

# Seine Normandie Agglomération

## SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Seine  
Normandie  
AGGLOMÉRATION



SCoT

Pièce 3.7

ANNEXE : Analyse de la consommation d'espace et justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs

Vu pour être annexé à la délibération du :

<b>Introduction règlementaire</b>	<b>p. 3</b>
<b>Analyse de la consommation d'espaces des 10 dernières années</b>	<b>p. 4</b>
<b>Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace</b>	<b>p. 9</b>
<b>Justification des objectifs de programmation résidentielle</b>	<b>p. 13</b>
Les ambitions démographiques	p. 14
La justification des objectifs de programmation	p. 18
<b>Justification des objectifs chiffrés de programmation économique</b>	<b>p. 21</b>
Les ambitions de développement économique	p. 22
Etat des lieux de la consommation foncière passée	p. 23
Justification des besoins fonciers pour satisfaire les ambitions de développement	p. 24
<b>Annexe : Atlas des zones d'activités économiques (ZAE)</b>	<b>p. 27</b>

L'article L.141-5 du code de l'urbanisme prévoit les dispositions suivantes :

*Les annexes ont pour objet de présenter :*

*1° Le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agricole, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;*


*2° L'évaluation environnementale prévue aux articles L. 104-1 et suivants ;*

*3° La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ;*

*4° L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs ;*

*5° Lorsque le schéma de cohérence territoriale tient lieu de plan climat-air-énergie territorial, les éléments mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-17.*

*En outre, peuvent figurer dans les annexes tous documents, analyses, évaluations et autres éléments utilisés pour élaborer le schéma que l'établissement public estime nécessaire de présenter à titre indicatif ainsi que le programme d'actions mentionné à l'article L. 141-19.*



**Objet du présent document « Annexe 3.7 du SCoT de SNA - Analyse de la consommation d'espaces et justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le DOO »**

## ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES DES 10 DERNIÈRES ANNÉES

## Analyse de la consommation d'espaces de la décennie 2011-2021

Le SCoT décline les objectifs nationaux et régionaux, visant zéro artificialisation nette (ZAN) à 2050 avec un objectif de division par deux du rythme de l'artificialisation des sols par période de 10 ans à compter de 2021 (date de promulgation de la Loi Climat et résilience).

Ainsi, le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT fixe comme objectif la préservation durable de la ressource sol, impliquant « une protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) vis-à-vis de l'artificialisation des sols. »

Cet objectif est relayé dans le DOO à l'objectif 1 relatif à la maîtrise de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain.

Aussi, les dynamiques d'artificialisation de la décennie 2011-2021 au sein du territoire de SNA ont fait l'objet d'une étude spécifique, permettant d'établir les objectifs de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols pour les décennies suivantes et sur la période du SCoT.

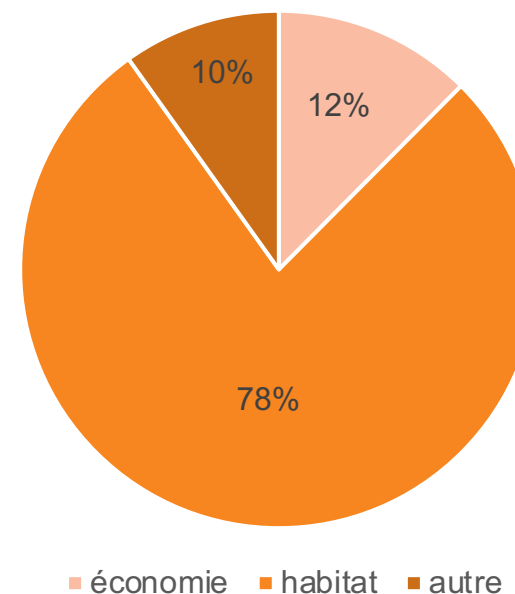
### Le référentiel de la décennie 2011-2021

Le référentiel s'appuie sur la Cartographie de la Consommation Foncière (CCF) d'EPF Normandie qui documente la consommation foncière par EPCI de la région Normandie entre 2011 et 2021. Il s'agit de la source privilégiée par la région est utilisée pour le référentiel du SRADDET de la région Normandie.

Ce suivi chiffré de la consommation d'espaces permet d'aider les territoires à répondre à l'un des objectifs de la loi « Climat et résilience », pour atteindre le Zéro artificialisation nette (ZAN). La loi stipule en effet dans son article 194 : « pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ».

Pendant la dernière décennie, ce sont **233 ha qui ont été artificialisés**, soit 23,3 ha par an en moyenne. On observe que l'artificialisation a d'abord été le fait du développement de l'habitat, avec 18,1 ha par an en moyenne soit 78% de l'artificialisation totale, contre seulement 12% pour le développement économique et 10% pour les « autres » destinations (équipements, infrastructures, etc.).

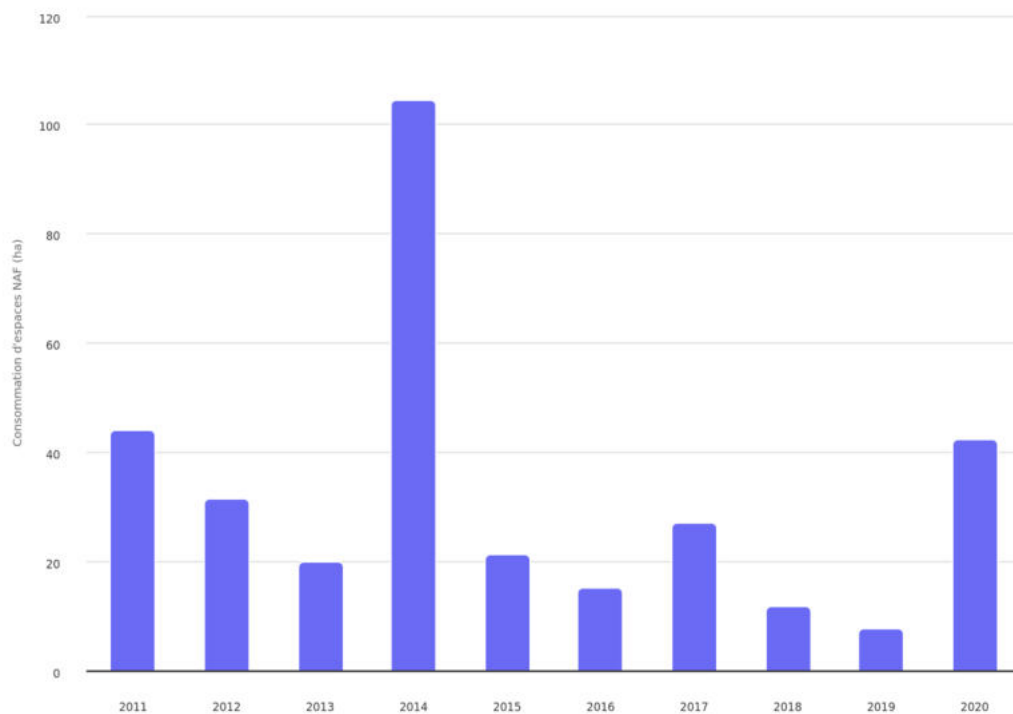
Répartition de la consommation d'espace entre 2011 et 2021 sur le territoire de SNA



## Données du site *MonDiagnosticArtificialisation* :

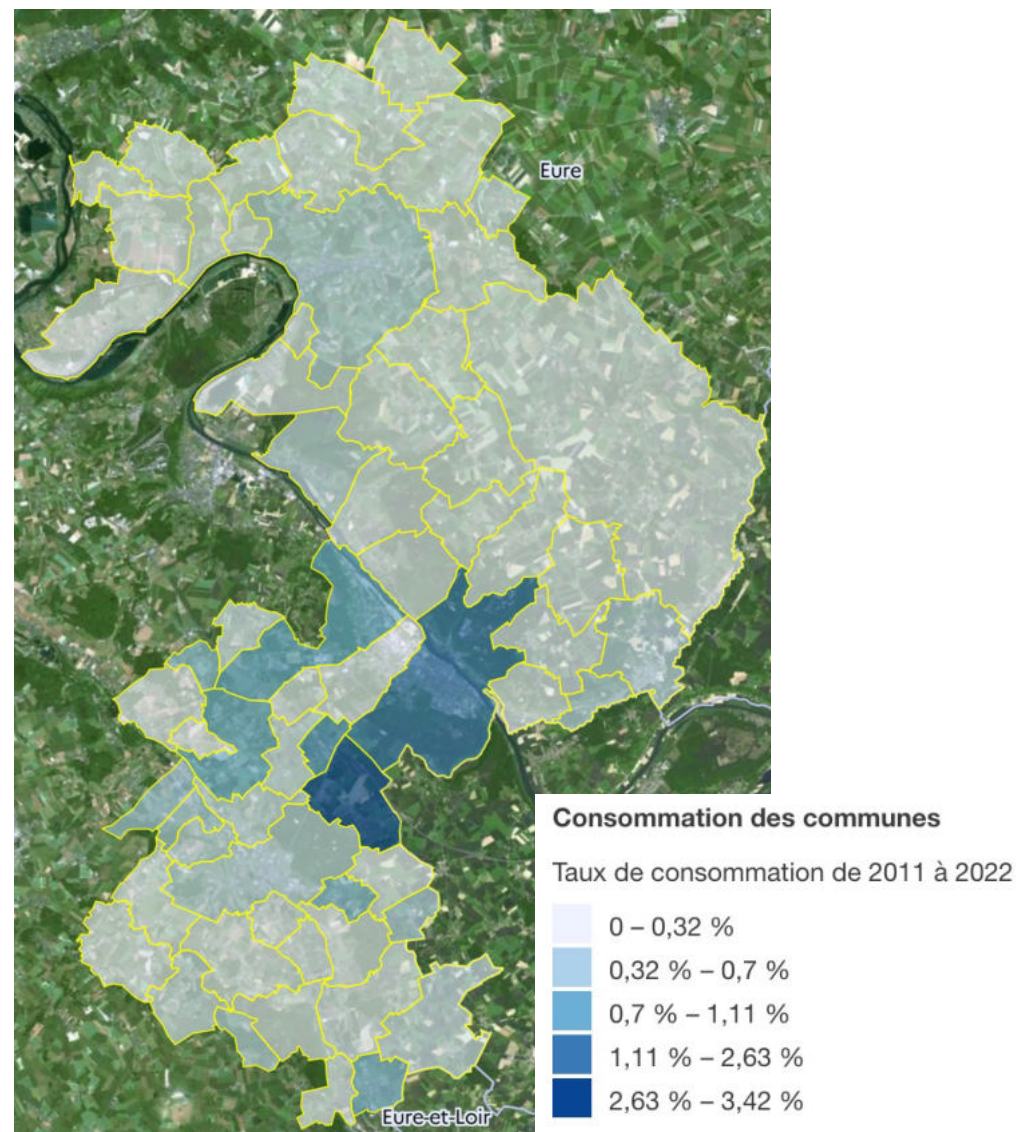
Le site *MonDiagnosticArtificialisation* utilise les données d'évolution des fichiers fonciers produits et diffusés par le Cerema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP. Il permet d'analyser la consommation d'espace annuelle, et par commune, sur le territoire de SNA.

L'analyse annuelle de la consommation d'espace, représentée par le graphique ci-dessous, montre un pic de consommation au cours de l'année 2014. Ce pic s'explique par le changement de statut du campus de l'espace, jusqu'alors catégorisé en installation militaire, en installation civile.



Analyse de la consommation d'espaces NAF annuelle sur le territoire de SNA entre 2011 et 2021. Source: *MonDiagnosticArtificialisation*

Au cours de la période 2011-2021, les communes les plus consommatrices d'espaces sont celles de Douains, avec 3,4% de la consommation d'espace totale de la CA, et de Vernon, avec 2,6%.

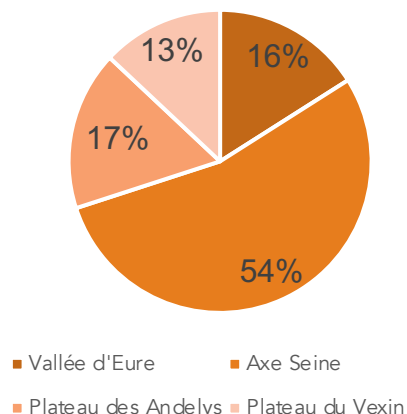


Taux de consommation par commune. Source: *MonDiagnosticArtificialisation*

# Analyse de la consommation d'espaces de la décennie 2011-2021

Les données du Cerema permettent également d'identifier la consommation d'espace sur cette période par commune. Ainsi, les tableaux suivants identifient la consommation d'espace par type d'armature urbaine (pôle majeur, pôle secondaire, autres communes) et par entités géographiques (vallée d'Eure, Axe Seine, Plateau des Andelys et Plateau du Vexin).

L'axe Seine est l'entité géographique ayant le plus consommé d'espace sur la période 2011-2021, ce qui s'explique par la présence des pôles majeurs que sont Vernon, Saint-Marcel et La Chapelle-Longueville.



## Remarque:

Au 25 mars 2024, la comparaison entre les données publiées par le portail de l'artificialisation de l'Etat (CEREMA) et la Cartographie de la consommation foncière (CCF) permet d'établir qu'1 « hectare CCF » correspond à environ 1,4 « hectare CEREMA ».

Commune	Armature	Total (ha) - 2011-2020
<b>Plateau des Andelys</b>		
Bouafles	Autres communes	0,9223
Cuverville	Autres communes	1,0783
Daubeuf-près-Vatteville	Autres communes	2,7363
Écouis	Autres communes	2,5543
Frenelles-en-Vexin	Autres communes	8,0336
Guiseniers	Autres communes	3,4586
Harquency	Autres communes	2,1812
Hennezis	Autres communes	1,1398
Heuqueville	Autres communes	1,2694
La Roquette	Autres communes	1,583
Le Thuit	Autres communes	0,6018
Les Andelys	Pôle secondaire	20,1961
Mesnil-Verclives	Autres communes	0,9511
Muids	Autres communes	3,1511
Port-Mort	Autres communes	4,0987
Suzay	Autres communes	1,5671
Vatteville	Autres communes	0,2015
Vézillon	Autres communes	0,37
<b>Plateau du Vexin</b>		
Bois-Jérôme-Saint-Ouen	Autres communes	3,1583
Gasny	Pôle secondaire	5,8034
Heubécourt-Haricourt	Autres communes	1,3645
Mézières-en-Vexin	Autres communes	2,3899
Sainte-Geneviève-lès-Gasny	Autres communes	1,9288
Tilly	Autres communes	3,43
Vexin-sur-Epte	Pôle secondaire	23,3054

Commune	Armature	Total (ha) - 2011-2020
<b>Vallée de l'Eure</b>		
Aigleville	Autres communes	1,7441
Boisset-les-Prévanches	Autres communes	2,0704
Breuilpont	Autres communes	1,9109
Bueil	Autres communes	4,4577
Caillouet-Orgeville	Autres communes	1,5405
Chaignes	Autres communes	0,589
Chambray	Autres communes	1,0266
Croisy-sur-Eure	Autres communes	1,475
Fains	Autres communes	0,8671
Gadencourt	Autres communes	0,9986
Hardencourt-Cocherel	Autres communes	3,4594
Hécourt	Autres communes	0,8229
La Boissière	Autres communes	1,8115
Le Cormier	Autres communes	1,5162
Le Plessis-Hébert	Autres communes	1,0699
Ménilles	Pôle secondaire	2,4196
Merey	Autres communes	0,127
Neuilly	Autres communes	1,3307
Pacy-sur-Eure	Pôle secondaire	10,6129
Rouvray	Autres communes	0,4587
Vaux-sur-Eure	Autres communes	1,8549
Villegats	Autres communes	1,9535
Villiers-en-Désœuvre	Autres communes	6,2718
<b>Vallée de la Seine</b>		
La Chapelle-Longueville	Pôle majeur	20,5253
Saint-Marcel	Pôle majeur	2,2115
Vernon	Pôle majeur	89,487
Douains	Autres communes	38,7408
Giverny	Autres communes	0,2015
Houlbec-Cocherel	Autres communes	10,8902
La Heunière	Autres communes	5,8678
Mercey	Autres communes	0
Notre-Dame-de-l'Isle	Autres communes	2,0817
Pressagny-l'Orgueilleux	Autres communes	0,9713
Saint-Vincent-des-Bois	Autres communes	2,185
Sainte-Colombe-près-Vernon	Autres communes	2,1238
Villez-sous-Bailleul	Autres communes	1,7444

# Analyse de la consommation d'espaces de la décennie 2015-2025

L'article L.141-5 du code de l'urbanisme prévoit que le SCoT présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma. Pour le SCoT de SNA, cette décennie s'étend de 2015 à 2025.

## Consommation d'espace entre 2015 et 2020

Le site *MonDiagnosticArtificialisation* enregistre une consommation d'espace de 125 ha entre 2015 et 2020. Afin d'établir l'équivalence avec le calcul de la consommation d'espace de l'EPF Normandie (privilegié par la région pour le décompte de la consommation foncière), il faut diviser ce chiffre par 1,5\*. On peut ainsi considérer qu'**environ 83 ha d'espaces NAF ont été consommés entre 2015 et 2020.**

\*d'après la règle 21 du SRADET Normandie, Au 25 mars 2024, la comparaison entre les données publiées par le portail de l'artificialisation de l'Etat (CEREMA) et la Cartographie de la consommation foncière (CCF) permet d'établir qu'1 « hectare CCF » correspond à environ 1,5 « hectare CEREMA »

## Consommation d'espace entre 2021 et 2025

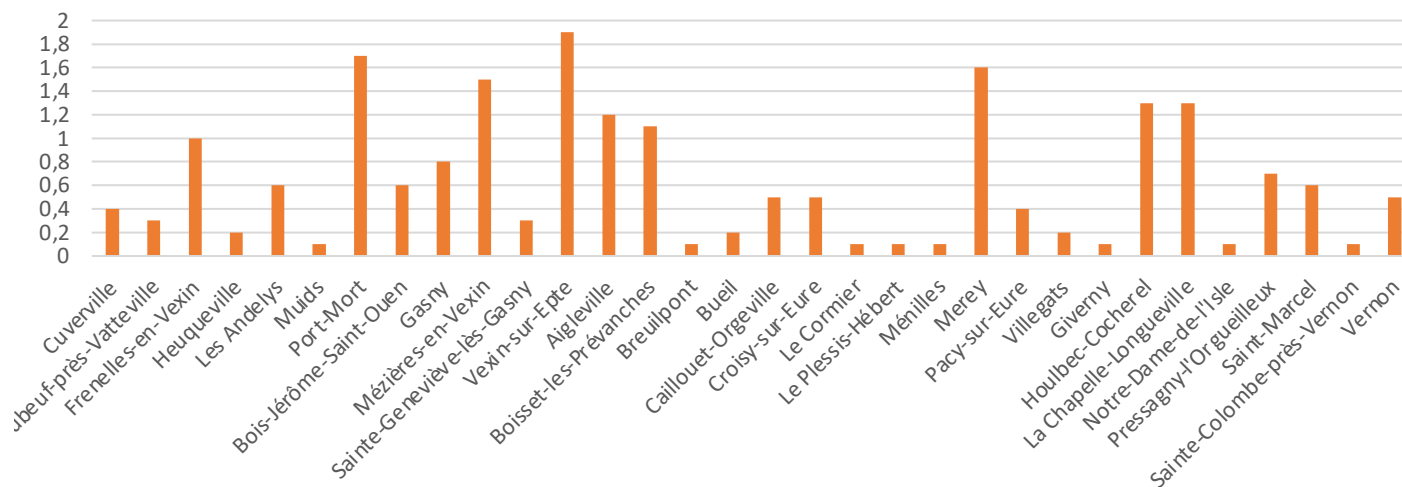
Entre 2021 et 2025, la consommation foncière de SNA est estimée à **20,2 ha.**

La répartition par entités géographiques et par commune de cette consommation est présentée sur les graphiques suivants.

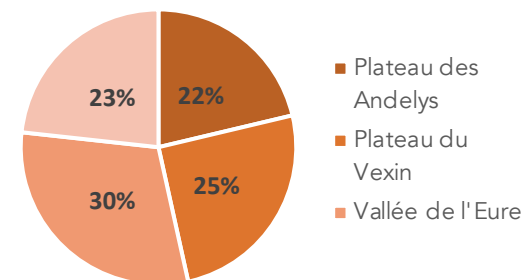
## Consommation d'espace entre 2015 et 2025

Sur la période des 10 années précédant le SCoT, s'étendant de 2015 à 2025, la consommation d'espace NAF est évaluée à environ 103,2 ha.

Consommation d'espace constatée entre 2021 et 2025 par commune (source : CA de SNA)



Consommation d'espace constatée entre 2021 et 2025 par entité géographique



## JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

## Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces

### Trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels

L'analyse des dynamiques d'artificialisation de la décennie 2011-2021 sur le territoire de SNA a permis d'élaborer des limites d'artificialisation à respecter pour rester en accord avec les objectifs fixés à l'échelle nationale :

- tendre vers zéro artificialisation nette à 2050.
- régionale : territorialiser la réduction de la consommation foncière et s'inscrire dans la perspective ZAN (objectif 4bis du SRADDET de Normandie).

### Objectif de réduction de la consommation d'espace fixés par le SRADDET

La règle 21 prescriptive du SRADDET fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de **-47,9%** pour la communauté d'agglomération de SNA pour la période 2021-2030, par rapport à la consommation de la période 2011-2020 (inclus).

Le nombre d'hectares d'ENAF pouvant être consommés pendant la période 2021-2030 est établi de la manière suivante :

- Consommation CCF 2011-2020 x le taux applicable au périmètre retenu = Nombre maximal d'hectares pouvant être consommés pendant la période 2021-2030, dont est déduite une surface de 15% affectés à l'enveloppe foncière mutualisée à l'échelle régionale.
- Pour les projets d'envergure régionale : 70% de la superficie est imputée à l'enveloppe foncière mutualisée à l'échelle régionale et 30% de la superficie est imputée sur l'enveloppe disponible à l'échelle du périmètre d'implantation du projet.

Remarque : La Cartographie de la consommation foncière développée par l'établissement public de Normandie est la **base de données de référence** choisie par les territoires pour la mise en œuvre et le suivi des mesures de sobriété foncière. Celle-ci doit permettre d'améliorer les outils de suivi et la collecte des données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation.

Pour le territoire de SNA, les données sont les suivantes :

- Consommation CCF 2011-2021 : **232,8 ha**
- Taux applicable de réduction de la conso d'espace sur SNA : **-47,9%**
- Déduction au titre des projets d'envergure régionale: **-15%**

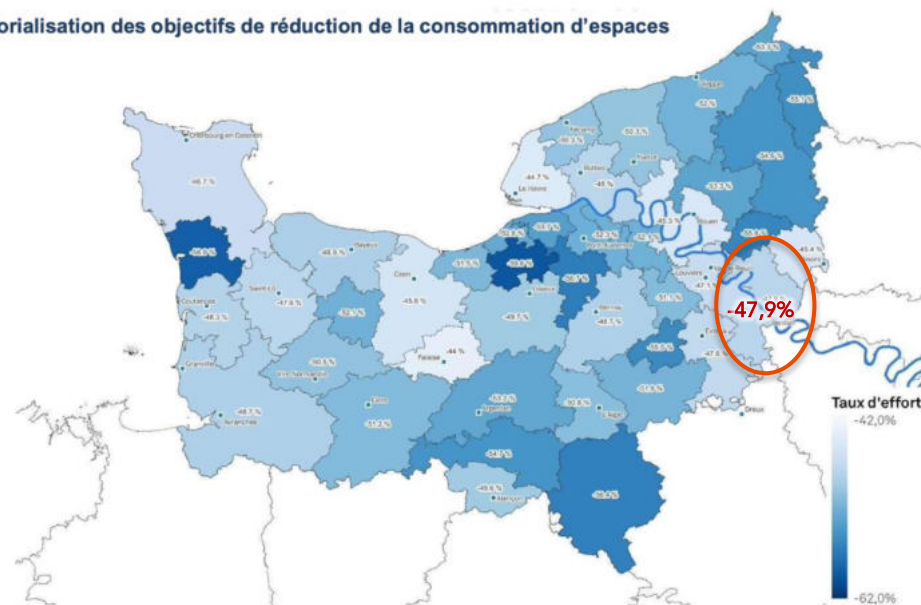
Calcul de la consommation d'espace maximale sur le territoire pour la période 2021-2030 :

- $232,8 \text{ ha} \times 0,521 \times 0,85 = \mathbf{103 \text{ ha}}$

Au total, pour la période 2021-2030, la consommation d'espace maximale sur le territoire est de **103 ha**.

Pour la deuxième décennie, soit pour la période 2031-2040), si la consommation d'espace entre 2021 et 2030 est de 103 ha, le plafond d'hectares attribués sera de **54 ha** ( $103 \text{ ha} \times 0,521$ ).

### Territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espaces



## Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces

La déclinaison, dans le DOO du SCoT, des objectifs nationaux et régionaux visant zéro artificialisation nette (ZAN) à 2050, se traduit par un phasage de la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols.

Plus précisément, le législateur a fixé une trajectoire de réduction progressive du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et d'artificialisation des sols, avec :

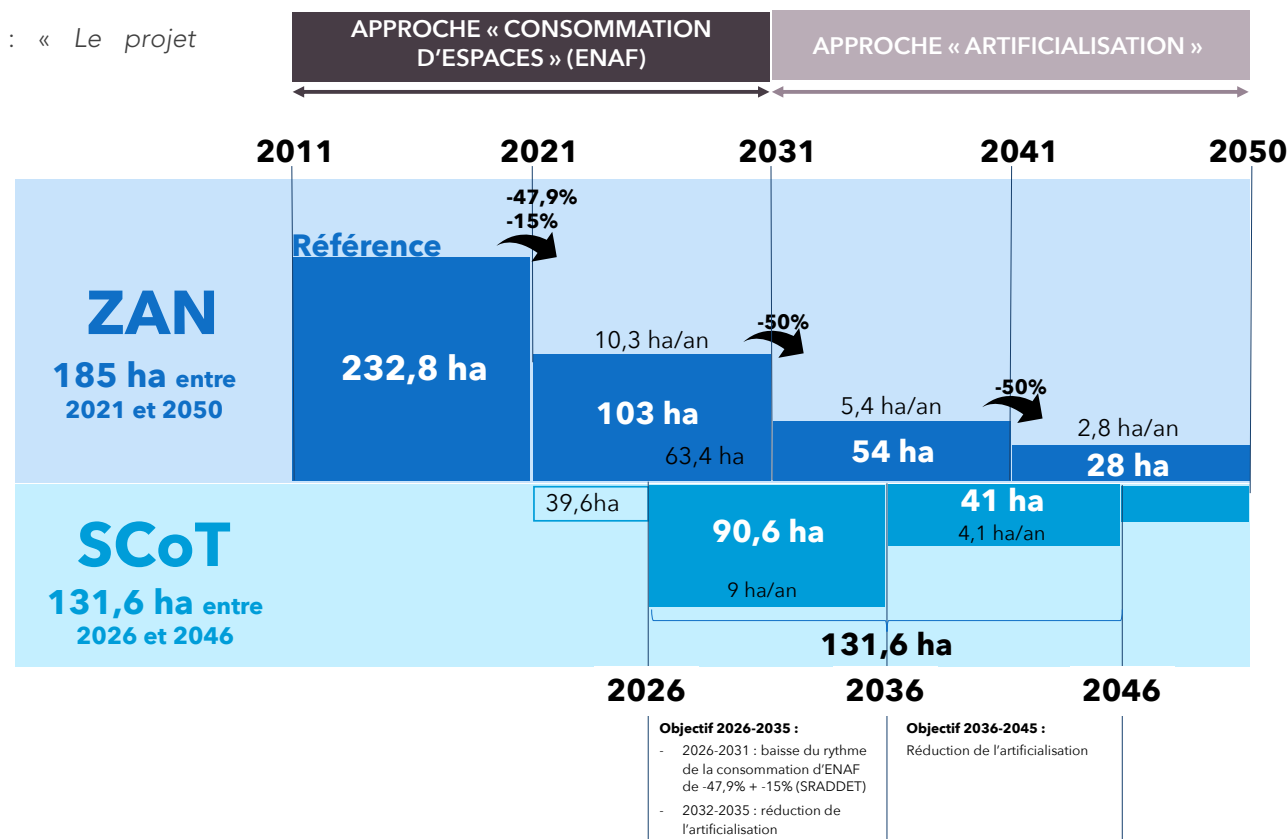
- L'article 191 de la Loi dite « climat résilience » (loi n°2021-1104 du 22/08/21 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) qui stipule que : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».
- L'article L141-3 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Le projet

*d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. »*

### Objectif de réduction de la consommation d'espace fixés par le DOO

Aussi, le DOO du SCoT propose un phasage de la trajectoire ZAN séquencée en deux périodes décennales distinctes couvrant sa période de projection (2026-2046):

- Pendant la première décennie (2026–2036), le DOO fixe une enveloppe foncière maximale de **90,59 ha (9 ha/an)**,
- Pendant la seconde décennie (2036-2046), le DOO fixe une enveloppe foncière de **41 ha (4,1 ha par an)**.



## Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces

### Objectifs de maîtrise de la consommation d'espace du DOO

Les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont exposés dans l'**objectif 1 du DOO**.

SNA décline les objectifs de lutte contre l'étalement urbain selon les entités géographiques et les types d'armatures urbaines du territoire, du fait des capacités d'accueil spécifiques de chaque tissu bâti et des paysages de chaque partie du territoire.

Le tableau suivant décline les **capacités maximales d'extension** pour chaque période de 10 ans du SCoT, pour les vocations habitat et économique.

Le DOO décline également ces objectifs par espaces de vies et armatures territoriales.

### Justification de la répartition des surfaces d'extension pour les vocations économique et habitat

Au niveau économique, le projet de SNA pour les 20 prochaines années vise un développement en lien privilégié avec l'axe Seine, afin de profiter des grandes dynamiques métropolitaines traversant le territoire. Le SCoT entend donc développer l'attractivité du territoire en accueillant des fonctions économiques, en particulier sur certains grands pôles. Ainsi, la majorité du développement foncier est envisagée sur les sites économiques du pôle majeur. Sont ensuite privilégiés les pôles économiques secondaires puis les parcs d'activités de proximité.

Au niveau de l'habitat, l'ambition résidentielle portée pour le territoire de SNA s'appuie sur une stratégie de reconquête de l'attractivité résidentielle dans l'objectif de conserver une diversité du peuplement générationnel et social. La dynamique résidentielle attendue est envisagée selon un objectif de maîtrise de la périurbanisation en visant un développement résidentiel priorisé sur les pôles, afin de favoriser le renforcement des services et équipements nécessaires à une vie de qualité pour les résidents. A l'échelle des pôles pluri-communaux, la production de logements est privilégiée sur les communes centres.

2026-2036		2036-2046		TOTAL SCOT SNA
Surface max. en extension à vocation <b>HABITAT</b>	Surface max. en extension à vocation <b>ÉCONOMIQUE</b>	Surface max. en extension à vocation <b>HABITAT</b>	Surface max. en extension à vocation <b>ÉCONOMIQUE</b>	<b>Surface max. en extension 2026-2046</b>
<b>31,6 ha</b>	<b>59 ha</b>	<b>19 ha</b>	<b>22 ha</b>	<b>131,6 ha</b>

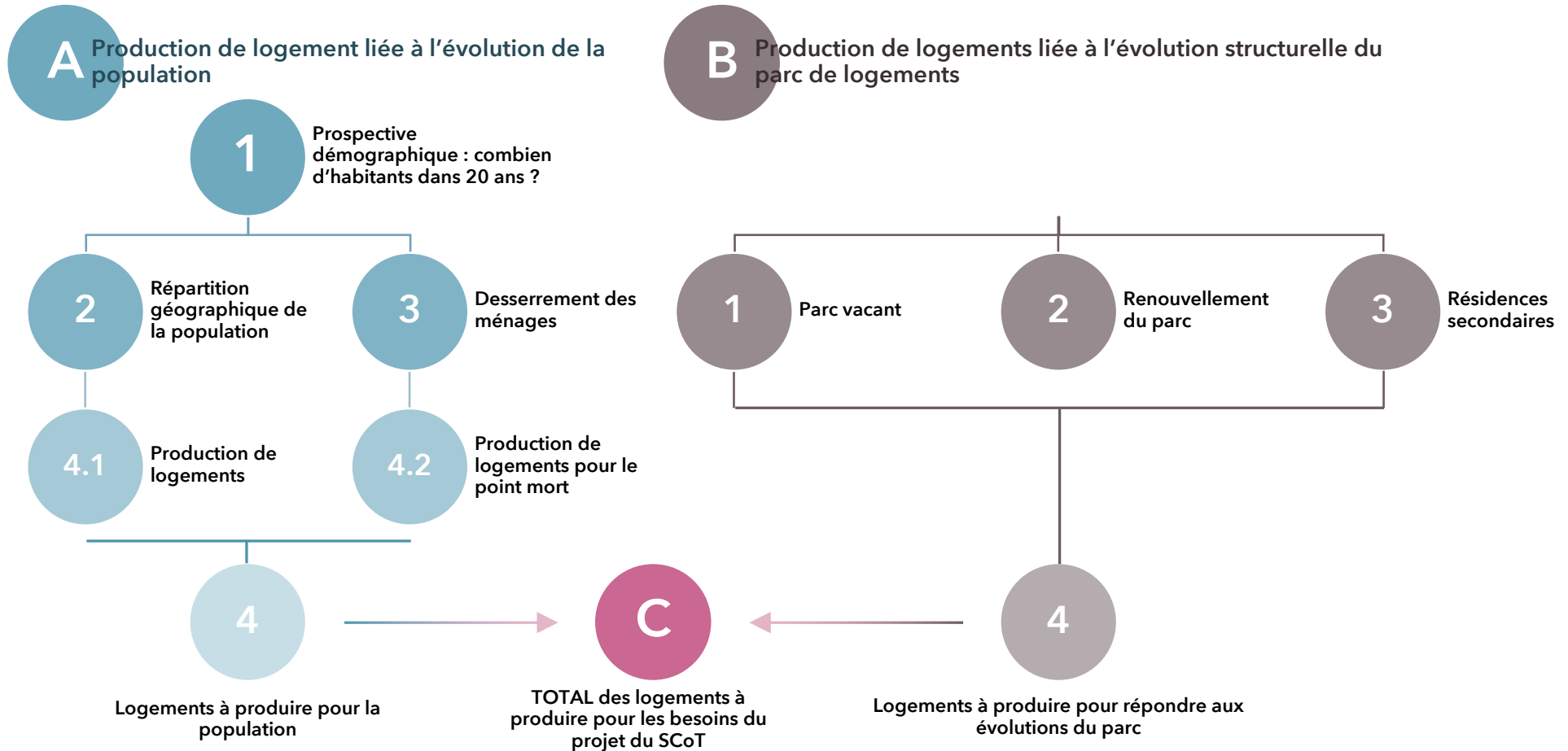
## **JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE**

# Les ambitions démographiques

## Evaluer les besoins en logements

Les objectifs de modération de consommation foncière résultent d'une réflexion systémique portant sur les ambitions démographiques à 20 ans pour le territoire de SNA, les besoins en logements que ces ambitions induisent et les modalités de réponse à ces besoins.

Aussi, les paragraphes suivants permettent de présenter les différents postulats retenus permettant d'identifier les besoins en logements pour accueillir la population sur les 20 prochaines années, tout en conservant un objectif de modération effective de la consommation d'ENAF inscrite au DOO.



## Les ambitions démographiques

### Retour sur la méthodologie employée pour définir les besoins en logements du territoire

L'approche méthodologique pour définir les besoins en logements à 2046 est en réponse à une évolution de la population projetée. La définition de ce cap résidentiel s'appuie sur des prospectives démographiques réalisées à différentes échelles :

- D'une part, les tendances ayant eu lieu à proximité du territoire ;
- D'autre part, les études INSEE réalisées à l'échelle régionale.
- Enfin, les études prospectives réalisées à l'échelle de l'axe Seine.

Cette approche prospective a pour finalité d'assurer, en cohérence avec les capacités d'accueil effectives et les dynamiques passées observées, une évaluation des besoins en matière de constructions neuves et de leurs répercussions sur les besoins fonciers.

Pour y parvenir, trois étapes complémentaires ont été nécessaires :

- **Étape 1** : Analyser les éléments de prospective cités ci-dessus
- **Étape 2** : Fixer une ambition démographique réaliste
- **Étape 3** : Définir des hypothèses cohérentes pour affiner le besoin

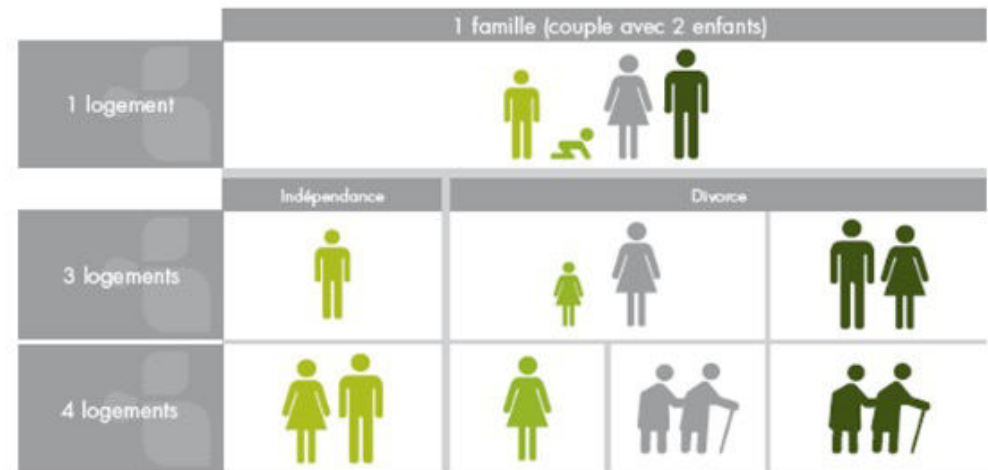
Le point mort (également appelé seuil d'équilibre) est le nombre de logements à construire pour maintenir la population sur un territoire donné.

Deux phénomènes « consomment » le point mort :

- **Le renouvellement du parc de logements** : parallèlement à la construction de nouveaux logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du stock de logements

au cours de la même période.

- **La baisse de la taille des ménages** : A l'échelle du territoire de Seine Normandie Agglomération comme à l'échelle du territoire national, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, etc.) et par le vieillissement de la population.



Deux autres phénomènes font varier le point mort :

- **La variation de la vacance** : Souvent compliqué à appréhender la question des logements vacants détient pour autant un rôle crucial dans le fonctionnement du marché. En effet, selon leur représentativité ils peuvent soit assurer la fluidité des échanges (taux compris entre 5 et 7%), soit dénoter d'une tension (en deçà de 5%) ou encore refléter un manque d'attractivité du parc (au deçà de 7%).
- **La variation des résidences secondaires et logements occasionnels** : Ces derniers représentent globalement un marché autonome sur lequel nous avons peu de prise. Plus leur représentativité est importante, plus le territoire peut être considéré comme attractif pour le tourisme.

# Les ambitions démographiques

## Prospectives résidentielles

Plusieurs scénarios ont été élaborés afin d'évaluer les besoins démographiques à l'horizon 2046.

Un premier scénario, basé sur une hypothèse de renouvellement s'est avéré trop peu ambitieux, avec par ailleurs une part de logements pour les communes rurales trop faible.

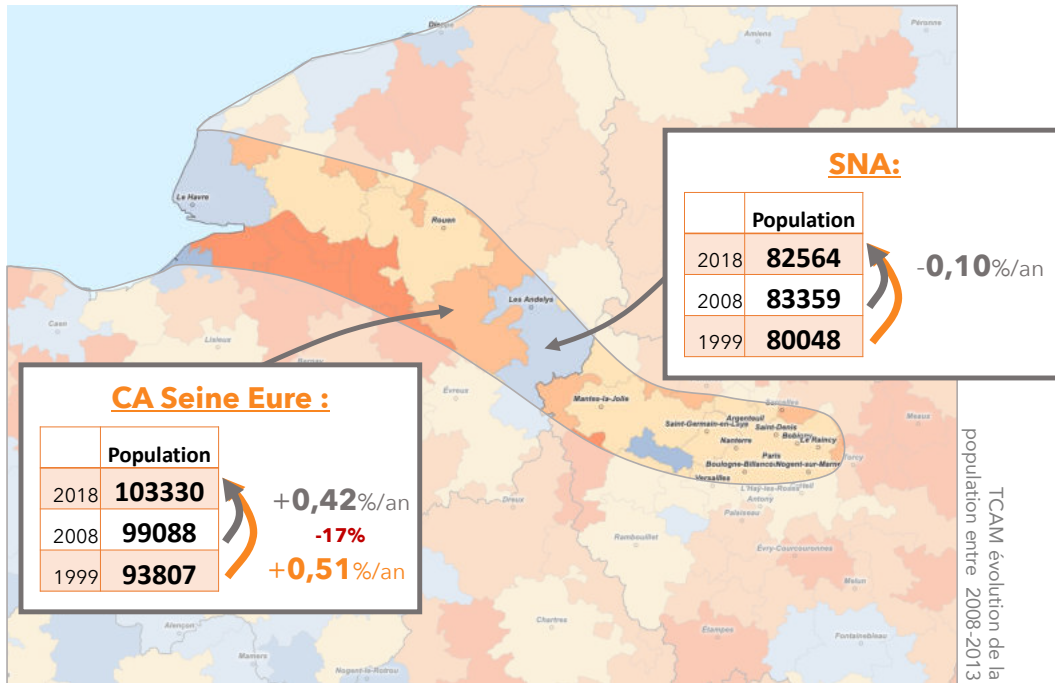
Un deuxième scénario s'axe sur une augmentation raisonnée de la capacité en logements. Ce scénario reprend la volonté du territoire, exprimée dans le PAS « nous souhaitons que notre territoire maintienne, à minima, son niveau de population, voire que l'évolution démographique renoue avec la croissance ».

Conclusion des analyses documentaires sur le futur du bassin axe Seine:

- l'Eure est identifiée comme le département le plus porteur pour la croissance démographique en Normandie d'ici 2050 (selon Insee Analyses Normandie no 33 - Juin 2017) ;
- les études prospectives de la « vallée de la Seine XXL, coopération des agences d'urbanisme « vallée de la Seine » mettent en avant le fonctionnement inter corrélé de la « méga région » Paris/Rouen/Havre, dans lequel s'ancre notre territoire, dans lequel sa place en frange de l'Île de France lui offre des opportunités importantes, comme le montre l'étude « L'influence de l'agglomération parisienne s'étend aux Régions voisines, INSEE 2019 », qui identifie en particulier les Régions Ouest (Rouen, Chartres, Dreux, Évreux et Vernon) et au Nord (Beauvais, Compiègne, Soissons et Senlis).

Conclusion des analyses du contexte territorial passé :

- le territoire de SNA est le seul, dans ce contexte géographique a avoir connu une diminution de sa population au cours des 10 dernières années ;
- la communauté d'Agglomération Seine Eure a connu, une diminution de 17% de son augmentation de population en comparant entre l'évolution entre la dernière décennie et les deux dernières.



### La population normande à l'horizon 2050. Un vieillissement accéléré dans un contexte de croissance faible

À l'horizon 2050, si les tendances actuelles se prolongent, la population de la Normandie continuera de croître, mais faiblement. Seul le département de l'Eure maintiendra son caractère démographique. Cette croissance modeste de la population normande sera, à terme, essentiellement due à l'accroissement migratoire, le nombre de naissances devant être inférieur au nombre de décès après 2020.

La Normandie fera face à un vieillissement important de sa population. Ce phénomène sera dû à la progression sans égale de la population de faible âge. L'indicateur du nombre de seniors vivants et du ratio des populations plus âgées. Les départements normands seront donc de moins en moins touchés par cette mutation démographique. Les départements de la Manche et de l'Orne seraient les plus concernés par ce vieillissement soutenu de la population.

Laurent Druet, Fabrice Mounier

En comparant des hypothèses sur la Normandie, le vieillissement et les conséquences migratoires, les projections démographiques prospectives d'après ces évolutions possibles de la population d'ici 2050 (page 13) dans le cas où les tendances actuelles se prolongent, la Normandie, à l'horizon de 2050, sera le plus âgé des départements de France métropolitaine et de toutes les autres régions métropolitaines, à l'exception de la région Île de France. Les départements de la Normandie, à l'exception de l'Eure, seront les plus âgés de France métropolitaine et de toutes les autres régions métropolitaines, à l'exception de la région Île de France. Les départements de la Normandie, à l'exception de l'Eure, seront les plus âgés de France métropolitaine et de toutes les autres régions métropolitaines, à l'exception de la région Île de France.

La croissance de la population sera faible en Normandie à l'horizon 2050.

En Normandie, si les tendances actuelles se prolongent, la population continuera de croître, mais faiblement, à l'horizon 2050. Cette croissance sera essentiellement due à l'accroissement migratoire, le nombre de naissances devant être inférieur au nombre de décès après 2020.

La dynamique sera plus soutenue dans l'Eure, proche de la tendance métropolitaine.

Si les tendances actuelles se prolongent, l'Eure sera le département normand le plus dynamique démographiquement, avec une croissance de 0,5 % par an, proche de celle de la France métropolitaine. La population sera de 1 400 000 habitants.

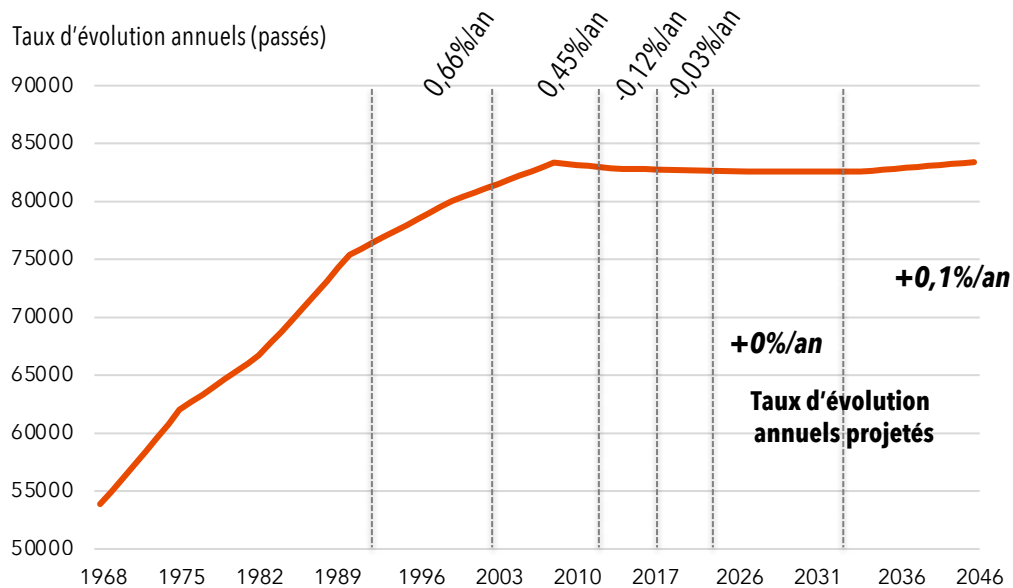
En Normandie, si les tendances actuelles se prolongent, la population continuera de croître, mais faiblement, à l'horizon 2050. Cette croissance sera essentiellement due à l'accroissement migratoire, le nombre de naissances devant être inférieur au nombre de décès après 2020.

# Les ambitions démographiques

## Le scénario retenu par les élus

Dès lors, au regard des projections démographiques étudiées ci-avant, les élus de la Seine Normandie Agglomération se sont accordés sur la perspective d'une augmentation raisonnée de la population permettant d'atteindre une population totale sur le territoire, en 2046, d'environ **83 400 habitants**.

Projection SCoT SNA de l'évolution de la population



Ce scénario exprime le souhait d'affirmer un niveau de développement résidentiel dans la continuité de ce qui a été connu au cours des dernières années de manière homogène sur l'Axe Seine :

- Au cours de la première décennie (2026-2036), il s'agit d'une logique de renouvellement de la population stabilisant la population;
- Lors de la deuxième décennie, il est envisagé un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,1% de la population, correspondant aux tendances d'évolution de la communauté d'agglomération Seine Eure. Cette EPCI est semblable à la Seine Normandie Agglomération et comporte certaines caractéristiques similaires au projet de SCoT, notamment l'ancrage normand .

Ces ambitions apparaissent comme un rythme d'évolution démographique envisageable, crédible et cohérent pour le territoire. En effet, l'objectif est de miser, en particulier sur le renforcement des pôles et la perspective d'une attractivité des espaces ruraux vis-à-vis, notamment, de l'Île de France.

## Justification de la pertinence du scénario

Cette perspective de renouvellement démographique, portant une évolution démographique à 0% par an s'appuie sur les postulats suivants :



**Postulat 1 : Les tendances actuelles montrent une stabilisation sur les dernières années de la population**

Le scénario démographique retenu par le SCoT prévoit de ralentir progressivement la baisse de population afin de stabiliser son évolution et d'atteindre un équilibre, avec une croissance nulle au cours de la première décennie.



**Postulat 2 : Un ancrage dans l'axe Seine XXL, et dans la Méga-Région « Seine - Paris, Rouen, Le Havre »**

En lien avec la stratégie de développement du transport Fluvial sur la Seine, afin de faire du Havre le Port de Paris, la priorité est donnée sur le renforcement de l'activité économique sur le territoire.



**Postulat 3 : Un positionnement différenciant face aux autres métropoles locales**

La mise en œuvre de coopérations et d'interactions socio-économiques renforcées avec les agglomérations nationales (Paris) et régionales (Rouen, Evreux, Le Havre...), ainsi que la mise en avant de son identité rurale, amènent le territoire à se positionner en tant qu'alternative aux métropoles, tout en étant proche de ces dernières.

Par ailleurs, la reconquête d'un parc immobilier répondant aux aspirations des jeunes actifs permet de maîtriser le vieillissement de la population. Cette ambition a une incidence directe et positive sur le ralentissement du desserrement de la taille moyenne des ménages.

## La justification des objectifs de programmation

### Une production de logements permettant une augmentation raisonnée de la population sur le territoire

Les prospectives démographiques appellent à maintenir le niveau de population actuel à l'échelle du SCoT. Cependant, les phénomènes d'évolutions de la population impliquent nécessairement la création de logements, même dans le cas d'un scénario n'envisageant pas de croissance démographique notable.

Le SCoT estime à **3 720 le nombre de logements** nécessaires entre 2026 et 2046 pour répondre au besoin de renouvellement de la population, soit 186 logements/an.

Cette estimation se base sur les hypothèses de :

- desserrement des ménages ;
- Évolution du parc de logements ;

### Hypothèses de desserrement des ménages

L'hypothèse retenue pour l'estimation du besoin en logements liée au desserrement des ménages est de -2,127 personnes par ménage en 2046.

Cette hypothèse résulte d'un rythme de diminution de la taille moyenne des ménages (TMM) deux fois plus lent, pour les projections sur la période 2022-2046, par rapport à la période 2013 et 2022.

Entre 2013 et 2022, la TMM a baissé de 0,62%/an en moyenne, passant de 2,39 pers/ménage à 2,264 pers/ménage. Au cours de son application, la diminution annuelle moyenne prévue sur le SCoT est de 0,31%/an, passant de 2,264 pers/ménage à 2,127 en 2046.

Dans la perspective de conserver ses habitants jusqu'en 2046, le SCoT prévoit la création de 116 logements par an pour répondre à ce besoin, **soit, 2 320 logements entre 2026 et 2046.**

### Hypothèses d'évolution du parc de logements

Le territoire de Seine Normandie Agglomération vise :

- Le **maintien du nombre de résidences secondaires** (5,0% en 2018 et 4,6% en 2046), dans une optique de non-augmentation du nombre de résidences secondaires sur le territoire au cours de la durée d'application du SCoT. Les résidences secondaires ne mobilisent donc pas de logements pendant cette période.
- L'**arrêt de l'augmentation du taux de logements vacants** sur le territoire (-0,7% entre 2026 et 2046), jusqu'alors en constante augmentation (+4% entre 2008 et 2018). Pour autant, le SCoT tient compte des effets attendus des politiques locales en matière d'habitat et de redynamisation des centralités (PVD). Cette diminution du taux de logements vacants mobilisera **200 logements.**
- La **politique de renouvellement du parc** de logements nécessite la mobilisation de 0,1% du parc par an, soit **800 logements** dans l'enveloppe globale identifiée par le SCoT. Celle-ci permet de garantir la fluidité du parc et de compenser les déconstructions/reconstruction.
- L'accueil de nouveaux habitants, nécessitant la création de **400 logements.**

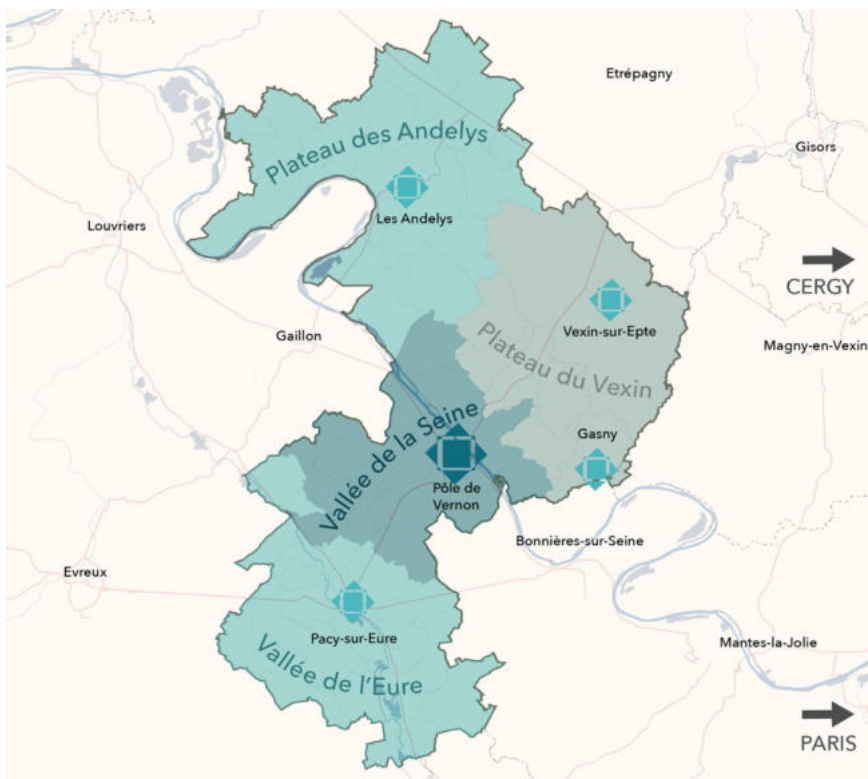
➔ Au total, le territoire de la Seine Normandie Agglomération vise la création de **3720 logements**, à un rythme constant, au cours des 20 ans d'application du SCoT, dont 2320 logements pour répondre au desserrement des ménages et 1400 logements pour répondre aux besoins liés à l'évolution du parc (voir tableau ci-dessous).

Besoins en logements identifiés pour la période du SCoT	Nombre de logements
Desserrement des ménages	2 320
Mobilisation de logements vacants	200
Renouvellement du parc	800
Accueil de nouveaux habitants	400
<b>Total du besoin en logements</b>	<b>3 720</b>

## La justification des objectifs de programmation

### Une production de logements répondant aux ambitions d'armature territoriale

Afin de favoriser le maillage territorial, la programmation résidentielle a été territorialisée. Ainsi, le SCoT fixe les objectifs de production de logements par espaces de vie (vallée de la Seine, vallée de l'Eure, plateau des Andelys et plateau du Vexin) et armature (pôle majeur, pôle secondaire et communes rurales).



Pour refléter cette ambition de structuration du territoire et affirmer les pôles, la production de logements est accentuée sur les pôles du territoire (majeurs et secondaires) pour assurer la proximité des logements, et donc des habitants, avec les équipements et services qu'ils proposent.

Ainsi, 60% des logements sont programmés sur la vallée de la Seine, dont 42% sur le pôle majeur, constitué de Vernon, Saint-Marcel et la Chapelle-Longueville.

Les pôles secondaires de la vallée de l'Eure et du plateau des Andelys ont chacun 10% de la programmation en logements. Le pôle secondaire du plateau en a quant à lui 7%.

Cette répartition est basée sur la volonté de réaffirmer les pôles, tout en restant en cohérence avec la répartition actuelle des logements sur le territoire. Ainsi, en 2022, le plateau du Vexin comprend une part plus faible de logements que la vallée de l'Eure et que le plateau des Andelys, justifiant une programmation plus faible sur la période du SCoT.

	Production de nouveaux logements				En 2022
	2026 - 2036	2036 - 2046	TOTAL 2026 - 2046	Répartition (en %)	Part des logements
<b>Vallée de la Seine</b>	<b>1 115</b>	<b>1 115</b>	<b>2 230</b>	<b>60%</b>	<b>44%</b>
<b>Pôle majeur</b> (Vernon, Saint-Marcel, La Chapelle-Longueville)	780	780	1 560	42%	38%
<b>Communes rurales</b>	335	335	670	18%	6%
<b>Vallée de l'Eure</b>	<b>280</b>	<b>280</b>	<b>560</b>	<b>15%</b>	<b>20%</b>
<b>Pôles secondaires</b> (Pacy-sur-Eure, Ménilles)	195	195	390	10%	8%
<b>Communes rurales</b>	85	85	170	5%	12%
<b>Plateau des Andelys</b>	<b>280</b>	<b>280</b>	<b>560</b>	<b>15%</b>	<b>21%</b>
<b>Pôles secondaires</b> (Les Andelys)	195	195	390	10%	11%
<b>Communes rurales</b>	85	85	170	5%	10%
<b>Plateau du Vexin</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>370</b>	<b>10%</b>	<b>15%</b>
<b>Pôles secondaires</b> (Gasny, Vexin-sur-Epte)	130	130	260	7%	11%
<b>Communes rurales</b>	55	55	110	3%	4%
<b>SNA</b>	<b>1 860</b>	<b>1 860</b>	<b>3 720</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# La justification des objectifs de programmation

## Une production de logements diversifiée

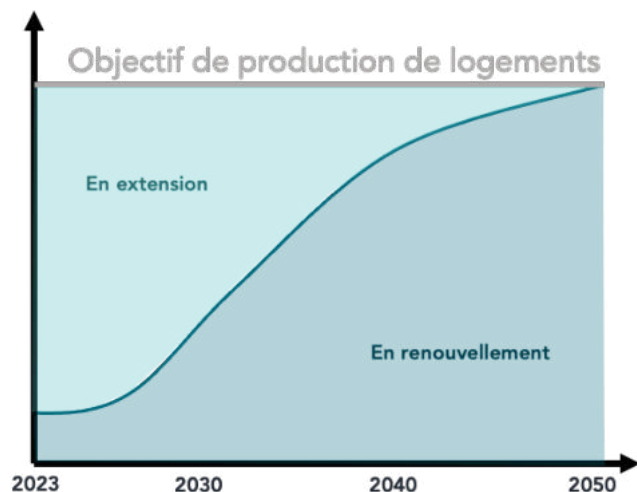
Le SCoT vise à diversifier les types de logements sur l'ensemble du territoire en produisant prioritairement des logements de tailles moyennes (en accession à la propriété ou en locatif) sur les centralités, ainsi que des logements de petites tailles et des logements adaptés et accessibles sur l'ensemble du territoire.

Le SCoT vise également à répondre aux besoins en logements aidés sur tout le territoire, en priorisant les pôles.

SNA est identifié dans la liste du Décret n° 2023-325 du 28 avril 2023 fixant les valeurs des seuils des ratios mentionnés aux II et III de l'article R. 302-14 du code de la construction et de l'habitation pour la période triennale 2023-2025, ce qui l'exonère du taux de 25%.

De ce fait, les communes déjà soumises à l'article 55 de la loi SRU en 2025 (Pacy-sur-Eure, Saint-Marcel, Vernon et Les Andelys), ainsi que les communes qui pourraient y être soumises en fonction de leur évolution démographique, visent ainsi l'atteinte ou le maintien d'un **taux de 20%** de logements sociaux.

La production de logements sociaux prend place tant au sein des opérations de renouvellement urbain que dans les nouveaux projets d'aménagement comprenant une offre de logements avec une programmation équilibrée et mixte.



## Une production de logements privilégiant la densification des pôles

L'ambition du SCoT est d'accompagner la transition vers le Zéro Artificialisation Nette, en priorisant la production de logements dans les tissus bâtis existants, tout en permettant de répondre aux besoins de logements. Le ratio des logements en renouvellement a ainsi vocation à augmenter sur la période du SCoT.

Les objectifs de logements à construire en renouvellement urbain sont déclinés selon l'armature territoriale, avec des objectifs de renouvellement urbain plus ambitieux pour les pôles. Ainsi au moins 60% des nouveaux logements du pôle majeur de Vernon doivent être construits en renouvellement urbain. L'objectif est abaissé à 50% pour les pôles secondaires et à 40% pour les communes rurales. Cette stratégie déclinée permet d'affirmer la volonté de SNA de densifier les centralités, tout en s'adaptant aux morphologies urbaines et en laissant des possibilités de développement urbain aux petites communes.

Le SCoT décline par ailleurs des objectifs de densité en fonction de l'armature territoriale, plus ambitieux sur les pôles, et sur la 2<sup>ème</sup> période du SCoT pour l'ensemble du territoire. Ces objectifs de densités (appréciables par les auteurs des documents locaux dans un rapport de compatibilité) sont déclinés dans le tableau ci-dessous.

	Densité en extension (log/ha)	
	2026-2035	2036-2046
<b>Pôle majeur</b> (Vernon, Saint-Marcel, La Chapelle-Longueville)	25	28
<b>Pôles secondaires</b> (Gasny, Pacy-sur-Eure / Ménilles, Les Andelys et Vexin-sur-Epte)	20	24
<b>Autres communes</b>	13	19
<b>Seine Normandie Agglomération</b>	<b>20</b>	<b>24</b>

## **JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE**

## Les ambitions de développement économique

En matière de développement économique, l'ambition portée par le SCoT est de relancer la dynamique de création d'emplois.

La réalisation d'un diagnostic des dynamiques économiques du territoire s'est basée sur :

- l'analyse de la dynamique socio-économique,
- l'analyse actuelle des dynamiques économiques par filières,
- l'évaluation du potentiel par secteurs d'activité,
- l'analyse commerciale du territoire,
- une série d'entretiens sur les projets des acteurs économiques.

Sur cette base deux scénarios de prospective ont été établis et analysés, déclinant des potentiels de création d'emplois et des besoins fonciers associés.

Le tableau ci-contre présente les détails des besoins fonciers/immobiliers par secteurs d'activités selon ces deux scénarios « développement modéré » et « développement ambitieux » sur la période 2026-2046.

Le scénario de développement ambitieux avec une approche très volontariste de SNA pour accueillir des entreprises a été retenu par les élus du territoire pour l'élaboration du PAS, soit un besoin foncier global d'environ 130 ha sur la période 2026-2046.

Secteurs d'activités	Création d'emplois estimés à 2046	1 à 5 salariés	6 à 20 salariés	Plus de 20 salariés	Estimation des besoins fonciers
<b>Croissance modéré ≈ 45 hectares (hors 30 ha projets en cours sur les 99 ha estimés)</b>					
<b>Industrie et artisanat de fabrication</b>	<b>+ 509</b>	<b>10</b> terrains de 500 m <sup>2</sup>	<b>13</b> terrains de 750 m <sup>2</sup> <b>5</b> terrains de 1000 m <sup>2</sup> <b>10</b> terrains de 2500 m <sup>2</sup>	<b>3</b> terrains de 3000 m <sup>2</sup> <b>3</b> terrains de 5000 m <sup>2</sup> <b>1</b> terrain de 34 hectares	<b>≈ 40 hectares</b>
<b>Services Tertiaire</b>	<b>+ 589</b>	<b>31</b> postes en espace de coworking sur 200 m <sup>2</sup> <b>5</b> locaux tertiaires de 50 à 75 m <sup>2</sup>	<b>20</b> locaux tertiaires de 50 à 100 m <sup>2</sup> <b>12</b> locaux tertiaires de 100 à 150 m <sup>2</sup>	<b>4</b> bâtiments tests de 250 m <sup>2</sup> ou <b>3</b> bâtiments tertiaire de 500 m <sup>2</sup>	<b>8000 m<sup>2</sup> en espace urbain ou réhabilitation</b>
<b>Logistique</b>	<b>+ 29</b>			<b>1</b> parcelle de 0,5 à 1 hectare	<b>≈ 2 hectares</b>
<b>Commerce</b>	<b>+70</b>	<b>13</b> cellules commerciales de moins de 100 m <sup>2</sup>	<b>5</b> cellules commerciales de plus de 100m <sup>2</sup>		<b>2500 m<sup>2</sup> en espace urbain ou réhabilitation</b>
<b>Construction</b>	<b>+ 55</b>	<b>4</b> cellules sur 2000 m <sup>2</sup> <b>3</b> terrains de 550 m <sup>2</sup>	<b>9</b> terrains de 1000 m <sup>2</sup>	<b>2</b> terrains de 1500 m <sup>2</sup>	<b>≈ 2 hectares</b>
<b>Activités productives</b>  (Industrie, artisanat, logistique ...)		<b>Selon les projets des entreprises exogènes</b>			<b>84 hectares supplémentaires</b>
<b>Total</b>	<b>+ 1 609 emplois</b>				<b>129 hectares</b>

## Etat des lieux de la consommation foncière passée

### Etat des lieux de la consommation foncière sur la période 2000-2025

- D'une part, l'analyse de la consommation foncière, à vocation économique sur la période 2000-2021, a permis d'identifier un volume de 131 ha consommés et 2 ha en extension au sein d'une parcelle économique.
- D'autre part, l'analyse de la consommation foncière, à vocation économique sur la période 2021-2025, a permis d'identifier un volume de 30 ha consommés et 6 ha en extension ou renouvellement au sein d'une parcelle économique.

Au total, **161 ha à vocation économique** ont été consommés sur la période 2000-2025. La consommation par commune est présentée dans les tableaux ci-contre.

Le gisement foncier total à vocation économique a été retravaillé et requestionné pour affiner l'analyse et identifier le potentiel foncier effectivement mobilisable en renouvellement urbain (friches et densification) pour la période 2026-2046.

A l'échelle macro, cette analyse a pris en compte les grandes lignes directrices définies par les élus pour l'aménagement du territoire au regard du développement économique, visant à limiter l'artificialisation des sols et remobiliser le potentiel foncier en densification et en friche.

Étiquettes de lignes	Consommation foncière à vocation économique par commune (2000-2021) en m <sup>2</sup>
Mercey	444000
Douains	381150
Pacy-sur-Eure	123012
Vernon-Saint-Marcel	86800
Vernon	71820
Ecouis	35831
Fains-Gadencourt	32040
Gasny	31934
Bueil	27050
Les Andelys	21224
La Chapelle-Longueville	20600
Bouafles	14469
Caillouet-Orgeville	12685
Hardencourt-Cocherel	6000
<b>Total général</b>	<b>1308616</b>

Étiquettes de lignes	Consommation foncière à vocation économique par commune (2021-2025) en m <sup>2</sup>
Saint-Marcel	82663
Pacy-sur-Eure	67625
Frenelles-en-Vexin	66256
Vernon-Saint-Marcel	25832
Bouafles	24542
Vernon	10530
Gasny	8624
Croisy-sur-Eure	8486
Les Andelys	7307
La Chapelle-Longueville	1700
<b>Total général</b>	<b>303565</b>

# Justification des besoins fonciers pour satisfaire les ambitions de développement

## Potentiels fonciers existants et mobilisables

L'analyse du foncier effectivement mobilisable en renouvellement urbain sont les suivants :

- **Potentiel de densification sur parcelles libres** : ces parcelles libres identifiées se situent en zone constructible à vocation économique au regard des documents de planification en vigueur et sont intégrées dans un ensemble aménagé et urbanisé. Ce sont des fonciers non artificialisés à ce jour, qui ne rentrent pas en compte dans l'analyse des potentiels fonciers mobilisables en renouvellement urbain. Ce potentiel est estimé à **12,6 ha**.
- **Potentiel de densification sur parcelles occupées** : ces espaces se situent en zone constructible à vocation économique au regard des documents de planification en vigueur et sont intégrées dans un ensemble aménagé et urbanisé. Ce sont des parcelles comprenant des espaces bâtis, qui ne rentrent pas en compte dans l'analyse des potentiels fonciers mobilisables en renouvellement urbain. le gisement foncier révèle un potentiel de densification d'environ **18,1 ha**. Il s'agit essentiellement de tènements privés occupés par des entreprises en activité, de ce fait difficilement mobilisables (rétention foncière). Les leviers de remobilisation foncière envisagés relèvent de l'encadrement réglementaire, de la négociation et de leviers fiscaux. Eventuellement, certains fonciers pourront ponctuellement faire l'objet d'une acquisition publique.

### Foncier effectivement mobilisable :

Parcelles libres

Parcelles occupées :

Espaces bâtis :

Bâtiments (opaques)

Commercial et services

Industriel

Agricole

Autre

Espaces extérieurs (translucides)

Parking extérieur

Stockage en extérieur

Autre usage

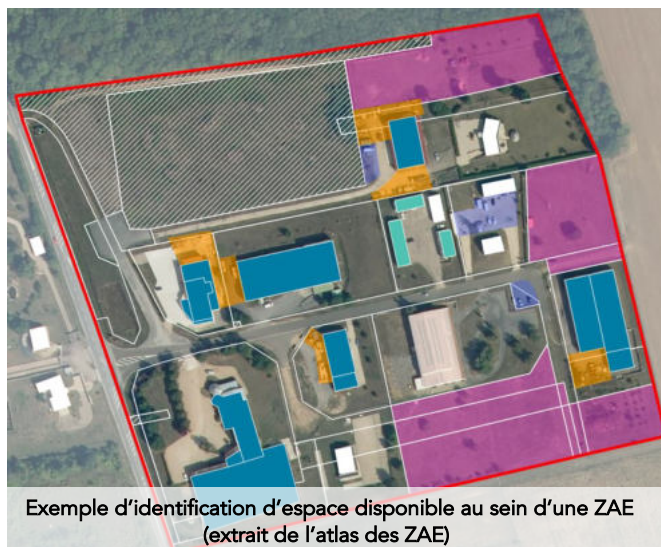
Végétation

Limite ZAE

Limite parcellaire

Limite communale

Limite SNA



Exemple d'identification d'espace disponible au sein d'une ZAE (extrait de l'atlas des ZAE)

Ces espaces (potentiel de densification sur parcelles libres ou sur parcelles occupées) sont localisés sur l'atlas des ZAE, en annexe de ce document.

Le tableau ci-dessous indique pour chaque zone d'activité économique, et pour chaque commune comportant une ZAE, le foncier disponible en ha, en précisant le type de foncier (potentiel de densification sur parcelles libres ou sur parcelles occupées).

### Potentiels fonciers existants et mobilisables en densification sur parcelles libres ou occupées

	Parcelles occupées	Parcelles libres	Total
Breuilpont	0	0	0
Zone de Breuilpont	0	0	0
Bueil	1,56	1,57	3,13
Zone d'activité sous le Beer	1,56	1,57	3,13
Chaignes	4,13	0,11	4,24
Zone de fait de chaignes	4,13	0,11	4,24
Douains	4,25	7,03	11,28
Normandie Parc Nord	4,25	7,03	11,28
Gasny	2,08	0,06	2,14
Les Prés / La vallée de l'Epte	2,08	0,06	2,14
Zone de Toisy	0	0	0
La Chapelle-Longueville	0	2,96	2,96
CNPP	0	1,43	1,43
Zone des Saules	0	1,53	1,53
Les Andelys	0	0	0
ZAC de la Marguerite	0	0	0
Pacy-sur-Eure	0	0,91	0,91
Zone Industrielle de Pacy-sur-Eure	0	0,91	0,91
Vernon	6,09	0	6,09
Campus de l'Espace	5,9	0	5,9
Long de Seine - Zone de fait	0	0	0
Site Airbus Group - Safran	0,19	0	0,19
<b>Total général</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>31</b>

### Potentiel foncier des friches

En outre, le diagnostic foncier a permis d'identifier environ 106 ha de friches.

*L'article L. 111-26 du Code de l'Urbanisme définit comme friche « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables ».*

Les espaces identifiés comprennent des friches de grandes tailles (Bata 5 ha, Pierre Liquide 21 ha, Hippodrome 14 ha, Holophane 4 ha ...), et des friches de petites tailles (1 ha de friche en frange du site Smurfit par exemple) dans le diffus.

Une analyse fine par tènements amène à questionner la pertinence de remobilisation de certaines friches de grandes tailles :

- la friche Bata se trouve en zone inondable peu accessible et pourrait être réutilisée pour une autre vocation (développement économique, loisir, renaturation ...),
- l'hippodrome est un espace ouvert où la biodiversité a repris de son importance, Le SCoT identifie une vocation de renaturation ou d'agriculture.
- le site de la Pierre Liquide est un ancien site de carrière dont seuls 2 à 3 ha sont réellement artificialisés au sein d'un site de 21ha difficilement accessible.

Les friches identifiées incluent également des parcelles en diffus d'activités économiques ponctuelles (hors ZAE) qui pourraient être amenées à être remobilisées par le privé (hors intervention publique) ou à changer de vocation (vers de l'habitat en centre-bourg par exemple).

Cette analyse a amené à réduire le volume global de friches dont la remobilisation pour le développement économique semble pertinente à l'avenir. Les 106 ha de friches identifiés recouvrent des réalités et des configurations multiples.

Par ailleurs, certains fonciers stratégiques font d'ores et déjà l'objet d'études en cours, en partenariat notamment avec l'EPFN (Holophane aux Andelys, le site du halage à Vernon, le site Branthomme à Saint-Marcel ...) et d'autres sites à enjeux ont été identifiés dans le cadre de l'étude de stratégie foncière (Long de Seine dans une vision d'ensemble, ZAC St Aquilin à Pacy-sur-Eure ...).

Ainsi, l'analyse au cas par cas amène à estimer un potentiel de plus ou moins 17 ha de friches remobilisables.

## Synthèse du potentiel et du besoin foncier économique

Pour rappel, le gisement foncier nécessaire au développement économique du territoire sur la période 2026-2046 est d'environ **129 ha**. Cette évaluation du besoin se fonde sur la base d'un scénario préférentiel ambitieux porté par les élus.

Ce besoin est satisfait par les gisements suivants :

- Un **potentiel de remobilisation effective** de fonciers en densification (sur parcelles libres, sur parcelles occupées, sur friches) d'environ **48 ha** prenant en compte la mise en place d'une ingénierie et d'outils complémentaires.
- Un besoin d'environ **81 ha en extension** pour permettre l'accueil de la dynamique économique sur le territoire.

## Le besoin en extension

La localisation des besoins fonciers en extension est réalisée en cohérence avec les enjeux du territoire et afin de notamment privilégier l'accueil d'entreprises créatrices d'emploi et sobres en consommation foncière, présentant des activités incompatibles avec les espaces déjà urbanisés et/ou les zones d'habitat.

Les principes suivants guident la stratégie territoriale pour le développement économique:

- En proximité des infrastructures de transport structurantes (autoroute notamment) : vocations industrielles et logistiques, sur des typologies d'activité qu'il n'est pas possible d'accueillir en cœur urbain.
- En proximité urbaine : favoriser les vocations artisanales et travailler à la recomposition des zones existantes.
- En ce qui concerne les activités commerciales, il s'agit essentiellement de conforter Normandie Parc et les zones existantes.

## La mise en œuvre de la stratégie foncière à l'échelle de SNA

L'étude d'une stratégie foncière s'est accompagnée de préconisations sur la gouvernance, l'ingénierie, les outils et les partenariats mobilisables, permettant à terme de renforcer la capacité de la collectivité à remobiliser les fonciers stratégiques du territoire pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Ces orientations, et les dynamiques engagées par SNA en ce sens (renforcement des dynamiques partenariales, mise en place d'un PLUi, observation fiscale et immobilière, pacte de partage de fiscalité, guichet unique ...) doivent permettre de renforcer la capacité de mise en œuvre d'une politique foncière économe pour le développement économique. La mise en place d'une stratégie phasée visera à déployer les moyens ciblés par l'étude de manière progressive pour une montée en puissance de l'action publique sur la mobilisation du foncier en renouvellement urbain.

Potentiel foncier existant mobilisable	48 ha
Densification sur parcelles libres	13 ha
Densification sur parcelles occupées	18 ha
Densification sur friches	17 ha
Foncier en extension nécessaire	81 ha
<b>Total du besoin foncier à vocation économique</b>	<b>129 ha</b>

## **ANNEXE : ATLAS DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE) DE SNA**



## Caractéristiques

### Espace disponible :

- Aucun

### Espace densifiable :

- 0.94 ha soit 12.3% de la ZAE

### Espace utilisé :

- 3.3 ha de bâti,
- 3.1 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- 2.5 ha de parking, soit 14 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

### Espace utilisé :

#### Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

#### Espaces extérieurs (translucides)

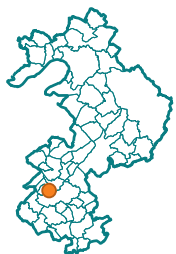
- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- Limite ZAE
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite SNA

ZAE : Site Airbus Group - Safran ( Vernon )



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



ZAE : Zone De Fait Boursin ( Croisy-sur-eure )

## Caractéristiques

### Espace disponible :

- 4.91 ha soit 60.1% de la ZAE

### Espace densifiable :

- Aucun

### Espace utilisé :

- 0.6 ha de bâti,
- 1.2 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- 0.3 ha de parking, soit 3 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

### Espace utilisé :

#### Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

#### Espaces extérieurs (translucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- Limite ZAE
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



## ZAE : La Croix Du Mesnil ( Gasny )

### Caractéristiques

#### Espace disponible :

- Aucun

#### Espace densifiable :

- Aucun

#### Espace utilisé :

- 0.8 ha de bâti,
- 1.3 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- 0.3 ha de parking, soit 9 % de la ZAE

#### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

#### Espace utilisé :

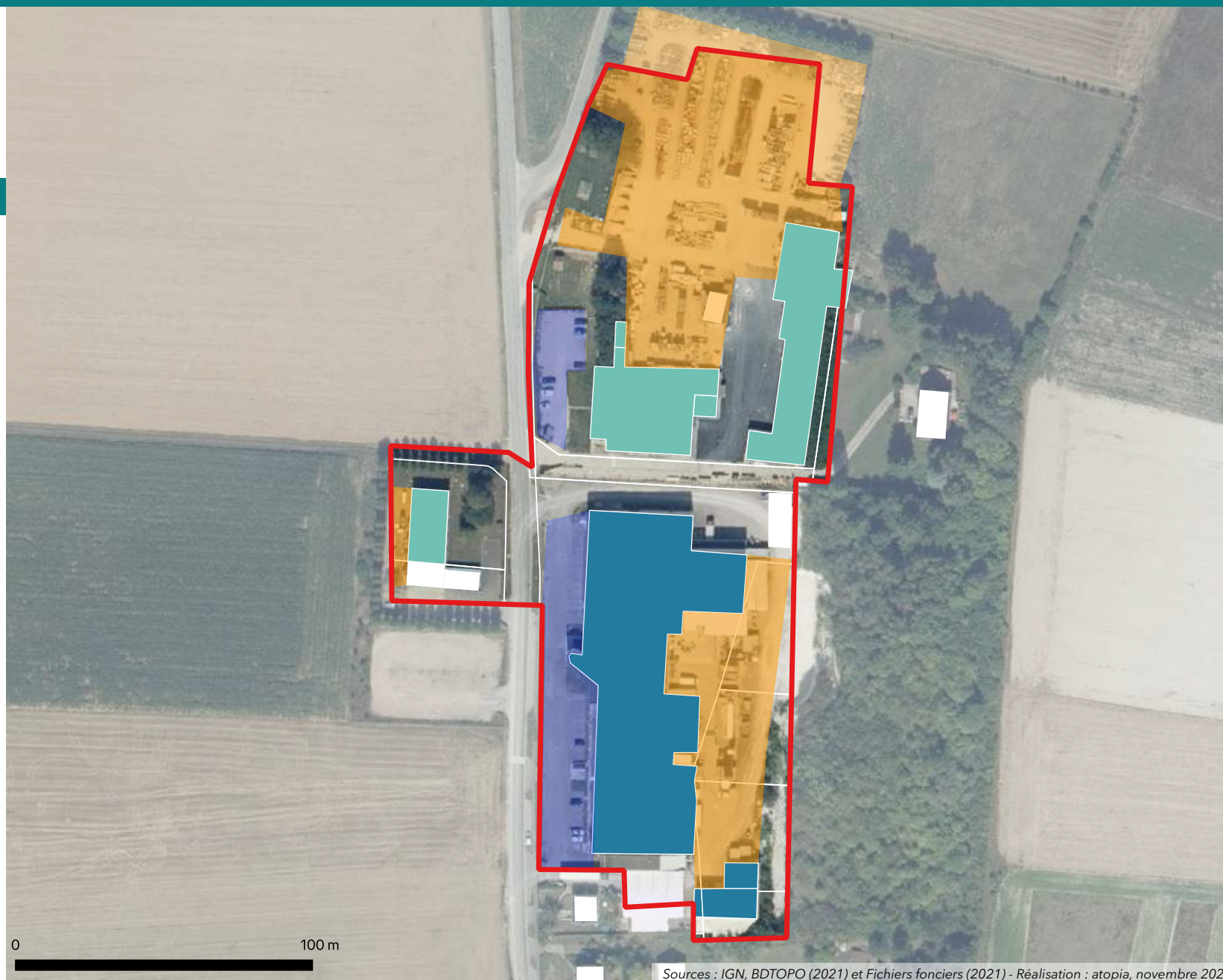
##### Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

##### Espaces extérieurs (translucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- Limite ZAE
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



## ZAE : Les Bourdines (Vernon)

### Caractéristiques

#### Espace disponible :

- 3.24 ha soit 14.8% de la ZAE

#### Espace densifiable :

- 0.28 ha soit 14.8% de la ZAE

#### Espace utilisé :

- 4.4 ha de bâti,

- 9 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :

- 2.9 ha de parking, soit 12 % de la ZAE

#### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

#### Espace utilisé :

##### Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

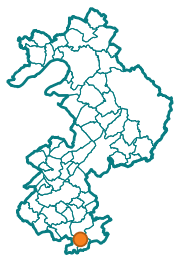
##### Espaces extérieurs (translucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- Limite ZAE
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



ZAE : Zone D'activité Sous Le Beer ( Bueil )

## Caractéristiques

### Espace disponible :

- 1.58 ha soit 38.3% de la ZAE

### Espace densifiable :

- 1.56 ha soit 38.3% de la ZAE

### Espace utilisé :

- 1 ha de bâti,

- 0.4 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :

- 0.1 ha de parking, soit 1 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

### Espace utilisé :

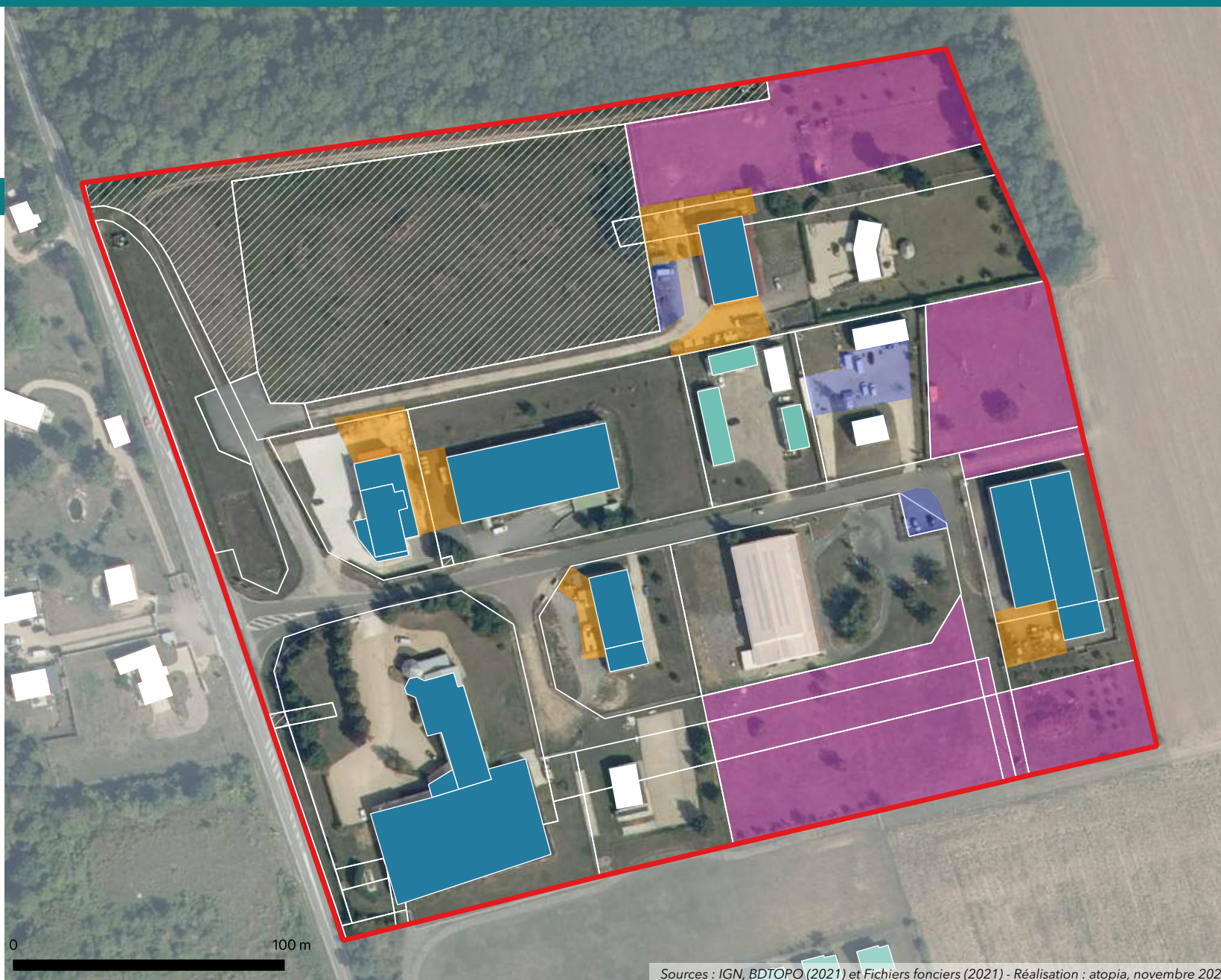
Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

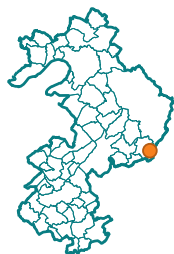
Espaces extérieurs (translucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- ▭ Limite ZAE
- ▭ Limite parcellaire
- ▭ Limite communale
- ▭ Limite SNA



Sources : IGN, BDTOP0 (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



## ZAE : Les Prés / La Vallée De L'epte ( Gasny )

### Caractéristiques

#### Espace disponible :

- 1.81 ha soit 17.2% de la ZAE

#### Espace densifiable :

- 2.08 ha soit 17.2% de la ZAE

#### Espace utilisé :

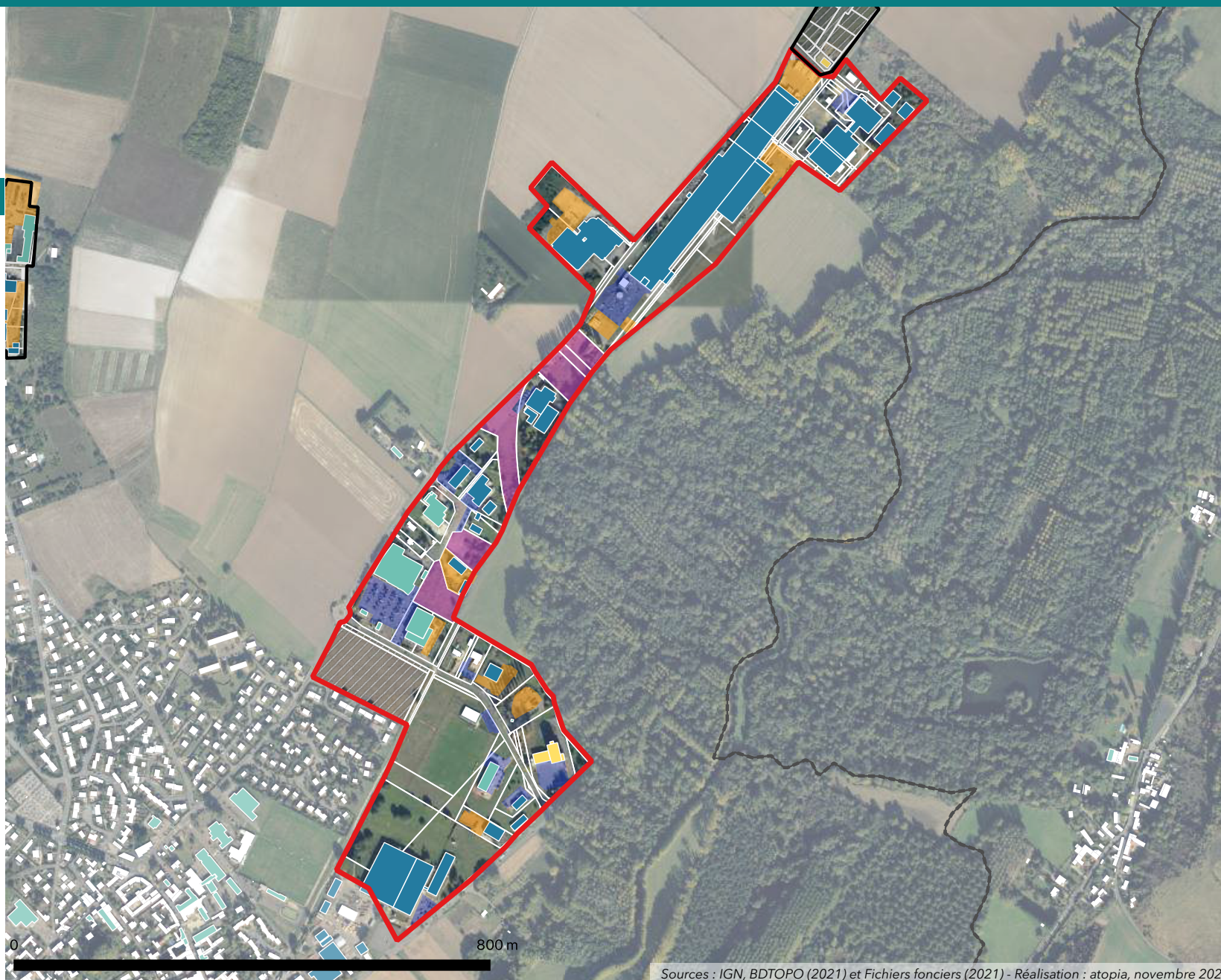
- 6.6 ha de bâti,
- 3.9 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- 2.1 ha de parking, soit 7 % de la ZAE

#### Foncier effectivement mobilisable :

- Parcelles libres
- Parcelles occupées

#### Espace utilisé :

- Bâtiments (opaques)
- Commercial et services
  - Industriel
  - Agricole
  - Autre
- Espaces extérieurs (translucides)
- Parking extérieur
  - Stockage en extérieur
  - Autre usage
  - Végétation
- Limites
- Limite ZAE
  - Limite parcellaire
  - Limite communale
  - Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



## ZAE : Zone De Fait De Chaignes ( Chaignes )

### Caractéristiques

#### Espace disponible :

- 0.11 ha soit 72% de la ZAE

#### Espace densifiable :

- 4.13 ha soit 72% de la ZAE

#### Espace utilisé :

- 0.6 ha de bâti,
- 0.4 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- 0.4 ha de parking, soit 6 % de la ZAE

#### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

#### Espace utilisé :

Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

Espaces extérieurs (translucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- Limite ZAE
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



ZAE : Zone De Fait Saint Aquillin ( Pacy-sur-eure )

## Caractéristiques

### Espace disponible :

- Aucun

### Espace densifiable :

- 0.07 ha soit 4.7% de la ZAE

### Espace utilisé :

- 0.3 ha de bâti,
- 0.5 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- 0.3 ha de parking, soit 20 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

### Espace utilisé :

Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

Espaces extérieurs (translucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- Limite ZAE
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



ZAE : Zone De Fait Caillouet ( Caillouet-orgeville )

## Caractéristiques

### Espace disponible :

- Aucun

### Espace densifiable :

- Aucun

### Espace utilisé :

- 0.2 ha de bâti,

- 0.9 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :

- pas de parking, soit 0 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

▨ Parcelles libres

■ Parcelles occupées

### Espace utilisé :

Bâtiments (opaques)

■ Commercial et services

■ Industriel

■ Agricole

Autre

Espaces extérieurs (translucides)

■ Parking extérieur

■ Stockage en extérieur

■ Autre usage

■ Végétation

■ Limite ZAE

■ Limite parcellaire

■ Limite communale

■ Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



ZAE : Zone De Fait Notre-dame De L'isle ( Notre-dame-de-l'isle )

## Caractéristiques

### Espace disponible :

- Aucun

### Espace densifiable :

- 0.82 ha soit 17.2% de la ZAE

### Espace utilisé :

- 0.7 ha de bâti,

- 2.7 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :

- 0.3 ha de parking, soit 5 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

▨ Parcelles libres

■ Parcelles occupées

### Espace utilisé :

Bâtiments (opaques)

■ Commercial et services

■ Industriel

■ Agricole

■ Autre

Espaces extérieurs (translucides)

■ Parking extérieur

■ Stockage en extérieur

■ Autre usage

■ Végétation

■ Limite ZAE

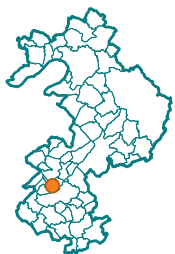
■ Limite parcellaire

■ Limite communale

■ Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



ZAE : Zone De Fait Menilles ( Ménilles )

## Caractéristiques

### Espace disponible :

- Aucun

### Espace densifiable :

- Aucun

### Espace utilisé :

- 0.4 ha de bâti,
- 0.2 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- 0.1 ha de parking, soit 16 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- ▨ Parcelles occupées

### Espace utilisé :

Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

Espaces extérieurs (translucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- Limite ZAE
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite SNA





## ZAE : Zone De Fait Port-mort ( Port-mort )

### Caractéristiques

Espace disponible :

- Aucun

Espace densifiable :

- 0.46 ha soit 19.8% de la ZAE

Espace utilisé :

- 0.8 ha de bâti,
- 0.2 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- pas de parking, soit 0 % de la ZAE

Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

Espace utilisé :

Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

Espaces extérieurs (translucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- Limite ZAE
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



ZAE : Holophane ( Les Andelys )

## Caractéristiques

### Espace disponible :

- Aucun

### Espace densifiable :

- Aucun

### Espace utilisé :

- 2.4 ha de bâti,
- 0.8 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- pas de parking, soit 0 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

### Espace utilisé :

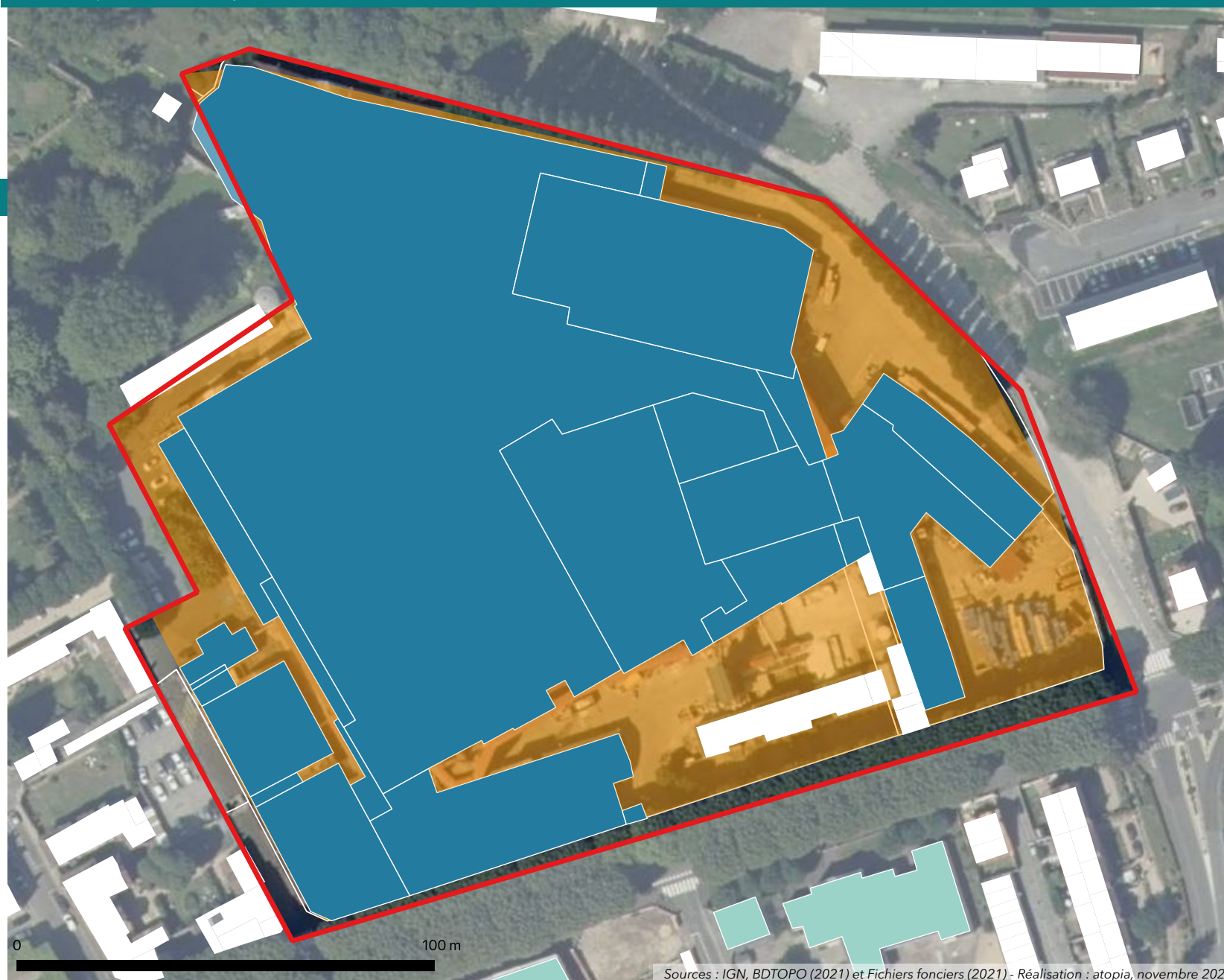
Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

Espaces extérieurs (translucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- Limite ZAE
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



## Caractéristiques

### Espace disponible :

- 1.12 ha soit 87.8% de la ZAE

### Espace densifiable :

- Aucun

### Espace utilisé :

- 0 ha de bâti,
- ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- pas de parking, soit 0 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

- Parcelles libres
- Parcelles occupées

### Espace utilisé :

- Bâtiments (opaques)
- Commercial et services
  - Industriel
  - Agricole
  - Autre
- Espaces extérieurs (translucides)
- Parking extérieur
  - Stockage en extérieur
  - Autre usage
  - Végétation
  - Limite ZAE
  - Limite parcellaire
  - Limite communale
  - Limite SNA

ZAE : Zone De Toisy ( Gasny )



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



ZAE : Zac De La Marguerite ( Les Andelys )

## Caractéristiques

### Espace disponible :

- 0.53 ha soit 19.3% de la ZAE

### Espace densifiable :

- Aucun

### Espace utilisé :

- 0.9 ha de bâti,
- 1.8 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- 0.2 ha de parking, soit 4 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

### Espace utilisé : Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

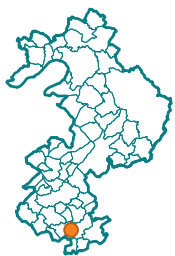
### Espaces extérieurs (translucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- Limite ZAE
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



ZAE : Zone De Breuilpont ( Breuilpont )

## Caractéristiques

### Espace disponible :

- Aucun

### Espace densifiable :

- Aucun

### Espace utilisé :

- 0.3 ha de bâti,

- 1.5 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :

- pas de parking, soit 0 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

▨ Parcelles libres

■ Parcelles occupées

### Espace utilisé :

Bâtiments (opaques)

■ Commercial et services

■ Industriel

■ Agricole

Autre

Espaces extérieurs (translucides)

■ Parking extérieur

■ Stockage en extérieur

■ Autre usage

■ Végétation

■ Limite ZAE

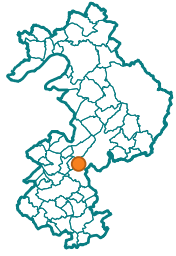
□ Limite parcellaire

□ Limite communale

□ Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



## ZAE : Normandie Parc Nord ( Douains )

### Caractéristiques

#### Espace disponible :

- 7 ha soit 24.6% de la ZAE

#### Espace densifiable :

- 4.24 ha soit 24.6% de la ZAE

#### Espace utilisé :

- 0.7 ha de bâti,
- 28.4 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- 0.4 ha de parking, soit 1 % de la ZAE

#### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

#### Espace utilisé :

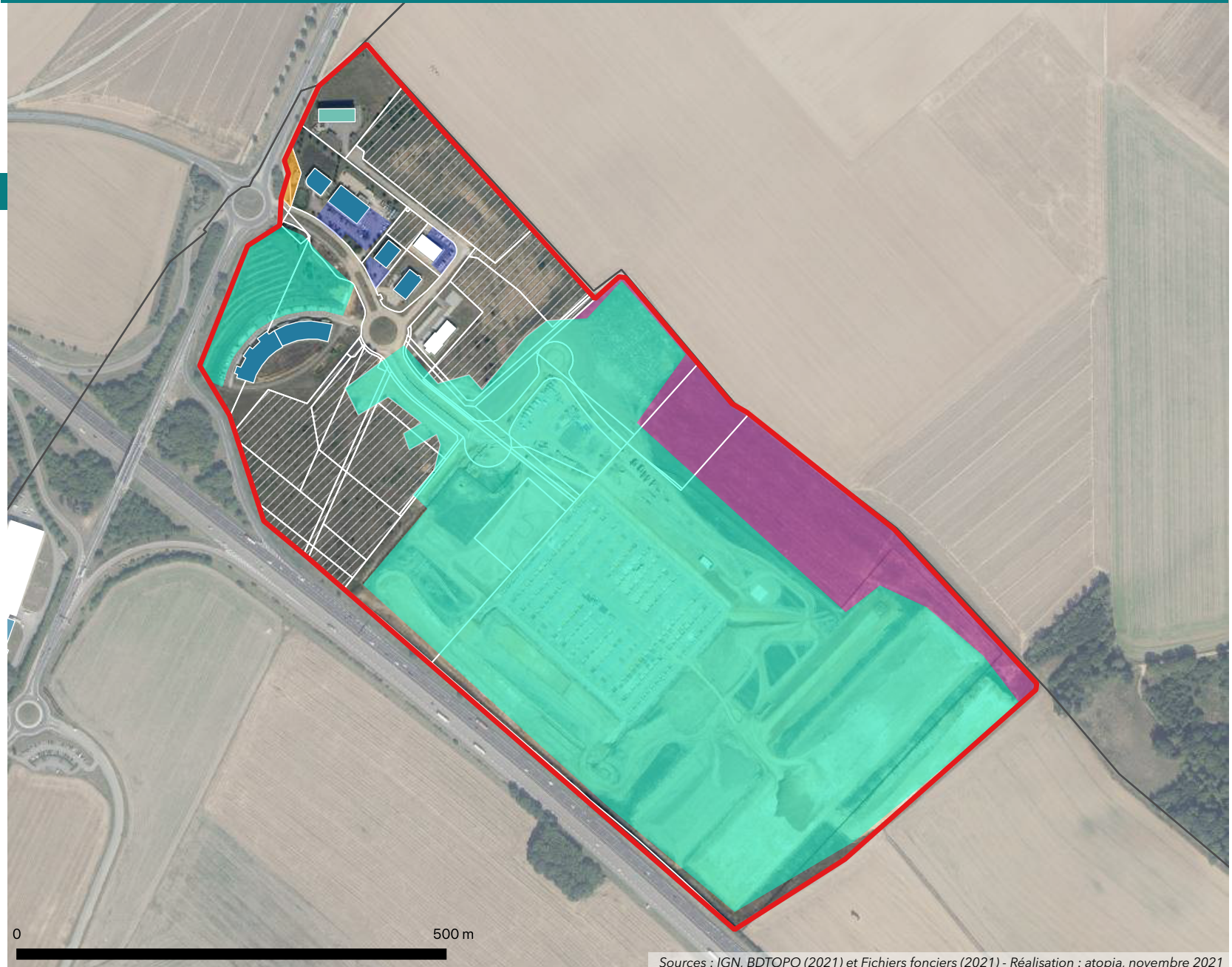
Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

Espaces extérieurs (translucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- Limite ZAE
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



ZAE : Zone Industrielle De Vernon - Saint-marcel ( Saint-marcel / Vernon )

## Caractéristiques

### Espace disponible :

- 1.66 ha soit 5.6% de la ZAE

### Espace densifiable :

- 3.54 ha soit 5.6% de la ZAE

### Espace utilisé :

- 31.4 ha de bâti,

- 35.9 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :

- 19.1 ha de parking, soit 18 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- ▨ Parcelles occupées

### Espace utilisé :

Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

Espaces extérieurs (translucides)

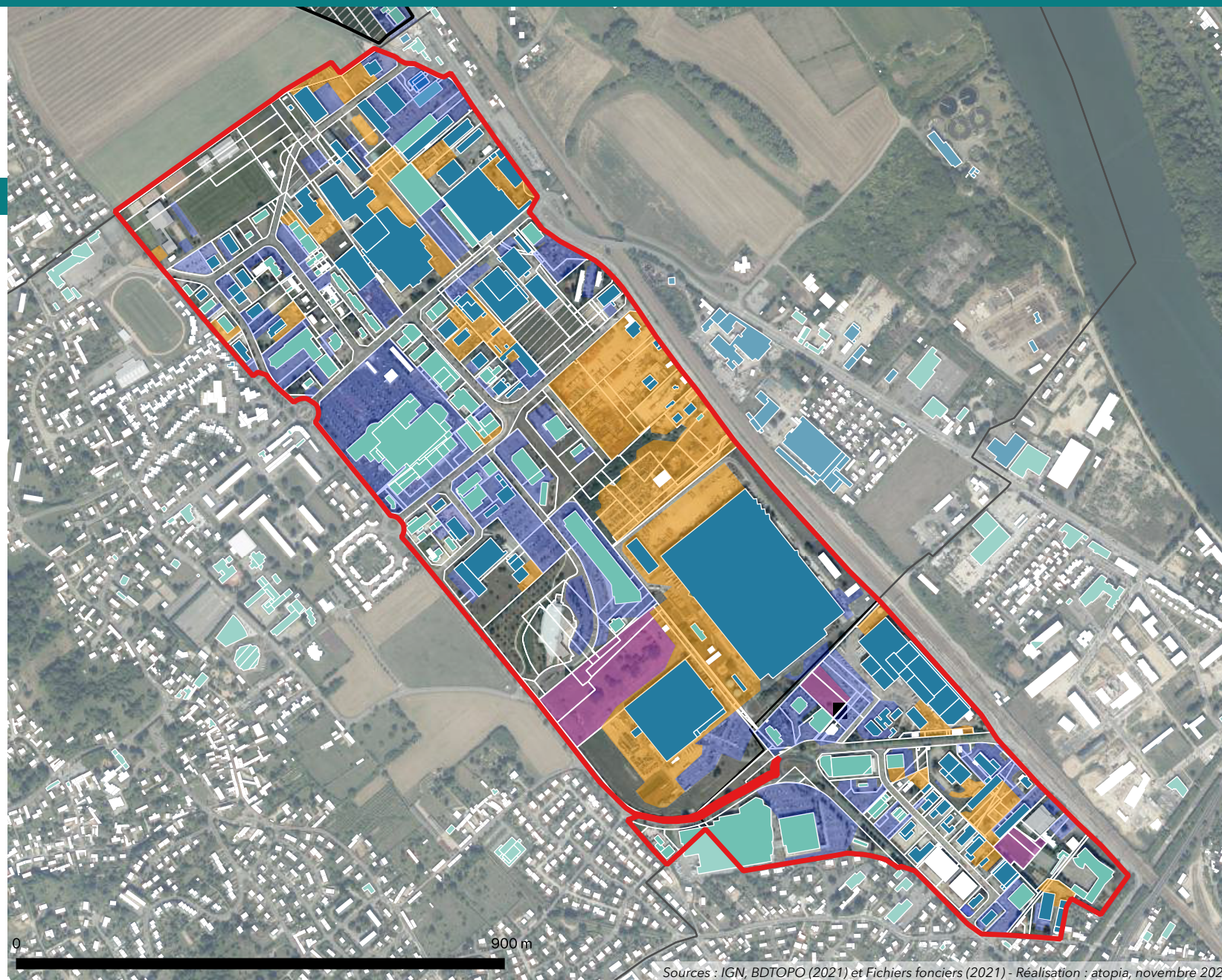
- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

■ Limite ZAE

□ Limite parcellaire

□ Limite communale

□ Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



## Caractéristiques

### Espace disponible :

- 2.17 ha soit 13.1% de la ZAE

### Espace densifiable :

- 2.51 ha soit 13.1% de la ZAE

### Espace utilisé :

- 8 ha de bâti,

- 8.9 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :

- 3.5 ha de parking, soit 9 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

▨ Parcelles libres

■ Parcelles occupées

### Espace utilisé :

Bâtiments (opaques)

■ Commercial et services

■ Industriel

■ Agricole

Autre

Espaces extérieurs (translucides)

■ Parking extérieur

■ Stockage en extérieur

■ Autre usage

■ Végétation

■ Limite ZAE

□ Limite parcellaire

□ Limite communale

□ Limite SNA

## ZAE : Zone Industrielle De Pacy-sur-eure ( Pacy-sur-eure )





ZAE : Cnpp ( Saint-marcel )

## Caractéristiques

### Espace disponible :

- 22.99 ha soit 9.8% de la ZAE

### Espace densifiable :

- Aucun

### Espace utilisé :

- 2.7 ha de bâti,
- 67.8 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- 2.4 ha de parking, soit 1 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

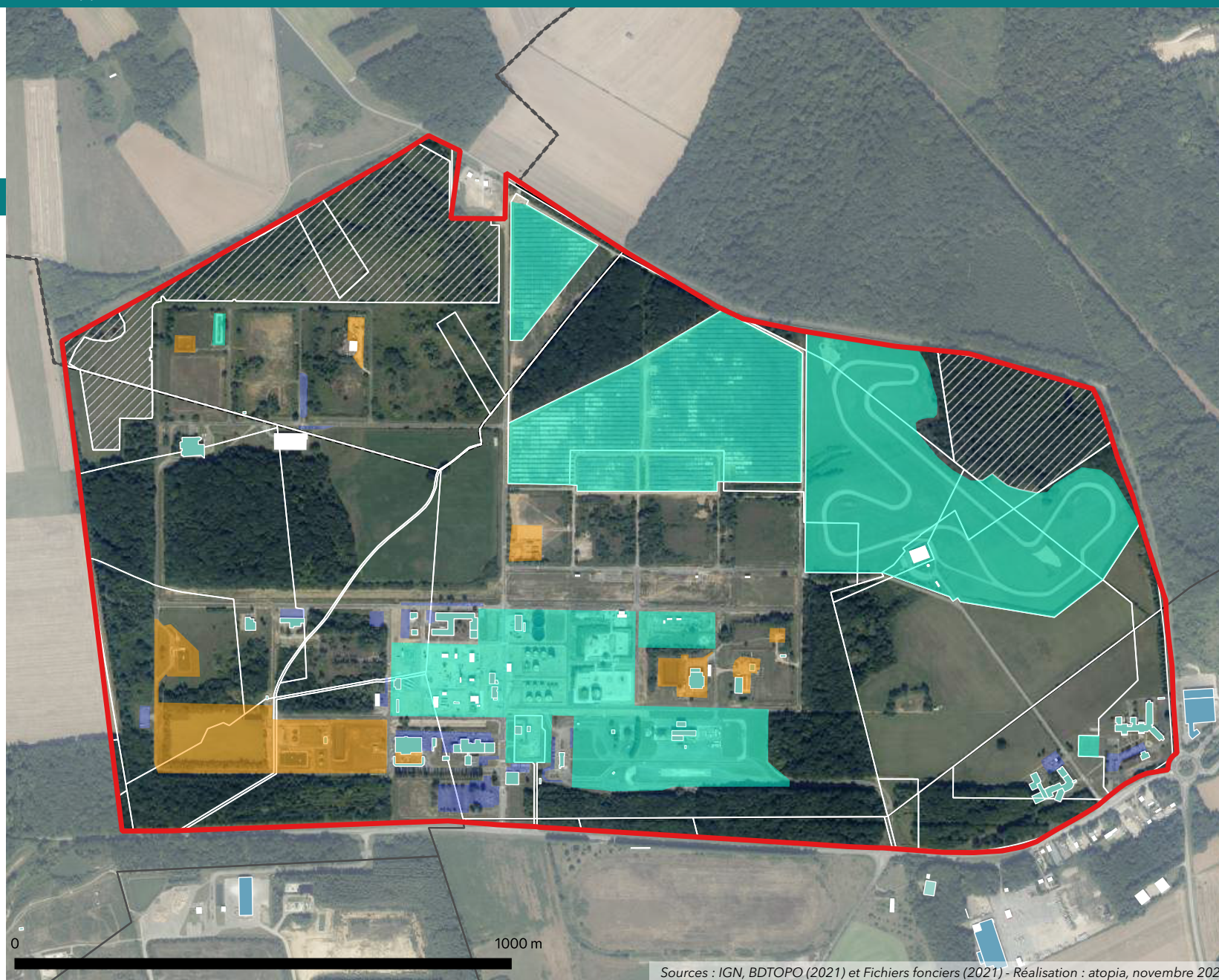
### Espace utilisé : Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

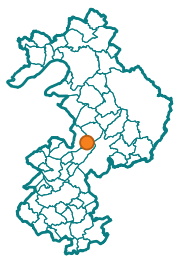
### Espaces extérieurs (translucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- Limite ZAE
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite SNA



Sources : IGN, BDTOP0 (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



## ZAE : Zone Des Saules ( La Chapelle-Longueville )

### Caractéristiques

#### Espace disponible :

- 7.05 ha soit 51.2% de la ZAE

#### Espace densifiable :

- Aucun

#### Espace utilisé :

- 1.5 ha de bâti,
- 4.6 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- 4.5 ha de parking, soit 33 % de la ZAE

#### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

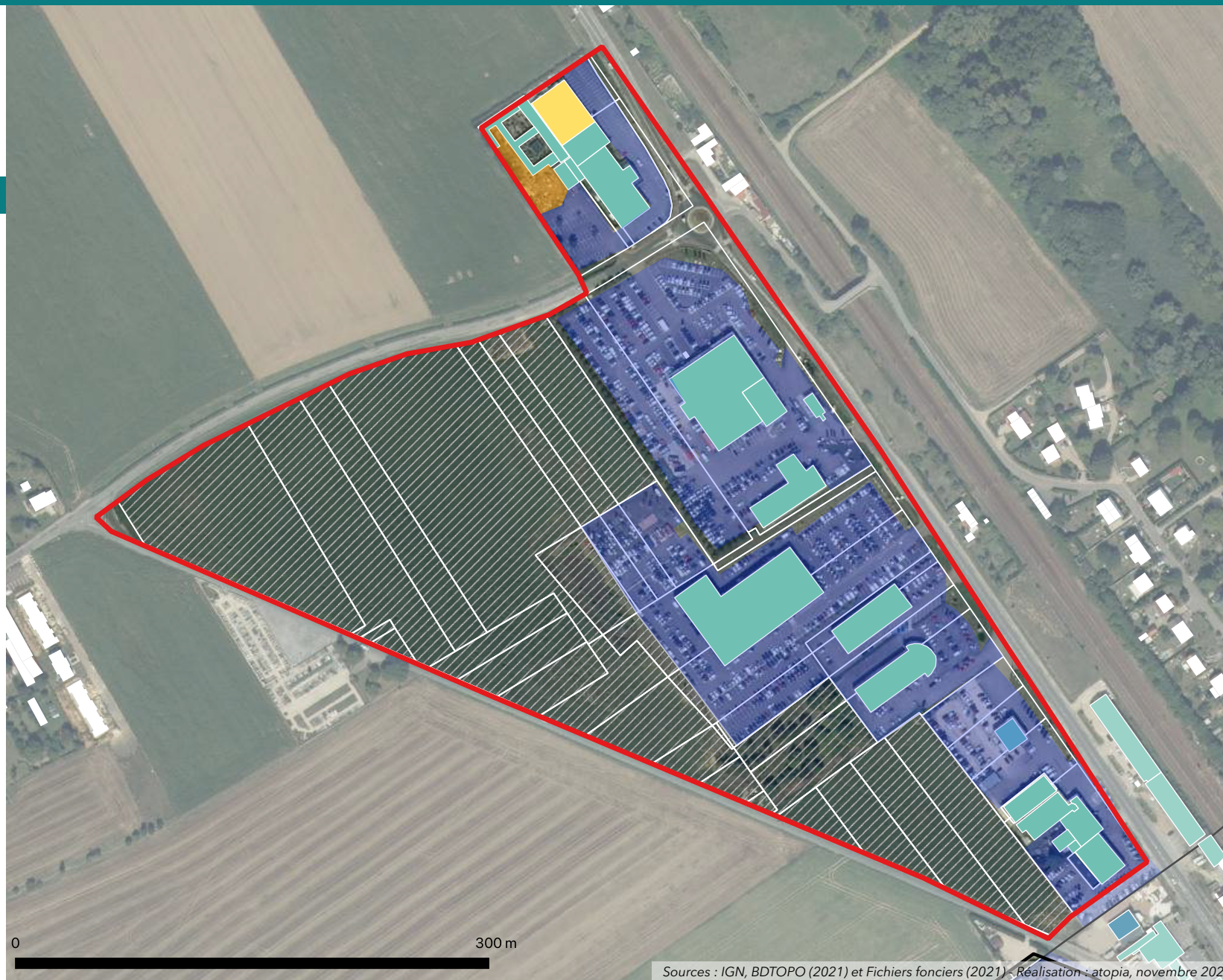
#### Espace utilisé : Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

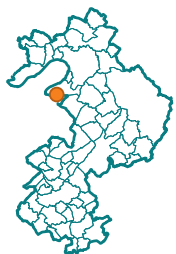
#### Espaces extérieurs (translucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- Limite ZAE
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



## ZAE : Eco-seine ( Bouafles / Courcelles-sur-seine )

### Caractéristiques

#### Espace disponible :

- 7.29 ha soit 78.4% de la ZAE

#### Espace densifiable :

- 0.68 ha soit 78.4% de la ZAE

#### Espace utilisé :

- 0.3 ha de bâti,
- 0.4 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- 0.2 ha de parking, soit 2 % de la ZAE

#### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

#### Espace utilisé :

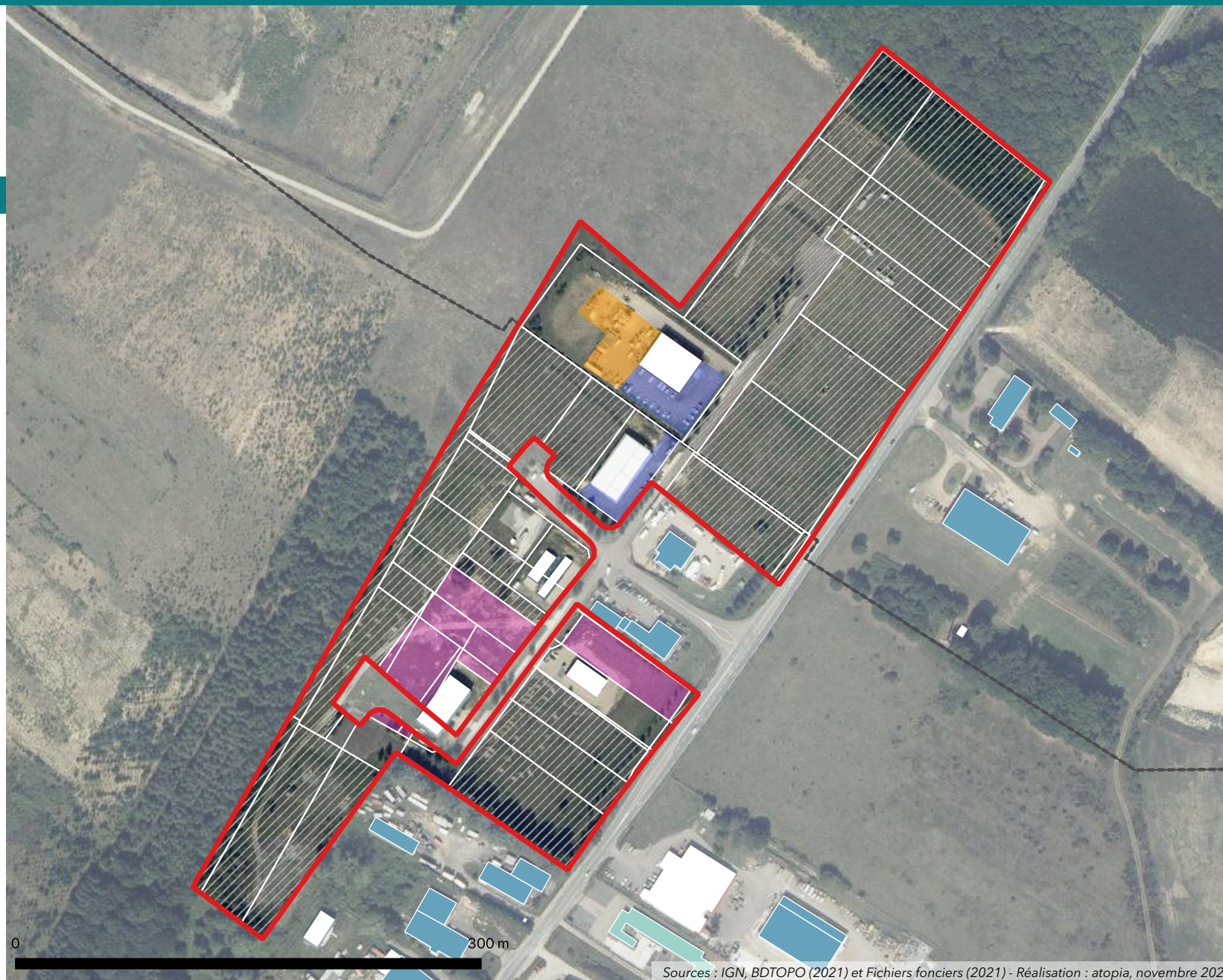
##### Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

##### Espaces extérieurs (tanslucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- Limite ZAE
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite SNA



Sources : IGN, BDTOPO (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021



## Caractéristiques

### Espace disponible :

- Aucun

### Espace densifiable :

- 3.96 ha soit % de la ZAE

### Espace utilisé :

- 2.2 ha de bâti,
- 0.4 ha d'espaces en extérieur utilisés, dont :
- 0.4 ha de parking, soit 3 % de la ZAE

### Foncier effectivement mobilisable :

- ▨ Parcelles libres
- Parcelles occupées

### Espace utilisé : Bâtiments (opaques)

- Commercial et services
- Industriel
- Agricole
- Autre

### Espaces extérieurs (translucides)

- Parking extérieur
- Stockage en extérieur
- Autre usage
- Végétation

- ▭ Limite ZAE
- ▭ Limite parcellaire
- ▭ Limite communale
- ▭ Limite SNA

ZAE : Campus De L'espace ( Vernon )



Sources : IGN, BDTOP0 (2021) et Fichiers fonciers (2021) - Réalisation : atopia, novembre 2021