



CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 2 MARS 2026

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Objet : Bilan du Schéma de Cohérence Territoriale du pays du Neubourg et prescription de la révision

Rapporteur : Hugues BOURGAULT

Rapport de présentation :

Contexte

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la communauté de communes du pays du Neubourg a été approuvé le 2 mars 2020. Il couvre actuellement 36 communes. Depuis le 1^{er} janvier 2019, le périmètre de la communauté de communes a évolué, pour compter à ce jour 41 communes. Cinq communes ne sont pas couvertes par les dispositions du SCoT opposable à ce jour.

Conformément au Code de l'urbanisme (article L.143-28), l'EPCI a engagé, sur avis favorables du comité exécutif et de la commission Aménagement du territoire des 8 et 18 septembre 2025, une « analyse des résultats de l'application » du SCoT qui prend la forme d'un bilan.

Rappel des objectifs du SCoT

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du SCoT du pays du Neubourg est établi sur la base de trois scénarios à partir desquels un quatrième scénario final a été retenu. 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 : un pôle de centralité (Le Neubourg) ; cinq pôles secondaires d'importance intra ou extra communale (Sainte-Colombe-la-Commanderie, Saint-Aubin-d'Ecrosville, Quittebeuf, Hondouville et Brosville) et 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

Démarche méthodologique mise en œuvre

Afin de réaliser ce premier bilan du SCoT du pays du Neubourg depuis son approbation, huit 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.

Il faut néanmoins préciser ici les biais méthodologiques rencontrés qui limitent parfois la portée de l'évaluation du SCoT :

- Périmètre d'étude ne coïncide pas avec le périmètre de l'EPCI,
- Manque de suivi des indicateurs,
- Données assez anciennes et peu de données récentes à disposition,
- Hétérogénéité des documents d'urbanisme : sur les 36 communes que compte le territoire du SCoT, seules 17 communes possèdent un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ainsi, tous les indicateurs basés sur l'évaluation sur des éléments réglementaires propres à ce type de document d'aménagement (Orientations d'Aménagement et de Programmation, 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.

• Démographie et habitat

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.

• 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 (orientations d'aménagement et de programmation) et des prescriptions graphiques.

• Les dynamiques économiques

L'analyse 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.

• Mobilité

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.

• Biodiversité et milieux naturels

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.

• Consommation foncière

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.

• 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 observée, 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 (orientations d'aménagement et de programmation), ce qui limite leur portée opérationnelle.

• 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 (orientations d'aménagement et de programmation). 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.

Vers une révision du SCoT

Il est proposé au conseil communautaire d'approuver le bilan du SCoT « évaluation du SCoT du pays du Neubourg » (cf. pièce annexe) et résumé ci-dessus et de prescrire la révision du SCoT du pays du Neubourg selon les objectifs poursuivis et les modalités de concertation indiquées par la délibération n°22 du 1^{er} décembre 2025 (cf. pièce annexe).

Projet de délibération :

Vu les statuts de la communauté de communes du pays du Neubourg,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L143-28 et suivants,
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du pays du Neubourg approuvé le 2 mars 2020,
Vu la délibération prescrivant la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du pays du Neubourg en date du 1^{er} décembre 2025,
Vu le rapport du bilan du SCoT,
Vu l'avis favorable de la conférence des maires en date du 26 janvier 2026,
Vu l'avis favorable de la commission aménagement du territoire en date du 3 février 2026,
Vu l'avis favorable du bureau en date du 23 février 2026,
Vu le rapport de présentation ci-dessus,

Après avoir entendu l'exposé du vice-président, le conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide :

- D'approuver le rapport de présentation ci-dessus,
- D'approuver le rapport de bilan du SCoT « évaluation du SCOT du pays du Neubourg » (cf. annexe),
- Décide donc de prescrire la révision du SCoT du pays du Neubourg selon la délibération du 1^{er} décembre 2025 (cf. annexe),
- De définir les objectifs de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L.143-17 Code de l'urbanisme :
 - Intégrer l'ensemble des 41 communes du territoire communautaire,
 - Prendre en compte les conclusions du bilan du SCoT,
 - Adapter les objectifs et orientations du SCoT aux dispositions de la loi climat et résilience,
 - Assurer la compatibilité du SCoT avec le SRADDET de Normandie et les documents supérieurs qui s'imposent (SDAGE, SAGE, SRCE, PGRI, ...)
 - Prendre en compte les nouveaux enjeux locaux et derniers plans, schémas et études réalisés sur le territoire notamment le Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET approuvé le 14 juin 2024),
 - Tenir compte des nouveaux enjeux qui s'imposent réglementairement au territoire de la communauté de communes, en intégrant notamment :
 - Les enjeux de maîtrise de gestion économe de l'espace et de sobriété foncière, dans la perspective de la zéro artificialisation nette,
 - La définition d'un projet économique pour le territoire,
 - Définir un projet d'aménagement commercial au travers du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL),
 - Définir des objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans, concourant à la coordination des politiques publiques sur le territoire, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages,
- D'ouvrir la concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, selon les modalités définies ci-après :
 - La mise en place d'une page dédiée à la révision du SCoT sur le site internet de la communauté de communes du pays du Neubourg avec un relais sur le site internet des communes s'il existe, centralisant toutes les informations relatives au projet,
 - Des articles dans le magazine communautaire et dans la presse locale,

- Un dossier sera disponible au siège de la communauté de communes du pays du Neubourg, direction aménagement et cadre de vie, aux heures d'ouverture au public du service urbanisme. Le dossier sera complété au fur et à mesure de l'avancement des études,
 - Des réunions publiques seront organisées à plusieurs stades de la procédure de révision du SCoT,
 - En accompagnement du dossier disponible, un registre d'observations sera à la disposition du public au siège de la communauté de communes du pays du Neubourg, direction aménagement et cadre de vie, aux heures d'ouverture au public du service urbanisme,
 - La possibilité d'adresser des remarques par courrier postal au siège de la communauté de communes du pays du Neubourg, 1 chemin Saint Célerin – 27110 Le Neubourg,
 - La création d'une adresse mail spécifique afin de recueillir les observations et propositions du public : revision-scot@paysduneubourg.fr,
- D'autoriser le président de la communauté de communes à prendre toutes les dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération, et notamment, à signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à l'élaboration du SCOT,
 - De tirer le bilan de la concertation lors de l'arrêt du projet de SCOT,
 - De solliciter de l'Etat, conformément à l'article L.132-15, qu'une dotation soit allouée à la communauté de communes pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du SCOT,
 - Dit que les dépenses seront inscrites aux budgets principaux 2026 et suivants (article 202),
 - De notifier la présente délibération conformément à l'article L.143-17 du Code de l'urbanisme à :
 - A Monsieur le Préfet,
 - Aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
 - Aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
 - A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - A toutes les personnes publiques associées mentionnées aux L.132-7 et L.132-8 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.143-14 et R.143-15 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes du pays du Neubourg et dans les mairies des communes membres concernées, durant un mois, et d'une mention insérée en caractères apparents dans le journal suivant : le Courrier de l'Eure.