neubourg regroupait au moment de sa création 34 communes, rejointes par 7 localités par la suite pour compter aujourd'hui 41 communes.

Le Pays du Neubourg s'est engagé sur un certain nombre de démarches qui lui permettent d'intégrer des actions ambitieuses en lien avec sa montée en compétence sur certaines des thématiques prises en compte par le SCOT.

La communauté de communes du Pays du Neubourg a ainsi approuvé son PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) en juin 2024. Ce document stratégique vise à structurer et à piloter la réduction des consommations d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, tout en renforçant la production d'énergies renouvelables et les capacités de séquestration carbone sur le territoire intercommunal. Fort d'un diagnostic territorial, le PCAET s'articule avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et s'inscrit dans la continuité des objectifs nationaux et régionaux en matière de climat et d'énergie.

Par ailleurs, la collectivité s'est engagée sur la problématique de l'habitat et de la dynamisation du centre-bourg en lançant une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain). Cette opération vise à lutter contre la vacance, contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique, à favoriser la mise aux normes des habitations et leur adaptation aux évolutions démographiques, et enfin à développer une offre locative de qualité et adaptée aux revenus locaux.

RAPPEL DES PRINCIPALES AMBITIONS DU SCOT



Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du SCOT du Pays du Neubourg est établi sur la base de 3 scénarios à partir desquels un 4ème scénario final a été retenu (voir carte ci-dessus). Ce scénario prend en compte la proximité du Neubourg et des agglomérations avoisinantes, les axes de transport structurants du territoire et les pôles d'équilibre de la communauté de communes.

Il définit une armature territoriale se structurant autour de :

- 1 pôle de centralité : Le Neubourg
- 5 pôles secondaires d'importance intra ou extra communale (Sainte-Colombe-la-Commanderie, Saint-Aubin-d'Ecrosville, Quittebeuf, Hondouville et Brosville)
- Des communes rurales

Le PADD en vigueur se structure autour de trois grands axes :

Axe 1. Pérenniser et accroître l'attractivité du territoire tout en affirmant son identité

Axe 2. Mettre en place les conditions d'aménagement capables d'accueillir un développement exponentiel

Axe 3. Préserver le cadre de vie, valoriser les potentialités et maîtriser les risques naturels et technologiques

Des objectifs chiffrés

Dans leur rédaction, le PADD et le DOO fixent les objectifs chiffrés suivants sur le **volet démographie et habitat** :

- Une évolution maîtrisée de la population permettant d'atteindre moins de 25 000 habitants d'ici à 2040 (soit moins de 1,5% de croissance par an)
- La réalisation d'un peu plus de 3000 logements pour faire face à l'accueil de nouveaux résidents et assurer le parcours résidentiel des habitants actuels
- Le maintien d'un niveau de parc locatif public et privé dans le parc de résidences principales à 25%
- La réalisation de 2/3 des logements nécessaires à la croissance de la population dans des espaces de « comblement de l'urbanisation existante » (dents creuses, réhabilitation de logements vacants, reconquête des friches…)
- Des objectifs maximaux de production de logements à respecter pour les 20 prochaines années en fonction de la typologie de communes :
    - 660 logements pour la ville centre
    - 570 logements dans les pôles secondaires
    - 1770 logements dans les communes rurales
- Une production de 2000 logements réalisés dans les espaces de renouvellement urbain d'ici à 2040
    - 38 logements par hectare minimum pour le centre-ville du Neubourg et quartiers arrière-centre
    - 18 logements par hectare pour les quartiers de faubourg
    - 10 logements par hectare pour les quartiers périphériques
    - 12 logements par hectare pour les pôles secondaires ou communes rurales desservies par l'assainissement collectif
- Un objectif maximum de consommation foncière des opérations d'extension de l'urbanisation de 73 hectares sur la période 2020 – 2040 répartis de la manière suivante :
    - Environ 9 hectares sur le pôle centre
    - Environ 14 hectares sur les pôles secondaires
    - Environ 51 hectares sur les communes rurales

Sur le volet économique :

- Un objectif de consommation foncière en extension de 70 hectares pour le développement économique et les équipements, soit un rythme annuel moyen de 3,5 hectares

Sur le volet environnemental :

- La réalisation du 700 m/l de réseau bocager (type haies, bosquets…)

Démarche méthodologique mise en œuvre

Afin de réaliser ce premier bilan du SCOT du Pays du Neubourg depuis son approbation, 8 questions évaluatives ont été choisies afin d'examiner de manière transversale l'ensemble des thématiques abordées dans le document : aménagement de l'espace, habitat, mobilité, développement économique, environnement, énergie et cadre de vie. Cette approche par questionnement a favorisé une analyse qualitative et quantitative des effets du SCoT sur le territoire, tout en mettant en évidence les cohérences, les limites et les leviers d'amélioration des orientations retenues.

1. Le SCOT a-t-il atteint ses objectifs en matière de gestion rationnelle et équilibrée du développement urbain ?
   | Démographie, habitat, équipements et services, commerces, consommation foncière
2. Le SCOT a-t-il atteint ses objectifs de prise en compte et de protection des espaces agricoles et naturels, ainsi que de préservation du patrimoine naturel et bâti afin de protéger ses spécificités ?
   | Paysage, patrimoine bâti, agriculture, morphologie urbaine
3. La mise en place du SCOT a-t-elle permis de valoriser les activités économiques du territoire afin d'en accroître l'attractivité ?
   | Economie, agriculture, tourisme, consommation foncière
4. Le SCOT a-t-il permis de développer les conditions d'une mobilité plus vertueuse ?
   | Mobilités, armature territoriale
5. La mise en place du SCOT s'est-elle concrétisée par la valorisation et la sécurisation des fonctionnalités écologiques ?
   | Biodiversité, milieux naturels, forestiers, carrières
6. Le SCOT a-t-il atteint ses objectifs en matière de modération de la consommation foncière pour l'urbanisation ?
   | Consommation foncière
7. Le SCOT a-t-il permis d'œuvrer à la transition énergétique du territoire ?
   | Sobriété énergétique, énergies renouvelables, mobilités
8. Le SCOT a-t-il atteint ses objectifs en matière de protection face aux risques et de préservation des ressources ?
   | Risques, Nuisances, Ressources, STEP, déchets

Il faut néanmoins préciser ici les biais méthodologiques rencontrés qui limitent parfois la portée de l'évaluation du SCoT. Sur les 36 communes que compte le territoire du SCoT, seules 17 communes possèdent un Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, tous les indicateurs basés sur l'évaluation sur des éléments réglementaires propres à ce type de document d'aménagement (OAP, Emplacements Réservés, protections patrimoniales, etc.) permettent une analyse qui ne couvre que partiellement le territoire du SCoT. Par ailleurs, sur ces 17 PLU, seulement 2 ont été adoptés après l'approbation du présent SCoT. Ainsi, il est possible à partir de ces indicateurs d'observer des tendances à l'œuvre sur le territoire, mais étant donné le faible nombre de PLU approuvés après le SCoT, il n'est pas possible de conclure sur les incidences directes du SCoT sur les tendances observées. Par ailleurs, il faut également noter que les indicateurs, très nombreux, qui avaient été choisis au moment de l'élaboration du SCoT n'ont pas pu être suivis. Dans certains cas, l'absence de données nous a conduit à nous tourner vers de nouveaux indicateurs plus faciles à suivre et disponibles facilement. Enfin, la

période observée dans le cadre de l'évaluation, des années 2013 (date des données mobilisées dans le cadre du diagnostic du SCoT) aux années 2025 au plus tard, est marquée par des bouleversements sociétaux d'ampleur. La crise du COVID-19, la guerre en Ukraine et la crise du logement, ont conduit les territoires à s'adapter face à des défis nouveaux et imprévus. Ces évolutions ont mis en lumière de nouvelles dynamiques en matière d'emploi, de développement économique local, d'habitat ou de vieillissement de la population. Ainsi, l'exercice de bilan du SCOT intervient à un moment charnière. Il sera donc essentiel, dans le cadre de ce bilan, de tenir compte de ces nouvelles dynamiques, en particulier des ruptures observées de 2019 à 2021, pour éventuellement ajuster les orientations territoriales du SCOT en fonction de ces nouvelles réalités.

1. LE SCOT A-T-IL ATTEINT SES OBJECTIFS EN MATIERE DE GESTION RATIONNELLE ET EQUILIBREE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ?

La question du développement urbain a constitué un sujet majeur de l'élaboration du SCoT. L'ambition était de préserver l'attrait du territoire tout en bâtissant un modèle de développement urbain maîtrisé en cohérence avec le caractère rural du territoire, tout en intégrant les perspectives démographiques.

Afin d'évoluer l'impact du SCoT sur ces sujet, **six indicateurs ont été retenus :**

1. Dynamiques de population - non inscrit dans les indicateurs du SCoT

Cet indicateur permet d'évaluer les tendances démographiques du territoire en mesurant ses grands équilibres et de révéler l'impact potentiel du SCoT sur le sujet.

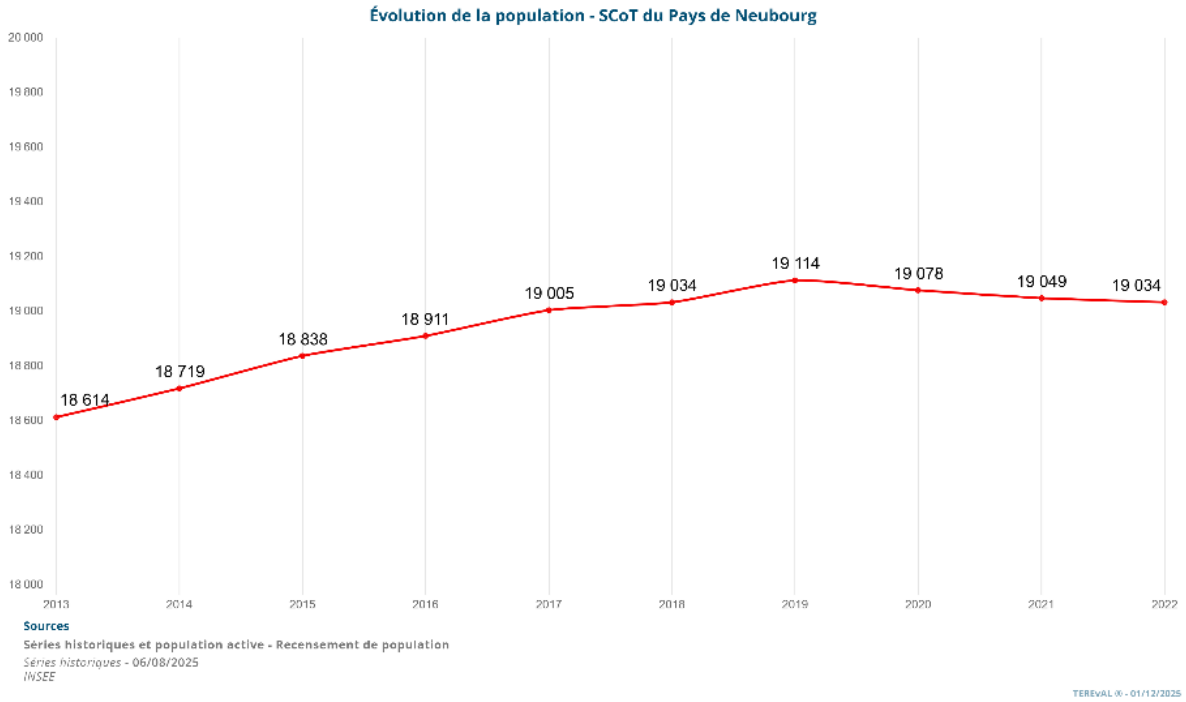
Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS :

*« L'objectif est de tendre vers une augmentation de la population afin de préserver la vitalité du territoire et d'assurer sa cohérence avec l'offre de services et d'équipements. Ce développement doit toutefois rester en cohérence avec les caractéristiques d'un territoire rural**. Il est donc opté pour une évolution maîtrisée de la population, permettant d'atteindre moins de 25 000 habitants d'ici à 2040 (croissance recherchée de moins de 1,5% par an).** » - Page 12 du PAS.*

Les orientations définies par le DOO :

« L'objectif démographique du territoire, devrait tendre vers une croissance de population annuelle proche de 1.5% (soit environ 7100 habitants supplémentaires d'ici 2040 et une population totale atteignant un peu moins de 25 000 habitants). » - Page 9 du PAS.



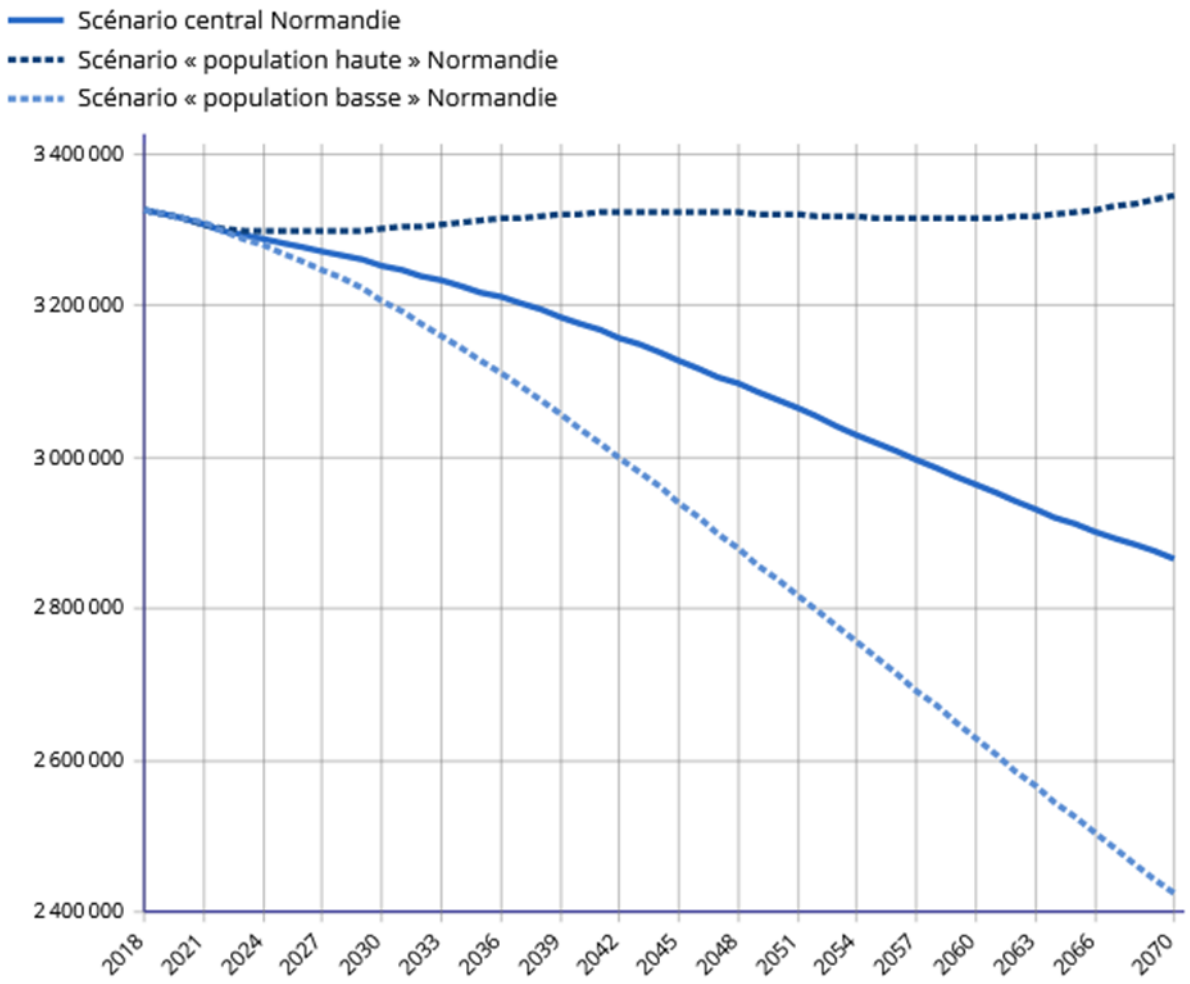
Sur le territoire SCoT du Pays du Neubourg, le nombre d'habitants est passé de 18 614 à 19 034 soit une évolution de + 420 (+ 2,3 %) entre 2013 et 2022. **Néanmoins, le taux de croissance annuel moyen de la**

population était de + 0,25 % soit en-deçà de l'ambition affichée par le SCoT de + 1,5 % an. Sur l'ensemble de la période d'analyse, la croissance de la population à l'échelle du SCoT est portée par un solde naturel et un solde migratoire positifs : le taux d'évolution annuel dû au solde migratoire apparent est de 0,12 % tandis que celui lié au solde naturel est de 0,13 %.

Néanmoins, si l'analyse des dynamiques de population montre que la population du SCoT a augmenté sur l'ensemble de la période, le territoire connait depuis 2019 une diminution du nombre d'habitants. Entre 2019 et 2022, on dénombre le départ de 80 habitants soit une évolution de -0,4 % sur cette dernière période. Le taux d'évolution annuelle dû au solde migratoire étant de – 0,05 % alors que celui lié au solde naturel est de – 0,09 % sur la même période.

- **Des évolutions démographiques à replacer dans les perspectives régionales**

Les projections démographiques de l'INSEE montrent que la Région Normandie devrait à l'horizon 2070 connaitre une baisse continue de sa population. Alors qu'elle comptait 3,3 millions d'habitants en 2018 ce nombre devrait s'élever à 2,9 millions en 2070 soit une évolution de – 400 000 sur la période. Ces évolutions reposeraient sur une diminution progressive du taux de natalité associée à une tendance au vieillissement de la population. Le département de l'Eure devrait également connaitre une diminution du nombre d'habitants avec une évolution annuelle moyenne de -0,46% par an.

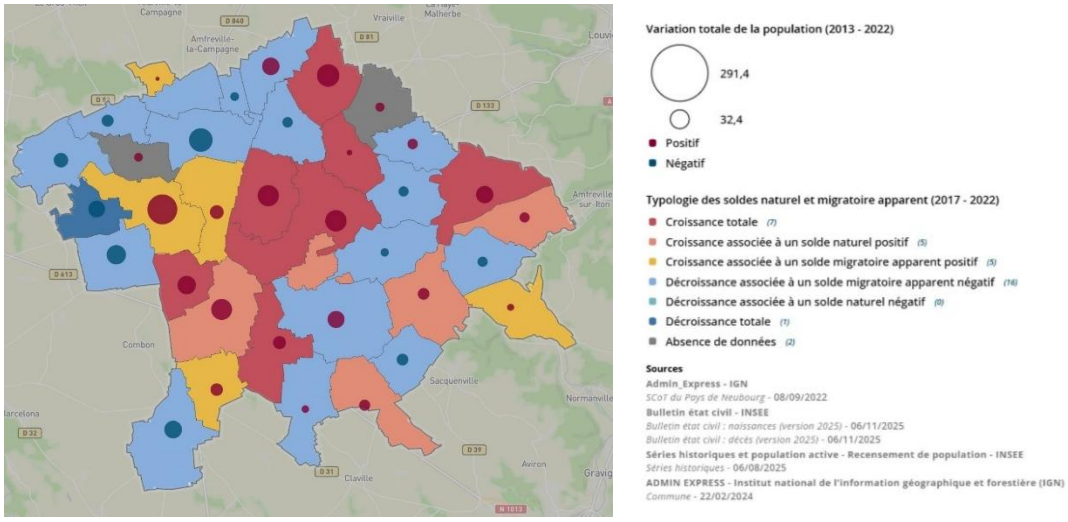


Notice « Moins de trois millions de Normands à horizon 2070 », INSEE Flash Normandie n° 125, 2022

L'analyse du taux de croissance annuel moyen de la population de 2013 à 2022 se distingue selon les communes :

- **Des communes ont vu leur population augmenter en lien avec un solde migratoire positif**. C'est notamment le cas du pôle central du Neubourg qui présente un taux d'évolution annuel de + 0,35 % porté par un solde migratoire positif de + 1,28 % qui vient compenser un solde naturel négatif (-0,94 %).
- **7 communes ont vu leur population augmenter portée par un solde naturel et migratoire positifs** (Criquebeuf-la-Campagne, Ecquetot, Saint-Aubin-d'Écrosville, Marbeuf, Le Tremblay-Omonville, Graveron-Sémerville, Canappeville).
- **A contrario, certaines tendances à l'échelle communale vont à l'inverse des projections du SCoT. Des communes (notamment des communes identifiées en tant que communes rurales au sein de l'armature territoriale du SCoT) ont enregistré une baisse de leur population**. Ainsi, 16 communes ont connu une diminution de leur nombre d'habitants en lien avec un solde migratoire négatif non compensé par un solde naturel qui est resté positif. La carte ci-dessous montre que la commune de Villez-sur-le-Neubourg a enregistré une diminution de sa population avec un solde naturel nul et un taux de variation dû au solde migratoire de – 1,62 %.

Dynamiques de population, soldes naturel et migratoire apparent - SCoT du Pays de Neubourg



L'analyse selon les différentes catégories définies au sein de l'armature du territoire montre aussi des rythmes d'évolution contrastées.

- Le **pôle central** a vu sa population continuer à augmenter, le déficit naturel (-39 habitants/an) étant compensé par un solde migratoire positif.
- Les **pôles secondaires** ont observé la croissance de population la plus importante portée par un solde naturel (+ 10 habitants/an) et migratoire positifs (+12 habitants/an).
- Les **communes rurales** sont moins attractives et sont confrontées à un tassement progressif de la croissance démographique. Dans ces communes, le solde migratoire y est déficitaire mais reste compensé par un excédent de naissances.

Taux de croissance annuel moyen de la population 2013 – 2022 (source : INSEE)

Typologie dans l'armature territoriale	**Pôle urbain**	**Pôle secondaire**	**Commune rurale**
Evolution 2013-2022	+0,35 %	+0,62%	+0,09 %

En ce qui concerne l'évolution du nombre de ménages, celui-ci a augmenté de + 756 passant de 7 327 ménages en 2013 à 8 083 en 2022. **Ainsi, malgré l'infléchissement de la croissance démographique, le SCoT conserve une croissance du nombre de ménages**. De la même manière que l'évolution démographique, le rythme d'augmentation des ménages diffère selon les niveaux de l'armature du territoire : alors qu'il demeure plus

modéré dans les communes du pôle secondaire, il reste plus marqué dans le pôle central du Neubourg et dans les communes rurales.

Le processus de desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes au sein d'un même ménage) se poursuit traduisant une forte décohabitation induisant un important besoin en logements. Sur le territoire du SCoT, en 2022, un ménage compte 2,3 personnes en 2022 contre 2,5 en 2013. Cette diminution s'explique par la hausse de la décohabitation (séparation, départ des enfants sur le territoire, vieillissement de la population…).

Le phénomène de desserrement augmente sur l'ensemble du SCoT malgré un rythme plus élevé au sein des communes rurales (- 0,23 personnes entre 2013 et 2022) contre une évolution de – 0,16 personnes sur le pôle central du Neubourg et de – 0,13 dans les pôles secondaires. **Les dynamiques distinctes entre les dynamiques d'évolution de la population et celle des ménages expliquent un besoin en logements qui augmente malgré une croissance démographique qui ralentit** (cf. « Analyse des indicateurs « Evolution du parc de logements » et « Part des logements de type T1, T2, T3 dans les pôles secondaires »).

Evolution du nombre de ménages[1] (source : INSEE)

	Pôle central du Neubourg	Pôles secondaires	Communes rurales
2013	1 930	1 333	4 064
2022	2 169	1 467	4 448
Evolution 2013-2022	+ 239	+ 134	+ 384
Taille des ménages (source : INSEE)			
2013	2,01	2,61	2,69
2022	1,85	2,48	2,47

En ce qui concerne la dynamique de vieillissement de la population, le SCoT connait depuis 2013 :

- Une diminution du nombre d'habitants de moins de 15 ans avec une évolution de – 500 (- 12,7 % sur l'ensemble de la période).
- Une augmentation du nombre d'habitants de plus de 60 ans avec une évolution de + 1 015 (+ 25,5 % sur l'ensemble de la période).

Le taux de croissance annuel moyen des moins de 15 ans est de – 1,5 % tandis que celui des plus de 60 ans est de + 2,6 %. Ainsi, depuis 2013, l'indice de jeunesse[2] n'a cessé de diminuer tandis que l'indice de vieillissement[3] a continué à augmenter. Ces évolutions se retrouvent à l'échelle du département de l'Eure et de la région Normandie. Néanmoins, le Pays du Neubourg conserve une population plus jeune vis-à-vis des échelles supra-communales.

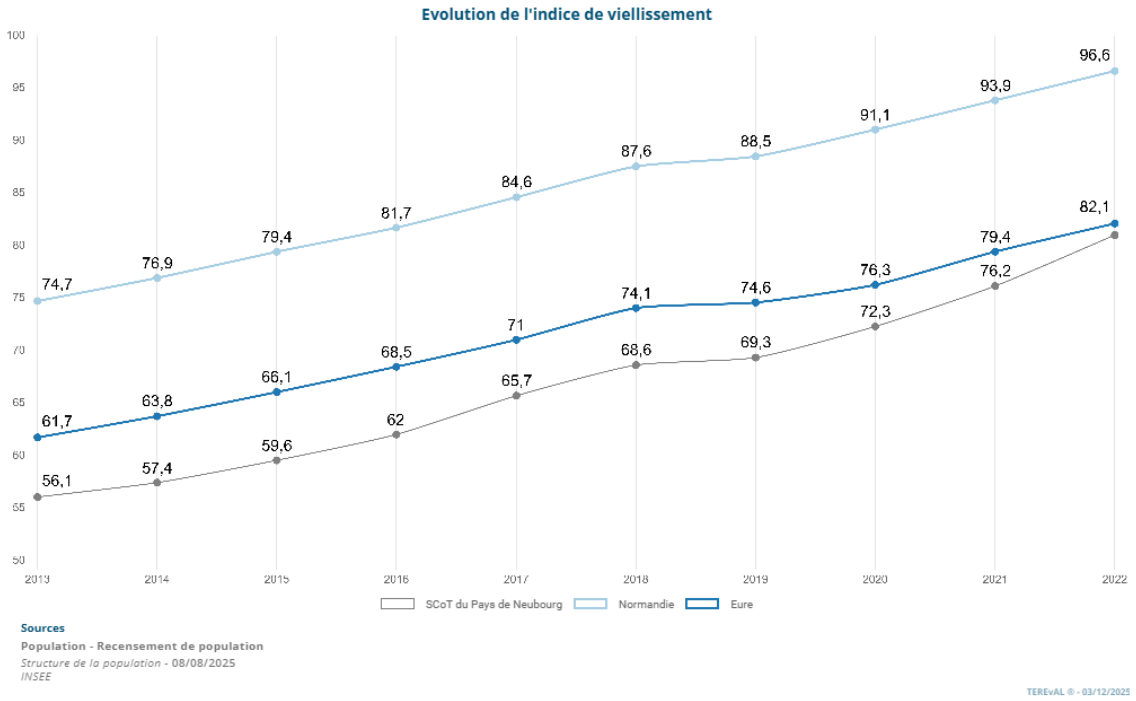
[1] ***Ménage :*** *ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.*

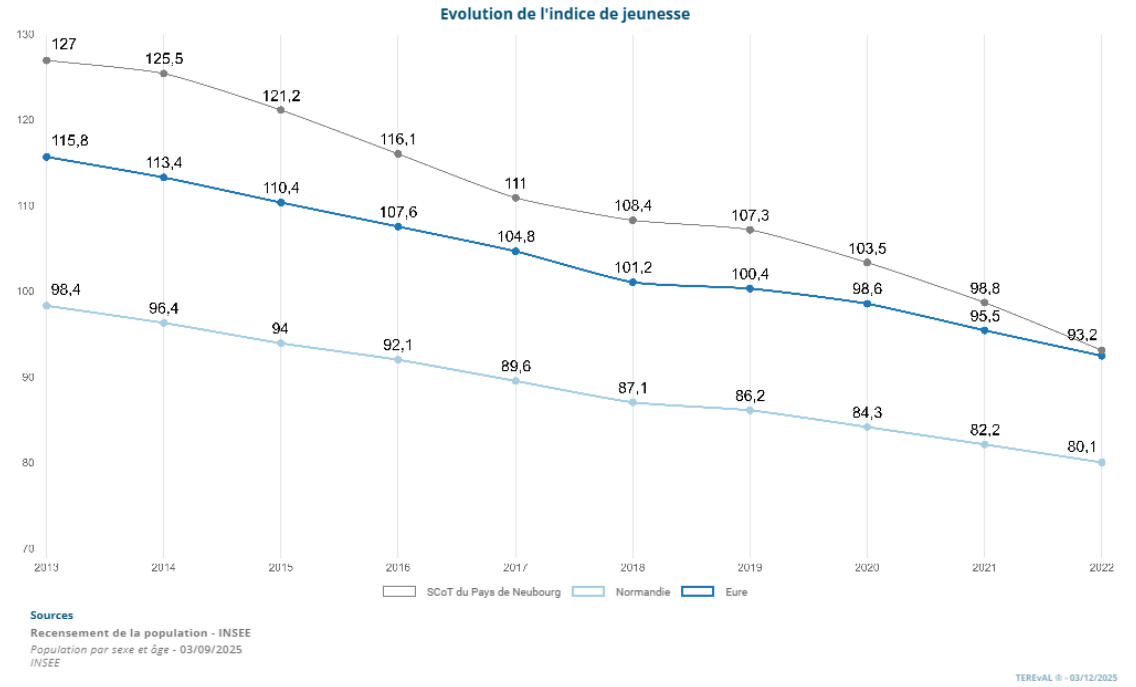
[2] ***Indice de jeunesse :*** *rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et celles de 60 ans et plus.*

[3] ***Indice de vieillissement :*** *rapport entre le nombre de personnes de 65 ans et plus et celles de moins de 20 ans.*

Indice de jeunesse et de vieillissement en 2013 et 2022 à l'échelle SCoT, départemental et national (source : INSEE)

	Indice de jeunesse		Indice de vieillissement	
	2013	**2022**	**2013**	**2022**
SCoT du Pays du Neubourg	127	93,2	56,1	81
Département de l'Eure	115,8	92,6	61,7	82,1
Région Normandie	98,4	80,1	74,7	96,6





2. Evolution du parc de logements (nombre et typologies de logements réalisés, évolution des statuts d'occupation) - Inscrit dans les indicateurs du SCoT

Cet indicateur permet de mesurer l'adéquation entre les logements présents sur le territoire et la population, ainsi que les dynamiques d'évolution à l'œuvre.

Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS :

*« **Redéfinir l'offre de logements***

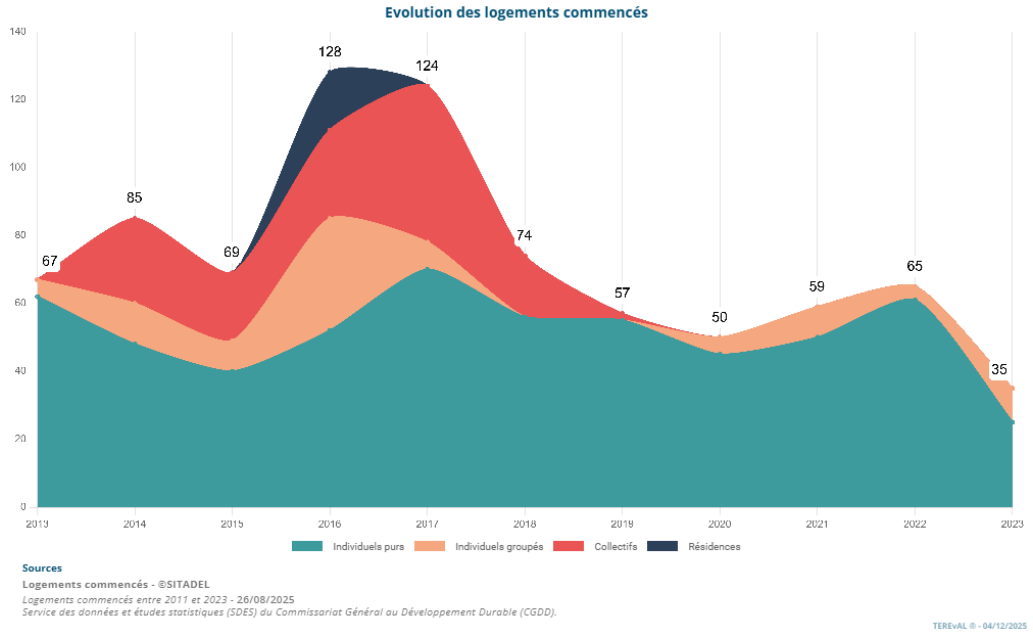
L'accueil de population nouvelle nécessite d'adapter l'offre de logement aux besoins identifiés Ainsi, en tenant compte de cette évolution démographique et du phénomène de décohabitation des ménages (hypothèse portée à 2,33 occupants par ménage en 2040 le besoin en logement est identifié à un peu de plus de 3000 logements pour faire face à l'accueil des nouveaux résidents et assurer le parcours résidentiel des habitants actuels » – Page 12 du PAS.

Les orientations définies par le DOO :

« Il s'agira ainsi de développer l'offre de logements en respectant les objectifs suivants à l'horizon des 20 prochaines années :

- *Ville centre : 660 logements*
- *Pôles secondaires : 570 logements*
- *Communes rurales : 1 770 logements » - page 11 du DOO.*

Depuis 2013, la dynamique de construction de logements a diminué sur le territoire du SCoT du Pays du Neubourg. Comme le montre le graphique ci-dessous le « Nombre de logements commencés » a enregistré une baisse importante à partir de 2016, avant de repartir légèrement à la hausse en 2020 et de diminuer sur la dernière période d'analyse (2022-2023). Si entre 2013 et 2022, le nombre total de logements commencés s'élève à 813 soit une moyenne annuelle de 73,9 logements / an, on recense 52,3 logements / an entre 2020 et 2023 contre 86,6 logements / an de 2016 à 2020. Entre 2013 et 2016, ce nombre était de 87,3 logements.



- **Une dynamique de construction en deçà des objectifs fixés par le SCoT**

L'analyse au sein des trois niveaux retenus au sein de l'armature territoriale du SCoT du Pays du Neubourg confirme la tendance observée à l'échelle du SCoT. **Le pôle central du Neubourg, les pôles secondaires ainsi que les communes rurales connaissent des productions annuelles moyennes de logements inférieures au regard des objectifs fixés par le SCoT.** Néanmoins, la production de logements constatée doit être mise en perspective au regard des difficultés rencontrées pour mener des projets sur le territoire et, notamment, le contexte national actuel qui prête peu à la production de nouveaux logements avec des difficultés pour commercialiser les programmes auprès des particuliers (renchérissement du coût des matériaux, difficultés d'approvisionnement…)

Comparaison du nombre de logements commencés au regard des objectifs fixés par le SCoT (Source : INSEE)

	Objectifs SCoT		Production de logements constatée		
	Production de logements 2040	**Moyenne annuelle**	**De 2020 à 2023**	**Moyenne annuelle**	**Part de l'objectif atteinte**
SCoT du Pays du Neubourg	3000	150	209	52,3	6,97 %
Pôle central du pays du Neubourg	660	33	35	8,8	5,3%
Pôles secondaires	570	28,5	58	14,5	10,18 %
Communes rurales	1 770	88,5	116	29	6,55 %

En ce qui concerne les typologies, entre 2020 et 2023, les nouvelles constructions portent uniquement sur des formes d'habitat individuel. Ainsi sur cette période, 28 logements individuels groupés[4] ont été construits (soit une moyenne de 7 logements / an) tandis que la construction de logements individuels purs[5] s'élève à + 181 logements (soit une moyenne de 45 logements / an).

Nombre de permis de construire accordés pour des constructions neuves à vocation d'habitat par typologie d'armature territoriale (Source : ADS) – Inscrit dans les indicateurs du SCoT

	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
SCoT du Pays du Neubourg	53	102	93	41	86
Pôle central du pays du Neubourg	4	13	41	4	50
Pôles secondaires	20	25	20	9	4
Communes rurales	29	64	32	28	32
Total	53	102	93	41	86

L'analyse des données ADS permet de rendre compte de l'équilibre entre les différents niveaux de l'armature territoriale en ce qui concerne les permis accordés pour des constructions neuves à vocation d'habitat. Complémentaire à l'analyse du nombre de logements commencés, il permet d'observer l'évolution à venir du nombre de logements et de juger les grands équilibres dans l'accueil de nouvelles populations. Le SCoT s'était donné pour objectif de développer une offre nouvelle en logements répondant aux besoins induits par les

[4] *Logement individuel groupé : les logements individuels groupes ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels*

[5] *Logement individuel : un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement, autrement dit, une maison / Logement individuel pur : un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement*

évolutions socio-démographiques. Ainsi, entre 2020 et 2024, le nombre de permis accordé est de 375. La répartition selon les différents niveaux de l'armature territoriale est la suivante :

- Dans le pôle central du Neubourg, 112 permis de construire ont été accordés pour des constructions à vocation d'habitat soit 29,87 % du total.
- Dans les pôles secondaires, 78 permis de construire ont été accordés, soit 20,8 % du total.
- Dans les communes rurales, ce nombre s'élève à 185, soit 49,33 % du total.

Il apparait, au regard des objectifs déclinés selon l'armature territoriale retenue dans le SCoT en vigueur, que la part des permis de construire accordés s'inscrit en cohérence avec la ventilation des objectifs de production.

Les éléments relatifs à la spatialisation des logements en densification de l'existant ou en existant en lien avec les objectifs définis pour chaque niveau de l'armature territoriale sont étudiés dans la partie du présent bilan relative à la consommation foncière.

L'analyse de la répartition du parc de logements (cf. tableau ci-dessous) par type tend également à démontrer une augmentation plus importante en volume pour les maisons individuelles vis-à-vis des appartements Ainsi, si entre 2013 et 2022, le nombre de logements a connu une évolution de + 806 logements (+ 9,9 %) passant de 8 099 à 8 905, le nombre de maisons a augmenté de + 702 tandis que celui des appartements de + 114. **Néanmoins, l'analyse du taux de croissance moyen par typologie présentée dans le tableau ci-dessous montre que l'évolution a été plus importante pour les appartements, traduisant une adaptation progressive de l'offre de logements aux besoins induits par les évolutions socio-démographiques (desserrement…). Cette évolution traduit une adaptation progressive des typologies de logements à la diversité des besoins.**

Evolution du nombre du nombre de logements et de la répartition par type (Source : INSEE)

		2013	2022	Evolution
Typologie de logement	**Maisons**	7 327	8 029	+ 702 (+ 9,6 %)
	Appartements	741	855	+ 114 (+ 15,3 %)
	Autres logements	**31**	**21**	**- 10 (- 31,3 %)**

Le SCOT se donne également pour objectif d'œuvrer à une diversification de l'offre permettant de consolider l'accessibilité au logement. Celle-ci peut être analysée par l'étude de l'évolution des résidences principales par statut d'occupation. Entre 2013 et 2022, d'après l'INSEE, on note une augmentation de la part de l'ensemble des statuts d'occupation (cf. Tableau ci-dessous : « Evolution des résidences principales par statut d'occupation »).

Sur le territoire du Pays du Neubourg, le nombre de résidences principales occupées par des locataires est passé de 1 809 à 2 054 (+ 245) avec une évolution de + 13,6 % sur la période supérieure à celle des propriétaires (+ 9,9 %. On remarque également que la part des « résidences principales HLM louées vides » est celle qui a connu l'augmentation la plus significative avec une évolution de + 30,4 %. Le tableau ci-dessous montre l'évolution du parc locatif au sein du territoire du SCoT.

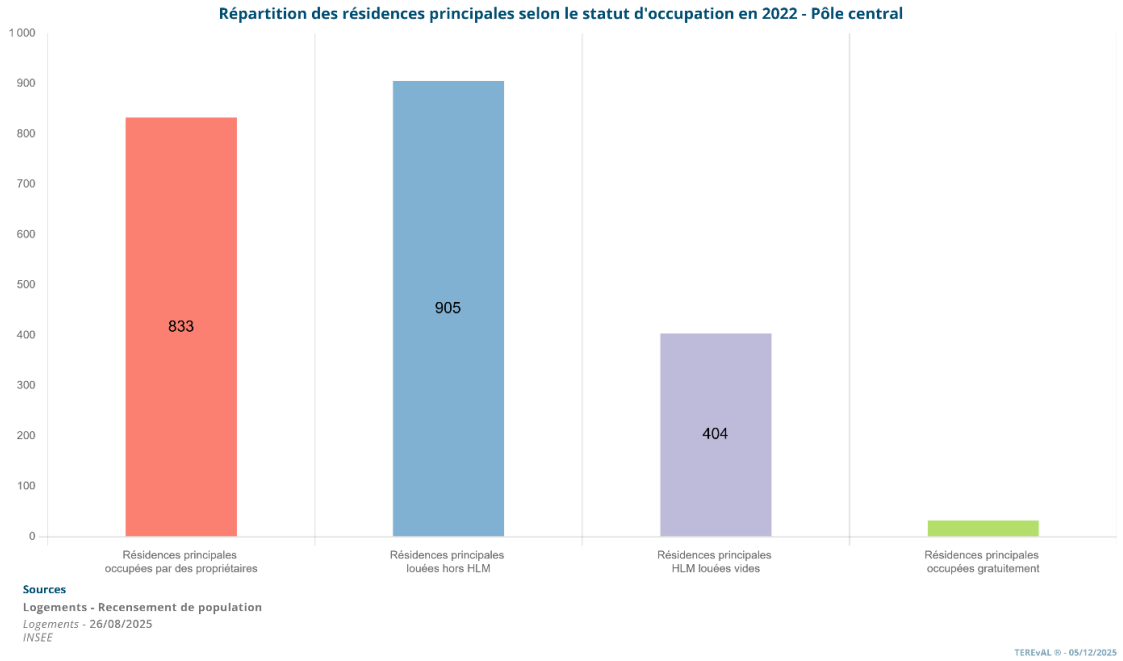
La déclinaison selon les différents niveaux de l'armature territoriale montre que le parc locatif se concentre essentiellement sur le pôle central du Neubourg où le nombre de résidences principales occupées par des locataires s'élève à 1 309 (61,11 % des résidences principales). Ainsi, seules 39,5 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires.

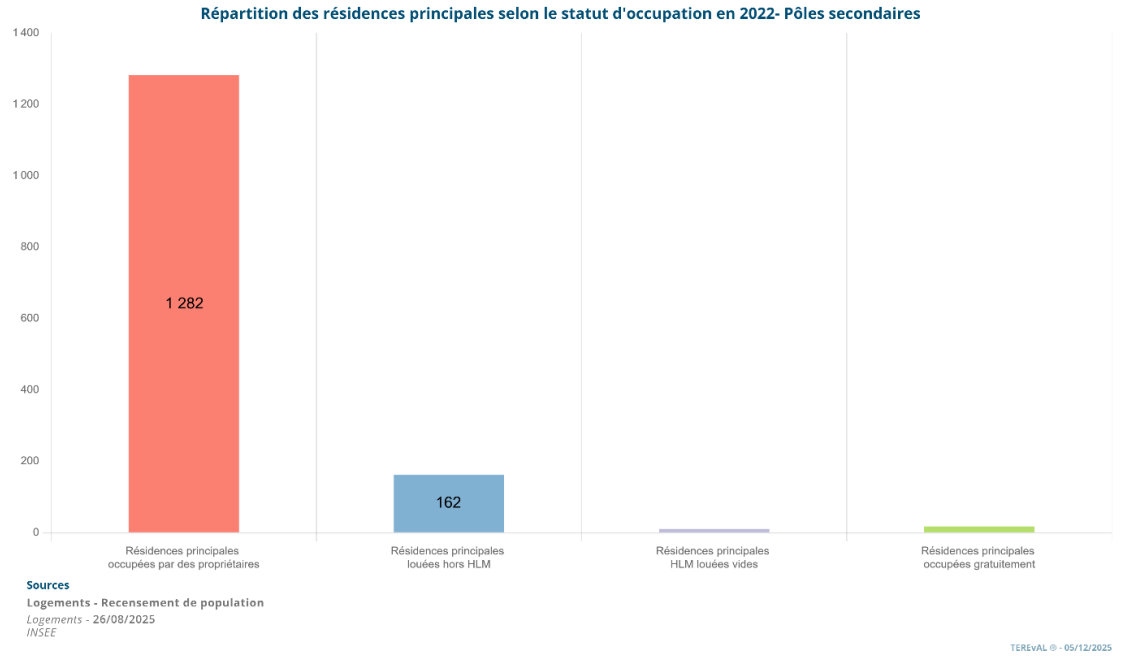
Il est à noter que le Pays du Neubourg s'était fixé l'ambition de favoriser une offre nouvelle et diversifiée restant financièrement accessible aux ménages aux revenus modestes afin d'accompagner les ménages dans leurs parcours résidentiels. L'analyse de l'évolution des résidences principales par statut d'occupation tend à démontrer que des efforts ont été mis en place pour favoriser l'accès à ces ménages à des typologies de

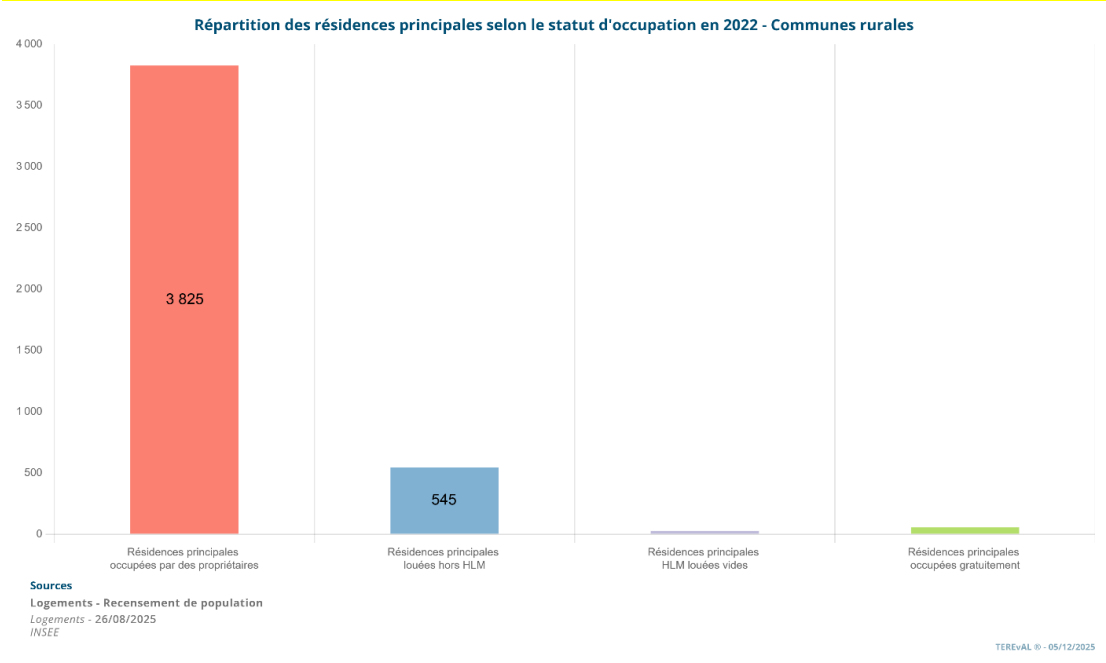
logements répondant à leur besoin. Cette dernière doit néanmoins être mise en perspective au regard de l'évolution du parc locatif (inscrit dans les indicateurs du SCoT).

Evolution des résidences principales par statut d'occupation (source : INSEE)

		2013	2022	2013 - 2022
Résidences principales par statut d'occupation	**Propriétaire**	5 406	5 940	+ 534 (+ 9,9%)
	Locataire hors HLM	1 470	1 612	+ 142 (+ 9,7%)
	HLM louées vides	339	442	+ 103 (+ 30,4%)
	Occupées gratuitement	113	107	-6 (-5,4%)







3. Part des logements de type T1, T2, T3 dans les pôles secondaires - inscrit dans les indicateurs du SCoT

Complémentaire des indicateurs précédents, cet indicateur permet de mesurer l'évolution des typologies de logements développées sur le territoire afin de répondre aux nouveaux besoins induits par les évolutions démographiques (diminution de la taille des ménages, augmentation du nombre de personnes vivant seules, vieillissement de la population…).

Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS :

*« **Diversifier l'offre de logement au sein du territoire***
Le territoire est peu attractif pour les jeunes adultes qui quittent le territoire à cause du prix du foncier et de la faible offre de logements facilement accessibles La CCPN est peu dotée en logement de petite taille, en collectif mais également en logements sociaux. La collectivité inscrira dans ces documents d'urbanisme la nécessité d'offrir aux ménages les moins aisés des possibilités pour s'installer durablement sur le territoire L'offre en petits logements et/ou en logement locatif devra ainsi notamment être développée. » – Page 17 du PAS.

« Développer un habitat qui favorise toutes les formes de mixité (sociale)
Les ménages installés depuis longtemps sur le territoire seront confrontés à l'arrivée de populations venues des agglomérations avoisinantes cherchant des formes d'habiter différentes et/ou des terrains moins chers qu'il faudra réussir à assimiler La population devra ainsi pouvoir se renouveler mais également s'installer à long terme sur le territoire Il s'agira ainsi de proposer des typologies de logement variées afin de privilégier une réponse adaptée aux différents besoins des ménages, soit à l'arrivée de population jeune, comme aux besoins des familles et comme au maintien des populations plus âgées sur le territoire ». – Page 17 du PAS.

Les orientations définies par le DOO :

« Les documents d'urbanisme, au travers des Orientations d'Aménagement de Programmation assureront la réalisation des parcours résidentiels des ménages, il sera notamment promu de petits logements dans les pôles secondaires. » - Page 12 du DOO.

« La création d'opération concourant à la mixité générationnelle sera encouragée dans les documents d'urbanisme, en renforçant notamment l'offre de logements spécifiques à destination des personnes âgées. » - Page 12 du DOO.

Le rapport de présentation du SCoT en vigueur avait démontré que l'évolution du parc de logements était marquée par l'augmentation des typologies de logements de grande taille (plus de 3 pièces) alors que la taille des ménages diminuait. Il se donnait par conséquent pour objectif de diversifier les typologies de logements afin de développer une nouvelle offre en logements adaptée aux évolutions socio-démographique. L'enjeu est de déterminer si l'évolution du parc de logements répond à la diversité des besoins qui ont émergé sur le territoire.

A l'échelle du SCoT du Pays du Neubourg, l'analyse de l'évolution du nombre de résidences principales selon le nombre de pièces tend à démontrer que le SCoT ne s'inscrit pas dans les objectifs fixés. En effet, si la production de tous les types de logements est en hausse entre 2013 et 2022, seules les résidences principales de 5 pièces ont vu leur part augmenter tandis que celle des 1 et 2 pièces se tassent sur la même période. Les résidences principales de 3 pièces voient leur part baisser passant de 15,1 % à 14,3 % de 2013 à 2022. **Les tendances observées pourraient in fine poser la question de l'accueil de ménages familiaux (notamment des jeunes familles avec enfants) bien que l'augmentation en volume des petites typologies réponde en partie aux nouveaux besoins induits par le processus de desserrement des ménages.**

Evolution du nombre de résidences principales selon le nombre de pièces à l'échelle du SCoT (source : INSEE)

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces	**2013**	**2022**
1 pièce	121 (1,7 %)	134 (1,7 %)
2 pièces	385 (5,3 %)	437 (5,4 %)
3 pièces	1 107 (15,1 %)	1 158 (14,3 %)
4 pièces	2 004 (27,4 %)	2 196 (27,1 %)
5 pièces et plus	3 710 (50,6 %)	4 176 (51,5 %)

Les évolutions observées à l'échelle du SCoT doivent néanmoins être mises en perspective au regard des évolutions constatées au sein des différents niveaux de l'armature territoriale. Les tableaux présentés ci-dessous montrent que la part des petites typologies de logements (T1 et T2) a essentiellement augmenté sur le pôle central du Neubourg alors que celle des 4 et 5 pièces et plus est restée stable. **A l'inverse, les pôles secondaires ont vu la part des logements de type T1 (avec une diminution de - 0,4 points de 2013 à 2022), T2 (avec une diminution de - 0,7 points de 2013 à 2022) et T3 (avec une diminution de – 2,5 points de 2013 à 2022) alors que le SCoT s'était donné pour objectif de renforcer la part des petites typologies au sein de ces pôles.** Dans le même temps, la part des 5 pièces et plus est celle qui a connu l'augmentation la plus importante avec une évolution de + 3,2 points. Dans les communes rurales, les évolutions observées sont similaires avec une diminution de la part des 1, 2 et 3 pièces au profit de la part des 5 pièces et plus.

Evolution du nombre de résidences principales selon le nombre de pièces sur le pôle central du Neubourg (source : INSEE)

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces	**2013**	**2022**
1 pièce	101 (5,2 %)	120 (5,5 %)
2 pièces	249 (12,9 %)	317 (14,6 %)
3 pièces	504 (26,1 %)	552 (25,4 %)
4 pièces	513 (26,5 %)	586 (27 %)
5 pièces et plus	567 (29,3 %)	599 (27,5 %)

Evolution du nombre de résidences principales selon le nombre de pièces dans les pôles secondaire (source : INSEE)

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces	2013	2022
1 pièce	10 (0,8 %)	6 (0,4 %)
2 pièces	33 (2,5 %)	27 (1,8 %)
3 pièces	178 (13,4 %)	161 (10,9 %)
4 pièces	349 (26,2 %)	390 (26,5 %)
5 pièces et plus	763 (57,2 %)	889 (60,4 %)

Evolution du nombre de résidences principales selon le nombre de pièces dans les communes rurales (source : INSEE)

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces	2013	2022
1 pièce	10 (0,2 %)	8 (0,2 %)
2 pièces	103 (2,5 %)	93 (2,1 %)
3 pièces	425 (10,5 %)	445 (10 %)
4 pièces	1 142 (28,1 %)	1 220 (27,4 %)
5 pièces et plus	2 380 (58,6 %)	2 689 (60,4 %)

4. Evolution du parc de logements vacants - non inscrit dans les indicateurs du SCoT

Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS :

*« **Encourager le renouvellement urbain***
L'habitat sur le territoire est réparti équitablement entre les tranches d'âges avec des constructions plus que centenaires Encourager le renouvellement de cet habitat ancien facilitera son occupation et évitera ainsi sa vacance » – Page 14 du PAS.

« Il s'agira donc de mobiliser l'ensemble des espaces dit de comblement de l'urbanisation (dents creuses, logements vacants, possibles reconversions d'emprises ou de bâti...) avant toute réflexion sur les secteurs d'extension urbaine » – Page 21 du PAS.

« Favoriser la transition énergétique du bâti
Les opérations de réhabilitation du bâti ancien doivent permettre de diminuer la vacance, d'améliorer le confort d'usage et de réduire la facture énergétique La mise en œuvre de ce type d'actions sera particulièrement ciblée sur le pôle urbain principal et les cœurs de bourgs. Il sera encouragé le recours aux énergies renouvelables et l'utilisation de matériaux isolants pour l'habitat et les équipements ». – Page 43 du PAS.

Les orientations définies par le DOO :

« Il s'agit ainsi de donner la priorité aux espaces dits de comblement de l'urbanisation existante : comblement des dents creuses, réhabilitation des logements vacants, reconquête des friches économiques ou agricoles... Au minimum 2/3 des logements nécessaires à la croissance de la population devront être réalisés en priorité dans ces espaces. » — Page 16 du DOO.

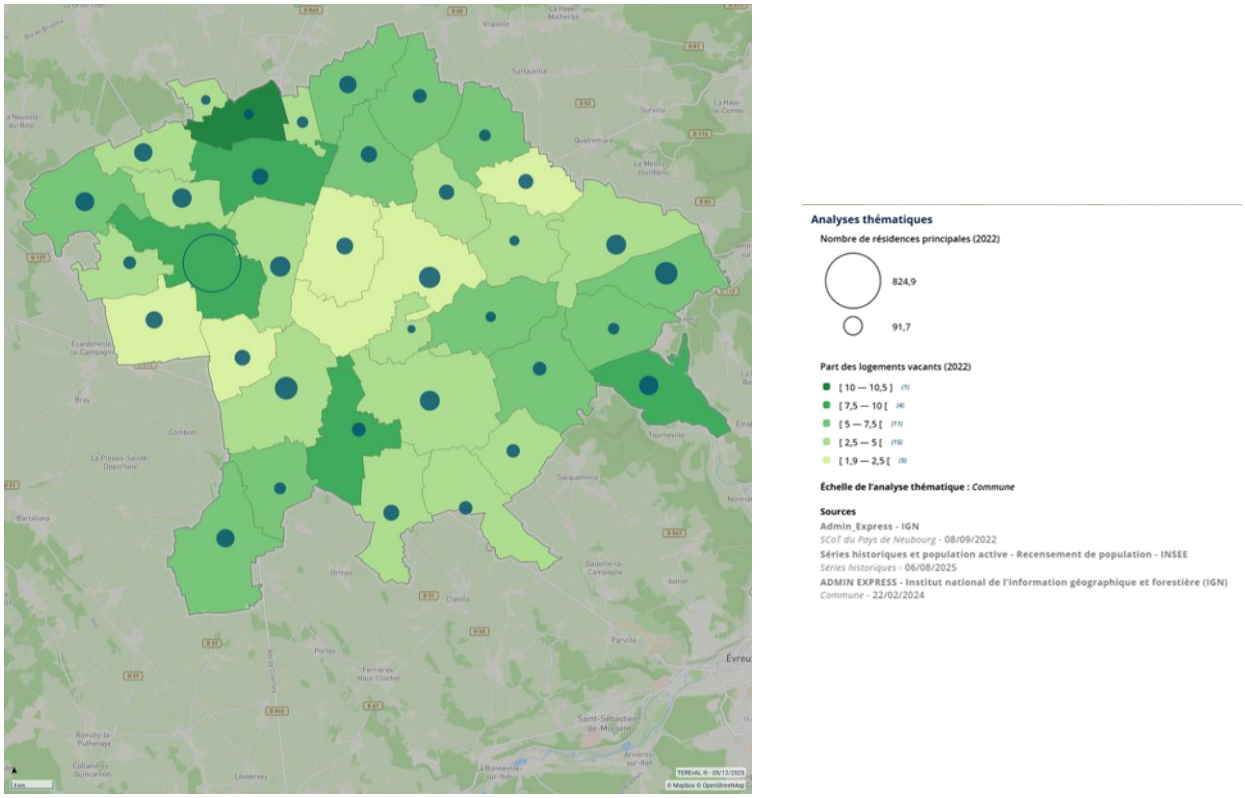
de logements qui sont identifiés comme vacants, soit 525 logements sur les 8 905 recensés. Ce taux est globalement plus faible sur le territoire du Pays du Neubourg que la moyenne départementale et régionale respectivement située à hauteur de 7,6 % et de 7,7%. Le nombre de logements vacants a donc augmenté de + 67 de 2013 à 2022. Ainsi, sur l'ensemble de la période le nombre de logements a augmenté de +14,6 % soit une augmentation de 67 logements vacants supplémentaires.

Les différents niveaux de l'armature territoriale se distinguent par l'importance du parc, la centralité et le niveau de vacance. Ainsi, le pôle central du Neubourg atteint une part de logements vacants de près de 9,18 % en 2022. Ce niveau élevé peut s'expliquer par les statuts d'occupation du parc avec une majorité de locataires dans le parc privé induisant un turn-over important dans le marché locatif. Les communes des pôles secondaires et des communes rurales ont un niveau de vacance plus faible (respectivement 4,91 % et 4,58 %). Il faut néanmoins noter que le taux de vacance sur le territoire du SCoT est inférieur à la moyenne départementale, de l'ordre de 7,6 % en 2022 (source INSEE).

Evolution du nombre et de la part des logements vacants (source : INSEE)

	2013	2020	2022
SCoT du Pays du Neubourg	458 (5,65 %)	529 (6,04 %)	525 (5,9 %)
Pôle central du pays du Neubourg	208 (9,56 %)	219 (9,18 %)	223 (9,18 %)
Pôles secondaires	90 (6 %)	98 (6,1 %)	80 (4,91 %)
Communes rurales	160 (3,62 %)	212 (4,45 %)	222 (4,58 %)

Part et nombre de logements vacants en 2022 (source : INSEE)



Les communes du Neubourg, d'Iville, du Troncq, de Brosville et de Graveron Sermerville sont particulièrement impactées par la vacance des logements avec des taux supérieurs à 8 % et notamment un taux supérieur de 10,5 % à Le Troncq. A l'inverse, 5 communes présentent une part de logements vacants inférieure à 2,5 % (Marbeuf, Saint-Aubin-d'Ecrosville, Venon, Le Tremblay-Omonville et Epreville-Près-le-Neubourg).

- **Des dynamiques d'évolution différentes de celles de la part des logements vacants**

A l'échelle des trois niveaux de l'armature territoriale, les dynamiques d'évolution de la vacance sont les suivantes :

- + 15 logements sur le pôle central du Neubourg, soit une évolution de + 7 %.
- - 10 logements vacants sur les pôles secondaires, soit une évolution de – 11,1 %.
- + 62 logements vacants dans les communes rurales, soit une évolution de + 39,1 %.

Le pôle central du Neubourg dont la part de logements vacants est la plus importante a vu sa part de logements vacants restée relativement stable de 2013 à 2022 malgré une augmentation en nombre alors que les communes rurales forment un groupe de croissance élevée de la vacance, largement supérieure à celle du SCoT (+14,6 %). Seules les communes appartenant aux pôles secondaires ont connu une diminution de leurs taux de vacance.

Si la part des logements vacants sur le territoire du Pays du Neubourg reste relativement modeste, la valorisation de ce parc représente un enjeu important afin d'assurer la fluidité du marché, privilégier le renouvellement à l'extension urbaine…. Néanmoins, l'analyse fait ressortir plusieurs spécificités : la vacance des logements est principalement concentrée dans le pôle central du Neubourg et touche un patrimoine bâti plus ancien souvent construit avant l'introduction des premières réglementations thermiques de 1970 qui nécessitent des modes opératoires spécifiques et qui font de la question de la rénovation du parc énergétique un enjeu important.

- **Des outils de remise sur le marché des logements vacants et de rénovation du parc ancien qui se développent**

En lien avec sa montée en compétence sur la thématique de l'habitat, la communauté de communes du Neubourg a établi en 2023 une étude pré-opérationnelle (diagnostic) afin de déterminer si elle devait ou non mettre en place une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) ou une OPAH-RU (Opération avec un volet Renouvellement Urbain). L'habitat constitue une thématique d'intervention prioritaire sur le Pays du Neubourg. En effet, les actions de restructuration urbaine, de rénovation des quartiers dégradés et de traitement de l'habitat insalubre contribuent à répondre aux besoins en de logements mais également à optimiser la consommation foncière notamment à vocation d'habitat pour limiter l'étalement urbain et assurer la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers. La mise en place de ces dispositifs, doit à terme, permettre de définir la stratégie d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble de l'intercommunalité. Le diagnostic établi en 2023 a permis de dresser une feuille de route et de déterminer quatre axes d'intervention prioritaires : la lutte contre la vacance pour faire face à la pénurie de logements, la lutte contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique, la mise aux normes et l'adaptation des logements pour répondre au vieillissement de la population et aux besoins des personnes en situation de handicap et le développement d'une offre locative de qualité adaptée aux revenus des ménages présents sur le territoire.

5. Evolution du parc social (nombre de logements réalisés) – inscrit dans les indicateurs du SCoT

Cet indicateur permet de mesurer l'évolution du nombre de logements locatifs et sociaux produits sur le territoire.

Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS :

*« « **Diversifier l'offre de logement au sein du territoire***

Le territoire est peu attractif pour les jeunes adultes qui quittent le territoire à cause du prix du foncier et de la faible offre de logements facilement accessibles La CCPN est peu dotée en logement de petite taille, en collectif mais également en logements sociaux. […] » – Page 17 du PAS.

Entre 2016 et 2022, sur le territoire du SCoT du Pays du Neubourg, 89 logements sociaux ont été produits. Le parc de logements sociaux est passé de 398 à 487. Si en 2016, le parc social représentait 5,25 % du parc total de résidences principales, il représentait en 2022 6,01 % du parc total. Le tableau ci-dessous montre que le pôle central concentre 91,38 % des logements sociaux au sein des résidences principales du SCoT du Pays du Neubourg en 2022.

Sur cette période, ce sont les HLM de type collectif (+81 soit +46 %) et individuel (+8 soit +3,6%) qui voient leur part augmenter. Les HLM à destination des étudiants n'ont pas connu d'évolutions et leur nombre est resté stable sur la période d'analyse (176).

Néanmoins, les dynamiques d'évolution différent en fonction du niveau retenu au sein de l'armature territoriale :

- Sur le pôle central du Neubourg, le nombre de logements sociaux a augmenté de + 26,4 % entre 2016 (352) et 2022 (445).
- Dans les pôles secondaires, le nombre de logements sociaux a diminué de – 3 passant de 17 à 14 dans parc total de résidences principales soit une évolution de – 17,6 %.
- Dans les communes rurales, le nombre de logements sociaux est resté stable avec un logement social en moins entre 2016 et 2022 (29 à 28 logements sociaux) soit une évolution de – 3,4%.

Nombre et part de logements sociaux par niveau d'armature territoriale en 2022 (source : RPLS)

	SCoT du Pays du Neubourg	Pôle central	Pôles secondaires	Communes rurales
Nombre de résidences principales	8 101	2 174	1 473	4 454
Nombre de logements sociaux	487	445	14	28
Part des logements sociaux sur les résidences principales	6,01 %	22,83 %	0,95 %	0,63 %

Au-delà de l'augmentation du nombre et de la part des logements sociaux au sein des résidences principales, l'analyse permet de dégager plusieurs grandes tendances. En premier, l'augmentation reste concentrée au sein du pôle central du Neubourg. Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle préalable à la mise en place d'une OPAH et d'une OPAH-RU mettait en évidence la pression qui s'exerçait sur le marché locatif en raison des loyers élevés pratiqués sur la commune.

6. Evolution du parc des équipements, commerciaux, économiques, éducatifs, culturels... (nombre et typologies réalisées)

Cet indicateur permet de s'assurer que l'évolution de l'offre en équipements, commerces et services répond aux besoins de la population.

Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS :

« **Veiller au maintien des services publics dans les communes** en accompagnant des regroupements de fonctions et des mutualisations entre les services de proximité, les commerces et les services publics
La problématique se pose pour les communes les plus rurales qui ne sont dotées d'aucun service ou commerce et qui connaissent la forte influence du pôle de centralité du Neubourg ou des agglomérations avoisinantes La communauté de communes veillera ainsi au maintien des services publics en permettant des regroupements de fonctions, un lieu multipliant les casquettes afin de pallier aux difficultés financières d'un possible manque de clientèle dans certains cas.

Etoffer la gamme d'équipements sportifs, culturels et conforter les équipements à destination de la jeunesse
L'offre en matière d'équipements sportifs et culturels nécessitera d'être étoffée sur l'ensemble du territoire afin d'attirer une population plus jeune et permettre aux familles de bénéficier d'une gamme variée en la matière.

Veiller à maintenir une offre de santé
Le territoire doit répondre aux besoins de ses habitants, notamment en lien avec l'évolution démographique et le vieillissement de la population et favoriser ainsi le maintien de parcours de santé satisfaisants sur le territoire » - page 36 du PAS

« Adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique et diversifier l'offre
La population française est vieillissante et le territoire n'échappe pas à cette tendance Au vu des variations démographiques territoriales, il faudra adapter les équipements et services afin de permettre leur accessibilité aisée et qu'ils satisfassent les besoins de l'ensemble de la population.

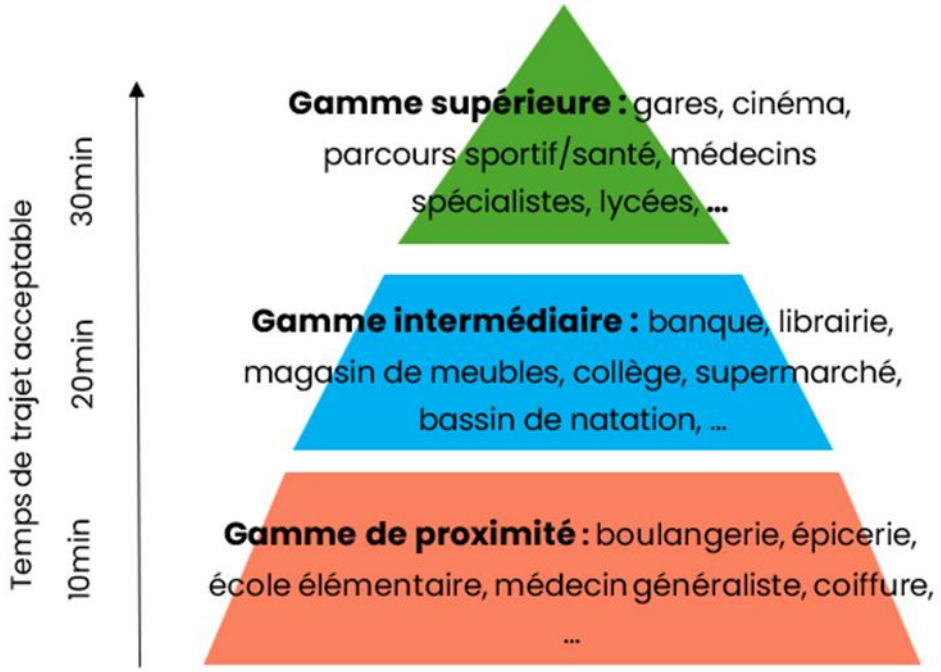
Lutter contre la désertification des campagnes grâce à la création d'équipements alternatifs et à l'amélioration de l'accessibilité aux services et équipements existants
Le pôle de centralité autour du Neubourg est relativement bien équipé (offre de commerce, service, santé) vis à vis des petites communes plus éloignées de ce pôle ? En effet, certaines sont dépourvues de commerces ou de services. Dans ces communes, où l'installation de commerces de proximité n'est pas viable, il peut être envisagé des systèmes alternatifs tels que les commerces ambulants, pôle multiservices, points de livraison, produits locaux » - page 37 du PAS

L'orientation définie par le DOO :

« Une approche intercommunale des besoins et des projets en matière d'équipements de santé, culture, enseignement, équipements sportifs, etc. devra être développée pour optimiser les investissements et proposer aux habitants une offre diversifiée et complémentaire. » - page 13 du DOO

En 2024, le SCoT du Pays du Neubourg comptait 701 équipements.

- Un réseau d'équipements de proximité important mais une offre en équipements intermédiaires et supérieurs concentré dans les polarités structurantes



Le maillage d'équipements sur le territoire du SCoT du Pays du Neubourg reflète une organisation spatiale équilibrée répondant aux besoins quotidiens des habitants. Il reflète également la concentration des services et des équipements spécialisés au sein des centralités urbaines. Néanmoins, la répartition des équipements de proximité entre les différents niveaux de l'armature territoriale permet de garantir un accès minimal aux équipements et services essentiels. Les communes rurales concentrent 46,45 % des équipements appartenant à la gamme de proximité. Cependant, les équipements de la gamme intermédiaire et de la gamme supérieure sont davantage concentrés dans le pôle central du Neubourg qui regroupe 73,19 % des équipements appartenant à la gamme intermédiaire et 70,73 % des équipements appartenant à la gamme supérieure.

Nombre d'équipements par niveau de l'armature territoriale et par gamme en 2024 (source : BPE)

	Gamme de proximité	Gamme intermédiaire	Gamme supérieure	Autre
SCoT du Pays du Neubourg	465	138	41	57
Pôle central du Neubourg	147 (31,61 %)	**101 (73,19 %)**	**29 (70,73 %)**	10 (17,54 %)
Pôles secondaires	102 (21,94 %)	8 (5,8 %)	3 (7,32 %)	12 (21,05 %)
Communes rurales	**216 (46,45 %)**	29 (21,01 %)	9 (21,95 %)	35 (61,4 %)

Afin d'apprécier les évolutions en matière d'équipements et de services sur le territoire, l'évolution de la Base Permanente des Equipements permet d'illustrer les tendances en quantifiant les équipements et services présents selon une catégorisation en différents types :
- Les services généraux
- Les commerces
- Les équipements scolaires
- Les équipements et services de santé (médecin généraliste, pharmacie, spécialiste, maison de santé…)
- Les transports et déplacements
- Les équipements de « sports, loisirs et culture »
- Les équipements et services touristiques

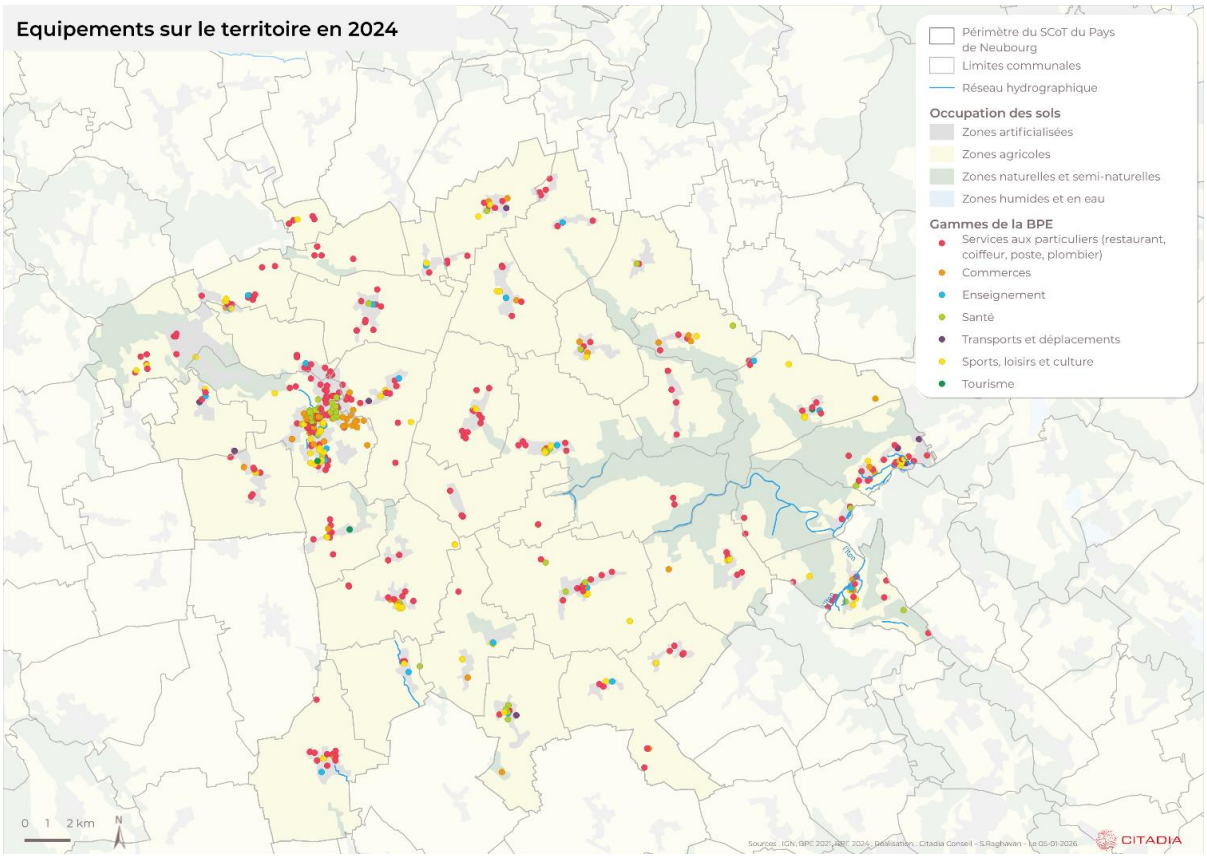
Les communes rurales sont mieux dotées en équipements (en nombre) que le pôle central du Neubourg et des pôles secondaires, notamment grâce aux services aux particuliers qui sont présents en nombre sur cette typologie de l'armature.

Néanmoins, on observe le meilleur taux d'équipements lié au domaine de la santé et de l'action sociale au sein du pôle central du Neubourg qui concentre 69,15 % de l'offre. A l'inverse, les communes les moins peuplées du territoire, affichent des taux d'équipements de santé inférieurs ou égaux à 15 %. Elles sont, pour la grande majorité, classées comme communes rurales au sein de l'armature territoriale du SCoT. En lien avec les évolutions socio-démographiques présentes sur le territoire, le développement équilibré entre les différents niveaux de l'armature territoriale d'une offre de santé est un enjeu majeur. Il s'agit par conséquent de veiller à créer les conditions pour faciliter des professionnels de santé, d'encourager l'installation de structures de santé… notamment dans les communes où l'offre en équipements et services de santé est moins conséquente.

La répartition spatiale des équipements commerciaux se traduit également de manière déséquilibrée sur le territoire (le pôle central du Neubourg concentre 71,03 % des équipements appartenant à cette catégorie). Pourtant, celle-ci demeure primordiale dans la mesure où elle détermine les possibilités d'accès aux équipements commerciaux pour les habitants et les usagers. L'analyse de la répartition montre que le taux d'équipement commercial est moins élevé dans les communes rurales et dans les polarités secondaires. Néanmoins, au regard du poids démographique des communes appartenant au groupe des communes rurales, la densité de commerces rapportée au nombre d'habitants y'est moins importante. Ces communes ont plutôt vocation à s'appuyer sur l'offre proche située dans le pôle central du Neubourg ou au sein des pôles secondaires.

Nombre d'équipements par niveau de l'armature territoriale et par domaine (source : BPE)

	Services aux particuliers	Commerces	Enseignement	Santé et action sociale	Transports et déplacements	Sports, loisirs et culture	Tourisme
SCoT du Pays du Neubourg	357	107	33	94	9	97	4
Pôle central du Neubourg	110 (30,81 %)	**76 (71,03 %)**	9 (27,27 %)	**65 (69,15 %)**	0	25 (25,77 %)	2 (50 %)
Pôles secondaires	66 (18,49 %)	10 (9,35 %)	6 (18,18 %)	14 (14,89 %)	4 (44,44 %)	25 (25,77 %)	0
Communes rurales	**181 (50,57 %)**	21 (19,63 %)	**18 (54,55 %)**	15 (15,96 %)	**5 (55,56 %)**	**47 (48,45 %)**	2 (50 %)


Equipements sur le territoire en 2024
Périmètre du SCoT du Pays de Neubourg
Limites communales
Réseau hydrographique
Occupation des sols
Zones artificialisées
Zones agricoles
Zones naturelles et semi-naturelles
Zones humides et en eau
Gammes de la BPE
Services aux particuliers (restaurant, coiffeur, poste, plombier)
Commerces
Enseignement
Santé
Transports et déplacements
Sports, loisirs et culture
Tourisme
0 1 2 km
N
CITADIA

Synthèse et perspectives

1. **Dynamiques de population :** L'objectif du SCoT en 2020 était d'enregistrer une croissance maitrisée de sa population permettant d'atteindre moins de 25 000 habitants d'ici à 2040 (croissance recherchée de moins de 1,5% par an). Si entre 2013 et 2020, le nombre d'habitants a augmenté, celui-ci connait une diminution sur la période 2020-2023. Ces trajectoires, et notamment, le taux de croissance de la population, combinées à un vieillissement progressif de la population ne s'inscrivent pas dans les trajectoires définies par le SCoT mais traduisent des dynamiques à l'œuvre à l'échelle régionale voire nationale.

2. **Evolution du parc de logements (nombre et typologies de logements réalisés, évolution des statuts d'occupation) :** Sur le territoire du SCoT du Pays du Neubourg, l'évolution du parc de logements se situe nettement en deçà des ambitions du SCoT malgré une augmentation en nombre sur la période 2013-2022. Si ces évolutions sont à mettre en lien avec la difficulté pour commercialiser de nouveaux programmes nettement perceptibles à l'échelle nationale, les dynamiques observées invitent à la vigilance dans les années à venir.

3. **Part des logements de type T1, T2, T3 dans les pôles secondaires :** Face à la diminution de la taille moyenne des ménages, la question de diversification des logements proposés pour répondre aux besoins des ménages est essentielle. Si l'analyse tend à démontrer que les grands logements (maisons) restent majoritaires sur le territoire, on observe cependant un rythme de production supérieur pour les logements de type collectifs (appartements). Ces évolutions associées à une augmentation modérée en volume des petites typologies vont dans le sens d'une réponse aux besoins émergents liés à la diminution de la taille moyenne des ménages. Le SCoT du Pays du Neubourg devra néanmoins poursuivre ses efforts afin de mieux adapter les logements aux besoins des publics spécifiques et d'être en mesure d'accompagner les ménages tout au long de leurs parcours résidentiels.

4. **Evolution du parc de logements vacants :** Le SCoT du Pays du Neubourg s'est donné pour objectif d'œuvrer en faveur de la modernisation et de la rénovation de l'existant. Ainsi, le sujet de l'évolution du parc de logements vacants est un enjeu majeur. Les résultats de l'analyse montrent que celui-ci a augmenté depuis 2013 et que la part des logements vacants la plus importante est observée au sein de la commune du Neubourg. Avec l'objectif de renforcer le pôle central du Neubourg, le taux de vacances dans le pôle doit être observé avec vigilance, encore plus avec la promulgation de la Loi Climat & Résilience et son objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) où la vacance des logements constitue désormais un enjeu majeur à valoriser comme gisement de renouvellement urbain. Néanmoins, une structuration des acteurs est en cours à l'échelle intercommunale afin de se doter d'outils opérationnels et œuvrer à la rénovation et au renouvellement de ces logements.

5. **Evolution du parc social (nombre de logements réalisés) :** Les évolutions observées tendent à montrer le développement progressif d'une offre accessible, sur le pôle central du Neubourg, aux ménages avec les revenus les plus modestes permettant de limiter les tensions sur les communes limitrophes. Néanmoins, malgré une évolution du nombre de logements sociaux dans le parc total des résidences principales, l'offre reste faible à l'échelle du SCoT. Les évolutions observées doivent être soutenues afin de répondre à la diversité des besoins et d'accompagner les ménages aux revenus les plus modestes dans leurs parcours résidentiels.

6. **Evolution du parc des équipements commerciaux, économiques, éducatifs, culturels… :** L'observation du taux d'équipements sur le territoire au travers de l'analyse de la BPE 2024 permet de dresser un état des lieux sur le territoire. Celle-ci montre que des différences géographiques existent entre les secteurs les plus denses et les territoires les plus ruraux en termes de concentration de l'offre sur laquelle il convient de rester vigilant. Si la répartition semble s'inscrire en cohérence avec les objectifs définis pour chaque niveau de l'armature territoriale, la présence de certaines catégories d'équipement doit néanmoins être renforcée au sein des communes rurales afin de s'inscrire dans les grands principes énoncés par le SCoT qui visent à assurer un développement cohérent permettant d'assurer un niveau de services et d'équipements satisfaisants aux habitants.

2. LE SCOT A-T-IL ATTEINT SES OBJECTIFS DE PRISE EN COMPTE ET DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS, AINSI QUE DE PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI AFIN DE PROTEGER SES SPECIFICITES ?

La trajectoire définie par le PADD :

Encourager la prise en compte de critères environnementaux, d'intégration paysagère et d'approche bioclimatique dans le développement de l'habitat
« L'habitat devra s'insérer dans son environnement [et respecter l'identité des bourgs et des paysages]. » p.15 du PADD.

La trajectoire définie par le PADD :

Améliorer la qualité architecturale du patrimoine bâti
« L'identité territoriale se fonde en partie sur la qualité du patrimoine bâti que l'on retrouve sur le plateau. Cette qualité sera défendue et même améliorée pour permettre à l'ensemble du patrimoine d'être valorisé en interdisant tous types de bâtis ne s'insérant pas convenablement dans l'identité locale. » p.16 du PADD.

La trajectoire définie par le PADD :

Préserver et améliorer le cadre de vie, sauvegarder l'identité à la fois rurale et résidentielle du territoire
« Constituer des aménagements paysagers de qualité au niveau des espaces de vies, assurer une continuité paysagère entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles sont des objectifs recherchés. » p.16 du PADD.

La trajectoire définie par le DOO :

Encourager la prise en compte de critères environnementaux, d'intégration paysagère et d'approche bioclimatique dans le développement de l'habitat
« L'habitat devra s'insérer dans son environnement. […] Les nouvelles constructions devront se faire dans le respect des normes environnementales, et notamment, promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables, les solutions alternatives à la gestion des eaux pluviales ou encore l'utilisation des essences locales. Les démarches de développement durable au sein des opérations nouvelles d'aménagement devront ainsi guider les réflexions.» p.15 du PADD.

Trois indicateurs ont été retenus :

1. **Nombre d'OAP sectorielles et thématiques relatives à l'intégration paysagère et bâtie dans les documents d'urbanisme**

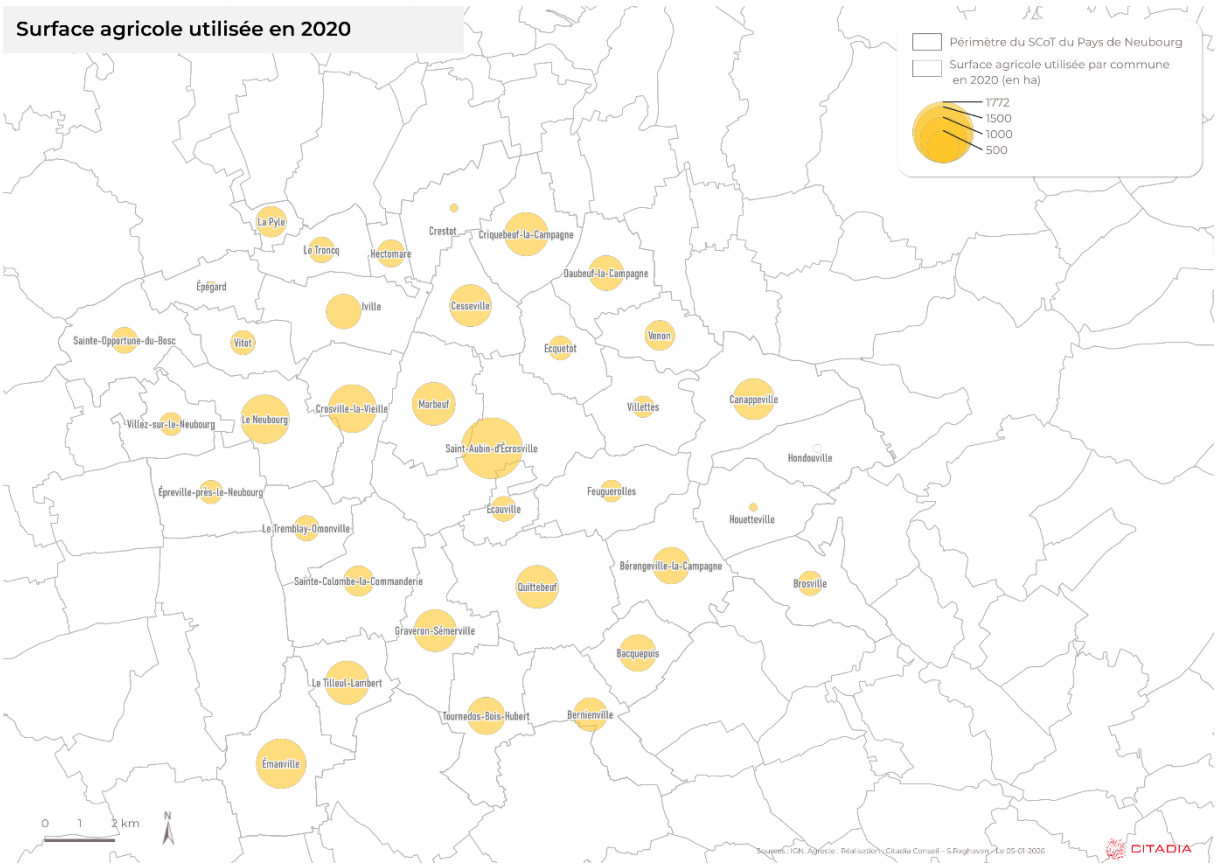
Cet indicateur permet d'évaluer la prise en compte des éléments paysagers, de leur préservation et de leur traitement dans les documents d'urbanisme.

La mention de l'intégration paysagère dans les OAP des documents d'urbanisme ayant été approuvés après le SCoT reste encore très marginale. Pour les deux communes, Le Neubourg et Hondouville, les OAP des PLU ne mentionnent que brièvement l'intégration paysagère. Plusieurs OAP de la commune du Neubourg intègrent la disposition suivante : « Ces espaces seront paysagés par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, et agrémentés de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. …) » *(p.5 – OAP du PLU du Neubourg)*. Les OAP du PLU d'Hondouville prévoient une garantie d'un traitement paysager des limites séparatives avec l'existant pour préserver les espaces d'intimité de chacun. Une haie sera plantée en l'absence de séparation préexistante.

Lorsque le paysage est évoqué, il l'est généralement sous l'angle de l'aménagement paysager plutôt que de l'intégration des nouvelles constructions et aménagements du projet d'OAP au tissu urbain et aux éléments paysagers existants. Cette situation traduit une prise en compte moyenne de l'intégration paysagère dans les PLU du territoire.

2. Evolution de la surface agricole utilisée

Cet indicateur permet d'appréhender l'identification et la préservation des paysages naturels et agricoles majeurs en vue de les protéger de toute urbanisation.



Les chiffres de la Surface Agricole Utilisée (SAU) pour l'année 2020 constitueront un T0 et serviront de référence pour la révision du SCoT : il sera ainsi possible de comparer la SAU en 2020 avec les données qui seront disponibles ultérieurement. Il n'est pas possible de faire d'évolution de la SAU depuis 2020 car les dernières données nationales disponibles sur la SAU datent de 2020 (Agreste – recensement agricole) et aucune mise à jour des données post-2020 n'a été publiée à cette date.

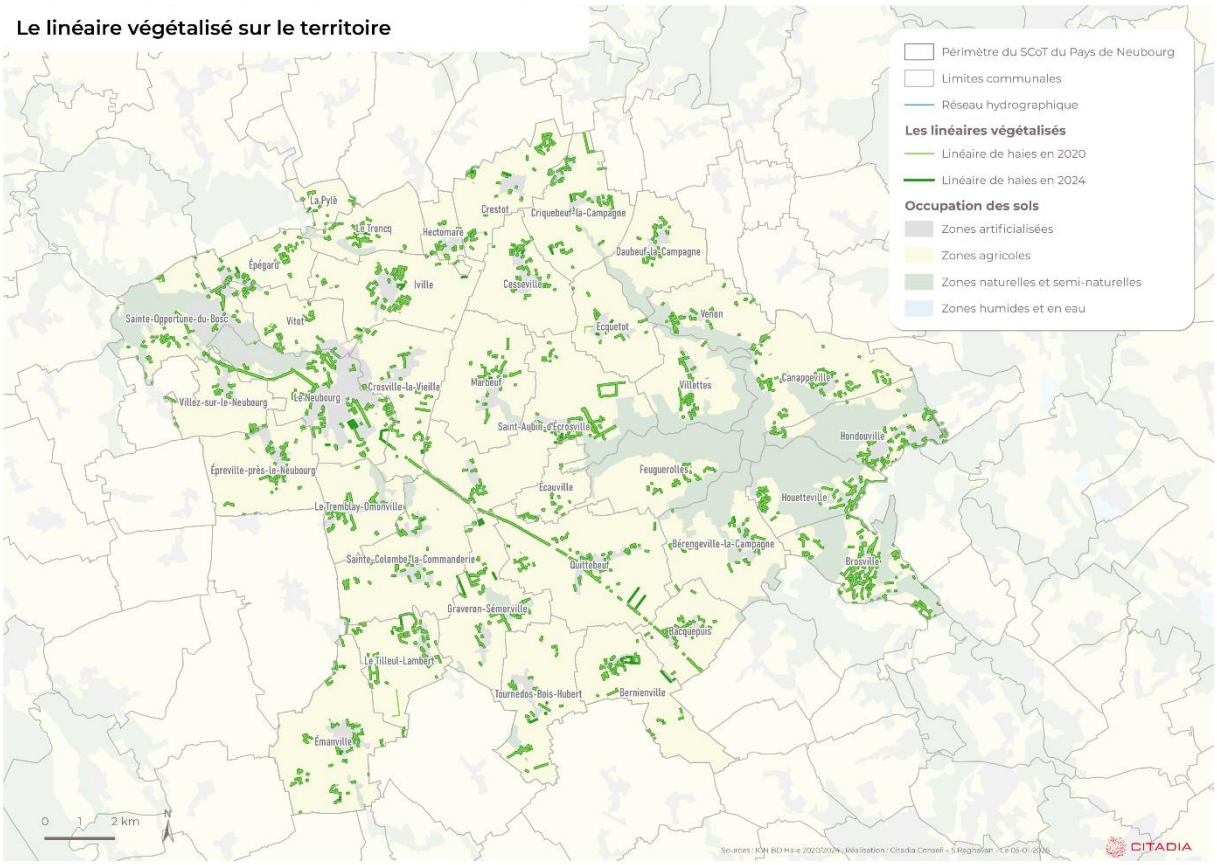
Les communes sur lesquelles la SAU est la plus forte sont celles de Saint-Aubin-d'Écrosville, d'Emanville et du Neubourg. Les communes où la SAU est la plus faible sont celles d'Hondouville où elle est de 0, et de Crestot. Sur le territoire du Pays du Neubourg, la surface agricole utilisée varie entre 3 et 1 772 hectares par commune.

3. Nombre de linéaire végétalisé créé

Cet indicateur inventorie la création de mètres linéaires de haies sur le territoire.

Selon les données de l'IGN de 2020, le territoire du SCoT comptait à cette date 206 972 mètres linéaires de haies sur l'ensemble de son territoire. Selon les mêmes données de l'IGN datant de 2024, le territoire compte pour cette même année 186 471 mètres linéaires de haies sur l'ensemble de son territoire. Le territoire a donc perdu 20 501 mètres linéaires de haies entre l'approbation du SCoT et l'année 2024.

Cette diminution paraît paradoxale au regard des OAP, dans lesquelles la majorité des orientations environnementales et paysagères visent à renforcer la trame bocagère et à encourager la plantation de haies sur le territoire.



La donnée issue de l'IGN ne permet pas de quantifier les créations de haies. Néanmoins, l'analyse cartographique permet d'affirmer que malgré la perte de plus de 20 500 mètres linéaires de haies, on observe des créations de haies sur quasiment toutes les communes du territoire, et tout particulièrement celles du Neubourg, de Quittebeuf, d'Iville, de Criquebeuf-la-Campagne et de Bernienville.

Synthèse et perspectives

Au regard des objectifs du SCoT affichés sur la prise en compte et la protection des espaces agricoles et naturels et du patrimoine naturel et bâti, ces indicateurs ne permettent pas d'estimer une évolution entre la date d'approbation du SCoT et aujourd'hui.

- **Nombre d'OAP sectorielles et thématiques relatives à l'intégration paysagère dans les documents d'urbanisme :** L'objectif est d'apprécier la manière dont les secteurs de projets sont intégrés au sein du tissu urbain et paysager dans les OAP. Cependant, les OAP des communes dont les PLU ont été approuvés après le SCoT n'intègrent que très peu cet indicateur.

- **Evolution de la surface agricole utilisée :** Les données à disposition pour étudier l'indicateur de la surface agricole utilisée ne permettent pas de mettre en évidence une évolution depuis l'approbation du SCoT. En revanche, il permettra de constituer un T0 qui servira d'élément de comparaison lors de la révision du SCoT.

- **Linéaire végétalisé créé :** La comparaison des données IGN entre 2020 et 2024 met en évidence une diminution du linéaire de haies sur le territoire malgré de nouvelles plantations, en contradiction avec les orientations environnementales qui encouragent leur plantation et la reconstitution de la trame bocagère.

3. LA MISE EN PLACE DU SCOT A-T-ELLE PERMIS DE VALORISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE AFIN D'EN ACCROITRE L'ATTRACTIVITE ?

Afin d'évoluer l'impact du SCoT sur ces sujet, **sept indicateurs ont été retenus :**

1. Evolution et répartition de l'emploi - non inscrit dans les indicateurs du SCoT

Cet indicateur permet d'apprécier le développement économique de manière quantitative sur l'ensemble du territoire du SCoT.

Eléments du SCoT

L'orientation définie par le PAS : « […] Le territoire aura besoin d'offrir des emplois à ses ouvriers qui sont majoritaires chez les actifs du territoire. Il devra également développer les services du secteur tertiaire qui sont minoritaires sur le territoire, en attirant notamment des cadres. » - page 33 du PAS.

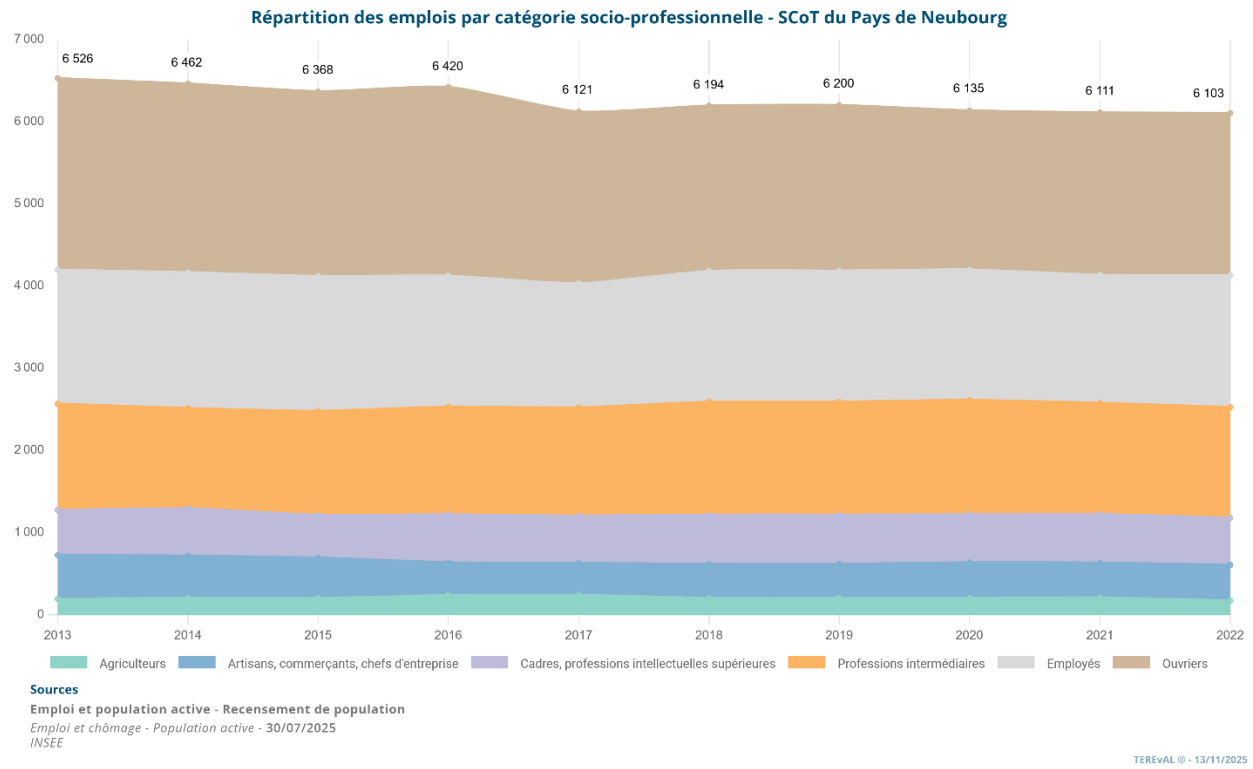
L'orientation définie par le DOO : « Dans une logique de maintien des dynamiques économiques et d'emploi ainsi que de réduction des déplacements, le SCOT promeut le maintien ou l'implantation des activités de services et activités artisanales ou industrielles non nuisantes sur son territoire. » - page 26 du DOO.

Le territoire du SCoT compte 6 103 emplois en 2022. **Il a suivi une trajectoire négative marquée par une diminution du nombre d'emplois depuis 10 ans**, avec – 423 emplois depuis 2013 (6 526 emplois en 2013). Cette diminution qui s'inscrit dans le prolongement d'une dynamique déjà observée depuis plusieurs décennies s'est faite sur un rythme moyen de – 6,5 % entre 2013 et 2022. Ce rythme contraste avec la dynamique observée à l'échelle départementale. Au cours de la même période, le département de l'Eure a enregistré une augmentation du nombre d'emplois (+ 474 emplois).

Au regard de l'ambition du SCoT du Pays du Neubourg qui vise à développer les services du secteur tertiaire, en attirant des cadres sur le territoire, l'analyse de l'évolution de l'emploi doit également être mise en perspective au regard l'évolution **la répartition de l'emploi par catégorie socio-professionnelle**. Ainsi, entre 2013 et 2022 on observe :

- Une augmentation du nombre des professions intermédiaires + 54, leur nombre passant de 1 293 à 1 347.
- Une augmentation du nombre de cadres et des professions intellectuelles supérieures + 23, leur nombre passant de 550 à 573.
- Une diminution du nombre d'ouvriers – 358, leur nombre passant de 2 330 à 1 073.
- Une diminution du nombre d'employés – 25, leur nombre passant de 1 630 à 1 605.
- Une diminution du nombre d'artisans, commerçants, chefs d'entreprise – 97, leur nombre passant de 531 à 433.

En lien avec les objectifs affichés dans le SCoT, il apparait que celui-ci ne les a que partiellement atteint comme en témoigne la diminution du nombre d'emplois occupé par des ouvriers et la légère augmentation du nombre d'emplois occupé par des cadres au sein de l'ensemble des emplois pourvus sur le territoire.



L'évolution du nombre total d'emplois et sa répartition par secteur d'activité permet de mettre en perspective l'ambition affichée du SCoT à savoir la valorisation et la pérennisation des secteurs d'activités structurants, notamment l'agriculture et l'industrie, tout en assurant la diversification de son économie.

Evolution du nombre d'emplois par secteur d'activités

	Agriculture		Industrie		Construction		Commerce, transports et services divers		Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	
	Nombre	**%**	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**
2017	135	2,59	2117	40,59	341	6,54	1 431	27,44	1 191	22,84
2020	159	3,02	1 950	37,04	382	7,26	1 594	30,28	1 179	22,4
2023	184	3,29	2008	35,86	412	7,36	1 788	31,93	1 208	21,57

Source. INSEE – 2024.

Conformément aux ambitions affichées par le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) de pérenniser et de diversifier les activités économiques, la part des secteurs primaires, secondaires et tertiaires est restée sensiblement similaire entre 2017 et 2023. L'analyse montre que le nombre d'emplois dans le secteur de l'agriculture et de la construction a continué à augmenter sur l'ensemble de la période d'analyse. Le secteur du commerce, des transports et des services divers a également fortement progressé ces dernières années (+ 347 emplois entre 2017 et 2023).

En 2023, le secteur de l'industrie concentre 35,86 % des emplois sur le territoire. Néanmoins, le secteur a connu une diminution de – 109 depuis 2017 malgré une augmentation du nombre d'emplois sur la période récente (2020 – 2023) avec + 58 emplois. La part des emplois dans ce secteur reste toutefois majoritaire et concentre 1/3

des emplois pourvus sur le territoire. Elle témoigne de l'implantation forte de l'industrie-agroalimentaire sur le territoire, comptant 2 des 5 plus grands employeurs industriels du département de l'Eure au Neubourg. Le territoire est également spécialisé dans la fabrication de produits industriels (APTAR, Essity).

2. Evolution de la concentration de l'emploi (non inscrit dans les indicateurs du SCoT)

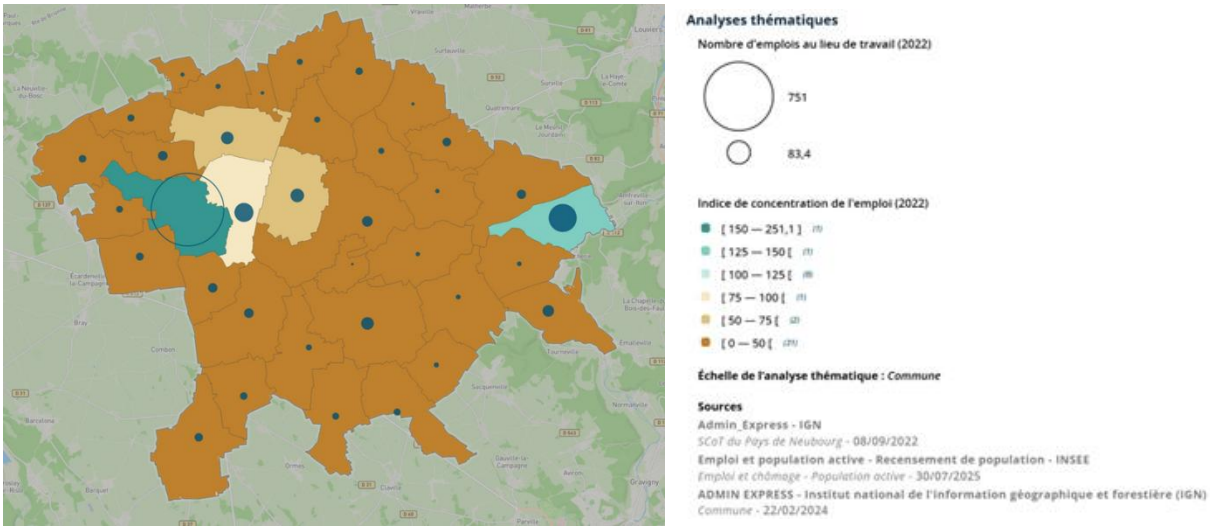
Cet indicateur permet d'apprécier l'évolution de l'équilibre de l'emploi. **L'indice de concentration de l'emploi**[6] (emplois pour 100 actifs occupés) mesure la capacité d'un territoire à offrir des emplois à ses habitants.

Eléments du SCoT

L'orientation définie par le DOO : « Les politiques d'aménagement chercheront prioritairement à conforter la vocation économique et commerciale des centres villes et centres villages. Dans une logique de maintien des dynamiques économiques et d'emploi ainsi que de réduction des déplacements, le SCOT promeut le maintien ou l'implantation des activités de services et activités artisanales ou industrielles non nuisantes sur son territoire. » - page 26 du DOO.

Alors que l'indice de concentration de l'emploi était de 77 en 2013, il s'élève à 74 pour l'année 2022, c'est-à-dire que pour 100 actifs résidants, 74 avait un emploi sur le territoire.

Indice de concentration de l'emploi - SCoT du Pays de Neubourg



Dans le cadre du SCoT du Pays du Neubourg, l'analyse à l'échelle communale *permet de relever plusieurs éléments* :

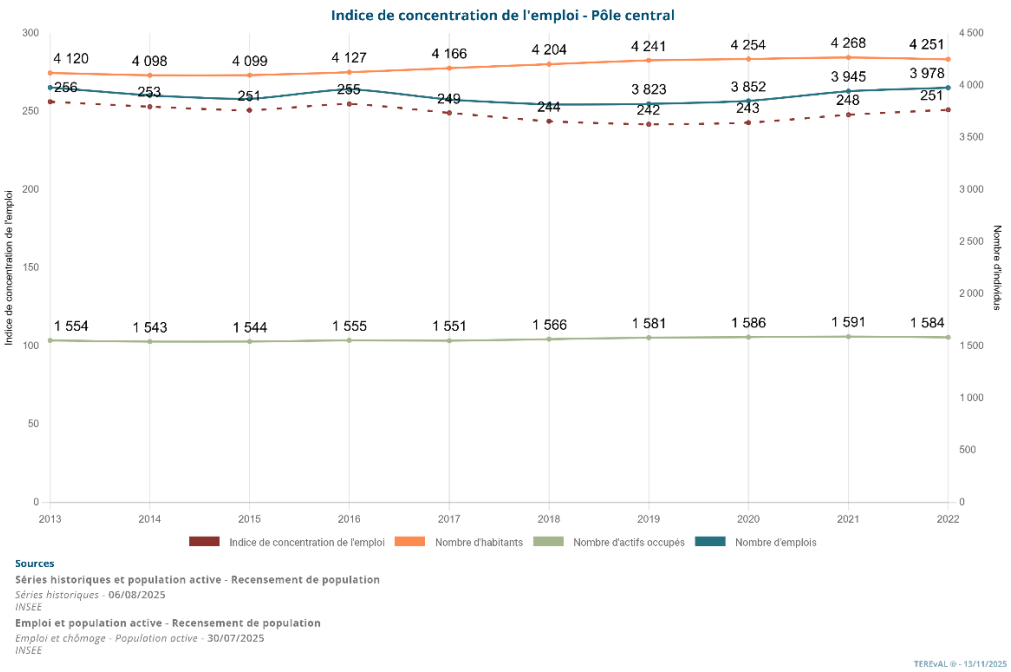
- **Une forte concentration de l'emploi dans les polarités du territoire** : c'est notamment le cas du pôle central du Neubourg (251 emplois pour 100 actifs résidants malgré une stabilisation du nombre d'emplois entre 2013 et 2022 : - 3 emplois) et de sa couronne (notamment les pôles secondaires de Sainte-Colombe-la-Commanderie, Saint-Aubin-d'Ecrosville, Quittebeuf) où le nombre d'emplois et l'indice de concentration de l'emploi ont augmenté.

[6] L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.

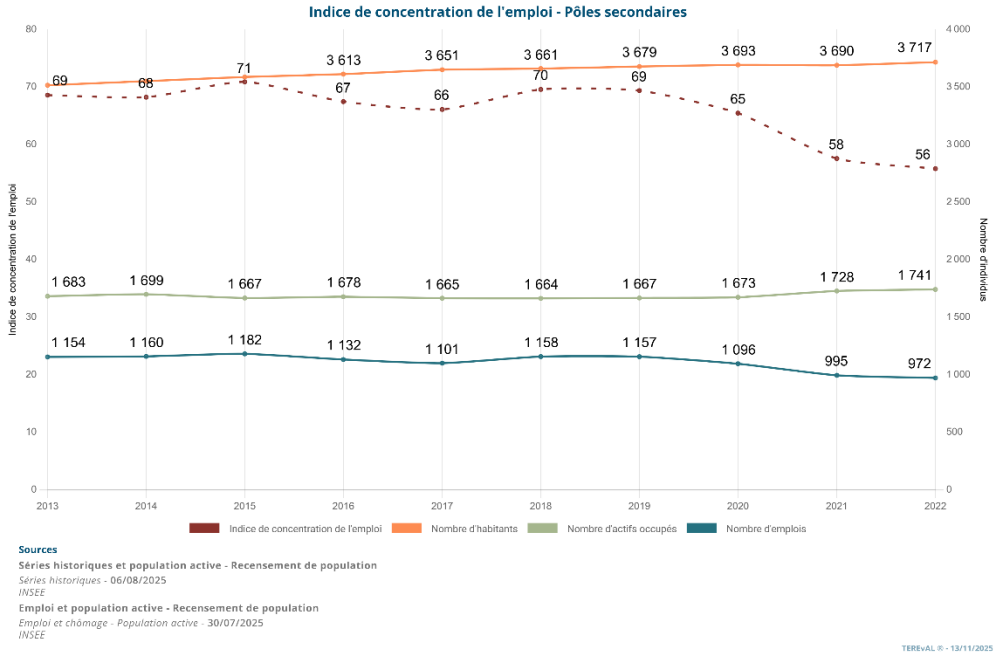
- **Une nette diminution de l'emploi dans les pôles secondaires de Hondouville** (- 209 emplois), l'indice de concentration de l'emploi passant de 199 à 147 entre 2013 et 2022, et de Brosville (- 24 emplois), l'indice de concentration de l'emploi passant de 41 à 38 sur la même période.
- **Le déséquilibre important entre les espaces ruraux et les polarités définies au sein de l'armature territoriale.**

Cette analyse doit néanmoins être mise en perspective au regard des évolutions constatées aux différents niveaux de l'armature territoriale. En effet, le SCoT s'était donné pour objectif de consolider les fonctions de pôle de vie de la polarité centrale du Neubourg en favorisant le développement de l'offre d'emplois et de renforcer les pôles secondaires, jouant un rôle de relais dans l'armature globale du territoire.

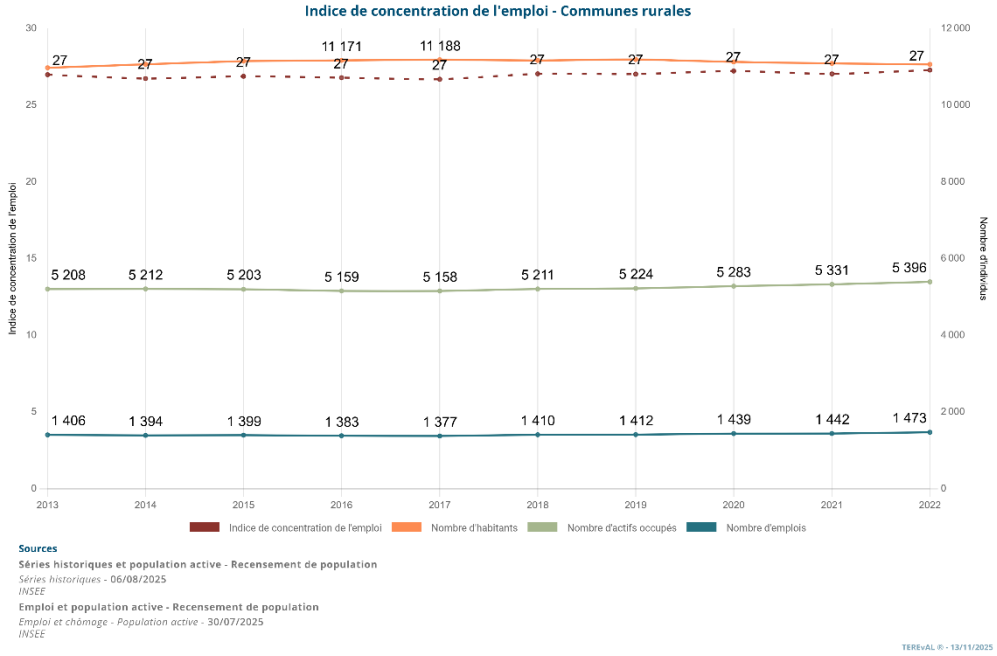
- **Dans le pôle central du Neubourg**, l'indice de concentration de l'emploi est marqué par une stabilité entre 2013 et 2022 malgré une légère baisse (256 emplois pour 100 habitants en 2013 contre 251 emplois pour 100 habitants en 2022). Sur la même période le nombre de personnes actives occupées est passé de 1 554 à 1584 soit une évolution de + 31 personnes (+ 2 %).



- **Dans les pôles secondaires**, l'indice de concentration de l'emploi est marqué par une diminution importante entre 2013 et 2022 malgré une légère baisse (69 emplois pour 100 habitants en 2013 contre 56 emplois pour 100 habitants en 2022). Sur la même période, le nombre de personnes actives occupées est passé de 1 683 à 1 741 soit une évolution de + 59 personnes (+ 3,5 %).



- **Dans les communes rurales**, l'indice de concentration de l'emploi est resté stable entre 2013 et 2022 (27 emplois pour 100 habitants en 2013 et 2022). Sur la même période le nombre de personnes actives occupées est passé de 5 208 à 5 396 soit une évolution de + 188 personnes (+ 3,6 %).



3. Nombre de permis accordés pour des constructions à vocation d'activités économiques au sein du tissu urbanisé - inscrit dans les indicateurs du SCoT

Cet indicateur mesure le développement de la création de sites économiques dans les secteurs déjà urbanisés du territoire. Il permet également de donner une idée du renforcement du développement des entreprises sur le territoire d'apprécier l'équilibre de cette répartition entre les différents niveaux de l'armature territoriale.

Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS :

« **Encourager la dynamique économique interne en promouvant les créations d'activités artisanales et tertiaires**

Forte d'une dynamique démographique et économique, l'intercommunalité, encouragera la création d'activités artisanales et tertiaires qui apporteraient un plus à l'économie locale. En effet, l'activité tertiaire n'est pas majoritaire et peut encore se développer rapidement pour répondre aux besoins d'une population grandissante. L'activité artisanale peut quant à elle se développer en s'appuyant sur l'identité du territoire et sa ruralité qui encourage cette image artisanale

Dynamiser le tissu des PME/PMI en encourageant la mise en réseau des moyens et des compétences

Les PME et PMI peuvent connaitre des difficultés pour se développer par manque de moyens et de matériels La communauté de communes dynamisera le tissu de PME/PMI en soutenant la mise en réseau des entreprises La collectivité a dans cette optique mis en place un guichet unique afin de pouvoir accompagner les entreprises dans leurs démarches.

Combler les zones d'activités existantes, faciliter les implantations d'entreprises

Le territoire offre des zones d'activités proposant des parcelles encore disponibles à l'installation d'activités La CCPN comblera ces zones avant d'en ouvrir de nouvelles afin de concentrer l'activité en des lieux spécialement aménagés pour l'activité économique. La collectivité cherchera par ailleurs à renforcer sa connaissance des gisements fonciers et immobiliers disponibles afin de pouvoir répondre rapidement aux demandes des entreprises souhaitant s'implanter ou se développer Une attention particulière sera portée aux règles d'urbanisme afin que ces dernières satisfassent à la fois un objectif d'installation facilitée et d'installation intégrée dans le paysage et l'environnement. » - page 34 du PAS

En termes d'implantation économique, le SCoT s'est donné pour objectif de développer de nouvelles activités au sein des tissus déjà urbanisés. Il s'agit de favoriser le maintien et le développement des activités dans les espaces mixtes principalement au sein du pôle central du Neubourg ou dans les pôles secondaires ou au sein des espaces économiques déjà existants. Le bilan foncier économique du SCoT du Pays du Neubourg est présenté au sein de la question 6 du présent bilan.

L'analyse des données ADS, déclinée selon les différents niveaux de l'armature territoriale, montre que le nombre de permis accordés par an entre 2020 et 2024 a augmenté entre 2022 et 2024, avec des pics en 2022 et 2023, en particulier dans les communes rurales. Sur les 17 permis accordés à l'échelle du SCoT pour des nouvelles constructions à vocation d'activités économiques, 3 l'ont été au sein du pôle central du Neubourg, 2 dans la commune de Hondouville appartenant aux pôles secondaires et 12 au sein des communes rurales.

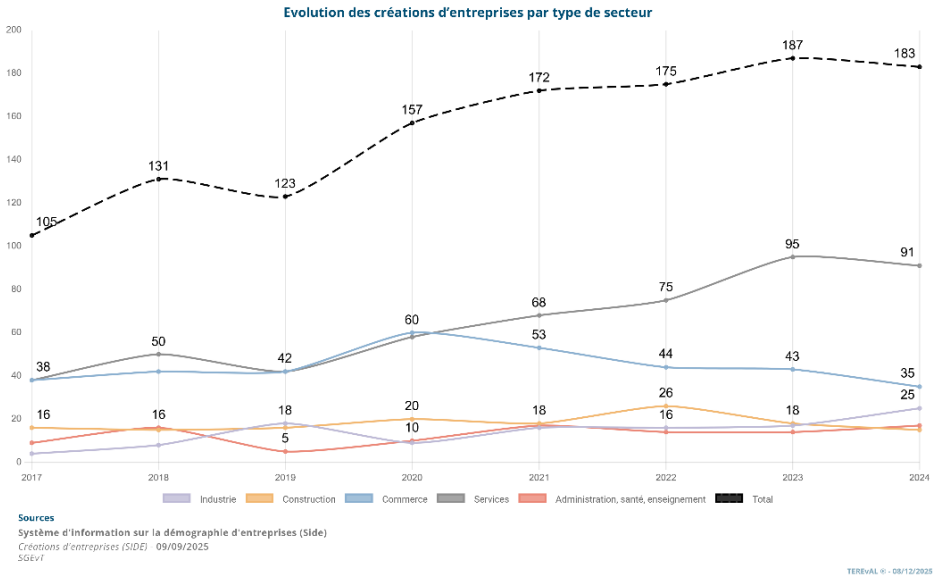
Nombre de permis de construire accordés pour des constructions neuves à vocation d'activités par typologie d'armature territoriale (Source : ADS) – Inscrit dans les indicateurs du SCoT

	2020	2021	2022	2023	2024
SCoT du Pays du Neubourg	2	2	5	5	3
Pôle central du pays du Neubourg	0	0	1	1	1
Pôles secondaires	0	0	1	0	1
Communes rurales	2	2	3	4	1

Si l'indicateur ne permet pas de rendre compte de la consommation foncière réalisée et/ou projetée de ces constructions neuves, le nombre de permis accordés témoigne néanmoins de la volonté de l'intercommunalité d'encourager la dynamique économique interne au SCoT du Pays du Neubourg en accueillant de nouveaux établissements économiques sur ton territoire.

L'analyse de l'évolution des créations d'entreprises, par secteurs d'activité et par formes légales[7] permet de rendre compte du nombre d'entreprises créées au cours de l'année pour des activités marchandes hors agriculture. Entre 2020 et 2024, le SCoT du Pays du Neubourg a enregistré en moyenne 219 créations d'entreprises par an tandis qu'entre 2017 et 2020, par secteur d'activité, le nombre moyen annuel de créations d'entreprises était de 172. On observe, par conséquent, une croissance progressive de la dynamique de créations d'entreprises entre 2017 et 2024.

Le secteur des services est celui qui a connu la progression la plus importante sur l'ensemble de la période, suivi des activités commerciales malgré un léger ralentissement du rythme de création (38 créations d'entreprise à destination d'activités commerciales en 2017 contre 35 en 2024) et des activités industrielles marquées par une légère augmentation depuis 2020 (4 créations d'entreprises à destination d'activités industrielles) en 2017 contre 25 en 2024.



4. Nombre de permis accordés pour des constructions à vocation commerciale à l'intérieur du tissu urbain existant - inscrit dans les indicateurs du SCoT

[7] *Les données sont issues du dispositif SIDE (Système d'Information de la Démographie des Entreprises) de l'INSEE.*

Cet indicateur permet de s'assurer d'une localisation préférentielle du commerce au sein du pôle de centralité conformément aux objectifs affichés par le SCoT.

Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS :

« **Favoriser les effets de complémentarité et d'attractivité entre les sites commerciaux**
Sur le territoire s'implantent différents sites commerciaux qui devront développer des effets de complémentarités et d'attractivité pour diminuer au maximum tout effet de concurrence entre eux. Cela permettra, outre de protéger l'activité, d'offrir sur le territoire un grand panel d'offre.

Renforcer la cohérence de l'armature commerciale au sein du pôle de centralité
Le pôle de centralité du Neubourg propose une armature commerciale cohérente qui devra être renforcée pour protéger et améliorer l'attractivité du pôle. Cette cohérence se renforcera une proposant des offres commerciales développant un parcours pour les consommateurs. » - page 33 du PAS

« **Favoriser un équilibre entre le commerce de proximité et le commerce de grande surface**
Le commerce de grande surface est le grand concurrent du commerce de proximité sur le territoire. Celui-ci le concurrence fortement et possède des parts de marché majoritaires Il sera nécessaire de favoriser le commerce de proximité afin de pérenniser ces structures essentielles au dynamisme et à la vie locale des bourgs. » – page 37 du PAS

Les orientations définies par le DOO :

« Afin de s'assurer d'une localisation préférentielle du commerce au sein du pôle de centralité, des dispositions sont prises pour conforter la diversité commerciale, se focalisant prioritairement dans le centre-ville du Neubourg. Le but étant de faciliter le maintien et le renforcement du cœur marchand du Neubourg. »

En dehors du centre-ville du Neubourg, le renforcement du plancher commercial se localise sur trois sites constituants, avec le centre-ville du Neubourg, l'armature commerciale essentielle du pôle de centralité :
o Zone du Moulin du Bocage ;
o Le site du Haut Val ;
o Le secteur l'Ecalier. » - page 14 du DOO

« Valoriser les activités artisanales, tertiaires et industrielles
Les documents d'urbanisme veilleront à appliquer dans leurs règlements les principes de mixité de fonction dans toutes les zones urbaines. » - page 26 du DOO

A l'échelle du SCoT, le nombre de permis accordés pour des constructions à usage d'activités commerciales est resté relativement stable en 2020 et 2024 alors que le nombre d'entreprises créées à vocation commerciale est passé de 60 par an en 2020 contre 35 par an en 2024, enregistrant ainsi une nette diminution. Néanmoins, l'analyse du nombre de permis accordé montre que depuis l'approbation du SCoT en 2020, les 3 permis commerciaux autorisés l'ont été dans le pôle central du Neubourg traduisant ainsi une volonté de renforcement de l'armature commerciale du pôle central, objectif affiché au sein du SCoT en vigueur.

Nombre de permis de construire accordés pour des constructions neuves à vocation commerciale par typologie d'armature territoriale (Source : ADS) – Inscrit dans les indicateurs du SCoT

	2020	2021	2022	2023	2024
SCoT du Pays du Neubourg	1	1	0	0	1
Pôle central du pays du Neubourg	1	1	0	0	1
Pôles secondaires	0	0	0	0	0
Communes rurales	0	0	0	0	0

5. Evolution de la profession agricole sur le territoire (inscrit dans les indicateurs du SCoT)

L'agriculture est un secteur d'activités structurant sur le territoire du SCoT. Cet indicateur permet d'évaluer l'évolution de la profession, des professionnels et de la surface dédiée aux activités agricoles. Ce chapitre fait la synthèse de deux indicateurs présents dans le SCoT approuvé en 2020 « Evolution du nombre d'exploitations » et « Evolution des surfaces agricoles ».

Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS :

« Protéger la grande diversité des productions, dont celles à forte valeur ajoutée

Le plateau du Neubourg se compose de terres riches capables d'accueillir un grand type de cultures C'est ce qui fait sa force avec sa variété d'exploitation (vergers, polyculture) dont certaines présentent une forte valeur ajoutée tel que le lin. Ainsi, avec l'enjeu économique et la qualité des terres agricoles, la protection de la diversité des productions sera un enjeu réalisable car ancré au territoire.

Valoriser le tissu local des entreprises agricoles, *des organisations collectives et sociétaires*

Avec cette agriculture omniprésente sur l'ensemble du territoire, variée et de qualité, la valorisation du secteur local permettra de lui faire gagner en visibilité Ceci aura pour conséquence de renforcer et pérenniser le secteur entier et ainsi les emplois qui en découlent. » - page 19 du PAS

« Soutenir le renouvellement des exploitations

L'un des éléments explicatifs de la diminution du nombre d'exploitants est la complexité pour un chef d'exploitation de parvenir à trouver un repreneur. L'intercommunalité soutiendra les chefs exploitants pour faciliter ce type de démarche afin de pérenniser l'activité agricole locale. De même l'EPCI mettra en œuvre des réflexions visant à encourager une politique foncière d'échanges et de compensation des terres agricoles et de favoriser son développement » - page 20 du PAS

Les orientations définies par le DOO :

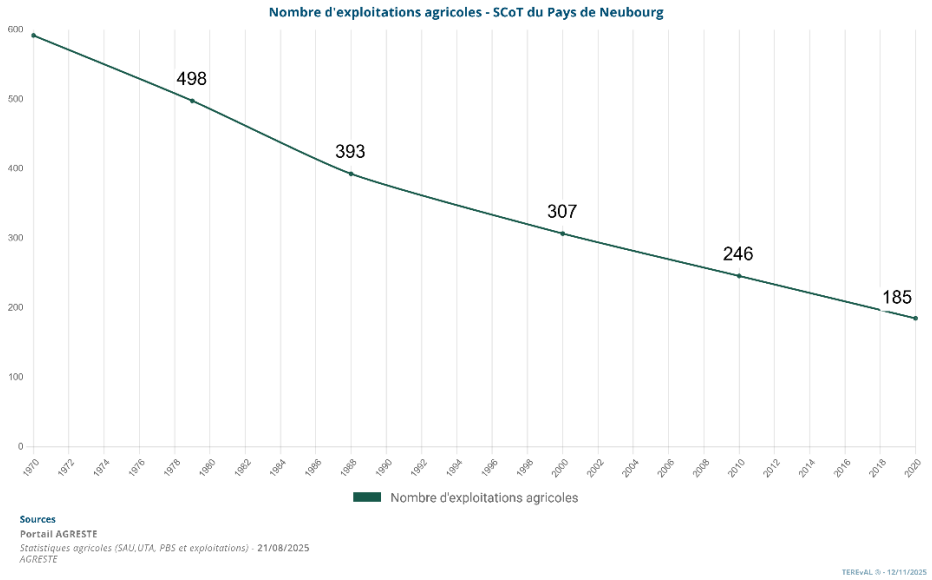
« Préserver les espaces agricoles de haute valeur ajoutée, qu'ils soient liés aux activités de grandes cultures ou d'élevage. Une attention est à porter au maintien des prairies, vergers ou cultures spécifiques. » - page 17 du DOO

« Le maintien des parcelles attenantes aux sièges d'exploitation constituera un objectif prioritaire. Une attention particulière devra être accordée à la préservation des prairies. » - page 25 du DOO

L'agriculture a toujours occupé une place significative au sein du territoire du SCoT du Pays du Neubourg. Les politiques globales d'aménagement et de développement engagées depuis les années 1970, ainsi que le contexte agricole à l'échelle nationale, ont cependant engendré l'émergence de nouvelles difficultés altérant le caractère prospère de l'activité agricole locale. Cette situation se ressent dans l'analyse de l'évolution des statistiques agraires.

Entre 1970 et 2020, le nombre d'exploitations a connu une diminution conséquente, avec la disparition de près des deux tiers des structures agricoles (- 407), leur nombre passant de 592 à 185. Cette diminution se retrouve également dans la période récente (2010 – 2020) avec une diminution de – 61 exploitations, leur nombre passant de 246 à 185.

Parallèlement, le territoire connait également une diminution de la catégorie socio-professionnelle des agriculteurs exploitants – 21 (soit une diminution de – 10,8 %). Entre 2013 et 2022, le nombre d'agriculteurs est passé de 193 à 172.



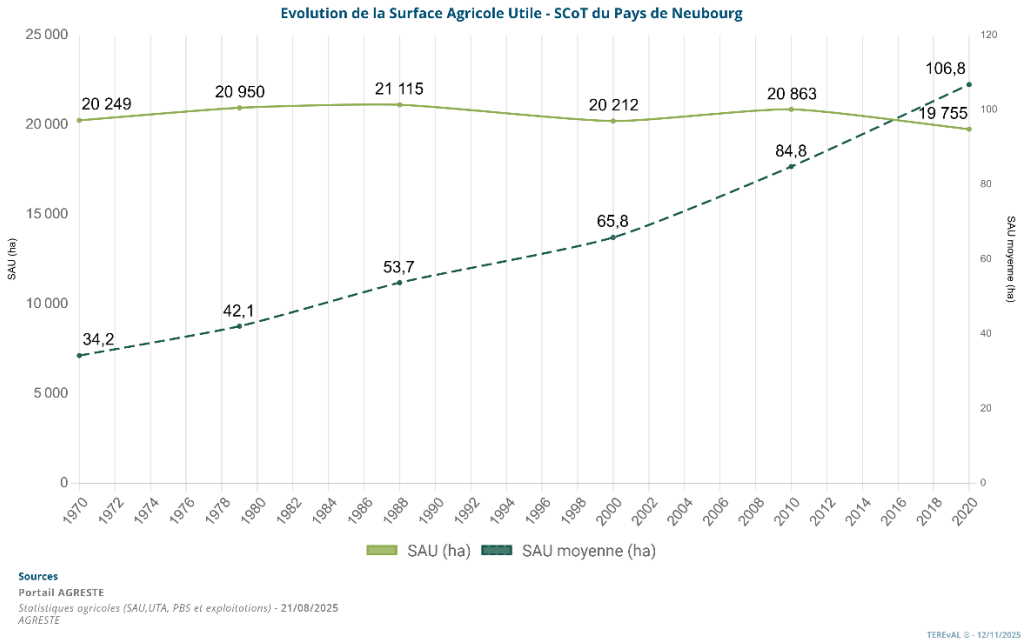
La **Surface Agricole Utile**[8] (SAU) a connu une diminution de – 5,3 % sur la période récente (2010 – 2020) passant de 20 863 à 19 755 hectares soit une évolution de – 1 108 hectares entre les deux derniers recensements agricoles. La SAU représente 75,8 % de la superficie du territoire (26 058 ha) en 2020. Cette diminution est également observée à l'échelle du département de l'Eure avec une diminution moins importante qu'à l'échelle du SCoT (– 2 % entre 2010 et 2020), la SAU totale passant de 376 981 ha à 369 884 ha.

La diminution de la SAU totale se répercute également sur l'évolution des surfaces dédiées aux différents types de culture qui se fait au détriment des grandes activités traditionnelles (pâturage et grandes cultures notamment de produits céréaliers). Ainsi, sur le territoire du SCoT du Pays du Neubourg :

- **La surface en Grande culture** est passée de 16 370 à 16 005 ha soit une évolution de – 366 ha (-2,2 %) entre 2016 et 2020.
- **La surface en Herbe** (et notamment des espaces de pâturage : prairies temporaires, permanentes, fourrage) est passée de 1 059 ha à 975 ha soit une évolution de – 84 ha (- 7,9%) entre 2016 et 2020.
- **La surface en Maraîchage** est passée de 440 à 436 ha soit une évolution de -3 ha (-0,7 %) entre 2016 et 2020.
- **La surface en Arboriculture** est passée de 113 à 134 ha soit une évolution de +21 ha (+18,6 %) entre 2016 et 2020.

[8] *La surface agricole utile (SAU) est un indicateur statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de terres arables (grandes cultures, cultures maraîchères, prairies artificielles...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages) et cultures pérennes (vignes, vergers...).*

- Aussi, le territoire a connu **une nette augmentation de la surface destinée aux cultures identifiées comme « Diverses »**[9] qui est passée de 1 272 ha en 2016 à 1 658 ha soit une évolution de + 386 ha (+ 30,4 %).



A noter que la **Surface par Exploitation Agricole Moyenne** (SAU moyenne) a connu une croissance exponentielle entre 1970 – où elle était de 34,2 ha par exploitation, 2010 – où elle était estimée à 84,8 ha par structure et à 106,8 ha par structure en 2020. Cette évolution s'explique par l'expansion et l'agrandissement des exploitations restantes notamment en lien avec le développement sur le territoire des cultures industrielles.

6. Evolution de l'offre en hébergements touristiques - inscrit dans les indicateurs du SCoT

Cet indicateur permet d'analyser le renforcement ou non de l'offre en matière d'hébergements touristiques en lien avec l'objectif fixé de développement de l'offre touristique.

Eléments du SCoT

L'orientation définie par le PAS : « Le territoire de la communauté de communes du pays du Neubourg souffre d'une faible attractivité touristique qui nécessite d'être développée au vu de l'offre culturelle, des équipements et de la qualité de vie dont jouit le territoire » - page 35 du PAS.

- ⇨ Le SCoT du Pays du Neubourg se fixe comme objectif global de renforcer l'offre et l'identité touristique du territoire par la promotion du cadre de vie, et notamment des espaces naturels sur lesquels prendre appui pour favoriser la mise en tourisme du territoire ainsi que de l'offre culturelle et de loisirs.

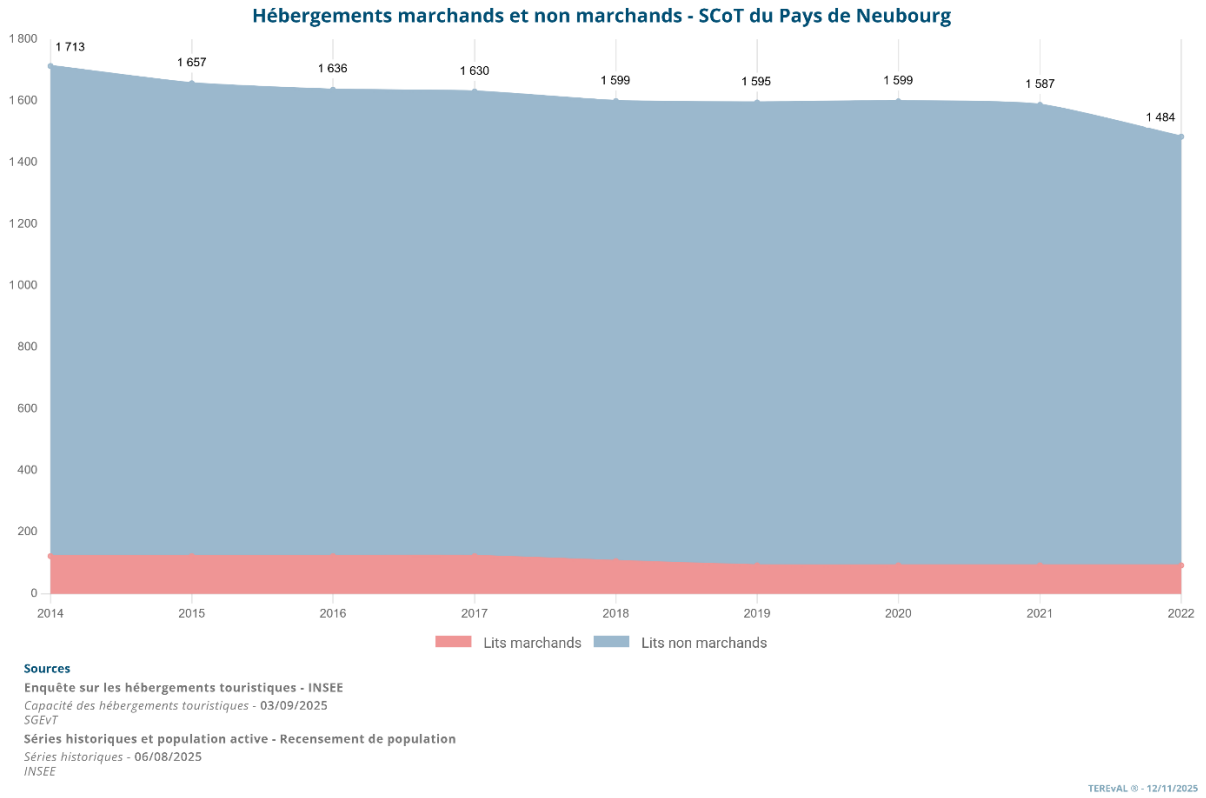
L'orientation définie par le DOO : « Ce développement touristique doit toutefois se faire en concomitance de la diversification de l'offre locale d'hébergement (gîte, hébergement insolite...) […] » - page 26 du DOO

Perçu comme un vecteur d'identité, le SCoT s'est donné pour ambition de renforcer son attractivité touristique au travers de la valorisation des formes urbaines et du patrimoine bâti, de la promotion des activités

[9] *Les cultures identifiées dans la catégorie « Diverses » selon le Registre Parcellaire Graphique (RPG) sont les suivantes : autres cultures, autres utilisations, bois, culture énergétique, hors culture, sylviculture, usage non agricole, cultures sous abattis. Elles tiennent compte également des autres cultures industrielles qi regroupent une diversité de pratiques agricoles en lien avec les légumes à fleurs (chanvre, betteraves sucrières…).*

culturelles, du développement des activités en lien avec le tourisme de nature. La mise en tourisme du territoire devait passer par la promotion de sa situation géographique, le Pays du Neubourg étant situé à proximité d'un bassin émetteur important entre la région parisienne, les agglomérations normandes (Evreux, louviers, Rouen…) et des pôles touristiques départementaux (Harcourt, le Bec Hellouin). En effet, si le territoire se positionne comme un lieu de passage, l'ambition autour du développement touristique **visait également à structurer et à diversifier son offre en termes d'hébergements touristiques**.

En 2022, le territoire présentait une capacité globale de 1 484 lits dont 122 lits marchands (qui représentent environ 6 % de la capacité d'accueil totale du territoire). Entre 2014 et 2022, le nombre de lits en hébergements marchands[10] et non marchands[11] confondus, a diminué passant de 1 713 à 1 484 (- 229) sur l'ensemble de la période. Cette diminution est à mettre en lien avec une diminution du nombre d'hébergements marchands (- 30 unités, leur nombre passant de 122 à 92 sur l'ensemble de la période) combinée à une diminution du nombre d'hébergements non marchands (- 199 unités, leur nombre passant de 1 591 à 1 392 sur l'ensemble de la période). **Cette faible part en lits marchands limite l'impact économique de la fréquentation touristique sur le territoire.**



Entre 2022 et 2025, l'offre en hébergements marchands a néanmoins légèrement augmentée passant de 92 à 96 lits. Concernant, la répartition de l'offre en hébergement marchand à l'échelle du territoire du SCoT, celle-ci se concentre sur le pôle structurant du Neubourg avec un hôtel (Hôtel The Originales Acadine) 3 étoiles qui regroupe l'ensemble de l'offre en lits marchands sur le territoire. **Cette offre n'est pas complétée par une offre spécifique d'hébergements en plein air de type camping.**

[10] *Offre marchande : Offre en hébergement des hôtels, campings, autres hébergements collectifs de tourisme et gîtes.*

[11] *Offre non marchande : Offre d'hébergement estimée dans les résidences secondaires.*

Si l'offre en hébergements marchands est concentrée dans le pôle central du Neubourg, cette offre est néanmoins complétée par d'autres types d'hébergements traduisant une diversification progressive de l'offre : les chambres d'hôtes ou chambres chez l'habitant, les gîtes ruraux et les locations de vacances.

- Le territoire du **SCoT du Pays du Neubourg** propose également de nombreux gîtes pour un séjour chaleureux et authentique avec 44 gîtes recensés sur le territoire.
- A la date d'approbation du SCoT, **le territoire comptait 3 chambres d'hôtes tandis qu'aujourd'hui ce nombre s'élève à 5** (*La Chambre Normande* d'une capacité de 2 personnes sur la commune de Quittebeuf, *Les Chambres Champêtres* d'une capacité de 4 personnes sur la commune de Tournedos-Bois-Hubert, *le Number Five* d'une capacité de 6 personnes sur la commune d'Ecquetot, *le Manoir des Chevaux Dorés* d'une capacité de 20 personnes sur la commune de Le Neubourg, *le Logis du Mesnil* d'une capacité 2 personnes sur la commune de Saint-Aubin-d'Ecrosville).
- **De 2 gîtes de groupe** : le gîte du Gonthier d'une capacité maximale de 30 personnes sur la commune de Vitot et la ferme du Fiacre d'une capacité maximale de 15 personnes.
- **70 Airbnb connus.**

7. Nombre de sites économiques reliés au haut débit - inscrit dans les indicateurs du SCoT

Levier décisif au développement de nouvelles pratiques réduisant les besoins en matière de déplacements « subis » (par le développement du télétravail, de la télémédecine, etc.), cet indicateur est essentiel pour analyser la capacité du territoire à recentrer les espaces d'emploi.

Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS : « Favoriser le développement d'un aménagement numérique performant et compétitif :

Améliorer l'accessibilité et la performance du réseau internet
Le développement d'un réseau internet à haut débit permettra d'améliorer l'accessibilité pour les entreprises et les particuliers. Avec un réseau performant, le territoire sera à même de concurrencer les territoires voisins grâce à cet avantage et attirer des nouvelles entreprises de services notamment.

Étendre le haut débit pour tous
Tous devront profiter du haut débit, les entreprises, les particuliers et également les services publics pour améliorer l'accessibilité de tous.

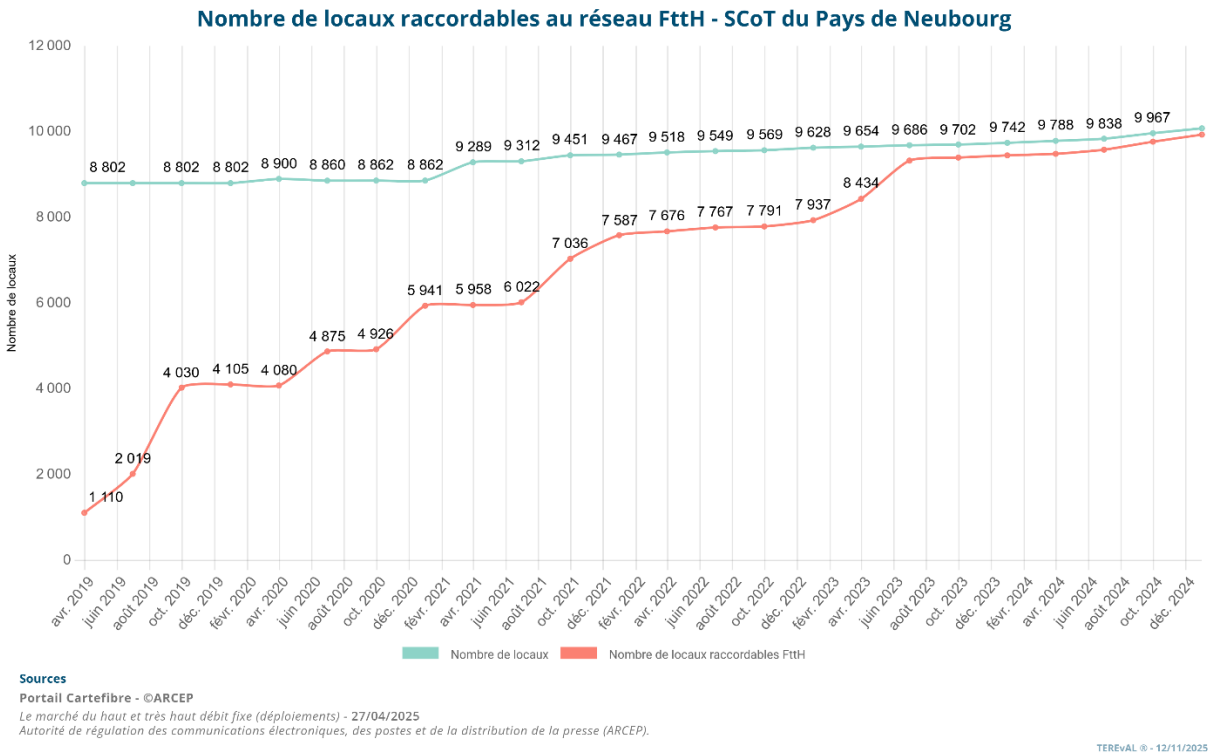
Mettre en place à moyen et long terme, une offre de très haut débit fixe et mobile par le biais de la fibre optique
L'installation de la fibre optique sera l'objectif sur le long terme Elle permettra aux usagers d'être reliés à du très haut débit sans limitation et appuiera plus encore les efforts réalisés pour accompagner l'évolution de l'économie.

Attirer les entreprises onlines dans les zones d'activités dédiées
Grâce à des réseaux performants, l'intercommunalité sera à même d'attirer des entreprises de l'internet qui nécessite à excellent réseau internet. Cela couplé à un réseau routier entretenu et une qualité du cadre de vie faciliteront les démarches pour attirer ces entreprises. » - page 38 du PAS.

L'orientation définie par le DOO : « Il s'agira de privilégier l'implantation d'activités tertiaires dans les tissus urbains et en particulier au contact direct des sites équipés par le haut débit. » - page 26 du DOO.

Sur le territoire du SCoT, le nombre de locaux raccordables FttH[12] est passé de 1 110 à 9 933 soit une évolution de + 8 823 logements (+749,9 %) entre le 21 mars 2019 et le 31 décembre 2024. Ainsi, en 2024, 98,54 % des locaux à usage professionnel bénéficient d'un raccordement à un réseau de communication très haut-débit tandis que ce taux était de 12,61 % en 2019.

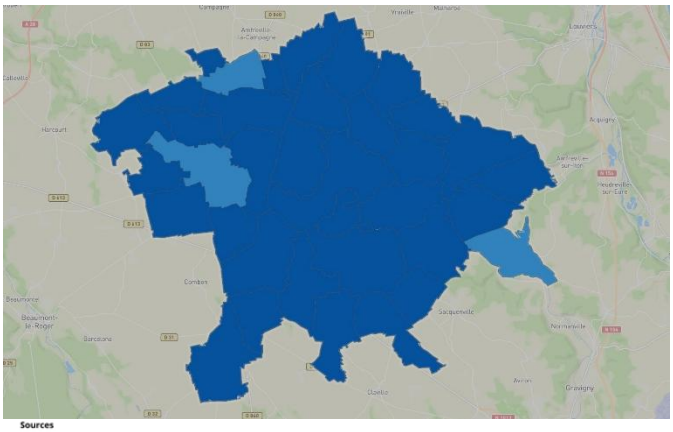
Pour rappel, le rapport de présentation du SCoT approuvé en 2020, insistait sur les inégalités très fortes avec un déploiement très partiel du réseau très haut débit sur certaines communes. Il rappelait également que le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) de l'EURE, visait une couverture générale du territoire à l'horizon 2020. Cette situation a évolué et le nombre de locaux raccordables au réseau très haut a connu une évolution exponentielle.



L'ensemble des communes présente un taux de couverture des locaux à usage professionnel raccordables supérieur à 95 %, quel que soit leur positionnement au sein de l'armature territoriale. Si 37 communes, présentent un taux de couverture compris entre 98 et 100 %, trois communes présentent un taux légèrement plus faible : Le Neubourg (96,1 %), Brosville (96 %) et Le Troncq (95,4 %).

[12] *Selon l'Autorité de Régulation des Communications Electroniques (ARCEP), le réseau FttH ou réseau en fibre optique jusqu'à l'abonné désigne un ensemble de lignes en fibre optique permettant de relier des utilisateurs aux réseaux des opérateurs fournissant des services de communications électroniques présents localement.*

Nombre de locaux raccordables au réseau FttH - SCoT du Pays de Neubourg



Sources
Admin_Express - IGN
SCoT du Pays de Neubourg - 08/09/2022
Portail Cartefibre - ©ARCEP - Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse (ARCEP).
Le marché du haut et très haut débit fixe (déploiements) - 27/04/2025
ADMIN EXPRESS - Institut national de l'information géographique et forestière (IGN)
Commune - 22/02/2024

- **Evolution et répartition de l'emploi :** Le SCoT du Pays du Neubourg connait une évolution contrastée. En premier lieu, le territoire a connu une légère diversification des activités économiques (notamment avec une légère augmentation du nombre de cadres) qui traduit le développement des activités tertiaires, en lien, notamment avec l'offre foncière et immobilière présente sur le territoire (zones d'activités, villages d'artisans). Néanmoins, on observe une baisse des emplois productifs, en lien avec une tertiarisation progressive de l'économie. Si l'industrie reste le principal secteur pourvoyeur d'emplois, sa part dans l'emploi total diminue. Une éventuelle évolution du document de planification aurait vocation à décliner une stratégie opérationnelle à traduire dans les documents d'urbanisme de rang inférieur destinée à dynamiser l'économie locale en prenant appui sur les initiatives mises en place afin de répondre aux ambitions des programmes nationaux Leader et Territoires d'Industrie.

- **Evolution de la concentration de l'emploi :** L'analyse effectuée selon les différents niveaux de l'armature territoriale tend à démontrer que le SCoT n'a pas eu les effets escomptés (cet indice a légèrement diminué sur le pôle central du Neubourg et des pôles secondaires tandis qu'il est resté stable sur les communes rurales).

- **Nombre de permis accordés pour des constructions à vocation d'activités dans le tissu urbain existant :** Par rapport aux objectifs que fixe le SCoT, les éléments de bilan sont positifs en ce qui concerne le soutien et la diversification de l'économie locale au regard du nombre de permis accordés et de l'évolution du nombre d'entreprises créées par secteur d'activités. Néanmoins, l'enjeu économique pour le SCoT se traduit en premier lieu en termes de spatialisation de l'aménagement. Les éléments du bilan présentés doivent par conséquent être mis en perspective au regard de l'atteinte des objectifs fixés en matière de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- **Nombre de permis accordés pour des constructions à vocation commerciale dans le tissu urbain existant :** L'analyse met en évidence une forte concentration du nombre de permis accordés pour les nouvelles constructions à vocation commerciale au sein du pôle central du Neubourg en cohérence avec les objectifs affichés en termes de renforcement et de maintien de l'activité commerciale et traduit une volonté d'intégrer cet enjeu majeur à l'échelle du SCoT. Si l'enjeu commercial pour le SCoT se traduit d'abord en termes de spatialisation de l'aménagement, les éléments du bilan sont positifs même si les résultats sont difficiles à manier au regard de l'évolution relativement faible constatée depuis la mise en application du SCoT.

- **Evolution de la profession agricole :** Le SCoT est impacté par les tendances structurelles que l'on retrouve à l'échelle nationale : diminution de la SAU et du nombre d'exploitations, traduisant le manque d'impact du SCoT sur des enjeux spécifiques au domaine agricole (consommation d'espaces agricoles en lien avec le développement urbain, vieillissement des chefs d'exploitation, difficulté de reprise...). Si l'urbanisation a un impact notable sur la réduction des surfaces destinées à l'exploitation agricole, le territoire reste néanmoins caractérisé par la diversité de ses productions comme en témoigne l'augmentation de la SAU pour certaines activités traditionnelles du territoire (vergers…). Au regard des dynamiques observées, la sécurisation des activités existantes et la définition de règles associées (en matière de limitation de l'extension de l'urbanisation, de compensation et de mise en place d'une politique foncière ambitieuse) doivent être priorisées. L'ensemble des évolutions liées au potentiel futur document devra prendre en compte des enjeux en lien avec l'activité agricole et de les décliner au sein de recommandations et de prescriptions pour les documents d'urbanisme de rang inférieur (vieillissement, dérèglement climatique, risques, ressource en eau, paysage…).

- **Evolution de l'offre en hébergements touristiques :** L'offre en hébergements touristiques marchands n'a que très sensiblement évolué sur le territoire avec une évolution de + 4 lits pour les hôtels tandis que le territoire ne dispose toujours pas d'une offre en hébergement de plein air. Néanmoins, en lien avec l'objectif de renforcer l'attractivité touristique et de promouvoir les principaux attraits du territoire (offre de nature, culturelle et de loisirs), une offre alternative (gîtes, chambres d'hôtes) est en cours de développement sur plusieurs communes.

- **Nombre de sites économiques reliés au haut débit :** La déclinaison opérationnelle du SDAN à horizon à l'échelle du département de l'Eure s'est traduite par une nette amélioration de la couverture au réseau très-haut débit sur le territoire avec un taux supérieur à 95 % sur les 36 communes du SCoT. Aussi, si le déploiement de la couverture numérique, permet de répondre aux besoins des entreprises, et par conséquent, de participer à l'attractivité économique du territoire, il participe également au développement de nouvelles pratiques numériques déterminantes pour les secteurs ruraux (accès aux services publics, télémédecine…).

4. LE SCOT A-T-IL PERMIS DE DEVELOPPER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITE PLUS VERTUEUSE ?

Afin d'évoluer l'impact du SCoT sur ces sujet, **cinq indicateurs ont été retenus** :

1. Evolution de la part modale dans le cadre déplacements domicile – travail - non inscrit dans les indicateurs du SCoT

Elément clé pour mesurer à la fois les modes de mobilité et les flux professionnels, les déplacements domicile-travail constituent un indicateur clair sur la dépendance d'un territoire à l'automobile et le développement des mobilités alternatives. Le rapport de présentation du SCoT ne comporte pas de données sur la répartition de la part modale et sur le taux de motorisation des ménages. Les évolutions sont mesurées entre 2017 et 2022. Cette dernière sert de référentiel pour déterminer un T_0.

Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS :

« **Valoriser l'essor de l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle et la diminution des temps de trajet**

Les temps de déplacement des usagers et de la population sont très variables sur le territoire et parfois importants pour les populations actives travaillant dans les grandes agglomérations voisines. Le développement d'alternatives à l'usage systématique de la voiture individuelle peut favoriser une amélioration et une réduction de leur temps de transport. » - page 28 du PAS

« Développer un réseau intercommunal de cheminements doux

Contre une voiture toujours plus prégnante, le développement d'alternatives à la voiture devient important pour permettre aux usagers quotidiens, ou dominicaux, de pourvoir à un autre moyen de transport. Pour faciliter les déplacements doux (marche à pied, trottinette, rollers), il faudra développer un réseau intercommunal sécurisant et maillé pour que les usagers puissent laisser leurs véhicules motorisés chez eux […] » - page 28 du PAS

« **Développer le réseau de transport en commun et favoriser sa connexion avec les agglomérations avoisinantes**

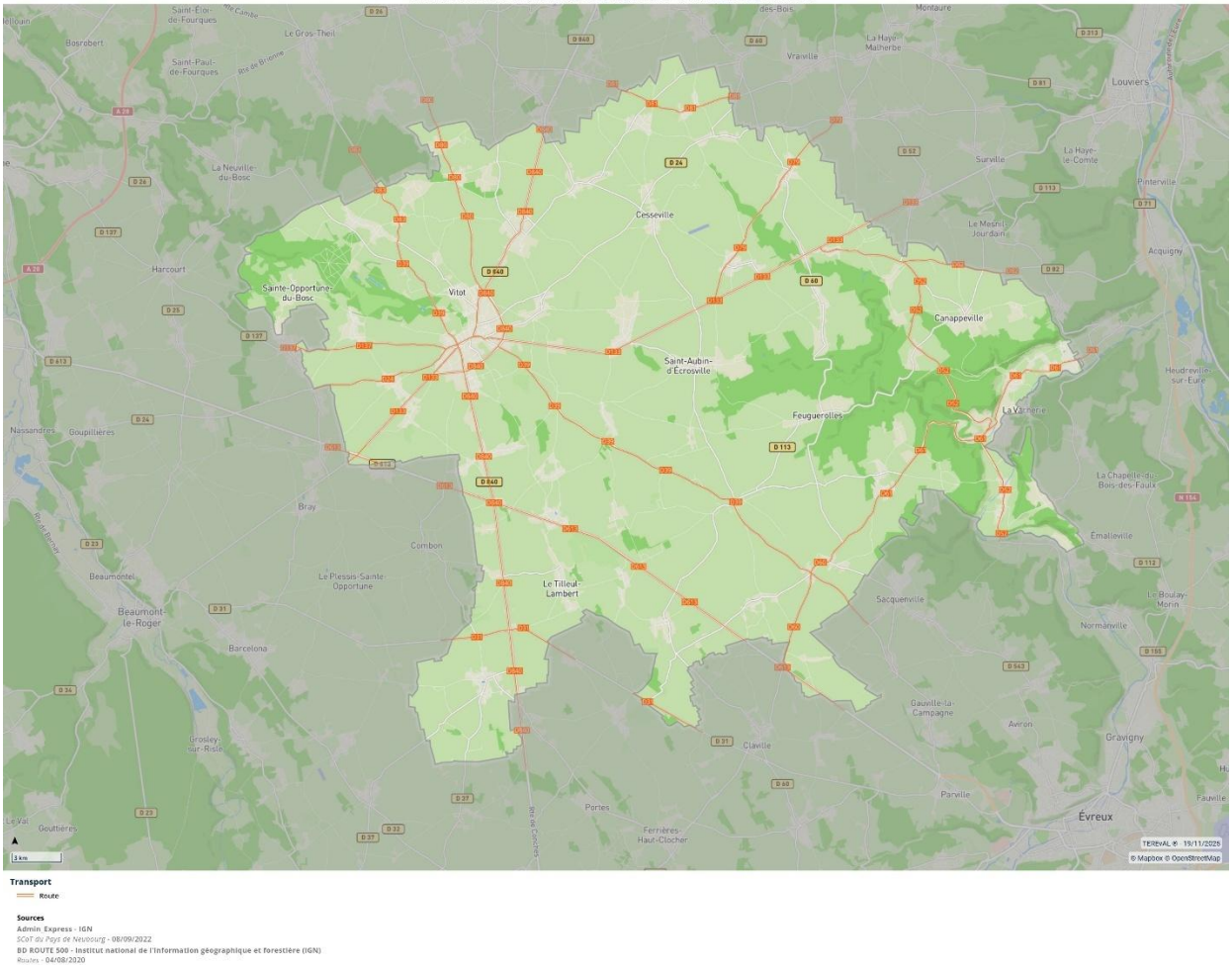
Le territoire n'est connecté au réseau de transport en commun que pour des liaisons départementales et régionales. Le maillage interne au territoire est inexistant et ne permet pas aux actifs de se rendre au travail via les transports en commun car ils sont insuffisamment desservis. En développant le réseau et sa connexion avec les agglomérations avoisinantes, on proposera une alternative aux actifs travaillant notamment à l'extérieur de la CCPN.

Réaliser une communication optimale sur l'offre de transports alternatifs et le réseau intercommunal de cheminements doux. Pour que réussissent ces projets et qu'ils soient intégrés dans les mœurs des habitants, il sera nécessaire de faire connaitre ces innovations. Une communication adaptée dans les journaux locaux permettra de faire prendre connaissance au plus grand nombre de ces avancées. » - page 29 du PAS

Le territoire du SCOT, situé sur le plateau du Neubourg, est maillé par un réseau de routes départementales structurant qui confère au territoire une très bonne accessibilité par voie routière. Ce réseau en étoile permet notamment de desservir les pôles urbains alentours, notamment l'agglomération d'Evreux, mais aussi les communes d'Elbeuf, Rouen et Louviers, puis dans une moindre mesure les communes de Bernay, Brionne et Beaumont-le-Roger. Parmi ces axes structurants, on retrouve la route départementale D840, et dans sa continuité, la D83 la reliant à la RD438.

La prédominance des voies routières -le territoire ne disposant pas de desserte ferroviaire- contribue à une forte dépendance à la voiture pour les déplacements des habitants, notamment dans le cadre de leur trajet entre leur lieu de domicile et leur lieu de travail.

Hiérarchisation du réseau routier sur le territoire du SCoT



Sur le territoire du SCoT du Pays du Neubourg, le **nombre de navettes** entre le lieu de domicile et le lieu de travail est passé de 8 273 à 8 400 soit une évolution de **+127** (+1,5 %) entre 2013 et 2022. Entre 2017 et 2022, le nombre de navettes est passé de 8410 à 8 400 soit une évolution de – 0,1 %.

Sur la même période, on constate :

Evolution de la part modale des différents modes de déplacements pour les déplacements domicile-travail à l'échelle du SCoT entre 2017 et 2022

	Deux-roues motorisés	Vélo	Marche à pied	Pas de transport	Transports en commun	Voiture, camion, fourgonnette
2017	91	105	279	373	121	7 442
2022	101	74	269	320	113	7 523

Source : INSEE RP – 2024.

- **Une augmentation de l'utilisation des véhicules motorisés dans le cadre des déplacements domicile-travail.** Le nombre de navettes en deux roues motorisées a progressé de + 10,9 % sur la période tandis

que celui en voiture, camion et/ou fourgonnettes a connu une évolution de + 1,1 %. Les modes de transports motorisés représentaient 91,06 % des déplacements en 2017. Malgré une légère diminution, ils représentent toujours 90,76 % des déplacements en 2022.

- **Concernant les transports en commun, à l'échelle SCoT, ils représentaient 1,4 % des déplacements. Ils ont très légèrement diminué et atteignent 1,35 % des déplacements en 2022.**
- **Les modes de déplacement dits « actifs » (vélo et marche à pied), représentaient 4,64 % des déplacements en 2017 tandis que leur part s'élève à 4,08 % en 2022.**

Au regard de cette analyse, il apparait que l'utilisation des modes de transports motorisés pour les déplacements domicile-travail a augmenté tandis que celle des transports alternatifs a légèrement diminué entre 2017 et 2022. Preuve d'un territoire dépendant à l'automobile, le taux de motorisation des ménages a également augmenté sur la période, le nombre de ménages disposant d'une voiture ou plus est passée de 7 082 à 7 407 personnes soit une évolution de + 325 ménages (+ 4,6%). Cette tendance se retrouve à différents niveaux de l'armature territoriale.

- **Dans le pôle central du Neubourg**, le nombre de ménages disposant d'une voiture ou plus est passé de 1672 à 1 735 personnes soit une évolution de + 63 ménages (+3,7%).
- **Dans les pôles secondaires,** le nombre de ménages disposant d'une voiture ou plus est passé de 1 351 à 1 389 personnes soit une évolution de +38 ménages (+2,8 %).
- **Dans les communes rurales,** le nombre de ménages disposant d'une voiture ou plus est passé de 4 059 à 4 283 personnes soit une évolution de +224 ménages (+5,5 %).

2. Evolution des liaisons en transports en commun ou déplacements doux présents sur le territoire - inscrit dans les indicateurs du SCoT

Cet indicateur permet de mettre en évidence l'évolution du réseau pour les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS :

« **Valoriser l'essor de l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle et la diminution des temps de trajet**

Les temps de déplacement des usagers et de la population sont très variables sur le territoire et parfois importants pour les populations actives travaillant dans les grandes agglomérations voisines. Le développement d'alternatives à l'usage systématique de la voiture individuelle peut favoriser une amélioration et une réduction de leur temps de transport. Ainsi la CCPN, en lien avec les intercommunalités voisines, doit réfléchir à plusieurs hypothèses pour œuvrer à des complémentarités en termes de moyen de transport et développer les outils d'une mobilité durable pour tous (aire de covoiturage, développement des transports collectifs et partagés, politiques de développement économique local type espace de coworking…). »

« Développer un réseau intercommunal de cheminements doux

Contre une voiture toujours plus prégnante, le développement d'alternatives à la voiture devient important pour permettre aux usagers quotidiens, ou dominicaux, de pourvoir à un autre moyen de transport Pour faciliter les déplacements doux (marche à pied, trottinette, rollers), il faudra développer un réseau intercommunal sécurisant et maillé pour que les usagers puissent laisser leurs véhicules motorisés chez eux. Ce réseau pourra être développé à partir des cheminements existants ainsi que de la voie verte, dorsale majeure et structurante du territoire. » - page 28 du PAS

« **Développer le réseau de transport en commun et favoriser sa connexion avec les agglomérations avoisinantes**

Le territoire n'est connecté au réseau de transport en commun que pour des liaisons départementales et régionales. Le maillage interne au territoire est inexistant et ne permet pas aux actifs de se rendre au travail via les transports en commun car ils sont insuffisamment desservis. En développant le réseau et sa connexion avec les agglomérations avoisinantes, on proposera une alternative aux actifs travaillant notamment à l'extérieur de la CCPN.

Réaliser une communication optimale sur l'offre de transports alternatifs et le réseau intercommunal de cheminements doux. Pour que réussissent ces projets et qu'ils soient intégrés dans les mœurs des habitants, il sera nécessaire de faire connaitre ces innovations Une communication adaptée dans les journaux locaux permettra de faire prendre connaissance au plus grand nombre de ces avancées. » - page 29 du PAS

Les orientations définies par le DOO :

« Le développement urbain sera par ailleurs préférentiellement situé au plus près des projets liés à l'amélioration des déplacements de proximité et de transports en commun. » - page 9 du DOO

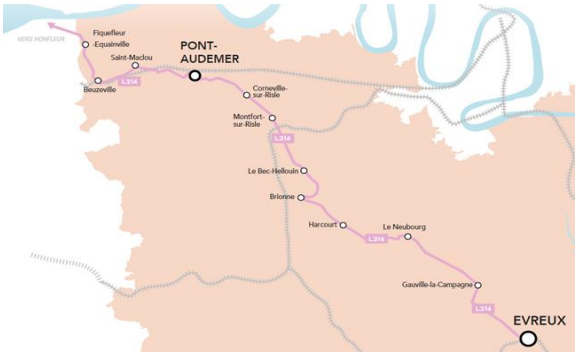
En 2020, le SCoT s'était donné pour objectif de promouvoir l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle. Au travers de cet objectif, il fixait deux orientations majeures en lien avec le développement des transports collectifs :

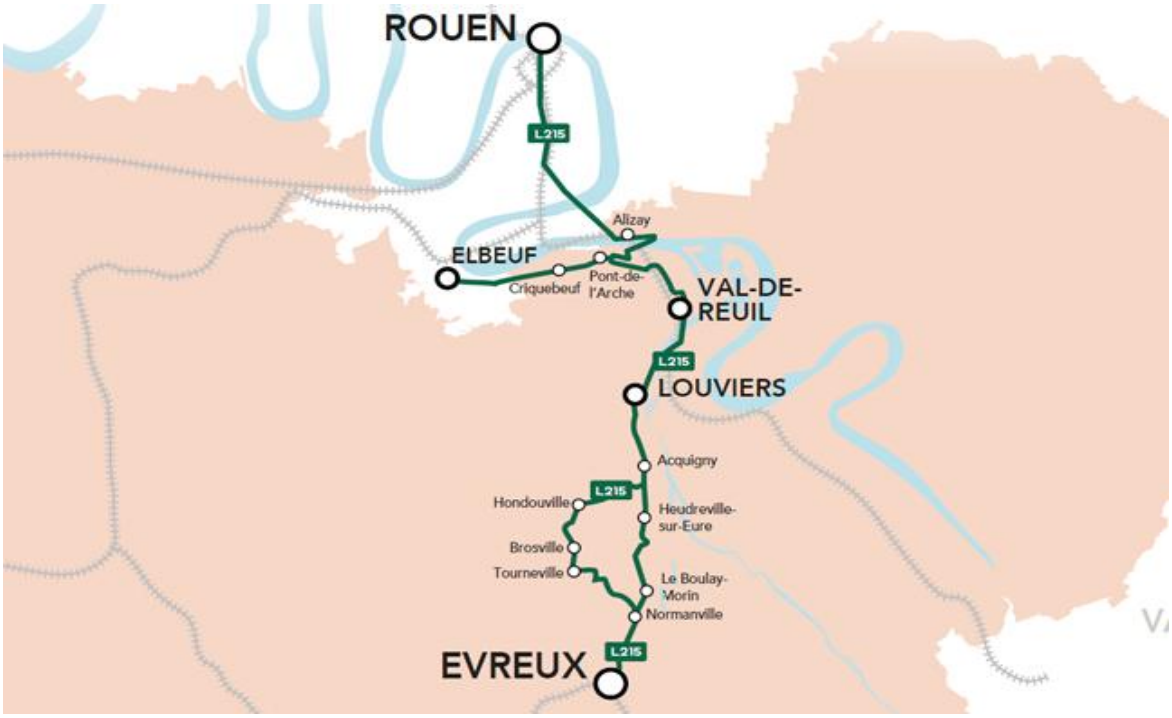
- Le renforcement du maillage de l'offre en transports en commun sur le territoire en développant sa connexion avec le réseau existant dans les communes et intercommunalités adjacentes.
- La promotion d'une plus grande articulation entre le développement urbain et les transports collectifs urbains.

Depuis l'approbation du SCoT, le kilométrage du réseau de transports collectifs n'a pas évolué (2020-2025). Le territoire est caractérisé par la présence de 3 lignes de bus Nomad dont la gestion est assurée par la Région

Normandie. Cette dernière pilote la majorité des moyens de transports collectifs (hormis les transports urbains) tels que les trains, les autocars, le transport scolaire et le transport à la demande.

- **La ligne 205**, qui circule toute l'année du lundi au samedi (excepté les jours fériés) entre les communes de Beaumont-le-Roger et Val-de-Reuil. Cette ligne (19 kilomètres) comporte 5 arrêts sur le territoire du SCoT dans les communes de Epreville-près-le-Neubourg (arrêt Le Brabant), le Neubourg (arrêt Office de Tourisme), Marbeuf (arrêt Dumontier, Saint-Aubin-d'Ecrosville (arrêt Ecole) et Venon (arrêt RD 133).
- **La ligne 214**, qui s'étend sur près de 19 km et qui circule toute l'année du lundi au dimanche entre les communes de Honfleur et de Evreux et Val-de-Reuil qui dessert sur le territoire les communes suivantes : Le Neubourg (2 arrêts : Vieux Château et Office de Tourisme), Saint-Aubin-d'Ecrosville (arrêt RD 39), Sainte-Colombe-la-Commanderie (arrêt Place de la Mairie) et Quittebeuf (arrêt Eglise).
- **La ligne 215**, qui assure la liaison entre les communes de Evreux et de Rouen. Sur le territoire du SCoT, cette ligne comporte 7 arrêts sur le territoire dans les communes de Brosville (3 arrêts : Mairie, Eglise et Les Collets), Houetteville (2 arrêts : Mairie et Route de la Vacherie) et Hondouville (2 arrêts : Tabac et Usine.





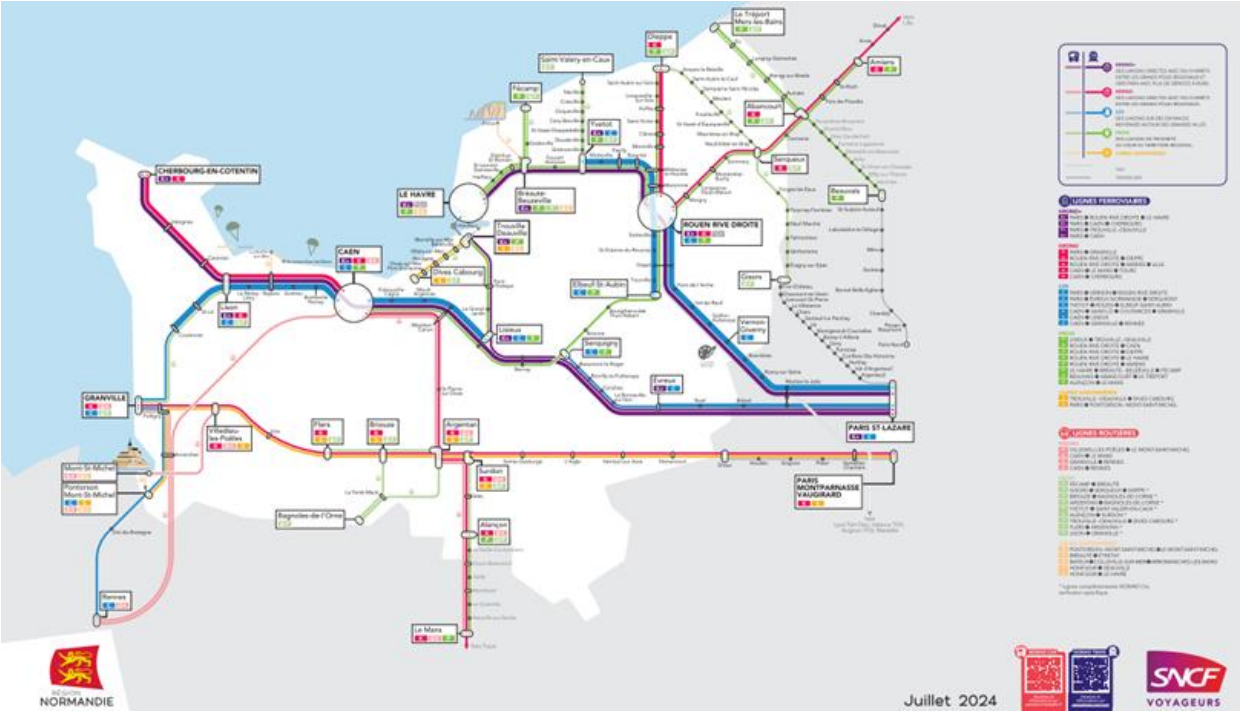
Plan des lignes du réseau Nomad qui traversent le territoire du SCoT du Pays Neubourg – Ligne 205 – 214 -215

Source. Nomad.

Cette offre est complétée par une offre de transport scolaire dont la gestion est assurée par le Syndicat Intercommunal des Transports Scolaires (SITS) et qui assure le service de ramassage scolaire sur le secteur du Neubourg. Il prend notamment en charge les effectifs inscrits dans les établissements scolaires de premier niveau (primaire / maternelle) et du secondaire (collégiens et lycéens).

Le territoire du SCoT du Pays Neubourg est également marqué par l'absence de desserte ferroviaire. La gare du Neubourg est fermée aux voyageurs depuis 1969 et aux marchandises depuis 1990. Le bâtiment d'origine accueille aujourd'hui l'office de tourisme du Pays du Neubourg et l'espace France Services.

Plan du réseau Nomad Train



Source. Nomad.

En ce qui concerne les itinéraires cyclables, le territoire du SCoT du Pays Neubourg se caractérise par la présence d'un linéaire de 22,2 kilomètres de voie verte. Le kilométrage n'a pas évolué depuis l'approbation du SCoT. Cette dernière traverse le territoire depuis Evreux au Sud-Est, vers Pont-Authou au Nord-Ouest. La présence continue de cette infrastructure sur le périmètre du SCoT permet d'assurer l'accessibilité et la découverte du territoire dans le cadre de la pratique du vélo-loisir.

La présence de cette voie verte représente une opportunité pour le développement de la pratique cyclable par la mise en place d'itinéraires dédiés (pistes cyclables sécurisées vers les centres urbains et les pôles d'emplois du territoire, développement de services / équipements à destination des cyclistes…) directement reliés à cet axe structurant.

Plans de la voie verte reliant la commune d'Evreux à la commune de Pont-Authou

Source. Département de l'Eure – Véloroute Voie Verte.

On peut également noter le jalonnement d'une vélo-route sur une longueur de 6 kilomètres entre les communes d'Evreux et d'Acquigny qui traverse les communes de Brosville, Houetteville et Hondouville.

3. Nombre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'Emplacements Réservés (ER) intégrant des objectifs de mobilités durables - inscrits dans les indicateurs du SCoT

Cet indicateur permet d'évaluer les actions mises en place pour favoriser des pratiques faisant cohabiter déplacements de personnes et réduction des émissions de gaz à effet de serre des transports.

Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS :

Développer un réseau intercommunal de cheminements doux

Contre une voiture toujours plus prégnante, le développement d'alternatives à la voiture devient important pour permettre aux usagers quotidiens, ou dominicaux, de pourvoir à un autre moyen de transport Pour faciliter les déplacements doux (marche à pied, trottinette, rollers), il faudra développer un réseau intercommunal sécurisant et maillé pour que les usagers puissent laisser leurs véhicules motorisés chez eux. Ce réseau pourra être développé à partir des cheminements existants ainsi que de la voie verte, dorsale majeure et structurante du territoire. » - page 28 du PAS

Réaliser une communication optimale sur l'offre de transports alternatifs et le réseau intercommunal de cheminements doux. Pour que réussissent ces projets et qu'ils soient intégrés dans les mœurs des habitants, il sera nécessaire de faire connaitre ces innovations Une communication adaptée dans les journaux locaux permettra de faire prendre connaissance au plus grand nombre de ces avancées. » - page 29 du PAS

Les orientations définies par le DOO :

« Les politiques de développement créeront un maillage piéton et cycliste cohérent et favorisant les liaisons inter-quartiers, en direction des centralités (pôles d'équipements publics, commerces et services de proximité, etc.) ainsi qu'avec les territoires voisins. Ils s'appuieront sur le schéma départemental des voies vertes et les réflexions initiées sur le réseau intercommunal des cheminements doux.

Les documents d'urbanisme veilleront à promouvoir au travers d'outils adaptés (identification au titre du code de l'urbanisme, emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation...) les itinéraires à mettre en place.

Les projets d'aménagement favoriseront le développement des modes doux en prévoyant les espaces nécessaires à leur circulation ainsi qu'à leur stationnement. » - page 29 du DOO

« Les documents d'urbanisme fixeront les principes d'organisation des déplacements piétons et cyclistes au sein des zones d'urbanisation future. Ils s'appuieront pour ce faire sur les documents existants, dont le schéma départemental des voies vertes et les réflexions initiées sur le réseau intercommunal des cheminements doux et préciseront les logiques de connexion de ces espaces au tissu urbain existant, notamment vers les équipements et services proposés en cœur de ville ou centre de village. » - page 39 du DOO

L'évaluation de cet indicateur s'appuie sur l'analyse des documents d'urbanisme en vigueur (17 communes dont 2 documents approuvés après le SCoT) et plus précisément des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux. Le nombre de PLU approuvé après le SCoT ne permet pas de dégager un bilan complet et détaillé sur l'intégration des objectifs de mobilité durable au sein des documents de planification et d'évaluer les effets du SCoT en la matière. Il représente néanmoins un état T_0 du territoire qu'il conviendra de suivre pour apprécier l'intégration des orientations du SCOT dans les futurs PLU.

A partir de l'analyse des PLU en vigueur, il en ressort le tableau suivant relatif au nombre d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) sectorielles intégrant des objectifs de mobilités durables au travers d'orientations spécifiques destinées à favoriser l'aménagement de nouveaux itinéraires pour les modes doux :

Communes	Nombre d'OAP	Nom des OAP
Bacquepuis	**4**	Zone d'urbanisation future Secteur de la voie verte Secteur de la salle polyvalente Secteur particulier voie verte
Bérengeville-la-Campagne	**2**	OAP n°1 OAP n°2
Canappeville	**1**	OAP n°1
Crosville-la-Vieille	**1**	OAP N°1
Emanville	**0**	
Epreville-Près-Le-Neubourg	**0**	
Feuguerolles	**0**	
Hondouville	**3**	OAP Cœur de Bourg OAP Secteur de la Route de Louviers OAP Secteur de l'Impasse des Jardins
Iville	**3**	OAP Rue Marcel Leclerc Zone 1 AU Rue des Courtes Pièces Zone 1 AU Rue des Préaux
Le Troncq	**1**	OAP du secteur du Château (2 500 m2)
Neubourg	**7**	OAP n°1 - Rue du Bosc Fichet OAP n°2 - Avenue de la Libération OAP n°3 - Secteur de la Voie verte OAP n°4 - Rue des Bruyères OAP n°5 - Allée du Chemin vert OAP n°6 - Extension de la zone d'activités commerciales du Moulin du Bocage 1 OAP n°7 - Extension de la zone d'activités commerciales du Moulin du Bocage 2)
Saint-Aubin-d'Ecrosville	**2**	Zone AUh – Le Bout du Val-Nord Zone AUh – Le Village
Venon	**2**	OAP du secteur 1 (3 500 m2) OAP du secteur 3 (5 280 m2)
Vitot	**3**	Zone AUa Zone AU – Rue de la Fosse au Loup – Rue Saint-Nicolas Zone AUb – Rue des Bruyères – Rue du Bois Cordieu
Tournedos-Bois-Hubert	**2**	Zone AUb – Des Abords de la Mare Zone AUc – Du cœur de VIllage

Ainsi, en 2025, on dénombre 31 OAP sectorielles qui intègrent des objectifs de mobilité durable. Aucun document d'urbanisme ne comporte d'OAP thématiques spécifiques sur le développement des mobilités douces néanmoins.

Le développement d'itinéraires en faveur des mobilités douces sur le territoire est également soutenu par la mise en place d'outils réglementaires spécifiques conformément à la prescription présente au sein du DOO du SCoT en vigueur. En effet, certains PLU intègrent des Emplacements Réservés (ER) destinés à favoriser la création de nouveaux itinéraires piétons et/ou cyclables. Ces ER ont plusieurs vocations (créations de continuités douces, créations de voie verte, création de sentes, création de chemin rural, élargissement de sections de voirie pour favoriser la création de pistes cyclables, création de passage piétons). Ils traduisent, par conséquent, la traduction opérationnelle à l'échelle communale de plusieurs objectifs affichés par le SCoT en vigueur (favoriser la continuité des itinéraires en prenant appui sur le schéma départemental des voies vertes, développer le réseau

intercommunal des cheminements doux, favoriser la connexion de ces itinéraires avec le tissu urbain existant...). **Au total, les documents d'urbanisme en vigueur à l'échelle communale comportent 14 ER destinés à l'aménagement d'itinéraires pour les modes doux.**

Communes	Nombre d'Emplacements Réservés (ER)
Bérengeville-la-Campagne	**4**
Epreville-Près-Le-Neubourg	**2**
Feuguerolles	**1**
Hondouville	**3**
Neubourg	**2**
Vitot	**2**

En définitive, si dans les documents d'urbanisme en vigueur, des OAP sectorielles fixent des orientations destinées à favoriser le développement des mobilités douces, celles-ci restent limitées à la création de nouveaux itinéraires (création de pistes cyclables, aménagement d'itinéraires cyclables dans le prolongement de la voie verte, création de cheminements piétons…). Dans certaines communes, ces orientations s'accompagnent de dispositifs réglementaires dédiés avec la mise en place d'emplacements réservés qui figurent au sein du règlement graphique. Néanmoins, aucune OAP sectorielles ne fixent des orientations pour permettre l'aménagement de services et équipements destinés à encourager la pratique cyclable sur le territoire (stationnement…).

4. Nombre d'aires de covoiturage – non inscrit dans les indicateurs du SCoT

Difficilement quantifiable, le développement de la pratique du covoiturage peut se vérifier au travers de l'apparition d'aires « officielles », illustrant aussi bien le développement de la pratique mais aussi la prise en compte de ces modes de déplacement par les politiques publiques.

Eléments du SCoT

L'orientation définie par le PAS :
« **Réaliser des aires de voiturage**
L'un des objectifs pour réduire le trafic de voiture individuelle sera de réaliser des aires de covoiturage sur des axes passants qui permettra d'inciter les usagers à pratiquer le partage de véhicule, réduisant ainsi le nombre de voiture sur le réseau et réduisant les nuisances sur le territoire » - page 30 du PAS

Malgré l'importance du réseau routier sur le territoire, on ne compte pas d'aire de covoiturage au sein du SCoT du Pays du Neubourg. Le rapport de présentation du SCoT du Pays du Neubourg basé sur des données de 2014 ne faisait pas état du nombre de bornes de recharge électriques sur le territoire à ce moment-là.

La mesure des aires de covoiturages permet de rendre compte des initiatives développées par les collectivités afin d'œuvrer au développement de nouvelles pratiques de mobilité plus vertueuses. En ce qui concerne la déclinaison réglementaire permettant l'aménagement des aires de covoiturage, aucun document d'urbanisme en vigueur à l'échelle des communes ne mobilise des outils spécifiques (OAP sectorielles, emplacements réservés…) pour la réalisation d'aires dédiées.

5. Nombre de bornes de recharge pour véhicules électriques installées - inscrit dans les indicateurs du SCoT

Cet indicateur permet de rendre compte des initiatives menées pour développer des mobilités plus sobres sur le territoire.

Eléments du SCoT

L'orientation définie par le PAS : « **Mettre en place des structures favorisant l'utilisation des véhicules moins polluants**
Le territoire mettra en place des structures, pour des véhicules hybrides ou entièrement non polluant, ce qui incitera la population à opter pour ces véhicules qui se retrouveront valorisés sur le territoire » - page 31 du PAS

L'orientation définie par le DOO : « Les documents d'urbanisme prévoiront dans le cadre d'une approche globale, les logiques d'implantation d'aires de covoiturage et du réseau de bornes de recharge électriques sur l'ensemble du territoire. Leur localisation sera définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou par le biais d'emplacements réservés. » - page 38 du DOO

Le rapport de présentation du SCoT du Pays du Neubourg basé sur des données de 2014 ne fait pas état du nombre de borne de recharge électrique sur le territoire.

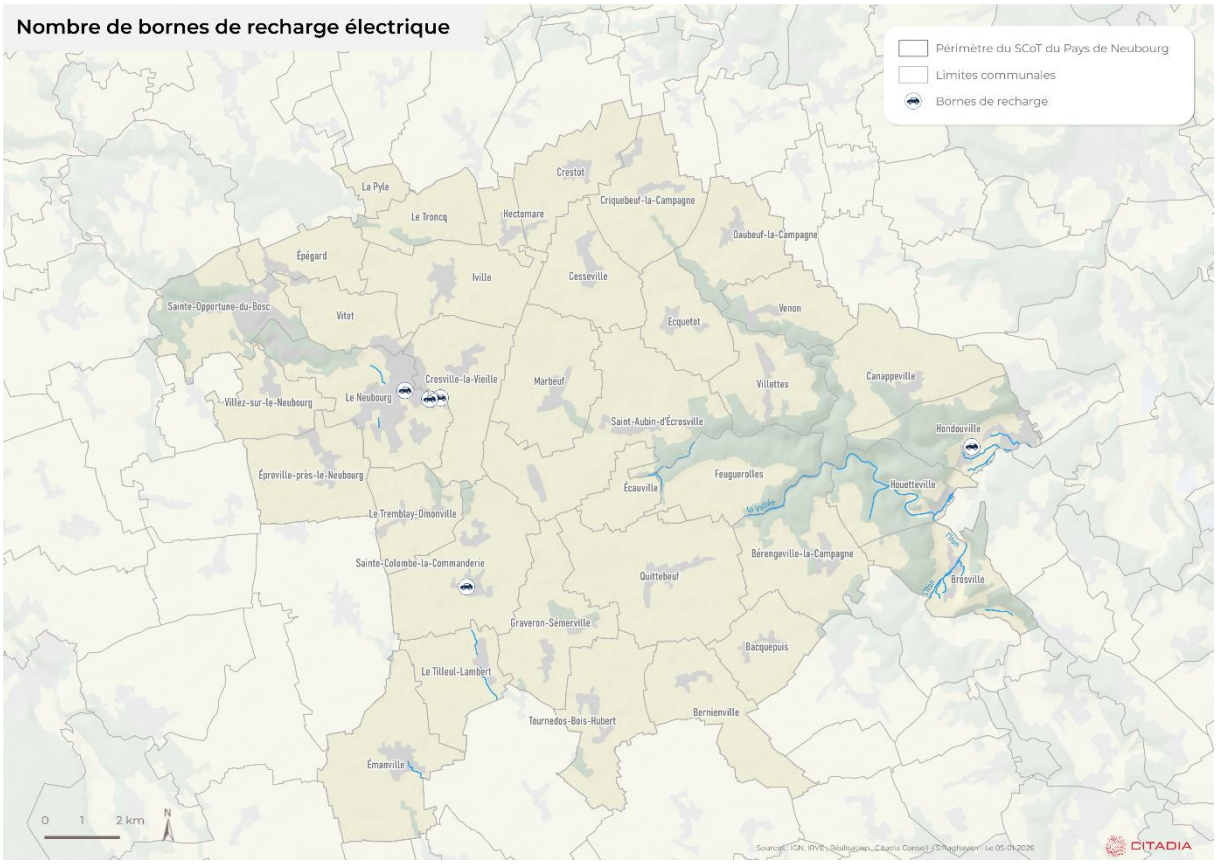
Néanmoins, en 2025, le territoire compte 3 bornes de recharges publiques :

- 1 sur le pôle central du Neubourg.
- 1 sur la commune de Sainte-Colombe-la-Commanderie.
- 1 sur la commune de Hondouville.

Si le nombre de bornes publiques demeure limité, cette offre est néanmoins complétée par la présence d'autres bornes d'autres bornes ouvertes au public :

- 1 située sur le parking du Leclerc du Neubourg.
- 1 située sur le parking du Bricofer du Neubourg.
- 1 située sur le parking du Lidl du Neubourg.
- 1 située sur le parking du Leclerc Auto.
- 1 située sur le parking Intermarché le Neubourg.

La répartition spatiale des bornes de recharge électrique sur le territoire démontre une forte concentration de l'offre sur le pôle central du Neubourg. Le déploiement de nouvelles bornes et de services pour les véhicules hybrides, dans les communes rurales, où la dépendance à l'usage de la voiture individuelle est la plus marquée, pourrait être un moyen d'accompagner des pratiques de mobilité moins consommatrices et moins émettrices en gaz à effet de serre.



Synthèse et perspectives

- **Evolution de la part modale dans le cadre des déplacements domicile – travail :** Les résultats de l'analyse montrent que les déplacements en voiture et en deux-roues motorisés ont augmenté entre 2017 et 2022. A l'inverse, on observe également que l'utilisation de moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle a légèrement diminué sur l'ensemble de la période. Il est notamment constaté une augmentation du taux de motorisation des ménages pouvant avoir pour conséquence une augmentation du trafic routier et des problématiques associées (nuisances sonores, atmosphériques, congestion, saturation du trafic sur certaines sections). Le SCoT n'a donc pas eu les résultats escomptés en ce qui concerne l'essor de modes alternatifs à la voiture individuelle.

- **Evolution des liaisons en transports en commun ou déplacements doux présents sur le territoire (inscrit dans les indicateurs du SCoT) :**
  1. Le réseau de transports en commun proposait déjà une couverture réduite en 2020. A cette époque, des limites fonctionnelles étaient déjà identifiées (le contournement du territoire par le réseau TER, absence de voie ferrée…). Le territoire n'a connu aucune évolution des liaisons en bus depuis l'entrée en vigueur du SCoT. Le territoire, très majoritairement rural, possède ainsi une offre de transport en commun limitée (fréquence, desserte…) qui limite le report modal de la voiture individuelle vers les transports en communs.
  2. Les mobilités dites « actives » (marche, vélo…) représentent une faible part des déplacements sur le territoire du SCoT du Pays du Neubourg. Leur usage n'a pas évolué, malgré la présence d'une infrastructure cyclable structurante (voie verte Evreux – Pont Authou). Si le pôle urbain du Neubourg est traversé par la voie verte, l'absence de connexions transversales constitue un frein pour le développement des mobilités alternatives sur le territoire du SCoT. Des initiatives récentes ont cependant été mises en place notamment avec le jalonnement d'une vélo-route entre les communes d'Evreux et d'Acquigny. Cette dernière qui s'étend sur près de 6 km de long, traverse les communes de Brosville, Houetteville et Hondouville. Le développement de la pratique cyclable sur le territoire passera par la mise en place d'une stratégie de déplacements adaptée à l'ensemble des modes actifs et aux réalités du territoire (développement d'un réseau cyclable continu, sécurisé depuis ces itinéraires vers les cœurs de bourg, installation d'équipements et de nouveaux services…).

- **Nombre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'Emplacements Réservés (ER) intégrant des objectifs de mobilités durables (inscrit dans les indicateurs du SCoT) :** Les effets du SCoT sur cet indicateur demeurent difficilement mesurables au regard du faible nombre de PLU approuvés après le SCoT. Les données présentées constituent un état zéro (T_0) permettant de suivre l'évolution de cet indicateur.

- **Nombre d'aires de covoiturage :** Depuis l'approbation du SCoT en 2020, aucune nouvelle aire de covoiturage n'a été formalisée. Le déploiement de ces espaces doit être poursuivi dans le cadre de la lutte contre l'autosolisme.

- **Nombre de bornes de recharge pour véhicules électriques installées (inscrit dans les indicateurs du SCoT) :** Le rapport de présentation du SCoT en vigueur ne fait pas état du nombre de bornes de recharges électriques présentes sur le territoire. La répartition spatiale des bornes montre néanmoins une forte concentration de cette offre sur le pôle central du Neubourg tandis qu'elle demeure presque inexistante sur les autres communes du territoire. En l'absence d'historique, il n'est pas possible à ce jour de mesurer les effets du SCoT sur l'évolution du nombre de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

5. LA MISE EN PLACE DU SCOT S'EST-ELLE CONCRETISEE PAR LA VALORISATION ET LA SECURISATION DES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES ?

La trajectoire définie par le PADD :

Assurer le renforcement et la pérennisation des continuités écologiques du territoire
« En tant qu'outil de mise en œuvre d'une planification intercommunale, le SCoT doit favoriser la préservation des ressources naturelles du territoire indispensables à son bon équilibre et soumises à la pression de l'activité humaine. » p.42 du PADD.

La trajectoire définie par le PADD :

Réduire la pollution lumineuse
« La collectivité pourra initier une réflexion sur la mise en place d'un éclairage adapté afin de réduire l'impact sur le quotidien des espèces et de leur habitat » p.43 du PADD.

La trajectoire définie par le PADD :

Protéger les réservoirs de biodiversité du territoire
« Les dispositions du SCoT (prescriptions, recommandations) veilleront à favoriser la protection de ces réservoirs de biodiversité […], habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000, grands parcs arborés, coteaux calcicoles, etc. » p.42 du PADD.

La trajectoire définie par le PADD :

Préserver les corridors écologiques
« Afin d'assurer ou renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques du territoire, les dispositions du SCoT s'efforceront de préserver les éléments structurants du territoire et de la Trame Verte et Bleue […]. Cet effort s'avère d'autant plus indispensable que la pression exercée sur les rares bosquets qui animent la plaine agricole du Neubourg est élevée. » p.42 du PADD.

La trajectoire définie par le DOO :

3.1 Renforcer les fonctionnalités écologiques
3.1.1 Préserver les milieux d'intérêt
« Les sites inscrits ou classés, les ZNIEFF de type I, les massifs forestiers et principaux boisements constituent des espaces d'intérêt pour la biodiversité et doivent être préservés. » p.32 du DOO.

La trajectoire définie par le DOO :

3.1 Renforcer les fonctionnalités écologiques

3.1.2 Préserver les zones humides et espaces en eau
« Les zones humides [et espaces aquatiques] constituent à la fois des atouts pour la qualité du territoire et des enjeux pour réussir à les préserver dans leur fonctionnalité. Le SCoT a pour objectif de préserver ces espaces en définissant des espaces tampons à leurs abords. » p.32 du DOO.

La trajectoire définie par le DOO :

3.1 Renforcer les fonctionnalités écologiques
3.1.3 Assurer le maintien des continuités écologiques
« La préservation [du] réseau de liaisons naturelles renforce les ensembles paysagers et le caractère naturel du territoire tout en jouant un rôle important pour la faune locale et ses déplacements. […] La qualité écologique des lisières forestières sera maintenue en maîtrisant l'anthropisation à leurs abords immédiats. […] Afin d'assurer le maintien des continuités écologiques et maintenir les qualités de la biodiversité ordinaire, une attention particulière sera portée à l'identification, la préservation et la restauration des principaux éléments naturels participant à la trame verte et bleue. » p.33 du DOO.

Afin d'évoluer l'impact du SCoT sur ces sujets, **quatre indicateurs ont été retenus.**

1. Part des OAP reconnaissant / renforçant les trames écologiques dans les documents d'urbanisme

Cet indicateur permet d'évaluer le traitement des milieux naturels d'intérêt écologique dans les documents d'urbanisme.

D'après le CEREMA, la **Trame verte et bleue** se définit par un **réseau d'espaces et de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui contribuent à la préservation de la biodiversité**. Elle a pour objectif de participer à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques en prenant en compte les activités humaines et agricoles. La Trame verte et bleue est composée de deux éléments essentiels : les **réservoirs de biodiversité** et les **corridors écologiques**. Les réservoirs de biodiversité sont des espaces ayant une taille et une fonctionnalité écologique suffisante dans lesquels les espèces effectuent tout ou partie de leur cycle de vie. Ils comprennent les espaces protégées et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité. Les corridors écologiques sont des éléments essentiels assurant la connexion entre les réservoirs de biodiversité, permettant ainsi aux espèces des conditions favorables à leur déplacement. Ils sont composés d'espaces naturels et semi-naturels, de formations végétales linéaires, telles que les haies et les cours d'eau et de formations ponctuelles.

Sur les 36 communes du territoire couvertes par le SCoT, **17 sont réglementées par un PLU**, 11 par une carte communale et 8 sont au RNU (Règlement National d'Urbanisme). Sur les 17 PLU, **2 seulement ont été approuvés après le SCoT** : les communes du Neubourg et d'Hondouville, ce qui créé un biais dans l'analyse des effets du SCoT sur la valorisation et la préservation des fonctionnalités écologiques et la rend de fait moins pertinente.

Les PLU d'Hondouville et du Neubourg comprennent dans leurs OAP des **éléments relatifs à la préservation des trames écologiques**. Elles y développent les principes de renforcement des trames de manière assez précise. Sur la commune du Neubourg, une des OAP, l'*OAP n 9 : Extension de la linière du Ressault* intégrant la question des trames vise à maintenir une perméabilité des continuités écologiques et à ne pas imperméabiliser plus de 50% des sols inscrits en zone 1AUai, espaces qui seront traités en espaces verts de pleine terre. Par ailleurs, de nombreuses haies végétalisées aux essences variées seront plantées dans le cadre de ces OAP et contribuent ainsi au renforcement des continuités écologiques de la trame verte. Toutefois, malgré la prise en compte des éléments relatifs au renforcement et à la préservation des trames écologiques, ces éléments ne figurent pas graphiquement dans les schémas des OAP des communes d'Hondouville et du Neubourg.

Dans les PLU approuvés avant le SCoT, les éléments liés à la préservation et au renforcement des trames écologiques sont bien moins présents dans les OAP et dans les schémas d'OAP, les enjeux environnementaux se

concentrant principalement sur l'aménagement paysager. Néanmoins, il est à noter que certaines **prescriptions graphiques de protection de type Espaces Boisés Classés (EBC)** sont présentes sur les schémas d'OAP de la commune de Crosville-La-Vieille et indiquées « à préserver », ce qui constitue une légère prise en compte au sein de l'OAP de la nécessité de préserver les trames écologiques dans les PLU.

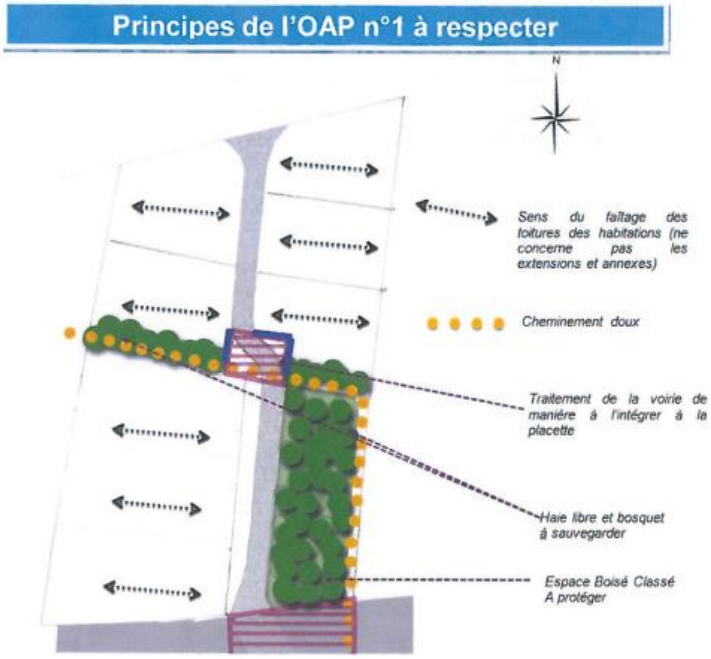


Schéma d'OAP du PLU de la commune de Crosville-la-Vieille intégrant un EBC à préserver – Source : PLU de la commune de Crosville-la-Vieille.

2. Surfaces de périmètres naturels protégés (Natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits ou classés) et de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques classés en zone N ou A, faisant l'objet de prescriptions graphiques de protection ou étant traitées dans le cadre d'OAP thématiques

Cet indicateur permet d'apprécier la protection des espaces remarquables du point de vue de leur biodiversité ou présentant des fonctionnalités écologiques importantes.

Les périmètres naturels protégés dans les documents d'urbanisme regroupent les espaces identifiés pour leur valeur écologique, paysagère ou scientifique, et qui font l'objet de mesures de préservation spécifiques. Parmi ces périmètres, on distingue notamment les sites **Natura 2000** (désignés au titre des directives européennes Habitats et Oiseaux), les **ZNIEFF** (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique), les **sites inscrits ou classés** (au titre du Code de l'Environnement).

Le territoire possède plusieurs périmètres de sites naturels protégés. Il compte **26 ZNIEFF de type 1 représentant** 1128,6 ha du territoire, présentées dans le tableau qui suit, ainsi que **2 ZNIEFF de type 2** représentant 3420 ha sur le territoire : la Vallée de l'Eure d'Acquigny à Menilles - la basse Vallée de l'Iton et La Vallée de la Risle de Brionne à Pont Audemer - la Forêt de Monfort.

Nom	Surface (en ha)
LA MARE DE LA FERME JEAN BART	0,043
LA MARE MARGUERRE	0,049
LA MARE DU BOUT D'AMBLEVILLE	0,053
LA MARE D'INTREMARE	0,085
LA MARE FRENEUSE	0,114
LA MARE DES FORIÈRES LUCET	0,115
LA BONNE MARE À ÉPÉGARD	0,164
LA MARE D'HECTOMARE	0,169
LA MARE DE PITHIENVILLE	0,189
LA MARE DE LA FERME DES BUQUETS	0,202
LA MARE DE LA LONDE	0,221
TIESSEMARE	0,237
LA GRAND MARE	0,252
LA MARE DU ROUTOIR DE BÉRENGEVILLE	0,257
LA MARE RONDE	0,282
LA MARE DU ROUTOIR DE CROSVILLE	0,323
LES JARDINS	0,345
LA MARE DES PUTEAUX	0,372
LE COURS DE L'ITON DE NORMANVILLE AU MOULIN HEULIN	1,212
LE RIVAGE DE L'ITON À LA VACHERIE	1,477
LES ROCHES	2,496
LES COTEAUX DES EVEAUX	3,833
LES PRAIRIES DE LA CRESSIONNIÈRE	5,416
LA CÔTE DES ANGLES	53,484
LE BOIS DES PLANCHES, LE HOM ET LA CÔTE DU HOM	63,08
LE GAMBOUT, LE ROQUET, LA GRANDE VALLÉE ET LA VALLÉE AUX ÂNES, LA CÔTE DU ROULE, LA VALLÉE	994,117

Tableau résumant les ZNIEFF de type I sur le territoire du SCoT

Nom	Surface en ha
LA VALLÉE DE L'EURE D'ACQUIGNY À MENILLES, LA BASSE VALLÉE DE L'ITON	3144,265
LA VALLÉE DE LA RISLE DE BRIONNE À PONT AUDEMER, LA FORÊT DE MONFORT	275,756

Tableau résumant les ZNIEFF de type II sur le territoire du SCoT

On recense **3423 ha de ZNIEFF** présentes sur le périmètre de la Communauté de Communes, qui représentent environ **13% du territoire**. Parmi elles, **1 485 ha sont protégés par un zonage N**, ce qui représente **43%** des ZNIEFF présentes sur le territoire.
Par ailleurs, **1 057 ha, soit 31% de la surface de ZNIEFF présentes sur le territoire, sont couverts par une prescription graphique de protection de type EBC.**
Il est à noter que la superposition de ces deux éléments de protection des espaces naturels ne représente que **1 057 ha**. Ainsi, **2 366 ha,** soit près de **70% de la surface des ZNIEFF présentes sur le territoire ne sont pas protégées** par un zonage ou une prescription graphique de protection.

Le site Natura 2000 de la Vallée de l'Eure représente une surface totale de **3 066 ha**, mais seulement **263,5 ha** sont présents sur le territoire du SCoT. **138,5 ha de ces 263,5 ha,** soit plus de la moitié **(53%)** de la superficie du site se trouvant sur le territoire, est protégée par une prescription graphique de protection de type EBC ou un zonage naturel.

D'après l'Atlas des Patrimoines, le territoire comprend par ailleurs 4 sites classés et 4 sites inscrits, présentés dans le tableau suivant.

Nom du site	Protection	Surface (ha)
L'Église et le cimetière de Cesseville	Classé	0,4
L'If du cimetière de Sainte-Colombe-La-Commanderie	Classé	0,0078
L'Eglise et le cimetière du Troncq	Classé	0,25
L'Eglise, le cimetière et l'If d'Epreville-près-Le-Neubourg	Classé	0,2
L'If de l'ancien cimetière de Saint-Aubin-d'Ecrosville	Inscrit	0,0078
L'avenue d'arbres au Neubourg	Inscrit	1,6
Les abords du Château du Champ-de-Bataille au Neubourg et Sainte-Opportune-du-Bosc	Inscrit	65,1
Le Vieux Château, la Maison Normande, l'Hôtel du Soleil d'Or au Neubourg	Inscrit	1,07

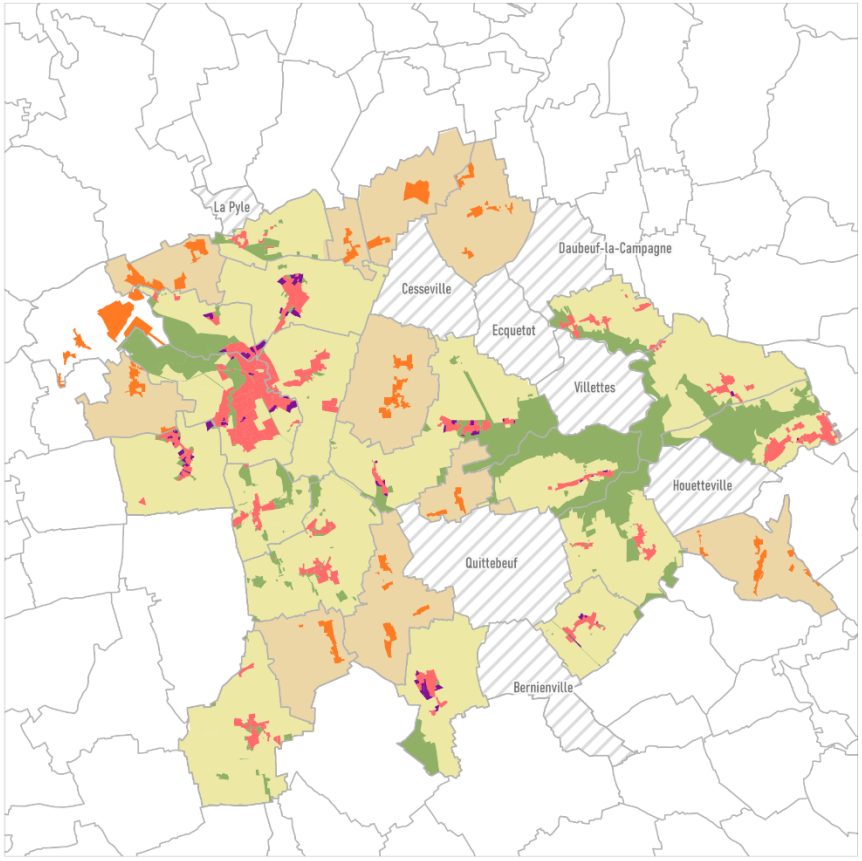
Le réservoir de biodiversité principal du territoire est le Bois du Défend, situé à l'Est du territoire. Le second réservoir de biodiversité se situe au Nord-Ouest du territoire.

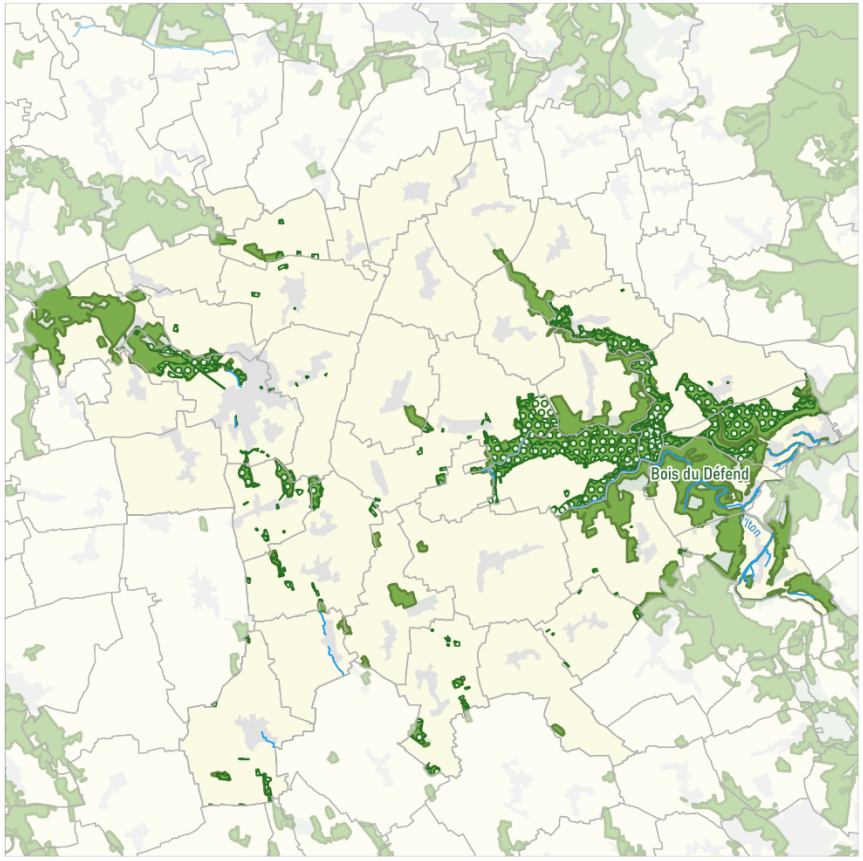
Sur les **3211 ha de réservoirs de biodiversité du SRCE** présents sur le périmètre de la Communauté de Communes, qui représentent **12,3 %** du territoire du SCoT, **1 080 ha**, soit environ **34 %** des réservoirs de biodiversité, sont protégés par des prescriptions graphiques de protection de type **espaces boisés classés (EBC)**. **1 673 ha** de réservoirs de biodiversité du territoire, soit plus de **50%** d'entre eux, sont protégés par un zonage N. La **superposition de ces deux types de protection** des espaces naturels constitue **1 176 ha**, soit environ **37%** des réservoirs de biodiversité du territoire. Par ailleurs, environ **710 ha** des réservoirs de biodiversité se situent sur des communes au **RNU**, pour lesquelles on ne dispose pas de données relatives à la préservation de ces espaces, ce qui constitue donc le biais de cette analyse.

L'ensemble des **zonages du patrimoine naturel** (ZNIEFF, sites N2000, sites inscrits et classés) représente **3 683 ha**, soit environ **14%** du territoire.

Sur les 36 communes du territoire couvert par le SCoT, 17 sont réglementées par un PLU, 11 par une carte communale et 8 sont au RNU. Les communes au RNU ne présentent pas de données relatives à la préservation de ces espaces, ce qui constitue un biais dans l'analyse à l'échelle du SCoT.

Le zonage de protection des fonctionnalités écologiques du territoire





Périmètre du SCoT du Pays de Neubourg
Limites communales

Occupation des sols
Zones artificialisées
Zones agricoles

Eléments issus du SRCE de Normandie
Réservoirs de biodiversité du SRCE

Eléments issus des documents d'urbanisme
Communes couvertes par le RNU

Prescriptions surfaciques des PLU
Espace boisé classé
Espace paysager protégé

Zonage des PLU
A
N
U
AU

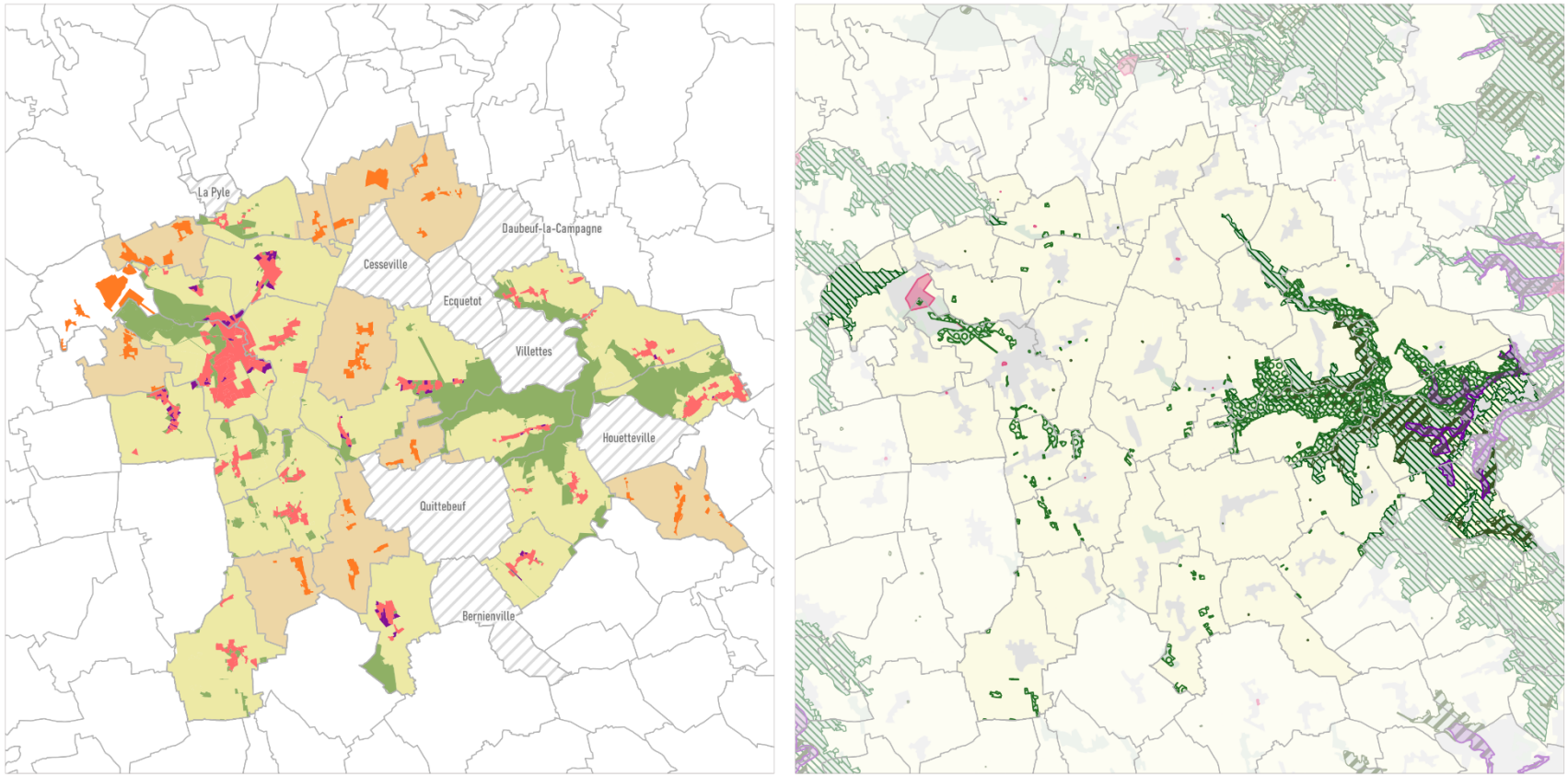
Secteurs des cartes communales
A
N
Secteurs constructibles

N

0 1 2 km

Sources : IGN, INPN, DREAL Normandie, GPU ; Réalisation : Citadia Conseil – S.Raghavan - Le 05-01-2026

Le zonage de protection du patrimoine naturel



Périmètre du SCoT du Pays de Neubourg
Limites communales

Occupation des sols
Zones artificialisées
Zones agricoles

Zonage du patrimoine naturel
ZNIEFF de type I
ZNIEFF de type II
Site Nature 2000 de la Directive Oiseau
Sites classés

Eléments issus des documents d'urbanisme
Communes couvertes par le RNU

Prescriptions surfaciques des PLU
Espace boisé classé
Espaces paysagers protégés

Zonage des PLU
N
A
U
AU

Secteurs des cartes communales
Zones non constructibles
A
Secteurs constructibles

0 1 2 km

N

Sources : IGN BD Haie 2024 ; Réalisation : Citadia Conseil – S.Raghavan - Le 05-01-2026

CITADIA

3. Surfaces de zones humides préservées de l'urbanisation par un classement A ou N ou des prescriptions graphiques de protection, ou traitées dans le cadre d'OAP thématiques

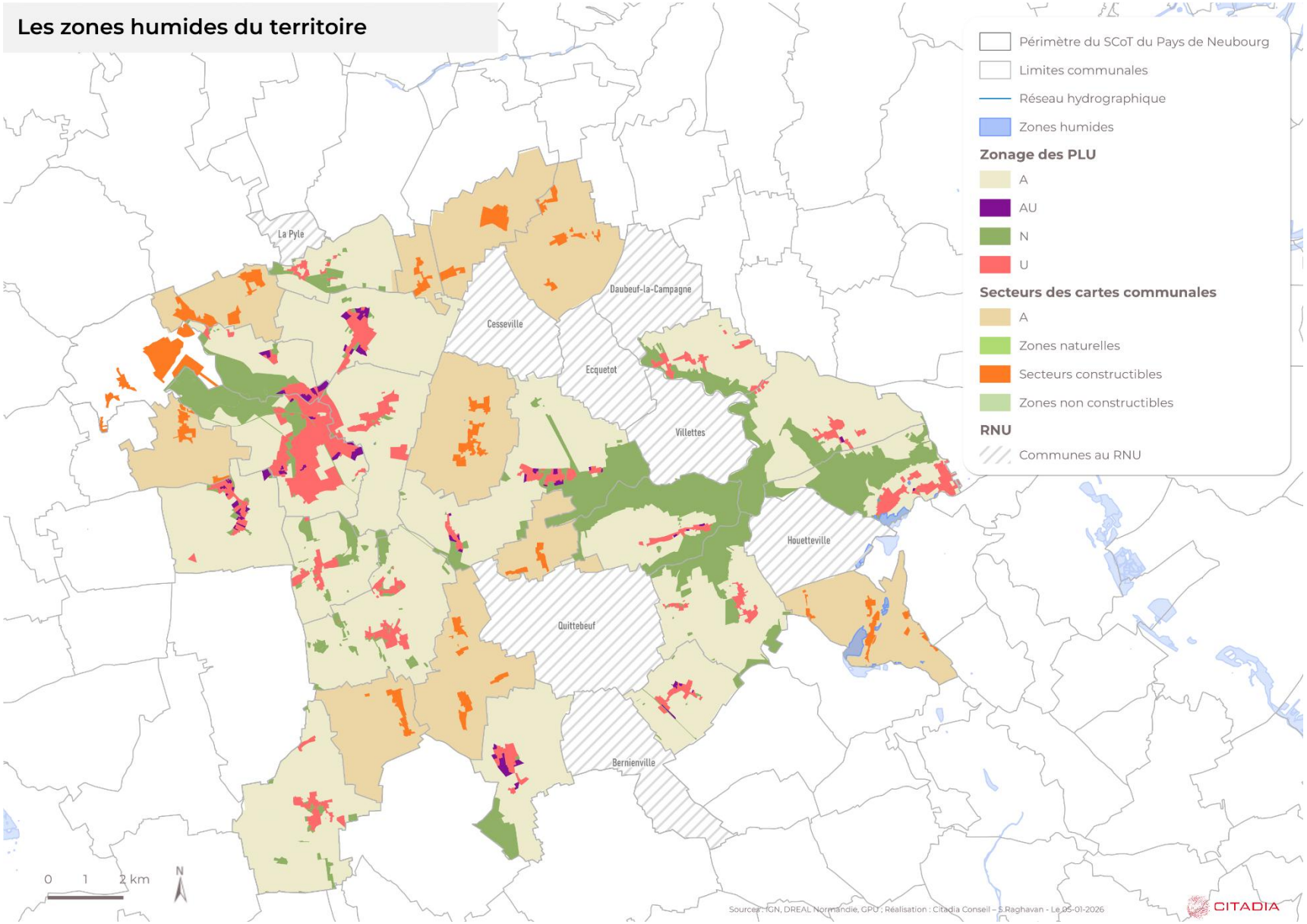
Cet indicateur inventorie la proportion de zones humides protégées sur le territoire.

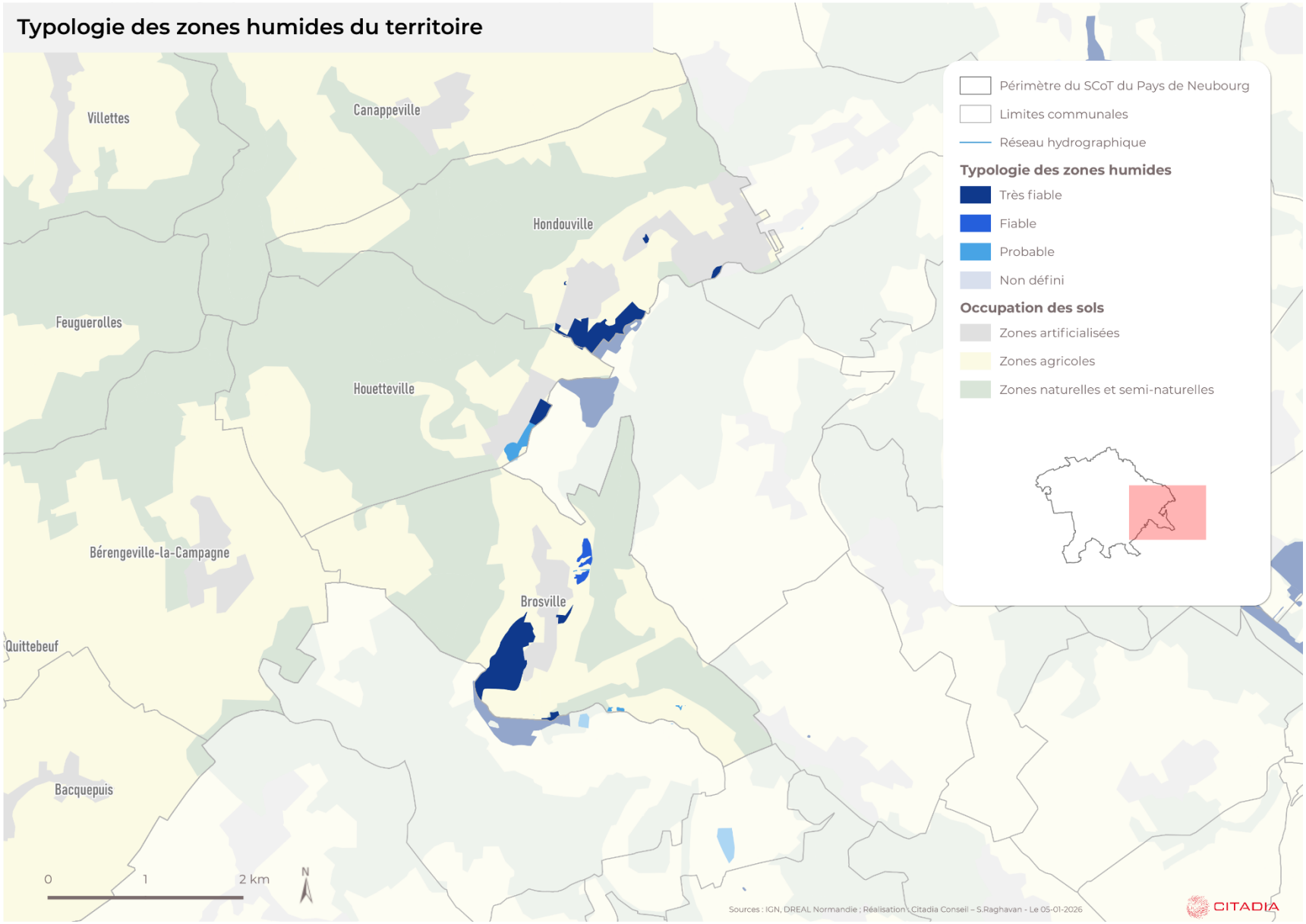
Les **zones humides** se concentrent en bordure de territoire, à l'Est, et représentent **55,52 ha**. Elles se situent sur 3 communes : Brosville, Houetteville et Hondouville. Elles ne sont couvertes par **aucune prescription graphique de protection**.

Sur les 55,52 ha de zones humides présentes sur le territoire**, 30,5 ha soit environ 55% sont protégées par un zonage N**. Par ailleurs**, 16,8ha, soit environ 30,25% des zones humides** du territoire sont protégées par un **zonage A**.

Le reste des zones humides du territoire, soit 7,3 ha (13,1% des zones humides du territoire) se situe sur la commune de Houetteville qui est au RNU et pour laquelle on ne dispose pas de données relatives à la préservation de ces espaces.

Ainsi, **environ 85 % des zones humides du territoire sont concernées par un zonage A ou N**. On considère que la protection des zones humides sur le territoire est bonne, mais compte tenu de l'absence de prescriptions graphiques de protection et des 13 ha de zones humides situées sur des communes au RNU, elle nécessitera toutefois une attention particulière dans le cadre de la révision des futurs PLU concernés par le SCoT du Pays du Neubourg. Par ailleurs, le **renforcement de la protection des abords des zones humides** pourra être étudiée afin de respecter les objectifs du SCoT visant à définir des espaces tampons aux abords des zones humides.


Les zones humides du territoire
Périmètre du SCoT du Pays de Neubourg
Limites communales
Réseau hydrographique
Zones humides
Zonage des PLU
A
AU
N
U
Secteurs des cartes communales
A
Zones naturelles
Secteurs constructibles
Zones non constructibles
RNU
Communes au RNU
La Pyle
Daubeuf-la-Campagne
Cesseville
Ecquetot
Villettes
Houetteville
Quittebeuf
Bernienville
0 1 2 km
N
Sources : IGN, DREAL Normandie, GPU ; Réalisation : Citadia Conseil – S.Raghavan - Le 05-01-2026
CITADIA


Typologie des zones humides du territoire
Villettes
Canappeville
Hondouville
Feugerolles
Houetteville
Bérengeville-la-Campagne
Brosville
Quittebeuf
Bacquepuis
Périmètre du SCoT du Pays de Neubourg
Limites communales
Réseau hydrographique
Typologie des zones humides
Très fiable
Fiable
Probable
Non défini
Occupation des sols
Zones artificialisées
Zones agricoles
Zones naturelles et semi-naturelles
0
1
2 km
N
Sources : IGN, DREAL Normandie ; Réalisation : Citadia Conseil – S.Raghavan - Le 05-01-2026
CITADIA

4. OAP sectorielles traitant de la question de la pollution lumineuse dans les documents d'urbanisme

Cet indicateur permet d'évaluer la prise en compte de la Trame Noire et des enjeux de biodiversité associés à la pollution lumineuse dans les documents d'urbanisme.

Cette analyse a pour objectif de constituer un état T0, qui constituera un élément de comparaison lors du prochain bilan ou de la révision du SCoT.

Les PLU des communes d'Hondouville et du Neubourg, approuvés après le SCOT, comprennent des **OAP sectorielles intégrant des orientations relatives à la pollution lumineuse et la préservation de la biodiversité**. On peut citer notamment l'OAP Cœur de bourg de la commune d'Hondouville et l'OAP Extension de la zone d'activité commerciale du Moulin du Bocage 2 sur la commune du Neubourg. Dans ces deux OAP, les principes de limitation de la pollution lumineuse sont cités : prévoir des dispositifs d'éclairages public limitant ce type de pollution : éclairage vers le bas, faible intensité de nuit, etc.

L'OAP intégrant ces enjeux sur la commune du Neubourg fait également le lien avec la protection de la biodiversité. En effet, elle vise à éviter les dispositifs d'éclairage publics placés trop près d'espaces verts, mettre en place des systèmes permettant de réguler ou abaisser la lumière sur certaines zones ou encore éviter les éclairages aux UV bleus ou violets car ces derniers ont de nombreux impacts négatifs sur la faune locale. Toutefois, ces éléments ne figurent pas graphiquement dans les schémas des OAP.

A l'inverse, les PLU approuvés avant le SCoT ne comprennent pas d'orientation relatives à la question de la pollution lumineuse dans leurs OAP.

Synthèse et perspectives

Au regard des objectifs affichés en matière de préservation des trames écologiques du territoire, de protection des zones humides et des réservoirs de biodiversité, de réduction de pollution lumineuse, il apparait que certains ont connu une évolution positive significative mais qu'elle demeure limitée voire négative pour d'autres.

- **OAP reconnaissant / renforçant les trames écologiques dans les documents d'urbanisme** : L'analyse comparée des PLU approuvés avant et après le SCoT met en évidence une prise en compte globalement renforcée des trames écologiques dans les documents les plus récents, à travers une meilleure formalisation des orientations relatives à leur préservation et à leur renforcement. Il semble que le SCoT constitue donc un cadre structurant ayant permis une sensibilisation des communes à ces enjeux. Des axes d'amélioration peuvent être identifiés, notamment en matière de représentation graphique des continuités écologiques et dans l'approfondissement des questionnements sur le sujet des trames écologiques.

- **Surfaces de périmètres naturels protégés (Natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits ou classés) et de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques classés en zone N ou A, faisant l'objet de prescriptions graphiques de protection ou étant traitées dans le cadre d'OAP thématiques :** Une partie importante des réservoirs de biodiversité du territoire est protégée par des prescriptions graphiques ou des zonages naturels dans les documents d'urbanisme. Cependant, certains espaces situés dans des communes encore régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne bénéficient pas d'un suivi systématique, révélant un manque d'homogénéité sur les analyses des protections de ces espaces.

- **Surfaces de zones humides préservées de l'urbanisation par un classement A ou N ou des prescriptions graphiques de protection, ou traitées dans le cadre d'OAP thématiques :** Les zones humides bénéficient d'une protection grâce aux zonages naturels et agricoles, qui les couvrent en grande partie. Cependant, cette préservation reste incomplète : une partie non négligeable de ces milieux, située sur une commune encore soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU), ne bénéficie pas de prescriptions ou de zonage de protection, faute de données disponibles. La préservation des zones humides mériterait d'être consolidée pour garantir leur pérennité face aux pressions urbaines et agricoles.

- **Pollution lumineuse dans les documents d'urbanisme** : L'analyse met en évidence une amélioration de la prise en compte de la pollution lumineuse depuis l'approbation du SCoT. Les PLU approuvés après celui-ci intègrent des OAP comportant des orientations spécifiques, traduisant une volonté d'intégrer ces enjeux par rapport aux documents antérieurs qui n'abordaient pas cette thématique. Néanmoins, cette prise en compte reste encore partielle, notamment en raison de l'absence de traduction graphique et de prescriptions dans les schémas d'OAP. Les axes d'amélioration portent donc sur une meilleure formalisation graphique et un approfondissement du lien entre éclairage public et préservation de la biodiversité.

6. LE SCOT A-T-IL ATTEINT SES OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE POUR L'URBANISATION ?

Afin d'évoluer l'impact du SCoT sur ces sujet, **deux indicateurs ont été retenus** :

1. Nombre d'hectares en zone agricole et naturelle consommées – inscrit dans les indicateurs du SCoT

Cet indicateur permet d'analyser globalement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle du périmètre du SCoT et sur différents échelons infra.

Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS :

*« **Maîtriser la consommation foncière** nécessaire au développement de l'habitat*
La croissance importante du territoire met en évidence le besoin d'une gestion plus maitrisée de la consommation foncière Une autre manière de penser l'espace et sa consommation est à adopter dans l'optique de sauvegarder le paysage rural du territoire qui lui permet de se démarquer des agglomérations environnantes et de proposer à la population un cadre de vie de qualité » - Page 13 du PAS.

*« **Limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels***
Le développement de l'habitat n'aura pas lieu prioritairement sur les zones d'extension mais sur les espaces dit de comblement des tissus urbanisés existants Il s'agira ainsi de stopper la tendance du mitage des espaces agricoles et notamment des surfaces de prairies et de limiter la progression des espaces artificialisés en maintenant pour les 20 prochaines années une enveloppe dédiée aux projets urbains à 160 hectares » - Page 14 du PAS.

Préserver les espaces agricoles du territoire
Le territoire du Pays du Neubourg est reconnu pour sa valeur agricole ancestrale Ces espaces, et notamment les prairies, ont été artificialisés ces dernières années pour un usage à vocation d'habitat et économique Il s'agira de préserver le foncier agricole en encadrant la consommation d'espaces au profit d'espaces urbanisés. […] - Page 21 du PAS.

Les orientations définies par le DOO :

*« **Modérer la consommation d'espaces à vocation économique***
Dans toutes les communes de la CCPN il est attendu des efforts sur la moindre artificialisation des espaces agricoles et naturels.
Les documents d'urbanisme devront analyser, par la constitution d'un référentiel foncier, les opportunités de comblement du tissu actuellement urbanisé.
Les documents d'urbanisme devront permettre de repenser l'aménagement des zones d'activités pour optimiser le foncier. » - Page 9 du DOO.

*« **Synthèse des enveloppes foncières au profit du développement économique***
Respecter les enveloppes de consommations foncières définies, soit 70 ha pour les projets destinés à la production d'activités économiques et d'équipements. » - Page 9 du DOO.

*« **Synthèse des enveloppes foncières au profit du développement de l'habitat***
Objectif maximum de consommation foncière des opérations d'extension de l'urbanisation de 73 hectares répartis de la manière suivante :
o Environ 9 hectares sur le pôle centre ;
o Environ 14 hectares sur les pôles secondaires ;
o Environ 51 hectares sur les communes rurales. » - Page 19 du DOO

Afin de mesurer la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), le SCoT s'était appuyé sur les données issues de **l'Observatoire des Sols à échelle communale** (OSCOM) sur la période 2008 – 2017. Il s'agit d'une donnée produite par photo-interprétation qui permet de connaitre et de suivre au cours du temps l'occupation du sol. Cet outil permet par conséquent de rendre compte de l'évolution de l'urbanisation de la période retenue et déterminer la nature des espaces consommés (agricoles, forestiers ou naturels).

La présente analyse prend appui sur les données de l'Observatoire de l'artificialisation[13], outil développé par le CEREMA qui met à disposition des données et des ressources pour la mise en œuvre des mesures visant à réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), et l'artificialisation des sols. Comme mentionné par le portail de l'artificialisation des sols, « Le calcul de consommation d'espaces se base sur les Fichiers fonciers, eux même issus des applications gérant les taxes foncières (MAJIC) fournis par l'administration illustration de la classification fiscale. En effet, chaque parcelle possède un ou plusieurs usages des sols avec les surfaces de subdivision fiscales (SUF) associées. Le CEREMA reprend ces usages et les surfaces des subdivisions fiscales concernées pour classer ces surfaces en espaces urbanisés ou ENAF ».
Les données relatives à cette consommation peuvent être téléchargées en format brut (CSV) ou consultées directement sur le site sous forme de cartes ou de tableaux de bord, facilitant ainsi l'accès à l'information. La base de données est actualisée chaque année depuis 2009, avec des informations valables au 1er janvier de chaque année. Toutefois, seules les données à partir de 2011 sont disponibles sur le portail, obligeant à télécharger les fichiers bruts pour accéder à des informations antérieures.

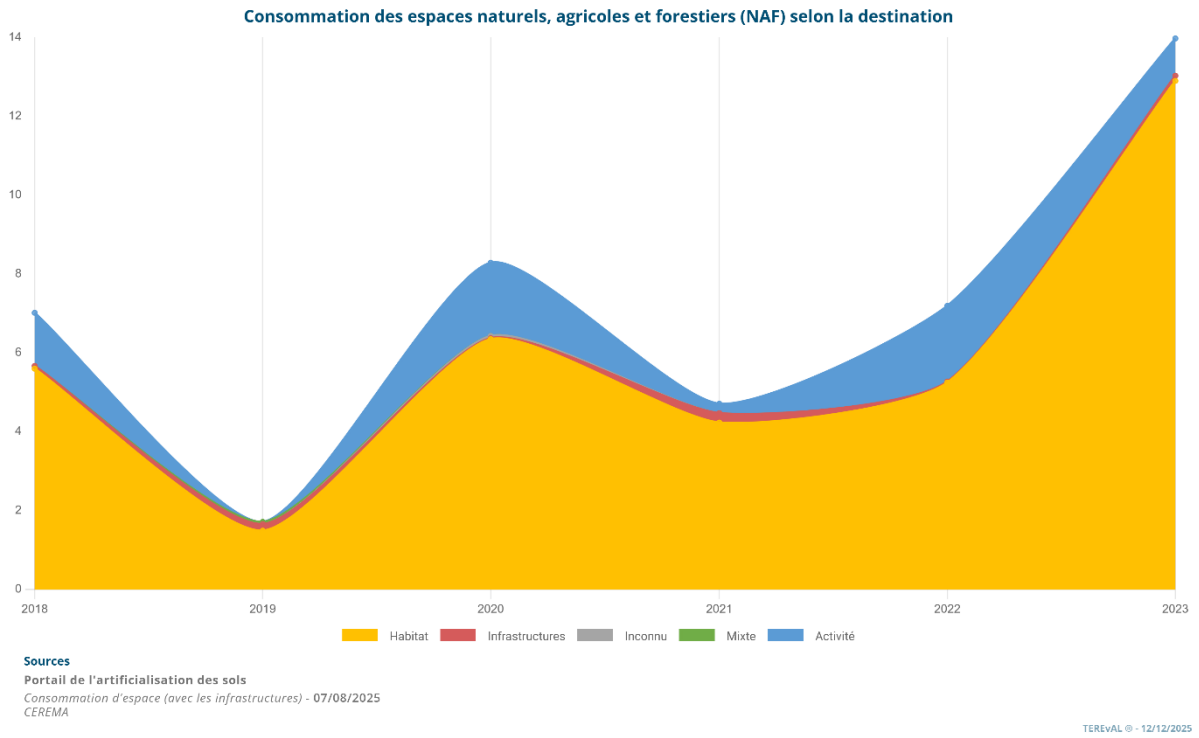
Les données de consommation foncière sont présentées par territoire et par type d'usage :

- Habitat
- Activité
- Mixte (ce type d'usage combine à la fois pour l'habitat et l'activité ou des équipements publics)
- Infrastructures
- Inconnu (ce type d'usage est utilisé lorsque la destination (habitat / activité) est non déterminée)

Cela permet de suivre l'évolution de la consommation foncière au fil du temps et d'identifier les usages des sols. Cependant, la catégorisation des espaces consommés reste parfois imprécise en raison de la large couverture des différentes catégories.

Sur la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2023, le territoire du SCoT du Pays du Neubourg a consommé, selon la méthode retenue de calcul de la consommation 42,89 hectares, soit **5,98 ha/an** avec des pics de consommation atteints en 2018 (7 hectares consommés), 2020 (8,3 hectares consommés) et 2023 (14 hectares consommés).

[13] **Limites méthodologiques** *: Les données de consommation d'espace sont fournies à l'échelle communale. Elles ne permettent donc pas de localiser précisément l'artificialisation à un niveau infra-communal. Étant issues de la fiscalité foncière, ces données ne prennent pas en compte certaines situations, notamment l'habitat informel. De plus, lorsqu'une parcelle est identifiée comme artificialisée, elle est considérée comme entièrement consommée, même si seule une partie de sa surface est réellement artificialisée.*



Cette analyse doit néanmoins être affinée au regard des objectifs fixés par le SCoT sur la période 2020 – 2040. Le SCoT fixe des plafonds d'extension urbaine à ne pas dépasser dans le but de freiner l'urbanisation des terres agricoles et naturelles sur la période 2020-2040. **Au total, les extensions urbaines sont limitées à 143 hectares (soit un rythme annuel moyen de 7,15 ha) maximum répartis entre 73 hectares (soit un rythme annuel moyen de 3,65 ha) pour le développement résidentiel et 70 hectares (soit un rythme annuel moyen de 3,5 hectares) pour le développement économique sur la période 2020-2040.**

Sur la période du 1 janvier 2020 au 31 décembre 2023, la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers est de 34,16 ha soit un rythme annuel moyen de 6,47 ha par an. **L'analyse de la consommation d'espaces à l'échelle du SCoT du Pays du Neubourg montre que le SCoT s'inscrit en-dessous du rythme de consommation d'espaces NAF annuel donné par le SCoT.**

La consommation observée du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2023 est également déclinée en fonction des usages : habitat, activités économiques, infrastructures routières / ferroviaires ou pour des usages mixtes (équipements publics) ou non renseignés. Ainsi, sur la période considérée, sur le territoire du SCoT du Pays du Neubourg :

- L'habitat représente 84,07 % de la consommation foncière (28,72 hectares, soit 7,18 ha en moyenne par an).
- Les activités économiques représentent 14,55 % de la consommation foncière (4,97 hectares, soit 1,24 ha/an).
- Les infrastructures de transport représentent 1,23 % de la consommation foncière (0,42 hectares, soit 0,10 ha/an).
- Les usages mixtes représentent 0 % de la consommation foncière (0 hectare).
- Les usages non renseignés représentent 0,15 % de la consommation foncière (0,06 hectares).

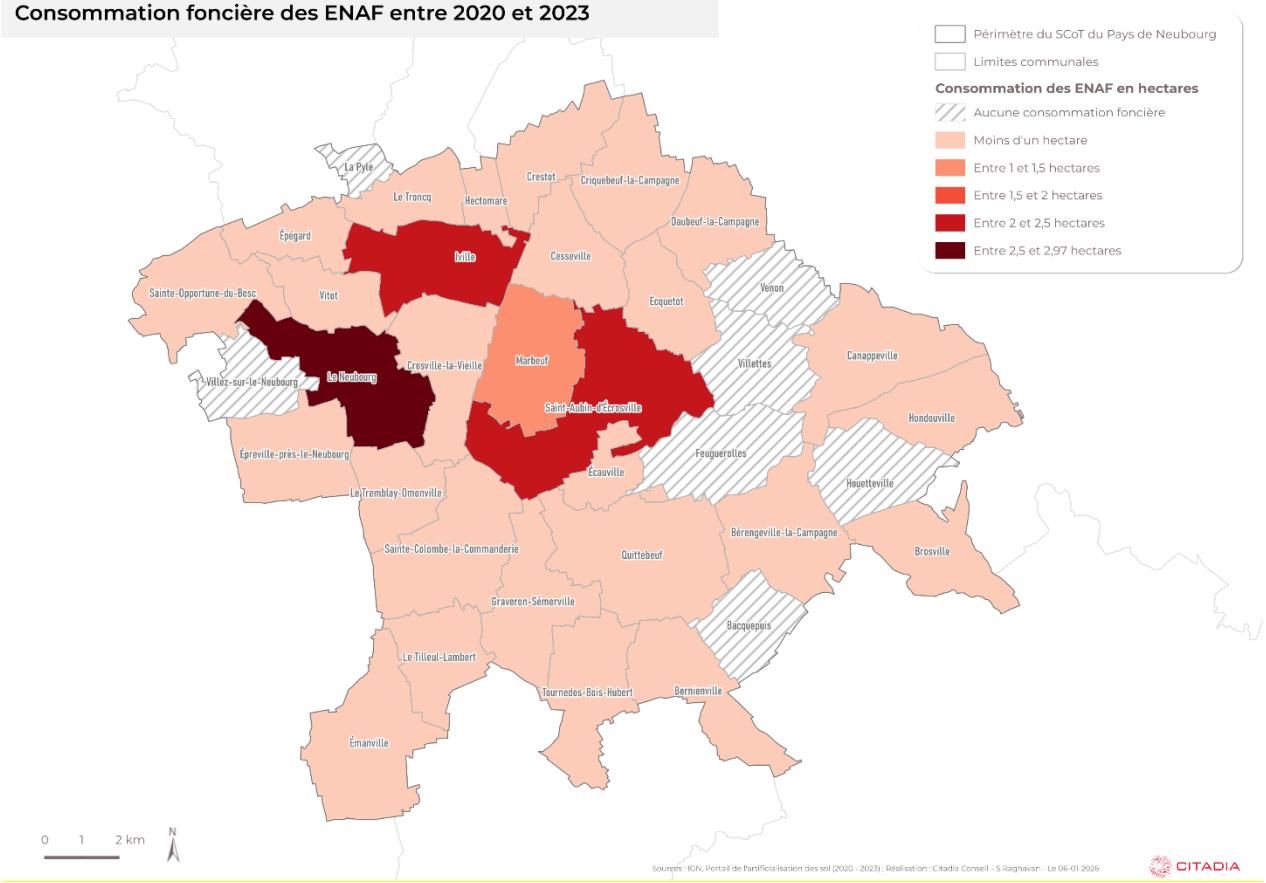
A l'échelle des différents niveaux de l'armature territoriale, la consommation foncière, sur la même période, se décline de la façon suivante :

- Dans le **pôle central du Neubourg,** la consommation foncière sur la période 2020-2023 est de 3,52 ha, soit un rythme annuel moyen de 0,42 ha par an.

- Dans les **pôles secondaires**, la consommation foncière sur la période 2020-2023 est de 7,45 ha, soit un rythme annuel moyen de 1,65 ha par an.
- Dans les **communes rurales**, la consommation foncière sur la période est de 23,19 ha, soit un rythme annuel moyen de 4,4 ha par an.

L'analyse de la consommation foncière montre une hétérogénéité entre les différents niveaux de l'armature, qui se retraduit à l'échelle communale. Elle montre que celle-ci a été plus marquée au sein des communes rurales situées dans l'aire d'influence du pôle central du Neubourg et des pôles secondaires et long des infrastructures de transport structurantes. Néanmoins, l'analyse de la consommation foncière montre que si le pic le plus important a été atteint en 2023, 17 communes, identifiées en tant que communes rurales dans le SCoT, n'ont enregistré aucune consommation d'espaces NAF (Bérengeville-la-Campagne, Bernienville, Canappeville, Cesseville, Criquebeuf-la-Campagne, Daubeuf-la-Campagne, Epreville-près-le-Neubourg, Hectomare, Houetteville, La Pyle, Le Troncq, Saint-Aubin-d'Ecrosville, Sainte-Colombe-la-Commanderie, Tournedos-Bois-Hubert, Venon, Villettes, Villez-sur-le-Neubourg).

Consommation foncière des ENAF entre 2020 et 2023



2. Evolution des surfaces urbanisées par destination – non inscrit dans les indicateurs du SCoT

Cet indicateur apporte des éléments sur les nouvelles surfaces urbanisées en précisant notamment la destination de la consommation foncière.

Eléments du SCoT

Les orientations définies par le PAS :

*« **Maîtriser la consommation foncière** nécessaire au développement de l'habitat*
La croissance importante du territoire met en évidence le besoin d'une gestion plus maitrisée de la consommation foncière Une autre manière de penser l'espace et sa consommation est à adopter dans l'optique de sauvegarder le paysage rural du territoire qui lui permet de se démarquer des agglomérations environnantes et de proposer à la population un cadre de vie de qualité » - Page 13 du PAS.

*« **Limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels***
Le développement de l'habitat n'aura pas lieu prioritairement sur les zones d'extension mais sur les espaces dit de comblement des tissus urbanisés existants Il s'agira ainsi de stopper la tendance du mitage des espaces agricoles et notamment des surfaces de prairies et de limiter la progression des espaces artificialisés en maintenant pour les 20 prochaines années une enveloppe dédiée aux projets urbains à 160 hectares » - Page 14 du PAS.

Préserver les espaces agricoles du territoire
Le territoire du Pays du Neubourg est reconnu pour sa valeur agricole ancestrale Ces espaces, et notamment les prairies, ont été artificialisés ces dernières années pour un usage à vocation d'habitat et économique Il s'agira de préserver le foncier agricole en encadrant la consommation d'espaces au profit d'espaces urbanisés. […] - Page 21 du PAS.

Les orientations définies par le DOO :

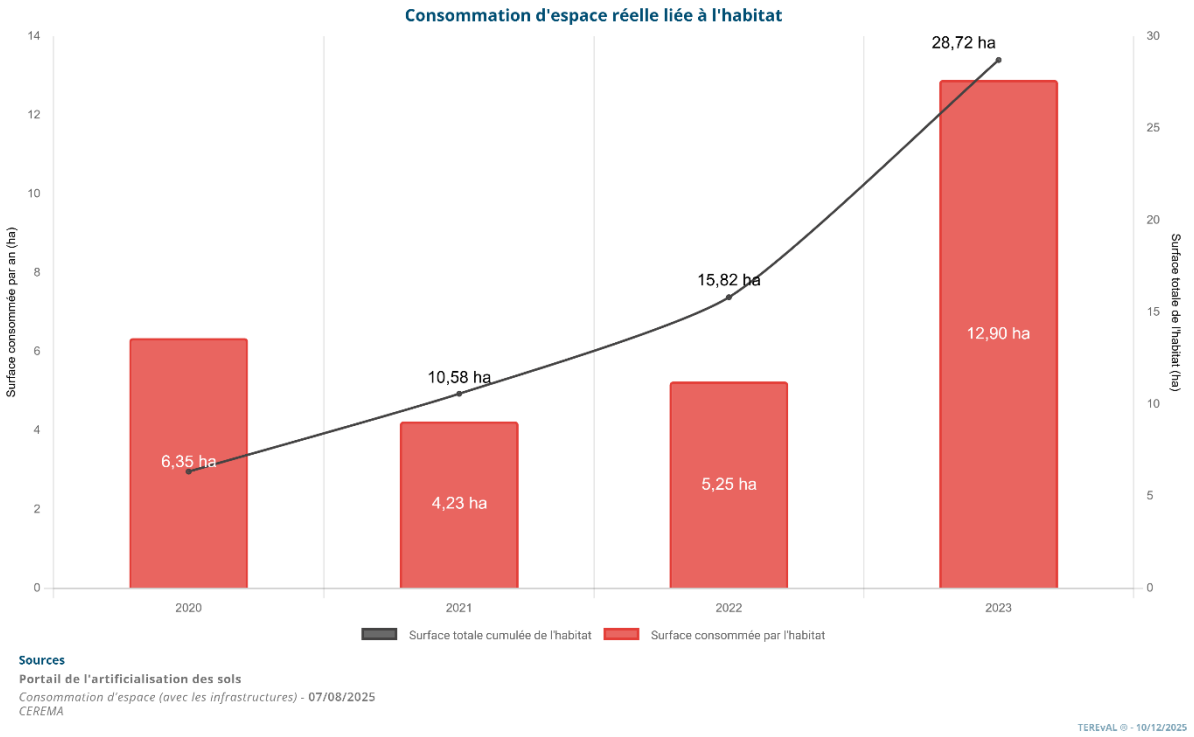
*« **Modérer la consommation d'espaces à vocation économique***
Dans toutes les communes de la CCPN il est attendu des efforts sur la moindre artificialisation des espaces agricoles et naturels.
Les documents d'urbanisme devront analyser, par la constitution d'un référentiel foncier, les opportunités de comblement du tissu actuellement urbanisé.
Les documents d'urbanisme devront permettre de repenser l'aménagement des zones d'activités pour optimiser le foncier. » - Page 9 du DOO.

*« **Synthèse des enveloppes foncières au profit du développement économique***
Respecter les enveloppes de consommations foncières définies, soit 70 ha pour les projets destinés à la production d'activités économiques et d'équipements. » - Page 9 du DOO.

*« **Synthèse des enveloppes foncières au profit du développement de l'habitat***
Objectif maximum de consommation foncière des opérations d'extension de l'urbanisation de 73 hectares répartis de la manière suivante :
o Environ 9 hectares sur le pôle centre ;
o Environ 14 hectares sur les pôles secondaires ;
o Environ 51 hectares sur les communes rurales. » - Page 19 du DOO

- **Nombre d'hectares consommés pour une vocation d'habitat**

Sur le volet résidentiel, l'objectif maximum de consommation d'ENAF fixé est de 73 hectares sur la période 2020-2040 (soit un rythme annuel moyen de 3,65 ha par an). **Entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2023, la surface totale consommée par l'habitat est de 28,72 ha**, soit une moyenne annuelle de **7,18 ha par an** nettement supérieure à l'objectif fixé dans le SCoT. Le graphique ci-dessous montre cependant une nette augmentation des surfaces consommées par l'habitat en 2023.

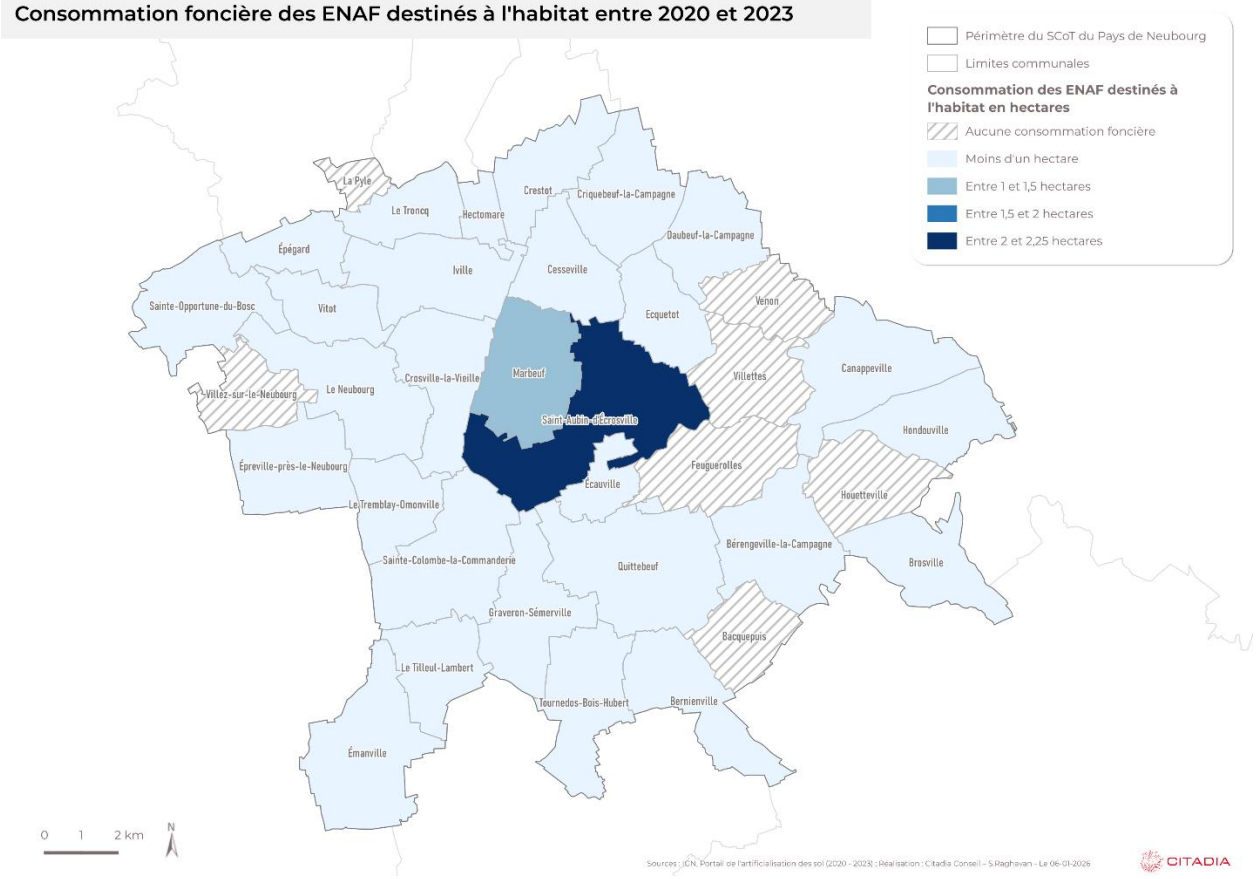


Le SCoT décline également des objectifs de consommation foncière en fonction des différents niveaux de l'armature territoriale.

- Environ 9 hectares sur le pôle central du Neubourg (soit un rythme annuel moyen 0,45 ha par an). Sur la période d'analyse, la surface totale consommée par l'habitat est de 1,06 ha, soit une moyenne annuelle de 0,24 ha par an.
- Environ 14 hectares sur les pôles secondaires (soit un rythme annuel moyen de 0,7 ha par an). Sur la période d'analyse, la surface totale consommée par l'habitat est de 7,17 ha, soit une moyenne annuelle de 1,58 ha par an.
- Environ 51 hectares sur les communes rurales (soit un rythme annuel moyen de 2,55 ha par an). Sur la période d'analyse, la surface totale consommée par l'habitat est de 20,49 ha, soit une moyenne annuelle de 3,76 ha par an.

L'analyse des surfaces totales consommées pour des nouvelles constructions à vocation dans l'habitat dans les différents niveaux de l'armature territoriale montrent que le rythme annuel moyen de consommation est nettement supérieur aux objectifs affichés dans le SCoT. Entre 2020 et 2023, 7 communes n'ont enregistré aucune consommation foncière d'ENAF en lien avec le développement résidentiel (Bacquepuis, Feuguerolles, Fouqueville, Houetteville, Venon, Villettes, Villez-sur-le-Neubourg).

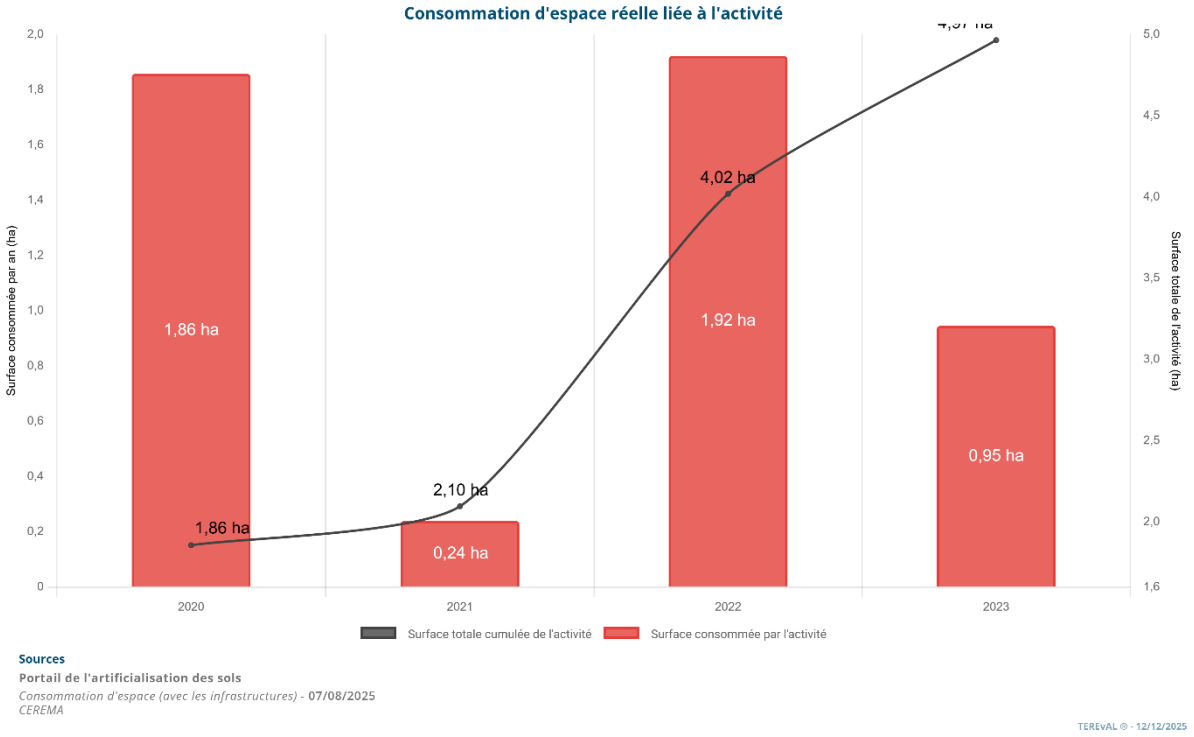
Consommation foncière des ENAF destinés à l'habitat entre 2020 et 2023



- **Nombre d'hectares consommés pour une vocation économique**

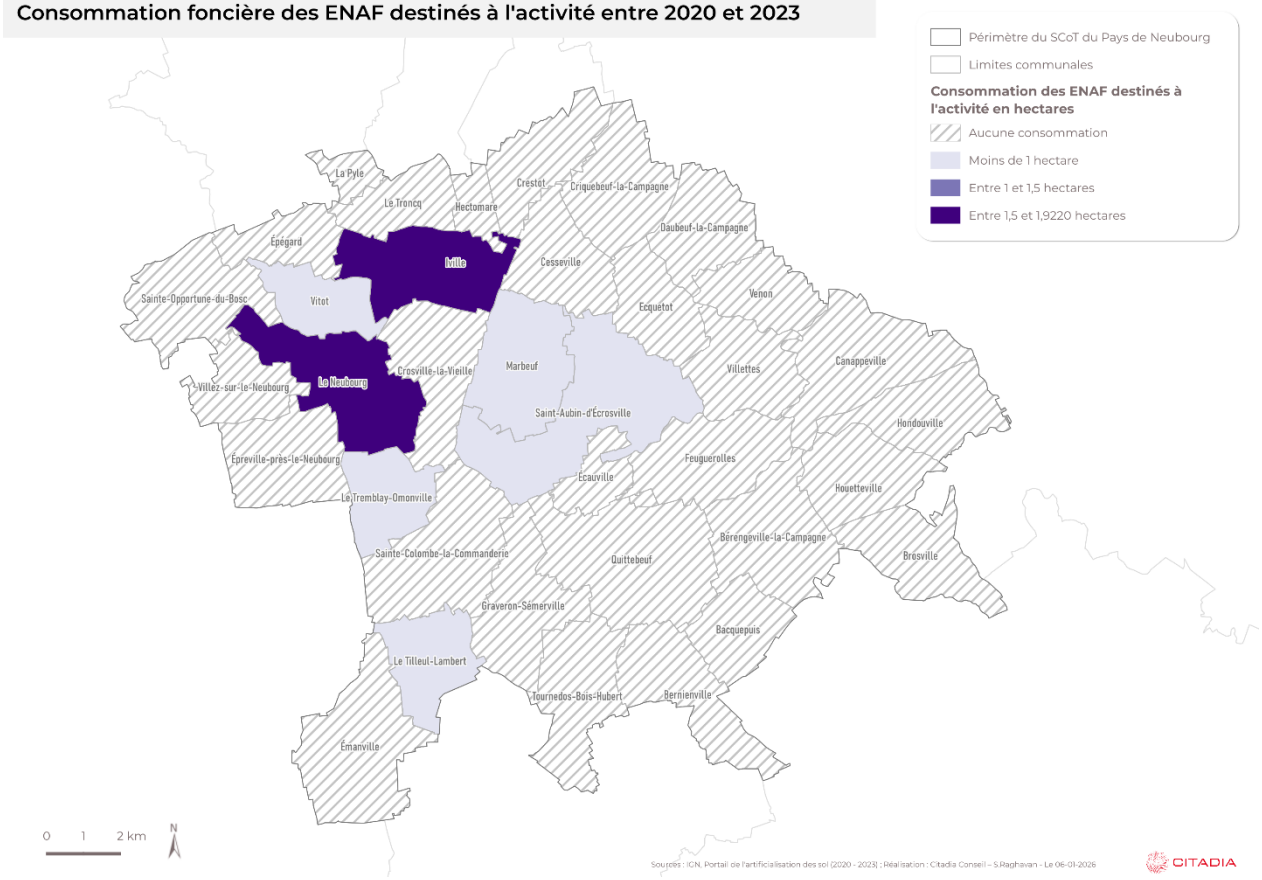
Le graphique ci-dessous montre que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle du SCoT est essentiellement portée par l'habitat qui représente 84,07 % (28,72 ha sur 34,16 ha) de la consommation totale entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2023. Le SCoT approuvé en 2020 décline également un objectif maximal de consommation pour les activités économiques : 70 hectares sur la période 2020 -2040, soit 3,5 ha par an.

Ainsi, sur la période d'analyse, la surface totale consommée pour des nouvelles constructions à vocation économique est de 4,97 ha (soit 14,55 % de la consommation totale) soit un rythme annuel moyen de consommation de 1,25 ha par an, en dessous de l'enveloppe maximale donnée par le SCoT (3,5 ha par an) pour les activités économiques.



La carte de la consommation des ENAF en lien avec le développement de nouvelles activités montre une forte concentration de la consommation sur la partie Ouest, notamment sur le pôle central du Neubourg, sur des communes appartenant aux pôles secondaires (Saint-Aubin-d'Ecrosville) et les communes situées dans leurs aires d'influence. Entre 2020 et 2023, 28 communes n'ont enregistré aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en lien avec le développement de nouvelles activités.

Consommation foncière des ENAF destinés à l'activité entre 2020 et 2023



Synthèse et perspectives

1. **Nombre d'hectares en zone agricole et naturelle consommés :** L'analyse de la consommation foncière depuis la mise en application du SCoT en 2020 montre les premiers signes tangibles de mise en œuvre concrète des objectifs promus par le SCoT. En effet, les enveloppes maximales d'extension urbaine définies par le SCoT ont été largement respectées moins de 6,5 ha/an consommés contre 7,15 ha par an mobilisables. Cependant, les résultats de l'analyse devront être mis en perspective au regard de :
   - **La période retenue pour l'analyse** : Au regard des données disponibles, celle-ci rend compte de la consommation d'espaces NAF depuis l'adoption du SCoT en 2020 (2020-2023). Si elle permet de dresser un premier bilan positif, les tendances observées devront se poursuivre sur le temps long.
   - **La promulgation de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021** qui a rebattu les cartes sur les sujets fonciers passant d'un principe de maitrise de l'étalement urbain et à la préservation des sols et un principe de « Zéro Artificialisation Nette » d'ici 2050. Les SCoT seront ainsi dans l'obligation de s'inscrire dans une trajectoire de réduction de leur consommation foncière de – 50 % sur la décennie 2021-2031 par rapport à la décennie précédente. Les surfaces qui auront été consommées avant une potentielle évolution du document (pour prise en compte d'une trajectoire de -50%) compteront dans le seuil des surfaces autorisées sur cette décennie. Pour y parvenir, le SCoT devra s'inscrire dans la traduction locale et de la territorialisation de ces objectifs déclinées au sein du SRADDET de la région Normandie. Les objectifs définis par ce nouveau cadre réglementaire constituent un enjeu majeur pour le SCoT du Pays du Neubourg dans le cadre d'une évolution future du document mais également pour ses déclinaisons au sein des documents d'urbanisme de rang inférieur.

2. **Evolution des surfaces urbanisées par destination :** Au regard de l'analyse du compte foncier et des extensions urbaines par destination, il apparait que la production de logements annuelle est nettement supérieure aux objectifs fixés dans le SCoT pour les différents niveaux de l'armature territoriale. Le développement résidentiel a donc été le très grand moteur de la consommation foncière observée sur le territoire. A contrario, si la production de locaux d'activités constitue le second poste de consommation d'ENAF, le rythme de consommation s'inscrit dans les objectifs de consommation annuelle définis par le SCoT.

7. LE SCOT A-T-IL PERMIS D'ŒUVRER A LA TRANSITION ENERGETIQUE DU TERRITOIRE ?

La trajectoire définie par le PADD :

Développer les énergies renouvelables
« Le territoire est identifié comme secteur propice au développement de l'éolien et dispose sur son territoire d'un parc éolien déjà existant. L'objectif sera d'assurer une cohérence globale des parcs sur le territoire en lien avec les sensibilités et enjeux paysagers et patrimoniaux locaux. La collectivité pourra également encourager le développement des projets solaires, en exploitant notamment les bâtiments agricoles et bâtiments publics sur le territoire. » p.43 du PADD.

La trajectoire définie par le PADD :

Favoriser la transition énergétique du bâti
« Les opérations de réhabilitation du bâti ancien doivent permettre de diminuer la vacance, d'améliorer le confort d'usage et de réduire la facture énergétique. […] Il sera encouragé le recours aux énergies renouvelables et l'utilisation de matériaux isolants pour l'habitat et les équipements. » p.43 du PADD.

La trajectoire définie par le DOO :

« Sur le territoire […], les énergies éoliennes et solaires constituent des filières pertinentes. Les possibilités de recourir au solaire thermique pour alimenter les logements ou équipements en eau chaude sanitaire devraient être étudiées dès la conception des projets. » p.39 du DOO.

Deux indicateurs ont été choisis :

1. **Part des OAP intégrant la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable traitant des principes bioclimatiques (orientation des bâtiments, formes urbaines, recyclage et réemploi de matériaux, végétalisation, gestion des eaux pluviales) dans les documents d'urbanisme**

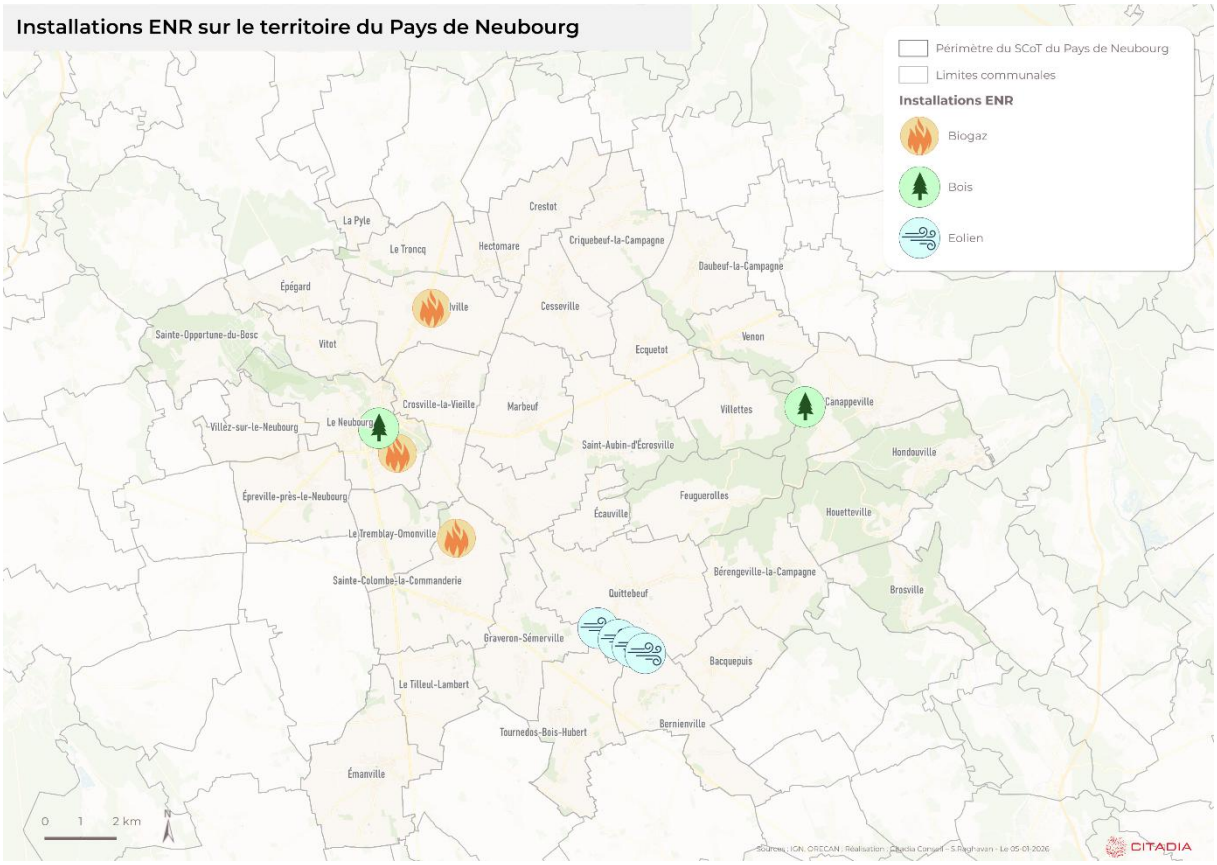
Cet indicateur permet d'appréhender la favorisation par les documents d'urbanisme du développement des énergies renouvelables sur le territoire et d'évaluer l'intégration dans les documents d'urbanisme de principes mobilisant des modes de construction et de rénovation économes en énergie et en matériaux.

Dans les documents d'urbanisme approuvés après le SCoT, notamment sur la commune du Neubourg, il est annoncé que les projets intégreront les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est également rappelé que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
Néanmoins, ces éléments ne sont pas déclinés de manière plus détaillée dans les OAP, ni représentés sur les schémas d'OAP.

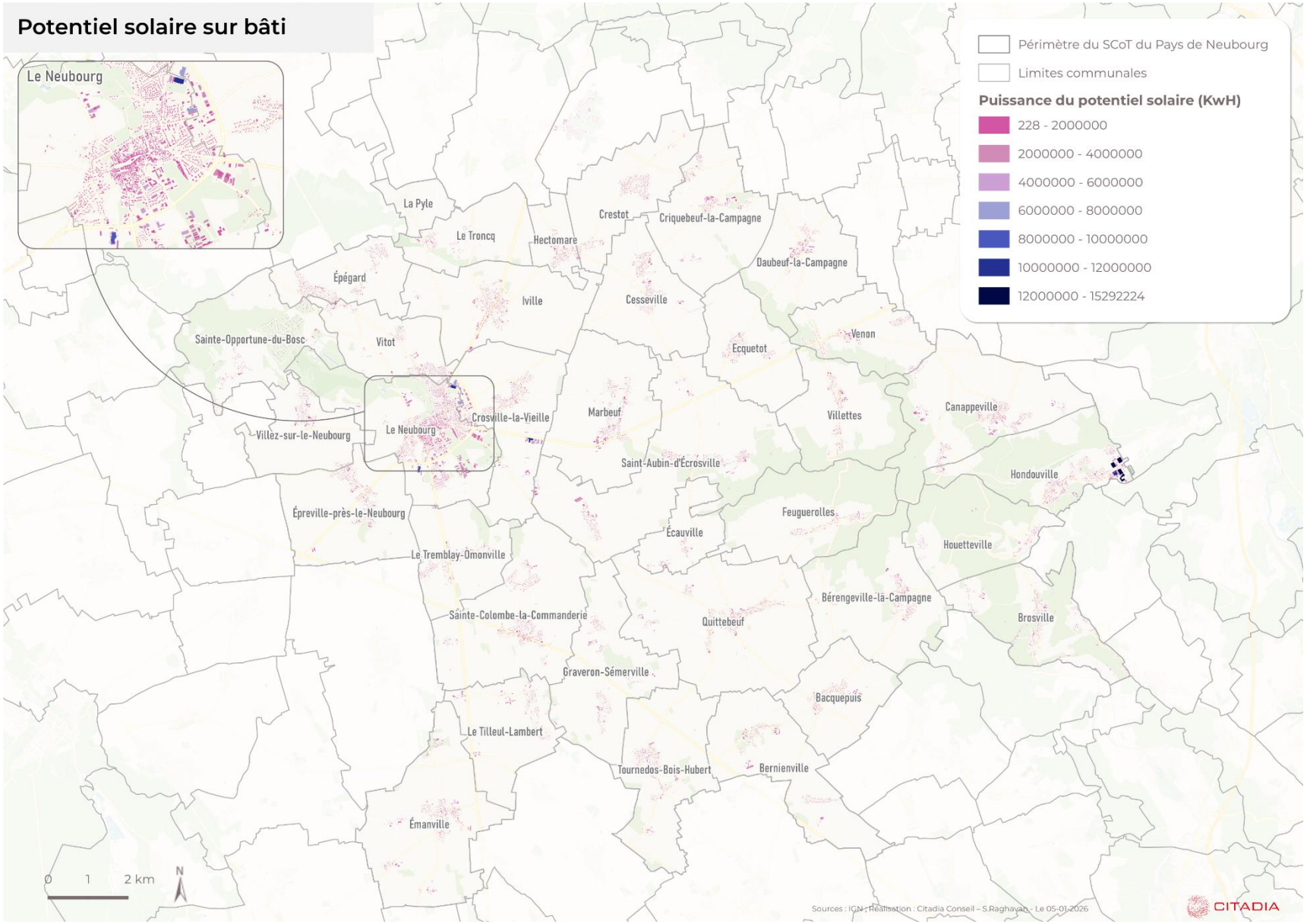
2. Nombre de dispositifs EnR installés sur le territoire (installations photovoltaïques, éoliennes)

Cet indicateur vise à rendre compte de la progression du territoire dans la transition énergétique.

Selon la base de données ORECAN, on compte 9 installations EnR sur le territoire : 3 en biogaz, 2 chaufferies au bois et 4 éoliennes. Cet indicateur présente un biais du fait de l'absence de données au moment de l'approbation du SCoT en 2020. La donnée ORECAN peut donc constituer un état T0 pour une future révision du SCoT pour l'indicateur de la progression du SCoT sur la transition énergétique.



Selon les données de l'IGN de 2024 sur le territoire du Pays du Neubourg, le potentiel solaire sur bâti est compris entre 228 et 1 529 224 KWh. La principale concentration est localisée dans le centre de la commune du Neubourg, malgré des puissances faibles. Les puissances les plus fortes se situent en périphérie de la commune du Neubourg et à l'Est de la commune d'Hondouville. Comme pour les autres installations EnR, l'absence de données antérieures à 2024 ne permet pas de montrer une évolution de cet indicateur. Sur le modèle du précédent indicateur, les éléments présentés peuvent constituer un état T0 à analyser dans le cadre d'une future révision du SCoT.


Potentiel solaire sur bâti
Le Neubourg
Périmètre du SCoT du Pays de Neubourg
Limites communales
Puissance du potentiel solaire (KwH)
228 - 2000000
2000000 - 4000000
4000000 - 6000000
6000000 - 8000000
8000000 - 10000000
10000000 - 12000000
12000000 - 15292224
La Pyle
Le Troncq
Hectomare
Crestot
Criquebeuf-la-Campagne
Daubeuf-la-Campagne
Épégard
Iville
Cesseville
Venon
Sainte-Opportune-du-Bosc
Vitot
Ecquetot
Villez-sur-le-Neubourg
Le Neubourg
Crosville-la-Vieille
Marbeuf
Villettes
Canappeville
Saint-Aubin-d'Écrosville
Hondouville
Épreville-près-le-Neubourg
Feugerolles
Écauville
Houetteville
Le Tremblay-Omonville
Bérengeville-la-Campagne
Sainte-Colombe-la-Commanderie
Quittebeuf
Brosville
Graveron-Sémerville
Bacquepuis
Le Tilleul-Lambert
Tournedos-Bois-Hubert
Bernienville
Émanville
0 1 2 km
N
Sources : IGN ; Réalisation : Citadia Conseil – S.Raghavan - Le 05-01-2026
CITADIA

Synthèse et perspectives

Au regard des objectifs affichés en matière d'intégration des principes bioclimatiques et de la mise en place de dispositifs et installations en lien avec les EnR, il est difficile d'établir une évolution en raison du manque de données à la date de l'approbation du SCoT.

- **OAP intégrant la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable traitant des principes bioclimatiques (orientation des bâtiments, formes urbaines, recyclage et réemploi de matériaux, végétalisation, gestion des eaux pluviales) dans les documents d'urbanisme** : Les documents d'urbanisme des communes du Pays du Neubourg postérieurs au SCoT intègrent désormais des principes bioclimatiques et des enjeux énergétiques (insertion paysagère, économies d'énergie, ou recours aux énergies renouvelables), mais ces éléments restent trop peu détaillés et ne sont pas représentés dans les schémas d'OAP.

- **Nombre de dispositifs EnR installés sur le territoire (installations photovoltaïques, éoliennes) :** En 2024, le Pays du Neubourg compte plusieurs installations EnR (énergies renouvelables) sur son territoire selon la base de données ORECAN mais aucune donnée n'est disponible pour évaluer leur progression dans la transition énergétique. Le potentiel solaire sur bâti est estimé entre 228 et 1 529 MWh en 2024 mais l'absence de données antérieures à cette date ne permet pas de d'analyser l'évolution de cet indicateur.

8. LE SCOT A-T-IL ATTEINT SES OBJECTIFS EN MATIERE DE PROTECTION FACE AUX RISQUES ET DE PRESERVATION DES RESSOURCES ?

Six indicateurs ont été choisis :

1. **Suivi des parcelles urbanisables concernées par les risques naturels (inondation, mouvement de terrain et cavités)**

Cet indicateur a pour but d'évaluer les risques naturels présents sur les parcelles U et AU des PLU.

Eléments du SCoT

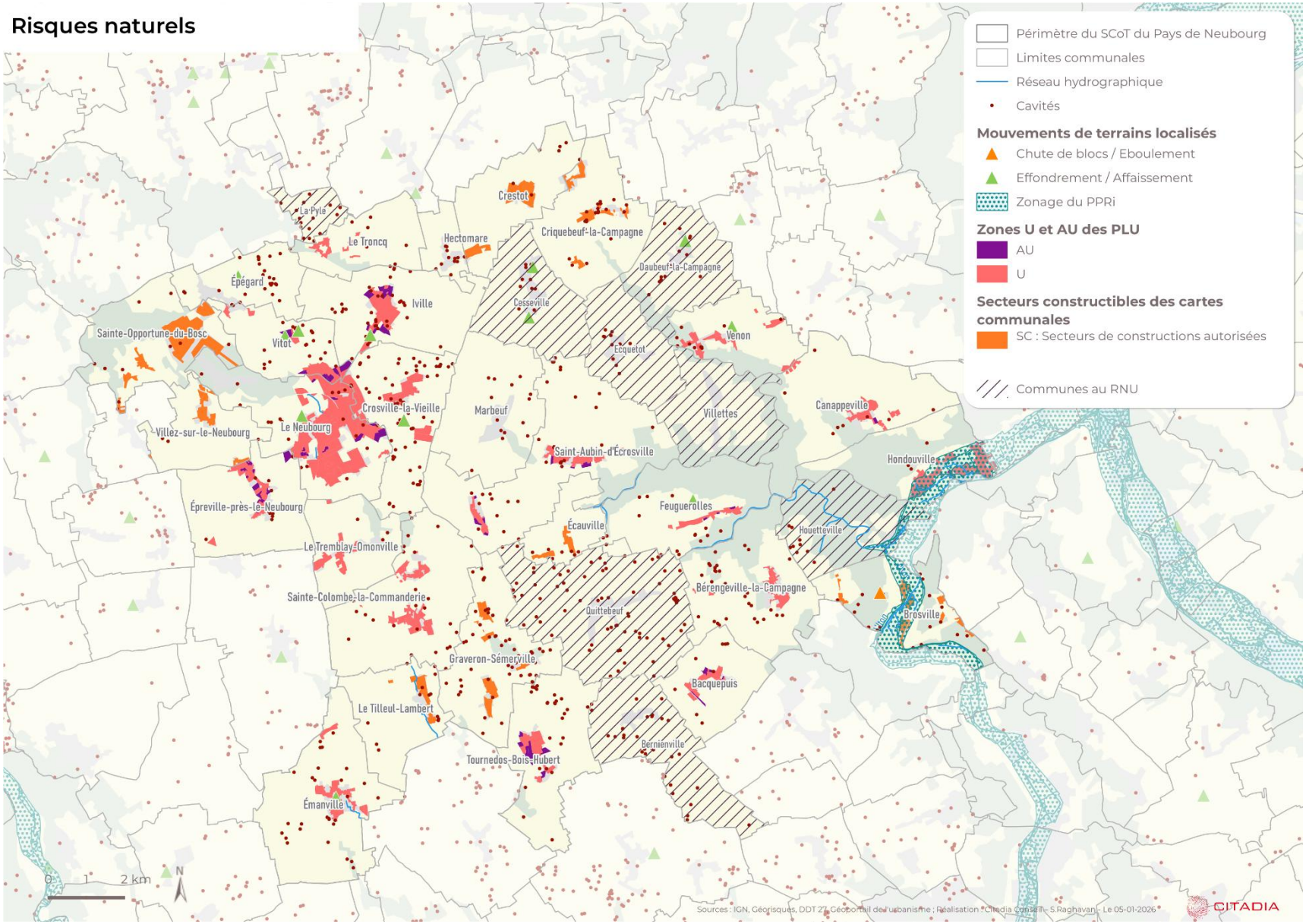
L'orientation définie par le PADD :
« **Maintenir une surveillance des cours d'eau sur le territoire**
Le territoire est parcouru à l'est par l'Iton sur trois communes (Brosville, Houetteville, Hondouville) sur lesquels il faudra maintenir une surveillance contre toute forme de pollution de l'eau, mais également des risques d'inondations. » - page 41 du PADD.

« **Protéger au mieux les personnes et les biens du risque d'inondation**
[…] L'intercommunalité mettra en place des moyens pour limiter les risques encourus par l'homme en cherchant à limiter les dégâts. Il s'agira ainsi de proscrire l'urbanisation sur les secteurs en zones inondables de la vallée de l'Iton ainsi que dans les secteurs touchés par les phénomènes de remontée de nappe. » - page 49 du PADD.

L'orientation définie par le DOO : « **Intégrer les risques d'inondation et de ruissellement :** Les espaces concernés par les zonages réglementaires des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ne pourront recevoir d'urbanisation uniquement dans les conditions de constructibilité prévues dans ces PPRI.
L'orientation définie par le DOO : « **Intégrer les risques d'inondation et de ruissellement**
Les espaces concernés par les zonages réglementaires des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ne pourront recevoir d'urbanisation uniquement dans les conditions de constructibilité prévues dans ces PPRI. En dehors des PPRI, les documents d'Urbanisme identifieront les zones soumises à un risque d'inondation connu. Par ailleurs la préservation des zones humides absorbant et en tamponnant les crues constituera également un objectif.» - page 41 du DOO.[…] » - page 41 du DOO.[…] » - page 41 du DOO.

Le territoire est concerné par plusieurs types de risques naturels : le **risque inondation, à l'est,** et le **risque mouvements de terrain** (chutes de blocs, effondrements, cavités). Ces risques naturels intersectent les zones AU sur moins d'un hectare à l'échelle du territoire.
Le **PPRi de l'Iton** couvre les communes d'Hondouville, Houetteville et Brosville et s'étend sur le territoire du Pays du Neubourg sur **442,5 ha**. Ce PPRi croise une part significative de **110 ha**, soit de **25% du PPRi présent sur le territoire**, des zones **U et AU** sur les communes d'Hondouville et Brosville. Les données sont indisponibles sur la commune de Houetteville car celle-ci est soumise au RNU.
On compte sur le territoire **17** mouvements de terrain de type effondrement/affaissement et **1** mouvement de terrain de type Chute de bloc/éboulement. On compte également **710 cavités** souterraines sur le territoire du SCoT.

Risques naturels



2. Part des OAP sectorielles ou thématiques intégrant des dispositifs perméables dans les documents d'urbanisme

Cet indicateur permet de rendre compte des dispositifs perméables mis en place dans le cadre des OAP sur le territoire.

Eléments du SCoT

L'orientation définie par le PADD : « **Protéger au mieux les personnes et les biens du risque d'inondation** […] Il conviendra […] de limiter l'accroissement des surfaces imperméabilisées afin de limiter le ruissellement et d'assurer une gestion efficace des eaux pluviales en zones urbanisées. Les nouveaux projets d'aménagement devront éviter l'accroissement du risque d'inondation en cherchant des solutions alternatives à la gestion pluviale. Notamment, les sols couverts de végétation connaissent une meilleure infiltration des eaux et de ce fait permettent de retarder la mise en œuvre du ruissellement. Le couvert végétal sera donc à renforcer et développer. » - page 49 du PADD.

L'orientation définie par le DOO : « **Intégrer les risques d'inondation et de ruissellement**
Les espaces concernés par les zonages réglementaires des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ne pourront recevoir d'urbanisation uniquement dans les conditions de constructibilité prévues dans ces PPRI. En dehors des PPRI, les documents d'Urbanisme identifieront les zones soumises à un risque d'inondation connu. La préservation des éléments caractéristiques du paysage (bosquets, alignements d'arbres...) permettra de prévenir ce risque. […] » - page 41 du DOO.

La perméabilité des sols joue un rôle clé dans la gestion des inondations et de l'eau pluviale, en agissant comme un régulateur naturel des flux hydriques. Lorsqu'un sol est perméable, il permet à l'eau de s'infiltrer progressivement dans les sous-sols, alimentant les nappes phréatiques et réduisant ainsi le ruissellement de surface. Ce mécanisme limite les risques d'inondations en évitant l'accumulation d'eau lors de fortes pluies. En milieu urbain, où les surfaces imperméables dominent, la restauration de la perméabilité (via des aménagements comme les sols poreux, les noues, les bassins d'infiltration ou les toitures végétalisées) devient une solution essentielle pour atténuer les impacts des épisodes pluvieux intenses.

Dans les OAP des documents d'urbanisme des communes ayant été approuvés après le SCoT, des éléments relatifs à la **gestion des eaux pluviales** sont brièvement mentionnés. En effet, dans la totalité des OAP du PLU de la commune du Neubourg, une section est dédiée à la gestion des eaux pluviales. Il est indiqué que celle-ci sera réalisée par la mise en place de dispositifs techniques doux tels que des noues, des mares paysagères ou encore des dispositifs d'infiltration. Ceux-ci seront intégrés aux espaces verts collectifs. En revanche, la notion de perméabilité pour lutter contre le risque inondation n'est pas mentionné.

3. Part des OAP traitant les nuisances sonores ou la pollution atmosphérique générée

Cet indicateur permet d'évaluer la prise en compte des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique générée au sein des OAP des PLUS.

Eléments du SCoT

L'orientation définie par le PADD : « **Atténuer les nuisances occasionnées par la présence de l'automobile :** La question des nuisances sonores sera au cœur des questionnements d'urbanisation. Il sera nécessaire de minimiser ces nuisances afin de ne pas dégrader la qualité de vie des résidents des axes connaissant un trafic croissant. Le respect des prescriptions relatives au classement sonore des infrastructures de transport terrestre et la limitation de l'urbanisation de ces secteurs sont ainsi des objectifs à rechercher.» - page 30 du PADD.

« Le réseau routier aura besoin d'ajustements aux évolutions du trafic, mais ces évolutions ne devront pas se faire au détriment de l'environnement. Ces ajustements se feront dans un souci d'impacter le moins possible le territoire et son environnement, notamment en diminuant les gaz à effets de serre et les nuisances occasionnées par les déplacements.» - page 30 du PADD.

L'orientation définie par le DOO : « **Eviter l'exposition des populations aux risques technologiques et nuisances**
Il devra […] être intégré dans les projets d'aménagement les risques et nuisances générés par les grandes infrastructures de transport supportant des transports de matières dangereuses pour rechercher lorsque cela est possible à ne pas exposer davantage de populations au risque. » - page 42 du DOO.

La prise en compte des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques est essentielle pour préserver la santé publique et la qualité de vie des populations. Les nuisances sonores, souvent liées aux transports, aux activités industrielles ou aux chantiers, peuvent engendrer des troubles du sommeil, du stress, voire des problèmes cardiovasculaires à long terme.
La pollution atmosphérique, principalement causée par les émissions de gaz à effet de serre, les particules fines et les polluants industriels, elle est responsable de maladies respiratoires, d'allergies et d'une dégradation de l'environnement (réchauffement climatique).

Dans les OAP des communes ayant été approuvés après le SCoT, des éléments relatifs à la **prise en compte des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques** sont mentionnés. En effet, dans les OAP du PLU de la commune du Neubourg, il est indiqué que l'implantation des constructions proches de sites susceptibles de générer des nuisances sonores devra être contrainte. Il est également mentionné que ces sites sont incompatibles avec la proximité des habitants.
En revanche, la prise en compte des polluants atmosphériques n'est pas mentionnée.

4. Evolution de la capacite nominale des STEP et qualité des masses d'eau superficielles et souterraines

Cet indicateur permet de se rendre compte des qualités des masses d'eau sur le territoire du Pays du Neubourg et de mesurer l'évolution de la capacité de traitement des STEP depuis l'approbation du SCoT.

Eléments du SCoT

L'orientation définie par le PADD : « **Veiller au respect des normes des installations d'assainissement collectives et individuelles :** Il s'agira de veiller à ce que les installations d'assainissement collectives, accompagnant la croissance de la population, ainsi que les installations d'assainissement individuel soient toujours dans les normes pour que celles-ci ne rejettent pas de polluants dans l'environnement. » - page 41 du DOO

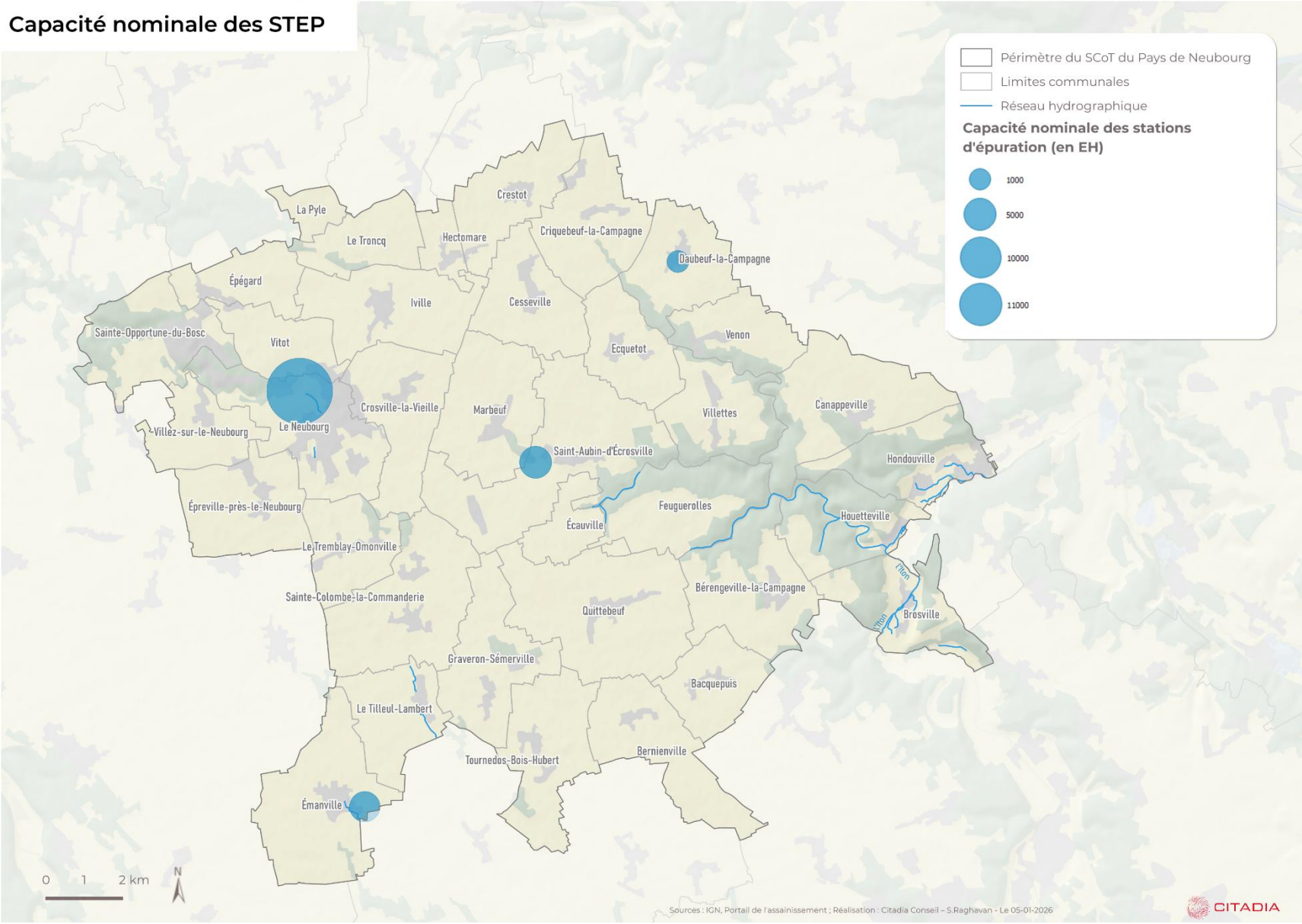
L'orientation définie par le DOO : « **Protéger les ressources en eau :** Préserver la ressource en eau, assurer durablement l'alimentation en eau potable des habitants du territoire, garantir une eau de qualité pour la consommation des habitants et des entreprises sont des objectifs recherchés par le SCOT en application également des directives supra-communales. » - page 44 du DOO.

Sur le plan de la qualité de l'eau sur le territoire du Pays du Neubourg, on compte **une unique masse d'eau superficielle** et **trois masses d'eau souterraines**.
Comme le montre la carte ci-dessous, la masse d'eau superficielle est en bon état écologique mais d'un point de vue chimique, son état est mauvais (avec ubiquistes). Il s'agit de l'Iton de sa perte karstique au confluent de l'Eure (exclu).
Sur les trois masses d'eau souterraines du territoire, deux d'entre elles sont en bon état quantitatif et la troisième est en état quantitatif médiocre. Sur le plan chimique, les trois masses d'eau sont en mauvais état.

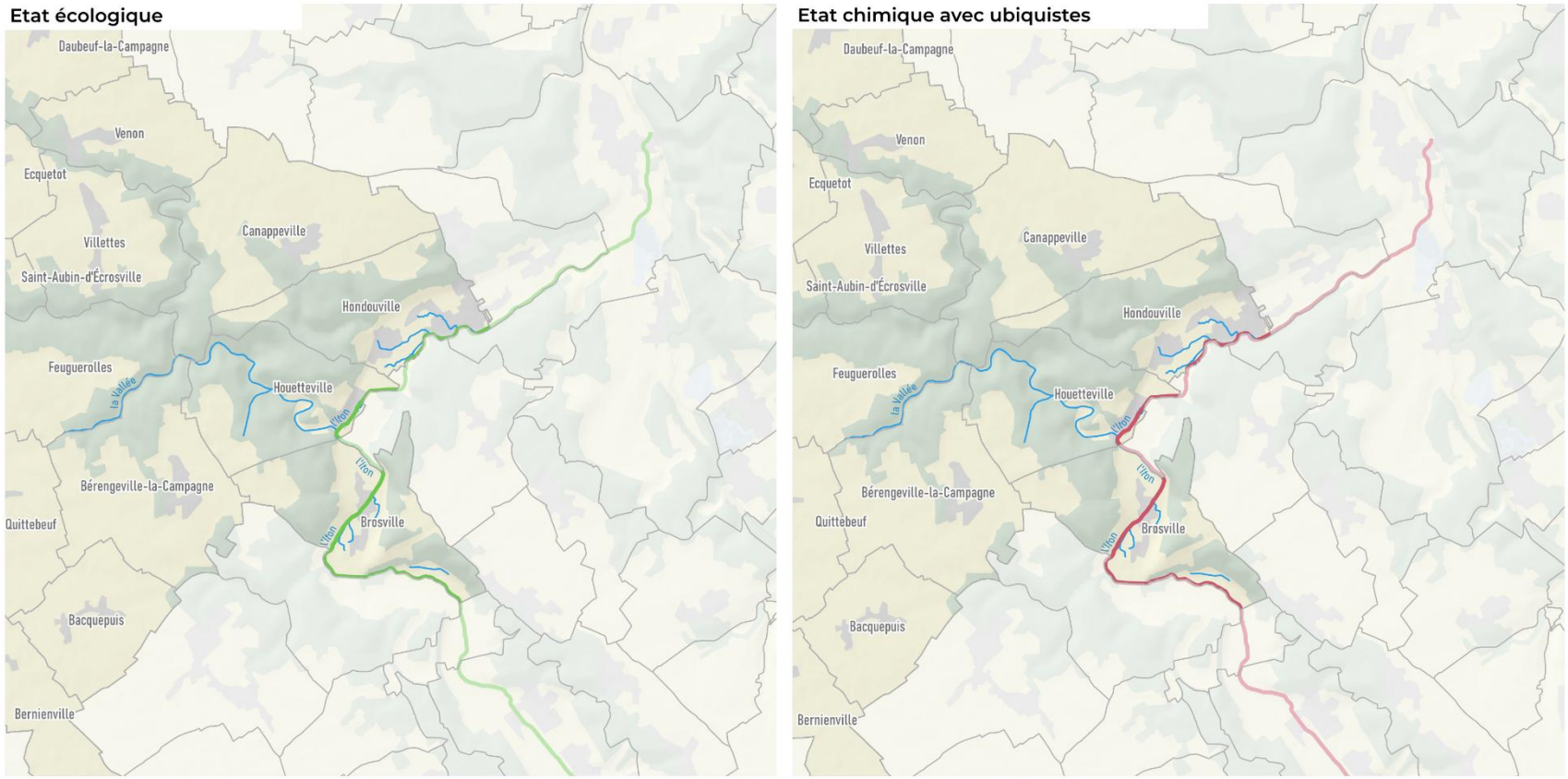
En ce qui concerne les STEP, on compte sur le territoire 4 stations d'épuration. La capacité nominale de ces stations d'épuration est com prise entre 12 et 11 000 EH (Equivalent-Habitant).

Ces deux indicateurs constitueront un T0 pour la révision du SCoT à venir.

Capacité nominale des STEP



Etat des masses d'eau superficielles

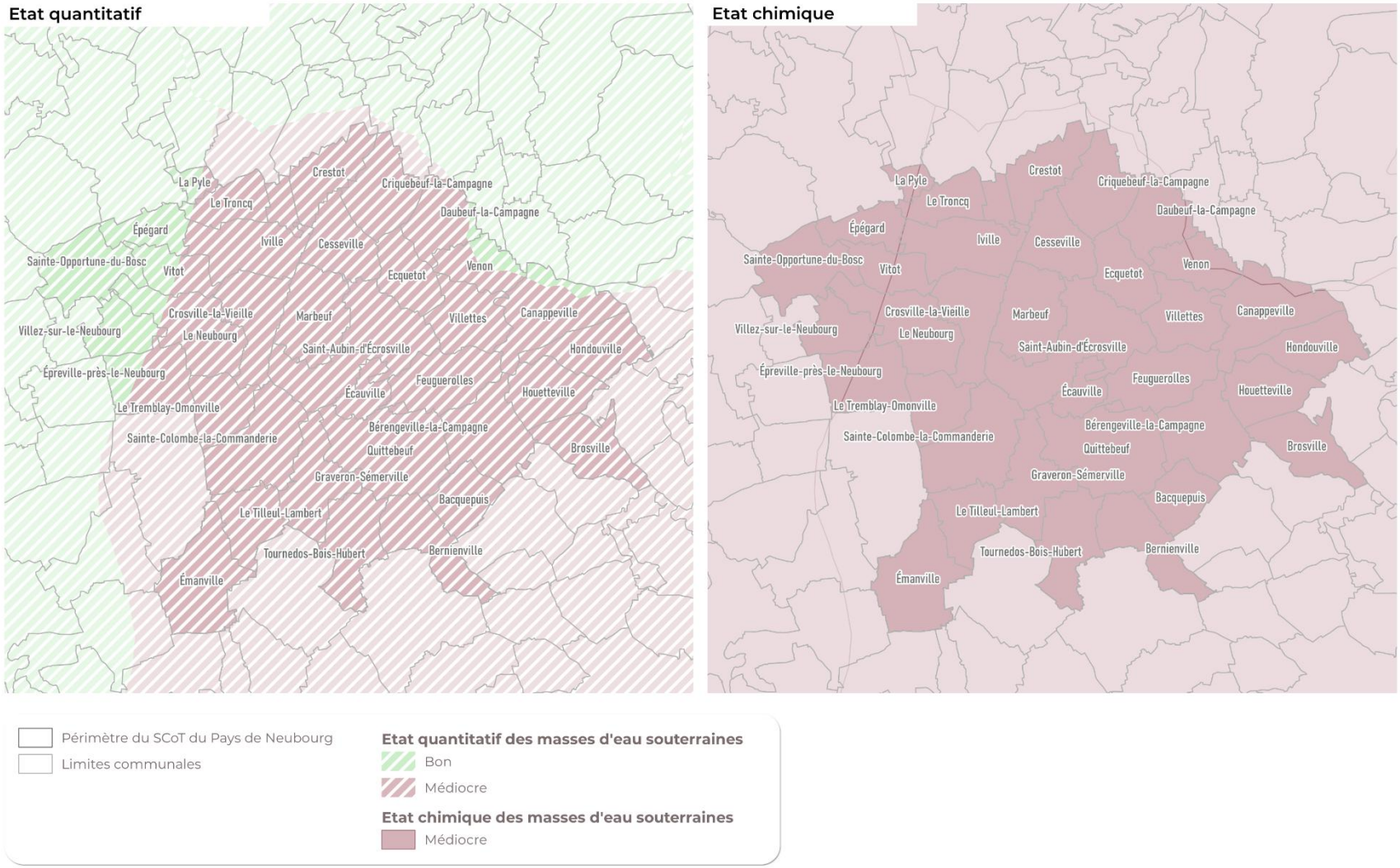


0 1 2 km N

Sources : IGN, SDAGE Seine- Normandie 2022 - 2027; Réalisation : Citadia Conseil – S.Raghavan - Le 05-01-2026

CITADIA

Etat des masses d'eau souterraines



5. Part des captages prioritaires et AAC protégées de l'urbanisation

Cet indicateur permet d'identifier les captages prioritaires et les aires d'alimentation des captages protégés de l'urbanisation.

Eléments du SCoT

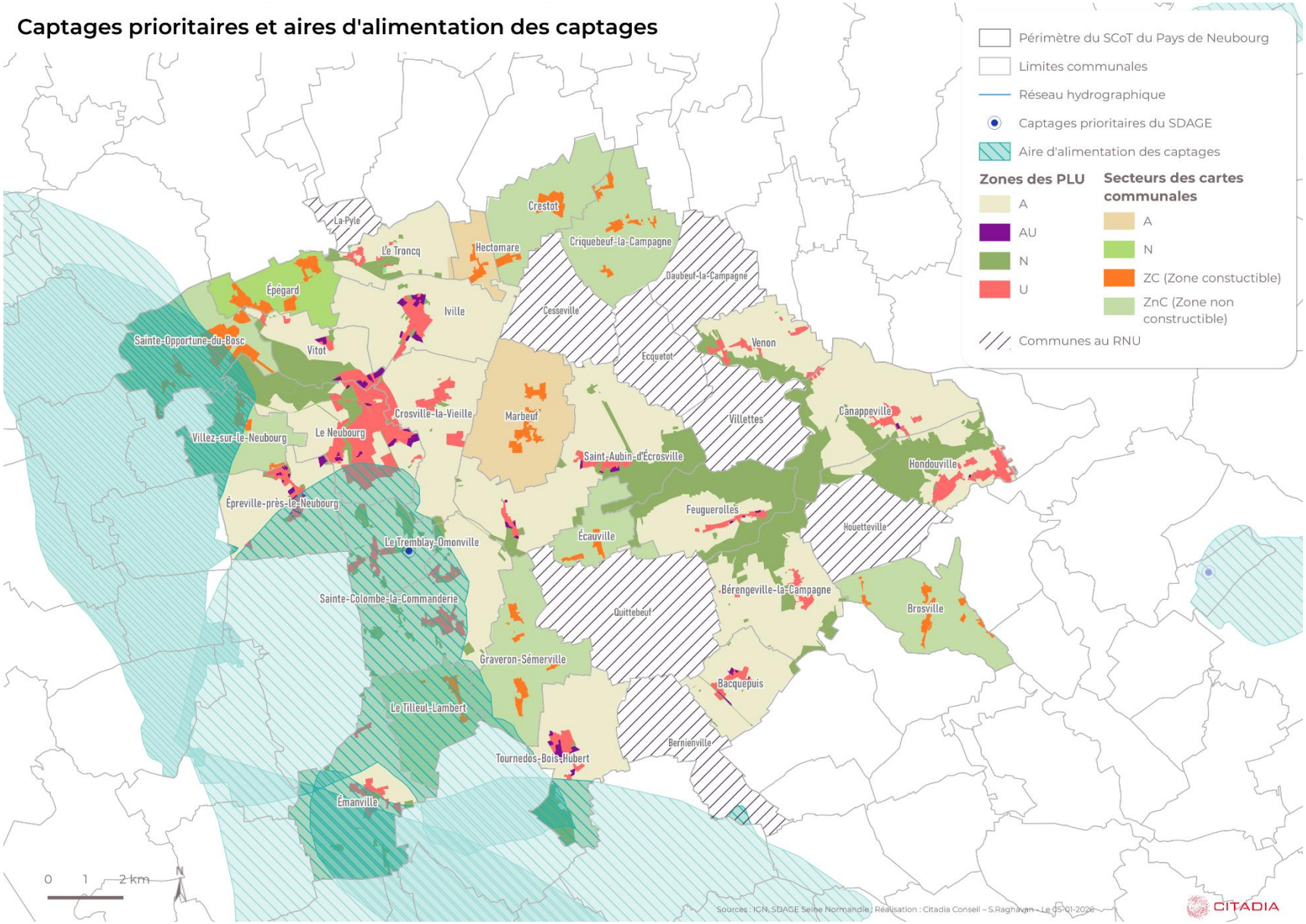
L'orientation définie par le PADD : « **Poursuivre les efforts de préservation de la qualité de l'eau notamment sur les secteurs de captages prioritaires**
[…] Les exploitants agricoles devront maintenir leurs efforts afin d'assurer une qualité de l'eau convenable au plus proches des points de captages dans l'optique de préservation de la ressource, de l'environnement, et de limiter les impacts et les risques pour la consommation humaine. » - page 23 du PADD.

L'orientation définie par le DOO : « **Protéger les ressources en eau :** Préserver la ressource en eau, assurer durablement l'alimentation en eau potable des habitants du territoire, garantir une eau de qualité pour la consommation des habitants et des entreprises sont des objectifs recherchés par le SCOT en application également des directives supra-communales. » - page 44 du DOO.

L'aire d'alimentation des captages correspond aux surfaces sur lesquelles l'eau qui s'infiltre ou ruisselle contribue à alimenter la ressource en eau dans laquelle se fait le prélèvement. Elle peut s'étendre au-delà des périmètres de protection de captages.

Selon les données du SDAGE Seine Normandie de 2022-2027, il y a un captage prioritaire sur le territoire du SCoT situé au Tremblay Omonville. Ce captage bénéficie d'une protection renforcée grâce à un **zonage de type N** (zone naturelle), garantissant ainsi une préservation de la ressource en eau.
Par ailleurs, le territoire du SCoT compte **5 aires d'alimentations des captages**. Elles sont localisées à l'ouest du territoire et représentent **4 594 ha**. Ces captages ne semblent pas être protégés par une prescription graphique de protection ou un zonage. Cette situation souligne l'importance d'une réflexion sur le renforcement des mesures de protection pour ces zones stratégiques.

Captages prioritaires et aires d'alimentation des captages



6. Part des OAP intégrant des dispositifs de gestion des déchets dans les documents d'urbanisme

Cet indicateur permet de rendre compte des dispositifs de la gestion des déchets dans les documents d'urbanisme.

Eléments du SCoT

L'orientation définie par le PADD : « **Adapter les moyens de collectes pour chaque type de déchets**
Pour améliorer le recyclage des déchets et obtenir un meilleur rendement, il faudra adapter les moyens de collectes pour que, dès la création des déchets, ceux-ci soient directement dirigés vers des moyens de collectes adéquats. » - Page 45 du PADD.

« **Développer les pratiques du compostage pour l'habitat individuel et collectif** : Les déchets verts sont parmi les plus importants en volumes à traiter pour l'intercommunalité. Une partie de ces déchets sera redirigée vers des composteurs privés. Le développement des pratiques du compostage pour l'habitat individuel et collectif permettra de réduire la quantité de déchets verts (produit de tonte par exemple) et organiques traités en déchetterie notamment. » - Page 45 du PADD.

« **Mettre en œuvre la gestion des biodéchets des gros producteurs** : (privé et public) vers le compostage et la méthanisation Les ménages ne seront pas les seuls à œuvrer pour la gestion des biodéchets puisque les gros producteurs seront également incités. Écoles, fermes et d'autres acteurs locaux devront diriger le plus possible de biodéchets vers des outils de compostage et de méthanisation dans le but de toujours réduire la quantité de déchets à traiter par la collectivité et le SIVOM. Par exemple les écoles feront partie des producteurs incités à œuvrer pour le compostage et la méthanisation. Il sera demandé aux établissements scolaires de lutter contre le gaspillage alimentaire en amont par divers moyens qui produiront une réduction des quantités de nourritures gaspillées. » - Page 46 du PADD.

L'orientation définie par le DOO : « **Promouvoir une gestion durable des déchets :** La Communauté de Communes du Pays du Neubourg a engagé un certain nombre d'initiatives sur la gestion des déchets, rendant cette dernière satisfaisante. La collectivité souhaite ainsi poursuivre l'amélioration de la collecte et du tri des déchets ménagers sur son territoire. » - page 45 du DOO.

La gestion des déchets est un enjeu majeur tant pour la préservation de l'environnement que pour la santé publique et la durabilité des ressources.

Selon le RPQS des déchets réalisé en 2024, la Communauté de Communes du Pays du Neubourg (CCPN) dispose de ses propres équipements en matière de gestion des déchets sur le périmètre des 41 communes membres regroupant 12 000 foyers. En 2018, les communes de La Pyle et de Sainte Opportune du Bosc ont intégré la CCPN, suivies en 2019 par les communes de Fouqueville, la Haye du Theil, le Bosc du Theil, Saint Meslin du Bosc et Tourville la Campagne. Mais ce n'est qu'à partir du 1er janvier 2022 que la collecte sélective et des ordures ménagères de ces 6 communes est reprise et assurée par la CCPN.
On compte sur le territoire 3 déchetteries/points vert (Crosville-la-Vieille, Hondouville et Sainte-Colombe-la-Commanderie). Leur organisation et leur gestion sont optimisées grâce à des conventions et permettent aux habitants des communes de la Pyle, Fouqueville, la Haye du Theil, le Bosc du Theil, St Meslin du Bosc et Tourville la Campagne, l'accès aux déchetteries avec une carte.

Dans le but d'améliorer la collecte des déchets, l'objectif a été d'adapter les fréquences de collectes aux besoins des utilisateurs. La fréquence de collecte des ordures ménagères et emballages a donc été réduite sur toutes les communes du territoire, sauf celle du Neubourg, passant d'une par semaine à une toutes les deux semaines. La fréquence a également diminué sur les collectes de verres, passant d'une toutes les deux semaines à une par mois, en fournissant de plus larges bacs de stockage aux habitants.

La loi anti-gaspillage pour une économie circulaire généralise le tri à la source à l'ensemble des producteurs de biodéchets. Dans ce cadre, la CCPN est engagée dans des campagnes de dotation de composteurs individuels et collectifs depuis 2008 et prend en charge financièrement une partie de l'acquisition.

En 2024, 2500 composteurs sont distribués depuis le début des campagnes menées, soit un taux de 24% de dotation. En parallèle, une réflexion et menée sur la mise en place de dispositifs de tri à la source des biodéchets et sur des actions contre le gaspillage (sensibilisation du grand public sur l'environnement…).

En 2024, les habitants de la CCPN produisent **719 kilogrammes de déchets par habitants,** soit près de 7% de plus que l'année précédente. Mais l'évolution des consignes de tri, l'obligation du tri à la source et la réduction de fréquence de collecte sont autant de facteurs qui conduisent à la diminution des tonnages des ordures ménagères.

Synthèse et perspectives

Au regard des objectifs affichés en matière de protection face aux risques et de préservation des ressources naturelles, certains indicateurs affichent une nette amélioration par rapport à la date d'approbation du SCoT en 2020 et d'autres, en raison d'un manque de données, ne permettent pas d'établir une évolution.

- **Suivi des parcelles urbanisables concernées par les risques naturels (inondation, mouvement de terrain et cavités)** : Le risque inondation concerne principalement l'Est du territoire, où le PPRi de l'Iton couvre 442,5 ha (dont 25 % en zones urbanisables ou à urbaniser sur les communes concernées par le risque). Ce risque s'ajoute à 710 cavités souterraines et 18 mouvements de terrain (effondrements, affaissements, chutes de blocs), soulignant la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels.

- **Intégration des dispositifs perméables dans les documents d'urbanisme :** Bien que les OAP du PLU du Neubourg prévoient des dispositifs techniques (mares, noues) pour la gestion des eaux pluviales dans les espaces verts, la perméabilité comme levier contre les risques d'inondation n'y est pas explicitement abordée.

- **OAP traitant les nuisances sonores ou la pollution atmosphérique générée :** Dans les OAP du PLU du Neubourg, l'implantation de constructions près de sites bruyants est restreinte, ces zones étant jugées incompatibles avec l'habitat. Cependant, aucune mention n'est faite de la pollution atmosphérique, malgré ses conséquences sanitaires et environnementales.

- **Evolution de la capacite nominale des STEP et qualité des masses d'eau superficielles et souterraines :**
Les données du SDAGE Seine Normandie ont révélé une qualité de l'eau globalement mauvaise sur le territoire du point de vue quantitatif et chimique. Les données des stations d'épuration n'ont pas permis de dessiner une évolution depuis la date d'approbation du SCoT. Ces deux indicateurs constitueront donc un état zéro pour la révision du SCoT à venir.

- **Part des captages prioritaires et AAC protégées de l'urbanisation :** La protection des captages est un enjeu majeur pour la sécurité de l'eau potable, mais elle reste inégale selon les territoires. Si le captage du Tremblay-Omonville est bien protégé, les 5 autres aires d'alimentation du territoire nécessitent une attention particulière. Leur absence de protection expose la ressource en eau à des risques évitables, soulignant la nécessité d'une réflexion permettant de renforcer leur préservation dans le cadre du SCoT et des PLU.

- **Mise en place de dispositifs de gestion des déchets dans les documents d'urbanisme :**
La gestion des déchets, enjeu clé pour l'environnement et la santé publique, est structurée par la CCPN (41 communes, 12 000 foyers) via 3 déchetteries et une collecte optimisée : réduction des fréquences (ordures ménagères et verre), adaptation des bacs, et 2 500 composteurs distribués depuis 2008 pour répondre à la loi anti-gaspillage.
Malgré une hausse de 7 % de la production de déchets en 2024 (719 kg/hab/an), des mesures comme le tri à la source et la réduction des collectes ont permis de diminuer les tonnages d'ordures ménagères, illustrant ainsi une gestion plus durable.

9. CONCLUSION ET PERSPECTIVES

Adopté en mars 2020, le SCoT du Pays du Neubourg constitue un cadre majeur de la planification de l'aménagement et du territoire. Le bilan réalisé, qui intervient six ans après l'approbation du document, s'est déroulé à travers huit questions évaluatives permettant d'embrasser l'ensemble des thématiques relevant du SCoT. Ce bilan permet de conclure à un document globalement pertinent dans ses orientations, mais confronté à des dynamiques territoriales parfois divergentes et à des trajectoires ou des conditions de mises en œuvre qui restent à approfondir.

Sur le plan démographique et résidentiel, les évolutions observées ne s'inscrivent pas pleinement dans les objectifs fixés par le SCoT. Le ralentissement, puis la baisse récente de la population, conjugués à un vieillissement accéléré de la population qui s'observe à l'échelle de toute la Région Normandie, interrogent la capacité du territoire à maintenir une dynamique résidentielle conforme aux ambitions affichées. La production de logements, bien qu'en augmentation sur la période longue, demeure inférieure aux objectifs quantitatifs fixés par le SCoT. Si des signaux positifs apparaissent en matière de diversification de l'offre, ceux-ci doivent encore être renforcés pour répondre pleinement aux besoins des ménages du territoire, accompagner les parcours résidentiels, et anticiper les évolutions démographiques à venir. La progression de la vacance, en particulier sur le pôle central du Neubourg, constitue à ce titre un enjeu majeur -même s'il faut néanmoins noter que le taux de vacance observé sur le territoire est inférieur à la moyenne départementale-, désormais renforcé par les exigences de sobriété foncière et de renouvellement urbain induites par la loi Climat et Résilience.

En matière de protection des espaces agricoles, naturels, paysagers et patrimoniaux, le bilan met en lumière les limites méthodologiques de l'évaluation, liées notamment au faible nombre de documents d'urbanisme approuvés postérieurement au SCoT et au manque de disponibilités de certaines données. Si certains indicateurs permettent néanmoins de poser des états de référence pour le suivi des effets du SCoT à l'avenir, les résultats soulignent également des évolutions parfois en contradiction avec les orientations environnementales du document, comme la diminution du linéaire bocager. Ces constats traduisent la nécessité de renforcer la traduction opérationnelle des objectifs du SCoT dans les documents locaux, en particulier au travers des OAP et des prescriptions graphiques.

L'analyse des dynamiques économiques révèle une économie en transition, marquée par une tertiarisation progressive et une diversification modérée des activités, sans toutefois parvenir à enrayer la baisse relative de l'emploi productif. Si le SCoT a permis de structurer une stratégie foncière favorable au développement économique et commercial, les effets sur la répartition spatiale de l'emploi restent néanmoins limités. Le secteur agricole demeure quant à lui fortement soumis à des tendances structurelles nationales, sur lesquelles le SCoT n'a qu'une influence indirecte. Ces constats plaident pour une stratégie économique plus opérationnelle et mieux articulée aux enjeux fonciers, agricoles, touristiques et numériques, qui doit pouvoir être déclinée dans les documents d'urbanisme de rang inférieur.

En matière de mobilités, le bilan met en évidence un décalage important entre les ambitions du SCoT et les évolutions observées. L'augmentation de l'usage de la voiture individuelle et du taux de motorisation des ménages, conjuguée à la stagnation de l'offre de transports collectifs et à la faible progression des mobilités actives, traduit les contraintes structurelles d'un territoire majoritairement rural. Si certaines initiatives témoignent d'une prise de conscience des enjeux, le développement de mobilités plus vertueuses nécessitera une stratégie renforcée, appuyée sur des actions concrètes et coordonnées entre communes.
Concernant la préservation des continuités écologiques, des zones humides et de la biodiversité, le SCoT apparaît comme un cadre structurant ayant permis une meilleure prise en compte de ces enjeux

dans les documents d'urbanisme récents. Néanmoins cette dynamique demeure encore inégale selon les communes, notamment du fait de la présence de nombreuses communes soumises au Règlement National d'Urbanisme. Des marges de progrès importantes subsistent donc, en particulier sur la formalisation graphique des trames écologiques, la protection des zones humides et l'intégration des enjeux de pollution lumineuse.

Le bilan met en évidence des résultats globalement positifs en matière de modération de la consommation foncière depuis 2020, avec un respect des enveloppes maximales définies par le SCoT. Toutefois, ces premiers résultats doivent être relativisés au regard de la courte période d'analyse et des exigences nouvelles posées par la loi Climat et Résilience de 2021, qui impose une réduction plus importante du rythme de la consommation. La consommation observée, principalement portée par le développement résidentiel, souligne la nécessité dans les années à venir à se saisir des enjeux de renouvellement urbain et de mobilisation du foncier déjà urbanisé.

Sur le volet énergétique, l'évaluation s'est trouvée largement limitée par l'absence de données de référence à la date d'approbation du document, ne permettant pas d'apprécier de manière globale l'évolution du territoire en matière de transition énergétique. Néanmoins, pour les documents d'urbanisme postérieurs au SCoT, une évolution qualitative a été observé, notamment en matière d'intégration des enjeux bioclimatiques et énergétiques (gestion des eaux pluviales, économies d'énergie, recours aux énergies renouvelables…). Ces orientations demeurent pour autant insuffisamment détaillées et peu traduites graphiquement dans les OAP, ce qui limite leur portée opérationnelle.

Enfin, sur le volet de la protection des risques et de la préservation des ressources naturelles, l'évaluation permet d'éclairer une situation contrastée : si les documents d'urbanisme prennent en compte certaines contraintes, notamment en matière de nuisances sonores ou de gestion des eaux pluviales, la perméabilité des sols et la pollution atmosphérique restent insuffisamment abordées de manière explicite dans les OAP. Le bilan met également en avant une dégradation globale de la qualité des masses d'eau ainsi qu'un manque de données permettant d'évaluer l'évolution des capacités des stations d'épuration depuis l'approbation du SCoT. Ces indicateurs constituent un état initial qui devra servir de référence pour l'évolution du futur document.

En définitive, ce premier bilan permet de mettre en évidence la cohérence globale et la pertinence des orientations choisies, mais il souligne également la nécessité de renforcer leur mise en œuvre, qui reste encore partielle ou trop contrastée. Il souligne la nécessité de renforcer également l'appropriation du SCoT par les communes à travers les documents d'urbanisme de rang inférieur. La révision du document permettra non seulement d'intégrer l'ensemble des communes de l'EPCI au périmètre du SCoT, mais elle sera également l'occasion d'ajuster le document conformément aux perspectives territoriales, environnementales et réglementaires, en particulier dans la perspective de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette.