



L'étalement urbain dans le département de l'Eure

Tome1

Etat des lieux d'un territoire marqué par l'étalement urbain

Tutrice: Nora Semmoud

Stage de groupe 2009 :

Fasquel Noémie

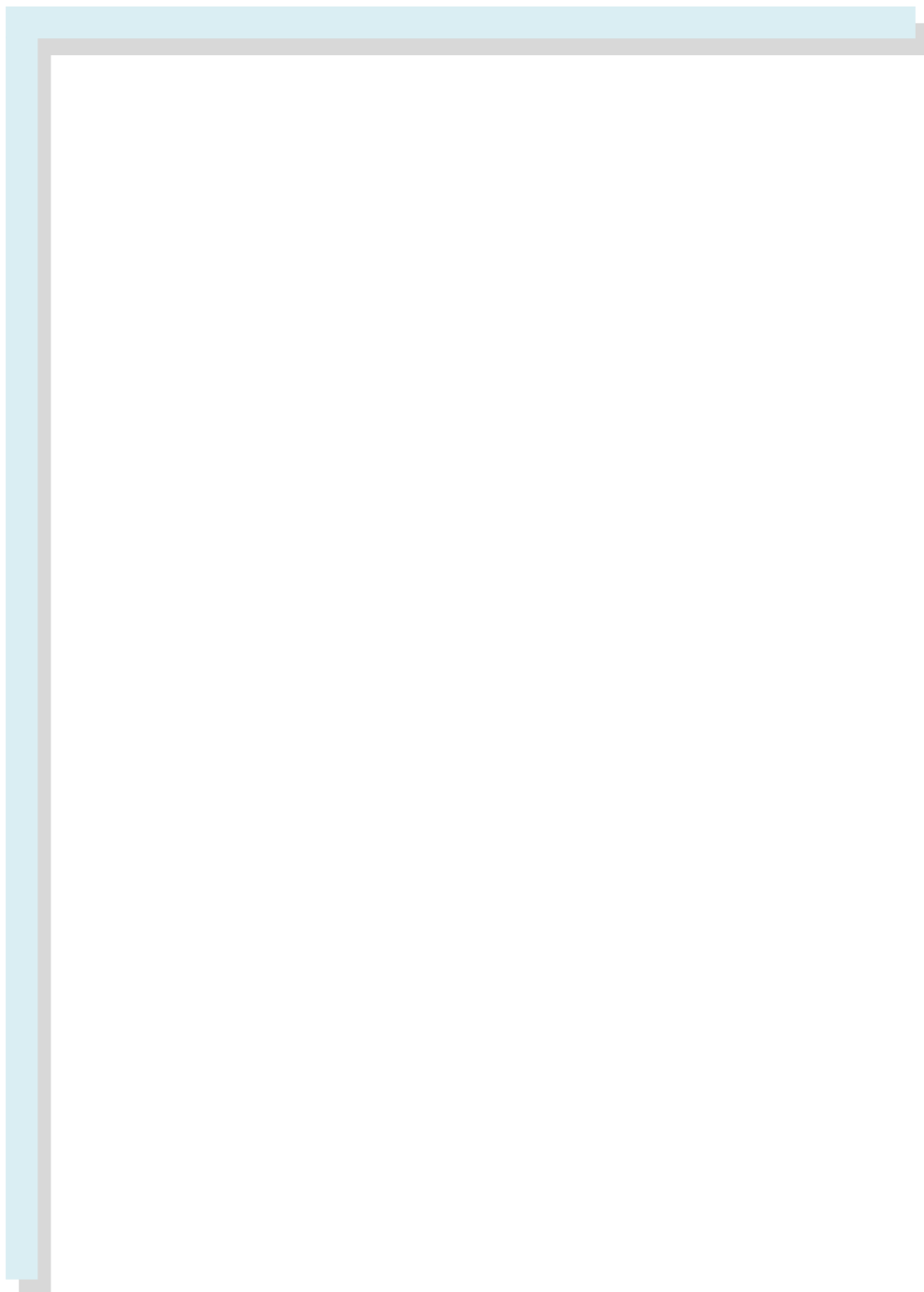
Filin Daisy

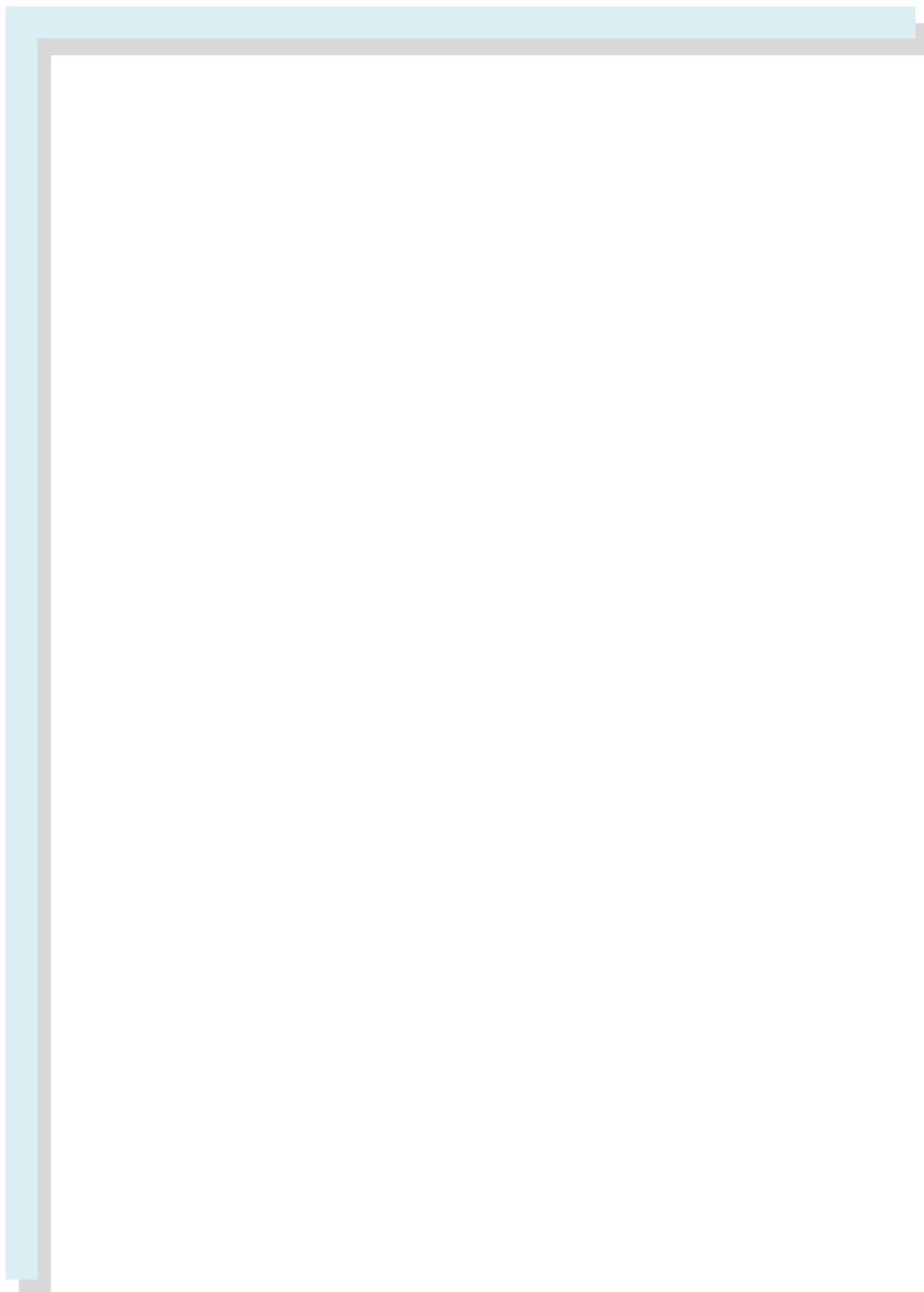
Lefranc-Jullien Alison

Liu Chen

Sebirou Anne Claire







Sommaire

Remerciements	7
Introduction	9
I. Des éléments clés qui permettent de constater l'étendue du phénomène d'étalement urbain dans l'Eure :	18
A. Identification des zones caractéristiques de l'étalement urbain dans le département	19
1. À partir de la consommation des espaces agricoles	20
2. À partir de la construction de logements individuels	21
B. L'évolution de la tache urbaine dans les zones d'étude permet de voir l'ampleur du phénomène.....	24
1. Pour la zone de Bernay	24
2. Pour la zone de Gisors	27
3. Pour la zone de Verneuil-sur-Avre	31
II. Des impacts importants de l'étalement urbain sont relevés dans le département.....	34
A. Impacts sur un environnement tardivement protégé	35
1. Sur les espaces naturels remarquables.....	35
2. Dynamique des espaces agricoles et périurbanisation.....	70
3. Importance de la couverture forestière dans l'Eure.....	102
B. Impact de l'étalement urbain sur les infrastructures :	111
1. L'évolution des transports indissociable de l'étalement urbain.....	111
2. Eclatement des mobilités et dissociation domicile/travail.....	117
3. Nuisances sonores sur les infrastructures routières.....	121
C. Les risques naturels et technologiques : une limite aux impacts de l'étalement urbain. ...	124
1. Les marnières : premier risque naturel du département.	124
2. Inondation : Un territoire traversé par la Seine et ses affluents.	132
3. Les industries : principaux facteurs du risque technologique	140

III.	Dynamiques économiques et participation au phénomène d'étalement urbain....	147
A.	L'offre en équipements d'un territoire : un facteur d'attractivité et de dynamisme.....	148
1.	Un territoire inégalement équipé.....	148
2.	...Mais des zones d'étude relativement bien dotées.....	151
B.	La qualité de la desserte en transports des intervient dans les choix d'implantation des équipements.....	152
1.	Des équipements bien desservis par la voie ferrée : La Zone de Bernay	152
2.	De nombreuses lignes de car départementales : la zone de Gisors.....	153
3.	Une liaison Verneuil-Evreux mal desservie par les transports en commun dans la zone de Verneuil sur Avre	154
C.	Les lieux d'implantation des zones d'activités du département caractérise un tissu urbain étendu.....	156
1.	Les surfaces aménagées : 3 220 hectares.....	157
2.	Les surfaces occupées :	159
3.	Les surfaces disponibles :	160
4.	Une consommation de terrains de 100 ha par an entre 1999 et 2007	161
D.	Les équipements commerciaux localisés dans les zones stratégiques du département	163
1.	Les principaux pôles commerciaux du département :	163
2.	L'offre en moyennes et grandes surfaces :	165
3.	Insuffisance des services de proximité :	173
E.	La répartition des équipements scolaires encourage la périurbanisation dans le département:.....	176
1.	Augmentation des effectifs dans le premier degré:	176
2.	Baisse des effectifs dans le second degré.....	179
IV.	Dynamiques démographiques et caractéristiques du marché de l'habitat : des représentations de l'étalement urbain.....	182
A.	Une structure démographique qui recompose le territoire:.....	183
1.	Une répartition de la population diffuse en 2006:	183
2.	Une population répartie dans des communes aux typologies différentes :	187

3.	Une évolution démographique qui structure l'espace depuis 1982.....	189
4.	Une croissance urbaine influencée par plusieurs facteurs :	200
5.	Des éléments de sociologie urbaine pour comprendre les dynamiques démographiques	229
B.	L'évolution des ménages eurois entraîne des trajectoires résidentielles variées dans le département.....	233
1.	Les caractéristiques des ménages eurois.....	233
2.	Les tendances d'évolution des ménages	237
3.	Des besoins nouveaux induits par l'évolution des ménages:	239
4.	Une population qui vieillit.....	242
5.	La répartition des ménages par tranche d'âge ségrège le territoire:	244
C.	Un marché de l'habitat peu diversifié qui encourage les constructions individuelles	246
1.	Des caractéristiques communes sur le territoire.....	246
2.	Une prépondérance de logements individuels :	249
3.	Des insuffisances en logements sociaux qui se font ressentir sur l'ensemble du territoire :	254
4.	Une typologie classique de l'habitat dans le département	257
	Conclusion.....	268
	Table des matières	270
	Table des illustrations	276

Remerciements

Notre stage s'est déroulé dans un cadre agréable grâce au soutien de tous les professionnels rencontrés. L'adaptation au lieu de travail a été facilitée grâce à l'attention particulière accordée par le personnel de la DDE d'Evreux.

Nous tenons particulièrement à remercier les personnes suivantes qui ont apporté leur contribution nécessaire au bon déroulement et à l'évolution du stage.

Fabien Guérin : chef de service du Service Aménagement Urbanisme Habitat et Développement Durable, responsable de stage

Nora Semmoud : Tutrice du stage, chercheuse à l'UMR 6173 CITERES

Les différents comités de pilotage organisés ont été des moments forts de notre étude.

Nous tenons à remercier les membres pour leurs critiques constructives.

Aude Dufourmantelle : directrice départementale de l'équipement d'Evreux

Pascale Martin : (responsable d'unité Aménagement Territorial Durable

Isabelle Lebras : adjointe animation de la filière planification et de la doctrine, unité « planification urbaine et rurale » de la DDE de l'Eure,

Jean-François Brocart : animateur qualité de la filière ADS, service Aménagement Urbanisme Habitat Développement Durable, unité Aménagement Territorial Durable

Sylvain Thuleau : chef du service Ingénierie

Delphine Mary : Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts d'Evreux

Marcel Sapowicz : représentant de la chambre d'agriculture de l'Eure

Yann Marchais : représentant du conseil général de l'Eure

Michel Rousset : Conseil d'Architecture Urbanisme Environnement de l'Eure

Edith Minvielle : Paysagiste à la DDE d'Evreux

Jean-Luc Joseph : responsable unité aménagement, service ingénierie

Les différents représentants de l'association des maires

L'aide de nombreuses autres personnes a été précieuse lors des phases de recherche et d'interprétation de notre étude. Nous les remercions de nous avoir accordé de leur disponibilité.

Brigitte Heuzé : chargé d'étude SIG de la DDE

Erwan Blondel : stagiaire au service Aménagement Territorial Durable

Laurent Mary : chargé de mission auprès de la direction

Marina Colombel : secrétaire du service « ingénierie » et de l'unité « aménagement urbain » de la DDE,

Gregory Faye : responsable de l'unité Construction et Amélioration de l'Habitat

Christelle Galot : chargée d'étude au service Aménagement du Territoire et Observatoire

Jean-Pierre Lévy : chargé de mission veille stratégique et développement durable

Chantal Meurice : Responsable d'unité au service Aménagement du Territoire et Observatoires

Georges Guion : chef du service sécurité contrôle et prévention des risques

Agnes Smela : chargé d'étude dans le service sécurité contrôle et prévention des risques

Catherine Gouze : secrétaire de documentation aux Archives départementales de l'Eure

Isabelle Werquin-Quesney : Direction Régionale de l'Ecologie, de l'Aménagement et du Logement

Sylvain Comte : Pôle économie à la DREAL

Laurent Bartholomew : DRE Haute-Normandie

Thibaut Sarrazin : DRE Haute-Normandie

Erwan Pouliquen : statisticien régional du service « habitat et construction » de la DREAL

Philippe Maresche : cartographe à la DDE

Jean-Pierre Haillard : gestion du domaine public, des transports et sécurité

Eliane Ségouin :

Le personnel des subdivisions de Bernay et Gisors

Nous tenons également à remercier Pascaline Robin, secrétaire du service des stages de l'école polytechnique universitaire de Tours pour son aide lors des problèmes logistiques rencontrés.

Enfin, nous remercions toutes les personnes non mentionnées ci-dessus qui sont intervenues au cours de notre travail.

Introduction

Le présent travail porte sur les phénomènes de périurbanisation et d'étalement urbain dans le département de l'Eure. L'objectif de ce travail est d'établir un diagnostic, à partir duquel peuvent être définies des pistes pour des orientations de travail qui permettraient à la DDE d'accompagner cette nouvelle géographie du département dans le sens de la protection de l'environnement. La présentation de la réflexion se fera selon deux volets, le diagnostic et les perspectives.

Notre étude fait suite à celle sur les franges franciliennes, effectuée en 2008 par des étudiants du département aménagement de l'école Polytechnique Universitaire de Tours pour le compte de la DDE. Ce premier travail s'est en particulier attaché à démontrer l'évolution des dynamiques sociodémographiques dans cette zone.

Situé au Nord Ouest de la France, le département de l'Eure compte 675 communes pour une population totale de 550 000 habitants. Seules cinq communes de ce département comptent plus de 10 000 habitants. Cette caractéristique en fait un territoire plutôt rural, une image confortée par des paysages de vallées, de bocages et de verdure. L'augmentation de la population dans l'Eure est due à la conjugaison de deux phénomènes : le solde naturel et le solde migratoire. L'importance de ce dernier est due à la proximité du département des métropoles régionales, telles que le Havre et Rouen, mais aussi de la région parisienne.

Les paysages naturels du département de l'Eure et les coûts relativement faibles du foncier par rapport aux territoires voisins lui octroient une forte attractivité de population, essentiellement dans le périurbain. Sa position engendre une forte consommation de terres agricoles et la construction de nombreux pavillons et lotissements, avec une faible densité et une forte discontinuité urbaine. Ces phénomènes aboutissent donc à un étalement urbain de plus en plus marqué sur le département.

Les services déconcentrés de l'Etat, comme la DDE, se fixent comme objectif d'accompagner ce phénomène pour qu'il se fasse de la manière la plus durable, avec le moins de retombées

négligentes possibles sur l'environnement. Dans le cadre des orientations du Grenelle de l'environnement, les niveaux régionaux et départementaux du ministère sont impliqués, au travers de la mise en œuvre des objectifs de l'Etat, en matière d'aménagement durable des territoires. A cet égard, il convient de mener une réflexion pertinente permettant aux services de l'Etat de porter un discours fédérateur de l'aménagement de demain auprès des collectivités territoriales et de jouer leur rôle de conseil et d'orientation en s'appuyant sur un argumentaire convainquant.

Les objectifs de notre étude sont multiples. En effet, il a fallu tout d'abord réaliser un diagnostic, en soumettant au fur et à mesure à la DDE, afin d'avoir une connaissance partagée et globale du développement de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire et d'en analyser les causes et les conséquences. Ensuite, la réalisation de scénarii possibles d'évolution du territoire et la mise en place d'une réflexion sur la forme urbaine se sont faites à partir de ce diagnostic. Il s'agit de la partie perspective de notre étude. La dernière partie de notre étude correspond à la mise en place d'un argumentaire pour l'Etat. Il s'agit là de mettre en place des outils de communication à l'attention des élus, des particuliers et des acteurs privés de l'aménagement.

Le présent rapport est structuré selon quatre parties. Dans la première partie, nous présenterons le département de l'Eure et les caractéristiques de son organisation territoriale, nous étudierons l'étendue de l'étalement urbain dans le département et nous nous attacherons à l'identification de typologies de territoires significatives de ce phénomène. Dans la deuxième partie, nous mettrons en évidence les impacts de l'étalement urbain dans le département tant au niveau environnemental qu'au niveau des infrastructures routières. Dans la troisième partie, nous aborderons la dynamique économique du département et sa participation au phénomène de l'étalement urbain. Enfin, dans la quatrième partie de ce rapport, nous présenterons une analyse des pratiques et des représentations correspondant à l'étalement urbain, avec notamment la structure démographique qui distingue le territoire et l'évolution des ménages eurois.

Le département de l'Eure fait partie, avec la Seine Maritime, de la région Haute Normandie. Il fait partie du bassin parisien et doit son nom à l'Eure, rivière qui se jette dans la Seine à Martot, dans l'arrondissement des Andelys. Les paysages naturels et agricoles du département sont essentiellement composés de grands plateaux bocagers et céréaliers, de vallées encaissées et de forêts. Globalement, le relief n'étant pas très marqué, les panoramas offerts par ces paysages sont

un des atouts les plus importants du département.



Carte 1 : Localisation de la région Haute-Normandie en France

Source : home.nordnet.fr

Modification des étudiantes

La toponymie des villes principales du département faisant l'objet de notre étude nous permettra de mieux les appréhender :

- Evreux (*Ebroïcum* au Moyen-Âge) qui trouve son origine dans celui de la tribu gauloise des *Eburovices*, littéralement *ceux qui vainquent par l'if* (eburo signifie if en gaulois).
- Bernay : sa toponymie indique qu'il s'agit d'un *lieu marécageux* ou *fangeux* (celtique *brin / bren* et suffixe *-āko* de localisation), ce qui n'étonne pas puisque la rivière Charentonne vient buter sur un coteau (« les Monts ») et reçoit la rivière du Cosnier au débit important.
- Gisors : son nom date de l'époque gallo-romaine (*Gisoritum*).

- Verneuil-sur-Avre : le nom de Verneuil peut venir du celtique wern ou warn qui veut dire colline et de noe ou noa qui signifie prairie ou marécage. La ville de Verneuil-sur-Avre est, comme son nom l'indique, traversée par l'Avre. Le nom Avre viendrait de erve, arve, arva, puis avra qui signifie cours d'eau, rivière.

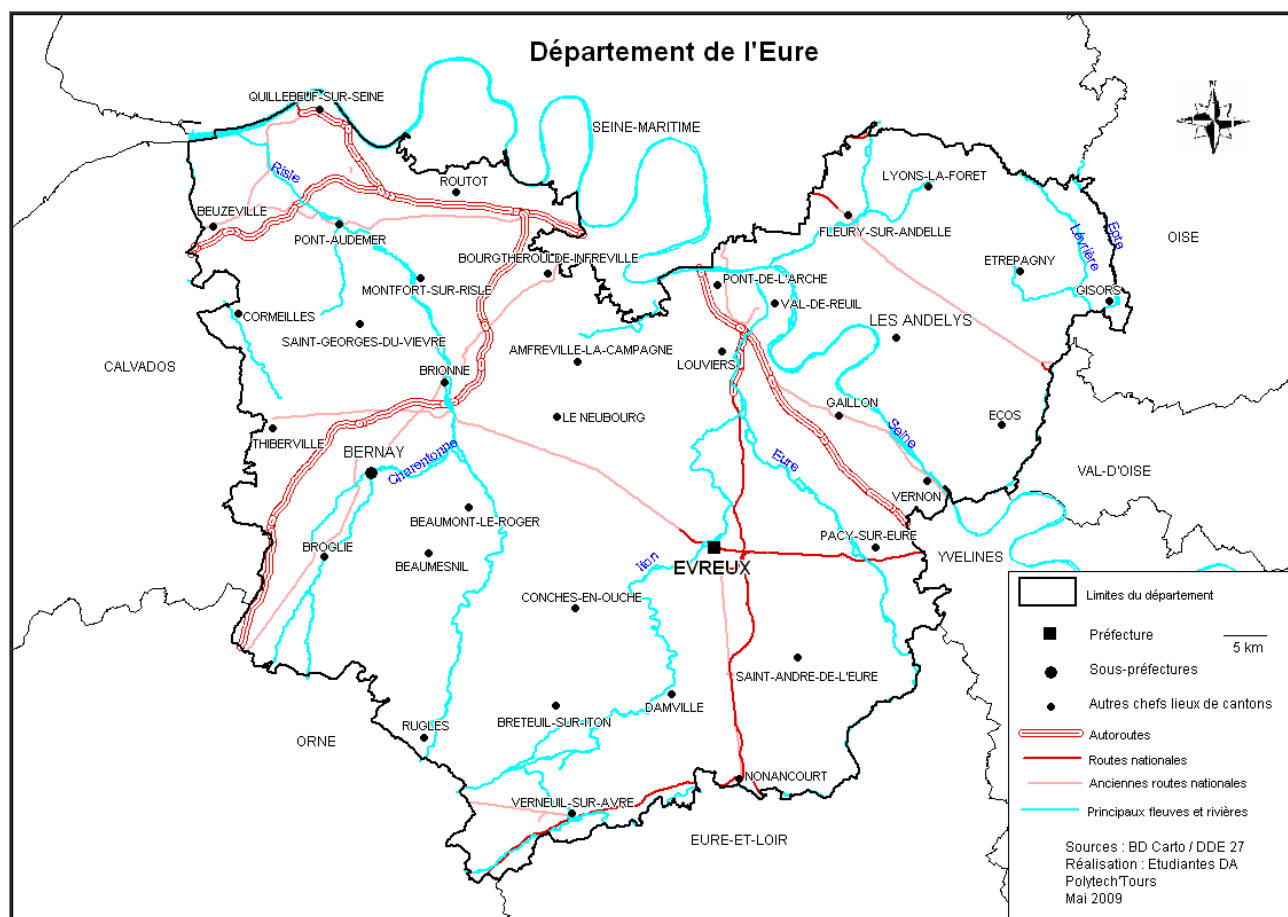
Evreux, préfecture du département, est un pôle urbain de second rang¹ qui souffre de la comparaison avec la préfecture du département voisin : Rouen en Seine-Maritime. L'agglomération de Rouen possède, en effet, un rayonnement national, contrairement à Evreux dont le rayonnement se limite à l'échelle locale. L'aire urbaine d'Evreux, au sens de l'INSEE², compte 97 000 habitants, ce qui la situe au 81^{ème} rang national des villes françaises. Son influence s'exerce plus fortement sur le centre et le sud du département.

Le reste du département est maillé par des pôles urbains de troisième rang, tels que Louviers (42 338 habitants, 154^{ème} aire urbaine française, selon l'INSEE), Vernon (35 000 habitants, 184^{ème} rang), Pont-Audemer (20 000 habitants, 260^{ème} rang) et Bernay (18 000 habitants, 273^{ème} rang). Ces derniers rayonnent sur des territoires plus restreints par rapport à Evreux.

Le département est fortement marqué par la proximité de Paris et de Rouen, ainsi que par la vallée et l'estuaire de la Seine. Ceci entraîne une forte dissymétrie dans la répartition de population des territoires au Nord-Est et au Sud-Ouest. Le premier est plus peuplé, plus industriel et se caractérise par une forte densité des infrastructures, tandis que le second est resté rural et encore souvent marqué par la déprise.

¹ Source des classements : INSEE

² INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques



Carte 2 : Département de l'Eure

Sources : BD Cartho / DDE 27

Réalisation personnelles des étudiantes

Le département de l'Eure a connu les mêmes processus que l'ensemble du territoire français. Au cours du XX^{ème} siècle, la France est devenue majoritairement urbaine. Au début du siècle dernier, le déclin du monde agricole a entraîné un exode rural massif qui a fait des paysans arrivés en ville des ouvriers pour l'industrie. Plus tard, avec la désindustrialisation au bénéfice du développement du secteur tertiaire, les emplois se sont de plus en plus concentrés dans les grandes villes. Ainsi, dans les années 1970, l'habitat collectif s'est fortement développé dans les villes, favorisant la croissance des agglomérations comme Rouen ou le Havre. Parallèlement, les ménages ayant fait leur ascension sociale et aspirant à la propriété et à l'habitat pavillonnaire fuient la ville pour s'installer dans la campagne.

L'accès de plus en plus large des ménages à l'automobile et le développement d'un urbanisme de

zoning font partie des raisons de l'éclatement des mobilités et de la périurbanisation. La ville a été organisée selon des fonctions séparées les unes des autres, impliquant une organisation de la ville en zoning : zone industrielle, zone d'habitat, zone de loisirs etc. Ce principe de séparation des espaces, mis en œuvre à différents niveaux, nécessite alors qu'ils soient articulés par un important réseau de circulation. Dès lors, la ville sera en grande partie dédiée à la voirie, organisée selon une forte hiérarchisation du réseau de circulation allant de l'autoroute à la voie de desserte et les espaces pour piétons sont séparés de ceux de l'automobile.

Les jeunes ménages avec de jeunes enfants fuient la ville et ses nuisances pour se rapprocher de la nature, à la campagne. Parmi les facteurs d'insatisfaction résidentielle en ville, ils évoquent le bruit, les problèmes de circulation et de stationnement, les appartements non adaptés à leurs besoins d'espace et les coûts élevés de l'immobilier. Même si le désir de nature correspond à une sorte de mythe, pour les ménages périurbains « se mettre au vert » signifie aussi accéder à la propriété et à l'habitat pavillonnaire. L'accès à l'habitat pavillonnaire correspond non seulement à une aspiration liée aux représentations valorisantes de ce type d'habitat (N. Haumont, 2001), mais aussi aux coûts du foncier plus attractifs dans le périurbain. La ville s'étale selon des discontinuités spatiales et de faibles densités.

Ainsi, les zones rurales du département de l'Eure se sont redynamisées par l'arrivée des « horsains » (terme normand désignant les personnes qui viennent de l'extérieur pour s'installer au pays). Ces ménages, souvent jeunes, ont permis une progression du taux de natalité dans ces territoires périurbains, tandis qu'il diminuait dans les agglomérations. Ces actifs urbains habitent de plus en plus loin de leur lieu de travail et participent ainsi à l'extension de la périurbanisation. Le profil socio-économique de la population des campagnes s'en trouve modifié. Le milieu traditionnellement rural laisse place aux pratiques résidentielles et sociales de ménages urbains et aux modes de vie urbains.

Il convient avant toute chose de préciser les notions utilisées dans ce travail pouvant paraître proches mais qui pourtant recouvrent des significations différentes. Le terme de croissance urbaine correspond à l'extension des villes liée à l'augmentation de la population urbaine. La périurbanisation s'effectue dans le milieu traditionnellement rural, le long des axes de circulation

et en taches ou en archipels. Elle se caractérise par sa discontinuité urbaine et par une occupation du sol à faible densité. Elle est le fruit des migrations de la population et des activités urbaines vers la campagne située autour de la ville, en discontinuité avec la ville-centre, et sans lien avec sa morphologie. L'étalement urbain, qui est une conséquence de la périurbanisation, est une nouvelle forme de croissance urbaine discontinue et de faible densité.

En effet, depuis un demi-siècle, l'explosion des mobilités a engendré une dilatation croissante des espaces urbains et des territoires. Ce mouvement recouvre également l'effacement progressif des frontières entre la ville et la campagne. La faible densité qui distingue la périurbanisation, est due au caractère pavillonnaire de cette urbanisation. La densité de l'habitat pavillonnaire est estimée entre 20 et 30 logements à l'hectare en moyenne, tandis que dans le collectif les densités dépassent généralement 100 logements à l'hectare. De plus, la diminution de la densité du bâti, qui caractérise l'étalement, est proportionnelle à l'éloignement du cœur de la ville. Mais l'étalement urbain n'est pas le seul fait de l'habitat pavillonnaire car plus de la moitié des mètres carrés construits dans le périurbain chaque année en France sont consacrées aux activités économiques³.

Le développement en taches se fait souvent par le mitage des terres agricoles et donne lieu à un territoire urbain diffus où le tissu est discontinu car une grande partie du sol reste réservée aux espaces naturels et à l'activité agricole. Finalement, l'impact sur l'environnement est important, les sols artificialisés ne cessent de croître et la consommation énergétique liée aux déplacements des ménages périurbains est l'une des principales sources de l'aggravation de l'effet de serre.

La vision de la périurbanisation et de l'étalement urbain sera différente selon les points de vue disciplinaires et les acteurs. Ainsi, un géographe n'a pas le même point de vue qu'un aménageur ou un élu. Le sociologue analyse le comportement sociologique des périurbains, notamment leurs modes de vie, leurs pratiques et leurs représentations. Le géographe examine l'impact de la périurbanisation sur le territoire. La géographie quantitative mesure et modélise le phénomène, tandis que la géographie sociale s'appuie sur les concepts de sociologie pour analyser les rapports à l'espace et au territoire. L'élu est souvent partagé entre maintenir l'attractivité du territoire

³ Source : Etudes Foncières

communal, attractivité qui bénéficie essentiellement au périurbain, et protéger les atouts environnementaux qui sont à l'origine de cette attractivité. L'aménageur public tente de gérer et de maîtriser le phénomène à travers la planification et les documents d'urbanisme. L'ambivalence caractérise également les agriculteurs, certains considèrent que l'étalement urbain signifie le grignotage des terres agricoles et des contraintes à leur activité et d'autres souhaitent déclasser les terres sur lesquelles s'exerce une forte pression afin de faire de la promotion immobilière.

Cependant les promoteurs privés (lotisseurs, constructeurs, etc.) vont rapidement s'approprier la demande des ménages désireux de s'installer dans le périurbain. Ces professionnels avaient déjà pris le relais de l'Etat dans les années 1980. Dans la seconde moitié du XX^{ème}, l'Etat avait promu la maison individuelle. C'est une période où une importante publicité a été développée, comme le montre l'exemple ci-dessus. Ce document traduit parfaitement la politique et les besoins d'une époque : à chacun son pavillon entouré d'un jardin, rêve d'une vie, situé à la campagne.



Figure 1 : Publicité pour la maison individuelle

Sources : Document de communication EPASQY, juillet 1986

Les tableaux ci-dessous présentent les principales causes de l'étalement urbain. Elles nous serviront dans notre diagnostic à déterminer des thèmes d'étude.

Désir de représentations sociales des ménages

Aspiration à la maison individuelle et à son image valorisante

Évolution de la structure des ménages par l'individualisation et la décohabitation

Distance des populations modestes et entre soi social

Illusion du moindre coût à long terme

Encouragement gouvernemental à l'étalement urbain

Foncier

Influence de la géographie par rapport aux grands pôles voisins

Prix du foncier attractif

Aménagement du territoire

Développement d'infrastructures routières

Urbanisme commercial

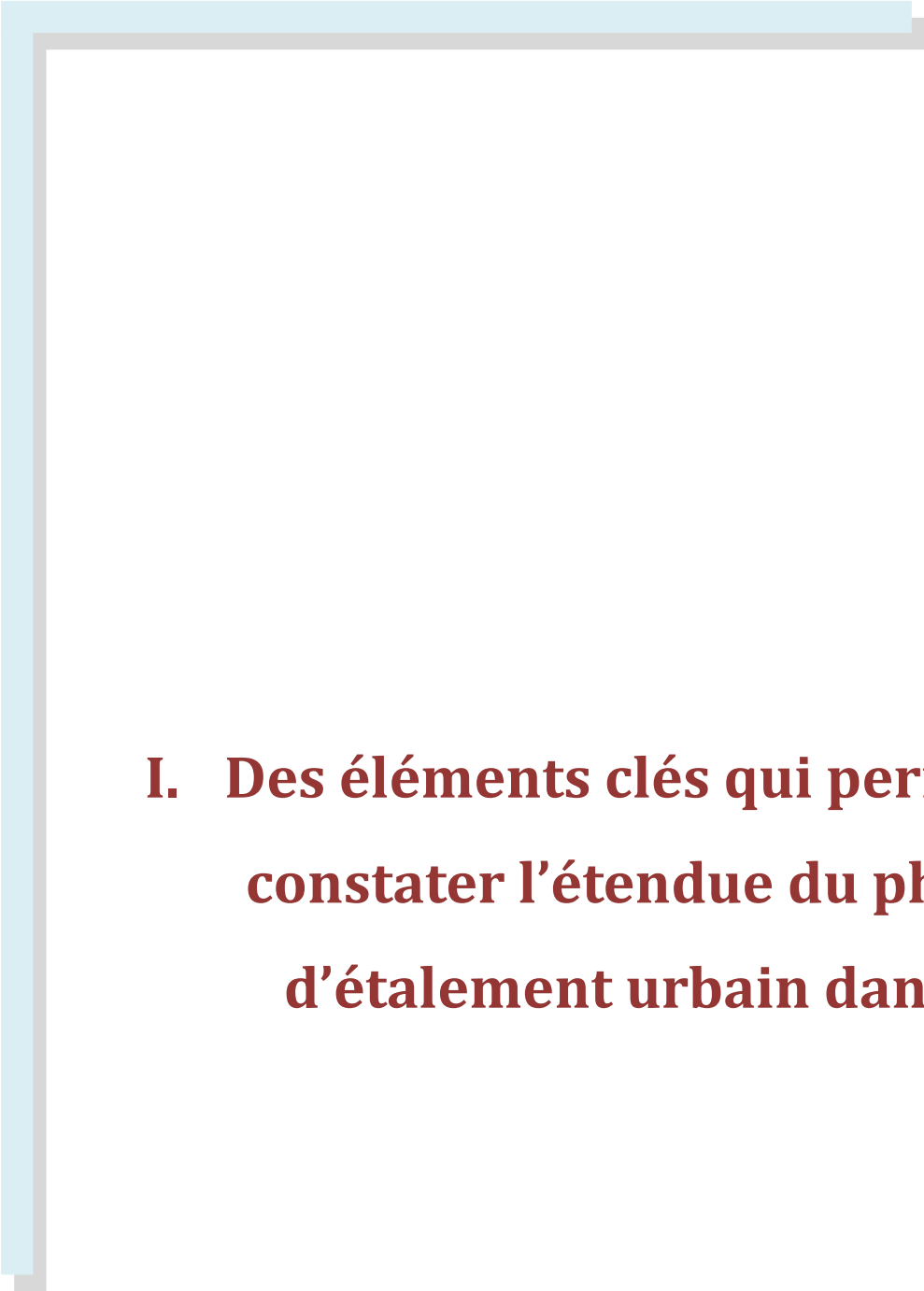
Lieu d'implantation des zones d'activités

Les politiques d'aménagement et d'urbanisme

Offre de logements

Inadéquation qualitative de l'offre et la demande en milieu urbain

Un seul type d'offre de logement en périphérie



I. Des éléments clés qui permettent de constater l'étendue du phénomène d'étalement urbain dans l'Eure :

A. Identification des zones caractéristiques de l'étalement urbain dans le département

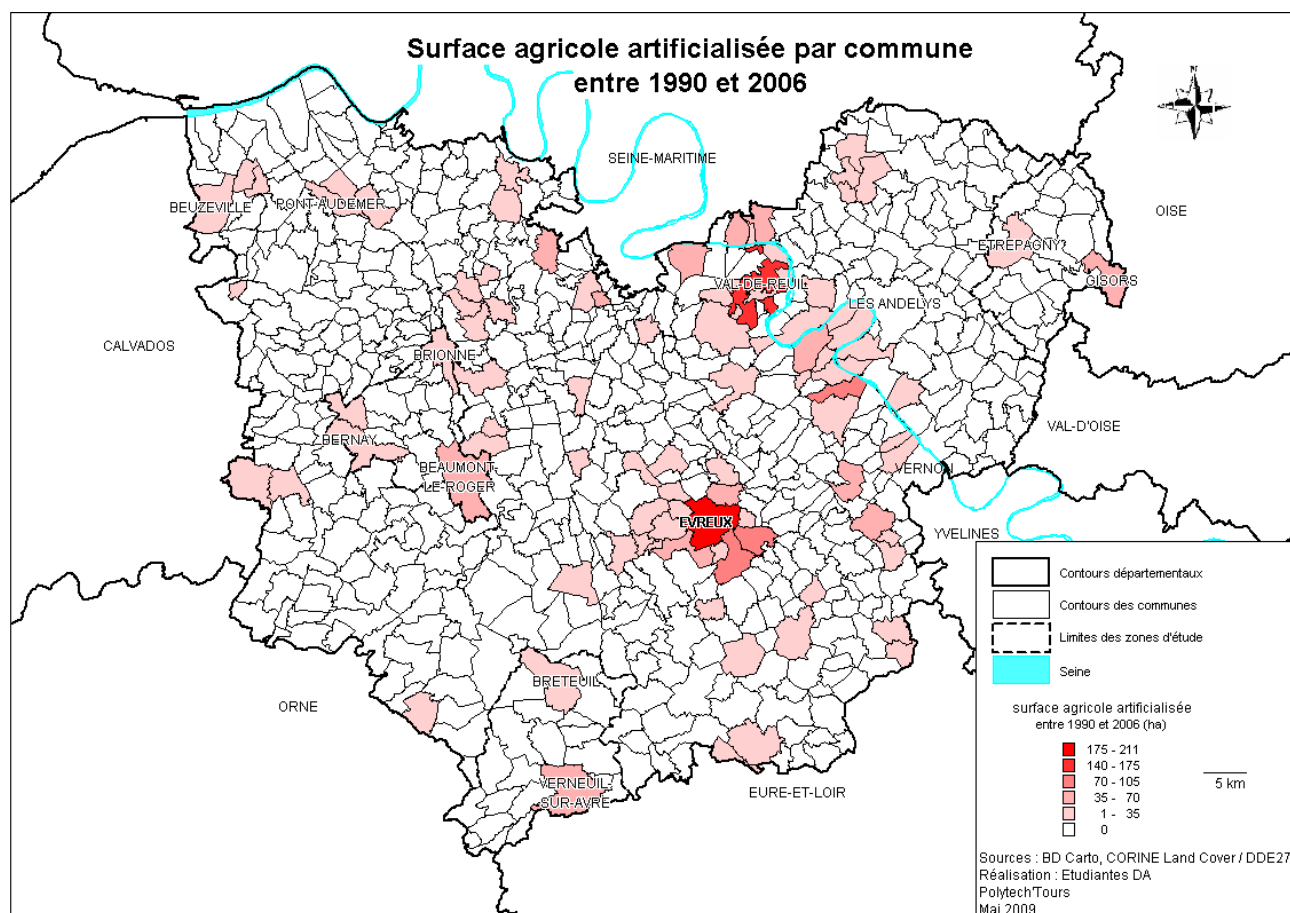
Comme annoncé dans l'introduction, notre étude porte sur le département de l'Eure. Cependant, il nous sera impossible de traiter les 675 communes; c'est pourquoi, nous avons décidé d'étudier des zones particulières, significatives des phénomènes de périurbanisation et d'étalement du département. Les zones devront, d'une part, avoir des caractéristiques similaires du point de vue de l'étalement urbain et de la périurbanisation, et d'autre part, comporter des spécificités (avec ou sans document d'urbanisme, avec des tendances d'évolution différentes...). Ainsi, la typologie des zones d'étude sera représentative des différentes déclinaisons du phénomène dans le département.

Afin de choisir ces territoires d'études, nous nous sommes servis de deux indicateurs :

- l'importance de la consommation des espaces agricoles
- le volume de la construction de logements individuels.

1. À partir de la consommation des espaces agricoles

Nous traiterons tout d'abord de l'urbanisation à partir de la consommation des espaces agricoles.



Carte 3 : Consommation des espaces agricoles dans l'Eure

Sources : BD Cartho, CORINE Land Cover 1990, 2000, 2006 / DDE

Réalisation personnelle des étudiantes

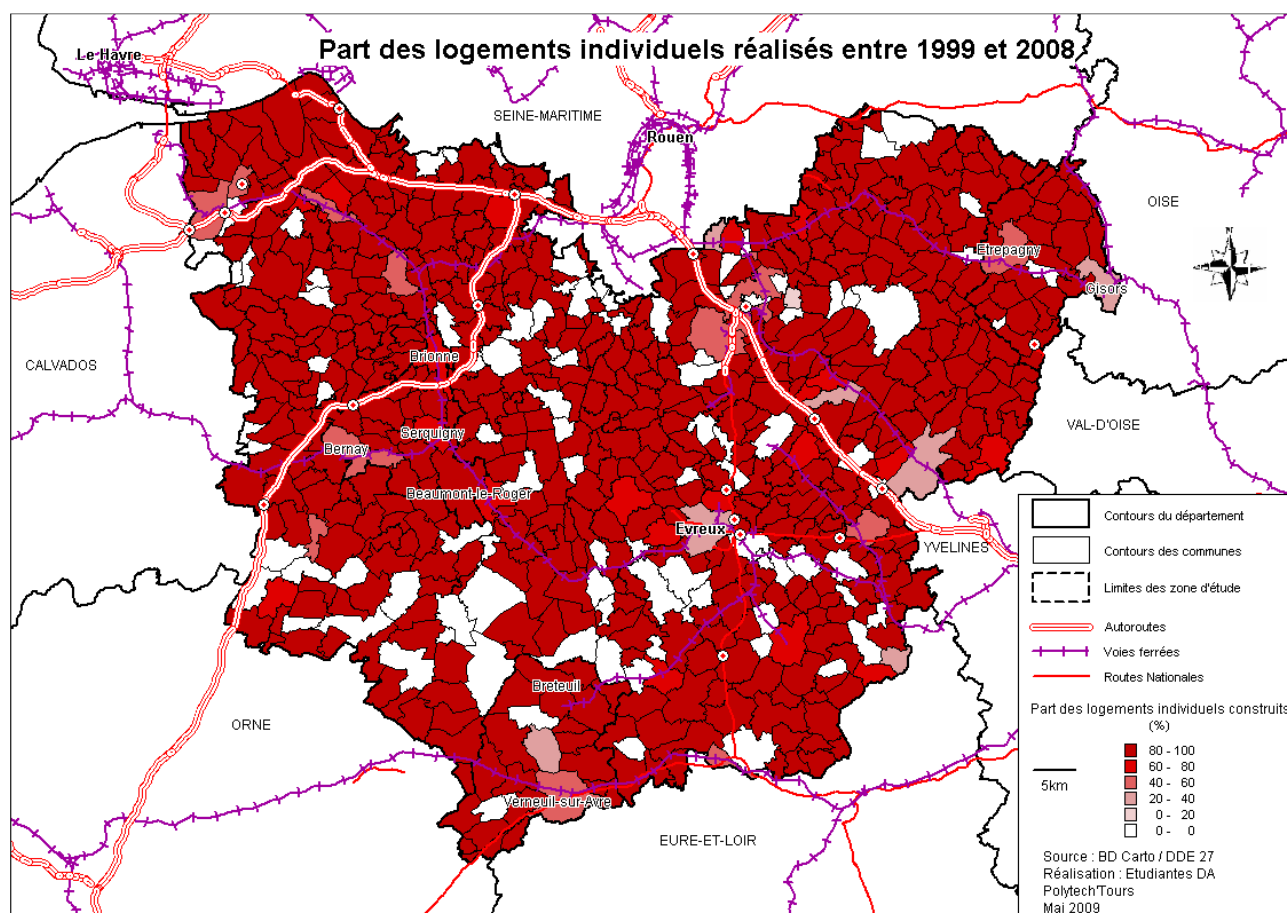
On remarque que les espaces agricoles les plus consommés sont localisés le long de la vallée de Seine et autour d'Evreux.

On constate, de manière générale, une consommation éparse de ces espaces au Sud du département, ainsi qu'à l'Ouest et à l'Est.

2. À partir de la construction de logements individuels

Le second indicateur mis en place est la construction des logements individuels.

Selon l'étude des franges franciliennes réalisée en 2008, c'est ce type de logements qui consomme le plus de foncier et qui caractérise l'essentiel de l'urbanisation.



Carte 4 : Part des logements individuels dans l'Eure réalisé entre 1999 et 2008

Source : BD Cartho / DDE 27

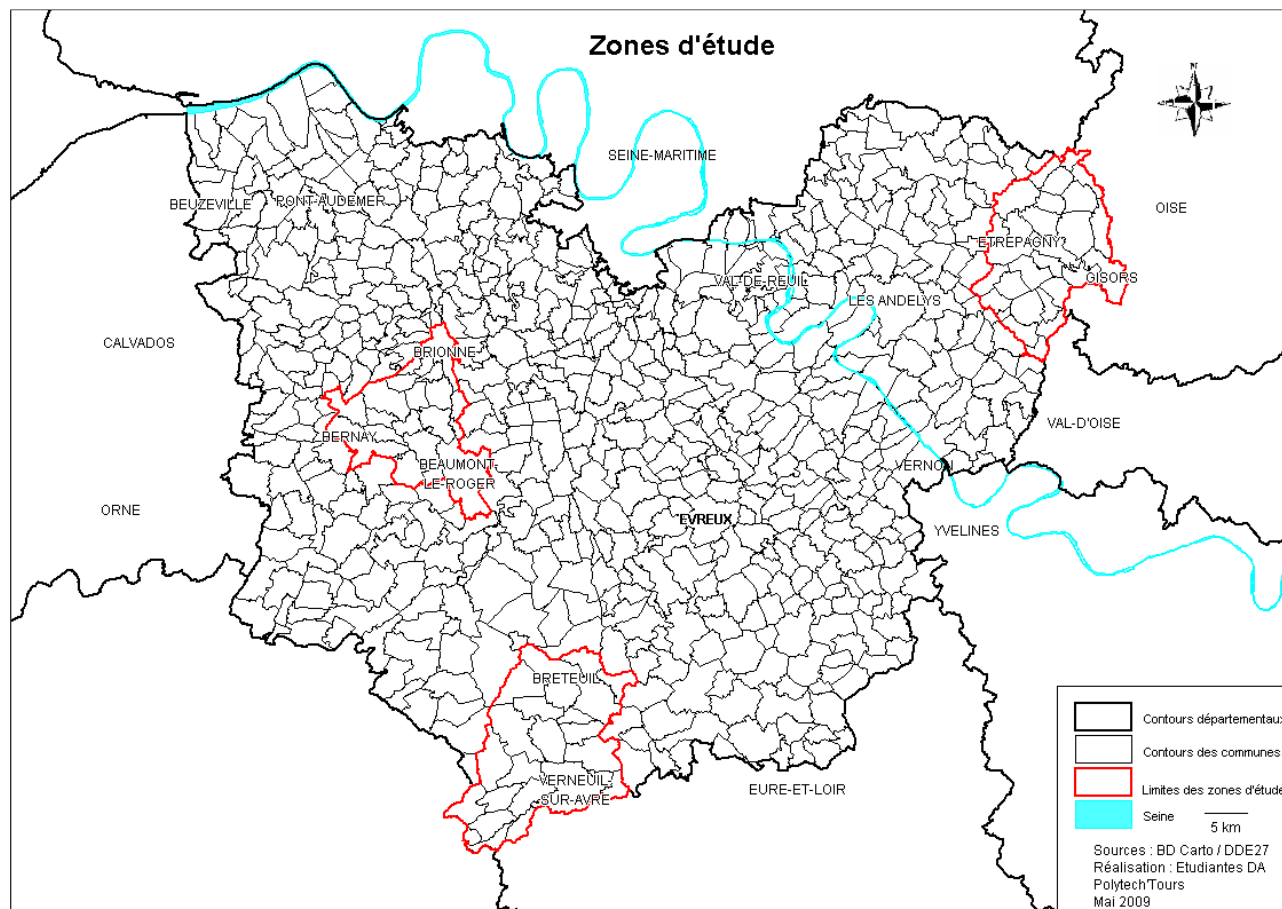
Réalisation personnelle des étudiantes

Grâce à cette carte, on constate que les communes où se construisent le moins d'habitat individuel, sont les pôles importants du département (rouge clair).

Les nappes de pavillons sont donc construites dans les villes secondaires ou en milieu rural. Cependant, c'est ce type d'habitat qui consomme le plus d'espace et qui, par conséquent,

contribue à l'étalement urbain.

Le croisement de la carte de consommation des terres agricoles et celle de la construction de l'habitat individuel nous a permis de définir trois zones d'étude sur le département. Notre diagnostic aura pour but de justifier le choix de ces zones d'étude, à partir desquelles nous devrons établir une analyse sur l'ensemble du département.



Carte 5 : Délimitation des zones d'études choisies

Source : BD Carto / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Ces trois zones sont caractéristiques de lieux suffisamment réparties sur l'ensemble de l'Eure pour permettre d'embrasser l'ensemble de sa géographie :

- Zone de Bernay, à l'Ouest, en déclin mais attractive à l'avenir grâce à l'A 28.

- Zone de Gisors, à l'Est, sous pression francilienne directe.
- Zone de Verneuil-sur-Avre, au Sud, au prix du foncier avantageux.

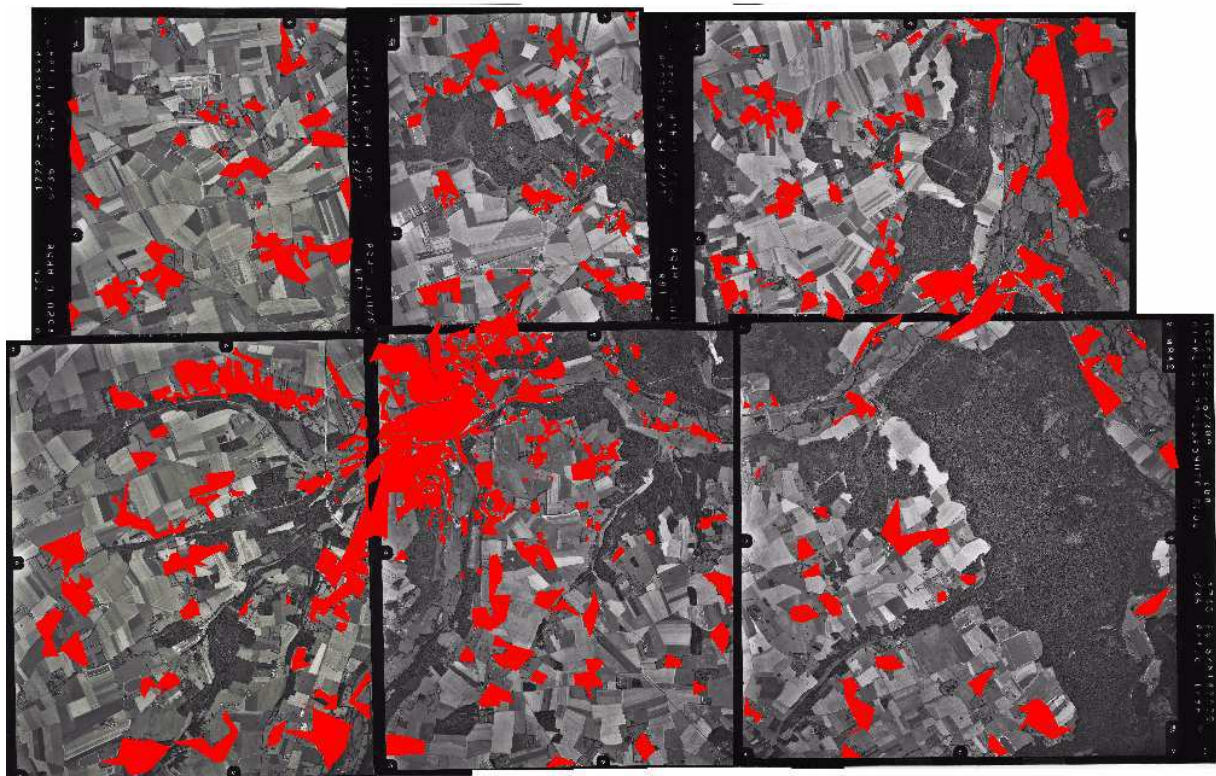
Elles permettront donc une étude complète du département par leurs caractéristiques spécifiques. Ainsi, nous pourrons déterminer des typologies différentes d'étalement urbain dans l'Eure.

Nous allons tout d'abord présenter les différents impacts de l'étalement urbain dans le département.

B. L'évolution de la tache urbaine dans les zones d'étude permet de voir l'ampleur du phénomène

1. Pour la zone de Bernay

1994~1995



Sources : Photographies aériennes de la DDE

Réalisation : Etudiantes DA

Polytech'Tours

Juin 2009

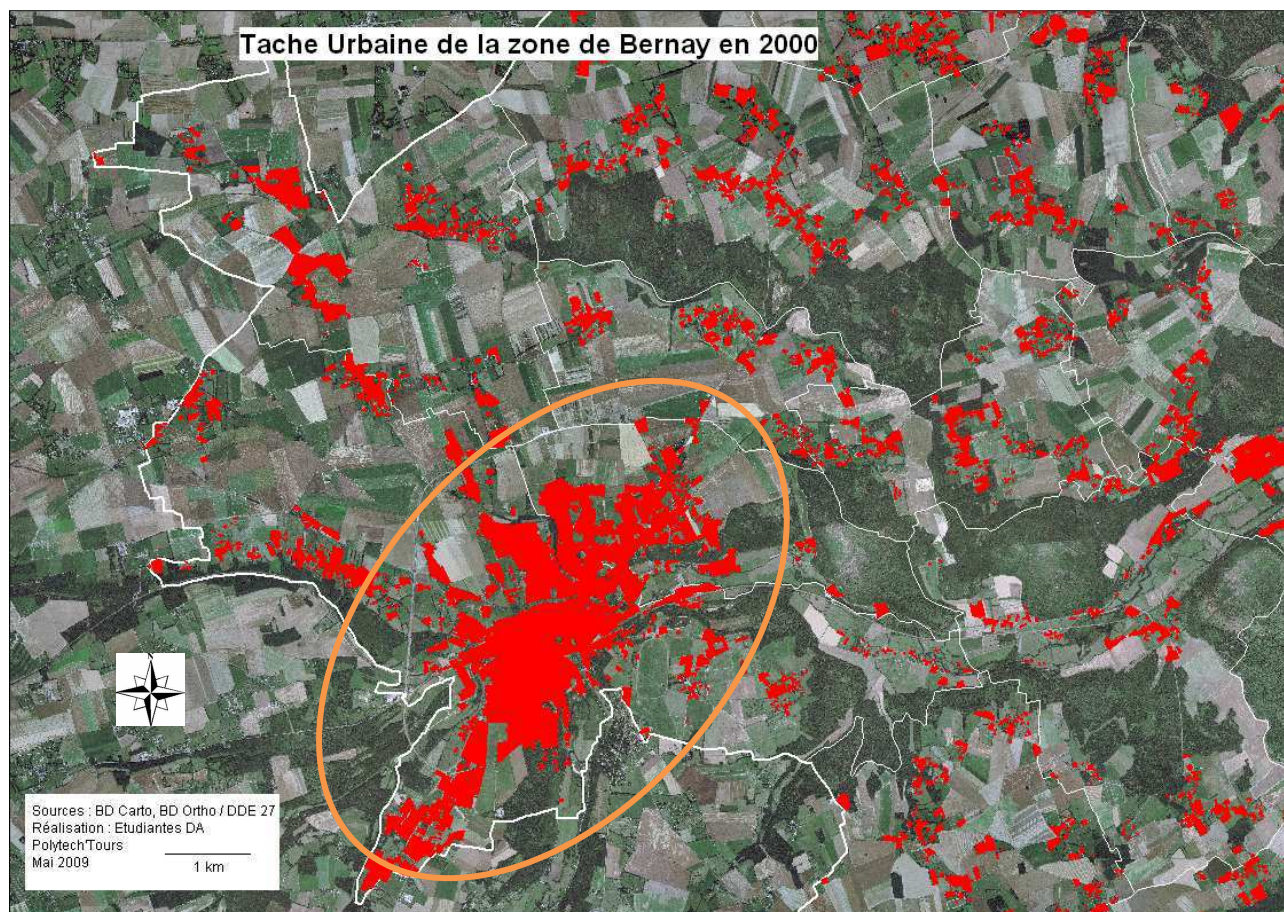
1 km



Carte 6 : Photo-interprétation de la commune de Bernay en 1994-1995

Sources : Photographie aérienne DDE 27

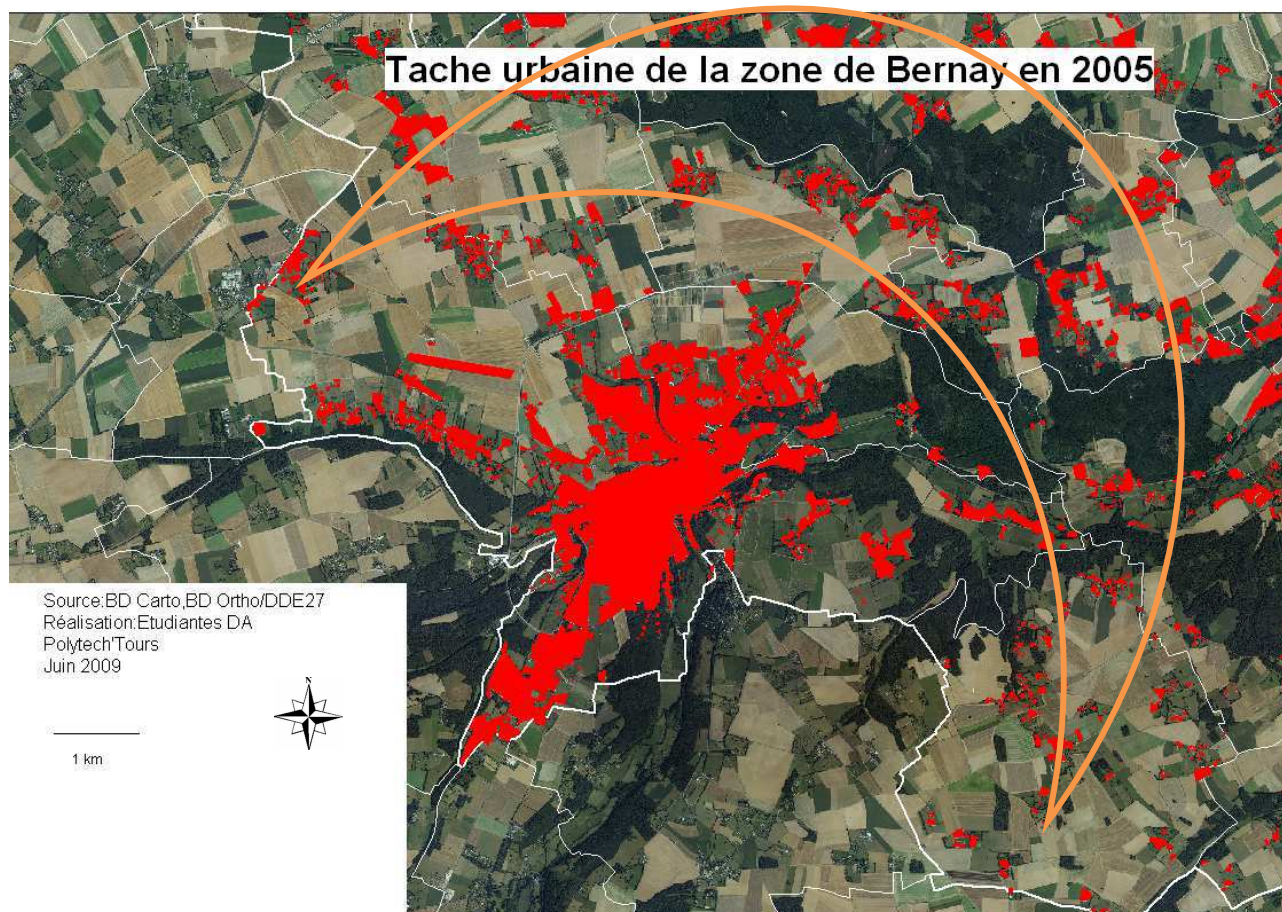
Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 7 : Photo-interprétation de la commune de Bernay en 2000

Sources: BD Cartho, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 8 : Photo-interprétation de la commune de Bernay en 2005

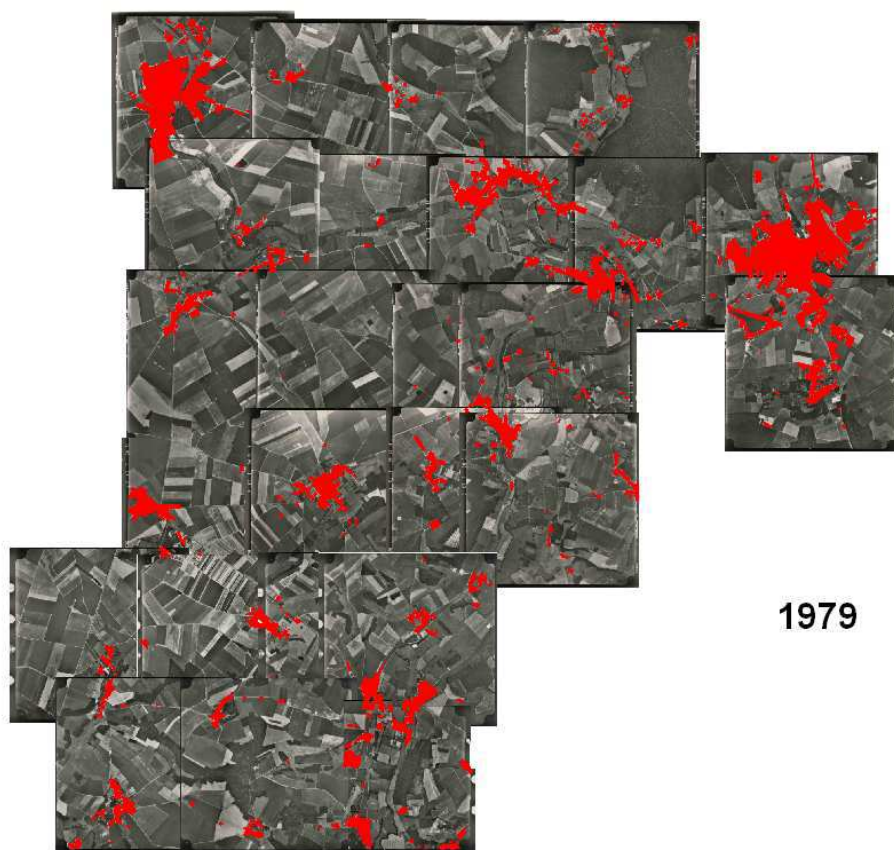
Sources: BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Grâce à la photointerprétation de ces trois périodes différentes, nous pouvons observer que le développement des communes dans la zone de Bernay s'est fait par vagues successives. Dans un premier temps, les communes de Bernay et Menneval se sont étalées entre 1994-1995 et 2000, puis entre 2000 et 2005. Les hameaux, à partir desquels les taches éclatées de la périurbanisation se sont constituées, ont poursuivi leur développement pour former progressivement des petits bourgs.

Une description plus poussée se trouve dans le tome 2.

2. Pour la zone de Gisors



Sources : Photographies aériennes de la DDE
Réalisation : Etudiantes DA
Polytech'Tours
Juin 2009



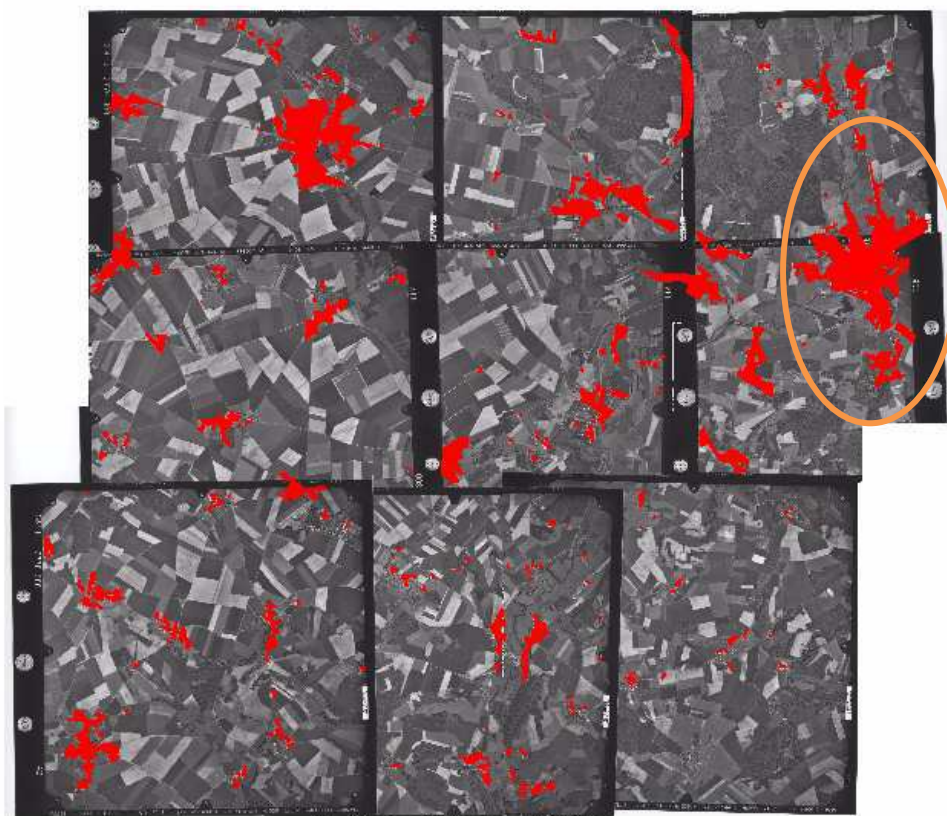
1 km

Carte 9 : Photo-interprétation de la commune de Gisors en 1979

Sources : Photographie aérienne DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

1994~1995



Sources : Photographies aériennes de la DDE

Réalisation : Etudiantes DA

Polytech'Tours

Juin 2009

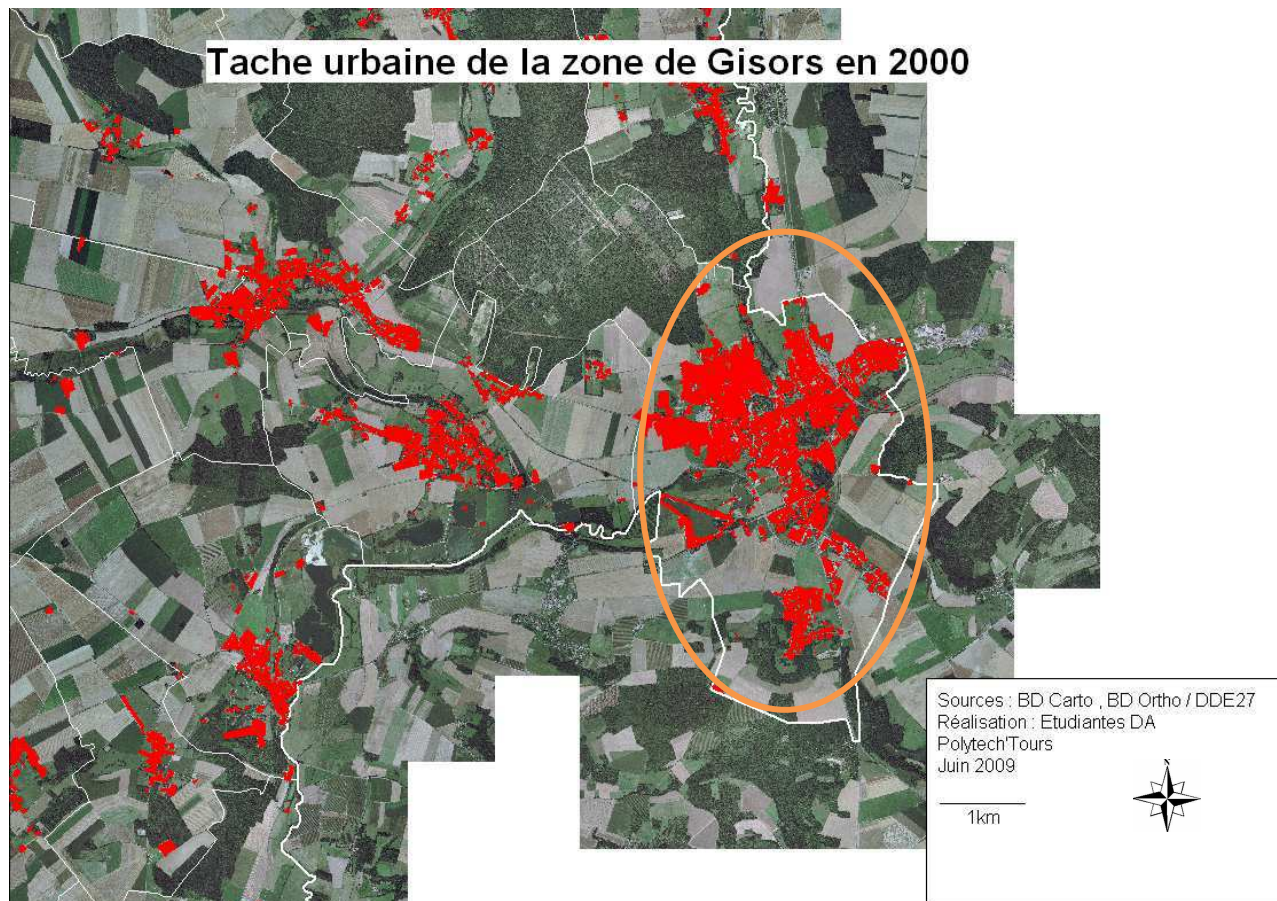
1 km



Carte 10 : Photo-interprétation de la commune de Gisors en 1994-1995

Sources : Photographie aérienne DDE 27

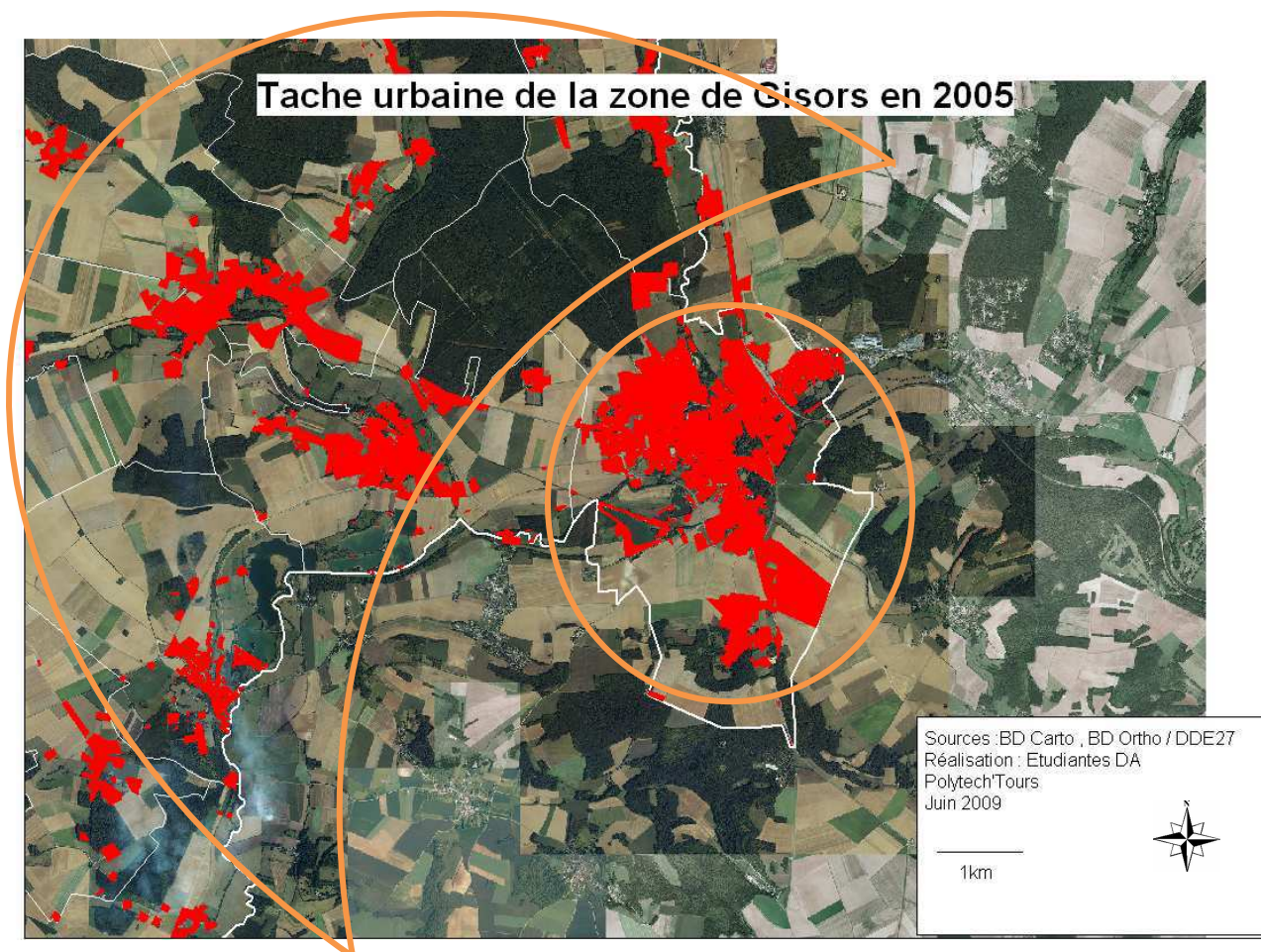
Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 11 : Photo-interprétation de la commune de Gisors en 2000

Sources: BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 12 : Photo-interprétation de la commune de Gisors en 2005

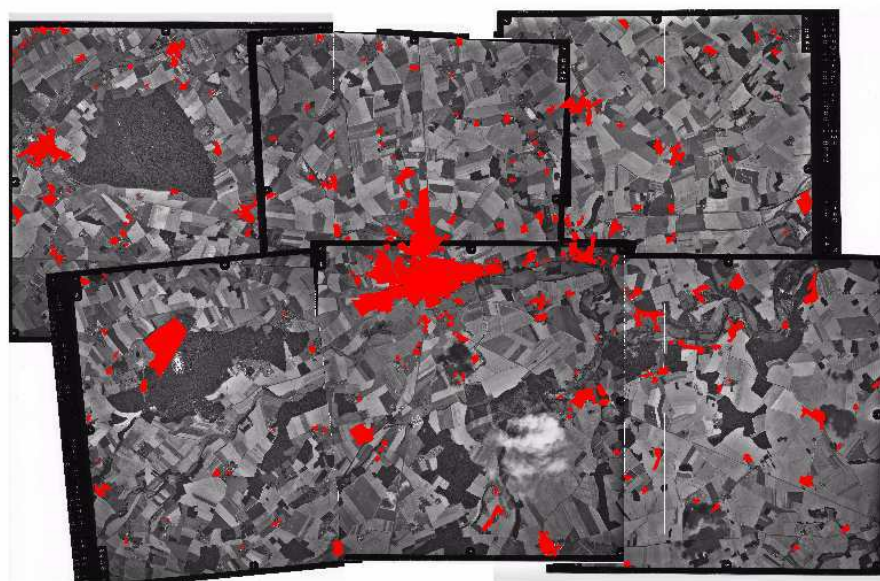
Sources: BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Grâce à la photointerprétation de ces trois périodes différentes, nous pouvons observer que le développement des communes dans la zone de Gisors s'est fait progressivement. Entre 1979 et 1995, la ville de Gisors s'est développée en joignant des quartiers, agrandissant ainsi légèrement la ville. Ensuite, entre 1995 et 2000, Gisors s'est étendue, tandis que les communes rurales proches sont restées semblables. Enfin, entre 2000 et 2005, toutes les communes ont subi une croissance importante. Les communes proches ont connu l'essentiel de la croissance dans leurs bourgs et hameaux. A Gisors a construit de nouveaux quartiers se sont construits vers le sud et le bourg a continué à se développer.

3. Pour la zone de Verneuil-sur-Avre

1994-1995



Sources : Photographies aériennes de la DDE
Réalisation : Etudiantes DA
Polytech'Tours
Juin 2009

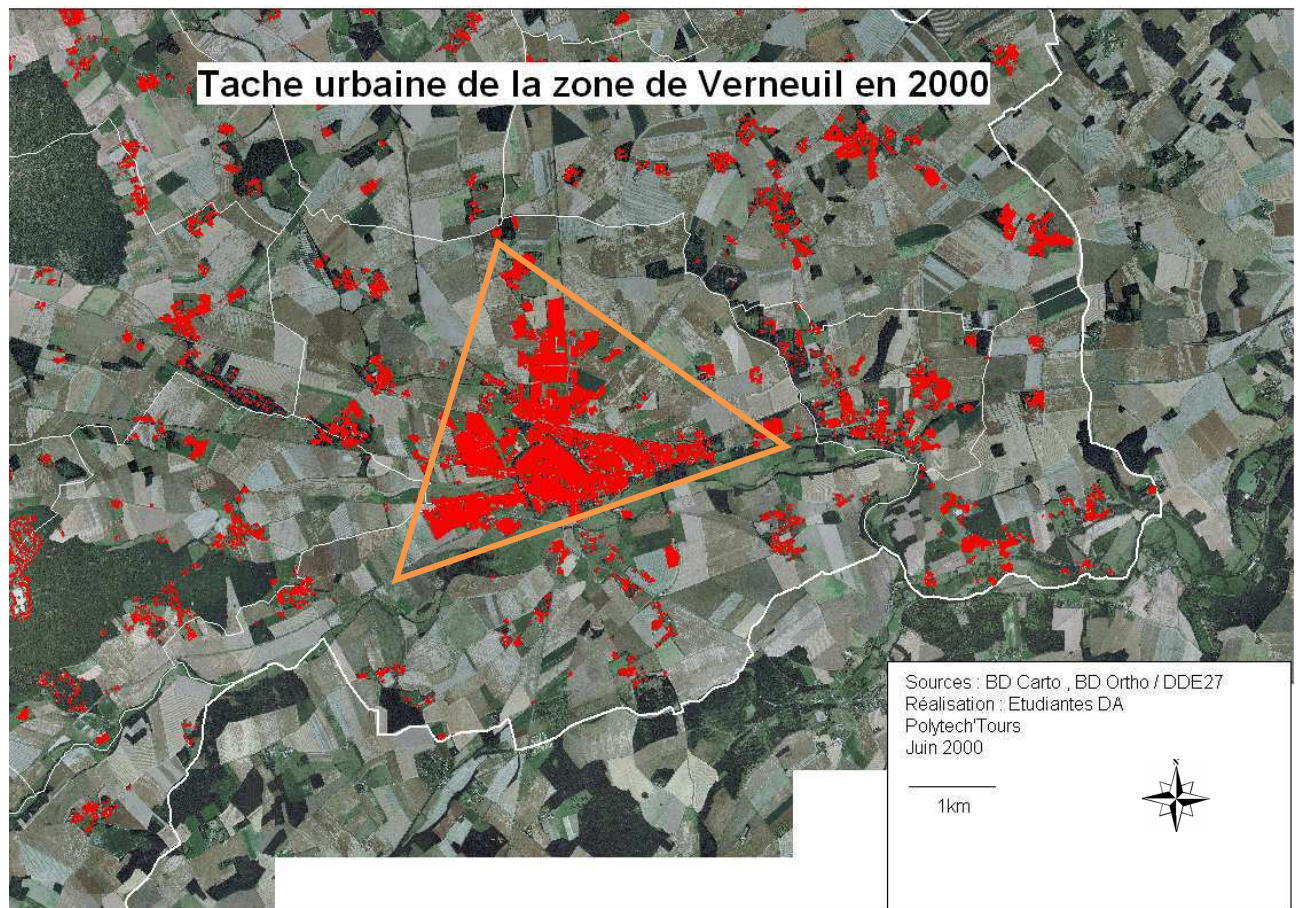
1 km



Carte 13 : Photo-interprétation de la commune de Verneuil-sur-Avre en 1994-1995

Sources : Photographie aérienne DDE 27

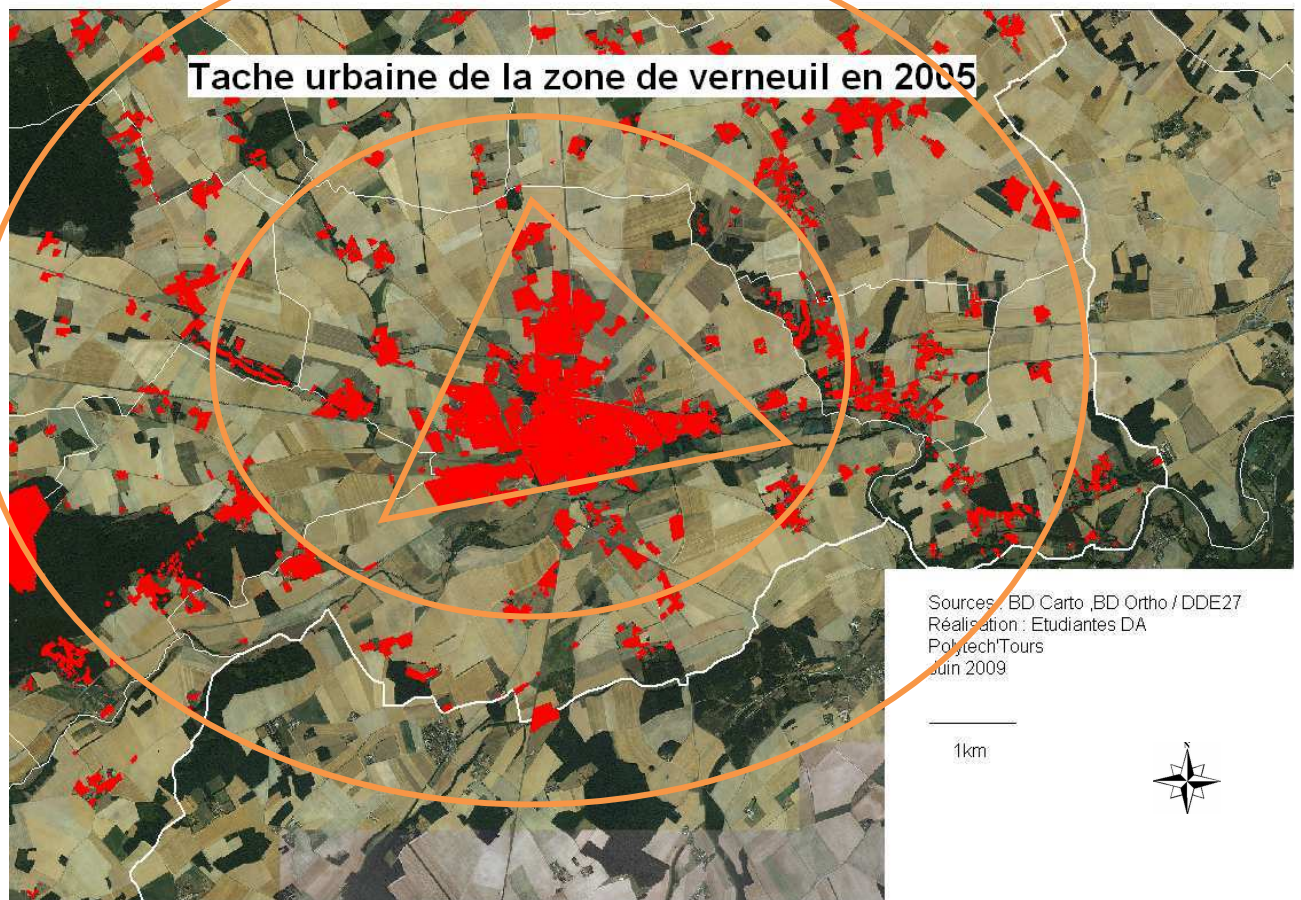
Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 14 : Photo-interprétation de la commune de Verneuil-sur-Avre en 2000

Sources: BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 15 : Photo-interprétation de la commune de Verneuil-sur-Avre en 2005

Sources: BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Grâce à la photointerprétation de ces deux périodes différentes, nous pouvons observer que le développement des communes dans la zone de Verneuil-sur-Avre s'est fait de manière progressive. Entre 1995 et 2000, la croissance urbaine s'est concentrée dans la ville de Verneuil-sur-Avre. Ensuite, entre 2000 et 2005, la ville de Verneuil-sur-Avre s'est étendue et les communes proches ont vu leurs bourgs et hameaux se développer de façon importante.



II. Des impacts importants de l'étalement urbain sont relevés dans le département

A. Impacts sur un environnement tardivement protégé

1. Sur les espaces naturels remarquables

Les espaces naturels du département de l'Eure font l'objet de plusieurs types de protection :

- Des protections réalisées grâce à la maîtrise foncière faite par le conservatoire du littoral et la gestion des forêts par l'ONF⁴.
- Des protections réglementaires que sont les réserves naturelles nationales, régionales, les forêts de protection, les réserves biologiques domaniales et les arrêtés de protection de biotope.
- De classement et de gestion contractuelle avec les sites Natura 2000 et les Parcs Naturels Régionaux
- Des inventaires patrimoniaux que sont les ZNIEFF.

⁴ ONF : Office National des Forêts

a) Mise en place tardive des politiques de protection des espaces naturels

	Unité	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre de réserves naturelles nationales	nb	0	1						2					nr		2
Superficie des réserves naturelles nationales (DPM inclus)	ha	0	94						822				1923	nr		1923
Nombre d'arrêtés de biotope	nb				3					4	5		nr		5	
Superficie des espaces protégés par des arrêtés de biotope	ha				19						20		nr		20	
Nombre de forêts de protection - code forestier	nb								0							1
Superficie des forêts de protection - code forestier	ha								0							2184
Nombre des réserves biologiques domaniales et forestières	nb	0							2					nr		2
Superficie des réserves biologiques domaniales et forestières (intégrale et dirigée)	ha	0							36						nr	
Nombre des réserves naturelles régionales	nb	0			1					nr			1	nr		1
Superficie des réserves naturelles régionales	ha	0			15					nr			15	nr		15

Tableau 1 : Espaces faisant l'objet d'une protection réglementaire

Sources : Site de l'IFEN, producteur : MNHN (Muséum national d'histoire naturelle).

nb : nombre

ha : hectare

nr : non renseigné

DPM : Domaine Public Maritime⁵

⁵ DPM : Domaine Public Maritime. Il relève du domaine de l'État. Il est théoriquement inconstructible, mais peut faire ponctuellement l'objet d'aménagements importants qui nécessitent des autorisations et le cas échéant une étude d'impact, une enquête publique et d'éventuelles mesures conservatoires ou mesures compensatoires. Écologiquement parlant, c'est une « interface » soumise aux marées où sont en jeux des phénomènes trophiques et fonctionnels très importants. Les limites du DPM sont localement à mettre à jour périodiquement à cause du recul du trait de côte, qui pourrait être exacerbé par le dérèglement climatique et la montée des océans.

Sur ce tableau, on observe l'évolution des différentes protections réglementaires dont font l'objet les espaces naturels de l'Eure depuis 1993. Ceci montre que depuis 16 ans, les espaces naturels sont de plus en plus protégés. Ainsi, entre 1994 et 2007, le nombre de réserves naturelles nationales est passé de un à deux, permettant ainsi de protéger 1 923 ha soit environ 0,3% du territoire départemental (603 985 ha). A partir de 2007, on voit apparaître le souci de protéger la forêt par la création d'un périmètre de protection de forêt couvrant 2 184 ha et s'ajoutant aux réserves biologiques forestières déjà existantes.

	Unité	2006	2007
Nombre de zones relevant de la directive Oiseaux (ZPS)	nb	2	2
Superficie totale (y compris DPM) des ZPS	ha	11579	11580
Superficie marine (DPM) des ZPS	ha	1433	0
Nombre de sites d'intérêt communautaire (SIC)	nb	12	16
Superficie totale (y compris DPM) des SIC	ha	17953	23229
Superficie marine (DPM) des SIC	ha	2413	2413
Superficie totale (y compris DPM) des sites NATURA 2000	ha	nr	26387
Superficie marine (DPM) des sites NATURA 2000	ha	nr	2427

Tableau 2 : Espaces faisant l'objet d'engagements européens

Sources : Site de l'IFEN, producteur : MNHN (Muséum national d'histoire naturelle).

Dans ce tableau, on constate que le département est également couvert par des engagements européens (NATURA 2000), non réglementaires mais cependant importants. En effet, 26 387 ha sont des sites NATURA 2000 et 23 229 ha des ZNIEFF, et ce, en comptant le Domaine Public Maritime (constitué pour l'essentiel du rivage de la mer) composé dans l'Eure de l'estuaire de la Seine.

On remarque, grâce à ces deux tableaux, qu'une partie du département devrait être protégée de l'urbanisation. Cependant, ces protections sont relativement récentes face à la pression urbaine de ce département proche de la région parisienne. En particulier, la Vallée de la Seine a déjà subi une implantation importante d'industries, d'activités, d'infrastructures et d'habitations, mettant ainsi en péril un milieu rare et fragile. En effet, dans l'Eure, on observe les derniers habitats

d'espèces méditerranéennes dont le département est le refuge le plus nordique. Leur présence est due aux vallées relativement profondes, où le vent plus chaud présent en amont s'engouffre et arrive jusque dans le département permettant ainsi à ces espèces de survivre dans une zone où le climat ne leur est a priori pas propice.

b) Les ZNIEFF : un recensement des zones naturelles pris en compte dans la gestion des territoires

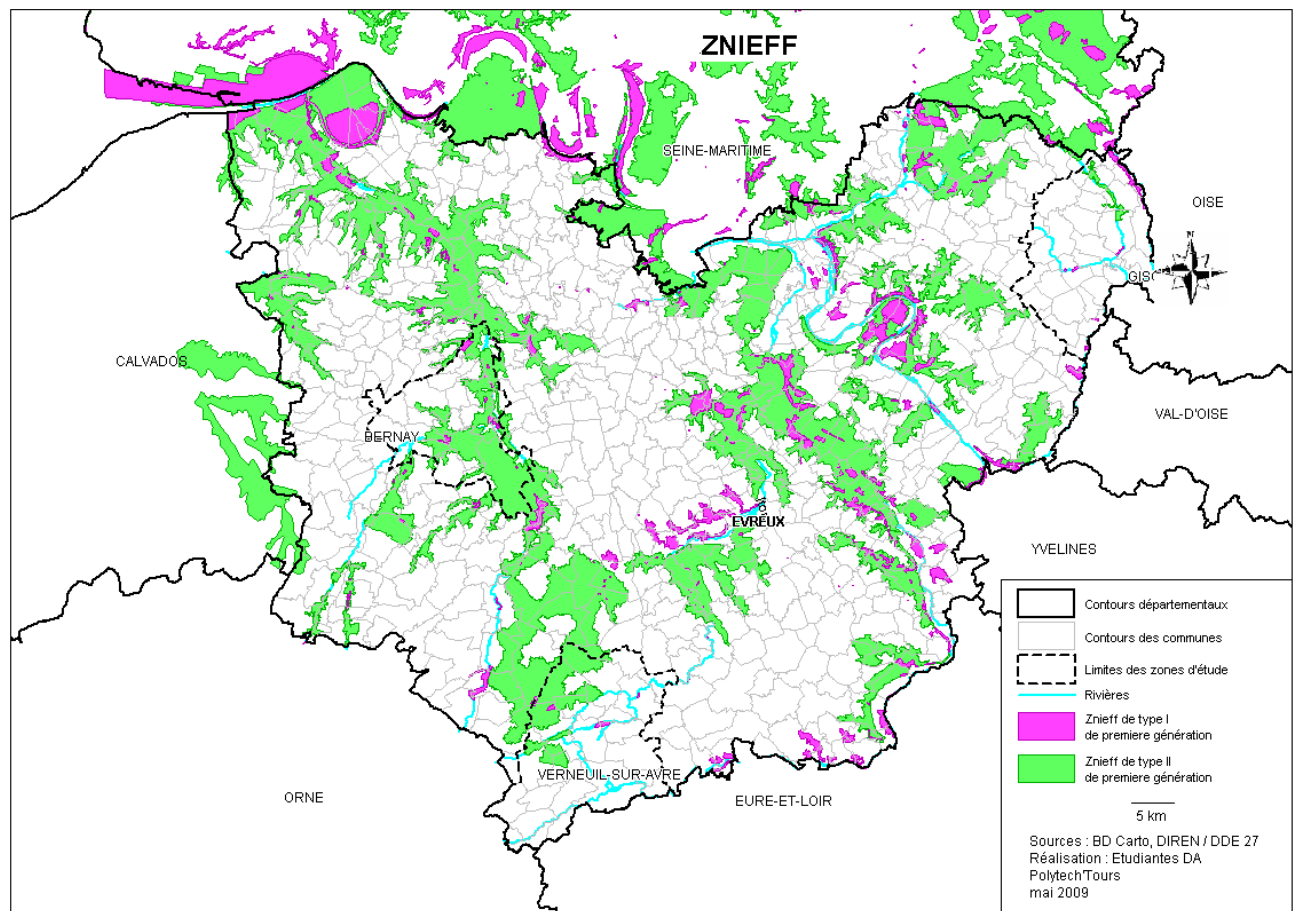
C'est l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les **ZNIEFF de type I** sont des secteurs de superficie réduite qui présentent un grand intérêt biologique ou écologique;
- les **ZNIEFF de type II** sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes, un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère. Elles peuvent inclure des zones de type I.

L'inventaire des ZNIEFF être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés,). Lors de création ou révision de documents d'urbanisme ces espaces sont classés en zone naturelle et donc inconstructibles. Toutefois, cet inventaire reste non prescriptif.

Ainsi, dans certaines zones, l'urbanisation pourra être freinée, permettant ainsi de lutter contre l'étalement urbain, grâce à l'obligation de création de zones naturelles inconstructibles dans les PLU.

i) *Des ZNIEFF essentiellement localisées en bords de cours d'eau et en forêts*



Carte 16 : Les ZNIEFF de l'Eure

Sources: BD Cartho, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Le département de l'Eure possède de nombreuses zones classées en ZNIEFF, principalement situées dans les zones de vallées des cours d'eau, c'est-à-dire la Seine, l'Eure, l'Iton, la Charentonne et la Risle, ces zones humides recelant de nombreuses espèces intéressantes, rares et/ou menacées. On dénombre ainsi 240 sites de type I, représentant 17 827 ha répartis sur 280 communes et 36 sites de type II représentant 145 274 ha sur 463 communes. Sans double compte des ZNIEFF de type I et II, et en incluant le domaine public maritime, on obtenait en 2006, 153 892,71 ha, et 159 632,37 ha en prenant en compte les ZICO.

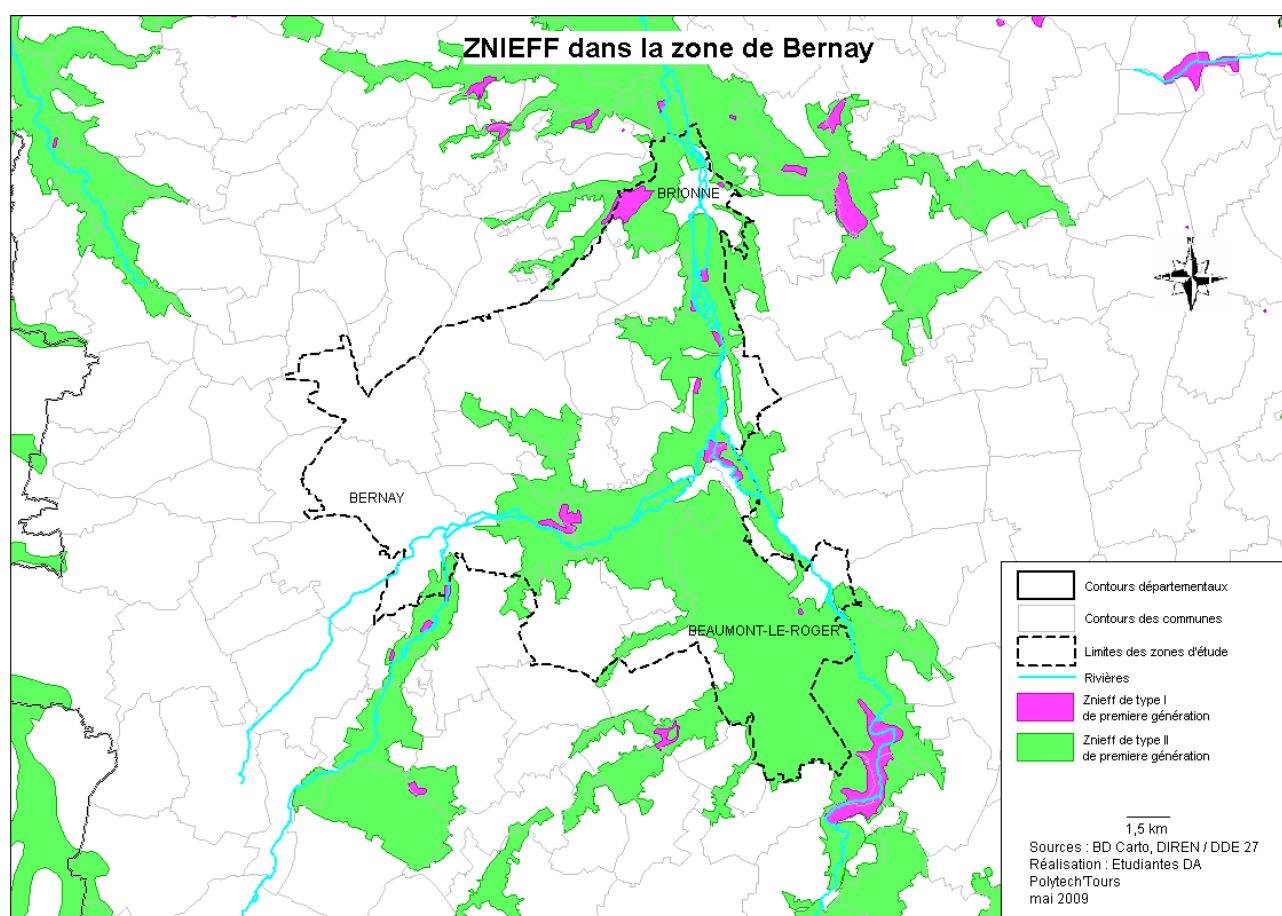
Une bonne partie des ZNIEFF de type II, présentant un fort potentiel écologique et ayant des surfaces importantes, sont des forêts. On ressent ici la volonté forte du département de

sauvegarder une forêt qui est importante pour la région, même si, par rapport à la moyenne nationale, le département reste relativement peu boisé.

Ainsi, une grande partie du territoire de l'Eure doit faire l'objet d'une étude précise lors de projets d'aménagements.

ii) *Nos trois zones d'étude sont en partie couvertes de ZNIEFF*

- **La zone de Bernay**



Carte 17 : ZNIEFF de la zone de Bernay

Sources: BD Cartho, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

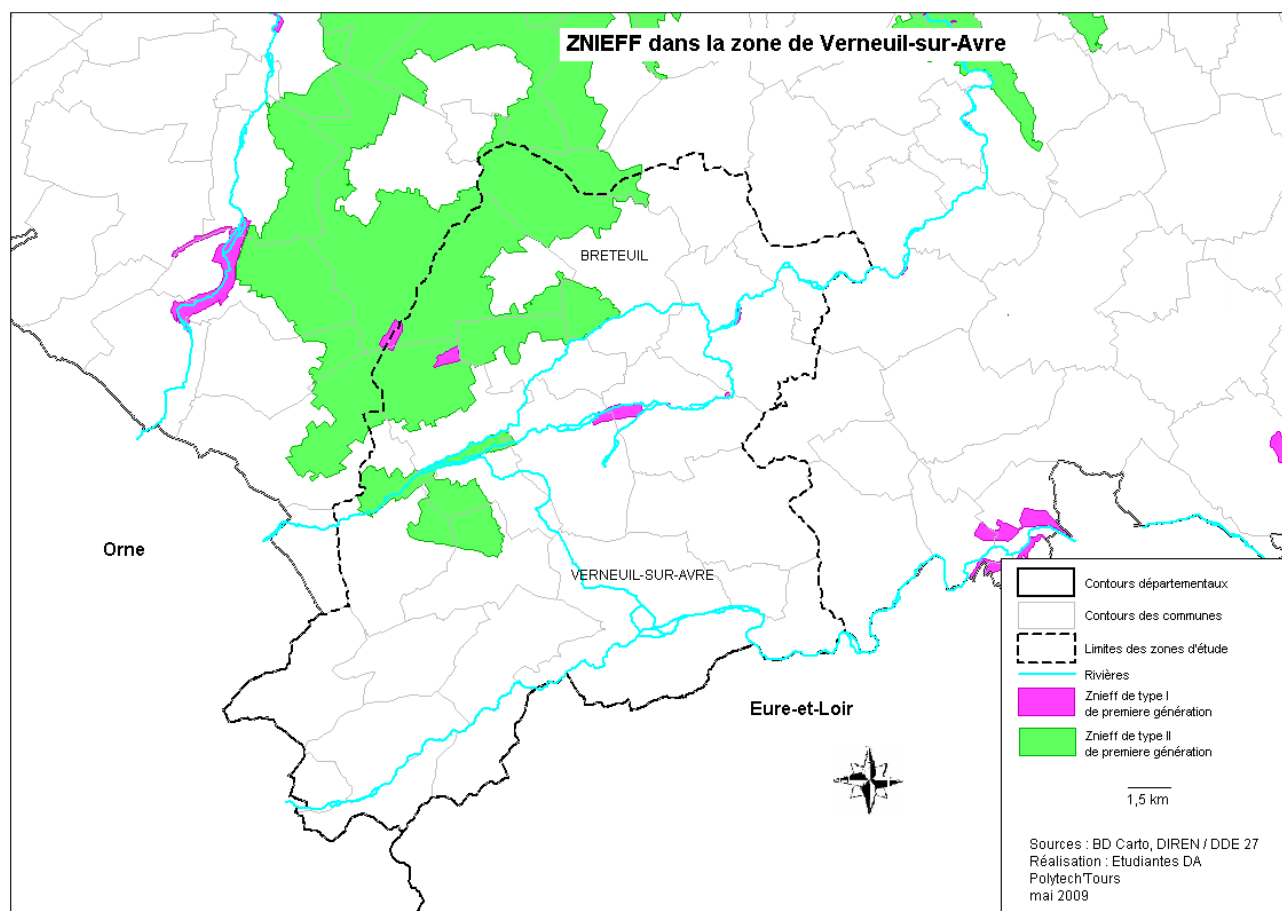
Dans la zone de Bernay, on trouve les espaces naturels classés ZNIEFF de type I sur des

sites longeant des cours d'eau. Ils protègent des sites ponctuels tels que le site des Ballastières de Launay, composé d'un étang et de son environnement proche se situant sur les communes de Launay, Nassandres et Serquigny. Ce site présente un intérêt biocénotique⁶, botanique et faunistique tout en permettant l'élevage et la pêche. Toute construction sera interdite afin de protéger des sites en danger ou des espèces protégées. On trouve aussi de grands espaces classés en ZNIEFF de type II ; ce sont les vallées de la Risle et de la Charentonne et les massifs forestiers, notamment celui de la forêt de Beaumont.

Dans cette zone, on recense 10 sites classés ZNIEFF de type I couvrant 258 ha et 3 sites de ZNIEFF II qui couvrent 8 615 ha.

⁶ Biocénotique : désigne le domaine de l'écologie qui étudie les communautés d'êtres vivants (la biocénose).

- La zone de Verneuil-sur-Avre



Carte 18 : ZNIEFF de la zone de Verneuil-sur-Avre

Sources: BD Cartho, DIREN / DDE 27

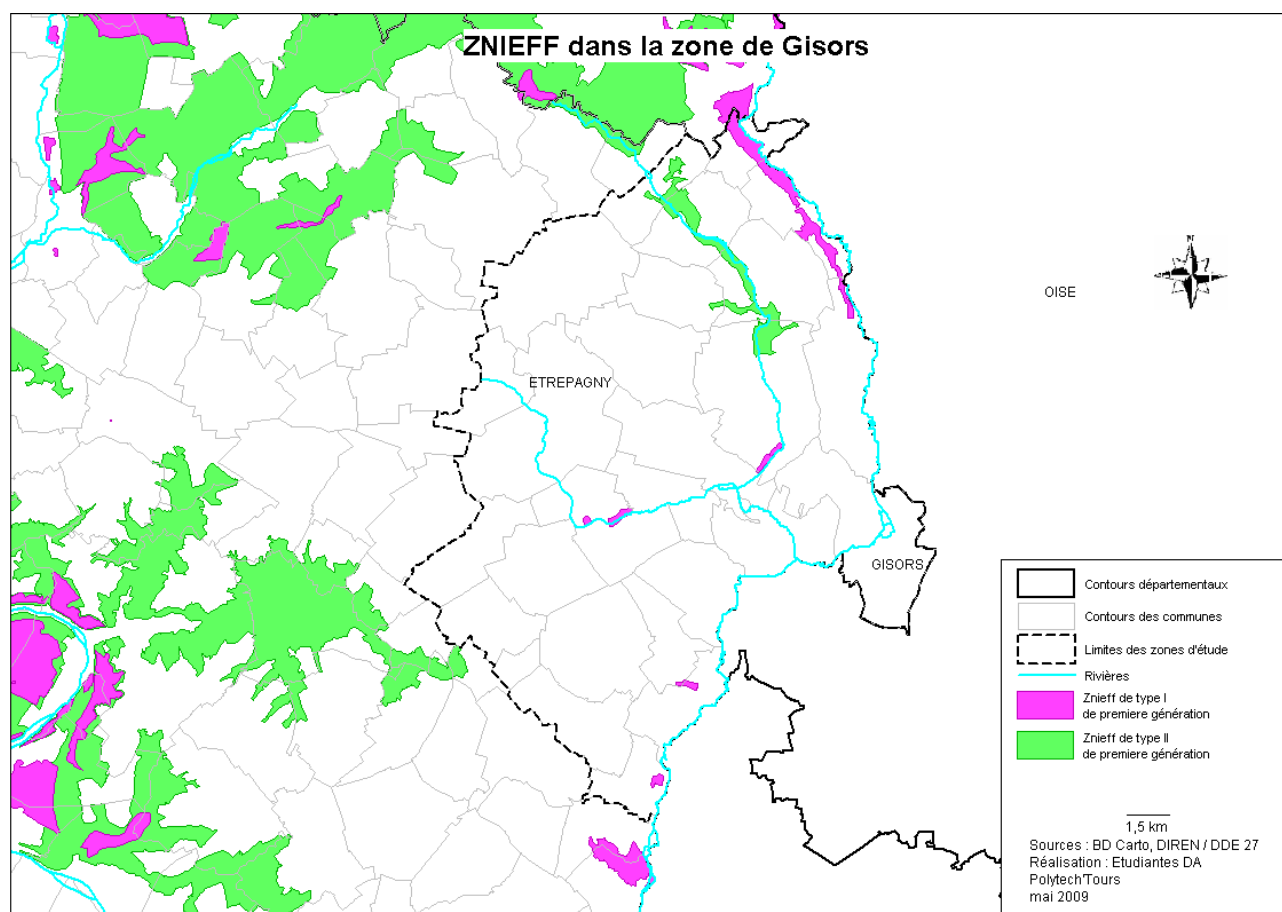
Réalisation personnelle des étudiantes

Dans la zone de Verneuil-sur-Avre, on retrouve des ZNIEFF de type I le long des cours d'eau ainsi que plus loin en espace forestier. Celles-ci couvrent 137 ha et protègent des espaces différents : des espaces boisés, deux étangs, une prairie humide. Les ZNIEFF de type II sont plus vastes, comme dans la zone de Bernay et couvrent majoritairement des espaces boisés tels que la forêt de Breteuil et celle de Bourth, ainsi que la vallée de l'Iton sur 4 777 ha.

Cependant, dans cette zone, le nombre de communes dotées de documents d'urbanisme est faible et les communes couvertes par la forêt de Breteuil n'y font pas exception. Seule la commune de Breteuil-sur-Iton est dotée d'un POS et la commune de Saint-Denis-du-Béhélan possède une carte communale (mais aussi une très faible partie de la forêt de Breteuil). Sur les

autres communes, le zonage des ZNIEFF ne pourra être pris en compte réglementairement. Cependant, les permis de construire ne seront pas pour autant délivrés dans les ZNIEFF de type I. En effet celles-ci recensent des espèces ou habitats rares et/ou menacés. Dans les ZNIEFF de type II, des constructions pourront être permises mais dans des cas assez particuliers.

- **La zone de Gisors**



Carte 19 : ZNIEFF de la zone de Gisors

Sources: BD Carto, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Dans la zone de Gisors, on ne distingue pas beaucoup de ZNIEFF de type I et II. Celles-ci se situent le long des cours d'eau : l'Epte et ses affluents. On compte 6 sites de ZNIEFF de type I qui couvrent 268 ha et 2 sites ZNIEFF de type II qui couvrent 4 ha. Il reste donc peu de sites de grande taille qui possèdent un potentiel écologique hormis la vallée d'un des affluents de l'Epte. Cela peut s'expliquer par le fait que la céréaliculture soit très développée.

iii) *Différent usages au sein des ZNIEFF*

Le tableau suivant nous indique les surfaces de ZNIEFF et ZICO selon leurs occupations du sol entre deux années consécutives : 1999 et 2000.

	1990 (ha)	2000 (ha)
ZNIEFF I et II confondues en territoires artificialisés	2692,71	2940,2
ZNIEFF I et II confondues en terres arables ⁷	18657,49	18833,28
ZNIEFF I et II confondues en cultures permanentes	51,25	19,4
ZNIEFF I et II confondues en prairies	27991,97	27646,18
ZNIEFF I et II confondues en zones agricoles hétérogènes	6640,23	6611,79
ZNIEFF I et II confondues en forêts de feuillus	79044,43	79620,15
ZNIEFF I et II confondues en forêts de conifères	9668,15	7931,76
ZNIEFF I et II confondues en forêts mélangées	4630,33	4643
ZNIEFF I et II confondues en milieux à végétation arbustive ou herbacée	1955,84	3020,53
ZNIEFF I et II confondues en espaces ouverts sans ou avec peu de végétation	0	0
ZNIEFF I et II confondues en zones humides intérieures	109,6	109,6
ZNIEFF I et II confondues en zones humides maritimes	45,45	45,45
ZNIEFF I et II confondues en eaux continentales	642,29	708,45
ZNIEFF I et II confondues en eaux maritimes	245,81	245,81
ZNIEFF I et II confondues en indéterminé	0	0
ZNIEFF I et II confondues : Total	152375,6	152375,6
ZICO ⁸ en territoires artificialisés	435,89	433,38
ZICO en terres arables	3188,13	3188,13
ZICO en cultures permanentes	0	0
ZICO en prairies	4571,71	4565,63
ZICO en zones agricoles hétérogènes	729,23	661,2
ZICO en forêts de feuillus	788,77	878,68
ZICO en forêts de conifères	0	0
ZICO en forêts mélangées	334,11	334,11
ZICO en milieux à végétation arbustive ou herbacée	196,97	107,06
ZICO en espaces ouverts sans ou avec peu de végétation	0	0
ZICO en zones humides intérieures	109,6	109,6
ZICO en zones humides maritimes	7,91	7,91
ZICO en eaux continentales	1401,65	1478,31
ZICO en eaux maritimes	688,97	688,97
ZICO en indéterminé	0	0
ZICO : Total	12452,94	12452,98

Tableau 3 : Occupation du Sol des ZNIEFF et des ZICO

Producteurs : MEEDDAT (CGDD/SOeS), MNHN (Muséum National d'Histoire Naturelle).

Sources : Inventaires de bio diversité, Corine Land Cover.

Ainsi, on constate qu'en un an, la surface totale de ZNIEFF n'a pas changé mais son utilisation

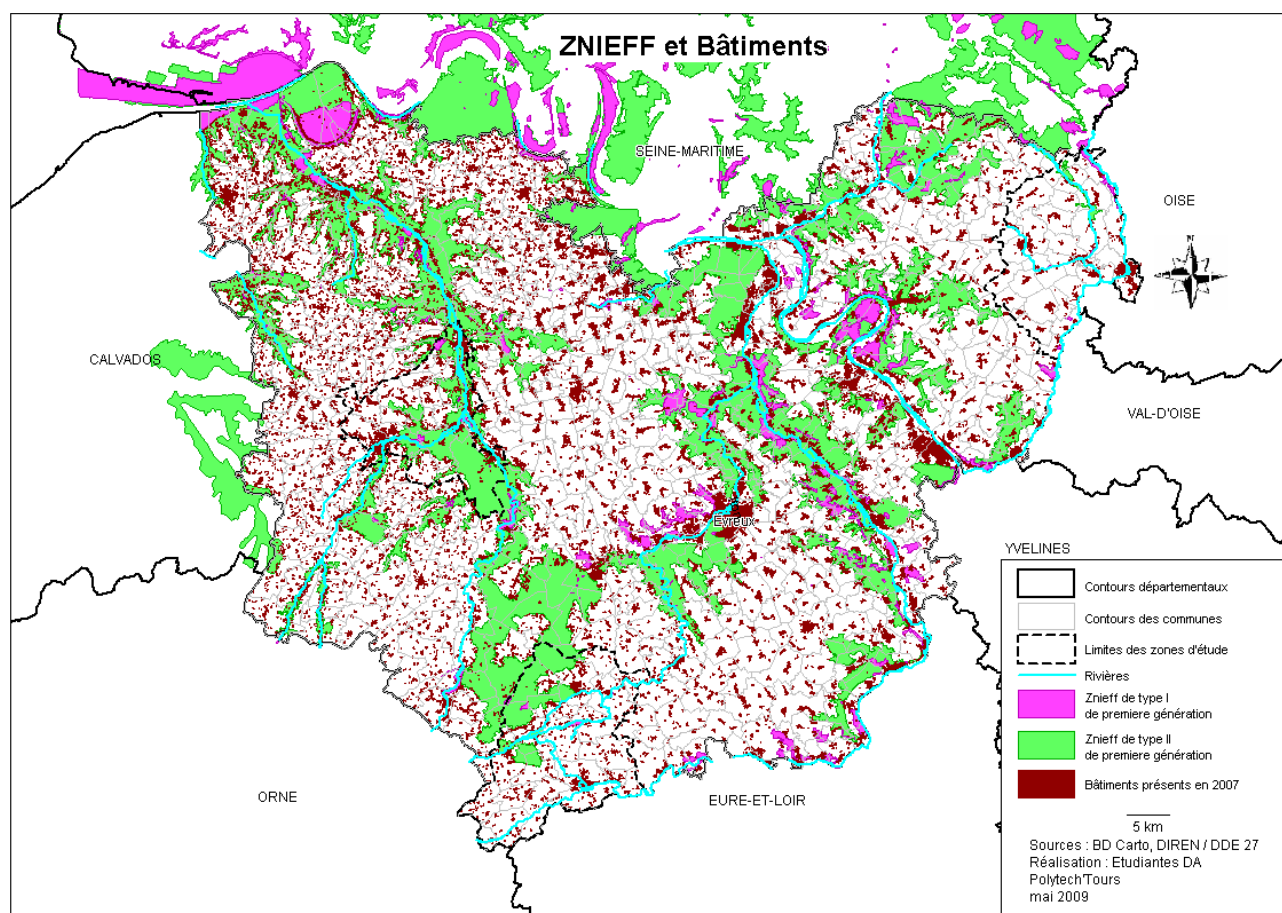
⁷ Terres arables : terres qui peuvent être labourées ou cultivées. Elles comprennent les terrains en jachère, les cultures maraîchères et céréalières et les prairies artificielles.

⁸ ZICO : Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux. Ces zones correspondent à des sites ayant un grand intérêt ornithologique car elles hébergent des populations d'oiseaux jugées d'importance communautaire.

par l'homme a été modifiée. En effet, la surface de ZNIEFF artificialisée a augmenté de près de 250 ha et celle en terres arables (cultivables) a augmenté d'environ 175 ha alors que la surface de culture permanente a diminuée de 32 ha et celle des prairies a diminué de près de 350 ha. On peut ainsi voir que les ZNIEFF ne sont pas totalement fermées au changement. Il est possible dans ses zones d'avoir de l'agriculture. Cependant, on peut s'interroger sur leur intérêt car les champs céréaliers sont moins riches écologiquement parlant que les prairies pâturées (en nombre d'espèces). De même, la forêt a été modifiée. On peut voir une augmentation de 575 ha de feuillus, une diminution de 1 736 ha de conifères et une augmentation de 12 ha de forêt mélangée en zone ZNIEFF. Toutefois, il ne faut pas oublier les dégâts causés dans la France entière par la tempête de 1999, notamment dans la forêt euroise. A la suite de ces dommages naturels, il y a eu déforestation puis une replantation d'essences différentes et à une nouvelle classification en milieu à végétation arbustive. En effet, les arbres se trouvant sous d'autres de plus grosse taille, comme les chênes ou les pins, détruits par les vents, peuvent parfois avoir résistés et s'être retrouvés être la végétation majoritaire. Enfin, on remarque que les milieux humides ou couverts d'eau n'ont pas été transformés en un autre type de surface dans cette période, puisque ces surfaces n'ont pas été modifiées et ont même augmenté dans le cas des eaux continentales (cours d'eau et plans d'eau).

Pour finir, on peut voir que les surfaces de ZICO n'ont pas beaucoup changées. La surface artificialisée a un peu diminué (2 ha), celle cultivée n'a pas bougé, celle en prairie a aussi légèrement diminué (6 ha), les surfaces agricoles hétérogènes (mélange bocage, plaine ouvertes avec de l'élevage, des grandes cultures et d'autres activités) ont diminué (68 ha), comme pour les ZNIEFF, ce qui montre bien que le département se spécialise de plus en plus dans un seul domaine important : les grandes cultures. Enfin, comme pour les ZNIEFF, les surfaces humides ou en eau n'ont pas été fortement modifiées, ce qui démontre bien que la protection des milieux humides, des plans d'eau, cours d'eau ou rivages en ZNIEFF ou ZICO est relativement bien maîtrisée et utilisée.

iv) *Que donnent les ZNIEFF face à la construction ?*



Carte 20 : ZNIEFF et répartition du bâti dans le département de l'Eure

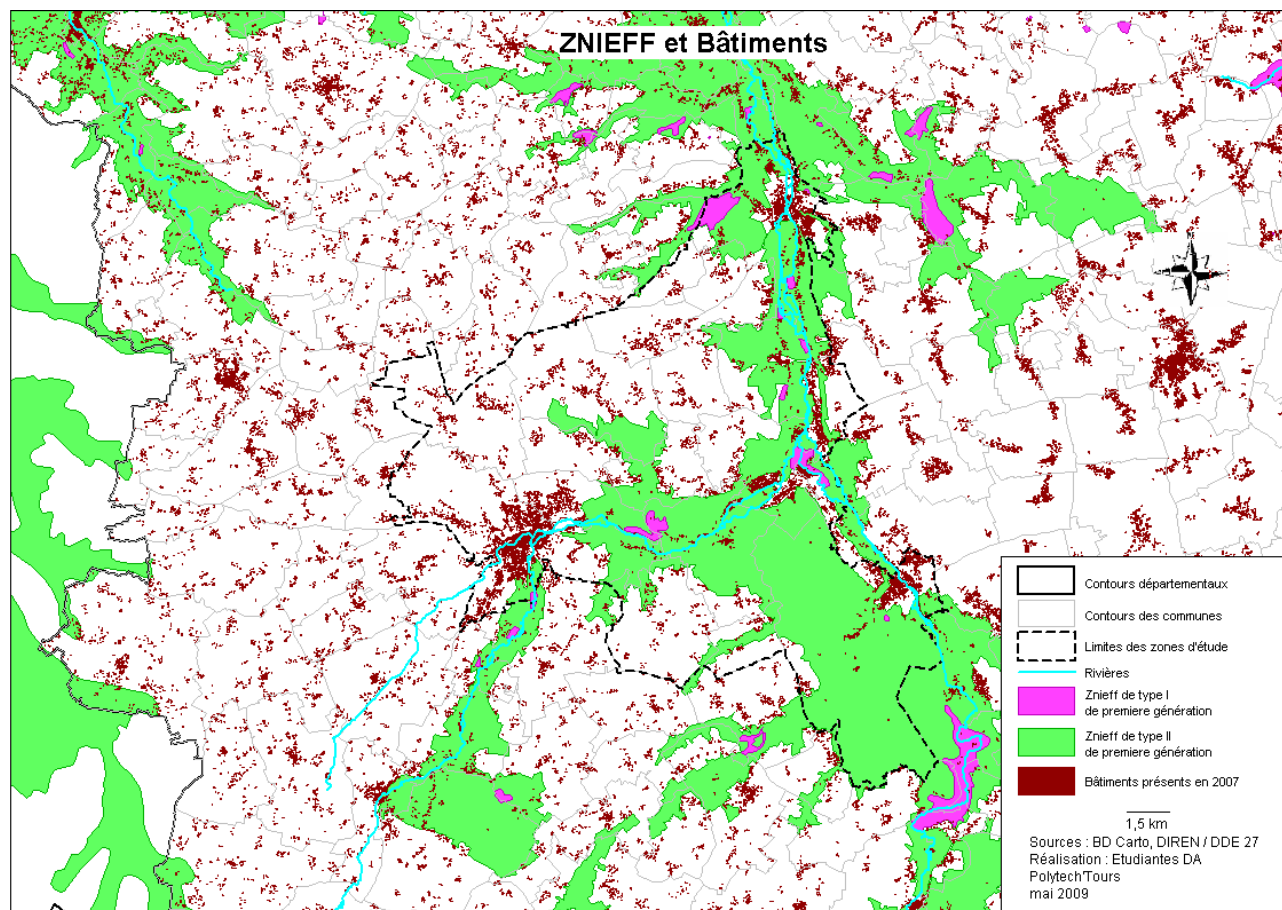
Sources: BD Cartho, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

En recoupant ce zonage avec la carte des constructions présentes en 2007, on peut voir que dans l'Est du département peu de constructions sont présents dans le périmètre des ZNIEFF de type I ou II par rapport à l'Ouest où, dans la ZNIEFF de type II qui longe la Risle, de nombreuses constructions paraissent être présentes.

Dans les zones classées ZNIEFF de type I, on dénombre peu de bâtiments. Ainsi on peut supposer que cet inventaire a permis de prendre en compte les espèces ou habitats rares. En revanche, dans les ZNIEFF de type II, les bâtiments sont très peu nombreux. Ceci implique que les espaces à fort potentiel ne sont pas toujours aussi bien pris en compte. Toutefois, lors de la création de ces espaces, un bon nombre de ces bâtiments devaient déjà exister. En effet, quand on observe les

données sur les dates de construction des logements, on peut voir que, notamment dans l'ouest du département, la part des logements datant d'avant la seconde Guerre Mondiale est importante dans de nombreuses communes.



Carte 21 : ZNIEFF et bâtiment de la zone de Bernay

Sources: BD Cartho, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Cependant, lorsque l'on étudie de plus près, comme sur la carte ci-dessus qui montre la zone de Bernay, on peut voir que les zonages contournent les plus importantes zones construites. Donc ce ne sont pas forcément les constructions qui ont respecté le classement en ZNIEFF, mais plutôt l'inverse. Lors de l'institution des ZNIEFF, les délimitations de ces zones se sont faites selon la richesse écologique et selon les parties construites pour obtenir des îlots de zones non protégées dans certaines zones de type II. Les limites contournent une partie de l'urbanisation existante au lieu de l'englober, afin de permettre aux communes de continuer leur développement. Ceci est en

partie dû aux longues tractations avec les élus lors de la réalisation de ces inventaires pour trouver des compromis entre la démarche de protection et la possibilité pour les villes de poursuivre leur développement.

Les nouvelles réglementations s'appliqueront ainsi pour les futures constructions, et il n'y aura pas de modifications majeures pour l'existant, si ce n'est une impossibilité d'extension pour une habitation par exemple, puisque les ZNIEFF sont classées en zones naturelles et donc inconstructibles dans la majorité des PLU

v) *Qu'en est-il des ZNIEFF dans nos zones d'étude ?*

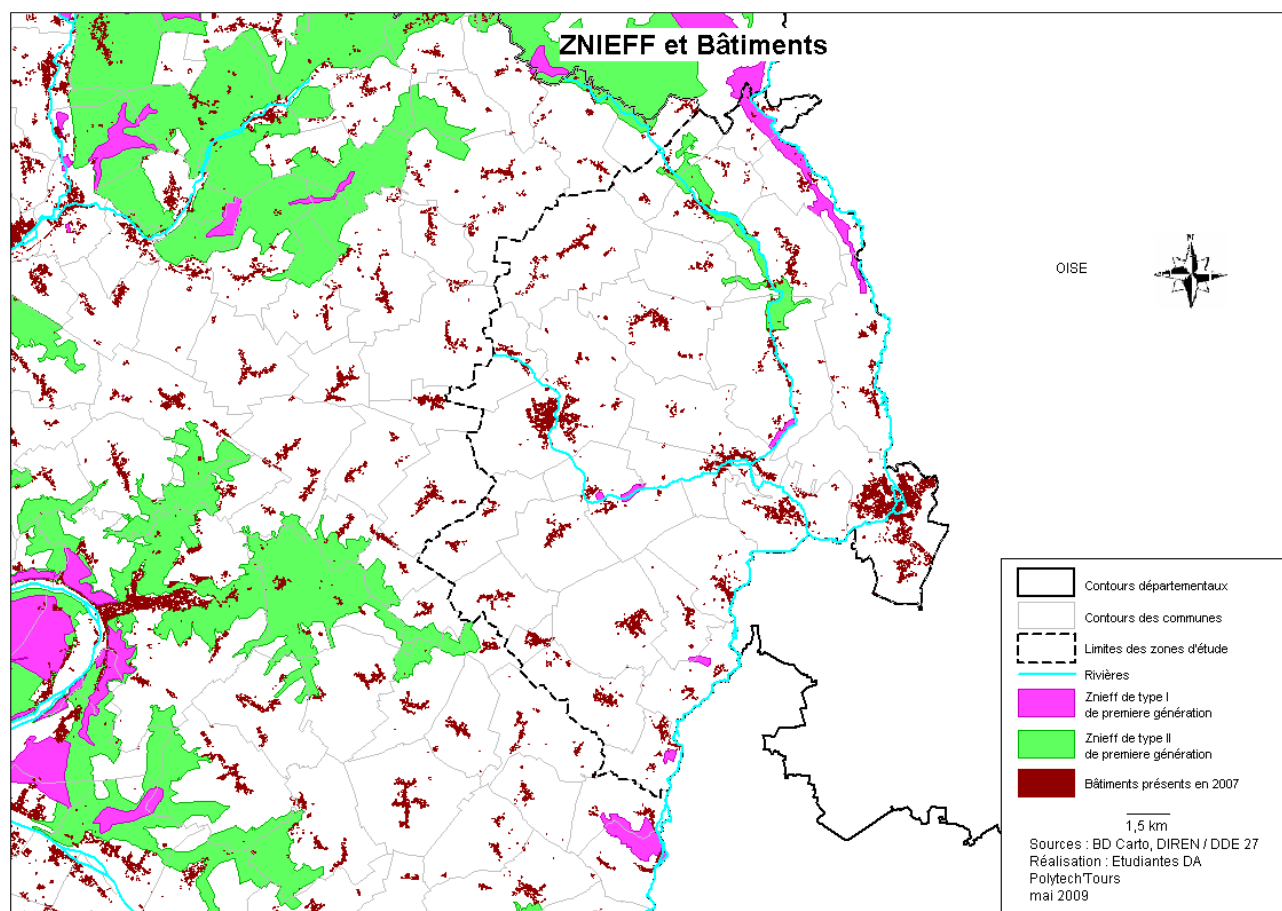
- **La zone de Bernay**

Dans la zone de Bernay, on remarque (sur la carte précédente) que peu de bâtiments sont présents dans les ZNIEFF de type I mais plus dans les ZNIEFF de type II, les constructions y étant autorisées. Cependant, en comparant avec les espaces agricoles (en blanc) et les pôles urbains de Bernay, on remarque que finalement très peu de bâtiments sont situés en zone naturelles.

La commune de Beaumont-le Roger est, quant à elle, dans sa quasi intégralité recouverte d'un zonage en ZNIEFF de type II, ce qui correspond à la partie forestière de la commune. Ainsi, cette commune, coincée entre la Risle et la forêt de Beaumont, subira d'importantes contraintes pour poursuivre son urbanisation. En effet, il faudra qu'elle choisisse de déclasser des espaces forestiers, naturels (et ceci au risque de soulever les protestations des associations de protection de la nature) ou de s'étendre sur les espaces agricoles qui ne sont pas aussi protégés et médiatisés que les espaces naturels.

Par conséquent, dans une même commune, il y aura des conflits importants entre la volonté et le devoir de protéger un espace naturel et la nécessité de se développer, surtout dans des zones presque intégralement couvertes de protections des espaces naturels.

- La zone de Gisors



Carte 22 : ZNIEFF et bâtiments de la zone de Gisors

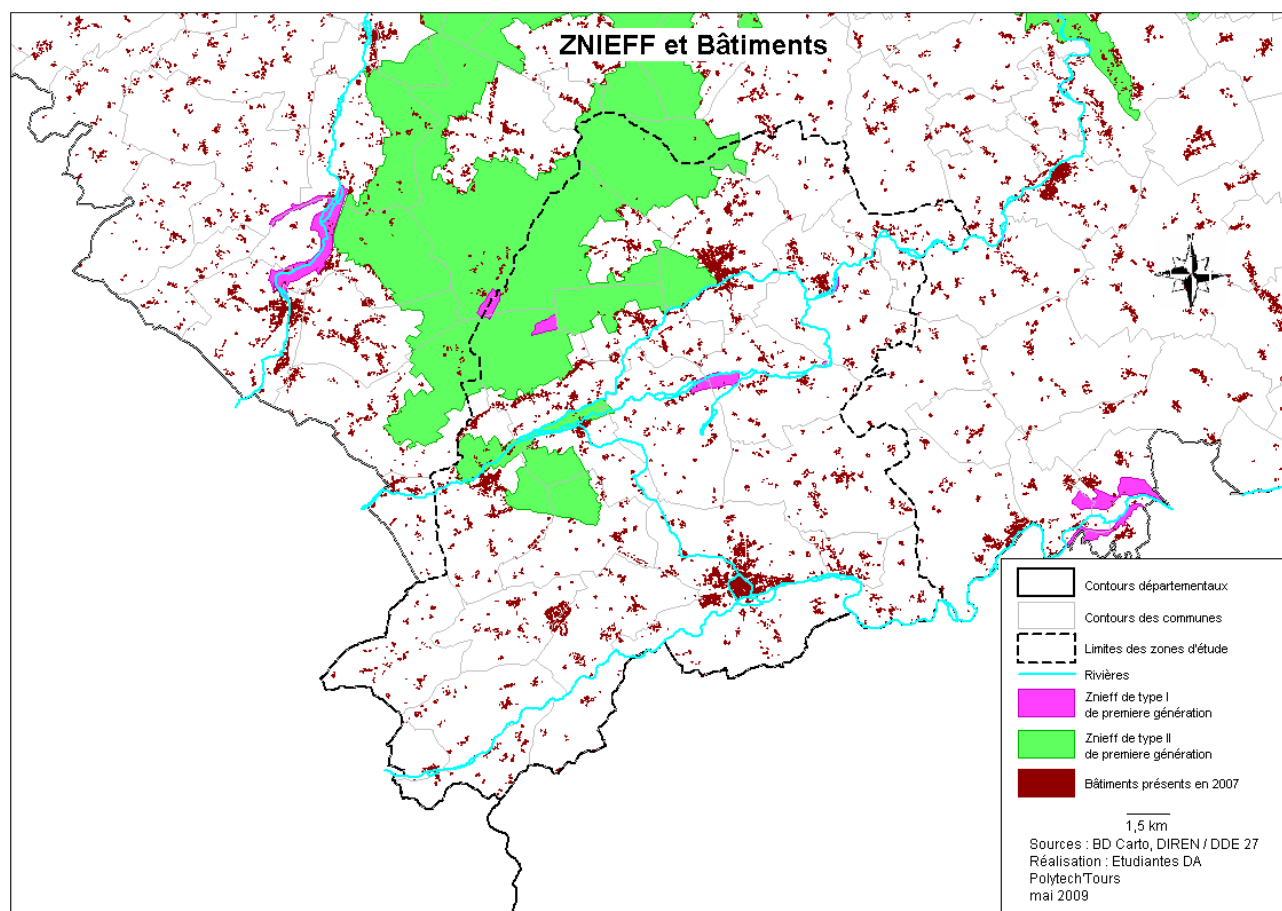
Sources: BD Carto, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Dans la zone de Gisors, quelques constructions sont situées dans les ZNIEFF de type I et II, ceux-ci restant cependant moins nombreux dans les ZNIEFF de type II.

Il est important que les espaces naturels de ce territoire soient protégés car ils sont peu nombreux par rapport au reste du département. En effet, ils pourraient être mis en danger à cause de la pression francilienne qui s'exerce sur cette partie du département possédant encore un bâti relativement groupé.

- La zone de Verneuil-sur-Avre



Carte 23 : ZNIEFF et bâtiments de la zone de Verneuil-sur-Avre

Sources: BD Cartho, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Dans la zone de Verneuil-sur-Avre, des bâtiments sont présents dans un des sites de ZNIEFF de type I et dans les sites de ZNIEFF de type II. Cependant, ils sont très peu nombreux et dispersés par rapport à la surface couverte.

c) Les sites NATURA 2000 : une protection face à l'étalement urbain dans des zones bien définies

Les deux objectifs de ce réseau de sites écologiques sont de

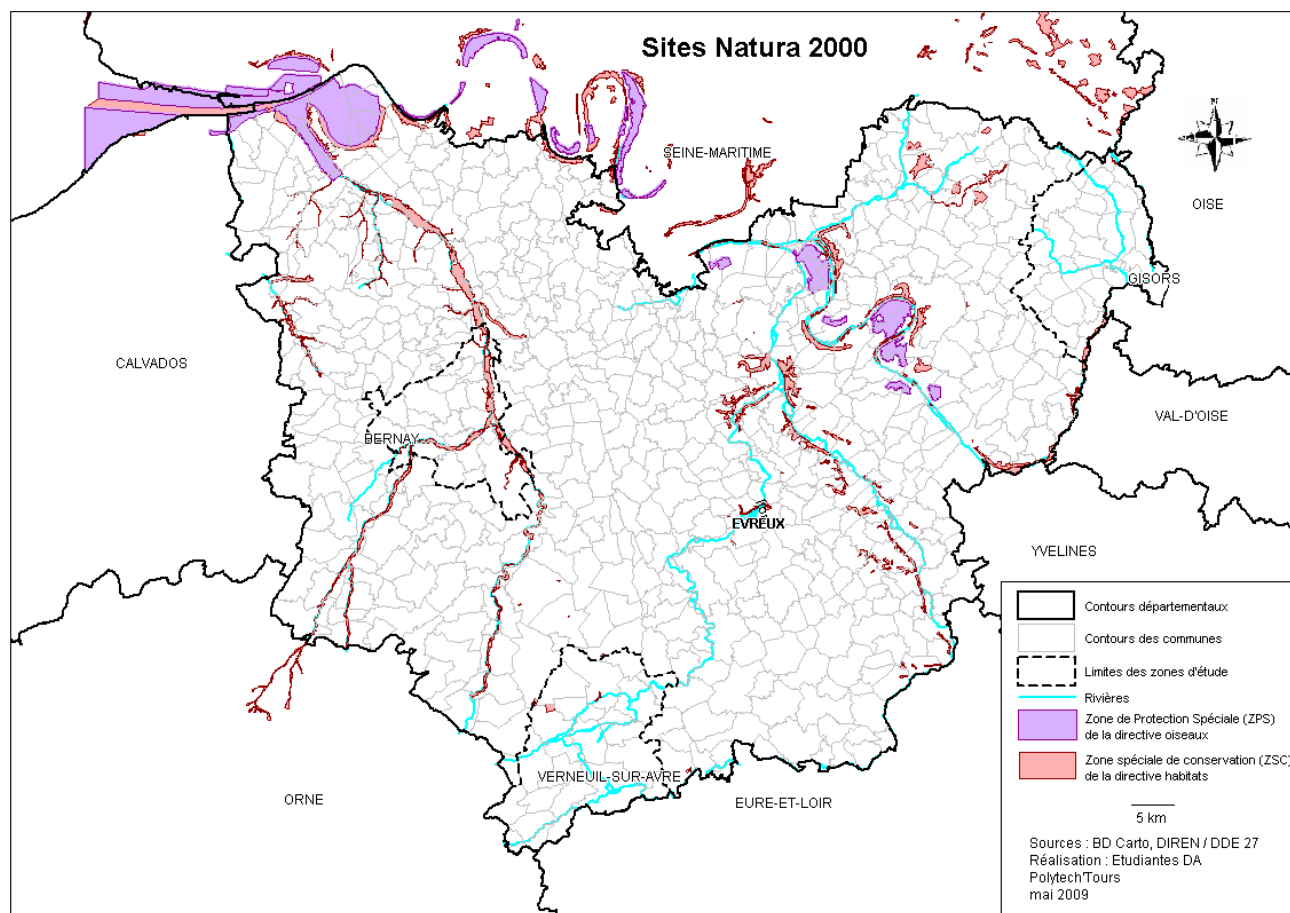
- préserver la diversité biologique
- valoriser le patrimoine naturel du territoire européen.

Les Zones de Protection Spéciales (ZPS) protègent des sites naturels importants pour la reproduction, la migration ou l'habitat des oiseaux.

Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

La protection Natura 2000 oblige à une évaluation des incidences d'un projet lorsque le celui-ci est susceptible d'affecter de façon notable les habitats naturels et les espèces présentes qui ont induit la création des zones de protection. Toutefois, le territoire n'est pas figé, il repose sur l'équilibre entre la protection de la biodiversité et les activités humaines.

i) *Des sites Natura 2000 dans l'Eure situés le long des principaux cours d'eau*



Carte 24 : les sites Natura 2000 dans l'Eure

Sources: BD Cartho, DIREN / DDE 27

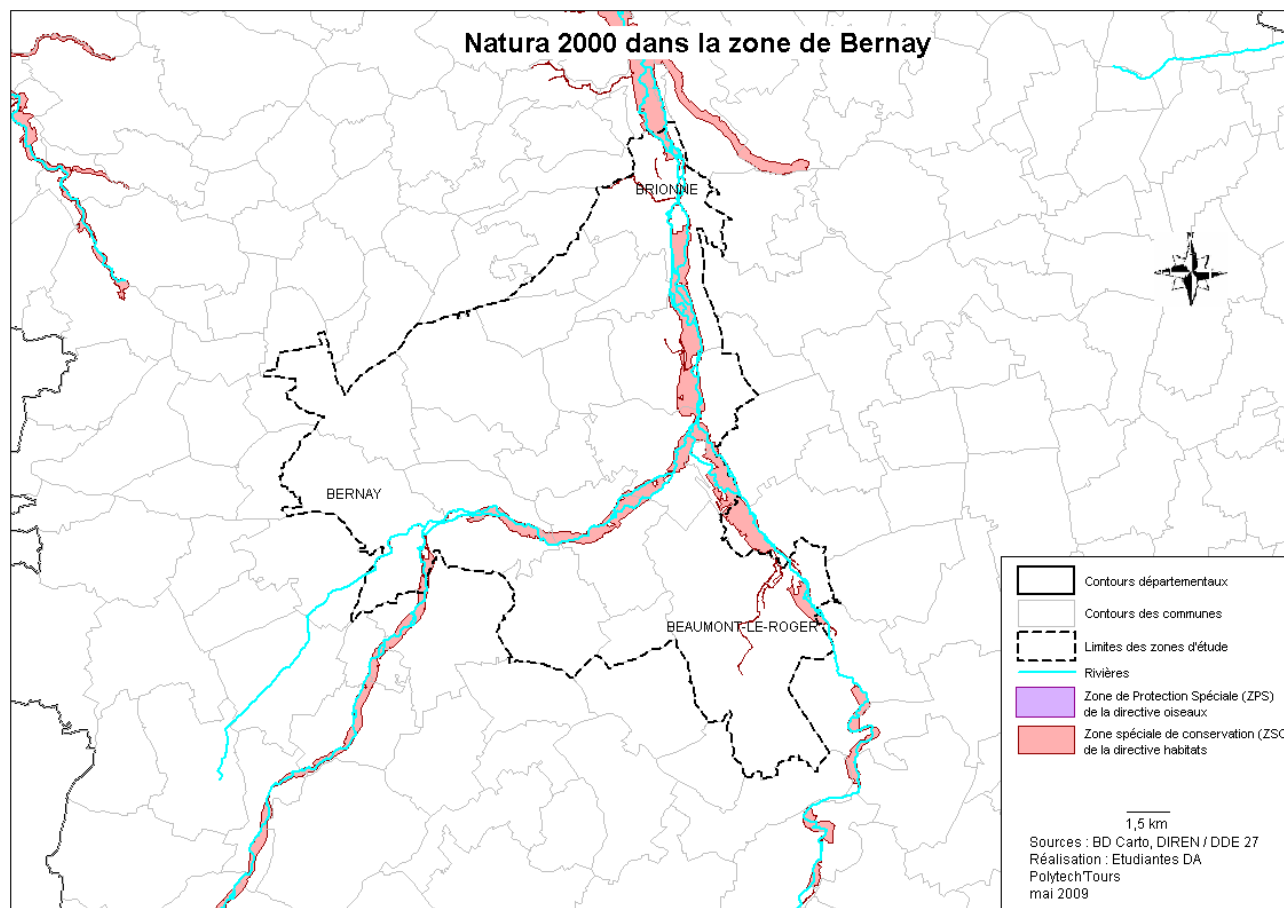
Réalisation personnelle des étudiantes

Dans l'Eure, on dénombre 18 sites englobant une surface totale de 23 960 ha, soit environ 4 % de la superficie du département, dont un site interdépartemental et deux interrégionaux.

Ces sites sont aussi situés en majorité à proximité des cours d'eau du département. Toutefois, on peut observer que des Zones Spéciales de Conservation liées à la directive habitat sont présentes sur les plateaux (en Rose) et que les Zones de Protection Spéciale sont exclusivement situées le long de la Seine. Ils regroupent ainsi des espaces différents, on trouve notamment des forêts, des vallées fluviales et des marais.

ii) *Des sites Natura 2000 inégalement répartis sur les zones d'étude*

• La zone de Bernay



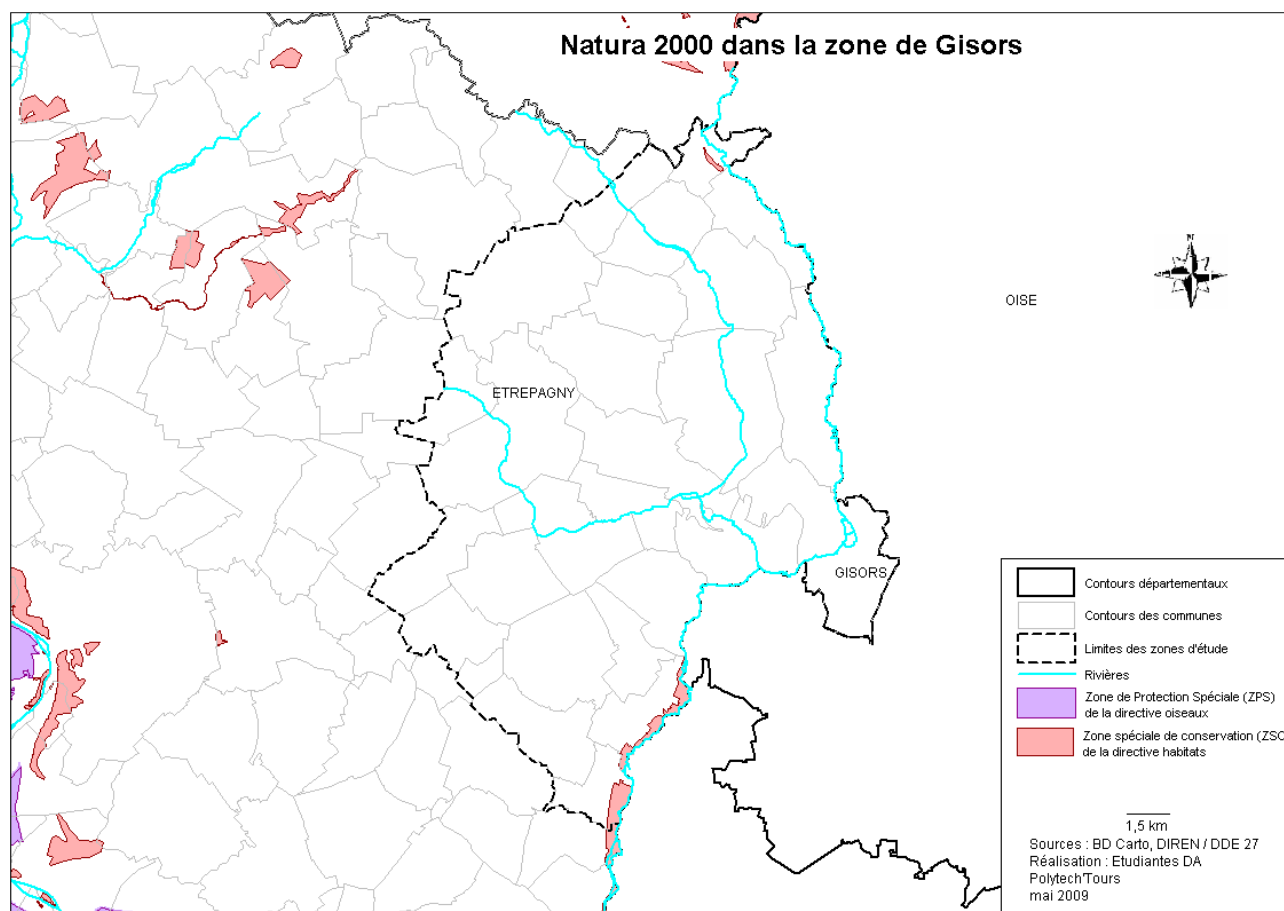
Carte 25 : Natura 2000 dans la zone de Bernay

Sources: BD Carto, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Dans le secteur de Bernay, les Zones Spéciales de Conservation sont le long des cours d'eau, la Risle et la Charentonne, et couvrent 1 141 ha. Ces zones correspondent en partie aux zones rouges des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la Risle et vont ainsi renforcer la non-constructibilité pour des usages de type habitat ou local d'activité. En effet, ce sont des zones humides de bord de cours d'eau qui abritent une faune et flore nombreuses, protégées pendant des siècles par les débordements des cours d'eau que les habitants avaient pris en compte et respectaient. Ils utilisaient ces lieux pour du pâturage en période non risquée pour leurs bêtes.

- La zone de Gisors



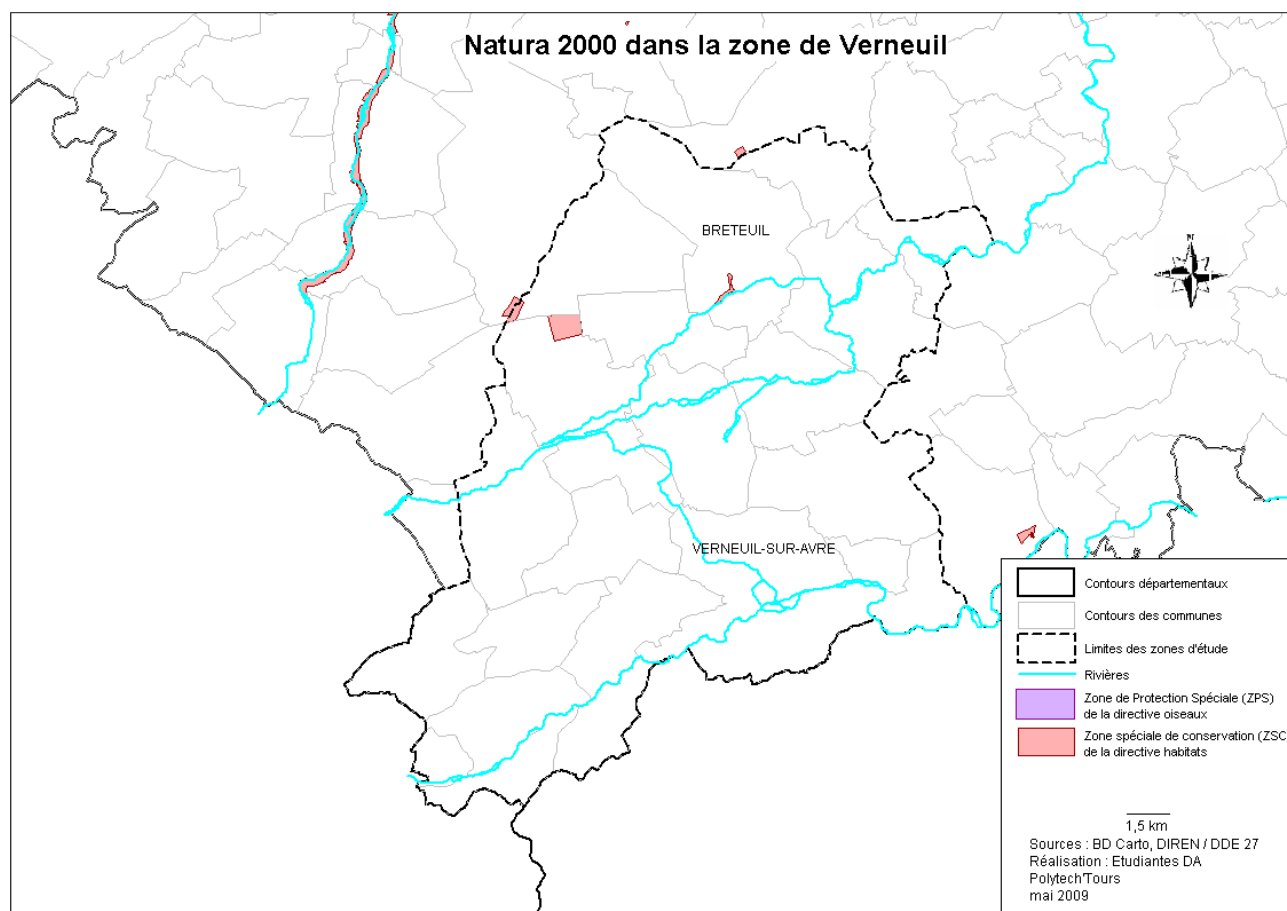
Carte 26 : Natura 2000 dans la zone de Gisors

Sources: BD Cartho, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Dans le secteur de Gisors, un site Natura 2000 couvre 214 ha le long de l'Epte. Comme pour la Risle, cette espace correspond en partie aux zones rouges du PPRI de l'Epte et correspond à des zones inondables.

- La zone de Verneuil-sur-Avre



Carte 27 : Natura 2000 dans la Zone de Verneuil-sur-Avre

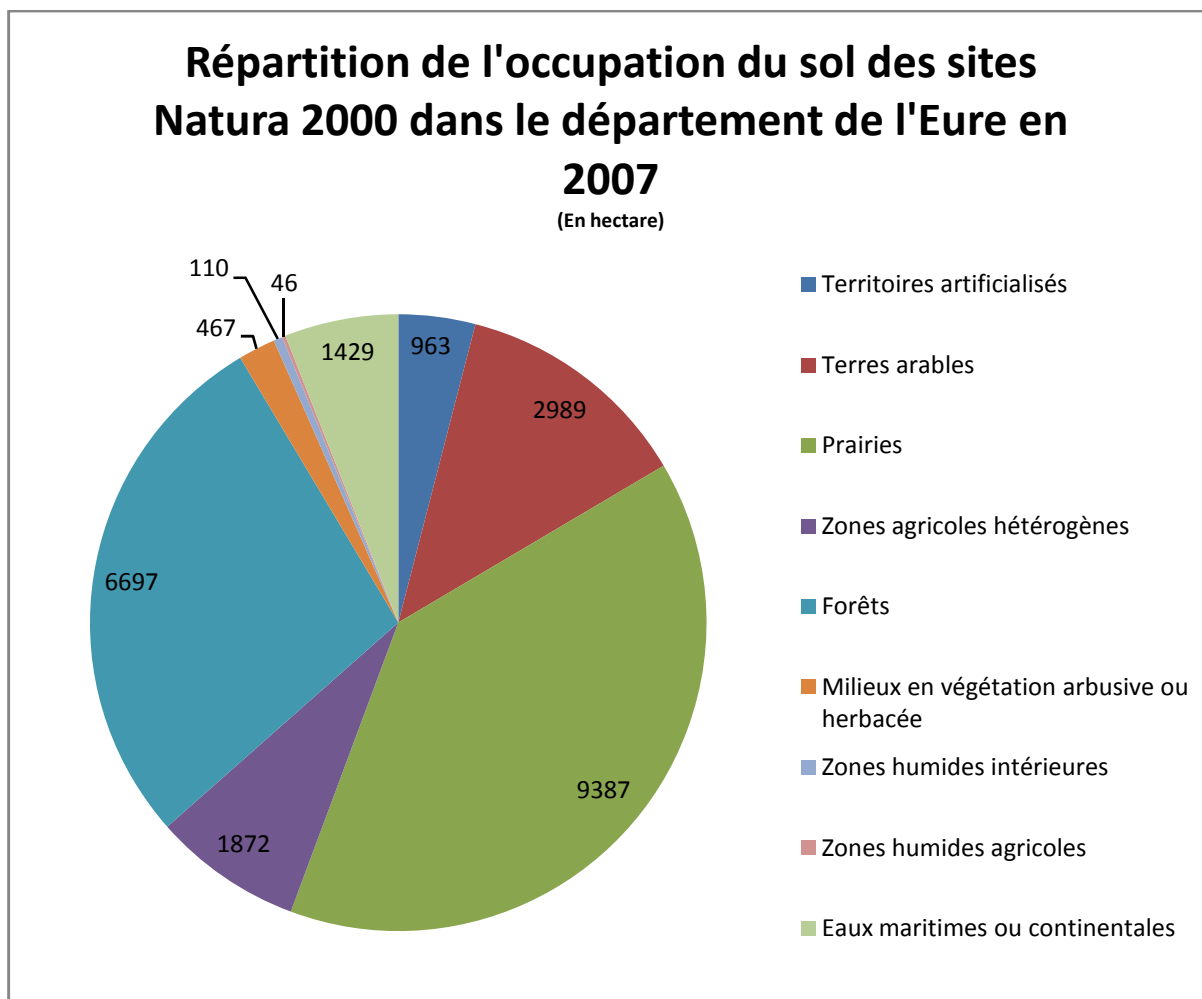
Sources: BD Carto, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Dans le secteur de Verneuil-sur-Avre, une zone de protection spéciale Natura 2000 couvre 113 ha. Ce sont des sites marécageux, donc protégés par leur nature de toute construction.

iii) *Quels sont les occupations des sites Natura 2000 ?*

Le graphique suivant correspond aux différentes occupations du sol des espaces Natura 2000 en 2007.



Graphique 1 : Répartition de l'occupation du sol des sites Natura 2000 dans l'Eure

D'après les données de l'IFEN

Producteurs : MEEDDAT (CGDD/SOeS), MNHN (Muséum national d'histoire naturelle).

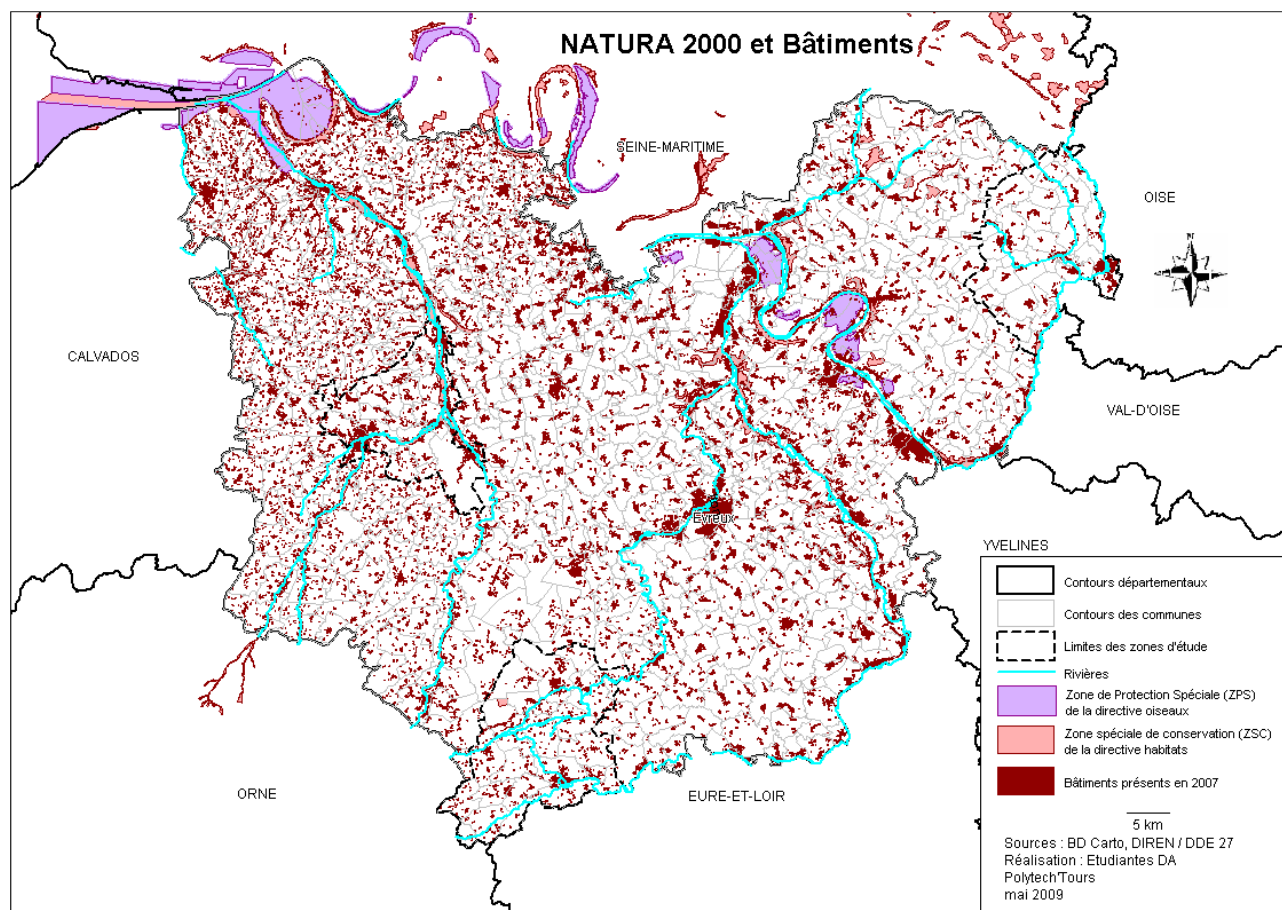
Sources : Corine Land Cover, SIG des espaces réglementés.

Réalisation : Etudiantes DA, Polytech'Tours, Mai 2009

La plupart de l'espace Natura 2000 était constituée de prairies et de forêts. De plus, on observe que près de 5000 ha sont utilisés pour l'agriculture. Cela signifie donc qu'une partie de la surface

agricole se retrouve quand même protégée, même si elle n'est pas majoritaire et que ce n'est pas le but premier de ce zonage. On aura donc des prairies, des forêts et des champs de bords de cours d'eau protégés, notamment ceux le long de la Seine, axe industriel important.

iv) *Que donnent les sites Natura 2000 face à la construction ?*

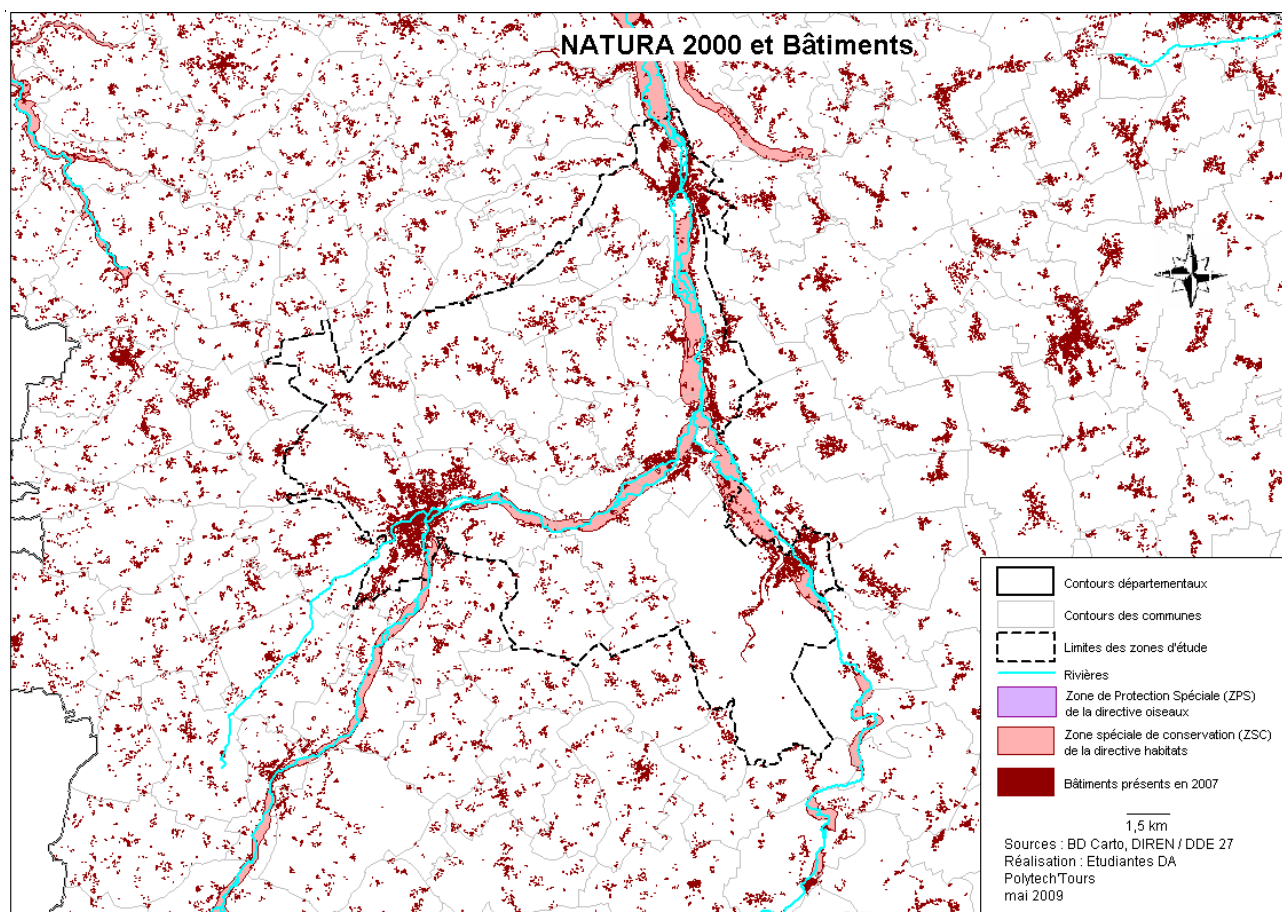


Carte 28 : Natura 2000 et répartition du bâti dans le département de l'Eure

Sources: BD Cartho, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Cette carte superpose les espaces classés Natura 2000 et les constructions présentes en 2007. Dans les principaux espaces Natura 2000 les bâtiments sont rares, ce qui laisse penser que leur protection est bien rentrée dans les mœurs et qu'elle est effective grâce aux contraintes imposées par ce classement pour toute demande de permis de construire.



Carte 29 : Natura 2000 et bâtiment dans la zone de Bernay

Sources: BD Carto, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Lorsque l'on étudie de plus près le zonage et les constructions, on remarque qu'il y a du bâti dans les zones Natura 2000 issues de la directive habitat dans la zone de Bernay. Ce bâti peut soit avoir été réalisé avant l'inventaire Natura 2000, soit avoir été construit par la suite une évaluation des incidences du projet sur les espèces et les habitats présents à l'origine de cette protection.

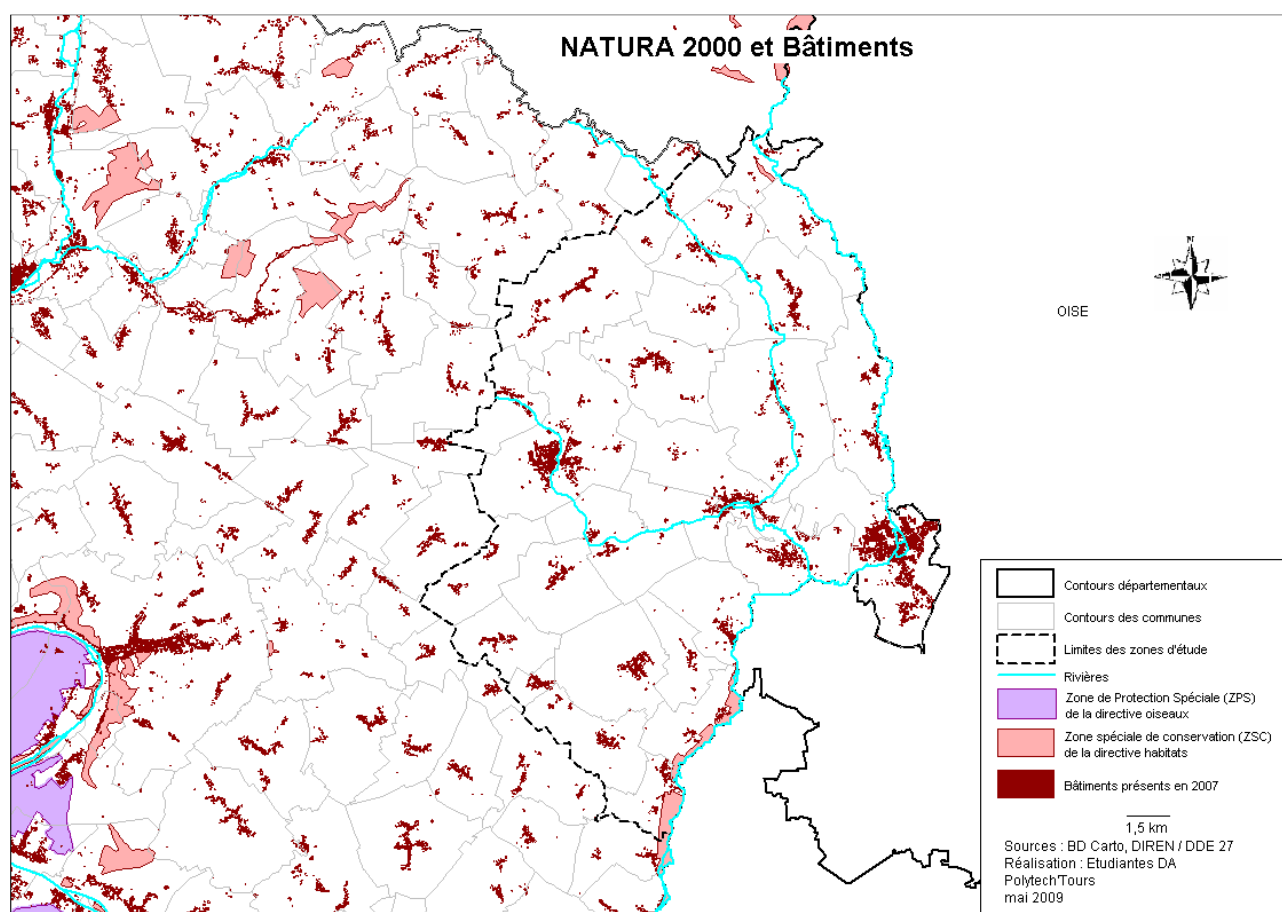
Par rapport au zonage de l'inventaire ZNIEFF, le zonage Natura 2000 semble moins contourner les constructions existantes dans la zone de Bernay, Brionne et Beaumont-le-Roger, mais ceci peut être dû au fait que ce sont des zones plus restreintes situées dans des espaces qui ont longtemps été considérés comme inconstructibles ou utilisés pour de l'élevage. Ainsi, les centres-villes ou les centres de bourg ne s'incluent pas dans les zones protégées.

v) *Qu'en est-il de nos zones d'étude ?*

- **La zone de Bernay**

Dans la zone de Bernay, on dénombre, d'après la carte précédente, des bâtiments en Zone de Protection Spéciale. Cependant, ils ne sont pas très nombreux puisque les centres-villes ne sont pas compris dans le zonage. Ils ne sont pas toujours contournés mais peuvent intégrer les espaces les moins bâtis ou les zones non construites car inondables et ainsi être présents sur des bandes de terres étroites.

- **La zone de Gisors**



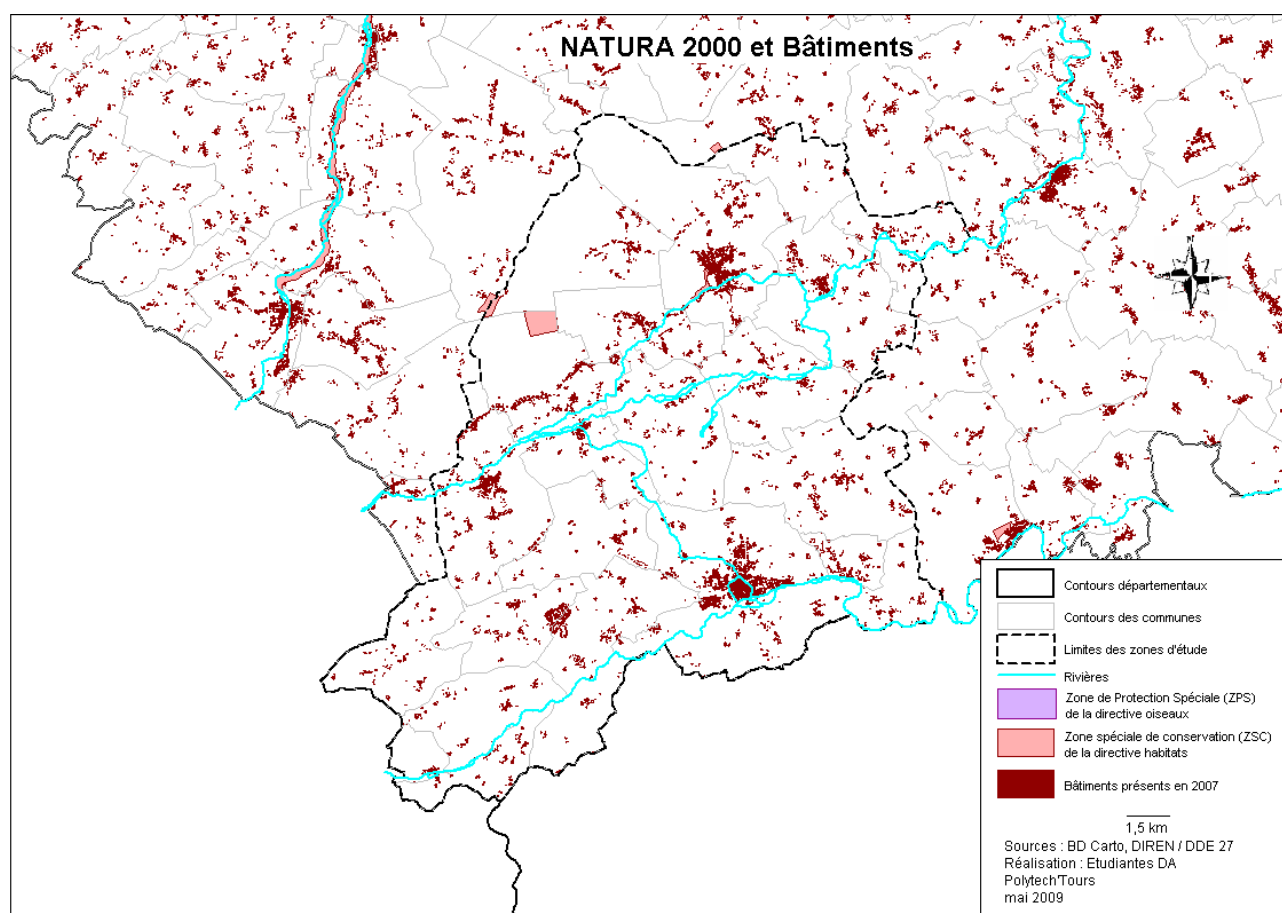
Carte 30 : Natura 2000 et bâtiment dans la zone de Gisors

Sources: BD Carto, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Dans la zone de Gisors, la Zone de Protection Spéciale. Ne comporte pas de constructions. Ceux qui en sont proches ont été contournés ou sont près des limites. Ainsi, le zonage des sites Natura 2000 a pris en compte au moins une partie du bâti existant et, dans ce cas précis, l'a contournée. Dans cette zone, la protection Natura 2000 est efficace puisqu'il n'y a pas de construction au sein des périmètres de protection. Les permis de construire ne peuvent concerner que les espaces non protégés. Les constructions à but d'habitat ou de toute autre activité devront se faire ailleurs que dans les zones Natura 2000.

- **La zone de Verneuil-sur-Avre**



Carte 31 : Natura 2000 et les bâtiments dans la zone de Verneuil-sur-Avre

Sources: BD Cartho, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

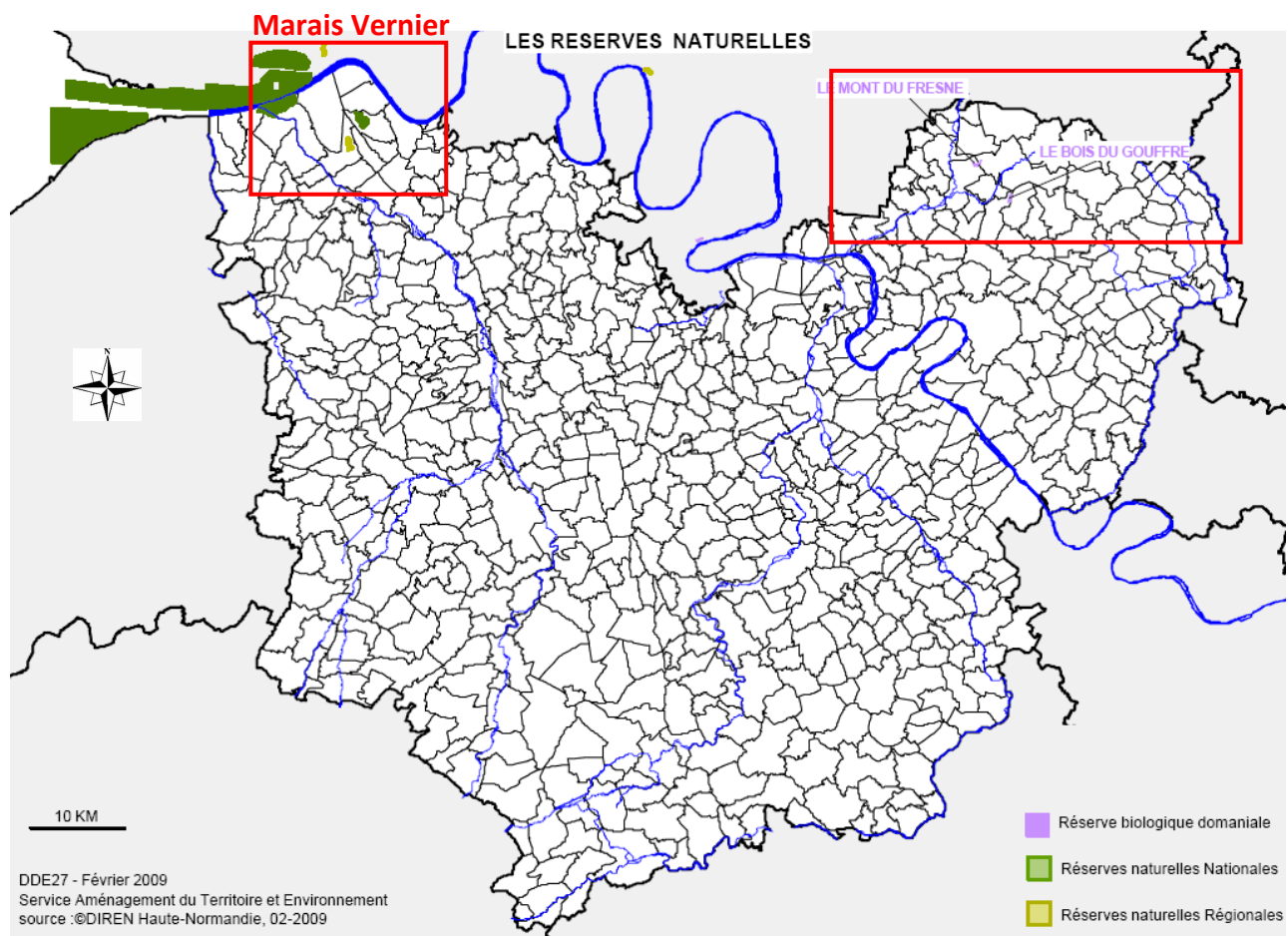
Dans la zone de Verneuil-sur-Avre, deux bâtiments sont présents à l'extrémité d'un des sites de

marais. Là aussi, la protection Natura 2000 est actuellement efficace et permet d'écarter les projets présentant des risques pour les espèces protégées.

d) Les réserves naturelles : des protections ponctuelles visant à protéger ces espaces

Une réserve naturelle est un espace protégé par une réglementation adaptée au patrimoine naturel à protéger (espaces, espèces et objets géologiques rares ou caractéristiques, milieux naturels fonctionnels et représentatifs) mais aussi au contexte local. Ce territoire sera géré à des fins de conservation et ceci de manière planifiée dans le but de pouvoir transmettre ce patrimoine aux générations futures en le protégeant.

La gestion de ces espaces protégés passe par la préservation des espèces animales ou végétales et des habitats remarquables ou en voie de disparition, la reconstitution des populations ou de leurs habitats, la préservation des biotopes et formations géologiques, géomorphologiques ou spéléologiques remarquables,... Les champs d'action des réserves naturelles sont larges et se trouvent inscrit dans un document de gestion rédigé pour chaque réserve.



Carte 32 : Les réserves naturelles dans l'Eure

Source : DDE 27

On observe sur cette carte que les réserves naturelles sont peu nombreuses. Deux réserves nationales se situent au Nord-Ouest du département, une régionale dans le département voisin et deux réserves domaniales dans le Nord-Est du département.

Dans le marais Vernier, on trouve :

- une petite réserve naturelle nationale, d'une superficie de 93,31 ha classée comme tourbière⁹ et marais¹⁰ avec des espèces protégées (*Orchis laxiflora*, *Lobelia urens*,...) et qui est un lieu de nidification pour la cigogne blanche,
- une réserve naturelle nationale composée d'une partie de l'estuaire de la Seine, d'une superficie de 8 528 ha. Elle doit concilier intérêts économiques et écologiques sur son territoire,
- une réserve naturelle régionale d'une superficie de 20,62 ha, localisé dans une tourbière et un bas marais. Elle présente des intérêts similaires à l'autre zone de tourbière protégée.



Carte 33 : les réserves naturelles et les bâtiments

Sources : BD Carto, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

⁹ Tourbière : Désigne l'endroit où se forme la tourbe. Une tourbière comporte entre 40 centimètres et 10 mètres de tourbe. La tourbe est une roche combustible renfermant jusqu'à 50 % de carbone. Ce combustible est donc, comme le charbon ou la lignite, d'origine végétale.

¹⁰ Marais : désigne une zone de terre humide dominée par une végétation herbacée. Les marais peuvent contenir des eaux douces ou salées et être ou non soumises aux marées.

On remarque également sur cette carte qu'il n'y a pas de bâtiments à l'intérieur de ces périmètres, mais en lisière, ce qui peut s'expliquer par le fait que pendant longtemps le Marais Vernier n'a pas été considérée comme une zone accueillante (maladies, forte humidité, moustiques,...) et que construire en zone de tourbière n'est pas aisé et nécessite des aménagements importants (assèchement, construction sur pilotis, drainage,...).

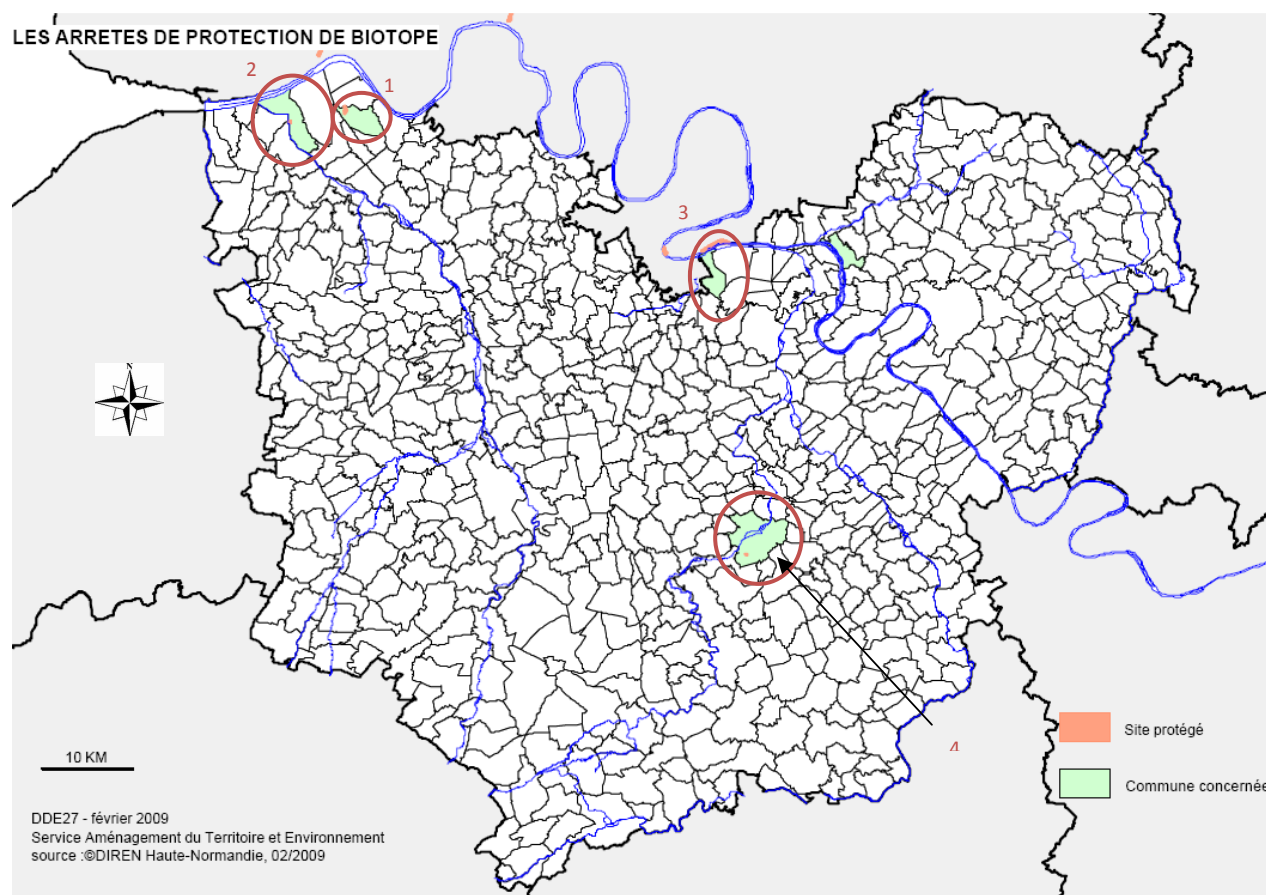
Cependant, avec les techniques constructives actuelles et au vu de sa situation géographique attractive (proche du Havre, accessible par le pont de Normandie, contre l'embouchure de la Seine) et du fait de son faible coût du foncier agricole, c'est une zone qu'il faudra continuer à protéger.

La réserve domaniale du Bois du Gouffre est une zone de 18,37 ha composée d'un milieu tourbeux actif avec un boisement clair remarquable par sa flore (surtout sur les gleys tourbeux). La réserve domaniale du Mont de Fresne est une zone de 17,77 ha qui est composée d'une hêtraie calcicole¹¹ abritant 90 espèces remarquables.

e) Les arrêtés préfectoraux de protection de biotopes : des protections restrictives pour l'utilisation de l'espace protégé

Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope permettent de prendre des mesures tendant à favoriser, sur tout ou partie du territoire, la conservation des biotopes nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie d'espèces protégées. Ces biotopes peuvent être des mares, des marécages, des marais, des haies, des bosquets, des landes, des dunes, des pelouses ou toute autre formation naturelle peu exploitée par l'homme. De plus, des actions pouvant porter atteinte à l'équilibre biologique des milieux peuvent être interdites.

¹¹ Calcicole : se dit d'une plante qui pousse en sol calcaire.



- 1 : Sainte-Opportune-de-la-Mare
2 : Saint-Samson-de-la-Roque
3 : Martot
4 : Evreux

Carte 34 : Les arrêtés de Biotope dans l'Eure

Source : DDE 27

On constate sur cette carte que les arrêtés préfectoraux de protection de biotope concernent des zones très localisées et n'affectent donc que très peu de communes :

- Saint-Samson-de-la-Roque (4 ha de grottes à chiroptères¹²)
- Sainte-Opportune-de-la-Mare (17 ha pour des prairies humides pâturées)
- Martot (0,79 ha, une mare qui a un patrimoine très important au vu de sa petite taille, situé en forêt)

¹² Chiroptères : terme scientifique pour désigner la famille des chauves-souris.

- Evreux (1 ha de la forêt communale, composée d'une chênaie sessiliflore¹³ acidophile¹⁴ qui est la seule station de l'Airelle rouge, espèce protégée en Haute-Normandie car elle y est rarissime)

Dans les forêts d'Evreux, de la « marre asse » de Martet, de la « grotte de la grande vallée » de Saint-Samson-de-la-Roque, on ne dénombre pas de bâtiments, et on en compte quelques uns dans la zone du marais des litières de Quillebeuf.

f) Les Parcs Naturels Régionaux : une gestion intégrée du territoire dans toutes ses composantes

Un Parc Naturel Régional (PNR) est une démarche d'initiative locale.

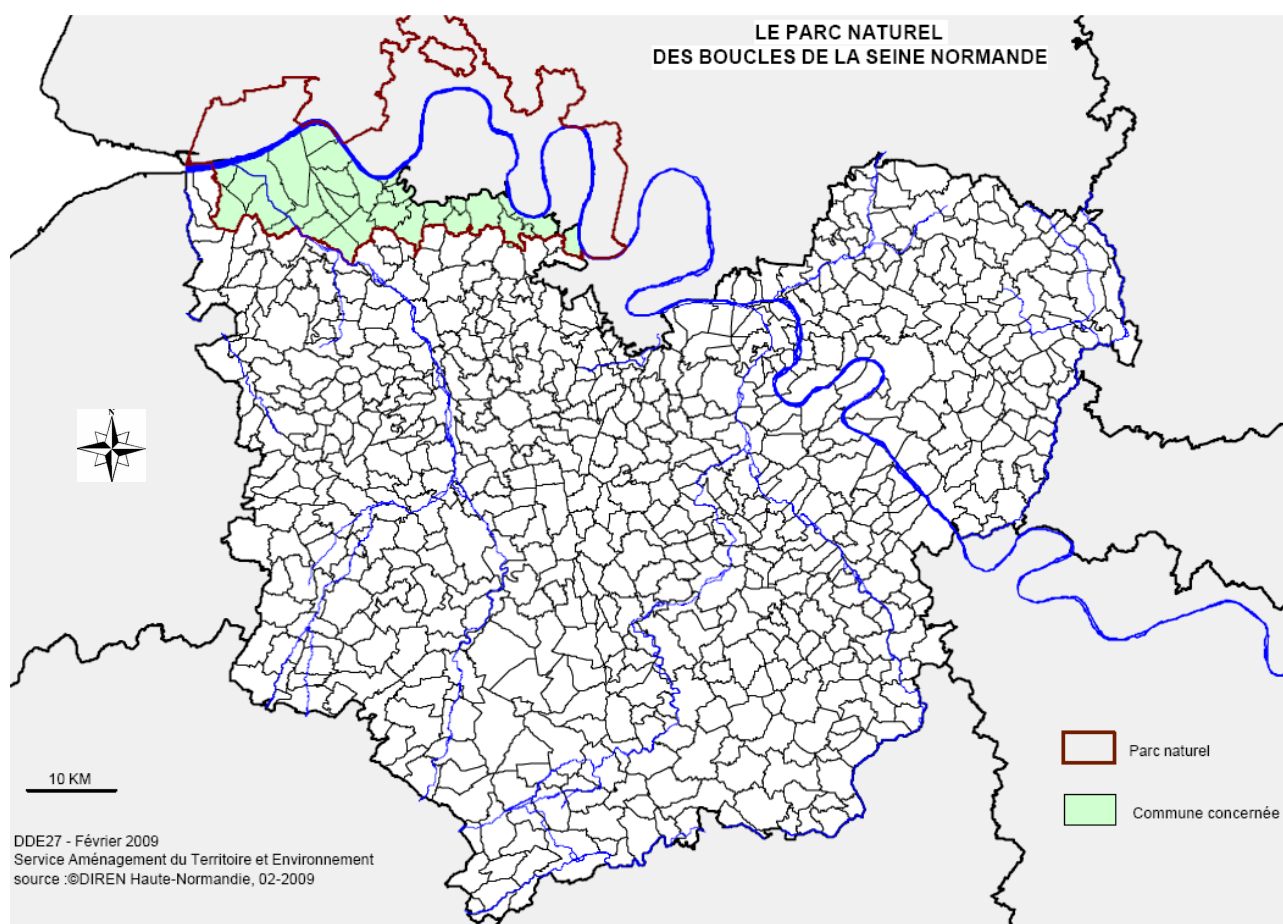
Les PNR sont mis en place sur des territoires à l'équilibre fragile, au patrimoine naturel et culturel riche et menacé et qui font l'objet d'un projet de développement. Leurs objectifs sont triples : ils visent à :

- protéger ce patrimoine naturel et culturel, notamment par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages,
- contribuer à l'aménagement du territoire, au développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie,
- assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public, réaliser des actions expérimentales ou exemplaires et de contribuer à des programmes de recherche.

La charte d'un PNR n'entraîne aucune servitude ou réglementation directes à l'égard des citoyens. En revanche, elle est opposable aux documents d'urbanisme qui doivent être compatibles avec ses orientations et ses mesures.

¹³ Sessiliflore : qui a les fleurs sessiles, c'est-à-dire qu'elle est rattachée directement à la branche, sans tige.

¹⁴ Acidophile : qui se développe le mieux en milieu acide.



Carte 35 : Le Parc Naturel Régional de l'Eure

Source : DDE 27

Le Parc Naturel des Boucles de la Seine Normande comprend une partie de son territoire sur le département de l'Eure, le reste étant en Seine-Maritime. Sur son ensemble, il comprend de nombreuses communes (72) et deux villes-portes¹⁵ : Yvetot et Pont-Audemer.

Ce PNR s'étend sur une surface de 81 000 ha. Il comprend sept réserves naturelles dont les deux nationales de l'Eure et la régionale du Marais Vernier (au Nord-Est), deux arrêtés de protection de biotope et de quatre sites Natura 2000.

La pertinence de ce parc est de regrouper des milieux naturels divers et de grands intérêts : les zones humides de la vallée de la Seine de haute valeur patrimoniale (son estuaire, les tourbières du marais Vernier et d'Heurteauville et des marais alluvionnaires), des massifs forestiers importants et des coteaux calcaires comme ceux de Hénouville et Saint-Samson-la-Roque. En plus

¹⁵ Ville porte d'un PNR : Ville ayant un rôle important pour faire le lien entre les espaces urbains et ruraux, la ville et le parc (communication, solidarité,...).

de ces milieux remarquables, le PNR des boucles de la Seine comprend des milieux ruraux répartis entre la vallée de Seine Normande, le Pays de Caux et le Roumois, mais aussi des pôles urbains avec des zones d'activités comme à Yainville, Pont-Audemer, Routot.

Avec une gestion intégrée, le PNR devrait permettre de protéger l'ensemble de ce territoire sans constituer un frein à tout développement économique.

g) Les espaces naturels font l'objet de mesures de protection diverses mais des insuffisances persistent

Précédemment, nous avons pu constater que différentes mesures de protection de l'environnement sont présentes sur le territoire et que nombre d'entre elles se superposent. Ce n'est pas aisé de construire à l'intérieur. Cependant, certaines de ces mesures ne seront vraiment prises en compte que grâce à des PLU qui permettront de classer ces zones en espaces naturels inconstructibles et être ainsi réglementairement opposables.

On identifie ainsi des zones à protéger fortement :

- La vallée de la Seine et des autres cours d'eau,
- Le Marais Vernier qui est écologiquement riche,
- La forêt.

Toutefois, une protection de l'espace naturel ne veut pas dire une mise « sous cloche » et un abandon de ces espaces pour les laisser totalement « naturels ». En effet, certains sites peuvent être remarquables grâce à des pratiques spéciales (comme l'élevage), et dépendre d'un milieu ouvert qui se fermerait rapidement si aucun entretien n'était fait et deviendrait une forêt banale et sans intérêt écologique particulier.

Dans nos zones d'étude choisies, on peut voir que dans les zones de Bernay et de Verneuil-sur-Avre, les espaces pourront être protégées d'une urbanisation massive grâce aux espaces naturels. Ceci est lié au passé bocager de ces deux zones qui a ainsi permis de conserver pendant de nombreuses années une richesse écologique naturelle, aidée par l'élevage et la présence de haies nombreuses. En revanche, la zone de Gisors, héritant d'un long passé de culture de plus en plus intensive, n'a pas une richesse écologique aussi importante en dehors des espaces entourant les cours d'eau très nombreux dans le département et créant une bonne partie de la richesse

écologique présente aujourd'hui.

Les espaces remarquables sont donc actuellement correctement protégés et permettent de conserver l'intégralité des sites. Cependant, ils ne peuvent continuer à fonctionner correctement que si les milieux naturels non remarquables sont conservés et également protégés de l'étalement urbain afin que les espèces puissent continuer à circuler et que l'on n'ait pas de rupture écologique. Des attentions particulières seront à porter sur les espaces naturels non remarquables afin que le département conserve sa richesse écologique et son cadre de vie. Ceci est important pour les habitants qui ont choisi de s'installer dans ce département proche de l'Ile-de-France, aspirant à un cadre de vie plus agréable pour un moindre coût. Une démarche d'urbanisation respectueuse de l'environnement est donc à promouvoir dans ces espaces pour concilier tous les besoins.

On peut conclure que les espaces naturels remarquables sont correctement protégés de l'urbanisation. Ce seront d'autres espaces qui accueilleront les nouvelles constructions : les espaces agricoles.

2. Dynamique des espaces agricoles et périurbanisation

L'agriculteur assure plusieurs rôles. Il produit la matière première nécessaire à la vie de tous, et joue aussi un rôle dans le maintien d'un cadre de vie de qualité pour les habitants d'une commune, phénomène de première importance dans le département de l'Eure puisque les agriculteurs gèrent près des deux tiers du territoire départemental¹⁶.

De plus, avec la forêt et les milieux naturels, l'agriculture assure pour la ville un environnement sain et agréable. Elle participe également à la préservation et à l'amélioration d'un environnement naturel de qualité et d'une diversité biologique riche et variée. Elle pourra jouer, dans un proche avenir, un rôle capital dans la production et la valorisation des produits agricoles non alimentaires en ressources bioénergétiques renouvelables.

Cependant, l'agriculture a aussi un rôle économique important, direct ou indirect qui pourra augmenter dans les prochaines années (les emplois indirectement liés à l'agriculture sont plus nombreux que les emplois agricoles proprement dits). Les communes et les politiques ne doivent ni l'oublier ni le négliger.

Le département de l'Eure consacre les deux tiers (66,7 %) de sa surface à l'agriculture, ce qui est supérieur à la moyenne nationale (environ 58%). Ces surfaces sont majoritairement dédiées à la grande culture. Les terres labourables occupent plus des trois quarts de la Surface Agricole Utile (SAU¹⁷) et la surface toujours en herbe est aujourd'hui inférieure à 20% de la SAU. Il s'agit d'une spécificité de l'Eure au sein de la Haute-Normandie où l'élevage occupe une place plus importante.

L'agriculture participe activement au développement socio-économique de l'Eure. Une centaine d'entreprises agricoles et 4 500 exploitants travaillent quotidiennement dans les campagnes euroises.

En 2005, 9 400 salariés ont été employés dans l'agriculture. Ce secteur produit chaque année un chiffre d'affaires de l'ordre de 600 millions d'euros¹⁸.

¹⁶ Source : DGEAF (document de gestion de l'espace agricole et forestier de l'Eure)

¹⁷ SAU : C'est la surface agricole utilisée par l'agriculture. Elle comprend les grandes cultures (céréales, fourrages,...), les superficies toujours en herbe, les cultures maraîchères, les cultures permanentes (vergers...), les jachères non aidées et celles indemnisées, les jardins familiaux et vergers familiaux.

¹⁸ Source : MSA

L'agriculture contribue à la gestion harmonieuse, rationnelle et durable des espaces ruraux en préservant les espaces ouverts, des paysages diversifiés, un patrimoine rural riche et varié, des savoir-faire traditionnels vivants, une attractivité touristique croissante et une qualité de vie agréable pour les villageois.

a) Un changement dans les exploitations agricole est amorcé

i) *Un changement d'activités dans les exploitations agricoles : plus de culture que d'élevage*

Dans le département, on compte maintenant une majorité d'exploitations tournées vers la grande culture. La moitié est spécialisée en céréales et oléo-protéagineux (légumineuses qui produisent de l'huile, comme le soja par exemple). Seul un quart des fermes se consacre aujourd'hui à l'élevage avec un remplacement des élevages laitiers par des élevages allaitants.

Dans le domaine des productions végétales, l'Eure est dans le peloton de tête des producteurs. En particulier le département est le numéro deux français dans la production de lin textile derrière la Seine maritime.

ii) *Un changement de statut des exploitations agricoles*

Le nombre d'exploitants individuels est en constante diminution au profit des sociétés. Ces dernières représentaient le quart des exploitations professionnelles lors du dernier recensement agricole en 2000. Elles représentaient en 2008 environ un tiers des exploitations professionnelles. Le nombre d'actifs agricoles est en baisse, tout comme celui des exploitations. Il subsiste 25% du travail sur l'exploitation comme travail salarié, majoritairement par des permanents. Le recours aux travailleurs occasionnels n'intervient que pour 5% de l'ensemble du travail fourni sur l'exploitation.

iii) *Une diminution du nombre d'agriculteurs*

Du fait de la diminution importante du nombre d'agriculteurs (en moyenne cinq exploitations agricoles professionnelles par commune en 2008, mais moins de trois dans de nombreuses communes du Vexin), le lien entre le monde agricole, la population rurale et les élus n'est plus évident.

L'âge moyen des exploitants agricoles en 2000 était de 47 ans. La population vieillit et en 2008 43% des exploitants avaient plus de 50 ans, alors que 29% seulement avaient moins de 40 ans. Le nombre d'installations de jeunes agriculteurs est faible et ne comble pas les départs.

iv) *Une diminution régulière de la Surface Agricole Utile*

Par ailleurs, la SAU, qui était en 2008 égale à 392 000 hectares, continue de décroître au profit du territoire non agricole (principalement autour des agglomérations). La perte annuelle a été de 1 000 hectares pendant de nombreuses années. Elle est voisine de 500 hectares aujourd'hui¹⁹.

Par ailleurs, la taille moyenne des exploitations est en constante progression. La superficie moyenne des exploitations professionnelles était de 70 ha en 1988 contre 100 hectares en 2000, et environ 120 ha en 2008. Lors du recensement agricole de 2000, 20% de ces exploitations avaient une superficie moyenne supérieure à 150 hectares.

On a donc une SAU qui diminue avec des exploitations qui s'agrandissent, ce qui veut donc dire que des exploitations ne sont pas reprises par de nouveaux agriculteurs mais plutôt rachetées par des agriculteurs déjà installés. Les jeunes agriculteurs auront moins de possibilités pour accéder à la propriété ou à la location des terres face à des exploitants déjà en place et nantis des ressources financières.

v) *Une terre qui coûte de plus en plus cher*

Le prix des terres agricoles demeure encore très inférieur au prix des terrains à bâtir. Cependant, il est en constante progression (+ de 2,8 % pour les terres labourables et + de 3,7 %

¹⁹ Source enquête Teruti

pour les prairies en 2006²⁰). En 2006, les prix sont contrastés selon les catégories (moyenne nationale de 4 370 euros par hectare pour les terres labourables et 3 100 euros pour les prairies naturelles) et les régions (prix les plus élevés dans les Bouches-du-Rhône.

	Evolution des prix à l'hectare entre 2005-2006			
	Terres labourables		Prairies naturelles	
Haute-Normandie	6 230 €/ha	+3 %	nr	nr
Seine Maritime	6 820 €/ha	+9 %	nr	+2 %
	Tout confondu : +7%			
Eure	nr	nr	0 €/ha	0 %
	Tout confondu : +2%			

Tableau 4 : Evolution du prix à l'hectare du foncier agricole

Sources : DGEAF

Réalisation personnelle des étudiantes

En Haute-Normandie, entre 2005 et 2006, la part des terres labourables a progressé de 3 % dans l'Eure contre 9 % en Seine Maritime. La valeur des prairies naturelles est inchangée dans l'Eure et a augmenté de 2 % en Seine Maritime. Dans l'ensemble (terres et prés confondus), la valeur foncière se situe à 5 960 euros par hectare dans l'Eure (+2 %) et 6 340 euros en Seine Maritime (+7 %). Ceci place l'Eure au 14^{ème} rang parmi les départements où la valeur de terres agricoles est la plus élevée.

Cette augmentation du prix du foncier est en partie due à la proximité des zones urbanisables et aux prévisions de déclassement des terres agricoles dans les documents d'urbanisme.

²⁰ Source Agreste-Primeur – N°199 – octobre 2007

b) Une cohabitation parfois difficile entre agriculteurs et néo-ruraux

Les néo-ruraux issus de la ville qui viennent habiter à la campagne découvrent les contraintes (odeurs, bruits, trafic, engins agricoles...) liées à l'activité agricole. L'élevage est directement mis en cause pour ses odeurs, ses bruits et ses autres nuisances. Les plans d'épandage qui concernent également un nombre important de communes sont mal vus par les nouveaux arrivants.

i) *Les conflits de « voisinage »*

Il s'agit bien d'une réalité du département de l'Eure. Le Conseil Général reçoit de plus en plus de recours au Tribunal administratif concernant des contentieux de tiers avec les agriculteurs.

*« Méconnaissant ces contraintes, et venus à la campagne à la recherche d'un cadre de vie agréable, de tranquillité, ils tolèrent de moins en moins les nuisances agricoles. Du chant du coq au bruit du tracteur, du traitement des cultures aux zones d'épandage, des odeurs des élevages bovins aux élevages porcins, les nuisances sont multiples et les problèmes de voisinage s'amplifient chaque année dans le département. Certes, pour éviter ces conflits, des distances de protection existent pour les activités d'élevage mais sont généralement insuffisantes. Pour les activités céréalières, il n'existe, en revanche, aucune mesure de protection, et pourtant les conflits sont bien là. ».*²¹

Avec l'arrivée de nouveaux habitants qui fuient les contraintes de la ville mais ne souhaitent pas pour autant les inconvénients de la campagne, les conflits augmentent donc.

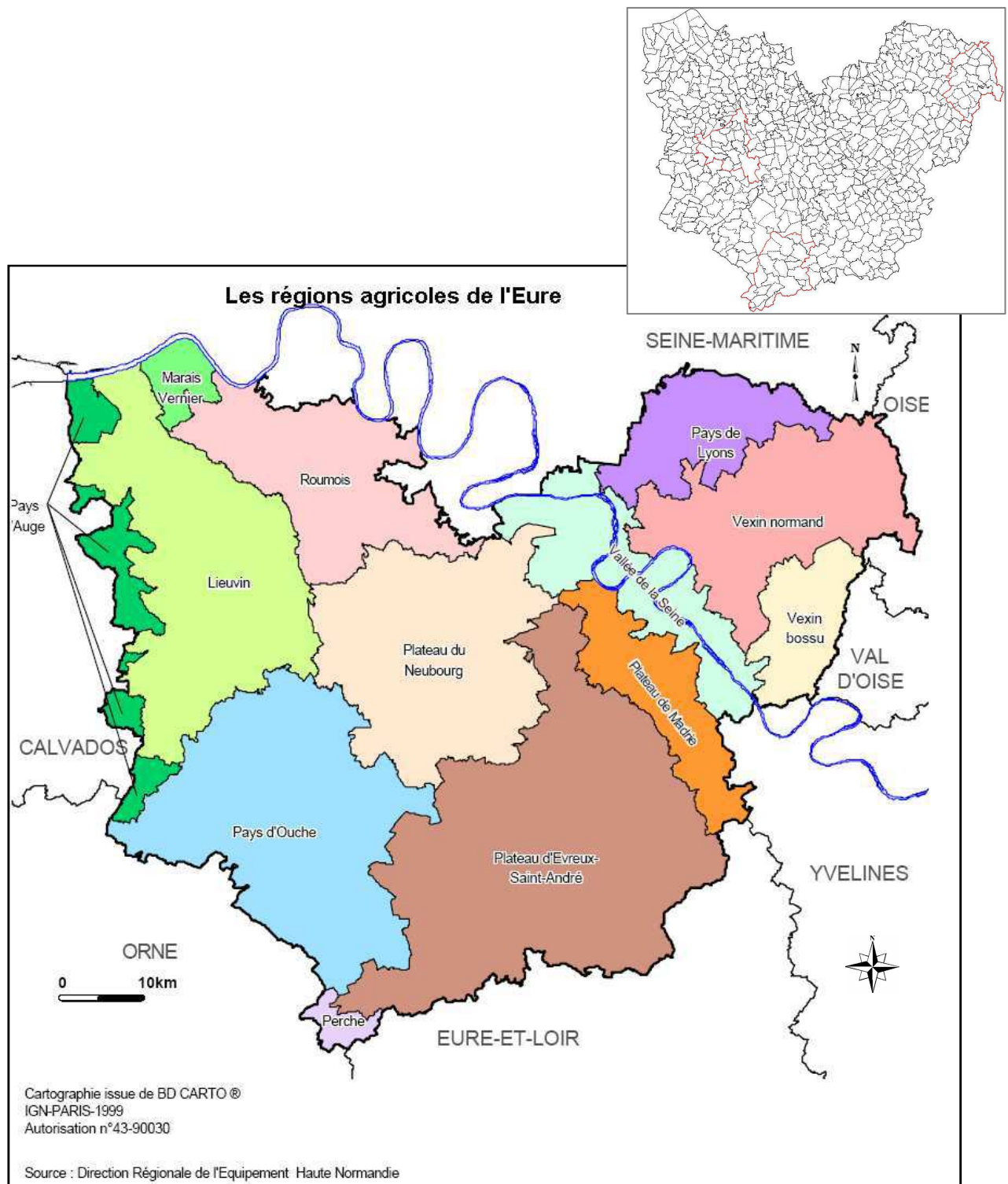
ii) *La circulation des engins agricoles exacerbe les conflits d'usage*

La circulation des engins agricoles et le transport des produits, notamment des betteraves en période de récolte, viennent aggraver, les conflits de voisinage. Par ailleurs, les routes des communes rurales sont de moins en moins adaptées au volume des machines agricoles modernes. Les aménagements des centres bourgs (dos d'âne, rétrécissement des chaussées, ronds-points...) ne permettent plus l'accès aux engins agricoles et pénalisent le travail quotidien des agriculteurs. Cette situation constitue un frein au développement de l'agriculture. Une solution concertée et la

mise en application de la réglementation spécifique en vigueur permettront de trouver des compromis pour favoriser les activités quotidiennes des agriculteurs et de rendre la vie agréable et tranquille des habitants de la collectivité.

²¹ Source DGEAF

c) Des régions agricoles aux caractéristiques paysagères différentes



Carte 36 : Les régions agricoles de l'Eure

Source : DDE 27

Dans l'Eure, on distingue treize régions agricoles différentes, de tailles inégales, dont huit qui sont intégralement situées dans le département et cinq qui sont en prolongement des régions extérieures. En 2008, la SAU était égale à 392 000 hectares.

Chacune de ces zones a ses caractéristiques propres :

- **Le Lieuvin**, situé à l'Ouest du département et de la Charentonne, est un plateau riche en limons épais. L'élevage y reste toujours prépondérant (40% de la Surface Agricole Utile en herbe), même si la surface toujours en herbe a été divisée par 2 en 20 ans.



Figure 2 : Champ de blé à Serquigny dans la région agricole du Lieuvin

Réalisation personnelle des étudiantes

- **Le Marais Vernier**, situé au Nord-Ouest en bordure de la Seine, constitue une des plus grandes tourbières françaises. Progressivement, ces terres ont été conquises pour être consacrées à l'élevage (60% de la SAU en herbe).

- **Le Pays d'Auge**, situé à l'Ouest, est une zone de transition entre la Haute et la Basse Normandie. C'est une région encore bocagère dont la surface toujours en herbe a moins baissé que dans les autres régions de l'Ouest du département (60% de la SAU en herbe).
- **Le Roumois**, situé au Nord-Ouest, entre la Risle et la Seine, est une zone vallonnée anciennement bocagère recouverte d'une épaisse couche limoneuse. L'élevage, autrefois dominant, diminue. La surface toujours en herbe a été divisée par deux en 20 ans et occupe, en 2008, un tiers de la SAU contre deux tiers de terres labourables.
- **Le Pays d'Ouche**, situé au Sud-Est du département, entre la Charentonne et l'Iton, est constitué d'un sol peu profond dominé par de l'argile à silex. Celui-ci imperméabilise fortement le sol et provoque une trop forte humidité en hiver et un risque de sécheresse en été. Ainsi, on y trouve encore d'importants massifs forestiers (près d'un tiers de la surface). Autrefois, c'était une région bocagère dominée par l'élevage, constituée de nombreuses communes rurales et de hameaux. Maintenant, 75% de la SAU est dédié aux terres labourables, même si l'élevage de bovins pour la production de lait continue à être présent.
- **Le Plateau du Neubourg**, au cœur du département, est une grande plaine recouverte de limons, plutôt qu'un plateau, peu ondulé. C'est une des régions les plus riches du département où les céréales et les cultures industrielles dominent fortement (90% de la SAU pour les terres labourables). Sur ce plateau, l'habitat est groupé.
- **Le Plateau d'Evreux – Saint André**, situé au sud entre l'Eure et l'Iton, est un vaste plateau crayeux recouvert d'argiles à silex. C'est donc une zone où l'on pourra trouver de nombreuses marnières, puits permettant d'accéder aux chambres creusées dans la craie pour l'extraire et amender les sols sans qu'elles ne soient recensées jusqu'à Napoléon III. Ce plateau est dominé par la grande culture (90% de la SAU pour les terres labourables) même si l'Ouest du plateau est recouvert de forêts importantes (forêts de Conches, de Breteuil et d'Evreux). Sur ce plateau, les communes sont peu disséminées et plus peuplées.

- **Le Perche**, situé à l'extrême Sud du département est une petite partie de la région agricole limitrophe au département. Les grandes cultures dominent dans ce petit territoire (90% de la SAU consacré à la culture).
- **La Vallée de la Seine**, située à l'Est du département, a un sol composé d'alluvions récents. L'agriculture occupe moins de 25% de la surface de la vallée, les cultures se situant à la base des versants en pente douce, avec très peu de prairies et des cultures maraîchères en plein champs. L'intérieur des méandres de la Seine étant recouvert de forêts, ils présentent ainsi une richesse écologique importante. Dans cette vallée, les bourgs sont importants et bénéficient de l'industrialisation de la Basse-Seine.
- **Le Plateau de Madrie**, situé à l'Est du département entre la Seine et l'Eure, est un étroit plateau peu accidenté. Il est composé de formations tertiaires avec du sable du côté de la Seine qui permettent une céréaliculture, et de formations quaternaires avec du limon du côté de l'Eure. Ce plateau est dominé par la céréaliculture (90% de la SAU sont des terres labourables). On retrouve de nombreux villages sur ce plateau.
- **Le Plateau du Vexin** est composé du Pays du Lyons, du Vexin Normand et du Vexin Bossu. Ils font partie d'un même ensemble de sols (situés au Nord de la Seine), où l'argile à silex recouvre de larges surfaces.
 - **Le Pays de Lyons**, situé au Nord-Est du département à la limite de la Seine-Maritime, est la région la plus boisée du département (40% de la surface en bois et forêt). L'élevage qui occupait une surface égale à celle des cultures dans les années 50-60 n'occupait plus qu'un quart de la SAU en 2008. Peu de communes composent ce pays.
 - **Le Vexin Normand**, situé au Nord-Est du département, est une vaste plaine peu ondulée, principalement occupée par des grandes exploitations céréalières.



Figure 3 : Champ agricole dans le Vexin Normand proche de Gisors

Réalisation personnelle des étudiantes

- **Le Vexin Bossu**, situé au Nord-Est du département et au sud du Vexin Normand, se prolonge en Ile de France. Le relief y est plus prononcé que dans le Vexin Normand (collines et vallons profonds), d'où le nom de Vexin Bossu et les terres moins riche. Cependant, les terres labourables sont prépondérantes (90% de la SAU).



Figure 4 : Vallée de l'Epte avec en fond la ville de Gisors

Réalisation personnelle des étudiantes



Figure 5 : Espace agricole sur la commune de Bazincourt-sur-Epte

Réalisation personnelle des étudiantes

	Surface de la région agricole (ha)	Surface moyenne des exploitations (ha)	Agriculture dominante
Lieuvin	78 000	80	60% SAU terres labourables
Marais Vernier	7 000	90	60% SAU herbage
Pays d'Auge	18 000	80	60% SAU herbage
Roumois	48 000	85	2/3 SAU terres labourables
Pays d'Ouche	86 500	95	75% SAU terres labourables
PI du Neubourg	71 000	105	90% SAU terres labourables
PI Evreux - St André	127 000	115	90% SAU terres labourables
Perche	3 900	115	90% SAU terres labourables
Vallée de Seine	41 000	70	nr
PI Madrie	26 000	110	90% SAU terres labourables
Pays de Lyons	26 000	120	75 % SAU terres labourables
Vexin- Normand	53 000	130	90% SAU terres labourables
Vexin Bossu	19 000	150	90% SAU terres labourables

Tableau 5 : Récapitulatif des régions agricoles

Sources : DGEAF approuvé en avril 2008

Comme on peut le voir, la majorité des surfaces en herbe est donc à l'Ouest. Les plus grandes exploitations, qui sont par ailleurs consacrées à la culture sont plutôt situées à l'Est, dans le Vexin et sur le plateau de Saint André. Le plateau du Neubourg, qui se situe au cœur de l'Eure, est plus proche des zones de grande culture de l'Est du département.

De plus, dans de nombreuses régions agricoles, la présence de nombreux petits villages qui peuvent être urbanisés et engendrer de l'étalement urbain. En effet, chaque village mène sa propre politique en matière d'urbanisation et donc peut ouvrir des secteurs pour à l'urbanisation sur tout son territoire.

d) Des régions agricoles différentes par leur prix du fonciers

Prix du foncier (€/ha)	Terres labourables libres 2006 (dominante)	Prairie naturelles libres 2006 (dominante)
Vexin- Normand	7 000	nr
Pays de Lyons	5 200	5 200
Marais Vernier	nr	3 900
Roumois	6 400	5 400
Lieuvin	5 700	4 800
Pl du Neubourg	7 400	nr
Pl St André	5 900	5 900
Pl Madrie	5 200	nr
Vexin Bossu	7 000	nr
Vallée de Seine	4 500	4 500
Perche	nr	nr
Pays d'Ouche	5 600	4 900
Pays d'Auge	nr	nr
Moyenne Départementale	5 990	4 943
MOYENNE NATIONALE	4 370	3 100

nr : non renseigné

pl : plateau

Tableau 6 : Prix du foncier en fonction des régions agricoles

Sources : Agreste – Enquête sur la Valeur Vénale des Terres

On remarque que le foncier le plus cher pour les terres labourables est situé sur le plateau du Neubourg (7 400€/ha), le plateau du Vexin-Normand et sur le plateau du Vexin Bossu (7 000€/ha). Ce sont en effet les meilleures terres du département pour la céréaliculture. Les terres sont riches, plutôt plates et les espaces dégagés sont plus facilement accessibles aux machines des agriculteurs. Le coût de ces terres représente presque le double du prix moyen français. Les prix se rapprochent de ceux retrouvés dans le Nord du Bassin Parisien (7 680 euros par ha dans la Somme et 7 240 euros dans la Marne).

En comparant avec la carte du bâti que l'on a déjà vu dans la partie sur les espaces naturels, on constate que dans ces espaces, les constructions sont peu nombreuses et beaucoup plus regroupées que dans le reste du département.

Les terres labourables les moins chères se situent dans la Vallée de la Seine, le Pays de Lyons, le Plateau de Madrie. Ceci peut expliquer le fait que les constructions sont plus nombreuses. Le relief est aussi plus important (en pente douce pour la Vallée de la Seine à la base des bassins versants) et très boisé (à 40% pour le Pays de Lyons).

Ainsi, le prix des terres agricoles est fonction de leur qualité. Les terrains les moins chers sont

également les moins exploitables. Le processus d'étalement urbain se reflète davantage sur ce type de terres.

e) L'agriculture dans nos zones d'étude

i) *La zone de Bernay*

Cette zone fait partie du Lieuvin et du Pays d'Ouche. Ce sont des anciennes zones bocagères où l'élevage était majoritaire. Aujourd'hui, il diminue au profit des grandes cultures (plus de 60% des terres labourables). Pour la commune de Beaumont-le-Roger par exemple, la surface boisée fait parti des grands massifs forestiers du Pays d'Ouche.

Dans cette zone, les exploitations restent de taille moyenne (80 ha en moyenne pour la partie du Lieuvin et 95 ha pour le pays d'Ouche) tout en sachant que la surface agricole de la commune de Beaumont-le-Roger reste très faible.

Le prix du foncier agricole de cette zone est assez peu élevé par rapport à la moyenne départementale pour les terres labourables (5 700 et 5 600 €/ha contre 5 990€) et prairies (4 800 et 4 900€/ha) contre 4 943 mais reste supérieur à la moyenne nationale (4 370€/ha pour les terres labourables et 3 100€/ha pour les prairies) €). Malgré une appartenance à des régions agricoles différentes, on constate une certaine homogénéité de prix (100 €/ha de plus pour le Lieuvin pour les terres labourables et 100 €/ha de plus pour les prairies dans le pays d'Ouche).

	Région agricole	Production majoritaire	Moyenne du prix foncier des terres labourables	Moyenne du prix foncier des prairies	Moyenne de la taille des exploitations agricoles
ACLOU BERNAY BOISNEY BRIONNE CARSIX COURBEPINE FONTAINE-LA-SORET FRANQUEVILLE HECMANVILLE LAUNAY MENNEVAL NASSANDRES PLASNES SAINT-LEGER-DE-ROTES SERQUIGNY VALAILLES	Lieuvin	60 % SAU terres labourables	5 700 €/ha	4 800 €/ha	80 ha
BEAUMONT-LE-ROGER CORNEVILLE-LA-FOUQUETIERE FONTAINE-L'ABBE SAINT-CLAIR-D'ARCEY	Pays d'Ouche	75 % SAU terres labourables	5 600 €/ha	4 900 €/ha	95 ha

Tableau 7 : Récapitulatif du foncier agricole dans la zone de Bernay

Réalisation des Etudiantes

ii) *La zone de Verneuil-sur-Avre*

Cette zone comprend le Perche, une partie du pays d'Ouche et du plateau d'Evreux-Saint-André. Elle est majoritairement tournée vers les grandes cultures dans de vastes exploitations (115 ha en moyenne pour le Perche et le plateau d'Evreux-Saint-André). Les communes appartenant au Pays d'Ouche sont majoritairement recouvertes de forêts (massif de Breteuil). Le prix du foncier agricole dans cette zone, excepté pour le Perche, est aussi plus fort que la moyenne nationale. La zone du perche n'a pas de données pour 2006 mais les chiffres de 2005 peuvent fournir une estimation de la valeur des terres agricoles : 4 300 €/ha pour les terres labourables et 3 100 €/ha pour les prairies. Ceux-ci correspondent à la moyenne nationale de 2006

et sont bien inférieurs à la moyenne départementale.

	Région agricole	Production majoritaire	Moyenne du prix foncier des terres labourables	Moyenne du prix foncier des prairies	Moyenne de la taille des exploitations agricoles
BALINES LES BARILS BRETEUIL CONDE-SUR-ITON COURTEILLES GOUVILLE MANDRES PISEUX PULLAY SAINT-CHRISTOPHE-SUR-AVRE SAINT-DENIS-DU-BEHELAN SAINT-NICOLAS-D'ATTEZ SAINT-OUEN-D'ATTEZ VERNEUIL-SUR-AVRE VESLY	Plateau d'Evreux-Saint-André	90 % terres labourables	5 900 €/ha	5 900 €/ha	115 ha
BEMECOURT BOURTH CINTRAY FRANCHEVILLE LA GUEROUDE	Pays d'Ouche	75 % SAU terres labourables	5 600 €/ha	4 900 €/ha	95 ha
ARMENTIERES-SUR-AVRE CHENNEBRUN GOURNAY-LE-GUERIN SAINT-VICTOR-SUR-AVRE	Perche	90 % terres labourables	nr	nr	115 ha

Tableau 8 : Récapitulatif du foncier agricole dans la zone de Verneuil-sur-Avre

Réalisation personnelle des étudiantes

iii) *La zone de Gisors*

Cette zone est située du côté Est du pays du Vexin. Elle est tournée vers la céréaliculture aussi bien dans la partie du Vexin Normand que dans celle du Vexin Bossu (90 % de la SAU en terres labourables) sur des terres de bonne qualité. Cette qualité des terres favorise un prix du foncier très élevé (7 000 €/ha soit près du double de la moyenne nationale, proche de ceux que l'on trouve en région parisienne) avec des surfaces d'exploitation importantes (supérieures à 130 ha, les plus fortes moyennes de superficie du département).

	Région agricole	Production majoritaire	Moyenne du prix foncier des terres labourables	Moyenne de la taille des exploitations agricoles
AMECOURT BERNOUVILLE DOUDEAUVILLE-EN-VEXIN GISORS HEUDICOURT VILLERS-EN-VEXIN BAZINCOURT-SUR-EPTE BEZU-SAINT-ELOI BOUCHEVILLIERS DANGU LONGCHAMPS CHAUVIN COURT-PROVEMONT HEBECOURT NEAUFLES-SAINT-MARTIN ETREPAGNY GAMACHES-EN-VEXIN MAINNEVILLE SAINT-DENIS-LE-FERMENT LES THILLIERS-EN-VEXIN MESNIL-SOUS-VIENNE SAINTE-MARIE-DE-VATIMESNIL SANCOURT	Vexin Normand	90 % terres labourables	7 000 €/ha (terres en prairies non renseignées)	130 ha
AUTHEVERNES CHATEAU-SUR-EPTE GUERNY NOYERS VESLY	Vexin Bossu	90 % terres labourables	7 000 €/ha	150 ha

Tableau 9 : Récapitulatif du foncier agricole dans la zone de Gisors

Réalisation personnelle des étudiantes

iv) *Une consommation d'espace agricole en augmentation*

Changement d'occupation du sol	Entre 1990 et 2000 (en ha)	Entre 2000 et 2006 (en ha)
Territoires artificialisés -> Territoires artificialisés	0	0
Territoires artificialisés -> Territoires agricoles	60,89	11,34
Territoires artificialisés -> Forêts et milieux semi-naturels	87,97	39,95
Territoires artificialisés -> Zones humides	0	0
Territoires artificialisés -> Surface en eau	84,91	47,08
TOTAL	233,77	98,37
Territoires agricoles -> Territoires artificialisés	1487,95	699,57
Territoires agricoles -> Territoires agricoles	0	0
Territoires agricoles -> Forêts et milieux semi-naturels	46,82	0
Territoires agricoles -> Zones humides	0	0
Territoires agricoles -> Surface en eau	107,17	30,82
TOTAL	1641,94	730,39
Forêts et milieux semi-naturels -> Territoires artificialisés	200,43	84,31
Forêts et milieux semi-naturels -> Territoires agricoles	41,23	0
Forêts et milieux semi-naturels -> Forêts et milieux semi-naturels	0	0
Forêts et milieux semi-naturels -> Zones humides	0	0
Forêts et milieux semi-naturels -> Surface en eau	23,17	0
TOTAL	264,83	84,31
Zones humides -> Territoires artificialisés	0	0
Zones humides -> Territoires agricoles	0	0
Zones humides -> Forêts et milieux semi-naturels	0	0
Zones humides -> Zones humides	0	0
Zones humides -> Surface en eau	0	0
TOTAL	0	0
Surface en eau -> Territoires artificialisés	41	0
Surface en eau -> Territoires agricoles	16,06	25,37
Surface en eau -> Forêts et milieux semi-naturels	0	0
Surface en eau -> Zones humides	0	0
Surface en eau -> Surface en eau	0	0
TOTAL	57,06	25,37

Tableau 10 : Changement d'occupation des sols

Sources : Union européenne – SOeS, CORINE Land Cover entre 1990 et 2006

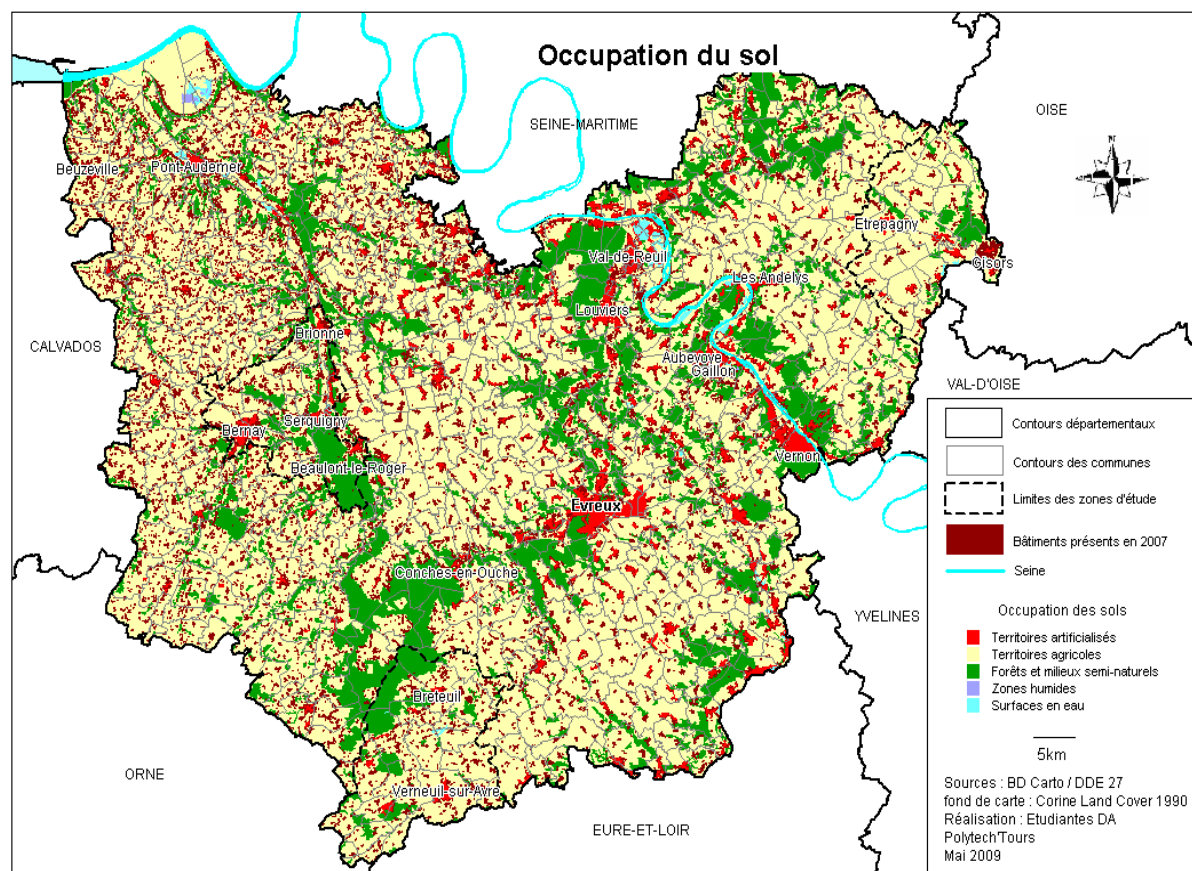
Grâce à ce tableau, on remarque que la majorité des terrains artificialisés entre 1990 et 2000 l'ont été à partir de la construction sur des terrains agricoles, puis de terrains forestiers ou semi-naturels. Ces chiffres ont fortement diminué pour la période suivante. Pour l'espace agricole, près de 700 ha ont disparu entre 2000 et 2006 contre près de 1 500 ha pour la première période. Pour l'espace forestier ou semi-naturel près de 85 ha contre 165 ha entre 1990 et 2000.

On en conclut que les espaces naturels et agricoles ont plus été épargnés par l'urbanisation depuis l'an 2000. Cependant, ces chiffres sont extraits des résultats CORINE land Cover²² de 1990, 2000 et 2006, obtenus par photo-interprétation sur des carrés de 25 ha. Certains changements d'occupation du sol, comme les constructions de maisons isolées, ne sont pas pris en compte. Les changements visibles sont dus aux plus grandes modifications de l'occupation du sol, telles que la construction d'un lotissement ou d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Par contre, 233 ha de surfaces artificialisées ont fait l'objet de modification d'occupation du sol, ce qui est faible par rapport aux 1 730 ha d'espace artificialisés créés.

²² La composition du recensement CORINE Land Cover se trouve en annexes.
Il nous a été impossible de trouver d'autres données comparables sur différentes années.

f) Les différentes occupations du sol dans l'Eure



Carte 37 : Occupation du sol dans l'Eure

Sources : BD Cartho, CORINE Land Cover 1990

Réalisation personnelle des étudiantes

On observe ici qu'une bonne partie des constructions présentes en 2007 sont situées en zones classées agricoles ou forestières par le recensement CORINE Land Cover de 1990.

Globalement, on peut distinguer deux zones dans le département :

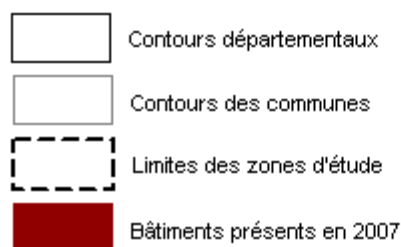
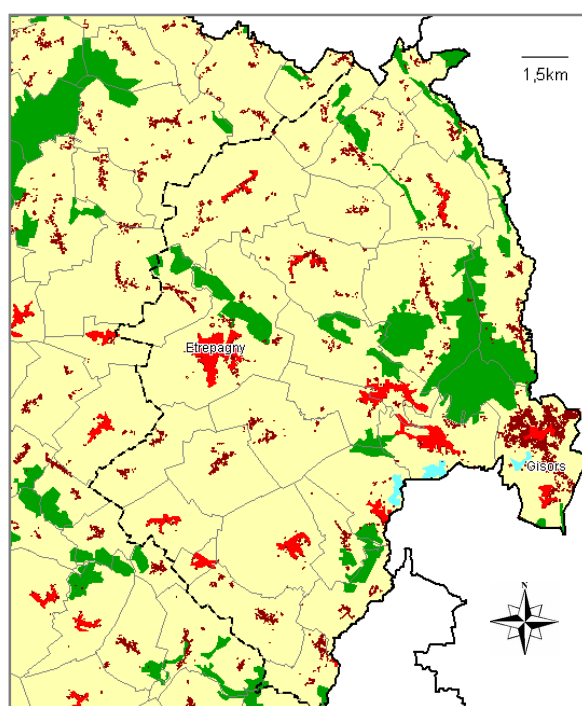
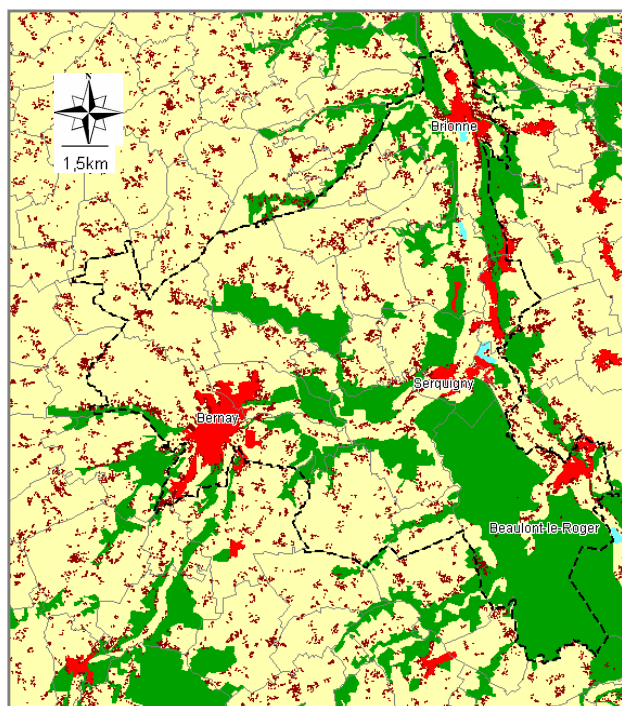
- l'Est, composé du plateau du Vexin normand, Vexin bossu, Pays de Lyons, du plateau du Neubourg, du plateau de Madrie et de l'Est du plateau d'Evreux-Saint-André ;
- l'Ouest composé du Lieuvin, du Roumois, du Pays d'Ouche, de l'Ouest du plateau d'Evreux-Saint-André, du Perche et du Pays d'Auge. Pour la vallée de la Seine, le cas est un peu différent car elle est essentiellement forestière, composée de coteaux relativement

importants et qu'elle est très urbanisée (axe Paris-Le Havre). Cependant, elle se rapproche dans de la partie Ouest du département pour la répartition de ses bâtiments.

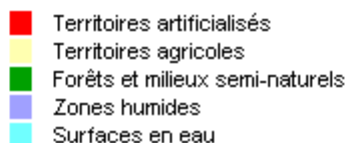
A l'Ouest, les bâtiments sont nombreux et très dispersés, ce qui est dû au paysage de bocage qui existe depuis toujours mais qui se trouve aujourd'hui mis en danger par l'urbanisation et la céréaliculture qui progressent. Cependant, comme l'activité agricole majoritaire est l'élevage, cela pose de nombreux problèmes aux agriculteurs. Ils ont, en effet, interdiction de construire des bâtiments pour élever leurs troupeaux à moins de 100m d'une habitation, alors que ces dernières sont justement très dispersées et que les nouveaux habitants ne tolèrent en général ni les odeurs, ni les bruits que produisent de telles installations. De plus, cette dispersion de construction sur le territoire et les petites parcelles que possèdent les agriculteurs ne leur facilitent pas la tâche pour qu'ils circulent avec des machines.

A l'Est, les bâtiments sont moins nombreux et regroupés en hameaux relativement dispersés. Ceci peut être dû au fait que l'on se trouve essentiellement sur des plateaux, et des terres riches (le plateau du Neubourg est considéré comme une des meilleures terres de la Haute Normandie) où la céréaliculture est l'activité agricole la plus importante. On constate que, depuis 1990, les bourg se sont urbanisés autour de leurs centres, et ceci, de façon relativement dense. Les deux cartes suivantes présentent des gros plans sur deux zones différentes, l'une à l'Ouest du département (la zone autour de Bernay) et une à l'Est sur le plateau du Vexin (la zone autour de Gisors), à la même échelle et avec la même légende que la carte précédente sur l'ensemble du département.

- Les zones de Bernay et Gisors



Occupation des sols



Sources : BD Cartho / DDE 27
fond de carte : Corine Land Cover 1990
Réalisation : Etudiantes DA
PolytechTours
Mai 2009

Carte 38 : Occupation du sol dans la zone de Bernay

Carte 39 : Occupation du sol dans la zone de Gisors

Sources : BD Cartho, CORINE Land Cover / DDE 27

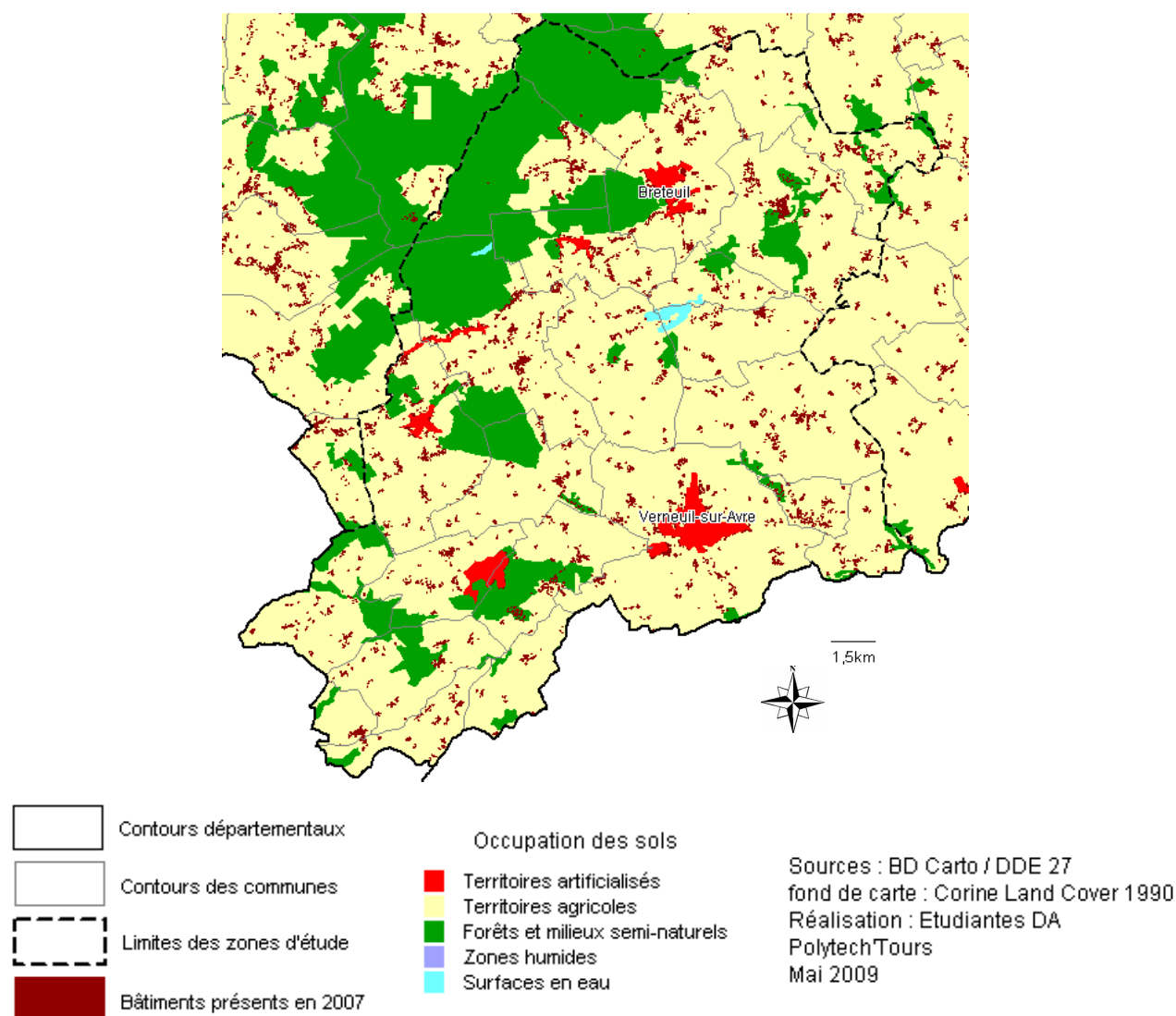
Réalisation personnelle des étudiantes

On voit bien à travers ces deux cartes qui représentent les zones d'étude de l'Est et de l'Ouest, la différence que l'on observait déjà en analysant l'ensemble du département. Dans l'Ouest, les bâtiments sont implantés de manière diffuse sur l'ensemble du territoire tandis que dans l'Est, on trouve un centre ville très urbanisé et des bâtiments qui sont ensuite très rapprochés, en hameaux denses.

Cette différence majeure peut donc en partie s'expliquer par le type d'agriculture qui a dominé pendant longtemps sur chaque territoire et qui a visiblement imprimé sa marque dans le paysage et la façon de vivre des habitants. Le département a toujours été relativement boisé. Bien que les bois aient été plus nombreux sur la partie Est, ils ont été détruits plus tôt pour y planter des céréales sur des terres qui étaient meilleures. Ainsi, ces terres ont longtemps été protégées des constructions car elles étaient beaucoup plus rentables pour la culture que pour l'urbanisation et qu'elles permettaient aux agriculteurs d'en vivre. Actuellement, la situation a changé, les terres situées à l'Ouest peuvent être plus rentables vendues pour y construire des lotissements ou des pavillons isolés, que pour y implanter une exploitation agricole céréalière (où les rendements sont moins bons que sur les plateaux du Neubourg et du Vexin) ou pour l'élevage (qui nécessite un travail quotidien très important et dont le marché a été perturbé par les différentes crises économiques et les épidémies,...). Ces terres rapportent donc moins pour un travail souvent plus important.

De plus, selon le type d'agriculture, les bâtiments agricoles ne seront pas les mêmes. L'élevage nécessite au moins des abris pour les animaux et leur nourriture, tandis que les cultures nécessitent des bâtiments pour abriter les machines et les semences. Ainsi, même dans les espaces purement agricoles, on pourra dénombrer moins de bâtiments liés directement à l'agriculture dans l'Est que dans l'Ouest, d'autant plus que des agriculteurs peuvent partager leur matériel et ainsi avoir moins de locaux pour les entreposer.

- La zone de Verneuil-sur-Avre



Carte 40 : Occupation du sol dans la zone de Verneuil-sur-Avre

Sources : BD Carto, CORINE Land Cover / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Grâce au recensement CORINE Land Cover de 2006, on obtient pour les trois zones des surfaces différentes attribuées à la forêt et aux espaces naturels (81%)

Cf tableaux récapitulatif pages suivantes

Zone de Bernay	consommation des espaces agricoles (ha)		Surface (ha)				% Surface			
	1990 2000	2000 2006	artificialisée	agricole	forestière ou semi- naturelle	en eau	artificialisée	agricole	forestière ou semi- naturelle	en eau
ACLOU			0	327,43	47,85	0	0,00	87,25	12,75	0
BERNAY	15,58	6,22	476,21	1578,70	360,99	0	19,71	65,35	14,94	0
BOISNEY			0,00	562,79	0,00	0	0,00	100,00	0,00	0
BRIONNE		7,20	278,15	725,64	652,70	26,94	16,52	43,10	38,77	0
CARSIX			0,00	630,99	29,23	0	0,00	95,57	4,43	0
COURBEPINE		16,42	30,14	1181,92	4,37	0	2,48	97,16	0,36	0
FONTAINE-LA-SORET			2,55	635,42	334,24	0	0,26	65,36	34,38	0
FRANQUEVILLE			0,00	276,39	44,13	0	0,00	86,23	13,77	0
HECMANVILLE			0,00	295,15	5,03	0	0,00	98,32	1,68	0
LAUNAY			31,57	126,24	45,43	31,49	13,45	53,78	19,35	13,41
MENNEVAL			135,89	324,68	200,79	0	20,55	49,09	30,36	0
NASSANDRES			119,37	245,98	124,31	2,42	24,26	49,99	25,26	0,49
PLASNES			0,00	1166,50	458,67	0	0,00	71,78	28,22	0
SAINT-LEGER-DE-ROTES			0,00	511,39	141,55	0	0,00	78,32	21,68	0
SERQUIGNY			119,26	638,21	395,19	0,45	10,34	55,35	34,27	0,04
VALAILLES			1,57	504,53	34,64	0	0,29	93,30	6,41	0
BEAUMONT-LE-ROGER	43,66		204,55	493,47	2959,53	0	5,59	13,49	80,92	0
CORNEVILLE-LA-FOUQUETIERE			0,00	322,39	81,04	0	0,00	79,91	20,09	0
FONTAINE-L'ABBE			0,02	720,50	605,02	0	0,00	54,36	45,64	0
SAINT-CLAIR-D'ARCEY			0,00	1051,64	115,16	0	0,00	90,13	9,87	0
TOTAL ZONE	59,24	29,84	1399,28	12319,97	6639,87	61,30				
% SURFACE ZONE			11,49	101,21	54,54	0,50				

Tableau 11 : Récapitulatif de l'occupation du sol de la zone de Bernay

Réalisation personnelle des étudiantes

Zone de Gisors	consommation des espaces agricoles (ha)		Surface (hé)				% Surface			
	1990 2000	2000 2006	artificialisée	agricole	forestière ou semi-naturelle	en eau	artificialisée	agricole	forestière ou semi-naturelle	en eau
AMECOURT			0,34	504,99	92,90	0	0,06	84,41	15,53	0
BERNOUVILLE			32,86	540,95	34,16	0	5,41	88,98	5,62	0
DOUDEAUVILLE-EN-VEXIN			0,01	519,59	72,77	0	0,00	87,71	12,28	0
GISORS	5,20	31,82	426,87	675,90	533,52	32,52	25,58	40,50	31,97	1,95
HEUDICOURT			67,20	1003,72	1,17	0	6,27	93,62	0,11	0
VILLERS-EN-VEXIN			40,10	593,26	0,16	0	6,33	93,65	0,03	0
BAZINCOURT-SUR-EPTE			50,09	706,72	348,91	0	4,53	63,91	31,56	0
BEZU-SAINT-ELOI			85,47	882,52	181,10	0	7,44	76,80	15,76	0
BOUCHEVILLIERS			0,00	349,50	85,78	0	0,00	80,29	19,71	0
DANGU			113,21	566,31	51,18	72,86	14,09	70,48	6,37	9,07
LONGCHAMPS			39,15	1497,83	1,07	0	2,55	97,38	0,07	0
CHAUVIN-COURT-PROVEMONT			0,00	1074,74	12,75	0	0,00	98,83	1,17	0
HEBECOURT			64,54	1019,11	51,20	0	5,69	89,80	4,51	0
NEAUFLES-SAINT-MARTIN			75,22	727,63	45,64	63,07	8,25	79,82	5,01	6,92
ETREPAGNY		5,86	211,79	1604,03	236,17	0	10,32	78,17	11,51	0
GAMACHES-EN-VEXIN			51,17	795,79	27,15	0	5,85	91,04	3,11	0
MAINNEVILLE			0,00	722,49	90,97	0	0,00	88,82	11,18	0
SAINT-DENIS-LE-FERMENT			48,32	1156,81	595,58	0	2,68	64,24	33,07	0
LES THILLIERS-EN-VEXIN			27,30	131,24	0,00	0	17,22	82,78	0,00	0
MESNIL-SOUS-VIENNE			0,00	519,45	52,79	0	0,00	90,78	9,22	0
SAINTE-MARIE-DE-VATIMESNIL			0,00	747,64	0,00	0	0,00	100,00	0,00	0
SANCOURT			0,00	647,05	25,06	0	0,00	96,27	3,73	0
AUTHEVERNES			27,24	784,40	8,95	0	3,32	95,59	1,09	0
CHATEAU-SUR-EPTE			31,77	395,56	29,77	0	6,95	86,54	6,51	0
GUERNY			1,38	509,50	98,90	0	0,23	83,55	16,22	0
NOYERS			25,57	442,34	63,38	0	4,81	83,26	11,93	0
VESLY			57,17	1090,30	40,43	0	4,81	91,78	3,40	0
TOTAL ZONE	5,20	37,68	1476,78	20209,36	2781,47	168,45				
% SURFACE ZONE			5,99	82,03	11,29	0,68				

Tableau 12 : Récapitulatif de l'occupation du sol de la zone de Gisors

Réalisation personnelle des étudiantes

Zone de Verneuil-sur-Avre	consommation des espaces agricoles (ha)		Surface (ha)				% Surface			
	1990 2000	2000 2006	artificialisée	agricole	forestière ou semi-naturelle	en eau	artificialisée	agricole	forestière ou semi-naturelle	en eau
BALINES			59,27	293,51	23,18	0	15,77	78,07	6,16	0
LES BARILS			87,94	732,75	141,41	0	9,14	76,16	14,70	0
BRETEUIL	11,63		203,88	1341,20	1227,26	0	7,35	48,38	44,27	0
CONDE-SUR-ITON			59,47	1540,72	355,42	0	3,04	78,78	18,17	0
COURTEILLES			0,00	509,38	114,63	0	0,00	81,63	18,37	0
GOUVILLE			0,00	723,15	122,45	0	0,00	85,52	14,48	0
MANDRES			27,05	902,80	254,95	0	2,28	76,20	21,52	0
PISEUX			88,27	1851,28	25,37	0	4,49	94,22	1,29	0
PULLAY			77,25	759,47	359,81	0	6,46	63,47	30,07	0
SAINT-CHRISTOPHE-SUR-AVRE			0,00	861,87	215,17	0	0,00	80,02	19,98	0
SAINT-DENIS-DU-BEHELAN			1,62	866,78	89,05	0	0,17	90,53	9,30	0
SAINT-NICOLAS-D'ATTEZ			0,00	424,33	73,87	27,55	0,00	80,71	14,05	5,24
SAINT-OUEN-D'ATTEZ			0,00	888,50	9,73	60,82	0,00	92,64	1,01	6,34
VERNEUIL-SUR-AVRE	48,29		342,73	2812,50	34,84	0	10,74	88,16	1,09	0
VESLY			57,17	1090,30	40,43	0	4,81	91,78	3,40	0
BEMECOURT			0,00	547,29	1159,64	0	0,00	32,06	67,94	0
BOURTH			73,12	1421,67	371,26	0	3,92	76,19	19,90	0
CINTRAY			0,00	1524,00	69,99	35,36	0,00	93,53	4,30	2,17
FRANCHEVILLE			89,54	1278,24	1048,34	0	3,71	52,90	43,39	0
LA GUEROUULDE			62,57	702,22	378,71	0	5,47	61,41	33,12	0
ARMENTIERES-SUR-AVRE			0,00	577,52	33,34	0	0,00	94,54	5,46	0
CHENNEBRUN			0,00	240,23	54,53	0	0,00	81,50	18,50	0
GOURNAY-LE-GUERIN			0,00	912,49	320,36	0	0,00	74,01	25,99	0
SAINT-VICTOR-SUR-AVRE			0,00	603,17	87,87	0	0,00	87,28	12,72	0
TOTAL ZONE	59,93	0	1229,88	23405,37	6611,59	123,75				
% SURFACE ZONE			3,92	74,61	21,08	0,39				

Tableau 13 : Récapitulatif de l'occupation du sol de la zone de Verneuil-sur-Avre

Réalisation personnelle des étudiantes

- **La zone de Bernay**

Dans la zone de Bernay, la commune de Beaumont-le-Roger est dans sa quasi-totalité couverte de forêt (la forêt de Beaumont), ce qui ne laisse pas beaucoup de place aux espaces agricoles. Cependant, dans les autres communes, la place dédiée à l'agriculture est plus importante (excepté dans les communes longeant les cours d'eau que sont la Risle et la Charentonne). Si on ne prend pas en compte Beaumont le Roger, toutes les communes ont au moins 50 % de leur surface dédiée à l'agriculture, douze communes ont plus de 60 % d'espace agricole dédié à l'agriculture et huit en ont plus que 80 %. Certaines communes, comme Boisney par exemple, sont considérées comme non artificialisées, c'est-à-dire ne possédant pas une densité de bâti assez forte pour dépasser le seuil de leur détection, même dans le centre de la commune.

- **La zone de Gisors**

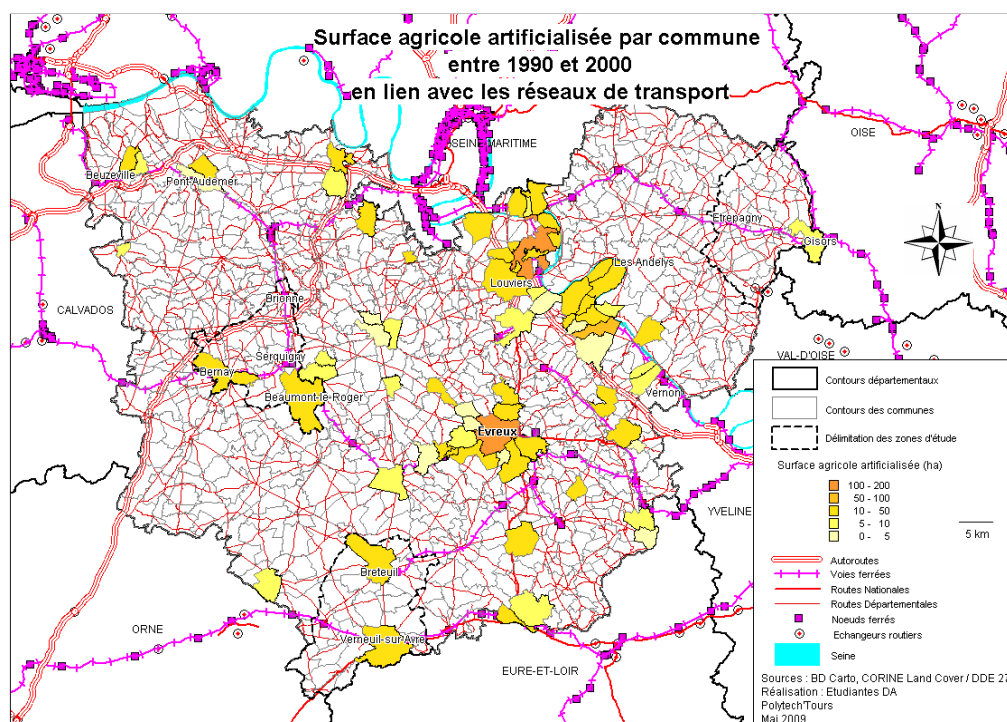
Dans la zone de Gisors, seule la commune de Gisors a moins de 60 % de sa surface dédiée à l'agriculture (40 %) ; dix-neuf communes ont plus de 80 % de leur surface communale agricole et dix plus de 90 % dont une à 100 % (Sainte-Marie-de-Vatismesnil). Cette zone est marquée par des surfaces agricoles très importantes, dues notamment à des parcelles de grande taille et une céréaliculture importante. Certaines communes sont aussi classées comme n'ayant pas (ou peu) de surface artificialisée.

- **La zone de Verneuil-sur-Avre**

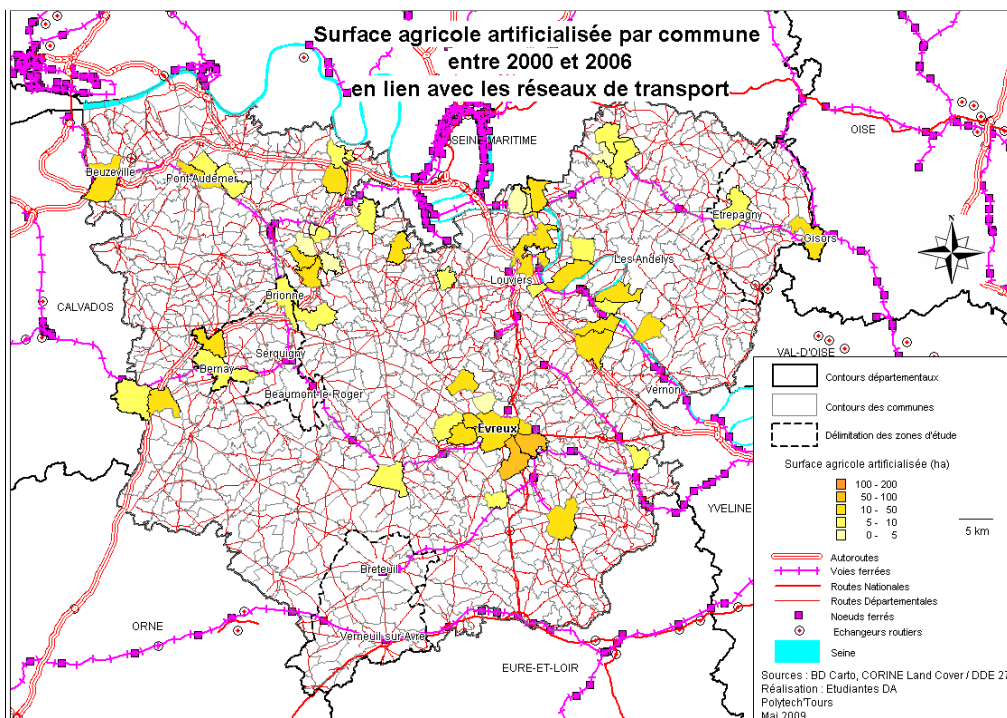
Dans la zone de Verneuil-sur-Avre, les espaces agricoles occupent une partie importante dans la plupart des communes. Seuls deux villages ont moins de 50 % de leurs surfaces vouées à l'agriculture : Verneuil-sur-Avre et Bemecourt (couvert par la forêt de Breteuil) ; et douze communes ont plus de 80% de leur surface totale de type agricole.

Ainsi, avec des surfaces attribuées à l'artificialisation ($\approx 4-6$ %), nous observons des zones agricoles différentes : les plus importantes se situent dans la zone de Gisors puis de Verneuil-sur-Avre. Toutefois, on observe que la surface urbanisée (visible par ce recensement) est un peu plus faible dans la zone de Verneuil-sur-Avre que dans la zone de Gisors puis de Bernay.

g) Une consommation d'espace agricole importante à limiter



Carte 41 : Surface artificialisée par commune entre 1990 et 2000 dans l'Eure



Carte 42 : Surface artificialisée par commune entre 2000 et 2006 dans l'Eure

Sources : BD Cartho, CORINE LAND COVER 1990, 2000, 2006 / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Ces cartes montrent les consommations d'espaces agricoles décelables avec le recensement CORINE Land Cover. Les plus grands lotissements et les ZAC construits ou commencés sont ainsi rendus visibles.

Les plus fortes consommations d'espaces agricoles sont localisées autour des plus importantes villes du département.

Entre 1990 et 2000, les villes d'Evreux et Val-de-Reuil se distinguent particulièrement des autres. Ceci peut être dû, dans le cas de Val-de-Reuil, à sa situation de ville nouvelle commencée dans les années 70 et qui a développé son urbanisation les années suivantes à partir d'espaces agricoles ou naturels.

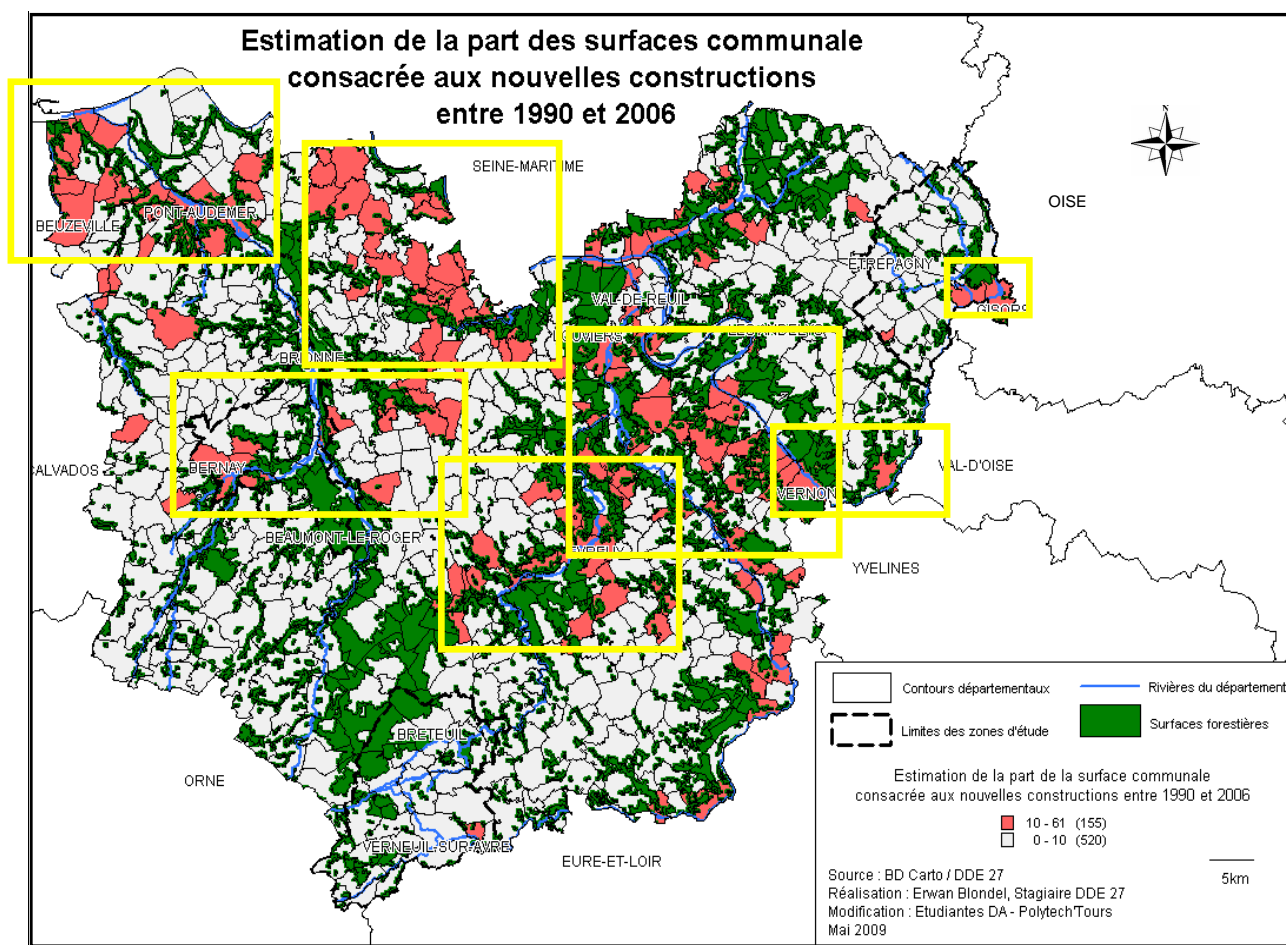
Ensuite, on distingue de nombreuses communes le long de la Seine, à cause de la forte pression qui s'exerce sur cette zone de passage entre Paris et Le Havre. A ce niveau, on peut distinguer une forte pression sur les terrains, alors que, grâce à la Seine, c'est aussi un des milieux les plus riches du département. En effet, la vallée de la Seine est couverte de sites classés en ZNIEFF et en NATURA 2000.

Entre 2000 et 2006, les villes qui se distinguent le plus se situent également le long de la Seine. D'autres ont eu une consommation plus importante par rapport à la période précédente. Elles se localisent autour de l'agglomération d'Evreux et de Bernay, qui a depuis 2005 un échangeur de l'autoroute A 28 tout proche reliant la ville à Rouen. De même, Beuzeville et Pont-Audemer ont subi les retombées de la construction du Pont de Normandie ouvrant le passage sur l'agglomération Havraise. De plus, les villes qui ont consommé le plus d'espace entre 1990 et 2000 ont, en général, moins consommé entre 2000 et 2006. Cela peut être dû à un foncier de plus en plus rare et donc cher ainsi qu'à un désir de fuir la ville au profit de la campagne proche, soit dans les premières et deuxième couronnes.

Entre 1990 et 2000, des villes plus petites ont consommé entre 10 et 50 ha de terres agricoles telles qu'Aubevoye, Gaillon, Bernay, Beaumont le Roger, Breteuil-sur-Iton et Verneuil sur Avre ; leur diminution a baissé sur la période suivante pour se situer entre 5 et 10 ha. Cependant, il faut savoir que le territoire de Beaumont-le-Roger est composé en quasi intégralité d'un massif forestier classé comme inconstructible ; ainsi, pour s'étendre, cette commune ne peut le faire que sur l'espace agricole, potentiellement constructible.

Sur les deux périodes, on peut noter que les plus fortes diminutions de la surface agricole visibles avec le repérage CORINE Land Cover se font principalement à proximité d'axes routiers importants (autoroutes, voies ferrées) même si ce n'est pas le seul facteur. Il ne faut pas négliger l'impact de

l'autoroute elle-même sur la consommation de l'espace agricole lors de sa création.



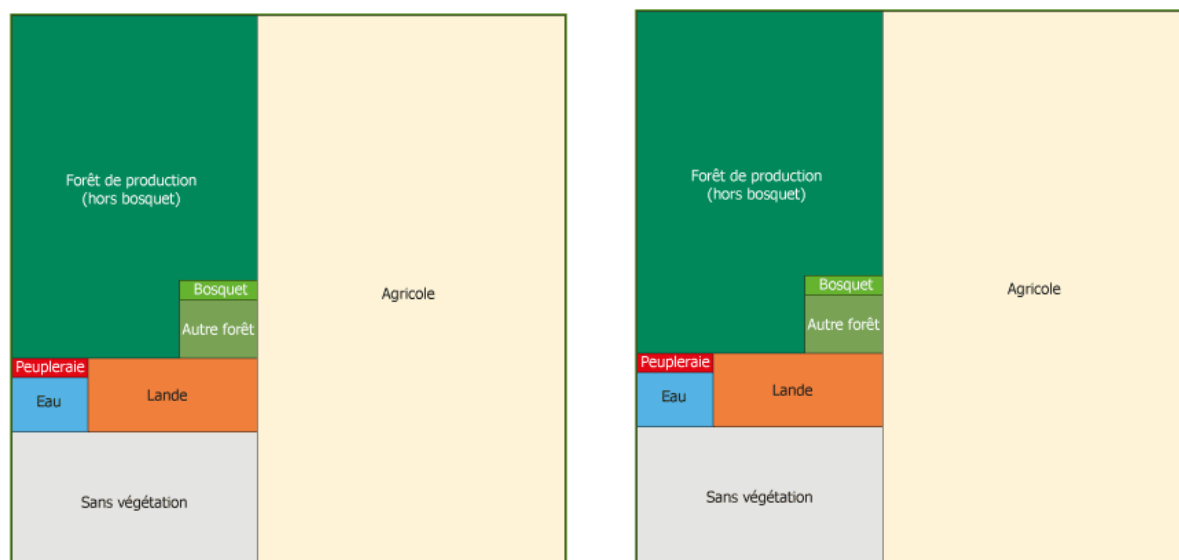
Carte 43 : Estimation des consommations d'espaces agricoles et naturels dans le département de l'Eure

Réalisation : Erwan Blondel, stagiaire DDE 27

Cette carte donne une estimation de la consommation de l'espace agricole et forestier calculée à partir de la consommation théorique d'espace dédié aux constructions neuves pour l'habitat entre 1990 et 2006.

On distingue ici les communes à proximité d'Evreux, le long de l'Iton, du long de la Seine, dans le Nord du département à proximité de Rouen et du Havre, à la confluence Risle Charentonne et à Gisors.

Pour la majorité de ces zones, les pressions sur les forêts doivent être assez faibles puisqu'elles n'en possèdent pas ou peu, tandis que le long de la Seine et de l'Iton, la pression sur le milieu forestier doit être beaucoup plus forte.



Inventaire de l'IFN de 1988 Territoire inventorié : 603 000 ha Toute la forêt : 125 000 ha Forêt de production : 122 000 ha Espace agricole : 408 000 ha	Inventaire de l'IFN de 2002 Territoire inventorié : 603 000 ha Toute la forêt : 126 000 ha Forêt de production : 122 000 ha Espace agricole : 409 000 ha
--	--

Figure 6 : Répartition de l'occupation du sol dans l'Eure

Sources : www.ifn.fr

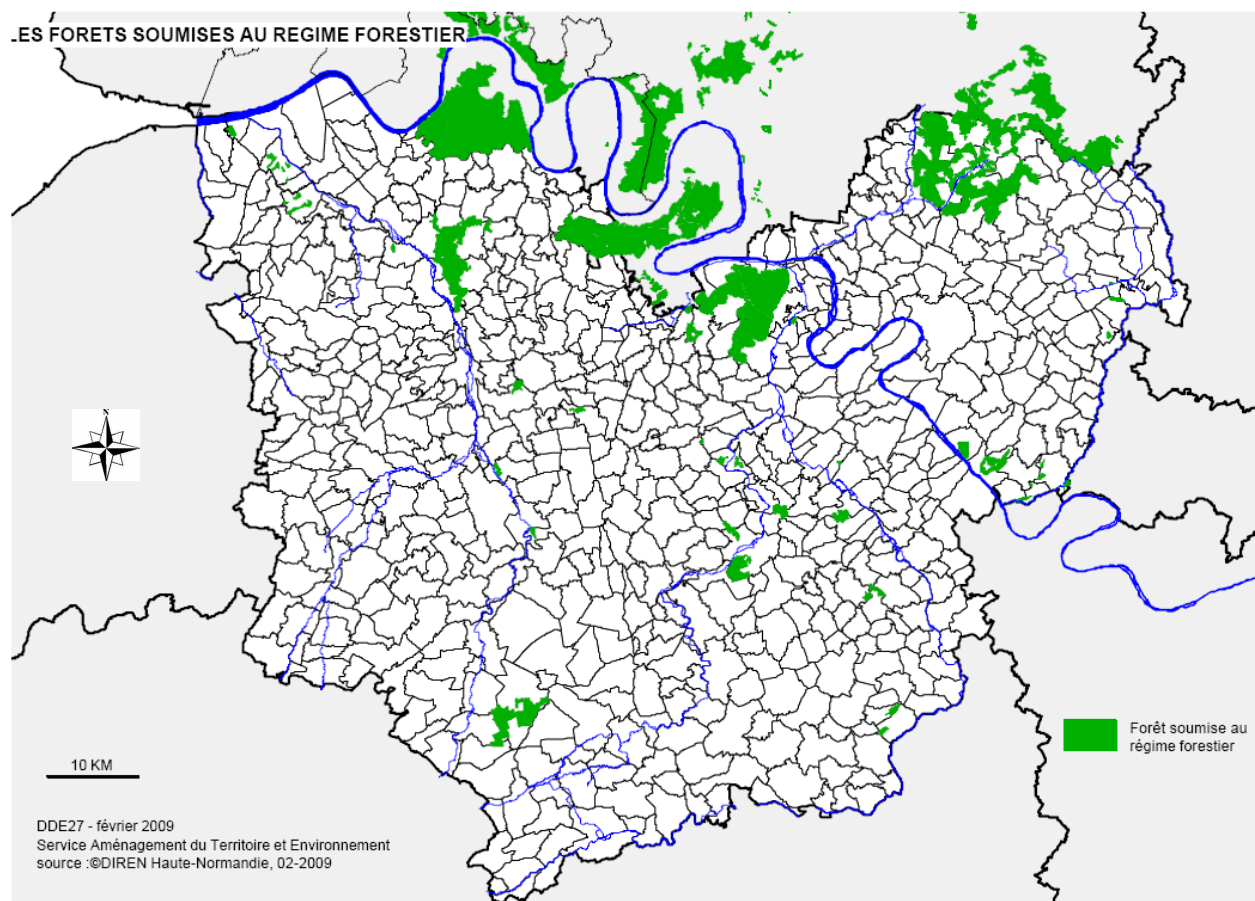
i) *Les forêts de production*

Les formations de production représentent 121 980 hectares, soit 96,5 % des surfaces boisées, et les forêts improductives, c'est-à-dire inaccessibles ou d'agrément, occupent 4 410 hectares. Elles sont inégalement réparties dans 9 régions forestières du département, parmi lesquelles on note la prédominance, du plateau du Neubourg et Saint André (31 750 ha), du pays d'Ouche (26 340 ha), du Vexin Normand (15 710 ha) et du Roumois (15 570 ha).

La capacité de production d'une forêt doit être préservée d'une urbanisation massive.

ii) *Les forêts publiques et privées*

Parmi les forêts de production, on distingue les forêts privées (105 580 ha, soit 86,5 %) des forêts publiques (16 400 ha, 13,5 %) qui sont soumises au régime forestier. Dans ces forêts soumises au régime forestier, 13 260 ha (10,9 %) sont du domaine d'Etat (massifs de Lyons, Bord-Louviers et Monfort) et 3 140 ha (2,6 %) sont des forêts communales ou appartenant à des établissements publics²³.



Carte 45 : Les forêts soumises au régime forestier dans l'Eure

Source : DDE 27

En 2008, il restait encore environ 1 500 ha à placer sous le régime forestier, notamment les massifs de 10 ha et plus, d'un seul tenant, susceptibles d'avoir un aménagement et une exploitation régulière²⁴.

²³ Source : IFN-2006

²⁴ Source : DRDAF/HN/SM-février 2007

Les massifs forestiers privés inférieurs à 4 hectares représentent environ 1 200 hectares²⁵. Ces bois et forêts sont susceptibles d'être défrichés sans contrainte particulière. La gestion et la protection de ces espaces naturels doivent être prises en compte dans les programmes d'aménagement des territoires et de développement rural.

Actuellement, le code forestier prévoit une bande de 30 mètres de largeur où seuls des aménagements en faveur d'une protection et préservation de l'espace forestiers.

iii) *D'autres types de boisement qui augmentent la surface forestière*

Lors de son inventaire de 2002, l'IFN a recensé d'autres types de boisement inclus dans le domaine agricole : 806 ha de peupleraies, 438 km d'alignements, 1 881 ha de landes arbustives, 5 916 km de haies boisées, soit 3 697,5 ha de bois. En intégrant ces boisements, la surface totale boisée de l'Eure passera à 132 775 hectares, soit 22 % du territoire du département ; il semble que cette superficie se soit stabilisée.

b) Des forêts gérées de façon durable

Les forêts publiques soumises au régime forestier²⁶ sont gérées par l'Office National des Forêts (ONF) à travers un plan d'aménagement.

En forêt privée, les propriétés boisées de plus de 25 hectares doivent obligatoirement être gérées par un plan simple de gestion (PSG²⁷) agréé par le CRPF²⁸. En 2007, 587 propriétés totalisant 64 777 hectares sont concernées.

Les forêts bénéficiant des avantages fiscaux (amendement Monichon, ISF, DEFI-Forêt...) ou incluses dans une forêt de protection, quelle que soit leur taille, doivent également être gérées selon un document de gestion durable (règlement d'exploitation, PSG volontaire, RTG, CBPS).

Les forêts plus petites peuvent bénéficier volontairement d'un document de gestion durable

²⁵ Source : CRPF février 2007

²⁶ Le régime forestier est un ensemble de règles spéciales protégeant ou renforçant la protection des intérêts des collectivités propriétaires en France.

²⁷ PSG : C'est un document d'analyse et de planification sur une période donnée qui comprend une brève analyse des enjeux économiques, sociaux et environnementaux de la forêt, un programme d'exploitation des coupes, un programme de travaux de reconstitution des parcelles parcourues par les coupes et le programme de travaux d'amélioration.

²⁸ Centre régional de la propriété forestière

agréé : PSG volontaire pour une surface comprise entre 10 et 25 ha, Règlement Type de Gestion (RTG) ou Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) en deçà de 10 ha.

L'établissement des PSG volontaires est subventionné, en partie, par le Conseil Régional depuis 2005 et 47 propriétés en sont dotées pour une surface de 1 057 ha. Cependant, la possibilité d'adhérer à un RTG n'a été possible qu'en 2007.

Ainsi, en juillet 2007, 56 % de la surface forestière privée du département sont gérés selon un document agréé. Ce taux de gestion agréé est en augmentation constante.

Cela permet donc d'expliquer pourquoi les surfaces forestières sont si peu consommées par rapport aux espaces agricoles. Les espaces forestiers sont gérés par un organisme public dès lors que les massifs sont supérieurs à 4 ha, ainsi, ils ne peuvent être défrichés sauvagement sous peine de lourdes sanctions.

i) *Différents types de peuplements forestiers*

Il faut signaler que la futaie²⁹ adulte de hêtres est présente principalement en forêt domaniale et qu'elle est l'une des plus grandes d'Europe. La surface du mélange futaie-taillis occupe 54% de la surface des forêts de production et les taillis³⁰ 10%. Ces peuplements produisent moins de bois d'œuvre, et donc des produits de plus faible qualité.

Cependant, malgré des temps de production très longs et donc des réactions lentes aux changements, on constate en Haute-Normandie, entre 1987 et 2002, une diminution de 50 000 hectares de mélange futaie-taillis et une augmentation d'une surface équivalente de futaie, le tout quasi exclusivement en forêt privée.

Ceci traduit à la fois les résultats du développement forestier et aussi le dynamisme de la gestion qui s'est mis en place dans le département. Il faut noter enfin que sur l'intervalle 1987-2002, la surface en taillis simple reste inchangée (13 000 ha), et la surface plantée en résineux est en légère diminution (35 000 à 33 000 ha).

Tous ces peuplements sont constitués de 85 % en feuillus mélangés avec la prédominance du

²⁹ Futaie : Désigne une forêt gérée de façon à produire des arbres de grande dimension au fût (partie du tronc sans branche), élevé et droit.

³⁰ Taillis : Désigne un peuplement d'arbres issu de la reproduction asexuée ou végétative d'une souche. Le taillis atteint sa maturité plus rapidement qu'une futaie (récoltable au bout d'une quinzaine d'années) mais poussera moins longtemps.

chêne suivi par le hêtre dans des stations favorables. Les résineux occupent quant à eux les 15 % restants composés principalement de pins sylvestres, de douglas et de pin laricio.

ii) *Une production forestière non négligeable*

La production forestière annuelle était estimée à 738 800 m³ en 2006 (IFN-2006). Les feuillus produisent 568 550 m³ et les résineux fournissent 170 250 m³ de bois. Le chêne, essence principale de la forêt du département, fournit presque le tiers de la production annuelle.

Environ 1 200 emplois permanents sont créés par la filière forêt-bois dans l'Eure.

iii) *Une desserte forestière qui permet une exploitation forestière*

On distingue trois types de réseaux dans le schéma de desserte forestière : réseau de débardage (pistes à tracteurs), route forestière (à grumiers) avec sa connexion au réseau routier public et réseau routier public avec sa connexion aux unités de transformation ou aux parcs de stockage.

La situation de débardage de bois est convenable. En revanche, les deux derniers réseaux (route forestière et réseau routier public) sont insuffisants. En effet, pour le réseau routier public, le problème est sensiblement le même que pour la circulation des machines agricoles, lors des nouveaux aménagements d'entrée de ville ou lors de la création de nouveaux lotissements, les aménagements routiers tels que les ronds-points, dos d'âne,... Les tracteurs tirant les remorques chargées de billes de bois ne peuvent pas les passer sans risques pour le reste de la circulation ; ceci peut engendrer des embouteillages et même des accidents.

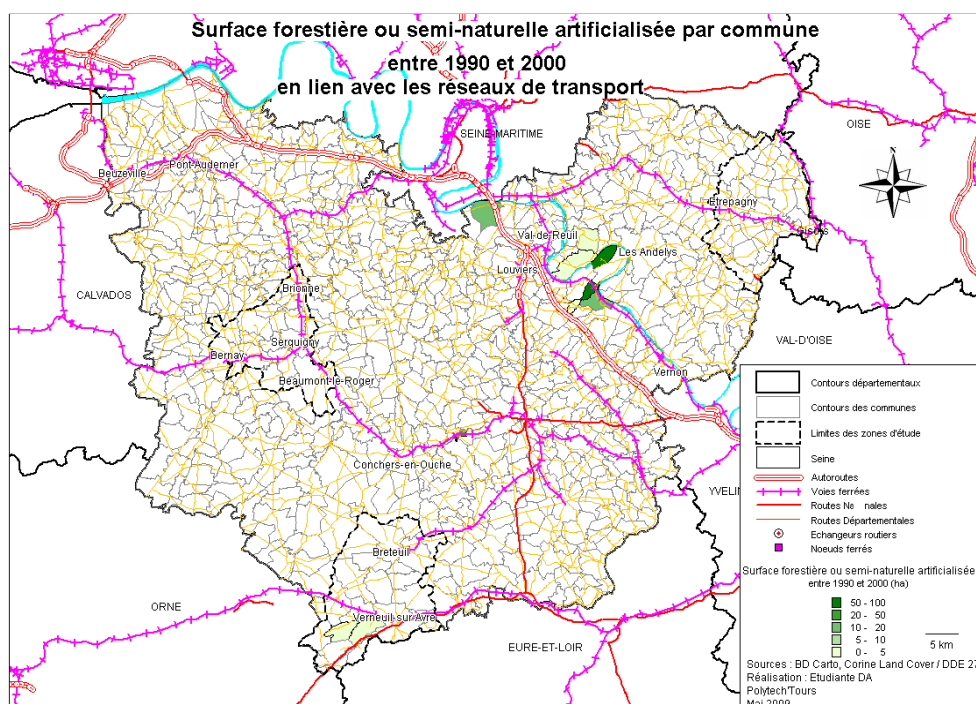
c) **Une forêt en tant qu'espace de loisirs**

La fonction d'accueil du public est relativement bien connue en forêt domaniale. En effet, l'ONF estime à 3,5 millions le nombre de visites par an dans les forêts domaniales.

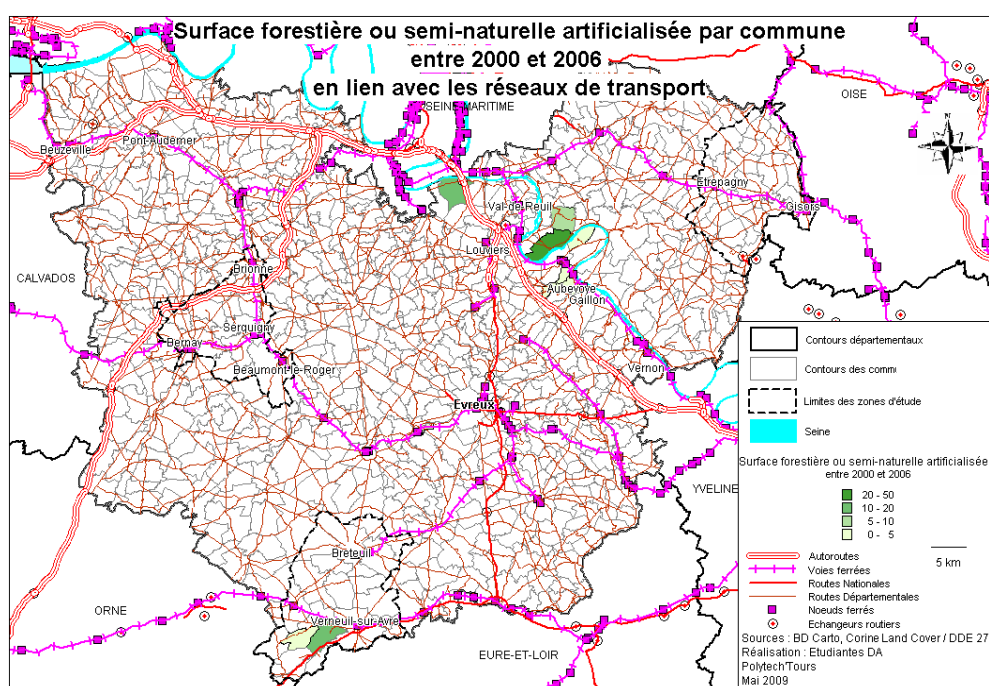
Les motivations principales pour se rendre en forêt concernent la détente, les loisirs, les sports, la découverte, la cueillette, sorties pédagogiques ou culturelles...

La forêt communale d'Evreux est une forêt de proximité. Elle est également très fréquentée par le public. Elle constitue en effet le seul espace naturel largement ouvert au public dans ce secteur. L'accueil du public est, pour le moment, très peu répandu en forêts privées. Mais certains propriétaires privés accueillent des classes scolaires avec un objectif pédagogique, dans le cadre de l'opération "A l'école de la forêt" par exemple.

d) Une régression de l'espace forestier consommé par l'urbanisation



Carte 46 : Surface forestière ou semi-naturelle artificialisée entre 1990 et 2000



Carte 47 : Surface forestière ou semi-naturelle artificialisée entre 2000 et 2006

Sources : BD Cartho, CORINE Land Cover 1990, 2000, 2006

Réalisation des étudiantes

Ces cartes montrent le changement d'occupation du sol visible par le recensement CORINE Land Cover pour les surfaces d'espaces forestiers ou semi-naturels qui se sont artificialisées. Les communes qui ont consommé massivement leurs espaces forestiers se situent le long de la Seine, espace fortement sous pression par l'urbanisation, mais aussi espace protégé pour sa richesse écologique.

Sur ces deux cartes, on note que les massifs forestiers les plus importants, au Sud du département, n'ont pas enregistré de disparition massive, et on peut donc supposer que la couverture forestière reste protégée. Le changement visible est causé par un parc de loisirs en forêt, Center Parcs, qui a conservé sa couverture forestière mais est passé dans une autre classe du recensement CORINE Land Cover : Equipement sportif et de loisirs appartenant aux territoires artificialisés. De plus, cette consommation reste visible pour les deux périodes car le parc a subi des agrandissements.

La bonne conservation de la forêt est rendue possible par l'attachement à la forêt de la population française, par la sacralisation de la propriété foncière et la possibilité d'investissement dans du foncier forestier. Un tel investissement est actuellement considéré comme étant sûr car il permet un revenu non négligeable au moment de la coupe, même si le marché du bois a été éprouvé à la suite des tempêtes de 1999 et de janvier 2009.

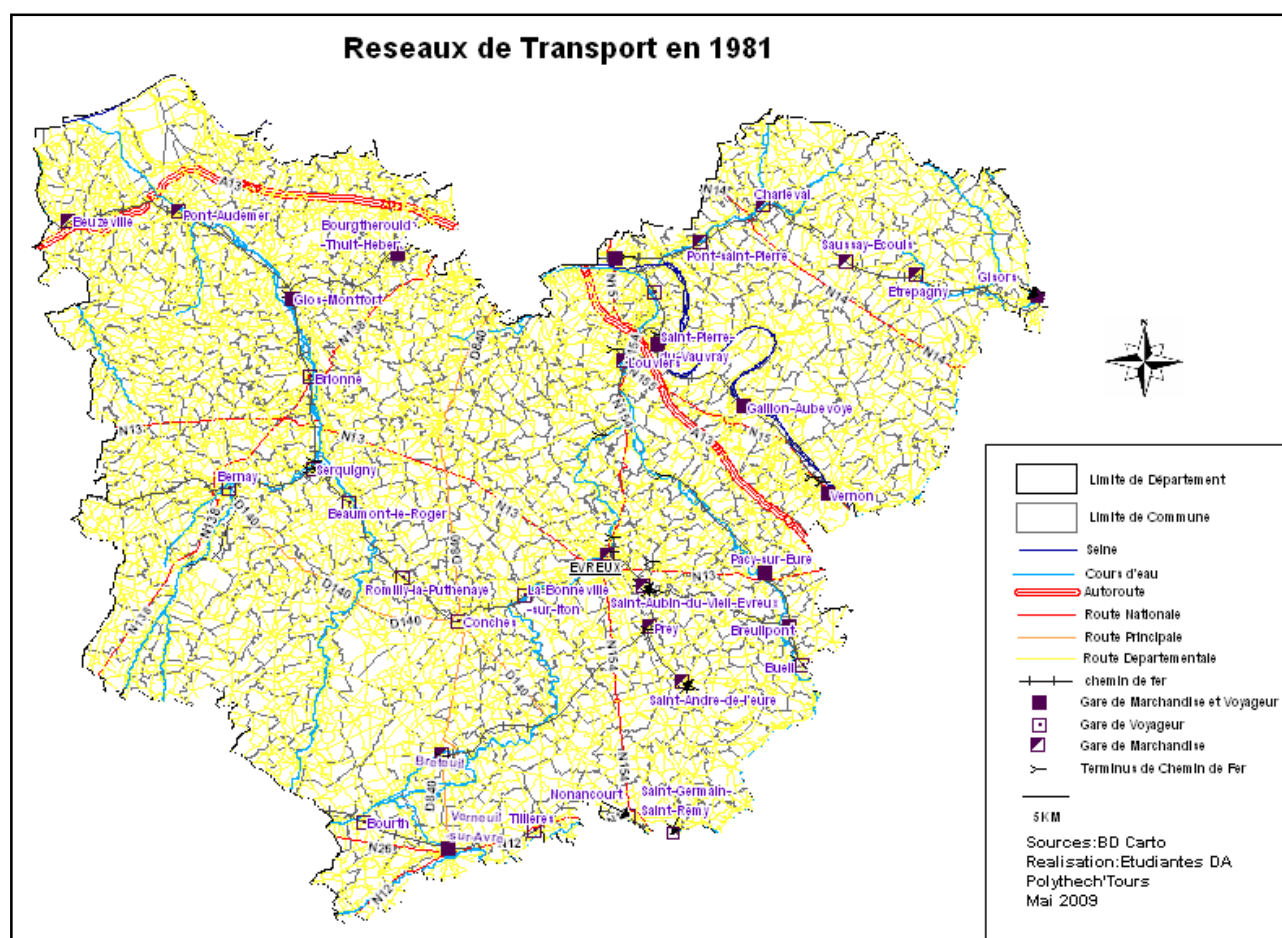
Le département de l'Eure se distingue dans la région essentiellement par son caractère rural. De nombreux espaces naturels sont protégés grâce à des outils d'orientation de gestion des sites: les ZNIEFF, les classements en site Natura 2000, en PNR ou en réserves naturelles. Les espaces forestiers ainsi que les zones situées à proximité des principaux cours d'eau (la Seine, la Risle, la Charentonne, l'Eure) sont les plus protégées face à une urbanisation massive.

Parmi tous ces outils de protection du potentiel écologique du département, on retrouve de nombreuses zones classées en ZNIEFF de type I ou II. Bien que cet inventaire ne soit pas opposable aux documents d'urbanisme, sa consultation est essentielle dans le cadre de projets d'urbanisme. Le département est peu boisé par rapport à l'échelle nationale, les espaces naturels restant doivent être protégés d'un étalement du tissu urbain qui détruirait à la fois l'environnement et la biodiversité dans ces espaces.

B. Impact de l'étalement urbain sur les infrastructures :

1. L'évolution des transports indissociable de l'étalement urbain

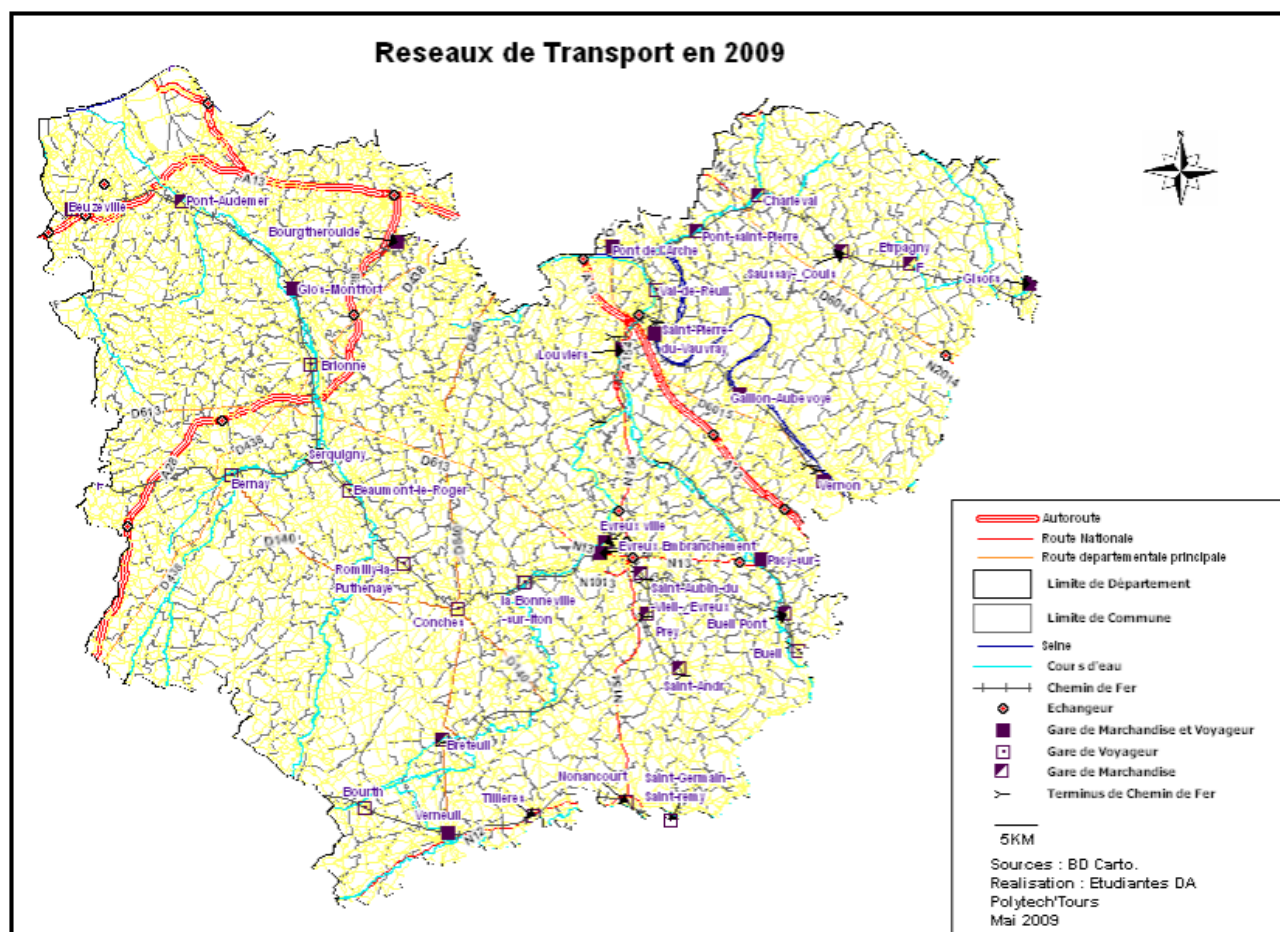
Depuis le milieu du XXe siècle, les réseaux de transport ont subi une grande évolution avec l'urbanisation et l'amélioration des moyens de transport.



Carte 48 : Les réseaux de transport en 1981 dans l'Eure

Sources : BD Cartho / DDE 27

Réalisation des étudiantes



Carte 49 : Les réseaux de transport en 2009 dans l'Eure

Sources : BD Cartho / DDE 27

Réalisation des étudiantes

Entre 1981 et 2009, il y a eu en particulier la création de l'A28, le déclassement de nombreuses routes nationales en routes départementales, le surclassement de quelques unes en autoroutes, ainsi que la fermeture de nombreuses gares ferroviaires.

Ainsi, nous allons maintenant présenter les réseaux de transport de l'Eure en 2009.

a) Le réseau routier de l'Eure

i) *Les autoroutes :*

- A 28 : reliant Abbeville à l'A 10 (Tours) par Rouen, Alençon et Le Mans. Elle recoupe l'axe Paris-Evreux-Caen (A 13). La section Rouen-Alençon a été ouverte en octobre 2005. Cette autoroute place le département sur l'axe Calais-Bayonne reliant le nord et le sud de l'Europe et participera à l'ouverture de l'Eure au développement national et l'europpéen.
- A 13 (ou autoroute de Normandie) : elle fait 225 km de long et relie Paris à Caen via Rouen. Elle passe dans la partie septentrionale du département et tend à y attirer des activités, tout en y renforçant l'attraction de Rouen et du Havre grâce aux ponts qui franchissent l'estuaire (ponts de Tancarville et de Normandie). Elle passe à proximité de Vernon, Louviers, Rouen et Pont-Audemer.

Le Pont de Normandie, desservant la liaison Le Havre - Nord-Est du Calvados, est accessible par l'échangeur autoroutier A29/A13 sur le canton de Beuzeville.

Il y a 3 barrières de péage dans le département : Beuzeville, Bourneville et Heudebouville. En dehors de ces barrières, plusieurs bretelles d'entrées et de sortie sont à accès libre. Il est donc possible d'emprunter gratuitement certaines sections de l'autoroute.

La section, de 14 km de long, entre Pont-l'Evêque (Calvados) et Beuzeville a un trafic moyen de 30 000 véhicules par jour. Elle passera donc prochainement à 2x3 voies afin d'y fluidifier la circulation.

- A 131 : relie Le Havre à Bourneville, commune où elle se connecte à l'autoroute A 13. Elle emprunte le pont de Tancarville et permet de desservir la zone portuaire du Havre.
- A 154 : continue la N 154 pour rejoindre l'autoroute A 13.

ii) *Les principales routes nationales :*

- N 12 : relie Paris à Brest par Nonancourt et Verneuil-sur-Avre avec, un raccordement se dirigeant vers Aigle et Argentan, grâce à la D 926. Cette route est presque entièrement à 2x2 voies de Dreux à Verneuil-sur-Avre.
- N 13 : relie Paris à Evreux et continue par la D 613 jusqu'à Caen et Cherbourg. C'est l'une des principales routes nationales de France rayonnant au départ de Paris. La section entre Chaufour-lès-Bonnières (Yvelines) et Evreux est l'une des routes nationales qui connaît le trafic le plus important. Une partie de cette section est à 2x2 voies.
- N 154 : relie Louviers à Allaines-Mervilliers (Eure-et-Loir), en passant par Evreux et Nonancourt et Chartres. Etant un maillon essentiel du grand contournement de l'Ile-de-France par l'Ouest, elle fait l'objet d'un aménagement progressif en voie express. Depuis janvier 2005, la route N154 d'Incarville (liaison A13) à Chartres est une voie express à 2x2 voies dans le département de l'Eure.

Les principales routes nationales de l'Eure sont en grande partie à 2x2 voies. Par conséquent, la vitesse maximale autorisée principalement appliquée est de 110 km/h. Ainsi, cela est très attractif pour les automobilistes souhaitant se rendre rapidement à leur lieu de destination.

iii) *Les routes départementales :*

Les principales :

- D 438 : relie Rouen à Tours en passant par Bourgtheroulde, Brionne, Bernay et Broglie.
- D 926 : est la continuité de la route nationale N 12 à Verneuil-sur-Avre vers Argentan (Orne) en passant par L'Aigle (Orne). C'est l'ancienne route N 26.
- D 6014 : relie Paris à Rouen, en traversant le vexin normand

- D 6015 : relie Paris à Rouen et Le Havre, longeant la Basse-Seine par Vernon-Gaillon-Louviers et Pont-de-l'Arche. Cette route est en grande partie doublée par l'autoroute A 13. Elle correspond à l'ancienne route N 15 de l'Eure et de Seine-Maritime.

b) Le réseau ferré :

Il existe plusieurs lignes ferroviaires majoritairement orientées vers Paris :

- Caen-Lisieux-Bernay-Evreux-Paris
- Rouen-Bernay-Caen
- Rouen-Val de Reuil-Vernon-Paris
- L'Aigle-Verneuil sur Avre-Dreux-Paris

Certains déplacements sont plus courts en train qu'en voiture particulière, notamment pour le trajet Bernay-Evreux qui dure moitié moins de temps (23 min au lieu de 43 min).

Il n'y a plus de ligne qui relie directement Evreux et Rouen et de nombreuses gares de voyageurs ont disparu depuis 1940 ; aujourd'hui ils n'en subsistent que 22.

c) La Seine : la seule voie navigable du département

C'est une voie navigable (la seule de l'Eure) très importante reliant Paris au Havre, en passant par Rouen. La Normandie représente 10% du trafic fluvial français. En effet, 13 millions de tonnes de marchandises transitent entre Le Havre et Paris sur la Seine. Le port autonome de Rouen est le cinquième port maritime français et



Figure 7 : La Seine, traversant la commune des Andelys

Sources : www.ffct.org

assure un trafic important de céréales (premier port céréalier d'Europe), engrais et produits pétroliers.

Des industries et de nombreux entrepôts de stockage (céréales) sont situés le long de la vallée de la Seine dans le département.

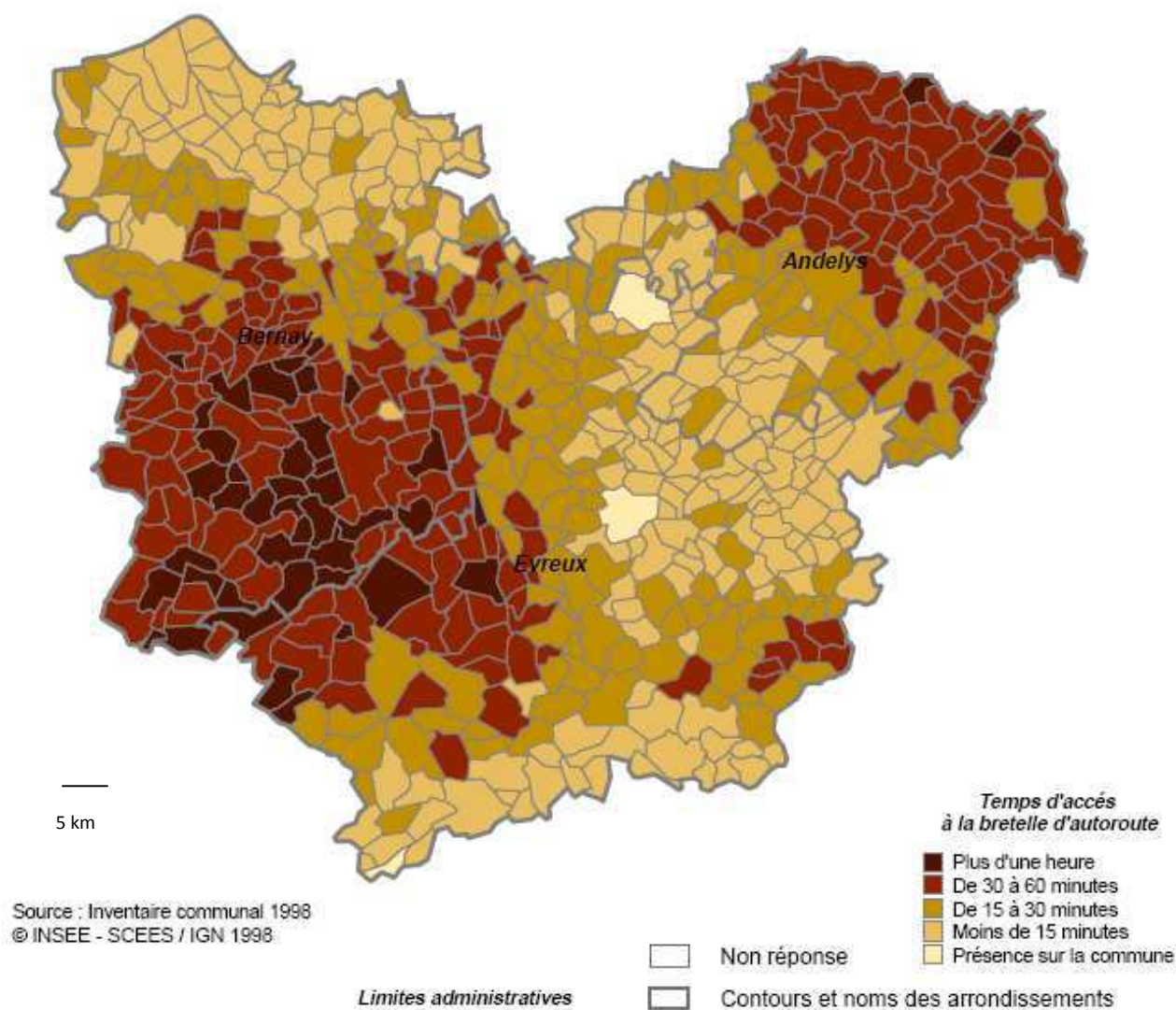
Par conséquent, la dépendance de l'Eure vis-à-vis de l'Île-de-France est renforcée par la radialité ressortant des schémas routiers, autoroutiers ou de transports ferrés du département.

2. Eclatement des mobilités et dissociation domicile/travail

EURE

Transports

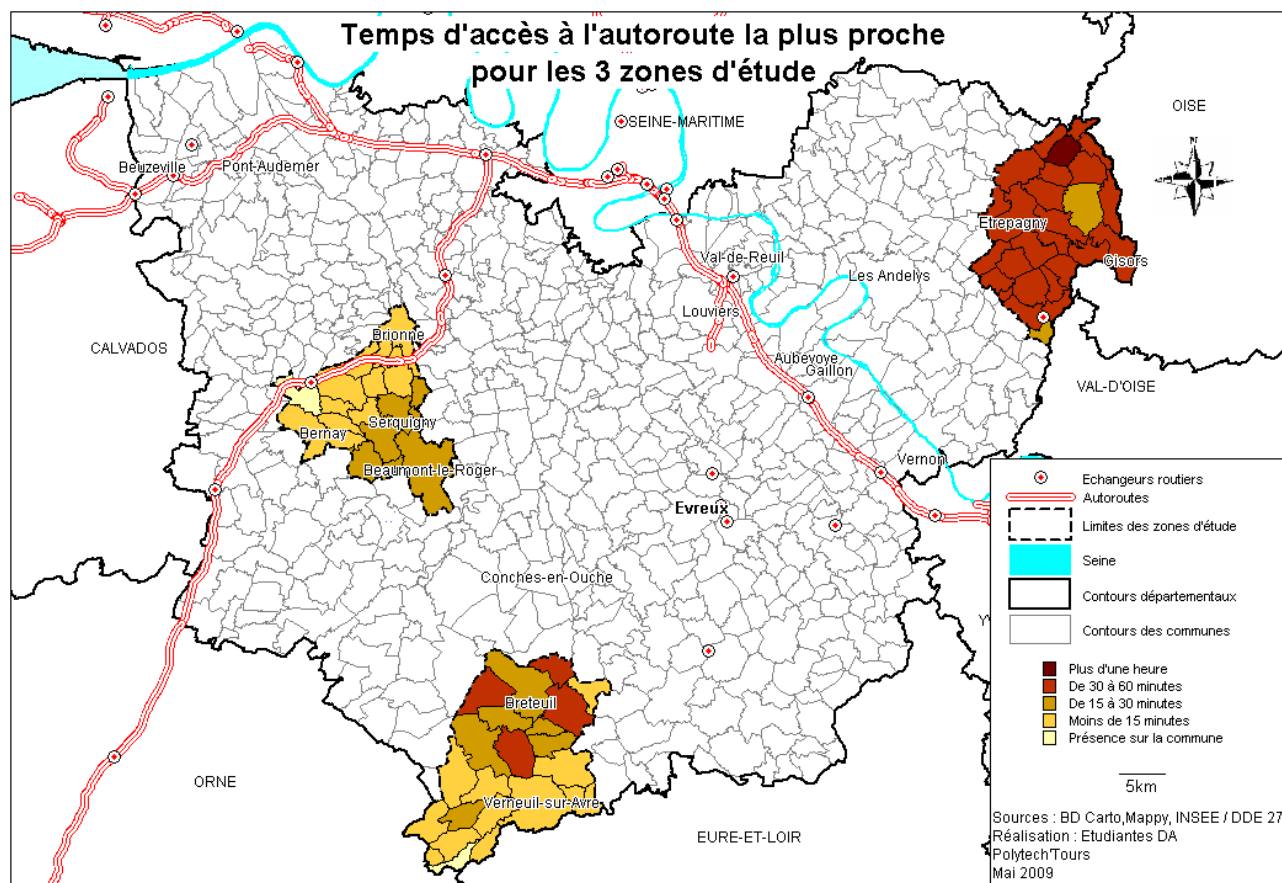
Temps d'accès à la bretelle d'autoroute



Carte 50 : Temps d'accès à l'autoroute ou à la 2x2 voies la plus proche en 1998

Sources : INSEE

En 1998, les zones de Gisors et de Bernay étaient des zones mal desservies par l'autoroute.

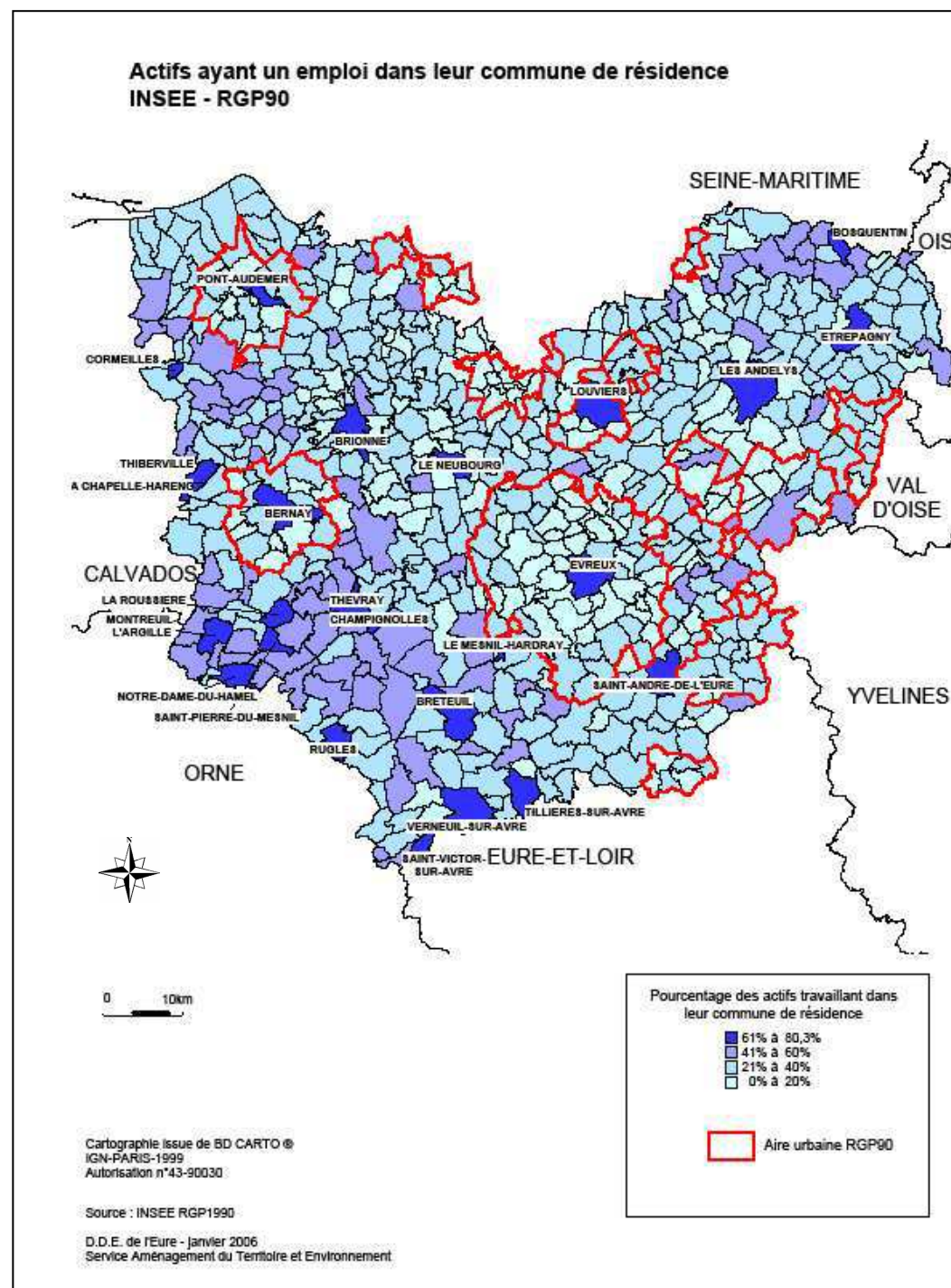


Carte 51 : Temps d'accès à l'autoroute ou la 2x2 voies la plus proche en 2009

Sources : BD Carto, Mappy, INSEE

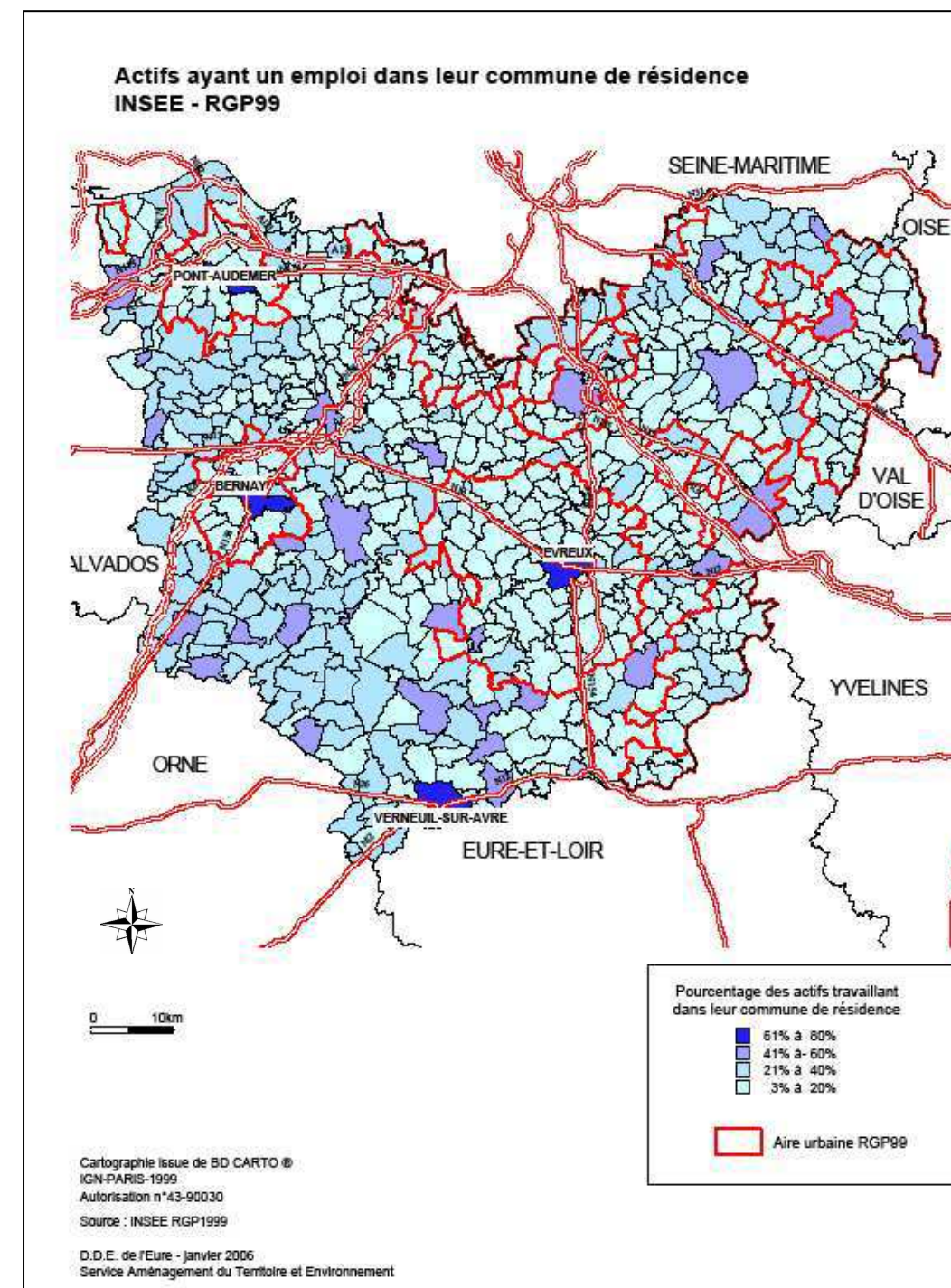
Réalisation personnelle des étudiantes

Depuis 2005, la zone de Bernay est très bien desservie avec l'ouverture de l'A28 et la présence d'un échangeur sur la commune de Courbépine. Les communes de cette zone sont donc aujourd'hui à moins de 30 min de l'autoroute. Cela est par conséquent attractif pour les ménages motorisés souhaitant se déplacer rapidement pour aller toujours plus loin et par exemple afin de se rendre à Rouen.



Carte 52 : Actifs ayant un emploi dans leur commune de résidence en 1990 dans l'Eure

Source : DDE 27



Carte 53 : Actifs ayant un emploi dans leur commune de résidence en 1999 dans l'Eure

Source : DDE 27

Entre 1990 et 1999, il y a eu une baisse importante du nombre d'actifs travaillant dans leur commune de résidence, tendance qui se poursuit actuellement. On remarque alors l'apparition d'une dissociation entre le lieu de travail et le lieu de résidence et, par conséquent, un éclatement des mobilités puisque cela oblige les ménages à effectuer des déplacements de plus en plus importants vers des lieux éclatés.

3. Nuisances sonores sur les infrastructures routières

Le bruit : une nuisance à ne pas sous estimer.

Signe de vie, le bruit fait partie de notre environnement habituel, bien que sa perception varie selon les lieux, les caractéristiques biologiques et le contexte psychosocial des personnes exposées.

Le bruit peut aujourd'hui induire une gêne et se transformer en une véritable nuisance mal ressentie et mal supportée par la population. Dans ce contexte, le bruit devient un élément perturbateur de la tranquillité publique, porte atteinte à la santé de chacun et se révèle tout naturellement comme l'une des préoccupations majeures de la vie quotidienne.

Dans le cadre de notre étude, nous étudierons le bruit aux abords des grandes voies de circulation. Le thème du bruit sera donc fortement lié à celui des transports.

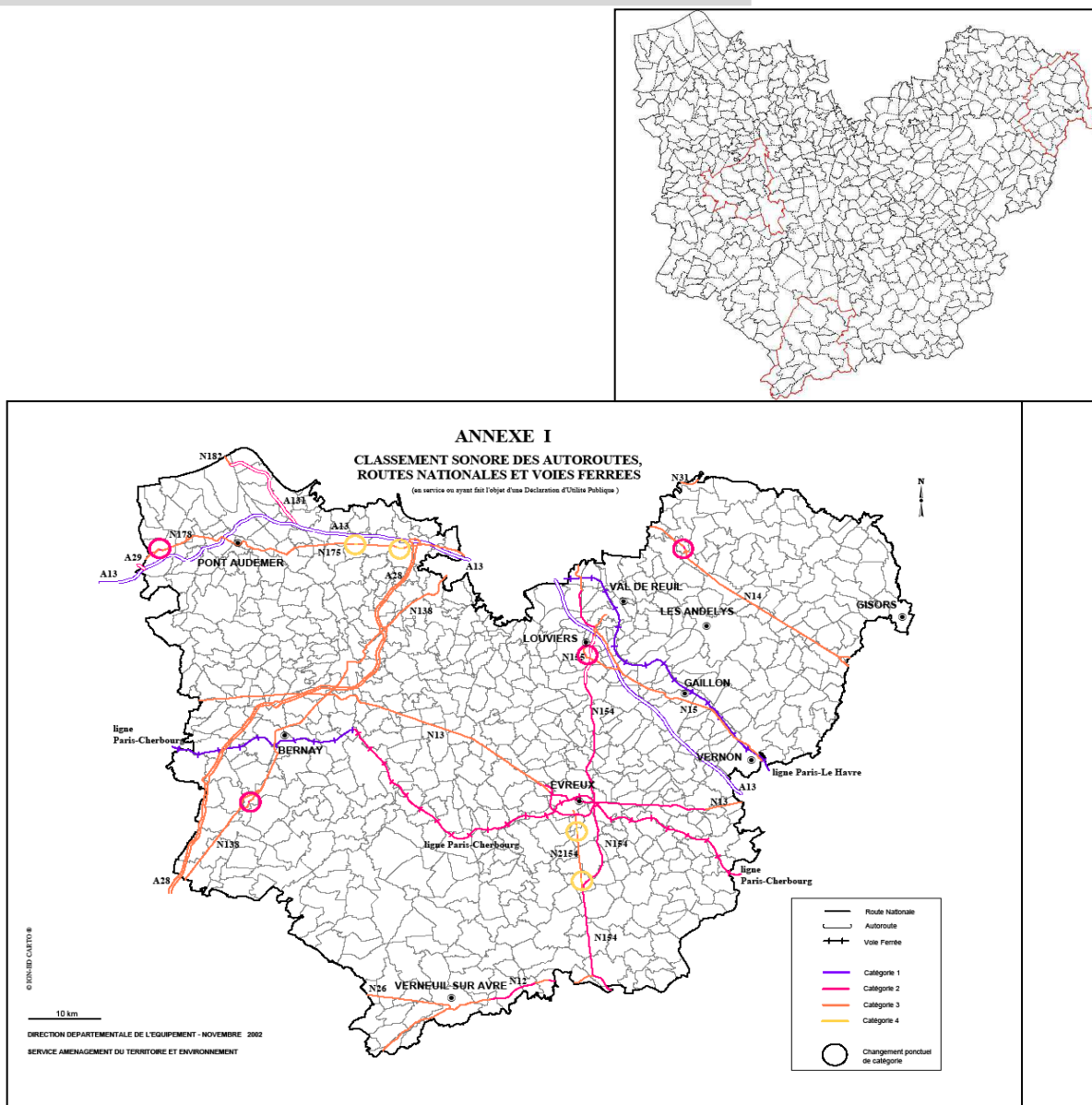
La création de nouvelles autoroutes ou nationales contribuent au phénomène de l'étalement urbain. En effet, la création d'échangeurs d'autoroutes par exemple, entraîne bien souvent l'implantation de zones d'activités et de zones industrielles à proximité.

De plus, l'utilisation de ces voies de circulation engendre des nuisances sonores.

Indirectement, l'étalement urbain cause des nuisances sonores.

Grâce à la carte du classement sonore des autoroutes, routes nationales et voies ferrées, on peut définir 3 zones dites « bruyantes » dans le département :

- Aux environs de Bernay: une partie de la ligne Paris-Cherbourg est classée catégorie 1.
- Entre Beuzeville et Rouen: la partie Nord-Ouest de l'A13 est classée C1. Cette partie de l'autoroute est très fréquentée comme l'atteste la carte des comptages routiers.
- Dans la vallée de la Seine : la partie Est de l'A13 et la ligne Paris- Le Havre sont aussi classées C1. Là encore, la nuisance sonore s'explique par le grand nombre d'utilisateurs de l'A13. Cette zone doit de plus composer avec sa vocation industrielle ; beaucoup de camions et de trains de FRET y circulent.



Carte 54 : Classement sonore des autoroutes, routes nationales et voies ferrées dans l'Eure

Source : DDE 27

On remarque que les zones non desservies, non traversées par une autoroute ne souffrent pas d'autant de bruit, les routes nationales appartenant soient à la catégorie 2 ou 3 (la catégorie 1 étant la plus bruyante et la 4 la moins).

L'analyse de cette carte est à nuancer car les routes départementales ne font pas l'objet actuellement d'un classement sonore. N'ayant jamais été étudiées, elles ne sont pas inscrites sur cette carte qui s'en trouve un peu faussée.

Deux de nos zones souffrent peu des nuisances sonores : ce sont les territoires autour de Gisors et de Verneuil-sur-Avre. Ceci s'explique par le fait qu'elles ne sont pas traversées par une autoroute. Seules respectivement, les Nationales 14 et 26 sont sources de bruit et classées en catégorie 3.

La zone autour de Bernay comprend une portion de la ligne SNCF Paris-Cherbourg classée catégorie 1.

Le train n'ayant aucun arrêt à effectuer dans cette zone, hormis Bernay, il y circule à pleine vitesse engendrant une nuisance sonore importante. Le POS de cette commune contient d'ailleurs dans son plan de zonage, une zone de présomption de nuisances sonores.

De plus, l'arrivée nouvelle de l'A 28 devrait engendrer de plus fortes nuisances sonores et contribuer à un étalement urbain important.

L'extension des couronnes urbaines entraîne des déplacements de plus en plus importants dans le département par le biais des réseaux routiers ou ferroviaires. Les nuisances sonores induites sont ainsi accrues.

C. Les risques naturels et technologiques : une limite aux impacts de l'étalement urbain.

Le département de l'Eure est un territoire soumis à des risques naturels (inondations, marnières et technologiques).

Ces risques peuvent parfois être un frein à l'urbanisation. S'ils sont mal connus, mal anticipés, ils peuvent conduire à des catastrophes importantes tant sur le plan matériel que sur le plan humain.

La préfecture de l'Eure a donc mis en place un DDRM : Document Départemental des Risques Majeurs. Ce document identifie les risques majeurs encourus dans le département et qui peuvent avoir des répercussions sur l'urbanisation. Ces risques sont au nombre de cinq : inondation, marnière, sécheresse, industriel et transport de matières dangereuses.

Pour ne pas nous éloigner de notre préoccupation principale qu'est l'étalement urbain, nous ne traiterons pas dans cette partie les risques liés à la sécheresse et aux transports de matières dangereuses.

1. Les marnières : premier risque naturel du département.

a) Leur origine :

Creusées par l'homme depuis le 15^{ème} siècle et ce jusqu'en 1950 environ, ces cavités fournissaient la marne permettant d'améliorer le rendement des terres agricoles acides. Ce n'est que sous Napoléon III que les marnières durent être soumises à déclarations. Cependant, bon nombre d'entre elles ne le furent pas, d'où la complexité aujourd'hui à dénombrer exactement les marnières du département.

On peut pourtant estimer leur nombre à 60000 dans l'Eure.

Le plus souvent, un puits (diamètre 1,20 m) permettait d'accéder aux chambres creusées dans la craie (dimensions moyennes : hauteur 2,20 m – largeur 2,50 m - longueur 25/30 m). Dans l'Eure, la

profondeur varie de 5 m à 55 m. Les marnières à deux étages sont très fréquentes.

Par la suite avec les techniques d'amendement modernes, les marnières ont perdu de leur intérêt. Les agriculteurs ont rebouché les entrées et elles sont tombées dans l'oubli. Le puits était le plus souvent obstrué à l'aide de madriers à 5 ou 6 mètres de profondeur, puis remblayé jusqu'au niveau du sol. Une fois la couverture végétale reconstituée, les entrées de puits devenaient impossibles à repérer.

b) Un risque diffus et sournois

Aujourd'hui, de nombreuses marnières ne sont plus localisables. L'urbanisation a pu se faire sur des terrains à risques. Deux risques majeurs peuvent être distingués :

- L'effondrement du bouchon du puits. Lors de fortes pluies, un puits de plusieurs mètres de profondeur peut subitement apparaître.
- L'effondrement du toit d'une chambre d'exploitation peut provoquer en surface l'apparition d'une cuvette au centre de laquelle se trouve une cavité de plusieurs mètres de profondeur.

Toutes les cavités souterraines finissent par s'effondrer à plus ou moins long terme. Tout dépend des caractéristiques physiques (présence de fractures, failles, ...) du département. Le sous-sol étant de plus majoritairement composé de craie, il n'en est que plus vulnérable.

Suite à diverses infiltrations d'eau et mouvements de terrain, les marnières s'effondrent.

De nombreux sinistres ont été enregistrés dans le département. En 2001, un accident mortel a frappé la commune de la Neuville-sur-Authou. On enregistrait alors au moins 20 effondrements par jour.



Figure 8: Effondrement d'une marnière à Neuville sur Authou

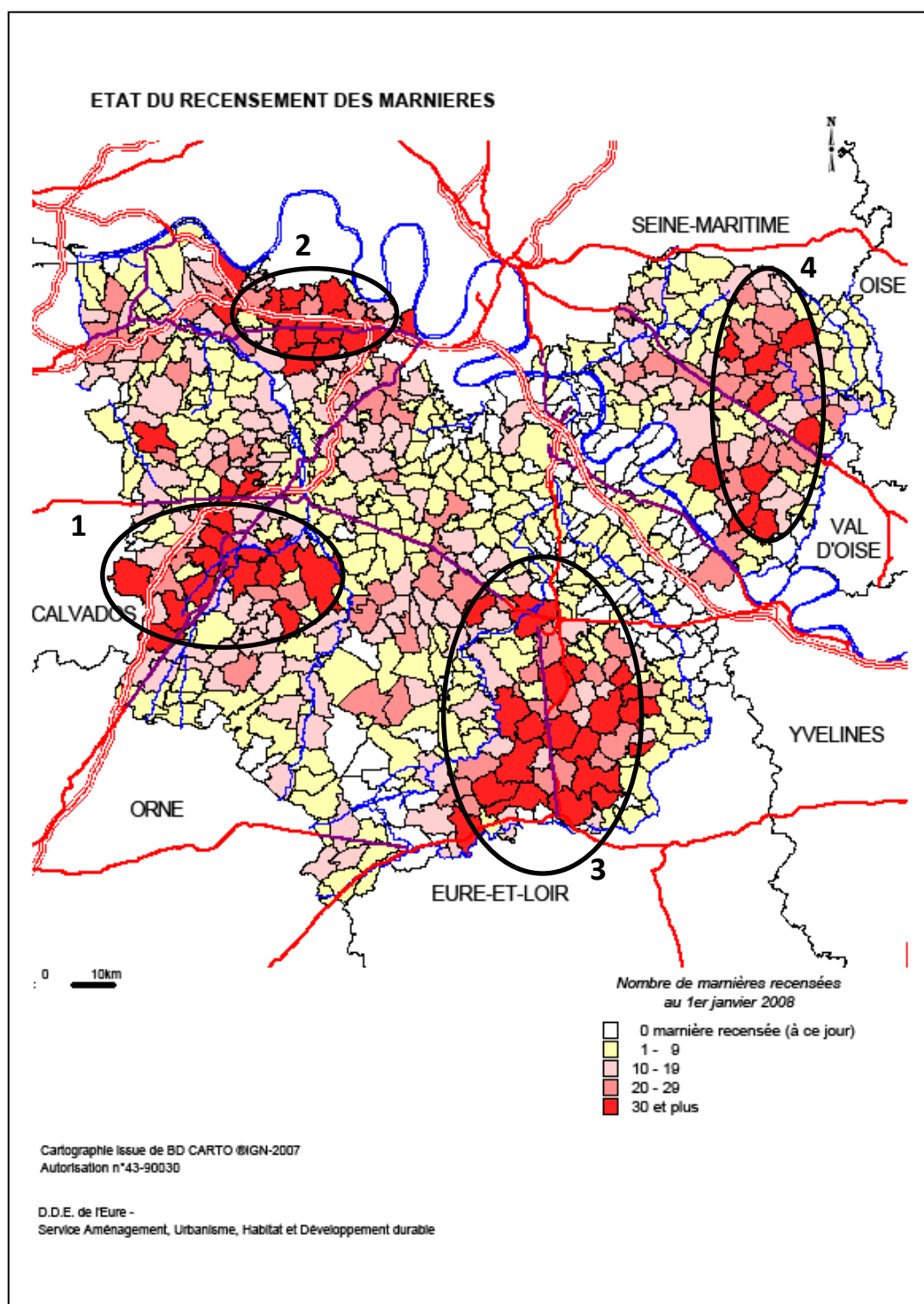
Source : SDIS

L'ensemble du département est touché par ce risque. Cependant, on peut définir 4 zones extrêmement touchées :

- zone autour de Bernay (1)
- zone entre Le Havre et Rouen, autour de Routot (2)
- zone autour du triangle Evreux, Damville, Saint André de l'Eure (3)
- zone autour d'Etrépagne (touchée à moindre mesure par rapport aux autres zones) (4)

En raison de leur caractère diffus, il est impossible de réaliser un plan de prévention des risques sur les marnières dans le département.

Seule une carte de recensement des marnières peut être établie (voir carte ci-après)



Carte 55 : Etat du recensement des marnières dans l'Eure

Source :

Ce risque « marnières » ne freine pas totalement l'étalement urbain mais peut limiter la constructibilité de certaines zones.

Le fait, pour une commune, de compter de nombreuses marnières, ne l'empêche pas pour autant de se développer et d'avoir de nombreuses zones constructibles.

c) Prise en compte du risque « marnière » par les services de l'Etat

En réalité, la DDE donne un avis favorable ou non sur les permis de construire ou sur les certificats d'urbanisme selon la présence ou non d'une marnière.

Face au phénomène de l'effondrement de terrain, les réponses ne sont pas faciles à trouver. D'une part, ce phénomène est complexe. Il nécessite des études et des expertises poussées pour être appréhendé et bien souvent, son évolution restera malgré tout imprévisible.

D'autre part, le coût des expertises et des travaux de stabilisation des sols dépasse souvent les possibilités financières des propriétaires des terrains concernés.

Dans les PLU, seules les marnières avérées sont délimitées par un rayon d'inconstructibilité.

Ce risque marnière est représenté dans les documents d'urbanisme par un cercle. Le calcul de son rayon se fait comme suit :

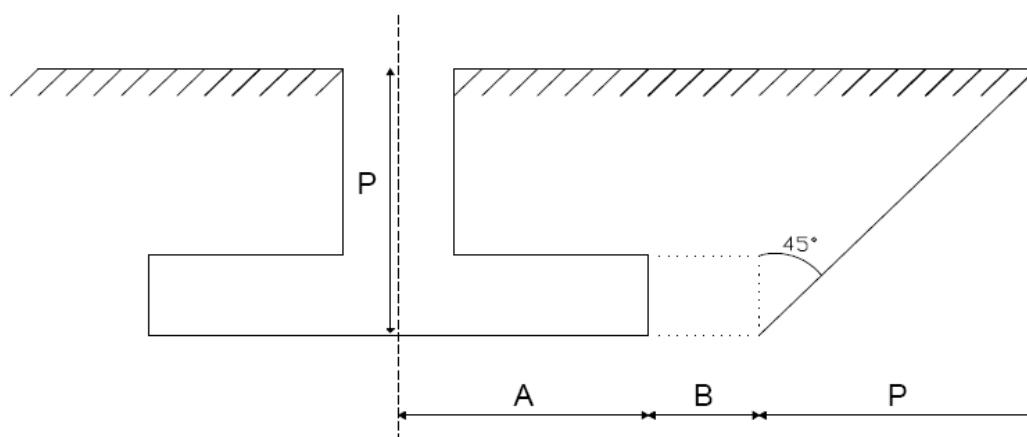


Schéma extrait du Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de 2008

Figure 9 : Schéma du rayon d'inconstructibilité autour d'une marnière

Source : Document Départemental des Risques Majeurs de 2008

$$R=A+B+P^{31}$$

Pour l'ensemble de nos zones d'étude, nous pouvons remarquer que seul le triangle Bernay-Beaumont le Roger-Brionne est affecté par le risque marnière.

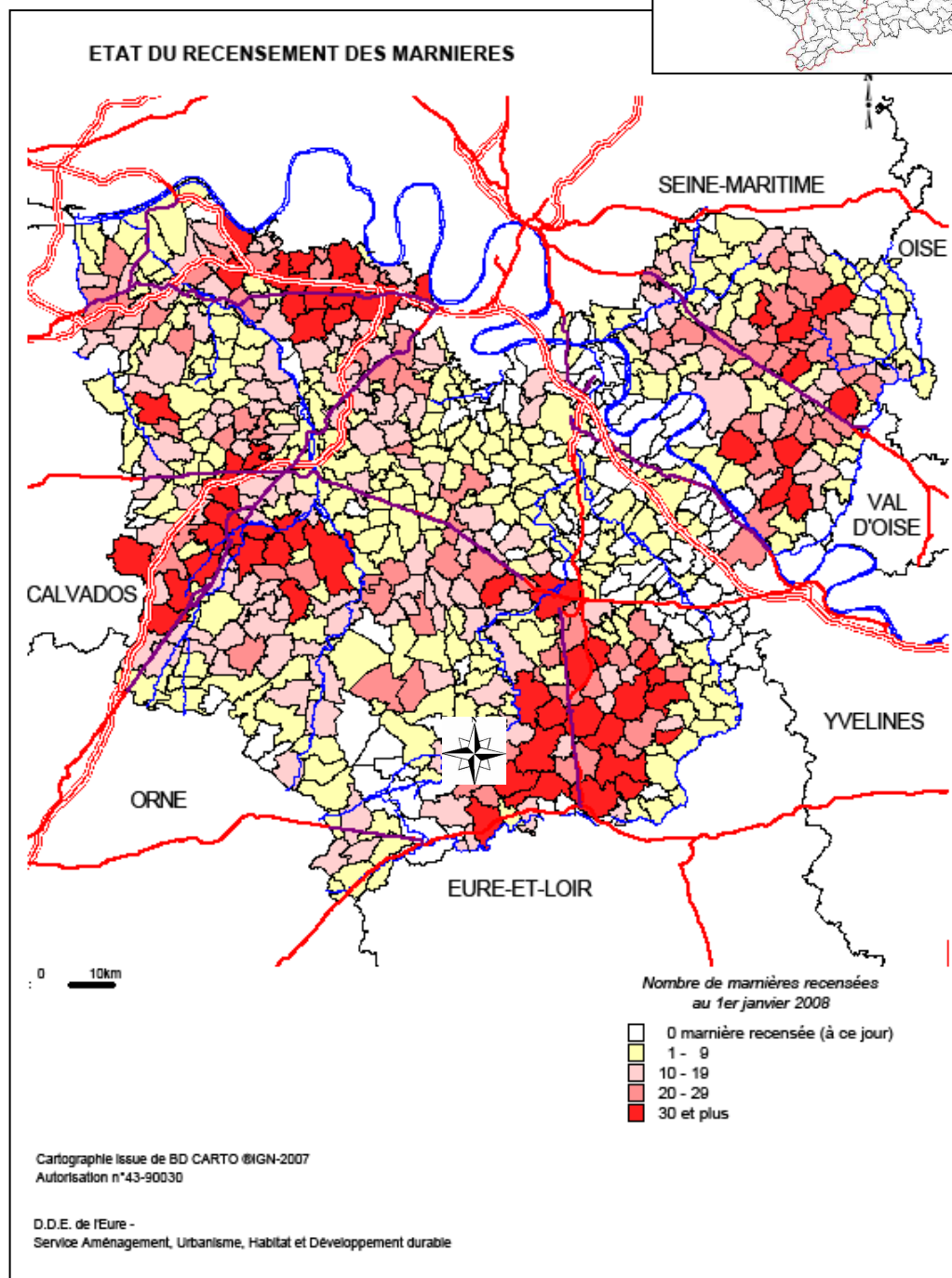
Toutes les communes de la zone possèdent un document d'urbanisme que ce soit un POS, PLU ou carte communale sauf Corneville la Fouquetière située à l'Ouest de Beaumont.

³¹ A : Longueur de galerie maximale observée sur la commune ou à défaut, dans le secteur.

B : Incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan

P : Profondeur de puits maximale observée sur la commune ou à défaut dans le secteur

P correspond en fait à la zone de décompression de la marnière, c'est à dire à l'effondrement possible sous la forme d'un cône d'angle de 45°.



Carte 56 : Etat du recensement des marnières dans le département de l'Eure

Source : DDE 27

d) Bernay : un exemple de prise en compte précoce des marnières

A titre d'exemple, la commune de Bernay, dans son POS, a dénombré les cavités souterraines sur son territoire. On y compte :

- 35 marnières souterraines (sur la cinquantaine, voire plus ayant existées)
- une vingtaine de bétoires³²
- une dizaine de puits

On trouve en annexe de ce document d'urbanisme une cartographie du recensement des cavités souterraines qui se veut une carte de synthèse, d'information et d'alerte sur les risques d'effondrement et d'affaissement de terrain et non une carte d'évaluation des risques.

Ce document montre que la prise en compte des marnières en matière d'urbanisation date d'environ 25 ans. Dès cette époque, des opérations foncières ont été avortées en raison de la présence de ces cavités.

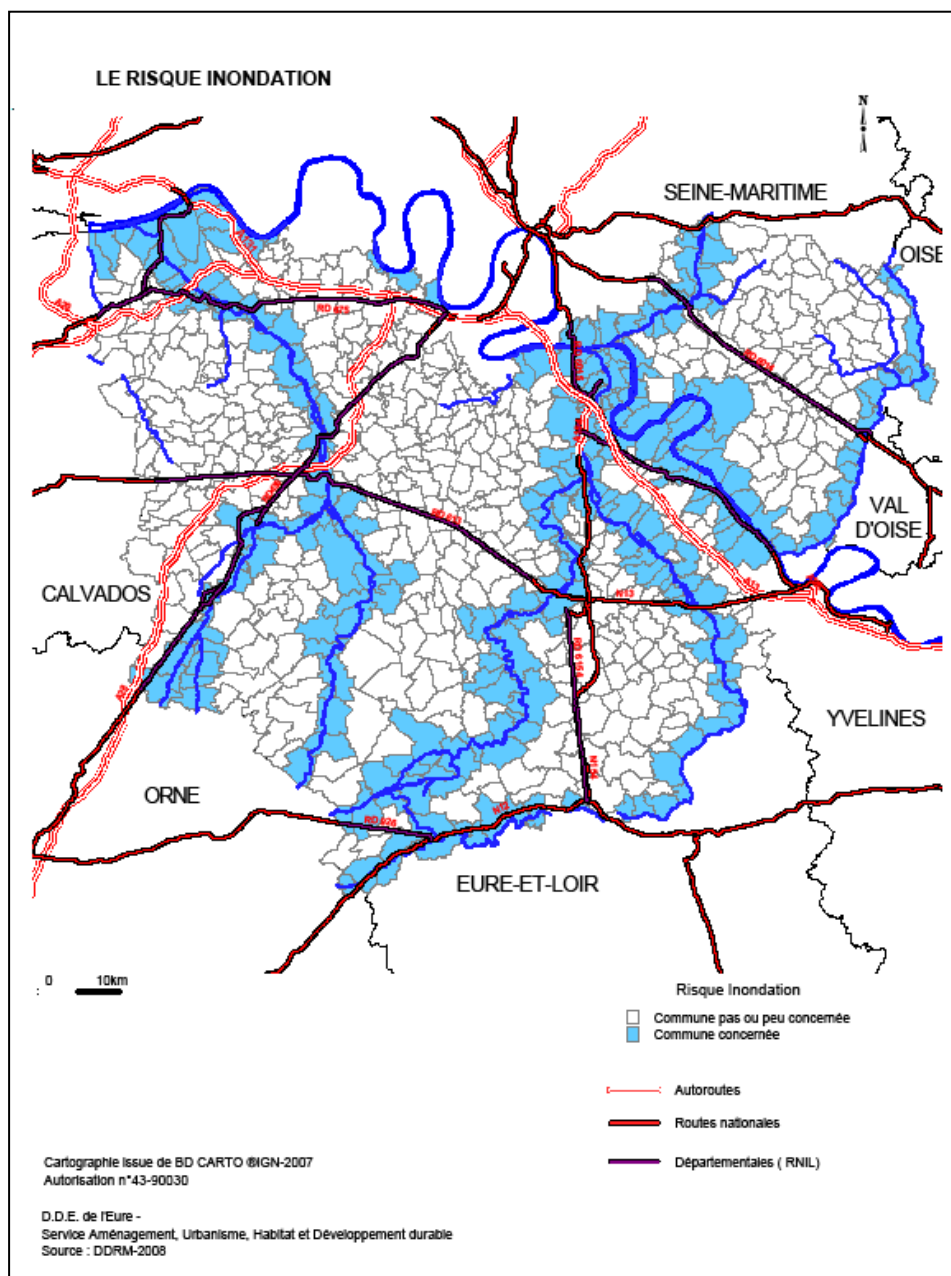
La présence de marnières, bétoires ou tout autre cavité souterraine peut donc être un frein à l'urbanisation croissante. Cependant, l'interdiction de construire ne prend effet qu'en cas de marnières avérées et non en cas de suspicion.

La présence d'un nombre important de cavités souterraines à Bernay n'a pas empêché la commune de se développer. Elle est aujourd'hui la cinquième commune du département au regard de son nombre d'habitants (11136 habitants en 2006 selon l'INSEE).

³² Bétoire : puisard de plus de 10 mètres de profondeur, souvent plongé dans la marne servant à recueillir les eaux usées et les eaux de pluies

2. Inondation : Un territoire traversé par la Seine et ses affluents.

Le département de l'Eure est soumis aux risques d'inondation du fait de la présence de nombreux fleuves et rivières comme la Seine, l'Eure, la Risle, l'Iton,...



Carte 57 : Le risque inondation dans l'Eure

Source :DDE 27

Le risque inondation concerne dans le département 231 communes réparties sur plusieurs bassins de rivières et sur la Seine. Pour soixante d'entre elles, il existe un niveau de risque important.

Les services de l'équipement distinguent sur le territoire d'étude, deux types d'inondations : les inondations par débordement et les inondations par ruissellement.

a) Les inondations par débordement :

Ce sont les plus constatées dans le département de l'Eure. Elles sont dues à une forte pluviométrie entraînant une augmentation du débit des cours d'eau.

Cette augmentation est caractérisée par un gonflement des rivières. Ce dernier provoque alors le débordement du cours d'eau qui s'étale sur les zones où l'altitude et la pente sont faibles.



Figure 10 : Inondation par débordement de la Seine

Source : DDE 27

Les inondations par débordement constatées dans le département de l'Eure sont essentiellement de deux types :

- débordement direct : le cours d'eau sort de son lit mineur pour occuper son lit majeur
- débordement indirect : les eaux remontent par effet de siphon à travers les nappes fluviales.

Le phénomène de débordement d'un cours d'eau est la plupart du temps d'origine naturelle et donc inévitable. Il est cependant possible de diminuer la vulnérabilité des cibles en menant une politique de prévention à travers la maîtrise de l'urbanisation, l'aménagement des cours d'eau et l'information des populations.

b) Les inondations par ruissellement :

Les inondations par ruissellement se produisent lors de pluies exceptionnelles, d'orages violents, quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante.

Ce défaut d'absorption a pour origine deux causes principales, qui peuvent d'ailleurs se combiner :

- dans le premier cas, l'intensité des pluies est supérieure à l'infiltrabilité de la surface du sol : le ruissellement est qualifié de « hortonien ».
- dans le second, le ruissellement est dit « par saturation » : la pluie arrive sur une surface partiellement ou totalement saturée par une nappe.

Des inondations par ruissellement urbain ou périurbain peuvent se produire, en dehors du lit des cours d'eau proprement dit. L'imperméabilisation des sols et la conception de l'urbanisation et des réseaux d'assainissement font alors obstacle à l'écoulement normal des pluies intenses.



Figure 11 : Inondation par ruissellement

Source : DDE 27

Ainsi, plusieurs facteurs peuvent aggraver ce phénomène de ruissellement. Ce sont par exemple :

- Les aménagements urbains
- L'imperméabilisation des surfaces
- La disparition des champs d'expansion des crues
- Le mauvais entretien d'ouvrages hydrauliques anciens ou de certains cours d'eau
- Les marées pour le cas de la Seine.

On en conclut donc que l'étalement urbain et l'artificialisation des surfaces aggravent ce risque inondation.

c) Le PPRI : outil de maîtrise de l'urbanisation

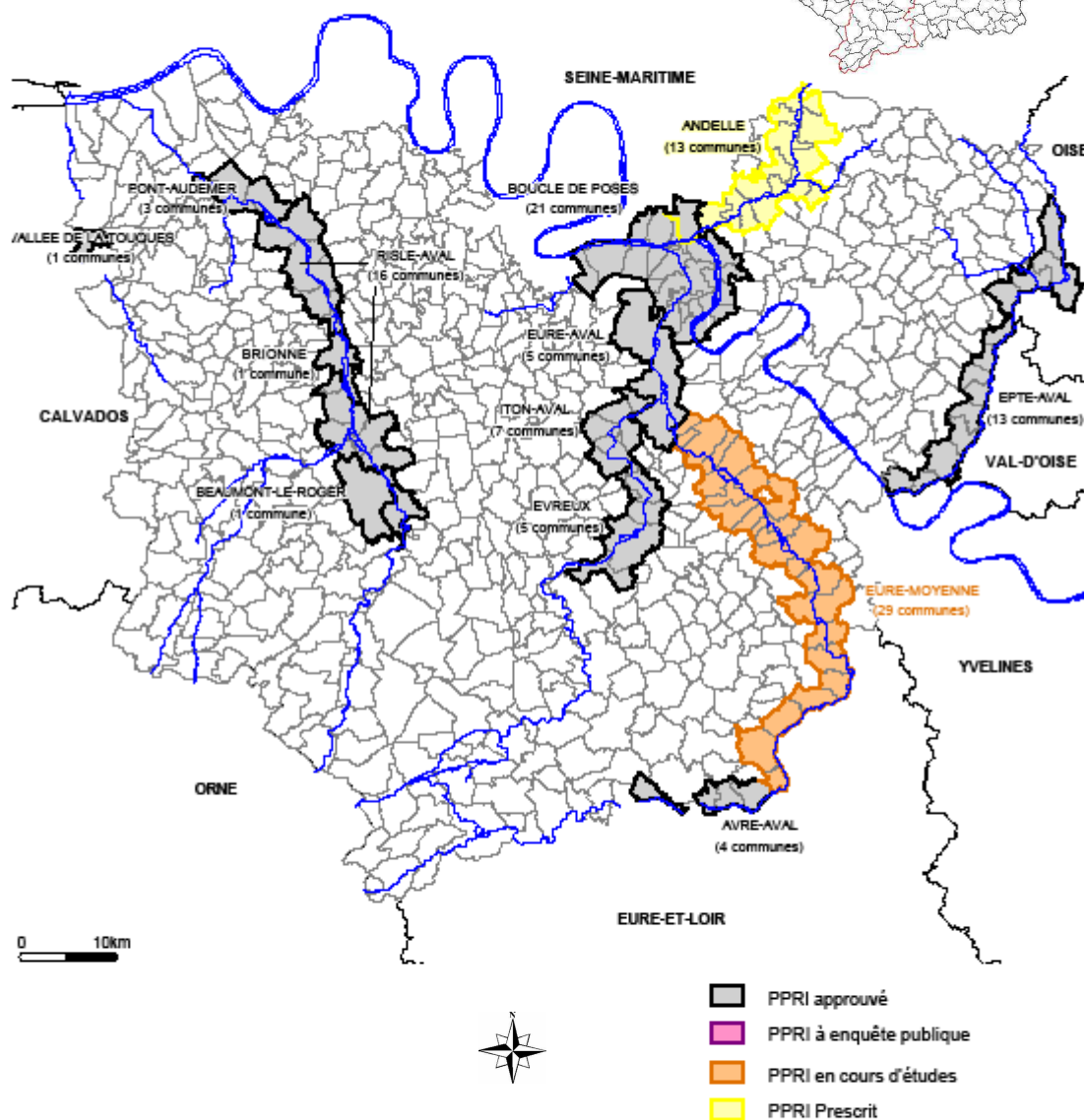
La maîtrise de l'urbanisation s'exprime à travers deux types de documents :

- Les documents d'urbanisme généraux comme les SCoT, PLU, POS, à l'initiative des communes permettent de refuser ou d'accepter, sous certaines conditions, un permis de construire dans les zones inondables.
- Les plans de prévention des risques d'inondations (PPRI) qui relèvent du préfet.

Le PPRI a pour but de réduire les risques en fixant les règles relatives à l'occupation des sols et à la construction des futurs biens et préserver les champs d'expansion des crues. Il peut également fixer des prescriptions ou des recommandations applicables aux biens existants. Le PPRI crée des servitudes d'utilité publique intégrées dans le PLU auquel toute demande de construction doit être conforme.

Seules deux de nos zones sont soumises à un PPRI approuvé. Ce sont celles autour de Gisors et de Bernay.

**Les Plans de Prévention des risques inondation
dans le département de l'Eure : situation au 1er Aout 2007**



Cartographie issue de BD CARTO® IGN-2006
Autorisation n°43-90030

D.D.E. de l'Eure
Service Aménagement, Urbanisme, Habitat et Développement durable

Carte 58 : Les Plans de Prévention des Risques dans l'Eure

Source : DDE

Le PPRI s'appuie sur deux cartes : la carte des aléas et la carte de zonage réglementaire.

Celle-ci définit trois zones :

➤ Les zones inconstructibles :

- La zone rouge : zone de centre urbain inconstructible. Toute construction y est interdite soit à cause d'un risque trop élevé, soit pour favoriser le laminage de la crue.

Bien souvent, cette zone est couplée à une protection Natura 2000.

- La zone verte : zone inconstructible hors centre urbain, donc généralement naturelle dont la vocation est l'expansion des crues

➤ Les zones constructibles :

- La zone bleue : zone constructible avec prescription. Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter certaines prescriptions comme par exemple, une côte de plancher à respecter au dessus du niveau de la crue de référence.

➤ Les zones non réglementées :

Ce sont les zones non inondables pour la crue de référence.

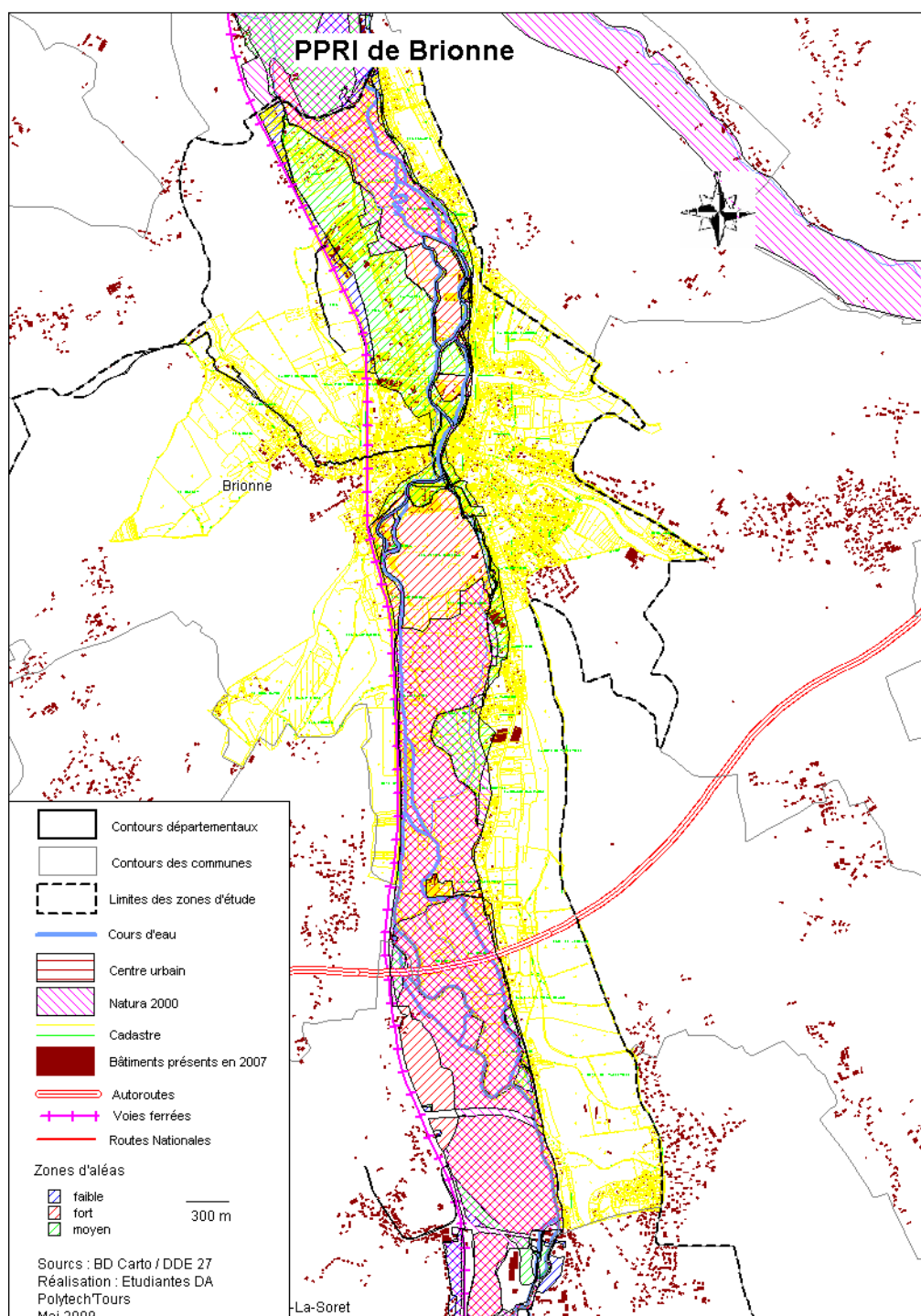
Les communes n'ayant pas de PPRI mais soumises aux inondations, inscrivent dans leur document d'urbanisme la présence et les implications induites de ce risque. Ces prises en compte varient d'une commune à une autre, allant de la simple mention à un zonage précis accompagné de mesures restrictives.

La carte suivante représente le PPRI de la ville de Brionne, située à l'Ouest du département.

On remarque que la zone d'aléa fort (inconstructible) est couplée à une protection Natura 2000.

Les constructions sont surtout localisées autour de cette zone. Cependant, il est possible d'y

trouver quelques bâtiments qui auraient été construits bien avant la mise en place du plan de prévention du risque inondation.



Carte 59 : PPRI de Brionne

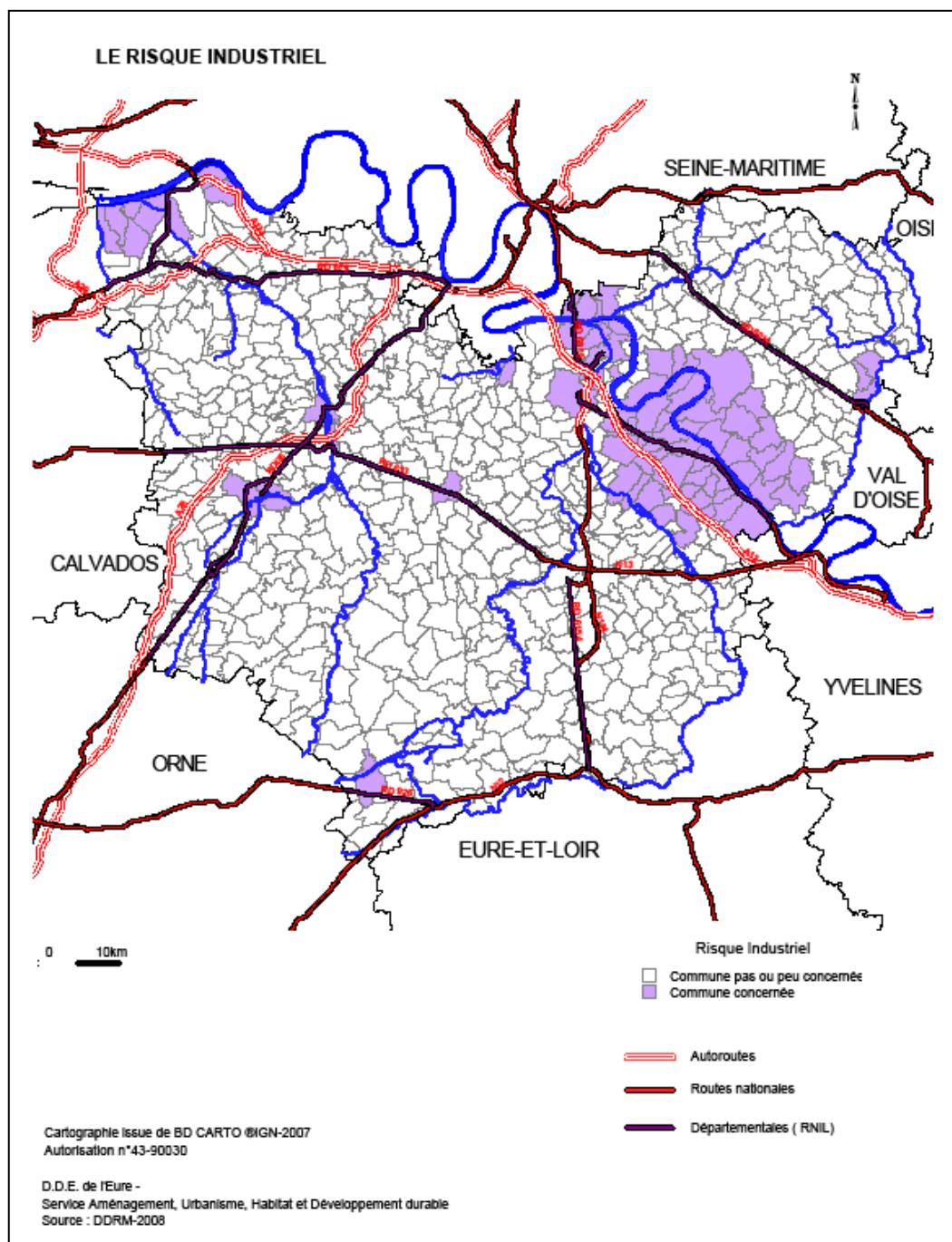
Source : BD Carto

Réalisation personnelle des étudiantes

3. Les industries : principaux facteurs du risque technologique

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel mettant en jeu des produits ou procédés dangereux et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers. Les plans de prévention des risques (PPRT), établis par les services déconcentrés de l'Etat, prévoient des périmètres de protection ainsi que des mesures spécifiques à chaque établissement potentiellement dangereux.



Carte 60 : Le risque industriel

Source : DDE 27

Deux zones majeures sont observées sur cette carte:

- dans le secteur proche du Havre, au Nord Ouest
- dans la vallée de la Seine, à l'Est

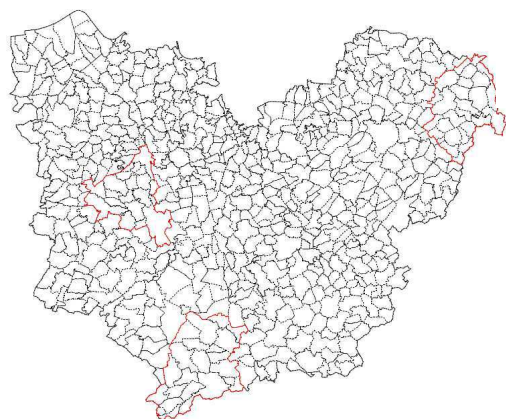
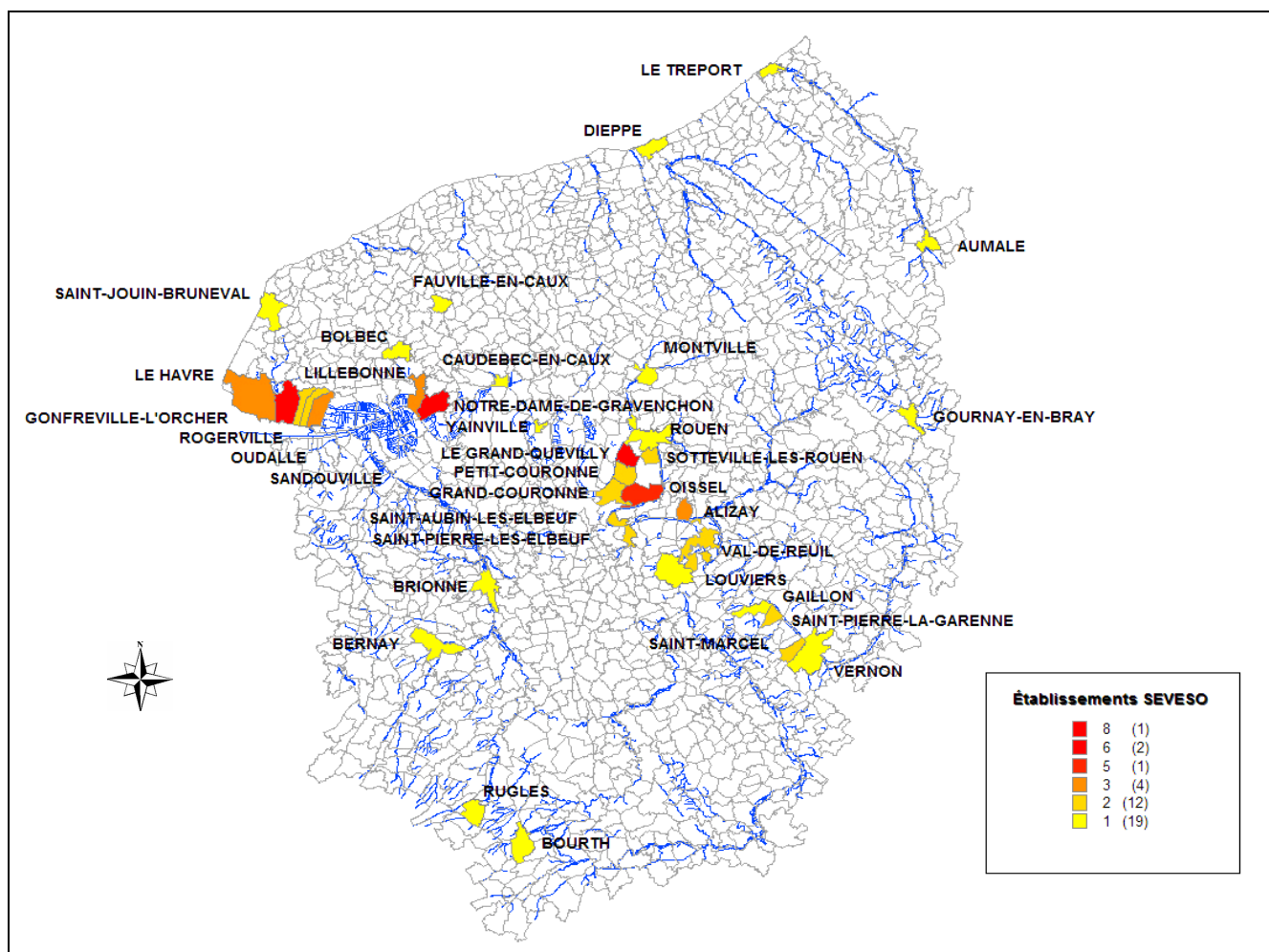
Une dernière zone, plus petite, se situe à proximité de Bernay.

Le principal accident survenu récemment dans le département de l'Eure s'est produit à Saint-Pierre-La-Garenne en juin 1999 dans l'établissement SYNGENTA AGRO (ex NOVARTIS.)

a) Etablissements classés SEVESO

i) *Une répartition hétérogène dans le département...*

Sur le territoire, six établissements industriels correspondent, d'après le Code de l'environnement, aux établissements SEVESO 2 seuil haut et dix autres aux établissements SEVESO 2 seuil bas. Le département n'est donc pas exempt d'un risque d'accident industriel d'importance. De plus, la proximité en limite nord du département de la Seine Maritime, département à haut risque industriel, augmente l'occurrence d'un événement de ce type et ses conséquences sur l'Eure.



Carte 61 : Etablissements classés SEVESO dans l'Eure

Source : Académie de Rouen

Cette carte montre les industries classées SEVESO sur la région Haute-Normandie. Ces dernières sont le plus souvent situées le long de la Seine.

ii) *... mais nos zones d'étude sont touchées :*

Pour nos trois zones d'étude, seules trois industries sont classées SEVESO 2.

Notre triangle d'étude Bernay-Brionne-Beaumont le Roger compte deux établissements classés SEVESO. Il s'agit à Bernay de l'industrie AEROCHIM, classée SEVESO 2 seuil bas et spécialisée dans la formulation et le conditionnement de produits sous forme liquide et aérosols. Le principal risque encouru est l'explosion.

A Brionne, l'industrie TRAMICO, classée SEVESO 2 seuil haut, est spécialisée dans la fabrication et la transformation de mousses de polyuréthane. Le périmètre de Plan Particulier d'Intervention est fixé à 73 mètres.

Notre zone d'étude située au Sud du département compte une seule industrie classée SEVESO 2 seuil bas. Il s'agit de SCOTTS France, à BOURTH, spécialisé dans la formulation et le conditionnement de produits phytosanitaires. Le risque encouru est une explosion.

Notre territoire d'étude autour de Gisors, ne compte pas à proprement parlé d'industrie classée SEVESO, mais sa très forte proximité avec la vallée de Seine en fait néanmoins un territoire à surveiller.

b) Vers une maîtrise plus forte de l'urbanisation dans les zones à risques

La maîtrise de l'urbanisation autour des sites à risque s'effectue grâce à deux outils qui permettent de préserver l'avenir et de résorber progressivement les situations historiques d'usines enclavées en milieu urbain : ce sont les plans de préventions des risques (PPRT) et les servitudes d'utilité publique.

Quelque soit le soin apporté à la réduction des risques à leur source, le risque nul n'existe pas. Aussi, la limitation de la densité et l'éloignement de la population sont apparus comme des moyens complémentaires de réduction des risques majeurs. Les PPRT, en cours d'élaboration dans le département, ont pour objet de limiter les effets sur les personnes .

Des zones d'exposition aux risques sont définies autour des sites les plus dangereux (classés SEVESO). Ces zones font l'objet de contraintes et de règles particulières en matière d'urbanisation.

Cependant, il est nécessaire de pousser notre raisonnement.

Prenons la commune de Gaillon, située dans la vallée de Seine. L'entreprise NUFARM S.A, spécialisée dans la fabrication de produits phytosanitaires tensioactifs et nettoyeurs, est implantée à proximité immédiate du cœur de la ville. Elle est classé SEVESO 2 seuil haut.



Figure 12 : Site NUFARM à Gaillon

Source : nufarm.com

Le risque encouru est un nuage toxique. Le PPI (Plan Particulier d'Intervention) autour de cette zone définit un périmètre de 9700m, ce qui équivaut à 46 communes concernées.

Le PPRT est en cours d'élaboration. Aujourd'hui, il est demandé à l'industriel de réduire au maximum les risques afin d'arriver à un niveau acceptable. De cette réduction des risques dépend le périmètre d'inconstructibilité qui s'étendra autour de l'industrie.

On peut présager que ce dernier ne sera pas si étendu que le PPI, cependant, de nombreux secteurs deviendront inconstructibles. Les populations iront donc s'installer non plus, à proximité immédiate de la ville, mais dans les campagnes environnantes, contribuant ainsi à l'étalement urbain. Etant donnée sa proximité avec Gaillon, notre zone d'étude pourrait subir les retombées de ce PPRT.

Ainsi, la volonté, compréhensible, des services de l'Etat de vouloir protéger les populations en limitant la densité de construction et en les éloignant des risques majeurs, pourrait entraîner, à terme, un mitage des terres agricoles présentes autour de Gaillon, et donc de l'étalement urbain.



III. Dynamiques économiques et participation au phénomène d'étalement urbain

Tout territoire possède des caractéristiques qui lui sont propres. Le département de l'Eure n'échappe pas à la règle et possède des atouts tels que la qualité de ses paysages et de ses terres agricoles mais aussi des faiblesses comme les risques naturels.

Ces caractéristiques qui affaiblissent ou au contraire renforcent le territoire peuvent avoir des répercussions directes ou indirectes sur l'urbanisation.

Ce sont donc ces différentes spécificités du département que nous allons étudier afin de les mettre en relation avec notre problématique de l'étalement urbain.

A. L'offre en équipements d'un territoire : un facteur d'attractivité et de dynamisme

Les équipements, qu'ils soient commerciaux, de service, de proximité, peuvent faire partie des critères des ménages pour leur choix d'installation à un endroit plutôt qu'à un autre.

De plus, on note depuis une dizaine d'années, une augmentation très importante des surfaces consommées pour l'implantation des zones commerciales.

Ces dernières participent de manière directe ou indirecte à la progression de l'étalement urbain dans le département.

1. Un territoire inégalement équipé...

En 1998, l'INSEE a mis en place un recensement des équipements³³ présents par commune. Cet inventaire repose sur la base de 36 équipements définis par l'INSEE. Il permet d'évaluer le niveau d'équipement des communes et de voir lesquelles souffrent d'un déficit éventuel.

De plus, ce recensement permet de classer les communes par catégorie A, B ou C selon qu'elles possèdent ou non les équipements jugés essentiels.

³³Voir en annexe la liste des communes

Sont classées A, les communes disposant simultanément :

- D'un supermarché ou hypermarché, soit à défaut, à la fois d'une boulangerie, d'une boucherie ou d'une charcuterie, d'un magasin d'alimentation générale ou supérette et d'une droguerie, quincaillerie, outillage ou d'une grande surface non alimentaire.
- D'un café ou d'un restaurant, d'un point de vente de quotidiens, d'un bureau de tabac et d'un bureau de poste ou agence postale.

Les communes classées B disposent au moins des trois produits pain, viande, et alimentation générale dans les magasins de la commune.

Les communes classées C sont celles ne rentrant pas dans les catégories A et B.

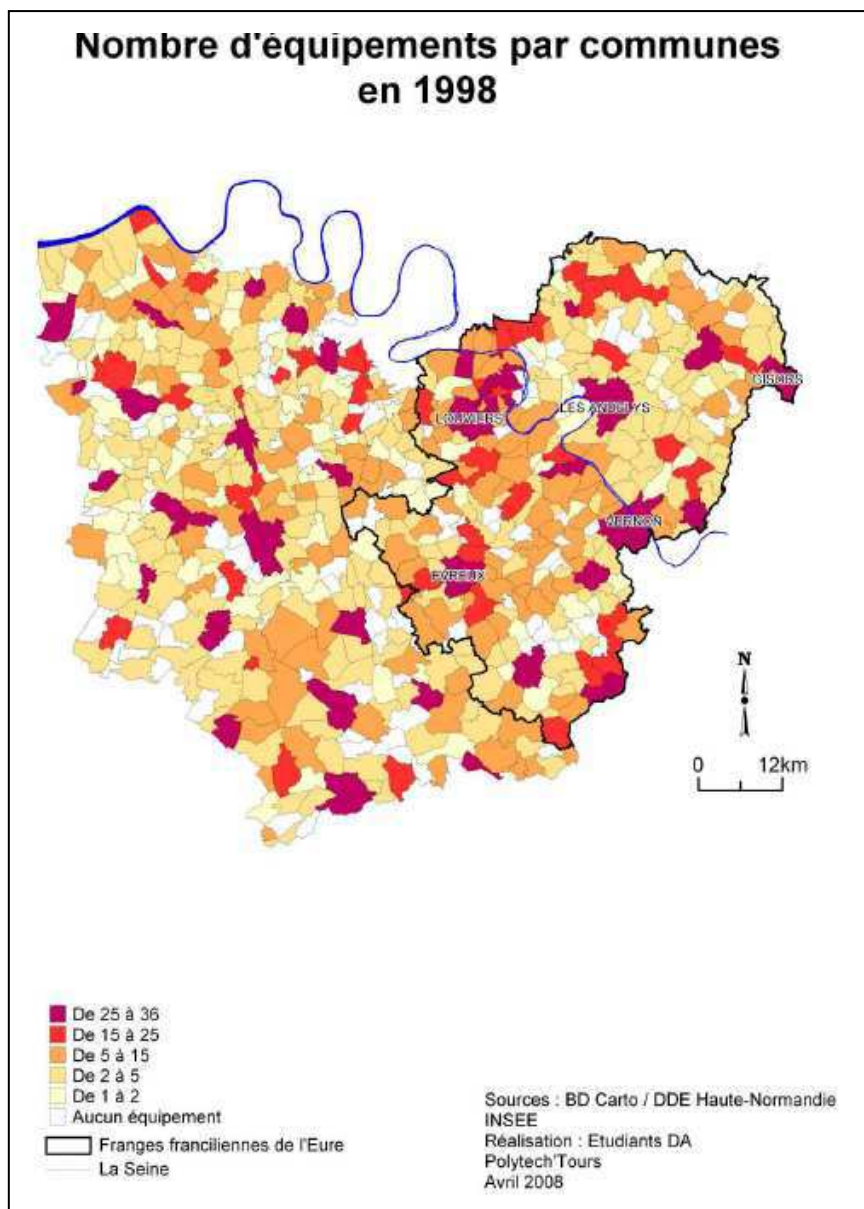
Sur l'ensemble du département de l'Eure,

91,1 % des communes (soit 615) sont classées en catégorie C,

1,1% sont classées catégorie B

7,8% sont classées A.

La carte ci-après recense le nombre d'équipements par commune selon cet inventaire



Carte 62 : Nombre d'équipements par commune en 1998 dans l'Eure

Source : DDE 27 – Les franges franciliennes Etudiants DA 2008 de l'Eure

A travers cette carte, nous observons que la plupart des communes qui totalisent le plus d'équipements sont les pôles urbains tels Evreux, Vernon, Gisors, Louviers. Les zones rurales, elles, sont moins bien équipées et se répartissent sur l'ensemble du département.

2. ...Mais des zones d'étude relativement bien dotées

Le tableau ci-dessous indique le pourcentage de communes classées A, B ou C dans nos différentes zones d'études.

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
Zone de Bernay	15%	5%	80%
Zone de Gisors	14.8%	0%	85.2%
Zone de Verneuil/avre	8.7%	0%	91.3%
Département	7.8%	1.1%	91.1%

Tableau 14 : Classement de nos zones d'étude vis-à-vis des équipements

Source : Inventaire communal INSEE 1998

Réalisation personnelle des étudiantes

On remarque que les zones de Gisors et Bernay sont bien desservies en équipements car 15% de leurs communes sont classées en catégorie A. Au contraire, la zone de Verneuil-sur-Avre compte 91% de communes classées C. Ce taux peut s'expliquer par la ruralité de ce territoire.

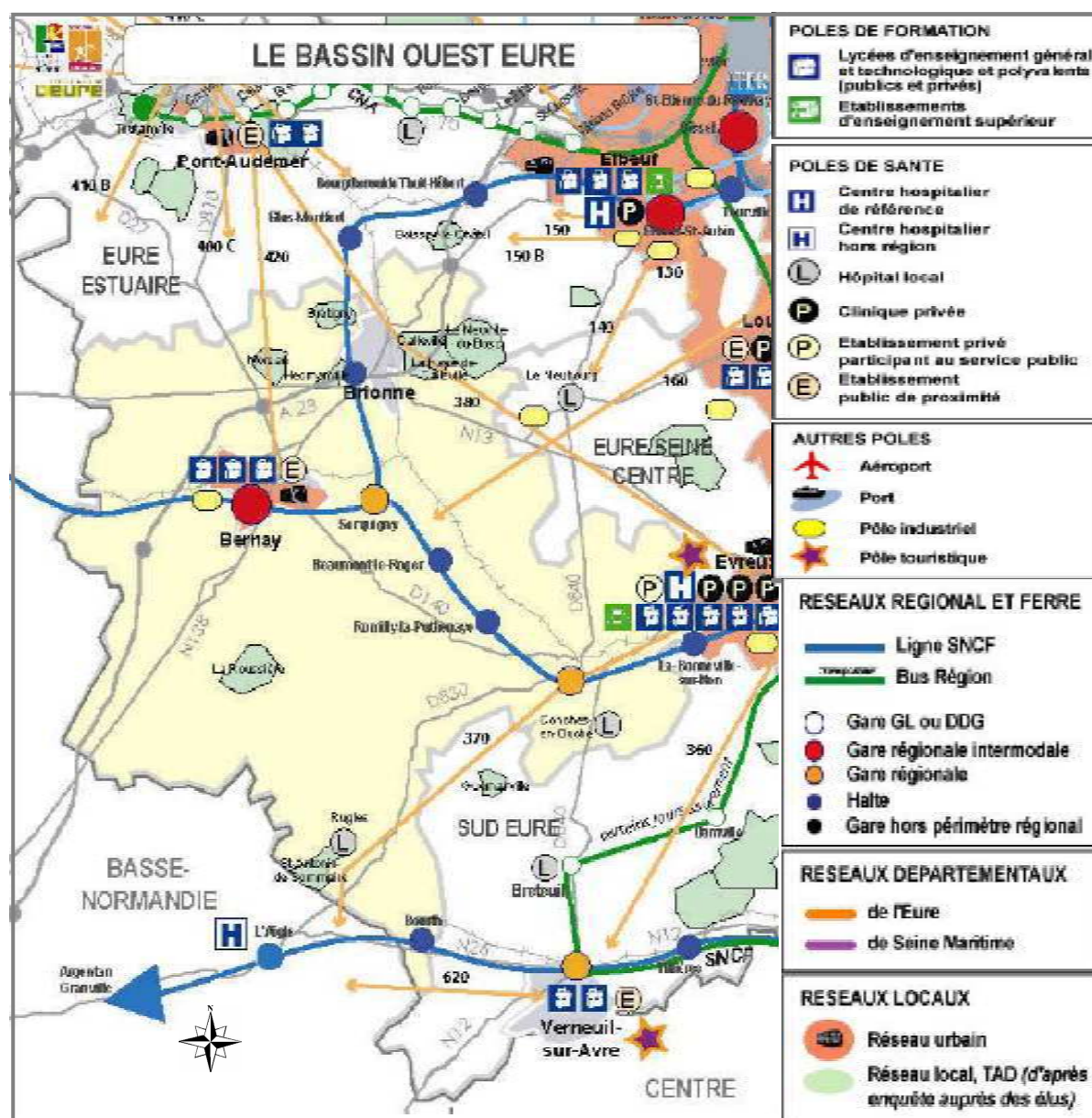
Cependant, si on compare ces chiffres à ceux du département, la zone de Verneuil n'est pas sous équipée.

Malgré le faible nombre de communes possédant un niveau d'équipement satisfaisant, la population peut facilement satisfaire ses besoins en termes de produits et de services. En effet, l'éloignement des équipements dans le département est faible. Ceci s'explique par le nombre important de pôles urbains et ruraux secondaires qui quadrillent le territoire de l'Eure et par une accessibilité correcte permise par le réseau routier.

De plus, il ne faut pas négliger le fait que les populations ont accès aux équipements des départements limitrophes.

B. La qualité de la desserte en transports des intervient dans les choix d'implantation des équipements

1. Des équipements bien desservis par la voie ferrée : La Zone de Bernay

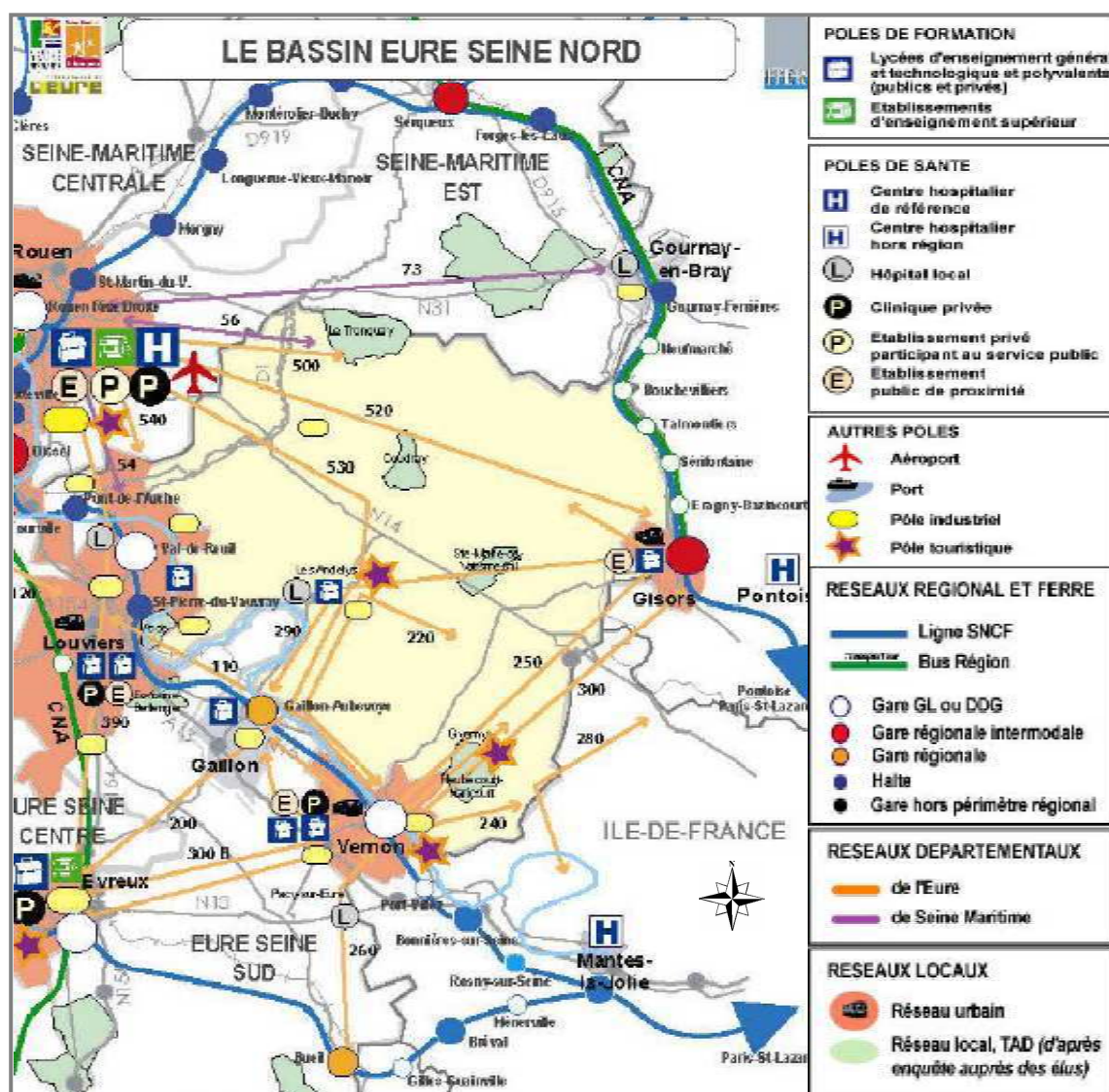


Carte 63 : Les transports ferroviaires du bassin ouest de l'Eure

Source : Plan de Déplacement Régional de Haute-Normandie – Rapport diagnostic – Avril 2006

Cette carte représente les réseaux de transport en commun par rapport aux équipements principalement de formation et de santé dans la zone de Bernay. Il y a un certain nombre d'équipements et qui sont desservis par une voie ferrée et un réseau urbain mais il n'y a qu'une ligne départementale de car allant à Pont Audemer. Un pôle industriel est localisé près de Bernay, comprenant une gare régionale intermodale.

2. De nombreuses lignes de car départementales : la zone de Gisors

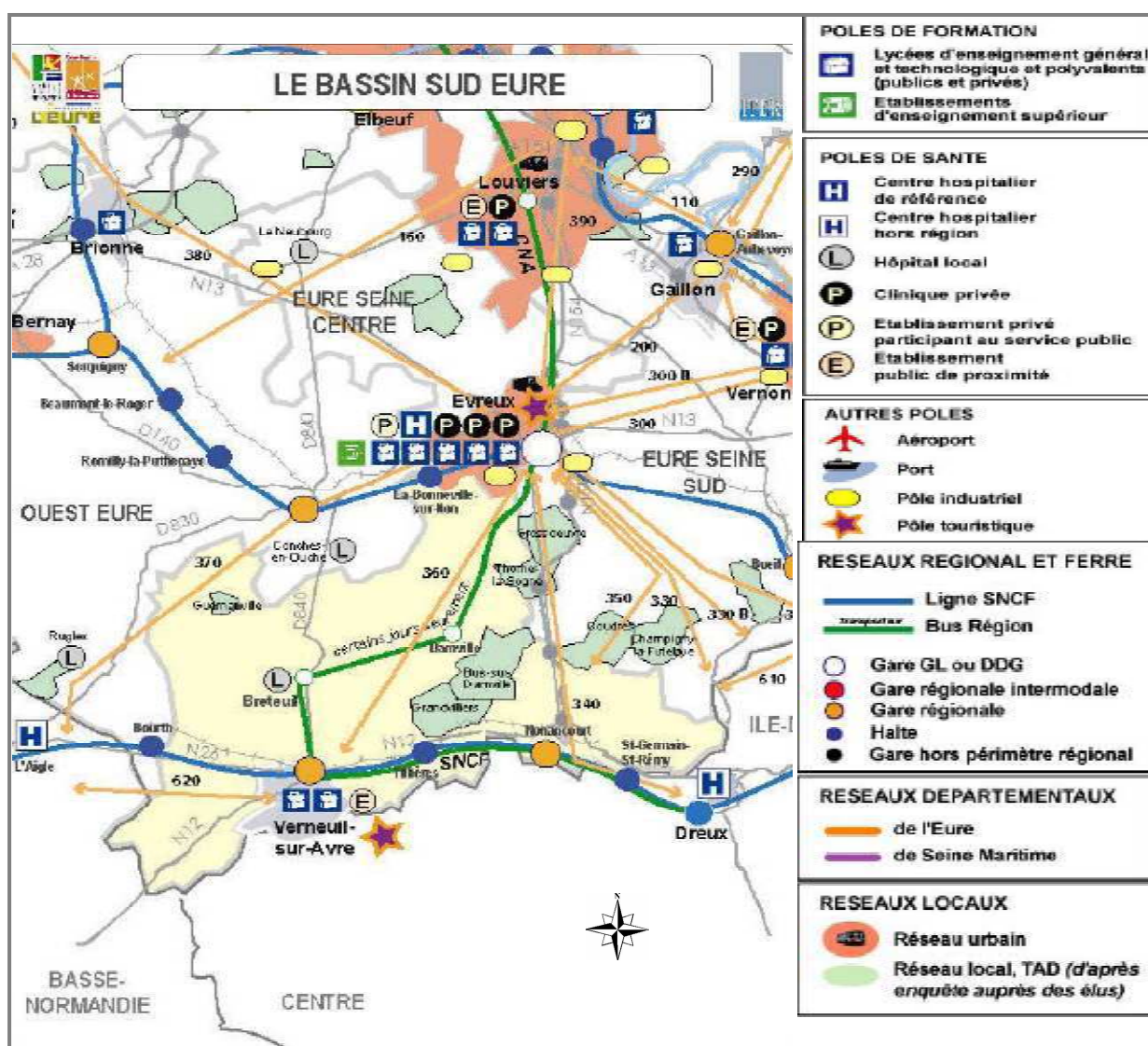


Carte 64 : Les transports en commun du bassin Eure Seine nord

Source : Plan de Déplacement Régional de Haute-Normandie – Rapport diagnostic – Avril 2006

Gisors regroupe quelques équipements et possède un réseau urbain de bus. Elle est bien desservie au niveau de la voie ferrée, longeant le département, et des lignes départementales de car qui permettent de se rendre dans des pôles plus importants comme Paris, Rouen ou Vernon.

3. Une liaison Verneuil-Evreux mal desservie par les transports en commun dans la zone de Verneuil sur Avre



Carte 65 : Les transports en commun du bassin sud de l'Eure

Source : Plan de Déplacement Régional de Haute-Normandie – Rapport diagnostic – Avril 2006

Verneuil-sur-Avre comporte quelques équipements et est desservie par la voie ferrée et la ligne

régionale de car. Cette dernière permet de rejoindre Evreux en passant par Breteuil et Damville en 1h30. En train la durée du même trajet est de 2h58 (1 correspondance) alors qu'en voiture particulière elle est de 42 min. Les personnes motorisées préfèrent par conséquent l'utilisation de leur propre véhicule pour effectuer ce déplacement.

C. Les lieux d'implantation des zones d'activités du département caractérise un tissu urbain étendu

Les entreprises industrielles, commerciales ou de services, s'établissent sur l'ensemble du territoire départemental en fonction de facteurs de localisation propres à leur activité, et surtout en fonction des infrastructures routières.

Le potentiel logistique de l'Eure est très important : l'axe A13, les liaisons ferroviaires et la Seine assurent la desserte entre les ports normands et l'Ile-de-France et traversent le territoire du département.

Dans l'Eure, département industriel depuis très longtemps, on constate de très nombreux sites de production, notamment ceux implantés avant les années 1960. Ces établissements continuent à se développer tant qu'ils sont intégrés dans une stratégie de groupe.

Cependant, il en résulte encore aujourd'hui, une consommation du foncier hors zone industrielle.

	Hors ZI		En ZI	
	Nombre	%	Nombre	%
Nombre d'entreprises	13 935	90.2	1 509	9.8

Tableau 15 : Importance des espaces d'activités en terme économique

Source : Fichier des entreprises, CCI de l'Eure

Réalisation personnelle des étudiantes

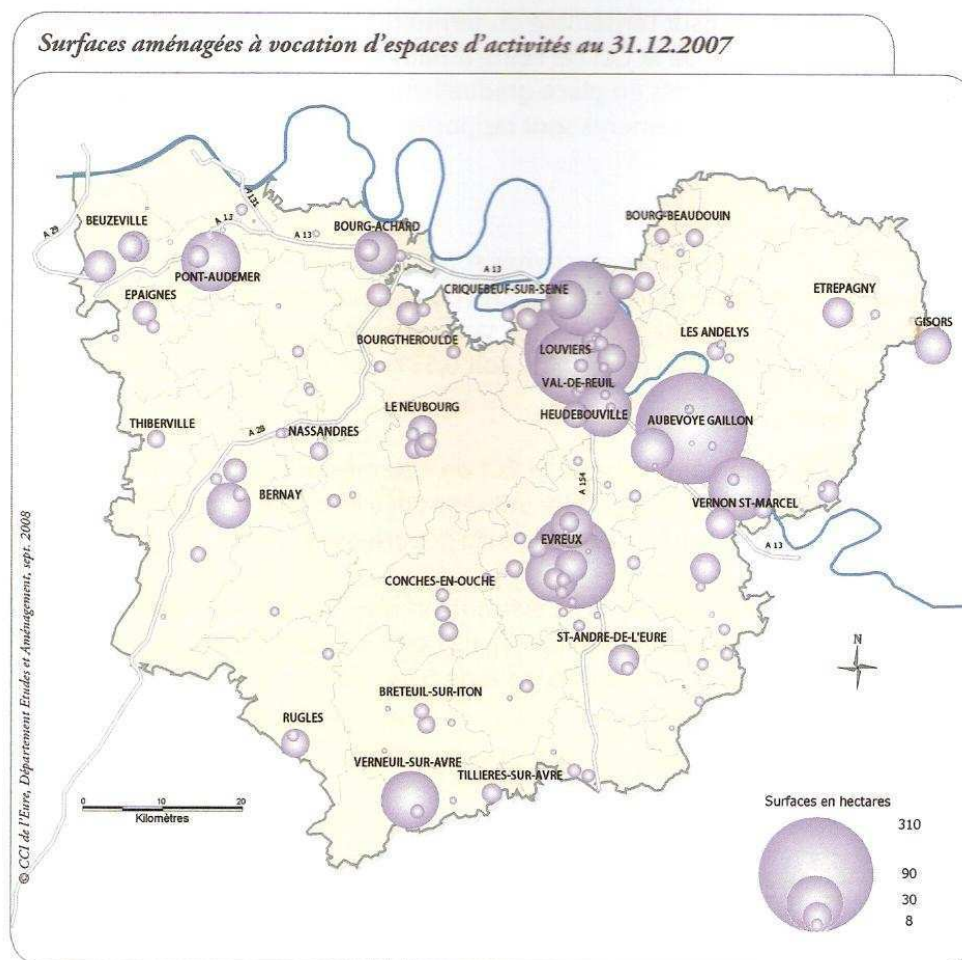
Les espaces d'activités sont constitués dans l'Eure de 212 lotissements industriels, ZAC ou regroupement d'entreprises constitués au fil du temps sans opération d'urbanisme. Ils totalisent 3 220 ha de terrains, soit 0,53% des 6 038 km² du département de l'Eure.

De plus, la CCI de l'Eure recense 3 721 ha de terrains susceptibles d'être utilisés pour y implanter des entreprises, soit 0,62% de la superficie du département.

Au total, espaces existants et réserves à venir représenteraient une occupation maximale de 1,15% de la superficie du département, avec un peu plus de 6 941 ha.

1. Les surfaces aménagées : 3 220 hectares

Les surfaces aménagées des espaces d'activités totalisent 3 220 ha en 2007. Elles représentent 46% des surfaces totales.



Carte 66 : Surfaces aménagées à vocation d'activités

Source : Fichier des entreprises, CCI de l'Eure

A l'exception de quelques zones commerciales, l'offre d'accueil est globalement « polyvalente », elle peut accueillir tout type d'activité.

Les maîtres d'ouvrage privilégient l'aménagement dans le prolongement des sites existants, afin de bénéficier d'économie d'échelle. Ainsi, cela leur évite la construction de nouveaux giratoires, réseaux d'eaux pluviales, etc.

Cette tendance devrait s'accroître avec les contraintes imposées par le Grenelle de l'environnement qui visent à optimiser la consommation d'espace, les déplacements et l'utilisation des équipements.

La concentration favorise de plus la mise en place de solutions de transports en commun.

Quand il s'agit d'urbaniser de nouveaux sites, les maîtres d'ouvrage redimensionnent l'offre au profit de zones de plus grande capacité d'accueil. Cela permet d'optimiser les coûts d'aménagement.

Les surfaces aménagées ont fortement augmenté de 2005 à 2007 (334 ha en deux ans), par rapport à la période de 1995 à 2005 (740 ha en une décennie), atteignant en 2007 une hausse de 279 ha.

Une grande surface est alors consommée alors que toutes les entreprises ne se sont pas installées.

Les Zones d'Activités sont implantées à proximité des réseaux de transport, principalement à la sortie des échangeurs des autoroutes

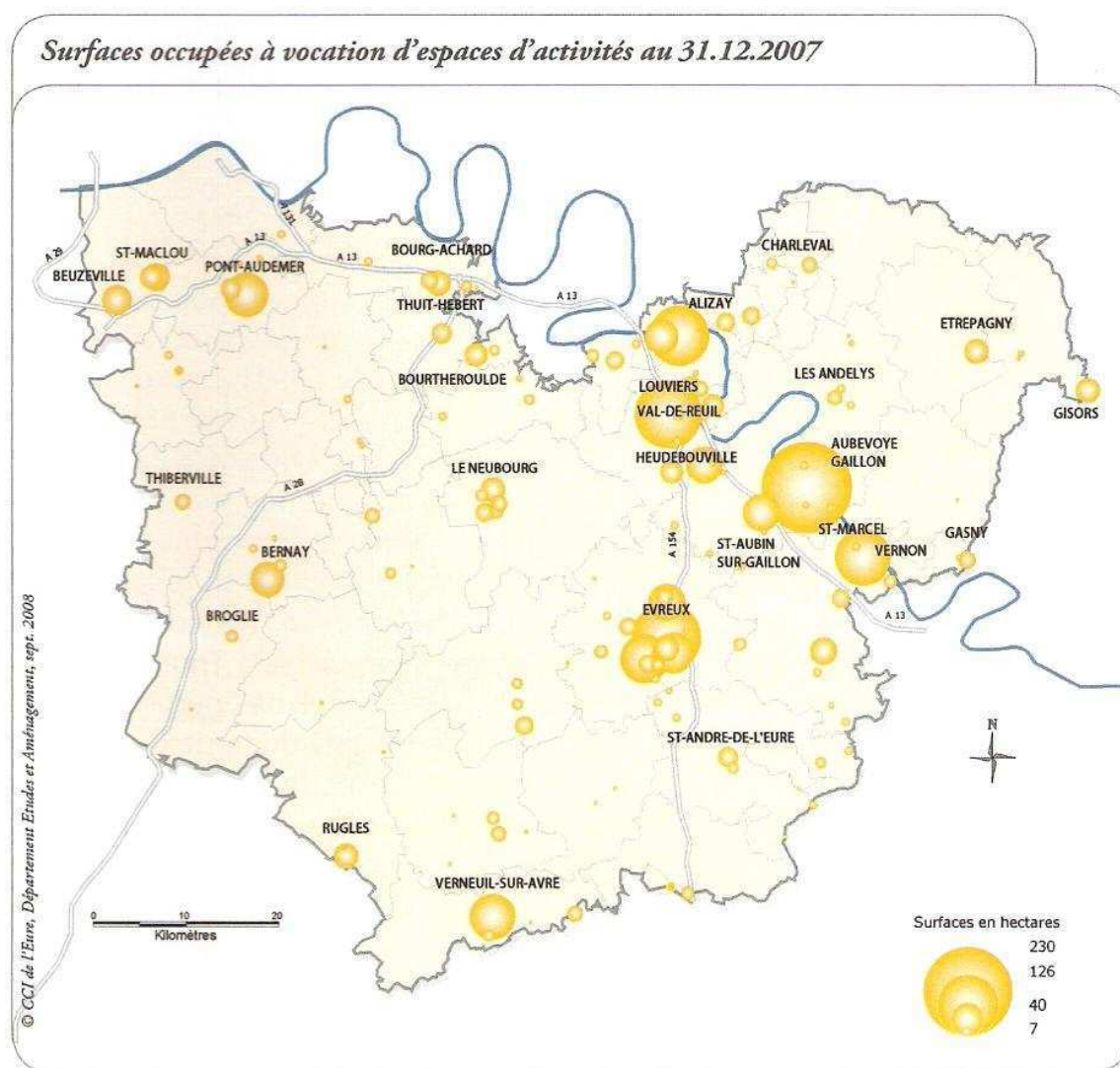


Figure 13 : Chantier de la nouvelle implantation – ZA des Champs Chouette – Saint-Aubin-sur-Gaillon

Source : photographie de Nicolas Hamel

2. Les surfaces occupées :

Les surfaces occupées brutes à vocation d'espaces d'activité totalisent 2973 ha en 2007, représentant 92% des surfaces aménagées.



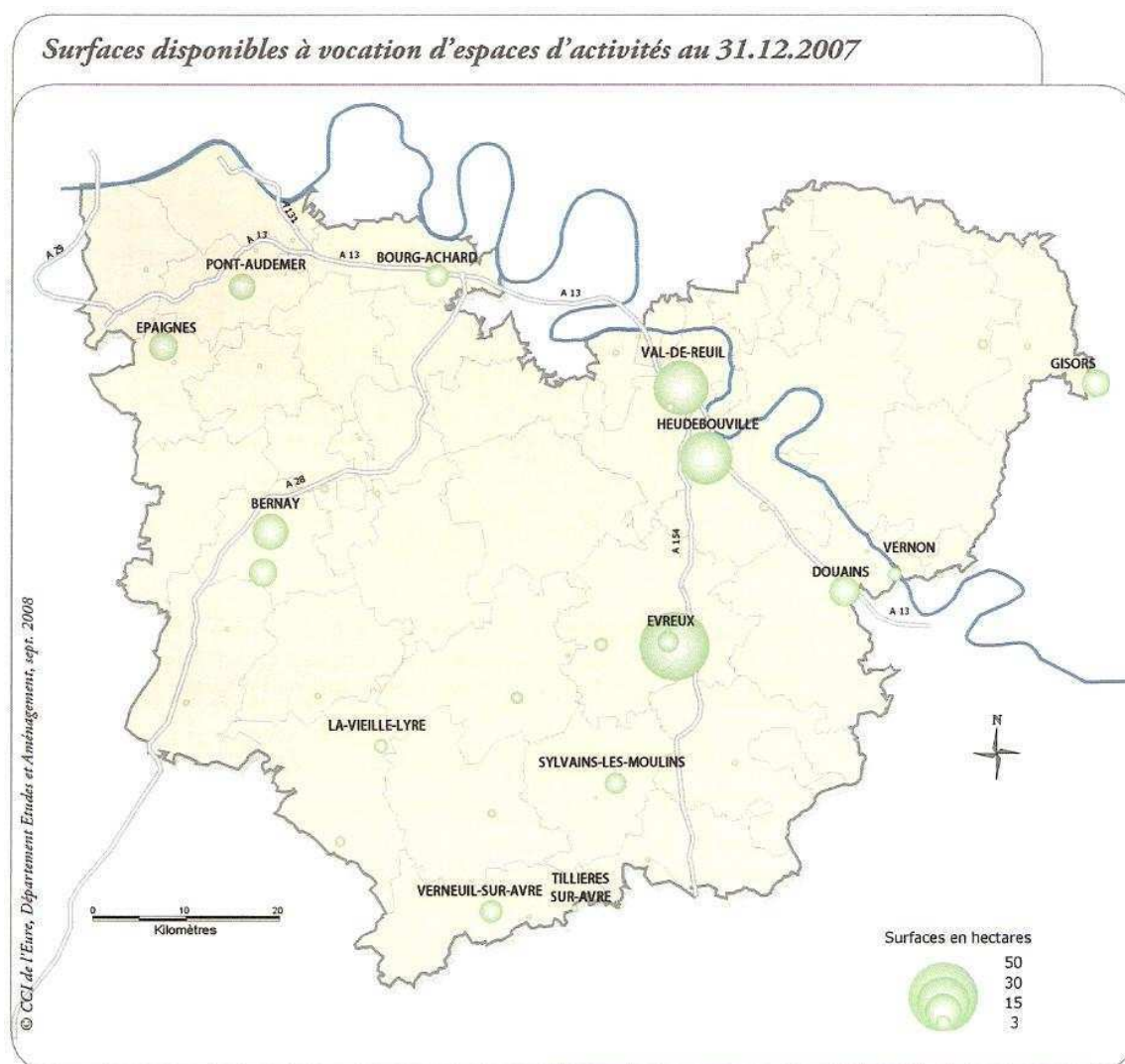
Carte 67 : Surfaces occupées à vocation d'espaces d'activités

Source : Fichier des entreprises, CCI de l'Eure

Les surfaces occupées suivent la même progression que les surfaces aménagées depuis 2005, avec 290 ha placés en deux ans (220 ha en 2007).

3. Les surfaces disponibles :

Il y avait en 2007 247ha de surfaces disponibles dans l'Eure. Elles sont concentrées sur trois agglomérations, là où sont implantées 80% des activités du département.



Carte 68 : Surfaces disponibles à vocation d'activités

Source : Fichier des entreprises, CCI de l'Eure

On note un affaiblissement des disponibilités sur la partie ouest de l'autoroute A13 car les importantes surfaces qui ont été aménagées ont toutes été vendues.

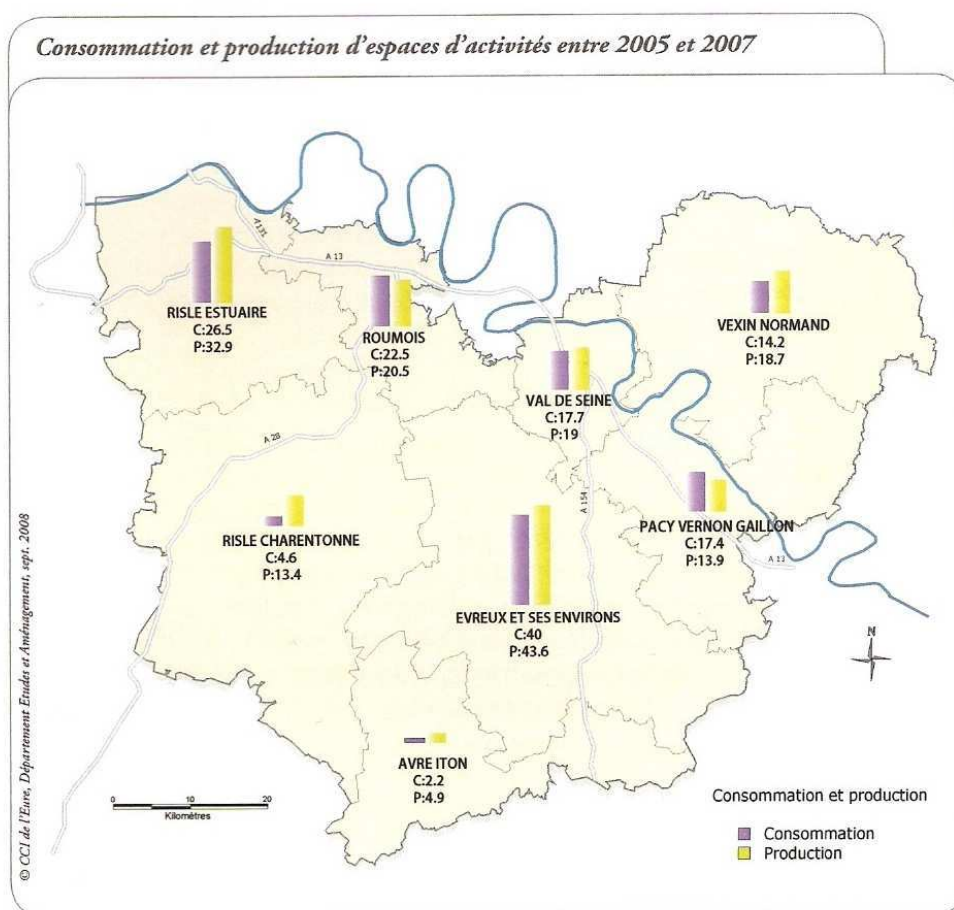
L'offre s'est par contre densifiée le long de l'A28, principalement sur Bourg Achard et Bernay.

La consommation moyenne sur la période 1999-2007 a été de 109 ha par an.

4. Une consommation de terrains de 100 ha par an entre 1999 et 2007

Cette consommation est un peu plus élevée que celle de la période 1995-1999 (85 ha/an). C'est surtout en 2005-2007 que la consommation s'est accélérée, notamment avec la demande logistique.

Il y a une production d'espaces d'activités croissante mais les stocks sont limités même si le niveau de terrains disponibles est au-dessus du « seuil de pénurie ». Les stocks importants étaient principalement situés sur le territoire Val de Seine, provenant de l'effort d'aménagement de l'Etat pour la création de la ville nouvelle de Val de Reuil.



Carte 69 : Consommation et production d'espaces d'activités

Source : Fichier des entreprises, CCI de l'Eure

Plus de la moitié des stocks de terrains disponibles est sur Evreux (65 ha) et Louviers-Val de Reuil

(65 ha), les deux principaux pôles économiques du département.

La production d'espaces d'activités représente une consommation d'espace et a fortiori il y a une consommation de terrains agricoles ou naturels. Cette production augmentant alors le grignotage des zones agricoles et naturelles s'aggrave.

D. Les équipements commerciaux localisés dans les zones stratégiques du département

1. Les principaux pôles commerciaux du département :

Le tableau ci-dessous indique les principaux pôles commerciaux du département en terme de chiffres d'affaires.

Pôle	Chiffres d'affaires en million d'€	Alimentaire en %	Type	Zone de chalandise (Nombre d'habitants)
Agglomération d'Evreux	542	43	Pôle majeur principal	180 000
Agglomérations de Louviers et Val de Reuil	178	67	Pôle majeur	58 036
Agglomération de Vernon	172	57	Pôle majeur	54 000
Agglomération de Bernay	122	56	Pôle majeur	36 480
Agglomération de Pont Audemer	117	59	Pôle majeur	36 076
Agglomération du Neubourg	76	67	Pôle secondaire	54 292
Agglomération de Gaillon	51	68	Pôle secondaire	23 927
Agglomération des Andelys	50	66	Pôle secondaire	35 908
Gisors	50	53	Pôle secondaire	22 984
Verneuil/Avre	43	57	Pôle relais	9 465
Bourg-Achard	26	80	Pôle relais	11 524

Tableau 16 : Les principaux équipements commerciaux du département

Réalisation personnelle des étudiantes.

Source : tableau synoptique des principaux pôles commerciaux de l'Eure

On remarque que nos zones d'études comprennent chacune un pôle différent :

- Un pôle majeur pour Bernay
- Un pôle secondaire pour Gisors
- Un pôle relais pour Verneuil-Sur-Avre.

Ces différences peuvent s'expliquer par le caractère plus ou moins rural de nos différents territoires mais aussi par leur proximité avec d'autres pôles limitrophes.

Ainsi, Verneuil-sur-Avre de par son caractère rural n'est qu'un pôle relais. Son attractivité peut sembler limitée par rapport aux autres pôles, cependant, il est nécessaire de tenir compte du fait qu'il s'agit là d'une zone de chalandise à l'échelle d'une commune et non plus d'une agglomération comme c'est le cas par exemple pour Gisors et Bernay.

Bien qu'ayant la zone de chalandise la plus grande, l'agglomération d'Evreux est un cas particulier. En effet, c'est le seul pôle à avoir un pourcentage alimentaire inférieur à 50%.

2. L'offre en moyennes et grandes surfaces :

a) La densité commerciale :

i) *L'Eure vis à vis des chiffres nationaux*

La densité commerciale globale du département de l'Eure est inférieure à celle de la France entière (910 m²/1 000 habitants contre 986 m²/1 000 habitants), soit une densité très proche de celle de la Seine Maritime (906 m²/1 000 habitants).

	Points de ventes alimentaires			Points de ventes non alimentaires			Ensemble		
	Nombre de magasins	m ² de surface de vente	Densité commerciale pour 1000 habitants	Nombre de magasins	m ² de surface de vente	Densité commerciale pour 1000 habitants	Nombre de magasins	m ² de surface de vente	Densité commerciale pour 1000 habitants
Eure	120	178 350	330	241	313 971	580	361	492 321	910

Tableau 17 : Densité commerciale dans l'Eure

Source : Schéma départemental de développement commercial

Réalisation personnelle des étudiantes

En ce qui concerne la densité des hypermarchés/supermarchés, la densité du département est supérieure à la densité nationale (325 m²/1 000 habitants contre 283 m²/1 000 habitants) ainsi qu'à celle de la Seine Maritime (282 m²/ 1 000 habitants).

b) Une répartition hétérogène des hypermarchés :

On nomme hypermarchés, les magasins en libre service d'une superficie de vente supérieure à 2500 m² dont une part importante de la superficie est réservée à des marchandises non alimentaires.

La carte ci-après représente l'attractivité des hypermarchés dans le département. La plupart

d'entre eux sont présents au voisinage des pôles urbains et desservent les communes proches.

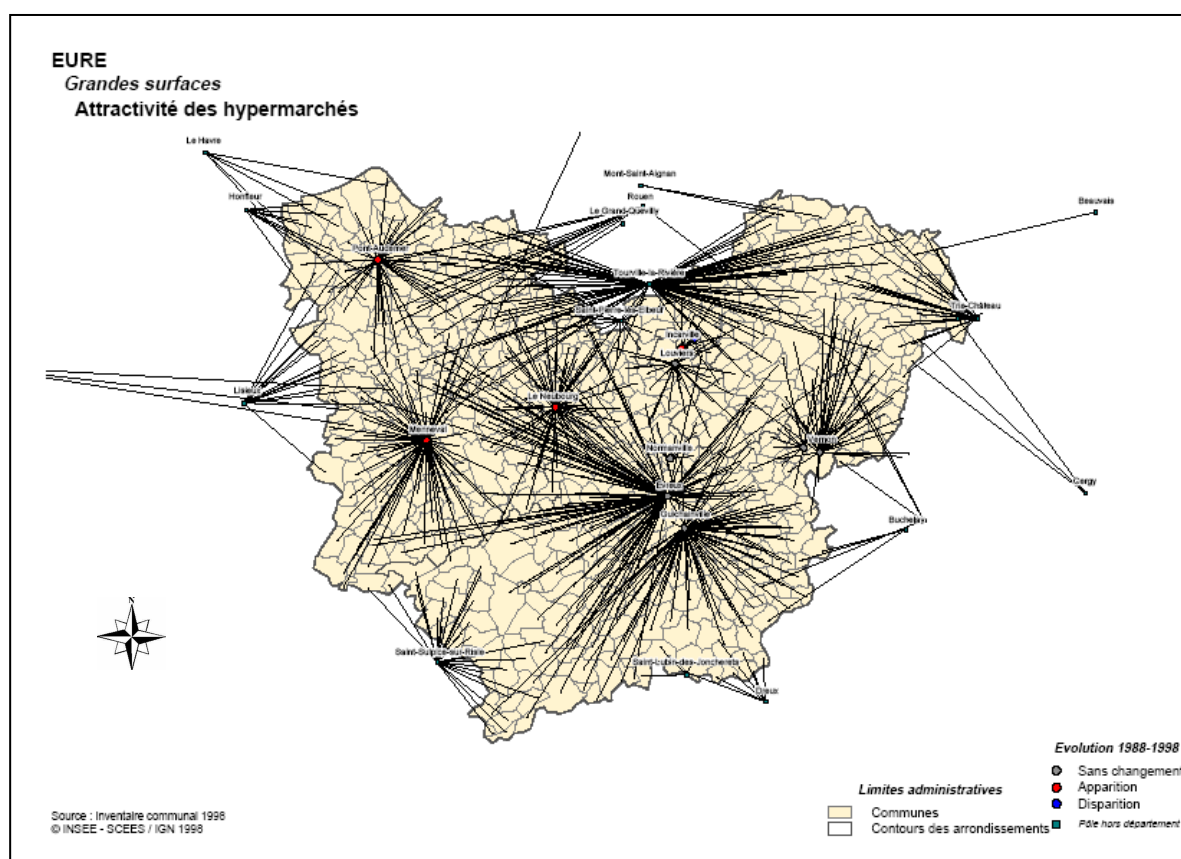
Il faut noter que le Vexin Normand (au Nord-est), tout comme le Sud du département ne possèdent aucun hypermarché.

Le plus proche de Gisors est un hypermarché situé dans un département limitrophe, l'Oise, à Trie Château.

La zone autour de Verneuil-sur-Avre est sous influence de deux hypermarchés : celui de Guichainville proche d'Evreux et celui de Saint Sulpice sur Risle situé dans le département de l'Eure et Loire.

Sur nos trois zones d'étude, seule une compte un hypermarché; il s'agit de celle autour de Bernay.

La répartition des hypermarchés dans nos zones d'étude est à l'image de celle dans le département, c'est-à-dire inégale.



Carte 70 : L'attractivité des hypermarchés de l'Eure

Source : INSEE inventaire communal 1998

c) Un territoire bien desservi par les supermarchés :

On appelle supermarché un magasin de libre service, d'une superficie comprise entre 300 et 2500 m², présentant principalement des produits alimentaires.

Contrairement à la répartition des hypermarchés dans le département, la répartition des supermarchés est homogène.

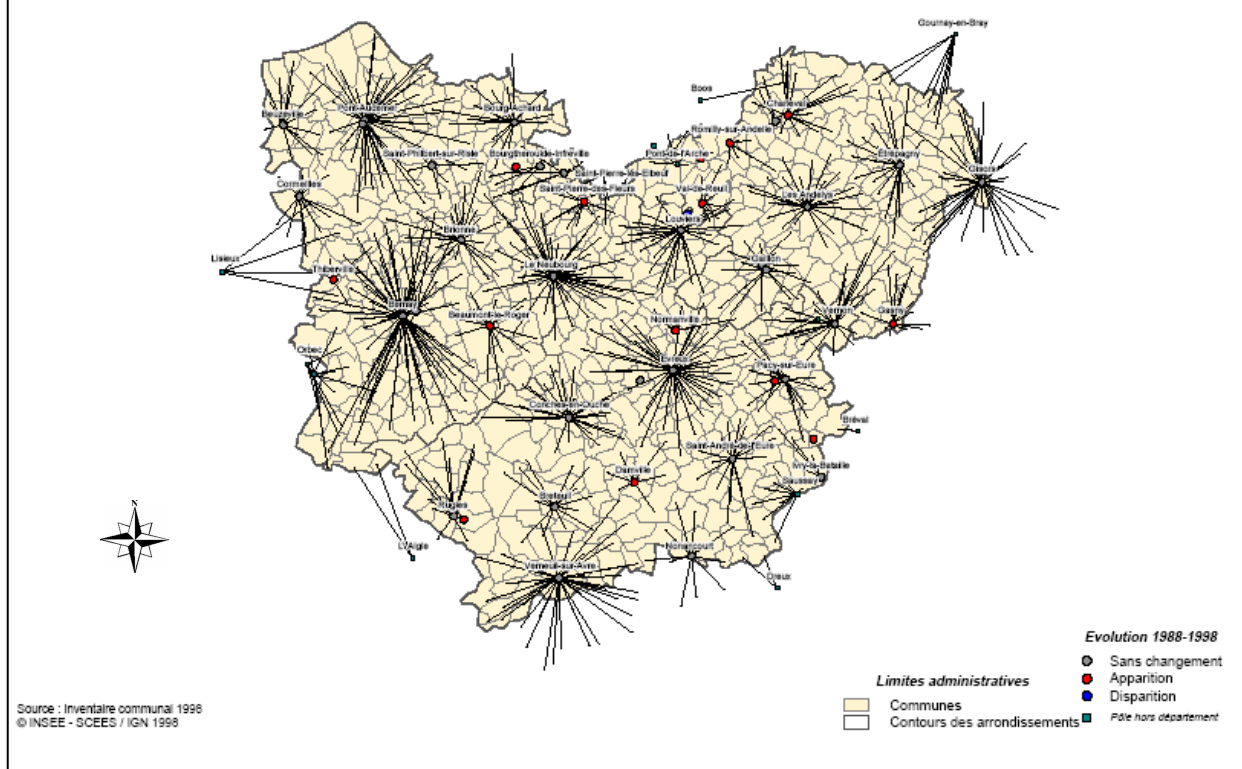
Les zones de Gisors et Verneuil-sur-Avre qui n'avaient pas d'hypermarchés possèdent un voire plusieurs supermarchés.

Le supermarché de Bernay, lui, a une attractivité importante à l'échelle de la moitié Ouest du département. Celle-ci s'explique notamment par l'autoroute A 28. En effet, situé à proximité de l'échangeur, le centre commercial permet d'être desservi rapidement. La zone de Bernay, avec la mise en service de cette autoroute, devient une zone d'activité très recherchée.

Aujourd'hui, grâce à la voiture particulière et aux infrastructures routières, habiter à proximité d'un centre commercial n'est plus une priorité.

Les distances « temps » tendant à diminuer grâce aux autoroutes, la population peut habiter toujours plus loin des centres urbains contribuant ainsi à l'étalement urbain.

EURE
Grandes surfaces
Attractivité des supermarchés



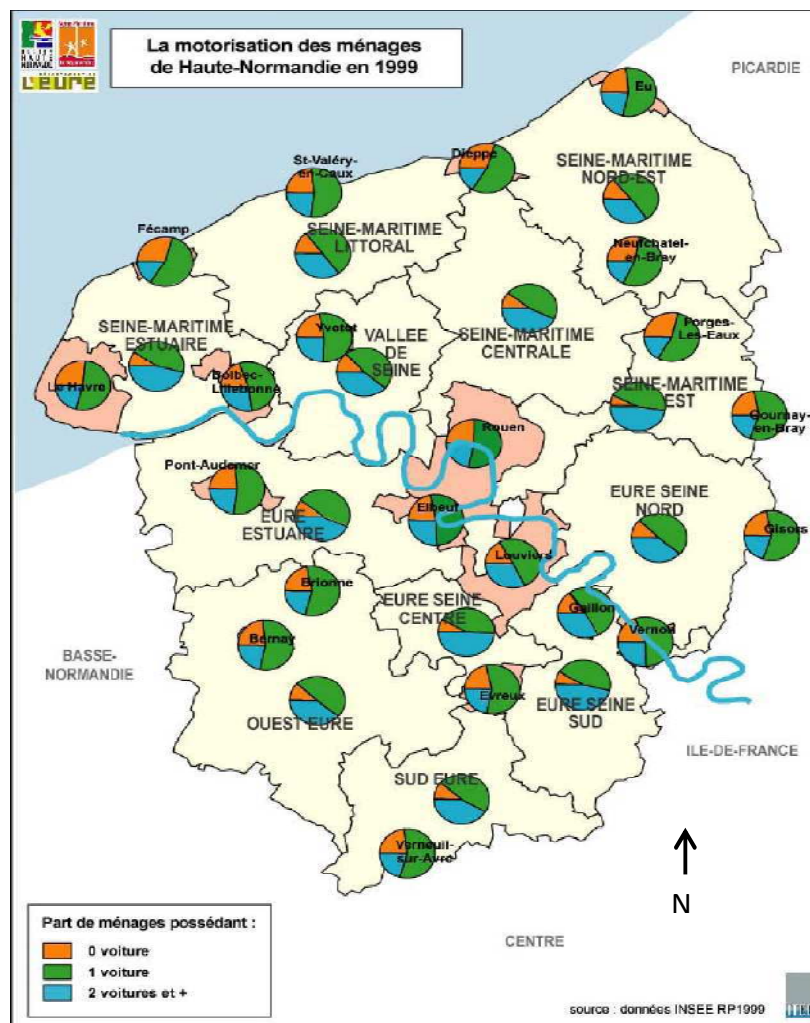
Carte 71 : L'attractivité des supermarchés de l'Eure

Source : INSEE inventaire communal 1998

En raison des spécificités du département, les surfaces des magasins sont souvent inférieures aux standards actuels, en particulier pour les hypermarchés dont certains sont, en fait, de gros supermarchés (2500 à 3000 m²).

On constate, d'une part, depuis quelques années, l'augmentation du nombre d'hypermarchés par passage de supermarchés en petits hypermarchés et d'autre part, une évolution importante des surfaces de ventes en équipement de la personne et en bricolage-jardinage.

En s'installant dans une commune à dominante rurale peu/pas pourvue en équipements et services, un ménage va nécessairement avoir besoin d'une ou plusieurs voitures pour se rendre dans les supermarchés dans des villes plus éloignées.



Carte 72 : Motorisation des ménages de Haute-Normandie en 1999

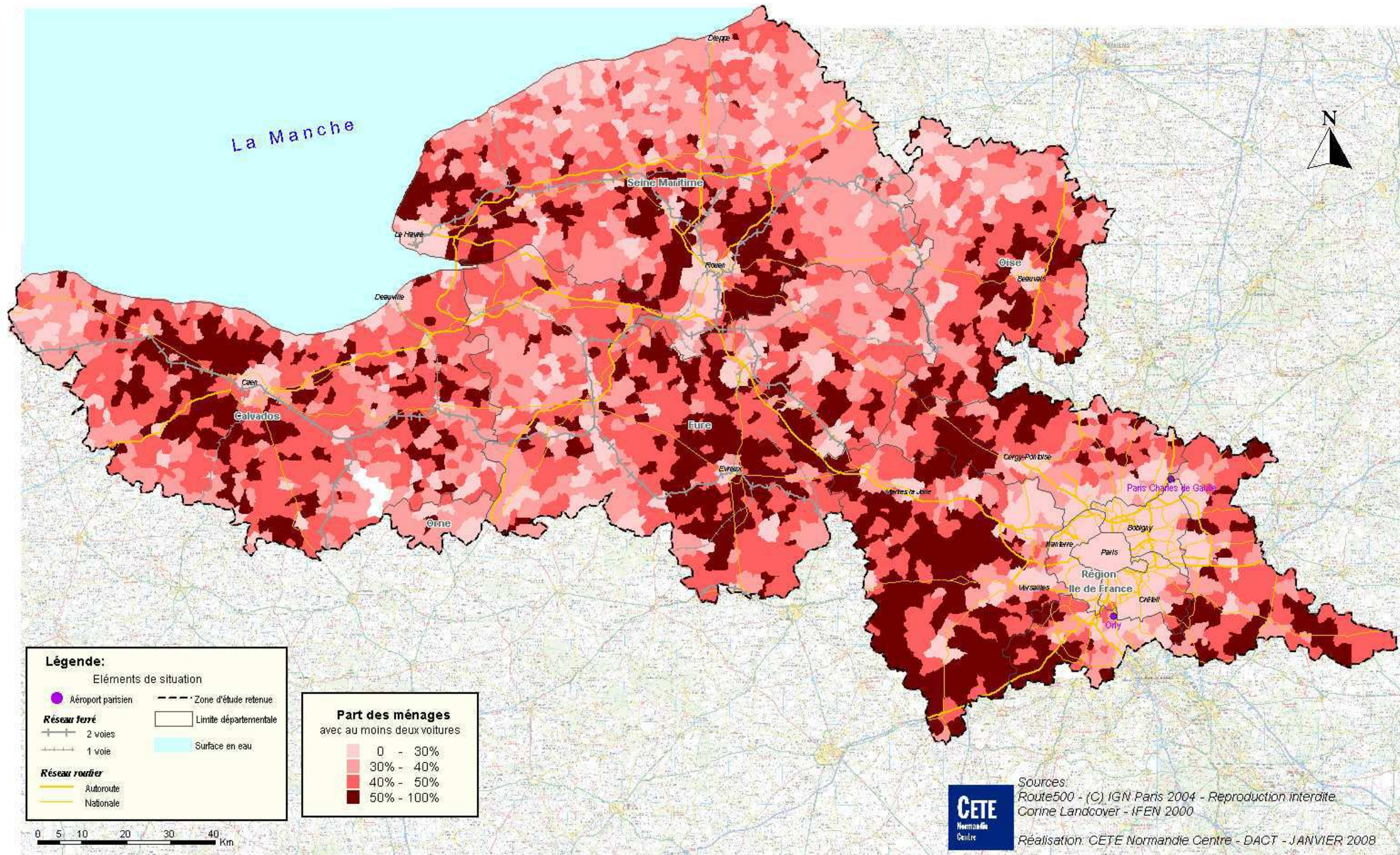
Sources : INSEE RP1999, Plan de Déplacement Régional de Haute-Normandie - Rapport diagnostic - Avril 2006

La diffusion de la voiture dans les ménages a été très rapide entre 1960 et 1985 en conséquence de la forte croissance des revenus, de l'évolution de l'habitat et des déplacements et du développement des infrastructures routières. Depuis 1985, le taux de motorisation progresse moins vite. De nombreux ménages disposent aujourd'hui de plusieurs voitures pour répondre à tous leurs besoins de déplacement, qu'ils soient professionnels ou personnels. Les familles composées d'au moins 3 personnes disposent de plus en plus fréquemment de plus de 2 voitures.

En Haute-Normandie, les pôles urbains enregistrent les taux de motorisation les plus faibles.

Corridor Baie de Seine Ile de France - Cahier 4

Motorisation des ménages



Carte 73 : Motorisation des ménages du Corridor Baie de Seine Ile de France

Source : CETE Normandie Centre

En effet, dans les communes en périphérie des villes-centres on retrouve plus de ménages qui possèdent au moins 2 véhicules.

En 1999, 29,5% des ménages des bassins haut-normands possèdent au moins 2 voitures. Le taux de motorisation est de 80,3%, ce qui est équivalent au taux national (81%).

d) Position de nos zones d'études par rapport au département

	Points de ventes			Points de ventes non			Ensemble		
	Nombre de magasins	m ² de surface de vente	Densité commerciale pour 1000 habitants	Nombre de magasins	m ² de surface de vente	Densité commerciale pour 1000 habitants	Nombre de magasins	m ² de surface de vente	Densité commerciale pour 1000 habitants
Eure	120	178 350	330	241	313 971	580	361	492 321	910
Bernay	14	17787	271	32	38861	592	46	56648	863
Gisors	8	11358	413	16	23320	847	24	34688	1260
Verneuil/-Avre	3	4324	375	8	8405	730	11	12729	1105

Tableau 18 : Les commerces dans nos zones d'études

Source : Schéma de développement commercial de l'Eure - 2004

Réalisation personnelle des étudiantes

Nos trois zones globalisent 81 magasins sur les 361 du département soit 22,4 %.

Sur l'ensemble des points de ventes alimentaires et non alimentaires, on remarque que les densités commerciales des zones de Gisors et Verneuil-sur-Avre sont supérieures à celle du département. Ces deux territoires ont donc des conditions de consommation optimale à leur échelle.

La zone de Bernay, elle, a une densité commerciale légèrement inférieure à la moyenne départementale. Cela peut s'expliquer par la prise en compte dans cette agglomération de communes comme Beaumont-le-Roger. Cette dernière est une commune inondable à 70%, qui ne

compte que 3 magasins pour une densité commerciale de 256 pour mille habitants.

Cependant, ce léger déficit ne signifie pas pour autant que cette zone est sous-développée en terme de commerces. Il suffit pour cela de se remémorer la carte de l'attractivité des hypermarchés et supermarchés (*cf page 165 et 167*).

3. Insuffisance des services de proximité :

La Haute-Normandie est moins bien dotée en services aux habitants que la moyenne des régions françaises. C'est également le cas du département de l'Eure et du territoire des franges franciliennes.

La région est classée 20ème en terme de densité de services à la population. Or, cette densité permet d'apprécier, dans une certaine mesure, la qualité de vie d'un territoire et définit son attractivité.

L'ensemble de ces services peut être un facteur déterminant dans le choix des ménages de s'installer dans une ville plutôt qu'une autre.

Les secteurs les plus déficitaires sont l'enseignement secondaire technique et l'enseignement supérieur, les activités hospitalières et de santé, les commerces marchands de type intermédiaire, les services personnels et le commerce et services liés à l'automobile ainsi que l'hébergement.

Globalement, les zones urbaines denses bénéficient de plus d'équipements que la moyenne régionale, en particulier dans les services dits supérieurs. Les densités de services les plus élevées sont situées dans les bassins de vie possédant un pôle urbain de plus de 30 000 habitants. Parmi les bassins de vie les plus peuplés, Evreux est en tête sur l'ensemble des secteurs excepté pour le commerce de proximité.

Les pôles ruraux sont les mieux équipés dans les secteurs de l'enseignement (notamment primaire), du commerce et services de proximité (services à la personne et services intermédiaires), de la santé (hors hôpitaux) ainsi que dans le secteur des activités sportives et culturelles.

Ce sont les zones périurbaines qui souffrent le plus du manque de services à la population, tous types de services confondus. Le déficit est moins marqué dans les secteurs d'aide et d'accueil à des populations spécifiques (accueil des personnes âgées ou aide à domicile, crèches

et garde d'enfants).

Cela peut s'expliquer par le fait que les ménages s'installant dans le péri urbain sont bien souvent accompagnés de jeunes enfants et que les deux adultes; père comme mère, travaillent. La prise en considération de la part des pouvoirs publics d'un besoin important en garde d'enfants a permis de pallier le déficit.

Le département de l'Eure compte 3 753 commerces de proximité dont 939 commerces alimentaires de proximité. Le nombre de commerces pour 1000 habitants est de 6,93.

Dans la zone de Bernay, le nombre de commerces est de 7,18 pour 1000 habitants. Cette densité se situe donc dans la moyenne du département.

Dans la zone de Verneuil-sur-Avre, le nombre de commerces pour 1000 habitants est de 12,25, soit une des densités les plus fortes du département avec le canton de Cormeilles.

Là encore, le fait que cette zone rurale soit mieux équipée en commerces de proximité que certaines zones urbaines, pourrait influencer certains ménages dans le choix de leur installation.

Pour la zone de Gisors, le nombre de commerces de proximité est de 8,17 pour 1000 habitants ce qui est supérieur au taux du département.

Les densités, notamment en commerces alimentaires, ont tendance à baisser pour le département.

	Commerces alimentaires de proximité	Commerces non alimentaires de proximité	Total
Nombre de commerces pour 1000 habitants	1,73	5,20	6,93

Tableau 19 : Densité des commerces de proximité dans l'Eure

Sources : Schéma de Développement Commercial de l'Eure, 2004

Réalisation personnelle des étudiantes

Le comportement des ménages diffère selon la zone d'habitation : les habitants de la zone de chalandise d'Evreux dépensent 18 % de leur potentiel de consommation dans les commerces traditionnels alors que les habitants du reste de l'Eure effectuent 24 % de leurs achats dans ce type de commerce.

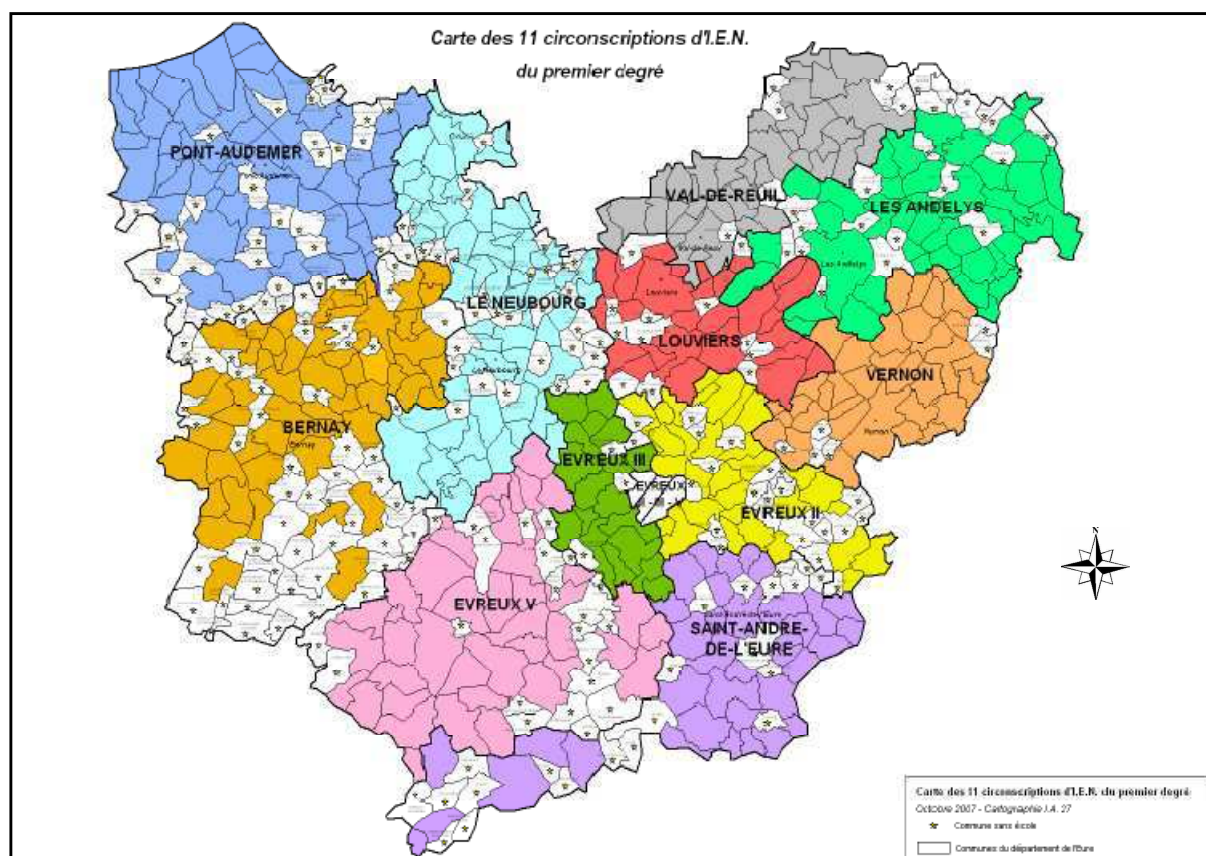
Les commerces de détail alimentaire et de proximité sont peu développés dans la majorité des bassins de vie de l'Eure. Ils sont surtout concentrés dans les bassins à proximité de la limite départementale comme Bernay et Rugles à l'Ouest et Pacy-sur-Eure à l'Est.

Le commerce de gamme intermédiaire est situé dans les bassins de vie les plus peuplés et en vallée de Seine.

E. La répartition des équipements scolaires encourage la périurbanisation dans le département:

1. Augmentation des effectifs dans le premier degré:

Le département de l'Eure est divisé en onze circonscriptions d'enseignement du premier degré. A l'Ouest du département, nous nous intéresserons plus particulièrement à la circonscription de Bernay. A l'Est, nous commenterons celle des Andelys. La partie Sud de notre étude est complexe puisqu'elle est située sur deux circonscriptions à la fois : celle d'Evreux V d'un côté et celle de Saint-André-de-l'Eure de l'autre.



Carte 1 : Circonscriptions d'Inspection d'Education Nationale du premier degré

Source : Inspection Académique de l'Eure

Le département compte actuellement 234 communes sans école ce qui représente 34.67% du territoire départemental. La proportion de communes sans école est au dessus de la moyenne nationale depuis 1997.

Cette augmentation du nombre de communes sans école s'explique, d'une part, par le fait que les habitants des communes à proximité de la Seine-Maritime ou des départements limitrophes d'autres régions utilisent les établissements scolaires de ces départements et, d'autre part, par la création de regroupements pédagogiques intercommunaux. Il en existait 98 à la rentrée 2007, ceux-ci regroupant 249 écoles soit environ 12730 élèves et concernaient 317 communes.

Les effectifs des écoles maternelles et primaires sont en augmentation dans le département.

Circonscriptions	Effectif 2002	Effectif 2005	Effectif 2007	Variation d'effectif
Les Andelys	4989		5076	87
Val-de-Reuil	6066		6136	70
Louviers	5359		5729	370
Vernon	5581		5368	-213
Evreux I	1357		0	-1357
Evreux II	6140		5009	-1131
Evreux III	5014		4642	-372
Evreux V	0	4987	5066	79
Saint-André-de-l'Eure	6159		5033	-1126
Bernay	5220		4754	-466
Pont-Audemer	5159		5782	623
Le Neubourg	5791		6521	730

Tableau 20 : Evolution des effectifs dans les différentes circonscriptions de l'Eure

Source : Inspection Académique de l'Eure

Entre 2002 et 2007, six des onze circonscriptions d'enseignement sont en perte d'effectifs, la baisse la plus marquée se situant dans la circonscription d'Evreux II. Les circonscriptions dont l'effectif a augmenté le plus fortement sont situées au Nord-Ouest du département.

Concernant nos zones d'étude, ce sont celles de Verneuil-sur-Avre et de Bernay qui perdent le plus d'élèves. Seule celle de Gisors se maintient.

2. Baisse des effectifs dans le second degré

Sur l'ensemble du département, les collèges accusent une baisse très nette de leurs effectifs depuis 1999 : de 30 871 élèves en 1999-2000 à 27 102 en 2007-2008. Cette diminution du nombre d'inscrits est sensiblement monotone sur la période étudiée.

Les collèges privés ont un effectif quasiment constant : de 3 834 élèves en 1999-2000 à 3 856 élèves en 2007-2008.

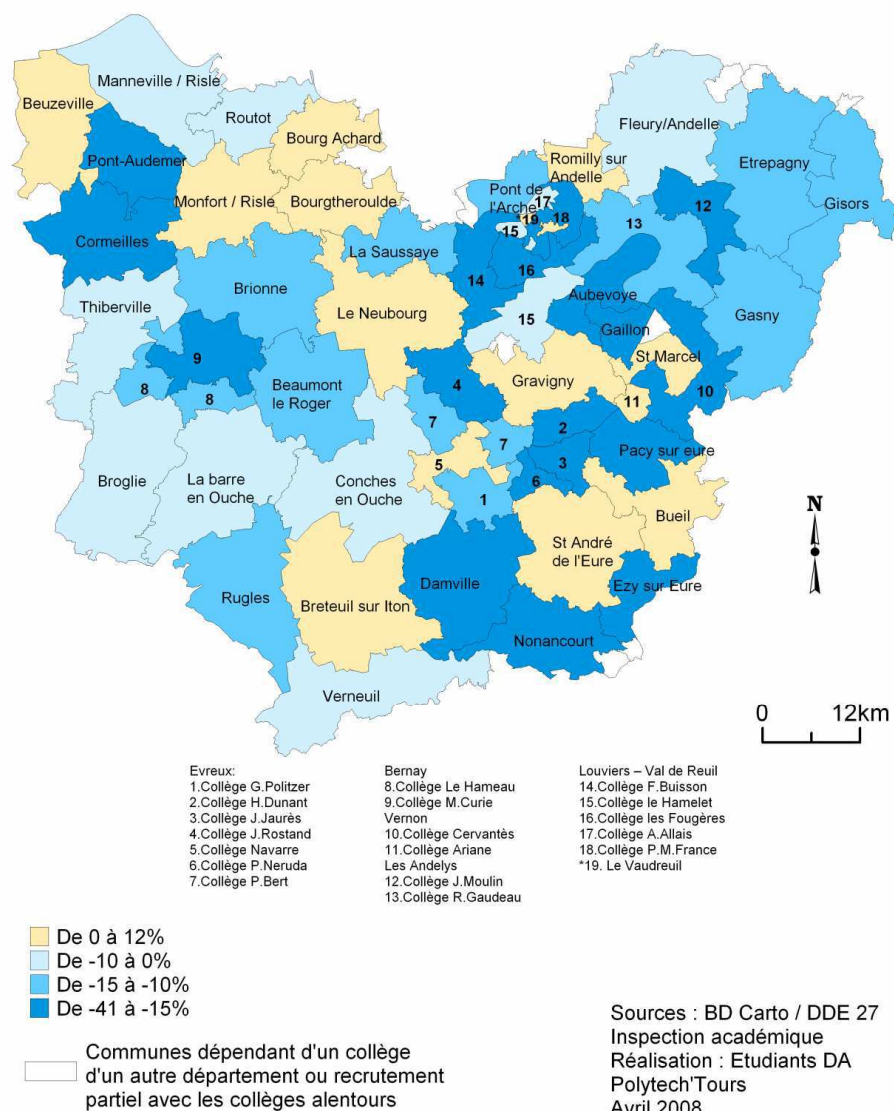
Ce phénomène peut étonner quand on sait que l'Eure possède un solde naturel et un solde migratoire positifs (respectivement 0,5% et 0,1%). Cependant, une étude effectuée par l'INSEE et parue en 2001 indique que le taux de natalité des années 90 est plus faible que celui de la décennie précédente.

Ainsi dans l'Eure, si 27,3% de la population avait moins de 19 ans en 1999, 26% ont moins de 20 ans en 2005. De plus, au 1^{er} Janvier 2005, 112 980, soit 20% de la population, ont 14 ans ou moins.

Concernant nos zones d'étude, celles de Bernay et Gisors voient leurs effectifs diminuer de près de 15%.

Seule une partie de notre zone au Sud du département a une variation positive de son nombre de collégiens. Il s'agit de Breteuil-sur-Iton. Verneuil-sur-Avre, elle, voit son effectif de collégiens diminuer. Cela est dû au département limitrophe de l'Eure-et-Loir qui attire de nombreux élèves.

Variation du nombre d'élèves par collège dans l'Eure entre 1999 et 2007



Carte 74 : Variation du nombre d'élèves par collège dans l'Eure entre 1999 et 2007

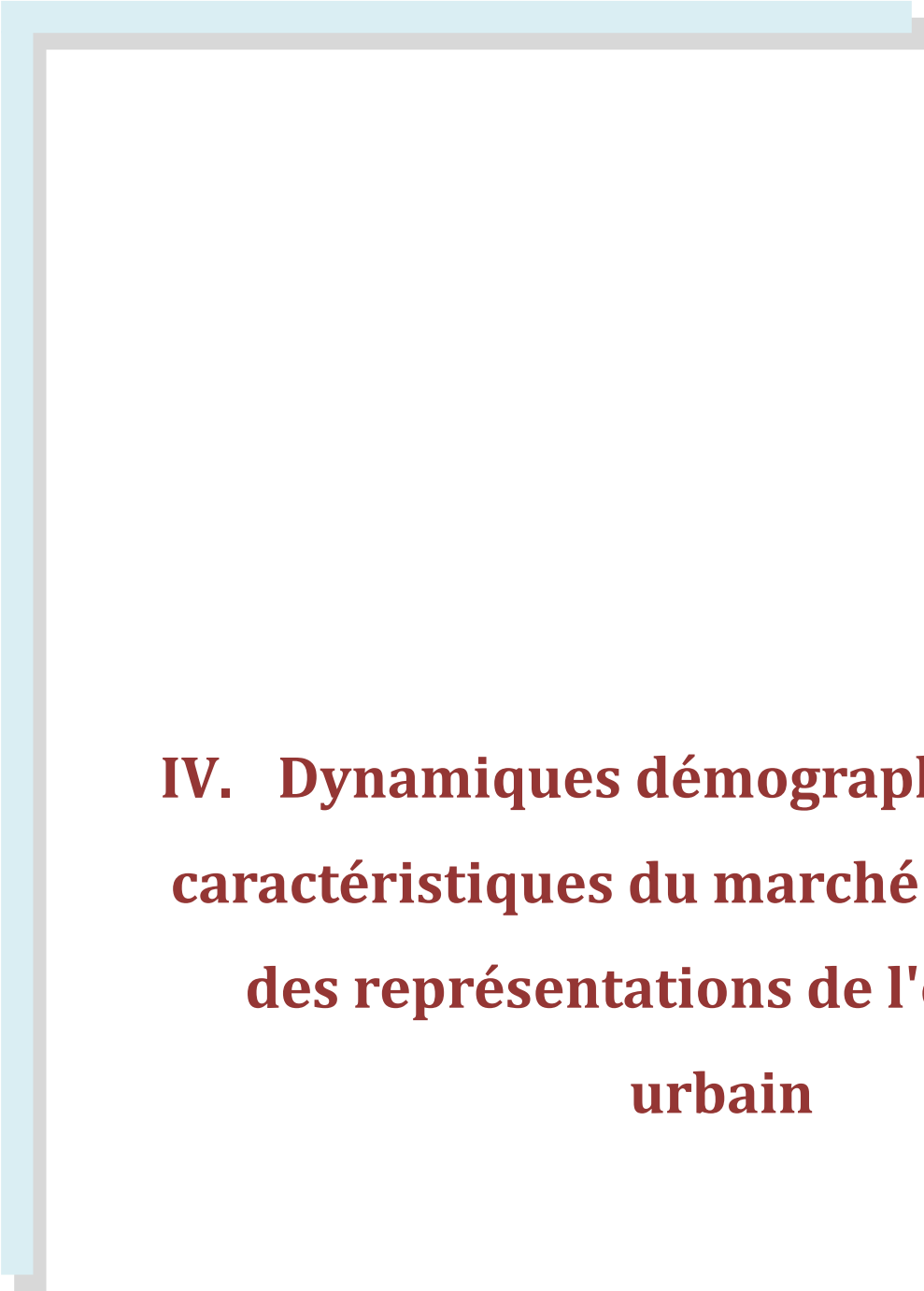
Source : Inspection Académique de l'Eure

Les lycées sont logiquement situés dans les secteurs denses du département, en particulier les principaux pôles urbains ainsi que le long de la vallée de la Seine. Evreux est la ville du département qui possède le plus de lycées, ce qui explique sa forte attractivité vis-à-vis du

département et notamment du secteur Eure Seine Sud.

L'offre en équipements scolaires est globalement bien répartie dans le département en ce qui concerne l'enseignement du premier degré et les collèges. Par contre, les lycées sont concentrés dans les pôles urbains comme Evreux, Vernon et Louviers. Il existe peu d'établissements d'enseignement supérieur dans le département, les élèves choisissant d'étudier après le baccalauréat sont souvent contraints de poursuivre leur cursus à Rouen ou en Ile-de-France.

L'offre en équipements d'un territoire est un facteur d'attractivité et de dynamisme à la fois démographiques et économiques. Plus une commune propose des commerces, services et équipements liés à l'enseignement, plus elle concentre des populations sur son territoire. A l'opposé, les plus petites communes du département proposent de moins en moins d'agréments au cadre de vie des résidents et sont en déclin. Le département est inégalement équipé avec des petits pôles disséminés dans diverses zones. Sur les 675 communes que compte l'Eure, 565 ont moins de 1000 habitants. Nombre d'entre elles sont villages-dortoirs pour des actifs qui y résident mais travaillent dans d'autres communes ou départements. Avec la motorisation croissante des ménages, les déplacements entre les espaces de vie et de travail s'accroissent, induisant une extension du tissu urbain. Enfin, la production d'espaces d'activités en périphérie des communes représente une consommation supplémentaire de terres agricoles et naturelles.

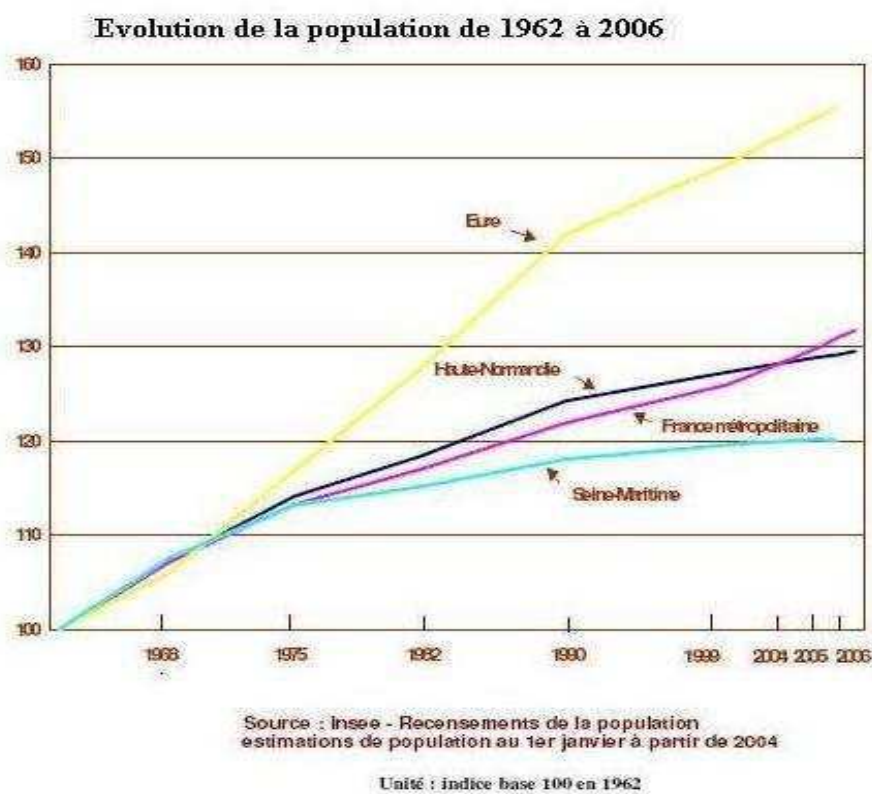


IV. Dynamiques démographiques et caractéristiques du marché de l'habitat : des représentations de l'étalement urbain

A. Une structure démographique qui recompose le territoire:

Au 1er janvier 2006, le département de l'Eure concentre 2,9 % de la population métropolitaine avec 567 221 habitants (42^{ème} rang sur 96 départements). Alors que dans les années 90, le taux de variation annuel de la population s'est ralenti, il a retrouvé une progression régulière depuis 1999. En 2006, le département affichait dans ses statistiques une croissance démographique similaire à celle nationale (+0,7% par an).

A l'échelle régionale, l'Eure est le département de Haute-Normandie qui a la croissance démographique la plus élevée, la Seine Maritime n'évoluant que de 0,1% par an depuis 1999.



Graphique 2 : Evolution de la population entre 1962 et 2006

Source : INSEE

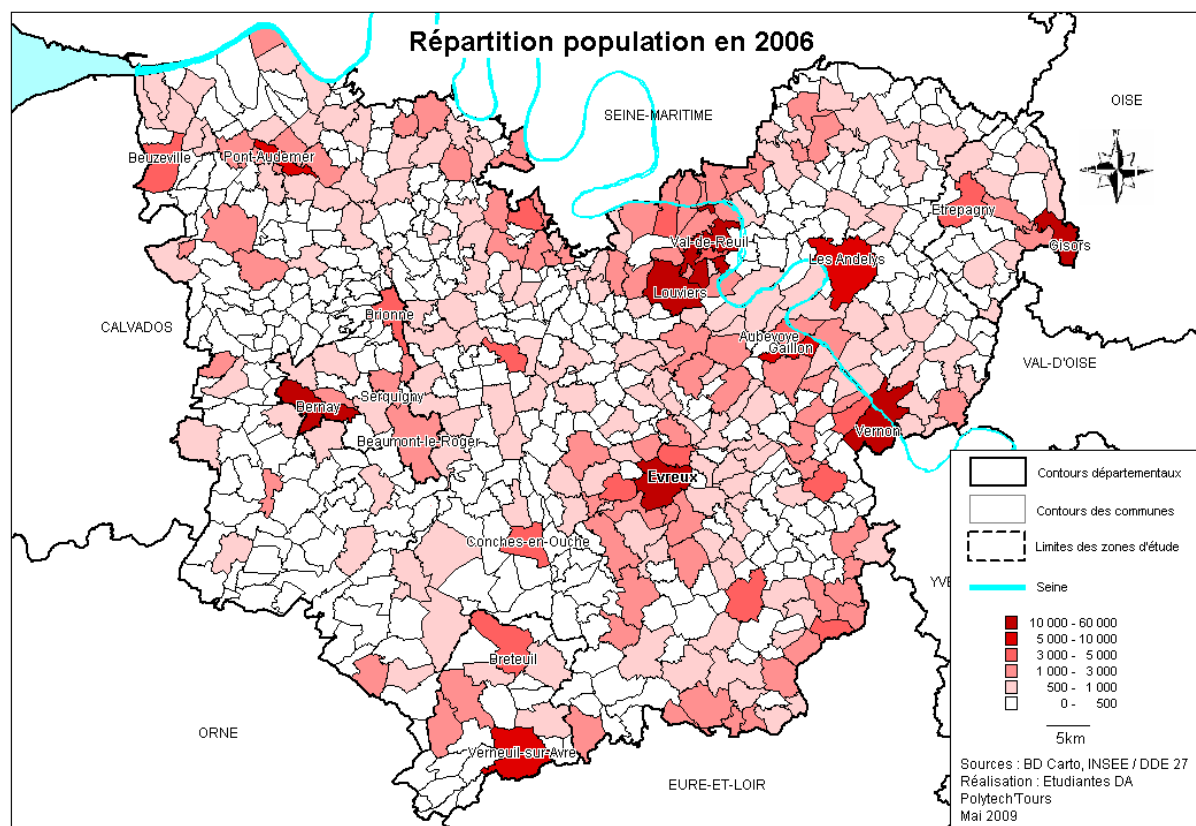
1. Une répartition de la population diffuse en 2006:

En 2006, la population est répartie de manière diffuse sur le territoire. Bien qu'on

assiste à une stagnation du niveau démographique dans les villes centres (Evreux, qui concentre 10% de la population du département, Louviers ou encore Vernon), les zones périphériques connaissent des arrivées de population (+0,9 %) dues notamment à la pression urbaine francilienne et l'extension de l'agglomération rouennaise. Ainsi, alors qu'avant 1999 l'Ouest du département était rural et plutôt désert, il retrouve du dynamisme (+0,9%) avec ces migrations apparentes.

Certaines zones du département sont davantage touchées par de nouvelles arrivées de population. Il s'agit notamment de l'Est (les cantons de Gisors, d'Etrepagny, de Lyons la forêt, Pacy sur Eure, Saint-André de l'Eure) qui subit directement l'arrivée d'actifs franciliens, du Nord-Ouest (Beuzeville, le canton de Routot, Corneilles) touché par l'influence du Havre ainsi que du Sud du département (Breteuil-sur-Iton, Verneuil Sur Avre). De même, l'extension de l'agglomération rouennaise se fait ressentir au Nord du département.

La carte ci-après présente cette répartition diffuse de la population en 2006 :



Carte 75 : Répartition de la population du département de l'Eure

Sources : BD Cartho, INSEE / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Par ailleurs, mis à part le fait que la répartition de la population soit diffuse dans le département, les plus grosses villes du département ne sont pas celles qui connaissent la plus forte évolution démographique comme nous le montre le tableau suivant :

Population des 10 plus grandes villes en 2006		Les 10 plus fortes évolutions démographiques entre 1999 et 2006	
Evreux	567 221 hab	Saint- Ouen de Thouberville	21.17%
Vernon	24 018 hab	Conches en Ouche	16.32%
Louviers	18 259 hab	Le Thuit Signol	15.99%
Val de Reuil	13 250 hab	Beuzeville	13.31%
Gisors	11 532 hab	Saint-Sébastien de Morsent	12.95%
Bernay	10 635 hab	Aubevoye	12.58%
Pont Audemer	8 761 hab	Bourg-Achard	11.15%
Les Andelys	8 318 hab	Pont de l'Arche	11.15%
Gaillon	6 724 hab	La couture Boussey	10.32%
Verneuil-Sur-Avre	6 699 hab	Gisors	5.95%
Total	159 780		

Tableau 21 : Classement des 10 villes les plus peuplées en 2006 et les 10 plus fortes évolutions de population

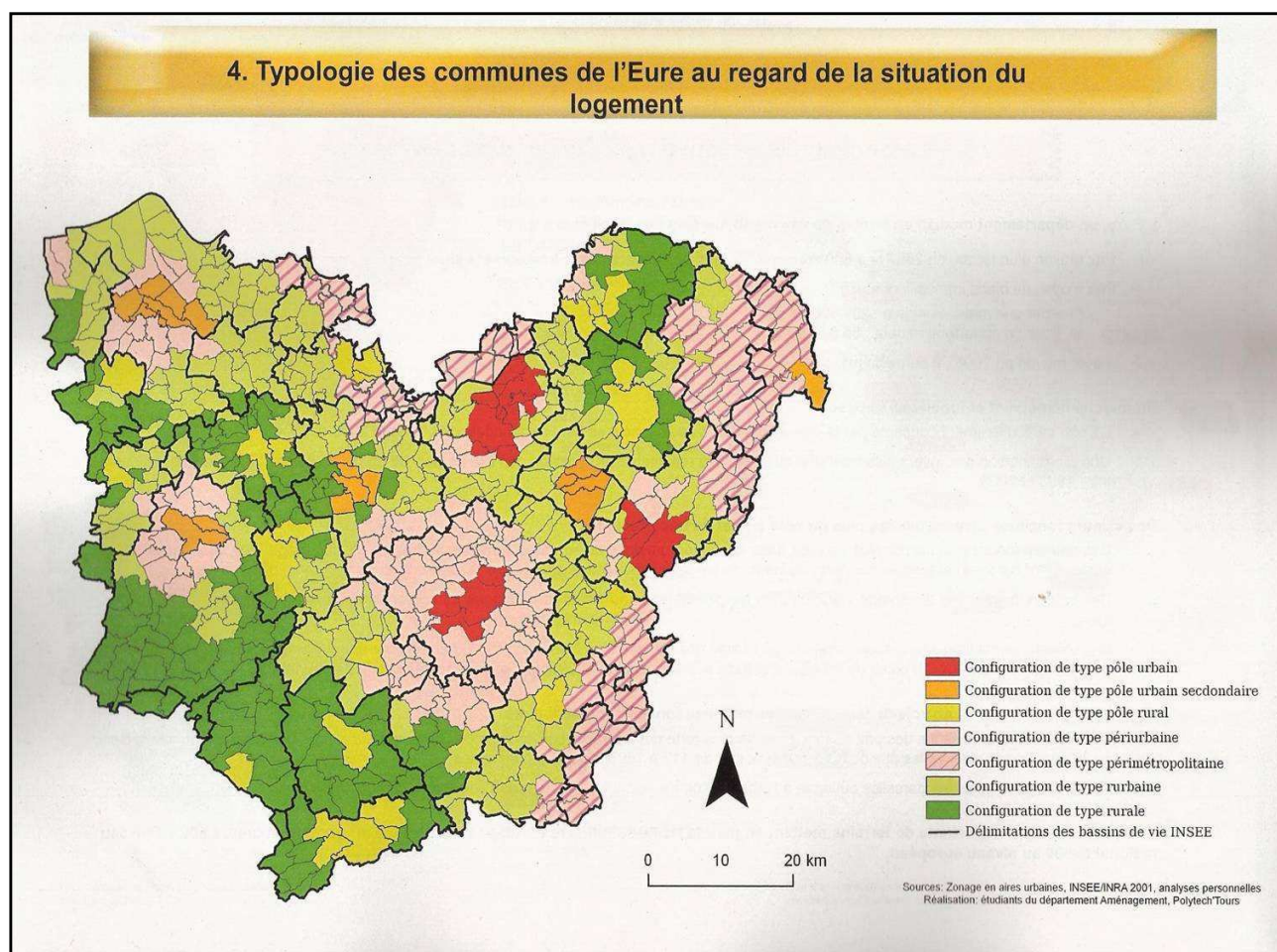
Réalisation personnelle des étudiantes

Source : INSEE

Dans les 10 plus grandes villes du département se concentre 28% de la population, le reste se répartit dans les 665 autres communes. En particulier, les 43 villes de 2 000 habitants et plus représentent 46,5 % de la population. Ce sont les petites communes de moins de 5 000 habitants qui attirent davantage de population.

2. Une population répartie dans des communes aux typologies différentes :

Cette carte présente un découpage territorial selon des typologies des communes de l'Eure.



Carte 76 : Typologie des communes de l'Eure au regard de la situation du logement

Source : Plan Départemental Habitat de l'Eure 2007

On remarque des configurations de type pôles urbains à Evreux, Vernon, Val de Reuil et des pôles urbains secondaires à Bernay, Gisors, Pont-Audemer. Ces pôles sont entourés d'une couronne de communes périurbaines ou péri-métropolitaines sous influence de l'Île-de-France et de Rouen notamment. Les communes rurbaines et rurales sont principalement localisées à l'Ouest du département et au Nord-Est. Toutefois, il n'y a pas de réel enclavement de ces communes

rurales puisque 98% des Eurois résident à moins de 30 minutes d'un pôle urbain.

Se référant à la carte précédente de la répartition de la population en 2006, on note que l'espace urbain du département qui concentre les plus fortes populations dans les pôles, se dilate au profit des communes rurales. Les communes périurbaines et rurbaines assurant la transition. Les Eurois se regroupent à 34% dans les pôles urbains, 48% dans les communes périurbaines et 18% dans les communes rurales. Le dynamisme des communes rurales est relancé avec une croissance de + 0,9% depuis 1999, après une croissance de +0,4% entre 1982 et 1999.

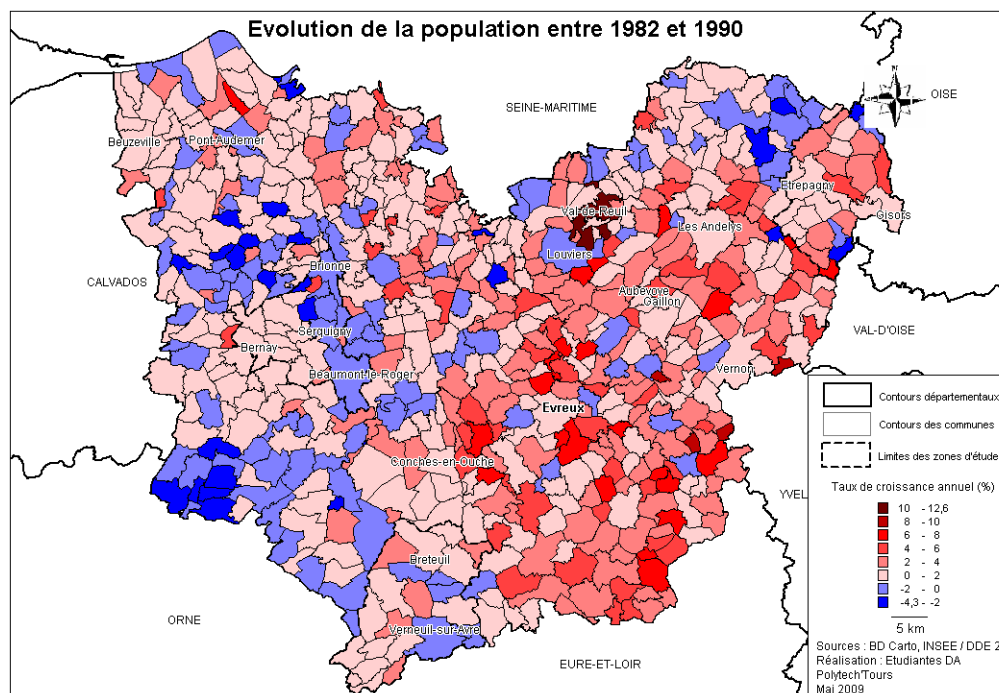
3. Une évolution démographique qui structure l'espace depuis 1982

L'évolution démographique du département s'est accompagnée de modifications spatiales au cours du temps.

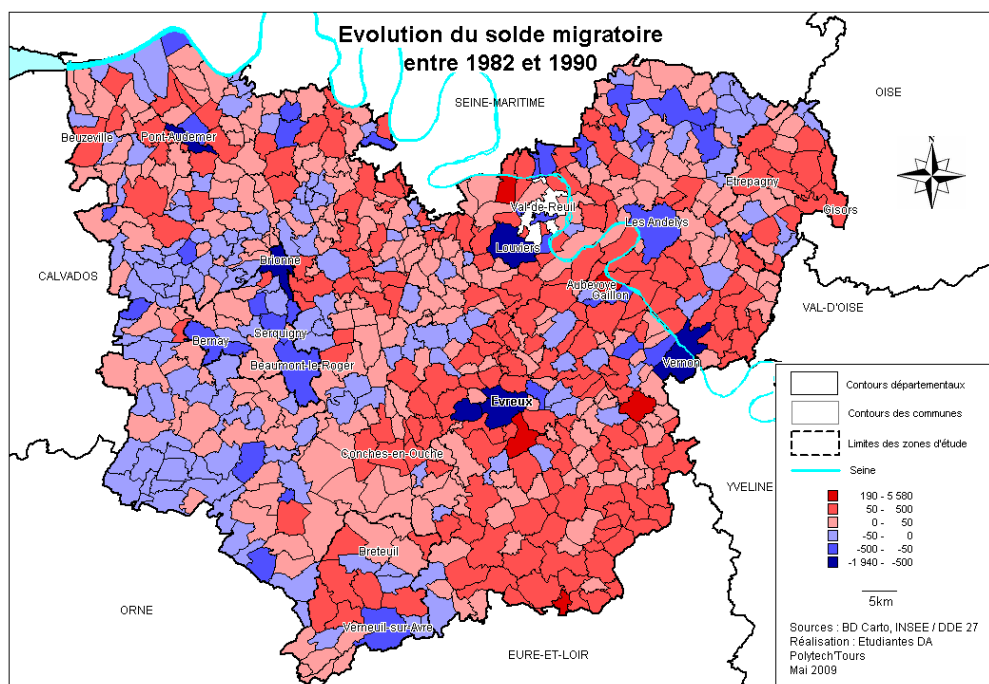
La croissance démographique dans l'Eure reste plus élevée que celle de la Haute-Normandie mais égale à celle de la France (+0,7%). Depuis une décennie, 3 000 habitants de plus s'ajoutent chaque année aux statistiques démographiques.

Les cartes suivantes présentent l'évolution de la population et les soldes migratoires par commune dans le département entre 1982 et 2006.

a) 1982- 1990 : Un clivage Est-Ouest



Carte 77 : Evolution de la population entre 1982 et 1990 dans l'Eure



Carte 78 : Evolution du solde migratoire entre 1982 et 1990 dans l'Eure

Sources : BD Cartho, INSEE / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

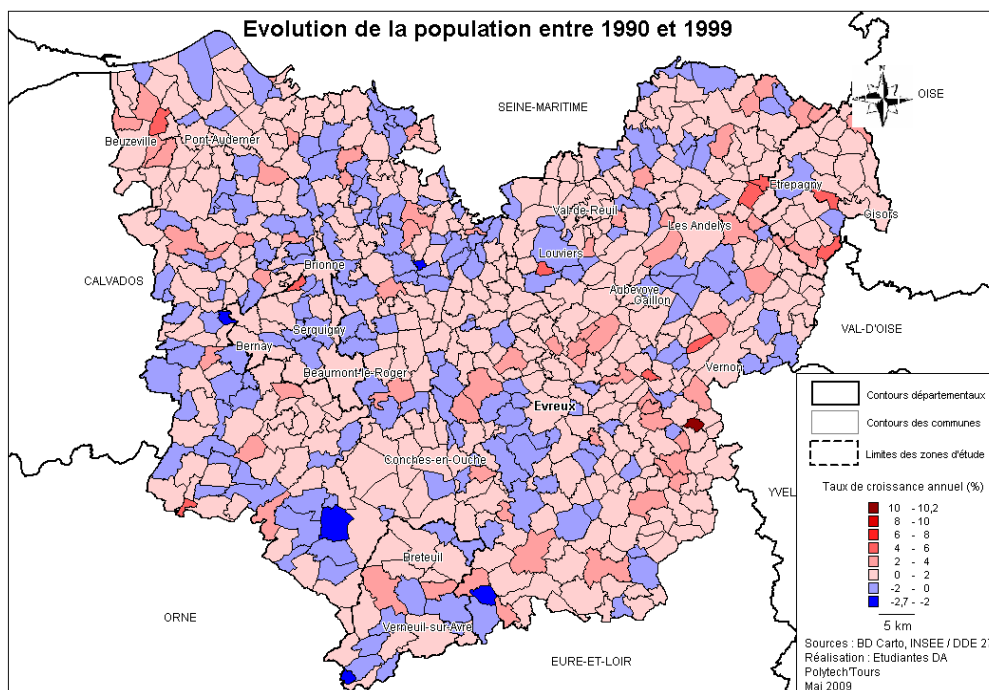
Entre 1982 et 1999, le département est divisé en deux parties distinctes : l'Est et l'Ouest. D'un côté, les franges franciliennes de l'Est connaissent les plus fortes évolutions de population dues essentiellement aux migrations des actifs franciliens entre les deux départements, de l'autre, la zone la plus rurale du département, à l'Ouest, perd sa population.

La commune de Val-de-Reuil se démarque des autres communes du territoire départemental avec une augmentation de population de 12,6%. Cette commune, qui est également la plus récente de France, a été créée dans les années 70 pour devenir une ville nouvelle de 100 000 habitants servant à la fois d'opération témoin d'urbanisme et d'architecture moderne et de ville pilote pour l'environnement. Cet ambitieux projet est en réalité un échec puisque la commune n'accueille en 2006 que 13 595 habitants.

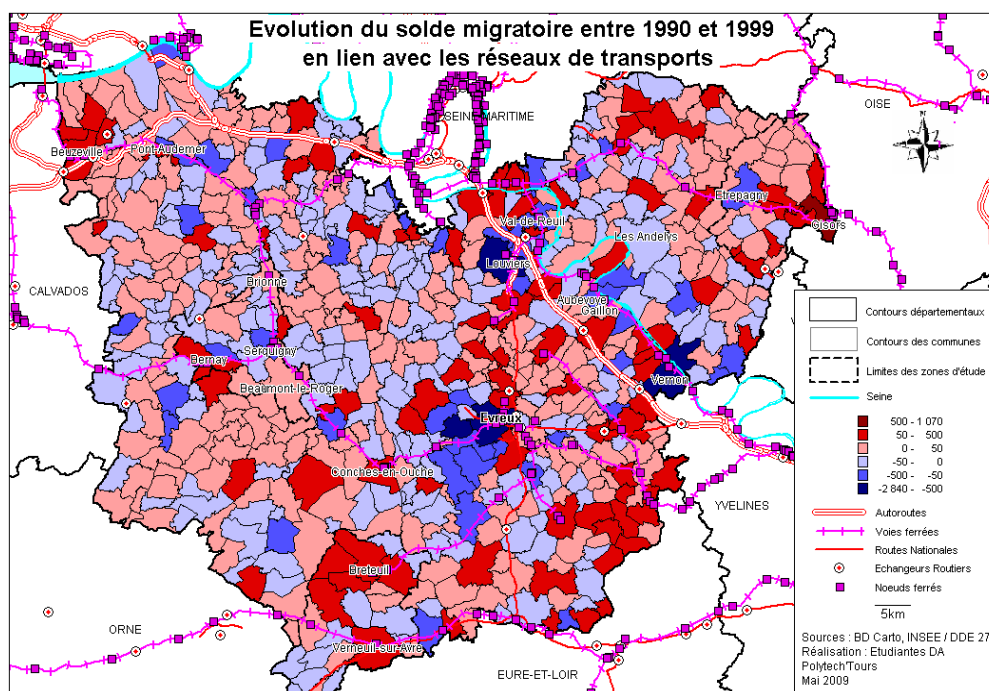
Alors que l'évolution démographique du chef-lieu du département, Evreux, a stagné entre 1982 et 1990 (0,81%), son taux d'évolution dû au solde naturel était de 1,32% et celui dû au solde migratoire de -0,51%. Le renouvellement de la population est assuré davantage par les

naissances que par de nouvelles arrivées de personnes. Les communes périphériques de moins de 200 habitants telles que Amfreville-la-Campagne, Guichainville ou encore Glisolles sont les plus attractives des cantons d'Evreux, ce qui induit alors une extension de l'agglomération urbaine.

b) 1990-1999 : L'émergence de l'Ouest



Carte 79 : Evolution de la population entre 1990 et 1999



Carte 80 : Evolution du solde migratoire entre 1990 et 1999 dans l'Eure

Sources : BD Cartho, INSEE / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

A partir de 1990, l'évolution démographique commence à s'homogénéiser sur l'ensemble du territoire. De même, les plus fortes arrivées de population sont disséminées sur le territoire avec malgré tout une plus grande concentration au Centre-Est du département.

Au Nord-Ouest, le canton de Beuzeville attire de plus en plus de nouveaux arrivants sur son territoire. Sur les 3 097 habitants que compte la commune en 1999, 403 sont arrivés depuis 1990. L'attractivité nouvelle de Beuzeville provient de sa localisation favorable non loin de la côte Fleurie dans le Calvados (Honfleur, Deauville, Pont-L'Evêque), Pont-Audemer et des ponts de Tancarville et de Normandie.

Toujours à l'Ouest du département, entre 1990 et 1999, la commune de Bernay prend de l'ampleur également. 265 personnes sont arrivées sur les 11 024 qu'elle compte, soit une augmentation de 0,46% de sa population. Bernay s'est également démarquée en tant que commune-centre de son unité urbaine³⁴. La répartition des unités urbaines dans le département permet de repérer les zones de dynamisme et d'attractivité du territoire ainsi que leur dispersion géographique.

Au Sud du département, la population de Breteuil-sur-Iton est passée de 3 351 à 3 473 habitants, soit une augmentation de 0,4%, tandis que celle de Verneuil-sur-Avre varie de 6 446 à 6 619 habitants, soit 0,29% de plus. Bien que ces communes aient plus de 2 000 habitants, la discontinuité du bâti notamment observée lors des visites de terrain sur ces deux communes ne permet pas de les intégrer dans une unité urbaine au sens défini par l'INSEE. Cette discontinuité du bâti traduit, par ailleurs, un étalement urbain du territoire.

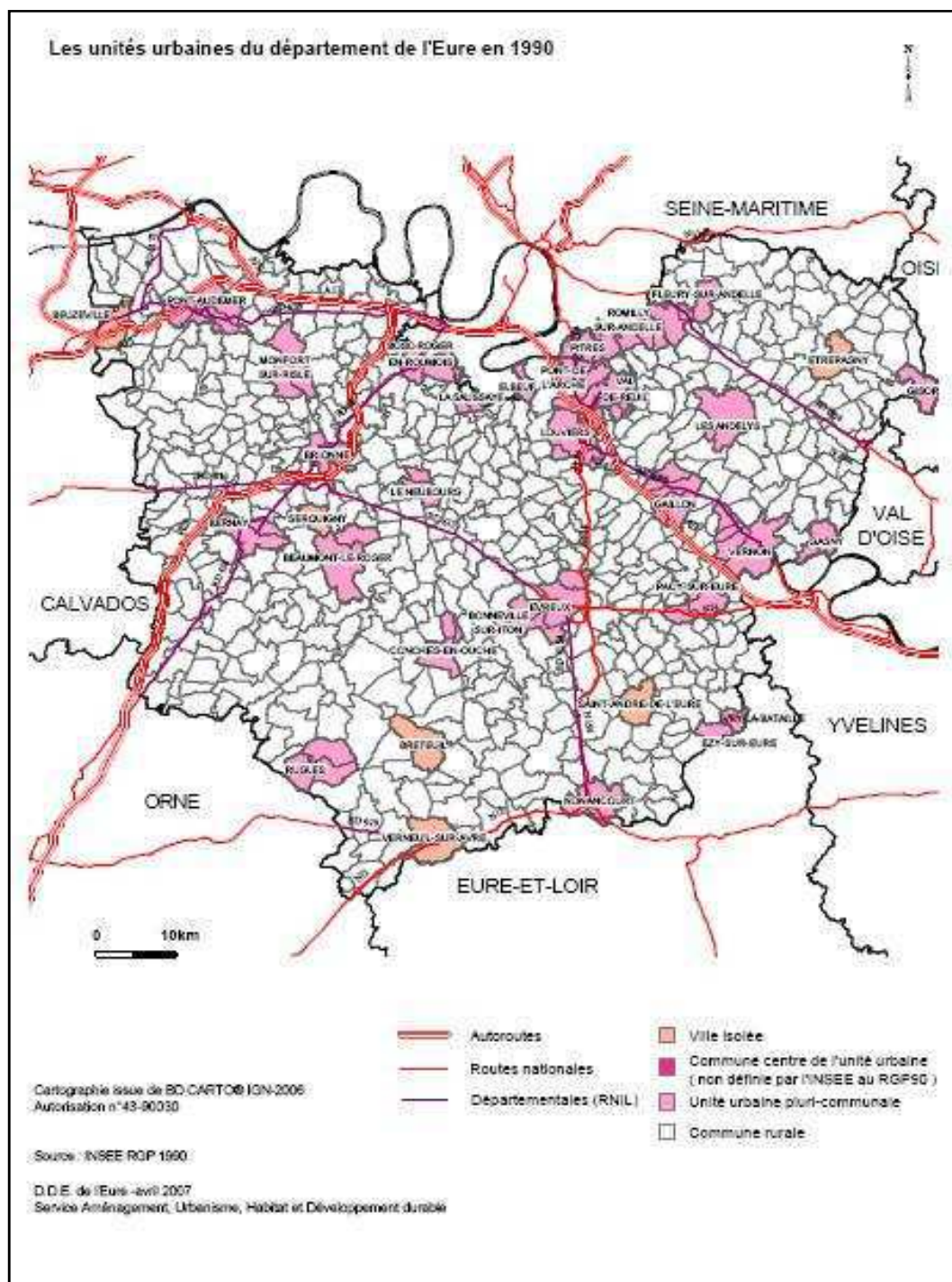
	l'Eure	
	en 1990	en 1999
Population habitant une unité urbaine (en % de la population totale)	53,5%	55%
Nombre d'unités urbaines	34	31
Communes composant les unités urbaines (en % des 675 communes de l'Eure)	81 (12%)	91 (13,4%)

**Tableau 22 : Les entités urbaines
dans le département de l'Eure**

Source : DDE 27, INSEE

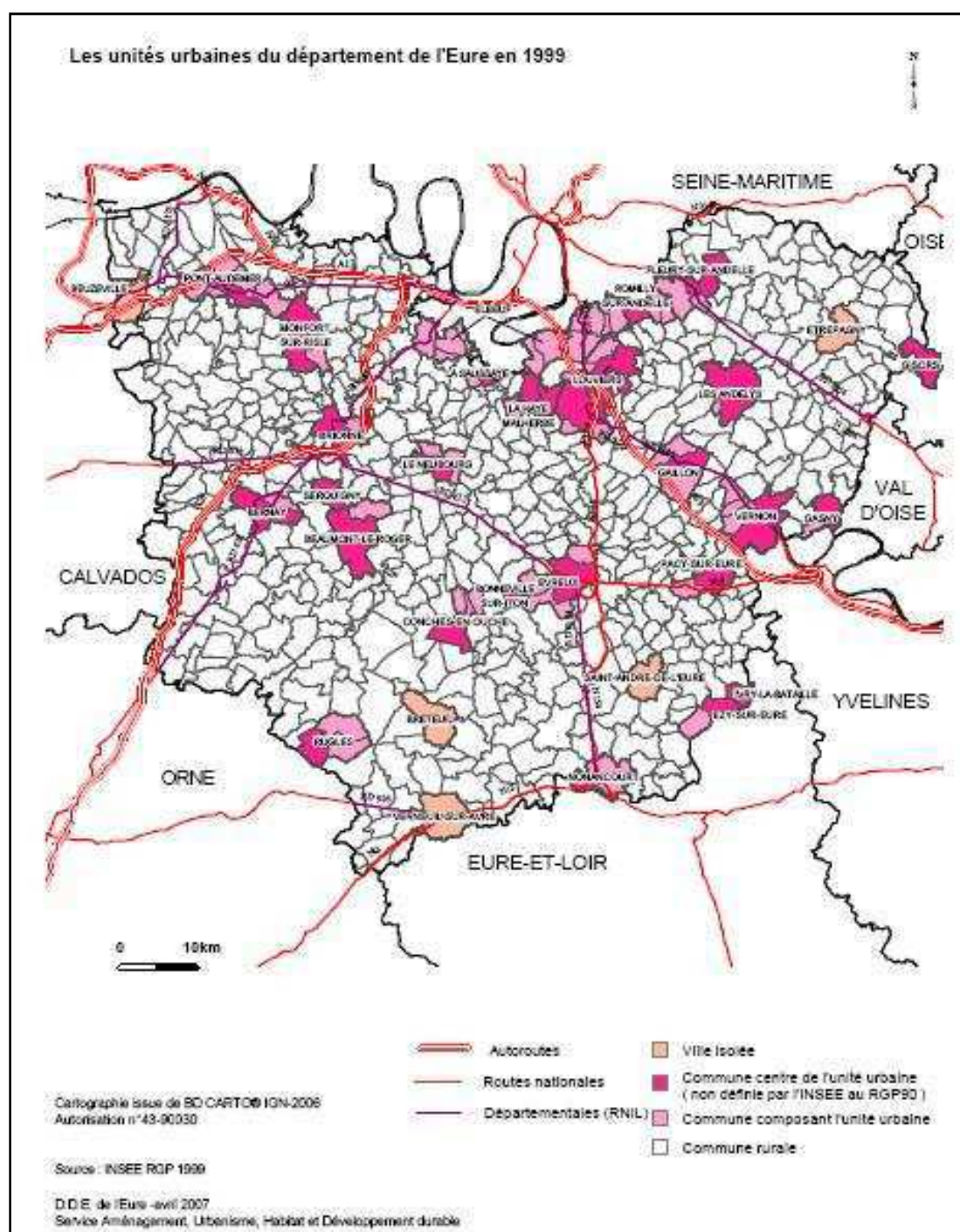
³⁴ Au sens de l'INSEE, une unité urbaine est un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants. La condition est que chaque commune de l'unité urbaine possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

Les cartes suivantes présentent l'évolution des unités urbaines à la même période (1990-1999):



Carte 81 : Les unités urbaines de l'Eure en 1990

Sources : INSEE, DDE 27

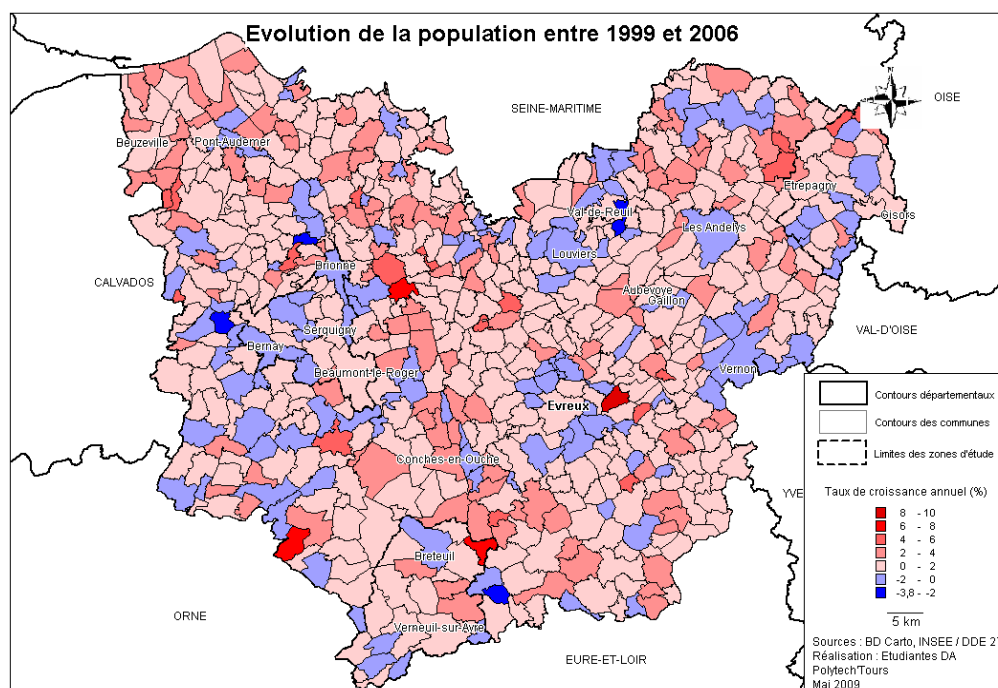


Carte 82 : Les unités urbaines de l'Eure en 1999

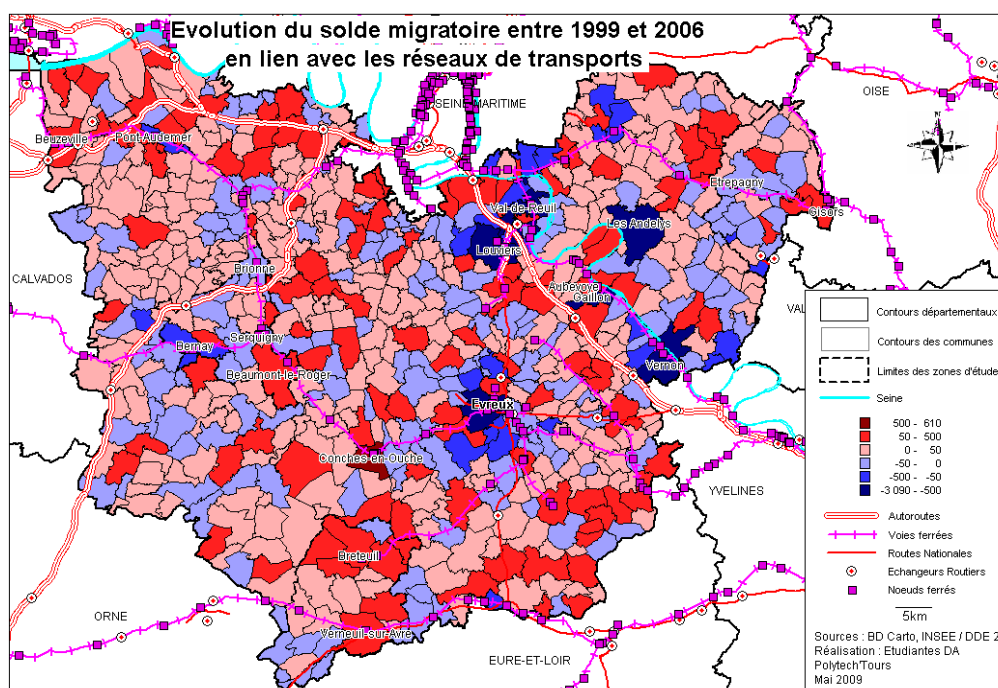
Sources : INSEE, DDE 27

Les unités urbaines du département se sont renforcées entre 1990 et 1999 grâce à un regroupement de communes. Pourtant, leur caractère diffus sur le territoire départemental témoigne d'un étalement urbain.

c) 1999-2006 : un début d'homogénéisation du département



Carte 83 : Evolution de population entre 1999 et 2006



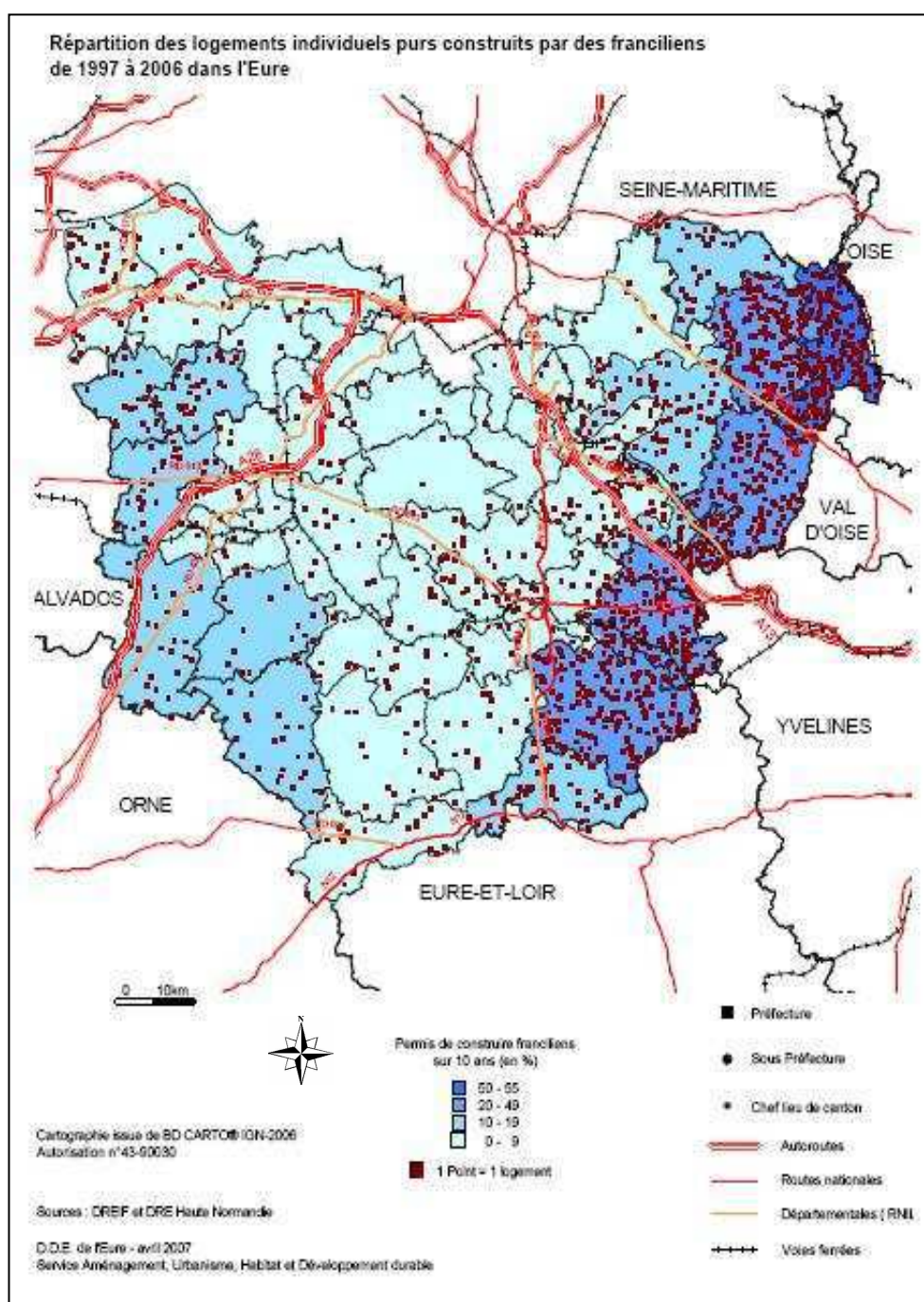
Carte 84 : Evolution du solde migratoire entre 1999 et 2006

Sources : BD Cartho, INSEE / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 1999 et 2006, le département de l'Eure présente des évolutions homogènes tant au niveau de la démographie que du solde migratoire. Les territoires ruraux de l'Ouest qui étaient identifiés comme désert une vingtaine d'années auparavant connaissent des flux migratoires importants, notamment autour de la liaison ferroviaire Evreux-Caen qui traverse les cantons de Conches-en-Ouches, Bernay, Beaumont-le-Roger, Brionne. L'ouverture récente, en 2005, de l'autoroute A28, qui traverse le département du Sud-Ouest au Nord-Ouest, pourrait relancer dans les prochaines années les dynamismes des communes situées à proximité de manière similaire au précédent raccordement de l'A13 à la commune de Beuzeville au Nord-Ouest du département. En effet, la proximité d'un axe de transport majeur est un facteur d'attractivité fort pour un territoire donné.

Par ailleurs, l'arrivée des franciliens ne se concentre plus uniquement sur la frange Est du département mais se délocalise sur celle de l'Ouest. Comme nous le montre la carte suivante, le nombre de permis de construire franciliens déposés entre 1997 et 2006 est plus important sur ces deux franges. En revanche, si l'Est concentre davantage de logements principaux pour les franciliens, l'Ouest se distingue par le nombre de résidences secondaires construites sur des terrains considérés comme étant moins onéreux.



Carte 85 : Répartition des logements individuels purs construits par des franciliens de 1997 à 2006 dans l'Eure

Source : DDE 27 – Les franges franciliennes

d) Le dynamisme démographique témoigne de l'étalement urbain:

Le développement de l'urbanisation s'observe à la fois par les différentes dynamiques démographiques des zones identifiées comme périurbaines et rurbaines, et par l'extension géographique de ces zones. Ainsi, si l'on compare les différentes évolutions de population entre 1982, 1990, 1999 et 2006, on observe la poursuite de l'urbanisation vers les petites communes du territoire. Cette augmentation de population est liée, d'une part, à la concentration de la population dans des espaces déjà urbains ou périurbains et, d'autre part, à l'extension géographique des aires urbaines³⁵ vers des territoires plus ruraux. L'extension de ces zones périurbaines et rurbaines peut refléter l'image de l'étalement urbain.

³⁵

Au sens de l'INSEE, une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi, travaillent dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

4. Une croissance urbaine influencée par plusieurs facteurs :

a) Le solde migratoire positifs

Contrairement à la Haute-Normandie, le solde migratoire apparent dans l'Eure est positif. Entre 1990 et 1999, alors qu'il chutait de + 0,73% à + 0,09%, il se situe à + 0,22% entre 1999 et 2005. Les migrations apparentes sont des facteurs d'explication de l'évolution de la population dans le département.

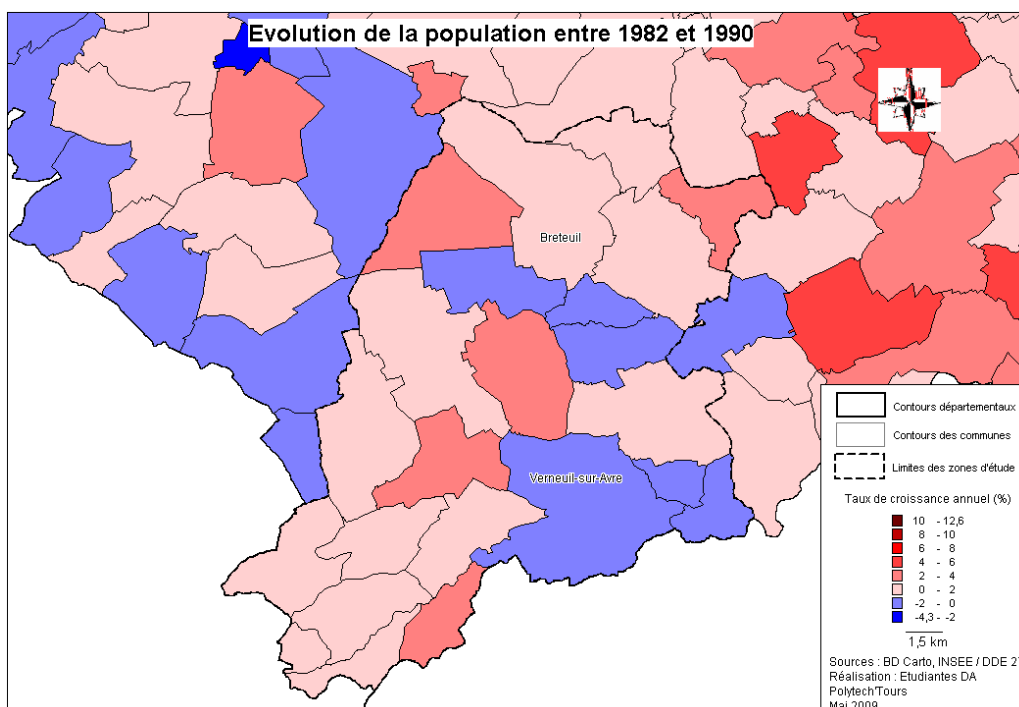
En particulier, étudions les relations entre ces évolutions sur nos zones d'étude :

i) *Dans la zone Sud de Gisors*

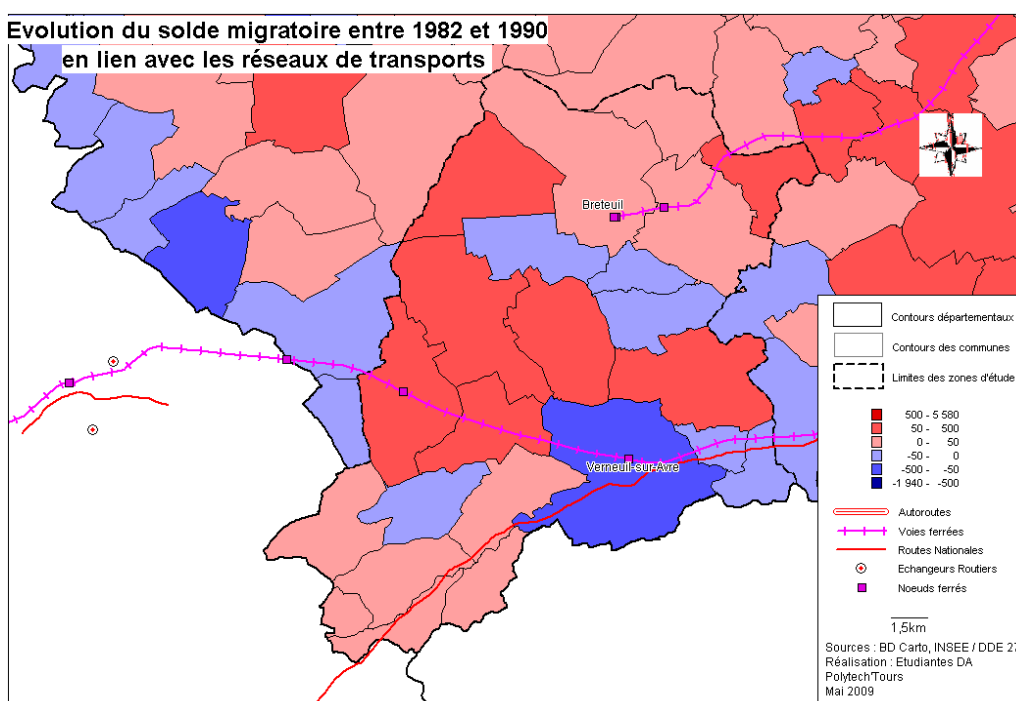
Au Sud du département, dans notre zone d'étude comprenant des communes des cantons de Breteuil-sur-Iton et de Verneuil-sur-Avre, l'évolution de la population est provoquée essentiellement depuis 1982 par de nouvelles arrivées de populations sur le territoire.

Les cartes suivantes permettent de comparer l'évolution de la population au solde migratoire dans le département entre 1982 et 2006.

De nouvelles arrivées de population dans les très petites communes



Carte 86 : Evolution de la population entre 1982 et 1990 dans la zone de Verneuil-sur-Avre

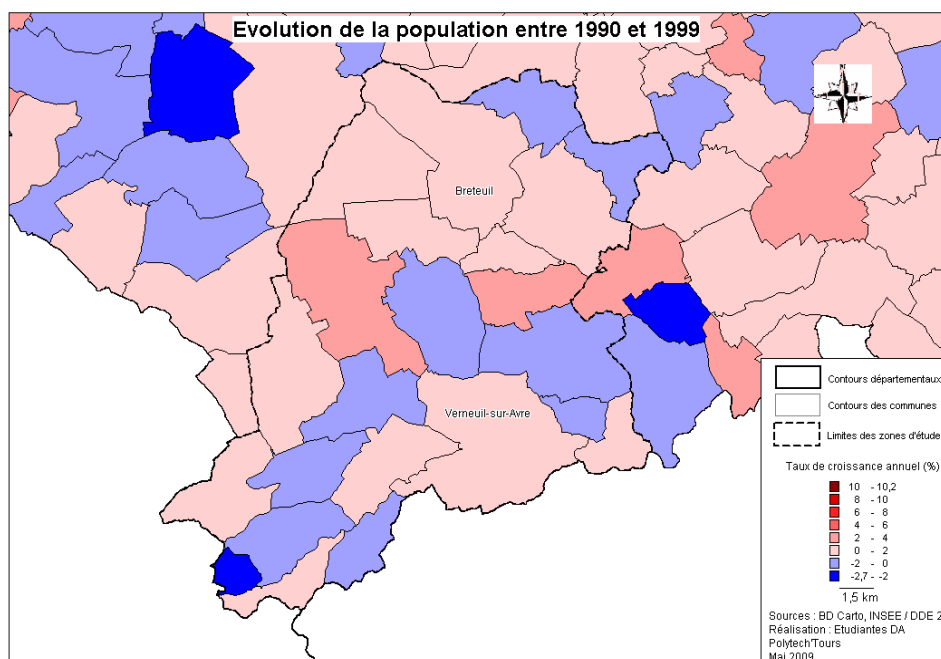


Carte 87 : Evolution du solde migratoire entre 1982 et 1990 dans la zone de Verneuil-sur-Avre

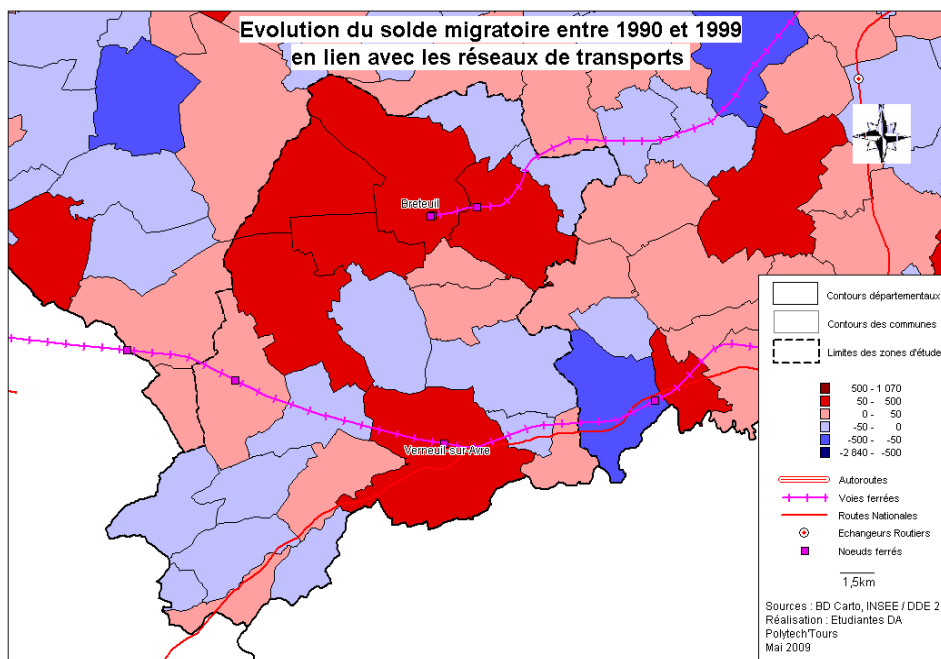
Sources : BD Carto, INSEE / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

1990 et 1999: le pôle rural de Verneuil-sur-Avre et les communes du canton de Breteuil-sur-Iton attirent de plus en plus de personnes:



Carte 88 : Evolution de la population entre 1990 et 1999 dans la zone de Verneuil-sur-Avre

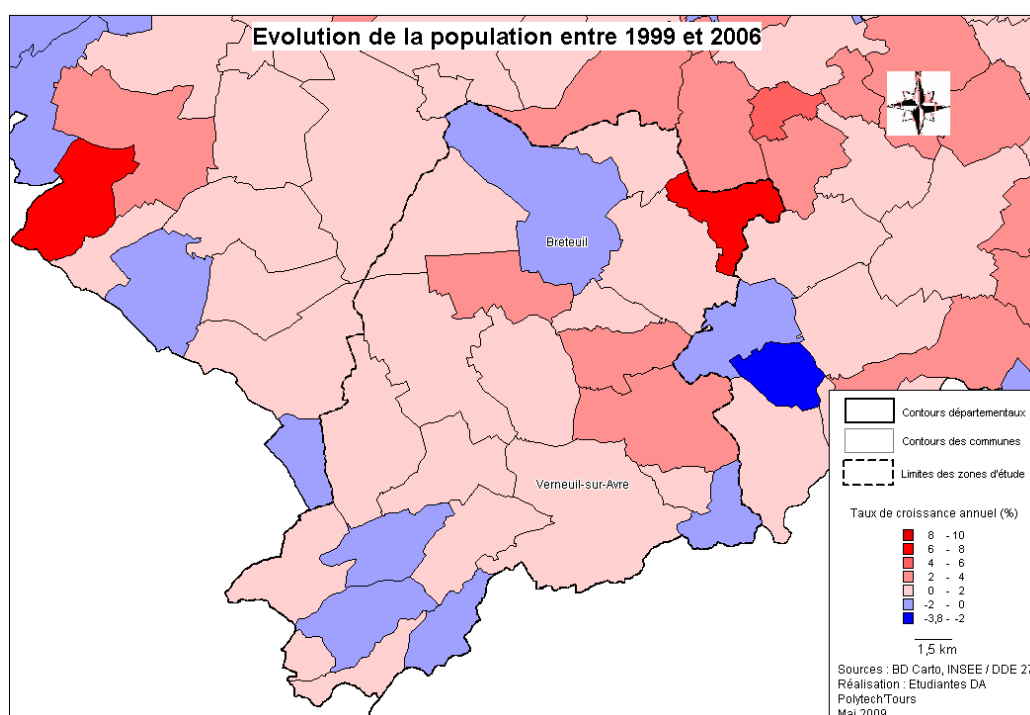


Carte 89 : Evolution du solde migratoire entre 1980 et 1999 dans la zone de Verneuil-sur-Avre

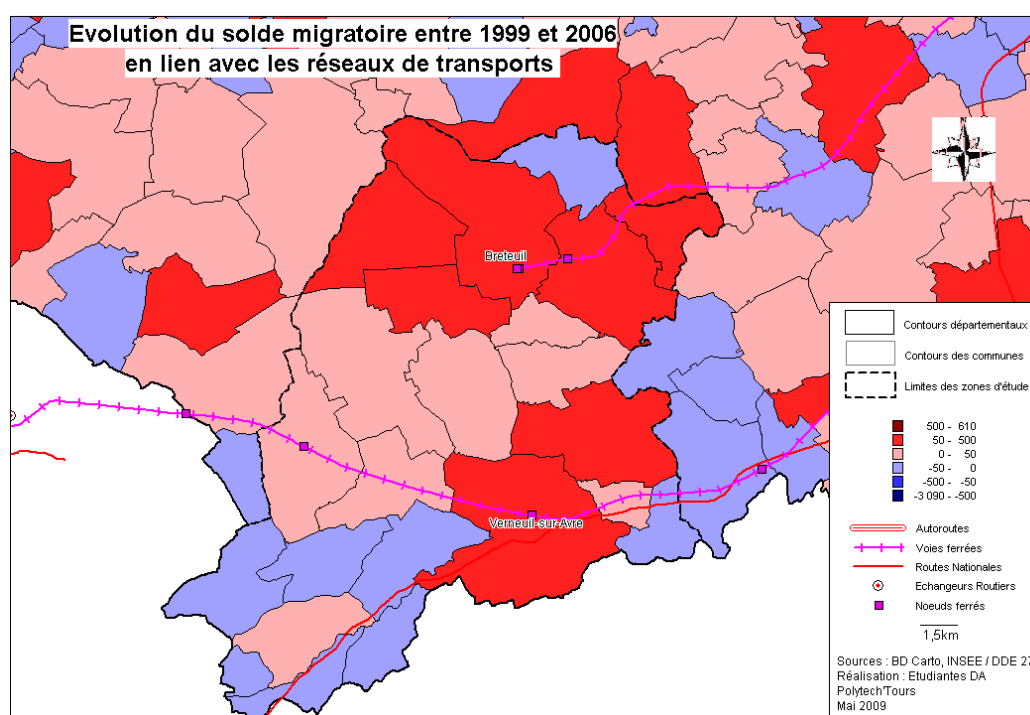
Sources : BD Cartho, INSEE / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

1999-2006: Le dynamisme de la zone se poursuit dans la continuité de la décennie précédente:



Carte 90 : Evolution de la population entre 1999 et 2006 dans la zone de Verneuil-sur-Avre



Carte 91 : Evolution du solde migratoire entre 1999 et 2006 dans la zone de Verneuil-sur-Avre

Sources : BD Cartho, INSEE / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

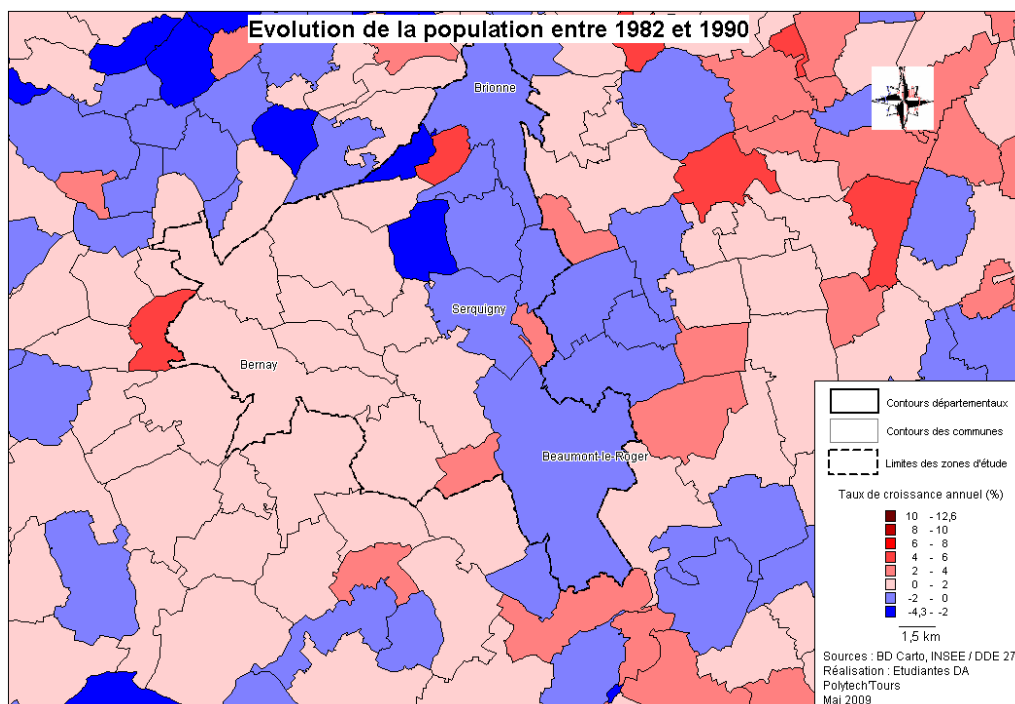
Entre 1982 et 1990, les communes de la zone Sud de notre étude comme Mandres, Bourth, Gournay, Saint-Christophe-sur-Avre, Cintray, Saint-Ouen-d'Attez, Bémécourt ou encore la Guéroulde ont vu leur population croître avec l'arrivée de nouvelles personnes. Entre 1990 et 1999, les communes de Breteuil-sur-Iton, Verneuil-sur-Avre, Mandres, Breux-sur-Avre, Saint-Ouen-d'Attez comptent parmi celles s'étant le plus développées. Elles sont situées à proximité des axes ferroviaires et de la route nationale.

Depuis 1999, la population de la commune de Saint-Ouen-d'Attez (268 habitants au recensement INSEE de 2006) a augmenté de 44 habitants, soit une progression de 19,6%. Cette évolution démographique s'est accompagnée d'une augmentation de 26,4% du nombre de ménages, soit 19 ménages supplémentaires. En revanche, la diminution du nombre de personnes par ménage (de 3,0 en 1999 à 2,7 en 2006) et le fort indice de jeunesse de la commune (2,21 comparé à un indice de 1,15 à l'échelle nationale) révèlent un phénomène de décohabitation des ménages. Ces modifications dans la structure de la population entraînent une augmentation dans certaines communes et une diminution dans d'autres.

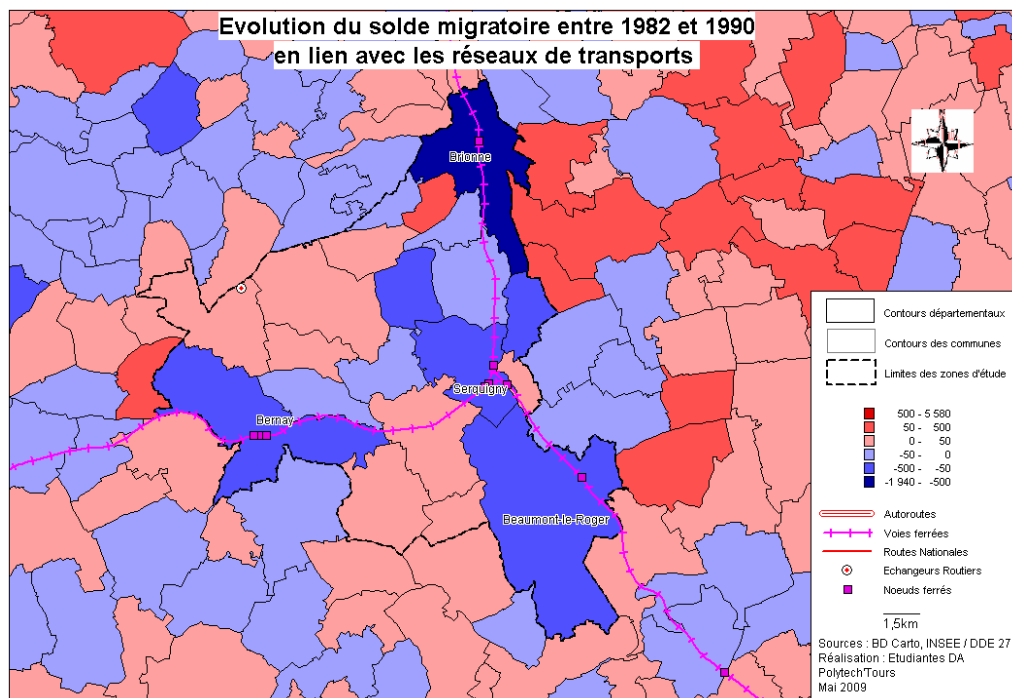
Breteuil-sur-Iton fait partie des communes en phase de développement dans le département. La commune enregistre 34 nouvelles arrivées de personnes entre 1982 et 1990, 269 entre 1990 et 1999 et enfin 194 entre 1999 et 2006. Elle doit son attractivité récente à sa politique volontariste en matière de logements de qualité, d'équipements éducatifs, sociaux, culturels et sportifs. L'activité économique et commerciale qui se développe sur Breteuil-sur-Iton et ses environs permet de freiner l'évasion sur les grandes villes voisines, et extérieures au département Beauvais et Amiens notamment. Les petits fonds de commerce ne se vendent plus et finissent par rester à l'abandon ou par se transformer soit en bureaux soit en logements. En 2006, dans le cadre d'actions liées à la valorisation de la commune, le centre-ville et sa périphérie ont été rénovés.

ii) ***Dans la zone Ouest de Bernay:***

1982-1990 : un faible dynamisme de population



Carte 92 : Evolution de la population dans la zone de Bernay

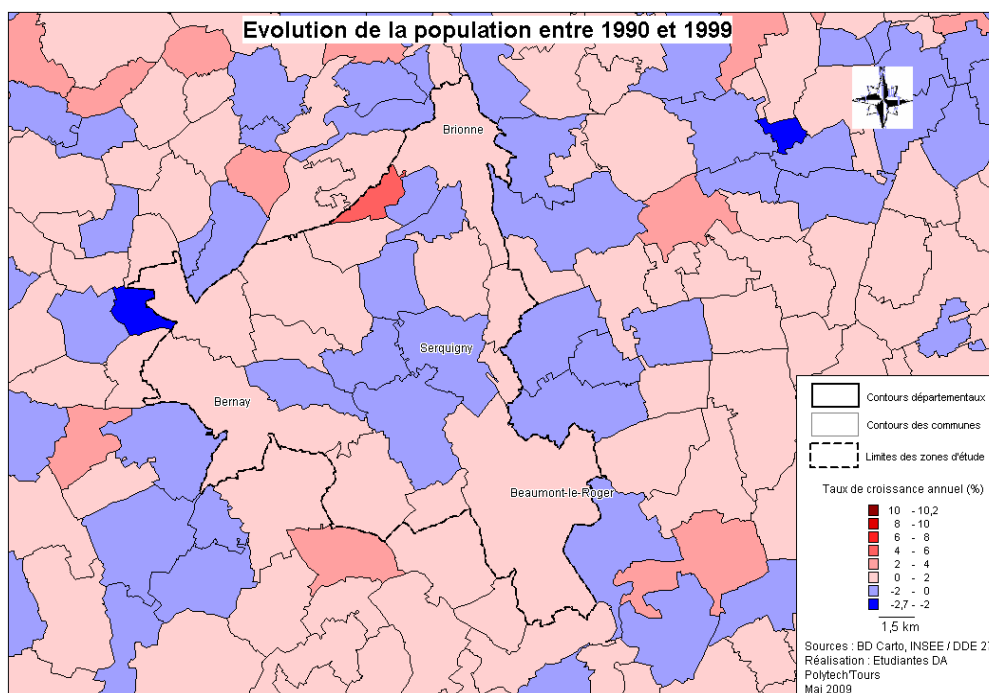


Carte 93 : Evolution du solde migratoire entre 1982 et 1990 dans la zone de Bernay

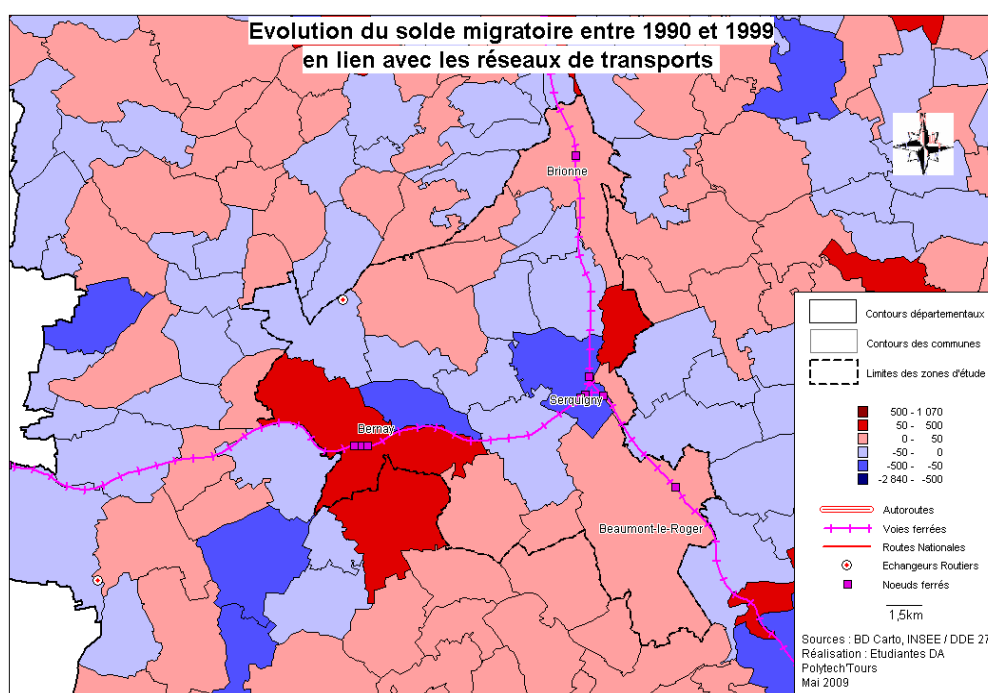
Sources : BD Cartho, INSEE / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

1990-1999 : une période marquée par des départs



Carte 94 : Evolution de la population entre 1990 et 1999 dans la zone de Bernay

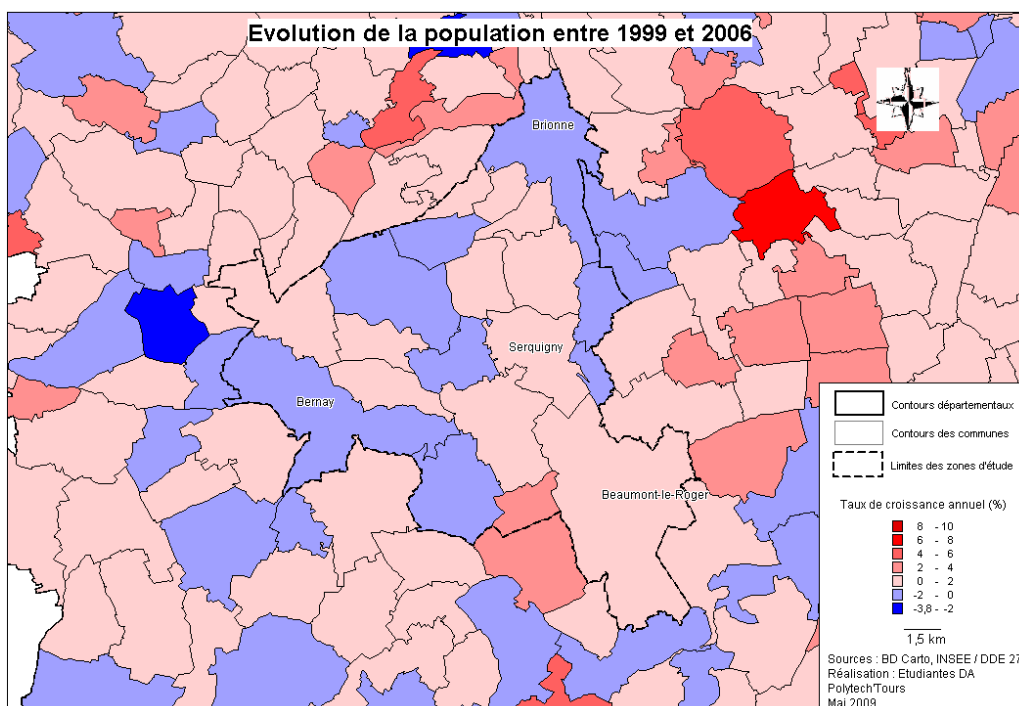


Carte 95 : Evolution du solde migratoire entre 1990 et 1999 dans la zone de Bernay

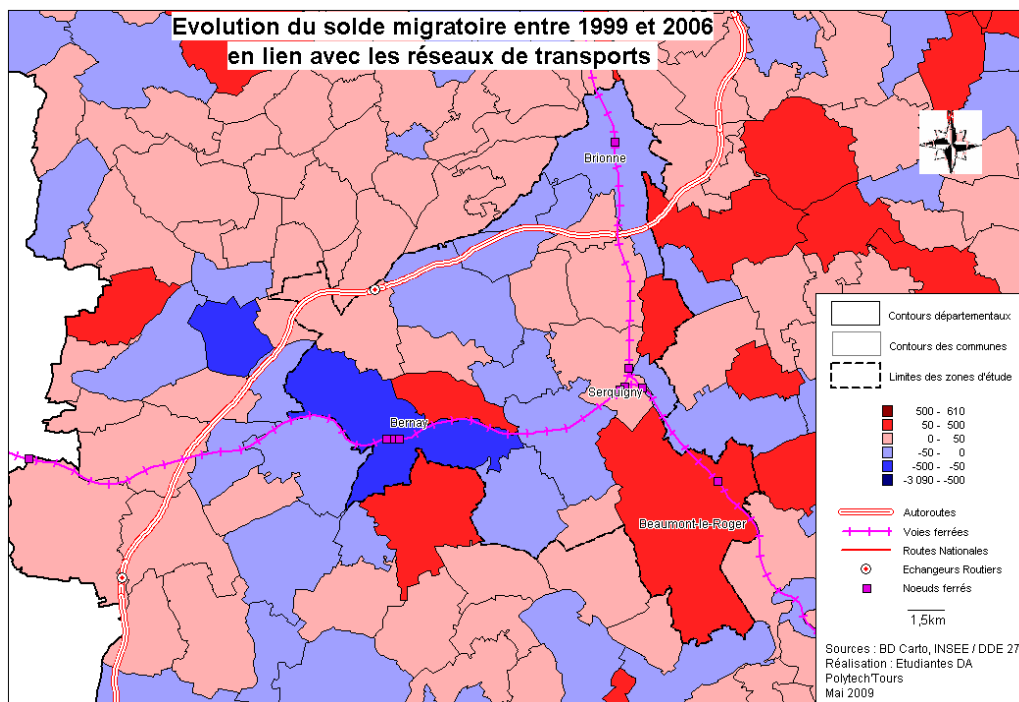
Sources : BD Cartho, INSEE / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

1999-2006 : des départs dans les petits pôles (Bernay, Brionne)



Carte 96 : Evolution de la population entre 1999 et 2006 dans la zone de Bernay



Carte 97 : Evolution du solde migratoire entre 1999 et 2006 dans la zone de Bernay

Sources : BD Cartho, INSEE / DDE 27

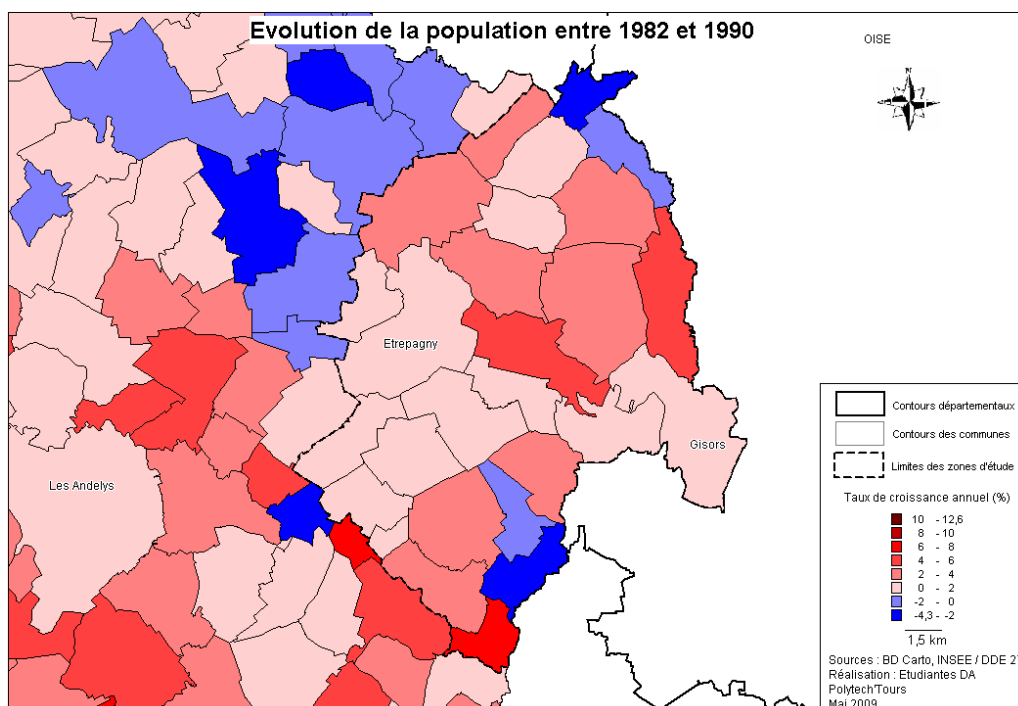
Réalisation personnelle des étudiantes

La zone d'étude Ouest ne fait pas partie des territoires les plus dynamiques au niveau démographique dans le département. Elle souffre d'un faible dynamisme démographique et la population ne s'accroît que lentement, notamment au cours des années 80. Le solde migratoire observé dans les communes de la zone depuis les années 80 est tout juste positif et le solde naturel est négatif du fait d'une population âgée. Le solde migratoire des actifs est constamment déficitaire au profit des communes voisines. Les hameaux de ces communes notamment, accueillent de plus en plus de nouveaux arrivants dans des pavillons individuels neufs.

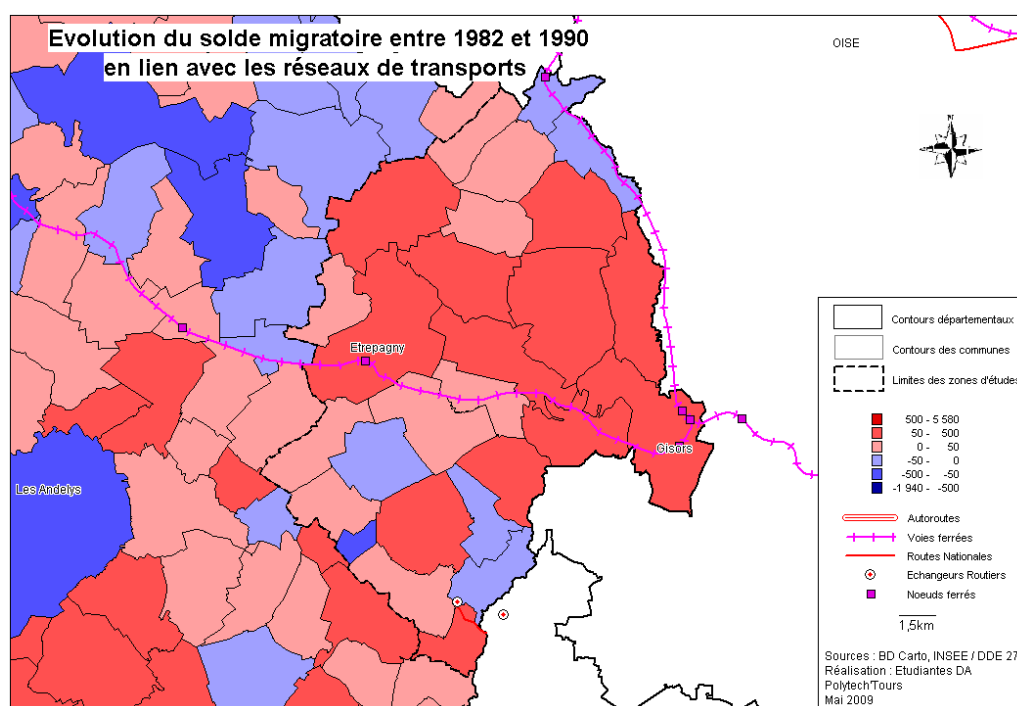
La partie Nord-Est de la zone d'étude de Bernay autour de l'axe routier Evreux-Caen (Courbépine, Serquigny, Bosrobert, Calleville, Goupillères, Barc) a connu un regain de dynamisme à partir des années 1990 qui s'est accentué par la suite. Ceci est principalement dû aux caractéristiques de cette zone d'emploi. En 1999, 20 000 emplois sont disponibles alors que 3 500 actifs occupés y résident. La zone de Bernay détient cette caractéristique d'être à la fois un pôle d'emplois et d'équipements mais du fait de la fragilité de son tissu économique, accueille de nombreux actifs de Paris et Rouen. Entre 1975 et 1999, la zone d'emploi de Bernay a connu la plus grande diminution d'actifs de la région (-12.5%) et a connu au cours des années 80 la fermeture de nombreux établissements industriels (Yves Saint Laurent, les laboratoires Robert et Carrière). De nombreux actifs de la région ont été contraints de déménager pour chercher du travail à l'extérieur. Ceux étant restés dans cette zone effectuent en majeure partie des migrations domicile-travail avec les territoires voisins. Ces relations avec d'autres zones d'emploi sont de plus en plus fortes, d'autant plus que le trajet pour se rendre est relativement court, générant ainsi des flux de personnes de plus en plus importants.

iii) *Dans la zone Est de Gisors:*

1982-1990 : Une zone attractive pour les actifs franciliens



Carte 98 : Evolution de la population entre 1982 et 1990 dans la zone de Gisors

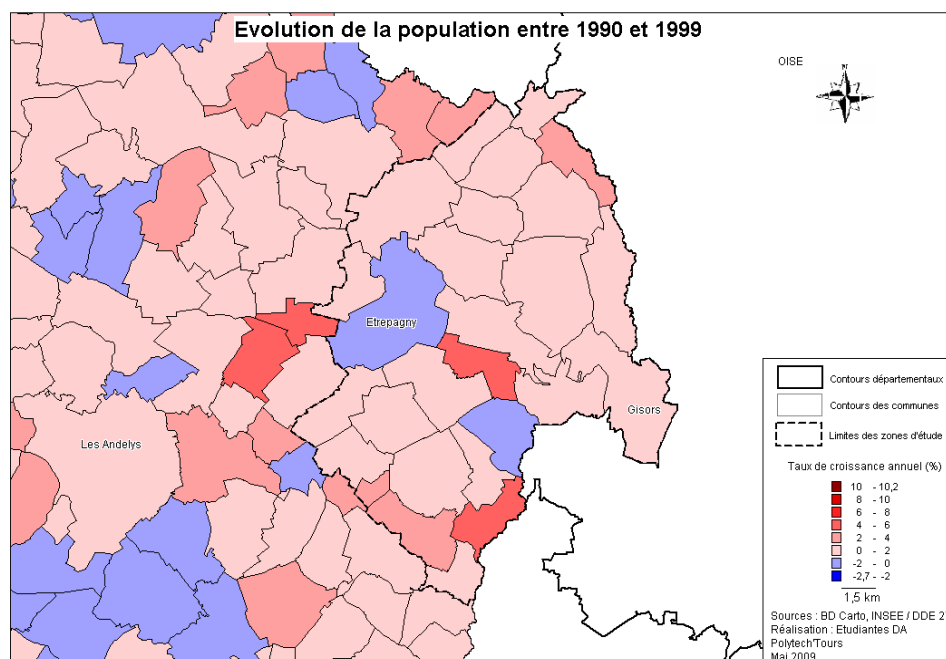


Carte 99 : Evolution du solde migratoire entre 1982 et 1990 dans la zone de Gisors

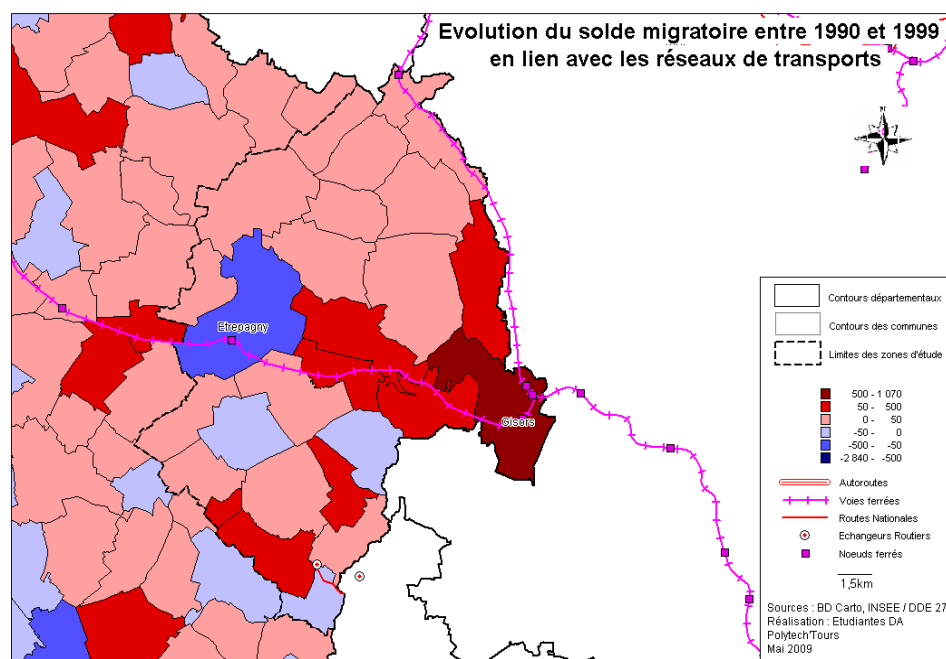
Sources : BD Cartho, INSEE / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

1990-1999 : Gisors, une commune qui se distingue de ses voisines en attirant davantage d'actifs franciliens



Carte 100 : Evolution de la population entre 1990 et 1999 dans la zone de Gisors

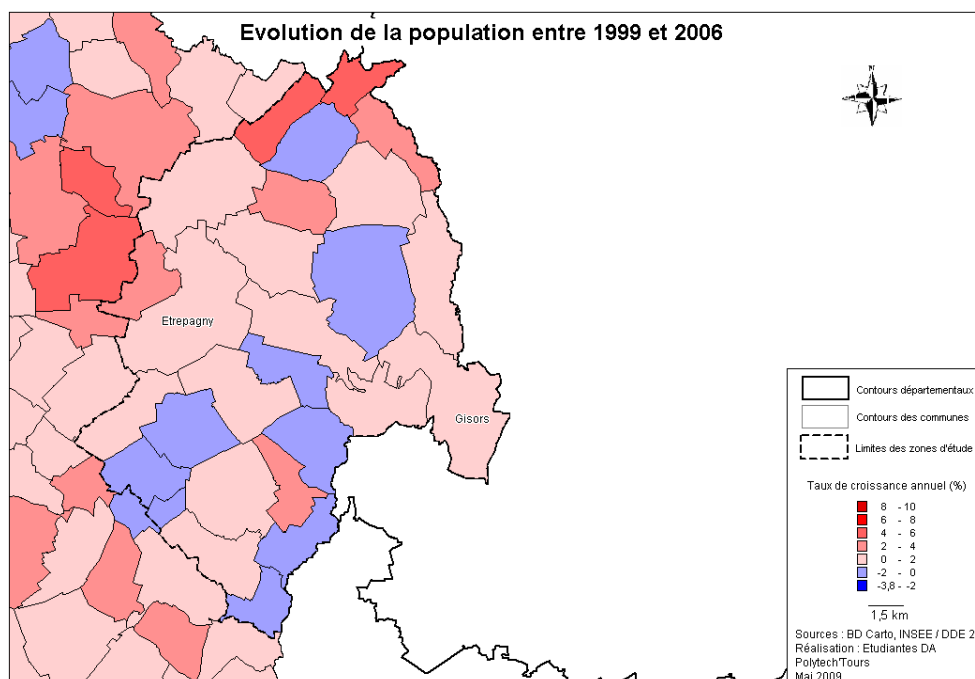


Carte 101 : Evolution du solde migratoire entre 1990 et 1999 dans la zone de Gisors

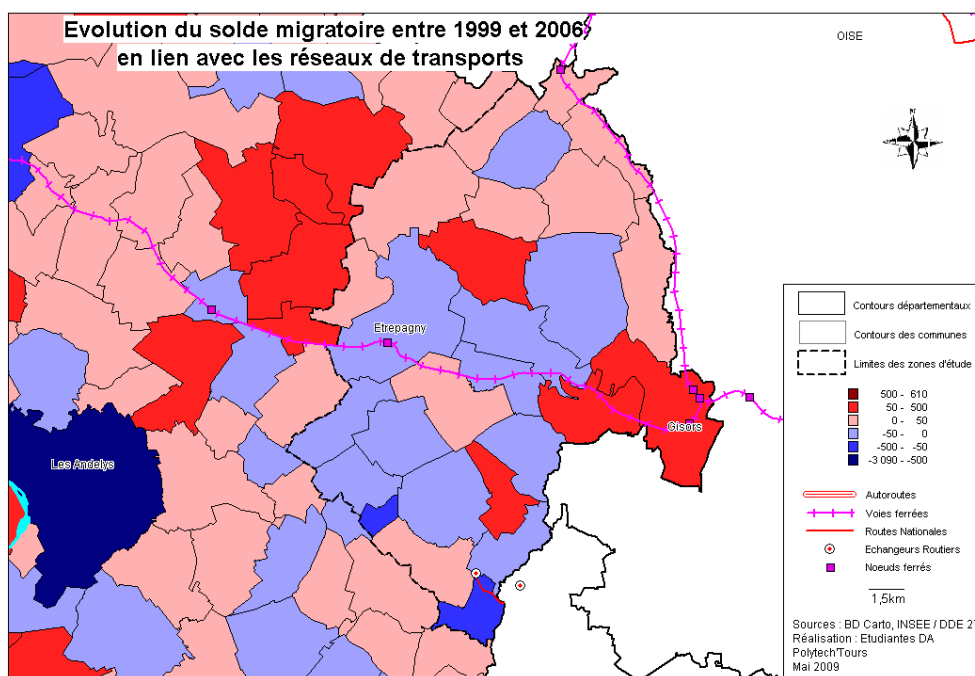
Sources : BD Cartho, INSEE / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

1999-2006 : Des pertes de population dans les communes voisines du pôle d'attractivité de Gisors.



Carte 102 : Evolution de la population entre 1999 et 2006 dans la zone de Gisors



Carte 103 : Evolution du solde migratoire entre 1999 et 2006 dans la zone de Gisors

Sources : BD Cartho, INSEE / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

La zone d'étude de Gisors tire de nombreux avantages du fait de sa proximité immédiate avec l'Île-de-France. Alors qu'elle était sujette à un solde migratoire négatif pendant les années 60-70, la tendance s'est inversée peu à peu et s'accroît aujourd'hui. Depuis cette période, la population a progressé de 40%, induisant alors une relance de son dynamisme au niveau économique et le renforcement de cette zone d'emploi. Ce territoire présente deux profils très différents, à savoir la présence d'une ville-centre, Gisors, qui compte près de 12 000 habitants et un éparpillement de petites communes de moins de 1000 habitants à caractère rural mais sous influence francilienne.

Depuis 1990, Gisors fait partie des communes qui ont accueilli le plus de nouvelles personnes. Elle subit directement l'influence de l'Île-de-France et est à proximité de deux autres grands pôles d'emplois et d'équipements extérieurs au département (Rouen et Beauvais). L'attractivité récente constatée dans ce territoire provient sans doute du fait de sa localisation stratégique et de la qualité de son cadre de vie dues au voisinage avec le Parc Naturel Régional du Vexin Normand. Cette ville est également la seule dotée d'une gare dans le périmètre d'étude, gare dont la présence peut expliquer l'arrivée plus massive de ménages plutôt qu'à Bazincourt sur Epte, Bezu-Saint-Eloi, Bernouville, Neaufles Saint-Martin. On assiste alors à une concentration de population à Gisors et une dilatation vers les communes périphériques.

Cette zone d'étude est également comprise dans la zone d'emploi de Gisors. Avec celle de Verneuil sur Avre au Sud du département, elle représente la zone d'emploi la moins peuplée parmi les huit que compte le département de l'Eure. Avec 8100 emplois pour une population active de 12 600 personnes, on recense 47% d'actifs occupés ayant un emploi dans une zone d'emploi extérieure (Vernon, Rouen, Beauvais). Contrairement à la zone Sud qui observe une surreprésentation d'agriculteurs et d'ouvriers, la zone de Gisors accueille des personnes ayant des profils socio-professionnels très variés. On y trouve aussi bien une forte représentation de chefs d'entreprise, artisans, employés de commerces et services aux particuliers, que des professions intermédiaires de la fonction publique et de nombreux professionnels de la santé. En revanche, peu de cadres du secteur privé, de techniciens, d'ouvriers ou d'agents de maîtrise sont présents.

Les flux migratoires domicile-travail vers d'autres zones d'emploi, ajoutés à la croissance démographique des années 1990 ont contribué au renforcement du caractère résidentiel de la zone de Gisors. L'espace s'est dilaté avec une dissociation entre les espaces de vie et de travail entre la zone de Gisors et les territoires périphériques.

iv) *L'impact des flux migratoires sur l'étalement urbain*

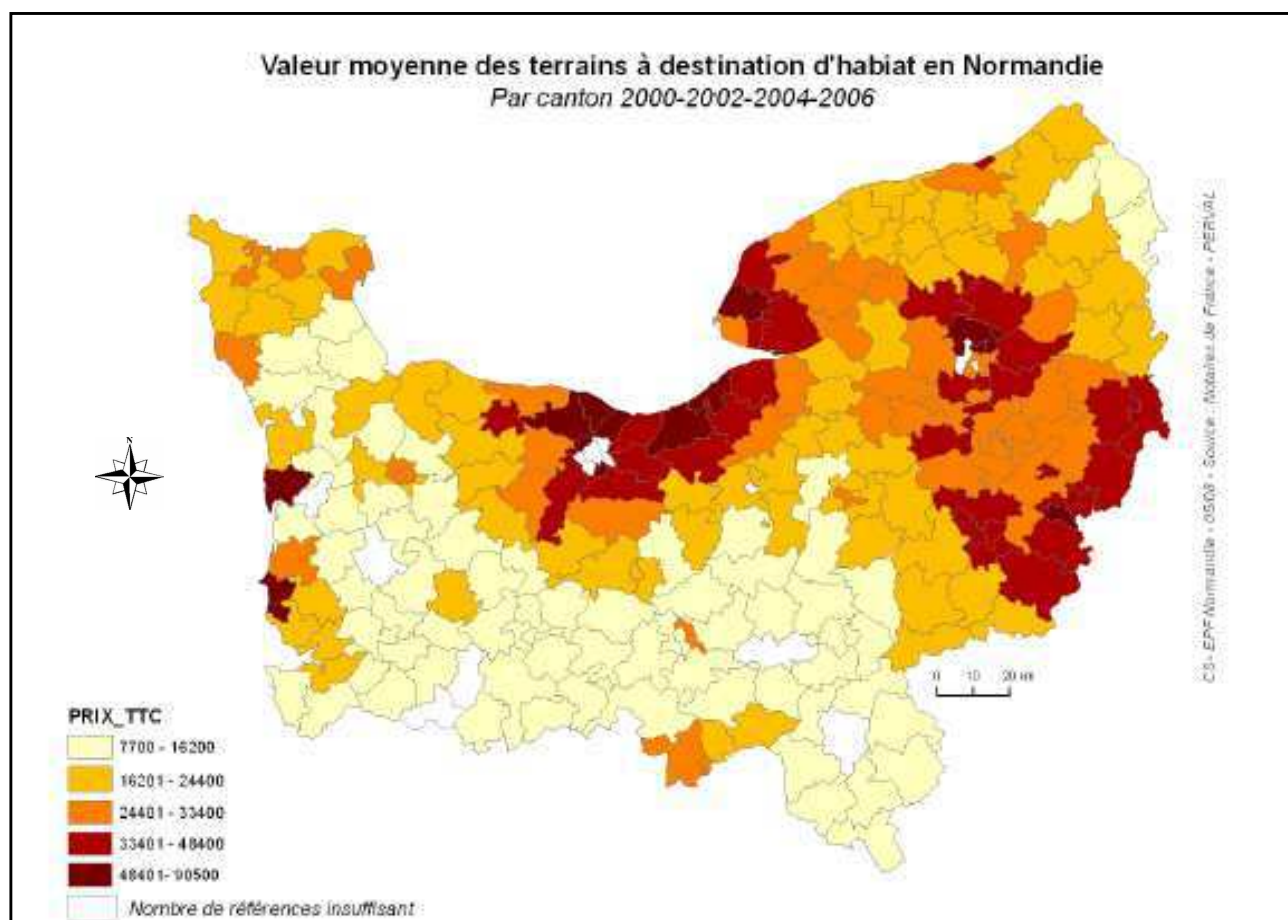
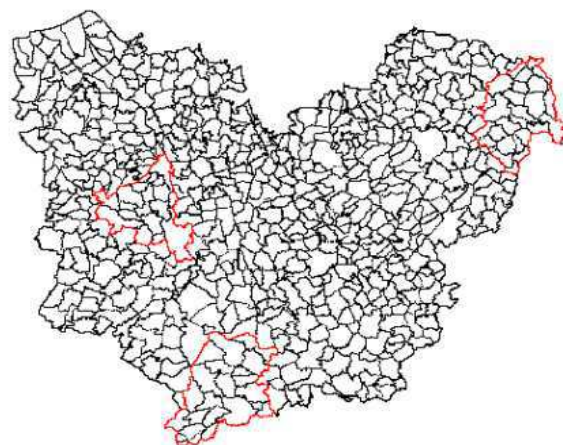
De manière générale, la croissance d'une ville est assimilée à l'augmentation de sa population. La perte de cette dernière est interprétée comme un processus de désurbanisation. Or, il est important de rappeler qu'avec cette croissance le cadre bâti du centre n'a pas changé. Lors du renouvellement de la population, le cadre bâti du centre n'est pas toujours réhabilité et accueille d'ailleurs des constructions neuves qui se juxtaposent avec celles anciennes. Mais l'étalement urbain résulte également d'une diminution de la population, qui habite désormais de plus en plus loin du centre.

b) Le faible coût du foncier dans les territoires ruraux attirent des migrants

Le coût du foncier est également un facteur d'attractivité sur le territoire. Le prix est relativement faible dans le département de l'Eure comparativement aux autres départements français. Avec un coût moyen du terrain de 41 800 Euros, l'Eure se place 40^{ème} au rang des départements français hors Île-de-France.

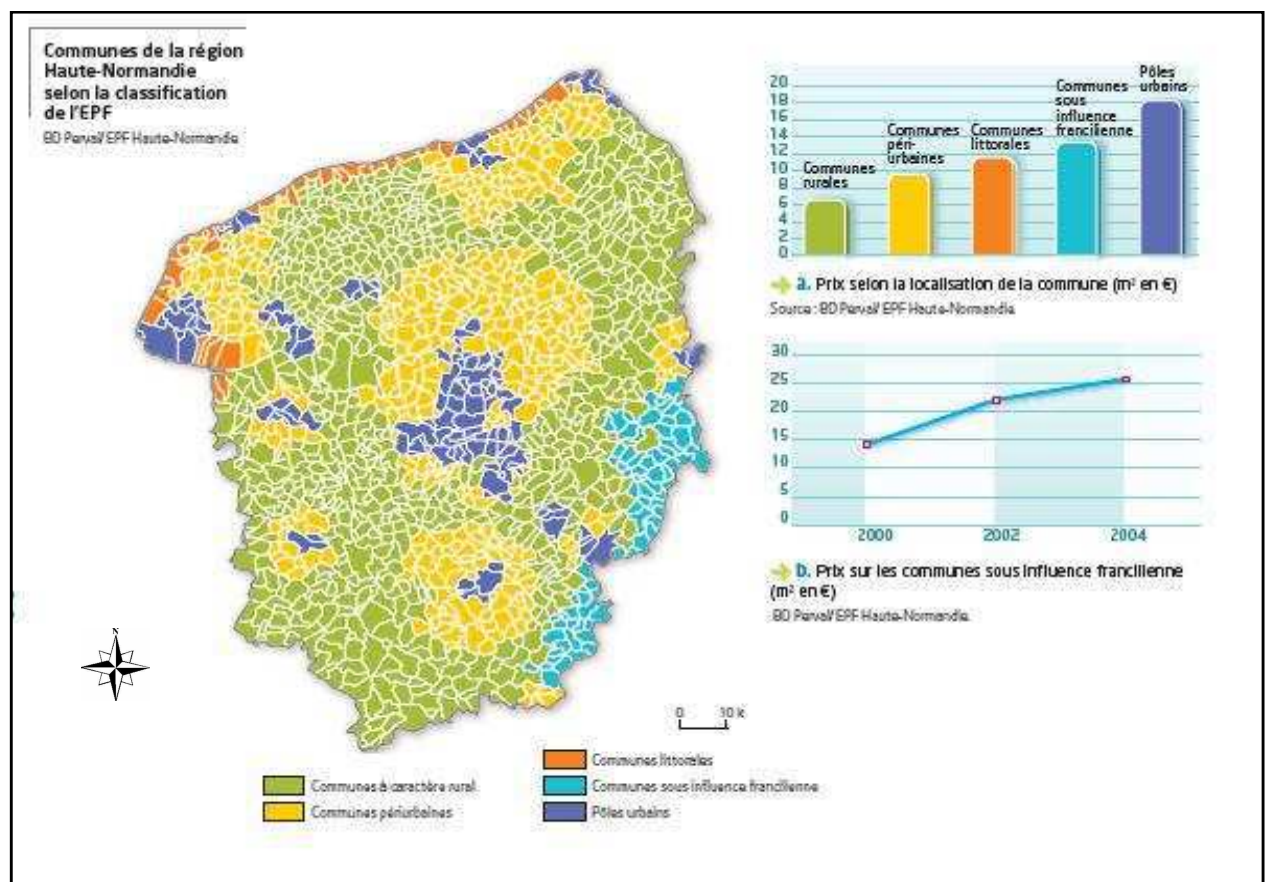
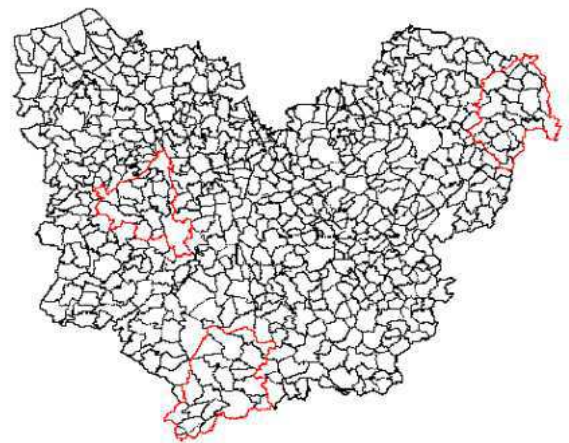
Le prix du foncier est plus élevé dans les communes sous influence francilienne à l'Est alors que les espaces ruraux de l'Ouest restent les moins chers. Les terrains situés dans les espaces rurbains sont de plus en plus demandés, le prix du foncier dans ces zones augmente de manière soutenue depuis 1999.

La carte suivante présente la valeur des terrains à destination d'habitat en Normandie par canton entre 2000 et 2006 :



Carte 104 : Valeur des terrains à destination d'habitat en Normandie

Sources : Etablissement Public Foncier de Normandie



Carte 105 : Prix du foncier selon la typologie des communes

Sources : DDE Eure – les franges franciliennes

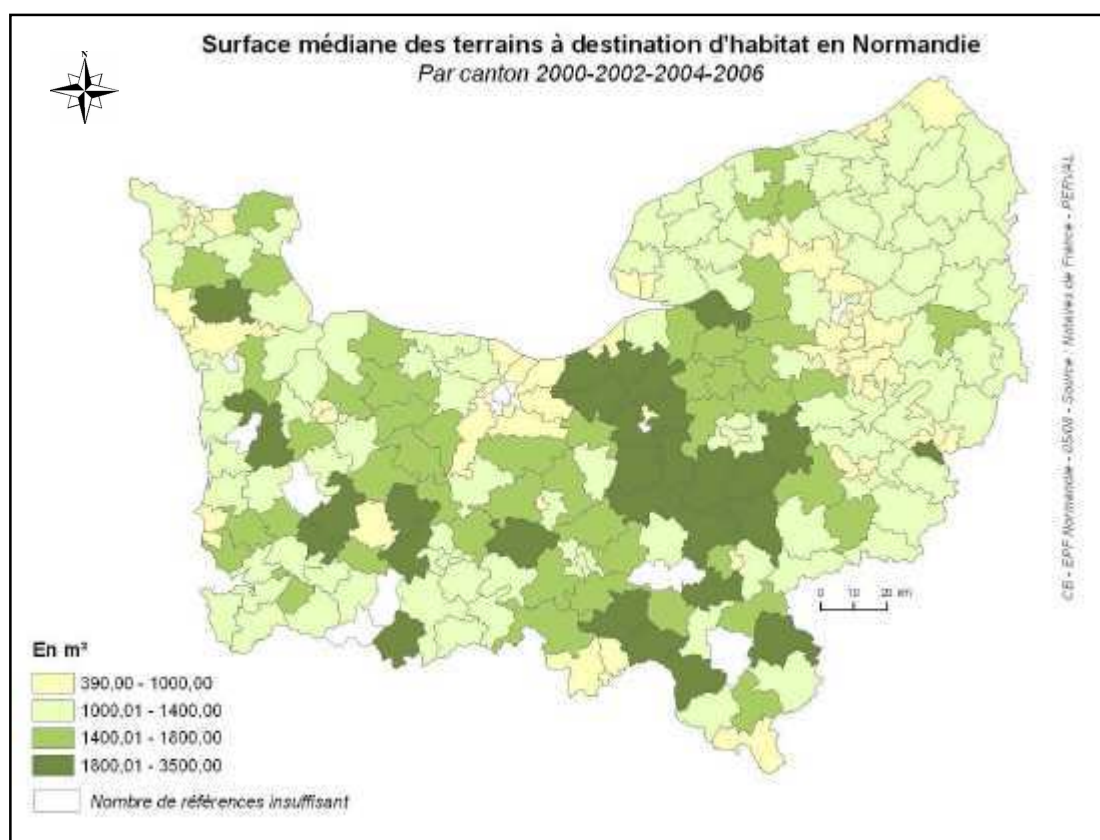
Taille	<600m ²	600 à 900 m ²	900 à 1500 m ²	1500 à 2500 m ²	2500 à 5000 m ²	Ensemble
Secteur de Bernay	***	43 500	48 200	47 000	48 000	47 300
Secteur d'Evreux	***	67 700 Verneuil: 50 000	59 800	60 500	58 700	61 600
Secteur des Andelys (dont zone d'étude Est)	***	66 000	72 000	73 500	***	70 400
Eure	58 700	64 000	58 600	54 100	56 600	58 300
Haute-Normandie	55 500	59 900	59 800	60 800	64 000	60 100
France (hors île de France)	68 600	70 100	72 700	70 900	75 700	71 100

Tableau 23 : Moyenne des prix des terrains à vendre selon les secteurs de l'Eure

Sources : Immoprix les notaires de France

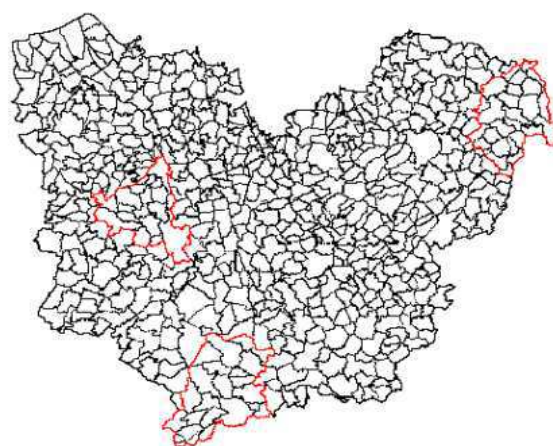
Dans le secteur de Bernay, qui rassemble les communes rurales de l'Ouest, le prix du terrain est le moins élevé du département. Dans le secteur d'Evreux, il est plus rentable d'acquérir un terrain de 5 000 m² en périphérie qu'une parcelle de 900 m² en ville. En réalité, plus on s'éloigne de la ville-centre Evreux, moins le terrain est cher. Avec le terrain de 900m², l'acquéreur paie la proximité à la ville. Ces évolutions inverses encouragent les installations dans les communes plus rurales et participent ainsi fortement au phénomène d'étalement urbain.

Les surfaces médianes des terrains vendus sont globalement stables dans le temps. Comme nous le montre la carte suivante présentant les surfaces médianes à destination d'habitat dans le département de Haute-Normandie, les territoires ruraux de l'Ouest du département recensent les plus grandes parcelles de terrains habitables. Ce sont d'ailleurs les plus touchés par le phénomène de mitage lié à un habitat diffus.



Carte 106 : Surface médiane des terrains à destination d'habitat en Normandie

Sources : Etablissement Public Foncier de Normandie



c) Bernay, Gisors, Verneuil-sur-Avre : des zones d'emploi qui se distinguent les unes des autres

Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. La majorité des habitants ne sort pas de cette zone pour se rendre sur son lieu de travail. Afin d'effectuer ce découpage, l'Insee et les services statistiques du Ministère en charge du travail ont utilisé les déplacements domicile-travail comme variable de base. Le découpage respecte nécessairement les limites régionales et le plus souvent les limites cantonales (et par conséquent départementales). Cette étude a permis de constituer des zones composées de communes entières, axées sur une commune-centre (généralement une grande ville).

La région Haute-Normandie est composée de 13 zones d'emploi, au centre desquelles Rouen prend une place prépondérante (176 562 emplois).

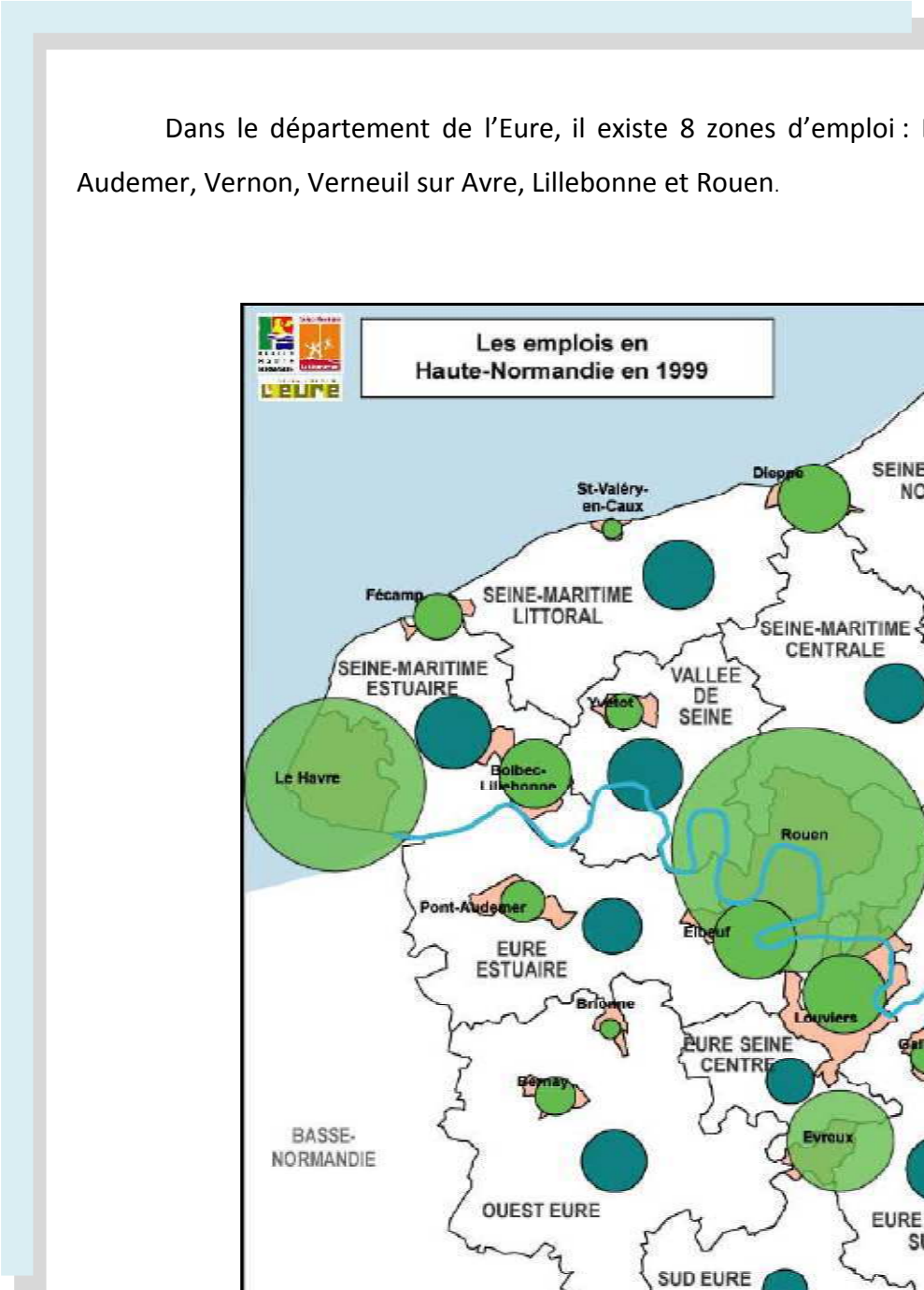


Carte 107 : Les zones d'emploi en Haute-Normandie

Source : Aval n°7 Septembre 2007

Dans le département de l'Eure, il existe 8 zones d'emploi :

Audemer, Vernon, Verneuil sur Avre, Lillebonne et Rouen.



Dans le département de l'Eure, il existe 8 zones d'emploi :

Audemer, Vernon, Verneuil sur Avre, Lillebonne et Rouen.

Dans le département de l'Eure, il existe 8 zones d'emploi :

Audemer, Vernon, Verneuil sur Avre, Lillebonne et Rouen.

Bernay, Gisors et Verneuil-sur-Avre, correspondant à des communes-centres, concentrent une certaine part d'emplois (respectivement 7 094, 4161 et 4338 emplois).

i) ***La Zone d'Emploi de Bernay :***

La zone d'emploi de Bernay est la plus vaste des zones d'emploi rurales du département de l'Eure. Si près d'un habitant sur deux réside dans une commune rurale, le pôle urbain de Bernay, avec près de 12 500 habitants³⁶ et 7 100 emplois en 1999, représente le cinquième de la population de la zone. Brionne, avec 5 000 habitants et 2 200 emplois en 1999, joue un rôle de pôle rural.

ii) ***La Zone d'Emploi de Gisors :***

La zone d'emploi de Gisors regroupe 38 communes issues des cantons de Gisors et d'Etrépagne. Elle bénéficie de sa position en bordure de l'Île-de-France. Cette proximité engendre depuis trente ans un afflux démographique qui a insufflé une dynamique nouvelle à ce territoire rural antérieurement en déclin.

La zone d'emploi de Gisors est, avec celle de Verneuil-sur-Avre, la moins peuplée de Haute-Normandie, et compte 27 500³⁷ habitants et 8 100 emplois en 1999 (12 700 habitants et 4 750 emplois dans l'agglomération de Gisors). Située aux portes de l'Île-de-France, la zone comporte 83% de sa population dans l'aire urbaine de Paris.

Cette zone a progressé de seulement 3,2% du nombre d'emplois entre 1999 et 2006, contre 5,6% pour la région Haute-Normandie et 7,9% au niveau national.

iii) ***La Zone d'emploi de Verneuil-sur-Avre :***

Avec une densité de population de 46 habitants/km² en 1999, la plus basse du département, la zone d'emploi de Verneuil-sur-Avre est la plus rurale de l'Eure. Ce territoire appartient dans sa totalité à l'espace rural. Avec 6 600³⁸ habitants, le pôle rural de Verneuil compte un habitant sur quatre et un emploi sur quatre. Les emplois sont localisés dans un nombre relativement important

³⁶ Source : INSEE

³⁷ Source : INSEE

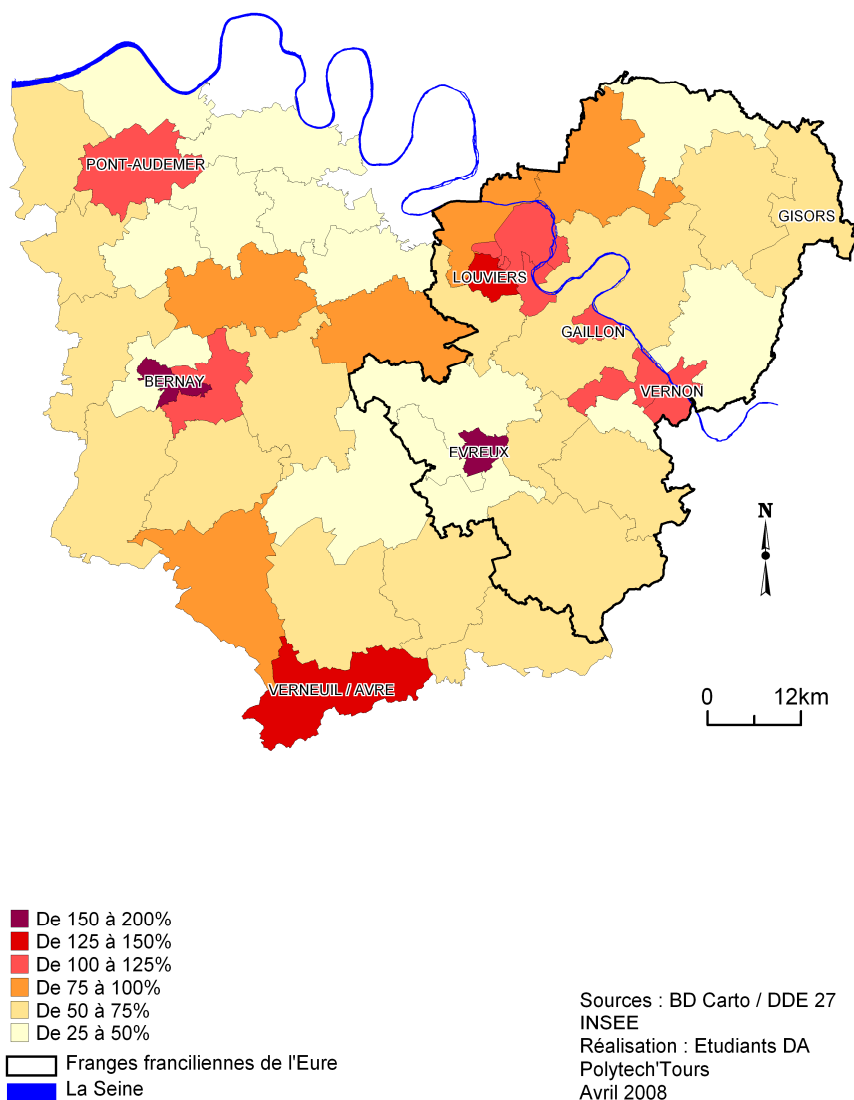
de communes rurales dotées d'établissements industriels.

d) Des déplacements domicile-travail importants :

Grâce à l'ICE (Indice de Concentration d'Emploi), c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'emplois disponibles sur une zone et le nombre d'actifs vivant dans cette même zone, on peut déterminer l'évasion des actifs. En effet, si un canton a un ICE supérieur à 100%, cela signifie qu'il propose plus d'emplois qu'il ne comprend d'actifs: il accueille donc des actifs « étrangers » au canton. Inversement, avec l'ICE inférieur à 100% il envoie des actifs dans d'autres cantons.

³⁸ Source : INSEE

Indicateurs de concentration d'emploi par canton dans l'Eure en 1999



Carte 109 : Indicateurs de concentration d'emploi par canton dans l'Eure en 1999

Source : DDE 27 – Les franges franciliennes Etudiants DA 2008 Etudiants DA 2008

Verneuil sur Avre et Bernay sont des cantons qui attirent un grand nombre d'actifs. Des ménages s'installent dans les cantons alentours pour venir travailler dans ces villes centres comptabilisant un plus grand nombre d'emplois.

i) **La Zone d'Emploi de Bernay :**

Le solde migratoire des actifs est constamment déficitaire. Situé en marge de la région, à l'écart de la vallée de la Seine et économiquement déprimé, ce territoire s'avère peu attractif.

	Sorties	Entrées	Solde
Stables (zone d'emploi de Bernay)	16 588	16 588	///
Migrations de zone à zone :			
Zone d'emploi d'Evreux			
Zone d'emploi de Rouen	1 872	749	-1 123
Zone d'emploi de Pont-Audemer	1 590	769	-821
	910	725	-185
Zone d'emploi du Havre	158	36	-122
Basse-Normandie	1 033	749	-284
	901	96	-805
Ile-de-France	543	447	-96
Autres territoires			
Total	7 007	3 571	-3 436

Unité : nombre

Tableau 24 : Migrations alternantes entre la zone d'emploi de Bernay et d'autres zones

Source : INSEE - Recensement de la population 1999, exploitation principale

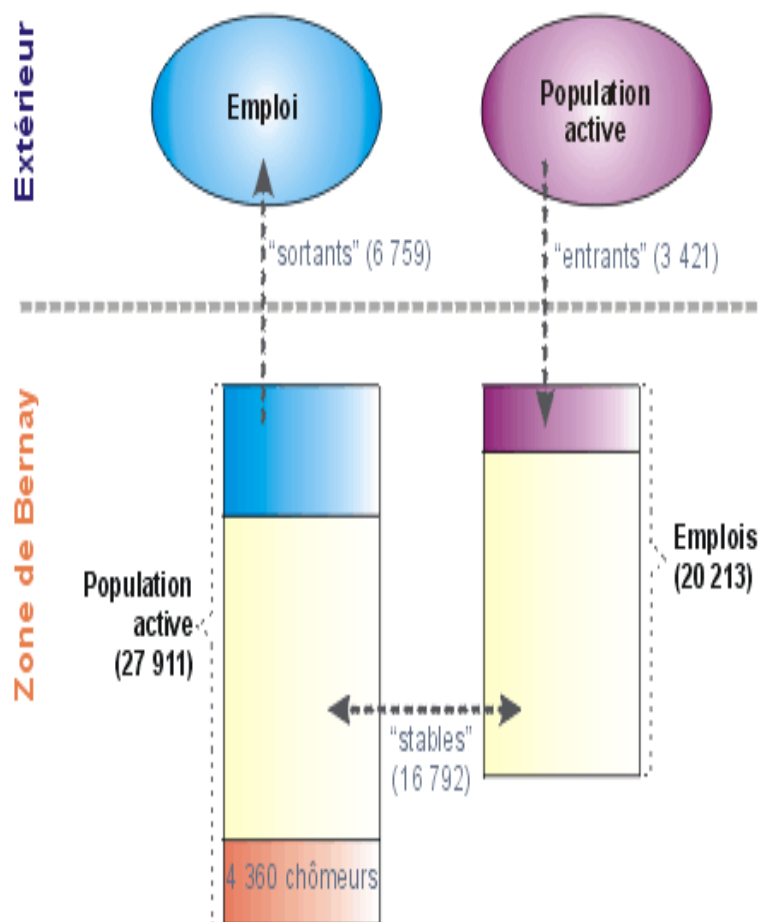


Figure 14 : Equilibre "emploi-ressources" du marché du travail en 1999 ³⁹

Source : INSEE - Recensement de la population 1999, exploitation complémentaire

En 1999, dans la mesure où la zone de Bernay n'offre que 20 200 emplois pour 23 500 actifs occupés, soit 0,86 emploi par actif occupé, les migrations alternantes sont déséquilibrées avec l'ensemble des territoires limitrophes, surtout avec les zones d'Evreux, de Rouen et même avec

³⁹ **Note de lecture :**

L'équilibre entre les "emplois" et les "ressources" en main-d'œuvre peut être analysé selon deux approches :

L'analyse des "emplois" (population active) :

Population active (hors militaires du contingent) (27 911) = nombre de travailleurs "stables" (16 792) + nombre de chômeurs (4 360) + nombre de travailleurs "sortants" (6 759)

L'analyse des "ressources" (emplois) :

Emploi au lieu de travail (20 213) = nombre de travailleurs "stables" (16 792) + nombre de travailleurs "entrants" (3 421)

l'Ile-de-France. Les migrations alternantes avec Pont-Audemer et Lisieux sont moins déséquilibrées.

Au cours de la décennie 90, la zone d'emploi de Bernay a perdu 450 emplois alors que le territoire comptait davantage d'actifs. Ces évolutions différenciées se sont traduites par une augmentation du chômage et une aggravation du solde des navettes quotidiennes d'actifs. Ainsi, les nouveaux actifs sont partis à la recherche du travail à l'extérieur de la zone.

ii) *Zone d'Emploi de Gisors :*

En 1999, la zone de Gisors compte 8 100 emplois pour une population active de 12 600 personnes. Ainsi, 47% des actifs occupés possèdent un emploi localisé dans une autre zone d'emploi, essentiellement l'Ile-de-France mais également Beauvais, Vernon et Rouen. Les échanges avec ces trois zones sont globalement équilibrés. Au cours de la décennie 90, la zone de Gisors a renforcé son caractère de zone résidentielle avec une croissance de la population active sans création d'emplois.

	Sorties	Entrées	Solde
Stables (zone d'emploi de Gisors)	5 614	5 614	///
Migrations de zone à zone :			
Zone d'emploi de Vernon	480	456	-24
	272	373	101
Zone d'emploi de Rouen	130	137	7
Zone d'emploi du Pays de Bray	1 131	1 003	-128
	3 219	205	-3 014
Picardie	190	145	-45
Île-de-France			
Autres territoires			
Total	5 422	2 319	-3 103

Unité : nombre

Tableau 25 : Migrations alternantes entre la zone d'emploi de Gisors et d'autres zones

Source : INSEE - Recensement de la population 1999, exploitation principale

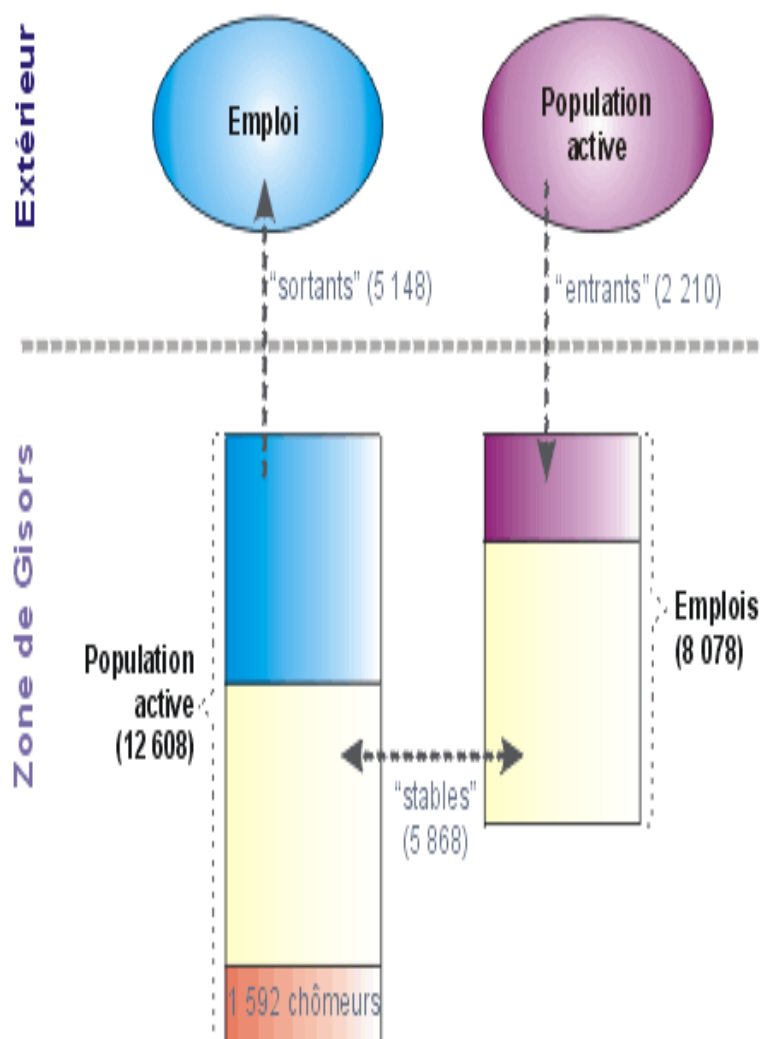


Figure 15 : Equilibre "emploi-ressources" du marché du travail en 1999 ⁴⁰

Source : INSEE - Recensement de la population 1999, exploitation complémentaire

⁴⁰ **Note de lecture :**

L'équilibre entre les "emplois" et les "ressources" en main d'œuvre peut être analysé selon deux approches :

L'analyse des "emplois" (population active)

Population active (hors militaires du contingent) (12 608) = nombre de travailleurs "stables" (5 868) + nombre de chômeurs (1 592) + nombre de travailleurs "sortants" (5 148)

L'analyse des "ressources" (emplois)

Emploi au lieu de travail (8 078) = nombre de travailleurs "stables" (5 868) + nombre de travailleurs "entrants" (2 210)

iii) *Zone d'emploi de Verneuil-sur-Avre :*

Avec 10 800 emplois pour 10 400 actifs occupés en 1999, la zone de Verneuil sur Avre présente un taux de 1,04 emploi par actif occupé. Ce territoire constitue un marché local du travail très ouvert sur l'extérieur. En effet, 27% des emplois sont occupés par des actifs résidant essentiellement en Basse-Normandie et de la région Centre. Parmi les actifs occupés résidant dans la zone, un sur quatre travaille à l'extérieur, notamment dans la zone d'emploi d'Evreux et en Ile-de-France.

	Sorties	Entrées	Solde
Stables (zone d'emploi de Verneuil-sur-Avre)	7 621	7 621	///
Migrations de zone à zone :			
Zone d'emploi d'Evreux	987	820	-167
Zone d'emploi de Bernay	200	156	-44
Zone d'emploi de Rouen	61	77	16
Basse-Normandie	539	1 096	557
Île-de-France	447	70	-377
Centre	379	751	372
Autres territoires	140	123	-17
Total	2 753	3 093	340

Unité : nombre

Tableau 26 : Migrations alternantes entre la zone d'emploi de Verneuil-sur-Avre et les autres zones

Source : INSEE - Recensement de la population 1999, exploitation principale

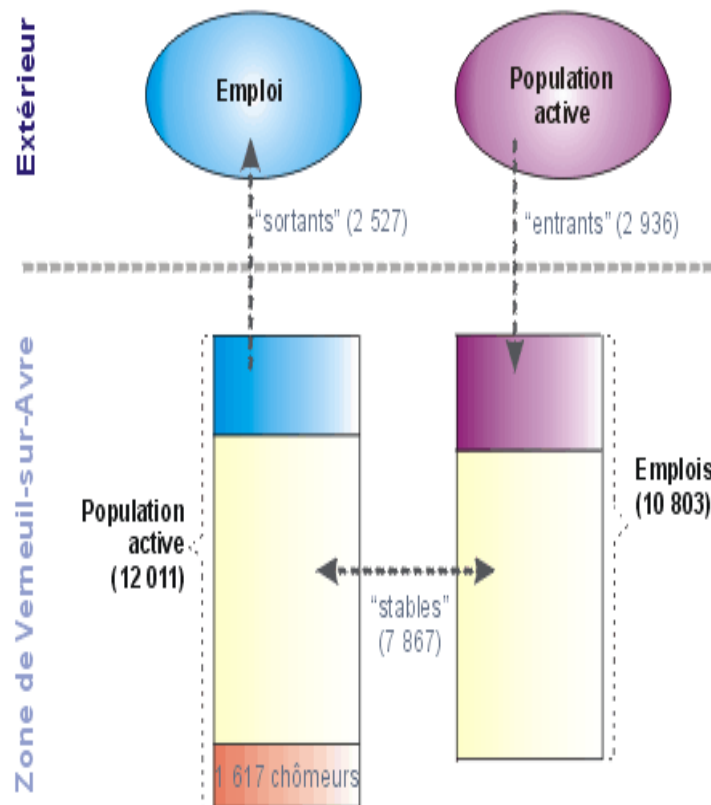


Figure 16 : Equilibre "emploi-ressources" du marché du travail en 1999⁴¹

Source : INSEE - Recensement de la population 1999, exploitation complémentaire

De nombreux ménages font de plus en plus le choix de s'installer loin de leur lieu de travail. Les déplacements domicile-travail sont très importants au sein du département, notamment dans les zones de Bernay, Gisors et Verneuil-sur-Avre. Ces trajets sont synonymes de consommation d'énergie et donc de pollution nuisible pour l'environnement.

⁴¹ **Note de lecture**

L'équilibre entre les "emplois" et les "ressources" en main-d'oeuvre peut être analysé selon deux approches :

L'analyse des "emplois" (population active)

Population active (hors militaires du contingent) (12 011) = nombre de travailleurs "stables" (7 867) + nombre de chômeurs (1 617) + nombre de travailleurs "sortants" (2 527)

L'analyse des "ressources" (emplois)

Emploi au lieu de travail (10 803) = nombre de travailleurs "stables" (7 867) + nombre de travailleurs "entrants" (2 936)

5. Des éléments de sociologie urbaine pour comprendre les dynamiques démographiques

a) Des motifs de migrations différents

Le département accueille de jeunes trentenaires venant de la Basse-Normandie, la Bretagne, le Pays de la Loire, des actifs et des retraités franciliens, tous pour des motifs différents. Entre les différentes couronnes périurbaines et urbaines, les espaces sont de plus en plus hétérogènes sur les caractéristiques socio-économiques des habitants et les segments du marché immobilier. Les périurbains ne font plus seulement l'acquisition d'une maison, mais aussi d'un environnement. Les modes de vie périurbains sont variés avec des rapports aux villes différents selon que les nouveaux arrivants soient attachés et s'identifient au territoire ou le considèrent comme un lieu-dortoir.

L'attractivité pour les couronnes urbaines éloignées provient essentiellement :

- du moindre coût des marchés foncier et immobilier. Plus on s'éloigne des villes-centres, moins le prix du foncier est élevé. Pour les familles modestes, habiter dans des zones périurbaines « paraît » plus économique en matière d'investissement dans l'espace de vie habitable. En revanche, pour les familles plus aisées, l'acquisition d'un terrain dans ces zones résulte souvent de la volonté d'avoir une résidence secondaire.
- Du meilleur espace de vie offert avec une plus grande facilité d'avoir une maison avec jardin dans une zone au paysage encore compagnard et des espaces naturels à proximité.
- De la qualité du cadre de vie meilleure que dans les grands pôles urbains. De nombreux citadins fuient notamment le stress, les nuisances sonores, les problèmes de pollution, les incivilités et le sentiment d'insécurité davantage présents dans les plus grandes villes.
- De la volonté de se ressourcer en se rapprochant notamment de leurs familles ou autres relations sociales, de renouer avec leurs origines régionales, ou de prendre possession de biens immobiliers et fonciers hérités.

- De la proximité des communes aux grands axes de transports (gares, autoroutes comme l'A13 et l'A28) assurant les liaisons avec les grands pôles urbains de Paris, Rouen, Le Havre.
- De l'offre en équipements et services des communes d'accueil.

b) Le moindre coût du foncier comme gage d'attractivité est une illusion

Le moindre coût du foncier comme gage d'attractivité dans le département de l'Eure est en réalité une illusion. En effet, « *les habitants du périurbain dépensent pour se déplacer l'équivalent du foncier qu'ils n'ont pas acheté et qu'ils ne légueront pas à leurs enfants.* » (Marc Wiel, urbaniste polytechnicien).

Les kilomètres supplémentaires réalisés en voiture ont bien évidemment des conséquences importantes sur l'environnement (consommation d'énergie, émissions de gaz à effet de serre, etc.) mais aussi des impacts sociaux. Ils contribuent notamment à la fragilisation économique des accédants à la propriété. L'éloignement du centre pèse lourdement sur le budget des ménages : dans un couple dont les deux adultes travaillent, un éloignement de 15 kilomètres de la résidence principale peut représenter une dépense supplémentaire dans le budget des déplacements de l'ordre de 4 000 € par an, et ceci en tenant compte du seul surcoût pour les déplacements domicile travail (*source éco-calculateur ADEME*). Une telle somme représente quasiment un mois et demi à deux mois de revenus pour les ménages qui accèdent à la propriété dans les secondes couronnes périurbaines.

La qualité de vie de ces ménages est aussi affectée par le temps perdu dans les déplacements. Ces conséquences sur la vie quotidienne des ménages périurbains accentuent les effets de la ségrégation socio-spatiale. Non seulement les ménages les moins fortunés se trouvent exclus des communes périurbaines aisées, mais aussi se trouvent appauvris par des dépenses supplémentaires et leur vie familiale est perturbée par le temps perdu dans les déplacements.

Prenons l'exemple de deux ménages aux mêmes caractéristiques socio-économiques travaillant à Bernay. La première réside à Bernay donc dans le pôle d'emploi de Bernay, la seconde dans une commune rurale plu éloignée.

	Famille A résidant à Bernay	Famille B résidant à la Barre-en-Ouches
Prix d'un terrain à bâtir de 900m²	55 000 euros	30 000 euros
Nombre de véhicules	1	2, parents-taxi
Gare	1	0
Temps dans les transports domicile- travail, domicile- loisirs	Sur place	20 minutes
Budget annuel transport	Entre 83 et 484 euros/an en bus 320 euros/an en 2- roues motorisées 40 euros/an à vélo 17 euros/an à pied	4 000 Euros/an en voiture
Émission de gaz	Maximum 80kg de CO ₂ /an	2 600 kg de CO ₂ /an
Prêt nécessaire	Plus élevé à cause de la localisation dans un pôle urbain	Plus facilement accordé grâce au faible coût du foncier qui réduit les investissements
Coûts supplémentaires		Motorisation à venir des enfants

Figure 17 : Illusion du moindre coût

Données : Agence immobilière de l'Eure et Eco-calculateur de l'ADEME

Réalisation personnelle des étudiantes

Par ailleurs, la situation sociale du département est relativement fragile. En effet, le département de l'Eure fait partie de ceux ayant le plus de ménages endettés en France. En tant que département de Haute-Normandie, les bas revenus sont un peu plus nombreux que la

moyenne nationale, ceci s'expliquant par les difficultés d'insertion des ouvriers notamment et un fort taux de chômage. En septembre 2008, la hausse annuelle du chômage était encore de +3,5%. A la fin novembre, elle était de +12,2% avant d'approcher les +15% à la fin décembre. Au niveau national, la hausse annuelle s'établissait à +15,4% à la fin janvier. Par rapport à la même période en 2007, il a suivi la même progression que la France, à savoir +0,6 point.

En outre, force est de constater que ce sont les ménages ayant les revenus les plus modestes qui sont les plus concernés par l'accession à la propriété individuelle, l'offre en logements dans le parc locatif social n'étant pas toujours optimale. Les résidents propriétaires font des emprunts auprès des banques qu'ils ne pourront pas toujours rembourser dans l'optique de réaliser le rêve français des années 1960 : acquérir une maison individuelle avec jardin. Ainsi, en dépit des impacts économiques et environnementaux que cette vision idéale de l'habitat engendre aujourd'hui, les constructions de logements individuels se multiplient sur de grandes parcelles de terrain.

B. L'évolution des ménages eurois entraîne des trajectoires résidentielles variées dans le département

1. Les caractéristiques des ménages eurois

Les phénomènes migratoires ne sont pas les seuls à structurer le territoire. Les caractéristiques des ménages influent aussi sur la répartition des catégories de population. L'évolution des ménages conditionne beaucoup plus que les évolutions démographiques la demande en logements pour l'avenir et contribue à l'étalement urbain.

Entre 1999 et 2005, la tendance au desserrement des ménages se poursuit dans la région Haute-Normandie avec un nombre moyen de personnes par ménages qui passe de 2,50 à 2,37 en 2005. En 2005 la taille moyenne des ménages reste cependant plus élevée dans l'Eure (2,5) qu'en Seine-Maritime(2,3). Cette diminution de la taille des ménages doit se poursuivre dans les prochaines années, une taille moyenne de 2,39 est d'ailleurs projetée d'ici à 2015.

Evolution du nombre de ménages et de la population

	Eure		Seine-Maritime		Haute-Normandie		France	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999	1990	1999
Ménages	182 720	205 458	454 940	493 005	637 660	638 463	21 542 152	23 810 161
Population totale	514 245	541 263	1 224 673	1 239 176	1 736 918	1 780 439	56 651 955	58 520 588
<i>Dont population des ménages (1)</i>	504 364	530 058	1 199 232	1 213 855	1 703 596	1 743 913	55 396 580	57 226 208
Nombre moyen de personnes	2.76	2.58	2.64	2.46	2.67	2.50	2.57	2.40

Source: INSEE Recensement de la population

(1): déduction faite de la population hors ménage, i-e population des collectivités (foyer, hôpitaux, maison de retraite, cité universitaire, centre d'hébergement) plus les détenus, militaires et élèves sans adresse personnelle plus la population des habitations mobiles et les sans-abri.

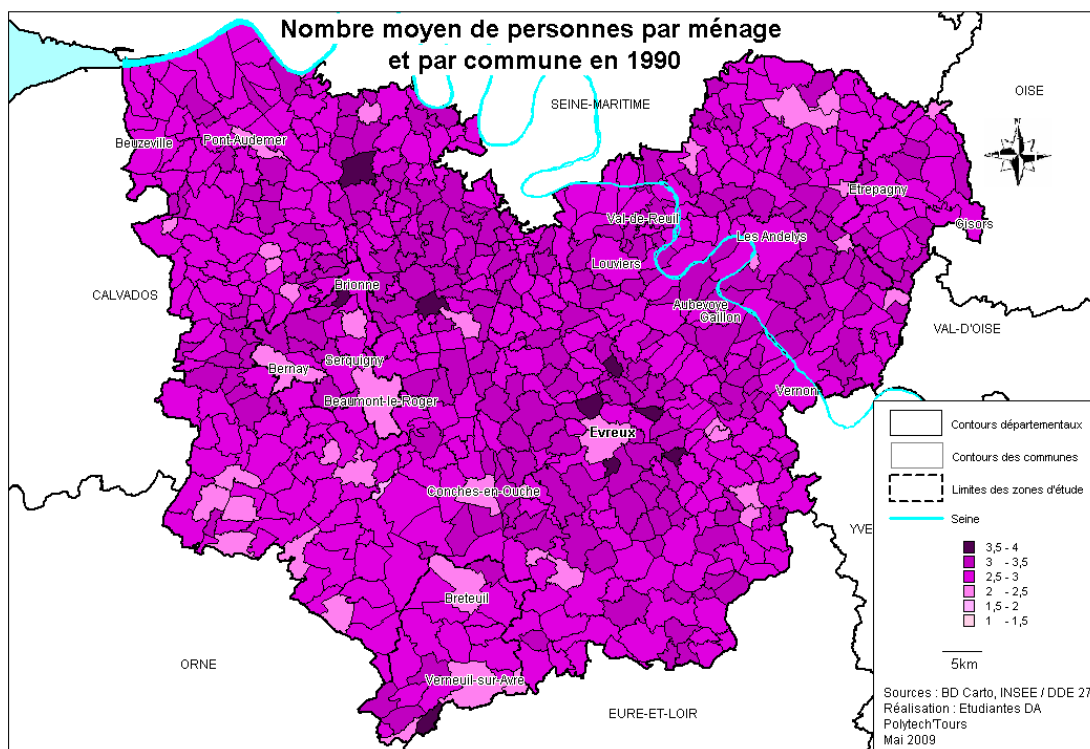
Tableau 27 : Comparaison de l'évolution du nombre de ménages et de la population dans l'Eure, la Région et la France

Source : INSEE

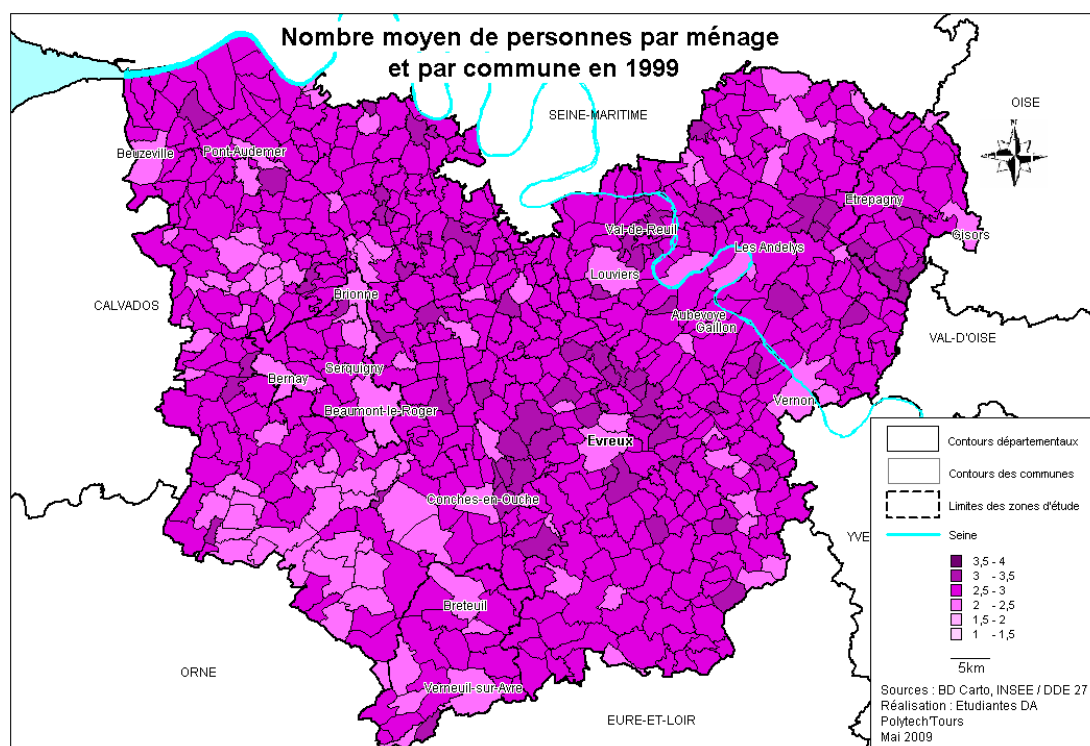
Deux tendances en particulier sont à observer dans le département:

- Augmentation du nombre de familles monoparentales : 25 438 en 2003, contre 22 694 en 1999, soit 2 744 supplémentaires.
- Un desserrement des ménages de plus en plus prégnant : Tout comme aux échelles régionale et nationale, le nombre de mariages est en diminution depuis quelques années alors que le nombre de séparations augmente. De même, les jeunes adultes quittant le domicile familial explique la diminution de la taille des ménages.
- Certaines communes perdent leur population jeune ou se voient affecter d'une obligation de constructions nouvelles de logements sociaux pour les accueillir, la décohabitation s'accompagnant d'une migration résidentielle.

Les cartes suivantes présentent l'évolution du nombre de ménages entre 1990 et 1999 :



Carte 110 : Nombre moyen de personnes par ménage et par commune en 1990



Carte 111 : Nombre moyen de personnes par ménage et par commune en 1999

Sources : BD Carto, INSEE / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Les pôles urbains du territoire (Evreux, Vernon, Louvier, Pont-Audemer) connaissent une diminution du nombre de ménages. Cette évolution est à mettre en corrélation avec le solde migratoire négatif observé dans ces mêmes villes.

L'augmentation du nombre de ménages se fait ressentir davantage dans les communes multipolarisées et périurbaines. En particulier, à l'Ouest du département, une bande traversant les cantons de Beuzeville, Quillebeuf, Brionne, Le Neubourg, Conches-en-Ouche, Damville, Saint-André-de-l'Eure, Pacy-sur-Eure, Breteuil-sur-Iton, semble se dessiner. Cette tendance devrait s'accroître avec les retombées de l'ouverture de l'autoroute A28, l'influence du Havre, de Rouen et l'attractivité récente du Sud.

L'augmentation du nombre de ménages concernerait essentiellement les zones Nord-Ouest (Beuzeville, Pont-Audemer), Nord-Est (les communes du canton de Gisors) et les espaces rurbains (autour de Breteuil-sur-Iton, Verneuil sur Avre au Sud) du département.

Ces variations démographiques induisent des modifications en ce qui concerne les besoins en logements et sur l'évolution des prix du marché foncier.

2. Les tendances d'évolution des ménages

Les projections de l'INSEE annoncent une augmentation du nombre de nouveaux ménages de l'ordre de 50 000 entre 1999 et 2015, pour une augmentation de population de l'ordre de 68 000 habitants, soit 3 500 nouveaux ménages par an dans le département. Le nombre de ménages augmenterait donc un peu moins vite que la population. L'augmentation du solde migratoire également prévue pour les prochaines années ainsi que le desserrement des ménages entraîneront une augmentation du nombre de ménages et des besoins supplémentaires en logements.

Le tableau ci-après présente l'évolution du nombre de ménages sur la période 1999-2015:

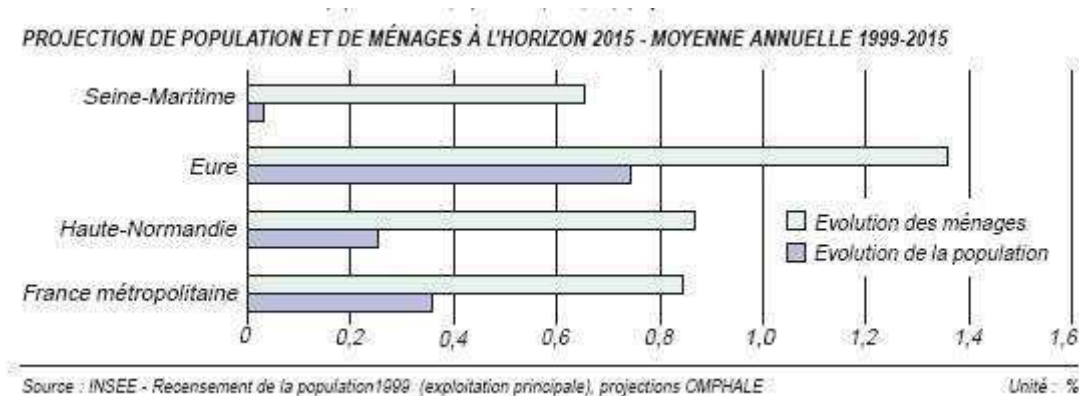
	Variation annuelle	Due à l'effet démographique	Due à l'effet comportemental ⁴²	Taux de variation annuelle (en %)
Eure	+3 098	2 766	332	1,36
Haute-Normandie	+6 487	5 409	1 078	0,87

Tableau 28 : Causes de l'évolution de la population dans l'Eure et la Région

Sources : INSEE

Réalisation personnelle des étudiantes

⁴² L'effet comportemental est la conséquence de la modification des modes de cohabitation des ménages



Graphique 3 : Projection de population et de ménages à l'horizon 2015

Sources : INSEE

Dans les prochaines années, les espaces urbains du département de l'Eure devraient profiter d'un dynamisme démographique dans le prolongement des tendances des vingt dernières années. Ces arrivées de nouvelles populations se traduiraient par un accroissement fort du nombre de ménages et une diminution de leur taille. La hausse annuelle des ménages pourrait dépasser 2% par an dans l'Est de l'Eure sous influence parisienne et le long de l'axe séquanien⁴³.

Les communes multipolarisées continueraient à subir l'étalement urbain notamment avec l'installation de ménages qui occuperaient leurs emplois dans un pôle urbain.

Par exemple, la commune de Serquigny, située à 6 km du petit pôle urbain de Bernay, a compté 10,2% de ménages en plus pour 4,6% d'habitants supplémentaires entre 1999 et 2005.

Les petites aires urbaines comme Bernay, Pont Audemer, Evreux, connaîtront une stagnation de la population avec une hausse soutenue du nombre de ménages. Les communes rurales verront leurs population et ménages augmenter à un rythme plus faible que la moyenne régionale. C'est le cas notamment de la commune de Bourth, située dans notre zone d'étude Sud (de Verneuil-sur-Avre), qui a connu une augmentation de ces ménages de 6,8% pour 6,6% d'habitants supplémentaires en 1999 et 2004. Ainsi, l'accroissement des ménages concerneraient surtout les franges Nord-Est et Nord-Ouest du département ainsi que les périphéries urbaines.

⁴³ Axe séquanien : qui renvoie à l'axe situé le long de la seine

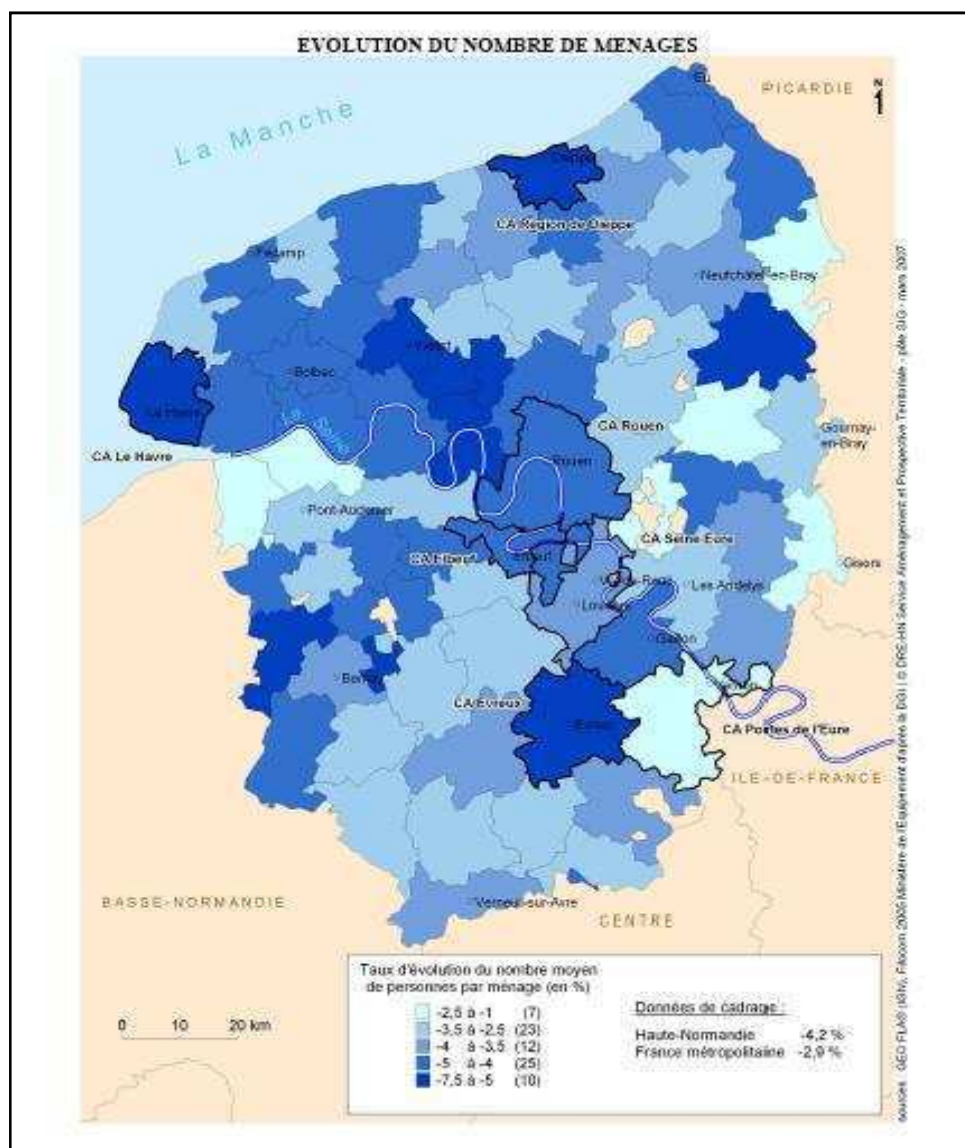
3. Des besoins nouveaux induits par l'évolution des ménages:

Les prévisions du Plan Départemental Habitat de l'Eure (PDH) annoncent, d'ici à 2015, une évolution du nombre de ménages de + 1,25% par an dans les communes multipolarisées, +0,90% dans les autres aires urbaines et de + 0,64% dans les zones rurales.

La demande en logements se trouve conditionnée par l'évolution des ménages en nombre et en taille, la localisation par rapport aux zones d'emploi et l'accessibilité grâce aux liaisons de transport. D'autres composantes comme le renouvellement du parc, les taux de vacance et de résidences secondaires s'ajoutent lors de la détermination des besoins futurs en logements.

Le territoire départemental a un maillage entre les espaces urbain et rural large. Les besoins en logement se feront donc ressentir sur tout le département et particulièrement dans les franges Nord-Est sous influence francilienne englobant ainsi notre zone d'étude de Gisors et dans les franges Nord-Ouest. La proximité avec la nouvelle autoroute A28 et les pôles d'emploi d'Evreux, Elbeuf, Rouen ou encore Verneuil-sur-Avre renforcerait les nouvelles demandes en logement dans ces secteurs, notamment dans notre zone d'étude de Bernay.

La carte ci-après présente l'évolution du nombre de ménages dans la région Haute-Normandie. Les plus fortes augmentations sont attendues notamment à l'Ouest du département de l'Eure et autour de l'axe séquanien.



Carte 112 : Evolution du nombre de ménages

Sources : DRE Haute-Normandie

En suivant les tendances d'évolution des ménages de ces dernières années, il a été possible d'élaborer des statistiques prévisionnelles sur les besoins en logements dans le département de l'Eure. Comparativement à la région Haute-Normandie, la nécessité d'accroître le parc de logements se fait de moins ressentir dans l'Eure qu'en Seine-Maritime. En effet, 40 % des besoins supplémentaires en logements de Haute-Normandie d'ici 2015 se situent dans l'Eure alors que ce département ne compte que 29% des ménages de Haute-Normandie en 1999.

Il s'agit alors de savoir où répartir ces nouveaux logements sur le territoire et quel type d'habitat pourrait répondre aux besoins les plus prégnants, et ce tout en évitant une répartition

sporadique des logements dans le département qui serait symptomatique de l'étalement urbain.

Besoins restant à satisfaire pour la période 2007-2015 (logements/an)

Seine-Maritime	5 290
Eure	3 676
Haute-normandie	8 966

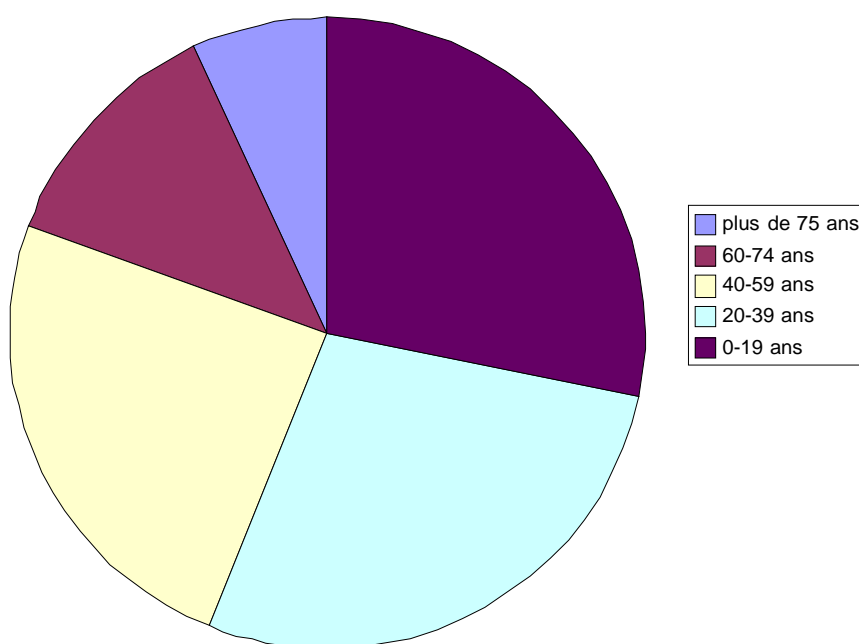
Tableau 29 : Besoins à satisfaire pour la période 2007-20015

Source : DRE Haute-Normandie

4. Une population qui vieillit

Le département de l'Eure fait partie des territoires les plus jeunes de France. Les statistiques les plus récentes révèlent que son indice de jeunesse, c'est-à-dire le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, qui était de 1,73 entre 1990 est passée à 1,43 en 1999. Si on observe une diminution progressive de la part des jeunes dans la population euroise, on retrouve également cette tendance à l'échelle nationale avec, en 1990, un indice de jeunesse égal à 1,33 et en 1999 de 1,15. Parallèlement à la diminution de la part des jeunes dans la population, celle des personnes âgées ne cesse de croître. En 2004, l'Eure comptait 18,6% de plus de 65 ans dont 6,6% de plus de 75 ans.

Pyramide des âges



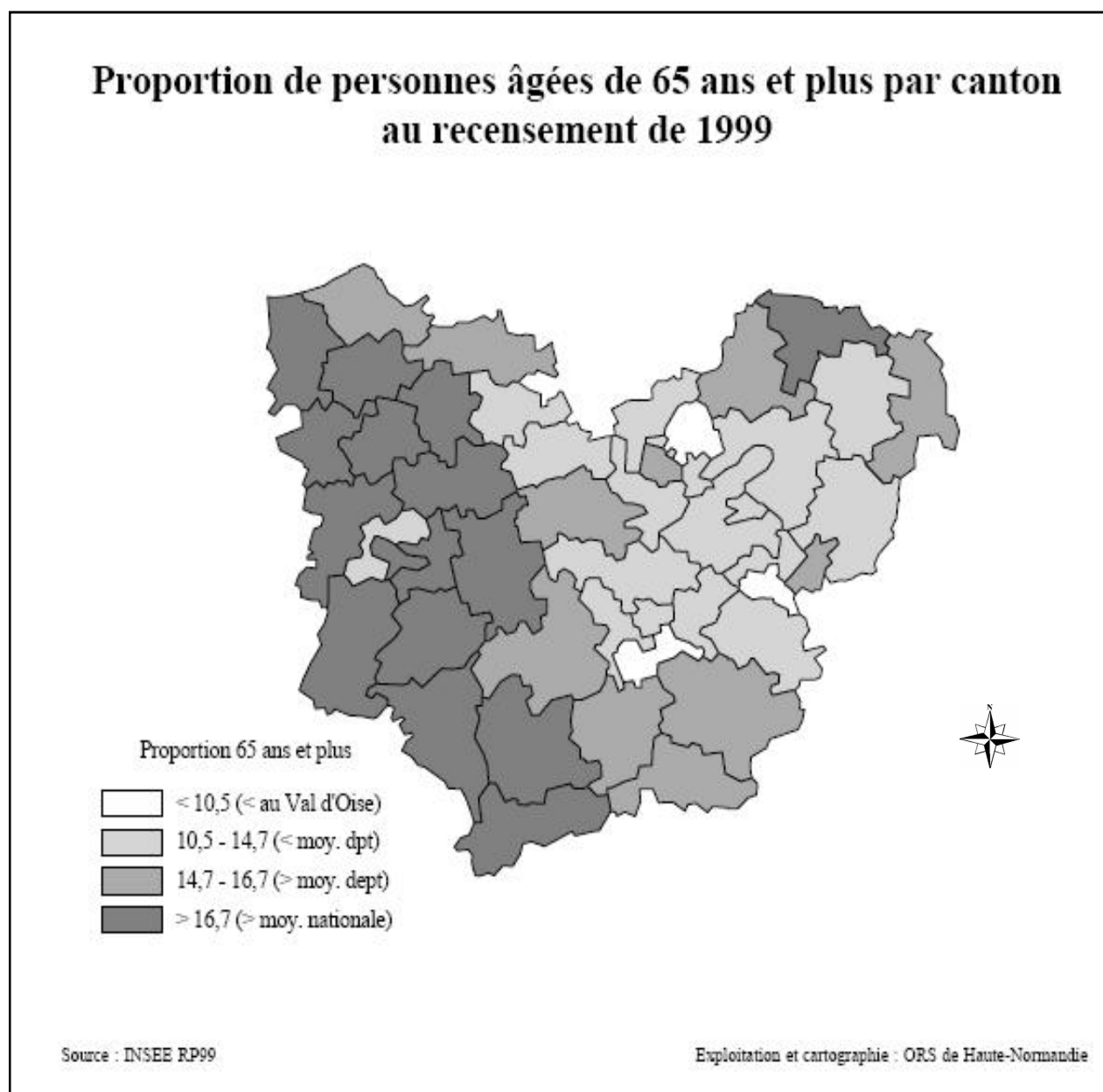
Graphique 4 : Pyramide des âges 1999

Source : INSEE RP99

Réalisation personnelle

La part de personnes ayant entre 20 ans et 59 ans, et donc potentiellement active, est très élevée à l'échelle du département, mais le nombre de personnes âgées n'est pas en reste. En effet, la proportion de ces personnes est 1,7 fois plus élevée en 1999 qu'en 1968. Le contraste Est-Ouest entre d'un côté une population plus dynamique, plus jeune, plus active et mieux équipée et, de l'autre, l'Ouest, plus rural et traditionnel, réorganise le territoire départemental.

5. La répartition des ménages par tranche d'âge ségrège le territoire:



Carte 113 : Proportion de personnes âgées de plus de 65 ans par canton en 1999

Sources : ORS Haute-Normandie, INSEE

Les cantons ayant une forte proportion de personnes de plus de 65 ans, se situent dans l'Ouest et au sud du département (Risle-Estuaire, Risle-Charentonne, Avre). En vivant plus longtemps et à domicile, les personnes âgées ont des besoins différents qui ne sont pas toujours adaptés au marché immobilier actuel. L'enjeu est de savoir comment gérer le vieillissement de la population dans un territoire périurbain comme celui de l'Eure et comment adapter les

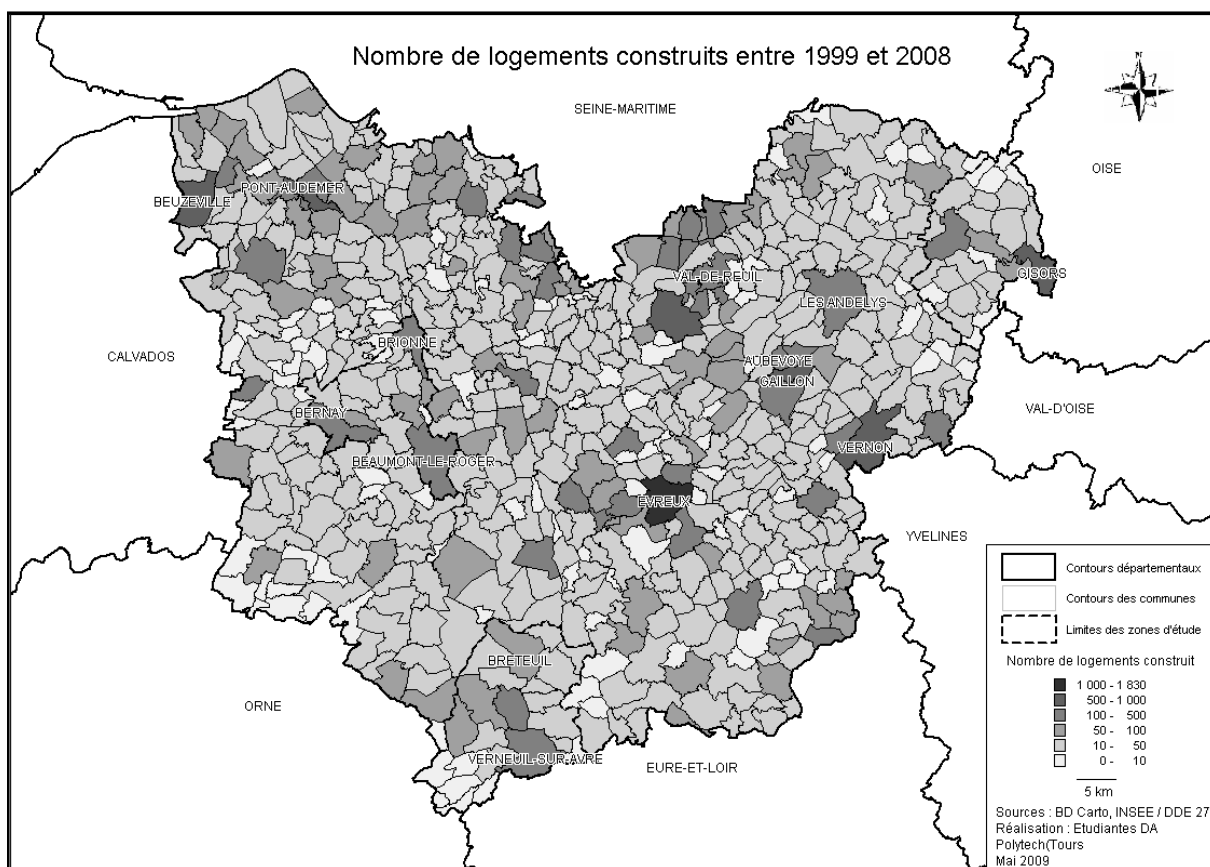
trajectoires résidentielles aux différentes catégories de populations sans provoquer un mitage du territoire.

Les pôles urbains, eux, rassemblent à la fois des populations jeunes et des personnes âgées. La proximité immédiate aux différents services et équipements est un facteur d'attractivité primordial autour des agglomérations et ce, en particulier pour les personnes très âgées de plus de 70 ans qui ont quitté les communes rurales au profit des pôles urbains. Les zones où l'indice de jeunesse est le plus fort sont celles limitrophes de l'Île-de-France et du sud de la Seine-Maritime (subissant l'influence de Rouen) ainsi que le long de la vallée de la Seine (Louviers, Gaillon, Vernon).

C. Un marché de l'habitat peu diversifié qui encourage les constructions individuelles

1. Des caractéristiques communes sur le territoire

Lors de la dernière décennie, le département est apparu comme étant homogène en qualité d'évolution des constructions neuves. De nouveaux logements se sont implantés de manière plus ou moins forte dans toutes les zones du territoire ; aussi bien dans celles ayant des typologies urbaines, périurbaines, rurbaines que rurales. Comme le présente la carte ci-après, les plus fortes dynamiques de construction sont malgré tout relevées à Evreux, dans la vallée de la Seine, au Nord-Ouest dans le canton de Beuzeville (sous influence du Pont de Normandie et en liaison avec l'A28), au Nord (sous influence de Rouen), dans le canton de Gisors, à Bernay, Beaumont-le-Roger, Brionne et Verneuil-Sur Avre.



Carte 114 : Nombre de logements construits entre 1999 et 2008

Sources : BD Cartho, INSEE / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Le parc total de logements est réparti dans les pôles urbains secondaires et les pôles ruraux avec une forte concentration autour de Bernay, Conches-en-Ouche Pont-Audemer et Verneuil-sur-Avre. Le département de l'Eure compte une part de résidences principales forte (85.8%), supérieure à la moyenne nationale (82.8%) contre une part de résidences secondaires plus faible (7,6%) qu'au niveau national (9,1%). Cette dernière composante du parc résidentiel qui est en très forte diminution depuis 1999 se concentre dans les territoires rurbains de l'Ouest et du Sud du département, notamment autour de Cormeilles, Broglie et Beaumesnil. Les pôles urbains (Evreux, Bernay, Gisors) et ruraux du Sud (Verneuil-sur-Avre) comptent beaucoup moins de résidences secondaires.

L'état du parc de logements de l'Eure se caractérise par une vacance forte dans les territoires ruraux.

	Eure		France	
Nombre de Résidences principales et évolution de ce Nbre entre 2001 et 2005	222595	4.8%		4.8%
Nombre de Résidences secondaires et évolution de ce nbre entre 2001et 2005	19684	-5.4%		2.3%
Nombre de logements vacants et évolution de ce nbre entre 2001 et 2005	17240	8.6%		- 4.5%
Part de résidences principales en individuel	22.6%		54.6%	
Part de résidences principales en collectif	77.4%		45.4%	

Tableau 30 : Structure du parc de logements dans l'Eure

Source : Données FILOCOM 2005

Réalisation personnelle des étudiantes

2. Une prépondérance de logements individuels :

Années	Individuels Purs	Individuels Groupés	Totaux Individuels	Collectif	Total	Part des individuels purs	Part des collectifs
1989	1654	339	1993	877	2870	57.63%	30.56%
2000	1651	496	2147	360	2507	65.86%	14.36%
2008	1769	299	2068	525	2593	68.22%	20.25%

Tableau 31 : Répartition du parc de logement en logements individuels et collectifs

Données : DRE SCLONE, SITADEL

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 1989 et 2000, alors qu'on aurait pu s'attendre à la mise en place d'une politique forte de lutte contre l'étalement urbain caractérisée par une réduction du nombre important de logements individuels au profit de collectifs, on observe la tendance inverse. La propension à construire des logements individuels a progressé de 8 points en une dizaine d'années alors que celle à construire du collectif diminue de moitié. Toutefois, entre 2000 et 2008, on a observé une croissance du nombre de logements collectifs qui s'est accompagnée d'une très faible augmentation de la part de logements individuels. L'évolution du nombre de logements individuels groupés, c'est-à-dire de logements mitoyens et jumelés ayant fait l'objet d'un seul permis de construire groupé, a augmenté progressivement jusqu'en 2003 (avec 665 logements de ce type) pour chuter jusqu'à aujourd'hui.

Les logements individuels de grande taille, en moyenne 4.17 pièces, sont d'ailleurs prédominants. Ils sont convenables à destination des familles mais non adaptés aux différentes trajectoires résidentielles de la vie, aux personnes âgées résidant dans des communes très rurales notamment. L'inadéquation du parc aux besoins des catégories de population est aussi renforcée par la vétusté et le manque d'équipements sanitaires dans les logements caractérisant ainsi l'inconfort du parc (22% des logements en sont touchés). Plus de trois quart des logements avaient de plus de 25 ans en 2004. Ces caractéristiques mauvaises du parc sont révélatrices d'un potentiel

fort de réhabilitation et de rénovation du parc dans le département. Des actions de rénovation urbaine permettraient de limiter la construction de pavillons neufs en améliorant le bâti ancien. Quelques communes, comme Courbépine, dans la zone Ouest, se sont engagées dans cette politique en réhabilitant une maison individuelle ancienne en « maison familiale », c'est-à-dire un bâtiment de petits logements collectifs.



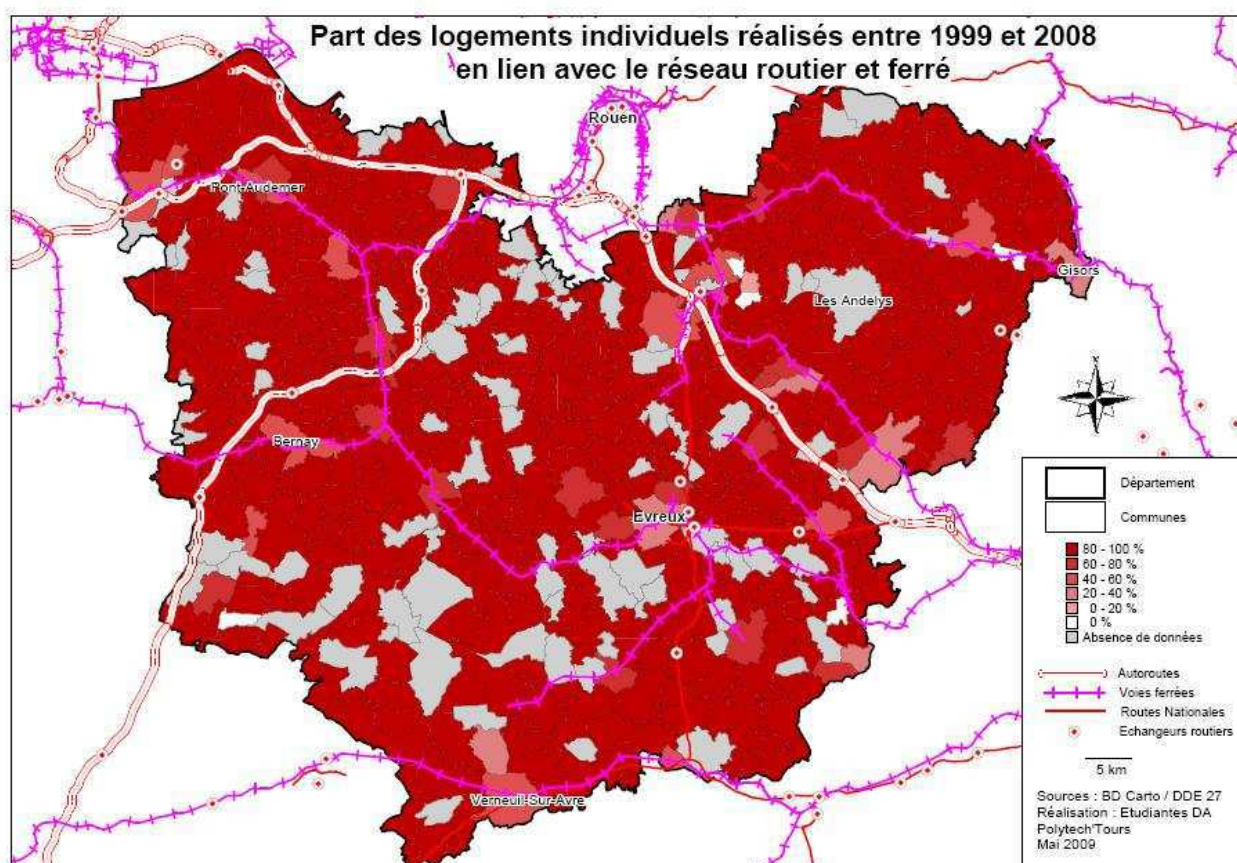
Figure 18 : Réhabilitation d'une demeure en petit collectif nommée « maison familiale à Serquigny

Réalisation personnelle des Etudiantes



Figure 19 : Pavillon individuel dans un hameau de Courbépine

Réalisation personnelle des Etudiantes



Carte 115 : Part des logements individuels réalisés entre 1999 et 2008

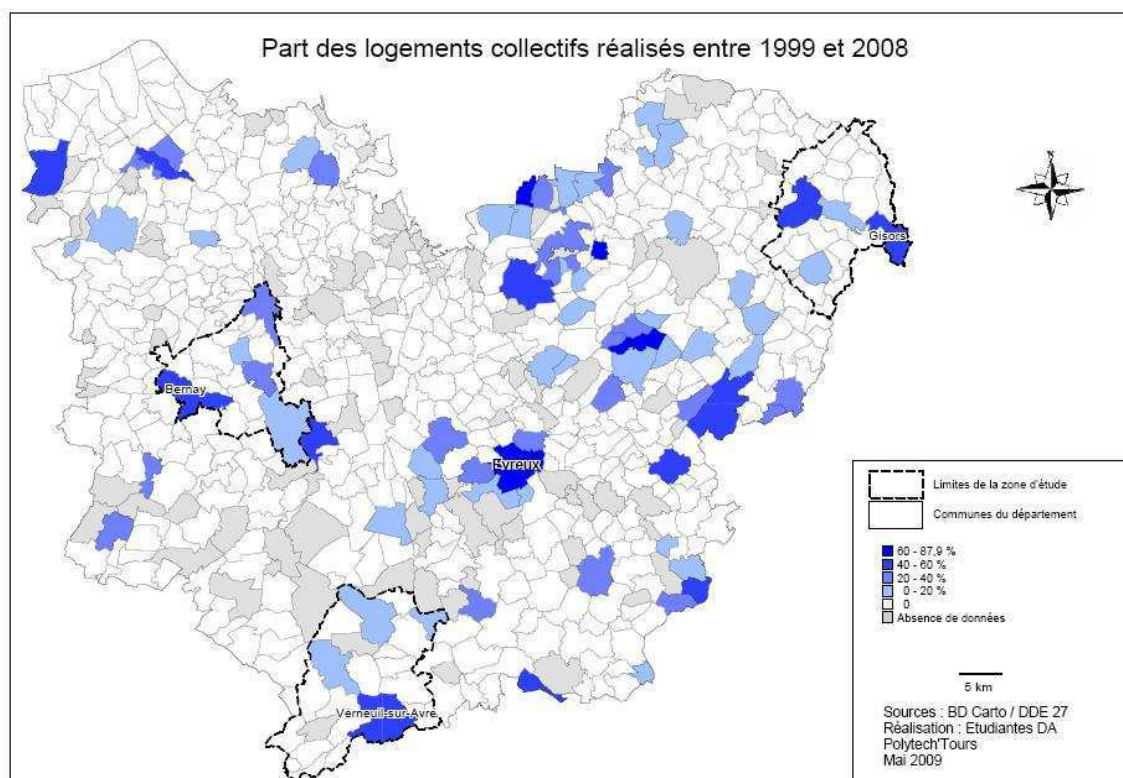
Source : BD Cartho / DDE 27

Réalisation personnelle des Etudiantes

Dans le département de l'Eure, les logements individuels sont répartis de manière très diffuse. Les surfaces de terrain de ces résidences varient autour de 1500m² et plus, caractérisant ainsi un certain étalement du tissu urbain.

L'équilibre entre la répartition des logements individuels et des logements collectifs n'est pas atteint dans le département puisque à la même période d'étude, les logements collectifs sont davantage concentrés dans certaines zones du territoire. Toutes les communes n'en sont pas dotées et ce sont les pôles urbains (Evreux, Bernay, Gisors, Verneuil-sur-Avre, Beuzeville) ainsi que les communes de la vallée de la Seine qui accueillent le plus de logements collectifs. Nos trois zones d'étude sont relevées parmi les communes qui en comptent sur leur territoire. Par rapport au phénomène d'étalement urbain, la construction de logements collectifs est davantage préconisée car elle est beaucoup moins consommatrice d'espace foncier que les logements individuels.

La carte ci-après illustre le déséquilibre dans la répartition des logements collectifs dans le département de l'Eure entre 1999 et 2008 :



Carte 116 : Part des logements collectifs réalisés entre 1999 et 2008

Source : BD Cartho / DDE 27

Réalisation personnelle des Etudiantes

a) Une tendance à l'accession à la propriété privée de plus en plus marquée

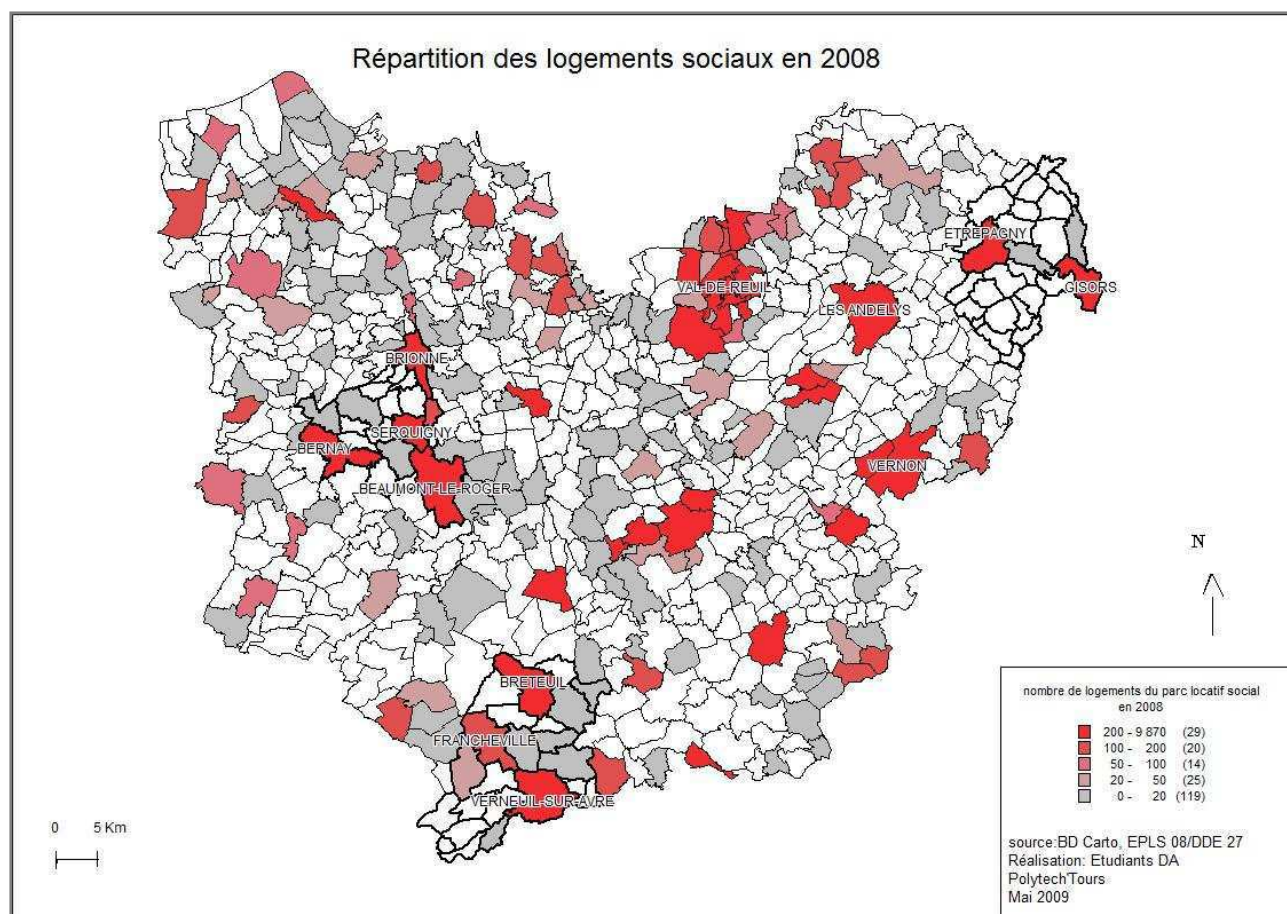
Le département de l'Eure est caractérisé par une tendance à l'accession à la propriété avec 61.5% de logements occupés par des propriétaires en 1999. Les territoires périurbains (75% de propriétaires) et rurbains sont les plus touchés par cette tendance croissante. Entre 2002 et 2006, 45% des constructions neuves étaient destinées à l'accession à la propriété privée.

3. Des insuffisances en logements sociaux qui se font ressentir sur l'ensemble du territoire :

Au 1er janvier 2008, le département compte 38 385 logements sociaux. La proportion de logements individuels sociaux est la plus importante de la région. Alors qu'en 2004, 22% du parc locatif social était classé en logements individuels par la DREAL de Haute-Normandie, ce chiffre atteint 26% en 2008, soit 10 140 logements.

La dynamique de constructions de logements sociaux s'élève à 1,2% par an (soit 3400 nouveaux logements par an). Pour répondre à un besoin de 20 000 logements d'ici 2013, il faudrait consentir à un effort de construction plus important de l'ordre de 4000 logements par an. Des besoins en logement sociaux HLM sont de plus en plus forts. L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) a relevé 8% de demandes supplémentaires de ce type de logements au 1er janvier 2008 par rapport à l'année précédente, soit 12 660 dossiers déposés.

Les logements sociaux sont davantage concentrés dans les pôles urbains du département : Evreux, Bernay, Gisors, Val-de-Reuil, Vernon, Verneuil-sur-Avre, comme le montre la carte ci- après.



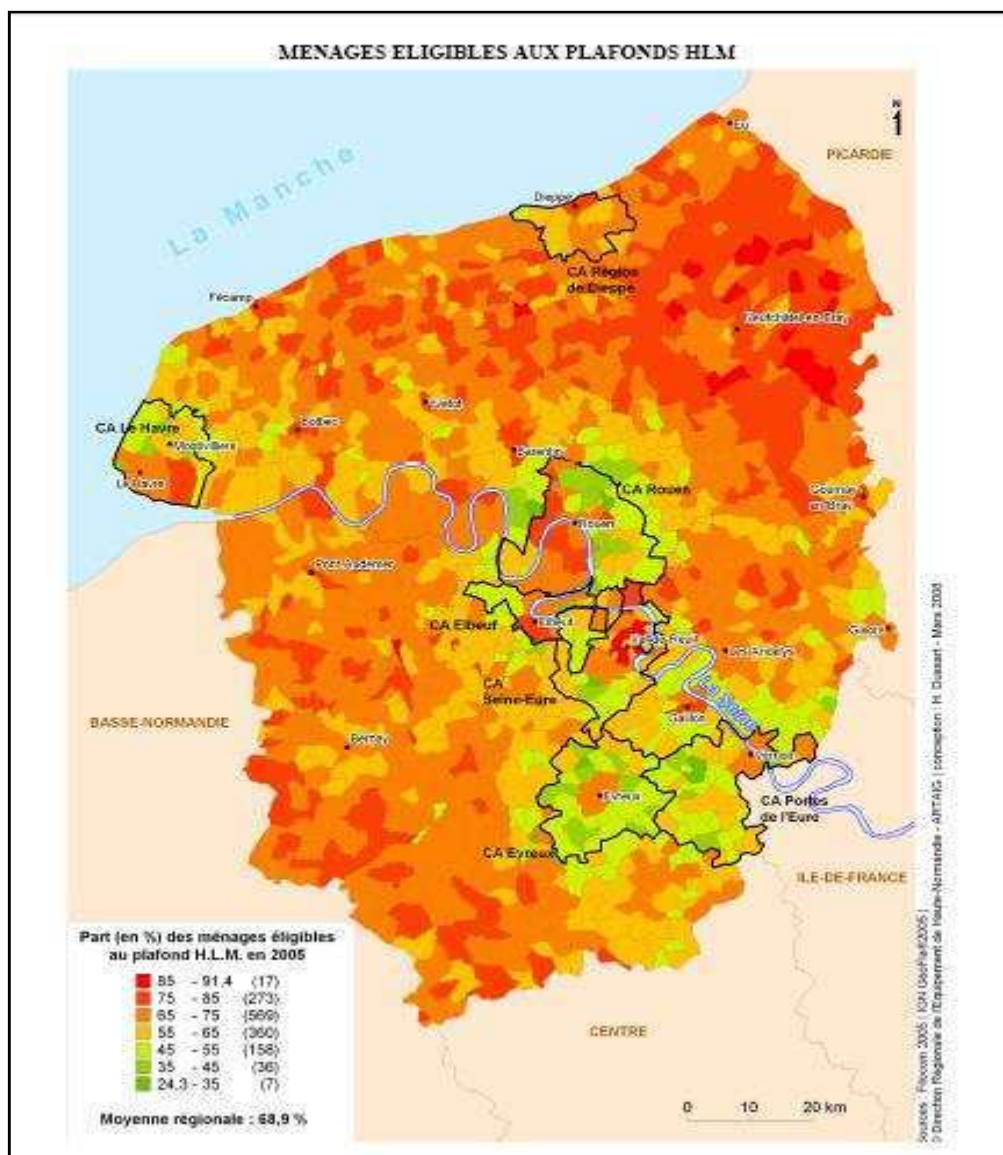
Carte 117 : Répartition des logements sociaux en 2008

Sources : BD Carto, EPLS 08 / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

La demande en logements sociaux est en augmentation progressive pour les ménages modestes. En 2005, les ménages dont les ressources sont inférieures au plafond HLM sont principalement des propriétaires (64,9%), viennent ensuite ceux du parc social et des locataires du parc privé.

La carte suivante présente la répartition des ménages éligibles aux plafonds HLM dans la région Haute- Normandie en 2005:



Carte 118 : Ménages éligibles aux plafonds HLM

Sources :

Les communautés d'agglomération d'Evreux, des Portes de l'Eure, de la Seine-Eure et d'Elbeuf sont composées de ménages ayant des revenus supérieurs ou des conditions de vie différentes. En revanche, les franges Ouest et Sud du département de l'Eure concentrent les plus grandes parts de ménages éligibles aux revenus HLM. Cependant, cela ne signifie pas qu'il s'agit nécessairement de demandeurs de logements sociaux.

Ce type de population est constitué essentiellement de personnes de catégories socio-professionnelles (agriculteurs et ouvriers notamment) et des retraités. Les confrontations avec ces différentes données mettent en avant l'inadaptation du marché actuel de l'habitat aux demandes

en logements des usagers. Par exemple, plus de la moitié des personnes âgées vivent notamment à domicile dans une commune rurale de l'Ouest et dans une maison individuelle de grande taille (4pièces). La vétusté et l'inconfort du parc ajoutés à la faible rénovation du parc de logements sont tant de paramètres qui révèlent une inadaptation du parc actuel vis-à-vis des attentes de la population. De grands logements sont occupés par des personnes ayant de faibles revenus et des besoins plus minimes en taille de logements et de terrains.

Un rééquilibrage du marché de l'offre et de la demande en logements en tenant compte des revenus financiers des demandeurs et des différentes trajectoires résidentielles de la vie est vivement souhaité. Le taux d'insatisfaction des demandeurs sociaux a augmenté, passant de 2,8 en 2004-2005 à 3,2 en 2006.

Le marché locatif social est actuellement tendu dans le département en particulier dans les franges Nord qui sont sous influence du Havre et de Rouen et dans les franges franciliennes. Les demandes sont particulièrement concentrées dans les pôles urbains au détriment des petites communes proches. Les territoires périurbains et rurbains comme à Beaumont-le-Roger, Brionne, Bourg-Achard ou encore le Neubourg sont de plus en plus sollicités quant au développement de leur parc locatif social. Ces nouvelles demandes confirment l'attractivité résidentielle de plus en plus prégnante dans ces territoires.

4. Une typologie classique de l'habitat dans le département

Nos visites sur le terrain et la confrontation de nos données nous ont permis de tirer des typologies d'habitat différentes dans nos zones d'études.

a) Zone de Bernay

		Critères socio-démographiques					Critères du bâti			
		Évolution population (1999-2005)	Évolution solde migratoire (1999-2005)	Évolution des ménages (1999-2005)	Proportion des ménages âge moyen (39-45 ans)	Indice de Jeunesse en 1999	Ménages éligibles HLM entre 2001 et 2005	Nombre de constructions neuves (1999-2005)	Nombre de logements individuels (2001-2005)	Nombre de logements collectifs (2001-2005)
Population en 2006 (source INSEE)		(source FILOCOM 2005)								
Communes	Bernay (11 136 hab)	-0,57%	Données non disponibles	0,06%	35,9%	1,00	68%	2,1%	52,1%	47,9%
	Beaumont-le-Roger (2 914 hab)	-1,18%		-0,88%	38%	1,21	87%	Secret	100%	0.0%
	Brionne (1877hab)	-0,56%		+0,48%	34,6	0,88	79%	5,1%	72,7%	27,3%
	Serquigny (2 187hab)	0,92%		2,33%	36,7%	1,06	85%	13,7%	79,6%	20,4%
	Menneval (1 472hab)	0,84%		1,67%	41,6%	1,23	89%	8,2%	96.6%	3.4%
	Boisney (326 hab)	2,51%		1,63% 99-05	35,3%	0,61	66%	s	s	s
	Courbépine (642 hab)	1,01%		1,52%	45.5%	1.63	82%	7.8%	100%	0.0%
	Launay (221 hab)	-1.19%		0.45%	57.1%	2.21%	73%	s	100%	0%
	Fontaine-l'Abbé (577 hab)	-0.5		0.57%	41.7%	1.53	81%	s	91.9%	8.1%
	Plasnes (613 hab)	0.08%		1.37%	s	1.64	s	s	s	s
	Saint-Léger de Rotes (433 hab)	-0.91%		1.37%		1.34	91%	s	100%	s
	Fontaine-Lasoret (397 hab)	1.30%		0.86%		0.80	88%	s	100%	0%
	Aclou 239 hab)	1.35%		2.25%		0.78	87%	s	100%	0%
	Franqueville (276 hab)	-0.32%		1.88%		5.69	82%		100%	0%
	Saint-Clair d'Arcey (323 hab)	0.8%		2.60%		1.79	88%		100%	0%
	Valailles (366 hab)	1.8%		1.77%		1.78	88%	10.8%	s	0
	Nassandres (1387 hab)	-0.3%		0.80%		0.80	79%	6.1%	100%	s
	Corneville la Fouquetière (1174 hab)	1,58%		4,42%		2,17	70%	s	100%	0,0%

	Carsix(227 hab en 2005)	-0.1%		0.88%		0.98	83%	--	0	s	
	Hecmanville (104 hab en 2005)	2.1%		2.91%		1.81	70%	s	s	0	
	Eure	0,5%		1,18%		1,43	80%	7,2%	77%	22,%	
Commentaire	Zone Ouest	<div><div><div><div>- Départs des pôles urbains de Bernay, Brionne vers les communes voisines</div><div>- Des seniors de plus en plus nombreux qui ont des besoins en logements différents</div><div>- Faible dynamisme démographique</div><div>- ménages de grande taille (familles)</div></div><div>Les communes ayant les plus faibles taux de ménages sont Bernay et Boisney</div><div>Plus de 80% des ménages ont des revenus médians au plafond des ressources HLM.</div></div></div>					<div><div><div><div>- présence de petits hameaux constitués de pavillons neufs autour des centres-bourgs, caractéristiques d’un habitat diffus</div><div>- offre en logements dans le parc privé insuffisante à Bernay et déséquilibrée dans la zone. Bernay, Menneval, Brionne, Beaumont-le-Roger sont les seuls engagées dans une logique de logements sociaux</div><div>- parc ancien et vétuste, inconfortable partout</div><div>- parc inadapté aux trajectoires résidentielles des familles et seniors (forte accession à la propriété en périphérie de Bernay et dans la Communauté de Communes de Brionne et retour vers les centres villes pour les plus âgés)</div><div>- des pôles qui concentrent les logements sociaux et de petite taille (Bernay, Brionne). Beaumont-le-Roger refuse de développer son parc locatif social pour accueillir les populations voisines</div><div>- mauvaise gestion du foncier : de nombreux terrains sont disponibles à Beaumont-le-Roger, peu à Brionne (SEVESO, ABF) ou Bernay</div><div>- prise de conscience des enjeux, de l'importance de la maîtrise du foncier à Beaumont-le-Roger</div><div>- aucune prise de conscience dans le canton de Brionne sauf dans la ville-centre</div><div>- gestion hétérogène du problème de l’étalement urbain : pas de rénovation donc constructions de logements et logements sociaux sur tous les terrains disponibles à proximité. Fuite des pôles urbains au profit des petites communes</div></div></div></div>				

s : secret

Tableau 32 : Récapitulatif de la zone d'étude de Bernay

Sources : INSEE, FILOCOM 05

Réalisation personnelle des étudiantes

La zone d'étude Ouest se caractérise par une stagnation voire une diminution de la population, dans les plus grandes villes (Bernay, Beaumont-le-Roger, Brionne, Serquigny, Menneval) au profit des petites communes de moins de 1000 habitants (Aclou, Saint-Clair-d'Arcey, Fontaine-La-Soret, Boisney, Plasnes). Ces évolutions se sont toutes accompagnées d'une augmentation du nombre de ménages à l'exception de Beaumont-Le-Roger qui perd à la fois de sa population et de ses ménages.

La mise en corrélation de ces deux types d'évolutions permet d'identifier les communes sujettes au phénomène de décohabitation. En effet, ce phénomène intervient dès lors que l'évolution du nombre de ménages est supérieure à celle de la population. La décohabitation amène des besoins nouveaux en logements adaptés aux différentes trajectoires résidentielles. Cependant, les caractéristiques actuelles du marché ne permettent pas toujours de satisfaire les demandes. L'ancienneté, la vétusté du parc existant et le manque d'actions en matière de rénovation urbaine incitent les ménages à construire et résider dans les communes périurbaines comme Serquigny ou Menneval (qui ont les taux de constructions neuves les plus importants dans la zone). Les très petites communes qui souffrent de la perte de population (Launay, Fontaine-l'Abbé, Plasnes, Saint-Léger des Rôtes, Franqueville) ne sont pas en reste et voient également leur nombre de ménages croître. L'absence de données dans les petites communes rurales ne permet pas de conclure directement quant à leur évolution.

Par ailleurs, des communes comme Courbépine et Launay présentent un indice de jeunesse supérieur à la moyenne départementale et un nombre de ménages qui augmente plus qu'ailleurs. Ces données, ajoutées à la sur-représentation des personnes ayant entre 39 et 59 ans, laissent à penser que ce sont davantage des familles séparées ou pas qui y résident. Alors que les familles complètes acquièrent des logements individuels de grande taille, les séparations les poussent à rechercher de plus petits logements adaptés à leur nouvelle situation. Malheureusement, l'offre en logements sociaux actuellement disponibles sur le marché ne répond pas encore bien à leurs exigences. Dans le canton de Brionne par exemple, les élus sont très réticents vis-à-vis du logement social, ils préfèrent laisser l'initiative à la seule commune de Brionne. Au sein de la communauté de communes de Beaumont-le-Roger en revanche, de nombreuses communes se sont engagées dans une démarche de réalisation d'habitat social.

Les divergences entre les communes de Brionne et Beaumont-le-Roger persistent encore lorsqu'à Brionne la demande est importante de la part des personnes âgées du canton de Brionne (notamment Aclou et Franqueville) qui souhaitent revenir vers les services de la ville-

centre Brionne. Plus de 80% de ces ménages sont jugés éligibles à des logements HLM mais l'offre sociale est encore trop faible. L'insuffisance en matière de réflexion intercommunale forte vient renforcer la désorganisation au niveau de la prise en compte de L'Habitat dans ce secteur.

b) Zone Sud de Verneuil-sur-Avre

	Critères socio-démographiques						Critères du bâti			
	Évolution population (1999-2005)	Évolution des ménages (1999-2005)	Indice de jeunesse (1999)	Proportion des ménages (+ 75 ans) en 2005	Revenus médians des plafonds HLM en 2005	Revenus modestes et pauvres/ total R.P en 2005	Nombre de constructions neuves entre (1999-2005)	Évolution du nombre de logements collectifs en R.P (2001-2005)	Évolution du nombre de logements individuels (2001-2005)	Taux de Résidences ppales (2001-2005)
<i>Population en 2006 (source : INSEE)</i>	<i>Source FILOCOM 2005</i>									
Balines (431 hab)	1.55%	1.33%	0.95	10.7%	89%	48.9%	6.5%	s	100%	88.1%
Verneuil sur Avre (7163 hab)	-0,22%	0,75%	0,88	19,4%	69%	73%	3,6%	47,7%	52,3%	86,3%
Bémécourt (472 hab)	1.15%	2.02%	0.82	15.5 %	77%	53.2%	s	0%	100%	79%
Breteuil6sur-Iton (3523 hab)										
Bourth (1220 hab)	0,61%	0.81%	1	19.8%	72%	66.2%	5%	2.5%	97.5%	75.1%
Cintray (448 hab)	1.31%	2.17%	1.33	17.4%	77%	55.0%	5.9%	0.0%	100%	79.3%
Gournay le Guérin (155 hab)	0.82%	-0.35%	0.94	s	87%	30.3%	s	0.0%	100%	1.3%
Gouville (622 hab)	3.94%	3.78%	2.56	11.3%	81%	43.9%	19.1%	s	100%	5.9%
La Guéroulde (7320 hab)	2.93%	2.73%	1.06	12.5%	70%	75.8%	6.1%	0.0%	100%	80.0%
Mandres (351 hab)	0.57%	1.68%	1.64	11.9%	86%	51.9%	s	0.0%	100%	
Armentiers-sur-Avre (175 hab)	0.90%	2.00%	1.36	13%	87%	48.3%	12.0%	0.0%	100%	82.2%
Piseux (663 hab)	1.49%	0.84%	1.15	16.9%	81%	54/.%	9.4%	0.0%	100%	
Pullay (422 hab)	Non recensé dans FILOCOM 2005									
Condé-sur-Iton (834 hab)	2.13%	2.16%	0.84	16.8%	82%	60%	4.6%	0.0%	100%	74.5%
Saint-Christophe-sur-Avre (151 hab)	-0.12%	1.29%	1.26	s	75%	48.3%	s	0.0%	100%	-0.1%
Courteilles (148 hab)	-1.46%	-0.28%	1.65	s	84%	22%	s	0.0%	100%	57.7%
Saint-Denis du Béhélan (137 hab)	2.15%	2.29%	1.78	s	89%	31.3%	s	0.0%	100%	100%
Saint- Nicolas d'Attez (156 hab)	2.94%	3.57%	0.86	S	83%	64%	S	0.0%	100%	81.7%
Saint-Ouen d'Attez (270 hab)	1.82%	2.04%	2.21	13.9%	77%	53.3%	s	0.0%	100%	68.1%
Saint-Victor sur Avre (70 hab)	0.48%	1.53%	1.38	s	83%	s	-----	0.0%	100%	100%
Francheville (246 hab)	1.41%	1.90%	1.46%	13.7%	68%	70.3%	9.7%	7.6%	92.4%	73.9%

Chennebrun (126 hab)	2.56%	1.34%	0.78	29.5%	56%	s	s	0.0%	100%	58.4%
Les Barils (169 hab)	1.65%	0.96%	0.85	17.1%	78%	51.5%	s	0.0%	100%	59.5%
Eure(567 221 hab)	0.56%	1.18%	1.43	13.8%	80%	64.9%	7.2%	22.6%	77.4%	85.8%
France	---	---	1.15	15.4%	76%	65.3%	7.1%	45.4%	54.6%	82.8%
Commentaires	<ul style="list-style-type: none">- population âgée- ménages de petite taille: couples ou personnes seules- majorité d'agriculteurs et retraités- revenus les plus modestes voire pauvres du département- de nombreux départs dans les très petites communes- Breteuil-sur-Iton et Verneuil-sur-Avre se développent de plus en plus						<ul style="list-style-type: none">- habitat diffus- parc ancien et vétuste, forte vacance- insuffisance en logements sociaux et collectifs- présence de nombreux hameaux autour des bourgs-centres caractéristiques d'un étalement urbain- (forte volonté d'accession à la) propriété privée individuelle sur de grandes parcelles- coût du foncier très faible			

Tableau 33 : Récapitulatif de la zone d’étude de Verneuil-sur-Avre

Sources : INSEE, FILOCOM
Réalisation personnelle des étudiantes

Les dynamiques démographiques observées depuis 1982 révèlent que les communes de cette zone d'étude sont fortement dépendantes du pôle d'emploi de Verneuil-sur-Avre qui s'est particulièrement développé ces dernières années. Alors que certaines communes présentent des secteurs à risque de dévitalisation avec des soldes migratoires négatifs (Saint-Christophe-sur-Avre, Courteilles, Gournay-le-Guérin), d'autres, en revanche, révèlent une attractivité nouvelle, comme à Breteuil-sur-Iton ou Saint-Ouen-d'Attez.

Le parc de logements est plutôt fragile avec un habitat peu diversifié excepté à Verneuil-sur-Avre. Ce pôle rural instaure peu à peu une politique de mise en place de logements sociaux pour répondre aux besoins de la population. On assiste pour l'instant à une prédominance de logements individuels de type R+1 ou R+Combles dans les communes dépendantes du pôle. Si on dénote que les taux de résidences principales sont un peu plus faibles que les moyennes départementale et nationale, les taux de résidences secondaires et vacants sont parmi les plus élevés du département. L'attractivité pour ce type d'habitations provient essentiellement du faible coût du foncier dans cette zone qui encourage l'acquisition de propriétés individuelles sur de grandes parcelles.

Par ailleurs, la mauvaise desserte en transports en commun dans les communes rurales incite les résidents à l'utilisation excessive de la voiture individuelle, ce qui favorise justement les flux migratoires et les effets néfastes sur l'environnement.

c) La zone Est de Gisors

	Critères socio-démographiques						Critères du bâti			
	Evolution de la population (1999-2005)	Evolution des ménages (1999-2005)	Indice de Jeunesse en 1999	Part des personnes de plus de 75ans en 2005	Part des revenus des ménages médian des plafonds HLM en 2005	Part des revenus pauvres/ total Résidences principales en 2005	Nombre de constructions neuves (2001-2005)	Part des résidences principales en collectif (2001-2005)	Part des résidences principales individuelles (2001-2005)	Taux de résidences principales (2001-2005)
Dangu (578hab)	-0.53%	1.47%	1.42	13.8%	80%	64.9%	s	s	100%	85.8%
Bernouville (330 hab)	0.19%	0.46%	2.53	9.9%	76%	56.8%	s	0.0%	100%	85.8%
Mouflaines (143 hab)	0.82%	1.67%	0.67	13.8%	83%	38.1%	s	0.0%	100%	73.6%
Amécourt (168 hab)	2.74%	2.55%	1.83	s	81%	21.4%	s	0.0%	100%	76.0%
Gisors (11 532 hab)	0.85%	1.08%	1.29	15.6%	73%	72%	8.9%	52.5%	47.5%	88.6%
Etrépagny (3562 hab)	-0.47%	0.70%	1.30	16.9%	76%	69.5%	3.4%	16.0%	84.0%	92.6%
Hébécourt (552 hab)	1.57%	2.38%	1.70	14.6%	91%	42.8%	7.5%	0.0%	100%	84.5%
Authevernes (405 hab)	0.84%	2.31%	2.80	s	89%	47.2%	s	s	100%	4.2%
Longchamps (404 hab)	0.89%	2.00%	1.37	17.5%	75%	58.3%	8.2%	81.4%	18.6%	5.2%
Bouchevilliers (74 hab)	8.51%	4.28%	1.00	s	80%	s	--	0.0%	100%	100%
Sancourt (128 hab)	3.57%	2.41%	2.43	s	77%	36%	s	--	--	80.4%
Doudeauville-en-Vexin (283 hab)	2.83%	3.50%	1.15	13.9%	89%	39.3%	14.7%	0.0%	100%	14.3%
Château-Sur-Epte (590 hab)	- 0.90%	1.15%	3.75	8.3%			s	5.3%	94.7%	95%
Guerny (174 hab)	-0.52%	0.51%	3.00	s	70%	51%	s	0.0%	100%	70%
Bezu-Saint-Eloi (1 226 hab)	0,59%	1,35%	1,96	11,4%	90%	53,3%	3,3%	3,02	97,0%	90,9%
Chauvincoourt Provemont (329 hab)	3,50%	2,25%	1,63	13,7%	73%	49,1%	s	0,0%	100%	86,0%
Heudicourt (687 hab)	0,15%	1,16%	1,78	12,0%	87%	53,1%	6,7%	0,0%	100%	84,3%
Les-Thilliers-en-Vexin (460 hab)	Non recensé dans FILOCOM 2005									
Bazincourt-sur-Epte (626 hab)	0,94%	1,07%	1,88	9,7%	98%	42,1%	4,9%	0,0%	100%	89%
Neaufles-Saint-Martin (1 175 hab)	1,22%	1,25%	0,97	15,3%	93%	50,2%	s	0,0%	100%	87,6%
Sainte-Marie de Vatimesnil (245 hab)	Non recensé dans FILOCOM 2005									

Villiers-en-Vexin (279 hab)	Non recensé dans FILOCOM 2005									
Mesnil sur Vienne (124 hab)	Non recensé dans FILOCOM 2005									
Eure(567 221 hab)	0.56%	1.18%	1.43	13.8%	80%	64.9%	7.2%	22.6%	77.4%	85.8%
France	---	---	1.15	15.4%	76%	65.3%	7.1%	45.4%	54.6%	82.8%
Commentaires	<ul style="list-style-type: none"> - Dynamisme démographique important - population jeune et active - des catégories socio- professionnelles très variées - ménages de petites tailles, essentiellement des couples 					<ul style="list-style-type: none"> - habitat diversifié et de grande taille - les petits bourgs dans les communes s’étendent de plus en plus à cause de nouvelles constructions le long des axes routiers - peu de petits hameaux autour des bourgs - parc récent et confortable - mixité entre locatif et privé - peu de résidences secondaires et de logements vacants - communes dotoirs pour les actifs franciliens - forte concentration du parc locatif à Gisors et Etrépagny - le manque de données dans les petites communes ne permet pas d'avoir une vision précise de la situation dans ces lieux 				

Tableau 34 : Récapitulatif de la zone d’étude de Gisors

Réalisation personnelle des étudiantes

Les pressions démographique et foncière exercées dans cette zone sous influence francilienne, et des pôles d'emploi et d'équipement de Rouen et Beauvais, sont très importantes. L'effet directement induit en est une hausse des prix du foncier et de l'immobilier qui sont en outre plus élevés par rapport au reste du département. La population résidente est composée essentiellement de petits ménages qui souhaitent louer des petits logements. Malheureusement, le parc locatif social est presque exclusivement concentré sur Gisors (21.4% de logements sociaux) et Etrépnay. Les autres communes sont pourvues en majorité de résidences principales individuelles. La commune de Bouchevilliers, par exemple, ne compte que des résidences principales mais l'absence et la confidentialité des données ne permettent pas de connaître les dernières dynamiques de cette commune.

En matière d'habitat, la communauté de communes de Gisors a pris conscience du déséquilibre du parc de logements dans cette zone puisqu'une demande forte sur le secteur privé risque de nuire à la qualité du cadre de vie offert qui vient du fait que le territoire assure la transition entre la Métropole Parisienne et des espaces ruraux.

La population se répartit de manière diffuse dans le département. Alors qu'on observait dans les années 1980 un clivage entre l'Est du département, très attractif et dynamique en raison de la pression foncière francilienne, et l'Ouest qualifié de «désert rural», cette nuance s'estompe progressivement. La croissance urbaine du département est désormais davantage due au solde migratoire positif qu'au renouvellement naturel de population. Les nouveaux migrants sont attirés par le cadre de vie rural qu'offre le département et le faible coût du foncier comparativement aux départements voisins. De ce fait, les constructions sont de plus en plus importantes mais ne sont pas réalisées selon des objectifs de développement durable. En effet, les constructions de logements individuels sont majoritaires et encouragés implicitement dans les préconisations des documents d'urbanisme. De plus, le manque d'actions de rénovation urbaine du parc de logements considéré comme étant vétuste et inconfortable ne contribue pas à une limitation de la consommation d'espace par des logements.

Conclusion

Le diagnostic territorial, première phase de notre étude, nous a amenées à étudier en détail trois zones du département de l'Eure et de déterminer leurs spécificités en terme d'étalement urbain.

L'ouest du département est une zone rurale en déprise. Les communes sont principalement composées d'un bourg et de nombreux hameaux. Ces derniers sont les premières victimes de l'urbanisation. Les terres agricoles souffrent d'un mitage de plus en plus important.

Cette zone est susceptible de subir une mutation avec la construction récente de l'autoroute A 28.

Une arrivée importante de ménage souhaitant s'installer « à la campagne » est attendue.

Le prix du foncier dans cette zone correspond à la moyenne départementale.

L'est du département est une zone sous influence de l'Ile de France. Un grand nombre de ménages vient s'y installer pour la proximité avec l'Oise, les Yvelines ainsi que pour les magnifiques paysages offerts, aujourd'hui menacés par l'urbanisation.

Les communes sont composées d'un bourg et d'un ou deux hameaux au maximum. L'urbanisation se fait surtout le long des voies de communication. Bien que correctement desservi par le train, cette zone est celle où le taux de motorisation reste le plus élevé. Le prix des terrains y est aussi le plus cher du département. Les plateaux du Vexin Normand sont des territoires à enjeux en terme d'agriculture, l'urbanisation croissante tend à faire diminuer cette richesse.

Le sud du département est une zone rurale en mutation. En effet, le faible prix des terrains entraîne une arrivée de plus en plus importante de ménages.

Les communes sont composées d'un bourg centre et de nombreux hameaux. Ce sont là aussi, ces derniers qui s'urbanisent le plus, consommant toujours plus d'espace agricole.

Dans le département de l'Eure, ce sont les espaces agricoles qui sont le plus consommés pour l'urbanisation et non pas les forêts, sacralisées, et les espaces naturels, extrêmement bien protégés.

Cette diminution des surfaces agricoles entraîne un manque à gagner en terme d'agriculture, d'élevage, dans un département où ces activités sont très développées.

Le diagnostic présente bien la dualité observée dans l'Eure. D'une part, il subit les arrivées massives de population qu'il faut loger et d'autre part, il est composé de terres agricoles riches et d'une biodiversité importante, qu'il faut protéger.

Le grignotage des terres agricoles par le processus d'étalement urbain va se poursuivre durant les prochaines années.

L'une des prérogatives de la DDE est de participer à l'aménagement du territoire, c'est pourquoi elle a souhaité évaluer l'étalement urbain dans le département de l'Eure.

La seconde partie de notre étude consiste à réaliser différents scénarii d'avenir, d'ici à 2015 sur l'ensemble de nos trois zones d'étude.

Un premier scénario sera le reflet des tendances observées sur le territoire jusqu'à aujourd'hui.

Un second scénario d'aménagement durable devra promouvoir un développement harmonieux du territoire, en respectant les principes du Grenelle de l'environnement et surtout en limitant au possible la consommation et le mitage des terres agricoles.

Un scénario dit idéal viendra étoffer notre propos. En effet, il aura pour but d'imaginer l'urbanisation de manière idéale, voire utopique.

Table des matières

Sommaire	4
Remerciements	7
Introduction	9
I. Des éléments clés qui permettent de constater l'étendue du phénomène d'étalement urbain dans l'Eure :	18
A. Identification des zones caractéristiques de l'étalement urbain dans le département.....	19
1. À partir de la consommation des espaces agricoles.....	20
2. À partir de la construction de logements individuels	21
B. L'évolution de la tache urbaine dans les zones d'étude permet de voir l'ampleur du phénomène.....	24
1. Pour la zone de Bernay	24
2. Pour la zone de Gisors	27
3. Pour la zone de Verneuil-sur-Avre	31
II. Des impacts importants de l'étalement urbain sont relevés dans le département.....	34
A. Impacts sur un environnement tardivement protégé	35
1. Sur les espaces naturels remarquables.....	35
a) Mise en place tardive des politiques de protection des espaces naturels.....	36
b) Les ZNIEFF : un recensement des zones naturelles pris en compte dans la gestion des territoires.....	38
i) Des ZNIEFF essentiellement localisées en bords de cours d'eau et en forêts	39
ii) Nos trois zones d'étude sont en partie couvertes de ZNIEFF	40
iii) Différent usages au sein des ZNIEFF	44
iv) Que donnent les ZNIEFF face à la construction ?	46
v) Qu'en est-il des ZNIEFF dans nos zones d'étude ?	48
c) Les sites NATURA 2000 : une protection face à l'étalement urbain dans des zones bien définies.....	51
i) Des sites Natura 2000 dans l'Eure situés le long des principaux cours d'eau.....	52
ii) Des sites Natura 2000 inégalement répartis sur les zones d'étude	53

iii)	Quels sont les occupations des sites Natura 2000 ?	56
iv)	Que donnent les sites Natura 2000 face à la construction ?	57
v)	Qu'en est-il de nos zones d'étude ?	59
d)	Les réserves naturelles : des protections ponctuelles visant à protéger ces espaces	61
e)	Les arrêtés préfectoraux de protection de biotopes : des protections restrictives pour l'utilisation de l'espace protégé	64
f)	Les Parcs Naturels Régionaux : une gestion intégrée du territoire dans toutes ses composantes.....	66
g)	Les espaces naturels font l'objet de mesures de protection diverses mais des insuffisances persistent...	68
2.	Dynamique des espaces agricoles et périurbanisation.....	70
a)	Un changement dans les exploitations agricole est amorcé.....	71
i)	Un changement d'activités dans les exploitations agricoles : plus de culture que d'élevage	71
ii)	Un changement de statut des exploitations agricoles	71
iii)	Une diminution du nombre d'agriculteurs	72
iv)	Une diminution régulière de la Surface Agricole Utile	72
v)	Une terre qui coûte de plus en plus cher	72
b)	Une cohabitation parfois difficile entre agriculteurs et néo-ruraux.....	74
i)	Les conflits de « voisinage ».....	74
ii)	La circulation des engins agricoles exacerbe les conflits d'usage	74
c)	Des régions agricoles aux caractéristiques paysagères différentes	76
d)	Des régions agricoles différentes par leur prix du fonciers	83
e)	L'agriculture dans nos zones d'étude	84
i)	La zone de Bernay.....	84
ii)	La zone de Verneuil-sur-Avre	85
iii)	La zone de Gisors.....	87
iv)	Une consommation d'espace agricole en augmentation	88
f)	Les différentes occupations du sol dans l'Eure	90
g)	Une consommation d'espace agricole importante à limiter.....	99
3.	Importance de la couverture forestière dans l'Eure.....	102
a)	Différents types de forêts à surveiller	102
i)	Les forêts de production	103

ii)	Les forêts publiques et privées.....	104
iii)	D'autres types de boisement qui augmentent la surface forestière.....	105
b)	Des forêts gérées de façon durable	105
i)	Différents types de peuplements forestiers	106
ii)	Une production forestière non négligeable	107
iii)	Une desserte forestière qui permet une exploitation forestière	107
c)	Une forêt en tant qu'espace de loisirs	107
d)	Une régression de l'espace forestier consommé par l'urbanisation	109
B.	Impact de l'étalement urbain sur les infrastructures :	111
1.	L'évolution des transports indissociable de l'étalement urbain.....	111
a)	Le réseau routier de l'Eure	113
i)	Les autoroutes :	113
ii)	Les principales routes nationales :	114
iii)	Les routes départementales :	114
b)	Le réseau ferré :	115
c)	La Seine : la seule voie navigable du département	115
2.	Eclatement des mobilités et dissociation domicile/travail.....	117
3.	Nuisances sonores sur les infrastructures routières.....	121
C.	Les risques naturels et technologiques : une limite aux impacts de l'étalement urbain.	124
1.	Les marnières : premier risque naturel du département.	124
a)	Leur origine :	124
b)	Un risque diffus et sournois.....	125
c)	Prise en compte du risque « marnière » par les services de l'Etat	128
d)	Bernay : un exemple de prise en compte précoce des marnières.....	131
2.	Inondation : Un territoire traversé par la Seine et ses affluents.	132
a)	Les inondations par débordement :	133
b)	Les inondations par ruissellement :	134
c)	Le PPRI : outil de maîtrise de l'urbanisation.....	136
3.	Les industries : principaux facteurs du risque technologique	140

a) Etablissements classés SEVESO	142
i) Une répartition hétérogène dans le département... ..	142
ii) ... mais nos zones d'étude sont touchées :	143
b) Vers une maîtrise plus forte de l'urbanisation dans les zones à risques	144
III. Dynamiques économiques et participation au phénomène d'étalement urbain....	147
A. L'offre en équipements d'un territoire : un facteur d'attractivité et de dynamisme.....	148
1. Un territoire inégalement équipé.....	148
2. ...Mais des zones d'étude relativement bien dotées.....	151
B. La qualité de la desserte en transports des intervient dans les choix d'implantation des équipements.....	152
1. Des équipements bien desservis par la voie ferrée : La Zone de Bernay	152
2. De nombreuses lignes de car départementales : la zone de Gisors.....	153
3. Une liaison Verneuil-Evreux mal desservie par les transports en commun dans la zone de Verneuil sur Avre.....	154
C. Les lieux d'implantation des zones d'activités du département caractérise un tissu urbain étendu.....	156
1. Les surfaces aménagées : 3 220 hectares.....	157
2. Les surfaces occupées :	159
3. Les surfaces disponibles :	160
4. Une consommation de terrains de 100 ha par an entre 1999 et 2007	161
D. Les équipements commerciaux localisés dans les zones stratégiques du département	163
1. Les principaux pôles commerciaux du département :	163
2. L'offre en moyennes et grandes surfaces :	165
a) La densité commerciale :	165
i) L'Eure vis à vis des chiffres nationaux.....	165
b) Une répartition hétérogène des hypermarchés :	165
c) Un territoire bien desservi par les supermarchés :	167
d) Position de nos zones d'études par rapport au département	171
3. Insuffisance des services de proximité :	173

E. La répartition des équipements scolaires encourage la périurbanisation dans le département:.....	176
1. Augmentation des effectifs dans le premier degré:	176
2. Baisse des effectifs dans le second degré.....	179
IV. Dynamiques démographiques et caractéristiques du marché de l'habitat : des représentations de l'étalement urbain.....	182
A. Une structure démographique qui recompose le territoire:.....	183
1. Une répartition de la population diffuse en 2006:	183
2. Une population répartie dans des communes aux typologies différentes :	187
3. Une évolution démographique qui structure l'espace depuis 1982.....	189
a) 1982- 1990 : Un clivage Est-Ouest	190
b) 1990-1999 : L'émergence de l'Ouest	192
c) 1999-2006 : un début d'homogénéisation du département.....	196
d) Le dynamisme démographique témoigne de l'étalement urbain:	199
4. Une croissance urbaine influencée par plusieurs facteurs :.....	200
a) Le solde migratoire positifs	200
i) Dans la zone Sud de Gisors	200
ii) Dans la zone Ouest de Bernay:.....	204
iii) Dans la zone Est de Gisors:	208
iv) L'impact des flux migratoires sur l'étalement urbain.....	213
b) Le faible coût du foncier dans les territoires ruraux attirent des migrants	213
c) Bernay, Gisors, Verneuil-sur-Avre : des zones d'emploi qui se distinguent les unes des autres	218
i) La Zone d'Emploi de Bernay :.....	220
ii) La Zone d'Emploi de Gisors :	220
iii) La Zone d'emploi de Verneuil-sur-Avre :	220
d) Des déplacements domicile-travail importants :	221
i) La Zone d'Emploi de Bernay :	223
ii) Zone d'Emploi de Gisors :	225
iii) Zone d'emploi de Verneuil-sur-Avre :	227

5.	Des éléments de sociologie urbaine pour comprendre les dynamiques démographiques	229
a)	Des motifs de migrations différents	229
b)	Le moindre coût du foncier comme gage d'attractivité est une illusion	230
B.	L'évolution des ménages eurois entraîne des trajectoires résidentielles variées dans le département.....	233
1.	Les caractéristiques des ménages eurois.....	233
2.	Les tendances d'évolution des ménages	237
3.	Des besoins nouveaux induits par l'évolution des ménages:	239
4.	Une population qui vieillit.....	242
5.	La répartition des ménages par tranche d'âge ségrège le territoire:	244
C.	Un marché de l'habitat peu diversifié qui encourage les constructions individuelles	246
1.	Des caractéristiques communes sur le territoire.....	246
2.	Une prépondérance de logements individuels :.....	249
a)	Une tendance à l'accession à la propriété privée de plus en plus marquée	253
3.	Des insuffisances en logements sociaux qui se font ressentir sur l'ensemble du territoire :.....	254
4.	Une typologie classique de l'habitat dans le département	257
a)	Zone de Bernay	257
b)	Zone Sud de Verneuil-sur-Avre	261
c)	La zone Est de Gisors.....	264
	Conclusion.....	268
	Table des matières	270
	Table des illustrations	276

Table des illustrations

• Table des cartes

Carte 1 : Localisation de la région Haute-Normandie en France	11
Carte 2 : Département de l'Eure	13
Carte 3 : Consommation des espaces agricoles dans l'Eure	20
Carte 4 : Part des logements individuels dans l'Eure réalisé entre 1999 et 2008	21
Carte 5 : Délimitation des zones d'études choisies	22
Carte 6 : Photo-interprétation de la commune de Bernay en 1994-1995.....	24
Carte 7 : Photo-interprétation de la commune de Bernay en 2000	25
Carte 8 : Photo-interprétation de la commune de Bernay en 2005	26
Carte 9 : Photo-interprétation de la commune de Gisors en 1979	27
Carte 10 : Photo-interprétation de la commune de Gisors en 1994-1995	28
Carte 11 : Photo-interprétation de la commune de Gisors en 2000	29
Carte 12 : Photo-interprétation de la commune de Gisors en 2005	30
Carte 13 : Photo-interprétation de la commune de Verneuil-sur-Avre en 1994-1995	31
Carte 14 : Photo-interprétation de la commune de Verneuil-sur-Avre en 2000.....	32
Carte 15 : Photo-interprétation de la commune de Verneuil-sur-Avre en 2005.....	33
Carte 16 : Les ZNIEFF de l'Eure.....	39
Carte 17 : ZNIEFF de la zone de Bernay	40
Carte 18 : ZNIEFF de la zone de Verneuil-sur-Avre	42
Carte 19 : ZNIEFF de la zone de Gisors.....	43
Carte 20 : ZNIEFF et répartition du bâti dans le département de l'Eure	46
Carte 21 : ZNIEFF et bâtiment de la zone de Bernay	47
Carte 22 : ZNIEFF et bâtiments de la zone de Gisors	49
Carte 23 : ZNIEFF et bâtiments de la zone de Verneuil-sur-Avre.....	50
Carte 24 : les sites Natura 2000 dans l'Eure.....	52
Carte 25 : Natura 2000 dans la zone de Bernay.....	53
Carte 26 : Natura 2000 dans la zone de Gisors	54

Carte 27 : Natura 2000 dans la Zone de Verneuil-sur-Avre	55
Carte 28 : Natura 2000 et répartition du bâti dans le département de l'Eure	57
Carte 29 : Natura 2000 et bâtiment dans la zone de Bernay.....	58
Carte 30 : Natura 2000 et bâtiment dans la zone de Gisors.....	59
Carte 31 : Natura 2000 et les bâtiments dans la zone de Verneuil-sur-Avre	60
Carte 32 : Les réserves naturelles dans l'Eure	62
Carte 33 : les réserves naturelles et les bâtiments	63
Carte 34 : Les arrêtés de Biotope dans l'Eure	65
Carte 35 : Le Parc Naturel Régional de l'Eure	67
Carte 36 : Les régions agricoles de l'Eure.....	76
Carte 37 : Occupation du sol dans l'Eure	90
Carte 38 : Occupation du sol dans la zone de Bernay.....	92
Carte 39 : Occupation du sol dans la zone de Gisors	92
Carte 40 : Occupation du sol dans la zone de Verneuil-sur-Avre	94
Carte 41 : Surface artificialisée par commune entre 1990 et 2000 dans l'Eure	99
Carte 42 : Surface artificialisée par commune entre 2000 et 2006 dans l'Eure	99
Carte 43 : Estimation des consommations d'espaces agricoles et naturels dans le département de l'Eure.....	101
Carte 44 : Les forêts de l'Eure	102
Carte 45 : Les forêts soumises au régime forestier dans l'Eure.....	104
Carte 46 : Surface forestière ou semi-naturelle artificialisée entre 1990 et 2000	109
Carte 47 : Surface forestière ou semi-naturelle artificialisée entre 2000 et 2006	109
Carte 48 : Les réseaux de transport en 1981 dans l'Eure	111
Carte 49 : Les réseaux de transport en 2009 dans l'Eure	112
Carte 50 : Temps d'accès à l'autoroute ou à la 2x2 voies la plus proche en 1998	117
Carte 51 : Temps d'accès à l'autoroute ou la 2x2 voies la plus proche en 2009	118
Carte 52 : Actifs ayant un emploi dans leur commune de résidence en 1990 dans l'Eure	119
Carte 53 : Actifs ayant un emploi dans leur commune de résidence en 1999 dans l'Eure	119
Carte 54 : Classement sonore des autoroutes, routes nationales et voies ferrées dans l'Eure	122
Carte 55 : Etat du recensement des marnières dans l'Eure.....	127
Carte 56 : Etat du recensement des marnières dans le département de l'Eure	130
Carte 57 : Le risque inondation dans l'Eure	132

Carte 58 : Les Plans de Prévention des Risques dans l'Eure	137
Carte 59 : PPRI de Brionne	139
Carte 60 : Le risque industriel	141
Carte 61 : Etablissements classés SEVESO dans l'Eure	143
Carte 62 : Nombre d'équipements par commune en 1998 dans l'Eure	150
Carte 63 : Les transports ferroviaires du bassin ouest de l'Eure	152
Carte 64 : Les transports en commun du bassin Eure Seine nord	153
Carte 65 : Les transports en commun du bassin sud de l'Eure	154
Carte 66 : Surfaces aménagées à vocation d'activités	157
Carte 67 : Surfaces occupées à vocation d'espaces d'activités	159
Carte 68 : Surfaces disponibles à vocation d'activités	160
Carte 69 : Consommation et production d'espaces d'activités	161
Carte 70 : L'attractivité des hypermarchés de l'Eure	166
Carte 71 : L'attractivité des supermarchés de l'Eure	168
Carte 72 : Motorisation des ménages de Haute-Normandie en 1999	169
Carte 73 : Motorisation des ménages du Corridor Baie de Seine Ile de France	170
Carte 74 : Variation du nombre d'élèves par collège dans l'Eure entre 1999 et 2007	180
Carte 75 : Répartition de la population du département de l'Eure	185
Carte 76 : Typologie des communes de l'Eure au regard de la situation du logement	187
Carte 77 : Evolution de la population entre 1982 et 1990 dans l'Eure	190
Carte 78 : Evolution du solde migratoire entre 1982 et 1990 dans l'Eure	190
Carte 79 : Evolution de la population entre 1990 et 1999	192
Carte 80 : Evolution du solde migratoire entre 1990 et 1999 dans l'Eure	192
Carte 81 : Les unités urbaines de l'Eure en 1990	194
Carte 82 : Les unités urbaines de l'Eure en 1999	195
Carte 83 : Evolution de population entre 1999 et 2006	196
Carte 84 : Evolution du solde migratoire entre 1999 et 2006	196
Carte 85 : Répartition des logements individuels purs construits par des franciliens de 1997 à 2006 dans l'Eure	198
Carte 86 : Evolution de la population entre 1982 et 1990 dans la zone de Verneuil-sur-Avre	201
Carte 87 : Evolution du solde migratoire entre 1982 et 1990 dans la zone de Verneuil-sur-Avre	201
Carte 88 : Evolution de la population entre 1990 et 1999 dans la zone de Verneuil-sur-Avre	202

Carte 89 : Evolution du solde migratoire entre 1980 et 1999 dans la zone de Verneuil-sur-Avre..	202
Carte 90 : Evolution de la population entre 1999 et 2006 dans la zone de Verneuil-sur-Avre	203
Carte 91 : Evolution du solde migratoire entre 1999 et 2006 dans la zone de Verneuil-sur-Avre..	203
Carte 92 : Evolution de la population dans la zone de Bernay	205
Carte 93 : Evolution du solde migratoire entre 1982 et 1990 dans la zone de Bernay	205
Carte 94 : Evolution de la population entre 1990 et 1999 dans la zone de Bernay	206
Carte 95 : Evolution du solde migratoire entre 1990 et 1999 dans la zone de Bernay	206
Carte 96 : Evolution de la population entre 1999 et 2006 dans la zone de Bernay	207
Carte 97 : Evolution du solde migratoire entre 1999 et 2006 dans la zone de Bernay	207
Carte 98 : Evolution de la population entre 1982 et 1990 dans la zone de Gisors.....	209
Carte 99 : Evolution du solde migratoire entre 1982 et 1990 dans la zone de Gisors	209
Carte 100 : Evolution de la population entre 1990 et 1999 dans la zone de Gisors.....	210
Carte 101 : Evolution du solde migratoire entre 1990 et 1999 dans la zone de Gisors	210
Carte 102 : Evolution de la population entre 1999 et 2006 dans la zone de Gisors.....	211
Carte 103 : Evolution du solde migratoire entre 1999 et 2006 dans la zone de Gisors	211
Carte 104 : Valeur des terrains à destination d’habitat en Normandie.....	214
Carte 105 : Prix du foncier selon la typologie des communes.....	215
Carte 106 : Surface médiane des terrains à destination d’habitat en Normandie.....	217
Carte 107 : Les zones d’emploi en Haute-Normandie	218
Carte 108 : Les emplois en Haute-Normandie en 1999	219
Carte 109 : Indicateurs de concentration d’emploi par canton dans l’Eure en 1999.....	222
Carte 110 : Nombre moyen de personnes par ménage et par commune en 1990.....	235
Carte 111 : Nombre moyen de personnes par ménage et par commune en 1999.....	235
Carte 112 : Evolution du nombre de ménages	240
Carte 113 : Proportion de personnes âgées de plus de 65 ans par canton en 1999	244
Carte 114 : Nombre de logements construits entre 1999 et 2008.....	247
Carte 115 : Part des logements individuels réalisés entre 1999 et 2008	251
Carte 116 : Part des logements collectifs réalisés entre 1999 et 2008.....	253
Carte 117 : Répartition des logements sociaux en 2008	255
Carte 118 : Ménages éligibles aux plafonds HLM	256

• Table des figures

Figure 1 : Publicité pour la maison individuelle	16
Figure 2 : Champ de blé à Serquigny dans la région agricole du Lieuvin	77
Figure 3 : Champ agricole dans le Vexin Normand proche de Gisors	80
Figure 4 : Vallée de l'Epte avec en fond la ville de Gisors	81
Figure 5 : Espace agricole sur la commune de Bazincourt-sur-Epte	81
Figure 6 : Répartition de l'occupation du sol dans l'Eure	103
Figure 7 : La Seine, traversant la commune des Andelys	115
Figure 8: Effondrement d'une marnière à Neuville sur Authou	126
Figure 9 : Schéma du rayon d'inconstructibilité autour d'une marnière	128
Figure 10 : Inondation par débordement de la Seine	133
Figure 11 : Inondation par ruissellement	135
Figure 12 : Site NUFARM à Gaillon	145
Figure 13 : Chantier de la nouvelle implantation – ZA des Champs Chouette – Saint-Aubin-sur-Gaillon	158
Figure 14 : Équilibre "emploi-ressources" du marché du travail en 1999	224
Figure 15 : Équilibre "emploi-ressources" du marché du travail en 1999	226
Figure 16 : Équilibre "emploi-ressources" du marché du travail en 1999	228
Figure 17 : Illusion du moindre coût	231
Figure 18 : Réhabilitation d'une demeure en petit collectif nommée « maison familiale à Serquigny	250
Figure 19 : Pavillon individuel dans un hameau de Courbépine	251

• Table des graphiques

Graphique 1 : Répartition de l'occupation du sol des sites Natura 2000 dans l'Eure	56
Graphique 2 : Evolution de la population entre 1962 et 2006	183
Graphique 3 : Projection de population et de ménages à l'horizon 2015	238
Graphique 4 : Pyramide des âges 1999	242

• Table des tableaux

Tableau 1 : Espaces faisant l'objet d'une protection réglementaire	36
Tableau 2 : Espaces faisant l'objet d'engagements européens	37
Tableau 3 : Occupation du Sol des ZNIEFF et des ZICO	44
Tableau 4 : Evolution du prix à l'hectare du foncier agricole	73
Tableau 5 : Récapitulatif des régions agricoles	82
Tableau 6 : Prix du foncier en fonction des régions agricoles	83
Tableau 7 : Récapitulatif du foncier agricole dans la zone de Bernay	85
Tableau 8 : Récapitulatif du foncier agricole dans la zone de Verneuil-sur-Avre	86
Tableau 9 : Récapitulatif du foncier agricole dans la zone de Gisors	87
Tableau 10 : Changement d'occupation des sols	88
Tableau 11 : Récapitulatif de l'occupation du sol de la zone de Bernay	95
Tableau 12 : Récapitulatif de l'occupation du sol de la zone de Gisors	96
Tableau 13 : Récapitulatif de l'occupation du sol de la zone de Verneuil-sur-Avre	97
Tableau 14 : Classement de nos zones d'étude vis-à-vis des équipements	151
Tableau 15 : Importance des espaces d'activités en terme économique	156
Tableau 16 : Les principaux équipements commerciaux du département	163
Tableau 17 : Densité commerciale dans l'Eure	165
Tableau 18 : Les commerces dans nos zones d'études	171
Tableau 19 : Densité des commerces de proximité dans l'Eure	174
Tableau 20 : Evolution des effectifs dans les différentes circonscriptions de l'Eure	177
Tableau 21 : Classement des 10 villes les plus peuplées en 2006 et les 10 plus fortes évolutions de population	186
Tableau 22 : Les entités urbaines dans le département de l'Eure	193
Tableau 23 : Moyenne des prix des terrains à vendre selon les secteurs de l'Eure	216
Tableau 24 : Migrations alternantes entre la zone d'emploi de Bernay et d'autres zones	223
Tableau 25 : Migrations alternantes entre la zone d'emploi de Gisors et d'autres zones	225
Tableau 26 : Migrations alternantes entre la zone d'emploi de Verneuil-sur-Avre et les autres zones	227
Tableau 27 : Comparaison de l'évolution du nombre de ménages et de la population dans l'Eure, la Région et la France	233

Tableau 28 : Causes de l'évolution de la population dans l'Eure et la Région	237
Tableau 29 : Besoins à satisfaire pour la période 2007-2015	241
Tableau 30 : Structure du parc de logements dans l'Eure	248
Tableau 31 : Répartition du parc de logement en logements individuels et collectifs	249
Tableau 32 : Récapitulatif de la zone d'étude de Bernay	259
Tableau 33 : Récapitulatif de la zone d'étude de Verneuil-sur-Avre	263
Tableau 34 : Récapitulatif de la zone d'étude de Gisors.....	266



L'étalement urbain dans le département de l'Eure

Tome2

Perspectives d'avenir en terme d'étalement urbain et argumentaire pour l'Etat

Tutrice: Nora Semmoud

Stage de groupe 2009 :

Fasquel Noémie

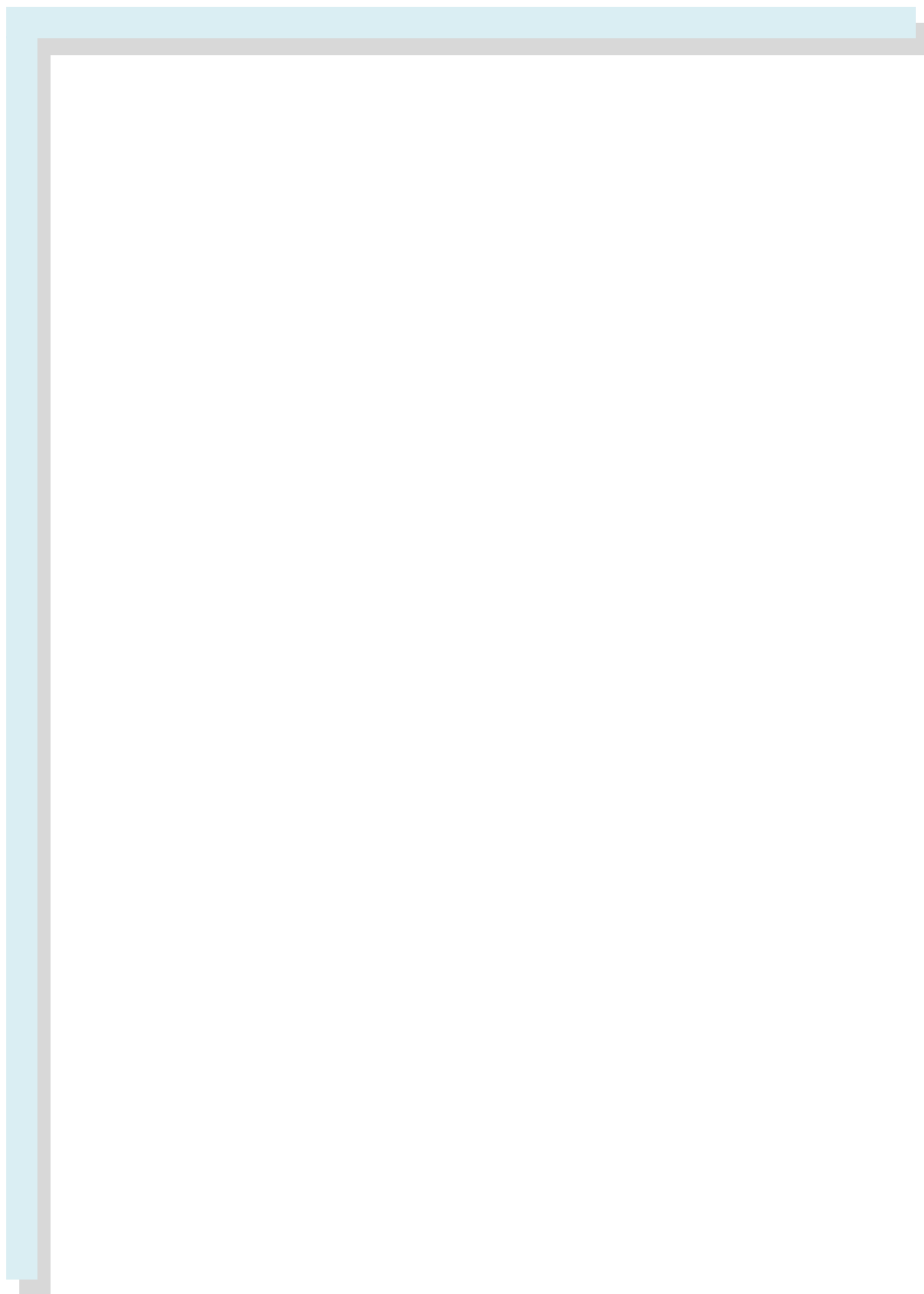
Filin Daisy

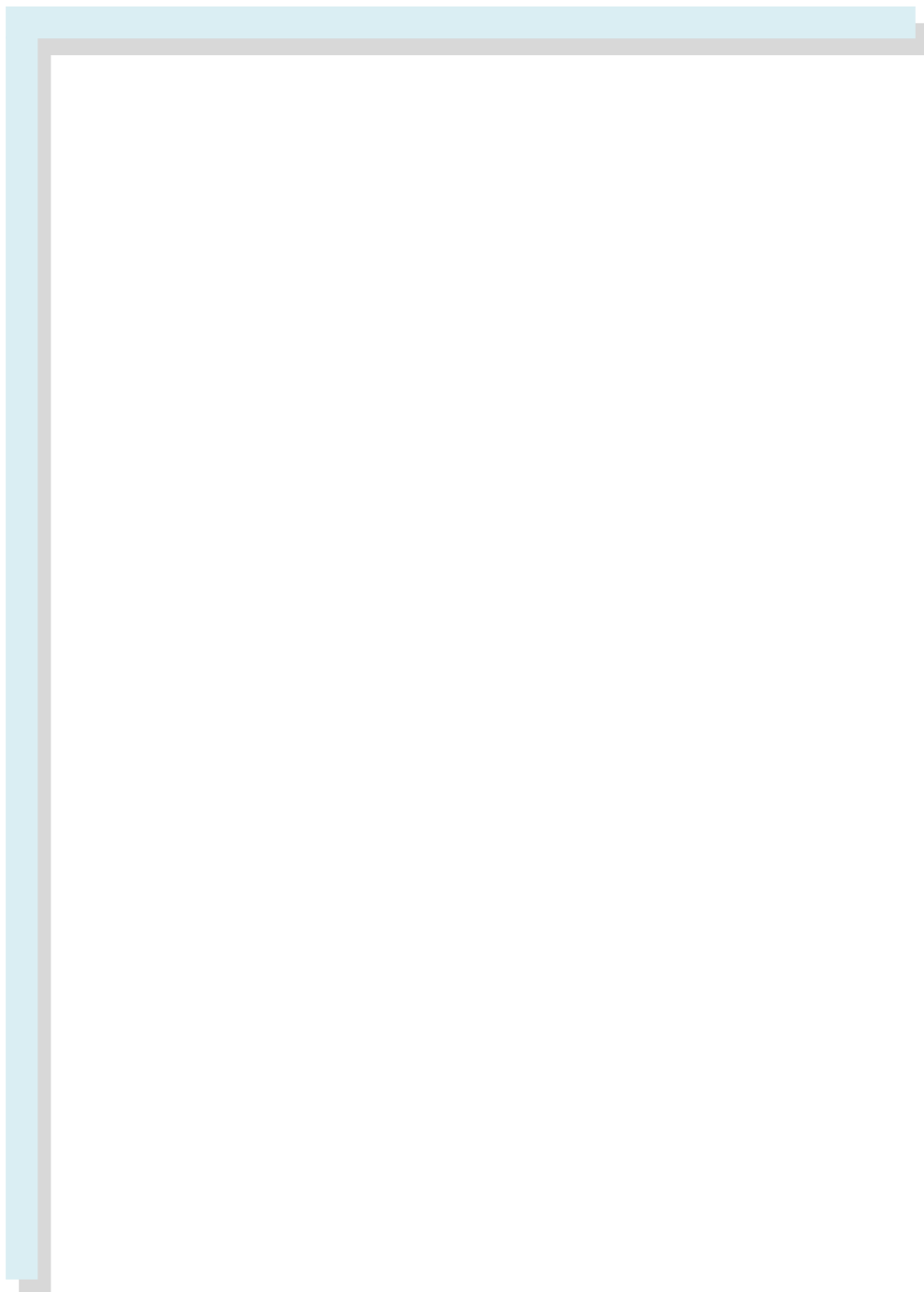
Lefranc-Jullien Alison

Liu Chen

Sebirou Anne Claire







Sommaire

Introduction	7
Partie 1 : Perspectives d'avenir en terme d'étalement urbain	9
I. Etude de la zone de Verneuil-sur-Avre: un territoire rural de plus en plus urbanisé.....	10
A. L'étude des documents d'urbanisme permet d'identifier les éventuelles défaillances face à l'étalement urbain.....	11
1. Généralités.....	11
2. Les documents d'urbanisme sont-ils un outil de limitation de l'étalement urbain?	12
B. Réflexion sur la forme urbaine de l'habitat	18
1. La photointerprétation de la zone sud permet l'observation de l'évolution de la tache urbaine	18
2. Visualisation de l'urbanisation des différentes villes au cours des quarante dernières années:	21
3. Un exemple pour la commune de Gouville	30
4. Des formes consommatrices d'espace	34
C. Scénarii d'avenir envisagés d'ici 2025	45
1. Le scenario suivant la tendance actuelle	45
2. Un scenario d'aménagement durable à partir des perspectives idéale et réaliste.	56
II. Etude de la zone de Gisors : un territoire sous influence Francilienne	75
A. L'étude des documents d'urbanisme permet d'identifier les éventuelles défaillances face à l'étalement urbain.....	76
1. Généralités.....	76
2. Les documents d'urbanisme sont-ils un outil de limitation de l'étalement urbain?	77
B. Réflexion sur la forme urbaine de l'habitat	88
1. La photointerprétation de la zone est permet l'observation de l'évolution de la tache urbaine	88

2.	Visualisation de l'urbanisation des différentes villes au cours des quarante dernières années:	91
3.	Des formes consommatrices d'espace	99
C.	Scenarii d'avenir envisagés d'ici 2015.....	115
1.	Le scenario suivant la tendance actuelle	115
2.	Scenario intégré dans le cadre d'un développement durable.....	120
3.	Exemple de deux évolutions possibles pour la commune des Thilliers-en-Vexin	135
III.	Etude de la zone de Bernay : un territoire rural en déclin	142
A.	L'étude des documents d'urbanisme permet d'identifier les éventuelles défaillances face à l'étalement urbain.....	143
1.	Généralités.....	143
2.	Les documents d'urbanisme sont-ils un outil de limitation de l'étalement urbain?	144
B.	Réflexion sur la forme urbaine de l'habitat	148
1.	La photointerprétation de la zone ouest permet l'observation de l'évolution de la tâche urbaine	148
2.	Visualisation de l'urbanisation des différentes villes au cours des quarante dernières années	151
3.	Des formes consommatrices d'espace	163
C.	Scenarii d'avenir envisagés d'ici 2015.....	176
1.	Le scenario suivant la tendance actuelle	176
2.	Scenario d'aménagement durable.....	180
3.	Un exemple pour la commune de Serquigny.....	191
	Partie 2 : Argumentaire de l'Etat	197
I.	Les documents d'urbanisme	198
1.	L'Eure, un département encore peu doté en PLU :	199
2.	Document d'urbanisme et étalement urbain :	202
3.	Vers une fin programmée des POS :	204
4.	Une révision nécessaire du PLU :	205
5.	Mise en place d'une grille d'analyse des PLU :	211

II. Comment intégrer le réseau écologique dans les projets d'urbanisme du département?	218
1. Avec l'élaboration d'une trame verte et bleue dans le département de l'Eure	219
2. Avec une nouvelle approche de l'urbanisation selon le modèle du GERPLAN.....	233
3. D'autres alternatives pour la protection des espaces agricoles	237
III. Eco quartiers	238
1. Qu'est-ce qu'un Eco-quartier ?	239
2. Illustration d'un Eco-quartier pour l'Eure afin de lutter contre l'étalement urbain :.....	243
IV. Des idées reçues sur l'étalement urbain	252
V. Les Fiches actions	256
Conclusion	289
Conclusion générale.....	291
Table des matières	295
Table des illustrations	302

Introduction

Cette partie de l'étude intitulée « *Prospective d'avenir en terme d'étalement urbain* » a pour objectif d'évaluer l'évolution possible en terme d'urbanisation dans nos différentes zones d'ici à 2015.

Le diagnostic nous a permis d'avoir, par exemple, une connaissance globale sur les différentes dynamiques en terme de consommation d'espace agricole, d'économie, de transport dans le département. Nous avons de plus acquis une connaissance en terme d'urbanisation, qui devra cependant être affinée dans nos zones.

Ainsi, l'étude de photographies aériennes et l'analyse de plus de 400 permis de construire répartis sur quinze communes du département entre 1999 et 2009, ont permis de préciser les processus d'urbanisation sur des échelles plus locales. Les communes choisies ont un nombre d'habitants compris entre 100 et 3000, car ce sont elles qui souffrent le plus d'étalement urbain.

L'étude des documents d'urbanisme (PLU, POS et carte communale) nous a permis de mieux appréhender les dysfonctionnements pouvant engendrer l'étalement urbain.

Ce travail de recherche nous a permis d'élaborer des scénarii dits d'avenir afin d'imaginer la tendance de l'urbanisation d'ici à 2015.

Le scénario dit « tendanciel » peut être plus familièrement appelé le scénario du laisser-faire. Il doit nous permettre d'envisager le « pire » en matière d'urbanisation, de consommation d'espace agricole, de destruction des paysages. Ce scénario « tendanciel » est en fait, une projection des tendances observées actuellement sur le territoire.

Le scénario idéal permettra d'imaginer l'évolution du territoire de manière durable, avec les meilleures solutions à mettre en place pour éviter l'étalement urbain.

Il pourra être utopique, et devra nous aider à réaliser un scénario plus plausible qu'est le

scenario réaliste.

Enfin, le scenario réaliste se trouvera à mi chemin entre les deux précédents. Il devra prendre en compte la croissance nécessaire des villes pour qu'elles évoluent de la manière la plus durable possible, sans pour autant être utopique.

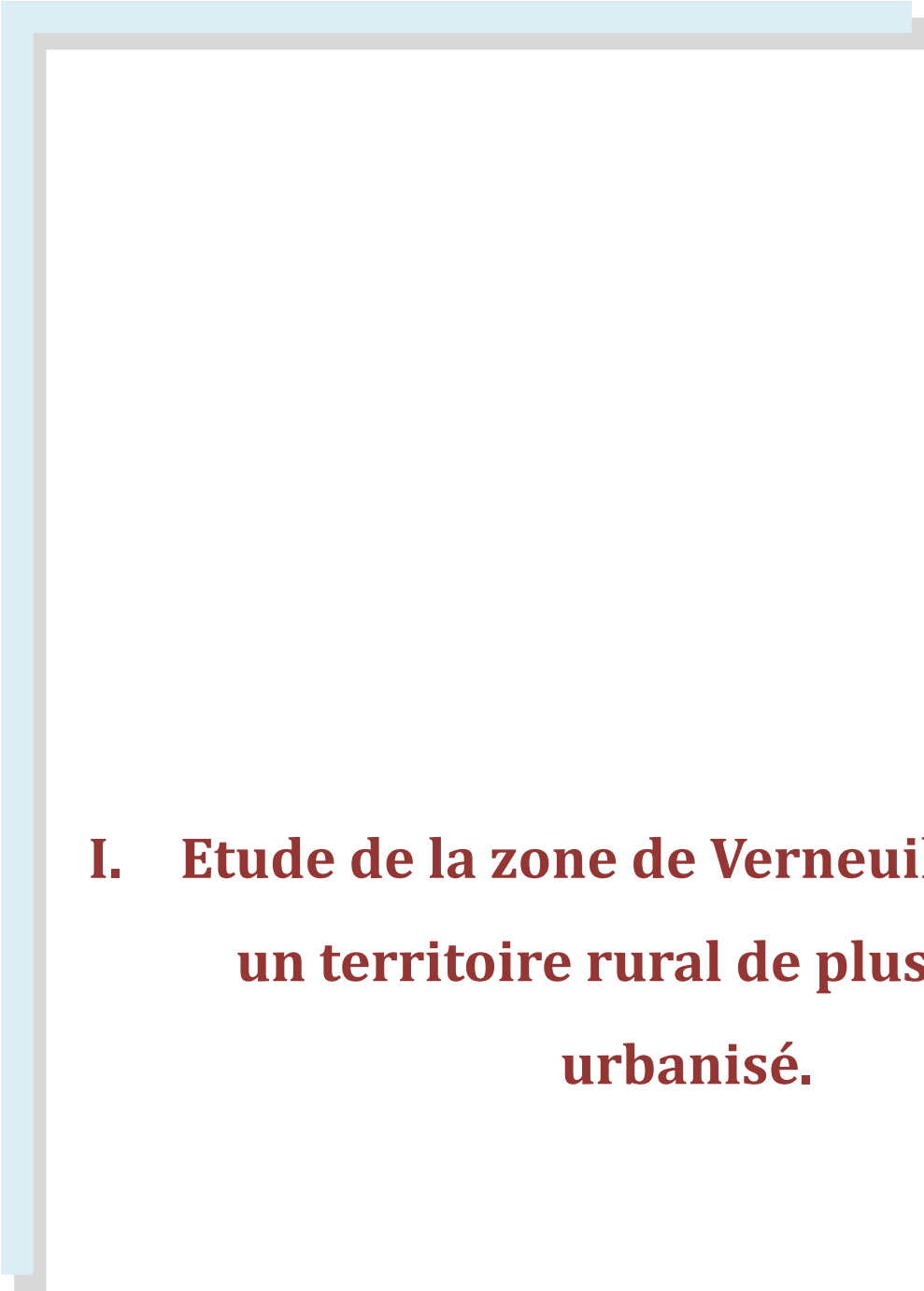
Par souci d'éviter les redondances, scénarii réaliste et idéal seront regroupés en un scenario de l'aménagement durable.

Suite à cette phase de prospective, nous mettrons en place l'argumentaire de l'Etat. Il devra permettre d'aider les communes à envisager un aménagement durable et confortera le rôle de conseil de la DDE en assurant la promotion de l'aménagement durable auprès des collectivités, en aidant à l'élaboration des documents d'urbanisme, ...

Pour conclure, des « fiches actions » seront élaborées afin que la DDE puisse agir de telle sorte que l'aménagement dans le département de l'Eure à l'horizon 2015 tende le plus possible vers le scenario d'aménagement durable.



Partie 1 : Perspectives d'avenir en terme d'étalement urbain



I. Etude de la zone de Verneuil-sur-Avre: un territoire rural de plus en plus urbanisé.

A. L'étude des documents d'urbanisme permet d'identifier les éventuelles défaillances face à l'étalement urbain

1. Généralités

Nom des communes	Document d'urbanisme
Armentière sur Avre	CC ¹ en cours
Bâlines	POS ²
Barils (les)	POS
Bemecourt	Sans document
Bourth	PLU ³
Breteuil sur Iton	POS
Chennebrun	Sans document
Cintray	POS
Conde sur Iton	POS
Courteilles	POS
Francheville	Sans document
Gournay le Guérin	Sans document
Gouville	POS
Guéroule (la)	Sans document
Mandres	CC approuvée
Piseux	CC approuvée
Pullay	PLU
Saint Christophe sur avre	CC approuvée
Saint Denis du Behelan	CC en cours
Saint Nicolas d'Attez	Sans document
Saint Ouen d'Attez	CC en cours
Saint Victor sur avre	Sans document
Verneuil-sur-Avre	POS

Tableau 1 : Les documents d'urbanisme de la zone de Verneuil

Source : DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Sur cette zone, sept communes n'ont aucun document d'urbanisme qui leur est propre.

Cela représente 30,4% des communes de notre territoire d'étude.

On peut s'attendre, sur ce type de commune, à avoir une urbanisation maîtrisée par le seul fait du RNU.

Seules deux communes sont dotées d'un PLU.

¹ CC : Carte communale

² POS : Plan d'Occupation des sols

³ PLU : Plan Local d'Urbanisme

2. Les documents d'urbanisme sont-ils un outil de limitation de l'étalement urbain?

a) La Guéroulde et Francheville, deux communes sous RNU

La Guéroulde et Francheville sont des communes ne possédant pas de document d'urbanisme. Les constructions dépendent principalement de la politique en matière d'urbanisme des élus et sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Il est donc intéressant d'étudier les zones et les formes d'habitat de ces communes afin de voir si elles subissent l'étalement urbain.

La commune de La Guéroulde est composée principalement de petits hameaux avec un bourg centre très peu développé comprenant notamment une église, la mairie, un café-restaurant et quelques maisons.



Figure 1 : Centre bourg de la Guéroulde

Réalisation personnelle des étudiantes

Les logements collectifs sociaux ne sont pas souhaités par le maire afin de ne pas attirer dans sa commune certaines catégories de population. Ce type de logement n'est donc pas présent sur le territoire communal alors qu'il représente une économie d'espace dans la construction à vocation d'habitat.

Les hameaux de cette commune sont de faible densité et sont composés de maisons individuelles sur de grandes parcelles. Tandis que le paysage semble avoir été assez bien préservé par le passé, l'aménagement paysager semble être de moins en moins pris en compte dans les constructions nouvelles.

Les champs entourent les hameaux et sont traversés par des routes les reliant. Si les hameaux continuent à se développer les terres agricoles seront menacées de disparaître.



Figure 2 : Un hameau de La Guéroulde entouré de champs

Réalisation personnelle des étudiantes

La commune s'est par contre engagée dans la réhabilitation. En effet, après une opération de dépollution du site industriel de l'entreprise Acheson France, une ancienne usine de fabrication de produits colloïdaux à base de graphite, la commune de La Guéroulde s'est portée acquéreur du site et a recédé la plupart des bâtiments à des artisans. Des bâtiments, non touchés par la pollution, ont été cédés à l'association "La Source" dans le but d'aider des

enfants et des adolescents, plus ou moins en difficulté, par l'accès à l'expression artistique et la participation à des ateliers animés par des artistes. La Mairie de La Guéroulde a été récompensée en 2001 par les "Rubans du patrimoine", pour la réhabilitation de ce site industriel.

Ce type d'opération n'est pas consommateur d'espace et est donc à encourager afin de préserver les espaces agricoles et naturels.



Figure 3 : Réhabilitation d'un site industriel à la Guéroulde avec un aménagement paysager

Réalisation personnelle des étudiantes

La commune de Francheville est composée d'un centre bourg et d'extensions le long des voies de communication. Cette commune a pris le parti de construire un nombre conséquent de logements sociaux collectifs et groupés. Ceci est très bénéfique dans le cadre de l'économie d'espace mais aussi pour répondre aux besoins en logement. Par contre, cette concentration de logements sociaux ne permet pas une bonne homogénéisation des habitants de catégories sociales différentes sur le territoire communal.



Figure 4 : Petits collectifs sociaux à Francheville

Réalisation personnelle des étudiantes

b) Les orientations d'aménagement préconisées par les communes ayant un document d'urbanisme

i) Favorisant l'étalement urbain :

Les documents d'urbanisme de nombreuses communes continuent à préconiser l'habitat diffus dans certaines de leurs zones.

Bourth, commune constituée d'un bourg centre et d'une vingtaine de hameaux, possède un PLU (Plan Local d'Urbanisme). Celui-ci désigne, en particulier, des zones principalement affectées à l'habitation sous forme de constructions individuelles où la densité doit être faible.

L'emprise au sol et le COS (coefficient d'occupation des sols) sont limités. Cela implique que pour construire une maison d'une certaine surface, le terrain à acquérir doit avoir une superficie conséquente. Cela grignote de l'espace sans qu'il y en ait nécessité.

Gouville, constituée d'un habitat diffus sous forme de nombreux hameaux et lieu-dits, est réglementée par un POS (Plan d'Occupation des Sols). Les constructions à vocation d'habitat sont exclusivement de type individuel. Le POS a été révisé en 2002 afin d'augmenter la superficie des zones constructibles aussi bien dans le bourg que dans les hameaux.

Un POS, contrairement à un PLU, peut réglementer une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible. Cet outil est très souvent utilisé dans les POS et atteint les 3000 m² minimum dans certaines zones de cette commune.

L'emprise au sol est même limitée à 0,15 dans les zones naturelles où s'est développée une urbanisation diffuse.

Certaines limites du nombre d'étages peuvent également favoriser l'étalement urbain. En effet, pour une superficie égale, une maison de plein pied consommera plus de surface qu'une maison de deux étages. La limite contenue dans le POS de Gouville en est un bon exemple, avec une hauteur maximale des constructions à usage d'habitation de 2 niveaux habitables, soit R+C.

ii) Luttant contre l'étalement urbain

Certains documents d'urbanisme contiennent également des réglementations qui limitent l'étalement urbain.

La commune de Bourth, fortement agglomérée dans le bourg a su éviter, grâce à son PLU, les lotissements récents en périphérie, contient la volonté de la commune de conserver son caractère rural en évitant les lotissements massifs en périphérie. De plus, certaines zones ne contiennent pas de limite maximale d'emprise au sol. La hauteur est limitée mais elle est tout de même de 3 niveaux habitables (R+1+C) maximum.

Parmi les objectifs d'organisation spatiale, certains semblent aller dans le sens d'une préservation de l'environnement :

- conserver le caractère rural de la commune, tout en assurant un développement équilibré de l'urbanisation;
- autoriser un développement limité des hameaux;
- protéger l'activité agricole;
- protéger la vallée de l'Iton, les haies et arbres isolés et les espaces boisés.

La commune souhaite également un « étoffement du bourg » et la réhabilitation de bâtiments existants dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole. De plus, la densité permise peut être plus forte dans quelques zones et la superficie minimale pour que le terrain soit constructible est parfois de 500 m².

iii) Insuffisance des documents d'urbanisme face à l'étalement urbain

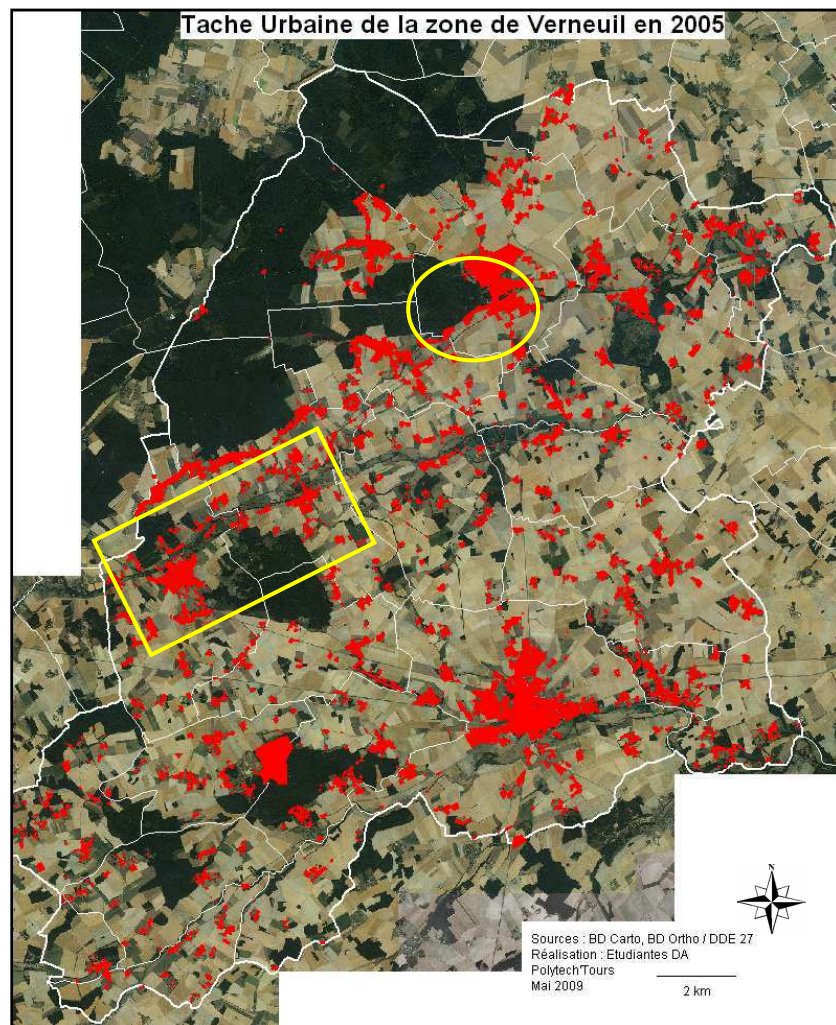
Le PLU de Bourth affirme sa volonté de s'étendre mais avec une urbanisation à la fois harmonieuse et modérée qui prenne en compte la préservation de l'activité agricole ainsi que celle des paysages et des milieux naturels. Cela signifie souvent que la commune souhaite une implantation exclusive de maisons individuelles qui s'harmoniseront avec le paysage.

A travers son POS, la commune de Gouville montre son désir d'étoffer le bourg mais la zone concernée est destinée à accueillir principalement de l'habitat sous forme de lotissements ou d'ensemble de constructions groupées à caractère pavillonnaire pour une superficie minimale de terrain de 1000 m². Même si le lotissement et les constructions groupées sont une bonne alternative à la maison individuelle, il serait peut-être plus judicieux d'encourager les petits collectifs, moins consommateurs d'espace, et d'augmenter la hauteur limite des constructions qui est dans le POS, de R+C.

B. Réflexion sur la forme urbaine de l'habitat

1. La photointerprétation de la zone sud permet l'observation de l'évolution de la tache urbaine

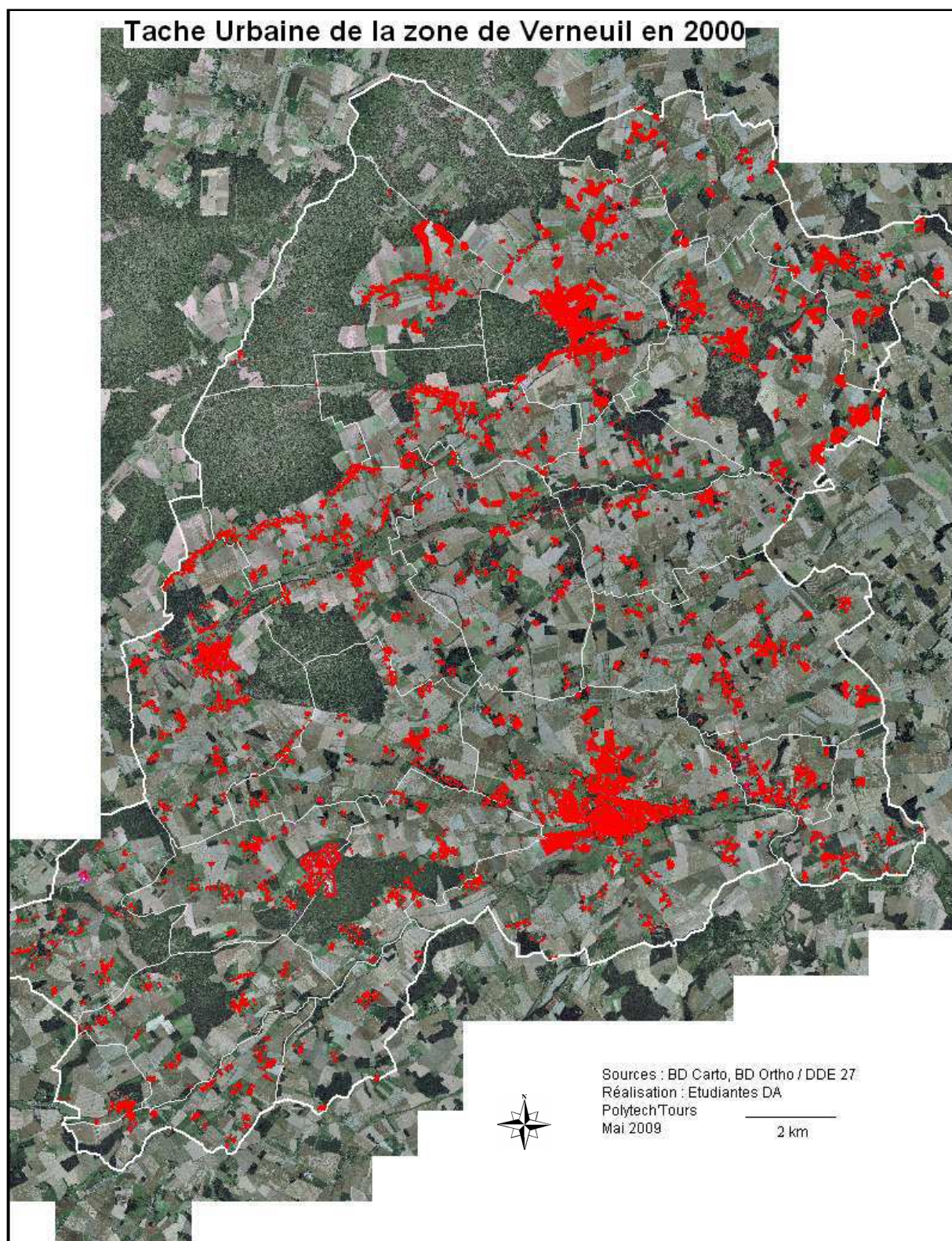
Nous pouvons observer en 2005 (ci-dessous) un mitage des espaces agricoles et forestiers très important. Les espaces forestiers restent un peu moins touchés mais les lisières sont de plus en plus construites. La forêt de Breteuil se trouve ainsi en grande partie urbanisée. Les bords de l'Iton sont aussi fortement urbanisés sur la commune de Francheville.



Carte 1 : Tache urbaine de la zone de Verneuil en 2005

Sources : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

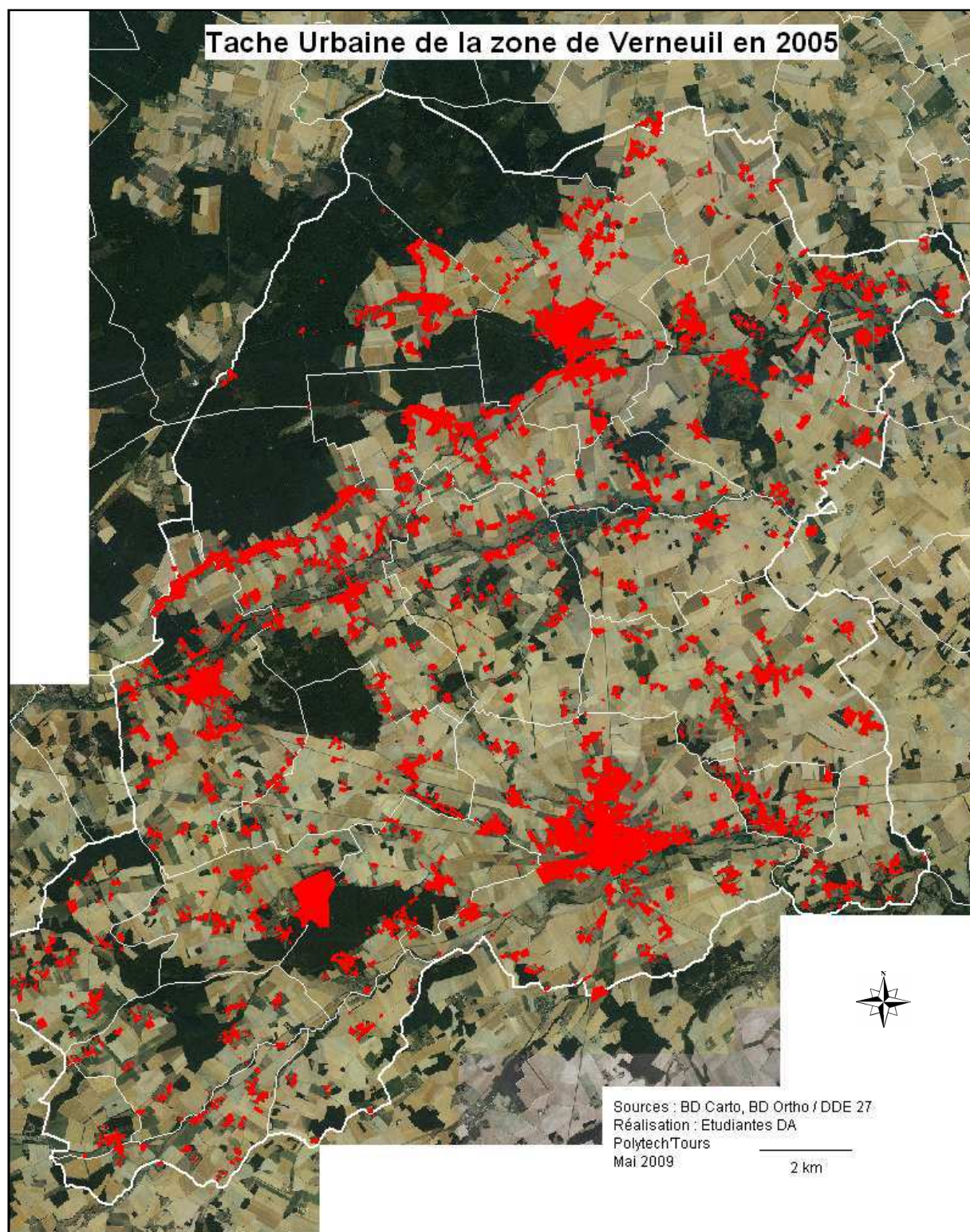
Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 2 : Tache urbaine de la zone de Verneuil en 2000

Sources : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 3 : Tache urbaine de la zone de Verneuil en 2005

Sources : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

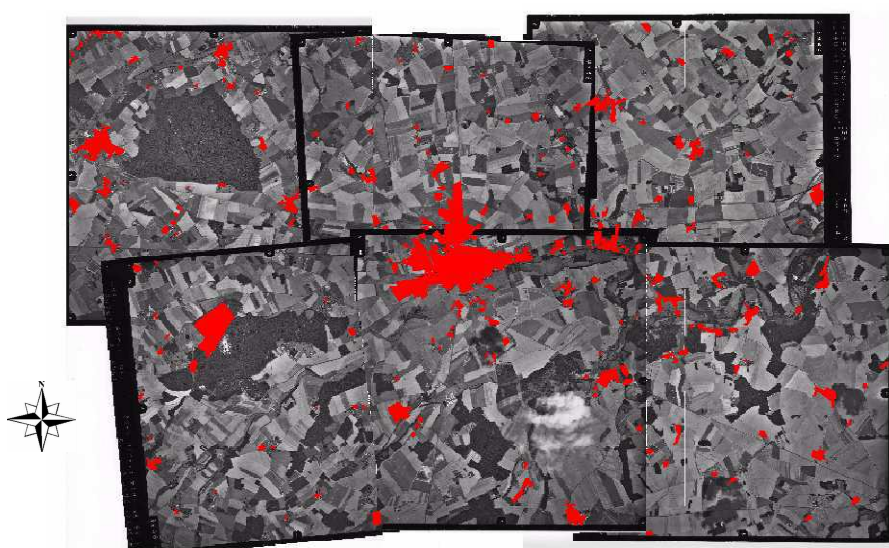
Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 2000 et 2005, les hameaux de la zone d'étude se sont développés ; et principalement ceux qui longent la route D55 (traversant la commune de Francheville) et le cours d'eau de l'Iton, ou qui entourent la forêt de Breteuil.

Nous observons que les communes les plus importantes, Verneuil-sur-Avre et Breteuil-sur-Iton, ne se sont pas étalées de façon très importante par rapport aux hameaux qui se sont nettement plus développés.

2. Visualisation de l'urbanisation des différentes villes au cours des quarante dernières années:

i) Verneuil-sur-Avre : un pôle rural



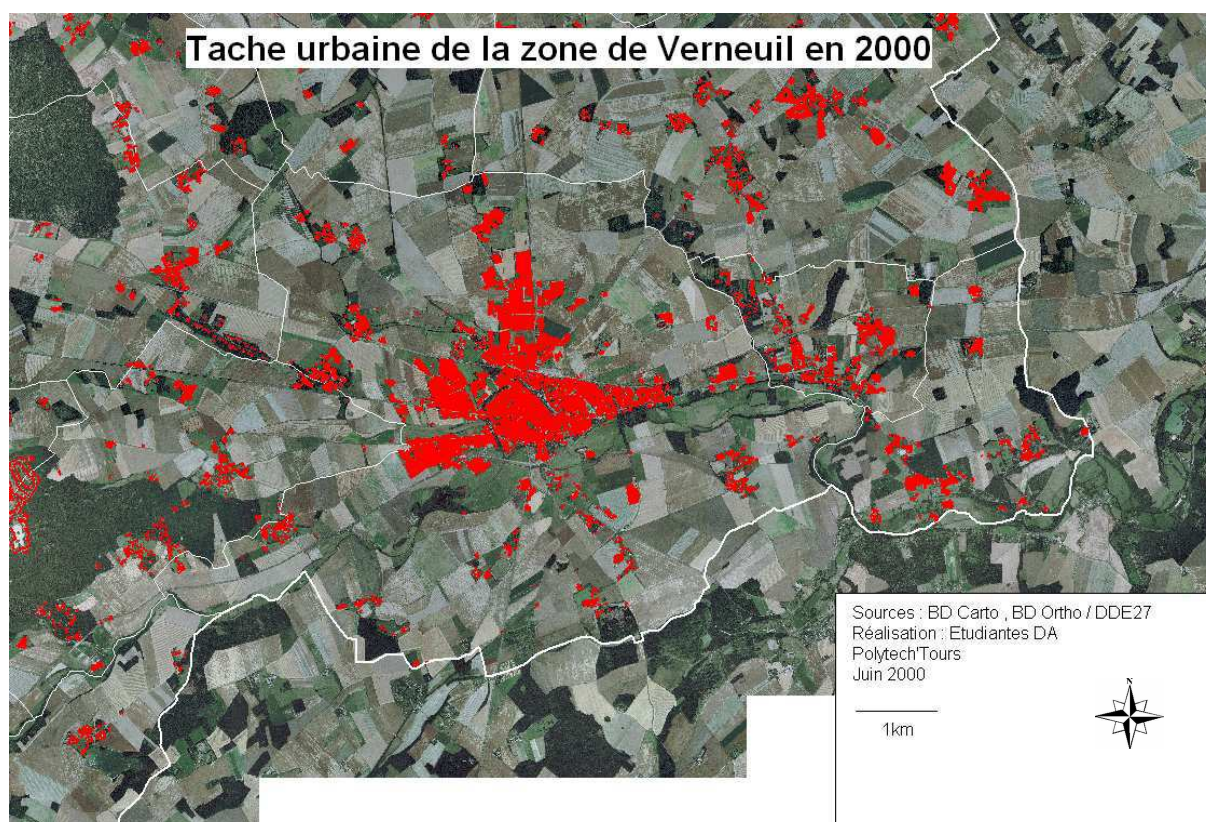
Carte 4 : Tache urbaine de la commune de Verneuil-sur-Avre en 1994-1995

Source : Photographies aérienne DDE 27DDE27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 1994-1995 et 2000, la ville de Verneuil-sur-Avre s'est développée vers le nord tout comme les hameaux.

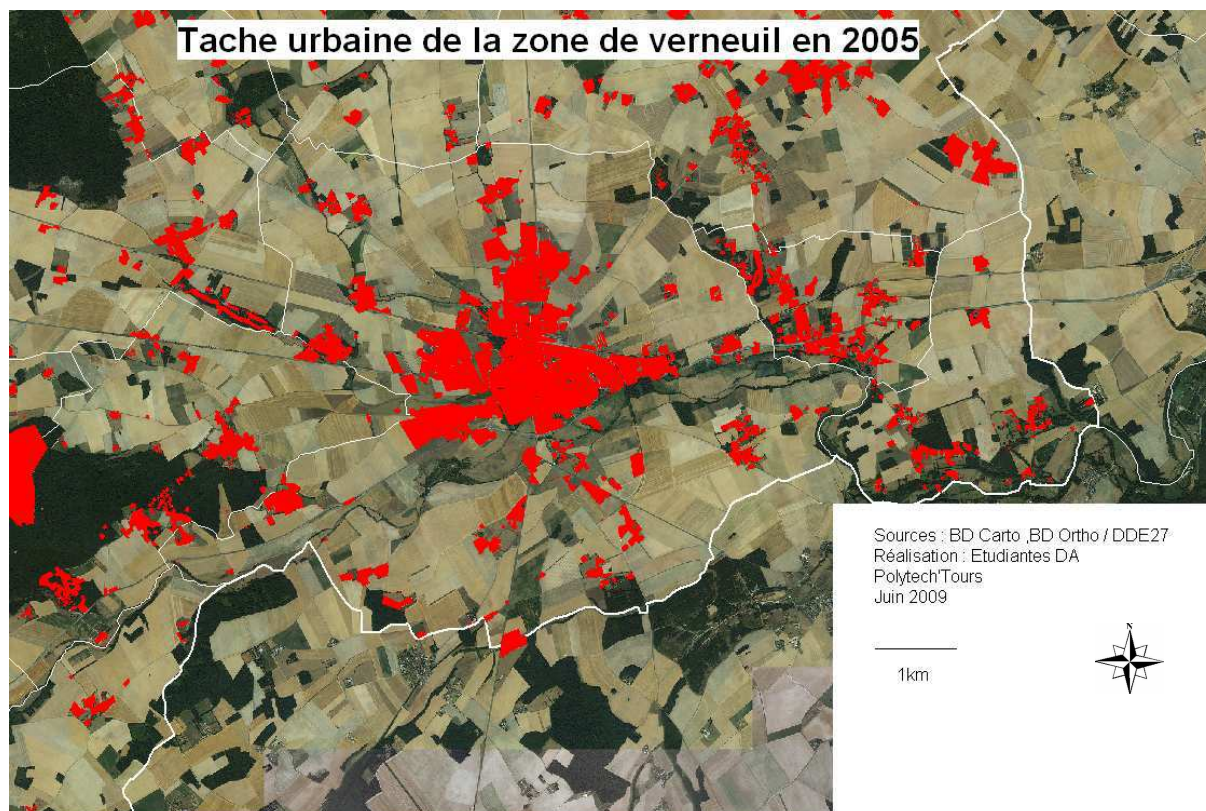
Globalement, comme pour Breteuil-sur-Iton, le bourg a peu évolué dans sa globalité. Ce sont surtout les hameaux qui se sont urbanisés.



Carte 5 : Tache urbaine de la commune de Verneuil-sur-Avre en 2000

Sources : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 6 : Tache urbaine de la commune de Verneuil-sur-Avre en 2005

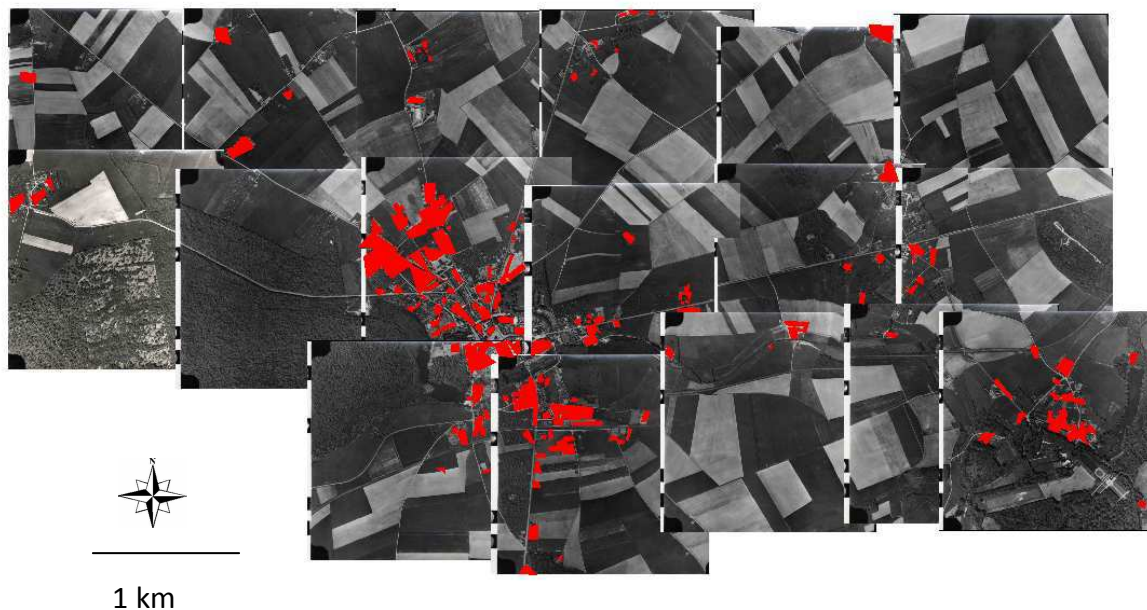
Sources : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 2000 et 2005, le centre ville s'est étendu sur les espaces agricoles l'entourant, mais il a aussi comblé une partie de ses espaces intérieurs. Les hameaux aussi sont devenus plus visibles et se sont développés sur les espaces agricoles.

ii) Breteuil-sur-Iton : une commune en développement

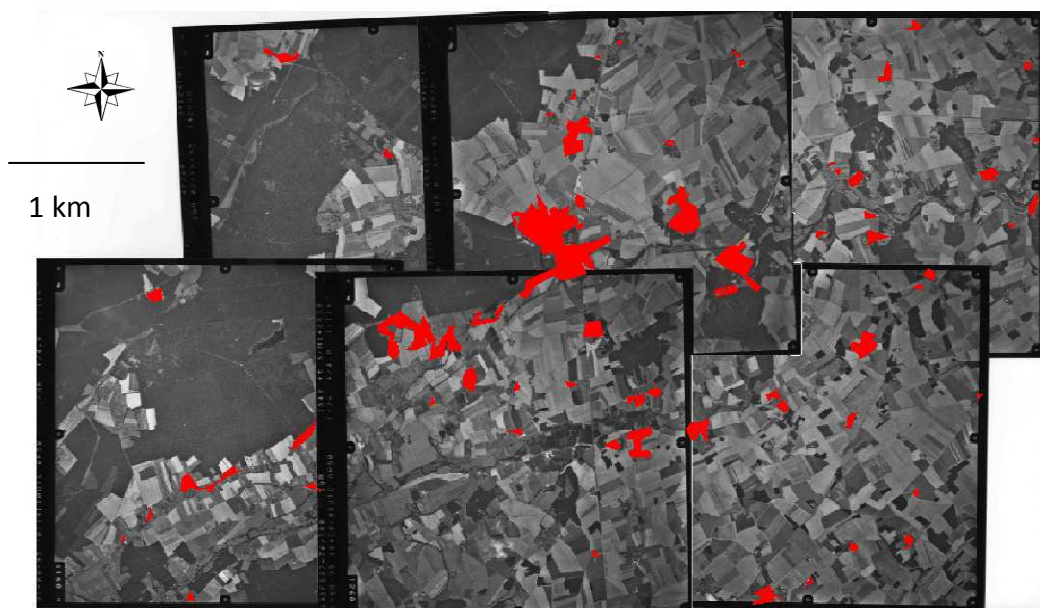
1964



Carte 7 : Tache urbaine de la commune de Breteuil-sur-Iton en 1964

Sources : Photographies aériennes DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

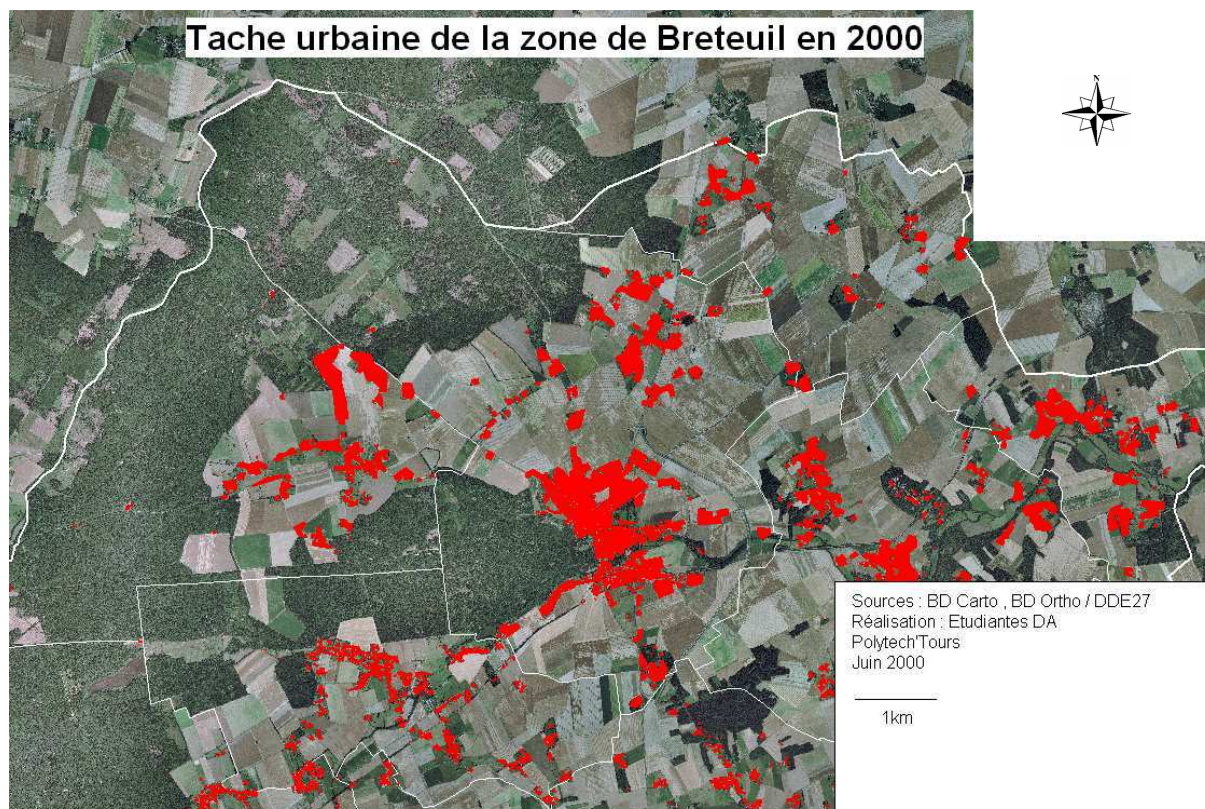


Carte 8 : Tache urbaine de la commune de Breteuil-sur-Iton en 1994-1995

Sources : Photographies aériennes DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

La ville de Breteuil-sur-Iton entre 1964 et 1994-1995, s'est développée en comblant ses espaces dans le centre et dans les hameaux. Ainsi donc, les zones urbanisées se sont densifiées.

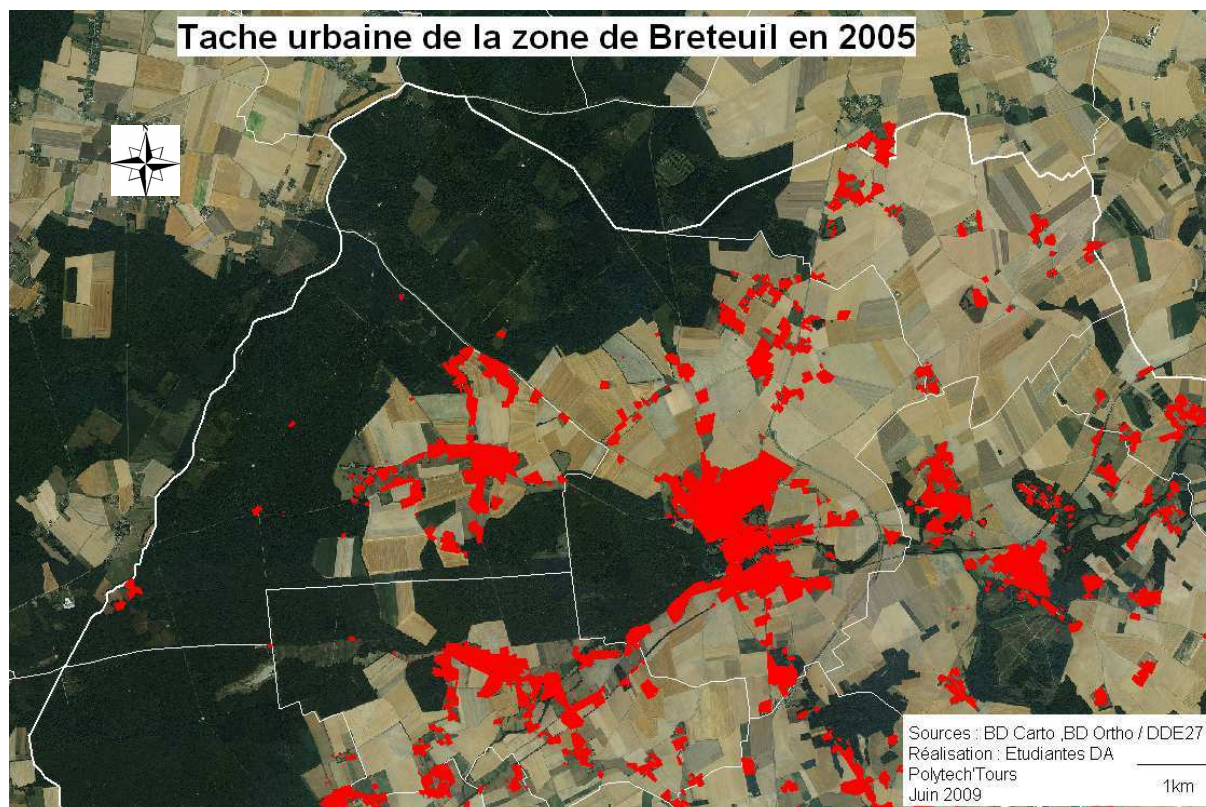


Carte 9 : Tache urbaine de la commune de Breteuil-sur-Iton en 2000

Sources : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 1995 et 2000, des hameaux se sont agrandis et sont devenus visibles sur les photos de 2000 alors que rien ne se distinguait auparavant. Le centre bourg de Breteuil-sur-Iton ne se modifie pas, la croissance se fait donc principalement dans les hameaux et pas dans le centre ville.



Carte 10 : Tache urbaine de la commune de Breteuil-sur Iton en 2005

Sources : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

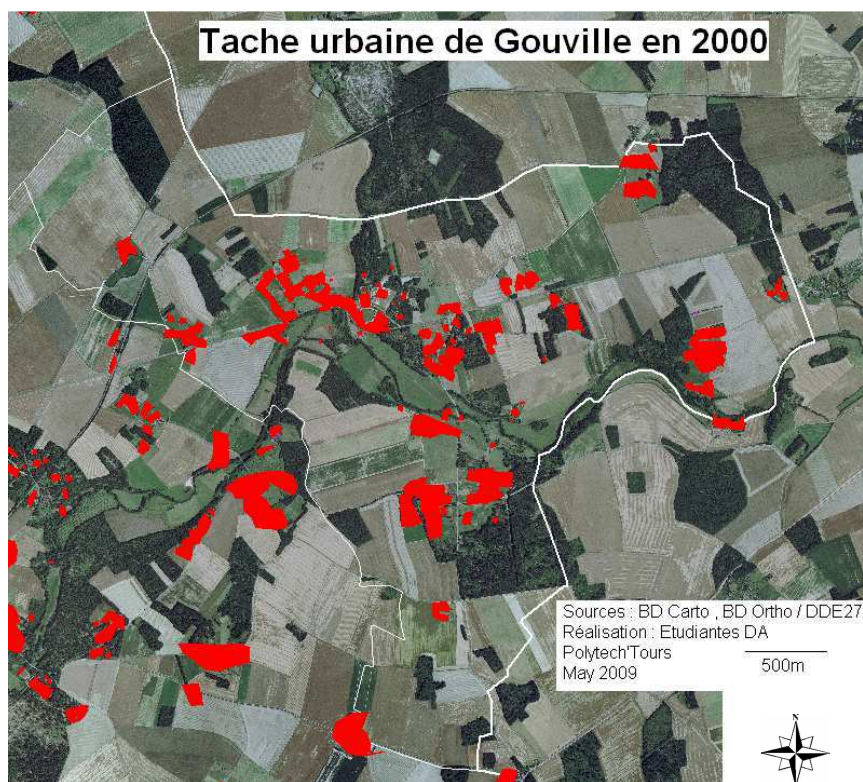
Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 2000 et 2005, le centre bourg de Breteuil-sur-Iton a continué à croître, notamment en lisière de la forêt de Breteuil. Les hameaux ont eux aussi continué à s'urbaniser, mais de façon moins visible que le centre bourg.

iii) D'autres communes rurales

Elles ont connu la majeure partie de leur extension de bourg et hameaux à partir de 1994-1995.

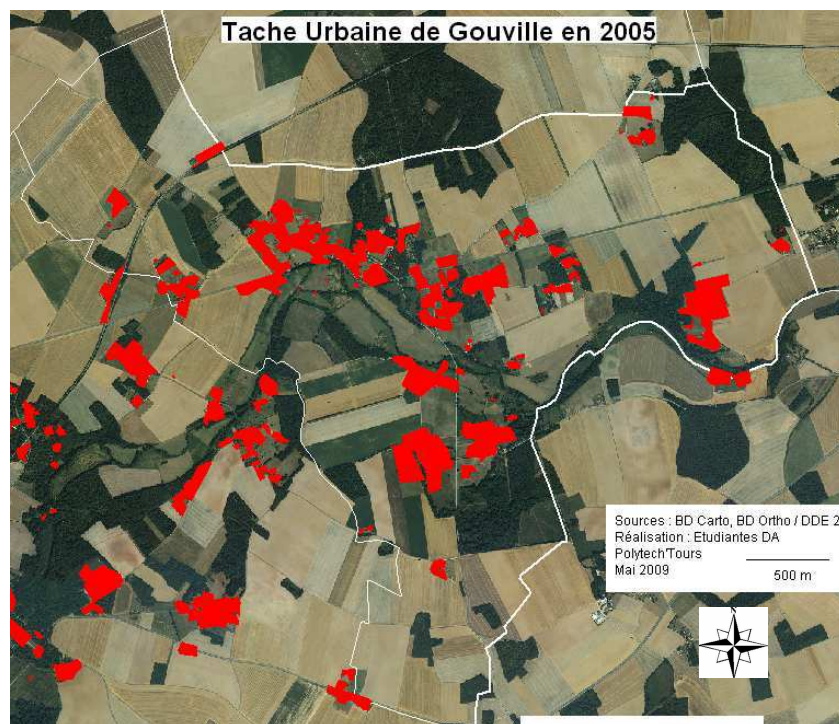
Un exemple : la commune de Gouville



Carte 11 : Tache urbaine de la commune de Gouville en 2000

Sources : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 12 : Tache Urbaine de la commune de Gouville en 2005

Sources : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 2000 et 2005, la croissance s'est essentiellement portée sur les hameaux et non sur le bourg. De plus, elle s'est essentiellement faite au détriment des espaces agricoles.

3. Un exemple pour la commune de Gouville

Le calcul du point-mort permet d'estimer les besoins futurs en logement pour maintenir une population constante. Il se déduit à partir du:

- desserrement des ménages (A)
- renouvellement du parc de logements (B),
- de l'évolution du nombre de résidences secondaires et des logements vacants (C)

En l'appliquant à la commune de Gouville, il nous a permis de comprendre les dynamiques démographiques actuelles de la commune et d'estimer les tendances d'évolution d'ici 2015. Les données INSEE (1999 et 2006) et SITADEL ont été utiles pour la réalisation de ce calcul.

- **L'estimation des besoins en logements en 2006 à partir du desserrement des ménages se calcule comme ci-après:**

A= (population des RP⁴ 1999/ nombre moyen d'occupant par logement en 2006) - (population des résidences principales 1999/ nombre moyen d'occupant par logement 1999):

avec Population des RP= Nombre de personnes par ménage nombre de ménages*

$$A = (90 * 2,5 / 2,7) - (90 * 2,5 / 2,5) = -6,67$$

Cela signifie qu'on estime que la commune n'a pas eu besoin de logements supplémentaires par rapport au desserrement des ménages de l'année 2006. 7 logements sont mêmes en trop pour avoir un maintien du nombre de ménages.

⁴ RP : Résidence principale

- **L'estimation des besoins en logements par rapport au renouvellement de population est le suivant:**

B= logements construits entre 1999 et 2006 – (parc total de logements en 2006 - parc total de logements en 1999)

$$B = 16 - (139 - 114)$$

$$B = -9$$

Cela signifie que 9 logements sont apparus sans avoir été construits. Ils peuvent venir de changements d'affectation d'autres bâtiments, tels que des garages et des corps de fermes.

- **L'estimation des besoins en logements par rapport au changement d'affectation des logements est réalisée de la manière suivante:**

C= (Résidences secondaires 2006- Résidences secondaires 1999) + (Logements Vacants 2006- Logements Vacants 1999) + (Logements Occasionnels 2006- Logements Occasionnels 1999)

Le nombre de logements occasionnels est inclus dans celui des logements vacants.

$$C = (20-23) + (0-1)$$

$$C = -4$$

Cela signifie que 4 logements anciennement secondaires, vacants ou occasionnels auront intégré en 2006 le parc de résidences principales.

En définitive, le Point Mort (P.M) est donc:

$$P.M = A + B + C$$

$$P.M = (-6,67) + (-9) + (-4)$$

$$P.M = -19,67$$

Le calcul du point mort révèle donc qu'entre 1999 et 2006, un surplus de 20 logements existant déjà dans la commune de Gouville. Or, on constate que 16 logements ont été construits à cette période.

L'offre de logements a été supérieure à la demande des résidents de la commune. Disposant d'un nombre de logements trop important pour maintenir la population en place, Gouville a accueilli des populations extérieures à la commune, ce qui est confirmé par l'augmentation du nombre de ménages avec un nombre moyen d'occupant par ménage qui augmente sur la période 1999-2006.

➤ **Extrapolation pour l'horizon 2015:**

Si on modifie les données en considérant que la tendance actuelle va persister d'ici 2015, on peut estimer les besoins en logements pour cet horizon.

L'augmentation de la taille des ménages va persister avec un nombre moyen de personnes par ménage de 2,9.

$$A = (119 * 2,7 / 2,9) - (119 * 2,7 / 2,7)$$

$$A = -9,15$$

Par rapport au renouvellement du parc, le nombre de logements construits sera toujours trop important par rapport aux besoins du parc total de logements. Alors qu'on avait 7 logements construits entre 1999 et 2006, 10 logements seront construits d'ici 2015.

En 2015, on s'attend à une poursuite de la diminution du nombre de logements secondaires qui seront reconvertis pour les besoins du parc de résidences principales, ainsi qu'à une absence de logements vacants.

$$C = (16,63 - 20) + (0 - 0)$$

$$C = -3,38$$

D'où un point mort:

$$P.M = (-9,15) + (-10,13) + (-3,38)$$

$$\mathbf{P.M = -22,65}$$

On estime donc un point mort de -23 logements entre 2006 et 2015, soit un surplus de 23 constructions qui serviront sans doute à accueillir de nouvelles populations.

4. Des formes consommatrices d'espace

a) Des formes urbaines et des consommations énergétiques qui varient en fonction de l'éloignement au cœur de village

i) *Les formes urbaines différentes selon la localisation*

Cette partie a pour but d'étudier la consommation d'espace des différents types d'habitat (collectif, lotissement, maison individuelle) au fur et à mesure qu'on s'éloigne du cœur des villes.

Nous étudierons une ville par zone d'étude: Verneuil-sur-Avre pour le sud du département, Gisors pour l'Est, et Bernay pour l'Ouest.

Pour cela, nous avons représenté un carré d'une surface d'un hectare. Nous le positionnerons sur les différentes zones des villes. Ainsi, nous pourrons compter le nombre d'habitations par hectare et donc déterminer la consommation moyenne d'espace selon les différentes typologies d'habitats.

Bien entendu, ce système de mesure peut être erroné à cause de la prise en compte de la voirie dans le calcul.



Figure 5 : Centre ville de Verneuil-sur-Avre

Source : Géoportail

Réalisation personnelle des étudiantes

Dans le centre ville de Verneuil-sur-Avre, on compte 16 logements par hectare. La surface consommée par habitation est de 625 m².

L'habitat dans ce carré n'est pas collectif mais les maisons sont mitoyennes.



Figure 6 : Zone de lotissement à Verneuil-sur-Avre

Source : Géoportail

Réalisation personnelle des étudiantes

On compte ici treize habitations sur un hectare soit une surface consommée d'environ 770 m² par pavillon.

On remarque dans le carré la forme en raquette du lotissement. De plus, au centre de notre forme géométrique, on constate un jardin d'agrément. Une parcelle n'a pas été bâtie, on y a implanté un petit parc, au milieu du lotissement et des parcelles bâties.



Figure 7 : Zone de pavillons individuels

Source : Géoportail

Réalisation personnelle des étudiantes

On constate quatre maisons individuelles sur 10 000 m² ce qui représente une superficie de 2500 m² par parcelle.

Les habitats sont situés au centre d'un espace boisé. On constate aisément grâce à cette photographie aérienne la destruction des arbres au profit d'une urbanisation très diffuse.

ii) Les impacts énergétiques des différents types d'habitat

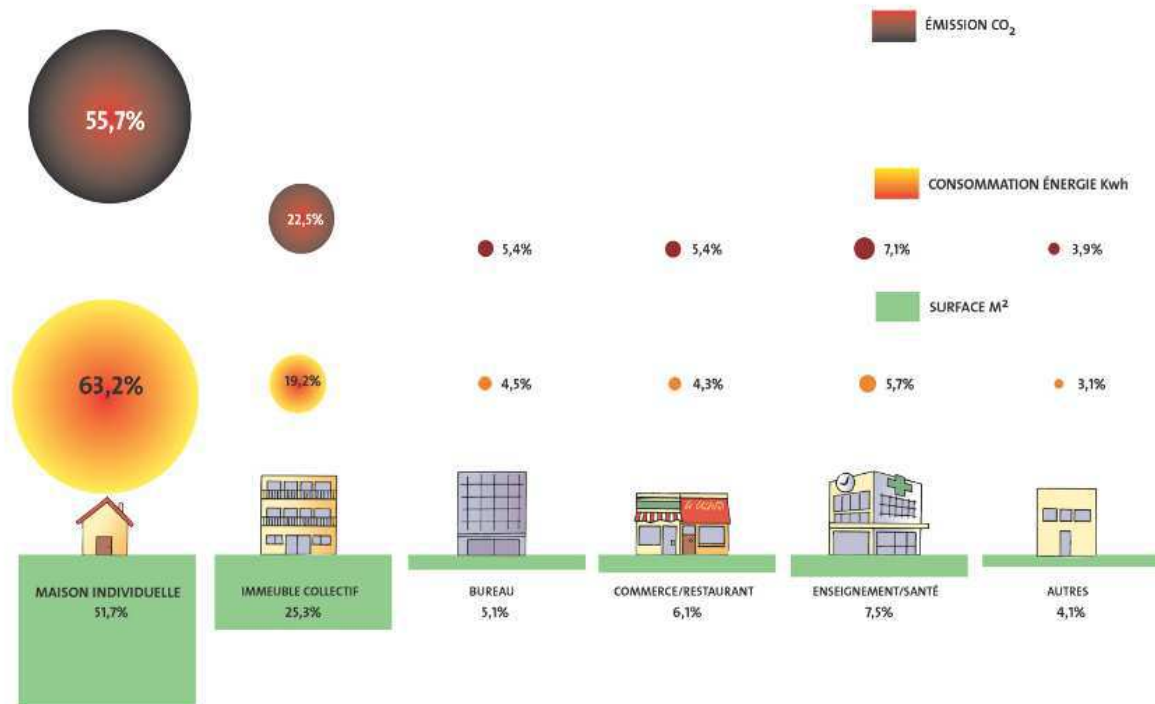


Figure 8 : Les impacts énergétiques en fonction du type d'habitat

Source : ADEME

Nous savons grâce à la photo-interprétation réalisée ci dessus que les maisons individuelles consomment beaucoup plus d'espace que les logements collectifs.

Le poids des maisons individuelles est non seulement important dans la consommation d'espace mais aussi dans la consommation énergétique et les émissions de CO₂.

Un pavillon consomme trois fois plus d'énergie qu'un immeuble collectif et émet deux fois plus de dioxyde de carbone.

Le lotissement, en terme de consommation d'énergie et d'émission de CO₂, se situe entre la maison individuelle et le collectif. C'est également le cas aussi en terme de consommation d'espace.

La maison individuelle intégrée dans un lotissement semble donc être un bon compromis pour limiter la consommation d'espace, d'énergie et l'émission de polluants.

b) L'ouverture des permis de construire pour une étude plus précise des caractéristiques des terrains à destination d'habitat

Nous avons choisi d'étudier précisément les permis de construire de quatre communes de notre zone Sud de Verneuil-sur-Avre.

Il s'agit de :

- Bourth, dotée d'un PLU
- Gouville, dotée d'un POS
- et Francheville et la Guéroulde, qui n'ont pas de document d'urbanisme propre.

Pour cette étude, nous nous sommes attachées à ouvrir les permis de construire des communes citées ci-dessus sur une période de dix ans : entre 1998 et 2008.

Ce travail nous permettra de définir pour chaque commune, la taille moyenne des terrains constructibles pour les maisons individuelles, pour les lotissements ainsi que pour les collectifs et habitats groupés.

Bourth comptait 1201 habitants en 2004. Dotée d'un PLU depuis 2005, cette commune rurale est typique du sud du département car composée de nombreux hameaux, gravitant autour d'un bourg centre.

La densité est de 65 habitants au km².

Ont été construits entre 1998 et 2008, pour la commune de Bourth :

- 16 pavillons individuels hors zone opérationnelle,
- 26 maisons individuelles en lotissement,
- 10 habitats groupés,
- 16 logements en collectif.

Grâce aux renseignements acquis auprès du personnel de la DDE et aux études des archives des permis de construire évoquées ci-dessus, nous avons déduit une surface moyenne de terrain consommée par type d'habitat.

Individuel pur	Lotissement	Collectif	Habitat groupé
2767 m ²	696 m ²	454 m ²	853 m ²

Tableau 2 : Surface moyenne consommée par type d'habitat à Bourth

Source : archives des subdivisions.

Réalisation personnelle des étudiantes

On remarque ici que que les habitations consommant le plus d'espace sont les maisons en individuel pur. Les lotissements consomment jusqu'à quatre fois moins de terrain que les individuels purs.

C'est en 2006, que le nombre de constructions a atteint son maximum, avec 16 maisons construites en lotissements. Cette importante augmentation peut s'expliquer par le début de la crise immobilière et des taux d'emprunt très bas.

Cette tendance de fortes constructions en 2006 est valable pour la majorité des communes de notre zone d'étude.

La commune de Gouville comptait 481 habitants en 2006. Dotée d'un POS, cette commune rurale est là aussi, typique du sud du département car composée de nombreux hameaux, gravitant autour d'un bourg.

La densité est de 57 habitants au km².

Entre 1998 et 2008, 34 maisons en individuel pur ont été construites. Sur les dix dernières années, aucune construction n'a été réalisée en lotissement. Aucun collectif ni habitat groupé ne sont recensés sur cette période.

Grâce aux renseignements acquis auprès du personnel de la DDE et aux études des archives

des permis de construire évoquées ci-dessus, nous avons déduit que la surface moyenne consommée par les maisons individuelles pures est de 2847 m².

Cette moyenne est assez similaire à celle de Bourth.

En terme de logements d'individuels purs, Gouville ayant un POS ne consomme pas plus que Bourth, muni d'un PLU. La seule différence apportée par ces deux documents d'urbanisme, est que Gouville ne possède aucun pavillon en lotissement. Or, ce sont eux qui consomment le moins en terme de foncier.

Francheville comptait 1223 habitants en 2004. Cette commune n'ayant aucun document d'urbanisme propre, elle obéit au RNU. Son développement s'est fait en étoile, autour du bourg et le long des axes routiers.

La densité est de 51 habitants au km².

Entre 1998 et 2008, de nombreuses constructions ont vu le jour sur le territoire communal.

On dénombre :

- 30 maisons en individuel pur
- 29 maisons en lotissement
- 27 habitations groupées.

On note que le nombre de constructions en individuels purs est sensiblement identique à celui en lotissement.

Grâce aux renseignements acquis auprès du personnel de la DDE et aux études des archives des permis de construire évoquées ci-dessus, nous avons déduit une surface moyenne de terrain consommée par type d'habitat.

Individuel pur	Lotissement	Collectif	Habitat groupé
1894 m ²	1244 m ²	0	370 m ²

Tableau 3 : Surface moyenne consommée par type d'habitat à Francheville

Source : archives des subdivisions.

Réalisation personnelle des étudiantes

L'analyse que l'on peut tirer de ces données est double.

D'une part, l'absence de document d'urbanisme n'empêche pas la commune de développer les maisons individuelles en lotissement, ni les habitats groupés.

De plus, on remarque que la surface consommée par l'individuel pur est bien inférieure à celle de Bourth et Gouville (respectivement 2767 m² et 2847 m²), pourtant munis d'un document d'urbanisme.

Cependant, l'absence d'outils juridiques d'urbanisme se fait ressentir dans le sens où les terrains consommés par les lotissements sont grands.

Par comparaison avec Bourth, les habitations en lotissement consommaient quatre fois moins de terrain que les maisons en individuel pur.

L'absence de document d'urbanisme n'entraîne pas nécessairement une surconsommation d'espace foncier lors de constructions. Cependant, des opérations telles que les lotissements peuvent être mieux cadrées.

Enfin, à Francheville, le pic de construction a lui aussi eu lieu en 2006, notamment pour les lotissements.

La commune de La Guéroulde comptait 732 habitants en 2007. Elle n'est dotée d'aucun document d'urbanisme, et ce, par choix du maire. Elle est composée d'un bourg centre et de nombreux hameaux.

La densité est de 65 habitants au km².

Entre 1998 et 2008, 41 maisons en individuel pur et seulement 4 pavillons en lotissement ont été construits. On obtient les moyennes suivantes :

Individuel pur	Lotissement	Collectif	Habitat groupé
2196 m ²	1285 m ²	0	0

Tableau 4 : Surface moyenne consommée par type d'habitat à La Guéroulde

Source : archives des subdivisions.

Réalisation personnelle des étudiantes

Comme pour Francheville, La Guéroulde n'a pas de document d'urbanisme propre. Elle est soumise au RNU.

On remarque ici une absence totale de construction de logements collectifs et d'habitat groupé. Cela est dû à la volonté du maire.

Les surfaces consommées en individuel pur de cette commune sont inférieures à celles des communes dotées d'un document d'urbanisme comme Bourth et Gouville.

On peut donc s'interroger sur la légitimité des PLU et POS en matière de consommation d'espace.

Certes, ils permettent de réglementer les zones constructibles, inconstructibles, mais ils ne permettent pas de limiter la consommation d'espace en tant que telle.

Voici un tableau récapitulatif pour les différentes communes étudiées :

	Individuel pur	Lotissement	Collectif	Habitat groupé
Bourth (PLU)	2767 m ²	696 m ²	454 m ²	853 m ²
Gouville (POS)	2847 m ²			
Francheville	1894 m ²	1244 m ²	0	370 m ²
La Guéroulde	2196 m ²	1285 m ²	0	0
Zone	2426 m ²	1075 m ²	454 m ²	611,5 m ²

Tableau 5 : Récapitulatif des surfaces moyennes consommées par type d'habitat

Source : archives des subdivisions.

Réalisation personnelle des étudiantes

Cette différence de surface entre nos zones d'étude est due notamment au prix du foncier, peu cher dans le Sud et plus onéreux dans l'Est.

De manière générale, les lotissements consomment moins d'espace que les maisons individuelles pures.



Figure 9 : Construction individuelle



Figure 10 : Construction en lotissement

Réalisation personnelle des étudiantes

Cependant, cette consommation est fonction des documents d'urbanisme.

Leur présence n'entraîne pas obligatoirement une consommation plus faible de foncier, sauf pour les lotissements dans la ville de Bourth.

Leur absence, au contraire, n'entraîne pas une élévation des surfaces de terrains consommées.

Grâce à cette étude des permis de construire, on remarque la prédominance de constructions en individuel pur. L'accession à la propriété privée, est, pour l'essentiel des ménages, un souhait. Ainsi, construire son propre petit pavillon relève de la réalisation d'un rêve. En effet, la maison individuelle leur permet d'avoir une certaine intimité, aucun vis à vis direct avec leurs voisins comme c'est bien souvent le cas en ville.

Pourtant, l'intimité se transforme bien souvent en sentiment d'insécurité. En effet, dans notre zone d'étude composée de hameaux éloignés, les maisons sont très espacées les unes des autres, entourées (lorsque l'intégration paysagère est présente) de hautes haies.

Notre enquête de terrain nous a permis de nous apercevoir de cette crainte, ressentie par les habitants.

L'étalement résidentiel de ces trente dernières années, apparaît davantage comme une caricature de village sans rues, sans cours, sans commerces, où se juxtaposent des familles précautionneusement distancées, dans des maisons « individuées » plutôt qu'individuelles. De manière très codée, une distance physique et sociale avec ses plus proches voisins est instaurée.

La sociabilité mythique et tant vantée du village est inexistante, dans ces ensembles pavillonnaires de plus en plus segmentés.

C. Scénarii d'avenir envisagés d'ici 2025

Cette partie de notre étude consiste à élaborer des scénarii d'avenir pour nos différentes zones d'étude. Trois scénarii différents seront imaginés.

Tout d'abord, le scénario du laisser faire consistera à imaginer l'évolution de notre zone d'étude si rien n'est fait.

Le scénario idéal permettra d'imaginer l'évolution du territoire de manière durable, avec les meilleures solutions à mettre en place pour éviter l'étalement urbain.

Enfin, le scénario réaliste se trouvera à mi chemin entre les deux précédents. Il devra prendre en compte la croissance nécessaire des villes pour qu'elles évoluent de la manière la plus durable possible, sans pour autant être utopique.

Par souci d'éviter les redondances, scénarii réaliste et idéal seront regroupés en un scénario de l'aménagement durable.

1. Le scénario suivant la tendance actuelle

Si rien n'est fait aujourd'hui, la réalisation de ce scénario provoquerait un étalement urbain très important, bien plus qu'actuellement.

Il doit nous permettre d'envisager le « pire » en matière d'urbanisation, de consommation d'espace agricole, de destruction des paysages. Ce scénario « tendanciel » est en fait, une projection des tendances observées actuellement sur le territoire.

a) Consommation d'espaces attendue

Pour déterminer la consommation totale d'espace qu'engendreront ces constructions, nous avons décidé de corréliser deux types de données:

- le nombre de logements réalisés entre 2009 et 2015
- la surface consommée par type de construction.

Il est primordial de prendre en compte le fait que ce nombre de constructions tient sur 10

ans, entre 1998 et 2008.

Or, l'élaboration de nos scénarii se fera entre 2009 et 2015, soit une période de 7 ans. Il est donc nécessaire de moduler nos chiffres sur une période identique.

Ainsi, entre 2009 et 2015, la prévision du nombre de constructions s'établit comme suit:

	Individuel pur	Lotissement	Collectif	Habitat groupé
Zone complète	431	207	56	137

Tableau 6 : Prévision du nombre de constructions dans la zone de Verneuil-sur-Avre entre 2009 et 2015

Source : Permis de construire du Sud du département, DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

En multipliant, le nombre de constructions par leur surface consommée, on obtient la surface totale consommée par type d'habitat sur les sept ans à venir.

	Individuel pur	Lotissement	Collectif	Habitat groupé
Nombre de logements	431	207	56	137
Moyenne de surface consommée (m ²)	2426	1075	454	611,5
Surface totale consommée (ha)	104,5	22,25	2,5	8,4

Tableau 7 : Prévisions de la surface consommée dans la zone de Verneuil-sur-Avre entre 2009 et 2015.

Source : Permis de construire du Sud du département, DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Ainsi, en sept ans, dans l'hypothèse de notre scénario tendanciel, l'urbanisation

La maison individuelle, serait là encore, le type d'habitat consommant le plus d'espace avec 104,5 hectare, soit 76% de la surface totale consommée en sept ans.

D'après les projections de l'INSEE et de la DRE, l'augmentation de population en région Haute-Nord sera modérée. Elle se concentrera essentiellement autour de l'agglomération rouennaise et surtout dans notre zone, au sud de l'Eure.



Sources : DRE et INSEE- Estimation des besoins en logement en Haute-Normandie

En revanche, l'évolution du nombre de ménages, qui crée le besoin en logements, est beaucoup plus importante et concerne l'ensemble du territoire départemental.

ii) Projection du nombre de logements construits entre 2009 et 2015 :

L'origine des besoins en logements provient principalement de l'évolution du nombre de ménages.

En effet, ce dernier tend à croître plus vite que la population. Les évolutions de la structure des populations (« vieillissement ») et des comportements (« décohabitation ») provoquent une diminution de la taille des ménages.

L'estimation des besoins en logements prend en compte trois éléments supplémentaires :

- le renouvellement du parc (démolitions, désaffectations, sorties de parc)
- la fluidité du parc (maintenir un taux de vacance suffisant pour le fonctionnement du parc)
- les transformations de résidences secondaires en résidences principales.

Voici un tableau récapitulant le nombre de constructions par type d'habitat, dans nos quatre communes d'étude, entre 1998 et 2008 :

	Individuel pur	Lotissement	Collectif	Habitat groupé
Bourth	18	26	16	10
Gouville	34	0	0	0
Francheville	30	29	0	27
La Guéroulde	41	4	0	0
Total sur les 4 communes	123	59	16	37

Tableau 8 : Nombre de logements construits par commune étudiée et par type d'habitat.

Source : Permis de construire du Sud du département, DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Ce nombre de constructions par type d'habitat peut être étendu à notre zone d'étude du Sud du département. Ainsi, nous obtiendrons :

	Individuel pur	Lotissement	Collectif	Habitat groupé
Zone complète	615	295	80	195

Tableau 9 : Nombre de constructions par type d'habitat dans la zone de Verneuil-sur-Avre

Source : Permis de construire du Sud du département, DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Ainsi, entre 1998 et 2008, 615 constructions individuelles pures ont été construites dans notre zone d'étude.

Étudiant le scénario tendanciel (du laisser-faire) et en considérant que la situation économique actuelle restera identique, que les besoins en logements seront semblables à ceux d'aujourd'hui, on se basera sur la même évolution en terme de constructions de logements.

b) Augmentation en nombre et en distance des déplacements en voiture particulière

D'ici 2015, la population va continuer d'augmenter et l'urbanisation s'étendra de plus en plus. Cela impliquera la création de nouvelles routes pour relier les habitations éloignées.

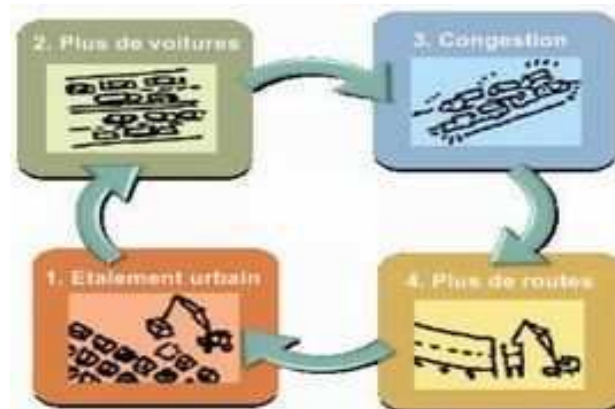


Figure 11 : Cycle vicieux induit par l'utilisation de la voiture et l'étalement urbain

Source : Carfree France

Les ménages vont s'installer toujours plus loin des villes importantes et des centres bourgs des communes. Les distances à parcourir seront donc toujours plus longues et effectuées principalement avec la voiture particulière, en partie parce que les transports en commun seront inaccessibles.

Le taux de motorisation est d'environ 92,2 % en 2006 dans la zone de Verneuil-sur-Avre, taux bien supérieur au taux national de 81 %. Nous pouvons supposer que ce taux évoluant toujours de manière positive depuis de nombreuses années cette tendance se poursuivra. Ainsi un plus grand nombre de ménages possèdera une voiture en 2015. De plus, les ménages possédant 2 voitures et plus seront également plus nombreux.

Donc ces augmentations de voitures par ménage et de population vont provoquer une congestion des routes de la zone, en particulier de la RN 12, ainsi qu'une augmentation de la pollution puisque l'émission en CO₂ d'une voiture particulière est de 150g/km en moyenne (source : ADEME 2006), sans prendre en compte « les émissions grises de CO₂ ». Ce sont les émissions cachées qui ne relèvent pas directement de l'utilisation de la voiture mais qui n'en

représentent pas moins une part importante des émissions totales des voitures. C'est ce que l'on peut appeler le "bilan carbone de l'automobile".

En effet, les émissions de CO₂ calculées précédemment ne prennent absolument pas en compte les émissions liées à la fabrication, l'assemblage et le transport des véhicules avant leur achat, sans même parler des émissions liées au recyclage (75% d'une voiture est recyclé en fin de vie) ou à la mise en décharge de ce qui reste des Véhicules Hors d'Usage (VHU).

Une voiture nécessite en effet en moyenne 30 tonnes de matières premières lors de sa construction. Ces matières premières sont extraites du sol, transportées et transformées, activités fortement émettrices de CO₂. A partir de ces matières premières, on va fabriquer des pièces détachées (processus industriel qui produit encore du CO₂). Ces pièces sont ensuite elles aussi transportées, parfois à l'autre bout du monde, pour être assemblées dans les usines des constructeurs automobiles. Enfin, l'assemblage et le transport final des véhicules produisent là encore du CO₂.

Également, le carburant (essence ou diesel) mis par l'automobiliste dans le réservoir de sa voiture a subi tout un ensemble de transformations depuis l'extraction du pétrole brut jusqu'au raffinage en passant bien évidemment par le transport, autant d'activités émettrices de CO₂...

Cette augmentation en nombre et en distance des déplacements en voiture particulière aura un coût pour les ménages mais également pour les collectivités.

En effet, les ménages devront investir de plus en plus d'argent dans le budget transport au détriment des budgets nourriture et loisirs car ils devront payer les nombreuses réparations induites par la voiture et les pleins d'essence très réguliers.

Les collectivités auront de plus en plus d'argent à dépenser dans l'entretien des routes et la construction de nouvelles voies de communication et de réseaux d'assainissement (d'après la DDE les frais de mise place des réseaux d'assainissement collectifs sont d'environ 250 € HT par mètre linéaire).

c) Une dégradation du patrimoine environnemental et paysager : conséquences de la poursuite de l'extension urbaine

L'étalement urbain a pour conséquence l'urbanisation des terres naturelles et agricoles. Cela entraîne une dégradation des paysages et une perturbation de la biodiversité.

En 2015, il n'y aura qu'une légère diminution des nombreuses forêts et plaines abritant une biodiversité variée. Les répercussions sur les espèces végétales et animales seront faibles car la période est trop restreinte pour entraîner la raréfaction d'espèces remarquables. Cependant, il faut craindre la disparition de nombreux milieux interstitiels (mares, haies, bois alluviaux, pelouses sèches...) par enrichissement ou destruction. Cela diminuera d'autant leur possibilité de maintien d'une diversité biologique en zone agricole.

Des nouvelles routes et constructions s'implantent en lisière de forêt, or c'est un milieu crucial pour la biodiversité. En effet, les lisières constituent une zone de transition entre la forêt et les milieux ouverts non boisés tels que les prairies, les surfaces cultivées et les friches. Les lisières contribuent à la fois à protéger le sol forestier du dessèchement par le vent, et les arbres de l'irradiation solaire. Elles accueillent des espèces propres à cette zone de transition, mais aussi des espèces à la fois forestières et de milieu ouvert (gibier, abeille...). Certains animaux les utilisent comme refuge pour se soustraire à la pression humaine et notamment à l'agriculture intensive. Ce milieu ensoleillé présente une végétation diversifiée (végétaux herbacés et arbustifs) composée en majorité par les espèces nitrophiles (Ortie dioïque, Compagnon rouge...) que l'on observe sur les sols riches en éléments nutritifs, notamment en azote.

Dans le cadre de notre étude, nous avons estimé la surface qui sera occupée par les nouvelles parcelles en 2015. Mais il faut aussi prendre en compte que la surface des espaces naturels qui seront perturbés par cette urbanisation est bien plus importante. En effet, pour chaque parcelle nouvellement construite dans un espace naturel, il existe une « zone d'influence » autour de la parcelle, où la biodiversité remarquable pourra être perturbée.

L'étalement urbain a également comme conséquence une détérioration progressive de l'image et du cadre de vie du département, notamment due à la banalisation de

l'architecture des nouvelles constructions de type pavillonnaire. Contrairement aux habitations des centres bourgs, celles récemment construites en périphérie ne respectent pas l'architecture traditionnelle normande. L'intégration paysagère est peu prise en compte dans les opérations de lotissements.



Figure 12 : Nouvelles habitations au milieu des champs et le long d'une rangée d'arbres, sans intégration paysagère.

Réalisation personnelle des étudiantes



Figure 13 : Constructions récentes situées en bordure d'un champ sans intégration paysagère et à l'architecture identique.

Réalisation personnelle des étudiantes

Nous pouvons donc supposer que le paysage va continuer à se dégrader.

d) Modélisation d'évolution

Afin d'intégrer au mieux l'évolution de notre zone d'étude d'ici à 2015, nous avons décidé de modéliser l'urbanisation dans une ville « type ». Par souci de respect, d'équité, nous ne prendrons pas l'exemple d'une ville déjà existante.

Ainsi, la commune a été créée à l'image des communes du Sud du département. Elle est donc constituée d'un bourg centre et de nombreux hameaux, dispersés sur le territoire communal, contribuant alors à l'étalement urbain.

Ce dernier agissant principalement dans les zones rurales, notre commune aura moins de 2000 habitants. Elle ne sera pas dotée d'un document d'urbanisme puisque nous étudions le scénario du « pire » et que dans le Sud du département, 30 % des communes sont sous RNU.

L'urbanisation se fera le long des axes routiers et de manière anarchique autour du bourg et des hameaux. Ces derniers tendront à se rejoindre pour former à terme un second bourg. Ces hameaux, qui, au départ étaient composés d'un corps de ferme deviendront de mini-villages sans cependant être dotés de commerces...

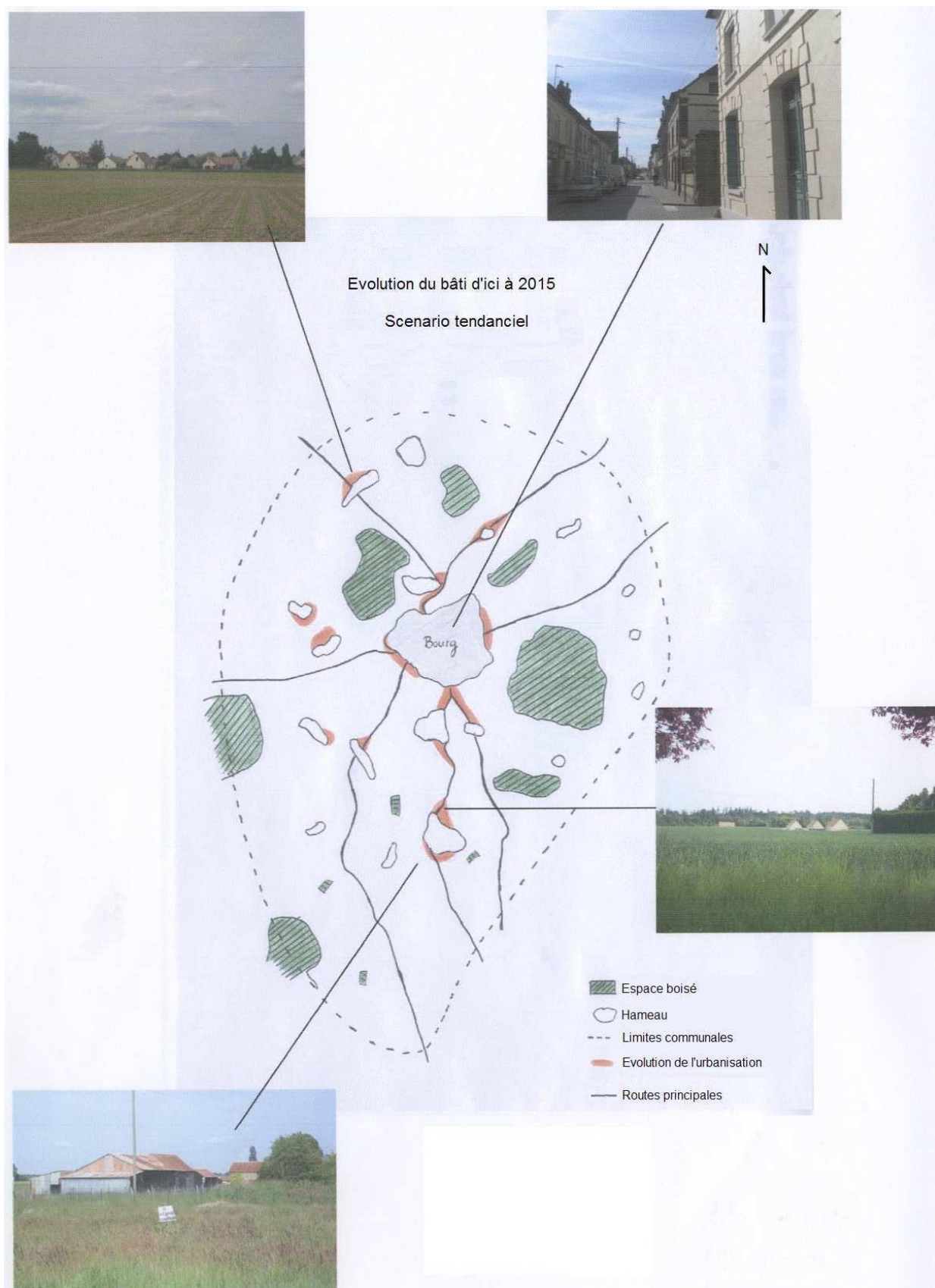


Figure 14 : Modélisation du scénario tendanciel d'une commune type de la zone sud

Réalisation personnelle des étudiantes

2. Un scenario d'aménagement durable à partir des perspectives idéale et réaliste.

a) Des modifications dans les modes d'urbanisation d'ici 2015

Dans le cadre de la mise en place d'un scenario d'aménagement durable, propice à un aménagement harmonieux du territoire et respectueux de ses atouts environnementaux, il est important de restreindre au maximum la consommation d'espace.

Afin de limiter l'étalement urbain, il est nécessaire tout d'abord de limiter les surfaces consommées à destination d'habitat.

Nous avons traité le scenario idéal en voulant diminuer fortement la consommation d'espaces agricoles. Cependant, l'idéal peut être vu sous un autre angle. Pourquoi ne pas limiter la pression foncière qui s'exerce sur le département plutôt que de limiter la consommation de surface?

Pourtant, même si cette question mérite d'être posée, elle ne fait que déplacer le problème de l'étalement urbain. En effet, si un département refuse d'accueillir la population, un autre le fera. Le problème de l'étalement urbain ne sera pas résolu mais simplement déplacé.

C'est pourquoi, nous avons fait le choix dans notre étude, d'accepter l'arrivée massive de population et de traiter le scenario idéal par la diminution de consommation d'espace.

Nous avons vu dans la partie précédente que la surface d'espace agricole consommée atteindrait 137, 65 hectares d'ici 2015.

Cette forte consommation est en partie due à la forte construction d'individuels purs.



Figure 15 : Champs à vendre à Gouville

Réalisation personnelle des étudiantes

La solution du « tout-collectif » peut paraître séduisante pour limiter la consommation d'espace.

Cependant, est-ce la meilleure solution? Ce type d'habitat correspond-il aux attentes des ménages, pour qui le pavillon individuel reste bien souvent l'idéal?

Ces interrogations soulèvent un débat de fond plus complexe : l'aménageur doit-il composer avec les aspirations de la population, en essayant de limiter les impacts négatifs, ou doit-il imposer ses idées?

Après avoir étudié les permis de construire des communes de notre zone, il en ressort que les logements collectifs sont le plus souvent construits dans les villes. Dans le cas contraire, leur présence est bien souvent due à une volonté politique de la commune.

Cependant, notre zone d'étude est essentiellement composée de communes rurales. Ainsi, seules quatre d'entre elles comptent réellement des logements collectifs.

L'habitat collectif présente l'avantage d'avoir une emprise au sol faible, comparée au nombre de logements qu'il peut proposer. Il ne faut pourtant pas oublier les grands parkings au pied de ces mêmes bâtiments, et les parcs, souvent aménagés autour, afin d'aérer le tissu urbain.

Si le bâtiment lui-même présente une très forte densité (nombre de logements par unité de surface du sol), dans certains cas, l'ensemble présente une densité beaucoup moins intéressante.

Dans certaines situations extrêmes, un immeuble de 20 logements auquel on ajoute le parking, la voirie et les espaces verts n'occupent pas beaucoup moins de surface qu'un lotissement de 20 pavillons.

Outre une possibilité de consommer moins d'espace, le collectif permet une économie d'énergie pour le chauffage.

De plus, en terme de transport, il est plus simple de développer des transports en commun que lorsque l'habitat est dispersé.

Malheureusement, ce type d'habitat manque de popularité. En effet, il est souvent assimilé aux barres et tours HLM des années 60, insalubres, mal isolées et insonorisées.

De plus, pour beaucoup, habitat collectif rime avec promiscuité et insalubrité.

Aujourd'hui, la volonté première des ménages est d'acquérir leur petit pavillon avec jardin.

Les promoteurs privés n'hésitent plus à lotir les entrées de villes, sans réelle intégration paysagère des habitations, sans prendre en compte l'espace naturel consommé.

L'idéal serait que les villes possédant déjà du collectif continuent leur politique. Celles n'en ayant pas, pourraient mettre en place progressivement ce type d'habitat.

Cependant, que doit faire l'aménageur? Continuer à construire des villes denses, au mépris de la volonté de la population ou prendre en compte leurs attentes et les adapter au mieux au territoire?

Il est à noter que notre proposition d'avenir ne tient pas compte des prescriptions imposées par les POS ou PLU (interdiction de collectif, zone d'habitat diffus à privilégier).

Le « tout-collectif » même dans un scénario d'aménagement durable n'est pas une solution miracle puisqu'elle oublie totalement le côté humain du problème.

Il s'agit donc, pour un scénario réaliste, de trouver un compromis entre le tout collectif et l'individuel pur.

De manière plus réaliste, les villes ayant déjà du collectif pourraient continuer voire accentuer leur politique en terme de logements collectifs. Les communes plus rurales, elles, pourraient construire du petit collectif, R+2 voire R+3, ou des pavillons accolés, proposant chacun de petits jardins. Ils permettraient d'accueillir plus de ménages, sans pour autant consommer énormément de foncier, ni défigurer le paysage.

Ce type d'habitat permettrait non seulement de minimiser les impacts énergétiques mais aussi de limiter la consommation d'espace.

Cette solution serait un compromis entre économie d'espace, d'énergie et volonté des ménages de vivre en individuel.

Cet habitat intermédiaire, ou semi-collectif, devra bénéficier d'un espace extérieur privatif, sans vis à vis gênant, que ce soit un jardin ou une terrasse de grande taille ($\frac{1}{4}$ de la taille des appartements).

Il serait donc intéressant de remettre au goût du jour ce type d'habitat et de l'intégrer au tissu urbain existant afin de densifier les bourgs et de combler les dents creuses, sans que les ménages aient l'impression de vivre en collectif.

Voici un exemple de comblement de dent creuse⁵, intégré au bâti existant



Figure 16 : Comblement d'une dent creuse par du petit collectif

Source : seloger.com

Réalisation personnelle des étudiantes

Bien entendu, il sera difficile d'empêcher la construction de maisons individuelles, d'autant plus que la typologie des communes du sud du département est particulière.

En effet, les habitats intermédiaires pourront être intégrés au bourg mais quid des nombreux hameaux mitant les campagnes du pays d'Avre et Iton?

Il est impossible dans l'absolue, d'interdire la construction de maisons individuelles en lotissement ou hors lotissement dans ces zones, voire d'interdire toutes constructions afin que ces hameaux ne se développent plus.

Dans un scénario idéal, cela aurait pu être mis en place, bien que relevant de l'utopie.

⁵ La dent creuse est unité foncière répondant aux cinq conditions suivantes réunies :

- ✓ elle est dépourvue de constructions ou a fait l'objet d'un permis de démolir non périmé.
- ✓ elle est bordée d'unités foncières bâties en limite séparative avec elle.
- ✓ l'application du règlement y interdit toute construction ou rend impossible l'édification d'une construction viable.
- ✓ son remembrement avec une unité foncière voisine n'est pas envisageable dans un délai rapproché.

l'absence de construction est nuisible à l'aspect du quartier ou à l'ensemble urbain dans lequel elle est comprise.

Il est avant tout primordial de limiter l'urbanisation de ces hameaux, mais surtout de ne pas en créer de nouveaux. En effet, cette urbanisation dite « diffuse » qui s'est installée au cours des décennies, non seulement consomme énormément d'espace, mais aussi génère des coûts de fonctionnement élevés pour la collectivité (entretien et renouvellement des VRD, dessertes difficiles en transport collectif, ramassage scolaire, enlèvement des déchets, distribution du courrier,...). Cela pose aussi un sérieux problème en terme d'installation des réseaux. Les maisons construites à proximité des bourgs peuvent être facilement raccordées aux réseaux électrique, d'eau potable et eaux usées.

Les coûts de raccordement des maisons excentrées sont souvent trop élevés pour être pris en charge par les communes, ce qui oblige les particuliers à mettre en place un système d'assainissement individuel.

Ce dernier est bien souvent utilisé comme excuse par les municipalités, pour que les parcelles de terrains constructibles, qui ne sont pas à proximité immédiate du bourg, ne soient pas inférieures à 1000 m². Cela engendre donc un grignotage non nécessaire des terres agricoles et donc de l'étalement urbain.

Voici trois schémas expliquant la différence de consommation d'espace par les canalisations nécessaires pour relier vingt logements suivant le type d'urbanisation.

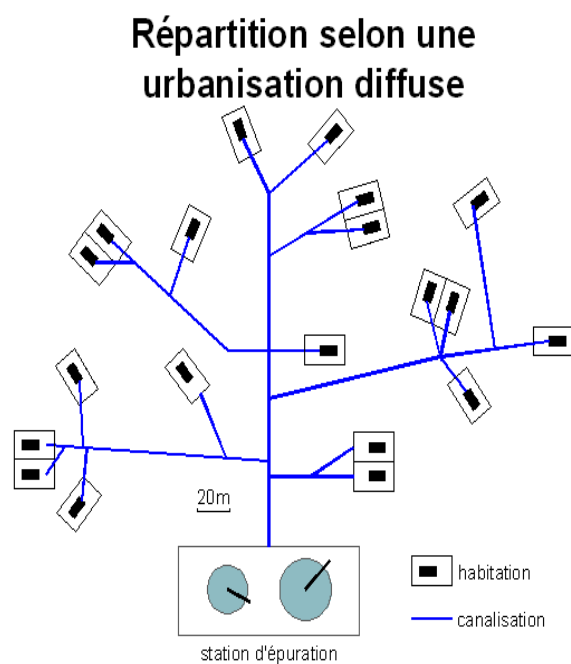


Figure 17 : Illustration des réseaux selon une urbanisation diffuse

Réalisation personnelle des étudiants

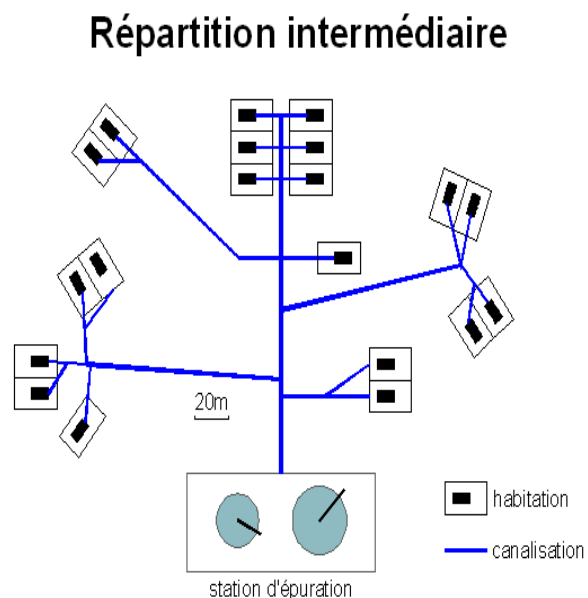


Figure 18 : Illustration des réseaux selon une répartition intermédiaire

Réalisation personnelle des étudiants

Répartition selon une urbanisation concentrée

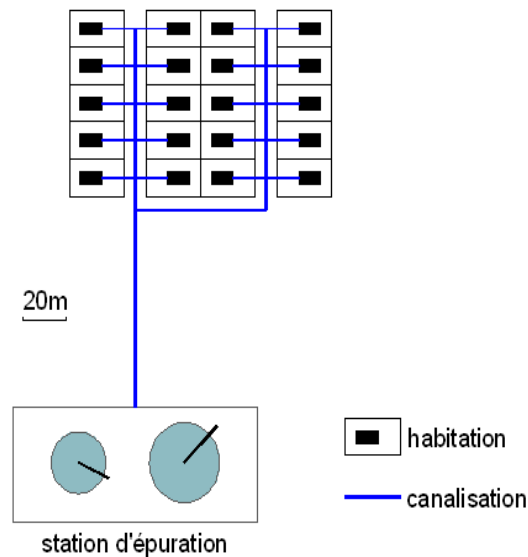


Figure 19 : Illustration des réseaux selon une urbanisation concentrée

Réalisation personnelle des étudiants

Le résultat est probant : pour le même nombre d'habitations (une vingtaine), les longueurs de réseau varient du simple au double entre les taux d'urbanisation faible et fort. En effet, les canalisations mesurent respectivement 580m, 950m et 1200m selon les trois types de répartition de logements.

Dans un scénario réaliste de l'évolution des hameaux, il est nécessaire de continuer à tenir compte de la typologie de bâti déjà existante et des attentes des ménages.

On préconisera alors les maisons mitoyennes, en lotissement. Les surfaces constructibles ne devront pas dépasser 500 voire 600 m².

Ces préconisations devront être reprises dans les documents d'urbanisme.

Nous allons maintenant déterminer, dans un scénario idéal, la consommation d'espace qu'engendreront les nouvelles constructions jusqu'en 2015.

Pour cela, il nous faut corrélérer deux types de données :

- le nombre de constructions réalisées entre 2009 et 2015
- la surface consommée par type de construction.

Cette consommation d'espace devrait être minime. Le nombre de construction devrait être minoré au profit des réhabilitations, du comblement des dents creuses.

Il est donc nécessaire de revoir à la baisse le nombre de construction d'ici à 2015.

Ainsi, en tenant compte de l'effort des collectivités de combler les dents creuses, de réhabiliter les logements à l'abandon et grâce au calcul de point mort⁶, le nombre de constructions à réaliser sera de 831.

	Individuel pur	Lotissement	Collectif	Habitat groupé
Nombre de constructions	287	138	37	91

Tableau 10 : Prévisions du nombre de constructions dans la zone de Verneuil-sur-Avre entre 2009 et 2015, après prise en compte des réhabilitations.

Source : Permis de construire du Sud du département, DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Dans cette simulation de l'idéal, nous modifierons les deux variables précédentes : nombre de constructions et surface moyenne des parcelles. En effet, les parts de collectifs doivent être revues à la hausse par rapport à l'individuel.

Le collectif devra donc représenté 70 % des constructions, le lotissement, maison individuelle et habitat groupé représenteront chacun 10%.

⁶ Cf en annexes

Ainsi, nous obtenons les données ci-dessous:

	Individuel pur	Lotissement	Collectif	Groupé
Surface constructible (m ²)	800	550	200	400
Nombre de logements	55	55	388	55
Surface consommée par type d'habitat (ha)	4,4	3,02	7,8	2,2

Tableau 11 : Consommation d'espace pour un scénario idéal

Source : permis de construire, DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes.

Ainsi, dans l'idéal, 17,4 hectares pourraient être consommés contre les 137,65 qui seront de toute façon consommés d'ici 2015 si la situation reste telle quelle dans tous les cas.

Cependant, ce scénario idéal est utopique. En effet, il est impossible de construire 70 % de logements collectifs dans une zone si rurale, où le collectif est assimilé à la promiscuité.

Un second scénario, plus plausible, plus réaliste, peut être imaginé. La méthode pour calculer la surface agricole consommée sera la même.

La part de logements collectifs sera de 20 %. Ils se concentreront dans les communes en possédant déjà (Verneuil-sur-Avre, Breteuil-sur-Iton, Bourth, Francheville). Les autres communes devront en construire mais à moindre mesure.

La part d'habitat groupé et de lotissement atteindra 20 % pour chacun. Les maisons individuelles, elles aussi, représenteront 20 % des constructions.

Nous reprendrons les surfaces moyennes consommées par type d'habitat de la zone.

Ainsi, nous obtenons les données ci-dessous:

	Individuel pur	Lotissement	Collectif	Groupé
Surface constructible (m ²)	1200	800	400	600
Nombre de logements	336	165	165	165
Surface consommée par type d'habitat (ha)	40,32	13,2	6,8	9,9

Tableau 12 : Consommation d'espace pour un scénario réaliste

Source : permis de construire, DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes.

Dans ce scénario réaliste, la surface agricole consommée s'élèverait à 70 hectares contre 137,65 hectares consommés dans le scénario tendanciel.

Il y a donc une nette diminution de consommation et ce, grâce aux modifications effectuées, comme l'augmentation de la part de logements collectifs dans les nouvelles constructions.

Il est à noter que ce chiffre de consommation pourrait être réduit grâce à la modification des surfaces constructibles dans les POS, ou tout autre document d'urbanisme.

Voici donc un tableau récapitulatif des différentes consommations d'espaces agricoles envisagées selon les scénarii:

Scénario tendanciel	Scénario Idéal	Scénario Réaliste
137,65 hectares	17,4 hectares	70 hectares

Tableau 13 : Récapitulatif des scénarii de la zone sud

Source : permis de construire, DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes.

Même si le scénario idéal est celui qui permet la consommation d'espace la moins

importante, il est utopique. Le scénario réaliste prend mieux en compte les attentes des ménages notamment au sujet de la maison individuelle (quelle soit groupée ou en lotissement).

b) Des alternatives dans les modes de transport:

Le taux de ménages possédant au moins une voiture est très important (92,2%) dans la zone de Verneuil-sur-Avre. Or, ce moyen de transport est très polluant. Il faut donc utiliser des modes de transport alternatifs pour préserver l'environnement en limitant les rejets de dioxyde de carbone.

Le train, le bus et le car départemental sont des modes de transport alternatifs possibles dans cette zone.

Le train permet un déplacement rapide vers le lieu de travail, notamment vers la région parisienne pour les nombreux franciliens qui s'installent dans cette zone. L'urbanisation doit donc être axée sur les villes desservies par une gare.

La ligne ferroviaire Verneuil-sur-Avre – Evreux et ses gares ont été désaffectées car elles n'étaient pas assez rentables, les gares étant situées dans de petites communes. Dans l'idéal, il faudrait les rouvrir afin d'attirer le plus de mouvements pendulaires possibles vers ce mode de transport. En effet, le trajet Verneuil-sur-Avre – Evreux correspond, en 1999, à un flux de 170 déplacements/jour (120 déplacements pour le travail et 50 pour les études) dans les deux sens. Il faut aussi prendre en compte les flux importants des communes situées entre Verneuil et Evreux vers ces deux pôles. Les villes possédant autrefois une gare sur la ligne Verneuil-sur-Avre – Evreux sont : Cintray, Francheville, La Guéroulde, Breteuil-sur-Iton, Condé-sur-Iton et Gouville.



Figure 20 : Anciennes gares de Breteuil-sur-Iton, Condé-sur-Iton et La Guéroulde

Source : pagespro-orange.fr

Actuellement, pour se rendre en train de Verneuil-sur-Avre à Evreux, il faut 2h58, car cela nécessite une correspondance. En bus, la durée diminue à 1h30, tandis qu'en voiture, le trajet est seulement de 42 min. Il est donc compréhensible que les actifs effectuant des migrations pendulaires délaissent le train pour le confort et la rapidité de la voiture. Il serait donc nécessaire de rouvrir la ligne ferroviaire Verneuil-sur-Avre – Evreux afin de rendre le train plus attractif et de permettre aux travailleurs et étudiants de pouvoir se rendre à Evreux par ce moyen de transport, en évitant d'utiliser la voiture.

Verneuil-sur-Avre et Bourth sont les seules communes de la zone à avoir conservé une gare effective. Il serait donc judicieux de développer ces communes en priorité ainsi que Breteuil-sur-Iton et Francheville (ces communes possédant une gare potentielle et étant situées sur un axe de transport en commun routier).

Cette zone est desservie par deux lignes de car régulières départementales :

- la ligne 360 Verneuil-sur-Avre – Evreux, desservant les communes de Gouville, Condé-sur-Iton, Breteuil, Saint-Ouen-d'Attez, La Guéroulde, Cintray, Francheville et Bourth ;
- la ligne 620 Verneuil-sur-Avre – L'Aigle, desservant les communes de Pullay et Bourth.

En outre, dans l'optique d'un aménagement durable, la promotion du covoiturage et des structures organisant cette forme de transport devrait être faite auprès des habitants et des élus. Cela pourrait ainsi limiter le nombre de voitures utilisées pour se rendre vers un même lieu ou sur un même trajet.

c) Des améliorations paysagères

Des coupures vertes seront mises en place en limite de certaines communes afin de sauvegarder les terres agricoles et les terres naturelles entre deux communes, en empêchant un étalement urbain extensif. En effet, une coupure verte est un espace vert qui maintient la séparation entre deux zones d'urbanisation de communes différentes. Elle permet d'éviter la transformation de grandes zones en agglomérats d'urbanisation qui s'associent en métropoles urbaines. Les coupures vertes permettent de maintenir l'aspect rural des communes et de garantir à chaque habitant suffisamment d'espace vert près, de son lieu d'habitation pour pouvoir s'épanouir pleinement.

Il est important d'empêcher les fronts bâtis des communes de se rejoindre sur le long terme. Les coupures vertes matérialisent des barrières à l'urbanisation. Cela permet de conserver les transitions entre milieu urbain et naturel, et de rompre avec la monotonie d'un paysage urbain ou périurbain.

Il est également très important de préserver les milieux interstitiels (mares, haies, bois alluviaux, pelouses sèches...) afin de sauvegarder la biodiversité. Il faut donc éviter leur destruction et le défrichement.

En outre, il est nécessaire d'interdire toute construction en forêt et en lisière de forêt afin de les préserver et de conserver la biodiversité variée qu'elles abritent.

En ce qui concerne les nouvelles constructions, elles devront comprendre une intégration paysagère. Elles ne devront pas donner l'impression de « sortir de terre » mais au contraire d'avoir leur place dans le paysage.

Afin de préserver l'environnement, les nouvelles constructions devront être le plus souvent possible écologiques et les constructions déjà existantes devront s'équiper de façon écologique.

Les maisons ou les immeubles écologiques seront constitués de murs isolés avec des matériaux naturels, équipés de panneaux solaires, de chauffe-eau solaires, d'un système de récupération d'eau de pluie (pour alimenter le jardin, les toilettes ou la machine à laver). Cela permettra une économie d'énergie et des ressources.



Figure 22 : Exemple de constructions écologiques

Source : la-maison-écologique.com

Si de nouveaux quartiers doivent être créés, il faudrait que ce soient des Eco-quartiers, ainsi ils pourraient être organisés écologiquement et être plus efficaces qu'une maison écologique isolée.

De nombreuses villes françaises ont déjà créées des Eco-quartiers :

Arras :



Figure 23 : Eco-quartier Saint Géry-Méaulens à Arras

Source : www.alainfauquet.fr

Ile-Saint-Denis :



Figure 24 : Eco quartier de l'île-Saint-Denis

Source : www.tnplus.fr

Cet Eco-quartier correspond à une réhabilitation du site des entrepôts Lafayette à l'île-Saint-Denis. Il devrait accueillir 500 logements pour une surface de 5 Ha.

Nous développerons ultérieurement l'intérêt des Eco-quartier pour l'avenir dans le département.

d) Modélisation d'une commune durable en 2015

Nous reprenons ici le schéma de notre commune « type ».

Pour qu'elle puisse continuer sa croissance de la manière la plus durable possible, le mitage devra être évité. Les constructions de logements devront se faire tant que possible de manière concentrique autour du bourg et des deux hameaux les plus proches.

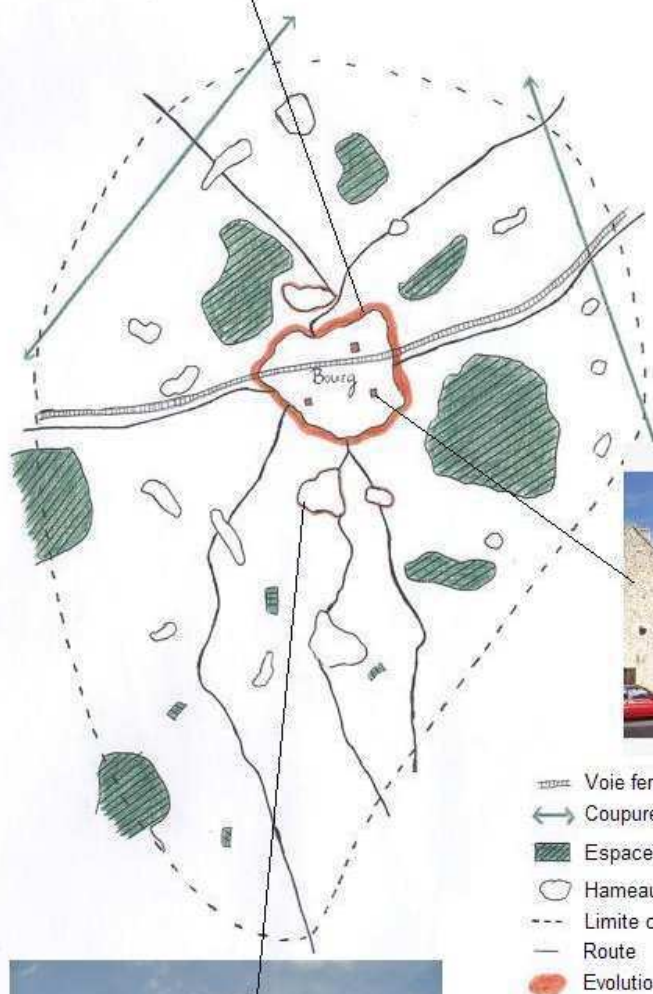
Ces constructions seront de petits collectifs en R+2 voire R+3 à proximité du bourg, et des pavillons groupés ou lotissements dans les hameaux. Les constructions de maisons individuelles existeront toujours. Cependant, la surface du terrain constructible sera limitée.

A l'intérieur même du bourg, les dents creuses seront comblées par le petit collectif, s'intégrant facilement au bâti déjà existant.

La gare SNCF et la voie ferrée seront remises en service afin de remettre au goût du jour les transports en commun, peu onéreux et peu polluant pour l'environnement, par rapport à la voiture particulière.



Evolution du bâti d'ici 2015
 Scénario d'aménagement durable



- Voie ferrée
- Coupure verte
- Espace boisé
- Hameau
- Limite communale
- Route
- Evolution de l'urbanisation

Figure 25 : Modélisation du scénario d'aménagement durable d'une commune type de la zone sud

Réalisation personnelle des étudiantes



II. Etude de la zone de Gisors : un territoire sous influence Francilienne

A. L'étude des documents d'urbanisme permet d'identifier les éventuelles défaillances face à l'étalement urbain

1. Généralités

Commune	Document d'urbanisme
Amecourt	PLU
Authevernes	CC approuvée
Bazincourt-sur-Epte	POS
Bernouville	POS
Bezu-saint-eloi	POS
Bouchevilliers	PLU
Chateau-sur-epte	POS
Chauvincourt-provemont	CC en cours
Dangu	Sans document
Doudeauville-en-Vexin	Sans document
Etrepagny	POS
Gamaches-en-Vexin	Sans document
Gisors	POS
Guerny	CC en cours
Hebecourt	PLU
Heudicourt	PLU prescrit
Les Thilliers-En-Vexin	PLU prescrit
Longchamps	CC en cours
Mainneville	PLU
Mesnil-Sous-Vienne	PLU
Neaufles-Saint-Martin	POS
Noyers	CC approuvée
Saint-Denis-le-Ferment	PLU
Sainte-marie-de-vatimesnil	Sans document
Sancourt	PLU
Vesly	POS
Villers-en-vexin	CC en cours

Tableau 14 : Les documents d'urbanisme de la zone de Gisors

Source : DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Sur les 27 communes de cette zone d'étude, trois n'ont aucun document d'urbanisme propre ce qui représente 11% des communes étudiées. Néanmoins, six autres communes sont déficientes en matière de document de planification. Avec quatre cartes communales en cours d'élaboration et deux PLU prescrits, ces communes sont uniquement soumises à l'application du Règlement National d'Urbanisme.

2. Les documents d'urbanisme sont-ils un outil de limitation de l'étalement urbain?

L'étude approfondie du POS de Bazincourt- Sur-Epte, du PLU de Sancourt et de l'organisation des communes de Longchamps, des Thilliers-en-Vexin nous permettent d'identifier les orientations d'aménagement d'une commune favorisant l'étalement urbain ou au contraire cherchant à le limiter.

a) Pour des communes sans document d'urbanisme: Longchamps et des Thilliers-en-Vexin

Les communes de Longchamps et des Thilliers-en-Vexin sont soumises à l'application du règlement national d'urbanisme. Il serait intéressant d'étudier le développement de ces communes, tout en repérant des tendances éventuelles d'un étalement urbain.

La commune des Thilliers-en-Vexin d'une superficie de 1,57 km² est traversée par deux axes perpendiculaires, l'un suivant la direction Cergy-Rouen, l'autre selon Evreux- Caen. Elle est composée uniquement d'un centre-bourg situé à l'intersection de ces grands axes de circulations et qui s'étend le long des voies routières. Les flux de circulation dans la commune sont très importants, surtout pour les camions de livraison. Étant entourée de champs agricoles, elle consomme d'autant plus de terres agricoles en s'étalant de la sorte.

Des services de proximité sont mis à la disposition du public dans le bourg. La commune n'est occupée que par des logements individuels de grande taille. Les logements collectifs et ceux liés au parc social sont inexistants. Avec 1000 m² de superficie moyenne

pour les pavillons construits en lotissement et 1300 m² pour les logements individuels purs, les maisons neuves se construisent aux limites de la commune. Les logements de type collectif qui pourraient contribuer à une réduction de la consommation d'espace sont absents.



Figure 26 : Constructions neuves situées à l'extrémité du centre bourg de Gisors

Réalisation personnelle des étudiantes



Figure 27 : Maisons récentes le long des voies principales des Thilliers-en-Vexin

Réalisation personnelle des étudiantes



Figure 28 : Des maisons anciennes du centre bourg de Gisors

Réalisation personnelle des étudiantes

La commune de Longchamps est constituée d'un centre-bourg peu dense et de hameaux situés en périphérie. Le seul commerce disponible dans la commune est une boulangerie située dans le bourg, ouverte à mi-temps. Le maire refusant l'ouverture supplémentaire d'une supérette de proximité, les habitants se voient contraints de s'approvisionner dans la commune voisine la mieux équipée: Etrepagny. Ce déficit en petits commerces pose problème aux personnes âgées de la commune qui n'ont pas toujours de véhicule à leur disposition.

Le manque d'attractivité et d'activités au sein de la commune sont des paramètres qui la réduisent alors au rang de village-dortoir pour les populations jeunes et actives qui viennent s'y installer. La commune n'étant pas équipée de gare, la voiture particulière y est indispensable.

Parmi les trois hameaux qui entourent le bourg-centre, celui des Belles-Landres situé en direction d'Etrepagny, compte le plus de constructions neuves. Il s'agissait initialement d'un corps de ferme qui a accueilli de plus en plus de maisons individuelles sur de grandes parcelles.

Les logements de type collectif sont également absents du territoire communal.



Figure 29 : Centre bourg de Longchamps

Réalisation personnelle des étudiantes



Figure 30 : Maisons individuelles dans le hameau de Belles-Landres à Longchamps

Réalisation personnelle des étudiantes

b) Les orientations d'aménagement préconisées par les communes ayant un document d'urbanisme

i) Favorisant l'étalement urbain

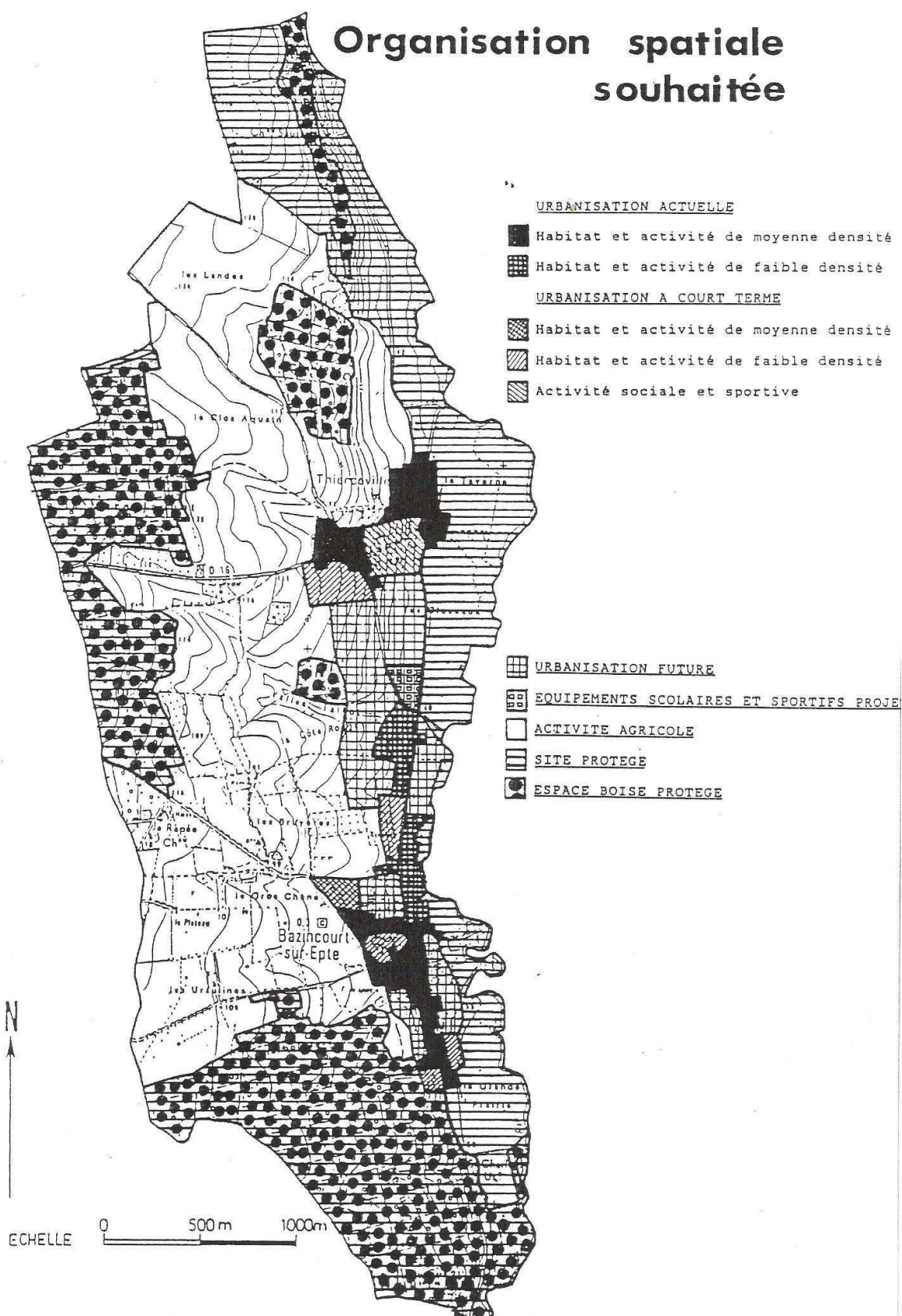
La commune de Bazincourt-sur-Epte est composée d'un bourg-centre peu dense et de petits hameaux périphériques: « Le Bois-Rouget », « Le Gros Chêne », « La Grande Prairie », «Thierceville». L'extension du tissu ancien est dirigée le long des RD16 et RD17 vers le hameau principal de la commune : « Thierceville ».



Figure 31 : Maison individuelle construite sur des anciennes terres agricoles à Bazincourt-sur-Epte

Réalisation personnelle des étudiantes

Depuis 1992, Bazincourt-sur-Epte est dotée d'un POS qui a été modifié en 2006. A la date d'élaboration du POS, la commune comptait 40% de son territoire en surface agricole utile. L'organisation spatiale proposée dans le POS présente des zones agricoles devant être déclassées pour permettre l'urbanisation future. Ces nouvelles orientations devraient diminuer davantage l'espace agricole de la commune.



Carte 15 : Organisation spatiale souhaitée de la commune de Bazincourt-sur-Epte

Source : POS de Bazincourt-sur-Epte

Dans ses préconisations, le POS stipule que la superficie des terrains localisés en zone urbaine «dense» doit être au moins égale à 1000 m². Les constructions sur de grandes parcelles favorisent la dispersion de l'habitat sur un territoire donné. Par ailleurs, la nécessité de vendre de grandes parcelles de terrains peut être justifiée par la mise en place de systèmes d'assainissement autonome, la commune ne comptant pas suffisamment d'habitants pour compenser les coûts d'installation d'un réseau d'assainissement collectif.

La commune ne recense aucun logement collectif et recommande pour les zones naturelles des habitations de type R+C⁷, et de type R+1+C⁸ dans celles urbaines. Des hauteurs de ce type ne permettent pas la réalisation de logements collectifs susceptibles de réduire la consommation foncière.

ii) Luttant contre l'étalement urbain

En dépit d'une organisation spatiale souhaitée qui consommerait davantage de terres agricoles, le POS de Bazincourt-sur-Epte, a la volonté de limiter le développement anarchique de l'habitat sur son territoire. Dans ce sens, il recommande les constructions de nouveaux logements dans une seule direction. Cette préconisation importante vise à limiter un étalement urbain, caractérisé par une dispersion de maisons individuelles, sans réellement l'en empêcher.

La commune de Sancourt est dotée depuis 2007 d'un PLU. Contrairement au POS, ce type de document de planification prend davantage en compte la préservation de l'environnement et inscrit ses préconisations dans un Projet d'Aménagement de Développement Durable. Le PLU de la commune a été établi de façon concomitante aux documents d'urbanisme des cinq autres communes de la vallée de l'Epte. La concertation avec les communes voisines améliore la gestion d'enjeux communs. L'augmentation des pressions foncière et immobilière de la part de l'Île-de-France et du report sur la commune des effets indirects liés aux contraintes d'urbanisme pesant sur le Parc Naturel Régional, sont tant de problèmes à gérer pour éviter un étalement urbain à Sancourt.

⁷ R+C : Rez-de-chaussée + Combles

⁸ R +1+C : Rez de chaussée+1 étage+Combles

Dans le cadre d'une gestion améliorée de l'espace, le règlement du PLU n'autorise aucune construction nouvelle dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat. L'urbanisation de ces espaces est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble. Toutes les zones urbanisées de la commune concentrées autour du bourg sont classées en zone de Prémption urbaine. Cette disposition permettra de développer le parc locatif social et de répondre ainsi à la demande croissante tout en renforçant la centralité du bourg. Il n'y a pour l'instant aucune place principale dans la commune.



Figure 32 : L'église et la mairie de Sancourt en arrière plan situées entre un champs et la rue principale

Réalisation personnelle des étudiantes

iii) Insuffisance des documents d'urbanisme face à l'étalement urbain

Par le biais de son PLU, la commune de Sancourt souhaite diversifier l'habitat sur son territoire en créant des logements sociaux. L'offre en logements n'est quasiment constituée que de maisons individuelles, du fait du caractère très rural de la commune. Pourtant, des insuffisances dans les préconisations du PLU persistent. En effet, les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans le paysage en privilégiant notamment des formes et matériaux de constructions faisant référence au tissu bâti existant. Le village doit également garder son

caractère rural en préservant et valorisant le verger central du village. Ces recommandations n'encouragent pas les constructions de petits logements collectifs qui seraient moins consommateurs d'espace.

La commune de Bazincourt-sur-Epte souhaite limiter le développement anarchique des habitations sur son territoire. Mais en limitant la hauteur maximale à un étage pour les logements (R+1+C), et en préconisant une superficie minimale de 1000 m² dans les zones urbaines de moyenne densité (Ua) et de 2 000 m² dans celles pavillonnaires à faible densité (Ub), elle encourage davantage le développement de lotissements ou de maisons individuels groupés. Si ces types d'habitat représentent déjà des alternatives limitant la dispersion de logements individuels purs, des recommandations nouvelles devraient être mises en place pour promouvoir les constructions de petits logements collectifs.

iv) Articulation des documents d'urbanisme avec le SCoT

Le diagnostic du SCoT⁹ du Pays du Vexin Normand fait état d'un rapport équilibré entre les logements collectifs et individuels dans la communauté de communes de Gisors. Or, notre étude des permis de construire dans la zone Est fait ressortir un déséquilibre entre ces types d'habitat. Dans la communauté de communes de Gisors, les logements collectifs sont en réalité concentrés à Gisors, Bezu-Saint-Eloi, les autres communes n'étant occupées que par des logements individuels. La présentation du parc de logements du pays du Vexin-Normand contenu dans le SCoT tient compte davantage de la proportion de chaque type d'habitat que de leur répartition géographique. L'organisation spatiale du parc révèle en réalité un manque de diversité de l'habitat. L'éparpillement de logements individuels non mentionné dans le SCoT, est une caractéristique d'un étalement du tissu urbain.

Par ailleurs, le SCoT oriente la réhabilitation du parc ancien de logements dans les communautés de communes des Andelys, de Lyons la Forêt, et dans le secteur de l'Andelle. Il serait plus judicieux de généraliser ce type d'opérations à l'ensemble du Vexin Normand. Cette initiative permettra l'amélioration du confort du parc et des nouveaux logements réhabilités.

⁹ SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

Néanmoins, le SCoT prend en compte la volonté de mieux adapter le marché de l'immobilier à la clientèle. Les couples actifs et les seniors recherchent la proximité avec les équipements et axes de communication. La pression foncière étant de plus en plus forte dans cette zone du département, la réhabilitation du parc ancien et la construction de petits collectifs pourront répondre à ces besoins.

B. Réflexion sur la forme urbaine de l'habitat

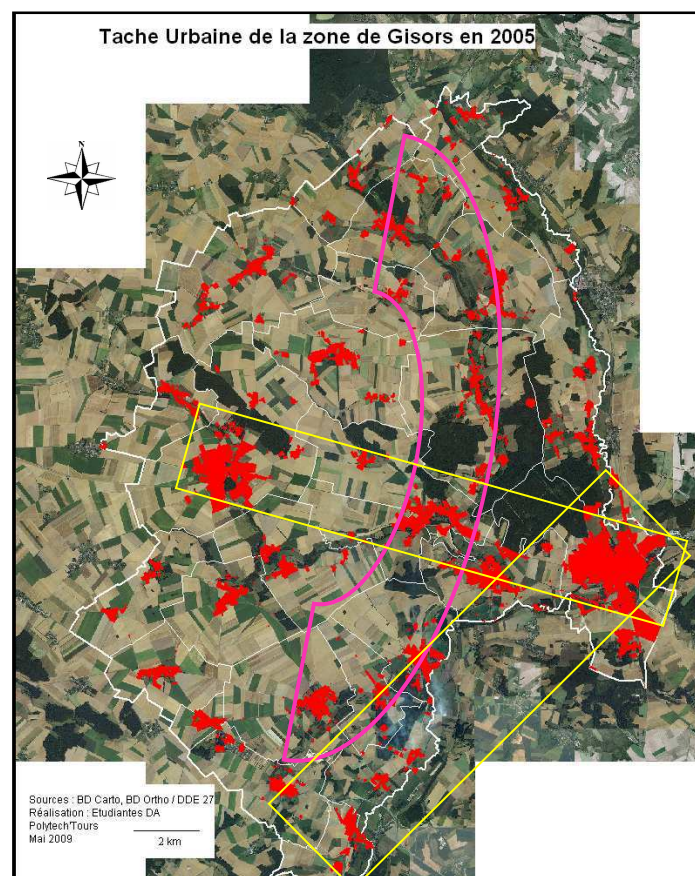
1. La photointerprétation de la zone est permet l'observation de l'évolution de la tache urbaine

Nous observons beaucoup moins de taches urbaines dans la zone de Gisors que dans celle de Verneuil-sur-Avre. Les communes sont composées d'un bourg et d'au maximum deux ou trois hameaux.

Nous pouvons remarquer deux axes majeurs d'urbanisation: *(en jaune)*

- L'axe Gisors-Etrepagny
- Le long de l'Epte vers le sud

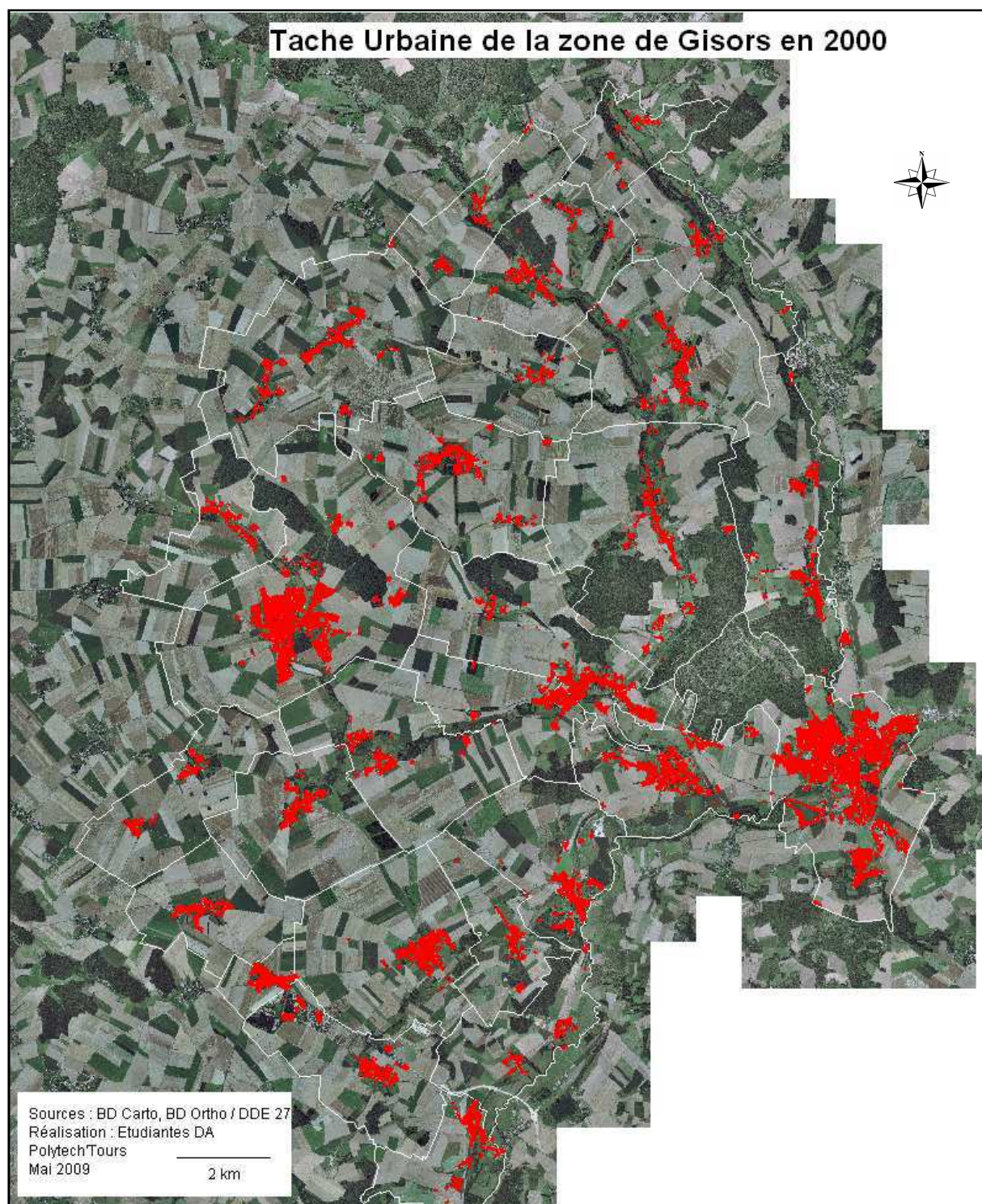
Nous pouvons aussi remarquer un croissant moins urbanisé, entre Gisors et Etrepagny *(en rose)*.



Carte 16 : Tache urbaine de la zone de Gisors en 2005

Source : BD Cartho, BD Ortho / DDE 27

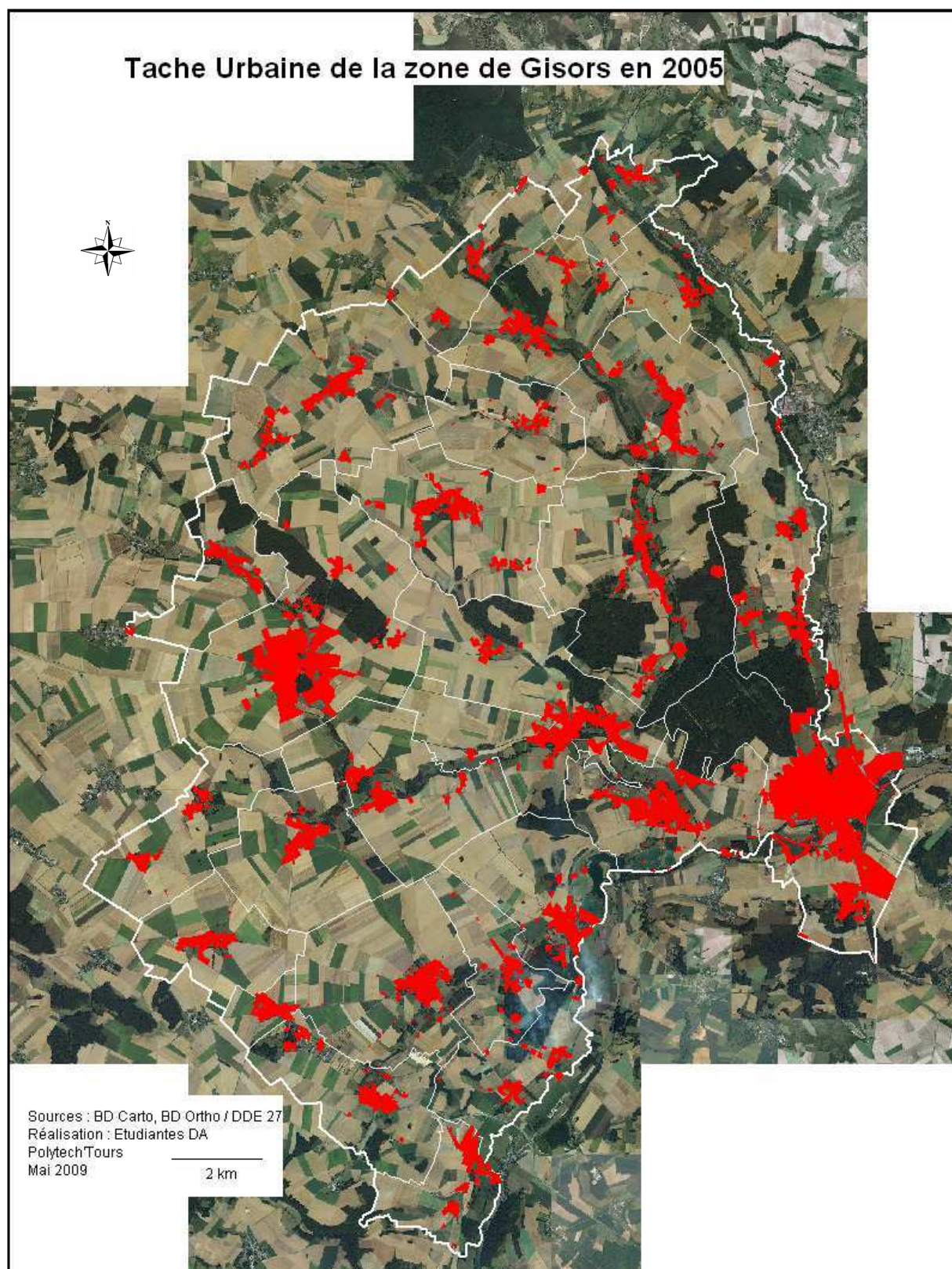
Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 17 : Tache urbaine de la zone de Gisors en 2000

Source : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 18 : Tache urbaine de la zone de Gisors en 2005

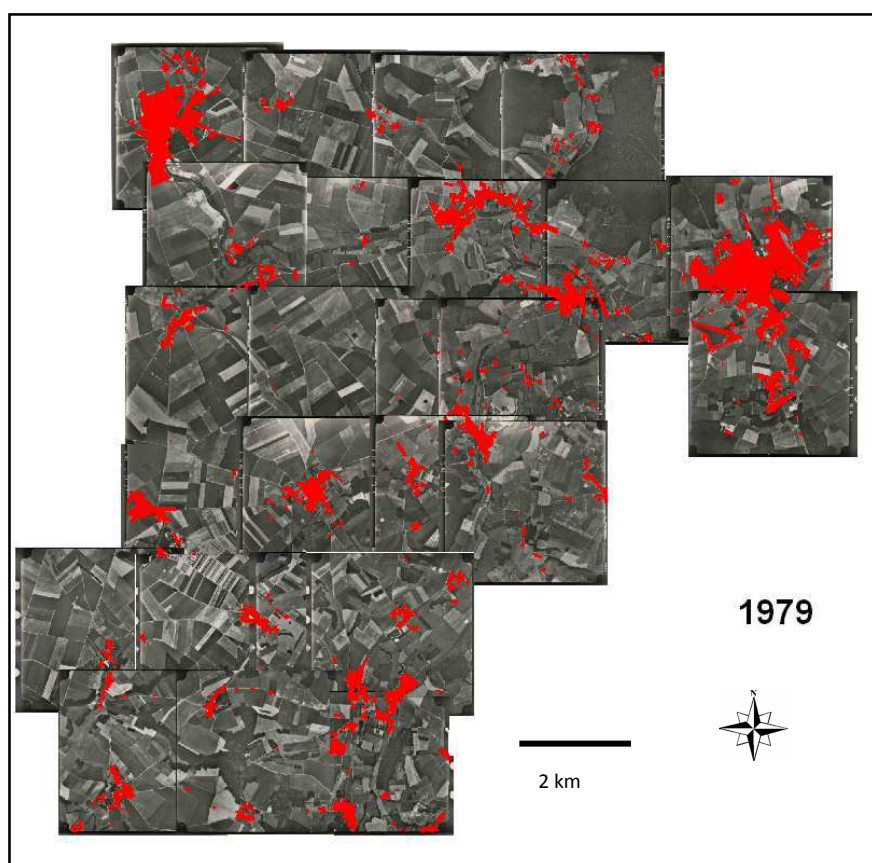
Source : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 2000 et 2005, les taches urbaines des bourgs et des hameaux se sont accentuées. Ce sont surtout les bourgs et les hameaux ruraux qui ont augmenté contrairement aux deux pôles de la zone que sont Gisors et Etrepagny.

2. Visualisation de l'urbanisation des différentes villes au cours des quarante dernières années:

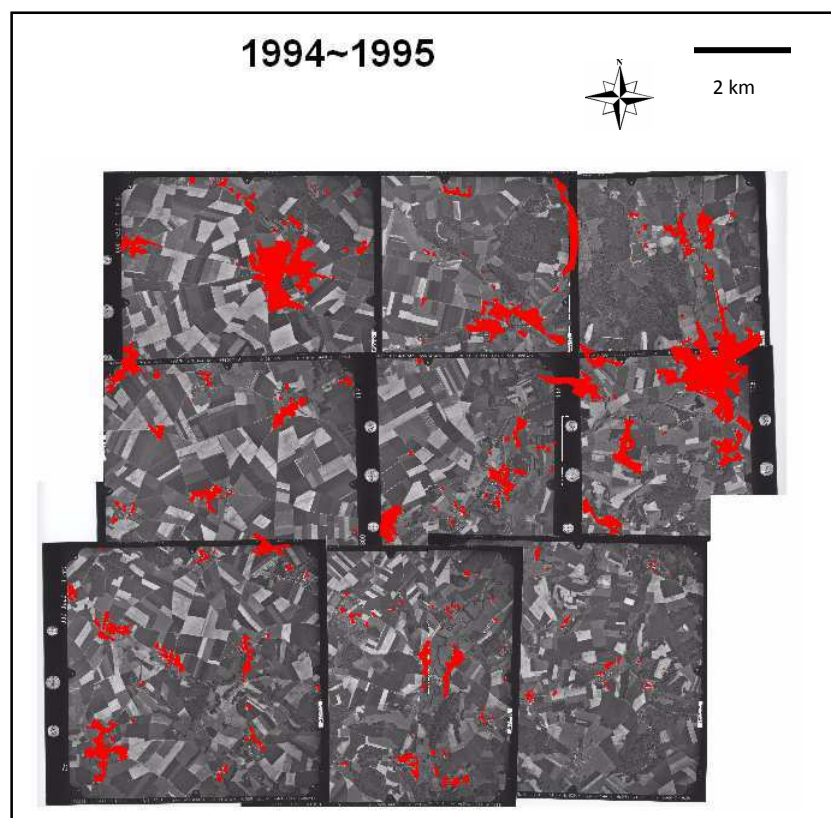
i) Gisors, le pôle d'emplois



Carte 19 : Tache urbaine de la ville de Gisors

Source : Photographies aériennes DDE27

Réalisation personnelle des étudiantes

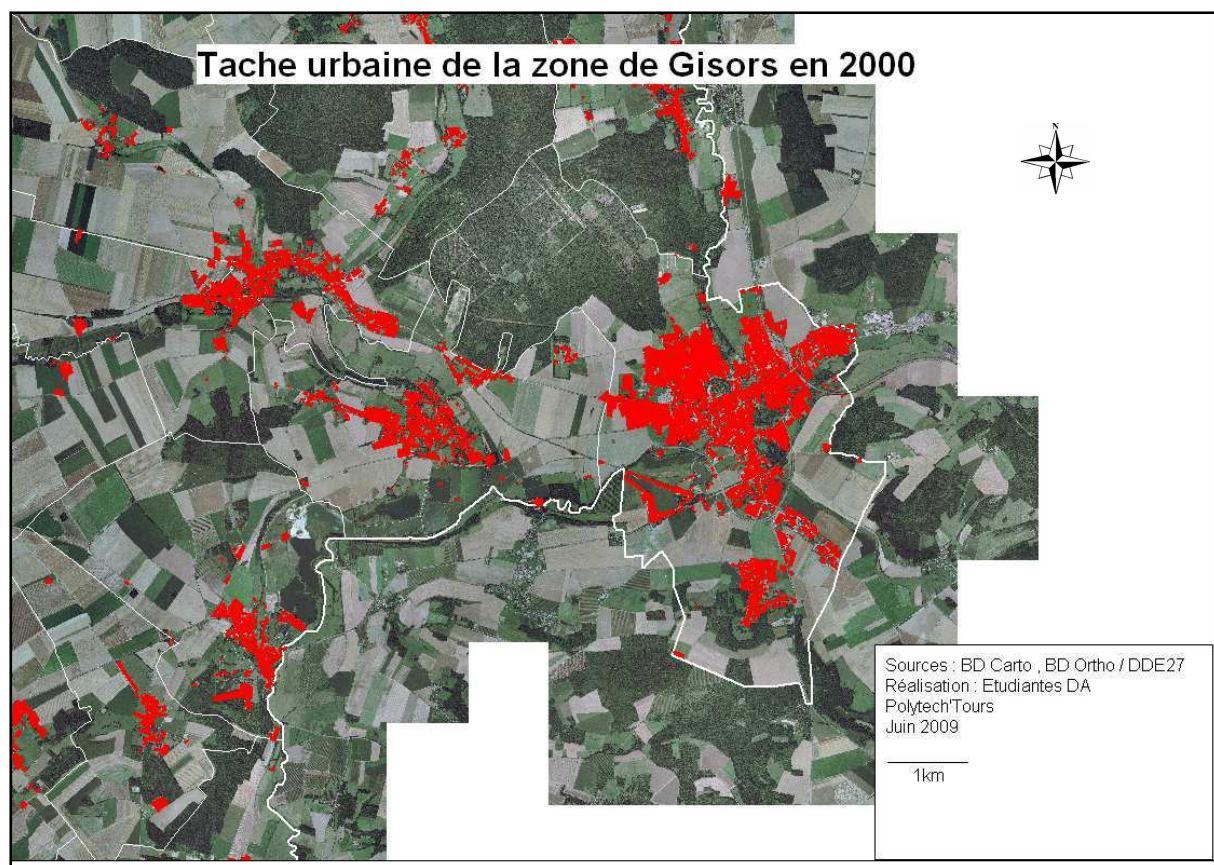


Carte 20 : Tache urbaine de la commune de Gisors en 1994-1995

Source : Photographies aériennes DDE27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 1979 et 1994-1995, la commune de Gisors s'est relativement peu développée, des quartiers se sont rejoints pour former une ville plus compacte.

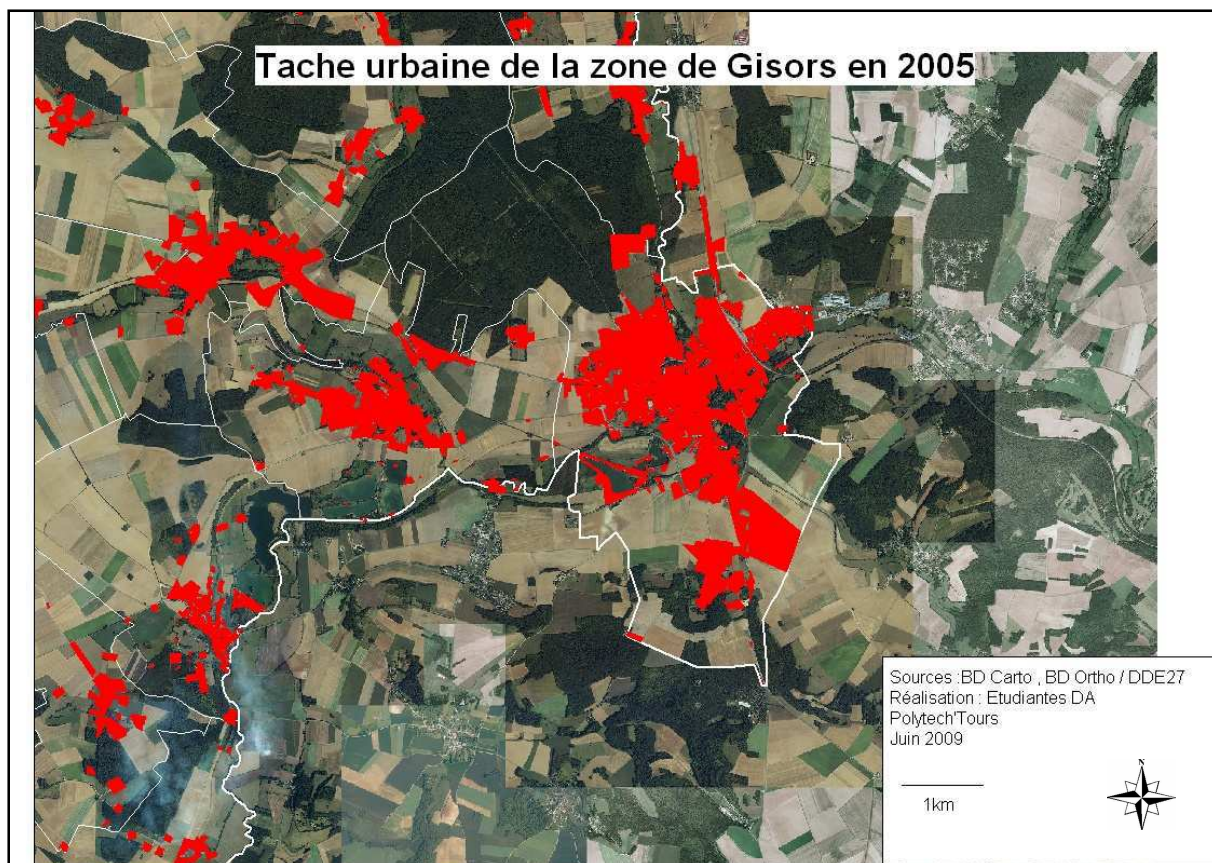


Carte 21 : Tache urbaine de la commune de Gisors en 2000

Source : Photographie aérienne DDE27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 1994-1995 et 2000, Gisors s'est étendue et de nouveaux quartiers sont apparus vers l'Ouest.



Carte 22 : Tache urbaine de la commune de Gisors en 2005

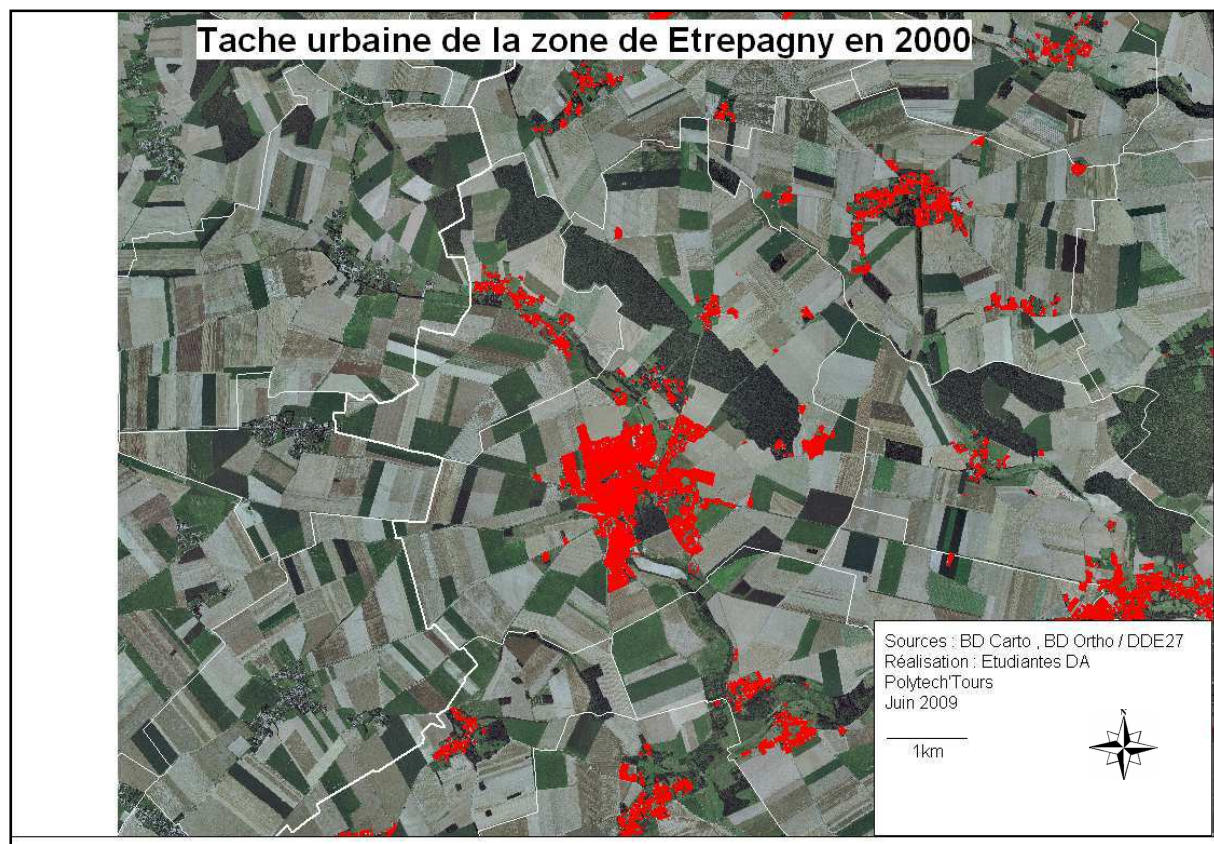
Source : Photographie aérienne DDE27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 2000 et 2005, la ville de Gisors s'est développée de façon très importante. De nouvelles extensions sont apparues au sud de la commune et le bourg a également augmenté sa taille. Ainsi les espaces agricoles ont fortement diminué et l'urbanisation a commencé à s'étendre en lisière des espaces forestiers.

Nous observons sur les communes voisines, un développement des bourgs et hameaux montrant l'influence de la ville de Gisors.

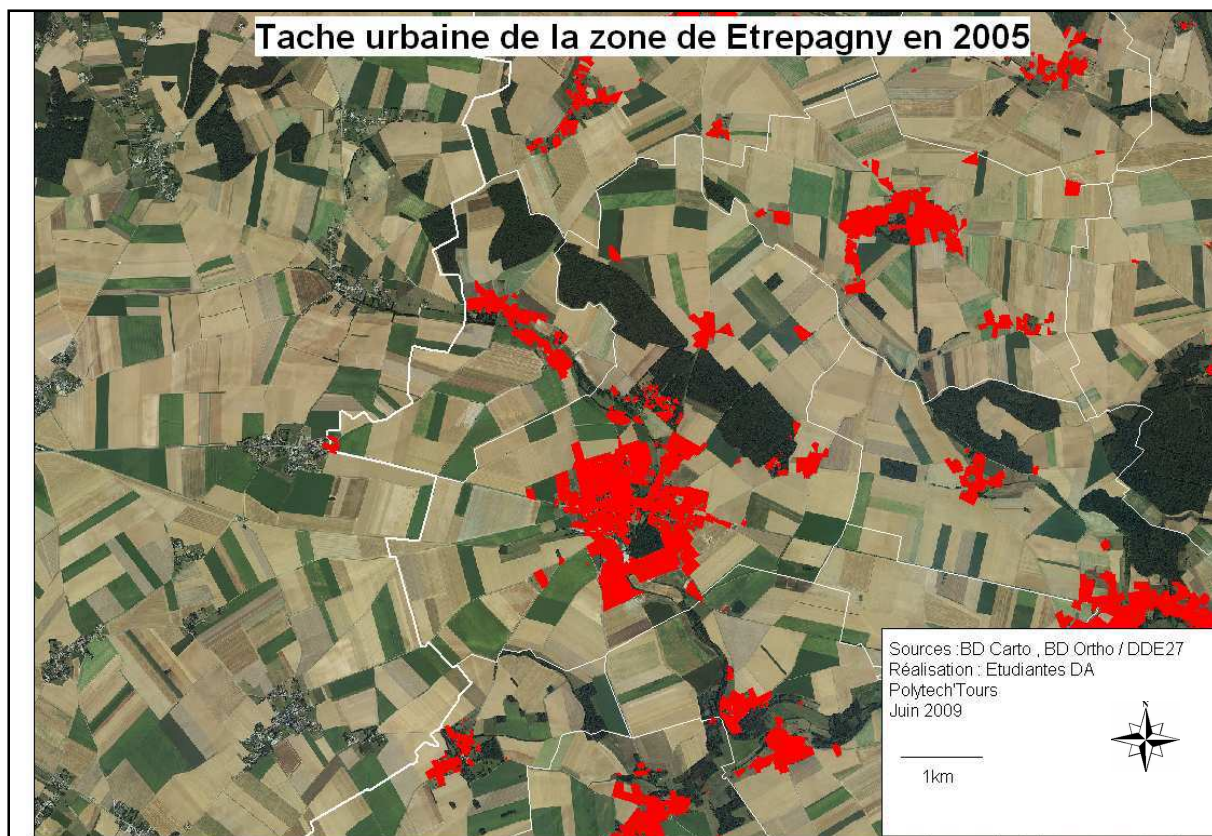
ii) Etrepagny, la deuxième commune importante de la zone



Carte 23 : Tache urbaine de la commune d'Etrepagny en 2000

Source : Photographie aérienne DDE27

Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 24 : Tache urbaine de la commune d'Etrepagny en 2005

Source : Photographie aérienne DDE27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 2000 et 2005, Etrepagny s'est beaucoup développée vers le sud. Un nouveau quartier construit sur des espaces agricoles fini d'entourer un petit bois. Le hameau s'est peu développé par rapport au bourg.

iii) D'autres communes rurales

Elles connaissent une croissance de leur bourg et de leurs hameaux qui tendent à se rejoindre.

Les communes proches de Gisors et Etrepagny ont aussi connu une croissance plus importante de leurs bourgs et hameaux ; les communes plus éloignées étant un peu moins influencées.

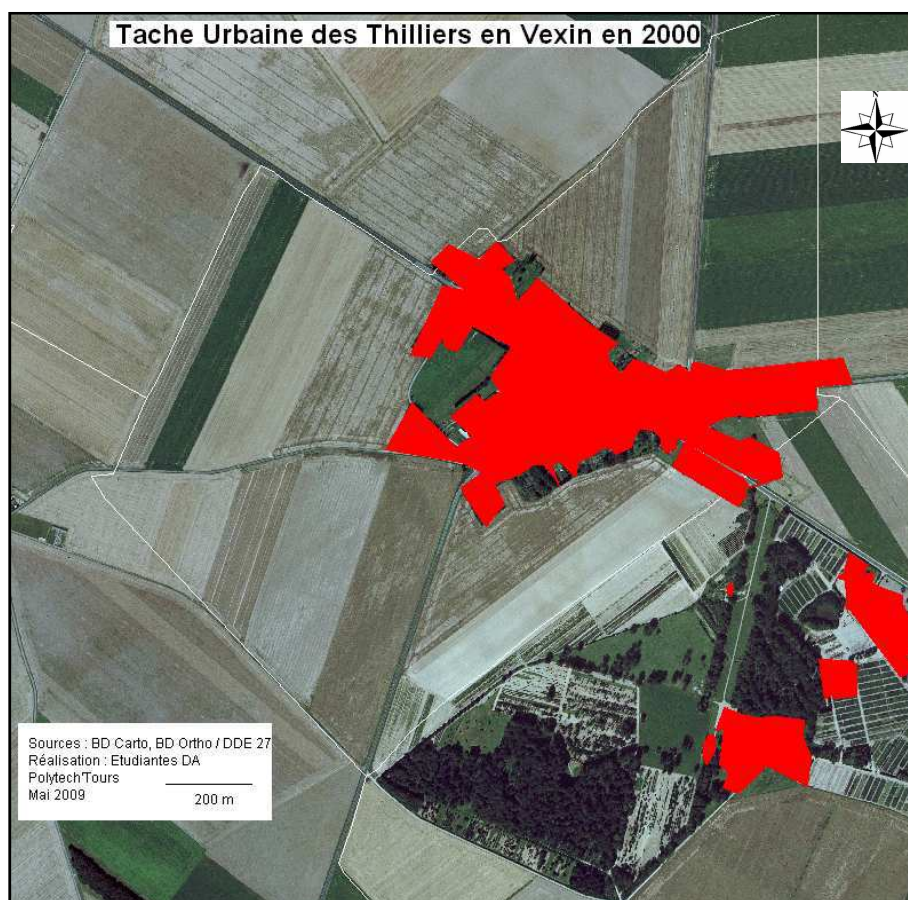
Toutefois, par comparaison avec les zones de Verneuil-sur-Avre et de Bernay, ces bourgs et

hameaux restent relativement compacts.

Un exemple : Les-Thilliers-en-Vexin

Cette commune est particulière, car, elle ne possède pas de hameau. Ceci est dû à sa faible superficie.

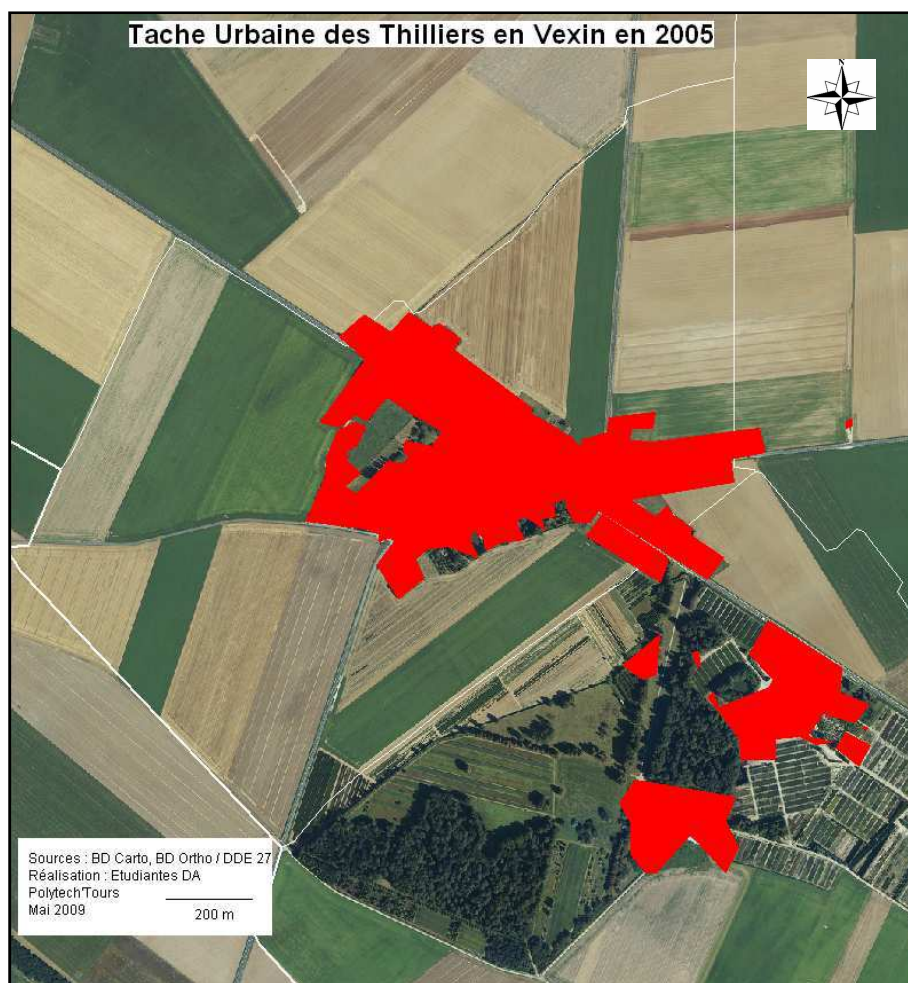
Nous pouvons voir que la tache urbaine de cette commune s'étend déjà sur les communes limitrophes.



Carte 25 : Tache urbaine de la commune des Thilliers-en-Vexin en 2000

Source : Photographie aérienne DDE27

Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 26 : Tache urbaine de la commune des Thilliers-en-Vexin en 2005

Source : Photographie aérienne DDE27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 2000 et 2005, nous pouvons voir dans la commune des Thilliers-en-Vexin une première extension du bourg qui entoure une parcelle agricole non construite et une seconde qui se poursuit dans la commune d'Authevernes (au sud est).

3. Des formes consommatrices d'espace

a) Des formes urbaines différentes selon leur localisation dans la commune



Figure 33 : Centre ville de Gisors

Source : Géoportail

Réalisation personnelle des étudiantes

L'habitat est composé principalement de logements collectifs. On compte dans ce carré d'un hectare une vingtaine d'habitations, ce qui représente une consommation d'espace de moins de 500 m² par habitat.



Figure 34 : Lotissement de Gisors

Source : Géoportail

Réalisation personnelle des étudiantes

On compte ici 11 pavillons, soit une superficie moyenne d'environ 900 m² par habitation. Ces dernières sont implantées à proximité de la voirie. Le jardin entoure le pavillon et s'étend surtout à l'arrière de la maison.



Figure 35 : Maisons Individuelles à Gisors.

Source : Géoportail

Réalisation personnelle des étudiantes

Sur cette photographie aérienne, on compte environ trois pavillons sur un hectare, ce qui représente environ 3000 m² par parcelle.

Dans ce cas de figure, la maison individuelle n'est pas implantée à proximité immédiate de la voirie mais un peu plus en retrait, laissant autant de jardin à l'avant qu'à l'arrière du pavillon.

b) Ouverture des permis de construire : pour une étude précise des caractéristiques des terrains à destination d'habitat.

Dans la zone Est du département, nous avons étudié les permis de construire des communes de:

- Bazincourt-sur-Epte, munie d'un POS,
- Longchamps dont la carte communale est en cours d'élaboration,
- Sancourt, dont le PLU date de novembre 2007,
- Les Thilliers-en-Vexin où un PLU y est prescrit
- Sainte-Marie-de-Vatimesnil, sous application du RNU

Pour réaliser cette étude, nous avons ouvert les permis de construire de ces communes sur une période de 8 ans: de 2000 à 2008. Nous pourrions donc avoir une estimation moyenne de la taille des parcelles construites en individuel pur, groupé ou en lotissement dans la zone d'étude de l'Est.

i) Bazincourt-sur-Epte, une commune couverte par un Plan d'Occupation des Sols

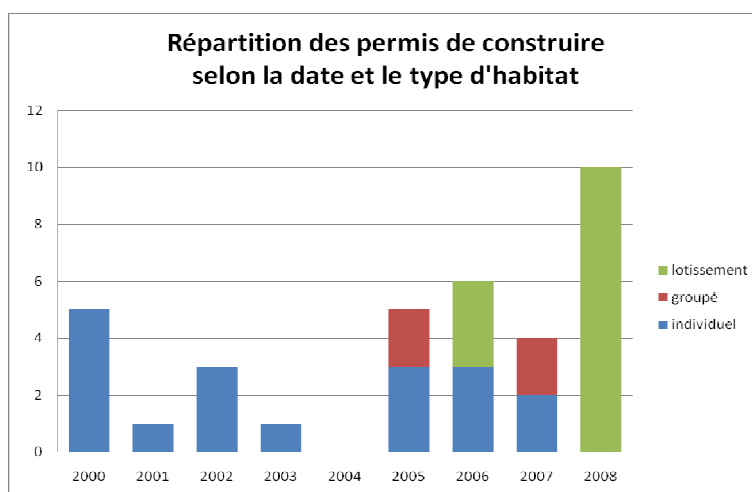
La population de Bazincourt-sur-Epte est passée de 496 habitants en 1990 à 641 en 2005. Cette évolution de population représente près de 10 nouveaux habitants par an.

Bazincourt-sur-Epte est une commune typique de l'est du département. En effet, elle ne possède qu'un bourg et un hameau assez proche. La D181 relie le hameau de Thierceville, issu de quelques fermes anciennes, au centre historique de la ville.

Entre 2000 et 2008, nous avons relevé 31 nouvelles constructions de types différents:

- 16 constructions individuelles
- 13 constructions en lotissement
- 4 habitations construites grâce à deux permis groupés.

L'étude des permis de construire révèle qu'aucun logement collectif n'a été construit entre 2000 et 2008. Les recommandations strictes du POS peuvent expliquer ce manque. En effet, il indique des surfaces minimales de parcelles (1000 m² en zones urbaine et naturelle destinées à accueillir de l'habitat de moyenne densité et 2000 m² en zones urbaine et naturelle destinées à accueillir de l'habitat à faible densité), des hauteurs maximales de constructions (R+1+C en zone urbaine de moyenne densité et R+C en zone urbaine de faible densité et en zone naturelle destinée à accueillir de l'habitat de moyenne et faible densité). Le POS incite ainsi davantage à construire des maisons en individuelles pures ou en lotissement.



Graphique 1 : Répartition des permis de construire à Bazincourt-sur-Epte

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes

L'étude des permis de construire de la zone de Gisors permet de déterminer les surfaces moyennes des terrains selon le type d'habitat.

Individuel pur	1560 m ²
Individuel en lotissement	1233 m ²
Individuel groupé	1212 m ²

Tableau 15 : Surface moyenne consommée par type d'habitat à Bazincourt-sur-Epte

Source : archives des subdivisions.

Réalisation personnelle des étudiantes

L'individuel pur consomme plus que l'individuel en lotissement ou groupé. Cependant, la différence reste peu importante entre le lotissement et l'individuel groupé.

De plus, les statistiques montrent que pour les différentes constructions en lotissement, la taille des parcelles a diminué. En 2006, les parcelles mesuraient entre 1850 et 1900 m² tandis qu'en 2008, elles variaient entre 1000 et 1200 m².

L'année 2008 a été marquée par une demande de constructions exclusivement en lotissement. Le début de la crise économique pourrait être un facteur expliquant l'absence de demande de maisons individuelles.

La proximité avec le département voisin de l'Oise peut aider à comprendre le phénomène de constructions plus importantes à cette période dans l'Eure où le prix du foncier y est moins élevé.

D'autres facteurs interviennent. En effet, dans le département de l'Oise, le PNR¹⁰ du Vexin Normand contraint très fortement l'urbanisation dans son territoire. Les personnes qui souhaitent faire construire leurs logements à proximité de la région parisienne doivent s'installer en dehors de ce territoire protégé et choisissent les communes à la lisière de l'Oise, comme Bazincourt-sur-Epte.

En huit ans, 53 012 m² ont été consommés, répartis de la façon suivante :

¹⁰ PNR : Parc Naturel Régional

total individuel pur	28859 m ²
total individuel groupé	4849 m ²
total individuel en lotissement	19304 m ²

Tableau 16 : Surface totale consommée par type d'habitat entre 2000 et 2008 à Bazincourt-sur-Epte

Source : archives des subdivisions.

Réalisation personnelle des étudiantes

Cela représente environ 0,48 % de la commune.



Figure 36 : Permis de construire d'une maison individuelle de 1240 m² dans le hameau de Thierceville à Bazincourt-sur-Epte

Réalisation personnelle des étudiantes



Figure 37 : Maisons individuelles en construction dans le hameau de Thierceville

Réalisation personnelle des étudiantes

ii) Sancourt, commune couverte par un Plan Local d'Urbanisme

Sancourt comptait 137 habitants en 2006. Entre 1999 et 2005, cette commune a connu une croissance de population de 3,57%. En 2007, elle s'est dotée d'un PLU.

Dans son PLU, la commune porte un projet de logement social à l'entrée nord du bourg.

A partir de l'étude des permis de construire entre 2000 et 2008, nous avons relevé 11 nouvelles constructions parmi lesquelles:

- 7 constructions individuelles
- 4 constructions en lotissement

Les surfaces moyennes pour les parcelles construites pour les différents types d'habitat relevées sont les suivantes:

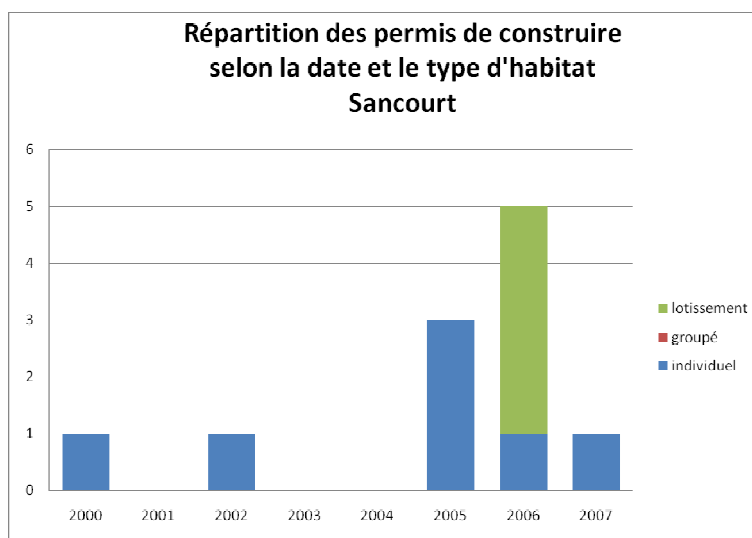
Individuel pur	3000 m ²
Individuel en lotissement	1500 m ²

Tableau 17 : Surface moyenne consommée par type d'habitat à Sancourt

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes

L'absence de logements collectifs, moins consommateurs d'espace est à noter ici. Nous pouvons remarquer que l'individuel pur consomme deux fois plus que l'individuel en lotissement. Les lotissements peuvent être une alternative pour éviter une consommation trop excessive d'espace mais elle n'est pas suffisante. Pourtant, ce sont des pavillons individuels qui ont été majoritairement construits ces 8 dernières années. L'impact en matière de consommation d'espaces agricoles et forestiers en est plus important.



Graphique 2 : Répartition des permis de construire par type d'habitat à Sancourt

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes

Les statistiques révèlent que la majorité des constructions ont été réalisées en 2005 et 2006, après deux années sans construction.

Avec cette répartition des constructions, nous pouvons voir que les estimations faites

dans le PLU pour limiter la construction à 6 ou 7 logements par an ont été surestimées par rapport aux constructions réelles. En effet, 5 maisons au maximum ont été construites, représentant une moyenne de 1,4 constructions par an.

En huit ans, Sancourt a consommé 25 482 m².

total individuel pur	19 341 m ²
total individuel groupé	0 m ²
Total individuel en lotissement	6141 m ²

Tableau 18 : Surface totale consommée par type d'habitat à Sancourt

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes



Figure 38 : Maison individuelle proche du bourg de Sancourt

Réalisation personnelle des étudiantes

Figure 39 : Habitat ancien du bourg de Sancourt

Réalisation personnelle des étudiantes





**Figure 40 : Constructions en
lotissement à Sancourt**

*Réalisation personnelle
des étudiantes*

iii) Longchamps, en cours d'élaboration d'une Carte Communale

Longchamps comptait 539 habitants en 2006. N'étant pas encore dotée de document d'urbanisme, une carte communale est actuellement en cours d'élaboration.

Ces huit dernières années, 48 maisons individuelles ont été construites, ce qui représente une grande part pour une petite commune comme Longchamps. Elles se répartissent selon les catégories suivantes:

- 32 maisons individuelles
- 13 maisons individuelles en lotissement
- 11 maisons individuelles avec 3 permis groupés

Les superficies moyennes relevées dans la commune sont les suivantes:

Individuel pur	2080 m ²
Individuel en lotissement	1635 m ²
Individuel groupé	1800 m ²

Tableau 19 : Surface moyenne consommée par type d'habitat à Longchamps

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes

Nous remarquons qu'ici encore, l'individuel pur consomme plus que l'individuel groupé ou en lotissement et que l'individuel groupé consomme lui aussi plus que l'individuel en lotissement. Or ce sont les maisons individuelles qui se sont le plus construites ces huit dernières années. On assiste donc à une forte consommation d'espace.

En effet, nous pouvons voir ci-dessous les consommations totales d'espace:

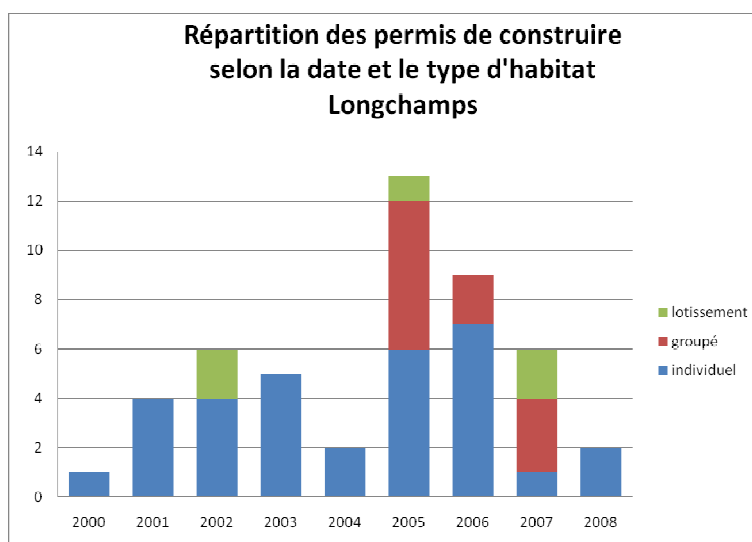
total individuel pur	86772 m ²
total individuel groupé	19994 m ²
total individuel en lotissement	17034 m ²

Tableau 20 : Surface totale consommée par type d'habitat à Longchamps

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes

12,38 Ha ont été consommés en huit ans, soit 0,8 % de la surface communale.



Graphique 3 : Répartition des permis de construire par type d'habitat à Longchamps

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes

A partir de l'étude des permis de construire, l'année 2005 a été repérée comme étant celle ayant connu le plus de constructions. Contrairement aux communes précédentes, en 2003 et 2004, des pavillons individuels ont été construits, mais leur nombre reste faible par rapport aux années suivantes.

iv) Les-Thilliers-En-Vexin en attente d'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme

En 2005, sur les 186 logements que compte la commune, 92,5% étaient des résidences principales. L'ancienneté moyenne des ménages dans les résidences principales est évaluée à une quinzaine d'années.

Entre 1999 et 2006, la population des Thilliers-en-Vexin a diminué de 9,3% passant ainsi de 497 en 1999 à 451 en 2006. En dépit de la baisse de population, le nombre de permis de construire déposé révèle une certaine attractivité pour une si petite commune (1,57 km² de superficie).

Entre 2000 et 2008, sur la commune des Thilliers-en-Vexin, 14 permis de construire ont été déposés. 6 d'entre eux l'étaient pour des permis individuels et 8 pour des lotissements. Les années 2004 et 2005 sont celles au cours desquelles le nombre de permis déposés a été le plus élevé.

Superficie moyenne pour des logements individuels purs (en m ²) et part représentative		Superficie moyenne pour des lotissements (en m ²)		Superficie totale consommée par les logements (en m ²)		Superficie de la commune (en m ²)
1364,0	8,63%	1 014,9	6,42%	2 378, 9	15,05%	15 800

Tableau 21 : Surface moyenne consommée par type d'habitat aux Thilliers-en-Vexin

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes

Les constructions neuves sont composées de maisons individuelles et de lotissements neufs. Les terres agricoles, qui représentent 82,78% de la commune, risquent de diminuer davantage. Il devient important de diversifier l'habitat en privilégiant des petits logements collectifs.

En tenant compte des besoins futurs de la commune en logement, il serait possible d'estimer l'évolution de la consommation foncière en tenant compte des tendances actuelles. Nous aborderons dans la partie suivante de notre étude les perspectives d'évolution.

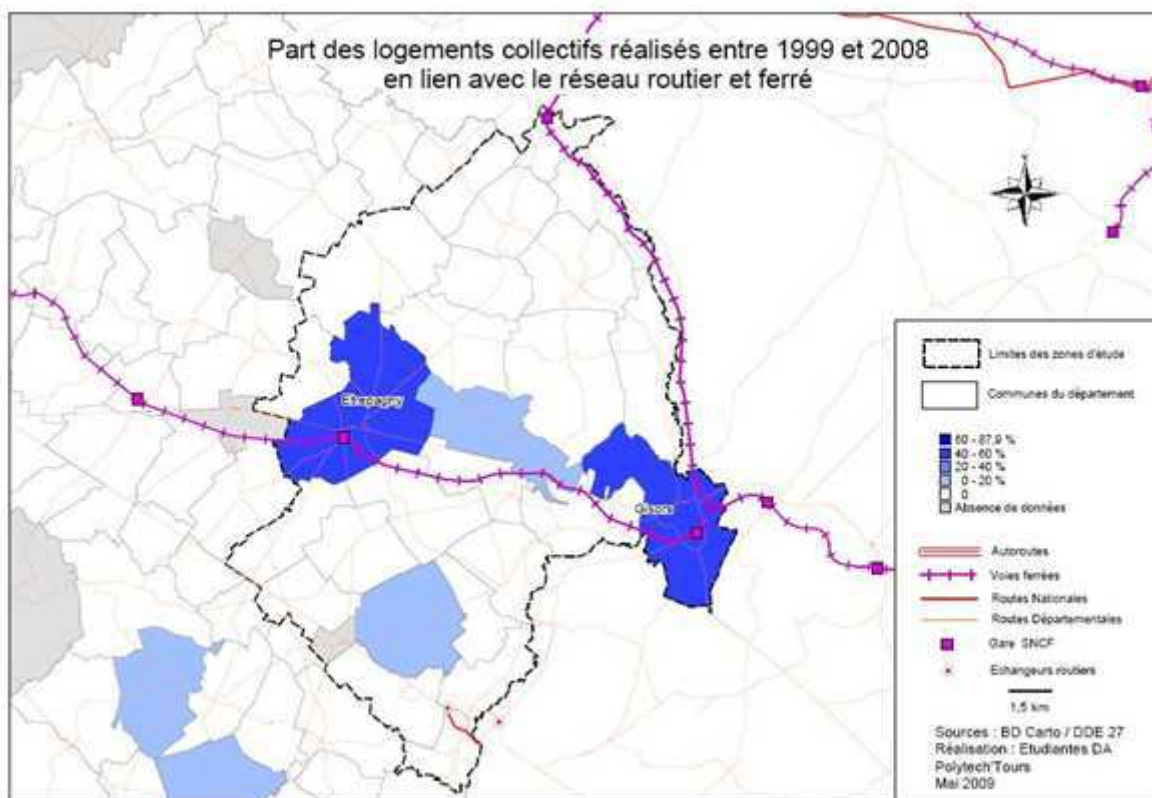
v) Sainte-Marie-de-Vatimesnil sans document propre

La commune de Sainte-Marie de Vatimesnil est formée d'un bourg-centre qui s'étend le long des voies routières principales. Entre 2000 et 2008, la commune de Sainte-Marie de Vatimesnil n'a accueilli que six maisons individuelles dans son parc de logement. La taille moyenne des parcelles est estimée à 1 419m². La commune est sous l'application du RNU. L'absence de document d'urbanisme propre favorise l'étalement de la commune le long des axes routiers principaux.

vi) Synthèse:

Les données relevées dans les communes de notre zone d'étude peuvent être extrapolées aux communes du département présentant les mêmes configurations démographique et géographique. La forte demande d'accession à la maison individuelle de plus en plus prégnante dans le département de l'Eure se traduit notamment par une multiplication de maisons individuelles bâties sur de vastes parcelles. L'habitat est peu diversifié dans les petites communes rurales où on y note l'absence de petits logements collectifs.

Comme le présente la carte ci-après, les logements de type collectif sont concentrés à Gisors, Etrepagny, Bezu-Saint-Eloi et Vesly. Les 23 autres communes de la zone d'étude en sont dépourvues.



Carte 27 : part des logements collectifs réalisés entre 1999 et 2008

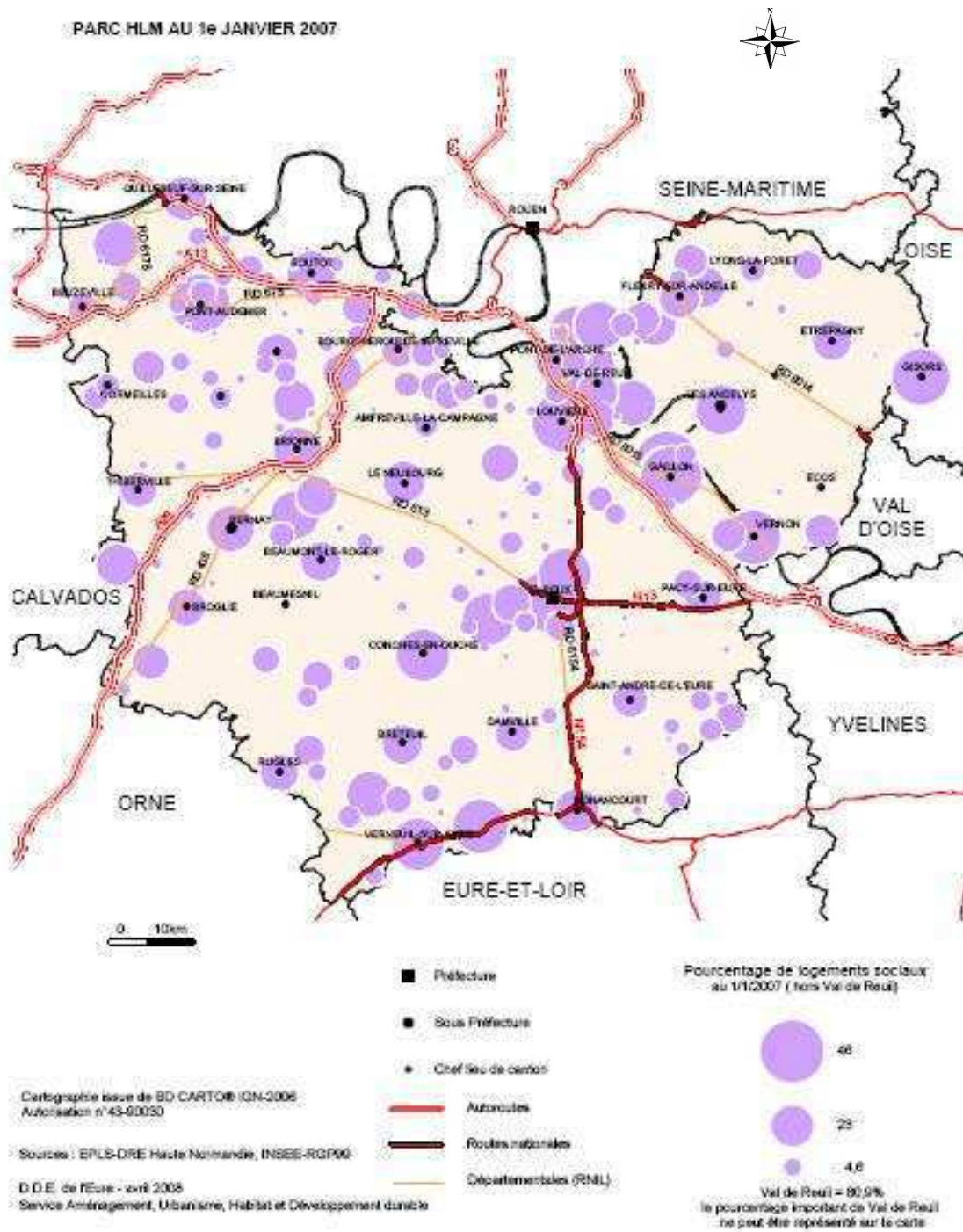
Source : BD Cartho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

De même, le parc social est concentré dans les villes les plus importantes de la zone, à savoir Gisors et Etrepagny.

LE PARC SOCIAL

PARC HLM AU 1^{er} JANVIER 2007



Carte 28 : Parc social en 2007

Source : DDE 27

Dans la zone d'étude de l'Est, les consommations d'espace sont sensiblement similaires pour les logements individuels, en lotissement et groupés. La superficie moyenne relevée pour les constructions en lotissement est certes plus faible que celle des maisons individuelles mais reste malgré tout élevée (1300m²). Ils peuvent représenter une alternative à la construction de maisons individuelles pures isolées sur de grandes parcelles mais consomment malgré tout de grandes surfaces de terrains.

Le tableau suivant récapitule les données recensées:

Surface moyenne des parcelles construites

	Bazincourt	Longchamps	Sancourt	Sainte-Marie de Vatismenil	Thilliers en Vexin	Superficie Moyenne
individuel	1 560 m ²	2083 m ²	3043 m ²	1419 m ²	1364 m ²	1800 m ²
lotissement	1233 m ²	1634 m ²	1535 m ²	---	1014 m ²	1300 m ²
groupé	1212 m ²	1797m ²	---	---	---	1500 m ²

Nombre de constructions

individuel	16	32	7	6	6	---
lotissement	13	5	4		8	---
constructions groupées	4	11		---	---	---
Total	31	48	11	6	14	110

Tableau 22 : Récapitulatif des surfaces moyennes et du nombre de construction entre 2000 et 2008

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes

C. Scenarii d'avenir envisagés d'ici 2015

1. Le scenario suivant la tendance actuelle

a) Consommation d'espace attendue

Les projections de la DREAL de Haute-Normandie annoncent une augmentation de population de 25 à 32% dans la zone Est du département, à savoir le pays de Vexin Normand.

Dans le scenario de laisser-faire, on se place dans le cas d'une évolution suivant la tendance actuelle, c'est-à-dire en considérant le même nombre de logements et une consommation de foncier par type de logements semblable ainsi que des documents d'urbanisme inchangés.

A partir de ces données, on évalue la superficie consommée par le parc de logements dans toute la zone d'étude Est d'ici 2015, en multipliant le nombre de constructions prévues dans la zone par la superficie moyenne de chaque type d'habitat.

	Individuel Pur	Individuel en Lotissement	Individuel Groupé	Total
Nombre de constructions des 5 communes étudiées	67	30	15	112
Nombre de constructions des 27 communes de la zone d'étude Est	361	162	81	604
Surface consommée par type d'habitation (ha)	68,4	21,0	12,15	101,5

Tableau 23 : Etude des permis de construire de la zone Est

Source : Subdivision DDE de Gisors

Réalisation personnelle des étudiantes

En laissant la tendance actuelle évoluer d'ici 2015, 604 constructions nouvelles seront attendues dans la zone d'étude Est. En 7 ans, elles consommeront 101.5 hectares de terres qui sont à 82,03% agricoles dans la zone. On assistera non seulement à un phénomène de mitage mais en plus, à une nette et rapide diminution de terres agricoles.

b) Les impacts liés à l'étalement urbain sur les transports

Sur le périmètre de la zone d'étude, Gisors sera toujours la seule commune équipée d'une gare. Les actifs franciliens résidant dans la zone, ne disposant pas toujours de véhicules personnels pour se rendre sur leur lieu de travail, se verront contraints de converger systématiquement vers la gare de Gisors. Avec une augmentation de plus en plus conséquente du nombre de migrants dans la zone, les flux de déplacement vers la gare seront de plus en plus importants, induisant à long terme une congestion du trafic ainsi qu'une augmentation de CO₂ émis dans l'atmosphère. Le taux de motorisation qui est de 92.8% dans la zone risque d'augmenter dans les prochaines années. A l'échelle nationale, il est plus faible avec une valeur de 81%.

En outre, la desserte en transports en commun est mal assurée. Les petites communes ne sont pas toujours bien desservies. L'obligation d'utiliser un véhicule pour se rendre d'une commune à l'autre deviendra indispensable. Le manque de petits commerces dans les communes rurales obligeront les seniors, de plus en plus âgés et résidant à domicile à dépendre systématiquement de leurs proches.

c) Une dégradation du patrimoine environnemental et paysager

Les espaces agricoles sont davantage touchés et modifiés que les espaces naturels par l'étalement urbain dans la zone de Gisors.

Le paysage et le cadre de vie rural sont les facteurs d'attractivité les plus importants pour les populations résidentes. La dégradation de ces atouts va à l'encontre du désir des nouveaux habitants, essentiellement des franciliens, qui cherchent à fuir les nuisances de la

ville. Malheureusement, leur arrivée massive dans le secteur tend davantage à les recréer.

En 2015, les espaces agricoles auront donc non seulement fortement diminué, mais les répercussions paysagères seront importantes. Les documents d'urbanisme actuellement en cours, notamment les POS ne recommandent pas tous l'intégration paysagère des constructions. Ainsi, on peut aujourd'hui observer des pavillons classiques très proches d'anciennes fermes ou de vieilles églises.

Les espaces naturels, moins nombreux dans la zone, seront moins touchés que les espaces agricoles. Sur une période de dix ans, les conséquences néfastes sur la faune et la flore ne se feront pas encore ressentir fortement.

Ce seront en effet les milieux naturels non remarquables qui seront les plus en danger. Chaque nouvelle construction a un impact dans un périmètre défini. Le changement de fonction des terres a des conséquences sur la faune et la flore. En effet, le manque d'entretien du sol entraîne un enrichissement et une fermeture progressive des milieux. A l'opposé, une utilisation massive de produits d'entretien, engrais et pesticides, freine le développement faunistique. Les paysages des milieux naturels seront de plus en plus perturbés.

Il faudra donc tenir compte de la zone d'influence d'une construction pour estimer la surface réellement enlevée aux espaces naturels et agricoles.

d) Modélisation d'une commune type en 2015

Les prévisions d'évolution observées sur les communes mentionnées précédemment peuvent être extrapolées aux communes du département présentant les mêmes configurations démographiques et géographiques. Dans un scénario d'évolution suivant la tendance actuelle, la demande d'accession à la maison individuelle construite sur une grande superficie sera de plus en plus prégnante dans le département de l'Eure. La mise en place de systèmes d'assainissement collectif revenant à des coûts trop élevés pour les

petites communes, les bâtisses sur de grandes parcelles seront de plus en plus imposées par les mairies et consommeront davantage de terres agricoles. Des villages comme celui des Thilliers-en-Vexin verront leurs espaces urbanisés augmenter sans qu'il n'y ait parallèlement d'accroissement notoire de la population.

Dans la zone Est du département sous influence francilienne directe, la spéculation foncière sera de plus en plus forte, rendant ainsi la primo-accession des jeunes ménages de plus en plus difficiles. Les statistiques annoncent notamment une évolution du prix du foncier de 2% par an à l'Est du département.

De plus, en privilégiant l'accentuation de l'effort de constructions de logements individuels, les possibilités d'extension communale seront de plus en plus réduites. Les espaces naturels et agricoles protégés, les zones sous contraintes de risques naturels majeurs renforcent ces restrictions d'espace.

Le schéma suivant présente une modélisation d'une commune-type de la zone Est. L'urbanisation s'étendra le long des voies en direction du hameau principal de la commune. Le tissu urbain sera de plus en plus étendu et caractérisé par une banalisation architecturale et une intégration moyenne des pavillons individuels dans le paysage.

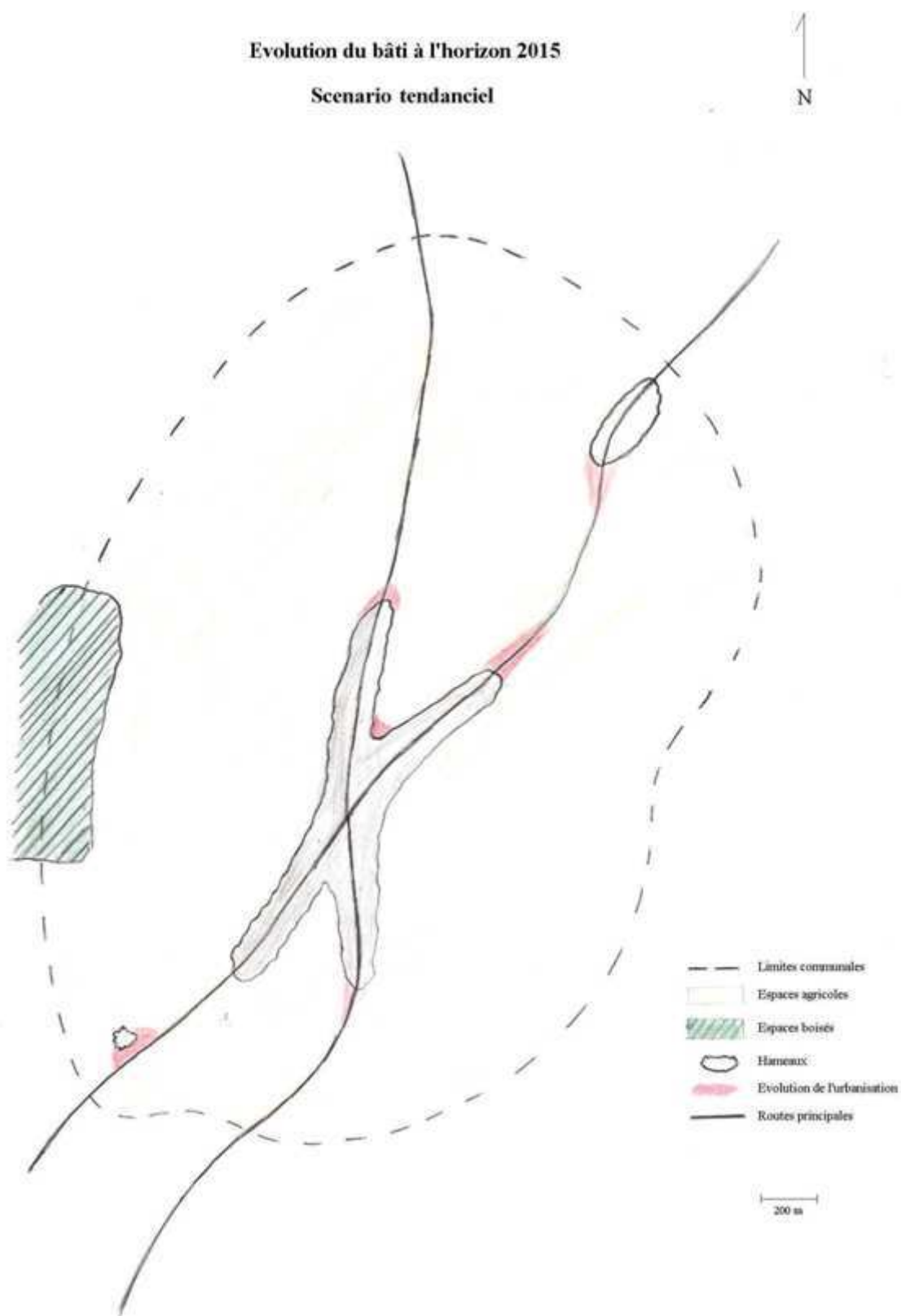


Figure 41 : Modélisation du scénario tendanciel d'une commune type de la zone est

Réalisation personnelle des étudiantes

2. Scénario intégré dans le cadre d'un développement durable

La consommation accrue et non maîtrisée de l'espace perturberait à long terme les caractéristiques paysagères, urbanistiques, sociales et économiques du territoire. Le scénario idéal se propose d'essayer de gérer au mieux l'étalement urbain.

a) L'importance d'améliorer les documents d'urbanisme

i) *Pour favoriser un effort de construction de logements collectifs:*

Mis à part à Gisors, Etrepagny et Bezu-Saint-Eloi, qui concentrent la majeure partie de logements collectifs, la zone d'étude de l'Est est essentiellement construite en maisons individuelles. Les superficies moyennes sont de l'ordre de 1 800 m² en individuel pur, 1 300m² en lotissement et 1 500m² pour des maisons groupées, soit une consommation totale de 130 ha de terres essentiellement agricoles.

Dans une perspective idéale, il faudrait réduire au moins de moitié les quantités d'espace consommé. La construction de logements collectifs, de type R+2, R+3, intégrés au tissu bâti existant et pouvant accueillir davantage de population pourrait y contribuer.

Les préconisations des documents d'urbanisme contraignent les communes qui ne peuvent réaliser ce type de logements. En effet, leur volonté de préserver le caractère rural des villages, la limitation d'un COS faible dans l'article 14 du P.L.U ainsi que les hauteurs de construction prescrites empêchent à la réalisation de logements collectifs.

Le tableau suivant présente les caractéristiques idéales en faveur d'une amélioration de la diversité de l'habitat.

Type de logements	Superficie moyenne	Part représentative dans le parc de logements	Nombre de logements	Superficie consommée
Individuel	800 m ²	10%	40	32 000 m ²
Lotissement	550 m ²	10%	40	22 000 m ²
Groupé	500 m ²	10%	40	20 000 m ²
Collectif	200 m ²	70%	282	56 400 m ²
TOTAL		100%	402	130 400 m ² = 13.0 ha

Tableau 24 : Estimation idéale de la consommation d'espace pour un scénario idéal

Source : Subdivision DDE de Gisors

Réalisation personnelle des étudiantes

Rééquilibrer le parc de logements avec une proportion de 70% de logements collectifs reviendrait à une consommation de 43,3% de la superficie totale consommée (13 ha). Avec de telles proportions, davantage de ménages pourraient être logés sur une faible superficie. Le grignotage d'espace serait limité et la capacité d'accueil de la commune améliorée grâce à une modification de la forme urbaine.

La consommation totale d'espace serait de 13 hectares d'ici 2015 contre une consommation estimée à 101.5 hectares dans le scénario tendanciel. De manière plus réaliste, en considérant que les politiques en matière de construction n'auront peu évolué d'ici 2015, et que la pression francilienne se fera de plus en plus ressentir comme prévu par la DREAL, l'effort de construction sera similaire à celui attendu.

On modifie ici uniquement les proportions de chaque type d'habitat. Les constructions en lotissement seront davantage incitées et représenteraient une première étape vers la réalisation massive de logements collectifs.

Type de logements	Superficie moyenne	Part représentative dans le parc de logements	Nombre de logements	Superficie consommée
Individuel	1 200m ²	40%	241	289 200m ²
Lotissement	800m ²	20%	121	96 800m ²
Groupé	600m ²	20%	121	72 600m ²
Collectif	400m ²	20%	121	48 400m ²
TOTAL		100%	604	507 000m ² = 50.7 ha

Tableau 25 : Estimation réaliste de la consommation d'espace pour un scénario réaliste

Source : Subdivision DDE de Gisors

Réalisation personnelle des étudiantes

Le tableau ci-après présente l'espace consommé selon les différents scénarii:

Scénario	Tendanciel	Idéal	Réaliste
Superficie consommée	101.5 ha	13.0 ha	50.7 ha

Tableau 26 : Estimation générale de la consommation d'espace

Source : Subdivision DDE de Gisors

Réalisation personnelle des étudiantes

La consommation d'espace peut être réduite en réadaptant les proportions de chaque type d'habitat. Ces orientations d'aménagement devront être contenues dans les documents d'urbanisme.

ii) Vers une densification des cœurs de village:

Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espace, on envisage de densifier les centres-bourgs des villages. Les communes de l'Est du département se caractérisent par un centre-bourg dilaté et un hameau principal extérieur.

En densifiant les cœurs de village, on privilégierait non seulement la construction de petits logements collectifs, mais aussi la rénovation d'anciens logements. Les communes ayant un PLU pourront identifier dans leur zonage les «dents creuses» à combler. De même, pour la réalisation d'opérations publiques immobilières et foncières, elles pourront classer et soumettre des zones au Droit de préemption Urbaine.

iii) Des alternatives aux plus désireux d'avoir un jardin

La résidentialisation dans des logements collectifs n'est pas encore souhaitée par un large public. L'acquisition d'une propriété individuelle avec jardin reste toujours un rêve pour les ménages français. C'est pourquoi, en proposant d'occuper des logements collectifs qui limiteraient l'étalement urbain, on proposerait aux habitants des jardins familiaux.

La commune de Neaufles-Saint-Martin située à 4km de Gisors est sous influence directe du bassin d'emplois de Cergy Pontoise. Elle pourrait servir de modèle en ce sens. Le bourg présente un bâti ancien très rural avec de grandes enclaves non urbanisées. Le tissu de bâti récent est composé de maisons individuelles et de lotissements.

Les orientations d'aménagement de Neaufles-Saint-Martin visent à maîtriser le développement de la commune en programmant des zones d'urbanisation futures tout en assurant la protection des milieux naturels et paysagers. Elle envisage pour cela de privilégier le pavillon individuel qui correspondrait davantage à son image de commune rural. Les superficies minimales ne sont pas précisées en zone Ua. Elles valent 800m² pour celles pavillonnaires et sont très élevées dans les hameaux (1200m²). Limitrophe à Gisors, elle continuera à subir fortement la pression francilienne et la demande en logements sera de plus en plus forte. L'étalement urbain se manifestera par des constructions éparses et de

faibles densités d'habitants par km².

Néanmoins, dans l'optique de limiter la consommation d'espace tout en permettant aux résidents de gérer un jardin individuel, on propose de continuer à remplir les dents creuses avec des logements collectifs de petite taille et de mettre à la disposition des résidents des jardins familiaux. Par exemple, pour un petit immeuble de logements collectifs occupant une superficie de 2500 m² dans une zone urbaine, on attribue 250 m² de jardins familiaux. Cela signifie qu'on pourra à la fois densifier le centre-bourg, conserver davantage de terres agricoles et diversifier l'habitat tout en offrant un cadre de vie quasi-similaire.

A quoi ressemblerait une commune réaménagée?

La commune de Neaufles-Saint-Martin compte 1 159 habitants en 2007. Elle est dotée d'un POS qui a fait l'objet d'une révision en 2005.

Le territoire s'étend davantage vers l'Ouest autour de la zone d'urbanisation récente. Cette zone Ub¹¹ impose aux constructions nouvelles une superficie minimale de 800m². Les zones naturelles ouvertes à une urbanisation future sont répertoriées de la manière suivante:

- Cinq parcelles classées en zone NaH¹² à vocation d'habitat qui imposent les constructions sur une superficie minimale de 1000m²
- Une parcelle à vocation d'équipement (NaI) n'imposant aucune superficie minimale
- Une parcelle NB devant faire l'objet d'une urbanisation diffuse. La superficie minimale imposée vaut 1200m². Le type d'habitat préconisé dans cette zone isolée du centre-bourg encourage implicitement à un étalement du tissu urbain.

Dans les orientations d'aménagement de son POS, Neaufles-Saint-Martin souhaite affirmer son identité face au pôle voisin, Gisors, en incitant davantage à la construction de pavillons. Cependant, la pression foncière francilienne se fera de plus en plus ressentir dans la commune et celle-ci ne pourra accueillir à long terme les constructions neuves de maisons individuelles. Le développement de la commune est récent. Entre 1999 et 2007, la

¹¹ Zone Ub : Zone à vocation d'habitat

¹² Zone NaH : Zone naturelle à vocation d'habitat

population a augmenté de 124 habitants, soit une progression de 12%. Parallèlement à cette évolution démographique, le nombre de ménages a augmenté de 13.3%.

A partir de l'étude du zonage du POS, nous avons modélisé une perspective d'évolution de la commune qui permettrait de limiter l'étalement du tissu urbain. En privilégiant un comblement des dents creuses dans le bourg-centre ainsi qu'une division du parcellaire, la commune peut limiter son expansion. Par ailleurs, la forme urbaine de l'habitat de la commune serait modifiée en optant pour des constructions de logements groupés ou en petits collectifs. Des jardins familiaux agrémenteront alors le cadre de vie des nouveaux résidents. 10% de la superficie d'un terrain construit en logements collectifs ou groupés sera attribué à la mise en place de ces espaces verts. Ces ajustements de la forme d'habitat à l'évolution spatio-démographique de la commune seront intégrés au tissu bâti existant, conservant ainsi l'identité de Neaufles-Saint-Martin. En effet, les nouveaux logements seront notamment de hauteur R+2 et utiliseront les matériaux traditionnels.

D'autre part, à partir du calcul du point mort, on estime que 8 logements supplémentaires seront nécessaires pour maintenir une population constante. Or, la pression francilienne étant de plus en plus forte dans cette zone, on suppose que la population continuera d'augmenter. De ce fait, afin de maîtriser la consommation d'espace, on envisage la densification de la zone urbanisée actuelle puis l'ouverture progressive des zones à urbanisation future.

La carte ci-après présente les délimitations de la zone urbanisée de Neaufles-Saint-Martin. En prévoyant des opérations de densification du centre-bourg d'ici 2015, nous avons redéfini ce contour.

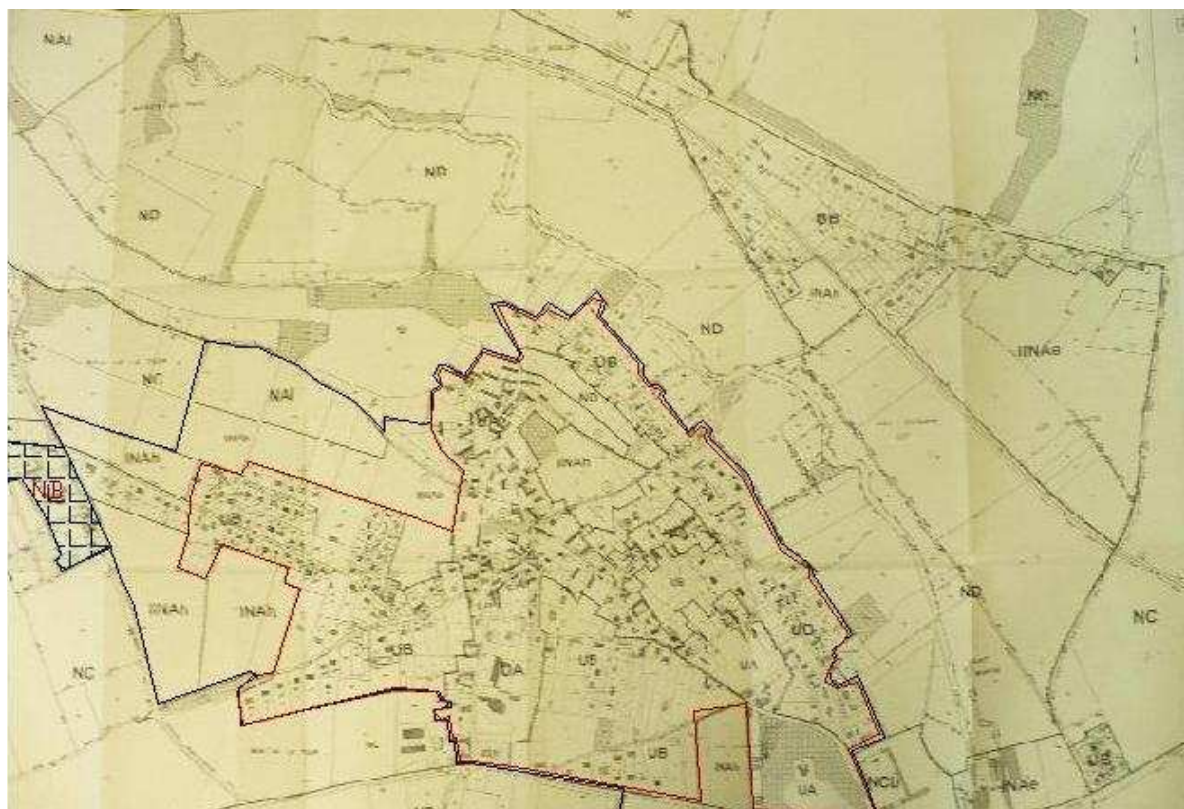


Figure 42 : Plan de zonage de Neaufles-Saint-Martin

Source : Plan de zonage du POS de Neaufles-Saint-Martin

Réalisation personnelle des étudiantes

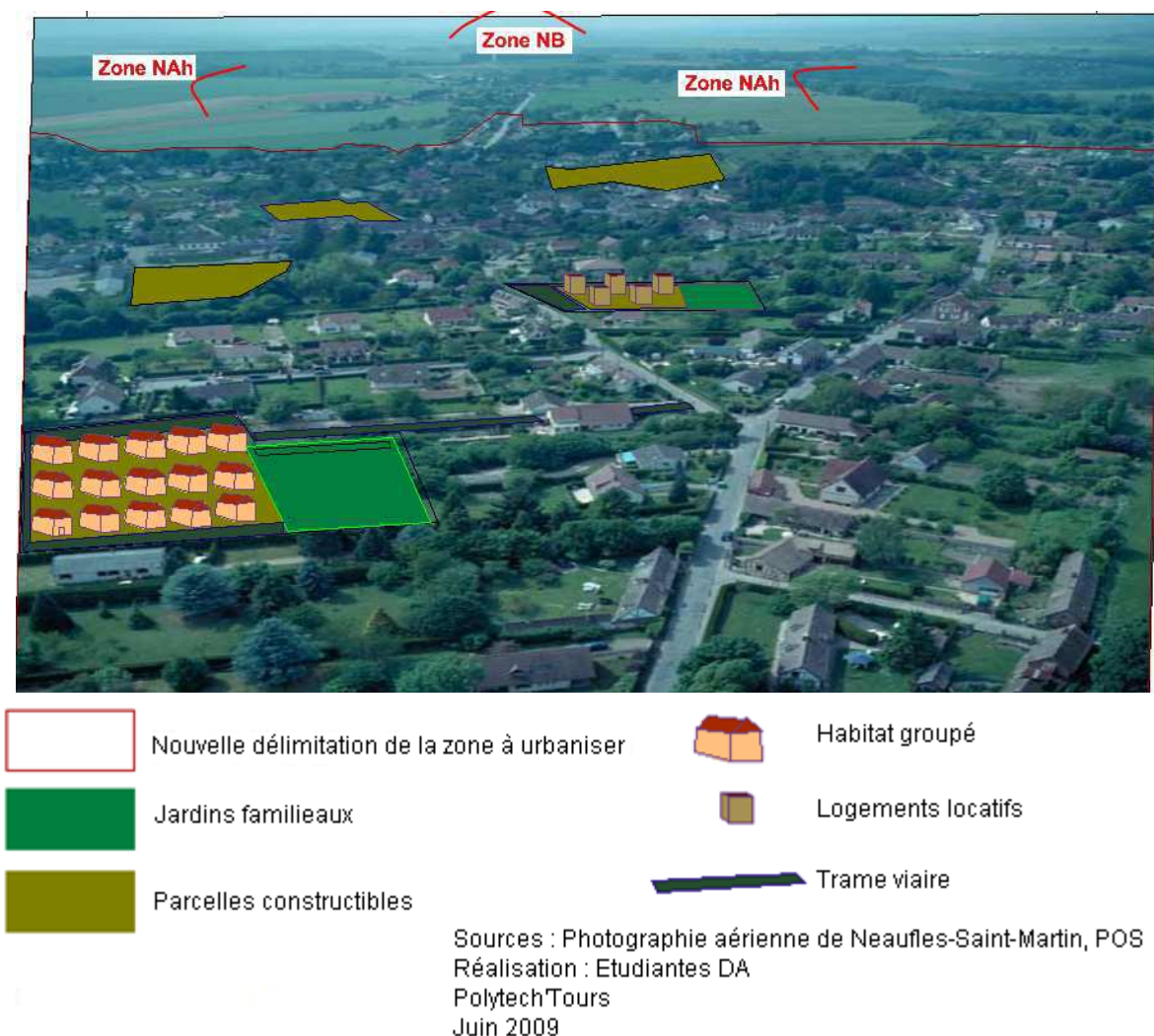


Figure 43 : Perspective d'évolution de Neaufles-Saint-Martin

Sources : www.archives.paris-normandie.com , Plan de zonage du POS de Neaufles-Saint-Martin

Réalisation personnelle des étudiantes

Les jardins familiaux, anciennement appelés jardins ouvriers sont des surfaces cultivées closes, souvent séparées des habitations. Ils permettent aux citadins ne disposant pas de jardin de pratiquer du jardinage, d'y cultiver un potager pour un usage strictement privé.



Figure 44 : Exemple de jardin familial

Sources : www.lillemetropole.fr

iv) La nécessité de pourvoir toutes les communes de bons Plans Locaux d'Urbanisme

A l'échelle de notre zone d'étude de l'Est comptant 27 communes, 33,3 % d'entre elles n'ont pas document d'urbanisme ou sont en cours d'élaboration. Sept PLU, huit POS et deux cartes communales sont déjà approuvés.

L'étude approfondie des documents d'urbanisme de notre zone a mis en évidence les insuffisances des préconisations et orientations d'aménagement pour lutter contre l'étalement urbain.

Les communes n'ayant pas de document propre et sous application du RNU ont à leur disposition des règlements et lois applicables en matière d'utilisation des sols. Elles concernent particulièrement la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions mais pas la planification générale de l'habitat dans la commune. Élaborées en préfecture, elles ne sont pas spécifiques aux configurations de chaque commune.

La carte communale est un document d'urbanisme plus élaboré pour les communes et constitue un véritable outil de planification. Fondée sous la coopération de la commune et

du préfet, elle identifie les zones constructibles, naturelles et à destination d'activités. Contrairement au RNU, elle peut limiter la consommation d'espace à des zones ciblées.

Les communes dotées de POS ont des préconisations concernant les caractéristiques des terrains (hauteur, COS, superficies minimales). Les POS sont souvent anciens et encouragent davantage les constructions de maisons individuelles sur de grandes parcelles afin de préserver le caractère rural de la zone. Les POS actuellement en cours incitent souvent implicitement un étalement urbain.

Enfin, le PLU qui est en fait une version du POS actualisé, semble être le document le plus encourageant à une gestion maîtrisée de la consommation d'espace. L'habitat y est planifié à l'intérieur et/ ou à l'extérieur du tissu bâti existant et la morphologie urbaine y est règlementée. Des insuffisances sont à noter au niveau des restrictions des caractéristiques des terrains, notamment au niveau des limitations de COS ou de superficies minimales

Dans un scénario idéal souhaitant limiter les consommations excessives d'espace et encourager une plus grande diversité de l'habitat dans le département de l'Eure, on demande la couverture de toutes les communes par des PLU. Une modification des documents d'urbanisme désuets par rapport à la démarche d'aménagement durable est également envisagée.

b) Une concertation intercommunale plus large...

i) Grâce à des outils de planification intercommunaux

Nous avons vu précédemment l'importance d'établir des documents d'urbanisme dans l'ensemble du département, et en particulier des PLU, contenant des recommandations strictes sur les caractéristiques des terrains. La réalisation de ce type de document peut cependant être très coûteux pour les petites communes du territoire. C'est pourquoi, on envisage dans un cadre plus réaliste une élaboration de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux. Ils présentent le double avantage d'être d'une part plus économique car financé par plusieurs communes et d'autre part de mieux gérer des enjeux communs liés notamment à l'étalement urbain. La commune de Sancourt a par exemple, élaboré un PLU

intercommunal avec les autres communes de la vallée de l'Epte. Elle peut mieux affronter les problèmes de pression foncière en tenant compte des contraintes dues notamment au Plan de Prévention des Risques d'Inondation et imposé sur toutes les communes.

Le scénario réaliste devrait donc tendre vers une généralisation des PLU intercommunaux.

ii) Pour le renforcement de réseaux d'assainissement collectifs

En matière d'assainissement collectif, il n'existe aucune obligation pour les communes de moins de 2000 habitants: elles peuvent ainsi s'en remettre totalement aux systèmes d'assainissement autonome des habitants. On compte 632 communes de moins de 2000 habitants dans l'Eure, dans lesquelles sont répartis 53% de la population. Ces statistiques justifient les raisons d'imposition de grandes superficies minimales (1000 à 300m²) dans certaines zones du département.

On rappelle que la loi SRU avait supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des parcelles constructibles sauf lorsqu'elle était justifiée par des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel. Cependant, la loi «urbanisme et habitat » du 02/07/03 étend cette faculté dans des zones où il est justifié de « préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ». En matière d'étalement urbain, la recherche de la préservation des espaces naturels et agricoles, ainsi qu'une limitation des espaces consommés, permette de fixer une superficie minimale.

Cependant, dans les zones d'assainissement collectif, il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale des parcelles constructibles. Des études de sol approfondies doivent permettre de définir un maillage permettant d'établir la superficie minimale requise pour qu'un terrain puisse recevoir un système d'assainissement individuel. La définition de ce maillage peut être étendu à différents secteurs d'une même commune, ceci évitant de construire inutilement sur de grandes parcelles.

Les PLU pourront alors introduire des superficies minimales par secteur selon les classifications de l'étude technique.

iii) ... Améliorant le confort des villages

Les petites communes rurales de moins de 2000 habitants sont en surreprésentation dans le département et se caractérisent par un manque de petits commerces et services de proximité (boulangerie, supérette, médecin). Cette insuffisance a pour conséquence majeure la perte d'attractivité auprès d'une population jeune. Une commune peut alors être sujette à des départs importants vers d'autres mieux équipées. Une conséquence secondaire est également la nécessité d'utiliser un véhicule individuel ou de dépendre d'autrui pour s'approvisionner en denrées principales dans la mesure où la desserte en transport en commun est faible.

Dans une perspective idéale, la mise en place de commerces itinérants dans les communes rurales pourra d'ores et déjà redonner vie aux communes les plus en déclin. Cela pourra aider au maintien d'une population constante et éviter d'avoir une part trop importante de logements vacants. Un service minimum sera assuré dans chaque commune à des horaires et jours fixes.

c) Renforcement du réseau de transport

L'étalement urbain a été amplifié par l'utilisation systématique de la voiture individuelle. Les actifs ont ainsi la possibilité d'habiter de plus en plus loin de leur lieu de travail. Mais cet éloignement du lieu de travail et les migrations alternantes induites ont des impacts environnementaux conséquents, notamment en matière d'émission de CO₂.

i) En limitant l'utilisation du véhicule individuel avec la réouverture des gares

Dans une perspective idéale et en proposant la réouverture des gares, on espère limiter les émissions de gaz d'échappement et éviter un déséquilibre dans la répartition de population. La commune de Gisors est la seule de la zone d'étude de l'Est qui soit équipée d'une gare. C'est également la plus grosse ville qui concentre la plus grande part de logements collectifs. On pourrait s'attendre à congestion croissante, notamment en raison de l'augmentation du trafic des véhicules légers et des poids lourds. Conformément aux objectifs du Grenelle de

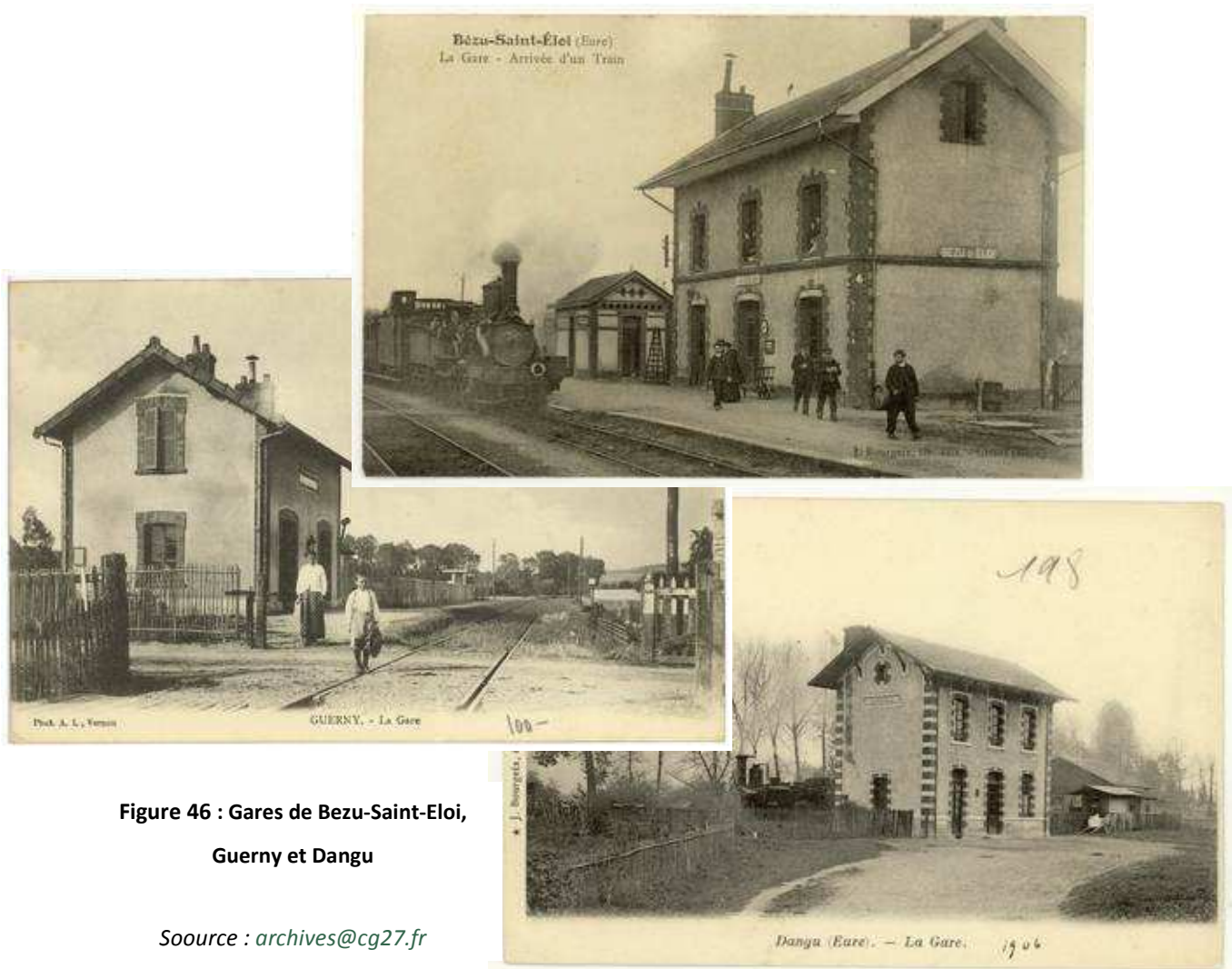
l'environnement, on envisage de développer des modes alternatifs de transport.

En réhabilitant les anciennes gares de la zone, on pourra d'ores et déjà diversifier l'offre de transports et réduire les impacts environnementaux. Autrement dit, les actifs franciliens ne seront plus obligés de converger systématiquement vers la gare de Gisors. D'anciennes lignes ferroviaires peuvent être réhabilitées. En effet, une ancienne ligne ferroviaire assurant la liaison entre Gisors et Pont de l'Arche dessert les gares de Bezu-Saint-Eloi, Bernouville et Etrepagny. De même, celle reliant Gisors à Vernon et Pacy-sur-Eure faisait halte auparavant à Dangu et Guerny. Enfin, la ligne reliant Paris à Dieppe en passant par Gisors et la vallée de l'Epte desservait la gare de Amecourt-Talmoniers



Figure 45 : Gares d'Etrepagny et Bernouville

Source : archives@cg27.fr



**Figure 46 : Gares de Bezu-Saint-Eloi,
Guerny et Dangu**

Source : archives@cg27.fr

ii) En limitant l'utilisation du véhicule individuel avec l'amélioration de la desserte en transport en commun

Toujours dans l'optique de se référer aux objectifs du Grenelle de l'Environnement, on envisage également comme alternative à l'utilisation du véhicule personnel la restructuration du réseau de transports en commun. Actuellement, 9 communes sur 27 (33,3 %) sont desservies par au moins une ligne de bus: la ligne 250, 300 ou/ et la 520 (Gisors, Neaufles Saint-Martin, Bezu-Saint-Eloi, Etrepagny, Dangu, Guerny, Vesly, Noyers, les Thilliers-en-Vexin). Les habitants des 18 autres communes sont contraints d'utiliser leur propre véhicule.

On propose pour ces petites communes rurales, la mise en place d'un service de transport à

la demande des usagers (TAD), qui pourra ainsi assurer un service minimum pour les déplacements. Ce mode de transport public se caractérise par une liberté d'itinéraires et d'horaires et vise à satisfaire les besoins des particuliers. Des autobus de petite taille pouvant accueillir des personnes à mobilité réduite seront mis en place. Ils seront plus rentables et plus pratiques pour les habitants de petites communes qui pourront mieux gérer leurs déplacements.

d) Synthèse: présentation d'un territoire nouveau en 2015

Dans cette perspective de réaménagement du territoire, les communes seront densifiées et auront à leurs dispositions leurs propres commerces et services, ou un réseau itinérant assurant les besoins minimums afin de maintenir la population sur le territoire. De plus, l'obligation d'utiliser un véhicule personnel sera moins indispensable grâce à l'amélioration de la desserte en transports intercommunale et la réouverture des gares. Les communes pourront aussi conserver leur morphologie constituée essentiellement d'un bourg-centre mais renforceront leur centralité avec notamment une diversification de l'habitat. Les communes seront certes densifiées mais fonctionneront en partenariat avec leurs voisines, afin d'améliorer la gestion des enjeux communs liés à l'étalement urbain.

e) Conséquences environnementales et paysagères induites

La perspective d'évolution proposée dans ce scénario aura peu d'impacts nuisibles au paysage et à l'environnement. La volonté de densifier les communes en promouvant les petits logements collectifs permettra une conservation des espaces agricoles. Le paysage de plaines céréalières entrecoupées de bois sera maintenu au mieux.

Concernant le paysage urbain, la réhabilitation associée à la densification des centres-bourgs lui donnera un aspect «neuf» tout en respectant le tissu bâti ancien. Les dents creuses seront comblées assurant une continuité dans le tissu bâti. La présence de jardins familiaux agrémentera le cadre de vie des habitants qui recherchent surtout des espaces verts en s'installant dans l'Eure.

3. Exemple de deux évolutions possibles pour la commune des Thilliers-en-Vexin

A partir du calcul du point mort de la commune des Thilliers-en-Vexin, nous avons envisagé deux possibilités d'évolution de ce territoire.

Le calcul du point-mort permet d'estimer les besoins futurs en logement pour maintenir une population constante. Il se déduit à partir du:

- desserrement des ménages (A)
- renouvellement du parc de logements (B),
- de l'évolution du nombre de résidences secondaires et des logements vacants (C)

En l'appliquant à la commune des Thilliers-en-Vexin, il nous a permis de comprendre les dynamiques démographiques actuelles de la commune puis par extrapolation d'estimer les tendances d'évolution d'ici 2015. Les données INSEE (1999 et 2005) et SITADEL ont été utiles pour la réalisation de ce calcul.

- **L'estimation des besoins en logements en 2005 à partir du desserrement des ménages se calcule comme ci-après:**

A= (population des RP 1999/ nombre moyen d'occupant par logement en 2005) - (population des résidences principales 1999/ nombre moyen d'occupant par logement 1999):

avec Population des RP= Nombre de personnes par ménage nombre de ménages*

$$A= (171*2,9/2,6) - (171*2,9/2,9) = 19,77$$

Cela signifie qu'on estime un besoin de 20 logements par rapport au desserrement des ménages de l'année 2005.

- **L'estimation des besoins en logements par rapport au renouvellement de population est le suivant:**

$$B = (\text{logements construits entre 1999 et 2005}) - [(\text{parc total de logements en 2005}) - (\text{parc total de logements en 1999})]$$

$$B = 8 - (186 - 187)$$

$$B = 9$$

Cela signifie que le nombre de logements du parc a diminué entre les deux années mais que 8 logements ont malgré tout été construits. En définitive, cela revient à dire que 9 logements ont été détruits dans le parc entre 1999 et 2005.

- **L'estimation des besoins en logements par rapport au changement d'affectation des logements est réalisée de la manière suivante:**

$$C = (\text{Résidences secondaires 2005} - \text{Résidences secondaires 1999}) + (\text{Logements Vacants 2005} - \text{Logements Vacants 1999}) + (\text{Logements Occasionnels 2005} - \text{Logements Occasionnels 1999})$$

Le nombre de logements occasionnels est inclus dans celui des logements vacants.

$$C = (3 - 7) + (11 - 9)$$

$$C = -2$$

Cela signifie qu'on estime que 2 logements anciennement secondaires, vacants ou occasionnels auront intégré en 2005 le parc de résidences principales.

En définitive, le Point Mort (P.M) est donc:

$$P.M = A + B + C$$

$$P.M = 20 + 9 - 2$$

$$P.M = 26,77$$

Le calcul du point mort révèle donc que 27 logements étaient attendus entre 1999 et 2005 dans la commune des Thilliers-En-Vexin. L'effort de construction aurait dû être de 3,8 (= 27/7 ans) logements par an. Or, on constate que seuls 8 logements ont été construits à cette période, soit presque 4 fois moins que prévu.

L'offre de logements n'a pas été suffisante dans la commune compte tenu de la demande. Ne disposant pas de suffisamment de logements, la population a donc diminué à cette période comme le confirme les statistiques INSEE. Depuis 1999, la population a diminué de 46 habitants, soit une baisse de 9,3% dans une commune de 497 habitants à cette date.

➤ **Extrapolation pour l'horizon 2015:**

Si on modifie les données en considérant que la tendance actuelle va persister d'ici 2015, on peut estimer les besoins en logements pour cet horizon.

Le desserrement des ménages va persister avec un nombre moyen de personnes par ménage de 2,4.

$$A = (172 * 2,6 / 2,4) - (172 * 2,6 / 2,6)$$

$$A = 186 - 172$$

$$A = 14,74$$

Le nombre de logements construits sera toujours insuffisant par rapport aux besoins du parc total de logements. Alors qu'on avait 9 logements détruits en 2005, 15 le seront d'ici 2015.

En 2015, on s'attend à une poursuite de la diminution du nombre de logements secondaires qui seront reconvertis pour les besoins du parc de résidences principales ainsi qu'à une stagnation du nombre de logements vacants.

$$C = (1-3) + (11-11)$$

$$C = -2$$

D'où un point mort:

$$P.M = 14 + 11 - 2$$

$$\underline{\underline{P.M = 27,74}}$$

On estime donc un besoin de 28 logements entre 2005 et 2015, à raison de 2,8 logements nouveaux par an.

➤ ***Dans le scenario de laisser-faire:***

Les Thilliers-En-Vexin compte 451 habitants résidant sur 1,57 km². En attendant la réalisation de son PLU, la commune est soumise à l'application du RNU. De ce fait, aucune superficie minimale n'est imposée pour les constructions sur le territoire. L'étude des permis de construire de la commune montre que seules des maisons individuelles et en lotissements ont été construites sur des superficies moyennes de 1200 m².

Les besoins en logements de la commune pour la période 1999-2005 n'ont pas été satisfaits, ayant ainsi contribué à la perte de population. Si la commune veut maintenir sa population au moins constante d'ici 2015, elle devra s'équiper de 20 logements

supplémentaires. Mais en autorisant des constructions sur des parcelles de 1200 m², 24 000 m² supplémentaires seront consommés en 10 ans. Cette consommation est énorme compte tenu de la faible superficie de la commune.

L'extension de la commune a lieu le long des voies routières principales. On observe en 2009 un étalement des constructions jusqu'aux limites communales. Les besoins en logements ne pourront pas être assurés si la tendance actuelle persiste. Les possibilités de logement s'amenuiseront et la population diminuera inexorablement. A long terme, elle se transformera en une commune de passage pour les personnes effectuant les liaisons entre l'île de France et Caen, Evreux et Gisors.

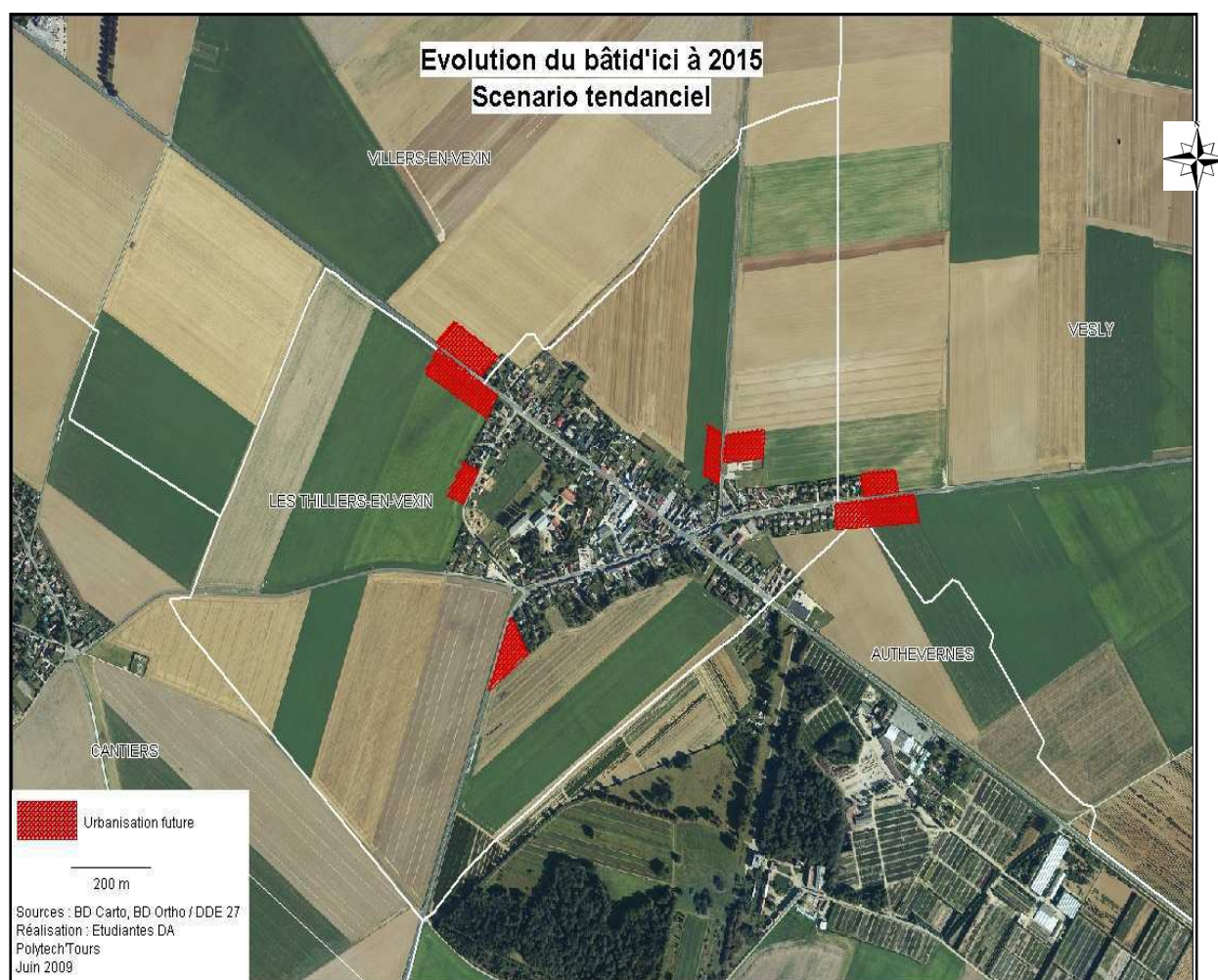


Figure 47 : Evolution du bâti d'ici 2015 dans le cadre du scenario tendanciel pour Les Thilliers-en-Vexin

Sources : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

➤ ***Dans une perspective de développement durable de la commune:***

Compte tenu de la configuration actuelle de la commune, notamment des possibilités de constructions nouvelles réduites aux limites communales et des estimations importantes des besoins en logements d'ici 2015 (28 logements), la seule solution envisageable dans le cadre d'un développement durable de la commune est la modification de la morphologie urbaine. En effet, la commune a atteint sa capacité limite en construction de maisons individuelles. Si elle veut au moins maintenir sa population constante d'ici 2015, le remplissage des dents creuses et la construction de petits logements collectifs s'imposent.

En n'observant pas ces recommandations, elle s'expose à un déclin certain de son dynamisme. Des petits commerces et services sont certes présents sur le territoire mais l'absence de gares, d'écoles primaires et d'établissements secondaires renforceront davantage le manque d'attractivité des Thilliers-en-Vexin. La commune pourrait se réduire alors une commune de passage.

Sur la photographie suivante, on repère des emplacements de dents creuses et de parcelles divisibles où on pourrait implanter de nouvelles formes d'habitat.

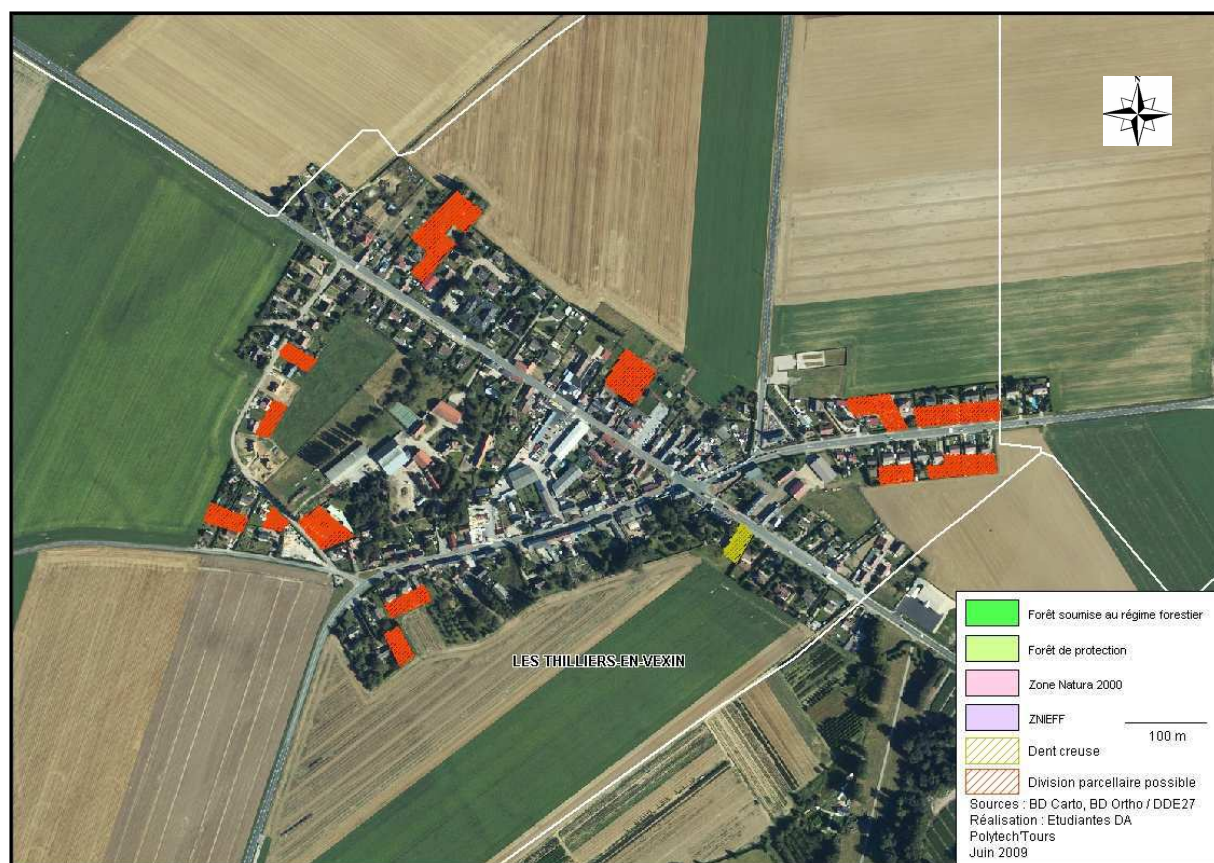


Figure 48 : Dent creuse et parcelles divisibles aux Thilliers-en-Vexin

Sources : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes



III. Etude de la zone de Bernay : un territoire rural en déclin

A. L'étude des documents d'urbanisme permet d'identifier les éventuelles défaillances face à l'étalement urbain

1. Généralités

Communes	Document d'urbanisme
Aclou	CC en cours
Beaumont-le-Roger	POS
Bernay	POS
Boisney	CC en cours
Brionne	POS
Carsix	CC
Corneville-la-Fouquetière	Sans document
Courbépine	POS
Fontaine l'Abbé	POS
Fontaine-la-Soret	PLU prescrit
Franqueville	CC
Hecmanville	CC
Launay	POS
Menneval	POS
Nassandres	PLU
Plasnes	POS
Saint Clair d'Arcey	CC
Saint-Léger de Rôtes	POS
Serquigny	POS
Valailles	CC

Tableau 27 : Les documents d'urbanisme de la zone de Bernay

Source : DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Sur les 20 communes de la zone d'étude Ouest, seule celle de Corneville-la-Fouquetière n'a aucun document d'urbanisme. Trois autres ont une carte communale ou d'un POS en cours d'élaboration. La couverture de dix communes par un POS et d'une seule par un PLU révèle une volonté de planifier l'occupation du sol dans le secteur.

2. Les documents d'urbanisme sont-ils un outil de limitation de l'étalement urbain?

Nous avons étudié les POS de Serquigny, Courbépine ainsi que l'organisation spatiale de Boisney qui possède une carte communale en cours d'élaboration. Cette étude a pour objectif de relever des caractéristiques de l'organisation communale liées à l'étalement urbain.

a) Pour des communes sans document d'urbanisme: Boisney

La commune, d'une superficie de 5,601 km², est traversée par des axes routiers importants, à savoir la D613 reliant Evreux à Caen, la D31 et depuis 2006 par l'autoroute A28. Elle est composée d'un petit bourg ancien sans place centrale aménagée. Le tissu urbain récent de Boisney s'étend le long des voies communales et est constitué de maisons individuelles, de plus en plus éloignées du centre.

On note un contraste architectural très marqué entre les maisons du bourg et celles des hameaux. Seul un bar-restaurant le long de la D613 fait office de service de proximité. Le manque d'activités économiques dans la commune, entraîne une dépendance vis-à-vis des territoires voisins pour les besoins minimum. La résidentialisation dans des hameaux permet aux nouveaux habitants de bénéficier d'un espace de vie plus grand, de fuir un bourg sans vie et de se rapprocher des communes voisines. Ces paramètres participent à un étalement du tissu urbain.

b) Pour des communes ayant un document d'urbanisme: Serquigny et Courbépine

La commune de Serquigny qui compte 2 187 habitants est munie d'un POS. Elle est constituée d'un centre-ville dense, et de petits hameaux de taille différente: «le petit Nassandres», «Maubuisson», «la vallée de la forge», «la porte», «les terriers». La vallée ayant déjà accueilli l'essentiel des constructions du bourg, l'urbanisation s'étend progressivement le long des voies routières (RD133) en direction des coteaux boisés de la commune. Le développement de pavillons individuels ou groupés dans les hameaux a été

marqué parallèlement par une consommation croissante des espaces boisés.

Les zones naturelles destinées à accueillir une urbanisation de faible densité peuvent être construites sur des superficies minimales de 1000 m² par des bâtisses n'excédant pas une hauteur R+1 ou R+C. Cela revient à permettre uniquement les constructions nouvelles de maisons individuelles, davantage consommatrices d'espace.

Les orientations d'aménagement relevées dans le POS de Courbépine encouragent implicitement un étalement du tissu urbain. En effet, il est prévu d'urbaniser la zone Ua située entre le village et les hameaux de Buisson et du Val Guerard et de le renforcer l'urbanisation dans les autres hameaux. Cela revient à encourager un développement de tous les espaces bâtis de la commune. De plus, il est également recommandé de créer un habitat de caractère plus diffus dans les hameaux de Mesnil, Buisson, Coudray. L'application de cette recommandation induit nécessairement de l'étalement urbain, et ce, d'autant plus que les superficies minimales imposées sont de l'ordre de 1200 m².

i) Luttant contre l'étalement urbain:

La politique volontariste de développement durable engagée par la commune de Serquigny se traduit dans le POS par une incitation au développement de logements collectifs et sociaux et à la réhabilitation du bâti ancien sur le territoire. Dans les zones urbaines, les bâtiments peuvent être construits sur un parcellaire minimal de 500 m² et une hauteur maximale de 12m. La commune veut également concentrer le développement dans le bourg et éviter ainsi un mitage en périphérie. L'ensemble de ces préconisations encourage une densification du tissu urbain.

De manière pratique, une maison ancienne du centre-ville a déjà été réhabilitée en logements collectifs



Figure 49 : Réhabilitation d'une demeure en deux maisons familiales par la mairie de Serquigny

Réalisation personnelle des étudiantes

Pour une commune comme Beaumont-le-Roger comptant 77% de terres agricoles, des mesures de limitation de la consommation d'espace sont avancées dans le POS. En effet, la localisation du développement dans les zones déjà bâties, la protection des terrains agricoles et des forêts, devraient limiter l'étalement urbain. Le maintien du gabarit et de la densité du centre-ville ainsi que l'encouragement à la construction de logements collectifs dans les zones urbaines, sont tant de prescriptions aidant à la définition d'une ville plus compacte.

ii) Insuffisance des documents d'urbanisme face à l'étalement urbain

Le POS de Courbépine comporte des objectifs de protection des espaces naturels et des zones de richesse agricole. Cependant, il ne prend pas compte des terres agricoles, lesquelles sont en réalité les plus vulnérables à l'urbanisation. Les orientations d'aménagement en faveur d'une création d'un habitat à caractère diffus dans les hameaux sont incompatibles avec une volonté forte de protéger des terres agricoles.

De même, bien que les constructions de logements collectifs soient encouragées

dans le POS de Beaumont-le-Roger, la hauteur maximale autorisée (R+1+C) ne permet pas la réalisation de bâtiments volumineux.

iii) Articulation des documents d'urbanisme avec le SCoT

Le SCoT du pays de Risle-Charentone, est partiellement rédigé depuis 2007. Il énonce des objectifs de développement durable du territoire en encourageant la densification des centres, grâce à la construction de logements collectifs ou individuels groupés. Les gares et points d'arrêt TER devraient être davantage développés afin de d'améliorer l'offre en transport dans la zone et offrir ainsi une alternative à l'utilisation du véhicule personnel.

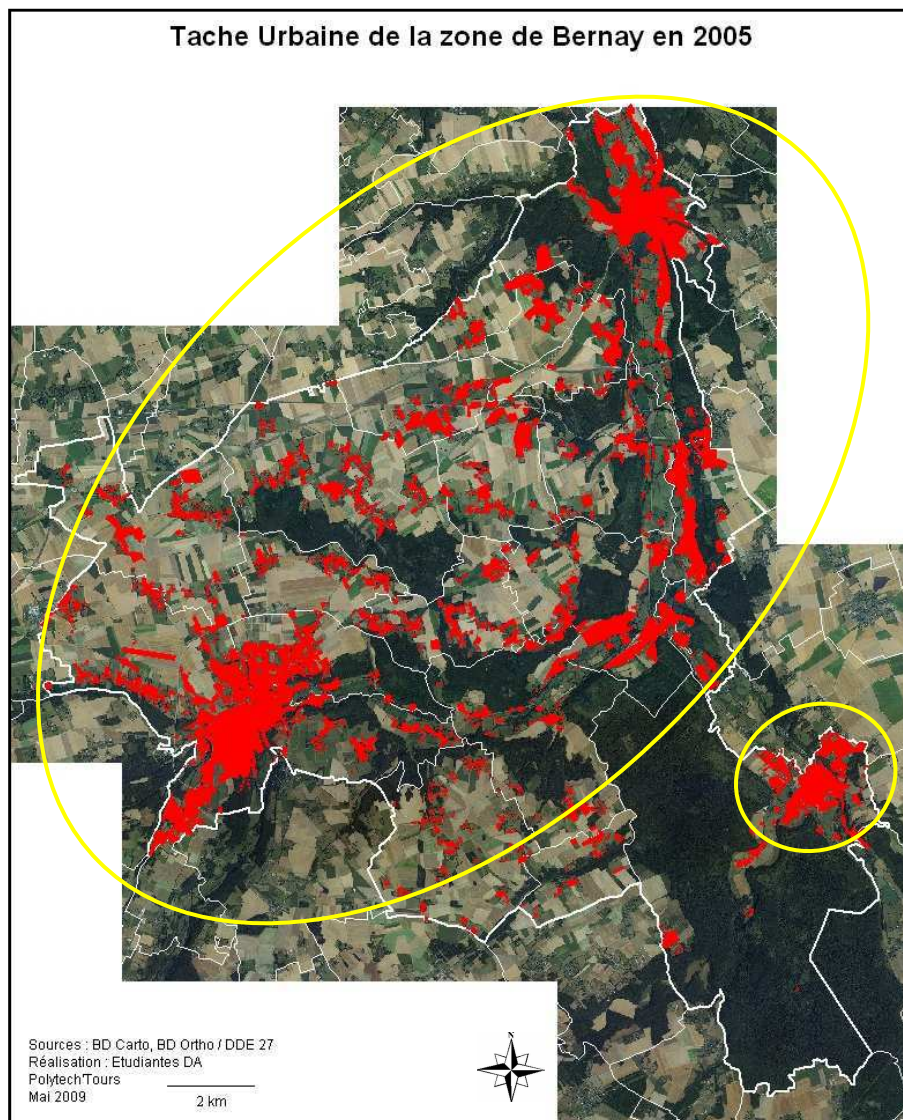
Une volonté de polariser davantage la zone est également mise en évidence: Bernay et Brionne devraient se dégager en tant que pôles urbains principaux et des pôles secondaires rassemblant des commerces, services et équipements devraient être développés. Des actions en faveur d'une diversification de l'habitat devraient être mises en oeuvre pour rééquilibrer les marchés de l'offre et de la demande. Certaines communes, comme Serquigny, ont des préconisations urbanistiques qui s'articulent correctement avec les objectifs du SCoT.

Par ailleurs, le SCoT rappelle que les documents d'urbanisme actuellement en vigueur dans la zone ne sont pas nécessairement adaptés pour l'atteinte des objectifs de développement durable. De ce fait, la mise en place de PLU et/ou de PLU intercommunaux est vivement souhaitée pour les prochaines années. Dans le cas échéant, une charte paysagère devrait compléter les cartes communales.

B. Réflexion sur la forme urbaine de l'habitat

1. La photointerprétation de la zone ouest permet l'observation de l'évolution de la tâche urbaine

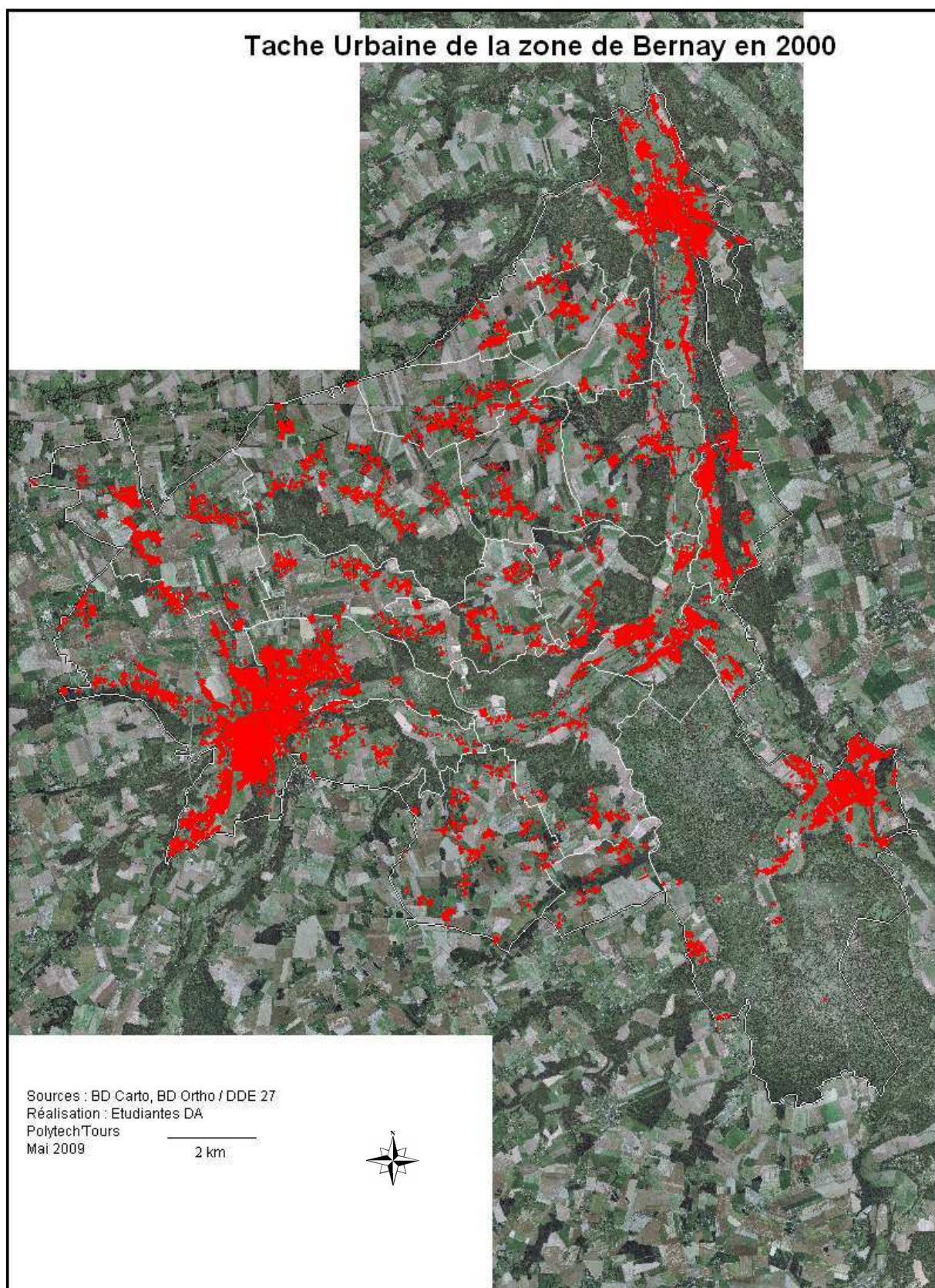
Nous pouvons observer en 2005 un mitage de l'espace agricole très important, proche dans sa forme de celui de la zone sud. Les espaces forestiers sont quant à eux moins touchés par l'urbanisation, même si les lisières sont de plus en plus construites.



Carte 29 : Tache urbaine de la zone de Bernay en 2005

Source : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

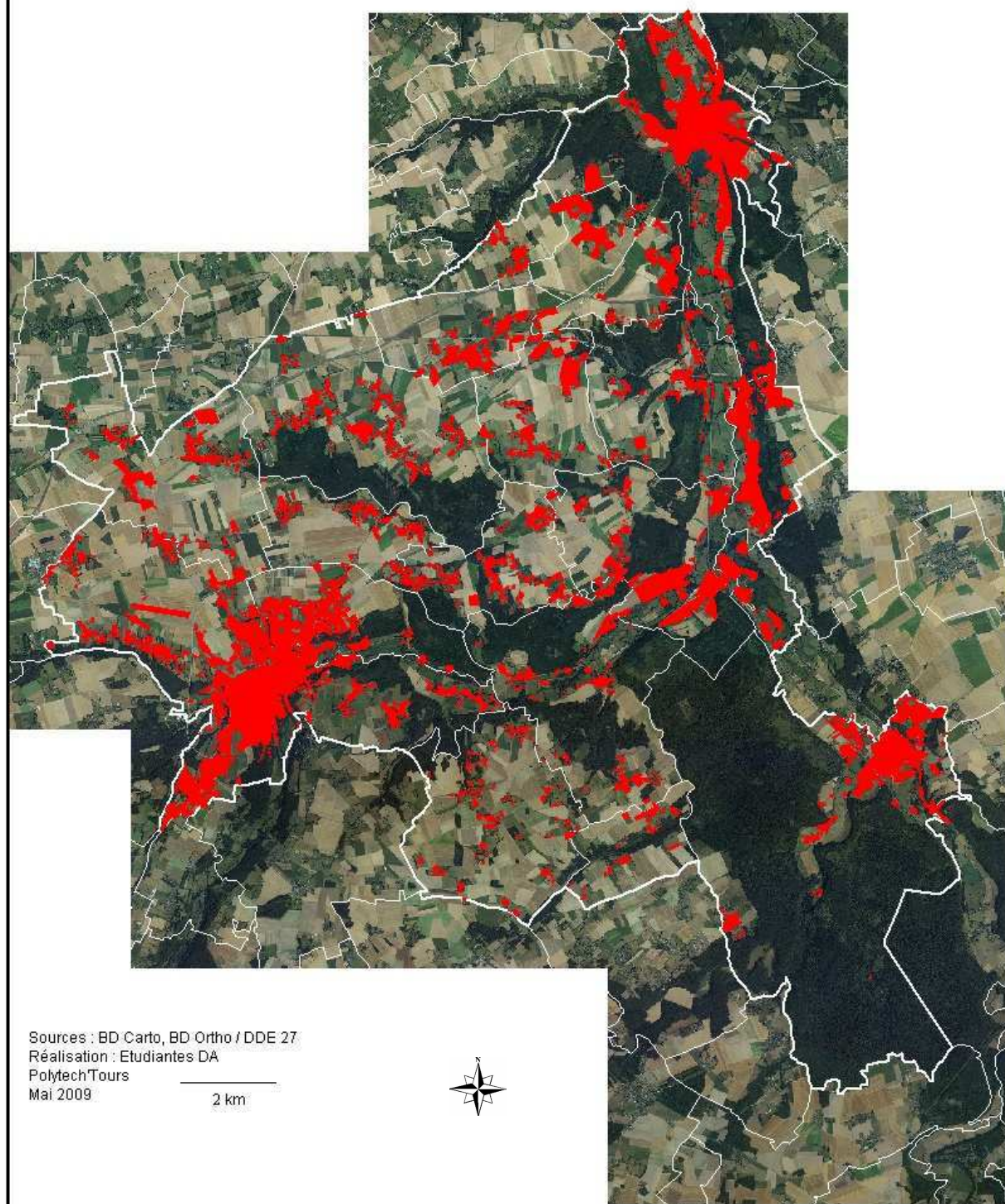


Carte 30 : Tache urbaine de la zone de Bernay en 2000

Source : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Tache Urbaine de la zone de Bernay en 2005



Carte 31 : Tache urbaine de la zone de Bernay en 2005

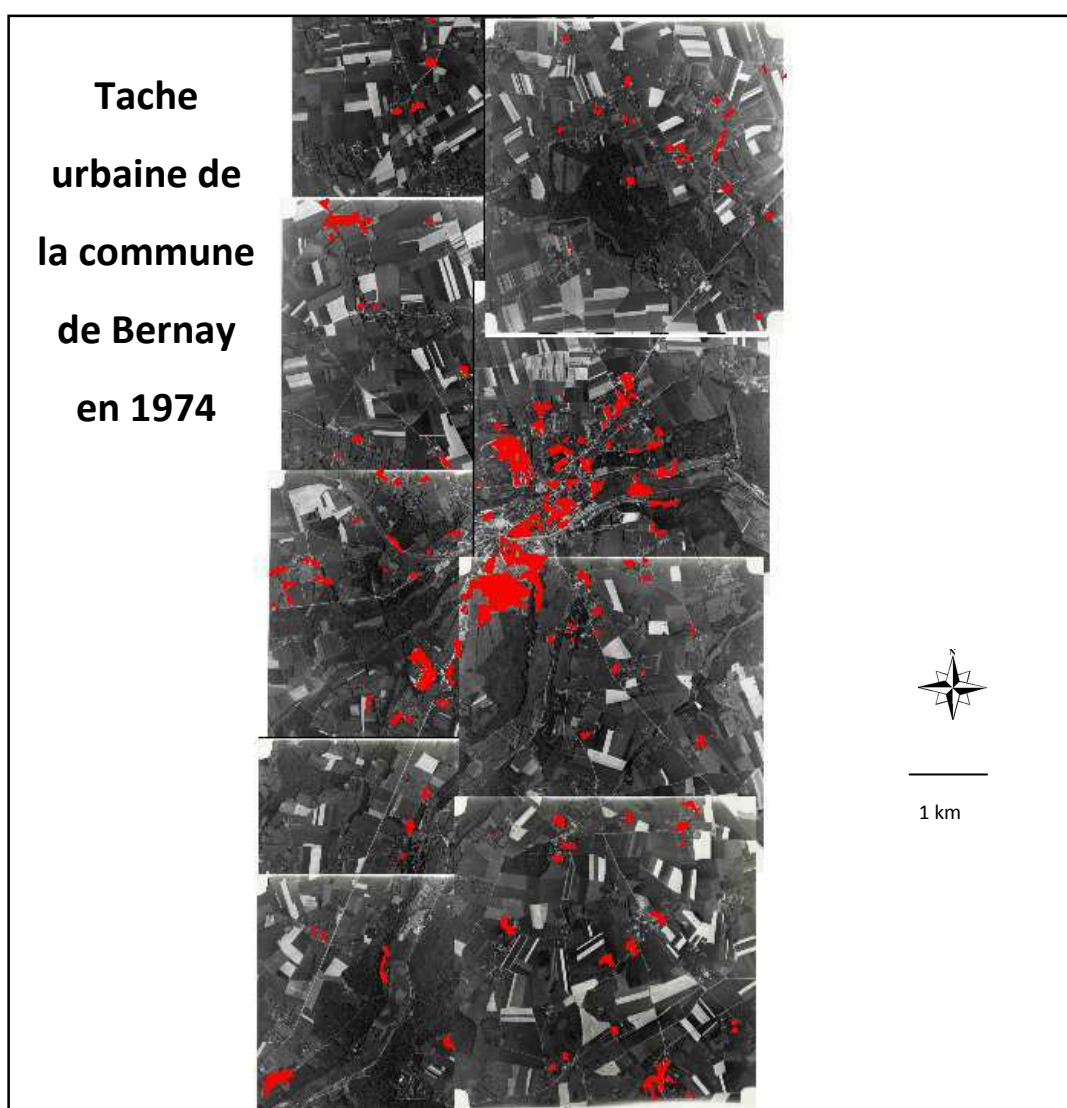
Source : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 2000 et 2005, ce sont essentiellement les hameaux qui se sont étendus. Dans les principaux pôles, Bernay et Beaumont-le-Roger évoluent peu alors que Brionne et Serquigny continuent à s'étaler légèrement. Ceci met en évidence un étalement des petites communes et de leurs hameaux plutôt que les pôles structurants importants.

2. Visualisation de l'urbanisation des différentes villes au cours des quarante dernières années

i) Bernay : pôle urbain de la zones

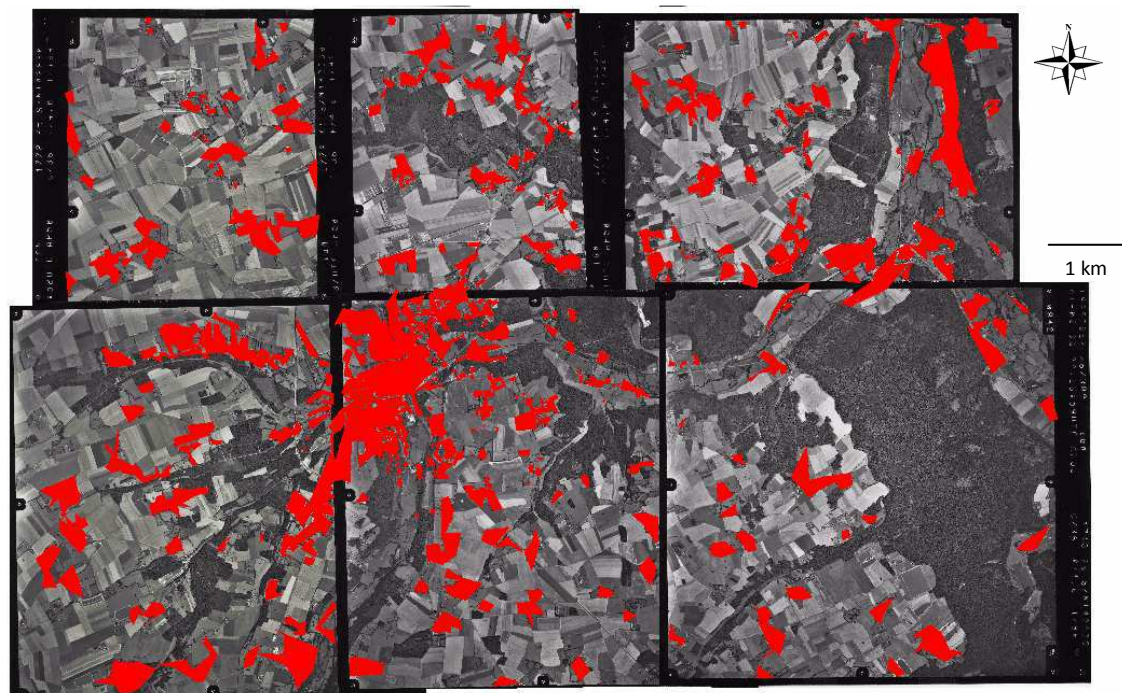


Carte 32 : Tache urbaine de la commune de Bernay en 1974

Source : Photographies aériennes DDE27

Réalisation personnelle des étudiantes

Tache urbaine de la commune de Bernay en 1994-1995

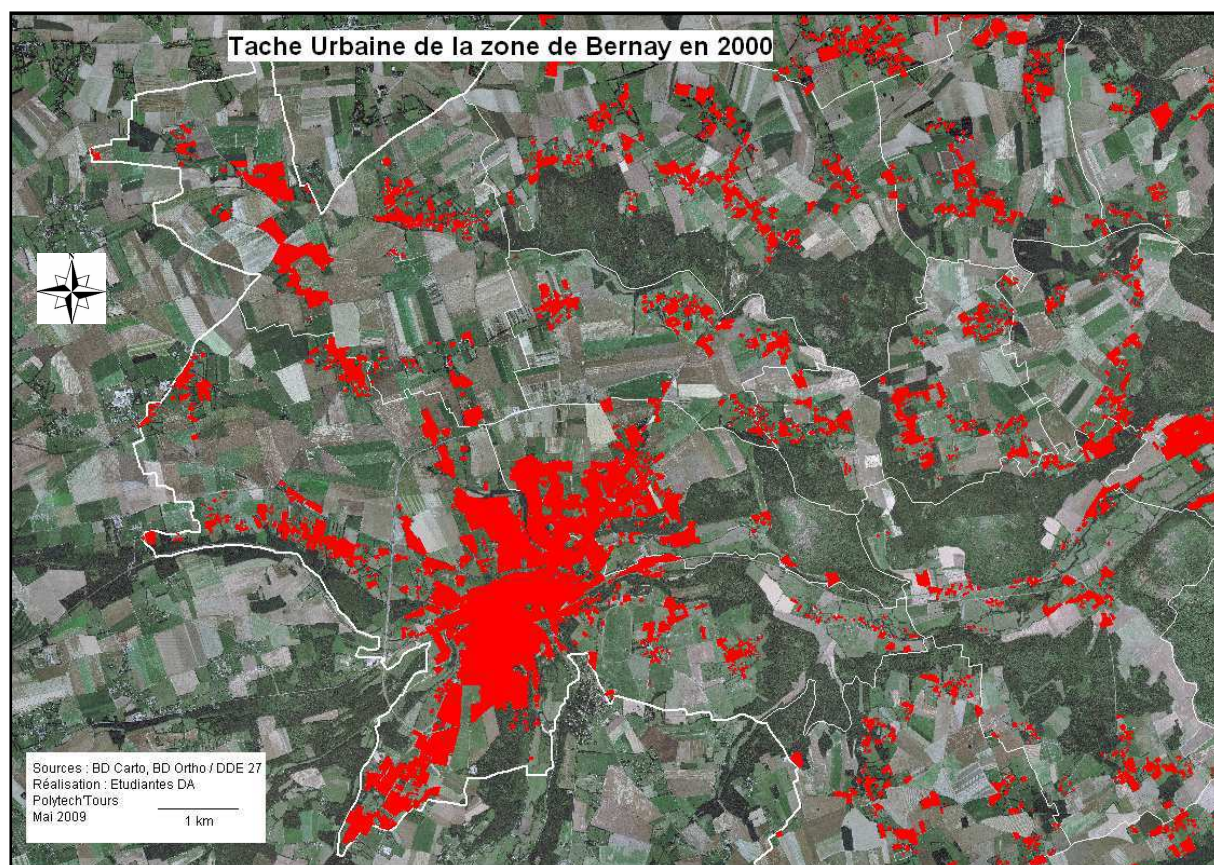


Carte 33 : Tache urbaine de la commune de Bernay en 1994-1995

Source : Photographies aériennes DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 1974 et 1995, l'urbanisation s'est faite autour de la commune de Bernay. Celle-ci s'est largement développée vers le nord et le front bâti a fusionné avec celui de la commune de Menneval. Les hameaux sont quant à eux beaucoup moins visibles et importants. Sur ces images en noir et blanc, les fermes isolées ne sont pas perceptibles. Nous ne pouvons distinguer les corps de ferme à l'origine des nombreux hameaux existants actuellement.

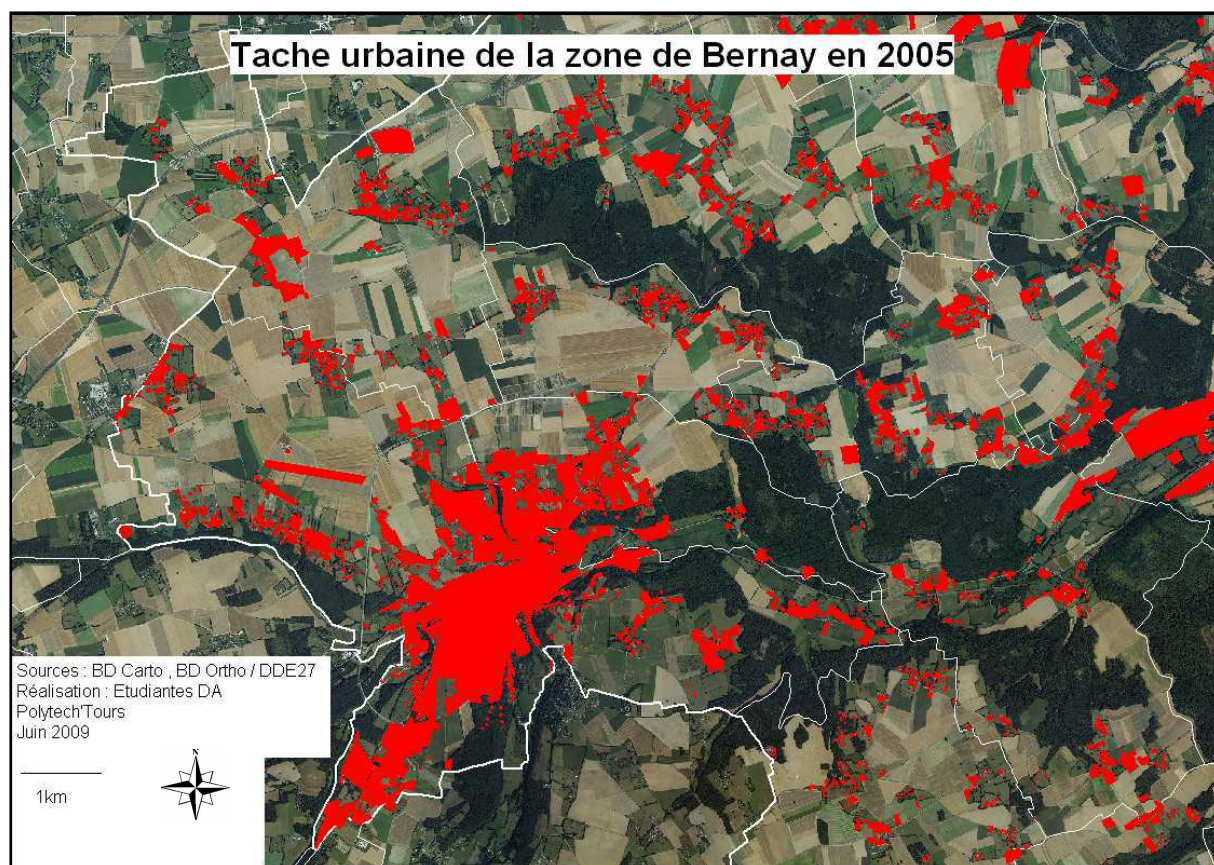


Carte 34 : Tache urbaine de la commune de Bernay en 2000

Source : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 1994-1995 et 2000, nous pouvons voir que l'urbanisation s'est faite essentiellement par une extension du bourg de Bernay, jusqu'à ce qu'elle rejoigne la commune voisine de Menneval. Les hameaux n'ont pas augmenté. Ils sont aussi nombreux et semblent même avoir diminué. Cependant, la précision entre les deux images n'est pas la même, les images de 1994-1995 sont en noir et blanc et moins précises que celles faites depuis 2000.



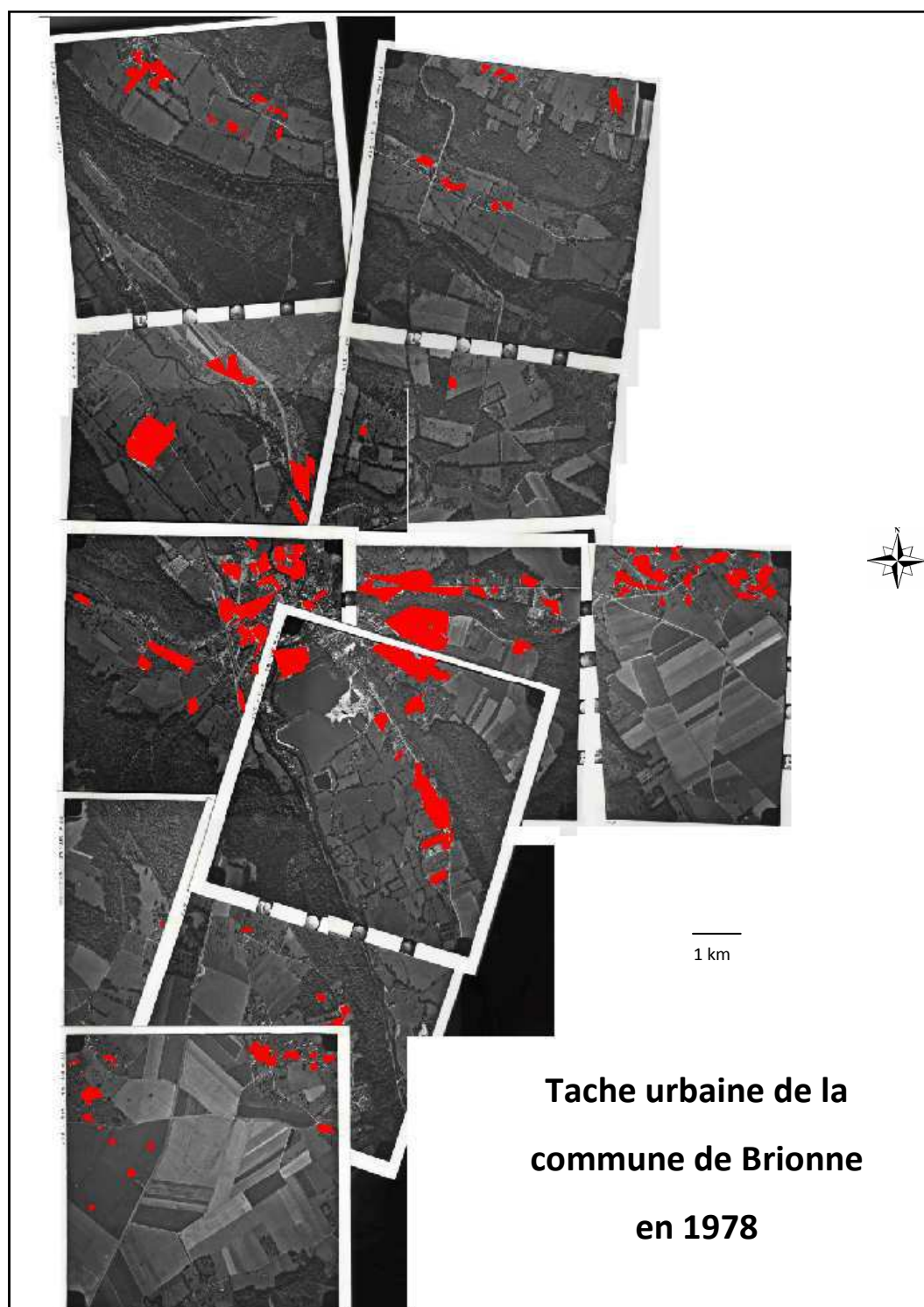
Carte 35 : Tache urbaine de la commune de Bernay en 2005

Source : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 2000 et 2005, nous observons que la commune de Bernay s'est légèrement étendue sur son pourtour et surtout dans ses hameaux, à l'est du centre principal. Cependant, les communes plus rurales se sont aussi urbanisées de façon importante ; les bourgs et les hameaux se sont construits. Nous pouvons donc observer depuis les années 2000, un mitage de l'espace agricole qui tend à augmenter.

ii) *Brionne*

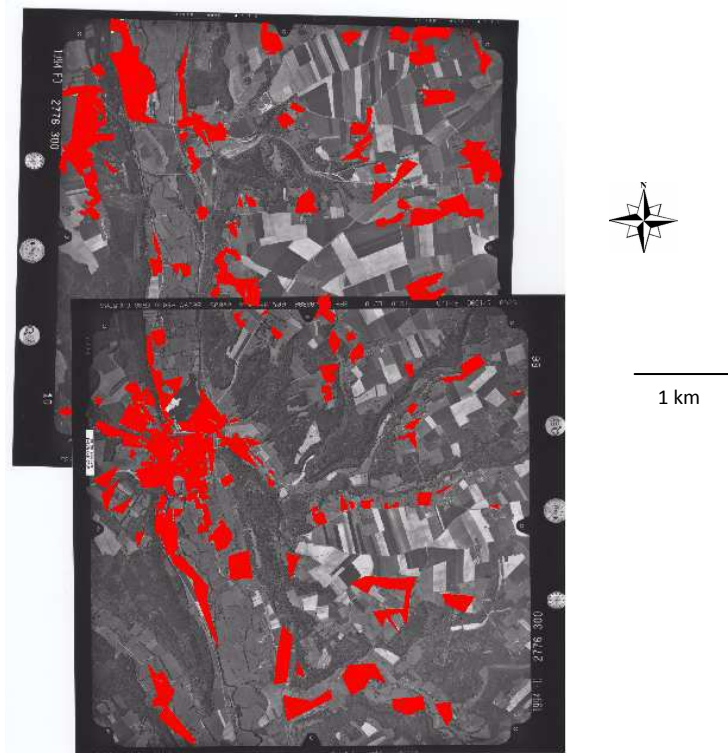


Carte 36 : Tache urbaine de la commune de Brionne en 1978

Source : Photographies aériennes DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Tache urbaine de la commune de Brionne en 1994-1995

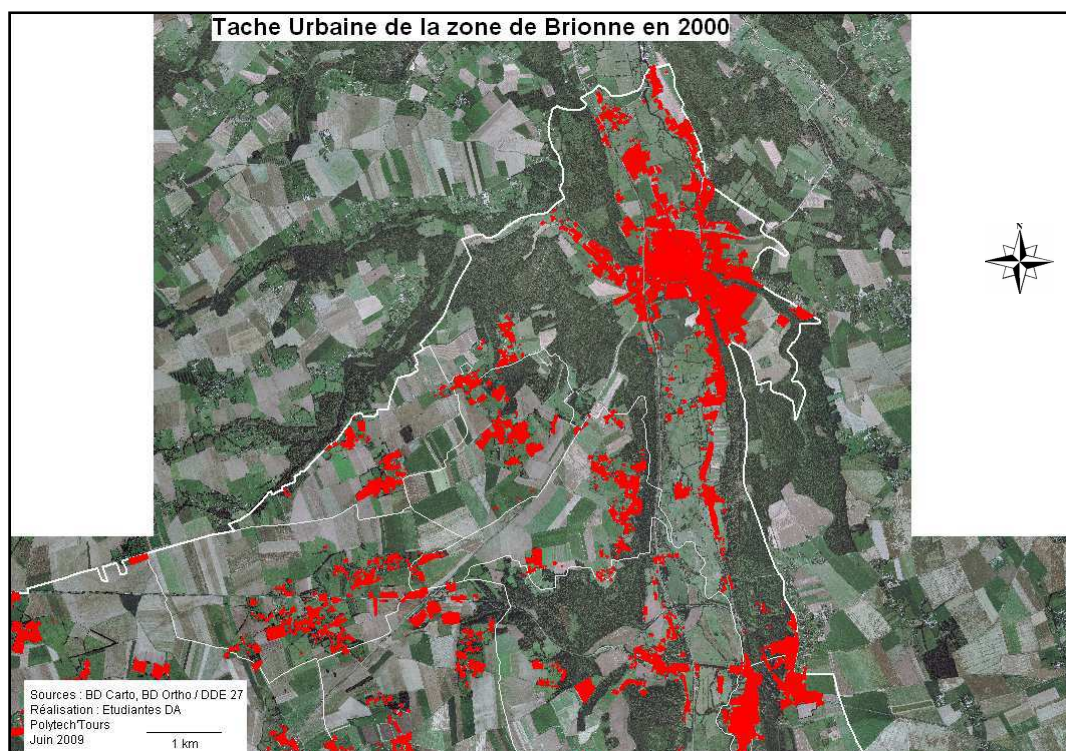


Carte 37 : Tache urbaine de la commune de Brionne en 1994-1995

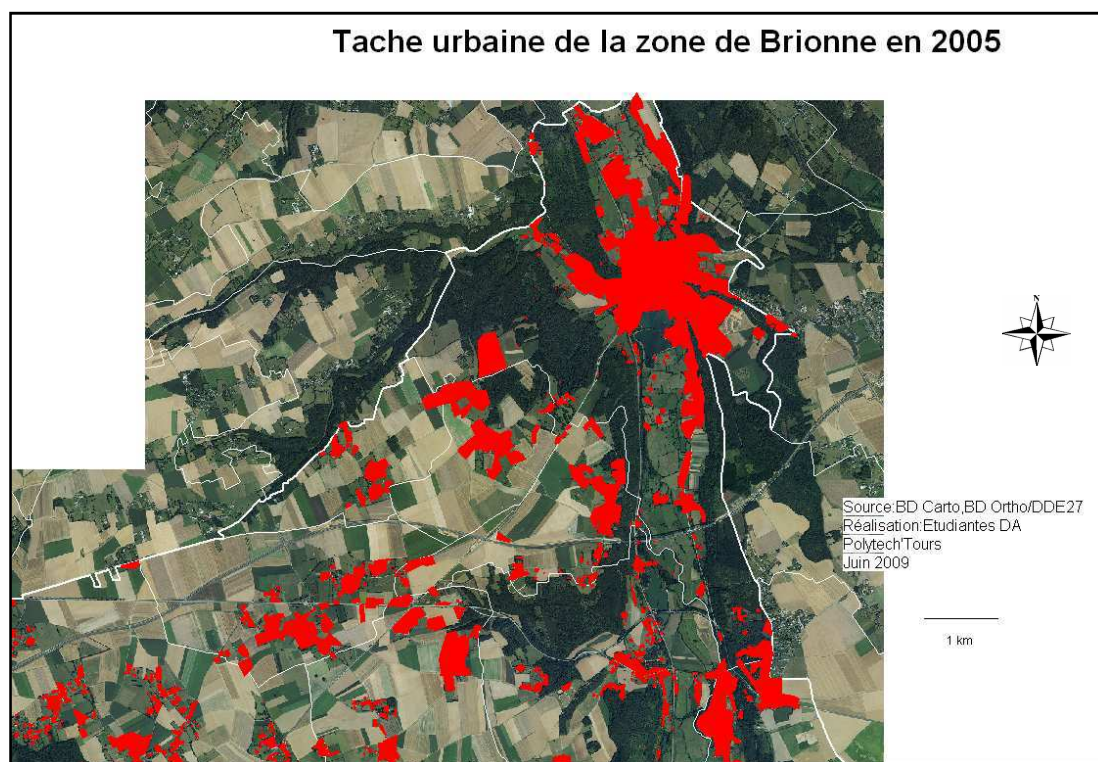
Source : Photographies aériennes DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 1978, 1994-1995 et 2000, la ville de Brionne s'est beaucoup agrandie et des hameaux se sont développés. La ville s'est étendue le long des axes routiers, surtout celui Nord-Sud et son bourg s'est construit de façon importante. Des hameaux apparaissent aussi, ayant pour origine un corps de ferme isolé.



Carte 38 : Tache urbaine de la commune de Brionne en 2000



Carte 39 : Tache urbaine de la commune de Brionne en 2005

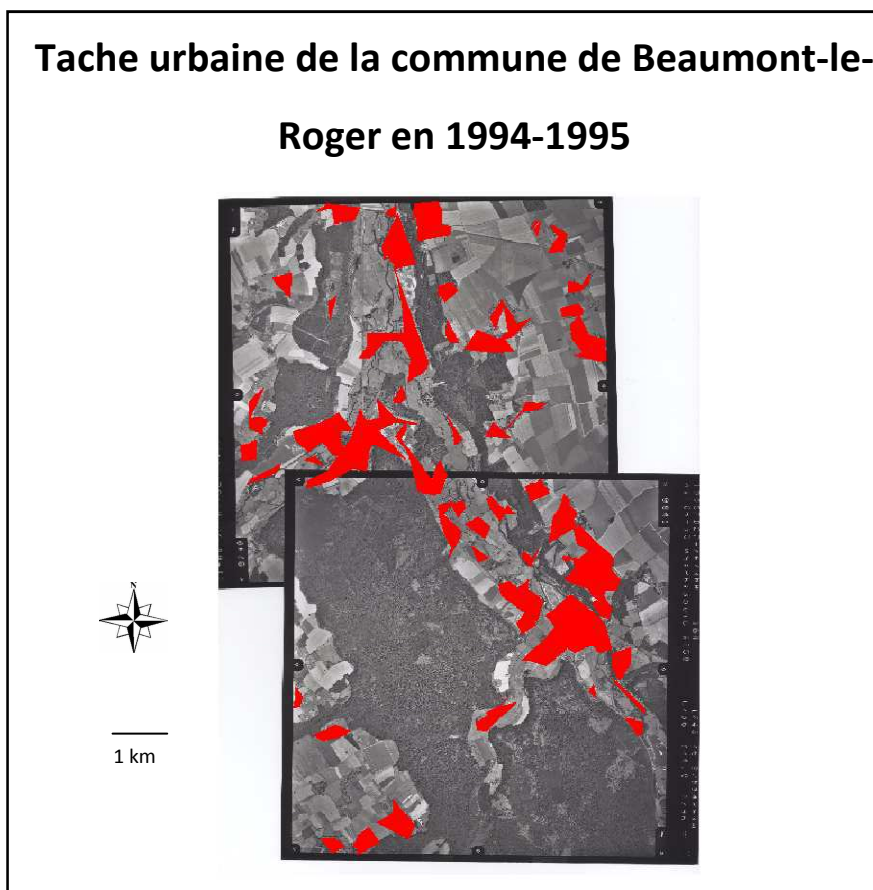
Source : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 2000 et 2005, la ville s'est développée ainsi que les hameaux, jusqu'à se joindre au centre de la ville pour les plus proches.

Nous observons que le développement de cette ville s'est fait le long des axes routiers.

iii) Beaumont-le-Roger

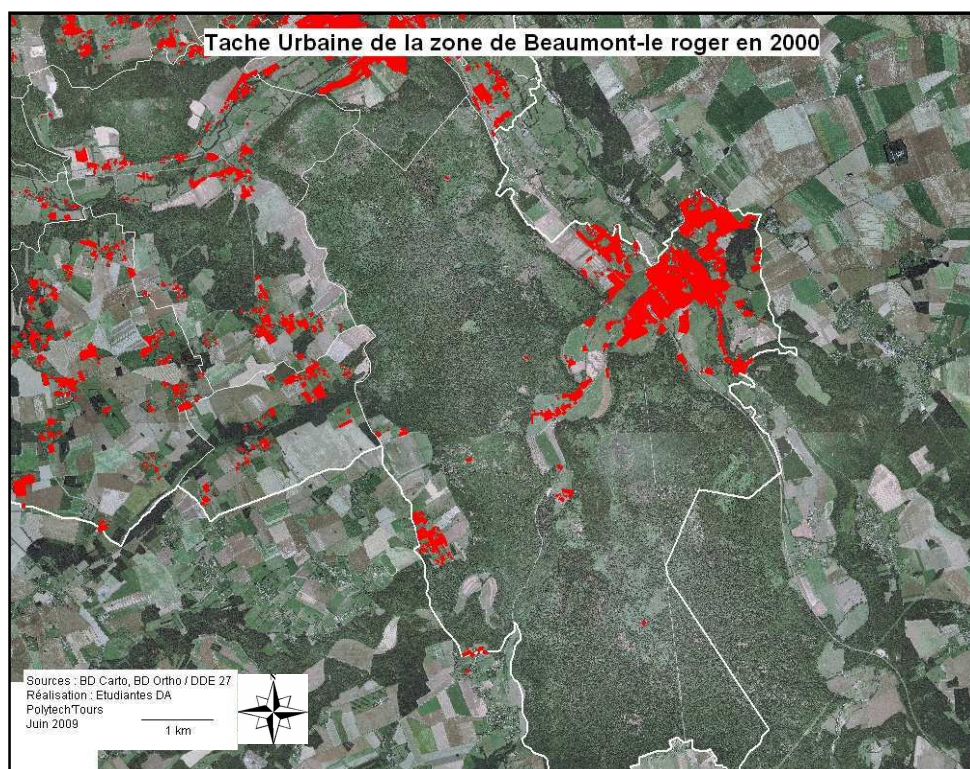


Carte 40 : Tache urbaine de la commune de Beaumont-le-Roger en 1994-1995

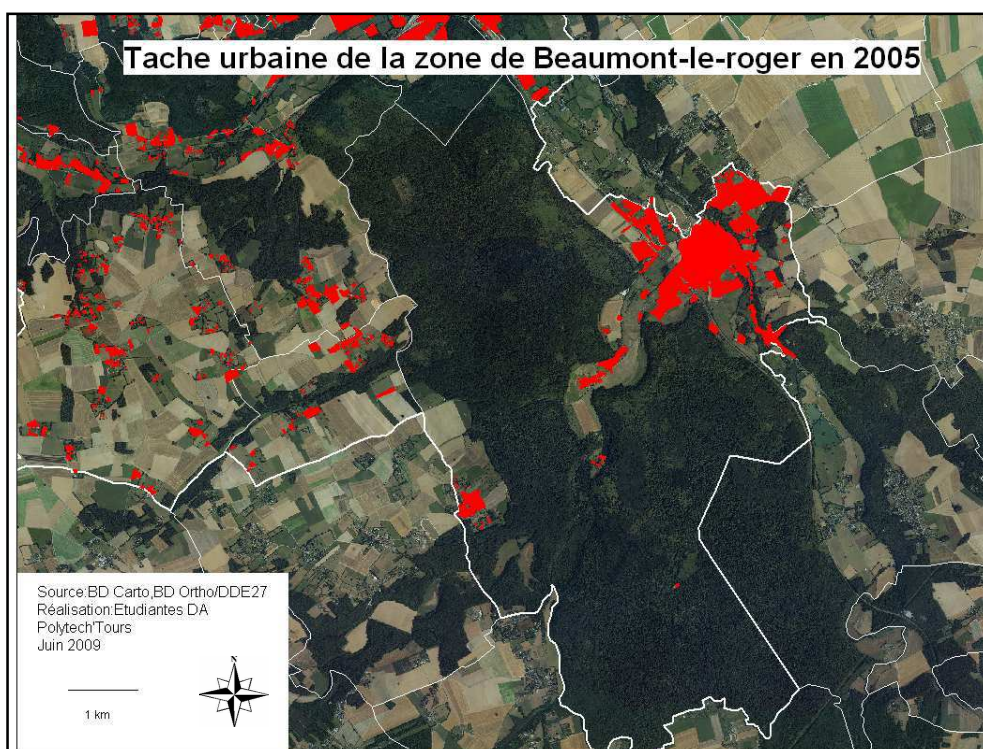
Source : Photographies aériennes DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 1994-1995, la ville de Beaumont-le-Roger s'est développée sur ses terres agricoles longeant la Risle et son affluent, ainsi que dans un hameau situé de l'autre côté de la forêt de Beaumont.



Carte 41 : Tache urbaine de la commune de Beaumont-le-Roger en 2000



Carte 42 : Tache urbaine de la commune de Beaumont-le-Roger en 2005

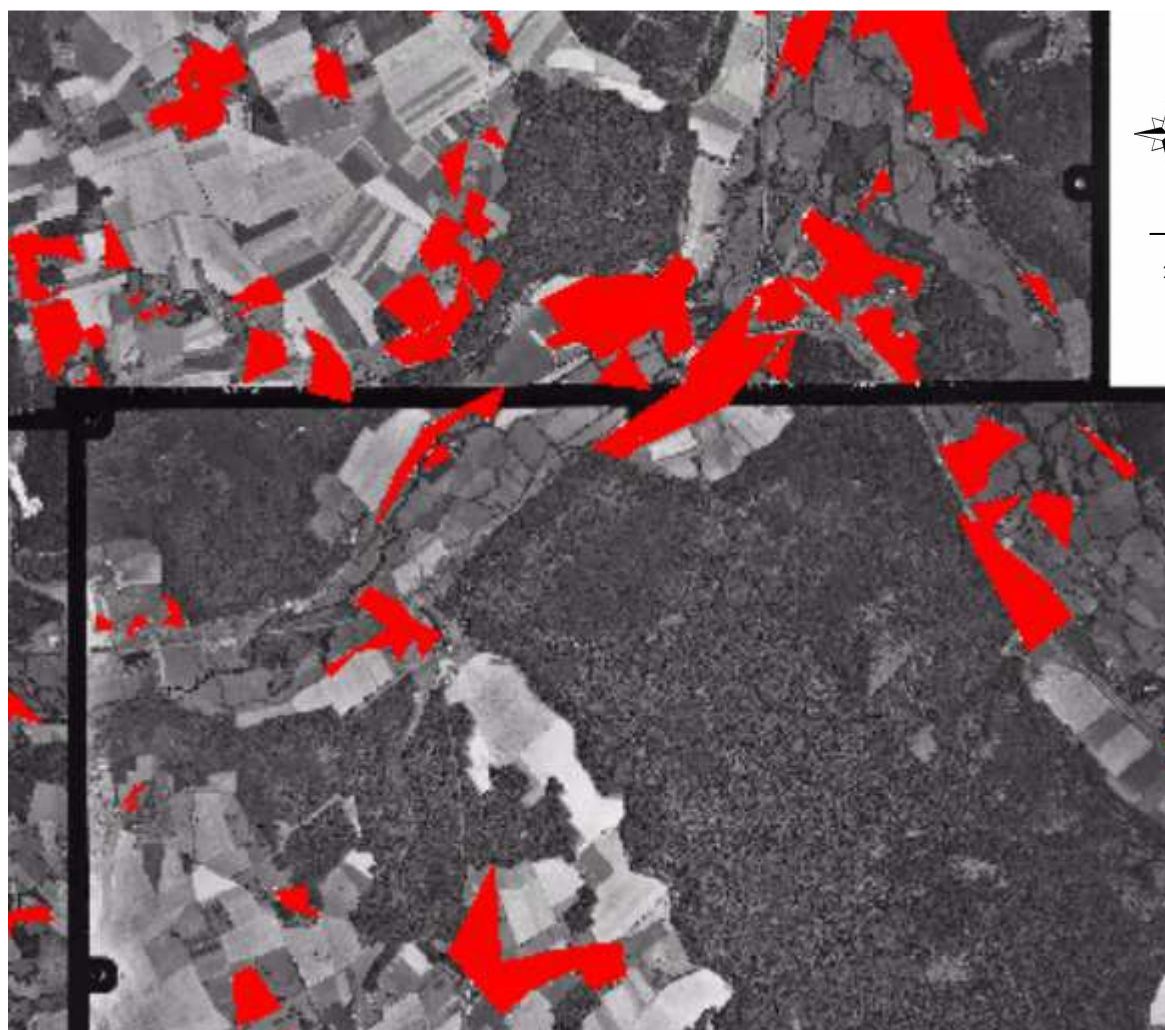
Source : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 2000 et 2005, la ville de Beaumont-le-Roger s'est essentiellement développée sur son pourtour et dans ses espaces libres au sein du bourg.

iv) Serquigny

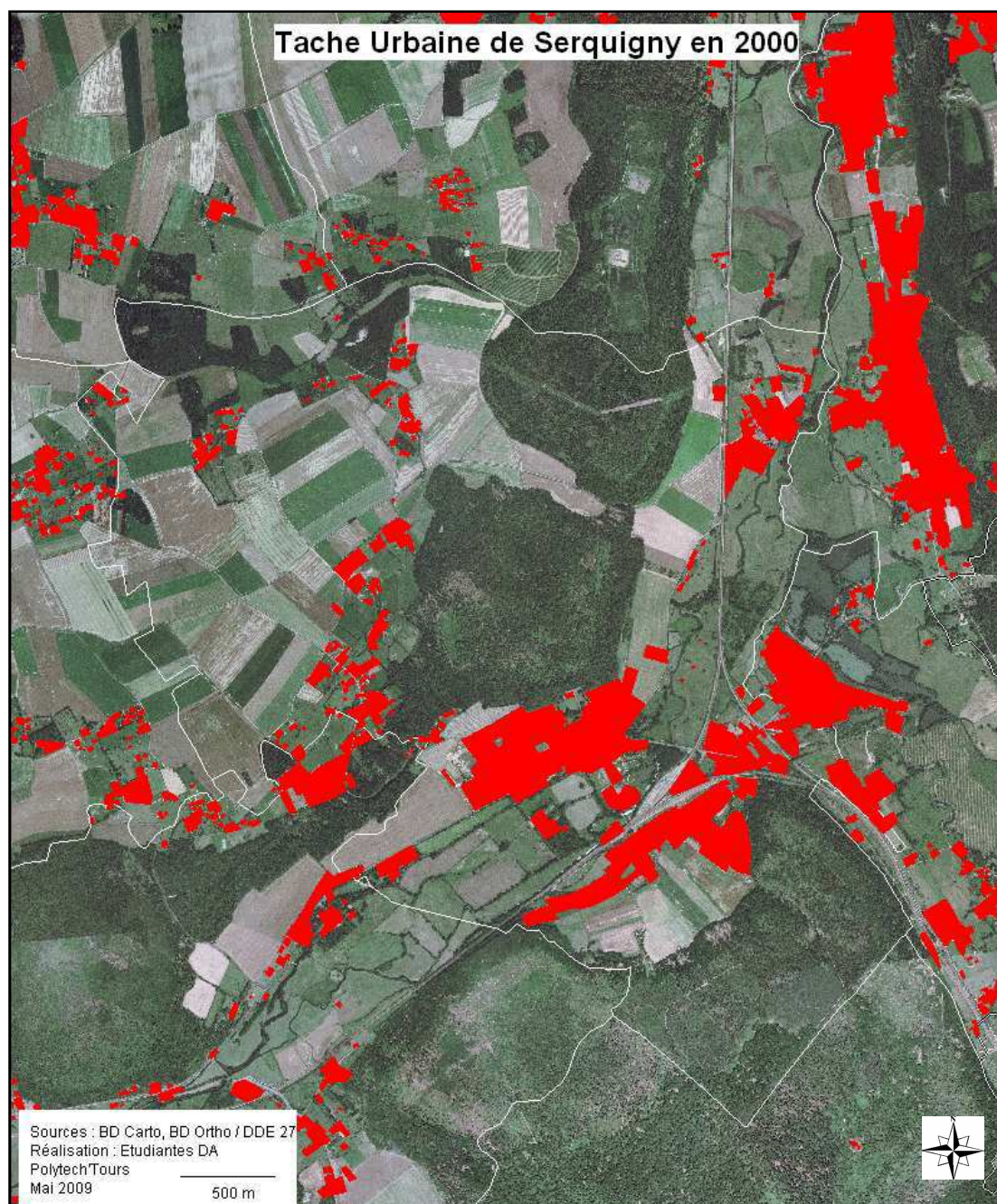
Tache urbaine de la commune de Beaumont-le-Roger en 1994-1995



Carte 43 : Tache urbaine de la commune de Serquigny en 1994

Source : Photographies aériennes DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

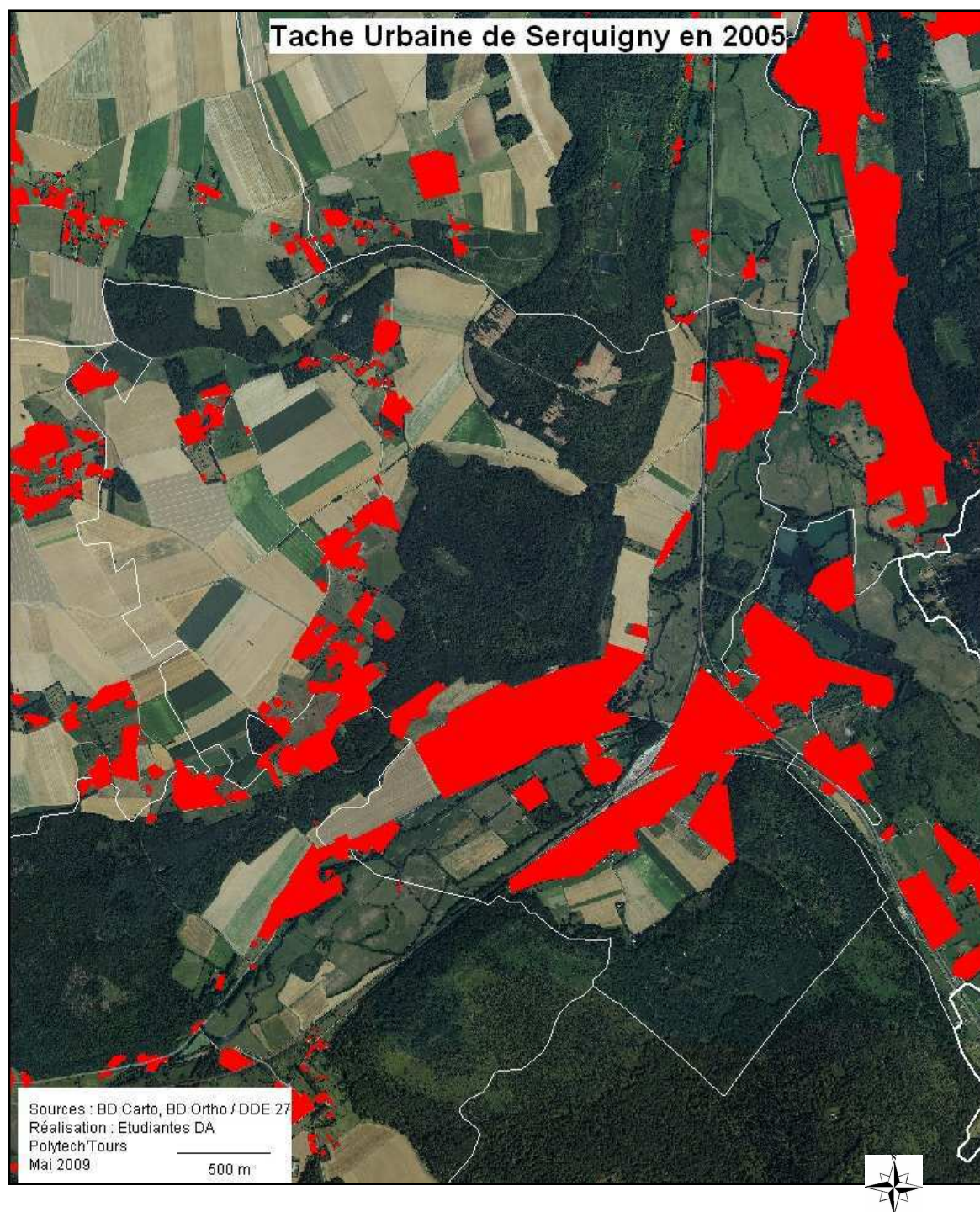


Carte 44 : Tache urbaine de la commune de Serquigny en 2000

Source : BD Cartho, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 1994-1995 et 2000, le bourg s'est développé surtout au nord de la charentonne et dans le triangle que forment les axes principaux qui traversent la commune : la D133 et la D46 qui permettent de relier Bernay et Louviers pour la D133, et va vers le nord pour la D46.



Carte 45 : Tache urbaine de la commune de Serquigny en 2005

Source : BD Carto, BD Ortho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Entre 2000 et 2005, les hameaux et le bourg se sont développés de manière plutôt concentrique. Ici aussi, l'urbanisation commence à entourer les lisières de forêts.

3. Des formes consommatrices d'espace

a) Des formes urbaines différentes selon leur localisation dans la commune



Figure 50 :Centre ville de Bernay:

Source : Géoportail

Réalisation personnelle des étudiantes

Cette photographie aérienne nous permet de compter une vingtaine d'habitations par hectare dans le centre ville de Bernay. Cela représente une consommation d'espace de moins de 500 m² par habitation. A noter que de nombreux logements collectifs composent ce centre ville. La consommation d'espace s'en voit donc diminuée.



Figure 51 : Lotissement en périphérie du centre ville de Bernay

Source : Géoportail

Réalisation personnelle des étudiantes

Ce lotissement récent, compte 6 parcelles à l'hectare. Cela représente une superficie d'environ 1600 m² par pavillon.

La morphologie parcellaire correspond à un pavillon implanté en bordure de voirie et un jardin privé situé en arrière de la maison.

Cette morphologie est très typique des lotissements présents dans le département.



Figure 52 : Maison Individuelle en périphérie de la ville de Bernay

Source : Géoportail

Réalisation personnelle des étudiantes

Cette photographie est très représentative de la consommation excessive d'espace. Ici, l'espace consommé est la forêt et non pas une zone agricole, comme la plupart du temps dans l'Eure.

On compte une seule construction dans ce carré d'un hectare, ce qui signifie une surface consommée de 10 000 m².

On remarque donc après cette étude, que la densité du bâti diminue à mesure que l'on s'éloigne du centre de la ville. Les surfaces consommées par les habitations, elles, augmentent. Les typologies d'habitats passent du collectif dans le centre au lotissement puis à la maison individuelle en périphérie de Bernay.

b) Ouverture des permis de construire : pour une étude plus précise des caractéristiques des terrains à destination d'habitat.

Dans la zone Ouest du département, nous avons étudié les permis de construire entre 1998 et 2008 pour les communes suivantes:

- Courbépine, Beaumont-le-Roger, Plasnes et Serquigny munies d'un POS,
- Corneville-la-Fouquetière, sous application du RNU,
- Carsix, couverte par une carte communale.

i) Courbépine

La commune de Courbépine, qui compte 642 habitants en 2005 a connu une augmentation de population de 1.01% entre 1999 et 2005. Elle se caractérise par un bourg et de nombreux hameaux périphériques. Traversée depuis 2005 par la nouvelle autoroute A28, les effets induits ne se font pas encore ressentir.

Entre 1998 et 2008, 47 nouveaux logements ont été construits, parmi lesquels on compte:

- 38 logements individuels purs,
- 9 logements individuels construits en lotissement.

Comme il a été constaté dans la pratique, le POS n'encourage pas à la construction de logements collectifs ou groupés. En revanche, il préconise la création d'un habitat diffus dans les hameaux, lequel s'illustre par un étalement du tissu urbain.

Les superficies moyennes relevées à Courbépine sont les suivantes:

	Superficie moyenne	Superficie consommée en 10 ans
Individuel Pur	2 466 m ²	93 702 m ²
Individuel en lotissement	1 274 m ²	11 462 m ²

Tableau 28 : Surface consommée par type d'habitat à Courbépine

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes

Les constructions en individuel pur consomment presque deux fois plus que celles en lotissement. Ce type de construction est également le plus fréquent dans la commune. En 10 ans, 10,52 ha ont été consommés.

ii) Serquigny

La commune de Serquigny compte 2 187 habitants. Le nombre d'habitants a évolué de 0.92% entre 1999 et 2005. Elle est dotée d'un POS qui encourage la création de logements collectifs et sociaux, ainsi que la réhabilitation de bâtiments anciens.

Entre 1998 et 2008, 111 constructions nouvelles ont été dénombrées parmi lesquelles:

- 26 logements individuels,
- 30 logements en lotissement,
- 24 logements groupés,
- 31 logements collectifs dont 2 logements sociaux.

Les superficies moyennes relevées sont les suivantes:

	Superficie moyenne	Superficie moyenne relevée entre 1998 et 2008
Individuel pur	2 080 m ²	54 083.3 m ²
Individuel en lotissement	638.6 m ²	19 157.4 m ²
Individuel groupé	623 m ²	14 952.6 m ²
Collectif	582.5 m ²	18 057.5 m ²

Tableau 29 : Surface consommée par type d'habitat à Serquigny

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes

Les superficies moyennes relevées pour l'individuel pur sont très grandes par rapport aux autres types de logement: la consommation d'espace pour une construction en individuel peut représenter 3.6 fois celle des logements collectifs. Cependant, on s'attend à une diminution de la taille du parcellaire grâce l'installation en 2006, d'un système d'assainissement collectif dans la commune. En effet, les systèmes d'assainissement autonome, très fréquent dans la zone, nécessitent de grandes surfaces de parcelles pour les constructions.

Les superficies de logements collectifs sont les moins consommatrices d'espace mais restent malgré tout très proches de celles en lotissement ou en groupé. A partir de ce constat, la construction de lotissement ou d'habitat groupé pourrait être présentée comme un compromis entre les réticences liées aux constructions en collectif et les trop grandes consommations d'espace des maisons individuelles.

Figure 54 : Habitat collectif à Serquigny

Réalisation personnelle des étudiantes



Figure 53 : Habitat groupé à Serquigny

Réalisation personnelle des étudiantes

iii) Corneville la Fouquetière

La commune de Corneville-la-Fouquetière, d'une superficie de 4 km², compte 1 174 habitants. Elle est uniquement sous application du RNU, aucun document d'urbanisme n'est en cours d'élaboration.

Entre 1998 et 2008, 12 nouveaux logements ont été construits dont:

- 11 en individuel pur,
- 1 seul en lotissement.

Les superficies moyennes relevées sont les suivantes:

	Superficie moyenne du parcellaire	Superficie totale consommée entre 1998 et 2008
Individuel pur	2 942 m ²	32 363 m ²
Individuel en lotissement	1 528 m ²	1 528 m ²

Tableau 30 : Superficie consommée par type d'habitat à Corneville-la-Fouquetière

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes

Les superficies de parcelles relevées sont très consommatrices d'espace. En 10 ans, bien que le nombre de constructions soit faible, 8.1% de la superficie communale a été consommée par des logements. L'absence de logements groupés ou en collectifs et de document d'urbanisme sont autant de paramètres qui favorisent un étalement du tissu urbain.

iv) Carsix

La commune de Carsix est la plus petite de la zone d'étude avec une superficie de 6,6 km². Elle compte 227 habitants et est également sous application du RNU. Entre 1999 et 2008, les 15 permis de construire acceptés concernaient tous des logements individuels purs. La superficie moyenne relevée, 4 245.6 m², révèle une consommation très importante de l'espace. En 10 ans, 63.7 ha ont été consommés, soit 10.4% de la superficie communale.

v) Beaumont-le-Roger

Avec Bernay et Brionne, la commune de Beaumont-le-Roger polarise la zone d'étude. Comptant 2 914 habitants, elle est couverte par un POS. Entre 1998 et 2009, 78 logements

ont été construits parmi lesquels:

- 29 logements individuels,
- 18 logements en lotissement,
- 23 logements groupés,
- 8 en collectifs.

Les superficies moyennes relevées sont les suivantes:

	Superficie moyenne des parcelles	Superficies totales consommées entre 1998 et 2008
Individuel	2 065.1 m ²	59 888 m ²
Individuel en lotissement	1 386.6 m ²	24 958 m ²
Individuel groupé	659.2 m ²	15160.7 m ²
Collectif	314.2 m ²	2 513.5 m ²
TOTAL		102 519 m ² soit 10.25 ha

Tableau 31 : Surface consommée par type d'habitat à Beaumont-le-Roger

Source : archives des subdivisions

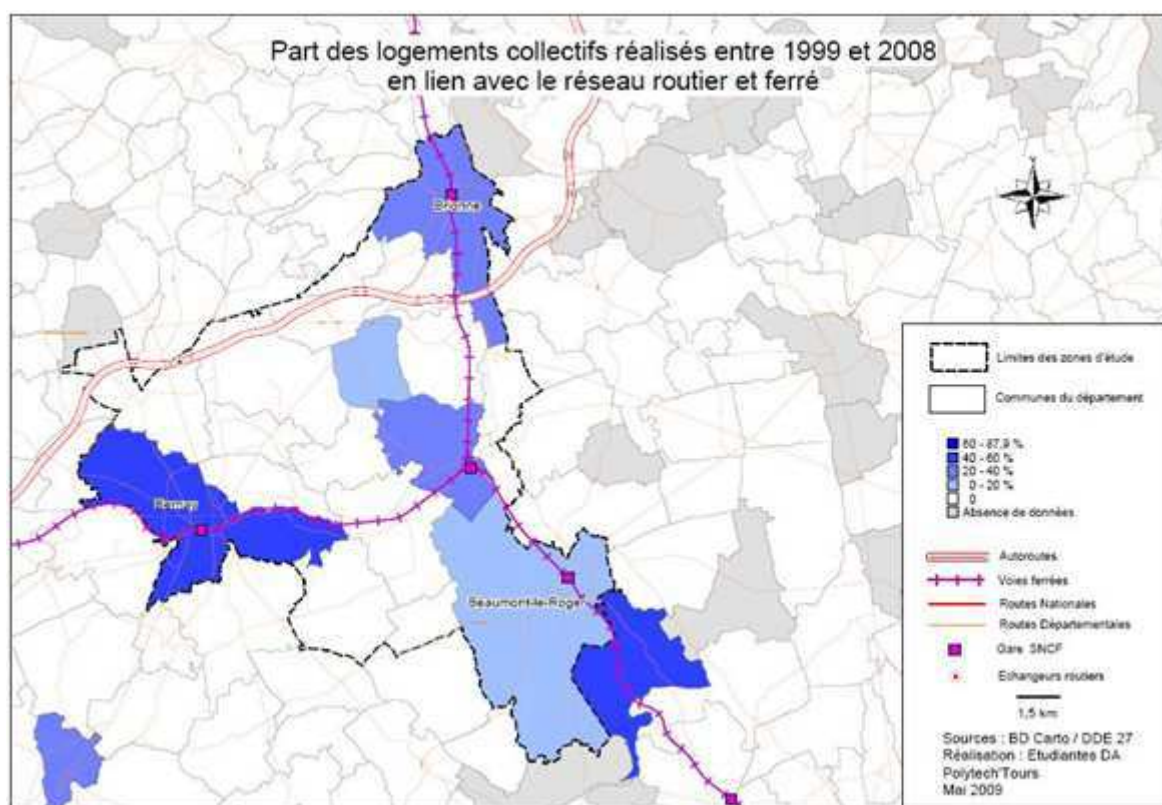
Réalisation personnelle des étudiantes

Les parcelles de logements individuels et en lotissement sont très grandes. Une construction en individuel consomme six fois plus qu'un collectif. En 10 ans, 10.25 ha ont été consommés dans la commune.

Des opérations de logements sociaux mises en place depuis 20 ans ont permis à la commune d'avoir 19.5% de ce type d'habitat. Bien que la demande en logements sociaux ne soit pas très importante, Beaumont-le-Roger ne veut pas répondre à celle d'un public démuné provenant des pôles urbains alentours : Bernay et Evreux.

vi) Synthèse

L'étude des permis de construire de la zone Ouest de Bernay, a permis de mettre en évidence la surreprésentation des maisons individuelles. Avec l'imposition d'une superficie minimale de 1200 m² dans les communes étudiées, les consommations d'espace induites sont grandes. Les logements collectifs sont principalement regroupés dans les pôles urbains secondaires de la zone que sont Bernay, Beaumont-le-Roger et Brionne.



Carte 46 : Part des logements collectifs réalisés dans la zone de Bernay

Source : BD Cartho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Bernay, Brionne, Beaumont-le-Roger, Serquigny et Carsix sont les seules communes de la zone offrant des logements collectifs. La morphologie urbaine des 15 autres communes fait apparaître un habitat diffus composé de maisons individuelles.

Dans des scénarii d'avenir, il devient important de modifier la forme urbaine des petites communes. En particulier, les communes traversées par l'autoroute A28 pourraient

devenir les plus attractives dans les prochaines années. Elles seraient également les plus touchées par un éparpillement croissant de petits pavillons.

La présence de document d'urbanisme dans une commune n'entraîne pas systématiquement une consommation plus faible de foncier. En effet, les consommations d'espace de Corneville-la-Fouquetière et Courbépine sont sensiblement similaires tout type d'habitat confondu.

Le tableau suivant récapitule les données relevées à partir de l'étude des permis de construire :

	Superficie moyenne des parcelles (en m ²)			
	Individuel pur	Individuel en lotissement	Individuel Groupé	Collectif
Courbépine	2465.85	1273.5	---	---
Corneville-la-Fouquetière	2942.09	1528	---	---
Carsix	4245.57	---	---	---
Beaumont-le-Roger	2065.1	1386.56	659.16	314.22
Serquigny	2080.13	638.58	623.02	582.5
Plasnes	2 400	---	---	---
Moyenne	2699.79	1206.66	641.09	448.36

Tableau 32 : Récapitulatif des surfaces consommées

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes

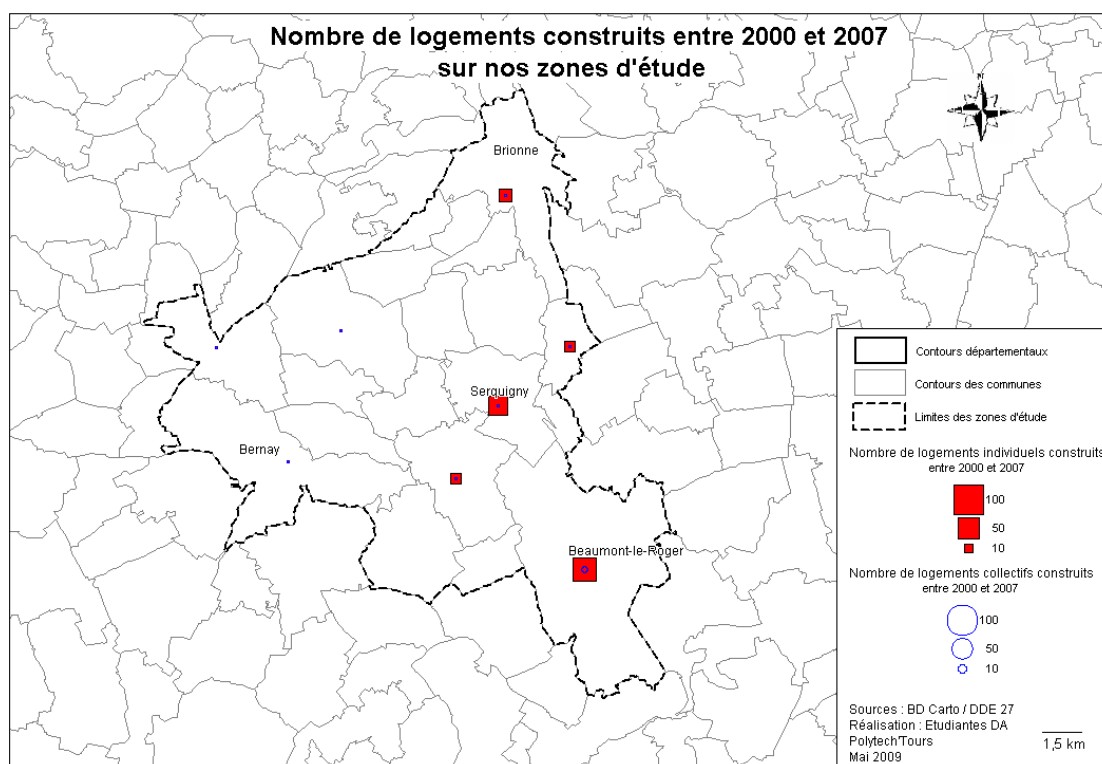
L'extrapolation des données relevées pour nos six communes d'étude a permis de quantifier la consommation d'espace due aux logements, d'ici à 2015.

	Individuel pur	Individuel en lotissement	Individuel groupé	Collectif	Total
Nombre de constructions pour les 6 communes étudiées	120	58	47	39	264
Nombre de constructions pour les 20 communes de la zone Ouest	400	194	157	130	880
Surface consommée par type d'habitation	108	23.3	10	5.8	147.2

Tableau 33 : Extrapolation des constructions et surfaces consommées d'ici à 2015

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes



Carte 47 : Nombre de logements construits entre 2000 et 2007 dans la zone de Bernay

Source : BD Cartho / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Par ailleurs, les visites de terrain nous ont permis de constater une rupture du tissu bâti dans les communes et une banalisation architecturale. Les centres-bourgs se caractérisent par un bâti ancien, contrastant ainsi avec la modernité des pavillons individuels localisés dans des hameaux de plus en plus développés. De plus, des éléments de diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat ont permis de mieux déterminer la qualité du parc privé. Celui-ci présente une part importante de logements vétustes et inconfortables. Les possibilités de réhabilitation sont considérables dans cette zone du département. Il devient nécessaire d'adapter les logements, pour le maintien à domicile des populations dépendantes, et de répondre aux besoins des publics les plus démunis.

La trajectoire résidentielle doit être améliorée en tenant compte des possibilités et des enjeux du parc de logement actuel.

C. Scenarii d'avenir envisagés d'ici 2015

1. Le scenario suivant la tendance actuelle

Dans cette première partie, nous envisagerons une perspective d'évolution de la zone d'étude en supposant une persistance de la situation actuelle.

a) Consommation des espaces attendue

Les projections INSEE annoncent une augmentation de population de l'ordre de 15 à 20% pour le pays de Risle-Charentonne. A partir des données relevées lors de l'étude des permis de construire de la zone, nous avons estimé le nombre de logements pour la période 2009-2015.

Les calculs tiennent compte du fait que le nombre de constructions a été relevé sur une période de 10 ans, alors que l'estimation est prévue pour 7 ans.

Les résultats obtenus sont les suivants:

	Individuel	Lotissement	Groupé	Collectif	Total
Estimation du nombre de constructions	280	135	110	91	616
Surface consommée par construction (en m²)	2699.79	1206.66	641.09	448.36	4995.9
Estimation de la surface consommée totale (en ha)	75.6	16.3	7.1	4.1	103

Tableau 34 : Prévion de la surface consommée pour la zone de Bernay

Source : archives des subdivisions

Réalisation personnelle des étudiantes

D'ici 2015, les 616 nouvelles constructions attendues consommeront 103 ha de terres, soit 60% de terres agricoles et 32.5% d'espace forestier¹³. Les logements individuels consomment 73.4% de la superficie totale consommée en sept ans. A partir de ces données, il est possible de constater que le mitage du territoire risque de se poursuivre dans les prochaines années.

La commune de Courbépine subira des conséquences démographiques, liées à la proximité de la nouvelle autoroute A28. Les hameaux se densifieront et deviendront indépendants du centre-bourg. En effet, le manque de dynamisme économique dans la commune se fera de plus en plus ressentir par une population nouvelle. Les voies de communication aideront au rapprochement des autres communes. Courbépine, par exemple, sera donc de plus en plus marquée par un étalement de son tissu urbain.

Dans certaines communes, des hameaux pourront également s'accoler et ne former qu'un seul. Celui-ci pourra se développer indépendamment du centre-bourg dévitalisé.



Figure 55 : perspective d'évolution d'un hameau proche de l'A28 à Courbépine

Réalisation personnelle des étudiantes

¹³ Source : CORINE Land Cover 2006

b) Les impacts sur les transports si l'étalement urbain persiste

Avec l'ouverture de l'autoroute A28, la zone Ouest verra son urbanisation se développer. Les effets seront sans doute semblables à ceux induits dans le canton de Beuzeville au Nord-Ouest du département, lors du raccordement de l'autoroute A13. La nouvelle autoroute permet notamment une diminution du temps de trajet vers Rouen. On pourrait s'attendre à une augmentation du nombre d'actifs rouennais résidant dans la zone, le coût du foncier étant d'ailleurs plus faible par rapport à celui de l'agglomération de Rouen. Un terrain de 900m² coûte 71 000 euros dans le secteur de Rouen, contre 41 200 euros dans le secteur de Bernay.

Le taux de motorisation, de 91.1%, risque d'augmenter davantage. On rappelle comme élément de comparaison qu'il est de 81% à l'échelle nationale. Le développement urbain sera par ailleurs polarisé sur les communes situées à proximité de l'autoroute, les autres perdront progressivement de leur vitalité.

Les voies de communication sont variées dans la zone et facilitent le rapprochement avec les territoires voisins. Les gares de Bernay, Serquigny, Beaumont-le-Roger, Brionne assurent les liaisons ferroviaires vers les pôles urbains d'Evreux, Paris et Caen. Des actifs franciliens pourront effectuer des migrations pendulaires domicile-travail de plus en plus aisément dans cette zone. Les pressions francilienne et foncière seront donc de plus en plus importantes.

c) Les impacts environnementaux et paysagers:

Les hameaux, qui étaient initialement des anciens corps de ferme seront de plus en plus urbanisés. Les espaces naturels et agricoles qui les entourent diminueront en superficie, et le paysage bocager actuellement visible dans la zone disparaîtra progressivement. La biodiversité perdra alors de sa qualité.

L'urbanisation croissante accentuera la discontinuité entre les bourgs et leur périphérie. On s'attend également à une banalisation de l'architecture moderne à l'extérieur des centres. Les pavillons présentent les mêmes formes, couleurs et matériaux de construction et ne s'intègrent pas dans le paysage existant.

De plus, les nombreuses constructions nouvelles dans les espaces agricoles poseront des problèmes aux agriculteurs éleveurs. En effet, un périmètre de 100m autour des maisons contraint les élevages à occuper des parcelles plus restreintes.

d) Modélisation d'une commune type en 2015

Le schéma ci-après présente un modèle d'évolution d'une commune ayant la même typologie que dans la zone d'étude Ouest.

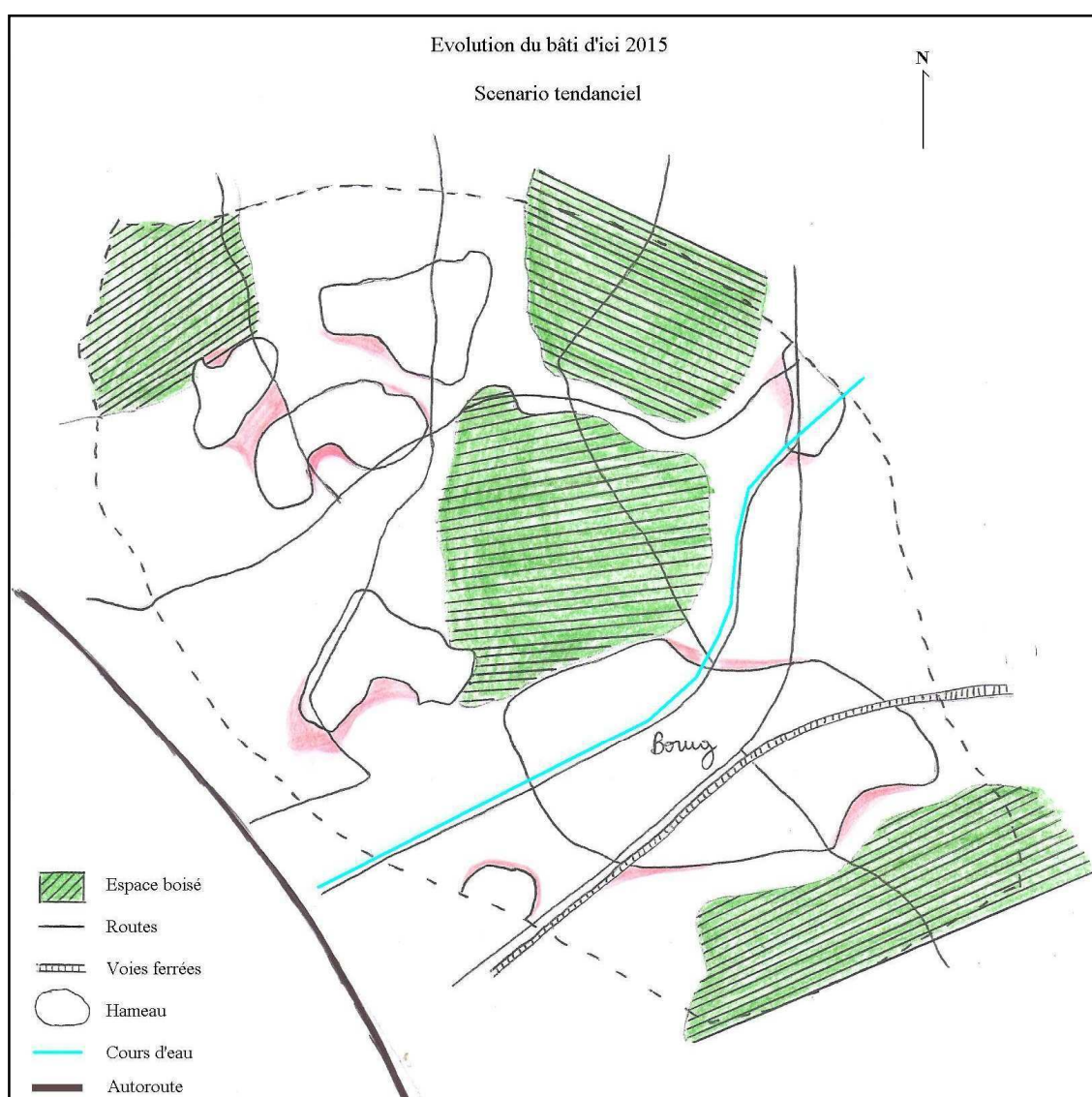


Figure 56 : Modélisation du scenario d'aménagement durable d'une commune type de la zone est

Réalisation personnelle des étudiantes

2. Scenario d'aménagement durable

Dans l'idéal, cette consommation d'espace devrait être minimale. Le nombre de constructions devrait être minoré au profit des réhabilitations, du comblement des dents creuses.

Il est donc nécessaire de revoir à la baisse le nombre de constructions d'ici à 2015.

Ainsi, en tenant compte de l'effort des collectivités de combler les dents creuses, de réhabiliter les logements à l'abandon et grâce au calcul de point mort, le nombre de constructions à réaliser sera de 410.

	Individuel pur	Lotissement	Collectif	Groupé
Nombre de construction	187	90	60	73

Tableau 35 : Prévision du nombre de constructions à réaliser dans la zone de Bernay entre 2009 et 2015, après prise en compte des réhabilitations.

Source : Permis de construire du Sud du département, DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Pour déterminer, dans un scénario idéal, la consommation d'espace qu'engendreront les nouvelles constructions jusqu'en 2015, il nous faut corréliser deux types de données :

- la part de constructions réalisées entre 2009 et 2015, par type de logements.

Ainsi, les parts de collectifs devront être revues à la hausse par rapport à l'individuel.

Le collectif devra donc représenter 70 % des constructions. Les lotissements, maisons individuelles et habitats groupés représenteront chacun 10% des constructions.

- la surface consommée par type de construction.

Il est important que les documents d'urbanisme limitent les surfaces constructibles de manière maximale. Par exemple, l'article 5 des POS ou PLU ne devra plus mentionner que les parcelles devront au minimum faire 2500 m².

	Individuel pur	Lotissement	Collectif	Groupé
Moyenne de surface consommée (m ²)	800	550	200	400
Nombre de construction	41	41	287	41
Surface totale consommée (ha)	3,3	2,25	5,7	1,6

Tableau 36 : Prévion de la surface consommée dans la zone de Bernay entre 2009 et 2015 dans un scenario idéal

Source : Permis de construire du Sud du département, DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Ainsi, dans l'idéal, après avoir pris en compte tous les paramètres pour diminuer l'effort de construction à fournir, la surface agricole consommée sera de 12,85 hectares.

Cependant, ce scenario est trop utopique. Toutes les dents creuses ne seront pas comblées d'ici là, et la réhabilitation prend énormément de temps. De plus, il serait impossible de contraindre les ménages à vivre dans du collectif et d'abandonner leur rêve de pavillon avec jardin.

Le second scenario est plus plausible.

Il s'agit là de ne pas prendre en compte les réhabilitations possibles ni le comblement des dents creuses.

Nous estimerons que la part de collectif ne sera que de 20 %.

La part d'habitat groupé et de lotissement atteindra 20 % pour chacun. Les maisons individuelles représenteront 40 % des constructions.

	Individuel pur	Lotissement	Collectif	Groupé
Moyenne de surface consommée (m ²)	1300	800	400	600
Nombre de constructions	246	123	123	123
Surface totale consommée (ha)	32	9,8	4,9	7,9

Tableau 37 : Prévission de la surface consommée dans la zone de Bernay entre 2009 et 2015 pour un scénario réaliste.

Source : Permis de construire du Sud du département, DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Dans ce scénario plus proche de la réalité, la surface d'espace agricole consommée d'ici à 2015 sera de 54,1 hectares contre 103, dans en cas de non action de la part des collectivités publiques et de l'Etat.

Scénario tendanciel	Scénario Idéal	Scénario Réaliste
103 hectares	12,85 hectares	54,1 hectares

Tableau 38 : Récapitulatif des scénarii de la zone Ouest

Source : permis de construire, DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes.

a) L'urbanisation envisagée d'ici à 2015 :

i) Une population vieillissante ...

Comme nous avons pu l'observer lors de l'étude démographique du département, la zone de Bernay, située à l'ouest, est enclin à un vieillissement important de sa population.

Les personnes âgées vivent le plus souvent seules ou en couple, dans de grands pavillons, devenus trop difficiles à entretenir pour eux.

Cette catégorie de population possède bien souvent de grandes parcelles de terrains sur lesquelles leur maison a été construite.

Dans l'optique d'un scénario d'aménagement durable, visant à réduire la consommation d'espace pour la construction de nouveaux logements, il serait intéressant de pouvoir scinder les grandes parcelles en deux, afin d'accueillir une nouvelle habitation.

Cette scission de terrain se ferait bien entendu avec l'entier accord du propriétaire. Il faudrait de plus, que les documents d'urbanisme, dans leurs préconisations, ne s'opposent pas aux divisions de terrains, inférieurs à une certaine taille.



Figure 57 : Exemple de parcelles divisibles à Gouville

Source : Géoportail

Réalisation personnelle des étudiantes

Cette technique de la division parcellaire permettrait de limiter de manière importante la consommation d'espace imputée aux constructions neuves. De plus, elle permettrait une réelle économie en terme de réseaux puisque les routes, réseaux d'eaux, d'électricité sont déjà installées.

Cependant, cette approche est très récente, et nous n'avons aucune retombée en terme de faisabilité. Les ménages seront-ils capables d'accepter l'idée de ne pas avoir à choisir réellement la superficie de leur terrain constructible? Les personnes âgées accepteront-elles le fait de diviser leur parcelle, même si cela leur procure un complément de revenu et tend à diminuer le travail d'entretien inhérent à leur jardin?

ii) ...Mais une arrivée de nouveaux habitants attendue à proximité de l'A28 à ne pas sous-estimer.

Le vieillissement de la population est corrélé à une baisse de la dynamique économique du canton. Le taux de chômage y est important.

La construction récente de l'autoroute A 28 contribuera à l'arrivée massive de jeunes couples avec enfants en bas âge, cherchant à quitter la région Rouennaise, où le coût du foncier est bien plus élevé.

De plus, l'arrivée de cette autoroute, pourra créer à terme de nombreux emplois, puisque les échangeurs sont le lieu privilégié pour l'installation de nouveaux pôles d'emplois telles les industries, zones commerciales. Bien que consommant énormément d'espace, et favorisant l'étalement urbain, ces nouvelles installations permettront à la zone de Bernay, un regain de dynamisme sur le plan économique.

Dans notre étude de la prospective, nous sommes à la recherche d'un mode d'urbaniser idéal, qui nous permettrait de tendre vers un scénario d'aménagement durable de l'espace.

Or, nous pouvons nous questionner sur qu'est-ce-que l'idéal?

Dans notre situation, l'idéal est-il de limiter la consommation d'espace comme nous tentons de le faire ou est-ce plutôt limiter la pression qui s'exerce sur les différents territoires du département de l'Eure?

Il est important de prendre en considération la notion d'accueil des populations. Cela ne peut se faire que si le territoire destiné à cet accueil est prêt, aménagé et qu'il a fait l'objet d'une étude sur ses capacités d'accueil en terme économique, environnemental, social.

L'implantation de l'autoroute A28 entraînera indéniablement une arrivée massive de population, sans qu'il soit cependant possible de la quantifier.

Les territoires à proximité de cette infrastructure routière subiront des modifications environnementales, urbaines.

Il n'est pas réellement possible de limiter l'arrivée de ménages, nous nous en tiendrons donc à tenter de limiter le grignotage sur les terres agricoles, très présentes dans l'Ouest du département.

iii) Mixité intergénérationnelle :

Tout comme le Sud du département, l'Ouest est un territoire mité par les nombreux hameaux, qui à terme, tendent à se rassembler et à former des unités urbaines aussi importantes que les bourgs.

L'objectif est ici, de réaliser des opérations de petits collectifs R+2 voire, R+3 au maximum et de pavillons groupés, et de les insérer de le tissu bâti préexistant.

Cette intégration devra se faire avec une certaine continuité paysagère et architecturale.

Pour modéliser cette intégration, nous pouvons reprendre la photographie aérienne précédente. On y observe entre deux zones bâties, un vide de presque un hectare. Il sera possible d'y intégrer une petite opération de petits collectifs.

Pour adapter notre territoire au vieillissement et aux mutations qu'il subit, nous privilégierons une opération d'urbanisation mettant en avant la mixité intergénérationnelle. Les couples avec jeunes enfants et personnes âgées cohabiteront dans cet espace où de larges allées et petits jardins favoriseront les rencontres.

De plus, ce type d'habitat permettra d'encourager à un parcours résidentiel différencié. Les couples avec enfants, lorsque ceux-ci auront grandi, pourront partir et laisser place à d'autres ménages avec des enfants en bas âge. Ainsi, la vie de l'école du village sera assurée. On ne tombera pas dans le schéma habituel des lotissements où les couples avec jeunes enfants s'installent (permettant de garantir la survie de l'école), puis restent. Les enfants grandissent, partent du foyer familial, tandis que les parents restent et occupent une maison avec un nombre de chambres bien souvent supérieur au besoin.

Le renouvellement « jeunesse » n'est plus effectué et ces quartiers deviennent des lotissements pour personnes âgées.



Figure 58 : Exemple de création d'une nouvelle zone d'habitation à Gouville

Source : Géoportail

Réalisation personnelle des étudiantes

Voici le plan de ce quartier intergénérationnel. Il comptera une vingtaine de logements, des espaces verts et petits jardins privés.

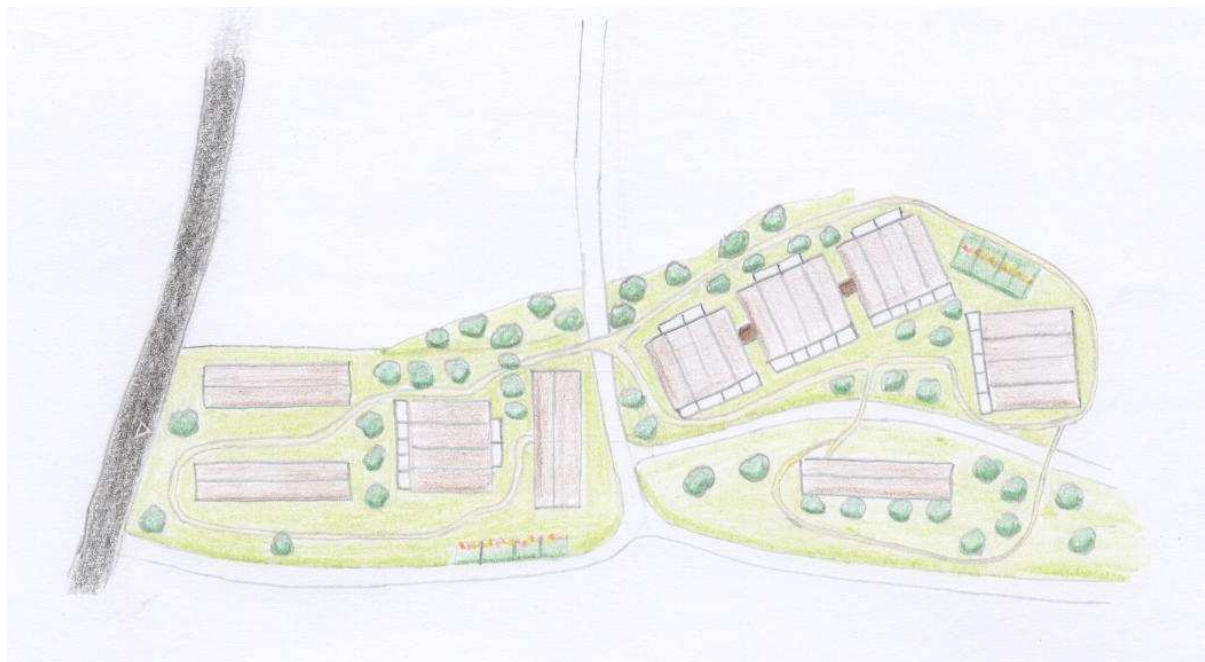


Figure 59 : Plan d'un quartier intergénérationnel

Source : selogerneuf.com

Réalisation personnelle des étudiantes

b) Des améliorations à apporter dans les modes de transport

La zone de Bernay est déjà bien desservie par le train avec les lignes Paris – Evreux – Bernay – Caen et Rouen – Bernay – Caen s'arrêtant aux gares de Bernay, Serquigny, Beaumont-le-Roger et Brionne. Par contre, la fréquence des trains devrait être augmentée car elle n'est pas suffisante pour les personnes souhaitant se rendre sur leur lieu de travail ou d'étude.

De plus, un rabattement vers les gares doit être organisé par le bus transurbain, ou les lignes de car départementales.

Les services de TAD « Liber'TAD » desservent aujourd'hui de nombreuses communes de l'ouest, dont notre zone. Il faudrait amplifier sa promotion auprès des habitants afin d'augmenter son taux de fréquentation.

En ce qui concerne les actifs et les étudiants, cela leur permettra, en habitant dans des

communes éloignées, de pouvoir rejoindre la gare la plus proche pour se rendre sur leur lieu de travail/étude.

Les familles et les retraités pourront se rendre dans les centres villes pour faire des courses ou voir un médecin par exemple.



Figure 60 : Promotion pour les TAD existants dans l'ouest du département

Source : cg27

Concernant les lignes de car départementales, seulement deux lignes sont en service :

- La ligne 160 qui relie Beaumont-le-Roger à Val-de-Reuil en passant par Le Neubourg et Louviers avec uniquement un AR pour cette distance. Il faudrait donc augmenter sa fréquence, au moins à 10 AR dans l'idéal mais de manière plus réaliste au moins à 5 AR.
- La ligne 420 qui relie Bernay à Pont-Audemer en passant par Coubépine avec une fréquence de 4 AR devrait au minimum être doublée.

De manière générale, d'autres lignes de car régulières devraient être créées afin de rayonner autour des villes de la zone possédant une gare, c'est-à-dire Bernay, Brionne, Serquigny et Beaumont-le-Roger, et de rejoindre Verneuil-sur-Avre qui possède un certain nombre d'emplois.

Des lignes de bus transurbain doivent être mises en place dans les communes de Brionne, Beaumont-le-Roger et de Serquigny afin de permettre un rabattement des habitants vers la gare et le centre bourg.

Par conséquent, les centres bourgs des communes de Bernay, Brionne, Serquigny et Beaumont-le-Roger sont à urbaniser et à densifier en priorité afin de limiter les déplacements en voiture particulière au profit du train principalement, ainsi que du bus et du car. Le taux de motorisation important de 91,1 % pourrait ainsi cesser d'augmenter et dans l'idéal, diminuer.

c) Un environnement et un paysage préservés :

Des mesures identiques à celles envisagées pour la zone de Verneuil-sur-Avre devront être mises en place dans la zone de Bernay, notamment des coupures vertes entre les communes, une préservation des milieux interstitiels et une intégration paysagère obligatoire pour les nouvelles constructions.

d) Modélisation d'une commune durable en 2015

Ce scénario d'aménagement durable s'inscrit dans une politique de développement durable puisqu'elle assure une certaine maîtrise de la consommation du foncier en reconstruisant la ville sur elle-même.

Il est nécessaire d'économiser l'espace et de proposer aux habitants des espaces verts en commun importants.

Comme pour les autres scénarii d'aménagement durable proposés précédemment, il conviendra d'améliorer les transports en commun.

**Evolution du bâti d'ici 2015
Scenarior d'aménagement durable**

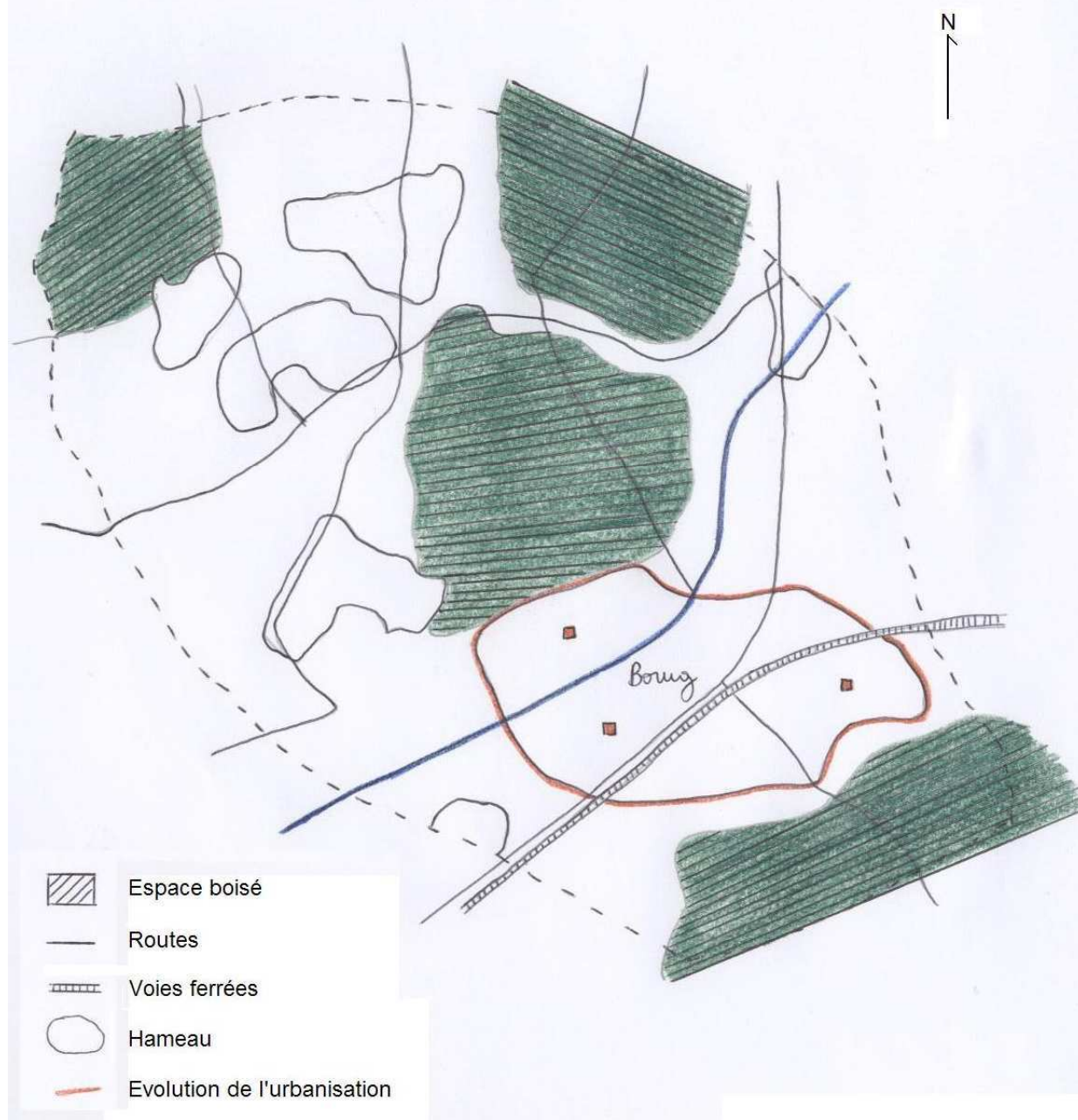


Figure 61 : Modélisation du scénario d'aménagement durable d'une commune type de la zone ouest

Réalisation personnelle des étudiantes

3. Un exemple pour la commune de Serquigny

Le calcul du point-mort permet d'estimer les besoins futurs en logement pour maintenir une population constante.

Nous avons calculé le point mort pour l'ensemble de la zone Ouest, ce serait la seule zone qui pourrait juste maintenir sa population en place. En effet, la zone Est est la plus fortement soumise à la pression foncière francilienne et il est quasi-impossible de croire que l'on pourrait la stopper. Quant à la zone Sud, elle est très attractive avec le faible prix de son foncier. Nous pouvons donc considérer que la seule zone capable de se limiter à la construction de logements pour maintenir sa population en place est celle de l'Ouest.

Seulement, du fait du manque d'information pour cinq de ces communes dont deux relativement importantes : Beaumont-le-Roger et Menneval et de l'absence de certaines informations pour la commune de Bernay (> 10 000 habitants) sur les statistiques de l'INSEE, nous ne pouvons pas exploiter nos calculs¹⁴.

Nous avons donc calculé le point mort pour une seule commune, comme pour les deux autres zones.

L'estimation des besoins en logements en 2005 à partir du desserrement des ménages se calcule comme ci-après:

A= (population des RP 1999/ nbre moyen d'occupant par logement en 2005) - (population des résidences principales 1999/ nbre moyen d'occupant par logement 1999):

avec Population des RP= Nbre de personnes par ménage nombre de ménages*

$$A = (812 * 2,5 / 2,4) - (812 * 2,5 / 2,5) = 33,83$$

¹⁴ Voir en annexe le tableau récapitulatif du point mort du calcul du point-mort de l'ensemble de la zone

Cela signifie que l'on estime un besoin de 34 logements supplémentaires par rapport au desserrement des ménages pour l'année 2005.

L'estimation des besoins en logements par rapport au renouvellement de population est le suivant:

$$B = (\text{logements construits entre 1999 et 2005}) - ((\text{parc total de logements en 2005}) - (\text{parc total de logements en 1999}))$$

$$B = 89 - (960 - 896)$$

$$B = 25$$

Cela signifie que le nombre de logements du parc a augmenté mais que 25 logements ont été détruits (ou ont changé d'affectation) dans le parc entre 1999 et 2005

L'estimation des besoins en logements par rapport au changement d'affectation des logements est réalisée de la manière suivante:

$$C = (\text{Résidences secondaires 2005} - \text{Résidences secondaires 1999}) + (\text{Logements Vacants 2005} - \text{Logements Vacants 1999}) + (\text{Logements Occasionnels 2005} - \text{Logements Occasionnels 1999})$$

Le nombre de logements occasionnels est inclus dans celui des logements vacants.

$$C = (28 - 3723) + (37 - 47)$$

$$C = -19$$

Cela signifie qu'on estime que 19 logements anciennement secondaires, vacants ou occasionnels auront intégré en 2005 le parc de résidences principales.

En définitive, le Point Mort (P.M) est donc:

$$P.M = A + B + C$$

$$P.M = 33,83 + 25 + (-19)$$

$$P.M = 38,83$$

Le calcul du point mort révèle donc que 39 logements étaient attendus entre 1999 et 2005 dans la commune de Serquigny pour maintenir la population constante. Or, on constate que 89 logements ont été construits à cette période. On a donc eu la construction de 50 logements supplémentaires.

L'offre de logements a été supérieure à la demande des résidents de la commune. Disposant d'un nombre de logements trop important pour maintenir la population en place, Serquigny a accueilli des populations extérieures à la commune, ce qui est confirmé par l'augmentation du nombre de ménages avec un nombre moyen d'occupant par ménage qui diminue faiblement sur la période 1999-2005.

➤ **Extrapolation pour l'horizon 2015:**

Si on modifie les données en considérant que la tendance actuelle va persister d'ici 2015, on peut estimer les besoins en logements pour cet horizon.

La diminution de la taille des ménages va persister avec un nombre moyen de personnes par ménage de 2,26.

$$A = (895 * 2,4 / 2,26) - (895 * 2,4 / 2,4)$$

$$A = 56,65$$

Par rapport au renouvellement du parc, le nombre de logements construits sera toujours trop important par rapport aux besoins du parc total de logements. Alors qu'on

avait 25 logements détruits en 2005, on aura donc maintenant une destruction de B=35,71 logements.

En 2015, on s'attend à une poursuite de la diminution du nombre de logements secondaires et vacants, qui seront reconvertis pour les besoins du parc en résidences principales.

$$C = (15,14 - 28) + (22,71 - 37)$$

$$C = -27,14$$

D'où un point mort:

$$P.M = 56,65 + 35,71 + (-27,14)$$

$$\underline{\underline{P.M = 65,22}}$$

On estime donc un besoin de 66 logements entre 2005 et 2015, à raison de 6,6 logements nouveaux par an.

A partir de l'élaboration du diagnostic sur l'étalement urbain dans le département de l'Eure, nous avons vu pu réaliser deux scénarii d'avenir différents, caractéristiques de nos zones d'étude.

Le scénario tendanciel correspond à ce qui arrivera sur le territoire de l'Eure si rien n'est fait contre l'étalement urbain. Ainsi, les terres naturelles et agricoles vont continuer d'être grignotées, le mitage va augmenter, le paysage va continuer à se dégrader, la perte de la biodiversité et la pollution vont s'intensifier.

Le Sud du département sera la zone la plus touchée par l'étalement urbain du fait de son attractivité récente et du faible coût du foncier. Si aucune préconisation n'est prise dans les documents d'urbanisme existants, le nombre de constructions de maisons individuelles va croître tout comme leurs superficies. Les hameaux tendront à se rejoindre.

L'Est et l'Ouest du département continueront leur développement sur les terres agricoles.

A l'inverse, le scénario d'aménagement durable prévoit l'évolution du territoire de manière durable, en mettant en place des actions pour la préservation de l'environnement, pour lutter contre l'étalement urbain.

Ce scénario, qui est le plus respectueux de l'environnement, devra servir de base pour un aménagement durable de l'Eure dans l'avenir. Il repose sur les fondements du Grenelle de l'Environnement et notre expérience de terrain. Il promeut la sauvegarde de la biodiversité, la mise en valeur des paysages et l'utilisation des modes de transport alternatifs.

Voici donc la synthèse des surfaces consommées pour l'ensemble de nos zones et pour chaque scénario. Elle indique une importante différence de consommation d'espace selon le scénario envisagé. Ainsi, le scénario tendanciel entraîne une consommation d'espace 7 à 8 fois plus importante que le scénario idéal.

	Scenario tendanciel	Scenario idéal	Scenario réaliste
Zone Sud	137,65	17,4	70
Zone Est	101,5	13	50,7
Zone Ouest	103	12,85	54,1

Tableau 39 : Synthèse des scenarii pour les différentes zones

Réalisation personnelle des étudiantes

Ces scenarii devront nous permettre de construire notre argumentaire, c'est-à-dire les actions que devraient mener la Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure afin de lutter contre l'étalement urbain.

En effet, il serait primordial de réaliser par exemple, un travail sur les documents d'urbanisme du département et de mettre en place une réflexion sur les Eco-quartiers.

Autant de pistes à suivre que nous modéliserons par la suite en fiches actions.

Elles désigneront les actions à mettre en œuvre dans cinq domaines (amélioration des documents d'urbanisme, maîtrise de l'urbanisation, habitat, transport, cadre de vie) par la DDE en collaboration avec de nombreux partenaires pour aboutir à un aménagement durable du département de l'Eure, limitant le plus possible l'étalement urbain.



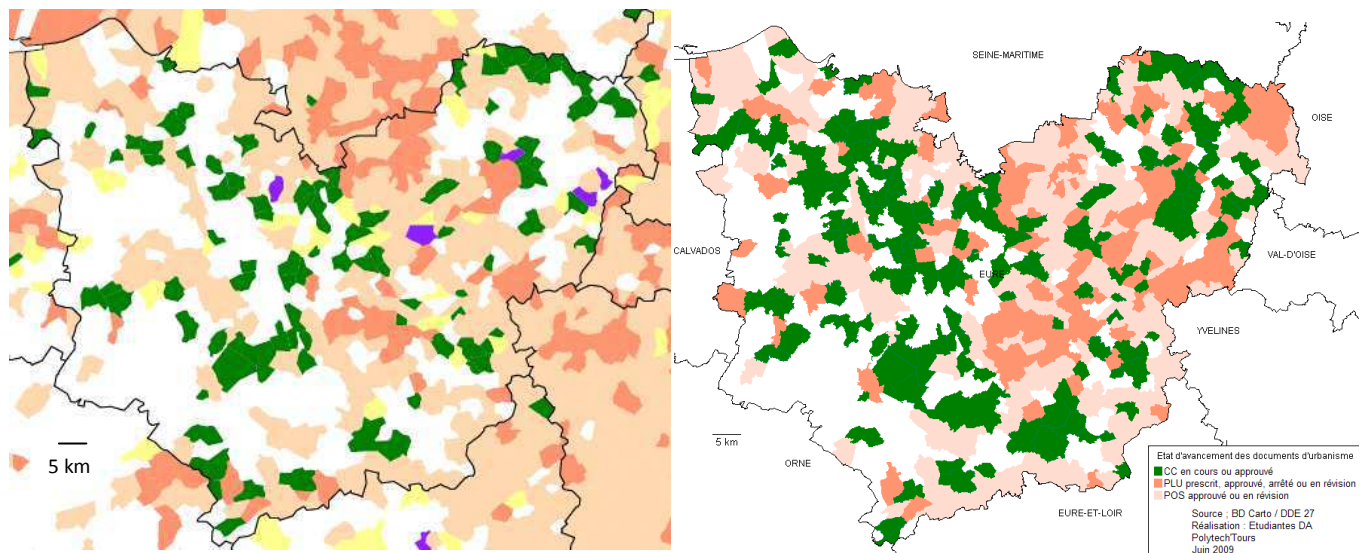
Partie 2 : Argumentaire de l'Etat



I. Les documents d'urbanisme

1. L'Eure, un département encore peu doté en PLU :

Au 1er Janvier 2009, 72,6% des communes du département de l'Eure étaient dotées d'un document d'urbanisme, contre 67,6 % en France, en 2008.



Carte 48 : Etat d'avancée des documents d'urbanisme en 2003 et en 2008

Source : DGALN

Réalisation personnelle des étudiantes

Sont représentées en vert les cartes communales et en rouge, orangée, les POS et PLU. On constate principalement une augmentation du nombre de cartes communales. Cela est dû au caractère rural des communes de l'Eure. En effet, ces dernières préfèrent se doter de ce document d'urbanisme plutôt que d'un POS ou PLU car ils sont trop onéreux.

Sur 675 communes :

- 185 ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme,
- 194 sont dotées ou vont être dotées d'une carte communale,
- 188 sont dotées d'un POS,
- 108 sont dotées d'un PLU.

Les 185 communes non dotées d'un document d'urbanisme obéissent au Règlement National d'Urbanisme, dit RNU. Il permet de délimiter les surfaces constructibles ou non constructibles de la commune.

Le fait que ces communes n'aient pas de document d'urbanisme peut avoir plusieurs raisons. Certains maires sont catégoriquement opposés à de tels documents, d'autres ne peuvent se permettre le coût d'un document d'urbanisme dans leur budget.

La carte communale permet à une commune d'engager une réflexion d'ensemble sur son territoire, de manière à préciser le champ d'application des règles nationales d'urbanisme. De plus, elle permet de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises.

Le dossier de cette carte communale se compose d'une note de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques. Des annexes peuvent y être ajoutées (plan des réseaux,...).

Le POS, Plan d' Occupation des Sols permet de définir l'aménagement de son territoire et faire respecter les décisions prises. Il définit avec précision les droits attachés à chaque parcelle, notamment celui de construire.

Le dossier du POS comprend un rapport de présentation, un règlement, un plan de découpage en zones, une liste des emplacements réservés, une liste et un plan des servitudes d'utilité publique, une note technique et un plan concernant les réseaux.

Le PLU, Plan Local d'Urbanisme, a été créé avec la loi SRU de 2000. Il a pour but d'élaborer un projet urbain global sur l'ensemble de la commune en fixant des orientations à moyen et à long termes.

Véritable projet de territoire, il définit la vocation de chacun des quartiers de la commune et des espaces non urbanisés, dans une cohérence d'ensemble qui allie protection et développement dans un souci de respect du principe de développement durable.

Le PLU, contrairement au POS contient un PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La seconde différence entre POS et PLU est que ce dernier, dans son règlement, ne fixe pas de prescription particulière en terme de superficie de terrains.

Bien souvent, l'article 5 du plan d'occupation des sols spécifie la taille minimale que devront

faire les terrains constructibles (différente suivant les zones : U, AU,...). Elle peut atteindre 3000 m² dans certains cas. Cette notification pousse donc à la surconsommation d'espace.

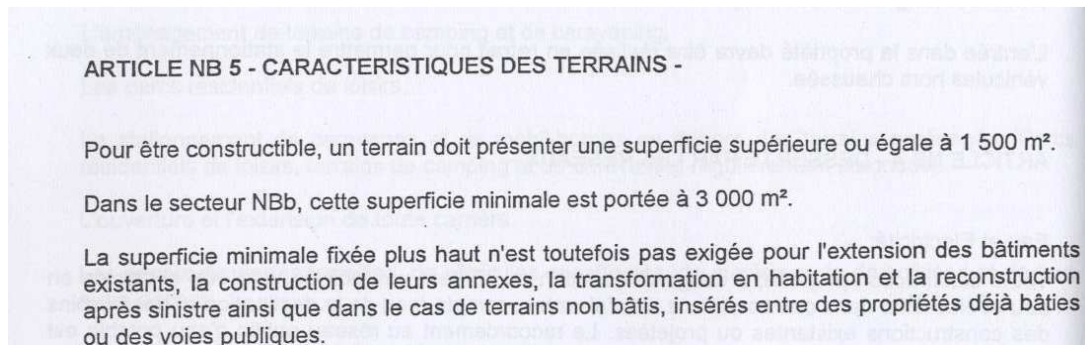


Figure 62 : Article 5 du POS de Gouville en zone NB

Source : POS de Gouville

“Cette zone est une zone naturelle, mal équipée, où s'est développée une urbanisation diffuse. Aucun renforcement des équipements n'y est prévu. De nouvelles constructions ne peuvent donc y être admises que sous forme d'habitat individuel à faible densité.”¹⁵

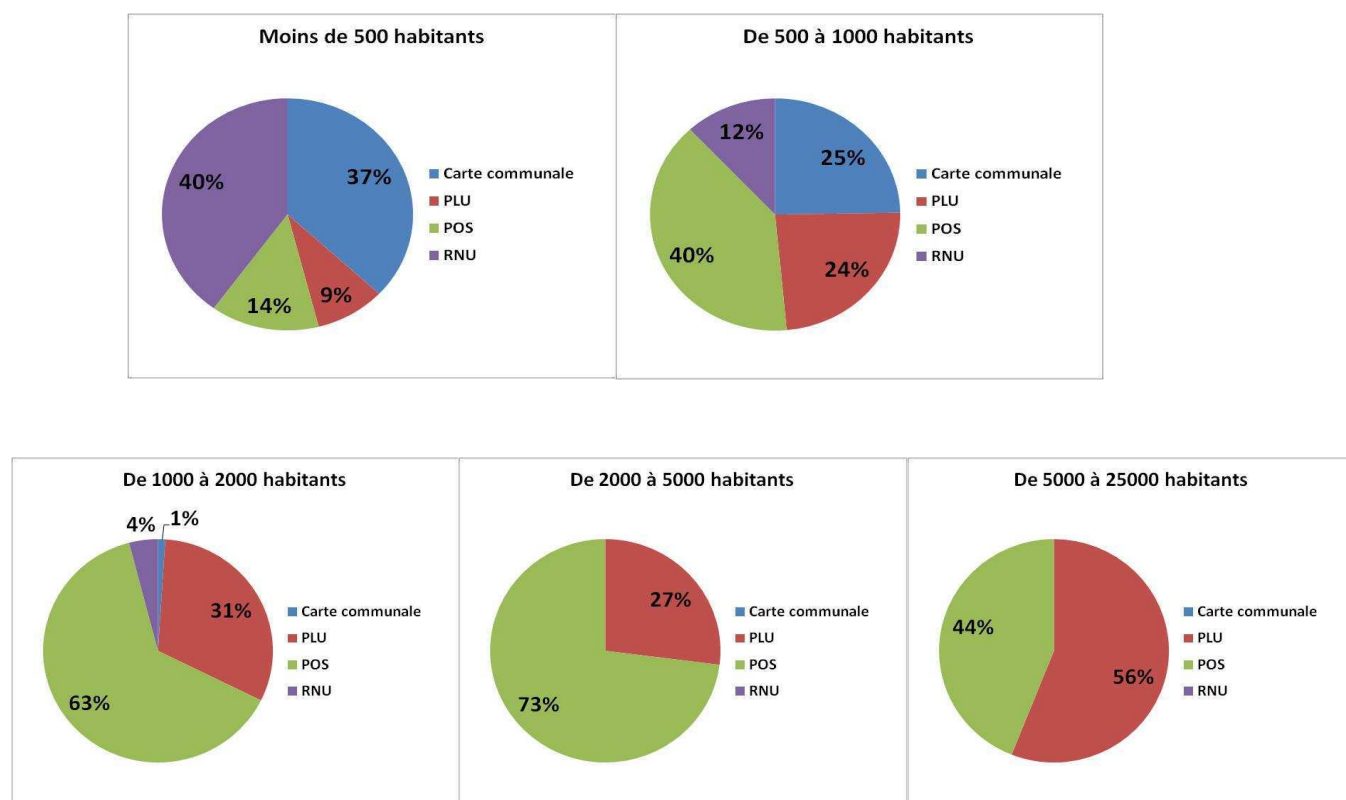
Cet extrait du POS de Gouville montre à quel point ce document ne permet pas de lutter contre l'étalement urbain; pire, il l'encourage.

¹⁵ source : Chapitre 3, dispositions applicables à la zone NB du POS de Gouville

2. Document d'urbanisme et étalement urbain :

Nous savons, aujourd'hui, que les communes les plus touchées par l'étalement urbain sont les petites communes, c'est-à-dire de moins de 2000 habitants.

Voici un graphique représentant les documents d'urbanisme dont sont dotées les communes suivant leur nombre d'habitants :



Graphique 4 : Type de document d'urbanisme selon les communes de moins de 500 habitants, 500 à 1000 et 1000 à 2000 habitants.

Source : DDE 27

Réalisation : Erwan Blondel, stagiaire

Les communes de moins de 500 habitants sont à 40% sous RNU ; les PLU ne s'implantent pas car leur coût est très élevé.

On retrouve majoritairement les POS dans les communes de 1000 à 5000 habitants; les PLU demeurent moins présents.

Au dessus de 5000 habitants, les communes sont majoritairement dotées d'un PLU.

Hormis pour les communes de moins de 500 habitants, nous remarquons que le POS est le document d'urbanisme le plus présent dans le département. Cependant, du fait de certaines des prescriptions prises dans les articles 5 (caractéristiques des terrains), 9 (emprise au sol) et 14 (Coefficient d'Occupation des Sols), ce document d'urbanisme entraîne l'étalement urbain.

Devenu moins efficace depuis la mise en place du PLU, il est nécessaire de prendre une directive amenant à leur modification voire leur suppression au profit des Plans Locaux d'Urbanisme.

Cependant, cela ne signifie pas pour autant que les PLU soient de bons documents d'urbanisme, luttant efficacement contre l'étalement urbain. Il sera nécessaire de les revoir et corriger afin de mettre en place un document capable de favoriser la densification des centres, d'éviter les mitages des terres agricoles,...

3. Vers une fin programmée des POS :

Afin de lutter efficacement contre l'étalement urbain, il est primordial de modifier les POS du département en PLU.

On pourra instaurer une date de péremption des POS, à partir de laquelle ils devront avoir été modifiés en Plan Local d'Urbanisme.

Afin d'aider les communes à se doter d'un PLU, ces derniers pourront être financés à 100%.

Une autre solution peut être envisagée; celle du PLU intercommunal. Il permet à plusieurs communes de se joindre afin de mettre en place un seul document d'urbanisme. Ainsi, le coût d'élaboration s'en voit minoré.

Enfin, il serait possible de taxer les communes sans Plan Local d'Urbanisme, pour les obliger à s'en doter. Cette taxe serait fixée à l'instar de l'amende pour les 20% logements sociaux. Les communes devraient s'acquitter d'une certaine somme pour chaque année passée sans ce document d'urbanisme.

Cependant, avant de doter toutes les communes en PLU, il est nécessaire de le revoir, de corriger certains de ses articles afin d'aboutir à un document d'urbanisme luttant efficacement contre l'étalement urbain.

4. Une révision nécessaire du PLU :

a) Le rapport de présentation :

i) Calcul du point mort

Afin de maîtriser au mieux la consommation des espaces, les communes devront obligatoirement utiliser la méthode de calcul du point mort. Présentée dans la partie prospective, cette méthode permet d'évaluer le nombre de logements que la commune devra construire dans une période considérée afin de maintenir une population constante ou d'atteindre un objectif de population.

Suite à ce calcul, elles pourront élaborer différents scénarii d'avenir pour leur commune.

L'exemple ci-dessous est tiré du PLU de Gaillon, datant du 31 Janvier 2008.

BESOINS EN LOGEMENTS					Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
					stabilisation population	8000 habitants	prolongement des tendances : taille des ménage 2,2	prolongement des tendances : taille des ménage 2,3
	1999	2004	2015	2015	2015	2015	2015	2015
population totale	6860	6813	6813	8000	8200	8200	8200	8200
population des R.P.	6720	6550	6550	7691	7883	7883	7883	7883
taille des ménages	2,70	2,40	2,20	2,20	2,20	2,20	2,30	2,30
nb. Résidences Principales	2492	2729	2977	3496	3583	3426		
nb. Résidences Secondaires	51	22	22	22	22	22		
nb. Logements Vacants	121	196	170	170	170	170		
parc total logements	2664	2947	3169	3688	3775	3620		
RENOUVELLEMENT			18	18	18	18		
VARIATION RS+LV			-26	-26	-26	-26		
DESSERREMENT			248	248	248	119		
POINT DE STABILISATION			240	240	240	111		
EFFET DEMOGRAPHIQUE			0	519	606	580		
CONSTRUCTIONS NEUVES			240	759	847	691		
			soit par an	22	69,0	77,0	62,8	

Figure 63 : mise en place de différents scénarii en fonction du calcul du point mort dans le PLU de Gaillon

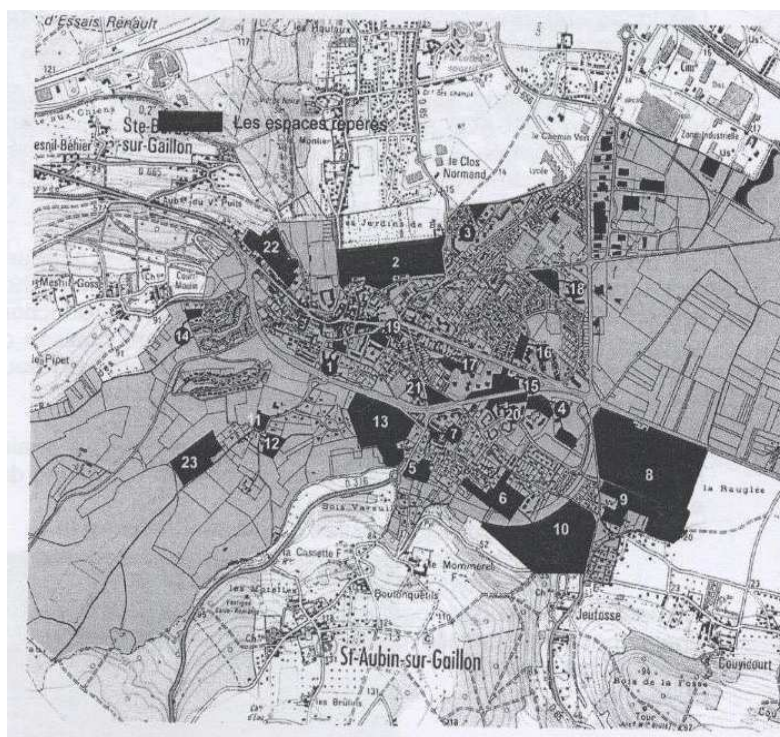
Source : PLU de Gaillon

La mise en place de ce calcul permettra aux communes de savoir combien de logements seront à construire et donc combien d'hectares seront consommés.

Suite à ces calculs, il sera primordial d'inscrire clairement la prévision des espaces qui seront consommés pour l'urbanisation des zones U et AU. Cette inscription pourra se faire sous forme de tableaux.

ii) Recensement des disponibilités foncières :

Il sera ensuite nécessaire de confronter ces scénarii aux capacités réelles du territoire communal. Pour se faire, il faudra effectuer un recensement des disponibilités foncières de la commune.



Carte 49 : Recensement des disponibilités foncières à Gaillon

Source : PLU de Gaillon

Ce recensement permettra d'effectuer une cartographie des friches et dents creuses de la commune (en noir).

Ensuite, il faudra confronter ces différentes potentialités foncières aux contraintes (notamment celles liées aux risques). Le tableau ci-dessous indique pour chaque terrain repéré les contraintes à l'urbanisation, ainsi que les affectations envisagées et les capacités potentielles.

	Superficie	Localisation	Contraintes	Affectation	Capacité potentielle
1	2000m ²	Centre ville	Jardins privés	Logements	13 logements collectifs
2	10 ha	Jardins du château	Site classé monument historique Ruissellement diffus sur le coteau situé au nord Existence de jardins ouvriers, d'un parking	Espace public	
3	4850m ²	Jardins de bas	Terrain remblayé ne paraissant pas exposé au débordement du ruisseau et aux remontées de nappes	Logements	31 logements collectifs
4	6800 m ²	Gailloncel		Equipement cinéma et hôtel	
5	8700 m ²	Route d'Evreux	Point de confluence de plusieurs axes de ruissellement Application de la loi Barnier Difficulté d'accès à la parcelle Une peupleraie doit être créée sur la parcelle	Espace naturel	
6	1,15 ha	Gailloncel	Eloignement par rapport aux équipements Cheminement piéton à préserver	Logements	16 logements individuels
7	2750 m ²	Gailloncel	Cet espace libre est utilisé par les enfants du quartier, la commune souhaite donc le conserver comme tel.	Espace public	
8	24,3ha	La grange dîme RN15	Application de la loi Barnier Eloignement par rapport au centre ville Un des exploitants agricoles a déjà été fortement touché par	Logements	Entre 360 et 400 logements environ (hypothèse d'une
9					

ATTICA

PLU DE GAILLON

janvier 2008

67

Tableau 40 : Affectations des disponibilités foncières de Gaillon

PLU de Gaillon

L'objectif primordial sera de redensifier le centre et de combler les dents creuses, afin de limiter au maximum la consommation d'espace sur les terres agricoles.

b) Le règlement :

Le règlement d'un PLU est applicable à chaque zone : urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle.

Pour chacune des zones, des dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon 14 articles.

Dans le cadre de notre étude sur l'étalement urbain, nous ne nous pencherons que sur certains d'entre eux, dont l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains, l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions, l'article 10 relatif aux hauteurs maximales des constructions et enfin, l'article 14 au coefficient d'occupation du sol.

i) L'article 5, relatif aux superficies minimales des terrains :

Il convient tout d'abord de rappeler que l'édiction de cette règle dans le corps du règlement du PLU est purement facultative et que le problème de son écriture ne se posera pas lors de l'élaboration ou révision des PLU, lorsque les caractéristiques des tissus urbains et le projet d'aménagement seront tels qu'une règle de superficie minimale serait contre-productive au regard des objectifs poursuivis.

La justification d'une règle de superficie minimale doit s'inscrire dans les finalités limitativement énumérées par l'article L. 123-1, 12°, pouvant d'ailleurs se cumuler :

1. prendre en compte les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif,
2. préserver l'urbanisation traditionnelle,
3. préserver l'intérêt paysager de la zone.

Dans notre cas d'étude, il sera impératif que cet article ne fixe aucune prescription particulière en terme de taille des parcelles constructibles.

Le fait de limiter la superficie d'un terrain, même de 1000 m², est déjà trop. D'après notre étude, il ressort que les ménages se satisfont de parcelles de moindre surface, car ils pensent entre autre, à l'entretien.

Dans cette optique, il est primordial que les parcelles non desservies par l'assainissement collectif ne soient pas agrandies sous prétexte que l'assainissement privé demande plus d'espace. Des études réalisées à ce sujet prouvent en effet le contraire.

ii) L'article 9, relatif à l'emprise au sol :

Les règles d'emprise au sol ont pour finalité de définir la consommation de terrain par la construction. Elles doivent répondre à un objectif d'urbanisme précis, tel que la volonté de faire construire en hauteur sur des terrains vastes dans une zone non soumise à une règle de hauteur, d'aérer le tissu urbain, d'imposer une certaine forme des constructions au sol.

La réglementation de l'emprise au sol n'est obligatoire que dans les "secteurs de taille et de capacité limitées". Ailleurs, elle est facultative et ne doit être prescrite que lorsqu'elle apparaît nécessaire à la mise en œuvre d'un parti pris d'aménagement dans la zone considérée.

Il sera nécessaire d'inscrire non pas une emprise au sol maximale mais minimale.

Par exemple, l'emprise au sol d'une zone AU ne sera pas de 40% maximale mais de 30 % minimale.

iii) L'article 14, relatif au Coefficient d'Occupation des Sols :

Le Coefficient d'Occupation des Sols, COS, détermine la densité de constructions admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie. Il est lié à l'emprise au sol.

Là encore, il sera nécessaire d'imposer un COS minimal et non plus maximal.

c) Trame verte, trame bleue, nouvelles préconisations à inclure au PLU :

Suite au Grenelle de l'environnement, un projet de loi portant sur l'engagement national pour l'environnement propose de modifier le code de l'urbanisme, de manière à ce que les PLU, SCoT, carte communale, tiennent compte de la trame verte et bleue nationale et régionale.

La trame verte et bleue est un maillage de continuités écologiques qui prend en compte la variété des milieux, la capacité de dispersion des espèces, sur des échelles de territoire différentes.

La bonne articulation des niveaux d'intervention national, régional, et local est ainsi fondamentale pour garantir la pertinence de la démarche trame verte et bleue.

Des documents de planifications et projets des collectivités territoriales et de leurs groupements, particulièrement en matière d'aménagement de l'espace et d'urbanisme, prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique. Cela concerne les directives territoriales d'aménagement, les schémas de cohérence territoriale ainsi que les plans locaux d'urbanisme que les projets de loi Grenelle 2 modifient afin d'y intégrer l'objectif de continuité écologique.

5. Mise en place d'une grille d'analyse des PLU :

Cette grille permettra d'analyser les PLU du département en terme de consommation d'espace et de voir le décalage entre les intentions inscrites par la commune et la réalité.

La grille comporte six points à évaluer : la superficie des parcelles, l'emprise au sol, le COS, le type d'habitat majoritaire, la situation des zones AU et la consommation d'espace agricole par les zones AU.

a) - Grille de lecture :

	4 (pire)	3	2	1	0 (meilleur)
Superficie des parcelles	> 1000	>750	>500	Une prescription existe mais elle est très faible (<500)	Aucune prescription
Emprise au sol	<10	10 à 30	30 à 60	60 à 80	Aucune prescription
COS	<0,3	0,3 à 0,7	0,7 à 1,2	> 1,2	Aucune prescription
Type d'habitat	Individuel pur	Lotissement+ individuel	Lotissement	Collectif + Groupé	Collectif
Situation des zones AU	Déconnectées du bourg et hameau	Périphérie des hameaux	Hameaux	Entre centre et hameaux	Centre
Consommation des espaces agricoles par les zones AU.	Importante par rapport à la superficie de la commune	60 à 80 %	40 à 60 %	20 à 40 %	Faible par rapport à la superficie de la commune 0 à 20%

Tableau 41 : Tableau de lecture de la grille d'analyse des PLU

Réalisation personnelle

Ce tableau permettra une meilleure lecture de notre grille d'analyse.

Pour chaque PLU étudié, il sera nécessaire de cocher la case correspondante au critère analysé.

La meilleure solution pour la superficie des parcelles est de n'inscrire aucune préconisation. Les ménages voulant construire sur de grandes parcelles le pourront toujours. Cette préconisation cible surtout les ménages voulant construire sur de petites parcelles (400m²), ce qui est aujourd'hui impossible.

Afin de modéliser au mieux cette analyse, un graphique à 6 branches sera créé.

b) Modélisation de l'analyse :

Un graphique type "radar à 6 branches" a été mis en place. Chacune des branches sera graduée de zéro à quatre ; zéro étant le meilleur et quatre le pire.

Ainsi, une fois tous les points reliés, ils formeront un hexagone.

Plus celui-ci sera petit, plus le PLU sera conforme à nos attentes en matière de lutte contre l'étalement urbain.

Plus il sera grand, plus le PLU favorisera l'étalement urbain, selon nos critères.

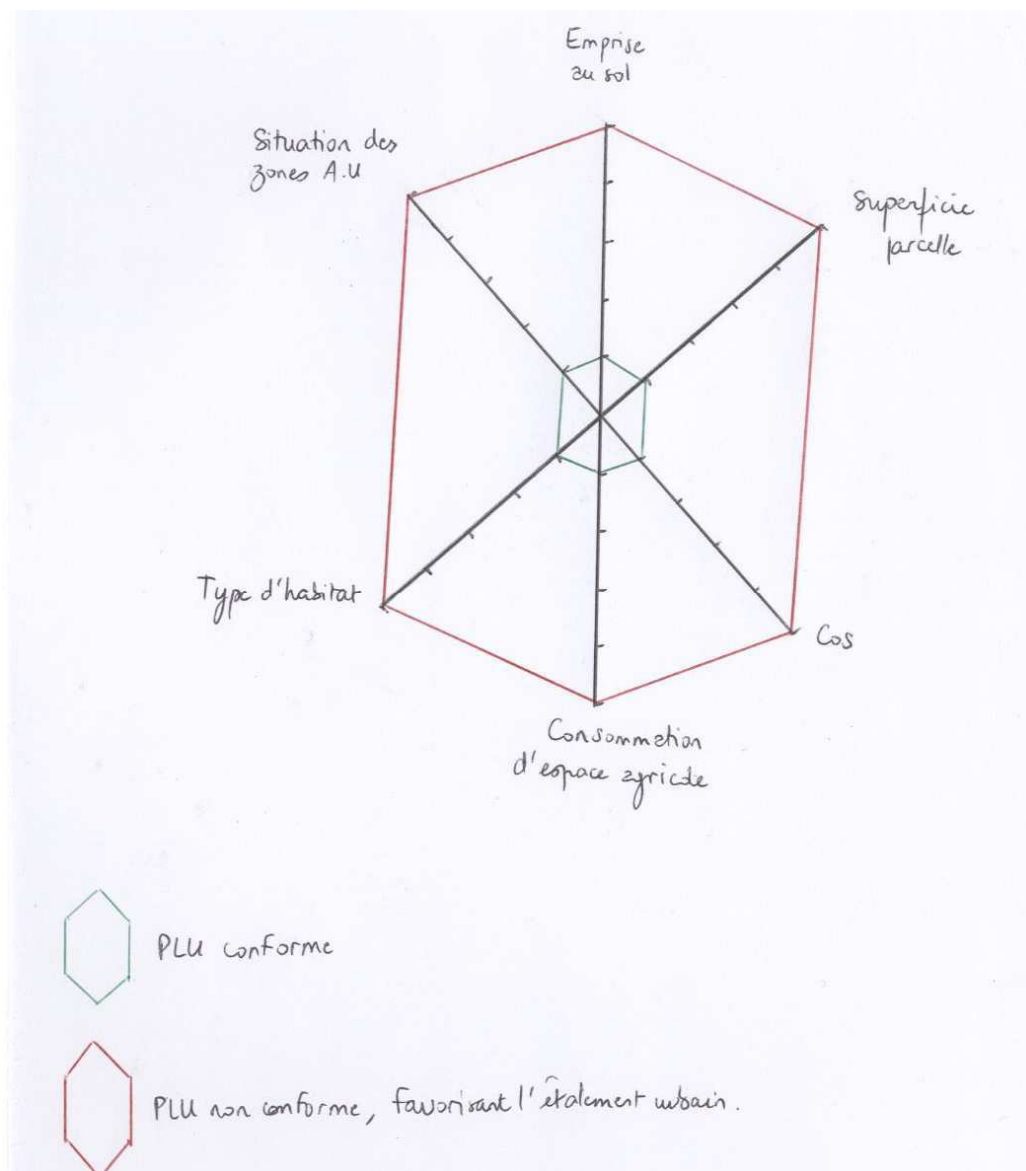


Figure 64 : Modélisation pour l'analyse d'un PLU.

Réalisation personnelle des étudiantes

c) Le PLU de Nassandres :

La commune de Nassandres s'est dotée d'un PLU qui a été approuvé le 10 Septembre 2007. Elle comptait 1387 habitants en 2006.

Après lecture de ce document d'urbanisme, nous avons rempli notre grille suivant les différents critères.

Un constat ressort. Bien que récent, ce PLU indique, en zone 1AU (zone urbanisable

immédiatement), des superficies minimales pour les parcelles constructibles de l'ordre de 1500 m².

L'emprise au sol ne pourra excéder 30% ce qui est relativement faible. Le COS est de 0,30 ce qui empêche la construction de toute forme d'habitat collectif.

En ce qui concerne les zones à urbaniser, ce PLU prône un habitat individuel, de grandes parcelles, contribuant ainsi à un étalement urbain certain.

Voici donc la grille d'analyse pour les zones AU du PLU :

	4 (pire)	3	2	1	0 (meilleur)
Superficie des parcelles	X				
Emprise au sol		X			
COS	X				
Type d'habitat		X			
Situation des zones AU			X		
Consommation des espaces agricoles par les zones AU				X	

Tableau 42 : Grille d'analyse pour les zones AU du PLU de Nassandres

Source : PLU de Nassandres

Réalisation personnelle des étudiantes

Voici la représentation graphique de cette évaluation :

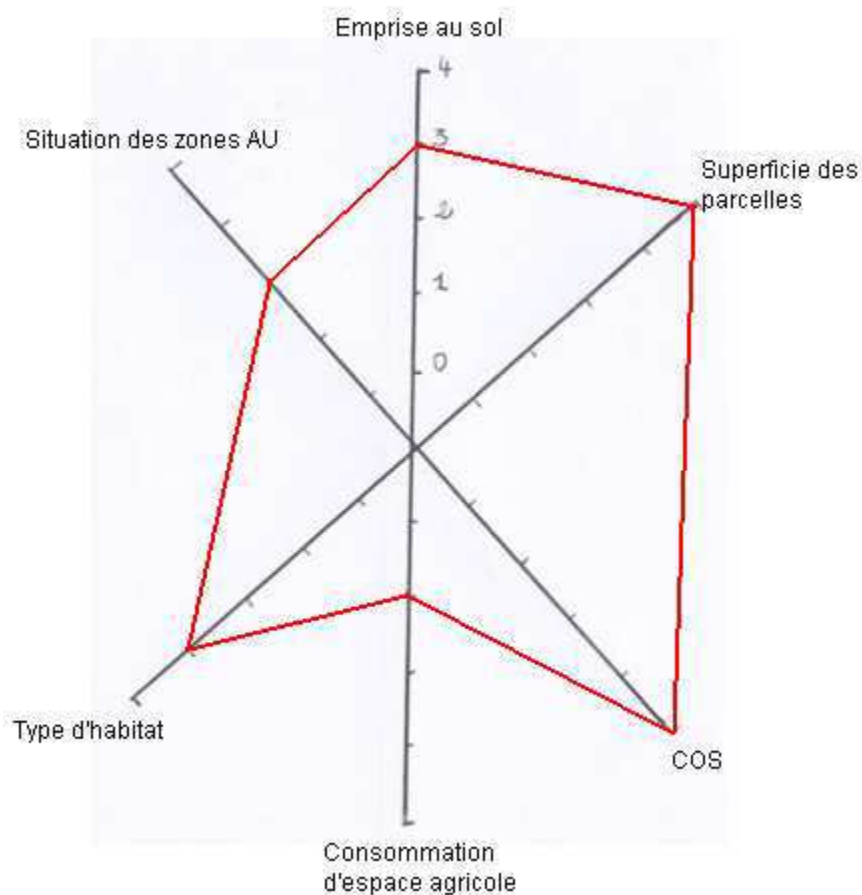


Figure 65 : Modélisation de l'analyse du PLU de Nassandres

Source : PLU de Nassandres

Réalisation personnelle des étudiantes

Cette modélisation permet de voir à quel point le PLU de Nassandres participe au phénomène de l'étalement urbain.

Il existe un certain décalage entre les intentions portées dans le rapport de présentation du document d'urbanisme et la réalité, inscrite dans le règlement.

iv) Le PLU de Gaillon :

La commune de Gaillon, située dans la vallée de Seine compte 6813 habitants. Son PLU est récent puisqu'il a été approuvé le 31 Janvier 2008. Cette commune ne fait pas partie de nos zones d'étude. Cependant, nous avons choisi de l'étudier car son PLU est un excellent exemple.

Ce document d'urbanisme est convenablement réalisé puisque son rapport de présentation comprend par exemple un calcul de point mort et différents scénarii d'avenir.

Son règlement ne fait part d'aucune préconisation en terme de surface minimale des parcelles pour les zones à urbaniser. En revanche, pour les zones à urbaniser résidentielles (à court terme), on trouve des prescriptions pour l'emprise au sol (40%) et le COS (1,2).

Ces préconisations ne sont cependant pas très restrictives car elles permettent l'implantation de petits collectifs.

Voici donc la grille d'analyse pour les zones AU du PLU :

	4 (pire)	3	2	1	0 (meilleur)
Superficie des parcelles					X
Emprise au sol			X		
COS				X	
Type d'habitat			X		
Situation des zones AU					X
Consommation des espaces agricoles par les zones AU				X	

Tableau 43 : Grille d'analyse pour les zones AU du PLU de Gaillon

Sources : PLU de Gaillon

Réalisation personnelle des étudiantes

Voici la représentation graphique de cette évaluation :

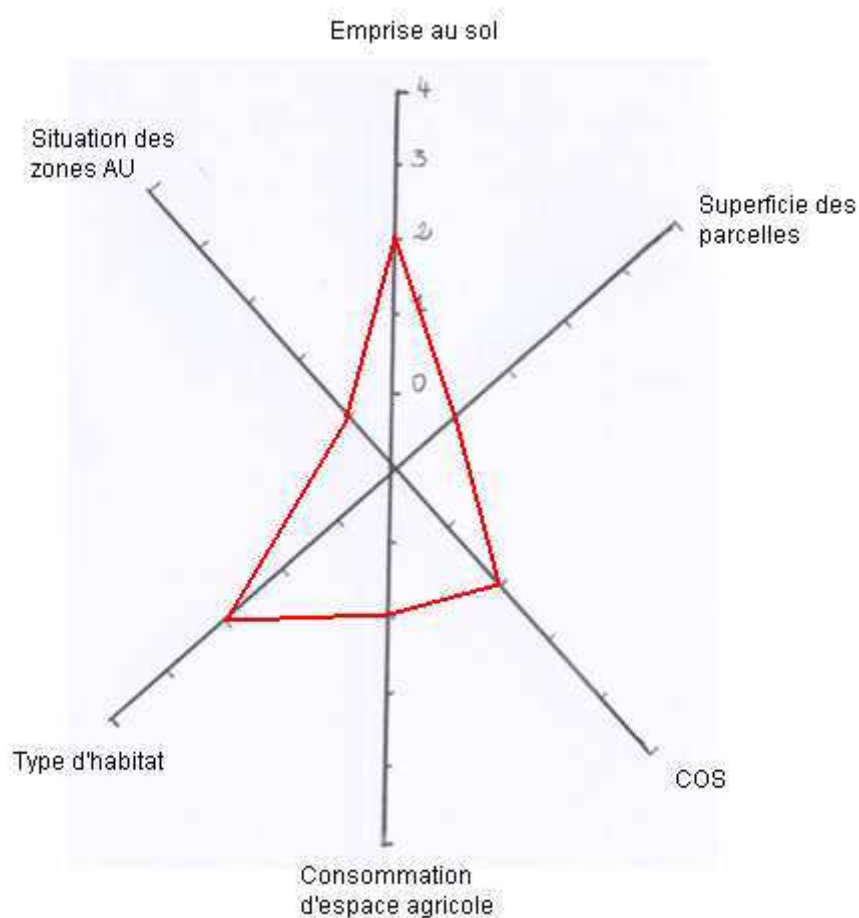
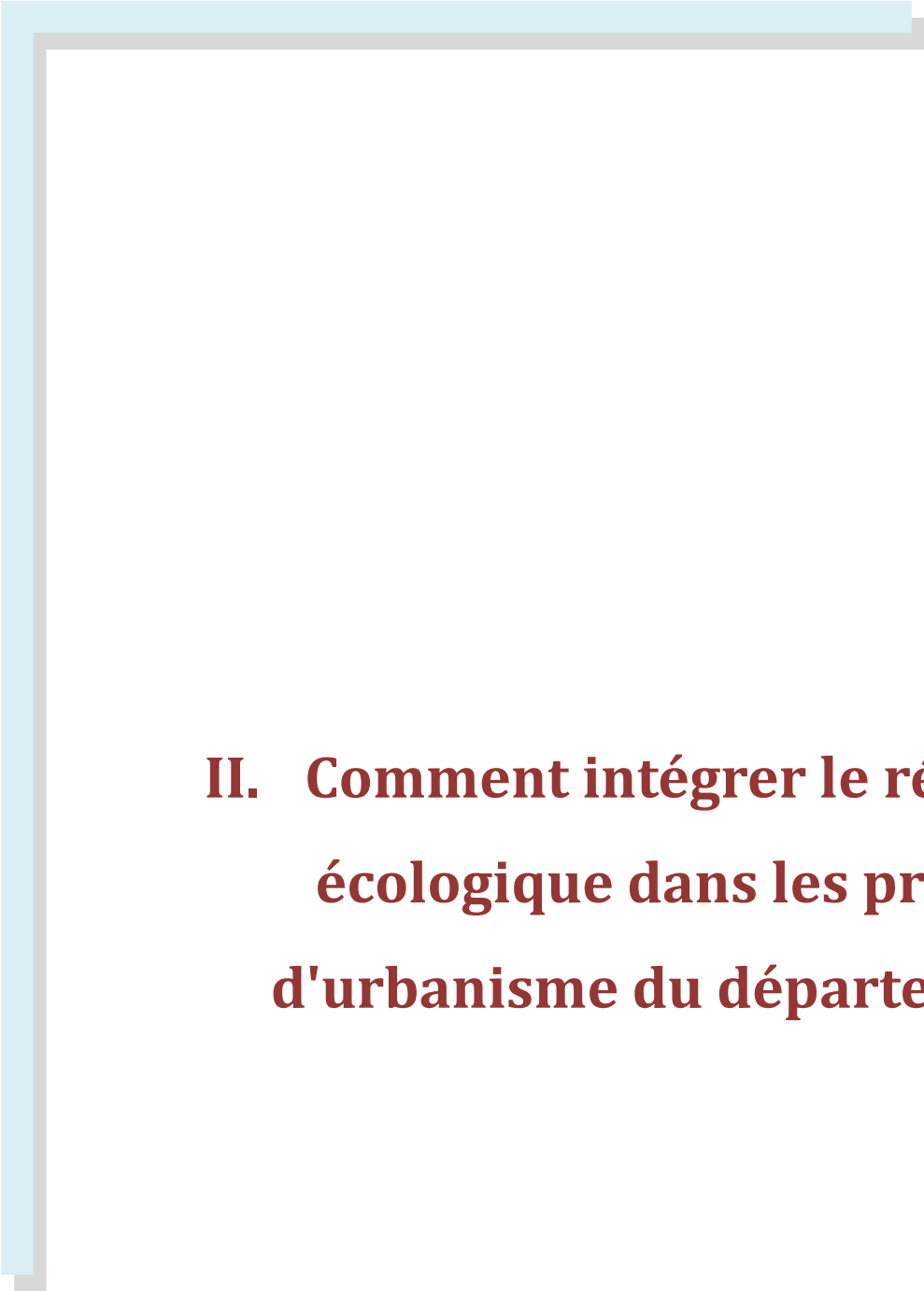


Figure 66 : Modélisation de l'analyse du PLU de Gaillon

Source : PLU de Gaillon

Réalisation personnelle des étudiantes

On remarque que cette modélisation tend à se rapprocher du modèle de PLU ne favorisant pas, voire luttant contre l'étalement urbain.



II. Comment intégrer le réseau écologique dans les projets d'urbanisme du département?

1. Avec l'élaboration d'une trame verte et bleue dans le département de l'Eure

L'étalement urbain induit par les extensions des villes, perturbe les échanges entre les milieux naturels. La maîtrise de l'étalement urbain passe aussi par la préservation des espaces naturels. En ce sens, l'engagement n°73 pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement recommande la mise en place d'une trame verte et bleue. L'enjeu de cette mise en place s'inscrit bien au-delà de la simple préservation d'espaces naturels et de la protection d'espèces en danger. Il consiste à reconstituer un réseau écologique cohérent permettant les interactions entre les systèmes, et de construire un projet de territoire en intégrant les problématiques écologiques. Il s'agit désormais de raisonner en terme de maillage et de fonctionnalités des écosystèmes, en terme de continuités écologiques, et ce, à une échelle spatiale très large. Ce nouveau maillage d'une trame verte et bleue aura pour objectif de:

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et d'espèces
- Identifier et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité
- Atteindre ou conserver le bon état écologique des masses d'eau
- Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages
- Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces et des habitats dans le contexte du changement climatique.

Un tel maillage apportera des réponses aux enjeux écologiques mais aussi économiques. Le cadre de vie sera amélioré, les paysages structurés, le processus d'auto-épuration de l'eau et de ralentissement des eaux de crues renforcé. Outre ces perspectives d'amélioration, la gestion des espaces naturels de la trame verte et bleue pourra permettre le maintien de l'emploi rural tout en diversifiant les activités des ménages agricoles hors de la production animale et végétale.

Par ailleurs, la mise en place d'une trame verte et bleue requiert une nécessaire évolution de la gestion des espaces dans les stratégies d'urbanisme. Cette évolution permettra de mieux prendre en compte la multifonctionnalité des éléments de la trame, et de maîtriser les coûts de la collectivité en matière de dégâts, liés à l'érosion ou aux inondations. Les documents d'urbanisme devraient fixer les objectifs et définir des modalités de préservation et de restauration des continuités écologiques. Ils préciseront aussi les mesures permettant de compenser les atteintes aux continuités écologiques.

De manière plus concrète, la trame verte et bleue en tant qu'outil d'aménagement du territoire est constituée:

- d'espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité,
- de corridors écologiques constitués de formations végétales linéaires ou ponctuelles,
- de surfaces en couvert environnemental permanent,
- de cours d'eau, parties de cours d'eaux, canaux et zones humides.

a) Renforcer les continuités écologiques

Par ailleurs, les aménagements routiers peuvent provoquer une perturbation de l'hydrologie (modification des écoulements de surface, pollutions accidentelles, etc), des écosystèmes (faune, flore) et des paysages. L'entretien des espaces routiers, ou plus généralement la gestion des abords de la route contribue fortement à la qualité de l'environnement. Il comprend aussi bien l'entretien de la végétation, des dispositifs d'assainissement, et l'élimination des déchets.

On envisage la mise en place d'une continuité verte autour des axes de transport structurant le territoire. La construction nouvelle des routes entraînant une rupture du réseau écologique, on cherche non seulement à favoriser l'intégration paysagère et environnementale de ces axes, mais aussi à préserver la biodiversité alentour.

Pour cela, on prévoit l'établissement d'un programme visant à restaurer la continuité écologique au niveau des infrastructures linéaires de transport existant dans les zones à

enjeux. Ce programme devrait passer par une prise en compte actuelle des espaces naturels et des continuités écologiques dans les projets d'infrastructures linéaires. Au préalable, on identifierait et hiérarchiserait les zones sensibles, afin de rétablir les connexions sur l'ensemble du territoire.

Par la suite, la trame verte pourrait être retenue comme étant un des critères de positionnement du tracé routier de moindre impact.

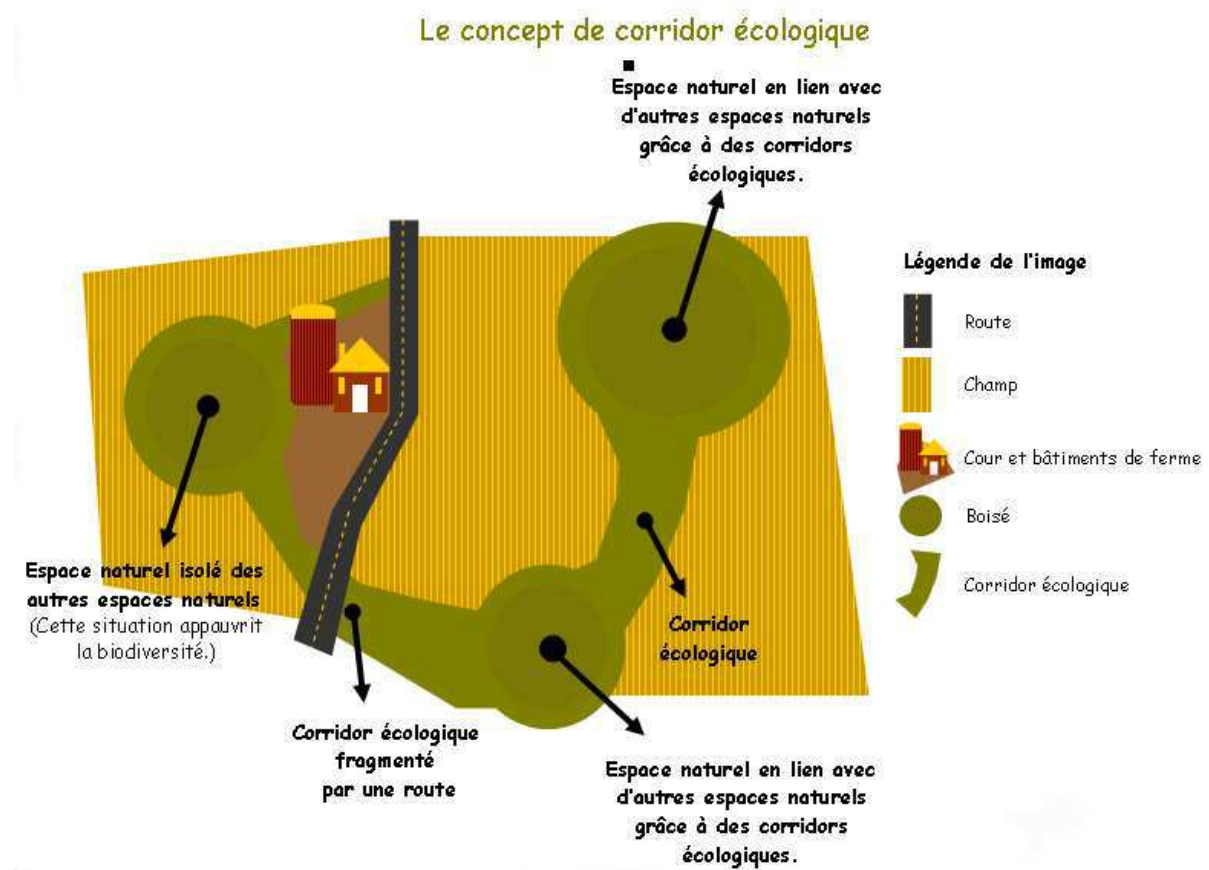


Figure 67 : Le concept de corridor écologique

Source : Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec

b) Mettre en place des zones tampons rivulaires

Une méconnaissance des ressources environnementales d'un territoire peut provoquer sa destruction par une urbanisation non maîtrisée. Les zones rivulaires devront être également mises en valeur.

Les cours d'eau sont des axes de liaison écologique devant être protégés. La mise en place d'une trame verte et bleue passe aussi par la mise en place de corridors rivulaires. Ceux-ci remplissent de nombreuses fonctions: couloir de circulation, habitat ou refuge pour de nombreuses espèces ou encore zones tampons. Ils apportent également leur contribution à l'amélioration du cadre de vie de la société en améliorant la qualité de l'eau, la limitation des impacts du réchauffement climatique et constituent des lieux de vie très prisés. De manière plus précise, la mise en place d'une zone tampon rivulaire fait écran entre les parcelles traitées et les cours d'eau. Le renforcement de la végétation rivulaire améliore les conditions de vie du cours d'eau, notamment sur les ombrages, les rétentions de débris, la diversification des habitats...

Ces zones tampons sont en fait des espaces interstitiels capables d'intercepter les flux d'eau et de substances pour protéger les milieux aquatiques. Ils peuvent être herbacés et/ou boisés. Ce sont des bordures de champs étroites, des bandes enherbées, des chenaux de thalwegs, des prairies permanentes, des friches, des chemins enherbés, des talus, des haies, des bois et bosquets ainsi que des ripisylves. Un diagnostic préliminaire des espaces rivulaires sera nécessaire pour identifier les zones où il faudra créer ou améliorer leur fonctionnement.



Bande enherbée doublée d'une zone boisée



Bande enherbée en bordure de fossé



Haies en bordure de parcelle

Figure 68 : Exemples de zones tampons

Source : CORPEN

Le tableau ci-après présente des exemples de dimensionnement de zones tampons:

Fonctions	Largeur nécessaire pour une efficacité
Limitation du ruissellement	10 à 20 mètres
Rétention des matières en suspension	5m pour les grosses particules 10 à 20m pour les particules fines
Rétention du phosphore	10 m (phosphore particulaire) 10 à 20m (phosphore dissous)
Rétention des pesticides (dérive)	Supérieur ou égal à 5m
Rétention des pesticides (infiltration)	10 à 20m
Rétention de l'azote	10m
Préservation de la qualité biologique	10m

Tableau 44 : Exemples de dimensionnement de zones tampons

Source : Comité d'Orientation pour des Pratiques agricoles respectueuses de l'Environnement (CORPEN)

Outre les fonctions de protection des milieux aquatiques, les zones tampons jouent un rôle important pour la préservation de la biodiversité et la qualité du paysage.

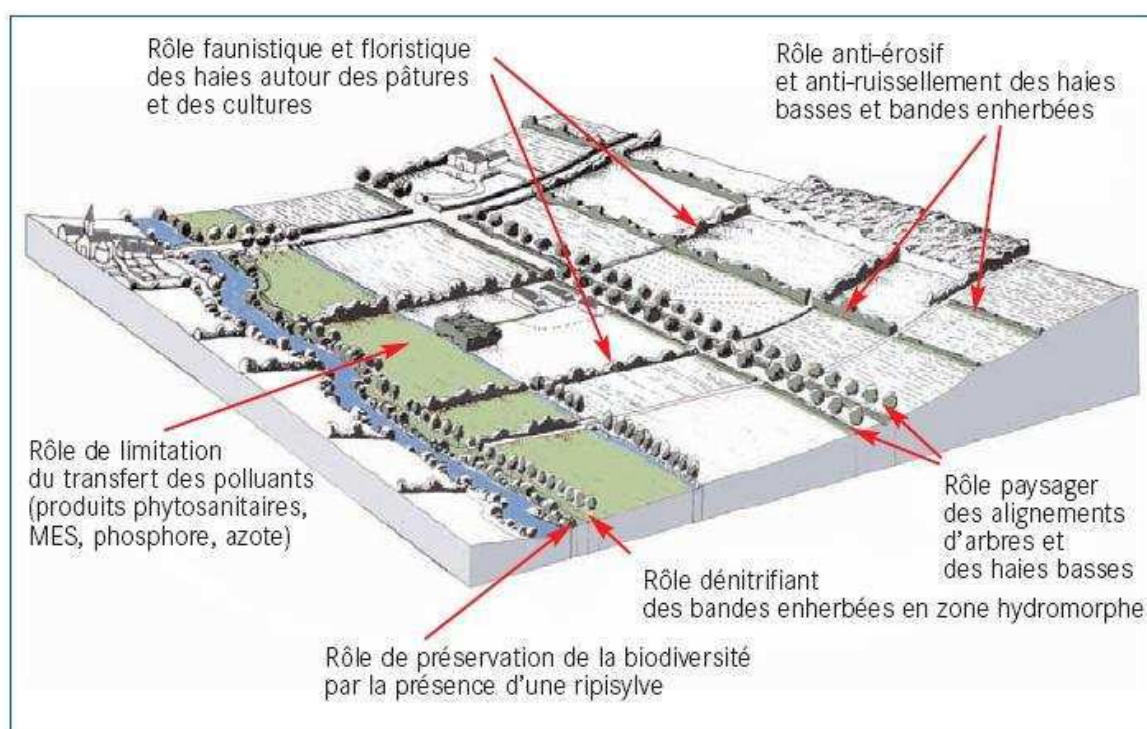
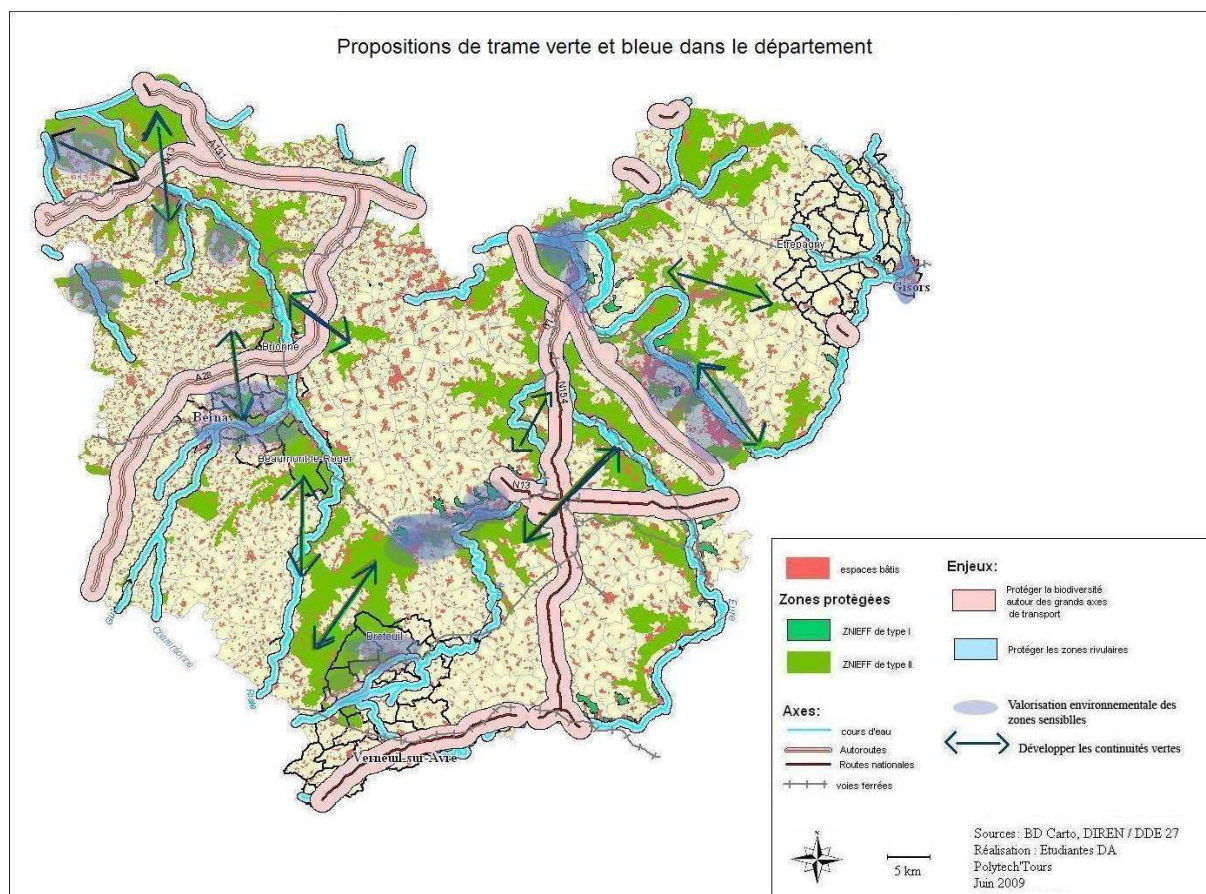


Figure 69 : Fonction et rôle des zones tampons

Source : CORPEN

c) Modélisation d'une trame verte et bleue

Lors de la mise en place d'une trame verte, il convient d'identifier les continuités écologiques à instaurer pour le maintien de certaines espèces végétales. Nous nous sommes proposées de réaliser une trame multifonctionnelle, permettant à l'échelle départementale de maintenir connectés les espaces à forts enjeux environnementaux.



Carte 50 : Proposition de trame verte et bleue pour le département de l'Eure

Sources : BD Cartho, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

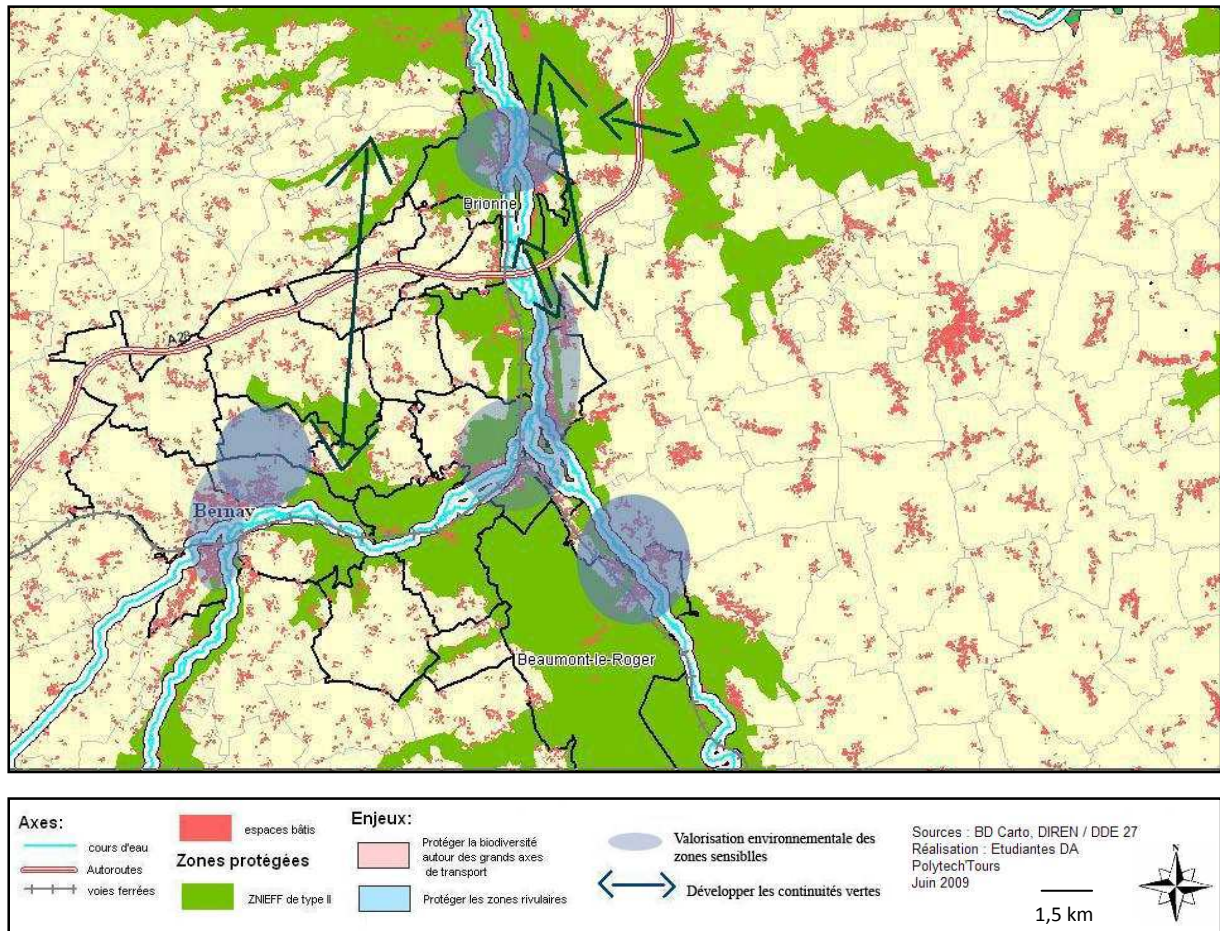
On constate que le département de l'Eure est soumis à des enjeux environnementaux forts. D'une part, la présence de grands axes routiers structurants entraîne une rupture dans le réseau écologique. En particulier, les impacts environnementaux liés à l'ouverture récente de l'autoroute A28, se feront ressentir à l'Ouest du département dans les prochaines années.

D'autre part, les cours d'eau du département sont également des zones à protéger et valoriser. L'urbanisation dans les vallées, dont celle de la Seine à l'Est, doit être maîtrisée compte tenu de tous ces paramètres environnementaux.

A partir des ruptures observées entre les espaces verts protégés, on envisage de renforcer et recréer la continuité paysagère et végétale sur le territoire. Pour cela, il convient de renforcer la gestion collective de la nature, de développer les liens entre les riverains proches, et la nature. Une étude environnementale et une cartographie plus précises sur ces zones permettront de spécifier une solution pour chaque zone du territoire.

Chacune de nos zones d'étude présente au moins un enjeu environnemental à préserver et valoriser.

i) *Zone de Bernay:*



Carte 51 : Zoom sur la zone Bernay à partir de la proposition de Trame bleue et verte

Sources : BD Carto, DIREN / DDE 27

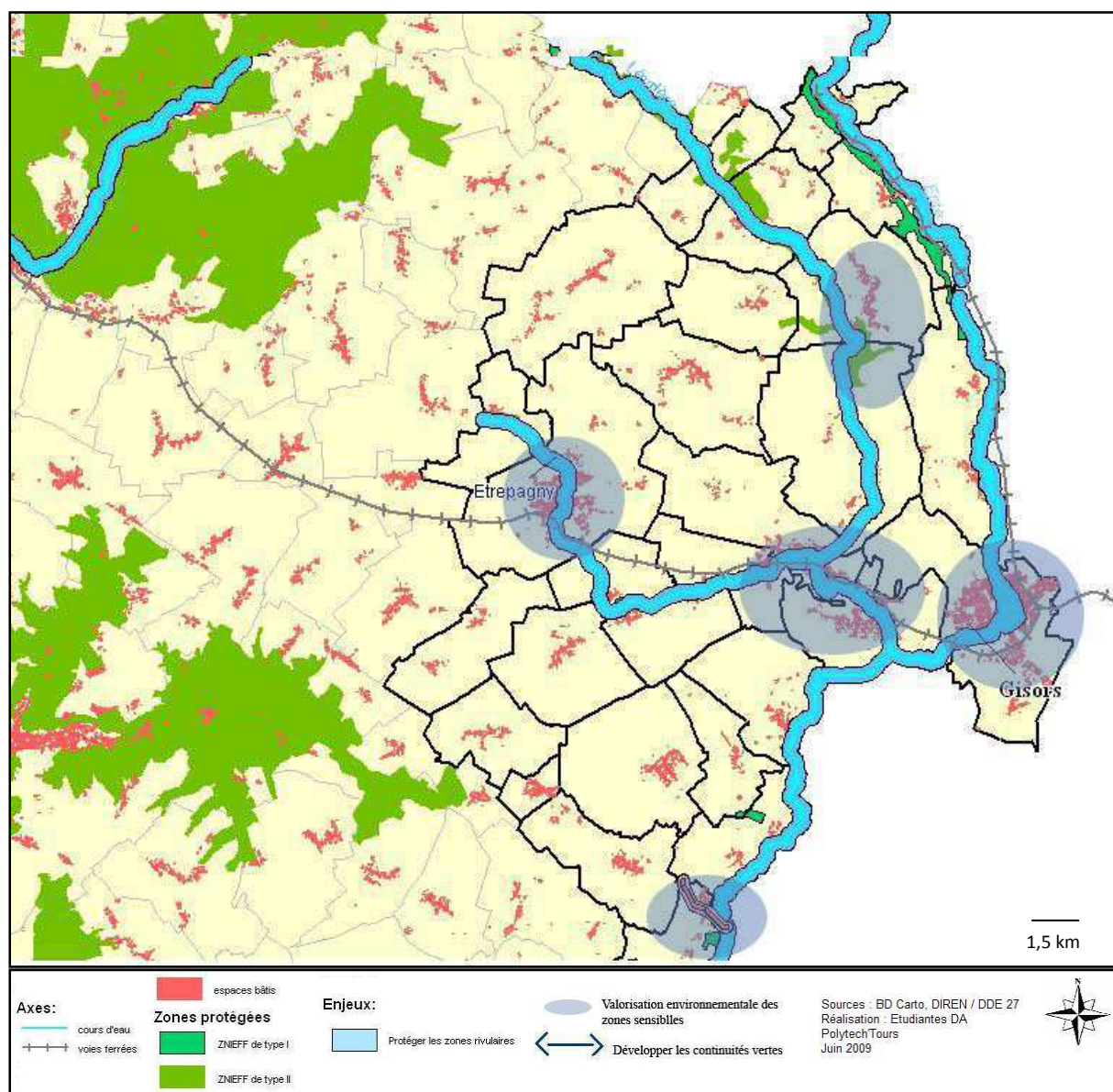
Réalisation personnelle des étudiantes

La zone autour de Brionne est identifiée comme un territoire sensible à préserver. En effet, l'ouverture récente de l'autoroute A28 perturbera les échanges entre les milieux naturels. La commune est d'une part traversée par un cours d'eau: la Risle. Elle est également située à proximité de ZNIEFF qu'il faudrait renforcer et protéger. L'urbanisation des communes de Brionne et Beaumont-le-Roger s'est effectuée autour de ces cours d'eau et de ces ZNIEFF. Il conviendrait d'identifier ces zones comme étant sensibles et de surveiller l'extension de l'urbanisation, afin d'éviter un grignotage supplémentaire des espaces naturels.

De plus, on prévoit de renforcer les continuités vertes dans le secteur et ce, d'autant plus

que le réseau écologique risque d'être perturbé dans les prochaines années, avec la traversée de l'autoroute A28.

ii) Zone de Gisors:



Carte 52 : Zoom sur la zone Est à partir de la proposition de trame verte et bleue

Sources : BD Carto, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Concernant la zone de Gisors, peu de zones boisées sont recensées. En revanche, l'urbanisation à proximité des cours d'eau serait davantage à surveiller. On envisage de valoriser davantage les berges et de préserver les « zones herbagères humides »¹⁶. L'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation aux communes de la vallée de l'Epte (Giverny, Saint Genevieve les Gasny, Fourges, Bus Saint Rémy, Dampesnil, Berthenonville, Château sur Epte, Guerny, Neaufles Saint Martin, Gisors, Bazincourt sur Epte) permet de limiter l'urbanisation autour du cours d'eau.

Les aménagements et constructions réalisées à proximité des zones humides doivent tenir compte des enjeux de préservation de ces zones. Le tableau ci-après présente les principales fonctions des zones humides et l'importance d'une valorisation des espaces humides.

Fonctions et valeurs	Effets des destructions et dégradations
Stockage d'eau et limitation de l'impact des crues (rôle d'éponge et de réservoir d'eau)	Inondations plus fréquentes et plus importantes Diminution de l'accès aux ressources en eau
Inondations plus fréquentes et plus importantes	Diminution de l'accès aux ressources en eau
Stockage, élimination, transformation des nutriments (azote et phosphore), épuration des eaux polluées	Dégradation de la qualité de l'eau, augmentation des taux de pollution
Zones d'habitat diversifié, d'alimentation et de reproduction de nombreuses espèces; présence d'une faune et d'une flore spécifique.	Perte de biodiversité Disparition d'écosystèmes de grande valeur patrimoniale
Zones d'activités humaines	Perte de zones de détente, d'activités ludiques et pédagogiques
Valeur paysagère, patrimoniale, esthétique	Banalisation de l'environnement et des paysages

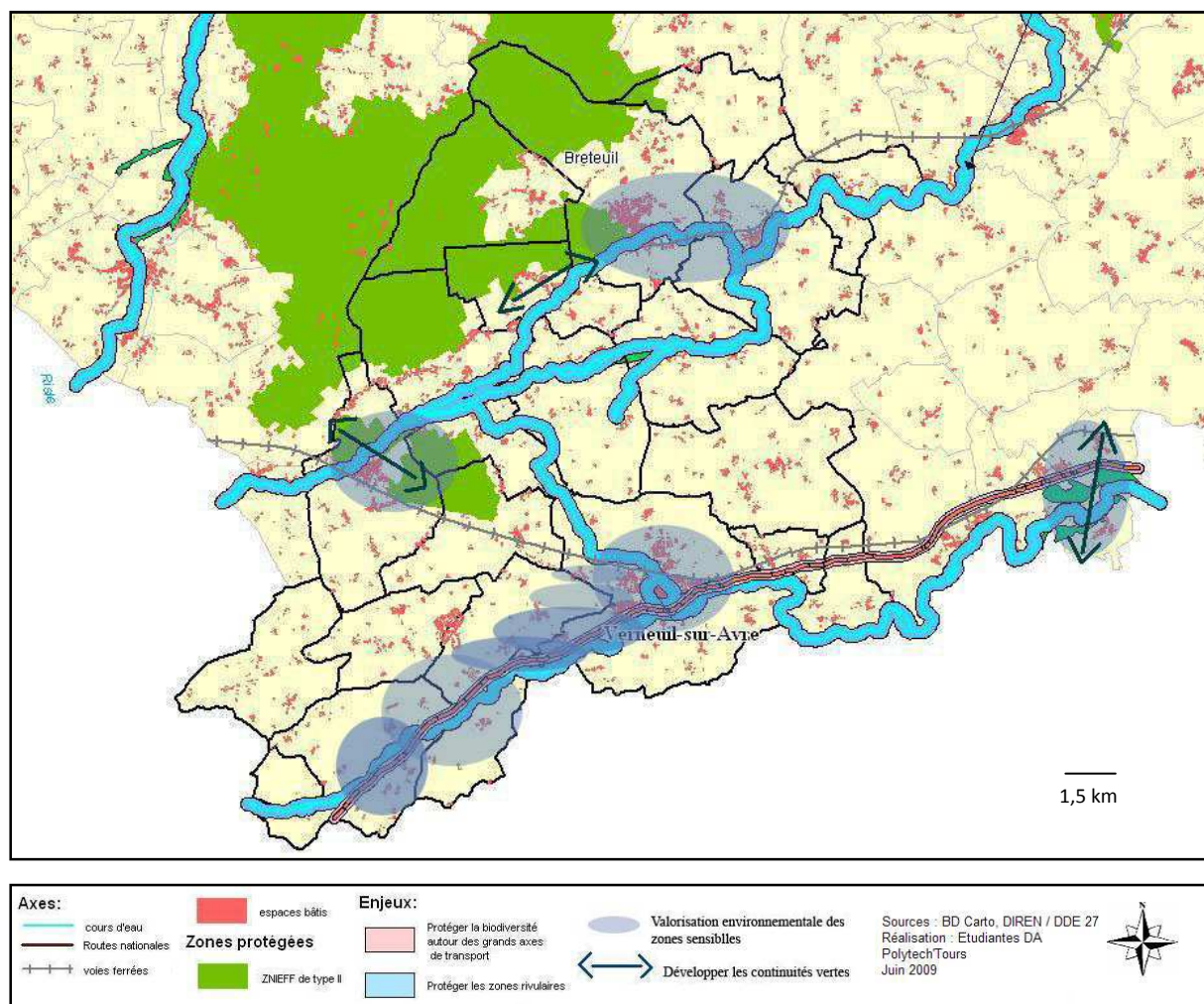
Tableau 45 : Principales fonctions des zones humides et importance de leur valorisation

Source : CORPEN

Réalisation personnelle des étudiantes

¹⁶ Articles législatifs en annexes

iii) Zone Sud:



Carte 53 : Zoom sur la zone Sud à partir de la proposition de trame verte et bleue

Sources : BD Cartho, DIREN / DDE 27

Réalisation personnelle des étudiantes

Compte tenu des espaces boisés protégés de la zone Sud, on envisage de mettre en place un observatoire chargé de surveiller l'urbanisation en lisière de forêt. Celui-ci sera chargé de veiller à limiter le grignotage de l'urbanisation dans les espaces naturels. On prévoit également de renforcer les continuités vertes à Bourth ou la Guéroulde et de valoriser le paysage des zones humides.

d) Freiner l'urbanisation en lisière de forêt:

L'urbanisation en lisière de forêt est contrainte par de nombreux outils juridiques:

- le code forestier qui impose une réglementation spécifique aux espaces boisés,
- les PLU et/ou POS qui classent les espaces à protéger dans ses documents graphiques,
- le code de l'environnement régissant les sites et monuments naturels classés et inscrits,
- le code de la santé publique instaurant les périmètres de protection des captages.

Les trois plus grands massifs domaniaux de l'Eure sont situés à Lyons-la-Forêt dans la vallée de l'Andelle à l'Est, Bord-Louviers au Nord et Montfort-sur-Risle à l'Ouest.

Les inconvénients liés à l'urbanisation en lisière de forêt sont de plusieurs ressorts:

- La brusque discontinuité entre la forêt et la zone urbanisée provoque une rupture dans le paysage et menace la biodiversité.
- Cette proximité immédiate entre les deux milieux désoriente les animaux sauvages qui sont alors plus vulnérables en milieu urbanisé.
- L'humidité de la forêt et la perte des feuilles dégradent les habitations et bouchent les gouttières
- L'utilisation de la forêt comme une décharge sauvage pour les détritiques de jardin, herbes coupées.. lui fait perdre de sa valeur.

Le code forestier prévoit une bande non constructible de 30m en lisière des forêts domaniales. Cette préconisation annexée dans les documents d'urbanisme n'est pas toujours systématique. Dans la bande des 30 mètres, on ne peut placer que des aménagements correspondant à la mise en valeur de la forêt. Bien qu'elles ne le soient pas

encore toutes, ces bandes devraient être placées dans les zones ND des POS ou N des PLU. Cette instauration permettrait de limiter les effets néfastes de l'étalement urbain dans ces zones. Les mesures de restriction de l'urbanisation en lisières de forêts ne sont pas récentes. La première date de l'ordonnance d'août 1669 de Colbert.

Les forêts privées ne sont soumises à aucune servitude particulière. De ce fait, de nombreux lotissements sont construits en lisière de forêt. Pour ces riverains, la construction de logements à cet endroit présente le double avantage de bénéficier du bois comme protection et de n'avoir que peu ou pas de voisins immédiatement proches. Les conséquences environnementales sont plus importantes à privilégier.

L'arrêté préfectoral eurois daté de 2003, impose une demande d'autorisation de défricher pour tous les espaces boisés de plus de 4 hectares. En dessous de cette limite, aucune demande d'autorisation n'est nécessaire.

2. Avec une nouvelle approche de l'urbanisation selon le modèle du GERPLAN

a) Présentation de ce modèle

A partir de la trame verte et bleue, il est possible d'identifier les espaces à forts enjeux environnementaux dans le département. L'instauration de mesures concrètes visant à limiter le grignotage de ces espaces dû à l'étalement urbain devient indispensable. Pour cela, il faudrait intégrer ces enjeux de manière plus pertinente dans les documents et stratégies d'urbanisme des communes.

La mise en place d'un Plan de Gestion de l'Espace Rural et périurbain (GERPLAN) pourrait s'intégrer dans cette nouvelle approche urbanistique. Il est actuellement en phase d'expérimentation dans la région du Haut-Rhin.

Le GERPLAN permet d'identifier les espaces vulnérables et indispensables à préserver. A partir d'un tel recensement, on définit alors les possibilités d'urbanisation sur le territoire. En tant qu'outil et document de référence recensant les espaces d'intérêt collectif sur un territoire intercommunal, il fixe les priorités et les préconisations de gestion adaptées à ces espaces.

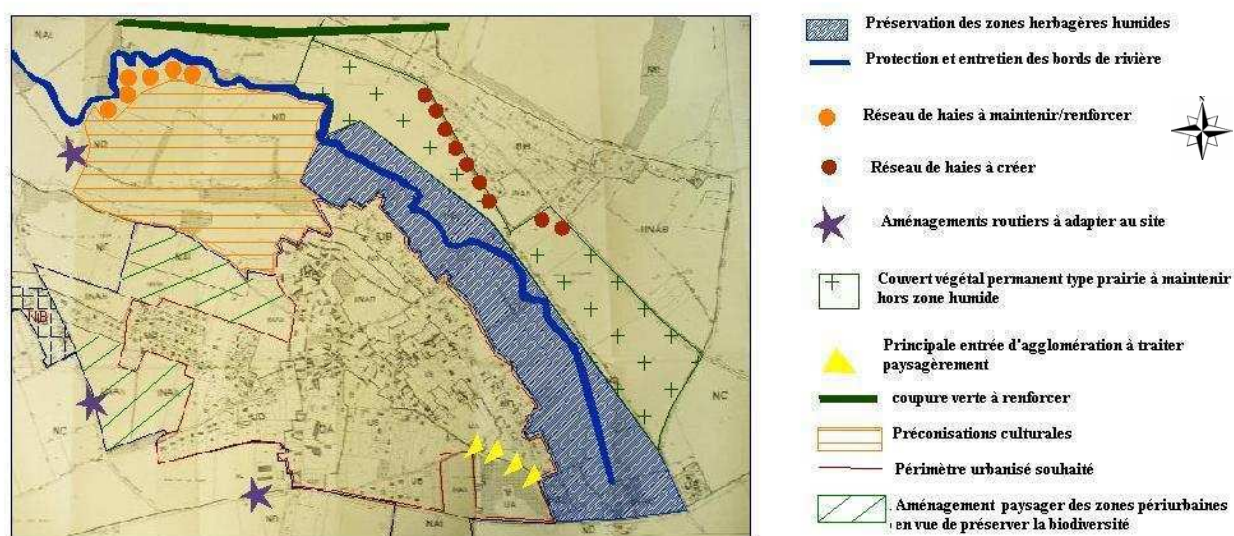
Le GERPLAN se compose de deux parties: une première présentant un diagnostic agricole et territorial complet, ainsi qu'une étude hydraulique de l'espace concerné. La seconde partie est un document-cadre conventionnel servant d'aide à la décision des élus dans les opérations d'aménagement. Non opposable à un tiers, il recense des actions en faveur:

- de l'urbanisation résidentielle,
- du paysage et du patrimoine,
- de la régulation et de la protection des eaux.

En particulier, en matière d'urbanisme, il peut prévoir la mise en place de coupures vertes entre les villages afin de maîtriser l'étalement urbain. Il peut promouvoir également la qualité des constructions en délivrant aux professionnels et particuliers des conseils de préservation de l'identité architecturale du territoire. Dans le cadre d'une réduction du trafic routier, il peut encourager également l'instauration de modes de transports doux.

b) Modélisation d'un GERPLAN

Nous nous sommes proposées de modéliser un exemple de GERPLAN pour la commune de Neaufles-Saint-Martin. On prévoit des actions concrètes de protection environnementale sur le territoire. A partir de l'identification des zones présentant un enjeu environnemental, on établit un périmètre d'urbanisation possible autour de la commune. L'étalement urbain pourrait être maîtrisé en densifiant davantage le centre-bourg, en modifiant la forme urbaine des logements. Les espaces de culture seront davantage valorisés et préservés. On prévoit également une intégration paysagère des routes et une amélioration de l'entrée de village.



Carte 54 : Exemple de GERPLAN pour Neaufles-Saint-Martin

Source : Zonage du POS communal

Réalisation personnelle des étudiantes

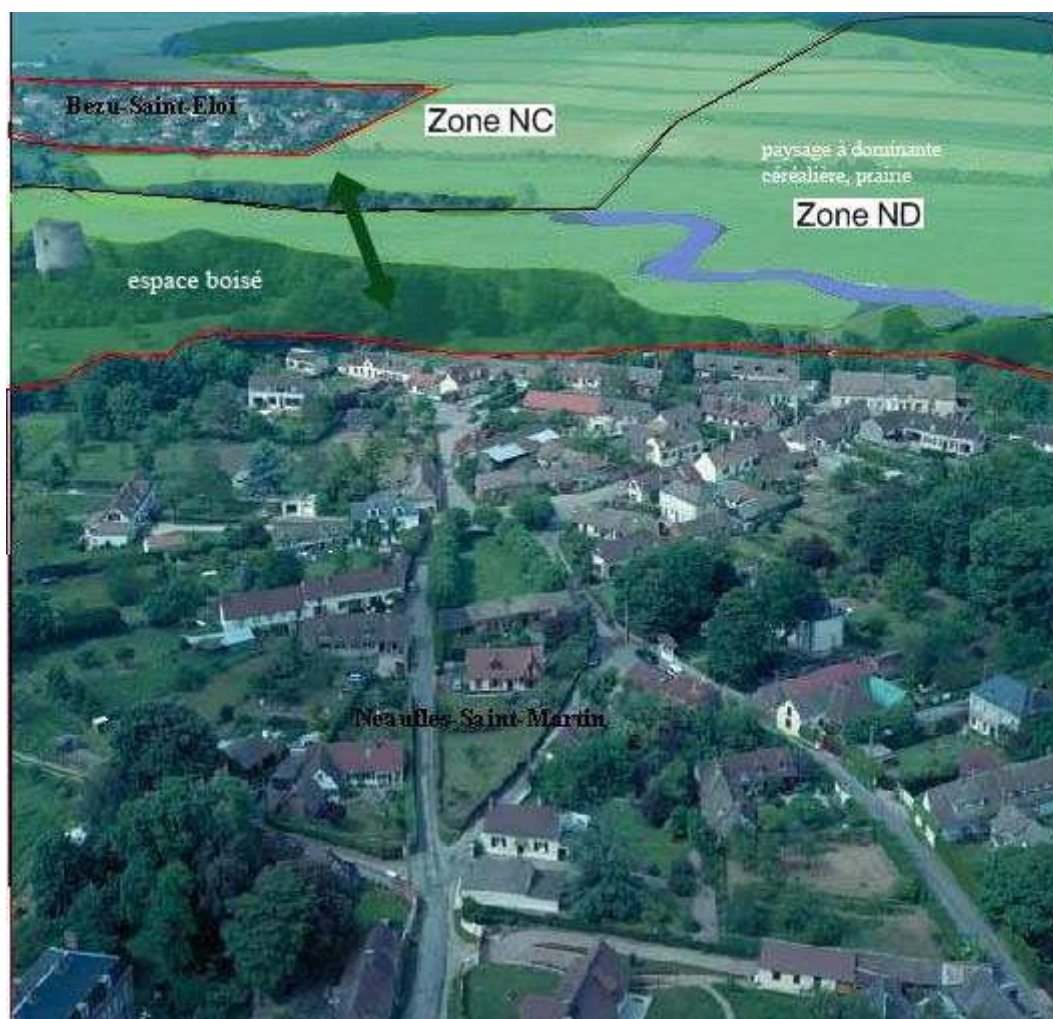
c) Une application avec le renforcement des coupures vertes

Dans le cadre des actions de limitation de l'urbanisation basées sur un GERPLAN, on prévoit la mise en place d'une coupure verte entre les communes sensibles de s'accoler. Elle vise à maintenir une certaine distance entre les fronts bâtis de plusieurs communes en préservant et valorisant davantage les espaces naturels.

Il existe entre les communes de Bezu-Saint-Eloi et Neaufles-Saint-Martin un potentiel de valorisation des espaces verts. En effet, ces communes sont séparées par des zones naturelles, à savoir: du côté de Bézu-Saint-Eloi une zone de protection agricole (NC) et du côté de Neaufles-Saint-Martin une zone de protection des sites et paysages (ND). La classification d'une zone Nc laisse à supposer qu'elle pourrait être potentiellement ouverte à l'urbanisation dans les prochaines années. Il devient alors nécessaire d'instaurer des dispositifs forts en matière de protection des espaces verts.

Sur un territoire intercommunal comme celui-ci, on peut envisager des mesures de:

- sauvegarde et création des espaces boisés, haies et bosquets,
- maintien et développement des prairies,
- protection des berges du cours d'eau,
- maintien de la diversité paysagère avec la polyculture.



-  : Séparation communale
-  : Zone bâtie
-  : Coupure verte
-  : Mise en valeur du cours d'eau



Sources : Photographie aérienne de Neaufles Saint-Martin, POS
 Réalisation : Etudiantes DA
 Polytech'Tours
 Juin 2009

Figure 70 : Exemple de mise en œuvre d'une coulée verte entre Neaufles Saint-Martin et Bezu-Saint-Eloi

Sources : www.archives.paris-normandie.com , Plan de zonage du POS de Neaufles-Saint-Martin

Réalisation personnelle des étudiantes

3. D'autres alternatives pour la protection des espaces agricoles

a) ZAP : Zones Agricoles Protégées

Une autre solution de limitation du grignotage des terres pourrait être la classification des espaces de culture intercommunaux en Zones Agricoles Protégées (ZAP). Il s'agit d'un outil foncier permettant de soustraire les espaces agricoles à la pression foncière. En effet, depuis la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, il est possible de classer en ZAP les zones agricoles, dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique.

Cette classification peut être instituée sur une ou plusieurs communes. La délimitation de ces zones est annexée dans les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol dans les PLU, et sur décision préfectorale pour les communes non couvertes par un document d'urbanisme. Par ailleurs, les SCoT peuvent également identifier les coupures naturelles à renforcer sur le territoire en indiquant sur les documents d'orientation la nécessité de les préserver.

Outre l'intérêt de protection foncière renforcée, la mise en place d'une ZAP est l'occasion d'une véritable réflexion sur l'agriculture du territoire concerné car la ZAP est une simple délimitation de zone. Il ne suffit pas de préserver l'espace agricole, il faut aussi préserver l'activité.

b) Les PAEN : périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

Pour lutter contre l'accélération du phénomène d'étalement urbain et préserver les espaces périurbains non bâtis, la Loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux confère aux départements une nouvelle compétence : la protection et l'aménagement des espaces agricoles et naturels périurbains. La mobilisation de cette compétence passe par la mise en œuvre d'un nouvel instrument du Code de l'urbanisme : les « périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains », dits PAEN.



III. Eco quartiers

1. Qu'est-ce qu'un Eco-quartier ?

Un Éco-quartier est un quartier urbain, conçu de façon à minimiser son impact sur l'environnement, visant généralement au moins une autonomie énergétique, et cherchant à diminuer son empreinte écologique et/ou rembourser sa dette écologique. En France, le concept est généralement lié à une approche HQE. Un des principes est de promouvoir l'éco-civisme au sein du quartier en introduisant graduellement de nouveaux comportements.

Différents thèmes sont pris en compte dans les Eco-quartiers pour un développement durable :

- Nature

- Améliorer les espaces naturels et le patrimoine végétal.
- Augmenter la biodiversité.
- Réappropriation de son environnement.
- Meilleure vie sociale (cadre agréable, interaction inter-voisin).

- Eau

- Retarder l'écoulement des eaux de pluies (toitures vertes).
- Gestion des eaux pluviales sur les parcelles (infiltration dans le sol, combattre l'imperméabilisation, ...).
- Récupérer les eaux pluviales (usage sanitaire, arrosage...).
- Mise en valeur des éléments aquatiques.
- Assainissement des eaux usées (micro-station d'épuration, lagunage, ...) et recours aux produits d'entretien écologiques.
- Utilisation de systèmes qui limitent la consommation d'eau potable et surveillance des réseaux pour diminuer les fuites.

- Energie

- Production énergétique locale à base d'énergie renouvelable (chauffage par cogénération à base d'huile végétale, chauffe eau solaires, ...) et recours à une énergie 100 % verte.
- Renforcement de l'efficacité des équipements consommant de l'énergie.
- Performance Energétique du Bâtiment (isolation, construction basse énergie, imperméabilisation à l'air, double vitrage, ...).

En effet, les performances énergétiques des bâtiments peuvent d'ores et déjà être considérablement améliorées et l'énergie utilisée peut provenir de sources renouvelables. Ainsi, la pose de vitrage isolant permet d'économiser 7 % de l'énergie de chauffage, une chaudière efficace 15 %, l'isolation des murs de 10 à 15 %, l'isolation de la toiture, de 10 à 20 %, et l'installation d'un chauffe-eau solaire individuel ou d'une pompe à chaleur jusqu'à 70 % de la consommation d'énergie liée à la production d'eau chaude. Des appareils électroménagers efficaces (réfrigérateurs et machines à laver de classe A ou B) consomment jusqu'à deux fois moins d'énergie.

- Réduction de ses émissions globales de CO₂.

- Mobilité

- Privilégier la mobilité douce pour les courtes distances (vélo, marche à pied, ...). Les Eco-quartiers favorisent l'usage du vélo grâce à des pistes cyclables, la présence de parking à vélo sécurisé. Des voies piétonnes permettent de circuler en toute sécurité.
- Utiliser les transports en commun pour les plus longues distances (des arrêts de bus peuvent parcourir le quartier).
- Eviter le recours à la voiture individuelle. Favoriser plutôt le covoiturage ou le car-sharing si la voiture reste nécessaire.

- Espaces de vie intérieur et extérieur
 - Améliorer la qualité de son environnement interne (qualité de l'air, climat intérieur, recours à des matériaux écologiques, ...)
 - Se réapproprier l'espace urbain.
 - Améliorer son cadre de vie (qualité de l'air, amélioration de l'environnement sonore, de l'environnement visuel, ...).
 - Intégrer une mixité des activités du quartier (habitat, commerces de proximité, équipements collectifs et culturels). Dans l'optique de réduction des distances, le quartier durable tente d'établir un zonage multifonctionnel, réunissant évidemment du logement, mais aussi des entreprises, des services, des commerces (souvent au rez-de-chaussée des immeubles), des salles de spectacle,...

- Déchets
 - Améliorer la propreté dans les quartiers de façon permanente
 - Réduire les quantités de déchets par le tri sélectif, le réemploi, le recyclage et la valorisation (ex : compostage)

Les matériaux de construction utilisés et les chantiers peuvent faire l'objet d'une attention particulière (meilleure gestion des déchets de chantier, réutilisation d'éléments dans le cadre d'une réhabilitation...). La priorité est d'utiliser des matériaux naturels, renouvelables, ou recyclables tels le bois ou la brique produits aux alentours afin de dynamiser l'économie régionale et limiter les transports.

La mixité intergénérationnelle, culturelle et socio-économique est une priorité dans l'élaboration d'un quartier durable. Pas toujours facile à réaliser concrètement, celle-ci est nettement encouragée par divers moyens : en variant la taille de l'appartement, en aménageant des appartements spécialement pour certaines communautés (avec un pièce orientée vers La Mecque par exemple) ou pour certaines catégories de personnes

(personnes à mobilité réduite, personnes âgées), en fixant une limite maximale aux revenus des locataires,...

Dans un Eco-quartier, les habitants sont généralement très impliqués dès la conception du quartier ou au démarrage du projet de réhabilitation. Fidèle aux principes de développement durable qui place la concertation au cœur du processus, la conception de tels quartiers attache une importance particulière aux principes de bonne gouvernance, à la mixité socio-économique, culturelle et générationnelle. Le quartier durable promeut un accès plus facile à des activités sportives et culturelles.

En outre, un accompagnement est souvent mis en place tout au long de la vie de l'Eco-quartier pour éduquer les nouveaux arrivants et leur permettre une intégration en adéquation avec les objectifs de développement durable.

2. Illustration d'un Eco-quartier pour l'Eure afin de lutter contre l'étalement urbain :

Les nouveaux quartiers à construire ou les opérations de réhabilitation à grande échelle de l'Eure devraient être des Eco-quartiers afin de répondre au Grenelle de l'environnement pour un développement durable. Le département comprend déjà des initiatives dans cette optique.

Nous avons donc illustré un Eco-quartier qui permettrait de lutter contre l'étalement urbain grâce à son organisation. Cet exemple montre juste des pistes intéressantes à suivre mais il est nécessaire de l'adapter au lieu d'implantation et aux besoins des habitants.

Les logements prendront moins de surface avec des constructions sous forme de petits collectifs, de maisons mitoyennes ou en bande avec des jardins de taille raisonnable et suffisante et des jardins familiaux pour les habitants des petits collectifs ne possédant pas leur propre jardin et désirant en avoir un.

L'architecture des bâtiments devra correspondre au style normand, en particulier avec la construction d'habitations à colombages.



Figure 71 : Habitations à l'architecture normande avec des colombages

Source : www.explorimmo.com, www.bellesdemeures.com

Il faut également une isolation optimale pour une déperdition minimum de chaleur et donc d'énergie.

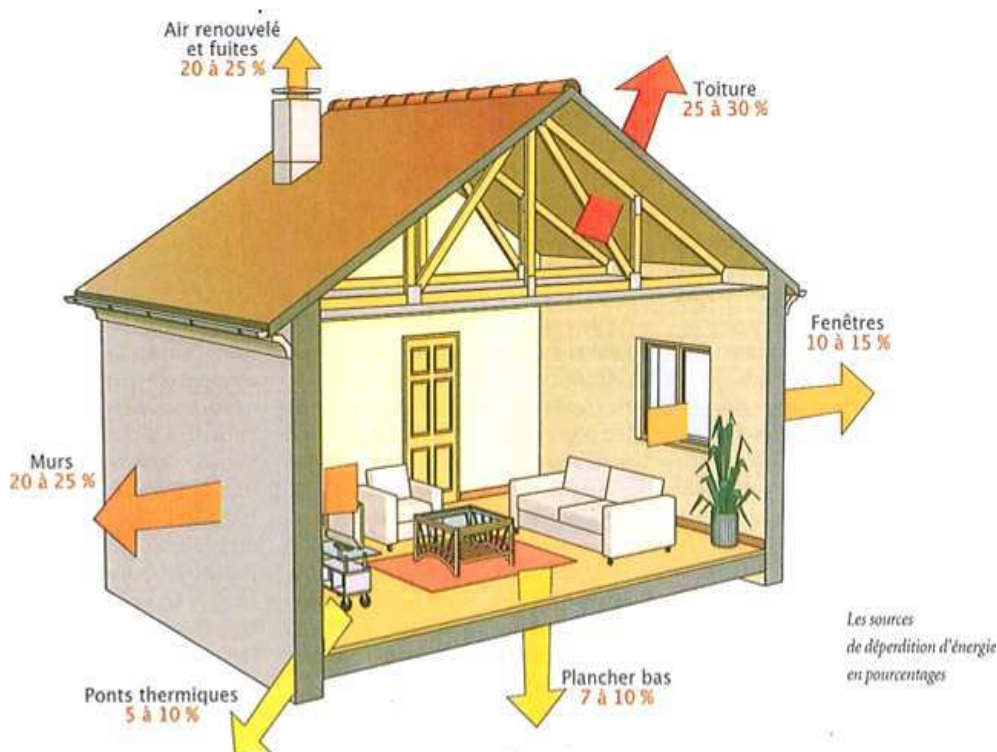


Figure 72 : Les déperditions de chaleur d'une maison

Source : ADEME

Une excellente isolation extérieure peut permettre de réduire sa consommation d'énergie pour le chauffage de 40 à 60% (selon l'épaisseur et les types d'isolants utilisés). Une isolation extérieure est préférable à une isolation par l'intérieur, dans la mesure où celle-ci permet de réduire les ponts thermiques (parties non isolées comme les profils des planchers donnant sur l'extérieur...etc).

L'installation de murs végétalisés sur les façades des habitations permet une bonne isolation ainsi qu'une conservation de la biodiversité.

Afin de bénéficier le plus possible de la chaleur fournie par le soleil, les habitations seront orientées au maximum vers le Sud. Tenir compte de l'orientation et de l'ensoleillement peut ainsi suffire à économiser 30% d'énergie.

Les surfaces vitrées peuvent constituer une déperdition de chaleur importante. D'où l'idée de les répartir astucieusement : 40 à 60% de surface vitrée sur la façade sud, 10 à 15% au nord, et moins de 20% sur les façades est et ouest.

Le plan intérieur de la maison doit tenir compte des besoins en chauffage de chaque pièce : le séjour et la salle de bains seront par exemple dans la partie sud du bâtiment, les chambres seront dans la partie nord.

De plus, des panneaux solaires seront installés sur le toit pour optimiser l'énergie solaire reçue.

L'économie d'eau est également un point très important dans la création d'un Eco-quartier.

En effet, chaque jour, nous consommons 150 à 200 litres d'eau. A 2,8 euros par m³, cela nous donne une addition de 67 euros par mois pour une famille de 4 personnes, soit 804 € par an. Par conséquent, afin de faire des économies d'argent et de ressource en eau, il faut installer pour chaque habitation un système de récupération d'eau de pluie.



Figure 73 : Système de récupération d'eau

Source : *HYPERLINK "<http://www.cyberfanny.com>" www.cyberfanny.com*

La pluie qui tombe sur le toit de la maison est canalisée dans des gouttières reliées à une cuve. Une pompe électrique achemine l'eau de la cuve vers la maison où elle alimente les sanitaires et appareils ménagers (lave-linge, douche, WC...).

Comme l'eau de pluie n'est pas calcaire, elle évitera en plus l'entartrage et permettra d'économiser de la lessive (on peut utiliser 40% de détergents en moins avec de l'eau douce).

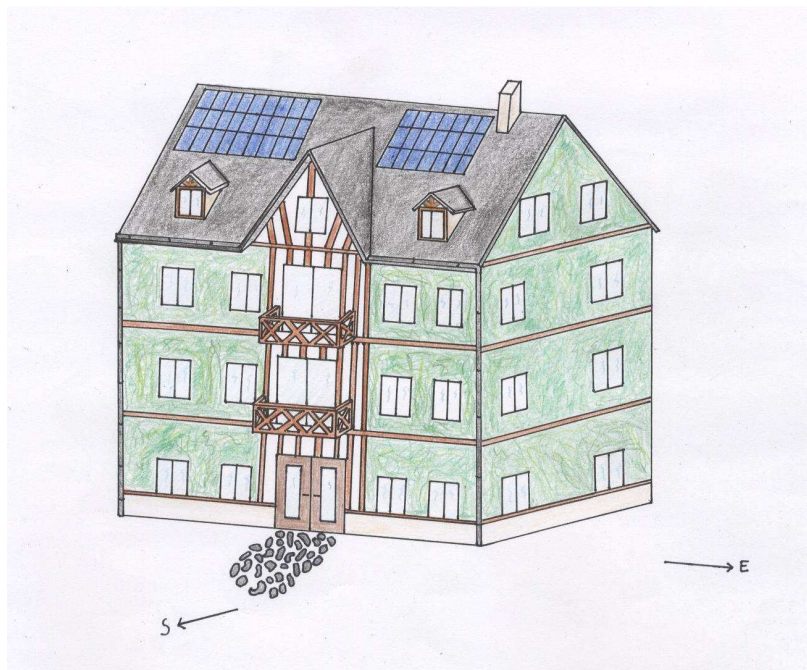


Figure 74 : Illustration d'un petit collectif écologique de style normand avec des murs végétalisés, des gouttières pour la récupération d'eau de pluie et des panneaux solaires sur le toit

Réalisation personnelle des étudiantes

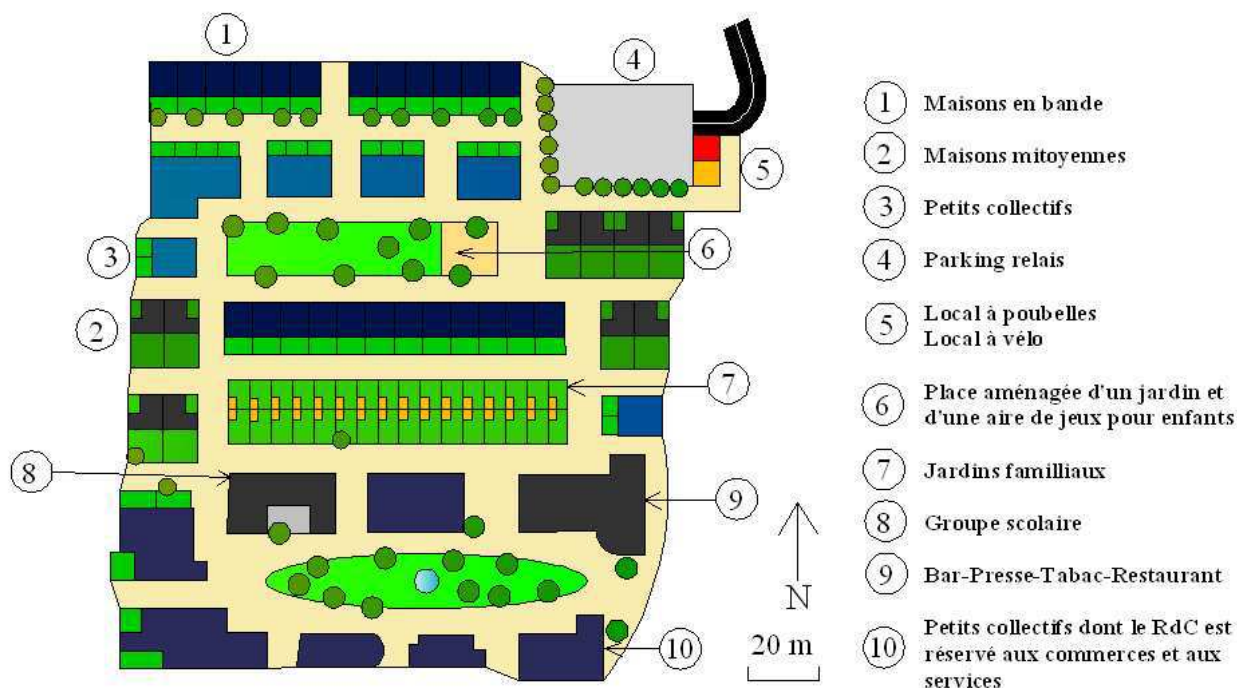


Figure 75 : Illustration de pistes à suivre pour le plan de l'Eco-quartier

Réalisation personnelle des étudiantes

Cet Eco-quartier serait structuré d'une partie réservée exclusivement à l'habitation et d'une partie réservée à l'habitation, aux services et aux commerces. Ces deux parties entourent des places aménagées de parcs paysagers et sont séparées par des jardins familiaux.

Il serait préférable que les immeubles du quartier aient une hauteur de R+2+C afin que la densité soit suffisante et que la hauteur ne dénature pas le paysage.

Les bâtiments (10) comportent des services et des commerces (poste, boulangerie, épicerie...) au Rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs.

D'après ce plan d'Eco-quartier, il serait possible de construire environ 250 logements sur 26400 m², soit 2,64 hectares. La surface consommée pour un logement serait donc d'environ 105 m². Par conséquent, on constate bien que la construction d'un Eco-quartier permet une économie d'espace dans la construction destinée à l'habitat tout en évitant un ressenti négatif des habitants envers une densité importante.

Un système de tri à la source de collecte sélective sera installé dans chaque bâtiment avec un local à poubelles installé en bordure du quartier.



Figure 76 : Poubelle pour le tri en cuisine



Figure 77 : point d'apport volontaire avec pré-tri à Acigné (35)

Source : ADEME

Des composteurs, fournis par la commune si cela est possible, seront disposés dans les jardins privés et familiaux, ainsi que sur les terrasses des immeubles. Pour sensibiliser les habitants, un stage pédagogique sera organisé dans une ferme écologique locale.

Pour les élus, fournir des composteurs permettra d'économiser le passage d'un camion pour le ramassage des déchets verts. En effet, on ne construit pas un Eco-quartier juste par philosophie mais afin de préserver le cadre de vie des habitants tout en économisant les « porte-monnaies ».



Figure 78 : Composteur individuel à Acigné (35)

Source : ADEME

Un parking relais est implanté à l'entrée du quartier.

Les automobiles peuvent s'approcher des maisons et y stationner momentanément mais elles doivent se garer sur le parking afin d'améliorer la sécurité et le cadre de vie des habitants.

Un parking relais pourrait aussi être mis à disposition près de la zone mixte comprenant des commerces, des services, un groupe scolaire (si cela correspond aux besoins) et des habitations.

Des solutions partagées de déplacement seront encouragées pour réduire le taux de motorisation des foyers. L'auto-partage est un service de location de voitures de courte durée, permettant de bénéficier d'une voiture neuve, disponible 24h/ 24h et 7j/ 7 à proximité de son domicile sans avoir les contraintes inhérentes à la possession d'une voiture. Les véhicules proposés dans les structures d'auto-partage devront avoir un impact réduit sur l'environnement, comme des voitures électriques. Des bornes de rechargement pourront être implantées sur le parking, alimentées par exemple par les panneaux photovoltaïques installés sur le toit des bâtiments. Des aires de stationnement seront réservées aux véhicules destinés à l'auto-partage et au covoiturage pour encourager ces pratiques dans le quartier.



Figure 79 : Station d'auto-partage à Strasbourg

Source : ADEME

Sur le parking relais sera également construit un parc à vélo sécurisé afin d'encourager cette pratique.



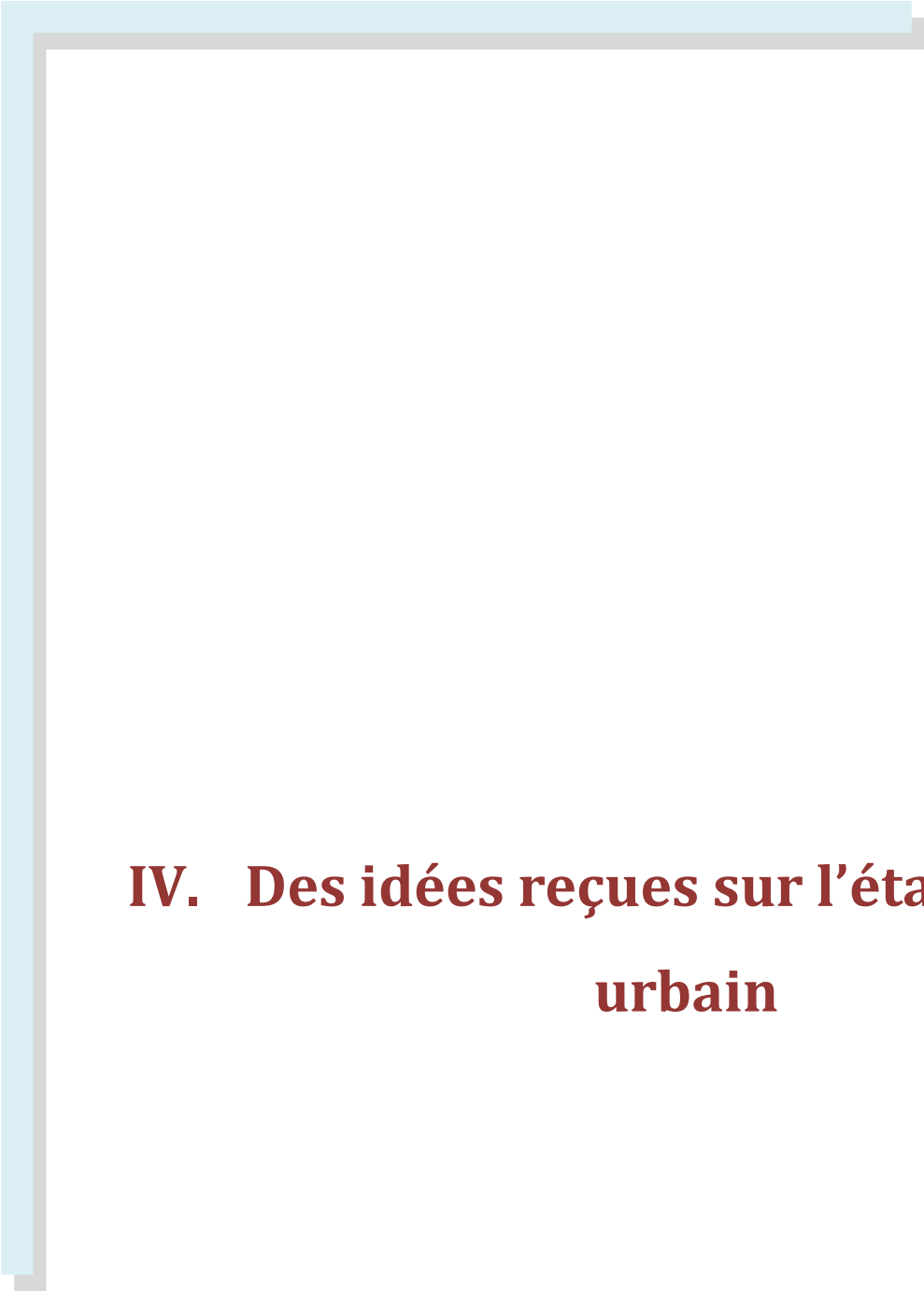
Figure 80 : Parc à vélo à Copenhague

Source : ADEME

Si ce quartier est implanté dans une petite commune, un arrêt de car départemental sera installé à l'entrée du quartier. Si la ville est plus importante, l'arrêt sera aussi effectif pour un bus urbain.

Par conséquent, la construction d'Eco-quartiers permettra une économie d'espace, et donc de limiter l'étalement urbain, ainsi qu'une amélioration du cadre de vie des habitants. L'environnement et le paysage seront préservés.

Il est important de faire comprendre aux élus et aux habitants que le développement durable n'a pas besoin d'être subventionné car il se subventionne lui-même.



IV. Des idées reçues sur l'étalement urbain

Lors de notre étude, nous nous sommes aperçues que de nombreuses idées reçues circulaient à propos de l'étalement urbain et notamment sur sa cause, son devenir, les moyens de lutter efficacement contre...

Eclaircir certains points s'est donc révélé indispensable afin de finaliser notre étude.

Ce propos pourra être mis à la disposition des élus, des populations, et de tout autre personne susceptible d'être renseignée au sujet de l'étalement urbain.

Voici donc une liste d'idées reçues, toutes fausses, qu'il semble primordial de justifier. Réaliser pour notre étude sur le département de l'Eure, elles sont toutefois valables pour l'ensemble de la France.

- *L'étalement urbain est causé principalement par l'habitat périurbain.*

Bien entendu, l'habitat périurbain est l'une des causes de l'étalement urbain, cependant, un peu plus de la moitié des nouveaux espaces urbanisés en une année est destinée aux activités économiques et aux équipements publics.

- *L'étalement urbain de l'habitat est créé principalement par les lotissements.*

Les 2/3 des logements neufs sont des maisons individuelles, et parmi celles-ci, seulement 35 % se font dans un lotissement. L'étalement de l'habitat se fait essentiellement dans le diffus. De plus, nous savons grâce à notre étude que les lotissements consomment moins d'espace que les pavillons en individuel pur.

- *L'éloignement de l'habitat répond d'abord à la quête de nature des habitants.*

La principale motivation des ménages est la recherche d'un grand logement en accession à moindre prix. Le principal reproche fait à la ville, outre les prix inaccessibles, concerne le bruit. Le manque de nature vient en second plan.

La recherche de grandes parcelles tend d'ailleurs à diminuer, faute de temps (et d'argent) pour l'entretien, alors que certains documents d'urbanisme continue de les prôner.

- *L'habitat diminue là où la population baisse.*

En moyenne, le nombre de ménages augmente trois fois plus vite que la population. Cela est dû au phénomène récent de la décohabitation. Les divorces, départ des enfants pour les études, font que la taille des ménages diminue de plus en plus entraînant une demande en logements de plus en plus élevée. De plus, le nombre de communes enregistrant une baisse de ménages est très faible.

- *La limitation des zones d'urbanisation future dans les POS ou PLU ne permet pas de maintenir la population dans la commune.*

Cette limitation peut éventuellement réduire l'étalement urbain dans le périmètre du document d'urbanisme, quand il est correctement réalisé. Cela peut également repousser l'étalement urbain au delà du périmètre. On ne résout donc pas le problème, on le déplace.

- *Les documents d'urbanisme permettent de lutter efficacement contre l'étalement urbain.*

Comme le prouve notre étude, certaines préconisations prises par les différents documents d'urbanisme encourage la consommation d'espace et le mitage agricole. C'est le cas par exemple de l'article 5 des POS, relatif aux caractéristiques des terrains, qui peut, dans certains cas, préconiser une parcelle de 3000 m² pour conserver la « ruralité » des paysages. L'habitat diffus est clairement préconisé.

- *L'étalement urbain se fait au détriment des forêts et des espaces protégés.*

Dans l'Eure, comme partout en France, la forêt est un espace sacralisé. La consommation d'espace pour l'urbanisation se fait sur les surfaces agricoles qui ne sont, ni sacralisées, ni protégées. Beaucoup préfèrent détruire une terre agricole très riche, d'une grande valeur écologique plutôt qu'une forêt. C'est notamment le cas dans le département de l'Eure, ce qui est déplorable.

De plus, de par ce « manque d'intérêt » pour les terres agricoles, certains agriculteurs les vendent afin d'avoir un complément de retraite non négligeable, faisant d'eux des spéculateurs.

- *A terme, l'achat d'un pavillon en milieu rural me coûtera moins cher qu'un pavillon similaire à proximité d'une agglomération, car le prix du foncier y est beaucoup moins élevé.*

Cette idée reçue peut prendre le nom d'« illusion du moindre coût ». En s'installant loin des villes, dans des territoires reculés où le coût du foncier est faible, les ménages pensent faire une économie qui, à terme, se révèle fictive.

En effet, même si sur le moment, le prix d'achat du terrain est moindre, l'essence, l'entretien d'une voire plusieurs voitures, devront s'ajouter à ce coût. Au bout de quelques années, l'économie espérée se révèle être parfaitement illusoire.

Cette liste d'idées reçues, qu'il sera important de « démonter », est non-exhaustive. Il en existe de nombreuses autres, faisant appel à des connaissances variées telles que l'immobilier, la sociologie,...

Nous avons choisi de ne traiter que les plus pertinentes, c'est-à-dire, celles qui auront le plus d'effet auprès des collectivités, des élus et des ménages.

Source : Certu

Réalisation personnelle des étudiantes.



V. Les Fiches actions

Le scénario d'aménagement durable a pour ambition, au travers des principes définis précédemment, de corriger les tendances observées dans le scénario tendanciel et apporter une vision qui respectera les orientations définies par le Grenelle de l'environnement.

Pour ce faire, plusieurs actions pourront être mises en place grâce à la coopération de différents acteurs. Des tables rondes pourront réunir les différents partenaires sur les thèmes abordés.

Ces actions, référencées ci-dessous, ont été classées en six thèmes, eux-mêmes divisés en plusieurs actions. Cette liste est loin d'être exhaustive mais propose assez précisément des actions simples qui pourraient aller dans le sens du scénario d'aménagement durable.

Les notions de « Coût » et de « Délai » décrites dans les fiches reposent sur une perception subjective. Ils ne donnent que des ordres de grandeurs et n'ont pas à être pris au sens strict du terme.

Le premier thème appelé « Vers de véritables outils de lutte contre l'étalement urbain. » vise à améliorer les PLU mis en place dans le département et à inciter les communes à s'en doter. Il est en effet primordial d'apposer un cadre législatif précis avant même de penser au développement du territoire.

SCot et PLU devront parfaitement s'articuler entre eux, afin de maîtriser au mieux l'urbanisation de leur territoire.

Le second thème, baptisé « Vers une urbanisation maîtrisée » aspire à renforcer les fondations urbanistiques du territoire, à revoir la forme urbaine, et enfin, oeuvre pour une meilleure connaissance de la notion d'étalement urbain, pour que les ménages prennent conscience de leur participation au phénomène.

Le troisième thème évoqué « Vers une meilleure qualité d'habitat » prône une amélioration du cadre bâti en proposant une offre en logement de qualité, respectueux des aspirations de la population mais aussi des atouts des territoires (paysages, agriculture...). C'est pourquoi, il est important de mettre en place de nouveaux types d'habitations, moins consommateurs

d'espace et d'énergie, et de cadrer plus significativement les intégrations paysagères lors d'opérations de lotissement.

Le quatrième thème « Vers des modes de transports alternatifs » aspire à ce que les usagers utilisent majoritairement les transports en commun. Ils devront être améliorés en terme de dessertes, et de fréquence notamment. De plus, il sera nécessaire de les promouvoir afin que chaque Eurois sache qu'il existe une solution alternative au véhicule personnel.

Le cinquième thème nommé « Vers une meilleure prise en compte et une valorisation de l'environnement » souhaite conserver les atouts environnementaux présents sur l'ensemble du territoire d'étude et les mettre en valeur. Pour cela, il est nécessaire de préserver et de créer de nouveaux corridors écologiques et protéger les paysages d'une urbanisation non maîtrisée.

Le sixième thème, « Vers un maintien de la vitalité du territoire » recommande la mise en place de services itinérants dans les petites communes afin de lutter contre la transformation progressive des communes en villages-dortoirs.

Thème 1 :

Vers de véritables outils de lutte contre l'étalement urbain.

Propositions d'actions :



FA 1.1 : Création d'une grille de lecture des PLU

FA 1.2 : Inciter les communes à se doter d'un PLU correct

FA 1.3 : Création d'un « poste » pour vérifier les PLU du département

FA 1.4 : Subventions à appliquer pour aider les communes à se doter d'un PLU



FA 1.5 : Mise en place d'un livret pédagogique à l'attention des ménages pour expliquer le
PLU



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure	Fiche Action 1.1: Création d'une grille de lecture des PLU		
Thème 1	Vers une modification des documents d'urbanisme		
Délai	Court terme	Moyen terme	Long terme
Coût	Peu Coûteux	Coûteux	Très Coûteux
Descriptif de l'Action	<p>Les documents d'urbanisme et les PLU en particulier sont souvent mis en place afin de définir les zones constructibles d'une commune et non pour maîtriser l'urbanisation.</p> <p>La mise en place d'une grille de lecture des PLU telle que celle présentée dans la partie argumentaire permettra d'évaluer les PLU du département et de conclure sur leur pertinence dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain.</p>		
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre aux communes de maîtriser leur développement, - Mettre en place un PLU luttant efficacement contre l'étalement urbain. 		
Partenaires possibles	EPCI, Communes, DDE		
Liens éventuels avec d'autres actions	FA 1.2 « Inciter les communes à se doter d'un PLU correct » FA 1.3 « Création d'un poste pour vérifier tous les PLU du département »		





Fiche Action 1.2 : Inciter les communes à se doter d'un PLU correct

Thème 1	Vers une modification des documents d'urbanisme
Délai	Court terme
Coût	Peu Coûteux
	Moyen terme
	Coûteux
	Long terme
	Très Coûteux
Descriptif de l'Action	<p>Dans le département de l'Eure, près de 180 communes ne sont toujours pas dotées d'un document d'urbanisme. Cet outil est pourtant un outil de maîtrise foncière adapté, qui peut permettre de réguler l'arrivée massive de population et les nombreuses de constructions qui l'accompagnent.</p> <p>De plus, notre étude a permis de comprendre que les documents d'urbanisme sont bien souvent mis en place dans le seul but de définir des zones constructibles.</p> <p>Afin d'enrayer cette utilisation déviante, il est important que toutes les communes se dotent d'un PLU, corrigé.</p> <p>Des aides financières seront envisagées pour mener à bien cette action.</p>
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Inciter les communes dotées d'un POS, d'une carte communale à se doter d'un PLU. A partir d'une date fixe, les POS et carte communale deviendront obsolètes, - Obliger les communes sous RNU à se doter d'un PLU corrigé.
Partenaires possibles	Communes, EPCI, DDE, Etat
Liens éventuels avec d'autres actions	<p>FA 1.1 « Création d'une grille de lecture des PLU »</p> <p>FA 1.3 « Création d'un poste pour vérifier tous les PLU du département »</p>

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure	Fiche Action 1.3 : Création d'un poste pour vérifier les PLU du département		
Thème 1	Vers une modification des documents d'urbanisme		
Délai Coût	Court terme Moyen terme Long terme Peu Coûteux Coûteux Très Coûteux		
Descriptif de l'Action	<p>A la suite de la création d'une grille d'analyse pour les PLU, il sera nécessaire de créer un poste pour vérifier tous les PLU du département.</p> <p>Ainsi, on aboutira à une unification de ce document d'urbanisme qui permettra de lutter efficacement contre l'étalement urbain.</p>		
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre aux communes de maîtriser leur développement, - Conclure sur la pertinence des PLU, - Corriger ces documents d'urbanisme. 		
Partenaires possibles	DDE, Communes, EPCI		
Liens éventuels avec d'autres actions	FA 1.1 « Création d'une grille de lecture des PLU » FA 1.2 « Inciter les communes à se doter d'un PLU correct »		

 <p>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p>  <p>Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables</p> <p>Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure</p>	<p>Fiche Action 1.4: Subventions à appliquer pour aider les communes à se doter d'un PLU</p>		
<p>Thème 1</p>	<p>Vers une modification des documents d'urbanisme</p>		
<p>Délai Coût</p>	<p>Court terme Peu Coûteux</p>	<p>Moyen terme Coûteux</p>	<p>Long terme Très Coûteux</p>
<p>Descriptif de l'Action</p>	<p>La mise en place de PLU par les communes est aujourd'hui nécessaire. Cependant, leur réalisation reste très chère et certaines communes n'ont pas les moyens de dépenser plusieurs dizaines de milliers d'Euros pour se doter d'un tel document.</p> <p>Il conviendra donc de mettre en place une grille de subvention des PLU. Par exemple, plus ils lutteront contre l'étalement urbain, plus les subventions mises en place seront importantes. Les subventions seront la dotation globale de décentralisation et la subvention du conseil général. Cette dernière se monte à 20% du montant total du PLU, voire 40 % lorsque les communautés de communes le finance à au moins 10 %.</p>		
<p>Objectifs de l'Action</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre aux communes de se doter d'un PLU, - Permettre une unification du département en terme de document d'urbanisme 		
<p>Partenaires possibles</p>	<p>EPCI, Communes, DDE, Conseil général, Etat.</p>		
<p>Liens éventuels avec d'autres actions</p>	<p>FA 1.2 « Inciter les communes à se doter d'un PLU correct »</p>		

  Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure	<p align="center">Fiche Action 1.5: Mise en place d'un livret pédagogique à l'attention des ménages pour expliquer le PLU</p>		
Thème 1	Vers une modification des documents d'urbanisme		
Délai	Court terme	Moyen terme	Long terme
Coût	Peu Coûteux	Coûteux	Très Coûteux
Descriptif de l'Action	<p>Lors de notre étude, nous nous sommes aperçues que la plupart des ménages ne connaissent pas les documents d'urbanisme et notamment les PLU.</p> <p>Afin de lutter efficacement contre l'étalement urbain et de sensibiliser les ménages à cette notion, il serait intéressant de mettre en place un livret pédagogique à leur attention.</p>		
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre aux ménages de comprendre ce que sont les zones à urbaniser,... - Sensibiliser les ménages aux documents d'urbanisme. 		
Partenaires possibles	EPCI, Communes, DDE		
Liens éventuels avec d'autres actions	FA 1.2 « Inciter les communes à se doter d'un PLU correct »		

Thème 2 :

Vers une urbanisation maîtrisée

Propositions d'actions :



FA 2.1 : Recenser les friches industrielles et urbaines de l'Eure, en vue de les aménager

FA 2.2 : Mettre en place une veille sur les permis de construire

FA 2.3 : Mettre en place un livret de sensibilisation à l'attention des ménages sur l'illusion du moindre coût

FA 2.4: Évaluer les capacités d'accueil de chaque commune



FA 2.5: Estimer les besoins réels en logements à partir du calcul du point mort

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure	Fiche Action 2.1 : Recenser les friches industrielles et urbaines de l'Eure en vue de les aménager		
Thème 2	Vers une urbanisation maîtrisée		
Délai Coût	Court terme Peu Coûteux		
	Moyen terme Coûteux		
	Long terme Très Coûteux		
Descriptif de l'Action	<p>Lors de notre étude, il nous a été très difficile d'obtenir les données relatives aux friches du département. Les recenser permettrait de connaître exactement le nombre d'hectares vacants, pouvant être dépollués et aménagés dans l'Eure.</p> <p>Une fois dépollués, ces sites pourront faire l'objet d'un aménagement, avec la construction de nouveaux logements par exemple. On pourra inscrire lors de ce recensement leur vocation future.</p> <p>Etant bien souvent situés à proximité ou dans les centres-mêmes des communes, ils permettront une certaine densification évitant ainsi un grignotage inutile des terres.</p> <p>Ce recensement pourra être illustré grâce à une cartographie précise, réalisée grâce au Système d'Information Géographique (SIG).</p>		
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Réaliser un recensement des friches de l'Eure, - Permettre une maîtrise de l'urbanisation en réhabilitant, redensifiant ces zones. 		
Partenaires possibles	DDE, CCI, EPF		
Liens éventuels avec d'autres actions			



Fiche Action 2.2 : Mettre en place une veille sur les permis de construire

Thème 2	Vers une urbanisation maîtrisée
Délai	Court terme Moyen terme Long terme
Coût	Peu Coûteux Coûteux Très Coûteux
Descriptif de l'Action	<p>La DDE devra compiler les permis de construire autorisés sur l'ensemble de son territoire. Une veille devra indiquer le nombre de permis de construire autorisés par an, la superficie des parcelles par commune.</p> <p><u>Exemple :</u></p> <p>Ce recensement permettra de mieux se rendre compte de la superficie d'espace agricole consommée par an et par commune. Ce phénomène pourra être illustré par une cartographique représentative (SIG).</p>
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Acquérir une meilleure connaissance du territoire, - Réaliser des études statistiques indiquant la consommation d'espace par an, - Evaluer et suivre les scenarii, - Surveiller l'efficacité du PLU nouvellement mis en place.
Partenaires possibles	DDE, communes, DREAL, EPCI.
Liens éventuels avec d'autres actions	FA 1.2 « Inciter les communes à se doter d'un document d'urbanisme »

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure	Fiche Action 2.3 : Mettre en place un livret de sensibilisation à l'attention des ménages sur l'illusion du moindre coût		
Thème 2	Vers une urbanisation maîtrisée		
Délai Coût	Court terme Peu Coûteux	Moyen terme Coûteux	Long terme Très Coûteux
Descriptif de l'Action	<p>Dans le cadre de notre étude, nous avons surtout privilégié la communication à l'attention des élus. Cependant, les ménages sont le second maillon dans la chaîne des consommateurs d'espace.</p> <p>Un livret sur l'illusion du moindre coût permettrait de les sensibiliser à l'aspect financier dans le choix d'une installation en milieu péri-urbain.</p> <p>Le coût du pavillon moins cher dans le milieu rural est en effet contre balancé par le coût des transports (achat d'un second véhicule, essence).</p>		
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre aux ménages de se rendre compte de cette illusion, - Faire participer les ménages à la maîtrise de l'urbanisation. 		
Partenaires possibles	DDE, ADEME, DREAL		
Liens éventuels avec d'autres actions			

Une plaquette de sensibilisation sur l'illusion du moindre coût pourrait se présenter de la manière suivante

Fiche d'information sur l'illusion du moindre coût

A destination des particuliers:

	Personne habitant dans une commune extérieure au pôle d'emploi: La Barres-en-Ouches	Personne habitant et résidant dans le pôle d'emploi: Bernay
ACQUISITION VEHICULE		
Prix de la voiture: (amortissement+prêt+essence+péage...)	350euros/mois	350euros/mois
Nombre de véhicules:	2	1
carte grise:	64 euros/an	32 euros/an
Assurance	574euros/an	282euros/an
Contrôle technique	34 euros/an	17 euros/an
carburant	Fonction du nombre de km	Fonction du nombre de km
<u>Total annuel hors carburant</u>	5706 euros	2853 euros
Total mensuel <u>hors carburant</u>		
Revenus annuels		
ACQUISITION TERRAIN (900m²) + MAISON		
Prix du terrain	30 000 euros	57 000 euros
Prix de la maison	128 400 euros	128 400euros
Frais d'acquisition	2000 euros	2000 euros
<u>financement+frais d'acquisition (ff)</u>	32 000+128 400= 160 400 euros	59 000+ 128 400=187 400 euros
Prêt principal (à 4,5% sur 21 ans)	151 578 euros (plus facilement accordé par les banques)	177 093 euros (moins facilement accordé par les banques)
BUDGET/ TEMPS DE TRANSPORT		
distance annuelle domicile travail (A) Nombre de km/jour*7jours*45semaines=km/an	A= (2*18)km *7jours*45 sem= 11 3400 km/an	A'= (2*1)km*7jrs*45sem= 630 km/an
Distance déplacements hors domicile-travail (loisirs, enfants, commerces, vacances, santé...) (B) B= Nombre de km* 52 semaines=.....km/an	B=200km*52sem= 10 400 km/an	B'= 75 km*52sem= 3900 km/an

Distance total km parcourus par an (C) C=A+B	C= 11340+ 10400=21740 km/an	C=630+3900= 4530 km/an
Consommation carburant (sachant que 7l sont utiles pour 100km) (D) D=C*7/100	D= 21740 *7/100= 1521,8 l/an	D'= 4530*7/100= 317,1 l/an
Coût annuel carburant (avec 1,05euros/litre et les taxes TIPP+TVA=0,59euros) (E) E=D* (1,05+0,59)=.....euros/an	E= 1521.8* (1,05+0,59) = 2945,8 euros/an	E'= 317,1* (1,05+0,59)= 520,04 euros/an
<u>Total budget déplacement pour le ménage sur 21ans(G)</u> G= (E+ coût annuel hors carburant (partie acquisition du véhicule))* nombre de véhicules=.....Euros par an	G=(2495,86+ 5076)*2*= 15 143,72 euros/an	G= (520,04+2853)*1= 3373,04 euros/an
Émission CO ₂ (avec 171g/km (moyenne 2000, source CCFA et CITEPA) (H) H= 171*C=.....g	H= 171* 33 080= 5 656 680 g/an	H = 171* 4530= 774 630 g/an
Montant total des dépenses sur 21 ans (G+ff) =	15 143 ,72+160 400= 175 543 ,72 euros/an	3373,04+187 400= 190 773,04 euros/an
Economie réalisée sur 21 ans en habitant à Bernay (montant le plus fort –montant le moins fort)	152 229,32 euros	
Commentaires	Parents-taxi en attendant la motorisation future des enfants. Coûts supplémentaires prévisibles	taxe d'habitation plus élevée



Tableau 46 : Maquette d'illusion du moindre coût

Réalisation personnelle des étudiantes



Fiche Action 2.4: Evaluer les capacités d'accueil des communes

Thème 2	Vers une urbanisation maîtrisée		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
	Peu Coûteux	Coûteux	Très Coûteux
Descriptif de l'Action	<p>Les petites communes rurales supportent la pression foncière exercée de plus en plus fortement sur elles. Avant d'envisager le développement futur de la commune, il conviendrait d'évaluer les capacités d'accueil des communes concernées. Une étude préalable sera menée aussi bien sur la taille de la commune que sur la conformité des stations d'épuration.</p> <p>Les petites communes n'ayant ni les moyens financiers ni la population suffisante pour réaliser des systèmes d'assainissement collectif, sont équipées de systèmes autonomes. Ceux-ci requièrent de grandes superficies minimales de parcelles et consomment davantage d'espace. On prévoit pour ces communes la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif intercommunal</p> <p>De plus, dans le cadre de la circulaire interministérielle du 08-12-2006 relative aux eaux résiduaires, aucune ouverture à l'urbanisation ne sera autorisée en cas d'insuffisance de capacité de traitement des eaux usées. L'article L2224.10 du code général des collectivités territoriales préconise la mise en place d'un schéma directeur d'assainissement. Le renforcement de cette application permettra d'intégrer la réalisation d'un zonage d'assainissement.</p>		
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - anticiper les choix de développement des communes, - associer qualité de vie et protection de l'environnement, - promouvoir la mise en place de systèmes d'assainissement collectif intercommunaux, - renforcer l'application du cadre réglementaire. 		
Partenaires possibles	DDE, ADEME, DREAL, bureaux d'étude		
Liens éventuels avec d'autres actions			

  Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure	<p style="text-align: center;">Fiche Action 2.5: Estimer les besoins réels en logement à partir du calcul du point mort</p>		
<p style="text-align: center;">Thème 2</p>	<p style="text-align: center;">Vers une urbanisation maîtrisée</p>		
<p style="text-align: center;">Délai Coût</p>	<p style="text-align: center;">Court terme Peu Coûteux</p>	<p style="text-align: center;">Moyen terme Coûteux</p>	<p style="text-align: center;">Long terme Très Coûteux</p>
<p>Descriptif de l'Action</p>	<p>Le calcul du Point Mort permet d'évaluer les besoins en logements si on veut maintenir la population constante. Il permet d'éviter des constructions excessives de logements sur de grandes superficies de parcelles et de limiter ainsi un étalement exagéré du tissu urbain. De plus, un tel calcul pourra être confronté aux estimations des documents d'urbanisme et permettra d'étudier à nouveau les orientations d'aménagement propres à chaque territoire.</p> <p>Cependant, ce calcul est réalisé en considérant un maintien d'une population constante. On suppose qu'on ne pourra infléchir la pression foncière francilienne dans certaines zones du territoire comme à l'Est mais la limiter dans d'autres secteurs. Cette estimation précise sera d'autant plus utile aux petites communes ne disposant pas de grandes capacités d'accueil.</p>		
<p>Objectifs de l'Action</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter les orientations d'aménagement des communes en fonction des besoins réels, - Eviter des constructions excessives de logements sur des territoires n'ayant pas les capacités d'accueil suffisantes. 		
<p>Partenaires possibles</p>	<p>DDE, INSEE, ANAH</p>		
<p>Liens éventuels avec d'autres actions</p>	<p>FA.2.4: « Évaluer les capacités d'accueil des communes» FA 1.2: «Inciter les communes à se doter d'un document d'urbanisme» FA 1.3: «Création d'un poste pour vérifier les PLU du département»</p>		

Thème 3 :

Vers une meilleure qualité d'habitat

Propositions d'actions :



FA 3.1 : Création d'une grille d'analyse pour évaluer les projets de lotissement

FA 3.2 : Privilégier l'habitat collectif

FA 3.3 : Création d'Eco-quartiers

FA 3.4 : Inciter les communes à la mixité sociale

FA.3.5 : Renforcer les actions de rénovation urbaine

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure	Fiche Action 3.1 : Création d'une grille d'analyse pour évaluer les projets de lotissement		
Thème 3	Vers une meilleure qualité d'habitat		
Délai Coût	Court terme Moyen terme Long terme Peu Coûteux Coûteux Très Coûteux		
Descriptif de l'Action	<p>Aujourd'hui, les conseils apportés par la DDE aux constructeurs sont purement d'aspect technique (normes à respecter,...). L'aspect aménagement, développement durable, n'est pas pris en compte.</p> <p>Le DDE possède un droit de regard sur les autorisations de lotir avant que l'opération ne soit réalisée. Elle donne son avis qui est transmis aux élus. On observe, cependant, un manque de cohérence entre les élus et de communications.</p> <p>Il semble nécessaire de mettre en place une grille d'analyse pour évaluer les projets de lotissement, notamment en matière de paysage.</p>		
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Obtenir un avis clair de l'Etat au sujet des projets de lotissements, - Améliorer la qualité des lotissements, notamment paysagère. 		
Partenaires possibles	DDE, CAUE, Paysagiste conseil, Architecte conseil		
Liens éventuels avec d'autres actions	FA 5.3 « Création d'une grille d'analyse pour évaluer l'intégration paysagère des lotissements. »		





Fiche Action 3.2 : Privilégier l'habitat collectif



Thème 3	Vers une meilleure qualité d'habitat		
Délai	Court terme	Moyen terme	Long terme
Coût	Peu Coûteux	Coûteux	Très Coûteux
Descriptif de l'Action	<p>Dans notre quête pour la diminution des espaces consommés, l'habitat collectif se trouve être une excellente solution.</p> <p>Moins convoité que le petit pavillon, il est pourtant une solution idéale pour les jeunes couples ou les personnes âgées.</p> <p>La création de petits collectifs type R+2, R+3, pourra favoriser la mixité intergénérationnelle ainsi que le parcours résidentiel.</p>		
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier l'offre en logements, ne plus proposer uniquement que le pavillon, - Permettre une mixité sociale et intergénérationnelle au sein des communes, voire des quartiers. 		
Partenaires possibles	EPCI, Communes, DDE, Promoteurs, bailleurs sociaux.		
Liens éventuels avec d'autres actions	FA 3.4 : « Inciter les communes à la mixité sociale. »		



Fiche Action 3.3 : Création d'Eco-Quartiers

Thème 3	Vers une meilleure qualité d'habitat
Délai	Court terme Moyen terme Long terme
Coût	Peu Coûteux Coûteux Très Coûteux
Descriptif de l'Action	<p>Dans le cadre du développement durable préconisé par le Grenelle de l'environnement, il est nécessaire d'encourager et de développer la création d'Eco-quartier.</p> <p>Les habitations doivent principalement être des maisons en bande ou mitoyennes et des petits collectifs sur des parcelles de taille raisonnable afin de lutter contre l'étalement urbain.</p> <p>Les bâtiments seront le plus possible aux normes HQE (Haute Qualité Environnementale), en particulier concernant l'utilisation des énergies renouvelables et l'économie des ressources.</p> <p>Les déplacements privilégiés seront ceux en modes de transport doux afin de limiter les émissions de CO₂ par la voiture particulière.</p> <p>Il est très important qu'un accompagnement dans les démarches soit fait pour aider à l'élaboration des Eco-quartiers. Les promoteurs doivent se les réapproprier.</p>
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire la surface consommée par une habitation, - Diversifier l'offre en logements, - Permettre une mixité sociale, - Réduire l'empreint écologique.
Partenaires possibles	ADEME, Etat, Communes, Conseil Général, Promoteurs, Bailleurs sociaux
Liens éventuels avec d'autres actions	FA 3.2 : « Privilégier l'habitat collectif. » FA 3.4 : « Inciter les communes à la mixité sociale. »

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure	Fiche Action 3.4 : Inciter les communes à la mixité sociale		
Thème 3	Vers une meilleure qualité d'habitat		
Délai	Court terme	Moyen terme	Long terme
Coût	Peu Coûteux	Coûteux	Très Coûteux
Descriptif de l'Action	<p>Dans l'Eure, le nombre de ménages tend à augmenter plus vite que la population. Cela s'explique par les mutations subies par la société : divorce, étude, entraînant une décohabitation. Le nombre de personnes par ménage diminue.</p> <p>Les revenus des ménages diminuent ; ils n'ont plus les moyens d'acheter voire même d'entretenir leur pavillon.</p> <p>Il faut donc mettre en place un outil de communication auprès des élus, des communes rurales notamment, afin qu'ils acceptent, dans leurs communes, la création de logements sociaux sous des formes variées (collectif, lotissement).</p>		
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier l'offre en logements, - Permettre une mixité sociale, notamment au sein des communes rurales. 		
Partenaires possibles	EPCI, Communes, DDE, Promoteurs, bailleurs sociaux.		
Liens éventuels avec d'autres actions	FA 3.2 : « Privilégier l'habitat collectif. »		

 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure	Fiche Action 3.5: Renforcer les actions de rénovation urbaine		
Thème 3	Vers une meilleure qualité d'habitat		
Délai Coût	Court terme Peu Coûteux	Moyen terme Coûteux	Long terme Très Coûteux
Descriptif de l'Action	<p>Dans le cadre d'une maîtrise de la consommation d'espace, on envisage de densifier les cœurs de village. Pour cela, on privilégie le comblement de dents creuses et la division de parcelles. Des actions de rénovation urbaine pourront être menées également dans les communes. Celles de l'Ouest ont été classées comme ayant le parc de logements le plus vétuste et inconfortable, elles seront donc prioritaires dans le département.</p> <p>On prévoit également la mise en place de Plan Locaux de l'Habitat (PLH) dans le département. Ce document étudiera plus précisément les potentialités de rénovation urbaine de chaque zone du territoire. On envisage aussi le renforcement des actions de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI) dans les communes de l'Ouest.</p>		
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter les consommations excessives d'espace, - élaborer davantage de PLH. 		
Partenaires possibles	ANAH, ANRU, DDEA		
Liens éventuels avec d'autres actions	FA.2.4: « Évaluer les capacités d'accueil des communes »		

Thème 4 :

Vers des modes de transports alternatifs à la voiture particulière:



Propositions d'actions :

FA 4.1 : Améliorer l'offre en transports alternatifs

FA 4.2 : Réouvertures de gares et de lignes et mise en place de nouvelles lignes

FA 4.3 : Informer et sensibiliser la population aux transports alternatifs



FA 4.4 : Mise en place de commerces itinérants

<div><p>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p></div> <div><p>Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables</p></div> <div><p>Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure</p></div>	<div>Fiche Action 4.1 : Améliorer l'offre en transports alternatifs</div>			
Thème 4	Vers des modes de transports alternatifs à la voiture particulière			
Délai	Court terme	Moyen terme	Long terme	
Coût	Peu Coûteux	Coûteux	Très Coûteux	
Descriptif de l'Action	<p>Le taux de motorisation du département est très important et la voiture particulière reste le mode de transport préféré des Eurois. Cela peut être compréhensible du fait de sa rapidité et de son confort.</p> <p>Par conséquent, afin d'attirer plus de voyageurs vers les transports en commun et le vélo, il faut améliorer leur offre.</p> <p>En ce qui concerne les TC, il faut les coordonner (par exemple en faisant correspondre les horaires du train et du bus pour un meilleur rabattement), créer de nouveaux réseaux de bus et de nouvelles lignes de car départementales, ainsi qu'en augmenter la fréquence.</p> <p>La mise en place de pistes cyclables dans des lieux adéquats devra aussi être prise en compte afin de sécuriser et encourager l'usage du vélo.</p>			
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none">- Mise en place d'une coordination entre tous les modes de transports alternatifs,- Faciliter les déplacements en transport en commun pour les usagers,- Augmentation du nombre de pistes cyclables.			
Partenaires possibles	Conseil régional, Conseil général, EPCI, Communes, Autorités organisatrices des transports, SNCF			
Liens éventuels avec d'autres actions	FA 4.2 : « Réouvertures de gares et de lignes et mise en place de nouvelles lignes »			



Fiche Action 4.2 : Réouverture de gares et de lignes et mise en place de nouvelles lignes

Thème 4	Vers des modes de transports alternatifs à la voiture particulière		
Délai	Court terme	Moyen terme	Long terme
Coût	Peu Coûteux	Coûteux	Très Coûteux
Descriptif de l'Action	<p>Le train est un mode de transport alternatif à la voiture important sur des moyennes à longues distances car c'est confortable et rapide, suivant l'organisation des lignes.</p> <p>Afin de diminuer les déplacements en voiture particulière, les communes doivent se développer autour de leur gare, point stratégique. Il faut donc rouvrir d'anciennes lignes et leurs gares (par exemple de la ligne Verneuil-sur-Avre – Evreux) pour permettre aux usagers de prendre le train plus facilement sans utiliser la voiture particulière.</p> <p>D'autres lignes inexistantes jusqu'alors devront être créées car elles relieront des villes comprenant des flux importants entre elles.</p>		
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none">- Diminution des émissions de gaz à effet de serre,- Création d'un maillage en transport ferroviaire performant capable d'offrir une bonne alternative à la voiture particulière,- Faciliter les déplacements en transport en commun pour les usagers.		
Partenaires possibles	Conseil régional, Conseil général, EPCI, Communes, SNCF, RFF		
Liens éventuels avec d'autres actions	FA 4.1 : « Améliorer l'offre en transports alternatifs »		

 <p>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p>  <p>Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables</p> <p>Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure</p>	<p>Fiche Action 4.3 : Informer et sensibiliser la population aux transports alternatifs</p>		
<p>Thème 4</p>	<p>Vers des modes de transports alternatifs à la voiture particulière</p>		
<p>Délai</p>	<p>Court terme</p>	<p>Moyen terme</p>	<p>Long terme</p>
<p>Coût</p>	<p>Peu Coûteux</p>	<p>Coûteux</p>	<p>Très Coûteux</p>
<p>Descriptif de l'Action</p>	<p>Afin d'encourager la population à utiliser les modes de transport alternatifs à la voiture, il est nécessaire d'informer le public sur les offres de transport qui existent et qui pourraient correspondre à leurs besoins et de les sensibiliser sur les conséquences de la voiture particulière sur le réchauffement climatique.</p> <p>Des campagnes de promotion et de sensibilisation doivent donc être faites dans ce sens sur tous les supports d'information (Internet, journaux communaux, panneaux...), en particulier dans les bâtiments administratifs, les écoles et sur les lieux de travail.</p> <p>Une campagne de sensibilisation pourra être faite sur la non-rentabilité de l'utilisation de l'automobile par rapport aux transports en commun (coût de l'essence, des réparations...).</p>		
<p>Objectifs de l'Action</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Informer la population sur les offres en transport en commun, - Sensibiliser les Eurois sur les problèmes de réchauffement climatique liés à la voiture particulière, - Faire prendre conscience à la population du coût important de l'entretien et de l'utilisation d'une voiture particulière. 		
<p>Partenaires possibles</p>	<p>Conseil Régional, Conseil Général, EPCI, Communes, Autorités organisatrices des transports, SNCF</p>		
<p>Liens éventuels avec d'autres actions</p>			

Thème 5 :



Vers une meilleure prise en compte et une valorisation de l'environnement.



Propositions d'actions :



FA 5.1 : Mise en place d'une trame verte et bleue

FA 5.2 : Intégrer une nouvelle approche d'urbanisation avec le GERPLAN

FA 5.3 : Création d'une grille d'analyse pour évaluer l'intégration paysagère des lotissements

 République Française  Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure	Fiche Action 5.1: Mise en place d'une trame verte et bleue		
Thème 5	Vers une meilleure prise en compte et une valorisation de l'environnement		
Délai Coût	Court terme Moyen terme Long terme Peu Coûteux Coûteux Très Coûteux		
Descriptif de l'Action	<p>Une méconnaissance des enjeux environnementaux d'un territoire peu entraîner sa destruction par une urbanisation non maîtrisée. Les enjeux environnementaux ne sont pas suffisamment pris en compte dans les documents d'urbanisme. Dans le cadre des mesures phares prises lors du Grenelle de l'environnement, on prévoit la mise en place d'une trame verte dans le département. Cet outil d'aménagement du territoire améliorera l'intégration du réseau écologique dans les projets d'urbanisme tout en enravant le déclin de la biodiversité.</p> <p>Cette trame verte sera complétée par une trame bleue formée des cours d'eau et zones humides. Le renforcement et la valorisation de ces espaces permettra de créer une continuité territoriale, priorité absolue du Grenelle de l'Environnement.</p> <p>Une cartographie détaillée des zones à enjeux environnementaux sera élaborée pour tout le département. Celle-ci permettra d'identifier les actions prioritaires à mettre en œuvre.</p>		
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une continuité paysagère et écologique dans le départemental, - Enrayer le déclin de la biodiversité, - Mener une réflexion sur le droit du sol et le droit d'urbanisme afin d'intégrer la biodiversité dans les PLU et SCoT, - Créer des servitudes environnementales. 		
Partenaires possibles	Etat, les Collectivités territoriales, acteurs de terrain, monde forestier, agricole, les acteurs économiques		
Liens éventuels avec d'autres actions			

<div> Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</div> <div> Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables</div> <div>Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure</div>	<div>Fiche Action 5.2 :</div> <div>Elaboration d'une nouvelle stratégie d'urbanisation à partir du modèle du GERPLAN</div> <div>Plan de Gestion de l'espace Rural et Périurbain</div>			
Thème 5	Vers une meilleure prise en compte et une valorisation de l'environnement			
Délai	Court terme	Moyen terme	Long terme	
Coût	Peu Coûteux	Coûteux	Très Coûteux	
Descriptif de l'Action	<p>En matière d'urbanisation, la réflexion actuelle consiste à ouvrir des zones à urbaniser à partir des espaces agricoles disponibles sur le territoire. Une autre approche urbanistique pourrait être d'identifier au préalable les secteurs présentant un fort enjeu de préservation et de valorisation environnementale et d'en déduire une délimitation fixe de la zone urbanisable.</p> <p>L'élaboration d'un GERPLAN en tant qu'outil et document de référence pourrait y contribuer. Il constituera pour les collectivités à la fois un outil d'aide à la décision et un document de planification favorisant une gestion durable de l'espace rural et périurbain. On pourra pour cela s'inspirer des projets réalisés dans le Haut-Rhin.</p>			
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none">- Concilier l'activité agricole, l'expansion urbaine et la préservation des milieux naturels et des ressources.			
Partenaires possibles	Conseil Général, EPCI, profession agricole, associations de protection de la nature			
Liens éventuels avec d'autres actions	FA5.1: « Mise en place d'une trame Verte et Bleue »			

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure	Fiche Action 5.3 : Création d'une grille d'analyse pour évaluer l'intégration paysagère des lotissements.		
Thème 5	Vers une meilleure prise en compte et une valorisation de l'environnement		
Délai Coût	Court terme Peu Coûteux	Moyen terme Coûteux	Long terme Très Coûteux
Descriptif de l'Action	<p>Les lotissements sont des opérations d'urbanisme permettant une certaine économie de l'espace, lorsqu'ils sont bien réalisés. Cependant, il est très rare qu'une réflexion globale soit mise en place avant leur réalisation. Il est fréquent de trouver des lotissements sans aucune intégration paysagère, comme s'ils étaient directement sortis de terre.</p> <p>Petit à petit, ces espaces ruraux perdent ce pourquoi les urbains étaient venus s'installer, c'est à dire, leur charme, leur paysage.</p> <p>Il nous paraît primordial que les lotisseurs, élus et administrations d'Etat telle que la DDE travaillent de concert afin que cet habitat pavillonnaire soit le fruit d'un travail approfondi en terme d'architecture, d'intégration paysagère et de respect de l'environnement.</p> <p>Ces organismes pourraient ainsi rédiger une « charte de qualité des lotissements » similaire à celle mise en place en Indre et Loire pour permettre une meilleure harmonie du bâti, en particulier dans les bourgs ruraux.</p>		
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre une meilleure intégration paysagère des lotissements, - Conserver un tissu urbain de qualité, - Assurer l'accueil de nouvelles familles tout en répondant à leurs attentes. 		
Partenaires possibles	Conseil Général, DDE, Communes, EPCI, Promoteurs.		
Liens éventuels avec d'autres actions	FA 3.1 « Création d'une grille d'analyse pour évaluer les projets de lotissement. »		

Thème 6 :

Vers un maintien de la vitalité du territoire

Propositions d'actions :

FA 6.1 : Création d'une grille de lecture des PLU

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure	Fiche Action 6.1: Mise en place de commerces itinérants		
Thème 6	Vers un maintien de la vitalité du territoire		
Délai	Court terme	Moyen terme	Long terme
Coût	Peu Coûteux	Coûteux	Très Coûteux
Descriptif de l'Action	<p>De nombreuses petites communes rurales connaissent un déclin de population à cause du manque de petits commerces et services de proximité. Pour maintenir un seuil minimal de dynamisme sur chaque territoire, on prévoit la mise en place de services itinérants. Ils offriront tout au long de l'année au moins une fois par semaine leurs produits pour l'alimentation et une fois par mois pour les autres services.</p> <p>Un tel système évitera également aux personnes non véhiculées la dépendance systématique à autrui pour s'approvisionner en besoins minimum.</p>		
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> - Eviter l'augmentation du nombre de communes mortes - Assurer une vitalité minimale sur chaque territoire - Eviter l'utilisation de la voiture pour les petites courses 		
Partenaires possibles	Collectivités territoriales		
Liens éventuels avec d'autres actions			

Conclusion

La première partie de ce tome, dédiée à l'étude de scénarii d'avenir pour le département de l'Eure, a mis en évidence les différentes évolutions possibles de l'urbanisation d'ici à 2015.

Ainsi, la scenario tendanciel tend à prolonger les tendances actuellement en place. Les surfaces agricoles continueront d'être consommées et mitées, les constructions de pavillons individuelles seront toujours aussi importantes et consommeront autant d'espace.

Le scenario d'aménagement durable, lui, a permis l'élaboration d'une urbanisation plus responsable et surtout moins destructrice, en tenant compte des attentes des ménages, de la protection de l'environnement.

Ces deux scénarii ont été imaginés pour chacune de nos trois zones d'étude, permettant ainsi une représentation de l'évolution de l'urbanisme d'ici 2015 pour chaque typologie urbaine, rencontrée dans le département.

Suite à l'élaboration de ces scénarii, nous avons mis en place l'argumentaire de l'Etat.

Il prend la forme de recommandations faites à la DDE, afin de limiter l'étalement urbain dans l'Eure et de préserver les paysages et l'environnement eurois en général.

L'amélioration des PLU et leur analyse grâce à la grille mise en place sont des étapes primordiales dans la lutte contre l'étalement urbain. Il sera nécessaire d'inciter les communes, même les plus rurales à se doter d'un Plan Local d'Urbanisme, afin d'avoir à terme une urbanisation maîtrisée.

La construction d'Eco-quartiers sera préconisée, car ils permettent une économie d'espace et d'énergie. L'intégration paysagère sera respectée et le cadre de vie ne sera pas dégradé par la densité; ce dernier reproche étant souvent fait aux habitats collectifs.

Il est notamment important de faire prendre conscience aux élus et aux habitants que les investissements initiaux pour un projet écologique, qui peuvent paraître plus élevés que ceux d'un projet traditionnel, sont vite rentabilisés. Ils permettent même de faire des économies d'argent à moyen terme.

De plus, notre étude nous a permis de prendre conscience de « l'ignorance » des ménages au sujet de l'étalement urbain. La mise en place de fascicules d'information, à leur destination, sur l'illusion du moindre coût notamment, permettra de les informer.

Au fur et à mesure de l'avancée de notre étude, nous avons remarqué combien les idées reçues étaient difficiles à détruire. Il nous a donc paru judicieux de regrouper les plus pertinentes d'entre elles et de les soumettre aux élus et aux ménages afin de les sensibiliser à notre problématique.

Enfin, l'élaboration de nombreuses fiches actions permettra, à terme, d'aboutir à une urbanisation durable, qui aura été mise en place par la DDE et tous les partenaires cités. Il est en effet important que l'ensemble des acteurs travaillent en collaboration étroite afin d'aboutir à un développement de l'Eure le plus durable possible, et d'enrayer le problème d'étalement urbain.

Conclusion générale

L'Eure, département rural au Nord-Ouest de Paris, subit depuis plusieurs décennies l'influence de l'Île-de-France. La préfecture, Evreux, est le pôle principal du département. Cependant, son rayonnement se cantonne à l'Eure, contrairement aux préfectures des départements voisins tels que Rouen, Beauvais qui influent au delà de leurs limites départementales.

La Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure, en tant que service déconcentré de l'État, se doit de connaître ce territoire afin de pouvoir accompagner son développement futur de la manière la plus durable possible.

L'étude commandée par la DDE avait pour objet d'établir un état des lieux du territoire en terme de périurbanisation et de réaliser des scénarii d'avenir afin de mettre en place l'argumentaire de l'État.

La première phase de notre travail avait pour but de réaliser un diagnostic du département et du phénomène d'étalement urbain.

Les recherches effectuées ont permis d'établir que la périurbanisation touche principalement les petites communes de moins de 3000 habitants. Or, le département en est en grande partie constitué.

Nous avons choisi d'étudier particulièrement trois zones du territoire. Ces dernières sont à la fois semblables puisqu'elles souffrent d'étalement urbain, et différentes car elles présentent toutes des caractéristiques qui leur sont propres du fait de leur situation, de leur passé.

En raison de sa situation géographique, le département de l'Eure attire de nombreux ménages, à la recherche de nature. Ces derniers souhaitent construire leur propre pavillon à la campagne, tout en étant proche de leur lieu de travail grâce aux nombreux axes routiers maillant le territoire.

Ils sont de ce fait, en partie responsables de l'étalement urbain dans le département, l'autre cause de consommation des terres agricoles étant l'implantation de zones d'activités et industrielles.

Les recherches, menées lors de la seconde partie de notre étude, nous ont amenées à prouver que les pavillons individuels étaient très consommateurs d'espace. L'ouverture de plus de 400 permis de construire, nous a permis d'obtenir les moyennes de superficie des terrains suivant le type d'habitat. Il en ressort que quelque soit notre zone d'étude, le pavillon individuel est l'habitat consommant le plus de foncier.

La présence de document d'urbanisme n'influe pas toujours sur cette consommation. En effet, nous avons constaté que les POS tendent au contraire à accroître les surfaces constructibles en préconisant des tailles minimales de parcelles, parfois de l'ordre de 3000 m².

Suite à ces constatations, nous avons réalisé deux scénarii d'aménagement de l'Eure à l'horizon 2015.

Le premier scénario, tendanciel, poursuit les tendances actuelles de l'étalement urbain. Cet étalement, très dommageable pour l'environnement se poursuivra notamment à l'Ouest du département du fait de l'implantation récente d'une autoroute et au Sud puisque c'est là que l'on trouve les terrains les moins onéreux de la région Haute-Normandie.

Le second scénario d'aménagement durable traduit l'image du territoire en 2015 si toutes les mesures de lutte contre l'étalement urbain sont mises en place et qu'une prise de conscience de la part des élus, des collectivités, des services de l'Etat et de la population a lieu.

Il vise à accompagner l'étalement urbain, pour qu'il se fasse de la manière la plus durable possible car il est impossible de l'éradiquer totalement d'ici à 2015.

Enfin la dernière partie de notre étude visait à mettre en place l'argumentaire de l'Etat, c'est-à-dire les orientations que devront prendre la DDE et ses partenaires afin de lutter contre l'étalement urbain.

La transformation des POS en PLU et la modification partielle de ces derniers devraient permettre la mise en place de documents d'urbanisme réellement efficaces, ne contribuant plus, entre autre, à la construction de pavillons sur de grandes parcelles.

La promotion d'Eco-quartiers devra être réalisée afin de construire des petits collectifs d'une nouvelle génération, intégrés au paysage, et prenant en compte l'environnement tout en permettant une densification du tissu bâti.

Le recul sur l'étude de l'étalement urbain dans l'Eure que nous avons réalisée nous permet de conclure que la période de projection est trop courte pour mettre en évidence certains phénomènes comme la perte de biodiversité. Cependant, il sera nécessaire de mettre en place des coupures vertes et d'introduire la notion de trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme.

D'autre part, cette étude devra être complétée, entre autre, par une analyse du domaine économique et en particulier un examen des zones d'activités, fortement consommatrices d'espace et souvent peu conçues dans une optique de développement durable.

La réflexion que nous venons de présenter a été réalisée à l'échelle du département. Cependant, un territoire est en perpétuel mutation. Notre étude est donc valable à un instant "t".

Elle devra être en mouvement et la réflexion se devra d'être ouverte à d'autres territoires. En effet, l'étalement urbain ne se cantonne pas à un département, c'est pourquoi il est important que les politiques de lutte contre la périurbanisation ne soient pas que locales mais régionales, voire nationales.

De plus, il est primordial de prendre en compte la proposition du Grand Paris qui place Le Havre comme port de la capitale française. Qu'advient-il du département de l'Eure situé entre ces deux grandes villes? Quelles seront les retombées de ce projet pour le département?

Autant de questions qui restent en suspens, mais pour lesquelles une réponse est sûre : l'étalement urbain est un sujet bien trop complexe pour n'être traité qu'à l'échelle d'un

département. Il sera primordial, si l'on veut préserver nos richesses environnementales et nos terres agricoles, qu'à l'avenir, les politiques d'aménagement du territoire soient prises à plus grande échelle que celle d'un département.

Table des matières

Sommaire	4
Introduction	7
Partie 1 : Perspectives d'avenir en terme d'étalement urbain	9
I. Etude de la zone de Verneuil-sur-Avre: un territoire rural de plus en plus urbanisé.....	10
A. L'étude des documents d'urbanisme permet d'identifier les éventuelles défaillances face à l'étalement urbain.....	11
1. Généralités.....	11
2. Les documents d'urbanisme sont-ils un outil de limitation de l'étalement urbain?	12
a) La Guéroulde et Francheville, deux communes sous RNU.....	12
b) Les orientations d'aménagement préconisées par les communes ayant un document d'urbanisme	15
i) Favorisant l'étalement urbain :.....	15
ii) Luttant contre l'étalement urbain	16
iii) Insuffisance des documents d'urbanisme face à l'étalement urbain	17
B. Réflexion sur la forme urbaine de l'habitat	18
1. La photointerprétation de la zone sud permet l'observation de l'évolution de la tache urbaine	18
2. Visualisation de l'urbanisation des différentes villes au cours des quarante dernières années:	21
i) Verneuil-sur-Avre : un pôle rural	21
ii) Breteuil-sur-Iton : une commune en développement.....	24
iii) D'autres communes rurales	28
3. Un exemple pour la commune de Gouville	30
4. Des formes consommatrices d'espace	34
a) Des formes urbaines et des consommations énergétiques qui varient en fonction de l'éloignement au cœur de village	34
i) Les formes urbaines différentes selon la localisation	34

ii) Les impacts énergétiques des différents types d'habitat.....	37
b) L'ouverture des permis de construire pour une étude plus précise des caractéristiques des terrains à destination d'habitat	38
C. Scénarii d'avenir envisagés d'ici 2025	45
1. Le scenario suivant la tendance actuelle	45
a) Consommation d'espaces attendue.....	45
i) Projection de l'évolution de la population entre 2009 et 2015 :	47
ii) Projection du nombre de logements construits entre 2009 et 2015 :	48
b) Augmentation en nombre et en distance des déplacements en voiture particulière	50
c) Une dégradation du patrimoine environnemental et paysager : conséquences de la poursuite de l'extension urbaine	52
d) Modélisation d'évolution.....	54
2. Un scenario d'aménagement durable à partir des perspectives idéale et réaliste.	56
a) Des modifications dans les modes d'urbanisation d'ici 2015.....	56
b) Des alternatives dans les modes de transport:.....	67
c) Des améliorations paysagères.....	70
d) Modélisation d'une commune durable en 2015	73
II. Etude de la zone de Gisors : un territoire sous influence Francilienne	75
A. L'étude des documents d'urbanisme permet d'identifier les éventuelles défaillances face à l'étalement urbain.....	76
1. Généralités.....	76
2. Les documents d'urbanisme sont-ils un outil de limitation de l'étalement urbain?	77
a) Pour des communes sans document d'urbanisme: Longchamps et des Thilliers-en-Vexin.....	77
b) Les orientations d'aménagement préconisées par les communes ayant un document d'urbanisme	81
i) Favorisant l'étalement urbain.....	81
ii) Luttant contre l'étalement urbain	84
iii) Insuffisance des documents d'urbanisme face à l'étalement urbain	85
iv) Articulation des documents d'urbanisme avec le SCoT	86
B. Réflexion sur la forme urbaine de l'habitat	88

1.	La photointerprétation de la zone permet l'observation de l'évolution de la tache urbaine	88
2.	Visualisation de l'urbanisation des différentes villes au cours des quarante dernières années:	91
	i) Gisors, le pôle d'emplois	91
	ii) Etrepagny, la deuxième commune importante de la zone	95
	iii) D'autres communes rurales	96
3.	Des formes consommatrices d'espace	99
	a) Des formes urbaines différentes selon leur localisation dans la commune.....	99
	b) Ouverture des permis de construire : pour une étude précise des caractéristiques des terrains à destination d'habitat.	101
	i) Bazincourt-sur-Epte, une commune couverte par un Plan d'Occupation des Sols	101
	ii) Sancourt, commune couverte par un Plan Local d'Urbanisme	105
	iii) Longchamps, en cours d'élaboration d'une Carte Communale	108
	iv) Les-Thilliers-En-Vexin en attente d'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme	110
	v) Sainte –Marie-de-Vatismenil sans document propre.....	111
	vi) Synthèse:	111
C.	Scenarii d'avenir envisagés d'ici 2015.....	115
1.	Le scenario suivant la tendance actuelle	115
	a) Consommation d'espace attendue	115
	b) Les impacts liés à l'étalement urbain sur les transports.....	116
	c) Une dégradation du patrimoine environnemental et paysager	116
	d) Modélisation d'une commune type en 2015.....	117
2.	Scenario intégré dans le cadre d'un développement durable.....	120
	a) L'importance d'améliorer les documents d'urbanisme.....	120
	i) Pour favoriser un effort de construction de logements collectifs:	120
	ii) Vers une densification des cœurs de village:	123
	iii) Des alternatives aux plus désireux d'avoir un jardin	123
	iv) La nécessité de pourvoir toutes les communes de bons Plans Locaux d'Urbanisme.....	128
	b) Une concertation intercommunale plus large... ..	129

i)	Grâce à des outils de planification intercommunaux	129
ii)	Pour le renforcement de réseaux d'assainissement collectifs	130
iii)	... Améliorant le confort des villages	131
c)	Renforcement du réseau de transport.....	131
i)	En limitant l'utilisation du véhicule individuel avec la réouverture des gares.....	131
ii)	En limitant l'utilisation du véhicule individuel avec l'amélioration de la desserte en transport en commun	133
d)	Synthèse: présentation d'un territoire nouveau en 2015	134
e)	Conséquences environnementales et paysagères induites	134
3.	Exemple de deux évolutions possibles pour la commune des Thilliers-en-Vexin	135
III.	Etude de la zone de Bernay : un territoire rural en déclin	142
A.	L'étude des documents d'urbanisme permet d'identifier les éventuelles défaillances face à l'étalement urbain.....	143
1.	Généralités.....	143
2.	Les documents d'urbanisme sont-ils un outil de limitation de l'étalement urbain?	144
a)	Pour des communes sans document d'urbanisme: Boisney	144
b)	Pour des communes ayant un document d'urbanisme: Serquigny et Courbépine	144
i)	Luttant contre l'étalement urbain:	145
ii)	Insuffisance des documents d'urbanisme face à l'étalement urbain	146
iii)	Articulation des documents d'urbanisme avec le SCoT	147
B.	Réflexion sur la forme urbaine de l'habitat	148
1.	La photointerprétation de la zone ouest permet l'observation de l'évolution de la tâche urbaine	148
2.	Visualisation de l'urbanisation des différentes villes au cours des quarante dernières années	151
i)	Bernay : pôle urbain de la zones	151
ii)	Brionne	155
iii)	Beaumont-le-Roger	158
iv)	Serquigny.....	160
3.	Des formes consommatrices d'espace	163

a)	Des formes urbaines différentes selon leur localisation dans la commune.....	163
b)	Ouverture des permis de construire : pour une étude plus précise des caractéristiques des terrains à destination d'habitat.	166
i)	Courbépine	166
ii)	Serquigny.....	167
iii)	Corneville la Fouquetière	169
iv)	Carsix	170
v)	Beaumont-le-Roger	170
vi)	Synthèse	172
C.	Scenarii d'avenir envisagés d'ici 2015.....	176
1.	Le scenario suivant la tendance actuelle	176
a)	Consommation des espaces attendue	176
b)	Les impacts sur les transports si l'étalement urbain persiste.....	178
c)	Les impacts environnementaux et paysagers:	178
d)	Modélisation d'une commune type en 2015.....	179
2.	Scenario d'aménagement durable.....	180
a)	L'urbanisation envisagée d'ici à 2015 :.....	182
i)	Une population vieillissante	182
ii)	...Mais une arrivée de nouveaux habitants attendue à proximité de l'A28 à ne pas sous-estimer.	184
iii)	Mixité intergénérationnelle :.....	185
b)	Des améliorations à apporter dans les modes de transport.....	187
c)	Un environnement et un paysage préservés :	189
d)	Modélisation d'une commune durable en 2015	189
3.	Un exemple pour la commune de Serquigny.....	191
	Partie 2 : Argumentaire de l'Etat	197
I.	Les documents d'urbanisme	198
1.	L'Eure, un département encore peu doté en PLU :	199
2.	Document d'urbanisme et étalement urbain :	202
3.	Vers une fin programmée des POS :	204

4.	Une révision nécessaire du PLU :	205
a)	Le rapport de présentation :	205
i)	Calcul du point mort	205
ii)	Recensement des disponibilités foncières :	206
b)	Le règlement :	207
i)	L'article 5, relatif aux superficies minimales des terrains :	208
ii)	L'article 9, relatif à l'emprise au sol :	208
iii)	L'article 14, relatif au Coefficient d'Occupation des Sols :	209
c)	Trame verte, trame bleue, nouvelles préconisations à inclure au PLU :	209
5.	Mise en place d'une grille d'analyse des PLU :	211
a)	- Grille de lecture :	211
b)	Modélisation de l'analyse :	212
c)	Le PLU de Nassandres :	213
iv)	Le PLU de Gaillon :	216
II.	Comment intégrer le réseau écologique dans les projets d'urbanisme du département?	218
1.	Avec l'élaboration d'une trame verte et bleue dans le département de l'Eure	219
a)	Renforcer les continuités écologiques	220
b)	Mettre en place des zones tampons rivulaires	221
c)	Modélisation d'une trame verte et bleue	225
i)	Zone de Bernay:	227
ii)	Zone de Gisors:	228
iii)	Zone Sud:	230
d)	Freiner l'urbanisation en lisière de forêt:	231
2.	Avec une nouvelle approche de l'urbanisation selon le modèle du GERPLAN.....	233
a)	Présentation de ce modèle	233
b)	Modélisation d'un GERPLAN	234
c)	Une application avec le renforcement des coupures vertes.....	235
3.	D'autres alternatives pour la protection des espaces agricoles	237
a)	ZAP : Zones Agricoles Protégées	237

b) Les PAEN : périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.....	237
III. Eco quartiers	238
1. Qu'est-ce qu'un Eco-quartier ?	239
2. Illustration d'un Eco-quartier pour l'Eure afin de lutter contre l'étalement urbain :.....	243
IV. Des idées reçues sur l'étalement urbain	252
V. Les Fiches actions	256
Conclusion.....	289
Conclusion générale.....	291
Table des matières	295
Table des illustrations	302

Table des illustrations

• Table des cartes

Carte 1 : Tache urbaine de la zone de Verneuil en 2005	18
Carte 2 : Tache urbaine de la zone de Verneuil en 2000	19
Carte 3 : Tache urbaine de la zone de Verneuil en 2005	20
Carte 4 : Tache urbaine de la commune de Verneuil-sur-Avre en 1994-1995	21
Carte 5 : Tache urbaine de la commune de Verneuil-sur-Avre en 2000.....	22
Carte 6 : Tache urbaine de la commune de Verneuil-sur-Avre en 2005.....	23
Carte 7 : Tache urbaine de la commune de Breteuil-sur-Iton en 1964	24
Carte 8 : Tache urbaine de la commune de Breteuil-sur-Iton en 1994-1995	25
Carte 9 : Tache urbaine de la commune de Breteuil-sur-Iton en 2000	26
Carte 10 : Tache urbaine de la commune de Breteuil-sur Iton en 2005.....	27
Carte 11 : Tache urbaine de la commune de Gouville en 2000	28
Carte 12 : Tache Urbaine de la commune de Gouville en 2005.....	29
Carte 13 : Projection de l'évolution de la population d'ici 2015	47
Carte 14 : Occupation du sol en 1990 de la commune de Bazincourt-sur-Epte	82
Carte 15 : Organisation spatiale souhaitée de la commune de Bazincourt-sur-Epte.....	83
Carte 16 : Tache urbaine de la zone de Gisors en 2005.....	88
Carte 17 : Tache urbaine de la zone de Gisors en 2000.....	89
Carte 18 : Tache urbaine de la zone de Gisors en 2005	90
Carte 19 : Tache urbaine de la ville de Gisors	91
Carte 20 : Tache urbaine de la commune de Gisors en 1994-1995	92
Carte 21 : Tache urbaine de la commune de Gisors en 2000	93
Carte 22 : Tache urbaine de la commune de Gisors en 2005	94
Carte 23 : Tache urbaine de la commune d'Etrepagny en 2000.....	95
Carte 24 : Tache urbaine de la commune d'Etrepagny en 2005.....	96
Carte 25 : Tache urbaine de la commune des Thilliers-en-Vexin en 2000	97
Carte 26 : Tache urbaine de la commune des Thilliers-en-Vexin en 2005	98

Carte 27 : part des logements collectifs réalisés entre 1999 et 2008.....	112
Carte 28 : Parc social en 2007	113
Carte 29 : Tache urbaine de la zone de Bernay en 2005	148
Carte 30 : Tache urbaine de la zone de Bernay en 2000	149
Carte 31 : Tache urbaine de la zone de Bernay en 2005	150
Carte 32 : Tache urbaine de la commune de Bernay en 1974.....	151
Carte 33 : Tache urbaine de la commune de Bernay en 1994-1995.....	152
Carte 34 : Tache urbaine de la commune de Bernay en 2000.....	153
Carte 35 : Tache urbaine de la commune de Bernay en 2005.....	154
Carte 36 : Tache urbaine de la commune de Brionne en 1978	155
Carte 37 : Tache urbaine de la commune de Brionne en 1994-1995	156
Carte 38 : Tache urbaine de la commune de Brionne en 2000	157
Carte 39 : Tache urbaine de la commune de Brionne en 2005	157
Carte 40 : Tache urbaine de la commune de Beaumont-le-Roger en 1994-1995	158
Carte 41 : Tache urbaine de la commune de Beaumont-le-Roger en 2000	159
Carte 42 : Tache urbaine de la commune de Beaumont-le-Roger en 2005	159
Carte 43 : Tache urbaine de la commune de Serquigny en 1994	160
Carte 44 : Tache urbaine de la commune de Serquigny en 2000	161
Carte 45 : Tache urbaine de la commune de Serquigny en 2005	162
Carte 46 : Part des logements collectifs réalisés dans la zone de Bernay	172
Carte 47 : Nombre de logements construits entre 2000 et 2007 dans la zone de Bernay....	174
Carte 48 : Etat d'avancée des documents d'urbanisme en 2003 et en 2008	199
Carte 49 : Recensement des disponibilités foncières à Gaillon	206
Carte 50 : Proposition de trame verte et bleue pour le département de l'Eure	225
Carte 51 : Zoom sur la zone Bernay à partir de la proposition de Trame bleue et verte	227
Carte 52 : Zoom sur la zone Est à partir de la proposition de trame verte et bleue	228
Carte 53 : Zoom sur la zone Sud à partir de la proposition de trame verte et bleue	230
Carte 54 : Exemple de GERPLAN pour Neaufles-Saint-Martin.....	234

• Table des figures

Figure 1 : Centre bourg de la Guéroulde.....	12
Figure 2 : Un hameau de La Guéroulde entouré de champs	13
Figure 3 : Réhabilitation d'un site industriel à la Guéroulde avec un aménagement paysager	14
Figure 4 : Petits collectifs sociaux à Francheville	15
Figure 5 : Centre ville de Verneuil-sur-Avre	35
Figure 6 : Zone de lotissement à Verneuil-sur-Avre.....	35
Figure 7 : Zone de pavillons individuels	36
Figure 8 : Les impacts énergétiques en fonction du type d'habitat	37
Figure 9 : Construction individuelle	43
Figure 10 : Construction en lotissement	43
Figure 11 : Cycle vicieux induit par l'utilisation de la voiture et l'étalement urbain	50
Figure 12 : Nouvelles habitations au milieu des champs et le long d'une rangée d'arbres, sans intégration paysagère.	53
Figure 13 : Constructions récentes situées en bordure d'un champ sans intégration paysagère et à l'architecture identique.	53
Figure 14 : Modélisation du scénario tendanciel d'une commune type de la zone sud	55
Figure 15 : Champs à vendre à Gouville.....	57
Figure 16 : Comblement d'une dent creuse par du petit collectif	60
Figure 17 : Illustration des réseaux selon une urbanisation diffuse	62
Figure 18 : Illustration des réseaux selon une répartition intermédiaire	62
Figure 19 : Illustration des réseaux selon une urbanisation concentrée.....	63
Figure 20 : Anciennes gares de Breteuil-sur-Iton, Condé-sur-Iton et La Guéroulde	68
Figure 21 : Promotion faite pour les lignes régulières départementales	69
Figure 22 : Exemple de constructions écologiques.....	71
Figure 23 : Eco-quartier Saint Géry-Méaulens à Arras.....	72
Figure 24 : Eco quartier de l'île-Saint-Denis	72
Figure 25 : Modélisation du scénario d'aménagement durable d'une commune type de la zone sud	74
Figure 26 : Constructions neuves situées à l'extrémité du centre bourg de Gisors	78

Figure 27 : Maisons récentes le long des voies principales des Thilliers-en-Vexin.....	78
Figure 28 : Des maisons anciennes du centre bourg de Gisors	79
Figure 29 : Centre bourg de Longchamps	80
Figure 30 : Maisons individuelles dans le hameau de Belles-Landres à Longchamps	80
Figure 31 : Maison individuelle construite sur des anciennes terres agricoles à Bazincourt-sur-Epte	81
Figure 32 : L'église et la mairie de Sancourt en arrière plan situées entre un champs et la rue principale.....	85
Figure 33 : Centre ville de Gisors.....	99
Figure 34 : Lotissement de Gisors	100
Figure 35 : Maisons Individuelles à Gisors.	100
Figure 36 : Permis de construire d'une maison individuelle de 1240 m ² dans le hameau de Thierceville à Bazincourt-sur-Epte	104
Figure 37 : Maisons individuelles en construction dans le hameau de Thierceville.....	105
Figure 38 : Maison individuelle proche du bourg de Sancourt.....	107
Figure 39 : Habitat ancien du bourg de Sancourt	107
Figure 40 : Constructions en lotissement à Sancourt	108
Figure 41 : Modélisation du scénario tendanciel d'une commune type de la zone est.....	119
Figure 42 : Plan de zonage de Neaufles-Saint-Martin.....	126
Figure 43 : Perspective d'évolution de Neaufles-Saint-Martin.....	127
Figure 44 : Exemple de jardin familial.....	128
Figure 45 : Gares d'Etrepagny et Bernouville.....	132
Figure 46 : Gares de Bezu-Saint-Eloi, Guerny et Dangu.....	133
Figure 47 : Evolution du bâti d'ici 2015 dans le cadre du scénario tendanciel pour Les Thilliers-en-Vexin	139
Figure 48 : Dent creuse et parcelles divisibles aux Thilliers-en-Vexin	141
Figure 49 : Réhabilitation d'une demeure en deux maisons familiales par la mairie de Serquigny.....	146
Figure 50 :Centre ville de Bernay:.....	163
Figure 51 : Lotissement en périphérie du centre ville de Bernay	164
Figure 52 : Maison Individuelle en périphérie de la ville de Bernay.....	165
Figure 53 : Habitat groupé à Serquigny.....	169

Figure 54 : Habitat collectif à Serquigny	169
Figure 55 : perspective d'évolution d'un hameau proche de l'A28 à Courbépine	177
Figure 56 : Modélisation du scénario d'aménagement durable d'une commune type de la zone est	179
Figure 57 : Exemple de parcelles divisibles à Gouville	183
Figure 58 : Exemple de création d'une nouvelle zone d'habitation à Gouville	186
Figure 59 : Plan d'un quartier intergénérationnel	187
Figure 60 : Promotion pour les TAD existants dans l'ouest du département.....	188
Figure 61 : Modélisation du scénario d'aménagement durable d'une commune type de la zone ouest	190
Figure 62 : Article 5 du POS de Gouville en zone NB	201
Figure 63 : mise en place de différents scénarii en fonction du calcul du point mort dans le PLU de Gaillon	205
Figure 64 : Modélisation pour l'analyse d'un PLU.....	213
Figure 65 : Modélisation de l'analyse du PLU de Nassandres.....	215
Figure 66 : Modélisation de l'analyse du PLU de Gaillon	217
Figure 67 : Le concept de corridor écologique.....	221
Figure 68 : Exemples de zones tampons	223
Figure 69 : Fonction et rôle des zones tampons	224
Figure 70 : Exemple de mise en œuvre d'une coulée verte entre Neaufles Saint-Martin et Bezu-Saint-Eloi.....	236
Figure 71 : Habitations à l'architecture normande avec des colombages.....	244
Figure 72 : Les déperditions de chaleur d'une maison	245
Figure 73 : Système de récupération d'eau	246
Figure 74 : Illustration d'un petit collectif écologique de style normand avec des murs végétalisés, des gouttières pour la récupération d'eau de pluie et des panneaux solaires sur le toit	247
Figure 75 : Illustration de pistes à suivre pour le plan de l'Eco-quartier	248
Figure 76 : Poubelle pour le tri en cuisine.....	249
Figure 77 : point d'apport volontaire avec pré-tri à Acigné (35)	249
Figure 78 : Composteur individuel à Acigné (35)	249
Figure 79 : Station d'auto-partage à Strasbourg.....	250

Figure 80 : Parc à vélo à Copenhague	251
--	-----

• Table des graphiques

Graphique 1 : Répartition des permis de construire à Bazincourt-sur-Epte.....	102
Graphique 2 : Répartition des permis de construire par type d'habitat à Sancourt	106
Graphique 3 : Répartition des permis de construire par type d'habitat à Longchamps	109
Graphique 4 : Type de document d'urbanisme selon les communes de moins de 500 habitants, 500 à 1000 et 1000 à 2000 habitants.....	202

• Table des tableaux

Tableau 1 : Les documents d'urbanisme de la zone de Verneuil.....	11
Tableau 2 : Surface moyenne consommée par type d'habitat à Bourth	39
Tableau 3 : Surface moyenne consommée par type d'habitat à Francheville.....	41
Tableau 4 : Surface moyenne consommée par type d'habitat à La Guéroulde	42
Tableau 5 : Récapitulatif des surfaces moyennes consommées par type d'habitat	42
Tableau 6 : Prévision du nombre de constructions dans la zone de Verneuil-sur-Avre entre 2009 et 2015.....	46
Tableau 7 : Prévisions de la surface consommée dans la zone de Verneuil-sur-Avre entre 2009 et 2015.....	46
Tableau 8 : Nombre de logements construits par commune étudiée et par type d'habitat...	49
Tableau 9 : Nombre de constructions par type d'habitat dans la zone de Verneuil-sur-Avre	49
Tableau 10 : Prévisions du nombre de constructions dans la zone de Verneuil-sur-Avre entre 2009 et 2015, après prise en compte des réhabilitations.	64
Tableau 11 : Consommation d'espace pour un scénario idéal	65
Tableau 12 : Consommation d'espace pour un scénario réaliste	66
Tableau 13 : Récapitulatif des scénarii de la zone sud.....	66
Tableau 14 : Les documents d'urbanisme de la zone de Gisors	76
Tableau 15 : Surface moyenne consommée par type d'habitat à Bazincourt-sur-Epte	103

Tableau 16 : Surface totale consommée par type d'habitat entre 2000 et 2008 à Bazincourt-sur-Epte	104
Tableau 17 : Surface moyenne consommée par type d'habitat à Sancourt.....	106
Tableau 18 : Surface totale consommée par type d'habitat à Sancourt	107
Tableau 19 : Surface moyenne consommée par type d'habitat à Longchamps.....	108
Tableau 20 : Surface totale consommée par type d'habitat à Longchamps.....	109
Tableau 21 : Surface moyenne consommée par type d'habitat aux Thilliers-en-Vexin	110
Tableau 22 : Récapitulatif des surfaces moyennes et du nombre de construction entre 2000 et 2008.....	114
Tableau 23 : Etude des permis de construire de la zone Est	115
Tableau 24 : Estimation idéale de la consommation d'espace pour un scenario idéal.....	121
Tableau 25 : Estimation réaliste de la consommation d'espace pour un scenario réaliste ..	122
Tableau 26 : Estimation générale de la consommation d'espace	122
Tableau 27 : Les documents d'urbanisme de la zone de Bernay.....	143
Tableau 28 : Surface consommée par type d'habitat à Courbépine	167
Tableau 29 : Surface consommée par type d'habitat à Serquigny	168
Tableau 30 : Superficie consommée par type d'habitat à Corneville-la-Fouquetière.....	170
Tableau 31 : Surface consommée par type d'habitat à Beaumont-le-Roger.....	171
Tableau 32 : Récapitulatif des surfaces consommées	173
Tableau 33 : Extrapolation des constructions et surfaces consommées d'ici à 2015	174
Tableau 34 : Prévision de la surface consommée pour la zone de Bernay.....	176
Tableau 35 : Prévision du nombre de constructions à réaliser dans la zone de Bernay entre 2009 et 2015, après prise en compte des réhabilitations.	180
Tableau 36 : Prévision de la surface consommée dans la zone de Bernay entre 2009 et 2015 dans un scenario idéal.....	181
Tableau 37 : Prévision de la surface consommée dans la zone de Bernay entre 2009 et 2015 pour un scenario réaliste.....	182
Tableau 38 : Récapitulatif des scenarii de la zone Ouest.....	182
Tableau 39 : Synthèse des scenarii pour les différentes zones.....	196
Tableau 40 : Affectations des disponibilités foncières de Gaillon	207
Tableau 41 : Tableau de lecture de la grille d'analyse des PLU	211
Tableau 42 : Grille d'analyse pour les zones AU du PLU de Nassandres.....	214

Tableau 43 : Grille d'analyse pour les zones AU du PLU de Gaillon.....	216
Tableau 44 : Exemples de dimensionnement de zones tampons.....	224
Tableau 45 : Principales fonctions des zones humides et importance de leur valorisation..	229
Tableau 46 : Maquette d'illusion du moindre coût	270



L'étalement urbain dans le département de l'Eure

Tome 3

Annexes et bibliographie

Tutrice: Nora Semmoud

Stage de groupe 2009 :

Fasquel Noémie

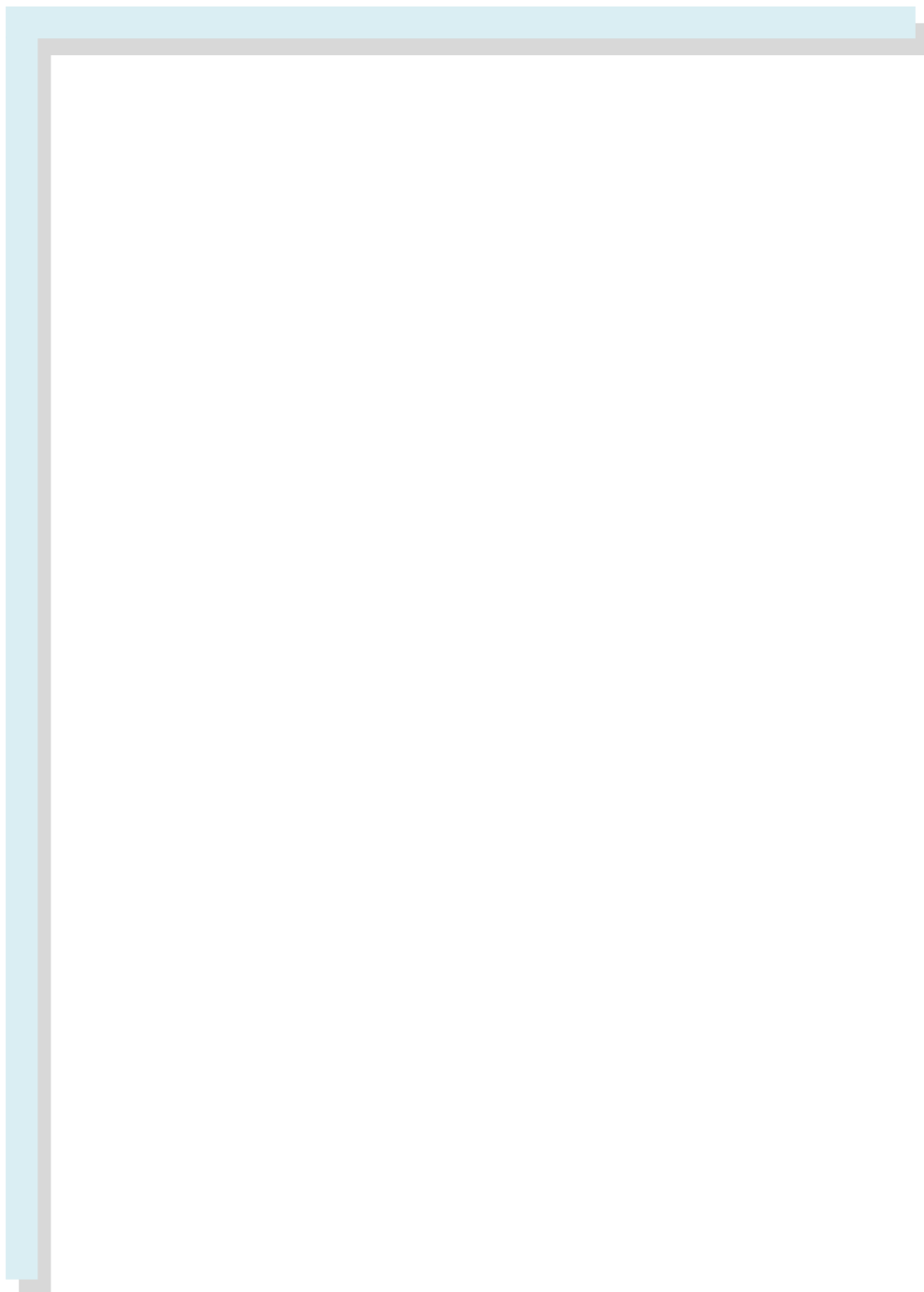
Filin Daisy

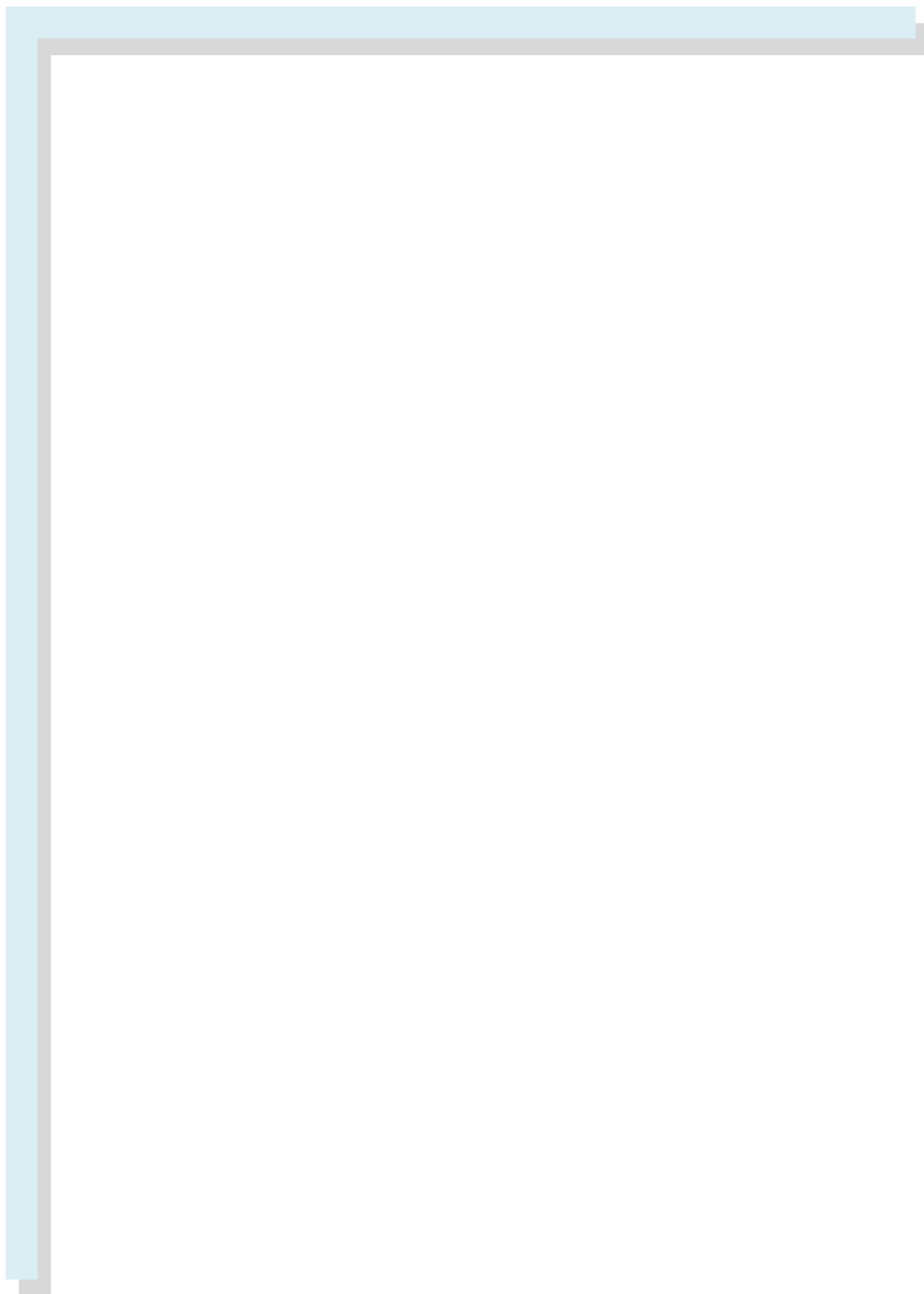
Lefranc-Jullien Alison

Liu Chen

Sebirou Anne Claire







Sommaire


I.	Commande et comptes-rendus des comités de pilotages.....	6
A.	Commande	7
B.	Compte rendu du premier comité de pilotage du 11 Mai 2009 – pré Copil.....	14
C.	Compte rendu de la réunion du Vendredi 15 Mai 2009	17
D.	Compte rendu du deuxième comité de pilotage du 29 Mai 2009	21
E.	Compte rendu du comité de pilotage du 19 Juin 2009	24
F.	Compte rendu du comité de pilotage du 3 Juillet 2009	27
II.	Annexes du diagnostic.....	28
A.	Les bases cartographiques	29
1.	Les cartes des zones	29
2.	Les communes et les documents d’urbanisme.....	32
3.	Les communautés de communes.....	33
4.	Les pays du département	34
5.	Les SCOT	35
B.	Les différentes protections des espaces naturels,.....	36
1.	Les ZNIEFF, inventaire important mais non prescriptif.....	36
2.	Les sites Natura 2000	38
3.	Les réserves naturelles : des protections ponctuelles visant à protéger ces espaces.....	40
4.	Les arrêtés préfectoraux de protection de biotopes : des protections restrictives pour l’utilisation de l’espace protégé	41
5.	Les Parcs Naturels Régionaux : une gestion intégrée du territoire dans toutes ses composantes	42
C.	Les catégories CORINE Land Cover	45
D.	Les infrastructures routières	47
1.	Les grandes infrastructures de la région.....	47
2.	Les enjeux d’aménagement du territoire régional	48
3.	L’utilisation des modes de transports	49
4.	Commune la plus fréquentés par les Eurois en 1998	50

5. Ville la plus fréquentée par les Eurois en 1998.....	51
6. Temps de d'accès à la ville la plus fréquentée.....	52
7. Distance à l'autoroute la plus proche	53
E. Les tableaux récapitulatifs des transports dans les trois zones d'étude	55
1. La zone d'étude de Bernay	55
2. La zone d'étude de Gisors	56
3. La zone d'étude de Verneuil-sur-Avre	57
F. Les établissements classés SEVESO.....	58
G. Les équipements au sens INSEE	59
H. Les constructions dans la région, le département et nos zones d'étude	61
I. Les typologies des communes au regard du logement.....	66
III. Annexes de la prospective	68
A. Le calcul du « point mort ».....	69
1. Définition du « point mort » et mode de calcul.....	69
2. Intérêt du calcul du point mort et utilisation pour sensibiliser les communes	72
3. La zone ouest.....	75
BIBLIOGRAPHIE.....	78
1. Données statistiques:	78
2. Documentation:	79
3. Webographie.....	84
4. Documents d'urbanisme:	87
Table des matières	89
Table des illustrations	91



I. Commande et comptes-rendus des comités de pilotages

A. Commande



liberté • égalité • fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Direction départementale de l'Équipement
de l'Eure

Service Aménagement,
Urbanisme, Habitat et
Développement Durable

Projet

**Étude d'une stratégie d'aménagement durable du territoire
basée sur la mesure de l'étalement urbain dans l'Eure**
cahier des charges

1- Contexte

Dans le cadre des orientations du Grenelle de l'environnement, les niveaux régionaux et départementaux du ministère sont impliqués, au travers de la mise en œuvre des enjeux de l'Etat, dans l'aménagement durable des territoires. A cet égard, il convient de mener une réflexion pertinente permettant aux services de l'Etat de porter un discours fédérateur de l'aménagement de demain

Cela conduit à :

- promouvoir la qualité urbaine et une offre foncière répondant au besoin en logement ;
- mobiliser les acteurs de l'aménagement des territoires sur le thème de l'adaptation au changement climatique et donc de la maîtrise de la consommation de l'espace et des ressources ;
- fixer des objectifs chiffrés pour lutter efficacement contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.

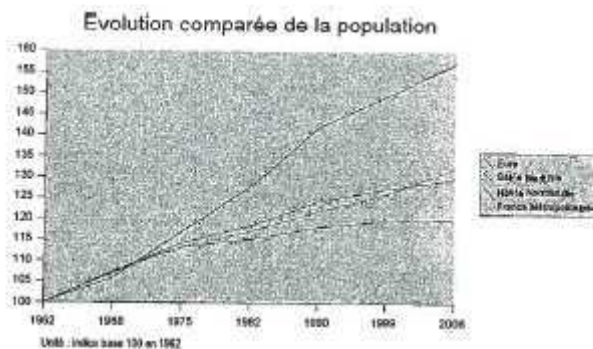
2- Problématique

Le département de l'Eure constitue de ce point de vue un département à enjeux. Il présente en effet un caractère rural, avec près de 700 communes dont seulement 5 communes de plus de 10 000 habitants, réparties de façon assez homogène sur l'ensemble du territoire. Cette ruralité s'exprime également au travers des paysages et sites verdoyants, entre plateaux et vallées, avec une forte composante agricole. Pour autant, l'Eure est situé à proximité des agglomérations du Havre, de Rouen et de la région parisienne et subit de plein fouet les phénomènes de péri-urbanisation liés à ces métropoles régionales. Ces pressions se caractérisent par une dynamique socio-démographique illustrée par le schéma ci-dessous.

Ressources, territoires et villages
Énergie et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

mesure d'opportunités durable pour le

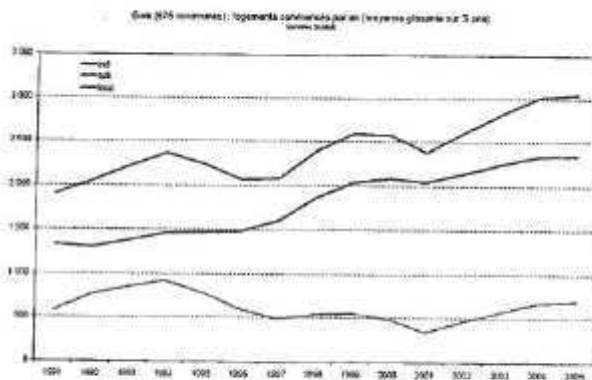


Ce constat conduit à s'interroger sur la nature du foncier utilisé pour accueillir cet accroissement considérable de population dans le département de l'Eure.

Ainsi, il en ressort une consommation excessive des ressources, et notamment des terres agricoles, liée à la réalisation de logements individuels plutôt que collectifs.

Afin de veiller au respect des enjeux nationaux liés à la lutte contre le changement climatique et à la perte de la biodiversité, il convient de mesurer l'étalement urbain et d'établir des indicateurs de consommation optimale d'espace.

Le département constitue donc un territoire à enjeux pour l'Etat en matière de développement durable.



Présent
pour
l'avenir
notre développement durable pour l'

3- Objectifs

Les objectifs de cette étude sont multiples :

- Avoir une connaissance partagée et globale du développement de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire et en analyser les causes et les conséquences ;
- Etablir des scénarios possibles d'évolution du territoire à partir du diagnostic ;
- Sur cette base, construire en fonction des scénarios envisagés les postures et les arguments de l'Etat ;

Ces objectifs permettront d'amorcer la mise en place d'un observatoire de la consommation de l'espace.

4- Méthodologie

La méthodologie proposée repose donc sur trois phases: un diagnostic, des perspectives et un argumentaire.

4.1 La phase de diagnostic

✓ Le diagnostic territorial

Il sera élaboré en tenant compte des données existantes en matière de démographie, de foncier, d'habitat, d'autorisations de construire, de transport, d'équipements, de risques naturels, de paysages,... Ces données seront issues des études et observatoires existants qui seront mis à disposition ou à rechercher dans le cadre de cette étude. Les documents d'urbanisme existants seront également consultés.

A partir des données collectées, il s'agira de quantifier la consommation de l'espace et d'en évaluer le coût pour la collectivité.

Ce diagnostic sera formalisé par une série de cartographies du territoire permettant d'identifier les impacts de l'urbanisation.

Ce diagnostic qui devra durer au plus 1,5 mois fera l'objet d'un premier rendu qui sera présenté à un comité de pilotage.

L'analyse pourra être complétée par des entretiens à déterminer auprès d'acteurs en charge de l'aménagement.

Le diagnostic devra conduire à identifier des typologies de territoire qui serviront de base à l'élaboration des scénarios.

4.2 l'élaboration des scénarios

Cette phase de l'étude constitue l'exercice de rétro-prospective. Cette phase est essentielle car elle sera le support de l'aménagement stratégique durable. Elle devra mettre en avant les leviers sur lesquels agir afin d'aboutir au développement souhaité.

Cette rétro-prospective s'organise en deux phases :

- élaboration de plusieurs scénarios « rétrospectifs » et théoriques du développement passé, pour répartir sur le territoire la surface d'urbanisation totale calculée : « si on avait localisé l'urbanisation selon tel principe... », en fonction des caractéristiques du territoire, de son organisation spatiale ;
- projection vers l'avenir : avec l'éclairage du passé et des différents scénarios possibles imaginés à partir des caractéristiques du territoire, élaborer des scénarios de localisation du développement futur : « si on localisait l'urbanisation selon tel principe.... »

Trois scénarios devront être étudiés obligatoirement :

- ✓ *Le scénario de référence: « laisser-faire-laisser aller »*

Ce scénario consiste à projeter les phénomènes constatés lors du diagnostic à l'horizon 2030 sans aucune intervention. Ce scénario pourra amplifier les éventuels inconvénients qui pourraient être mis en avant lors de la phase diagnostic.

- ✓ *Le scénario idéal: « vers un aménagement durable »*

Ce scénario consiste à imaginer ce que pourrait être l'aménagement durable de ce territoire à l'horizon 2030 au regard des critères énoncés ci-dessous et en gommant les inconvénients. Le scénario idéal pourra s'appuyer sur des hypothèses volontaristes d'évolution socio-démographique, différentes de celles du scénario de référence (par exemple, infléchir la pression francilienne si nécessaire).

- ✓ *Les scénarios alternatifs*

A partir du scénario de référence, ces scénarios proposeront une approche réaliste et faisable d'une évolution du territoire qui tend vers le scénario idéal. Il est évident que la prise en compte de l'aménagement durable consiste avant tout à gérer des contradictions potentielles et que des choix doivent être faits pour favoriser tel ou tel critère. Ces scénarios alternatifs proposeront ces choix.



Présent
pour
l'avenir

www.developpement-durable.gouv.fr

En fonction des scénarios envisagés, il convient de mesurer l'économie d'espace réalisée en référence au scénario « laisser faire – laisser aller » ci-dessus.

Chaque scénario fera l'objet d'une cartographie pédagogique et démonstrative accompagnée d'un rapport écrit qui explique les hypothèses et les choix retenus, les avantages et les inconvénients au regard des critères précités, et les actions à mener dans le cadre de politique volontariste, quels que soient les décideurs concernés.

Les données prospectives sur la population et le logement à prendre en compte à l'horizon 2030 seront celles issues de l'étude régionale sur le logement pilotée par la DRE.

Ces données de cadrage serviront à imaginer plusieurs scénarios. Ces scénarios devront être testés au regard des critères suivants (non exhaustifs)

- La protection des ressources et la consommation des espaces (préservation des paysages, protection des espaces verts et agricoles, protection des captages d'eau potable, typologie de l'habitat et opportunité de développer des éco-quartiers,...)
- La solidarité territoriale (logement social, accessibilité aux services)
- Le développement endogène (besoins d'équipements, besoins d'infrastructures, potentiel économique à maintenir ou développer,...)
- Les déplacements (trame viaire, modes doux,...)

4.3 Construire l'argumentaire de l'Etat

A partir des scénarios étudiés et en fonction de ceux-ci, vous construirez un argumentaire permettant d'aider les communes à envisager un aménagement durable.

Par ailleurs, cette analyse confortera à la fois le rôle de conseil de la DDE et ses missions régaliennes :

- la promotion de l'aménagement durable auprès des collectivités,
- la connaissance du territoire à apporter aux collectivités en charge de leur gestion,
- l'association de l'Etat à l'élaboration des documents d'urbanisme,
- l'aide au montage d'opérations,
- etc...

Cet argumentaire, pour être fédérateur, sera fondé sur des éléments réalistes, concertés, en cohérence avec l'ensemble des politiques publiques.

5- Modalités de suivi et organisation

Comité de pilotage:

- Mme Aude Dufournantelle directrice départementale de l'Équipement
- M. Fabien Guérin direction départementale de l'équipement
- M. Sylvain Comte direction régionale de l'écologie, de l'aménagement et du logement
- M. Michel Rousset Conseil en Aménagement, Urbanisme et Environnement de l'Eure
- Mme Delphine Mary direction départementale de l'agriculture et de la forêt
- Mme Julie Frogier Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure
- M. Marcel Sapowicz Chambre d'Agriculture
- un représentant de l'association des Maires
- M. Yarin Marchais Conseil Général

Implantation: Evreux

Phase diagnostic: Travail en groupe, plutôt libre, à présenter et discuter avec le comité de pilotage lors de la restitution.

Phase prospective: Travail en groupe sur les scénarios sous pilotage du chargé de mission développement durable de la DDE, du responsable aménagement territorial durable, des chargés de planification,...

Phase propositions: Travail en groupe, plutôt libre, à présenter et discuter avec le comité de pilotage lors de la restitution.

Moyens de la DDE 27 à disposition des stagiaires (téléphone, VL, internet, bureau, traceur, ordinateur, cartographie)

6- Documents de restitution

La restitution de l'étude devra comporter :

- un document final rassemblant l'ensemble des études menées par les stagiaires ;
- un document de synthèse qui servira de support à des outils de communication
- l'ensemble des supports informatiques (documents, cartes,) sur CD-ROM

Préfecture
de l'Eure
www.developpement-durable.gouv.fr

7- Coût d'étude

11 000 € TTC

8- Périmètre de l'étude

Le département.

9- Durée de l'étude

12 semaines (6 semaines pour le diagnostic et 4 semaines pour la phase prospective et propositions)

B. Compte rendu du premier comité de pilotage du 11 Mai 2009 – pré Copil

Présents : Pascale MARTIN (DDE 27), Isabelle LEBRAS , Jean François Brocart (DDE 27), Denis LOUVARD (maire de la Guéroulde), Fabien GUERIN (DDE 27) , Aude DUFOURMANTELLE (DDE 27), Delphine MARY (DDAF 27), les 5 stagiaires.

Absents : Monsieur Sylvain COMTE (DREAL 27), Monsieur Yann MARCHAIS (Conseil général)

Prise de parole de Madame Dufourmantelle qui explique à Monsieur le Maire le cahier des charges et le but de notre étude.

Nous n’aborderons dans ce compte rendu que les remarques émises par les membres du comité. Chaque thématique est expliquée de manière plus précise dans la note de présentation.

1) Présentation de l’avancée de notre travail

a- Le logement et la démographie :

Il est important d’aborder la question du logement social.

En France, les personnes avec de petits revenus vivent en banlieue ou dans le parc privé souvent insalubre, faute de moyens pour l’entretenir. Le parc locatif aidé a une réelle pertinence dans le monde rural.. Cependant, les maires des petites communes sont souvent réticents à l’idée d’accueillir ce type de logements et cette population.

Selon Monsieur le Maire, depuis 1999, beaucoup de jeunes couples s’installent dans sa commune (rurale). La gare de Vernon est une cause de l’arrivée massive de jeunes actifs aux alentours.

Le nombre de résidences secondaires diminuent au profit des principales. De plus, depuis le début de la crise économique et l’évolution des prix de l’immobilier, les logements vacants disparaissent. Les propriétaires de ces maisons décident bien souvent de les « retaper » puis de les louer ou alors de les vendre. Ainsi, les logements vacants sont de plus en plus remis sur le marché immobilier, ce qui permet d’éviter la construction de logements neufs et donc la consommation de nouveaux espaces.

Cette consommation inutile de nouveaux espaces peut de plus, être limitée grâce à la ré-exploitation de friches urbaines et/ou industrielles.

Monsieur le Maire nous parle notamment de l'exemple de réhabilitation d'une ancienne friche industrielle à la Guéroulde, après dépollution.

b- Les zones naturelles :

La carte de l'implantation du bâti par rapport aux espaces agricoles et forestiers (cf power point) nous montre une nette distinction entre l'Est et l'Ouest du département.

A l'Ouest, le logement est beaucoup plus diffus. Cette partie de l'Eure correspond à des zones bocagères. Les conflits entre éleveurs et voisinages sont importants du fait de la proximité entre les habitants et les zones d'élevage.

c- Le transport :

Les cartes présentées sont à l'échelle du département. Il serait nécessaire d'avoir des cartes recentrées sur certaines zones.

De plus, il est important que les données soient le plus actualisées possibles. 2005 serait trop ancien. La DIRNO et le CG pourraient fournir des données plus récentes.

d- Les activités économiques :

Aucune remarque n'est faite à ce sujet. Seules les données sont à actualiser.

e- Les risques :

Il serait cohérent de réaliser un glossaire des types de risques encourus par le département et surtout de définir le terme « risque ».

Au sujet des réseaux d'assainissement, Monsieur le Maire, ne veut pas que les terrains à bâtir soient inférieurs à 1000m², en raison de l'assainissement collectif.

Il précise que sa commune n'est soumise à aucun document d'urbanisme. Le RNU s'impose donc. Le fait de n'avoir aucun document d'urbanisme est une question de liberté. Il considère que sa commune a de la marge pour urbaniser car elle compte beaucoup de terrains constructibles.

D'un point de vue général, il serait intéressant d'explorer le règlement sanitaire départemental.

2) **Discussion** :

Il est primordial de mettre en place des indicateurs de l'étalement urbain. Il faut donc relier différentes données afin de mettre en place des indicateurs croisés pour que les différents services de l'état aient le même discours et non plus des indicateurs propres à chacun.

Pour déterminer le choix de nos zones, et suite à notre travail de diagnostic sur l'ensemble du département, nous nous sommes basées sur la carte représentant l'implantation du bâti et les espaces agricoles et forestiers. Cette carte (comme expliquée dans *b- zones naturelles*) montre une certaine coupure entre l'Est et l'Ouest du département en terme de répartition du bâti.

Il semble plus maîtrisé à l'Est et au Neubourg du fait du fort poids de l'agriculture dans ces zones.

Nous avons donc divisé le département en deux avec d'un côté, l'Est et de l'autre l'Ouest. Nous étudierons ces deux zones à l'échelle du SCoT :

- SCoT du Vexin Normand pour l'Est du département
- SCoT de Risle-Charentonne pour l'Ouest du département

Prochaine réunion du Comité de Pilotage : Vendredi 29 mai à 09h30

C. Compte rendu de la réunion du Vendredi 15 Mai 2009

Présents: Nora Semmoud, Isabelle Lebras, Jean François Brocart, Fabien Guérin, Sylvain Thuleau, les 5 stagiaires.

Présentation de notre travail suivant la note de présentation. Le compte rendu suivant prendra surtout en compte les remarques du jury sur notre travail, les améliorations à apporter, les erreurs à éviter.

Le diagnostic ayant été traité par volets thématiques, nous reprendrons ceci un par un afin de voir ce qu'il en a été dit.

1- Habitat et démographie :

Il est important de cibler sur chacune de nos cartes, les 3 zones d'étude choisies. Ainsi, les personnes assistant à notre présentation peuvent plus facilement comprendre nos choix.

Certaines cartes datant de 1990 nous desservent. Au contraire, comparer une carte de cette période avec une autre plus récente peut être plus cohérent et apporter beaucoup d'informations.

Dans notre étude, l'aspect social est primordial. Dans l'Eure, 60% de la population a droit au logement aidé. Or ce dernier peut être un élément pour rajeunir la population. Le département a l'obsession de ne pas devenir un mouiroir. Le logement aidé pourrait être une partie de la solution pour lutter contre l'étalement urbain.

2- Espaces naturels :

Il serait pertinent de croiser certaines cartes de représentation des espaces naturels consommés avec le prix du foncier. Cela permettrait de mieux comprendre pourquoi certains espaces sont plus consommés que d'autres.

De plus, il faut faire attention à l'explication apportée par la consommation d'espaces à certains endroits du département. La carte de la consommation des espaces forestiers entre 1990 et 2008 en est un exemple : la consommation d'une partie de la forêt au sud du département serait en fait due à l'installation de Center Park et non pas à la construction de logements individuels.

Comme pour toutes les cartes, il faudrait zoomer sur nos 3 zones et à différentes périodes entre 1990 et 2008.

3- Transports :

Il est à noter que le département est différent entre le week-end et la semaine : l'Eure étant le week-end, un département de transit.

La Nationale est la route des Bretons reliant Brest à Paris. L'A13 est nommée la route des Parisiens.

Certaines cartes nous desservent. On ne voit pas le lien direct avec l'étalement urbain.

La relation domicile-travail est très importante, cependant, nous faisons face à un manque de données conséquent pour des dates ultérieures à 1999.

4- Activités économiques :

Il serait pertinent de lier la carte des activités économiques avec celle des transports et des espaces naturels consommés. Ainsi, on pourrait faire le lien entre leur implantation et les infrastructures routières.

De plus, il est plus cohérent d'étudier l'attractivité des supermarchés et non pas des hypermarchés car les supermarchés représentent plus le quotidien. On pourrait aussi lier ces derniers aux taux de motorisation des ménages.

5- Risques :

La carte des nuisances sonores est à nuancer. En effet, elle ne prend pas en compte les routes départementales.

La carte des risques industriels est certainement la plus intéressante. En effet, le PPRT est en cours d'élaboration. Il pourrait renverser la situation de constructibilité le long de la vallée de la Seine. Du fait de secteurs qui deviendront inconstructibles, les constructions vont s'étendre de plus en plus loin et contribuer à l'étalement urbain.

La carte des risques d'inondation représente les communes concernées par ce risque et non pas les zones précises. Il faut donc réaliser une carte plus précise avec les zones rouges et vertes (secteurs inconstructibles) De plus, ces zones risquent de se superposer à Natura 2000.

Le risque marnière entraîne une inconstructibilité uniquement lorsque la présence de la marnière est avérée. Ce risque n'a d'incidence que sur le positionnement des zones constructibles et non sur l'étalement urbain en tant que tel.

Pour conclure, il est important de réaliser des cartes de synthèse permettant de justifier le choix de nos zones.

Notre diagnostic ne doit plus seulement être descriptif mais analytique.

Le power point présenté doit contenir des posters lisibles, compréhensibles. Il ne faut pas hésiter à mettre sur la même diapositive plusieurs cartes, si on estime que la compréhension du sujet peut être améliorée.

A l'issue de la réunion du matin, nous avons établi un plan pour l'ensemble de notre étude.

D. Compte rendu du deuxième comité de pilotage du 29 Mai 2009

L'objet de ce Comité de Pilotage (Copil) est la présentation de notre diagnostic sur l'étalement urbain dans l'Eure, à l'ensemble de ces membres.

Etaient présents :

Aude Dufourmantelle (directrice de la DDE 27), Fabien Guérin (maître de stage), Sylvain Thuleau, Isabelle Lebras (Co-tutrice), Jean François Brocart (Co-tuteur), Edith Minvielle (Paysagiste Conseil), Delphine Mary (DDAF), Yann Marchais (Conseil Général), Marcel Sapowicz (Chambre d'agriculture et maire d'une commune rurale) et les cinq stagiaires.

Depuis le précédent Copil, les zones d'étude ont été modifiées.

Il a semblé pertinent de choisir des zones à la fois semblables (souffrant d'étalement urbain) et différentes. En effet, les caractéristiques mêmes de l'étalement urbain sont différentes si l'on se place à l'Ouest ou à l'Est du département.

Le diagnostic réalisé à l'échelle du département de l'Eure, nous permet de justifier le choix de ces 3 zones d'études qui sont :

Zone autour de Bernay, à l'Ouest du département

Zone autour de Breteuil sur Iton, au Sud du département

Zone autour de Gisors, à l'Est du département

Principaux constats à l'issue du diagnostic :

L'étalement urbain se fait au détriment des espaces agricoles. En effet, zones naturelles et forestières sont très bien protégées empêchant ainsi toute forme d'urbanisation.

Le mitage des terres agricoles se fait surtout en hameaux. Les communes souffrant le plus de ce phénomène sont celles ayant moins de 2000 habitants.

La différence de bâti construit entre l'Est et l'Ouest du département permet de justifier le choix de 2 zones d'étude de part et d'autre du territoire.

Depuis 1993, la construction de logements individuels a augmenté de 163 % tandis que celle de collectifs recule de 11%.

Le logement individuel ou pavillon est de plus le plus gros consommateur de foncier avec une moyenne de 1600 m² à l'Est contre 800 m² pour les lotissements.

Le coût du foncier est un des principaux facteurs pour l'établissement des ménages en milieu rural. La zone Sud de notre étude est celle pour laquelle le prix du foncier est la moins élevée.

Il est à noter que l'étalement urbain, en France, est dû aux logements individuels mais aussi aux implantations de zones d'activités.

Cependant, nous avons fait le choix de ne pas traiter de cette partie. En effet, les zones d'activités peuvent faire l'objet à elles-seules d'une étude sur leur impact sur le phénomène de l'étalement urbain.

A l'issue de cette réunion, la demande de diagnostic au sujet de l'étalement urbain dans l'Eure a été entendue. Il semble que les stagiaires ont répondu correctement au cahier des charges.

Cependant, il reste quelques points à préciser :

- faire davantage de prospective à l'issue de ce diagnostic : dans un tableau, indiquer l'ensemble des critères retenus pour étudier l'étalement urbain et faire ressortir pour chacune des zones les atouts, enjeux...

- étudier lors de la partie prospective le parcours résidentiel des ménages, leur taux d'endettement...

Certains points évoqués tels l'illusion du moindre coût pourront être utilisés comme support de sensibilisation à la notion d'étalement urbain ; comme outil pédagogique à l'attention des élus et/ou des particuliers.

Différents indicateurs de l'étalement urbain commencent à émerger. Ce sont par exemple, le taux de motorisation, le coût du foncier,...

Le diagnostic et l'analyse de nos zones d'études permettent d'extrapoler les différentes données et de les *généraliser* au département.

La suite de notre étude sera dédiée à la prospective avec une réflexion sur l'habitat, l'urbanisme. Nous nous attacherons à la projection d'une forme urbaine selon nos différentes zones d'étude.

Puis, nous mettrons en place des scénarii tendanciels pour l'évolution du phénomène dans le département de l'Eure.

Certains membres du comité avancent la complexité de l'élaboration de ces différents scénarii en si peu de temps. Leur forme reste à définir : schéma, texte.

Il est à noter que beaucoup de données nous manquent. C'est le cas par exemple du recensement des friches industrielles et urbaines dans l'Eure qui est en cours d'élaboration.

De nombreuses données de l'INSEE sont obsolètes car datant de 1999. Les données de 2006 ne nous parviendront qu'en Juillet, date de fin de notre stage.

Prochain CoPil : 19 Juin 2009

Fin d'étude : 10 Juillet 2009

Date de soutenance du stage : Début Septembre

E. Compte rendu du comité de pilotage du 19 Juin 2009

L'objet de ce Comité de Pilotage est la présentation de notre phase prospective sur l'étalement urbain dans l'Eure, à l'ensemble de ces membres.

Etaient présents :

Fabien Guérin (maître de stage), Sylvain Thuleau, Isabelle Lebras (Co-tutrice), Jean François Brocart (Co-tuteur), Pascale Martin (Co-tutrice), Michel Rousset (CAUE), Jean-Luc Joseph (Directeur de la Subdivision d'Evreux), Yann Marchais (Conseil Général), Marcel Sapowicz (Chambre d'agriculture et maire d'une commune rurale) et les cinq stagiaires.

En introduction, nous rappelons brièvement le cahier des charges de cette étude. L'étude des scénarii devait être envisagée à l'horizon 2030. Cependant, nous nous arrêterons à 2015, aucune étude de projection de l'évolution de population et des ménages n'étant faite jusque 2030.

Nous présenterons dans ce compte rendu, les remarques faites par les différents membres du CoPil, présents ce jour.

La mission régalienne de l'Etat est très importante. Il doit avoir un certain recul. Il doit veiller à la nature des politiques territoriales de nos voisins car elles auront des retombées sur l'Eure. En effet, si des politiques contraignantes sont mises en place dans les départements limitrophes, c'est l'Eure qui « trinquera ». A l'échelle du Grand Bassin Parisien, Rouen et Le Havre ont des projets, le département de l'Eure, lui, n'en a pas.

A quelle échelle doit-on traiter le problème de l'étalement urbain? Doit-on s'arrêter aux frontières du département ou prendre en compte les retombées des départements voisins?

Le second point abordé est : qu'est-ce-que l'idéal?

Nous avons traité le scénario idéal en voulant diminuer fortement la consommation d'espace agricole. Cependant, l'idéal peut être vu sous un autre angle. Pourquoi ne pas limiter la pression qui s'exerce sur les franges franciliennes plutôt que de limiter la consommation de surface?

Il faut revoir, nuancer cette notion de capacité à accueillir les populations. Peut accueillir les ménages, un territoire qui sera aménagé pour. Des dispositions en matière d'assainissement collectif auront été prises,... (opposition à l'assainissement individuel qui induit une consommation importante d'espace)

En terme de protection de ces surfaces agricoles, il faudrait pouvoir les protéger à l'instar des forêts classées, pour ne pas pouvoir les modifier dès que la situation se présente. (Prise en compte de l'exemple des ZAP : Zone Agricole Protégée)

Suite à notre présentation, différents points sont à compléter.

Il est important d'aller plus loin dans le scénario idéal. Il faut prendre l'exemple d'un quartier équilibré, harmonieux. Il faut le modéliser de manière plus pédagogique, plus visuelle car l'étude sera avant tout montrer aux élus.

Enfin, au sujet de l'argumentaire à mettre en place d'ici le 3 juin 2009, nous traiterons spécifiquement de deux points :

Proposition de modèle de développement des villages.

Réalisation d'une grille générale d'évaluation des PLU. Il faudra axer ensuite cette grille sur un seul critère (exemple : densité, surface, COS...). Ainsi, nous pourrons comparer le décalage entre les intentions des communes, inscrites dans leur PLU, et la réalité.

De plus, nous proposerons que les POS existants soient transformés en PLU, que ces derniers soient obligatoires, après avoir été revu et corrigé (avec une aide pour leur financement). Enfin, il sera important de renforcer le contrôle de légalité exercé par l'Etat par l'intermédiaire du préfet.

Prochain Comité de Pilotage : 03 Juillet 2009

Date de soutenance orale : 09 Septembre 2009 à Tours.

F. Compte rendu du comité de pilotage du 3 Juillet 2009

L'objet de ce Comité de Pilotage est la présentation de notre phase argumentaire sur l'étalement urbain dans l'Eure, à l'ensemble de ces membres.

Etaient présents :

Fabien Guérin (maître de stage), Sylvain Thuleau, Isabelle Lebras (Co-tutrice), Jean François Brocart (Co-tuteur), Delphine Mary (DDAF), Marcel Sapowicz (Chambre d'agriculture et maire d'une commune rurale) et les cinq stagiaires.

En introduction, nous rappelons brièvement le cahier des charges de la dernière partie de notre étude et nous revenons rapidement sur la prospective présentée deux semaines auparavant.

La commande passée par la DDE de l'Eure a été remplie. L'ensemble des membres du comité de pilotage est satisfait de notre travail qu'il considère comme très sérieux.

Nous arrivons réussi à nous approprier le sujet qui n'était pourtant pas simple et à connaître le département, qui était jusqu'alors, inconnu pour nous.

Le « Tome 2 » devrait être publié l'an prochain.

Date de soutenance orale : 09 Septembre 2009 à Tours.



II. Annexes du diagnostic

A. Les bases cartographiques

1. Les cartes des zones

a) Les communes de la zone de Bernay :



Carte 1 : Communes de la zone Ouest

Réalisation des étudiantes

b) Les communes de la zone de Verneuil-sur-Avre :



Carte 2 : Communes de la zone Sud

Réalisation des étudiantes

c) Les communes de la zone de Gisors

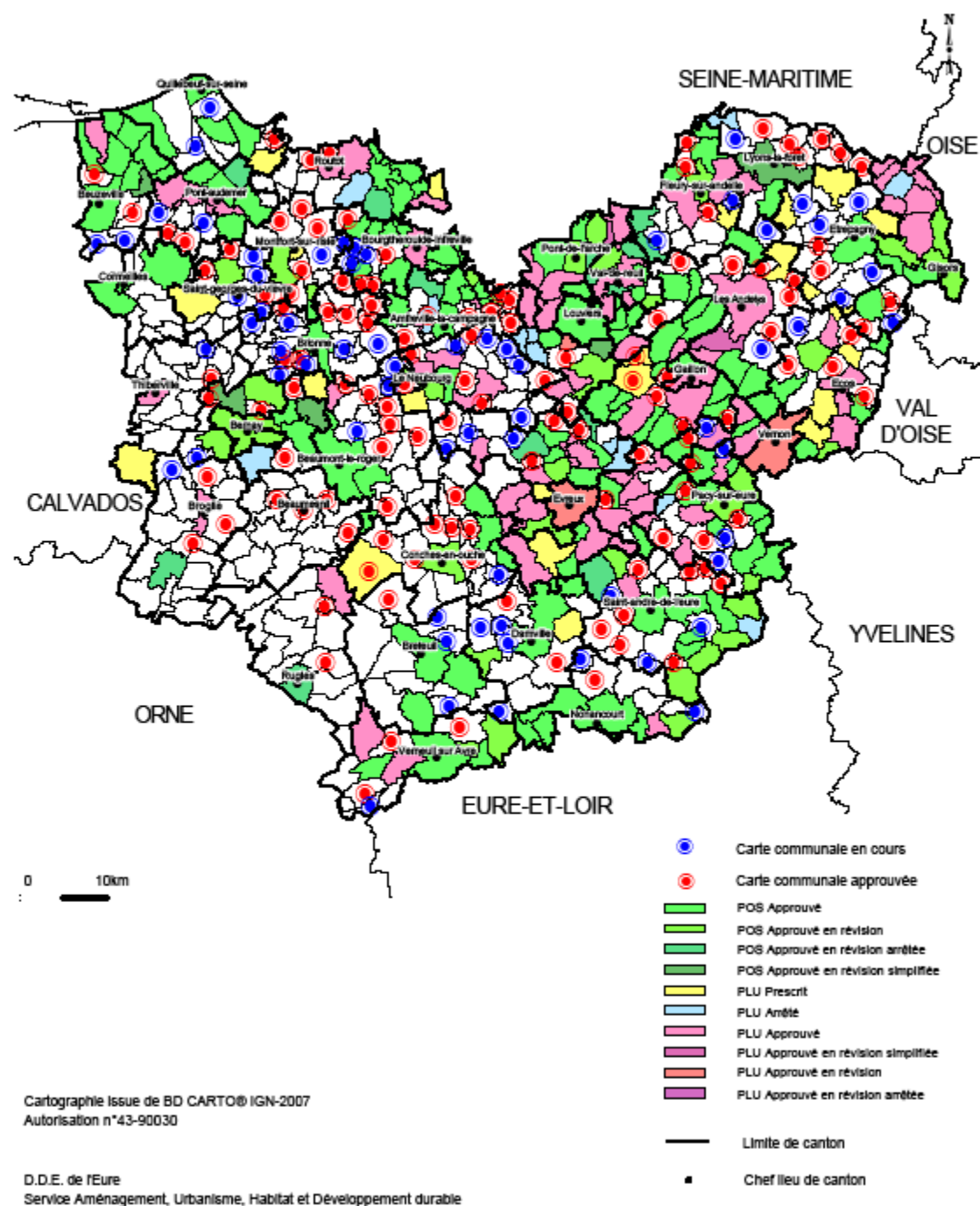


Carte 3 : Communes de la zone Est

Réalisation des étudiantes

2. Les communes et les documents d'urbanisme

ETAT D'AVANCEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME AU 1er janvier 2009



Carte 4 : Avancement des documents d'urbanisme

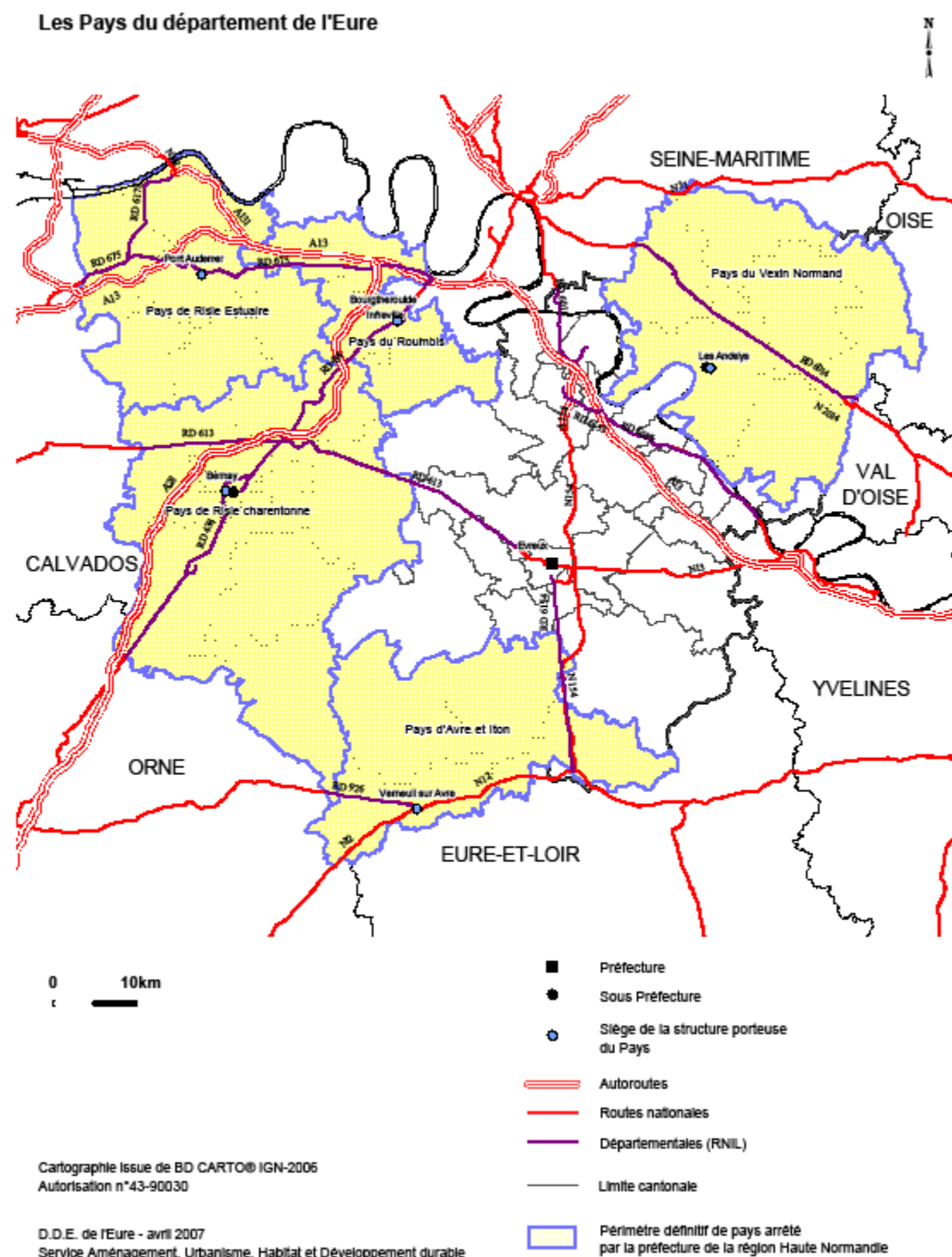
3. Les communautés de communes

Les communautés de communes et d'agglomération



Carte 5 : Communautés de communes et d'agglomération de l'Eure

4. Les pays du département



Carte 6 : Les pays de l'Eure

5. Les SCOT

Les Schémas de cohérence Territoriale (SCOT) et Schémas Directeurs (SD) dans le département de l'Eure



Carte 7 : Les SCOT de l'Eure

B. Les différentes protections des espaces naturels,

1. Les ZNIEFF, inventaire important mais non prescriptif

C'est l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) lancé en 1982. Il a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les **ZNIEFF de type I** sont des secteurs de superficie réduite qui présentent un grand intérêt biologique ou écologique car ils abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ;
- les **ZNIEFF de type II** sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes, un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère. Elles peuvent inclure des zones de type I.

Ces inventaires sont réalisés par les DIREN et des associations locales selon une méthodologie élaborée par le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) et le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEDDAT). Ils sont ensuite validés régionalement par le Conseil Scientifique Régional de Protection de la Nature (CSRPN) puis nationalement par le MNHN. Progressivement, cet inventaire concerne l'ensemble du territoire français.

Une modernisation nationale (mise à jour et harmonisation de la méthode de réalisation de cet inventaire) a été lancée en 1996 afin d'améliorer l'état des connaissances, d'homogénéiser les critères d'identification des ZNIEFF et de faciliter la diffusion de leur contenu. Ainsi, en 2004, près de 2000 ZNIEFF ont été modernisées et validées au plan national.

L'inventaire des ZNIEFF est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière....). Toutefois, cet inventaire reste non prescriptif, bien que, dès lors qu'un document d'urbanisme est créé ou révisé (P.L.U ou un SCOT...) ces espaces sont classés en zone naturelle et donc inconstructibles. Elles sont donc réglementairement protégées.

Ainsi, dans certaines zones, l'urbanisation pourra être freinée, permettant ainsi de lutter contre l'étalement urbain, grâce à l'obligation de création de zones naturelles inconstructibles (mais exploitables pour les forêts et les champs utilisés pour le pâturage ou les grandes cultures) dans les PLU.

Cependant, dans les communes ne possédant pas de PLU ou autre document d'urbanisme, la protection des ZNIEFF est passée dans la pratique et la construction est interdite en ZNIEFF de type I.

Les Zones d'Importances Communautaires pour les Oiseaux(ZICO) correspondent à des sites ayant un grand intérêt ornithologique car elles hébergent des populations d'oiseaux jugées d'importance communautaire. Ces zones ont été recensées dans le cadre d'un inventaire national effectué sous l'autorité du Ministère de l'Environnement et coordonné par la Ligue pour la Protection des Oiseaux. Sur les 285 ZICO françaises, 110 contiennent des grands massifs forestiers, dont la plupart correspondent à des forêts domaniales ou de collectivités locales, gérées par l'ONF.

2. Les sites Natura 2000

Avec la constitution du réseau Natura 2000, l'Europe s'est lancée dans la réalisation d'un réseau de sites écologiques dont les deux objectifs sont de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel du territoire européen. Il s'est ainsi construit un réseau qui s'étend sur toute l'Europe afin de rendre cohérente cette initiative de préservation des espèces et des habitats naturels tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable. La gestion des sites est laissée au choix des différents pays, aucune méthode particulière n'existe. La France a développé une approche contractuelle pour l'ensemble des activités présentes dans ces périmètres et une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'Environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

Pour atteindre les objectifs du programme Natura 2000, deux directives établissent la base réglementaire de cette protection :

- La directive Oiseaux (1979)
- La directive Habitats faune flore (1992)

La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection Spéciales (ZPS). Ces zones de protection spéciales sont directement issues des anciennes ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), réseau international des sites naturels importants pour la reproduction, la migration ou l'habitat des oiseaux.

La directive « Habitats faune flore » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

La protection Natura 2000 oblige aussi à une évaluation des incidences d'un projet lorsque le celui-ci est susceptible d'affecter de façon notable les habitats naturels et les espèces présentes qui ont induit la création des zones de protection. Toutefois, le territoire n'est pas figé, il repose sur l'équilibre entre la protection de la biodiversité et les activités humaines.

Ce sont les collectivités territoriales (voire un groupement) qui ont en charge la gestion des sites présents sur leurs territoires, ou le préfet si aucune collectivité territoriale ne se désigne. Un comité de pilotage, composé de tous les acteurs présents sur le site (associations, agriculteurs,

collectivités, pouvoirs publics, chasseurs, pêcheurs,...), est chargé de veiller à la bonne application et au bon déroulement de la gestion du site. Un document d'objectif dresse l'état des lieux naturels et socio-économiques du site et définit les objectifs de gestion et un calendrier des moyens mis en œuvre pour parvenir à atteindre les objectifs.

Enfin, un état des lieux de la conservation des espèces et des habitats d'intérêt communautaire doit être fait périodiquement par des experts et selon des grilles d'évaluation bien précises. Le dernier a été lancé en 2005, achevé en 2006 et adressé à la Commission Européenne en février 2008.

3. Les réserves naturelles : des protections ponctuelles visant à protéger ces espaces

Une réserve naturelle est un espace protégé par une réglementation adaptée au patrimoine naturel à protéger (espaces, espèces et objets géologiques rares ou caractéristiques, milieux naturels fonctionnels et représentatifs) mais aussi au contexte local. Ce territoire sera géré à des fins de conservation et ceci de manière planifiée par un organisme local spécialisé et une équipe compétente et concertée avec un comité consultatif réunissant les acteurs locaux ; ceci dans le but de pouvoir transmettre ce patrimoine aux générations futures en le protégeant, mais aussi en sensibilisant la population.

De plus, la création d'une réserve naturelle peut conforter les orientations d'un document d'objectif sur une partie de site Natura 2000 ou mettre en œuvre, dans un Parc Naturel Régional, les objectifs fixés par la charte pour préserver des éléments remarquables du patrimoine naturel.

La gestion de ces espaces protégés passe par la préservation des espèces animales ou végétales et des habitats remarquables ou en voie de disparition, la reconstitution des populations ou de leurs habitats, la préservation des biotopes et formations géologiques, géomorphologiques ou spéléologiques remarquables,... Les champs d'action des réserves naturelles sont larges et se trouvent inscrit dans un document de gestion rédigé pour chaque réserve.

En fonction des enjeux, de la situation géographique et du contexte local, l'initiative du classement en réserve naturelle revient à l'Etat ou à la Région après des consultations locales. Elles seront donc placées sous des autorités différentes : le préfet pour les réserves naturelles nationales ou le président du Conseil Régional pour les celles régionales. Ce sont ces autorités qui fournissent l'essentiel des moyens financiers nécessaires à leur fonctionnement, le reste provenant de partenaires publics ou privés mobilisés par les organismes gestionnaires.

En mai 2008, on dénombrait 327 réserves naturelles soit environ 2,85 millions d'hectares couverts dont 161 nationales, 160 régionales et 6 en Corse.

4. Les arrêtés préfectoraux de protection de biotopes : des protections restrictives pour l'utilisation de l'espace protégé

Le terme « biotope » doit être entendu au sens large de milieu indispensable à l'existence des espèces de la faune et de la flore. Un biotope est une aire géographique bien délimitée, caractérisée par des conditions particulières (géologiques, hydrologiques, climatiques, sonores, etc). Il peut arriver que le biotope d'une espèce soit constitué par un lieu artificiel (combles des églises, carrières), s'il est indispensable à la survie d'une espèce protégée.

Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope permettent aux préfets de département de fixer les mesures tendant à favoriser, sur tout ou partie du territoire, la conservation des biotopes nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie d'espèces protégées. Ces biotopes peuvent être des mares, des marécages, des marais, des haies, des bosquets, des landes, des dunes, des pelouses ou toute autre formation naturelle peu exploitée par l'homme. De plus, des actions pouvant porter atteinte à l'équilibre biologique des milieux peuvent être interdites telles l'écobuage (défrichement avec brûlis de la végétation, en vue d'une mise en culture temporaire), le brûlage, le broyage des végétaux, la destruction des talus et des haies ou l'épandage de produits antiparasitaires.

L'initiative de la préservation des biotopes appartient à l'Etat sous la responsabilité du préfet. Les inventaires scientifiques servent de base à la définition des projets.

En France, 600 arrêtés préfectoraux de biotopes couvrent plus de 300 000 ha du territoire national.

5. Les Parcs Naturels Régionaux : une gestion intégrée du territoire dans toutes ses composantes

Un Parc Naturel Régional (PNR) est une démarche d'initiative locale lancée par le Conseil Régional et soutenue par les départements, les communes et leurs Etablissements Publics de Coopération Intercommunale concernés (totalement ou partiellement). Les PNR sont mis en place sur des territoires à l'équilibre fragile, au patrimoine naturel et culturel riche et menacé et qui font l'objet d'un projet de développement. Leurs objectifs sont triples : ils visent à :

- protéger ce patrimoine naturel et culturel, notamment par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages,
- contribuer à l'aménagement du territoire, au développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie,
- assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public, réaliser des actions expérimentales ou exemplaires et de contribuer à des programmes de recherche.

Le classement d'un territoire en PNR est fondé sur l'ensemble des trois critères portant sur :

- la qualité et le caractère du patrimoine naturel, culturel et paysager qui doit représenter une entité remarquable et avoir un intérêt reconnu au niveau national,
- la qualité du projet présenté qui doit être conforme aux objectifs des PNR,
- la capacité de l'organisme chargé de l'aménagement et de la gestion du parc à conduire le projet de façon cohérente.

Le lancement de la procédure de classement ou de renouvellement appartient au Conseil Régional. Les collectivités territoriales concernées seront associées au projet de création de charte.

Le classement est prononcé pour une durée maximale de douze ans. La charte doit être révisée par l'organisme de gestion à partir d'une évaluation des résultats de la précédente charte et de l'évolution du territoire (il peut être mis fin au classement du territoire en PNR par décret ministériel).

La charte d'un PNR n'entraîne aucune servitude ou réglementation directes à l'égard des citoyens. En revanche, elle est opposable aux documents d'urbanisme qui doivent être compatibles avec ses orientations et ses mesures.

L'organisme de gestion donne son avis lors des études ou des notices d'impact des aménagements, ouvrages ou travaux envisagés sur le territoire du parc, ainsi que sur une liste de documents de planification dans certains domaines. S'il le souhaite, cet organisme peut être associé à l'élaboration des Schémas de Cohérence Territoriale et des Plans Locaux d'Urbanisme.

En France il existe 44 PNR répartis sur tout le territoire.

Le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande

Les caractéristiques du territoire déterminent les grandes actions du Parc des Boucles de la Seine Normande :

- Il permet aux acteurs d'assurer la protection, la connaissance et la gestion des milieux naturels de grande qualité, et en particulier des zones humides.
- Il constitue pour les acteurs un opérateur principal ou secondaire des sites Natura2000 sur son territoire et leur permet de gérer directement certains milieux remarquables comme la réserve naturelle des Manneville.
- Il leur permet de mener des inventaires faunistique, floristique et hydraulique, notamment dans le cadre d'un observatoire des zones humides (DROZHERA).
- Il permet aux acteurs d'orienter l'aménagement de son territoire, notamment par son « plan » de zonage inclus dans la charte définissant les grandes vocations de son territoire.
- Il permet aux acteurs d'assurer la promotion d'une agriculture respectueuse de l'environnement, en étant un cadre de conseil pour les agriculteurs afin de les inciter à mettre en place des contrats d'agriculture durable et un label de qualité.
- Il constitue un cadre qui permet de concilier économie et protection du patrimoine naturel et culturel en aidant les industries et artisans à réaliser une démarche de développement

durable, en permettant un tourisme de qualité, et en assurant une meilleure intégration des constructions par des conseils architecturaux et paysagers.

- Il permet de mettre en place des activités pédagogiques sur le patrimoine naturel et culturel pour le grand public et les scolaires.

C. Les catégories CORINE Land Cover

Les « **territoires artificialisés** » rassemblent les **zones urbanisées** par un **tissu urbain** (espace structuré par des bâtiments) **continu** (les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes couvrent la quasi-totalité du sol, la végétation non linéaire et le sol nu sont exceptionnels) et **discontinu** (les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables), les **zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication** (réseau routier, ferroviaire et espaces associés, zones portuaires et aéroports), les **mines** (extraction à ciel ouvert, exception faite des extractions dans des lits de rivières), **décharges** (publiques ou industrielles), **chantiers** et des **espaces verts artificialisés** qui comprennent les espaces verts urbains et les équipements sportifs et de loisirs.

Les « **territoires agricoles** » regroupent les **terres arables** irriguées ou non, les **cultures permanentes** tels que les vignobles, les vergers et oliveraies, les **prairies** et les **zones agricoles hétérogènes** qui comprennent les cultures annuelles associées aux cultures permanentes, les systèmes culturaux et parcellaire complexes, les surfaces essentiellement agricole interrompues par des espaces naturels et les territoires agro-forestiers.

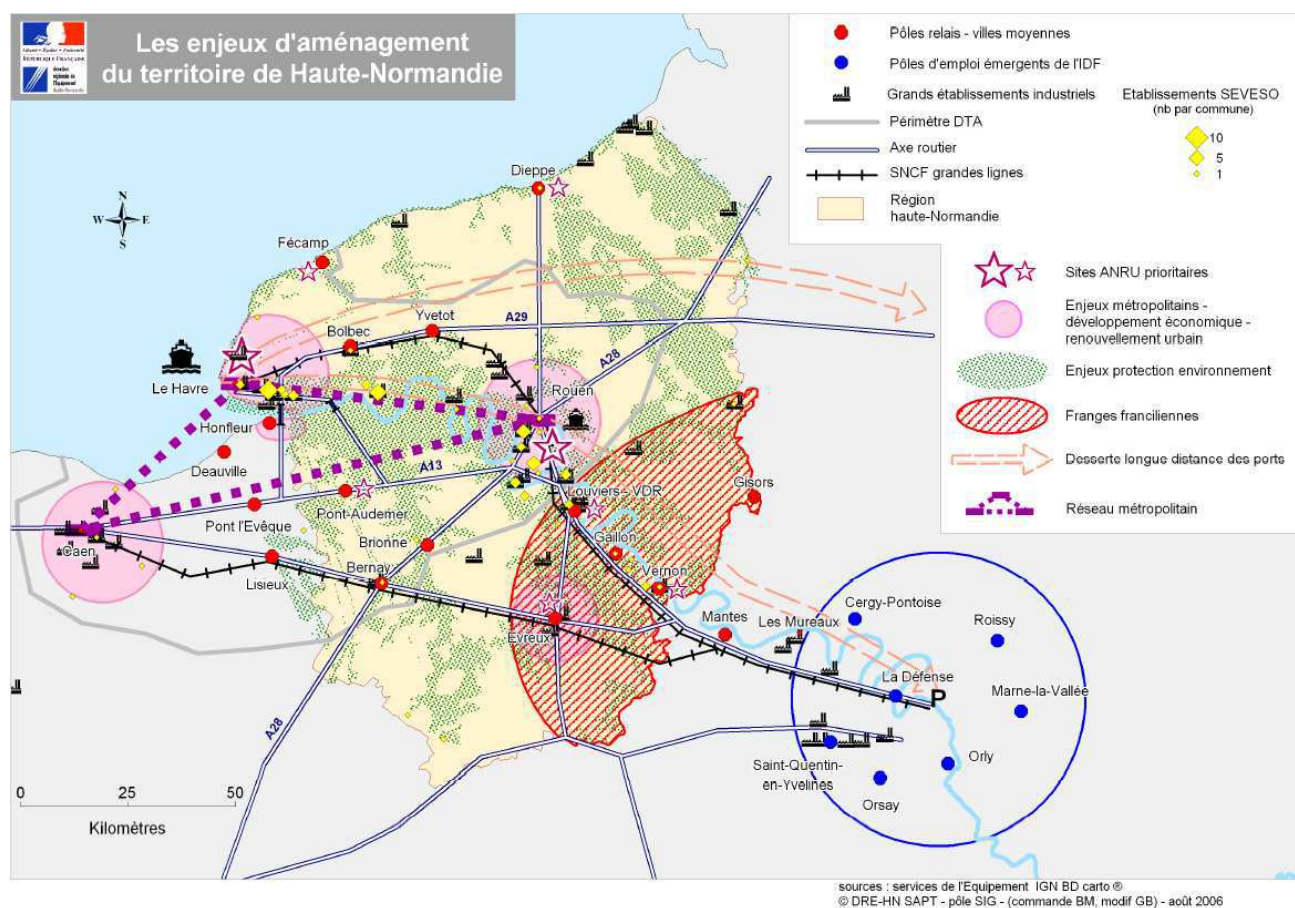
Les **forêts et milieux semi-naturels** comprennent les **forêts** quelque soit la famille dominante (feuillus, conifères ou mixte), les **milieux à végétation arbustive et/ou herbacée** qui comprend les pelouses et pâturages naturels, les landes et broussailles, la végétation sclérophylle (qui est une végétation arbustive persistante aux feuilles relativement petites, coriaces et épaisse telles que celles des maquis et des garrigues) et les forêts et végétation arbustive en mutation, et les **espaces ouverts sans ou avec peu de végétation** tels que les plages, les dunes, les roches nues, la végétation clairsemée, les zones incendiées et les glaciers et neiges éternelles.

Les « **zones humides** » rassemblent les **zones humides intérieures** telles que les marais intérieurs et les tourbières et les **zones humides maritimes** comme les marais maritimes,

les marais salants et les zones intertidales (étendues de vase, de sable ou de rocher généralement sans végétation comprises entre les niveaux de haute et de basse eaux).

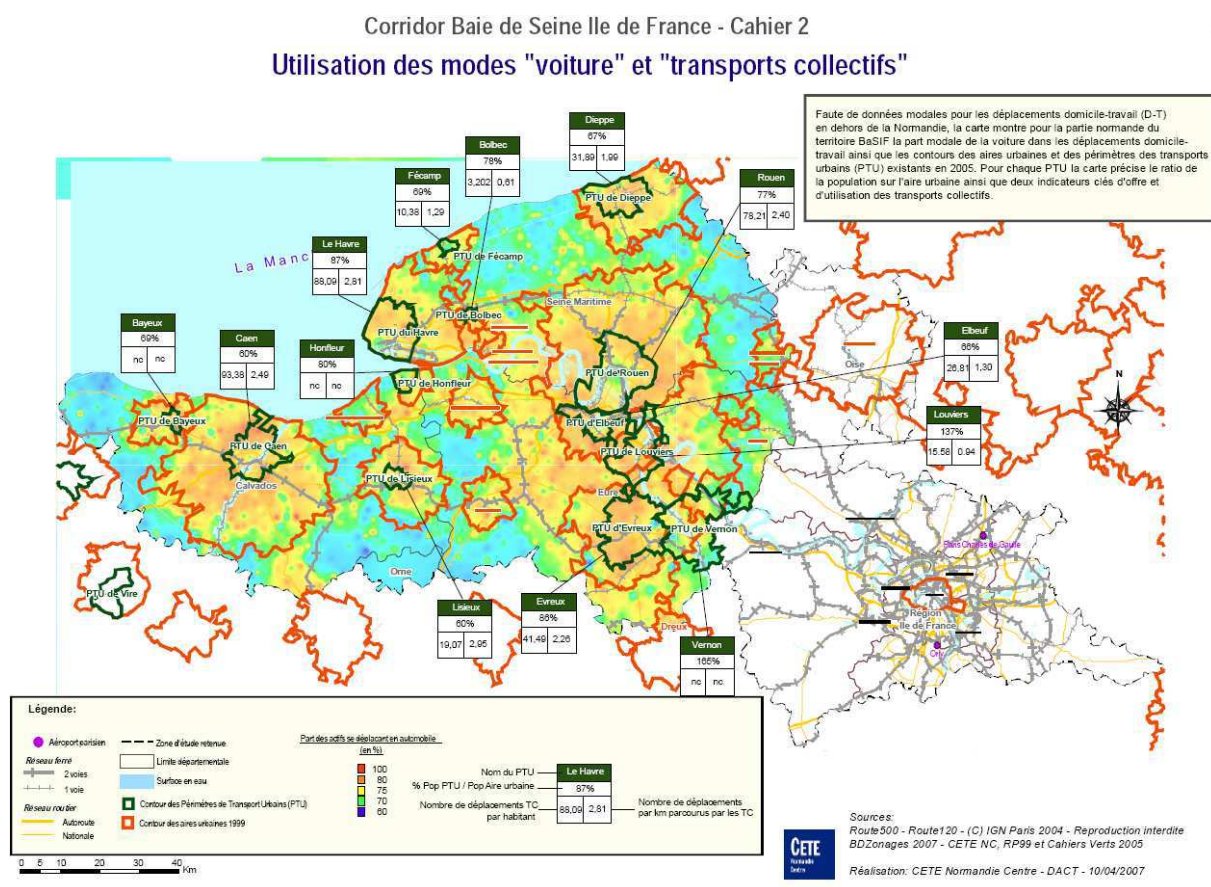
Les « **surfaces en eau** » prennent en compte les **eaux continentales** que sont les cours d'eau et les plans d'eau et les **eaux maritimes** que sont les lagunes littorales, les estuaires et les mers et océans (zones au-delà de la limite des plus basses marées).

2. Les enjeux d'aménagement du territoire régional



Carte 9 : Les enjeux du territoire de Haute - Normandie

3. L'utilisation des modes de transports



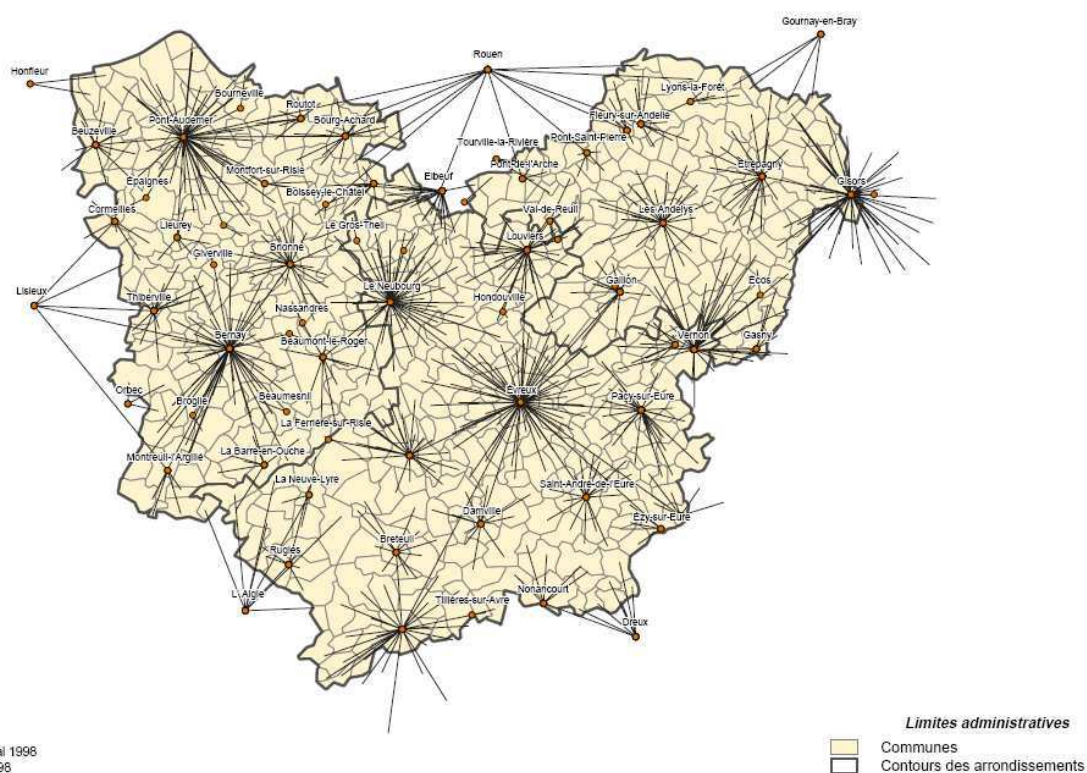
Carte 10 : Utilisation des modes « voiture » et « transport en commun » dans le corridor Baie de Seine Ile de France

4. Commune la plus fréquentée par les Eurois en 1998

EURE

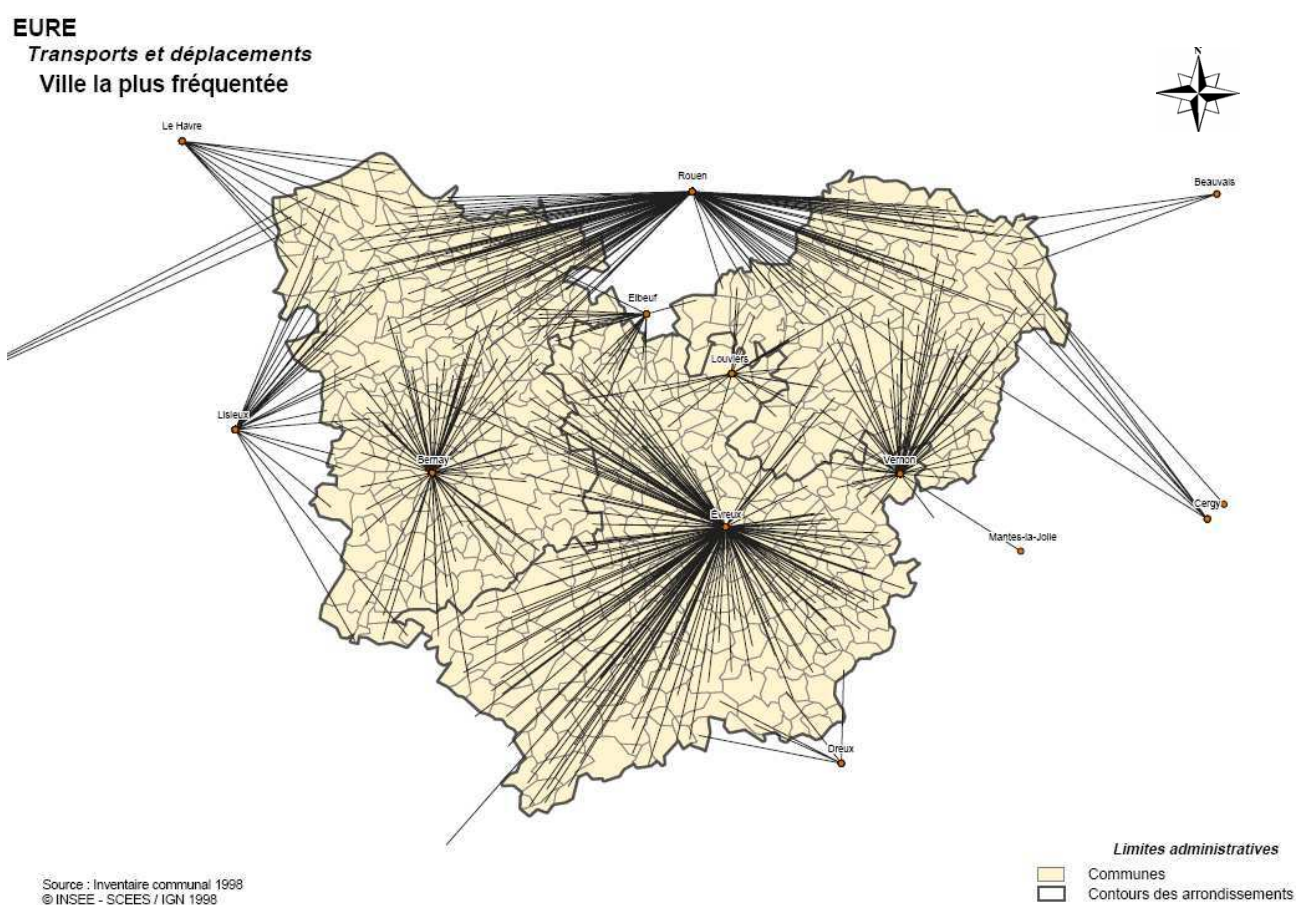
Transports et déplacements

Commune la plus fréquentée



Carte 11 : Commune la plus fréquentée du département en 1998

5. Ville la plus fréquentée par les Eurois en 1998



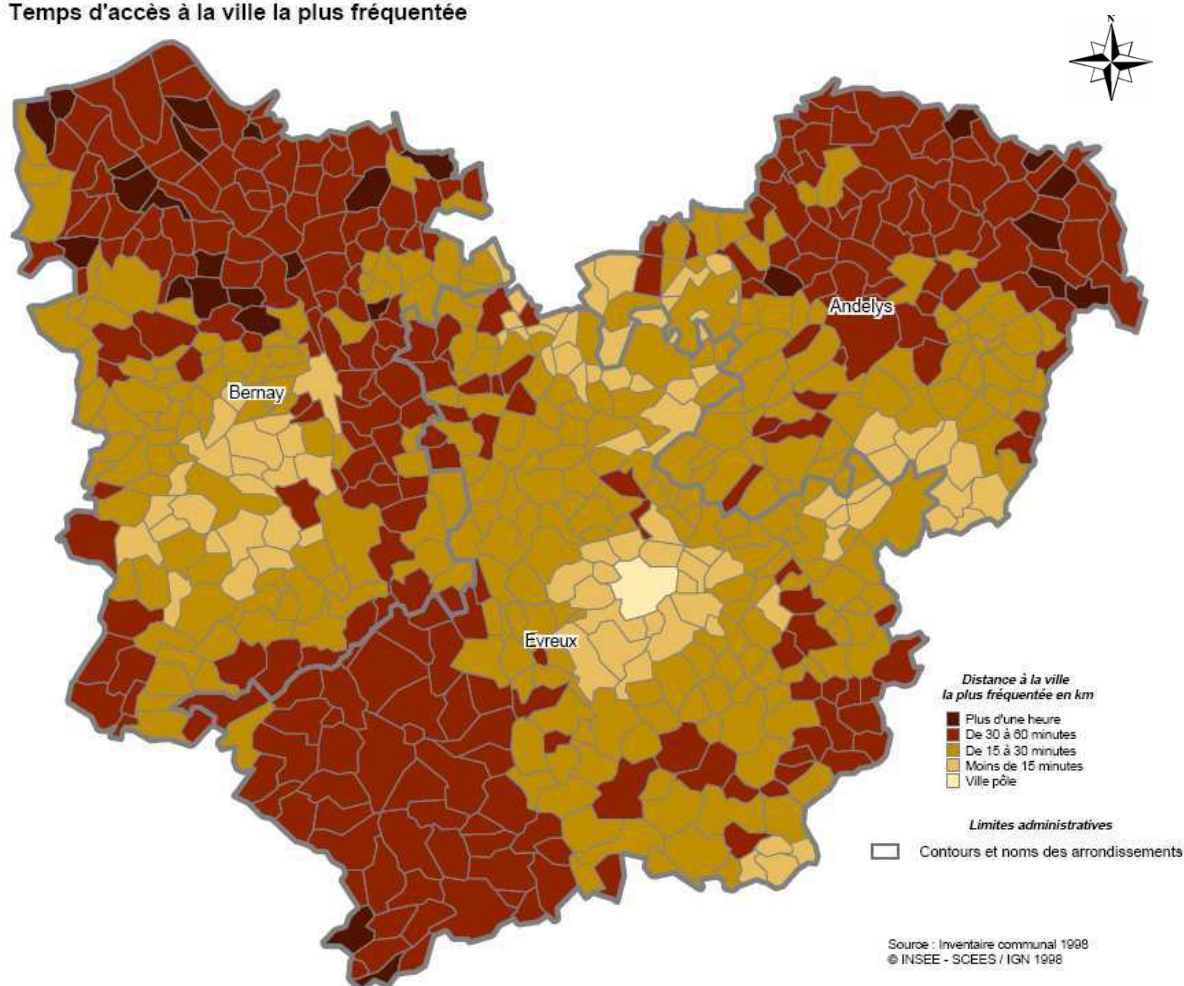
Carte 12 : Ville la plus fréquentée du département en 1998

6. Temps de d'accès à la ville la plus fréquentée

EURE

Transports et déplacements

Temps d'accès à la ville la plus fréquentée



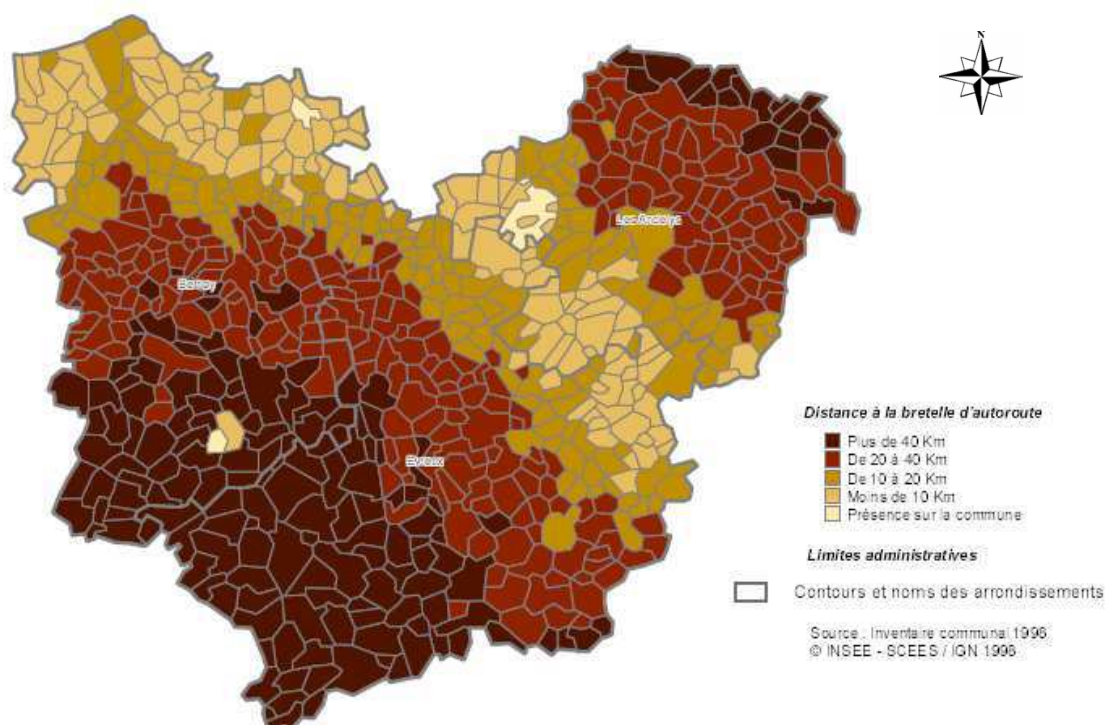
Carte 13 : Temps d'accès à la commune la plus fréquentée en 1998

7. Distance à l'autoroute la plus proche

EURE

Transports et déplacements

Distance à la bretelle d'autoroute ou à la route à 4 voies la plus proche en 1988

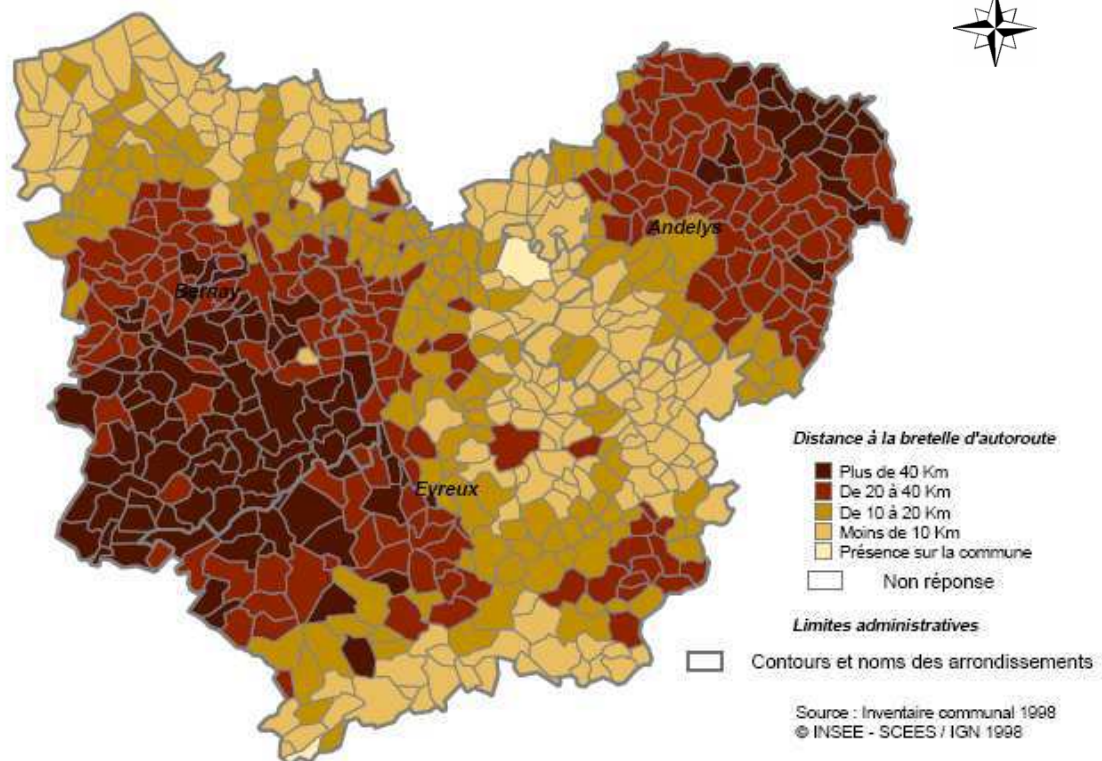


Carte 14 : Distance à la bretelle d'autoroute ou à la route à 4 voies la plus proche en 1988

EURE

Transports

Distance à la bretelle d'autoroute



Carte 15 : Distance à la bretelle d'autoroute la plus proche en 1998

E. Les tableaux récapitulatifs des transports dans les trois zones d'étude

1. La zone d'étude de Bernay

Nom de la commune	Taux de motorisation (part des ménages disposant au moins d'une voiture)	Temps d'accès à l'autoroute ou à la route à 4 voies la plus proche (en minutes)	Temps d'accès à Paris (en voiture)
Aclou	91% (2004)	Moins de 15 min	2h
Beaumont-le-Roger		Entre 15 et 30 min	1h50 1h40 (en train)
Bernay	74% (2005)	Moins de 15 min	2h 1h22 (en train)
Boisney	98,2% (2007)	Moins de 15 min	2h
Brionne	78,4% (2004)	Moins de 15 min	1h50 2h30 (en train)
Carsix	94,6% (2005)	Moins de 15 min	1h50
Corneville-la-Fouquetière		Entre 15 et 30 min	2h
Courbépine	92,1% (2004)	0	2h10
Fontaine-l'Abbé	90,9% (2004)	15	2h
Fontaine-la-Soret		Moins de 15 min	1h50
Franqueville	96,6% (2005)	Moins de 15 min	1h50
Hecmanville	92,3% (2005)	Moins de 15 min	1h50
Launay	95,1% (2006)	Entre 15 et 30 min	1h50
Menneval		Moins de 15 min	2h
Nassandres	89,5% (2006)	Moins de 15 min	1h50
Plasnes	93,9% (2006)	Moins de 15 min	2h
Saint-Clair-d'Arcey	94,4% (2006)	Entre 15 et 30 min	2h
Saint-Léger-de-Rotes		Moins de 15 min	2h
Serquigny	88,3% (2005)	Entre 15 et 30 min	2h 1h 43 (en train)
Valailles	96,9% (2006)	Moins de 15 min	2h

Tableau 1 : Tableau récapitulatif des transports de la zone de Bernay

Réalisation personnelle des étudiantes

2. La zone d'étude de Gisors

	Taux de motorisation (part des ménages disposant au moins d'une voiture)	Temps d'accès à l'autoroute ou à la route à 4 voies la plus proche (en minutes)	Temps d'accès à Paris (en voiture)
Amecourt	98,2% (2005)	Entre 30 et 60 min	1h40
Authevernes	96,9% (2005)	Entre 30 et 60 min	1h10
Bazincourt sur Epte	95,6% (2007)	Entre 30 et 60 min	1h20
Bernouville		Entre 30 et 60 min	1h20
Bezu saint Eloi	92,7% (2005)	Entre 30 et 60 min	1h20
Bouchevilliers	96,2% (2006)	Entre 30 et 60 min	1h40
Château sur Epte	93,3% (2007)	Entre 15 et 30 min	1h10
Chauvincourt Povremont	93,5% (2006)	Entre 30 et 60 min	1h20
Dangu	91,7% (2007)	Entre 30 et 60 min	1h10
Doudeauville en Vexin	92 ,9% (2005)	Entre 30 et 60 min	1h20
Etrepagny	85,1% (2007)	Entre 30 et 60 min	1h20
Gamaches en Vexin	88,2% (2007)	Entre 30 et 60 min	1h10
Gisors	78% (2005)	Entre 30 et 60 min	1h10 1h20 (en train)
Guerny	90% (2005)	Entre 30 et 60 min	1h10
Hébécourt	94,8% (2004)	Entre 30 et 60 min	1h30
Heudicourt		Entre 30 et 60 min	1h30
Les Thilliers en Vexin	92,4% (2005)	Entre 30 et 60 min	1h10
Longchamps	92,3% (2004)	Entre 30 et 60 min	1h30
Mainneville	90,6% (2004)	Plus d'une heure	1h30
Mesnil sous Vienne	90% (2007)	Entre 30 et 60 min	1h30
Neaufles saint Martin	93,4% (2007)	Entre 30 et 60 min	1h20
Noyers (les)		Entre 30 et 60 min	1h10
Saint Denis le Ferment	96,5% (2004)	Entre 15 et 30 min	1h30
Sainte Marie du Vatimesnil	89,9% (2007)	Entre 30 et 60 min	1h20
Sancourt	100% (2005)	Entre 30 et 60 min	1h30
Vesly	90,5% (2005)	Entre 30 et 60 min	1h10
Villers en Vexin	92% (2006)	Entre 30 et 60 min	1h10

Tableau 2 : Tableau récapitulatif des transports de la zone de Gisors

Réalisation personnelle des étudiantes

Le taux de motorisation est très supérieur au taux national de 2005 (métropole) de 81%.

3. La zone d'étude de Verneuil-sur-Avre

Zone de Verneuil-sur-Avre :

	Taux de motorisation (part des ménages disposant au moins d'une voiture)	Temps d'accès à l'autoroute ou à la route à 4 voies la plus proche (en minutes)	Temps d'accès à Paris (en voiture)
Armentière sur avre	86,6% (2004)	0	1h50
Bâlines	94% (2005)	Moins de 15 min	1h40
Barils (les)	95,4% (2006)	Entre 15 et 30 min	1h50
Bemecourt	95,3% (2007)	Moins de 15 min	2h
Bourth	88,7% (2004)	Moins de 15 min	1h50 1h30 à 2h40 (en train)
Breteuil sur Iton		Entre 15 et 30 min	1h50
Chennebrun	87,5% (2004)	Moins de 15 min	1h50
Cintray	96,2% (2007)	Entre 30 et 60 min	1h50
Conde sur Iton	94,2% (2006)	Entre 30 et 60 min	1h40
Courteilles	95,1% (2005)	Moins de 15 min	1h40
Francheville	85,7% (2004)	Entre 15 et 30 min	1h50
Gournay le Guérin	93% (2006)	Moins de 15 min	2h
Gouville	96,6% (2006)	Moins de 15 min	1h40
Guéroule (la)	88,6% (2007)	Entre 15 et 30 min	1h50
Mandres	91,8% (2006)	Moins de 15 min	1h50
Piseux	94,2% (2004)	Moins de 15 min	1h40
Pullay	92% (2007)	Moins de 15 min	1h50
Saint Christophe sur avre		Moins de 15 min	1h50
Saint Denis du Behelan	94,7% (2006)	Entre 30 et 60 min	1h40
Saint Nicolas d'Attez	98,1% (2006)	Entre 15 et 30 min	1h50
Saint Ouen d'Attez	98,9% (2006)	Entre 15 et 30 min	1h40
Saint Victor sur avre	91,3% (2005)	Moins de 15 min	1h50
Verneuil-sur-Avre	78,9% (2005)	Moins de 15 min	1h40 1h10 (en train)

Tableau 3 : Tableau récapitulatif des transports de la zone de Verneuil-sur-Avre

Réalisation personnelle des étudiantes

F. Les établissements classés SEVESO

ETABLISSEMENTS SEVESO

La Haute – Normandie compte 80 établissements SEVESO (recensement du 31/12/05 source : DRIRE Haute - Normandie) sur un total d'environ 1100 établissements en France (dont 630 « seuils hauts »).

Nombre d'établissements SEVESO en Haute – Normandie (31/12/05)

	Etablissements seuils hauts (AS)	Etablissements seuils bas	Total
Eure	6	10	16
Seine - Maritime	45	19	64
Total	51	29	80

A ces 80 entreprises SEVESO s'ajoutent des établissements non SEVESO présentant des risques significatifs et des silos céréaliers et sucriers.

Dans l'Eure, la répartition géographique des établissements SEVESO est la suivante :

- Zone Alizay – Val de Reuil – Louviers : 6
 - Zone de Gaillon : 3
 - Zone de Vernon : 3
- (+ 4 entreprises disséminées dans le département)

En Seine – Maritime, la répartition géographique des établissements SEVESO est :

- Zone industrialo-portuaire du Havre : 19
 - Zone industrielle de Port-Jérôme : 11
 - Zone Rouen – Elbeuf : 23
- (+ 11 entreprises disséminées dans le département)

Etablissements SEVESO recensés dans le département de l'Eure (31/12/05)

Nom ETABLISSEMENT	Nom COMMUNE	AS ou Seuil bas
ALIZOL	Alizay	AS
ASHLAND AVEBENE	Saint Pierre la Garenne	AS
NUFARM	Gaillon	AS
SNECMA Moteurs	Vernon	AS
SYNGENTA PRODUCTION France	Saint Pierre la Garenne	AS
TRAMICO	Brionne	AS
AEROCHIM	Bernay	seuil bas
AQUALON France	Alizay	seuil bas
CARLO ERBA REACTIFS SDS	Val de Reuil	seuil bas
CEZUS	Rugles	seuil bas
M-REAL ALIZAY	Alizay	seuil bas
PFIZER	Val de Reuil	seuil bas
RASTELLO	Saint Marcel	seuil bas
RECTICEL	Louviers	seuil bas
SCOTTS France	Bourth	seuil bas
STEINER	Saint Marcel	seuil bas
TOTAL AS (assujetti à servitude = « seuil haut »)		6
TOTAL « seuil bas »		10

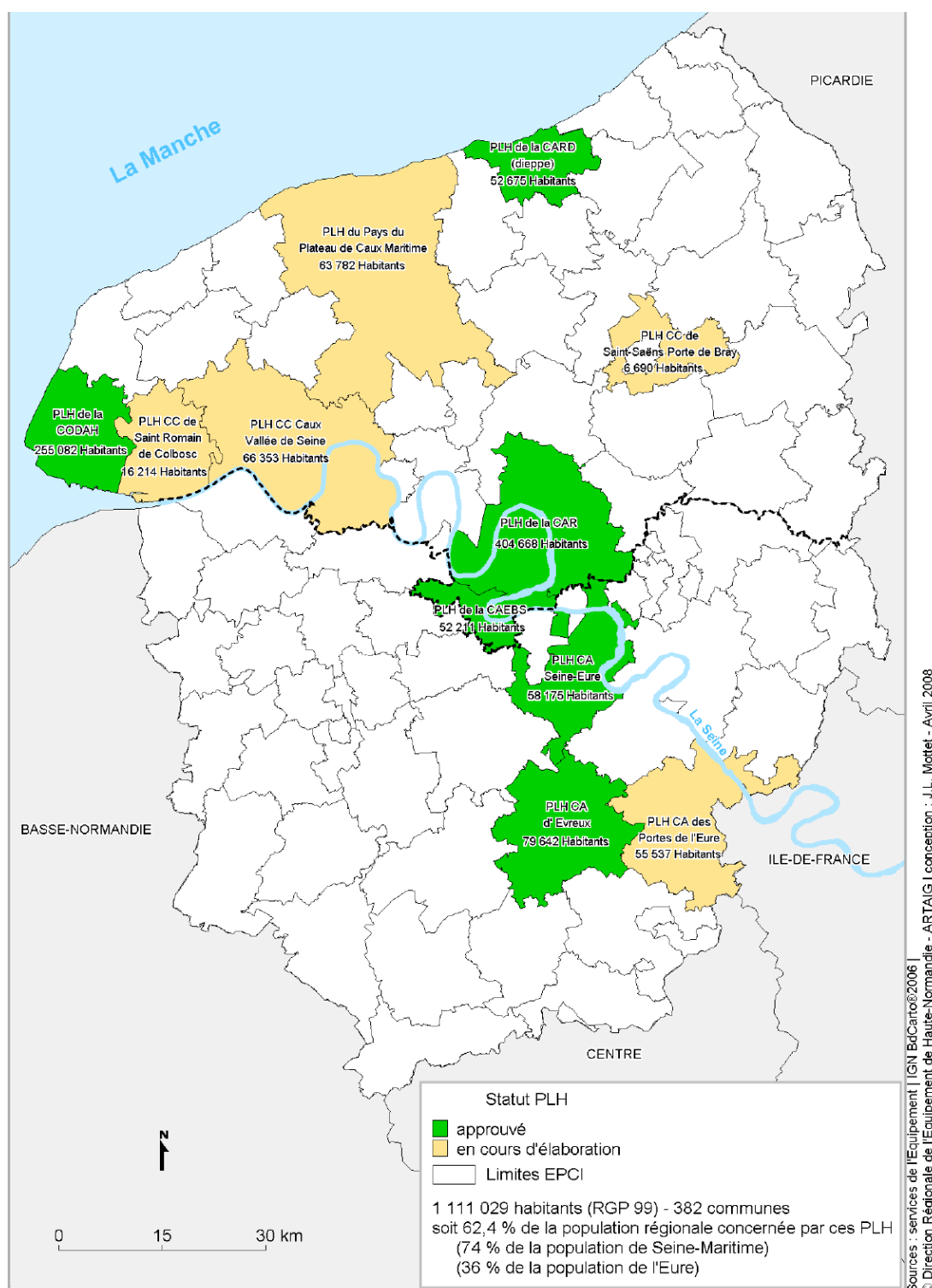
G. Les équipements au sens INSEE

Liste des équipements au sens INSEE :

- Pompiers
- Gendarmerie nationale ou commissariat de police
- Trésorerie
- Notaire
- Vétérinaire
- Garage
- Distribution de carburant
- Maçon
- Plâtrier, peintre
- Electricien
- Menuisier, charpentier ou plombier
- Supermarché ou hypermarché
- Alimentation générale ou supérette
- Boulangerie, pâtisserie
- Boucherie, charcuterie
- Bureau de poste
- Banque ou Caisse d'Epargne
- Magasin de vêtements
- Magasin de chaussures
- Librairie, papeterie

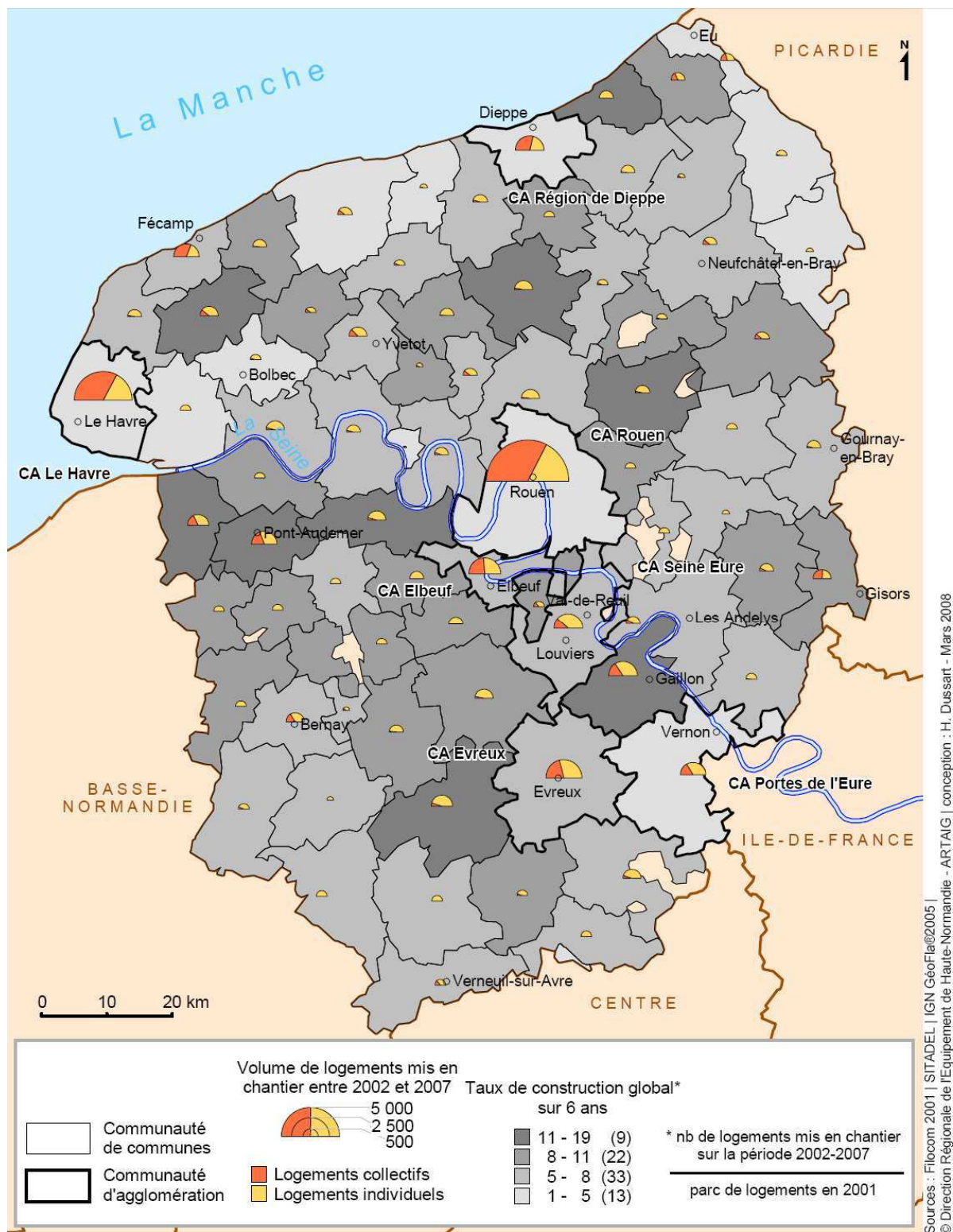
- Magasin d'électroménager
- Magasin de meubles
- Droguerie, quincaillerie
- Salon de coiffure
- Bureau de tabac
- Ecole primaire publique ou privée
- Collège public ou privé
- Etablissement de santé
- Ambulance
- Dentiste
- Infirmier ou infirmière
- Laboratoire d'analyses médicales
- Masseur-kinésithérapeute
- Médecin généraliste
- Pharmacie
- Salle de cinéma

H. Les constructions dans la région, le département et nos zones d'étude

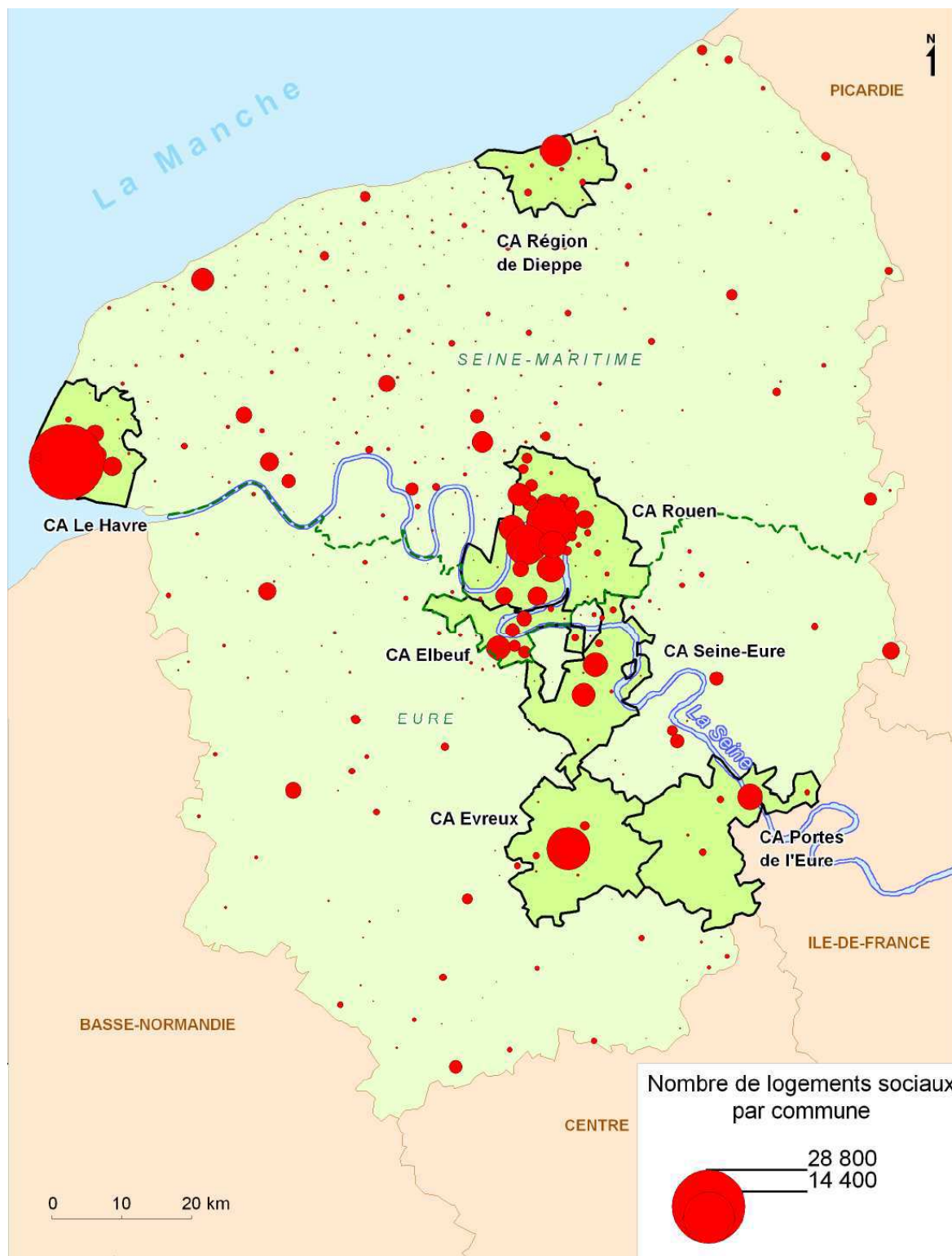


Carte 16 : les PLH¹ en 2007 dans la région de Haute-Normandie

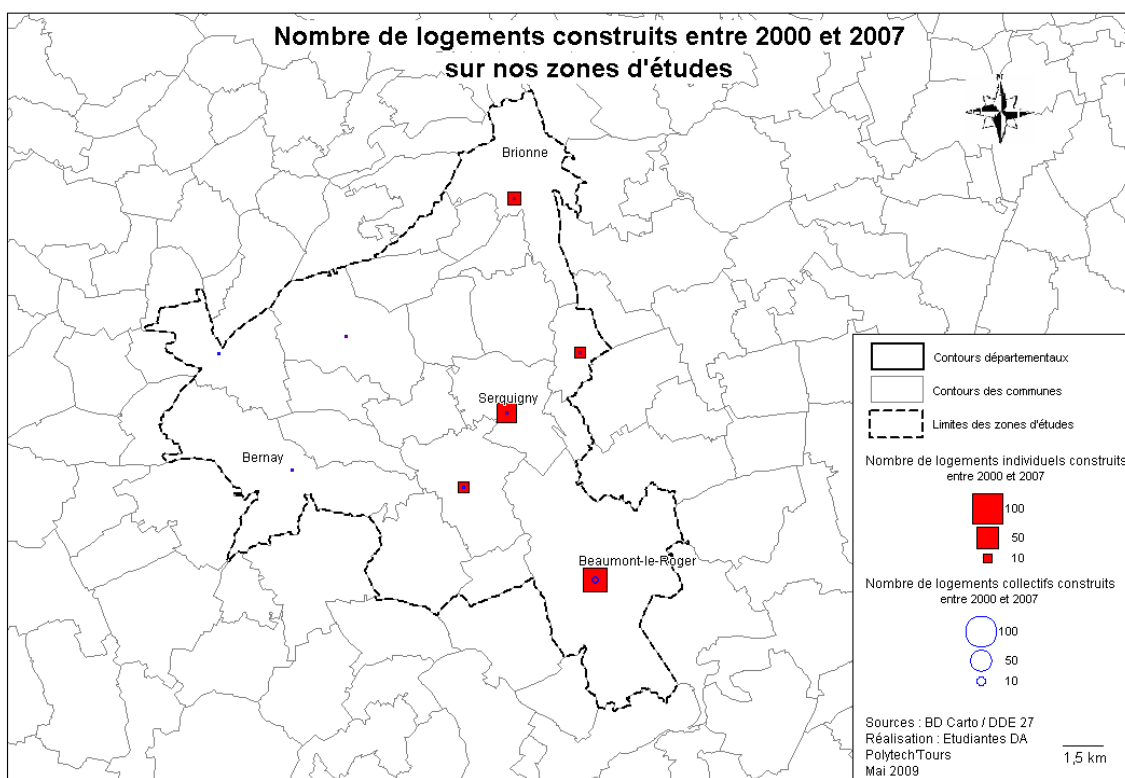
¹ PLH : Plan local de l'Habitat



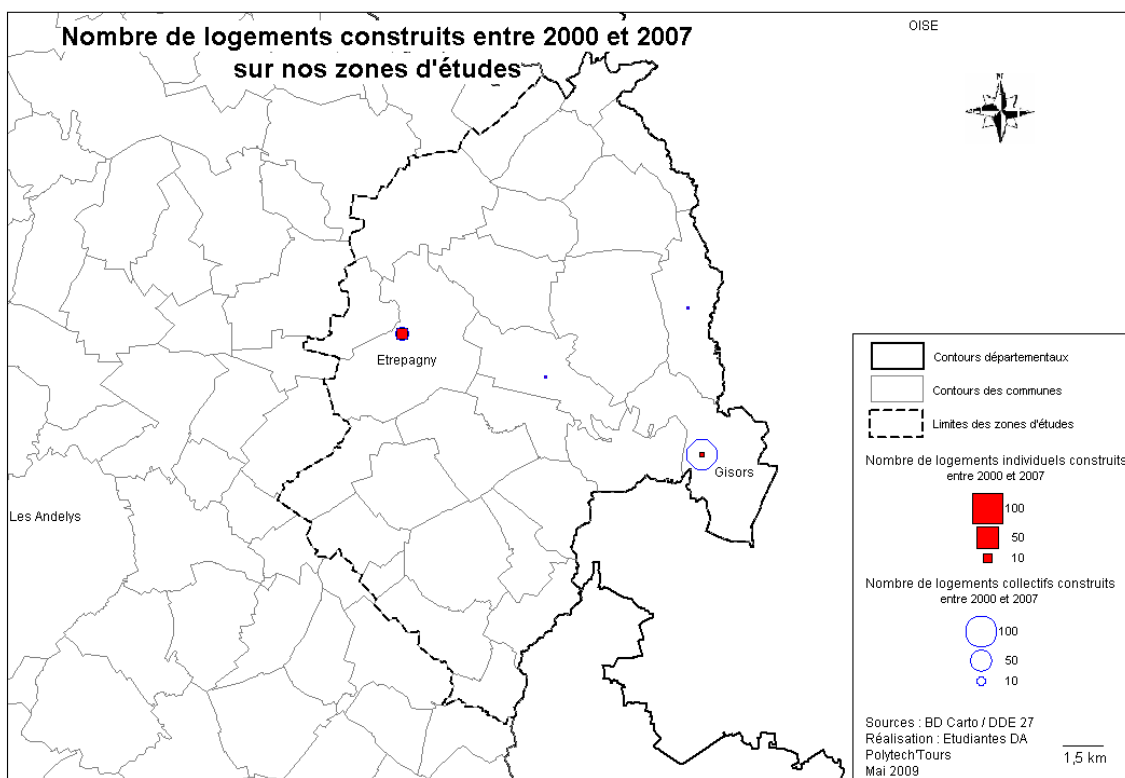
Carte 17 : Constructions neuves entre 2002 et 2007 par communauté d'agglomération et communauté de communes



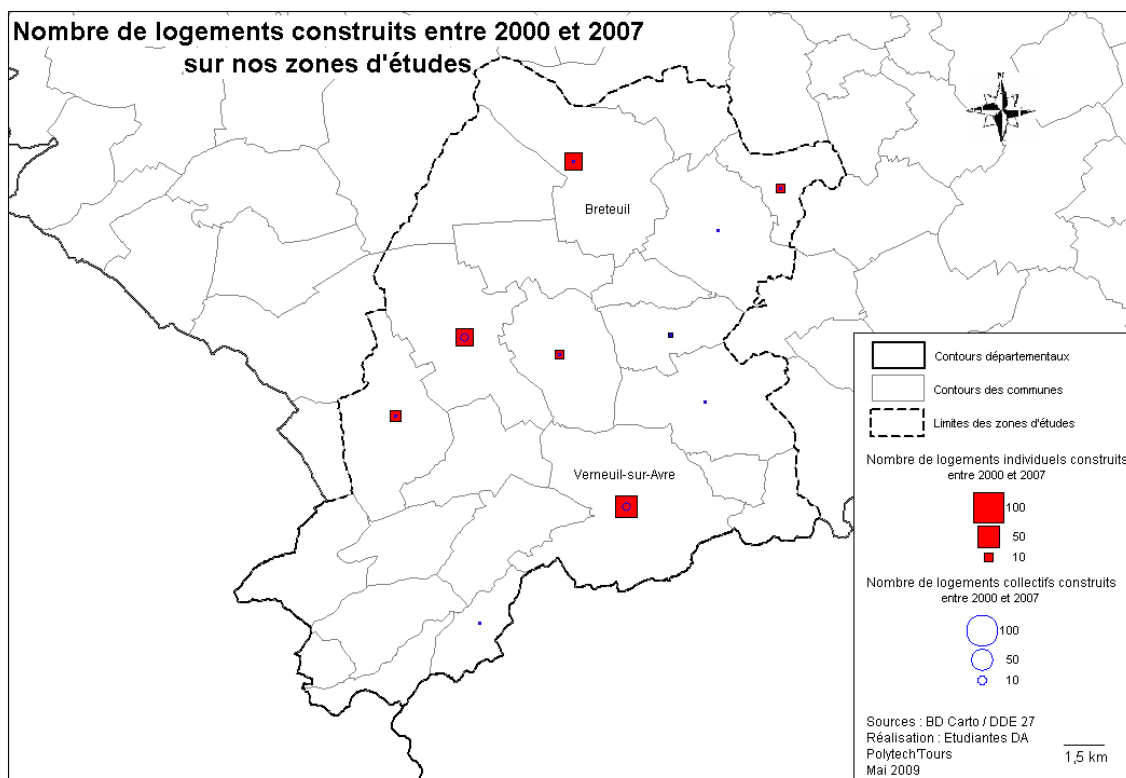
Carte 18 : Nombre de logements sociaux par commune en 2007



Carte 19 : Nombre de logements construits entre 2000 et 2007 dans la zone de Bernay

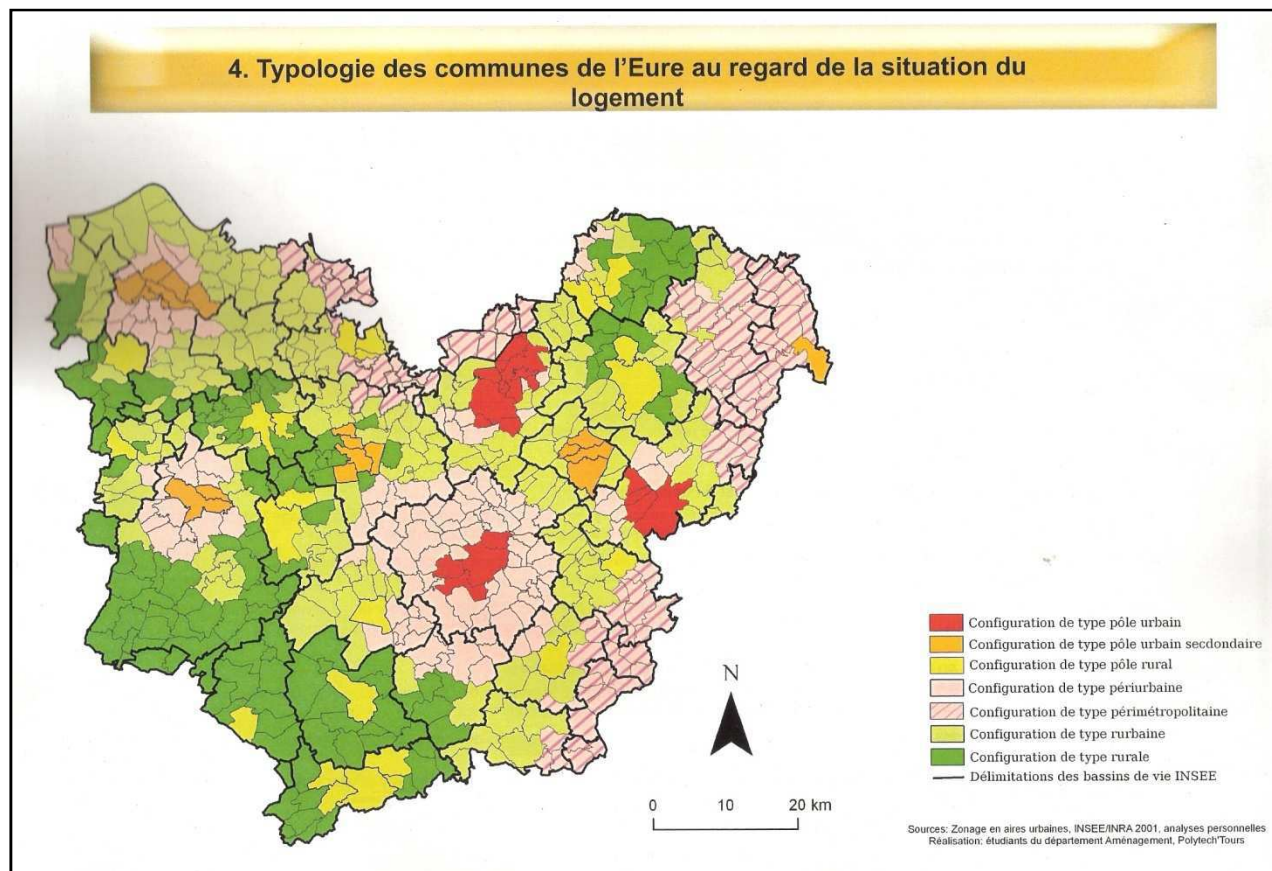


Carte 20 : Nombre de logements construits entre 2000 et 2007 dans la zone de Gisors



Carte 21 : Nombre de logements construits entre 2000 et 2007 dans la zone de Verneuil

1. Les typologies des communes au regard du logement



Carte 22 : typologies des communes de l'Eure au regard de la situation du logement

Source : PDH 2007-2013

Plan Départemental de l'Habitat, Synthèse

7 types de situations identifiées au regard du logement

Type pôle urbain		Type périurbain	
Contexte de la demande	Principaux pôles d'emplois du département, secteurs attractifs et jeunes, part importante de ménages de petite taille, forts contrastes sociaux, bonne desserte en transport	Contexte de la demande	Comparable au type périurbain mais : Dépendance à un pôle d'emploi métropolitain taux d'équipement insuffisant dynamisme démographique plus fort
Contexte de l'offre	Dominante locative, forte concentration du parc social dans le cœur d'agglomération, parc social ancien avec situations de vacances	Contexte de l'offre	Comparable au type périurbain mais dynamisme de construction beaucoup plus importante
Marché tendu ++		Marché tendu +++	
Type pôle urbain secondaire		Type rural	
Contexte de la demande	Secteurs attractifs, pôles locaux d'emplois, très bonne santé démographique, assez bonne desserte en transport	Contexte de la demande	Dépendance à divers pôles d'emplois Attractivité croissante, bonne santé démographique Situations sociales contrastées : ménages familiaux aux revenus moyens et modestes et ménages à revenus plus élevés Hégémonie de la voiture individuelle
Contexte de l'offre	Habitat plutôt diversifié, parc locatif relativement important (social et privé, dynamique de construction importante)	Contexte de l'offre	Situations contrastées entre un habitat rural ancien, parfois en mauvais état et une prédominance en construction neuve du modèle pavillonnaire, Habitat relativement ancien et inconfortable, vacance relativement faible Dynamique de construction importante
Marché relativement tendu		Marché en voie de tension	
Type pôle rural		Type rural	
Contexte de la demande	Pôles locaux d'emplois, dynamique démographique instable avec selon les secteurs risques de dévitalisation ou à l'inverse attractivité nouvelle Mauvaise desserte en transports en commun	Contexte de la demande	Dépendance aux pôles d'emplois populations les plus modestes Érosion des dynamismes démographiques avec toutefois sensible amélioration depuis les années 90 Population âgée et vieillissante Hégémonie de la voiture individuelle
Contexte de l'offre	Habitat plus ou moins diversifié, situations d'ancienneté et de fragilité du parc Offre sociale inégale	Contexte de l'offre	Habitat peu diversifié, très majoritairement individuel marqué par la vacance, l'ancienneté et l'inconfort Forte proportion de résidences secondaires Parc social quasiment inexistant Faible dynamique de construction
Marché encore tendu		Marché peu tendu	
Type périurbain			
Contexte de la demande	Dynamisme démographique stable, ménages de grande taille, zones sous-équipées, forte dépendance des pôles urbains, hégémonie de la voiture individuelle		
Contexte de l'offre	Logements individuels de grande taille, habitat peu diversifié : domination du modèle pavillonnaire, fort taux d'accession à la propriété, peu de locatif, parc récent et confortable, dynamique de construction en ralentissement		
Marché tendu +			

Tableau 4 : Sept type de situations identifiées au regard du logement

Source : PDH 2007-2013



III. Annexes de la prospective

A. Le calcul du « point mort »

1. Définition du « point mort » et mode de calcul

L'augmentation de la population d'une commune entraîne une augmentation des besoins en logements. Cependant, même si la population reste constante, il est nécessaire de construire des logements pour répondre aux mutations structurelles de la population comme du parc de logements.

➔ Le calcul du « point mort » fait apparaître a posteriori les besoins en logements pour maintenir une population constante.

Ce calcul est théorique et occulte les phénomènes démographiques (soldes naturels et soldes migratoires). Il résulte de trois facteurs :

- le desserrement des ménages,
- le renouvellement du parc de logements,
- l'évolution du nombre des résidences secondaires et des logements vacants.

◆ Le desserrement

A l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au

phénomène de « desserrement », qui traduit de nouveaux comportements sociaux : la progression des divorces et des séparations, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, le vieillissement de la population, la décohabitation des jeunes, etc.

Le phénomène de desserrement entraîne une augmentation des ménages, donc une augmentation des logements nécessaires pour les loger, bien que la population reste égale.

Exemple :

Si un ménage de 4 personnes, composé d'un couple et de deux enfants, occupait une seule résidence principale, un divorce va entraîner la création de deux ménages occupant deux résidences principales. Le départ de l'un des deux enfants souhaitant décohabiter va entraîner la création d'un ménage supplémentaire. Pour une population maintenue à 4 personnes, on passe donc d'une à trois résidences principales.

Formule de calcul

$$[(\text{Population des RP 1990}) / (\text{nbr moyen d'occupant par lgt 1999})] - [(\text{Population des RP 1990}) / (\text{nbr moyen d'occupant par lgt 1990})]$$

◆ **Le renouvellement**

Certains logements peuvent être démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...), ce qui entraîne une diminution du nombre de logements. A l'inverse, il peut y avoir une augmentation du parc total de logement si des locaux d'activité sont transformés en logements ou des logements existants peuvent être divisés en plusieurs logements.

Ces variations du parc de logement hors construction de logements neufs correspondent au phénomène de renouvellement du parc de logement.

Exemple :

Dans une commune et sur une période de 10 ans, 50 logements sont démolis et 20 bureaux sont transformés en 20 logements. Le parc total de logement diminue de $(50 - 20) = 30$ logements.

Pour calculer les besoins liés au renouvellement du parc, il faut faire la différence entre les logements construits sur la période considérée et la variation du parc total de logement sur cette période.

Formule de calcul :

[Logements construits entre 1990 et 1999] – [(Parc total de logements en 1999) – (parc total de logements en 1990)]

◆ Les résidences secondaires, les logements vacants et les logements occasionnels :

Une augmentation du nombre de résidences secondaires, sur un parc total de logement qui reste constant, entraîne une baisse du nombre des résidences principales disponibles pour loger les ménages et donc un besoin supplémentaire de construction de logements.

De même, une augmentation du nombre des logements vacants entraîne une baisse des logements effectivement mobilisés pour loger la population. Il en résulte un besoin supplémentaire de logements.

Il en va de même pour les logements occasionnels, qui sont les logements utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles.

Formule de calcul

$$(Résidences Secondaires 1999 - Résidences Secondaires 1990) + (Logements Vacants 1999 - Logements Vacants 1990) + (Logements Occasionnels 1999 - logements Occasionnels 1990)$$

2. Intérêt du calcul du point mort et utilisation pour sensibiliser les communes

Ce calcul permet d'estimer les besoins endogènes de la population d'une commune. Il met en évidence le fait que, pour répondre aux besoins propres de sa population, sans apport de population extérieure, toute commune doit créer des logements supplémentaires. Si le rythme de construction constaté sur la commune est inférieur aux besoins issus du calcul du point mort, il est probable que la commune a déjà perdu de la population. Le calcul du point mort permet donc de sensibiliser les élus, s'ils veulent conserver leur population, à la nécessité de construire des logements.

Le second intérêt du calcul du point mort est de distinguer les différents facteurs qui peuvent faire varier les besoins en logements. Par exemple, une commune qui voit le nombre de résidences secondaires augmenter sur son territoire devra être consciente qu'elle devra construire autant de logements neufs pour répondre aux besoins de sa population. De même, une commune qui veut garder les jeunes ménages après leur décohabitation devra construire des logements.

La place du calcul du point mort dans l'estimation totale des logements à créer sur une commune

Le calcul du point mort est le préalable à toute estimation globale des besoins en logements sur

une commune. Cependant, il existe d'autres facteurs pouvant entraîner des besoins de constructions de logements.

Un déficit en logements sociaux

Une commune soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU (qui ne possède pas 20% de logements sociaux) devra construire des logements locatifs sociaux quel que soit le calcul de son point mort.

La solidarité départementale, pour réaliser le Plan de Cohésion Sociale

Le Plan de Cohésion Social induit des besoins de construction de logements (libres ou sociaux) sur l'ensemble du Département des Yvelines, territorialisés selon des secteurs géographiques définis (voir la carte des secteurs COBOLE). Toutes les communes de ces secteurs sont tenues de participer à l'effort collectif de construction de logements, même si leur point mort est de zéro.

Un déficit en logements pour des publics spécifiques

Une commune peut disposer d'un parc de logements quantitativement suffisant pour loger sa population mais qualitativement inadapté aux spécificités de la population (familles nombreuses, jeunes, personnes âgées...). Elle peut notamment avoir besoin de construire des résidences étudiantes ou des résidences pour personnes âgées.

Limite de l'utilisation du calcul du point mort

Le calcul du point mort se fait sur une période révolue (ici : sur une période allant de 1990 et 1999, sur la base des données fournies par les RGP). Si certaines caractéristiques de la population ou du parc de logement changent après la période de calcul (par exemple, baisse brutale de la taille des ménages, démolition d'une part importante du parc de logements...), les besoins en logements changent.

Toutefois, le calcul du point mort constitue un repère fiable sur des tendances déjà observées. Si celles-ci se prolongent, les besoins annuels en logement restent les mêmes. Si les élus constatent des ruptures importantes de ces tendances, ils pourront *a minima* évaluer si leurs besoins de construction de logements vont aller en s'accroissant ou pas.

3. La zone ouest

Nous avons calculé le point mort pour l'ensemble de la zone Ouest, ce serait la seule zone qui pourrait juste maintenir sa population en place. En effet, la zone Est est la plus fortement soumise à la pression foncière francilienne et il est quasi-impossible de croire que l'on pourrait la stopper. Quant à la zone Sud, elle est très attractive avec le faible prix de son foncier. Nous pouvons donc considérer que la seule zone capable de se limiter à la construction de logements pour maintenir sa population en place est celle de l'Ouest.

Seulement, du fait du manque d'information pour 5 de ses communes dont deux relativement importantes : Beaumont-le-Roger et Menneval et de l'absence de certaines informations pour la commune de Bernay (> 10 000 habitants) sur les statistiques de l'INSEE, nous ne pouvons pas exploiter nos calculs.

Voici donc une estimation pour les 14 communes dont nous avons les données :

- | | |
|-------------------|-----------------------|
| - Aclou | - Hecmanville |
| - Boisney | - Launay |
| - Brionne | - Nassandres |
| - Carsix | - Plasnes |
| - Courbépine | - Saint-Clair-d'Arcey |
| - Fontaine-l'Abbé | - Serquigny |
| - Franqueville | - Valailles |

Pour ces 14 communes, nous avons calculés les points mort de la période passée (1999-2004 à 2007) et l'estimation jusqu'en 2015. Puis, pour pouvoir comparer avec la même période que celle du scénario d'aménagement durable, nous avons soustrait les constructions réalisés entre l'année du recensement et le 1^{er} janvier 2009. Cette soustraction nous permettra ensuite d'additionner les valeurs obtenues pour les différentes communes puisque on a ainsi la même année comme base : 2009. Jusque là les valeurs de point mort étaient pour 2004, 2005, 2006 ou 2007.

Nous obtenons ainsi un point mort de 213 logements pour la période 2009-2015. Il faudrait donc un effort de construction de 35,5 par ans pour 14 communes soit une moyenne de 2,5 logements par an et par commune.

Commune	Estimation du point mort	date recensement	Nombre de constructions entre le recensement et 2009	PM estimé ajusté entre 2009 et 2015
ACLOU	4,99	2004	6	-1,01
BOISNEY	20,51	2007	5	15,51
BRIONNE	185,3	2004	154	31,3
CARSIX	14,46	2005	10	4,46
COURBEPINE	57,33	2004	25	32,33
FONTAINE L'ABBE	37,86	2004	5	32,86
FRANQUEVILLE	7,83	2005	13	-5,17
HECMANVILLE	9,04	2005	4	5,04
LAUNAY	2,86	2006	2	0,86
NASSANDRES	45,95	2006	19	26,95
PLASNES	23,16	2006	20	3,16
SAINT CLAIR D'ARCEY	25,13	2006	8	17,13
SERQUIGNY	65,22	2005	12	53,22
VALAILLES	5,48	2006	10	-4,52
total sans Bernay	505,12		293	21212

Les articles suivants définissent les zones humides

L'article L211-1 du code de l'environnement définit « *par zone humide, les terrains exploités ou non, habituellement indés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.* »

L'article R211-108 précise que « *les critères à retenir pour la définition des zones humides mentionnées dans l'article L. 211-1 sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir des listes établies par région biogéographique. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.* »

Les articles ci-après sont extraits du code forestier concernant le défrichement des espaces boisés.

L'article L311-1 précise la définition d'un défrichement:

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Article L311-3

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes

Article L311-5

Préalablement à toute demande d'autorisation de lotissement dans un terrain boisé ne rentrant pas dans les exceptions de l'article L. 311-2, l'intéressé est tenu d'obtenir une autorisation de défrichement.

BIBLIOGRAPHIE

1. Données statistiques:

SITADEL 1990-2006

INSEE 1999 et 2006

FILOCOM 2005

DREAL Haute Normandie Service Habitat et Construction Cellule Statistiques

Services SIG DDE 27

Corine Land Cover: 1990-2000-2006

2. Documentation:

Etude sur les franges franciliennes de l'Eure. Réflexions pour un développement durable des territoires. Etudiants du Département Aménagement, Polytech'Tours 2008

Politiques conduites en 2006 par l'état, les collectivités territoriales et établissements publics en faveur de l'habitat. Rapport du Comité Régional de l'Habitat

Fiche d'information sur le calcul du Point Mort. DDE des Yvelines, 2008

Guide méthodologique pour l'élaboration des bilans d'aménagement et pour l'octroi de financements 1% logement aux opérations de Renouvellement Urbain

Plan Départemental de l'Habitat de l'Eure. DDE 27, 2007

Le Marché Foncier Haut-Normand à destination d'habitat. Direction des Etudes et interventions Préalables à l'aménagement. EPFN, Août 2008

Comment le logement aidé contribue à la dynamique du territoire? Centre de Ressources du Développement Territorial de Haute-Normandie, 2005

AVAL, Lettre Statistique et économique de Haute-Normandie n°45 mai 2005,

AVAL, Lettre Statistique et économique de Haute-Normandie n°12 février 2002,

AVAL, Lettre Statistique et économique de Haute-Normandie n°7 septembre 2007

Projet d'un observatoire régional de l'habitat et du foncier. Enquête réalisée par le CETE Normandie Centre à la demande de la Direction régionale de l' Equipement Centre

Le Parc Locatif Social en Haute-Normandie au 1er janvier 2007. Rapport de la DRE Haute-Normandie

Estimation des besoins en logement en Haute-Normandie à l'horizon 2015. Lettre d' information du service Habitat et Construction de la DRE Haute-Normandie, mars 2008.

*Les indicateurs de l'étalement urbain, application au « Pays du Grand Pau », Choix Intérêts et Limites.*CETE Sud-Ouest, septembre 2007

La sur-occupation des logements dans le département de l'Eure. Direction Régionale des Actions Sanitaires et Sociales de Haute-Normandie (DRASS) ,2003

*Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers (DGEAF) du département de l'Eure.*Groupe de travail thématique. Préfecture de l'Eure, 2008

Document Départemental des Risques Majeurs, DDE Eure, 2008

Plan de Déplacement Régional de Haute-Normandie – Rapport diagnostic – Avril 2006

Agreste Eure. Revue de la DDAF. 2006

Etalement urbain et périurbanisation . Clés de compréhension et pistes pour l'action. Ruth Marques Direction Générale de l'Urbanisme, l'Habitat, Construction/MAD, Mai 2007.

Etalement Urbain, le contexte réglementaire, son évolution, ses limites. Julien Brossard DDE 50, chef du pôle partenariat pour la planification et la prévention des risques.

Mesures et définitions de l'étalement urbain. De quoi parle-t-on? Patrick Redor INSEE-DAR, mars 2007

L'extension urbaine et l'évolution des formes urbaines: les morphologies urbaines émergentes. Séminaire de Barcelone 2001 réalisé par l'association des professionnels de l'urbanisme de Midi-Pyrénées.

Documents de Planification, synthèse et enjeux. Erwan Blondel, stagiaire au service SAUHDD DDE 27

Etude sociologique des nouveaux arrivants dans les franges franciliennes. Préfecture de la Région Centre, DRE région Centre 3 juillet 2008

Quelle articulation entre identité campagnarde et identité urbaine dans les ménages « périurbains »? Rodolphe DODIER, maître de conférences à l'université du Maine

Etalement urbain, périurbanisation: éléments de connaissance. DRE Picardie, 08 mars 2007

La périurbanisation : problématiques et perspectives – E.Roux et M.Vanier – Paris: La documentation française, 2008 – 84 pages

La ville durable : Perspectives françaises et européennes – JM Offner et Carole Pourchez – Paris : La documentation française, 2007 – 119 pages

La ville franchisée : Formes et structures de la ville contemporaine – D.Mangin – PARIS : Edition de la Villette, 2004 – 396 pages

Ville libérale, ville durable? Répondre à l'urgence environnementale – A. Cluzet – La Tour d'Aigues : Edition de l'Aube, 2007 – 190 pages

Villes en évolution – Institut des villes et Rennes Métropole: La documentation française, 2005 – 187 pages

Pour un équilibre des villes et des campagnes. E. Mauret, Dunod 1974

Vitesse, mobilités et étalement urbain: le cercle vicieux? Liaison Energie-Francophonie/ Les Cahiers de Global Chance. Marie-Christine Zélem socio-anthropologue, responsable de l'Equipe de Recherche Technologique « services publics et Economies d'Energies Durables » au CERTOP-CNRS UMR 50 44, Toulouse II.

Paris et ses franges: étalement urbain et polycentrisme. A. Larceneux et C. Boiteux-Orain, CNRS-Théma-Université de Bourgogne, 2006

Présentation: Grenelle de l'environnement, où en sommes-nous? Atelier d'aménagement durable. SAUHDD/ ATD DDE 27

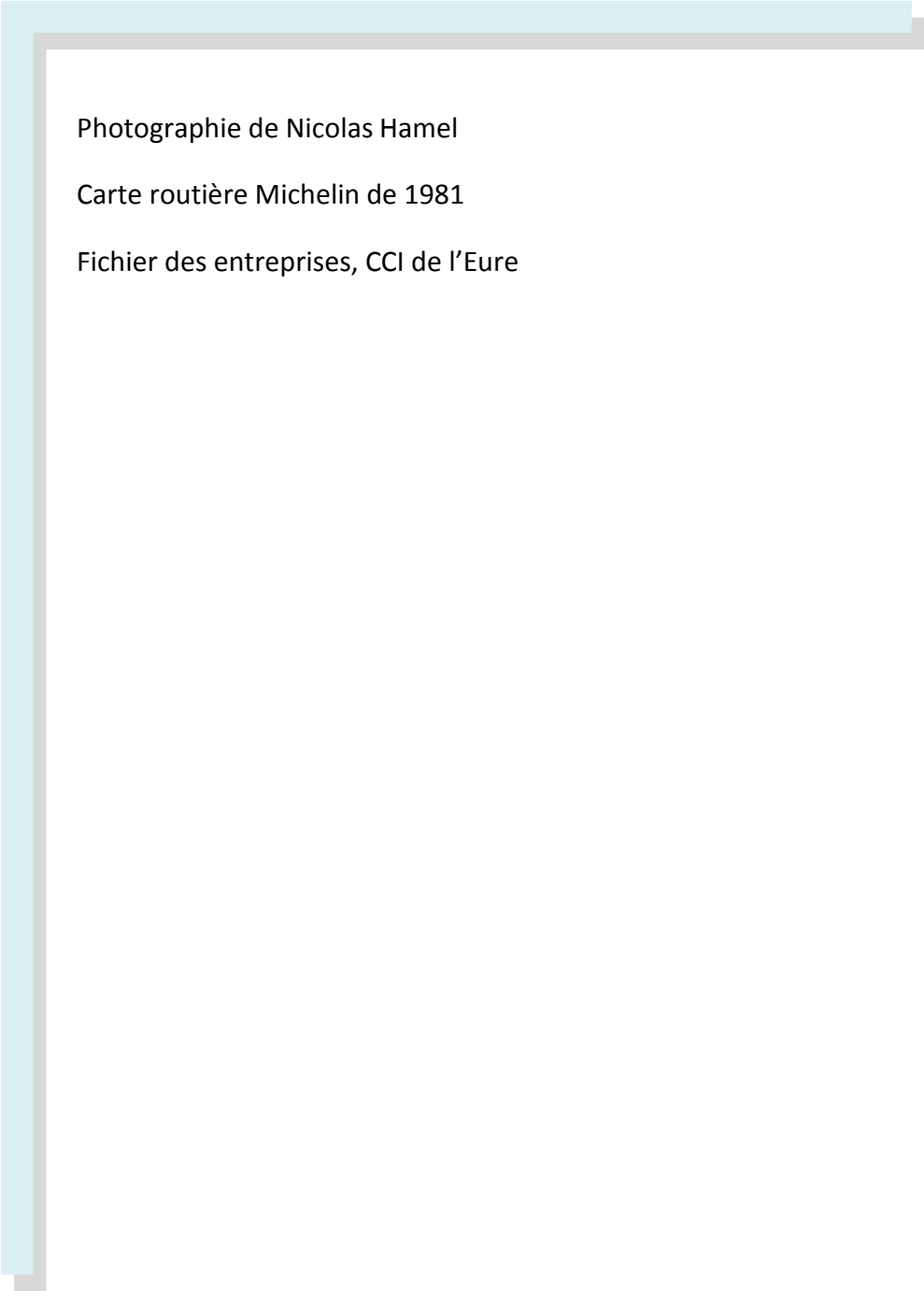
Urbanisme et environnement, 20 cas pratiques. Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU), février 2008

Réussir un projet d'urbanisme durable. Méthode en 100 fiches pour une approche environnementale de l'urbanisme. Editions le Moniteur, juin 2006

Guide méthodologique sur les jardins familiaux. Appropriation et intégration paysagère CAUE 69

Appel à projets trame verte et bleue, corridors biologiques boisés. DRE Nord Pas-De-Calais, juillet 2008.

Trame Bleue et Verte, éléments de présentation. Cyrille LEFEUVRE chef du bureau de l'intégration de la biodiversité dans les territoires. DGALN/ DEB/ SDEN



Photographie de Nicolas Hamel

Carte routière Michelin de 1981

Fichier des entreprises, CCI de l'Eure

3. Webographie

[intra.dde.eure.i2](#): site intranet de la DDE de l'Eure

[www.developpement-durable.gouv.fr](#): site du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

[www.insee.fr](#): site de l' INSEE

[www.cg27.fr/cg27](#): site du conseil général de l'Eure.Groupe

[www.eure.pref.gouv.fr](#): site de la préfecture du département de l'Eure.Groupe

[www.region-haute-normandie.com](#): Site de la région Haute-Normandie

[www.haute-normandie.equipement.gouv.fr](#): site de la DRE Haute-Normandie

[www.haute-normandie.sante.gouv.fr](#): site des directions régionale et départementale des affaires sanitaires et sociales de Haute-Normandie

[www.adil.org/27](#): site de l'agence départementale pour l'information sur le logement

[www.ademe.fr](#): site de l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

[www.eure.developpement-durable.fr](#): site de l'Agence Nationale de l'Habitat

[www.epbs.fr](#): site de l'établissement public foncier normand

www.ifen.fr: site de données sur l'environnement et les risques naturels et technologiques

www.ifn.fr: site de l'inventaire forestier national

www.comby-foncier.com site sur les logiques foncières de l'étalement urbain

www.crisepublique.fr/extrait.html: « logement social, solution au problème ou problème sans solution? »

www.caue80.appelidees.fr: site du CAUE de la Somme (80)

www.immoprix.com site des notaires de France

www.ecologie.gouv.fr: site du MEEDAT

www.secteurdillfurth.fr: site sur le GERPLAN

http://www.cc-porte-alsace.fr/actions_equipements/environnement/gerplan: site de la communauté de communes des portes de l'Alsace

www.selogerneuf.com: site immobilier

www.la-maison-ecologique.com: site de l'écoconstruction et des énergies renouvelables

www.tnplus.fr: site des paysagistes et architectes

www.alainfauquet.fr: site sur les écoquartiers

www.ter-sncf.com/haute_normandie: site sur les liaisons ferroviaires en Haute-Normandie

www.explorimmo.com: site immobilier

www.bellesdemeures.com: site sur l'immobilier

www.mappy.fr: services de plan, calcul d'itinéraires

www.cyberfanny.com: site de décorations d'intérieur

www.dictionnaire-environnement.com

<http://bibliothequeenligne.espaces-naturels.fr/outilsjuridiques>: site de documentation sur les espaces naturels

www.pnr-seine-normande.com: site du parc naturel régional de Normandie

www.ieb.be : présentation sur les Eco-quartiers

4. Documents d'urbanisme:

POS de Bernay

POS de Courbépine

POS de Bâlines

POS de Breteuil-sur-Iton

POS de Cintray

POS de Verneuil-sur-Avre

POS de Gouville

POS de Bazincourt-sur-Epte

PLU de Sancourt

POS de Gisors

POS de Serquigny

PLU de Gaillon

ScoT du Pays du Vexin-Normand

ScoT du Pays de Risle Charentonne

Table des matières

Sommaire	4
I. Commande et comptes-rendus des comités de pilotages.....	6
A. Commande	7
B. Compte rendu du premier comité de pilotage du 11 Mai 2009 – pré Copil.....	14
C. Compte rendu de la réunion du Vendredi 15 Mai 2009	17
D. Compte rendu du deuxième comité de pilotage du 29 Mai 2009	21
E. Compte rendu du comité de pilotage du 19 Juin 2009.....	24
F. Compte rendu du comité de pilotage du 3 Juillet 2009.....	27
II. Annexes du diagnostic.....	28
A. Les bases cartographiques	29
1. Les cartes des zones	29
a) Les communes de la zone de Bernay :	29
b) Les communes de la zone de Verneuil-sur-Avre :	30
c) Les communes de la zone de Gisors	31
2. Les communes et les documents d’urbanisme.....	32
3. Les communautés de communes.....	33
4. Les pays du département	34
5. Les SCOT	35
B. Les différentes protections des espaces naturels,.....	36
1. Les ZNIEFF, inventaire important mais non prescriptif.....	36
2. Les sites Natura 2000	38
3. Les réserves naturelles : des protections ponctuelles visant à protéger ces espaces.....	40
4. Les arrêtés préfectoraux de protection de biotopes : des protections restrictives pour l’utilisation de l’espace protégé	41
5. Les Parcs Naturels Régionaux : une gestion intégrée du territoire dans toutes ses composantes	42
C. Les catégories CORINE Land Cover	45
D. Les infrastructures routières	47

1.	Les grandes infrastructures de la région.....	47
2.	Les enjeux d'aménagement du territoire régional	48
3.	L'utilisation des modes de transports.....	49
4.	Commune la plus fréquentés par les Eurois en 1998	50
5.	Ville la plus fréquentée par les Eurois en 1998.....	51
6.	Temps de d'accès à la ville la plus fréquentée.....	52
7.	Distance à l'autoroute la plus proche	53
E.	Les tableaux récapitulatifs des transports dans les trois zones d'étude	55
1.	La zone d'étude de Bernay.....	55
2.	La zone d'étude de Gisors	56
3.	La zone d'étude de Verneuil-sur-Avre	57
F.	Les établissements classés SEVESO.....	58
G.	Les équipements au sens INSEE	59
H.	Les constructions dans la région, le département et nos zones d'étude	61
I.	Les typologies des communes au regard du logement.....	66
III.	Annexes de la prospective	68
A.	Le calcul du « point mort ».....	69
1.	Définition du « point mort » et mode de calcul.....	69
	Formule de calcul	70
	Formule de calcul	72
2.	Intérêt du calcul du point mort et utilisation pour sensibiliser les communes	72
	Limite de l'utilisation du calcul du point mort	73
3.	La zone ouest.....	75
	BIBLIOGRAPHIE.....	78
1.	Données statistiques:	78
2.	Documentation:	79
3.	Webographie.....	84
4.	Documents d'urbanisme:	87
	Table des matières	89
	Table des illustrations	91

Table des illustrations

• Table des cartes

Carte 1 : Communes de la zone Ouest	29
Carte 2 : Communes de la zone Sud.....	30
Carte 3 : Communes de la zone Est.....	31
Carte 4 : Avancement des documents d'urbanisme	32
Carte 5 : Communautés de communes et d'agglomération de l'Eure.....	33
Carte 6 : Les pays de l'Eure	34
Carte 7 : Les SCOT de l'Eure	35
Carte 8 : les grandes infrastructures de la région	47
Carte 9 : Les enjeux du territoire de Haute - Normandie	48
Carte 10 : Utilisation des modes « voiture » et « transport en commun » dans le corridor Baie de Seine Ile de France	49
Carte 11 : Commune la plus fréquentée du département en 1998	50
Carte 12 : Ville la plus fréquentée du département en 1998	51
Carte 13 : Temps d'accès à la commune la plus fréquentée en 1998	52
Carte 14 : Distance à la bretelle d'autoroute ou à la route à 4 voies la plus proche en 1988.....	53
Carte 15 : Distance à la bretelle d'autoroute la plus proche en 1998	54
Carte 16 : les PLH en 2007 dans la région de Haute-Normandie.....	61
Carte 17 : Constructions neuves entre 2002 et 2007 par communauté d'agglomération et communauté de communes	62
Carte 18 : Nombre de logements sociaux par commune en 2007	63
Carte 19 : Nombre de logements construits entre 2000 et 2007 dans la zone de Bernay.....	64
Carte 20 : Nombre de logements construits entre 2000 et 2007 dans la zone de Gisors.....	64
Carte 21 : Nombre de logements construits entre 2000 et 2007 dans la zone de Verneuil	65
Carte 22 : typologies des communes de l'Eure au regard de la situation du logement.....	66

• Table des tableaux

Tableau 1 : Tableau récapitulatif des transports de la zone de Bernay.....	55
Tableau 2 : Tableau récapitulatif des transports de la zone de Gisors.....	56
Tableau 3 : Tableau récapitulatif des transports de la zone de Verneuil-sur-Avre	57
Tableau 4 : Sept type de situations identifiées au regard du logement	67