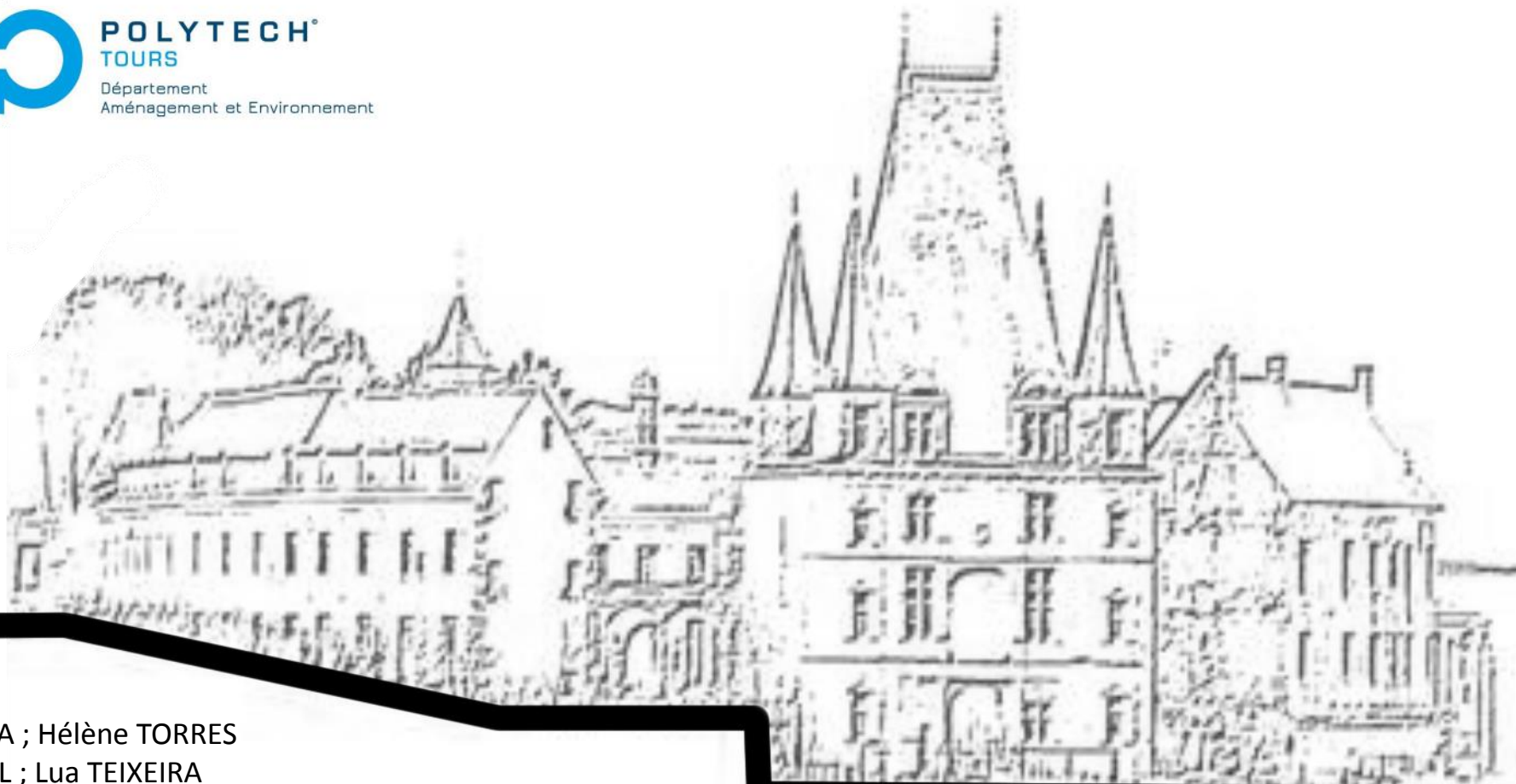




POLYTECH[®]
TOURS

Département
Aménagement et Environnement



Réalisation:

Camille BUGEIA ; Hélène TORRES
Jordan POIMUL ; Lua TEIXEIRA

Avril-Juillet 2015

ACCOMPAGNEMENT DANS L'ELABORATION D'UN PROJET DE TERRITOIRE POUR LA COMMUNE DE GAILLON

REMERCIEMENTS

Pour réaliser cette étude, nous avons rencontré différents acteurs du territoire, publics et privés. Tous ont participé, de près ou de loin, à enrichir notre connaissance du territoire.

En premier lieu, nous tenons à remercier la collectivité de Gaillon, notre commanditaire, pour nous avoir accueillis à la mairie et pour leur confiance dans notre mission.

Nous souhaitons, particulièrement, montrer notre reconnaissance à Mme BAUMANN (Responsable du Service Urbanisme) et M. PERRAUDIN (Directeur Général des Services), qui nous ont suivis tout au long du stage et ont permis notre intégration dans la commune. Nous remercions, également, M. LE DILAVREC, Maire de Gaillon, ainsi que les élus de la commune, pour leur accueil chaleureux, leur disponibilité et leur écoute. Nous espérons que le travail réalisé est à la hauteur de leurs espérances ainsi qu'aux attentes de nos encadrants et tuteurs.

De la même manière, nous souhaitons remercier le CAUE27, pour nous avoir accompagnés tout au long de ce stage. Nos remerciements vont, tout particulièrement, vers Mme GUITEL (urbaniste qualifié o.p.q.u au CAUE27 et Professeur à Polytech Tours) et Mme HUPPE (chargée de mission – urbaniste paysagiste), qui nous ont guidés et conseillés dans nos démarches, mais surtout pour leur disponibilité et leur soutien précieux.

Par suite, nos remerciements se dirigent vers les différents services de la Mairie : technique, urbanisme, social (CCAS et espace Condorcet), scolarité, comptabilité, communication, arts plastiques, office de Tourisme... pour le temps qu'ils nous ont accordé et leur aide dans nos recherches.

Nous remercions aussi la Communauté de Communes Eure Madrie Seine, pour sa coopération et son accueil, et particulièrement, à Mme BASTIDE (Directrice Service développement et protection du territoire), Mme CHIVOT (Développement économique - Foncier-SCoT), Mme BACHELET (Eaux Pluviales-Ruissellements-BAC), M.SIMON (stagiaire) et M. COMBOT (Assainissement).

Nous remercions l'INSEE, la DREAL et la CCI pour le partage de leurs données statistiques.

Nous remercions aussi l'Etablissement Rossi (fleuriste), et également la Police Municipale de Gaillon pour nous avoir accueillis au sein de ses locaux et avoir répondu à nos questions.

Nous tenons à remercier l'agence d'urbanisme de Rouen, et principalement Mathieu MONIER (chargé d'études développement économique) pour avoir accepté de nous recevoir au sein de l'agence, ainsi que l'EPF Normandie, et notamment M.HOUBRON (Adjoint au Directeur Général de l'EPF). Egalement, nous remercions l'ABF, et particulièrement France POULAIN, pour sa disponibilité.

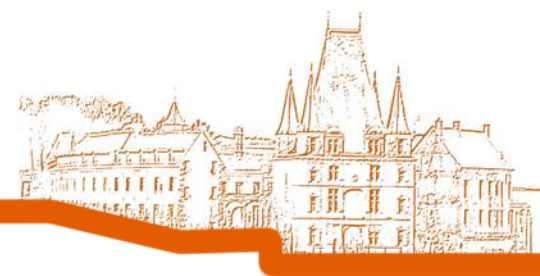
Enfin, nos derniers remerciements vont vers les sociétés Siloge, la Plaine Normande, Eure Habitat, Secomile, ainsi que les agences immobilières de Gaillon (La Résidence, L'immobilière Normande, Guy Hoquet) qui ont accepté de nous faire part de leur connaissance du marché lors d'entretiens téléphoniques ou au sein de leurs structures.

SOMMAIRE

Remerciements	01
Introduction	04
1. La CCEMS sous influence de gros pôles urbains	05
1.1. L'Axe seine, un contexte particulier	06
I. Contexte	06
II. L'Axe économique	07
III. L'Axe touristique	10
IV. L'Axe mobilité : La LNPN, quel impact possible ?	12
1.2. La CCEMS dans son bassin de vie	14
I. Des intercommunalités voisines avec des projets de territoires	14
II. Une dépendance forte aux autres territoires	17
1.3. Les compétences de la CCEMS: Quels sont les axes prioritaires de ses actions?	20
I. Les compétences	20
II. Les services	21
III. Le développement économique et le tourisme	22
1.4. Conclusion sur la place de la CCEMS dans le contexte régional et départemental	24
2. Gaillon, une commune en interaction avec son territoire	25
2.1. Population et emploi	27
I. L'évolution de la population gaillonnaise	27
II. Caractéristiques principales de la population gaillonnaise	30
III. L'offre d'emplois pour les gaillonnais	32
IV. Une population appauvrie	34
2.2. Logement et Marché Foncier	36
I. La capacité d'emprunt des gaillonnais	36
II. L'offre de logements sur Gaillon	38
III. Le besoin en logement: Technique du Point Mort	45
IV. Le problème de la vacance à Gaillon	48
V. La concurrence entre le neuf et l'ancien	53

SOMMAIRE

2.3. Services et équipements	54
I. L'offre en équipements dans la CCEMS	54
II. Le rôle essentiel de Gaillon, commune centre de la CCEMS, dans l'accessibilité aux équipements.....	58
2.4. Accessibilité et mobilité	60
I. La place de Gaillon dans le système régional et départemental	60
II. Gaillon au sein de la CCEMS	63
2.5. Cadre de vie.....	66
2.6. Tourisme	72
3. Quelle politique de développement pour Gaillon et la CCEMS ?	75
3.1 Le développement de la CCEMS.....	76
I. Pourquoi le développement gaillonnais doit-il s'orienter vers une politique à plus grande échelle (intercommunale) ?.....	77
II. Mise en place PLUi: Une opportunité pour revoir son développement ?	83
3.2 Une politique de développement urbain peu définie	85
I. ... qui était celle de Gaillon jusqu'à aujourd'hui... ..	85
II. ... et qui aggravera les dysfonctionnements de la commune.	88
3.3 Les enjeux sont multiples et transversaux	93
4. Une stratégie à différentes échelles	95
4.1 Stratégie à l'échelle intercommunale	97
4.2 Une stratégie transversale pour la commune	100
4.3 Une action plus centrée sur le centre bourg	110
4.4 Pourquoi mettre en place une stratégie de renouvellement à différentes échelles?	120
4.5 Comment mettre en place cette stratégie? La création d'un comité de pilotage	122
Conclusion	124
Bibliographie et Sitographie	125
Table des sigles	135
Annexes	137

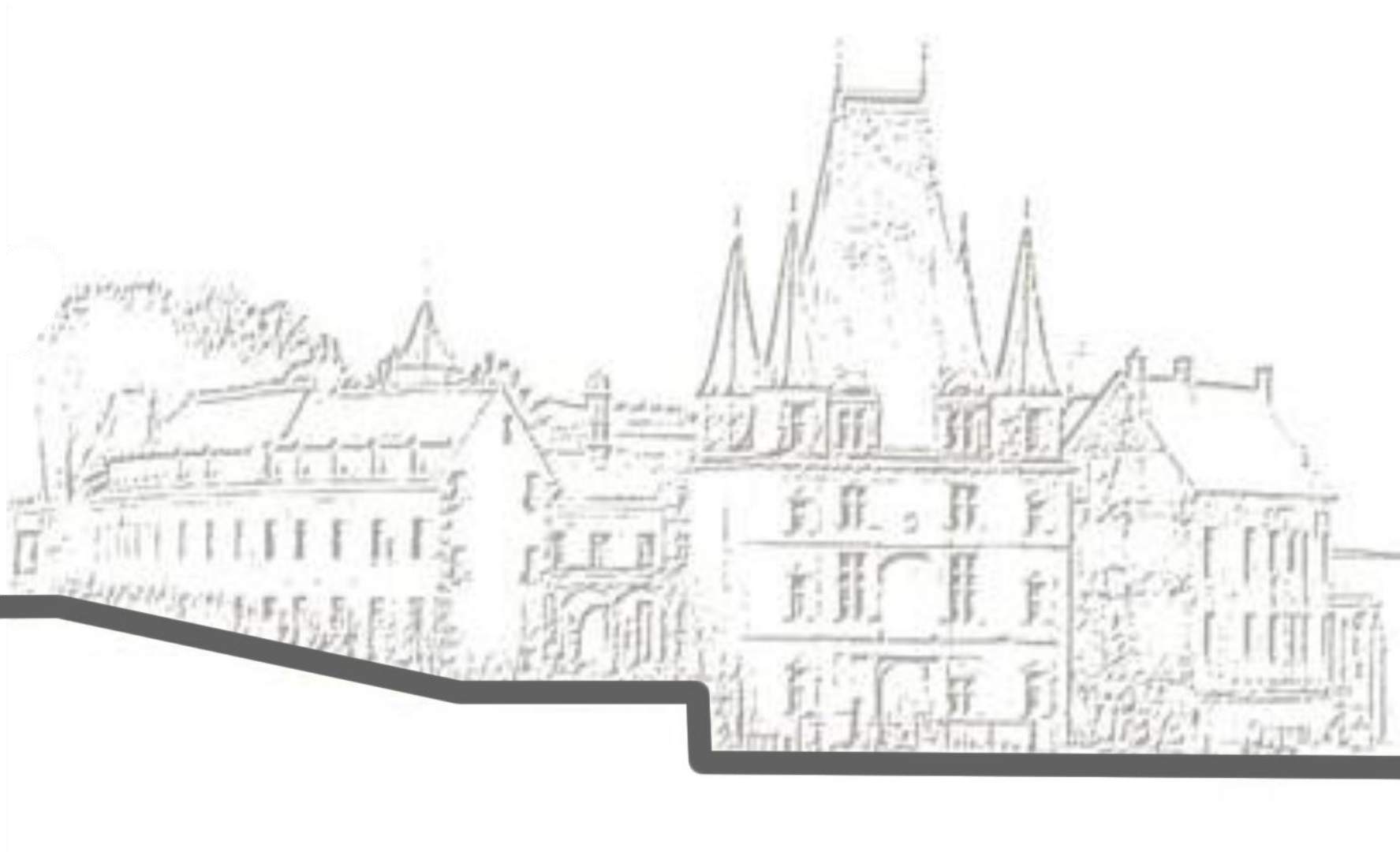


Gaillon, commune composée de près de 7 000 habitants et située dans l'Eure (27), a fait appel au CAUE27 afin de mieux planifier son développement urbain. La commune s'interrogeait alors sur le devenir de la Grange Dîme, un espace à urbaniser de 23 hectares en extension de son tissu urbain. En outre, la municipalité a également souhaité être accompagnée par l'école Polytech Tours en engageant quatre étudiants en aménagement du territoire, durant douze semaines, pour approfondir cette étude. L'objectif premier de cet accompagnement à l'élaboration d'un projet d'aménagement était tout d'abord d'étudier le fonctionnement de la commune pour identifier les enjeux de son territoire. Ceci afin de mesurer quel serait l'impact de l'urbanisation d'un nouveau quartier, la Grange Dîme, et ainsi d'identifier la pertinence de ce projet d'urbanisation. Le cahier des charges précisait également la volonté d'étudier d'autres pistes de développement de la commune telles que les possibilités de renouvellement urbain (dents creuses, friches, reprise de logements vacants). En parallèle à ce stage, le CAUE27 proposait des formations destinées aux élus sur les questions d'urbanisme et de développement d'une commune.

Après avoir présenté notre diagnostic et les enjeux associés, les élus ont pris conscience de certains dysfonctionnements auxquels faisait face le territoire. C'est pourquoi, lors de la formation du CAUE27 du 10 juin 2015, les élus ont décidé de privilégier une action sur le centre bourg en se consacrant au problème de la vacance et du dégradé du bâti. Notre stage fut donc réorienté dans l'optique de proposer une stratégie qui prendrait en compte ce nouvel enjeu. Les dernières semaines du stage furent donc consacrées essentiellement à la politique de l'habitat de la commune de Gaillon et à la proposition d'une stratégie globale à mettre en place par la collectivité, intégrant la redynamisation du centre ancien.

Ainsi, ce rapport reprend notre étude de la commune de Gaillon avec les principaux constats ainsi que les enjeux identifiés (liés à la politique de l'habitat). Il s'agit donc de définir quelle politique de développement serait la plus appropriée pour la commune de Gaillon en matière d'habitat, dans le contexte interrégional particulier de l'Axe Seine.

Cette politique de développement ne pouvant pas se réaliser sans prendre en compte le contexte territorial environnant, nous nous intéresserons tout d'abord à la place de la CCMS dans la vallée de la Seine, avant d'étudier les interactions entre Gaillon et son territoire. Ceci afin de nous questionner, en troisième partie, sur les politiques de développement de la CCMS et plus particulièrement de Gaillon face aux enjeux soulevés lors de notre analyse du territoire. Enfin, nous proposerons une stratégie globale d'habitat à différentes échelles afin d'adopter une telle politique de développement.



LA CCEMS SOUS INFLUENCE DE GROS PÔLES URBAINS



L'Axe Seine: un contexte particulier pour la CCEMS

Le territoire normand est en pleine **mutation** avec l'union des régions Haute Normandie et Basse Normandie. A cela s'ajoute **une volonté politique d'unifier tous les territoires le long de la Seine**, de Paris au Havre grâce à un projet d'ampleur : **l'Axe Seine**. Les intercommunalités, qui n'ont pas toutes le même poids dans ce contexte régional, doivent envisager leur développement en étroite cohésion avec leurs voisines. C'est pourquoi nous nous intéresserons d'abord à l'Axe Seine, pour ensuite comprendre comment les territoires s'organisent autour de cet axe, et étudier la place de la CCEMS et de ses voisins dans cet axe.

I. Contexte

30 avril 2009 : c'est le **début de la mobilisation** des présidents d'agglomérations et des maires de Rouen, Paris et Le Havre pour le « Grand Paris », **en faveur du développement attractif, durable et solidaire de l'Axe Seine**. L'enjeu principal est la structuration des activités portuaires et logistiques, dans un contexte de concurrence mondialisée, afin de renforcer la synergie entre la logistique, l'industrie, la distribution, les services, le commerce... tout en améliorant les flux et le report modal entre le fleuve et la voie ferrée).

Le système urbain reliant la région francilienne et l'estuaire normand - composé de grands pôles tels qu'Evreux, Vernon, ou des groupements communaux comme Seine-Eure et Eure Madrie Seine – représente près de **230 000 habitants, 10 000 entreprises et 100 000 emplois**.

Selon RFF, c'est près de **5,8 millions de passagers** qui circulent tous les ans entre l'Île de France et la Haute-Normandie, et plus de 2,4 millions entre l'Île de France et l'Eure, représentant ainsi 41% des échanges (Gaillon/Val de Reuil : 1,3 millions). C'est là que nous pouvons voir les atouts du territoire eurois situé sur cet axe stratégique, et particulièrement celui de la CCEMS avec sa gare à mi-chemin entre Rouen et Paris. Le département entend par ailleurs affirmer une réelle volonté de développement, en prenant compte certains territoires limitrophes dont il est nécessairement dépendant, pour composer avec les projets de l'Axe Seine.

Véritable carrefour de transit **et 7^e département industriel, l'Eure**, notamment autour de la vallée de la Seine, fait partie des aires à développer dans le but d'attirer des filières créatrices de valeur ajoutée. De plus, le territoire accueille déjà des filières économiques dynamiques comme la chimie-pharmacie, cosmétique, aéronautique, logistique.

A travers quels projets le territoire de la CCEMS est-il inscrit dans les axes de développement de cette grande Région ?



L'Axe Seine: un contexte particulier pour la CCEMS

II. L'axe économique

Les projets sur la CCEMS coïncident avec les axes opérationnels de l'Eure¹, définis dans le cadre de l'Axe Seine:

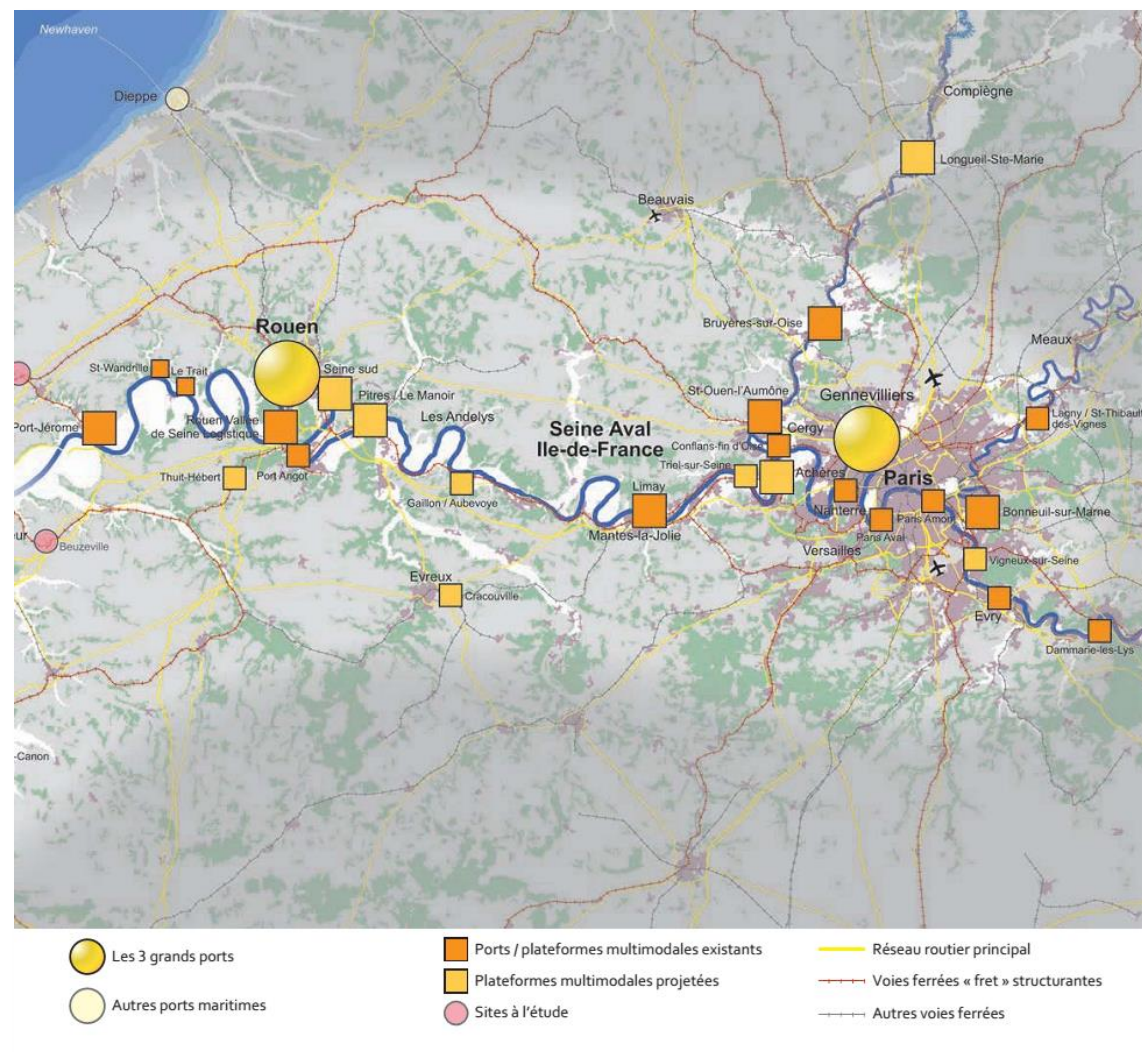
1. « Créer une ou deux plateformes multimodales fluviales et développer des zones logistiques »

Les objectifs de l'Axe Seine sont de **contribuer à l'élan des ports et à l'irrigation des territoires** grâce au développement de la filière logistique. Le projet « Seine Gateway » a pour but d'améliorer les connexions et organiser un réseau autour de 3 ports principaux : Paris, Rouen, Le Havre, en s'appuyant sur des plateformes multimodales pour atteindre rapidement le bassin de consommation parisien.

Un des projets consiste à **développer une plateforme multimodale bord à quai au sein de la CCEMS (St Pierre la Garenne, Gaillon, Aubevoye)**. En effet, la ZI St-Pierre-la-Garenne /Gaillon/Aubevoye présente une surface foncière d'environ 380 ha, et dispose d'un potentiel de requalification. **Des moyens ont été engagés par la CCEMS** dans son récent projet d'investissement (convention Région/Département/CCEMS), à hauteur de 50 000€, pour la restructuration des friches industrielles (terrain EDF de 55 ha, parcelle en friche de 20 ha).

En termes de desserte, cette zone est reliée par la voie ferrée et le fleuve. Elle bénéficie de la proximité de l'A13 et des services du centre bourg gaillonnais. Par ailleurs,

Figure 1 : Le projet de l'Axe Seine



Source : L'Axe Seine, une vision partagée, nov12

¹ Axe opérationnels issus des propositions des acteurs eurois dans le document « L'Eure, une ambition, des projets ».



L'Axe Seine: un contexte particulier pour la CCEMS

le linéaire du fleuve est considéré comme **facilement exploitable** (approche envisageable bord à quai selon VNF), avec un découpage à plusieurs accès direct sur le fleuve pour les entreprises implantées.

La ZA des Champs Chouettes à Saint-Aubin-Sur-Gaillon s'inscrit dans ces projets à vocation logistique, notamment à travers le poids de certaines de ses entreprises déjà présentes : LTD Logistique, DIFFUSION PLUS (leader en marketing direct), et qui représentent des pôles d'emplois assez importants. Aubevoye présente également un pôle logistique intéressant pour ce projet, avec son entreprise ITM LAI (LOGISTIQUE ALIMENTATION INTERNATIONALE) (entreposage et stockage frigorifique).

L'Eure et la CCEMS disposent donc d'un **certain savoir-faire** en services de production et de logistique, du conditionnement au transport, en plus d'une localisation stratégique ou privilégiée.

2. « Créer des pôles tertiaires à proximité immédiate des gares reliées à Paris et valoriser (ou reconvertir) des friches urbaines à proximité des gares »

Ce projet s'inscrit dans les **objectifs de l'Axe Seine** qui mettent en avant la promotion d'un développement équilibré des bassins de vie de la Vallée de la Seine, ainsi que la contribution au renouvellement économique et au changement d'image de la vallée. La CCEMS s'inscrit dans les **enjeux de valorisation des pôles urbains et secondaires, et des projets de développement économique**.

Développement du pôle tertiaire de Gaillon-Aubevoye, enjeux autour de la gare:

Les gares de Vernon, Evreux, Aubevoye-Gaillon, Bernay, Gisors... sont des nœuds importants du trafic de voyageurs entre la région parisienne et le département.

Ces villes sont par ailleurs des pôles d'emplois locaux attractifs, au sein de tout un réseau de pôles structurants.

La Communauté de Communes Eure Madrie Seine a lancé **une étude foncière** dans le but de restructurer le secteur gare. L'objectif étant la réhabilitation et la rénovation du pôle global d'échange, et le déploiement de nouveaux locaux d'activités. 40 000 € seront engagés pour le pôle tertiaire autour de la gare.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

La gare de Gaillon-Aubevoye a fait l'objet de plusieurs opérations destinées à renforcer son accessibilité et son dynamisme comme par exemple la création d'un nouveau parking pour diversifier et renforcer l'offre de stationnement. En parallèle, une passerelle de franchissement des voies ainsi qu'un rehaussement des quais a été réalisé par RFF et la SNCF.

LA CCEMS SOUS INFLUENCE DE GROS PÔLES URBAINS



L'Axe Seine: un contexte particulier pour la CCEMS

La CCEMS s'inscrit également dans des enjeux visant à **conforter les filières industrielles et de recherche euroises** :

Aubevoye est identifié comme un pôle de recherche et développement (R&D) dans le projet de l'Axe Seine, tandis que Gaillon et St-Pierre-la-Garenne présentent des enjeux importants en termes d'emballage (entreprise Linpac Allibert, fabrication d'emballages plastiques), aéronautique et chimie-cosmétique.

Enfin, **la CCEMS s'inscrit dans des enjeux plus généraux** de préservation des espaces naturels et zones humides, et de développement du tourisme notamment aux abords de la Seine, comme l'aménagement de véloroutes sur les bords de la Seine et dans le territoire eurois. Cependant, la visibilité et l'attractivité touristique de la CCEMS semble encore réduite.

LA CCEMS SOUS INFLUENCE DE GROS PÔLES URBAINS



L'Axe Seine: un contexte particulier pour la CCEMS

III. L'Axe touristique

Le tourisme est considéré comme un des atouts du territoire normand, et comme une base de son économie. Cette économie s'appuie sur des sites de renommée nationale voire internationale : Plages du débarquement, Côte (Honfleur, Etretat), Rouen (Cathédrale, vieux Rouen...), Giverny (maison de Monet de Musée des impressionnistes),...

Figure 2 : Seine Normandie : une renommée mondiale



Source : IGN TOPO 2010 Corine Lan Cover 2006

Photos : ALUCAME/AUOAS/AURH/Offices de Tourisme de Deauville, Honfleur et Mont Saint-Michel)

Sur le territoire Normand, c'est donc **plus de 44 000 emplois liés au tourisme**, ce qui en fait la 7^e Région française dans ce domaine. A proximité directe du territoire Eure Madrie Seine, les Andelys et Giverny représentent des pôles touristiques importants avec plus de 20 000 entrées (cf partie 2.6 Tourisme, p.70).

Gaillon, situé sur cet axe touristique en progression au niveau de la fréquentation, présente un réel potentiel : château, jardins hauts et bas, maison du XVI^e siècle. Pourtant, la commune manque d'atouts promotionnels et peine à améliorer son attractivité.

La carte des sites touristiques de l'Axe Seine (cf. Figure 3) en est très évocatrice avec l'absence du **château de Gaillon** qui représente pourtant un **réel potentiel touristique** et un des enjeux de financements de la Région (CPIER 2015-2020). En effet, en juin 2015, un **contrat de plan interrégional Etat-Région CPIER 2015-2020** devait être signé, et le mandat de négociation mentionne un accompagnement et des financements pour les projets et les études de valorisation des berges de la Seine et des friches industrielles. Des financements seront aussi accordés par l'Etat pour le développement touristique, la valorisation et la restauration des sites patrimoniaux.

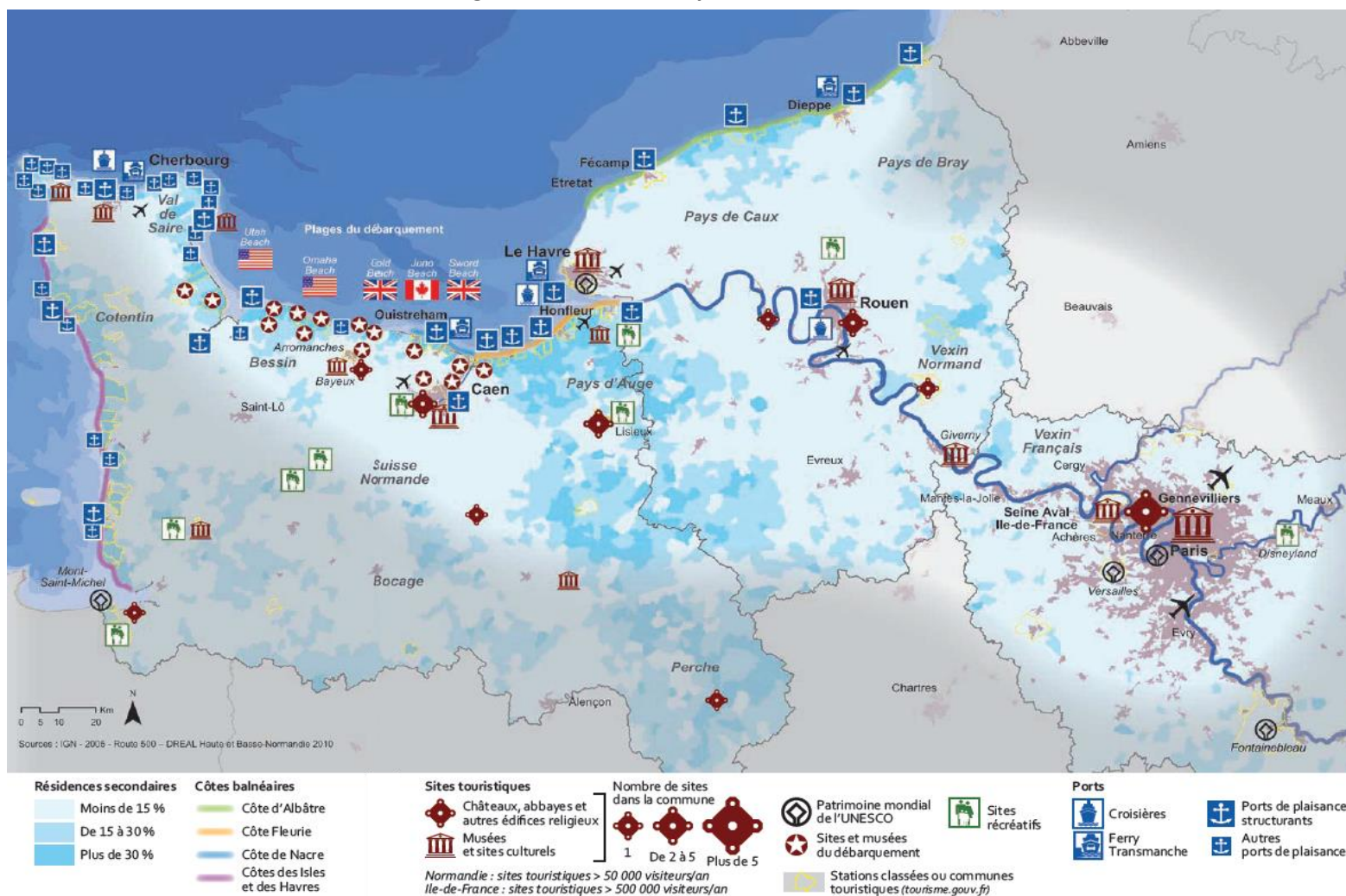
LA CCEMS SOUS INFLUENCE DE GROS PÔLES URBAINS



L'Axe Seine: un contexte particulier pour la CCEMS

Une politique globale de financements et d'actions, au sein du territoire communautaire mais aussi avec les territoires voisins, pourra peut-être permettre à la CCEMS de profiter davantage des dynamiques de pôles touristiques voisins.

Figure 3 : Sites touristiques de l'Axe Seine



Source : Axe Seine, Une vision partagée, novembre 2012

LA CCEMS SOUS INFLUENCE DE GROS PÔLES URBAINS



L'Axe Seine: un contexte particulier pour la CCEMS

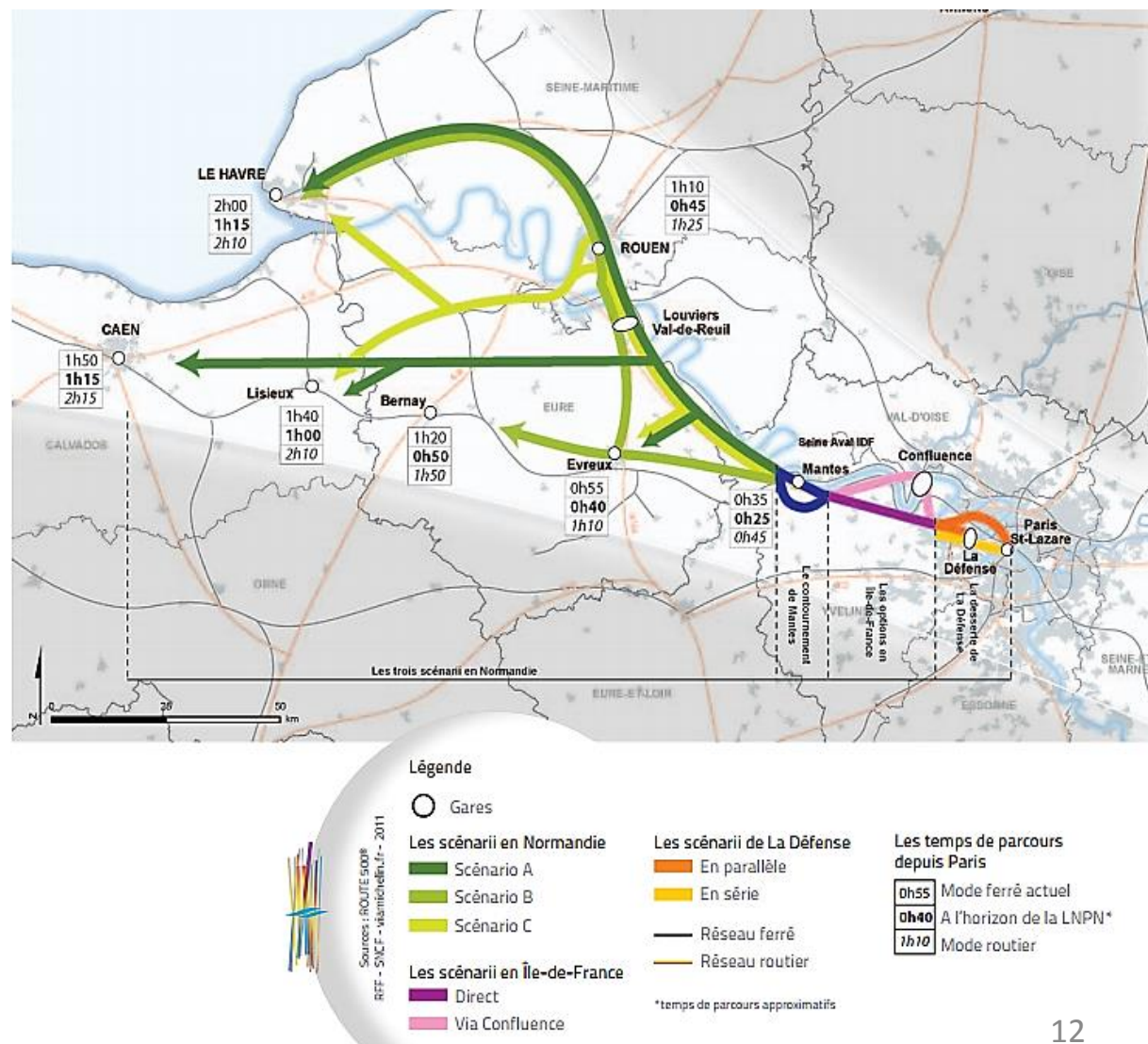
IV. L'Axe mobilité : La LNPN, quel impact possible ?

La **CCEMS** se situe en plein cœur de l'axe de mobilité destiné à relier la porte d'entrée maritime au bassin parisien. Par la présence de ports fluviaux en bord de Seine et d'une gare sur le pôle Gaillon Aubevoye, le territoire Eure Madrie Seine se situe **au centre des projets et des enjeux** en termes de transports de voyageurs et de marchandises. **Les axes de transports** (A13, Voie ferrée, Voie fluviale) de la CCEMS sont des atouts dans la politique de multi-modalité engagée.

La **Ligne Nouvelle Paris Normandie** est un des défis associés à cette mobilité. Selon la SNCF et les acteurs associés, elle permettra d'améliorer le quotidien des voyageurs, avec des trains plus ponctuels, plus fréquents et plus rapides (250 km/h en Normandie, jusqu'à 200 km/h en Ile-de-France pour certains trains). Les trains rapides seront donc orientés sur cette nouvelle ligne, pour améliorer le développement des dessertes locales sur les lignes existantes, tout en étant en cohérence avec le projet du Grand Paris.

Plusieurs villes anticipent l'arrivée de cette ligne en développant leur quartier gare comme Vernon, Evreux, Louviers-Val de Reuil, Rouen, Caen, Le Havre. Elles projettent de faire de leur quartier gare des quartiers multifonctionnels (quartiers dédiés à la fois au logement, aux loisirs et à de l'économie tertiaire), très reliés aux autres pôles du territoire .

Figure 4 : Les scénarii de la LNPN





L'Axe Seine: un contexte particulier pour la CCEMS

La LNPN ligne Paris Le Havre semble être orientée vers un report du trafic afin de destiner l'axe historique à du transport de marchandise dans le but de fluidifier le trafic existant. Bien **que Gaillon/Aubevoye soit identifiée comme un pôle multimodal**, il est possible que la nouvelle ligne de train contourne cette gare. Les transports de voyageurs seraient alors accentués sur les grands axes (Rouen Paris, Caen Evreux) en défaveur de la desserte de la CCEMS.

L'impact étant difficile à identifier pour le moment dans **ce projet encore émergent** (le choix du tracé n'est pas encore clairement défini). Réaliser des études sur les friches permettrait à la CCEMS de connaître son potentiel en lien avec les projets de l'axe Seine. Ainsi **l'intercommunalité pourrait s'engager en amont** dans cet axe de mobilité, sachant que sa position stratégique est l'un de ses atouts principaux.

RÉSUMÉ – L'Axe Seine

- Des secteurs à enjeux (friches industrielles) pour le développement économique, de par leur localisation (autoroute, voir ferrée, voie fluviale).
- Des filières d'excellence déjà présentes sur le territoire (entreprises de logistiques et d'emballage à Gaillon/ Aubevoye et Saint-Aubin) .
- Des moyens financiers récemment engagés pour le développement économique et touristique de la CCEMS (convention d'objectifs CCEMS/Région/ Département du 18 mars 2015).
- Le tourisme, un fort potentiel, mais qui peine à s'affirmer sur le territoire : faut-il développer la coopération intercommunale et intercommunautaire ?
- La Ligne Nouvelle Paris Normandie, un impact difficile à mesurer, mais comment s'inscrire dans ce projet imminent ?

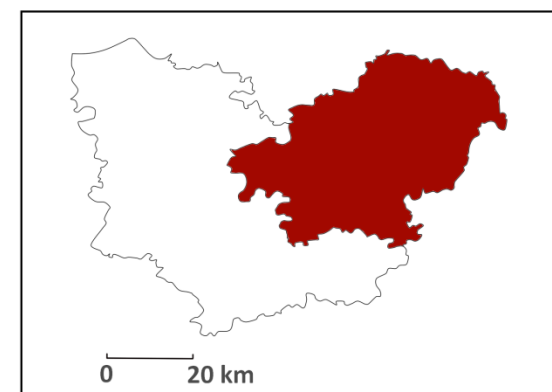
LA CCEMS SOUS INFLUENCE DE GROS PÔLES URBAINS



La CCEMS dans son bassin de vie

I. Des intercommunalités voisines avec des projets de territoires

L'Eure est composée de 33 intercommunalités de tailles différentes. La **Communauté de Communes Eure Madrie Seine** est située le long de la Seine, enserrée **entre les pôles les plus importants** de Haute Normandie. Elle concentre 23 communes, ce qui fait que sa taille est dans la moyenne départementale. Elle est entourée d'intercommunalités regroupant entre 15 et 45 communes.



Légende	Nom de l'intercommunalité	Nombre d'habitants	Nombres de communes
	CCEMS	28 074	23
	Grand Evreux Agglomération	81 614	37
	Communauté d'agglomération des portes de l'Eure	59 579	41
	Communauté d'agglomération Seine Eure	68 620	37
	Communauté de communes du pays de Neubourg	17 152	34
	Communauté de communes Epte Vexin Seine	9 700	20
	Communauté de communes des Andelys et de ses environs	17 741	21

Données INSEE RP 2011

— Territoire couvert par un SCoT

LA CCEMS SOUS INFLUENCE DE GROS PÔLES URBAINS



La CCEMS dans son bassin de vie

La différence entre la CCEMS et les intercommunalités aux alentours réside d'abord dans la superficie des territoires couverts par leur SCoT.

En effet, des intercommunalités du même gabarit que la CCEMS ont collaboré avec d'autres communautés de communes pour créer leur SCoT. Par exemple le SCoT du pays du Vexin Normand regroupe 6 communautés de communes de la même taille que la CCEMS. Ce dernier constitue par ailleurs un véritable territoire de projet, l'objectif principal d'un « pays » étant basé sur la cohérence géographique et culturelle des territoires membres, pour en définir des projets communs.

Les territoires autour de la CCEMS sont donc plus imposants (nombre d'habitants, budgets plus élevés...).

De plus, **des exemples témoignent de la dynamique** amorcée dans les territoires directement voisins de la CCEMS.

Ces territoires, qui font (ou faisaient) face parfois à certains problèmes similaires à ceux de la CCEMS (en matière de vacance, de politique habitat, de politique touristique, etc...), ont choisi de mettre en place des actions diverses.

Ainsi, de telles démarches peuvent être employées, ou servir d'inspiration à la CCEMS, en les adaptant à son contexte local.

Figure 6 : Les SCoT aux alentours de la CCEMS



Réalisation : C. Bugeia



La CCEMS dans son bassin de vie

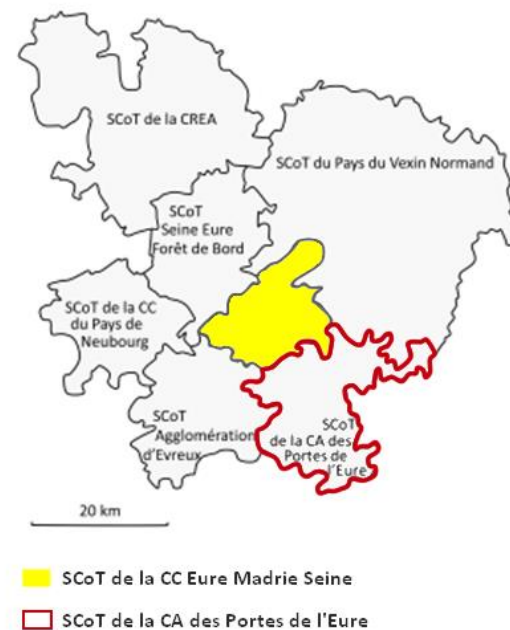
UN EXEMPLE D'OUTIL DE PILOTAGE: LE PROJET DE TERRITOIRE DE LA CAPE

Un projet de territoire vient d'être renouvelé pour la période 2014-2025 sur le territoire des Portes de l'Eure, afin d'ouvrir le débat entre tous les élus et les acteurs de son territoire (associations, habitants...). Il constitue un document d'orientation politique et un cadre opérationnel pour les 10 prochaines années. Le projet s'est donc porté sur un diagnostic des caractéristiques du territoire, puis en a découlé une réelle concertation. Des groupes de travail se sont penchés sur les thématiques tourisme, habitat, cohésion sociale, services... et des échanges ont été faits avec les élus de la CAPE et différents partenaires (et associations). Ce document servira donc, entre autres, à proposer une stratégie de développement économique et d'aménagement au sein de la CAPE.

Les études entreprises ont permis d'identifier les enjeux propres au territoire (identité rurale des communes, pression foncière et démographie, les attentes de la population en termes de services...), et fait le constat des opportunités que la CAPE possède du fait de sa localisation privilégiée et de son cadre de vie dans l'Axe Seine.

Ces enjeux sont d'ailleurs traduits dans des stratégies d'habitat, de développement économique et de mobilité pour les quinze prochaines années. En effet, la CAPE a pris conscience des impacts potentiels des projets de l'Axe Seine (prolongement RER E, Opération d'Intérêt National où la vallée de la Seine devient un réel enjeu stratégique), et sait qu'elle doit considérer le fleuve comme un atout.

Conclusion : A travers ce projet de territoire, la CAPE a pris conscience des impacts potentiels des projets de l'axe Seine à proximité et sait qu'elle doit considérer le fleuve comme un atout. C'est pourquoi la CCEMS peut elle aussi engager ce type de démarche, et identifier les enjeux de son territoire dans cet axe fluvial en développement.



Réalisation : C. Bugeia



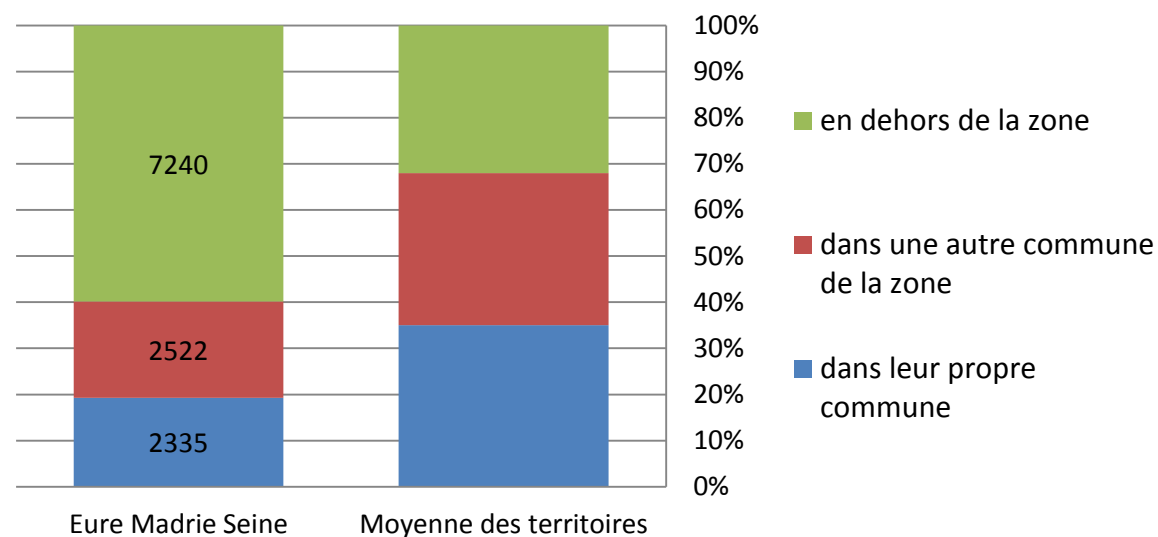
La CCEMS dans son bassin de vie

II. Une dépendance forte aux autres territoires

La **présence de la Seine** sur le territoire de la CCEMS a permis la création de nombreux emplois. Aujourd'hui la communauté de communes propose **78.1 emplois pour 100 actifs résidents** sachant que la moyenne régionale est de 95. Ainsi de nombreux actifs résidents travaillent dans les pôles d'emploi des alentours.

Au regard d'études de mobilité réalisées par la Région Haute Normandie en 2012, il apparaît que **plus de la moitié des résidents de la CCEMS travaille en dehors** du territoire de la communauté de communes.

Figure 7 : Actifs occupés travaillant



Source : INSEE RP2009

La plupart de ces actifs travaille sur le territoire du **SCoT des Portes de l'Eure** (plus de 15% des actifs) ou **Seine Eure Forêt de Bord** (plus de 10% des actifs). **L'agglomération d'Evreux** attire 7% des actifs, et **l'Ile de France seulement 8%** (zones d'emplois de Nanterre et Paris).

Ce ne sont donc pas les grandes agglomérations comme Paris ou Rouen qui attirent le plus les travailleurs de la CCEMS, mais plutôt les agglomérations voisines comme Evreux et Vernon. **A titre de comparaison**, près de 27% des actifs des Portes de l'Eure et 22% des actifs du Vexin Normand travaillent dans la région parisienne.

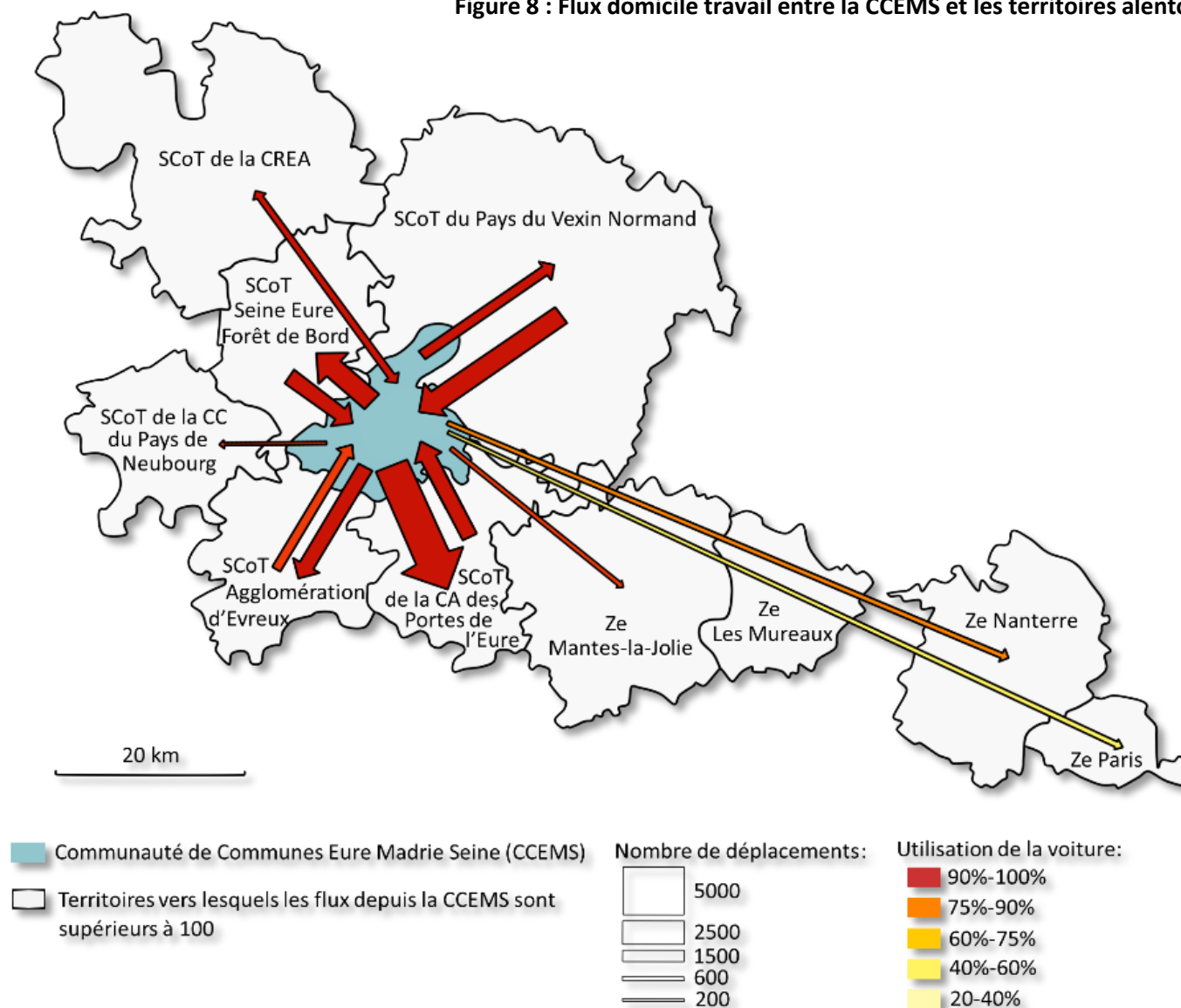
La communauté Eure Madrie Seine attire moins d'actifs (4600) qu'elle n'en laisse sortir (6600). Les principaux flux proviennent du Vexin Normand, du SCoT Seine Eure Forêt de Bord et de la CAPE. Seulement 600 viennent d'Evreux (contre 900 sortants).

La carte de la page suivante résume la situation.



La CCEMS dans son bassin de vie

Figure 8 : Flux domicile travail entre la CCEMS et les territoires alentours





La CCEMS dans son bassin de vie

La part de la voiture particulière reste grandement majoritaire dans les déplacements domicile travail (plus des 80%). Cela est dû, en partie, au réseau actuel de transports collectifs, qui ne permet pas de concurrencer suffisamment la voiture (pas de ligne ferroviaire Gaillon Evreux, une seule ligne (n°200) de bus du CG27 entre ces deux villes). Seuls les déplacements à destinations des zones d'emplois parisiennes laissent place à une plus large utilisation des transports en commun, notamment par la voie ferrée.

Bien que la CCEMS ait des projets de développement économique, elle reste très **dépendante des bassins d'emplois** aux alentours et a donc une économie plus résidentielle que ses voisines.

RÉSUMÉ - La CCEMS dans son bassin de vie

- Un territoire enserré entre des voisins dynamiques plus imposants, avec des projets de territoire, ainsi que des politiques de mobilité, d'habitat déjà mises en place (PLH-PDU).
- Une dépendance aux pôles d'emplois alentours : 7 actifs sur 10 qui travaillent hors de la CCEMS. De quelle manière orienter sa politique d'emploi et de mobilité face à ce phénomène ? A quelle échelle ?
- Un SCoT à l'échelle du territoire de la CCEMS : est-ce l'échelle pertinente pour la planification économique et touristique ?
- Projets de territoire autour de la Seine : une coopération possible CASE /CCEMS/CAPE ?



Les compétences de la CCEMS: Quels sont les axes prioritaires de ses actions ?

I. Les compétences:

Actuellement, la CCEMS exerce des compétences en lieu et place des communes de son territoire. Ces compétences sont les suivantes :

Figure 9: Les compétences de la CCEMS

Compétence obligatoires	Compétences optionnelles	Compétences facultatives
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aménagement de l'espace ✓ Développement économique d'intérêt communautaire 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Politique du logement et cadre de vie ✓ Protection et valorisation de l'environnement ✓ Voirie intercommunale ✓ Equipements culturels, sportifs d'intérêt communautaire (construction, gestion, entretien...) ✓ Culture ✓ Sport 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Transports scolaires ✓ Tourisme et loisirs ✓ Politique sociale ✓ Développement durable

Tout comme ses territoires voisins (CAPE, CASE), la CCEMS a des **compétences assez larges**, et notamment en ce qui concerne la politique du logement. Pourtant, elle n'a pas encore élaboré de Programme Local de l'Habitat (PLH). Or, cette politique devra être mise en cohérence pour amorcer une politique globale à l'échelle de la communauté de communes, à l'occasion par exemple du **PLUi actuellement prévu pour fin 2015**.

Le tourisme et le développement économique d'intérêt communautaire sont également de son ressort, la dernière étant une compétence obligatoire. Des projets comme l'aménagement du lac de Tosny ou Venables sont en réflexion, mais ne faudrait-il pas développer également la politique du tourisme pour améliorer l'attractivité du pôle Aubevoye/Gaillon qui présente un potentiel important, mais qui peine à trouver sa place parmi les plus grands pôles (Veron, Giverny, Les Andelys) ?

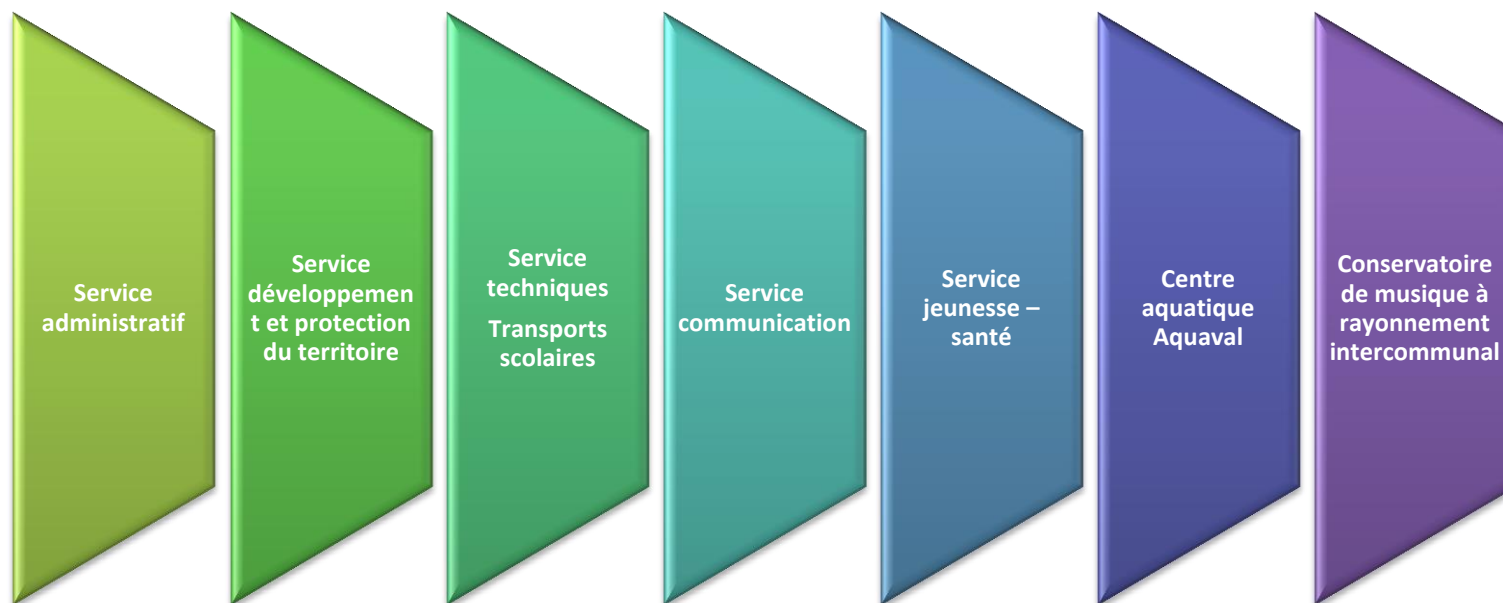


Les compétences de la CCEMS: Quels sont les axes prioritaires de ses actions ?

II. Les services :

Le **conseil communautaire** se compose actuellement de **56 élus** (élus au sein des conseils municipaux des 23 communes). Les domaines d'intervention de la communauté de communes Eure Madrie Seine s'organisent au sein de 7 services :

Figure 10 : Services de la CCEMS



Source : <http://www.cc-euremadrieseine.fr>

La **CCEMS**, dans ses différentes publications (rapports d'activités, magazines), évoque la place importante qu'occupent les politiques sociales, culturelles, éducatives et sportives dans ses actions. La majorité des financements de la CCEMS leur sont ainsi dédiés.



Les compétences de la CCEMS: Quels sont les axes prioritaires de ses actions ?

III. Le développement économique et le tourisme

Comme nous l'avons évoqué, la **compétence économique** n'appartient pas aux communes individuellement mais à la communauté de communes Eure Madrie Seine qui en a la compétence depuis sa création en 2002. La responsabilité des différentes zones d'activités (ZA) lui incombe donc. A l'heure actuelle, il y a **une dizaine de zones d'activités** situées dans la boucle de la Seine et en vallée d'Eure dont deux sur Gaillon : la ZA Aubevoye-Gaillon-Saint-Pierre-la Garenne et la ZA des Artaignes d'environ 30ha et située au nord du golfe de Gaillon et près de la Seine.

Comme nous l'avons abordé auparavant, **certaines zones d'activités** (ZA Gaillon/St Pierre/Aubevoye ou la ZA de Saint-Aubin) **présentent des projets** de développement économiques à moyen et long terme dans le projet de liaison Paris-Normandie (projet de pôle tertiaire autour de la gare de Gaillon, plateforme multimodale bord à quai, ...). La **CCEMS** doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'inscrire dans ce projet, au vu des réserves foncières disponibles et de la **localisation privilégiée du territoire** (accessibilité, proximité de Paris...).

Figure 11 : Carte de localisation des zones d'activités de la CCEMS



815 m

Réalisation : H. Torres



Les compétences de la CCEMS: Quels sont les axes prioritaires de ses actions?

La place du tourisme est quant à elle peu abordée dans les publications, et semble commencer à faire l'objet de priorité en termes de financements et d'ingénierie. Une prise en compte du potentiel touristique émerge, dans la mesure où cela impacterait positivement le développement économique de la CCEMS.

La CCEMS doit-elle se pencher davantage sur cette question, et l'office de tourisme Gaillon doit-il être réellement identifié comme structure intercommunale, pour mettre en avant tous les atouts de son territoire? C'est ce que la CCEMS a commencé à faire en signant **une convention d'objectifs** et en prévoyant des investissements (convention Région/Département/ CCEMS, 18 mars 2015) dans le cadre de l'Axe Seine.

RÉSUMÉ – Les compétences de la CCEMS

- Des compétences diverses, mais une faiblesse dans le domaine touristique (encore peu de moyens humains et financiers, pas de services associés, peu d'actions) qui constitue pourtant une de ces compétences, et un des enjeux phares de l'Axe Seine.
- Inscrire sa politique économique et touristique dans le projet de l'Axe Seine : quels dispositifs adaptés ? (Comité de pilotage, Office de tourisme à vocation intercommunale...)



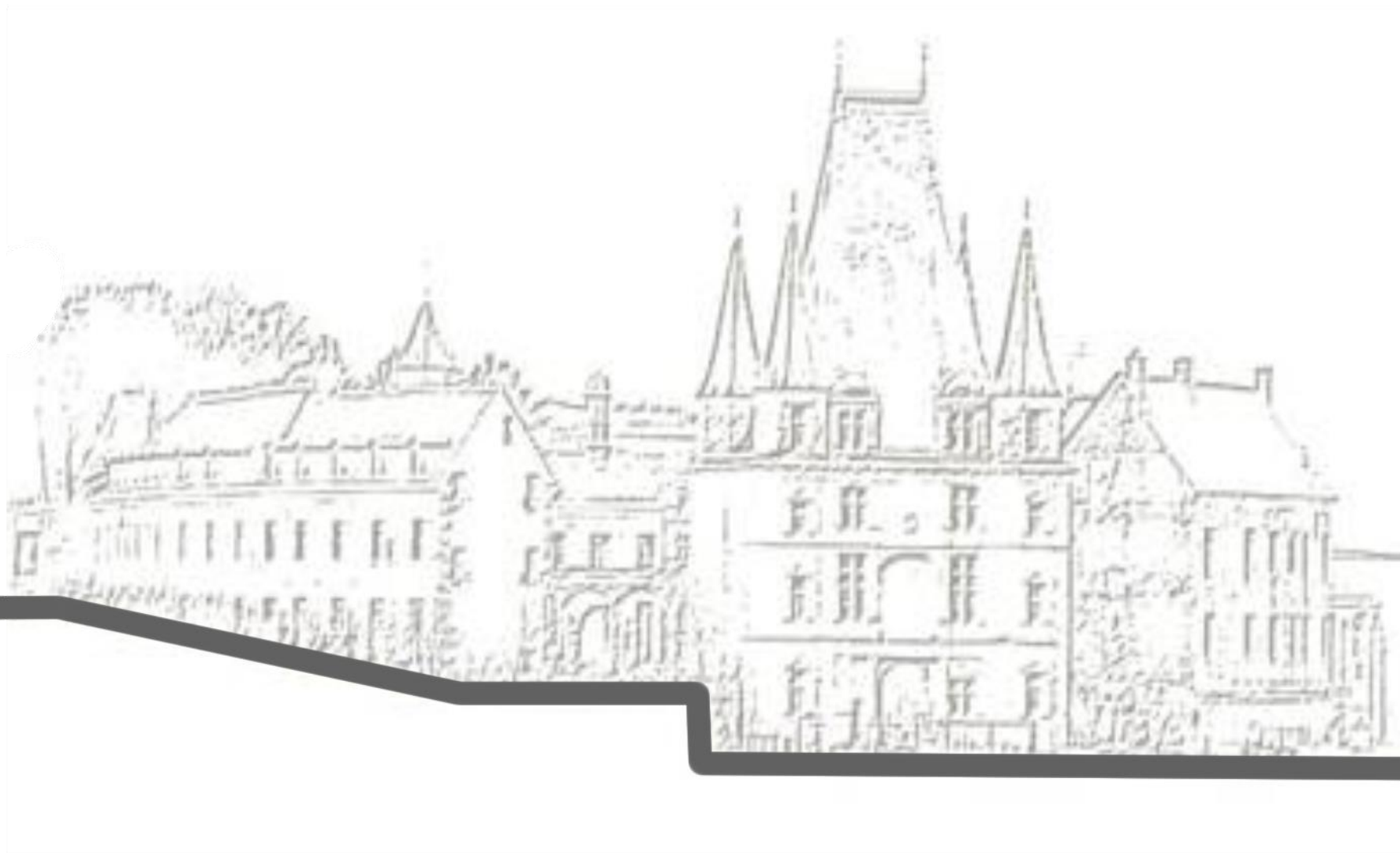
Conclusion sur la place de la CCEMS dans le contexte régional et départemental

Des territoires voisins (Portes de l'Eure, Seine Eure) sont **très dynamiques** : projets de territoires, agendas culturels, structures intercommunales touristiques et dispositifs d'aides touristiques. Ils ont également mis en œuvre des politiques de coordination en matière d'habitat (PLH CAPE, CASE). Même si ces démarches employées n'ont peut-être pas toutes les résultats attendues (et qu'il est parfois trop tôt pour dire s'ils sont probants ou non), la CCEMS peut s'inspirer de ces projets amorcés pour proposer des actions adaptées ou partagées, et en cohérence avec son identité propre.

Un projet de territoire commence à émerger, comme le montre les investissements prévus (plus de 16 millions d'€) lors de la signature, le 18 mars dernier, de la convention d'objectifs établie pour le territoire de la CCEMS (Région/ Département/CCEMS). Mais ce projet se doit d'être suivi d'effets, et ne pas s'ajouter à d'autres politiques auxquelles il se juxtaposerait, pour tirer profit de ces financements et assurer le développement coordonné du territoire.

Enfin, il est important de souligner que si **la cohérence du territoire** est primordiale pour assurer un équilibre dans son développement, la recherche de coopération avec les territoires voisins semble inévitable, à l'heure où les problématiques « tourisme », « résidentiel » et « mobilité » dépassent l'échelle administrative de l'intercommunalité.

Dans la partie 3 du rapport, nous nous interrogerons sur le développement actuel, en matière d'habitat, du territoire Eure Madrie Seine.



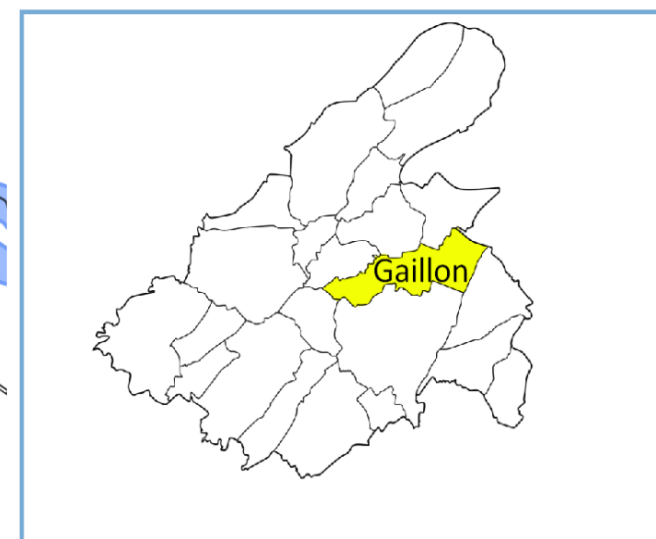
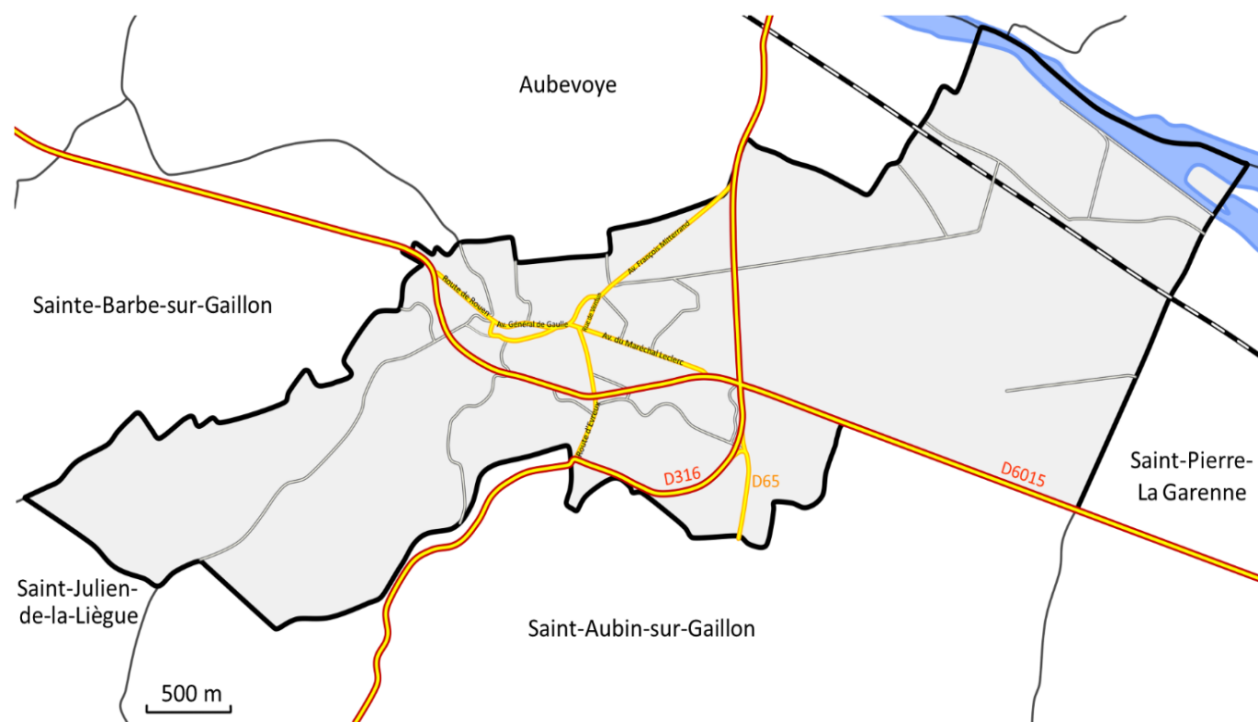
GAILLON, UNE COMMUNE EN INTERACTION AVEC SON TERRITOIRE

GAILLON, UNE COMMUNE EN INTERACTION AVEC SON TERRITOIRE



Dans la partie précédente, nous avons pu replacer la **CCEMS** dans son contexte régional et interrégional, et montrer qu'elle occupe **une place stratégique dans l'Axe Seine**. Nous montrerons désormais que Gaillon constitue un pôle structurant de la CCEMS. Nous verrons quels sont ses atouts, mais aussi quelles limites rencontre la commune dans son développement.

Figure 12 : Gaillon en quelques chiffres



Nombres d'habitants en 2014	7352
Superficie	19.12 km ²
Budget prévu pour 2015	9 558 267€
Capacité d'investissement prévue pour 2015	1 315 567€
Dette	4 371 000€

Données INSEE RP2014 et budget primitif 2015

Réalisation : C. Bugeia, H. Torres

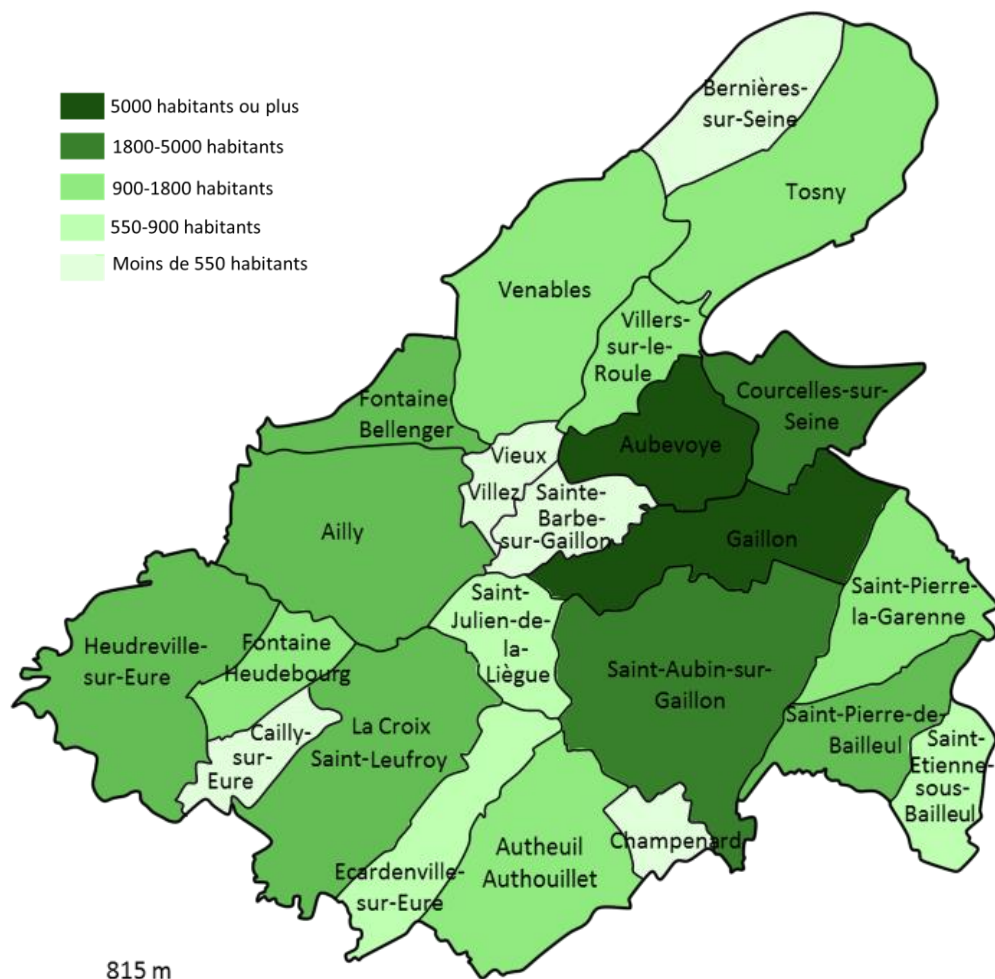


Population et Emploi

I. L'évolution de la population gaillonnaise

La commune de Gaillon représente **25% de population de la CCEMS** et forme le **noyau urbain de la communauté de communes** (avec sa commune voisine Aubevoye, ce pôle concentre 43% de population totale de la CCEMS).

Figure 13 : Carte représentant la distribution de la population sur la CCEMS



GAILLON, UNE COMMUNE EN INTERACTION AVEC SON TERRITOIRE



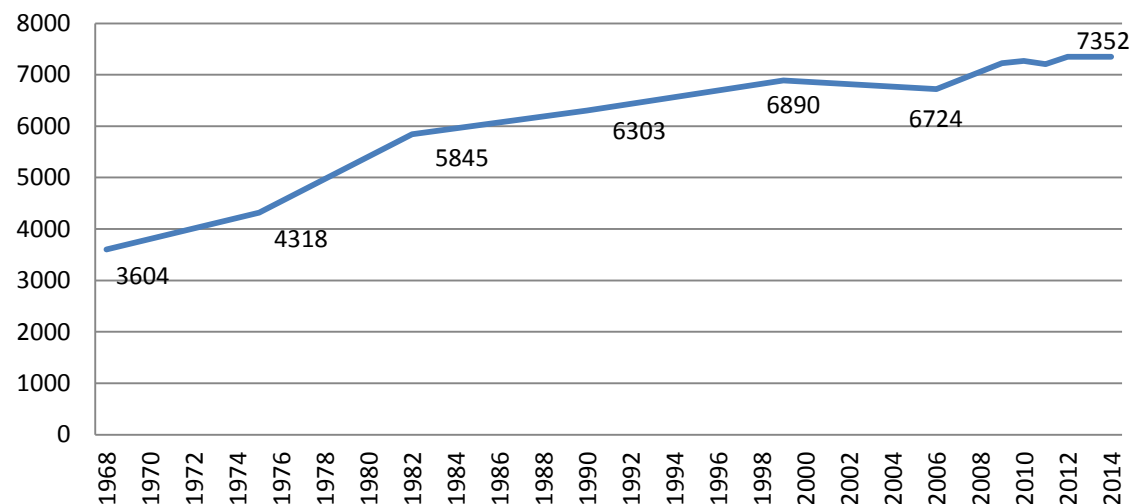
Population et Emploi

Grâce à sa position de **pôle secondaire urbain**, Gaillon a vu sa population doubler en quarante ans. Cependant, depuis 2011, Gaillon perd en attractivité et voit sa population municipale stagner vers les **7350 habitants**.

DEFINITION : Population des ménages selon l'INSEE

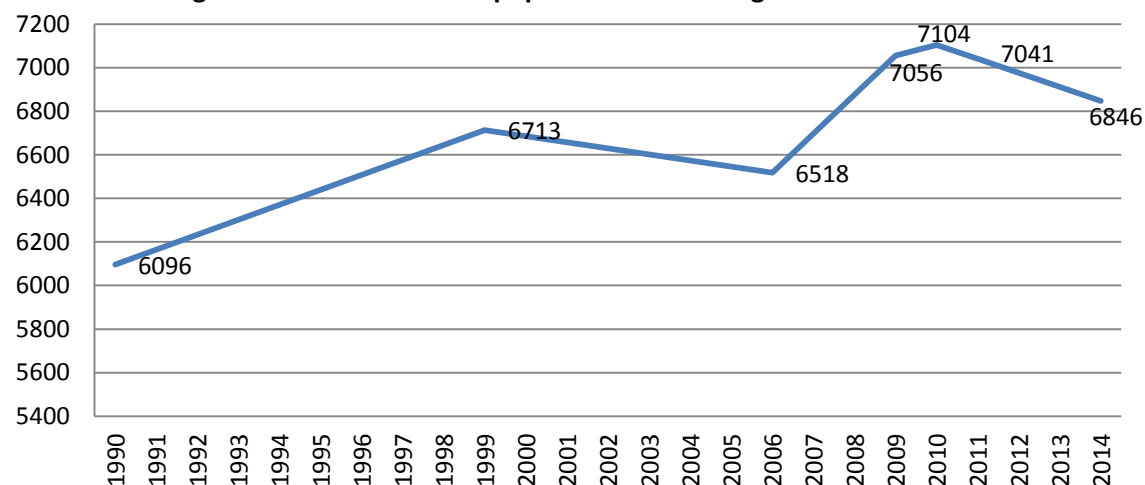
La **population des ménages** est « l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent ». Elle prend en compte également les personnes qui ont une résidence personnelle mais séjournent autre part lors du recensement (élèves internés, militaires ayant une résidence personnelle, ...) ainsi que les personnes âgées en logement-foyers. Ne sont pas comptés dans la population des ménages la population des collectivités (travailleurs dans foyer, étudiants, maisons de retraite, hospices, personnes hospitalisées pour plus de 3 mois, ...), la population des établissements n'ayant pas de résidence personnelle (militaires, détenus, ...), les mariniers et les sans-abri.

Figure 14 : Evolution de la population de Gaillon



Source : INSEE RP1968 à 2012

Figure 15 : Evolution de la population des ménages sur Gaillon



Cependant, il est nécessaire de **distinguer population municipale de la population des ménages**. En effet, la population des ménages forme la part la plus importante de la population d'une commune car elle ne compte que la part de la population qui va influencer l'évolution de la population totale de la commune.

Ainsi, même si la population municipale de Gaillon se maintient depuis 2012, la **population des ménages diminue depuis 2010**.

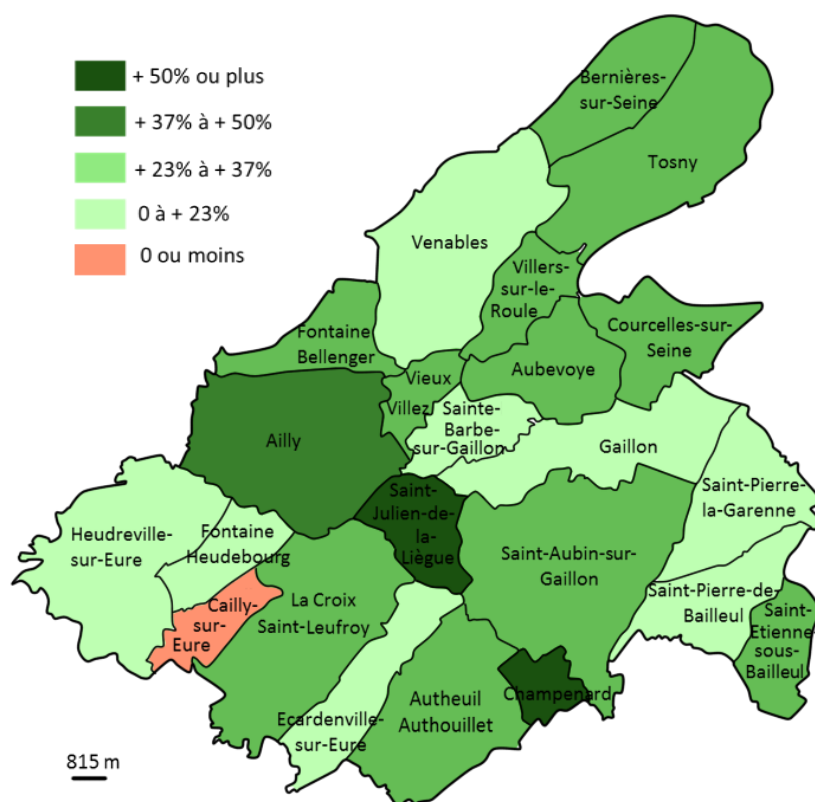
Source : INSEE RP1990 à 2014



Population et Emploi

D'autre part, la **variation annuelle moyenne de la population** de 2006 à 2011, montre que l'accroissement de population au niveau de la CCEMS provient en majorité de l'arrivée de nouveaux arrivants tandis que la population de Gaillon s'accroît plutôt par **l'augmentation de son solde naturel**, ce qui illustre bien sa perte d'attractivité pour les populations venant de l'extérieur.

Figure 16 : Carte représentant l'évolution de la population entre 1999 et 2012



Réalisation : H. Torres

Tableau 1: Variation annuelle moyenne de la population

	Gaillon	CCEMS
Variation annuelle moyenne de la population de 2006 à 2011...	+ 1,4	+ 1,7
... due au solde naturel en %	+ 1,2	+ 0,7
... due au solde apparent des entrées sorties en %	+ 0,2	+ 1,0

Source : INSEE, RP2006 et 2011

De plus, **les communes environnantes** telles que Aubevoye, Saint-Aubin-sur-Gaillon et Courcelles-sur-Seine ne ressentent pas cette perte d'attractivité et voient leur population augmenter. La commune de Gaillon doit donc réfléchir à sa politique habitat et prendre en compte cette concurrence dans son développement.

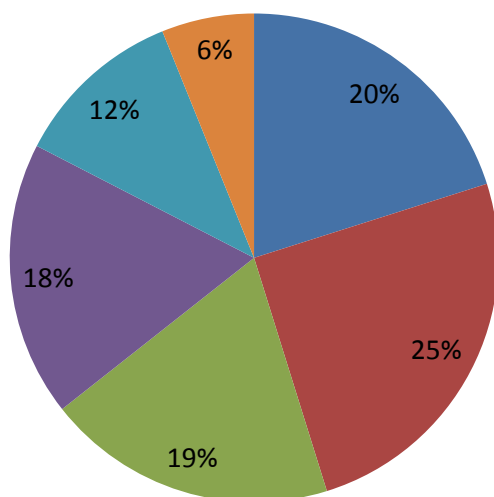


Population et Emploi

II. Caractéristiques principales de la population gaillonnaise

La population de Gaillon est plutôt équilibrée et dynamique, car **la population en âge de travailler représente plus de 60% de la population**, environ 20% ont plus de 60 ans et 20% moins de 15 ans.

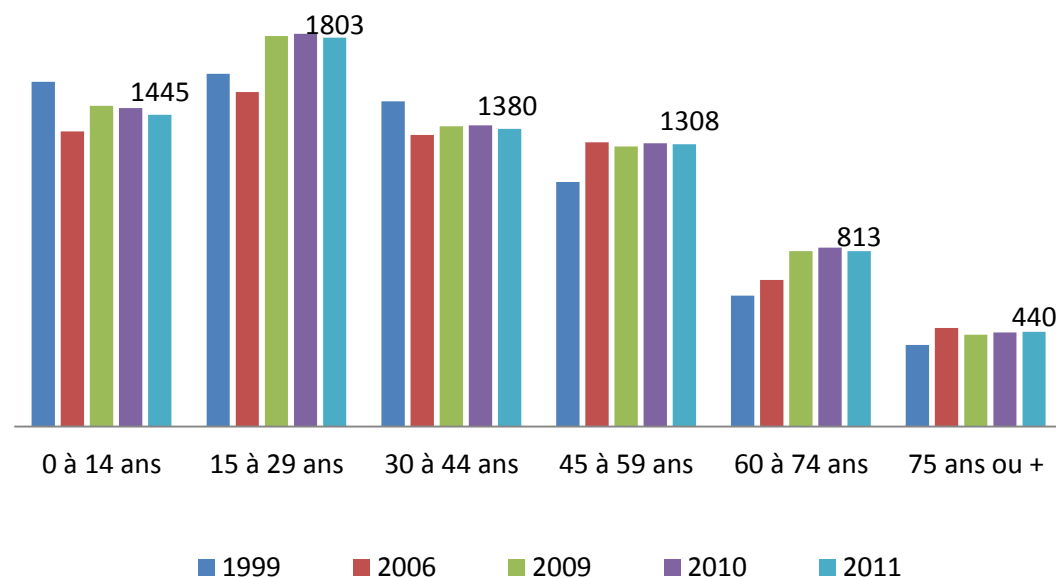
Figure 17 : Population par grandes tranches d'âges à Gaillon



■ 0 à 14 ans ■ 15 à 29 ans
 ■ 30 à 44 ans ■ 45 à 59 ans
 ■ 60 à 74 ans ■ 75 ans ou +

Source : INSEE RP 2011

Figure 18 : Évolution de la population par tranches d'âges à Gaillon



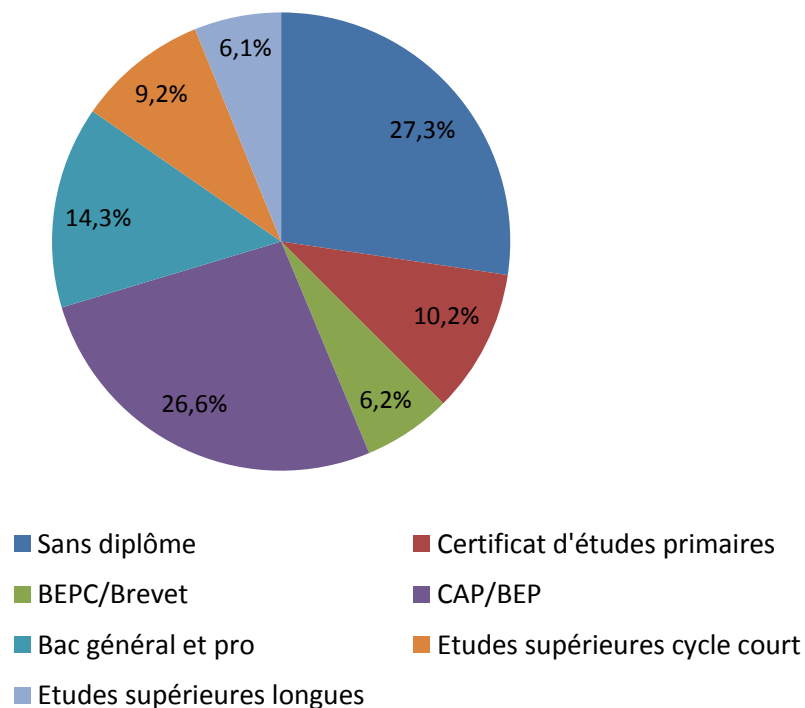
Source : INSEE RP1999, 2006, 2009, 2010 et RP 2011

Depuis 1999, **la population est plutôt stable** avec un très léger vieillissement mais cela est compensé par l'arrivée de jeunes actifs entre 2006 et 2009.



Population et Emploi

Figure 19 : Population de plus de 15 ans et non scolarisée



Source : Diagnostic social du Condorcet

Parmi ses actifs, Gaillon compte **une majorité d'ouvriers (23.3%) et d'employés (17.7%)**. Le pourcentage de retraités est lui aussi élevé (22.6%). Une part non négligeable de la population (13.2%) exerce une profession intermédiaire tandis que les **cadres, les artisans, les chefs d'entreprises et les agriculteurs restent minoritaires** sur ce territoire.

Cependant, d'après une étude du Condorcet, **30% des chômeurs ont entre 15 et 24 ans**. Ceci peut être lié au faible niveau de scolarisation de la population gaillonnaise. En effet, seuls 28% des 18-24 ans sont scolarisés, 27.3% de la population n'a pas de diplôme et 43.5% ont un diplôme inférieur ou équivalent à un CAP/BEP. La population active de Gaillon est en grande part **peu qualifiée** et très **dépendante de l'usage de la voiture** (réseau de transport collectif insuffisant et dépendance aux zones d'emplois aux alentours).

Figure 20 : Répartition des emplois à Gaillon en 2011

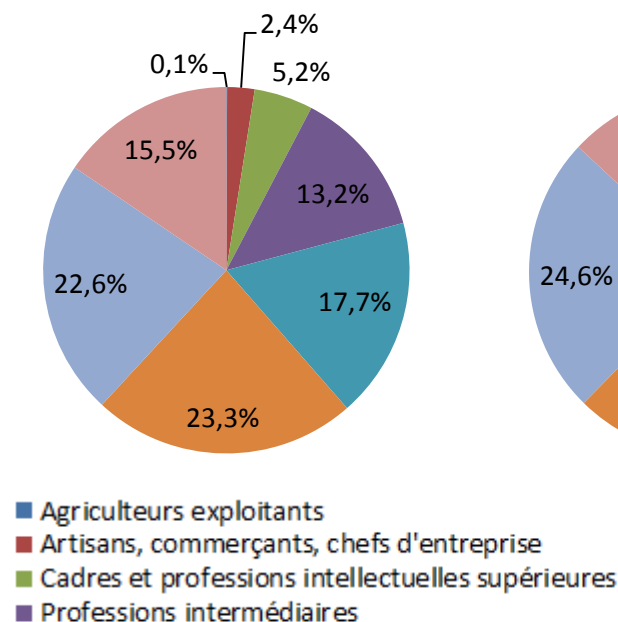
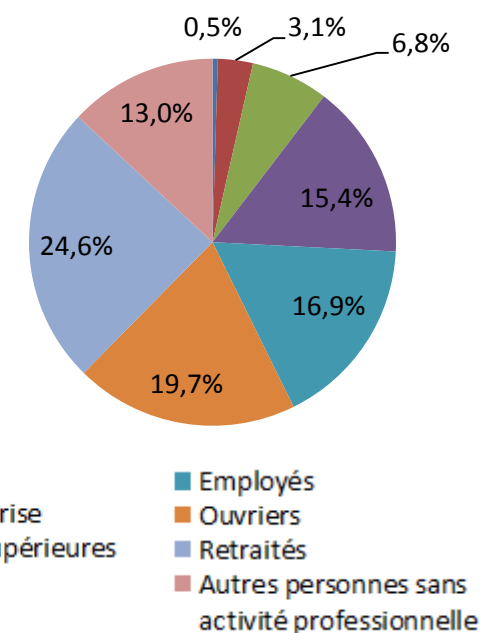


Figure 21 : Répartition des emplois dans la CCEMS en 2011



Source : INSEE RP2011

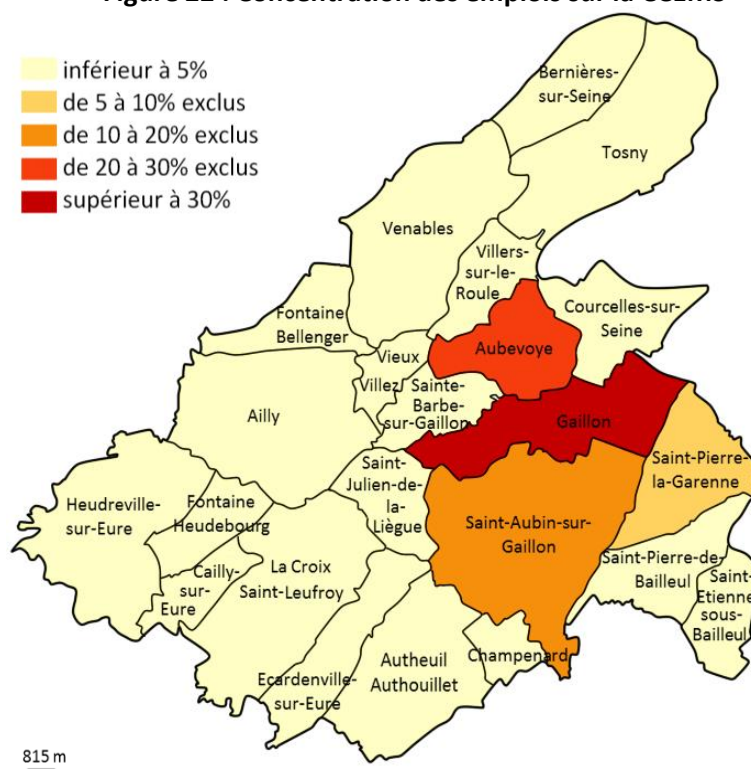


Population et Emploi

III. L'offre d'emplois pour les gaillonnais

Comme cela a été mentionné dans une précédente partie, la CCEMS gère une dizaine de zones d'activités situées en bord de Seine et en vallée d'Eure, dont deux sur Gaillon. Ces zones concentrent principalement des **entreprises de construction, de transport et de distribution**. De plus, la commune présente **une forte représentation du secteur industriel**, liée à la présence d'entreprises chimiques, plasturgiques, mécaniques et d'industrie du bois, principalement localisées en bordure de Seine. Les catégories socio professionnelles qui y travaillent sont majoritairement des employés et ouvriers. L'offre d'emploi est donc plutôt adaptée à la population gaillonnaise, cependant en vue du taux de chômage l'offre d'emploi actuelle n'est pas suffisante.

Figure 22 : Concentration des emplois sur la CCEMS



Réalisation : C. Bugeia, Source: INSEE RP2011

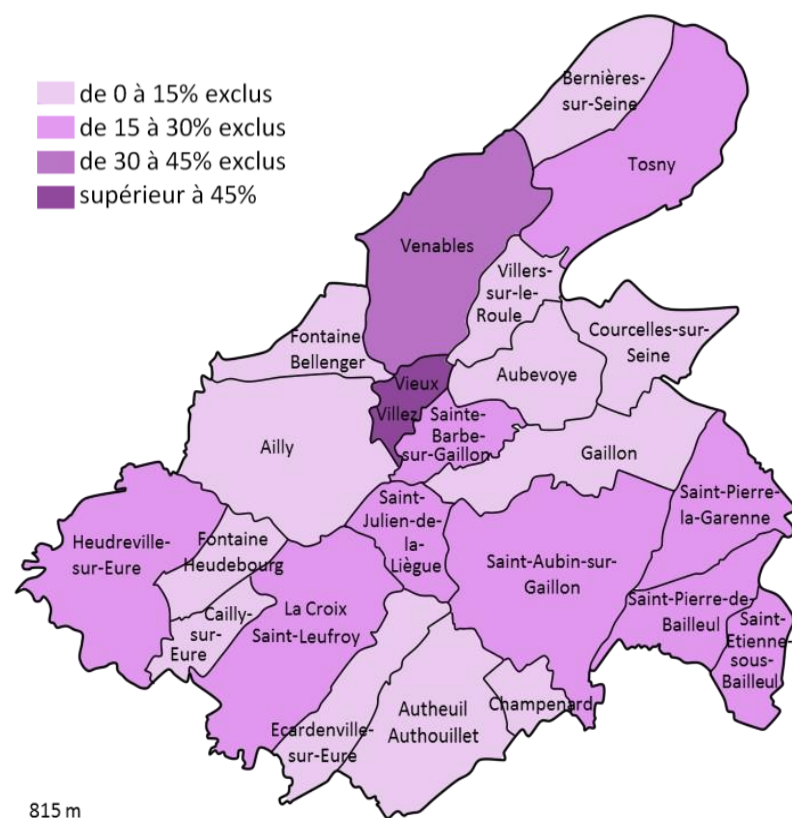
Même si en **2011 Gaillon concentre 32% des emplois** disponibles sur le territoire de la CCEMS (soit 2951 emplois), cela représente 5,61% de moins qu'en 2006 (soit 3 512 emplois).



Population et Emploi

De plus, de nombreuses entreprises ont fermées et le taux de création d'entreprises sur Gaillon est en baisse et assez faible comparé à celui des communes voisines. Gaillon est en 12^{ème} position sur la CCEMS lorsque que l'on utilise ce taux comme critère de classement. Il y a tout de même un certain dynamisme de la part de Gaillon puisque son taux (19%) reste supérieur à la moyenne de la CCEMS (17.5%). Mais on voit que certaines communes comme Vieux-Villez, pourtant plus petites, ont su favoriser le développement de nouvelles entreprises.

Figure 23 : Taux de création d'entreprises sur la CCEMS



Réalisation : C. Bugeia, Source: INSEE RP2013

Ainsi, **l'emploi sur Gaillon, bien que plutôt adapté à sa population (industriel et tertiaire, demandant peu de qualification), n'est pas suffisant pour répondre au besoin** de la totalité de la population active qui augmente alors que le nombre d'entreprises proposant des emplois diminue.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

L'évolution de la répartition des emplois sur Gaillon suit celle du département. Les secteurs en progression (tertiaire et construction) et les secteurs en déclin (agriculture et industrie) sont les mêmes.

Gaillon	2006	2011	Evolution de 2006 à 2011
Tertiaire	53%	66%	+13 %
Industrie	40%	25%	-15%
Construction	6%	8.5%	+2,5%
Agriculture	1%	0.5%	-0,5%

Département	2006	2011	Evolution de 2006 à 2011
Tertiaire	63%	69%	+6%
Industrie	27%	20%	-7%
Construction	6%	8%	+2%
Agriculture	4%	3%	-1%

Source : Manageo – Annuaire d'entreprises



Population et Emploi

IV. Une population appauvrie

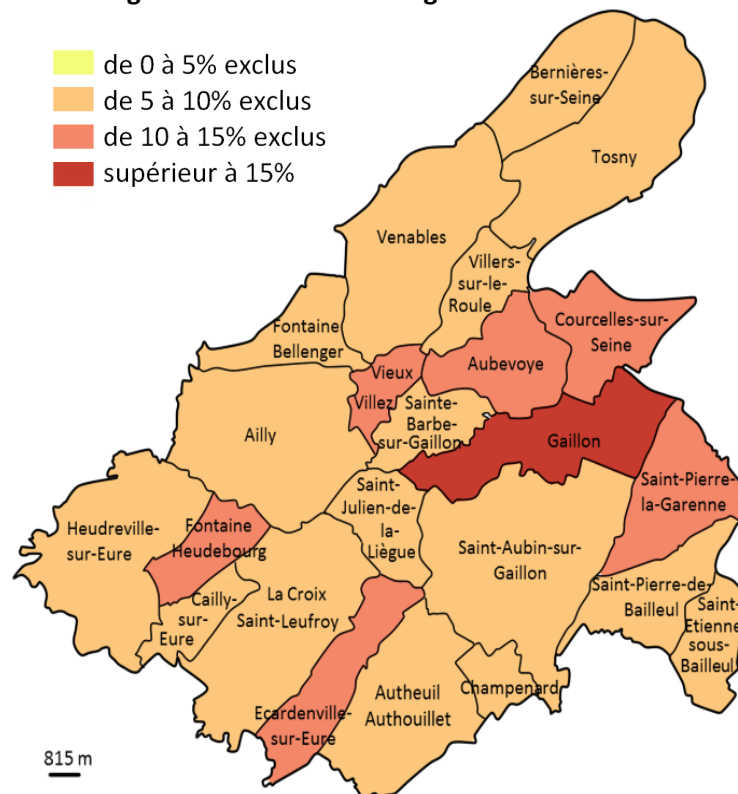
En 2011, le **taux de chômage de Gaillon est de 16,3%** alors qu'il était de 12,9% en 2006. La commune possède un taux de chômage largement supérieur à celui du département (9,6% en 2011) et le plus haut de la CCEMS.

Tableau 2: Chiffres clés de l'Emploi

Echelle (résultats pour 2011)	Taux de chômage	Taux d'activité	Nombre d'actifs	Taux d'actifs ayant un emploi
Gaillon	16,3%	73,2%	3 565	83,7%
Département	9,6%	73,9%	278 910	90,4%

Source : INSEE RP2011

Figure 24 : Taux de chômage sur la CCEMS



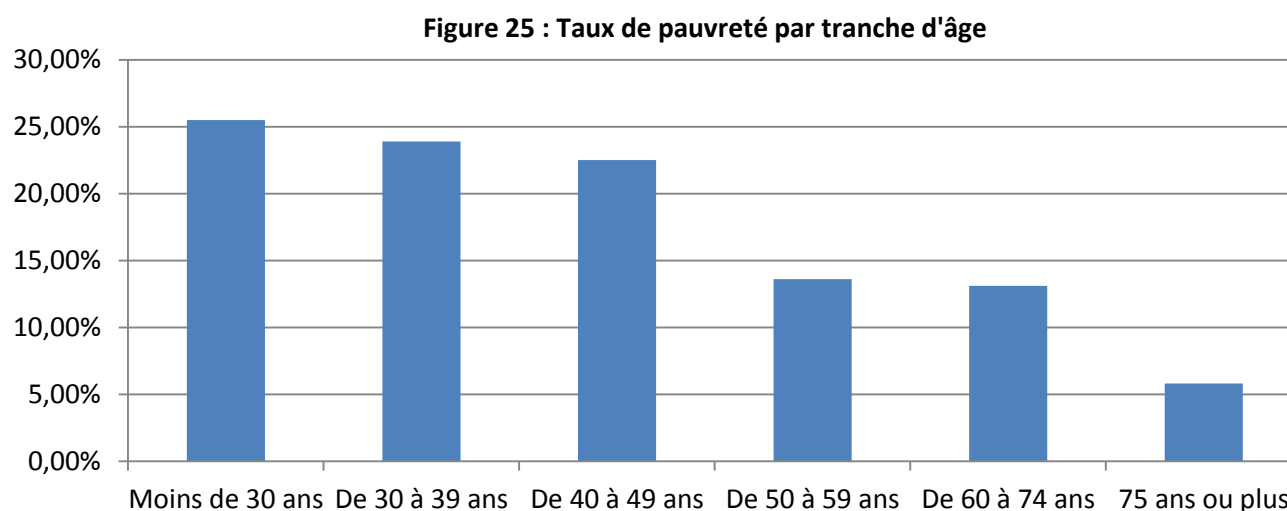
Réalisation: C. Bugeia, Source: INSEE RP2011



Population et Emploi

En conséquence, en 2012, **le taux de pauvreté sur Gaillon était de 18.9%** alors qu'il était de 12.4% dans l'Eure et 14% en moyenne nationale. Ce phénomène touche principalement les jeunes de moins de 30 ans.

En effet, **55.2% de la population est allocataire CAF** et **41.5% de ces allocataires ont un revenu (aides comprises) inférieur au seuil de pauvreté** (949€ par mois pour une personne) contre 31.5% dans le département. De plus, 39% des gaillonnais sont bénéficiaires des minima sociaux contre 25.3% dans le département. Le nombre de personnes recevant des aides en Haute Normandie est supérieur à la moyenne nationale et les chiffres de Gaillon sont supérieurs à ceux de la région.



Source: INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-Comsa

RÉSUMÉ – Population et Emploi

Gaillon est un pôle structurant de la CCEMS qui concentre population (25% de la CCEMS) et emplois (32% de la CCEMS). Sa population est plutôt équilibrée et jeune (60% de la population est en âge de travailler) mais en grande partie sous-qualifiée et peu mobile (43.5% ont un diplôme inférieur ou équivalent à un CAP/BEP). L'offre d'emploi est adaptée à la population mais insuffisante. Il en résulte un chômage important et un appauvrissement de la population.



Logement et Marché Foncier

I. La capacité d'emprunt des gaillonnais

A partir des catégories socioprofessionnelles de la population gaillonnaise, il est possible de déterminer la capacité d'emprunt moyenne des gaillonnais et d'estimer le type de logement auquel la population peut accéder.

L'INSEE donne des moyennes du revenu mensuel par catégorie socio professionnelle. En prenant ce revenu il est possible de déduire la mensualité maximale d'un prêt immobilier. En effet le taux maximal d'endettement est de 33%. De plus, en prenant un taux d'intérêt de 2% et un taux d'assurance de 0.25% (ce qui correspond au marché actuel) le montant du bien qu'il serait possible d'acheter à l'aide de ce prêt au bout d'une période de temps déterminée peut être calculé. Pour simplifier, l'apport initial est considéré comme nul.

Tableau 3: Capacité d'emprunt des gaillonnais

Catégories socio professionnelles	Salaire mensuel moyen	Mensualité maximum pour 1 personne	Prix du bien à la suite d'un prêt de 20 ans.	Prix du bien à la suite d'un prêt de 25 ans.
Cadres	4 000€	1 300€	251 000€	298 000€
Professions intermédiaires	2 200€	726€	140 200€	166 460€
Employés	1570€	518€	100 000€	118 770€
Ouvriers	1650€	544€	86 350€	124 730€

Source : INSEE, entretiens avec des agences immobilières et simulations

La plupart des acheteurs locaux sur Gaillon sont des employés et ouvriers. **Leur budget est de 150 000 à 200 000 €.** Ils recherchent plutôt un habitat type **pavillon individuel avec 3 chambres et un garage**. Ils privilégient aussi la **proximité aux équipements** à la taille du jardin, mais si cela dépasse leur budget ils préfèrent alors s'éloigner davantage pour avoir plus de surface (en restant proche « temporellement » des centres urbains concentrant les équipements).

Une part des élus nous a fait part de son souhait d'attirer des CSP+ sur le territoire communal. Ce terme regroupe les catégories socio professionnelles plus favorisées, soit les chefs d'entreprises, les artisans, les commerçants, les cadres, les professions intermédiaires et les professions intellectuelles supérieures. Ces personnes ont un revenu supérieur à 2 000€ par mois et représentent à l'heure actuelle 20.8% de la population soit 1 204 personnes. Leur proportion est plus élevée à l'échelle de la communauté de communes où ils représentent 25% de la population présente. Dans les deux cas la tranche profession intermédiaire est majoritaire et constituent 70% des CSP+ présents.



Logement et Marché Foncier

Ces personnes ont un budget plus élevé et sont intéressées par des **biens compris entre 280 000 et 400 000 €**. En effet, leur profil est recherché par les banques qui leur proposent des taux d'intérêts très bas. Très souvent leur apport est de l'ordre de 20% du montant de l'achat. Par contre leurs **attentes sont supérieures** : les équipements scolaires et sportifs sont vus comme basiques et ils attendent que **l'offre culturelle et commerciale** de leur lieu de résidence soit riche. Pour cela, il faut également que la **ville d'accueil soit attractive** en termes d'images (l'image du centre bourg est la première image donnée par une commune). Lorsqu'ils ne peuvent pas obtenir ce qu'ils désirent, ils n'hésitent pas à s'éloigner des communes centres afin d'avoir un bien avec un plus grand terrain, tout en bénéficiant de la proximité des équipements et des pôles commerciaux.

RESUME – Capacité d'emprunt des gaillonnais

Acheteurs locaux (ouvriers et employés) :

Budget moyen : 150 à 200 000€.

Habitat recherché : pavillon individuel avec 3 chambres et un garage.

Priorité à la proximité d'équipements mais si cela dépasse leur budget, ils s'éloignent pour une plus grande surface.

CSP+ (25% de la population de la CCEMS) :

Budget moyen: 280 à 400 000€.

Équipement scolaires et sportifs obligatoires, attente d'une bonne offre culturelle et commerciale.

Ils n'hésitent pas à s'éloigner du centre si la qualité des équipements et des services ne correspond pas à leurs attentes.



Logement et Marché Foncier

II. L'offre de logements sur Gaillon

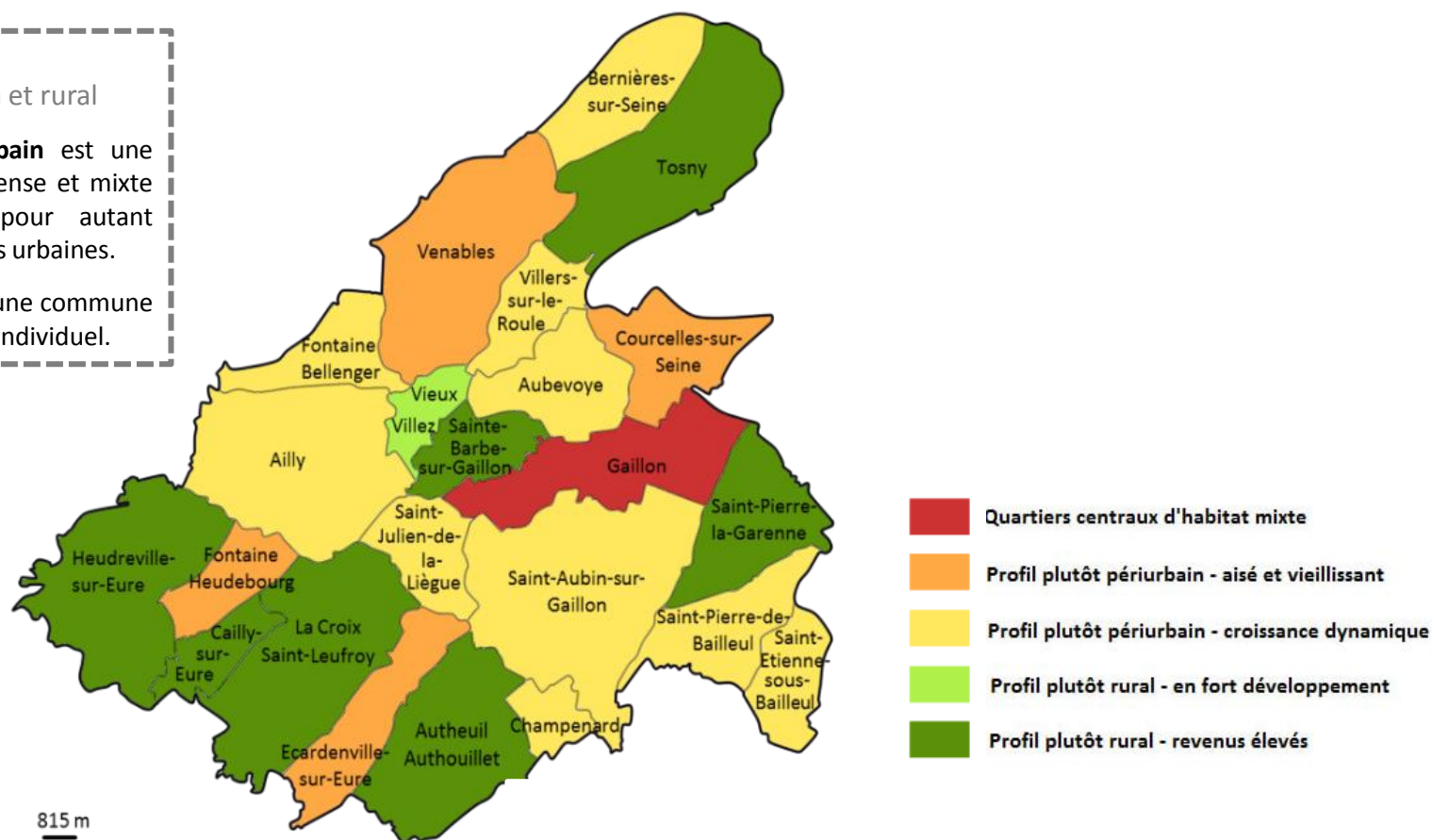
La ville de Gaillon est surtout composée d'**habitat mixte** dans ses quartiers centraux. L'habitat mixte est composé de commerces au rez-de-chaussée surmontés de un ou deux étages dédiés à du logement. Ce profil urbain est majoritairement visible le long des voies principales de la commune. Au niveau intercommunal, Gaillon apparaît comme la commune structurante de la CCEMS tandis que la plupart des autres communes de la CCEMS ont plutôt des profils périurbains ou ruraux.

Figure 26 : Profil du territoire de la CCEMS

DEFINITION:
Profil communal périurbain et rural

Une commune au **profil périurbain** est une commune avec un habitat plus dense et mixte (individuel et collectif) sans pour autant atteindre la densité des communes urbaines.

Une commune au **profil rural** est une commune avec un habitat plutôt dispersé et individuel.



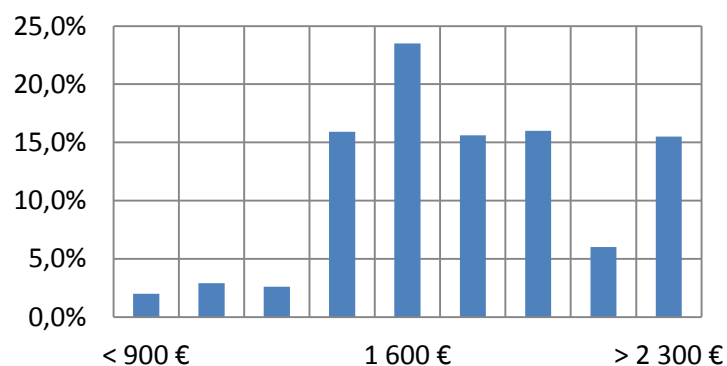


Logement et Marché Foncier

Le **prix du foncier à Gaillon reste très nettement inférieur à celui de la région parisienne** (ex : aux Yvelines le terrain constructible est entre 320 et 370 €/m²), ce qui peut constituer un attrait pour les actifs parisiens. Ce prix est équivalent sur les communes comme Aubevoye ou Port Mort, mais légèrement moins cher que celui des communes comme Courcelles sur Seine ou Saint-Aubin-sur-Gaillon (qui pourtant construisent davantage). Le prix du foncier gaillonnais reste cependant plus élevé que celui des communes comme St Barbe ou St Julien (communes périphériques dépourvues d'équipements ou de services).

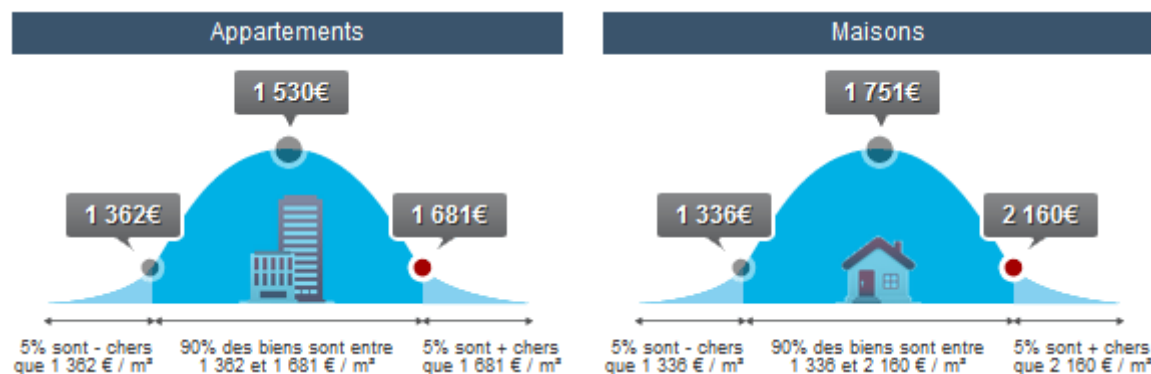
Les prix de l'immobilier varient légèrement suivant les sites immobiliers. C'est pourquoi une moyenne a été calculée pour obtenir **une estimation du prix d'un bien immobilier à Gaillon** afin de comparer ce prix à celui des communes voisines.

Figure 27 : Distribution des biens par prix au m²



Source : Efficity.com Gaillon Mai 2015

Figure 28 : Prix de vente au m² à Gaillon



Source : lacoteimmo.com

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Prix moyen du terrain constructible viabilisé en Eure (27) : 75 €/m² (04/2015)*

Un terrain en centre bourg, prix moyen en m² : 250 – 350 €

Un terrain au Clos Maurice, prix moyen en m² : 120 - 170 €

Un terrain sur la Grange Dîme, prix moyen en m² : 120 €

Le marché foncier semble défavorable à des opérations de constructions en centre bourg (coût du foncier plus cher, contraintes architecturales plus fortes...), face à l'attractivité du foncier en périphérie.

*Ces données sont issues de nos entretiens avec des agences immobilières de Gaillon.

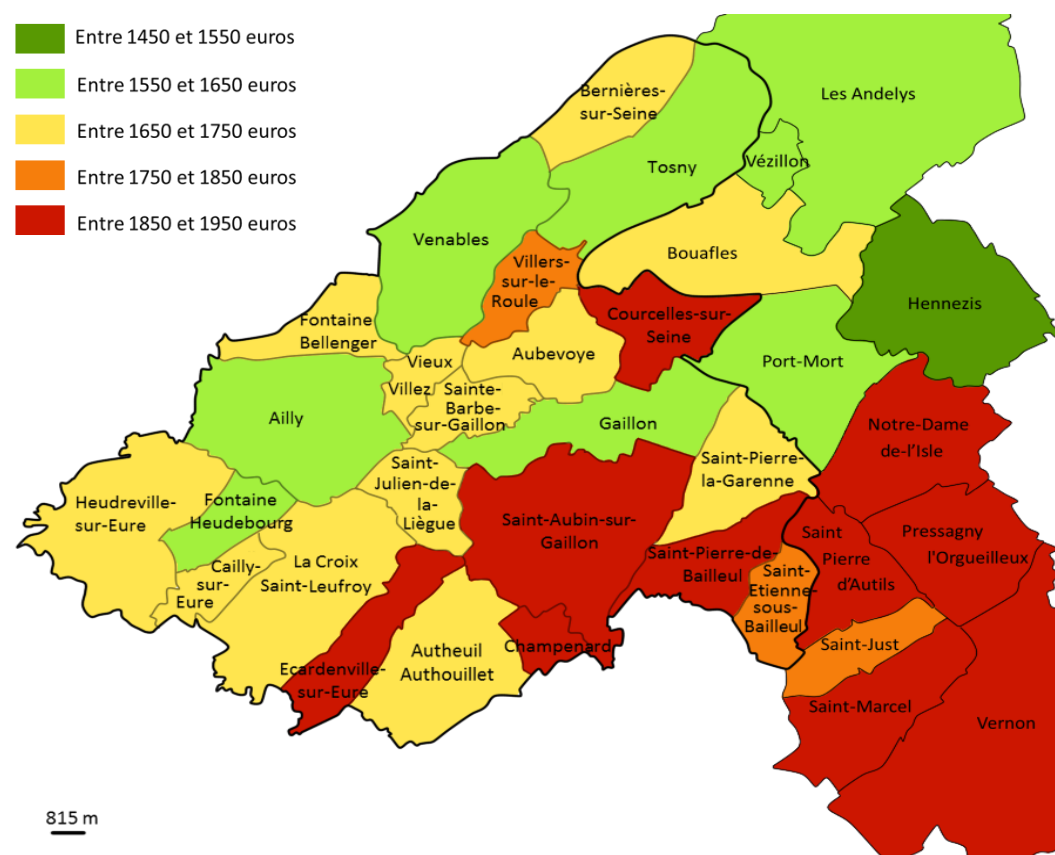


Logement et Marché Foncier

En moyenne, un bien immobilier à Gaillon vaut **1630 €/m² net vendeur**¹. En effet, un appartement vaut environ 1576€ du m², tandis qu'une maison est estimée aux alentours de 1697 du m² (net vendeur).

Le prix du foncier impacte directement le bilan financier des opérations de construction. Ainsi on retrouve les mêmes différences de prix entre les communes lorsque que l'on compare le prix de revient d'un m² de logement neuf.

Figure 29 : Prix du m² moyen (prix d'un logement net vendeur) sur la CCEMS et aux alentours de Gaillon



Réalisation : H. Torres, Source : Meilleursagents.com

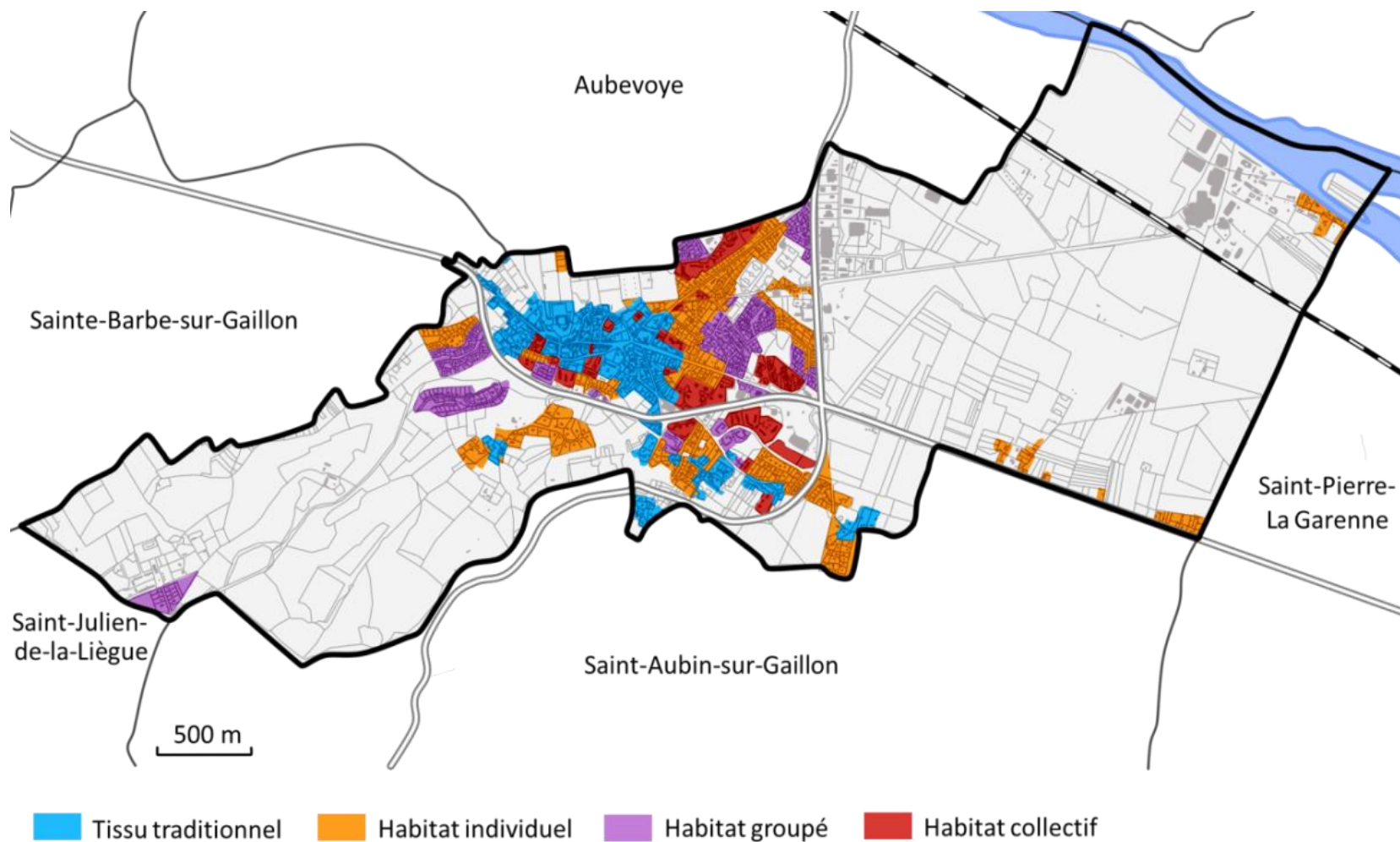
¹ Cette moyenne a été obtenue suite aux prix disponibles sur les sites : lacoteimmo.com, prix-immobilier.drimki.fr, efficity.com, meilleursagents.com.



Logement et Marché Foncier

Le tissu résidentiel de Gaillon se caractérise par un centre-bourg au tissu traditionnel autour duquel se répartit de l'habitat individuel. On retrouve également quelques opérations de logements collectifs (R+2, R+3) qui représentent 54% du parc de logement, ainsi que des opérations d'habitat groupé.

Figure 30 : Distribution du type de logements à Gaillon

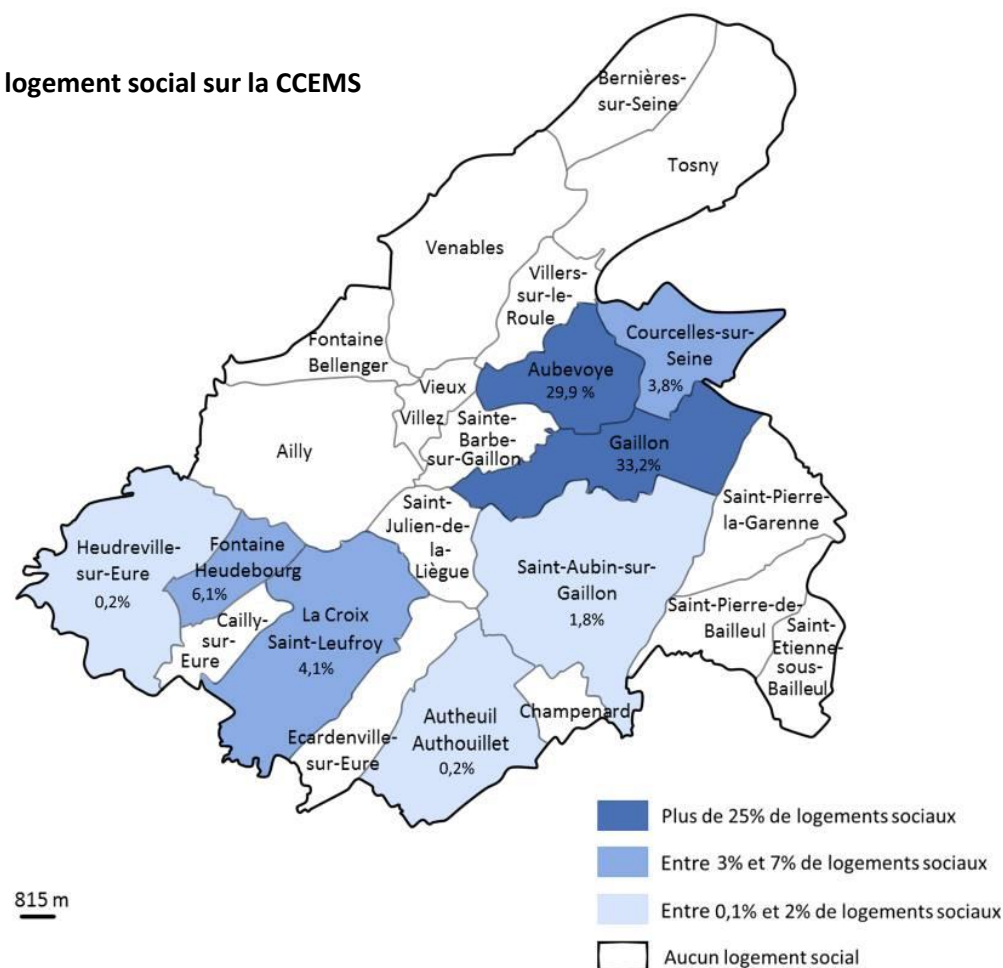




Logement et Marché Foncier

Parmi ces habitats, 55% des logements sont des appartements avec en moyenne 2,9 pièces par appartement et 44% sont des maisons avec en moyenne 4,6 pièces. En 2011, **seuls 36% des ménages sont propriétaires** de leur logement et 62% sont locataires. Cette dominance des locataires est due, en majorité, à la présence de logements HLM. En 2012, selon le Plan Départemental de l'Habitat de l'Eure, la CCEMS comptait 1784 logements sociaux. Cependant, la répartition du logement social entre les communes est inégale voire déséquilibrée. En effet, **Gaillon et Aubevoye concentrent 95% des logements sociaux de la CCEMS** et seuls 8 communes en proposent.

Figure 31 : Répartition du logement social sur la CCEMS





Logement et Marché Foncier

En 2014, Gaillon possédait **1104 logements sociaux**, ce qui représente **33% de son parc de logement de la commune**. Ceux-ci sont gérés par quatre bailleurs sociaux : Eure-Habitat, Secomile, Siloge et la Plaine Normande. D'après un agent immobilier, il n'y aurait pas, à l'heure actuelle, de logements sociaux construits lors d'opérations privées mixtes sur la commune car la plupart des opérations de logements ont été réalisées avant l'entrée en vigueur de la loi ENL qui impose une mixité sociale. Le nombre de logements sociaux sur la commune est donc uniquement constitué des logements appartenant aux bailleurs sociaux publics.

Le **DOG** du SCoT de la CCEMS (approuvé en 2010) **impose 20 % de logements sociaux** pour des opérations privées de plus de 20 logements (et 10 % pour des opérations entre 10 et 20 logements).

Tableau 4: Répartition des bailleurs sociaux sur Gaillon

	Nombre de logements collectifs	Nombre de logements individuels	Nombre total de logements
SECOMILE	147	61	208
EURE HABITAT	718	24	742
LA PLAINE NORMANDE	12	64	76
SILOGE	30	48	78

Sources : Secomile, Eure Habitat, La plaine normande, Siloge

DEFINITION : Loi ENL

La loi « **Engagement national pour le logement** » (ENL) permet l'institution d'une servitude de logement locatif (consistant à imposer aux constructeurs la réalisation de certains types de logements locatifs) ainsi que la possibilité dans certains secteurs de majorer le coefficient d'occupation des sols (COS) pour les programmes comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux.



Logement et Marché Foncier

Globalement, **l'offre est supérieure à la demande** et ce déséquilibre a entraîné une baisse des prix ces dernières années. Le nombre de logements

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- A l'heure actuelle les maisons dédiées aux cadres sur la CCEMS comportent entre 6 et 10 pièces, avec une superficie de 120 - 250m² et un terrain de 1500-2500 m², et sont proches des centres des communes.
- les quartiers plus recherchés à Gaillon sont le quartier de Gailloncel et le quartier de l'Orienne.

restant longtemps sur le marché tend à augmenter du fait d'une raréfaction des acheteurs. Ainsi la tranche des biens se vendant entre 220 000 et 280 000 euros est la plus touchée. Auparavant, il y avait beaucoup plus de primo accédant, mais actuellement ils commencent à revenir sur le marché (grâce à la remise en place du PTZ).

Aujourd'hui, **les arrivants sont globalement des jeunes ménages de 25-35 ans, couples d'actifs** avec ou sans enfants, ainsi que des **familles monoparentales** suite à une séparation (au budget plus restreint). Le budget est généralement de 150 000– 170 000€ pour une maison avec jardin ou 80 000 - 100 000€ pour les appartements. De ce fait, le type de bien qui se vend le plus est le pavillon avec 3 chambres au prix inférieur à 200 000€. Il y a peu de biens de 400 000€ sur le marché mais ces biens correspondent à une clientèle plus exigeante en termes de qualité et de services (recherche d'axes de communication pour se rendre au travail, services de proximité, offre commerciale et culturelle suffisante, qualité architecturale). Ce sont surtout des travailleurs parisiens (ou rouennais) qui peuvent acheter ce type de bien plutôt que des locaux.

RESUME – MARCHE DE L'IMMOBILIER SUR GAILLON

L'offre actuelle de logement sur la commune de Gaillon est supérieure à la demande, ce qui montre que le parc de logement ne répond pas sans doute aux besoins de tous les acheteurs. Si le pavillon reste le type d'achat privilégié, de nouveaux besoins émergent (logements à destination des CSP+ ou des petits ménages). La commune attire ainsi principalement des jeunes ménages.

Une action sur le parc déjà existant pourrait peut-être répondre à ces nouveaux besoins tout en diversifiant la population entrante sur la commune.



Logement et Marché Foncier

III. Le besoin en logement: Technique du Point Mort

Le calcul du point mort permet de mesurer l'impact de la production de logements sur la croissance démographique, et ainsi d'estimer le besoins en logements d'une commune. La technique du point mort prend, pour cela, 4 facteurs en compte :

- **Le desserrement des ménages** : du fait du vieillissement de la population et des nouveaux modes de vie (augmentation des divorces, familles monoparentales, ...), il y a en France de moins en moins de personnes par logements. De ce fait, la taille des ménages diminue et donc le besoin en logements augmente.
- **La variation des résidences secondaires** : le nombre de résidences secondaires varie selon l'attractivité touristique de la commune. Si la construction sert à augmenter leur nombre, la population de la commune ne va pas augmenter. Au contraire, si les résidences secondaires sont reconverties en résidences principales, cela va contribuer à augmenter la population.
- **La variation des logements vacants** : il y a toujours des logements vides dans un parc de logements correspondant aux déménagements et emménagements (quitter un logement trop petit pour un plus grand, se rapprocher de son travail, ...). Un taux de vacance autour de 5% est qualifié de « normal » pour assurer cette fluidité. En revanche un taux supérieur à 5% peut signifier qu'une partie des logements ne correspond plus à la demande. Un taux inférieur à 5 % quant à lui, indique une insuffisance de l'offre par rapport à la demande.
- **Le renouvellement urbain** : au fil des années, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage : commerces, garages, bureaux,... Ils disparaissent alors du parc de logements. Parallèlement, des logements apparaissent sans qu'il y ait eu besoin de les construire : des bâtiments de corps de ferme sont transformés en logement, de grands logements sont divisés en plusieurs logements, ...

Différentes données ont été nécessaires pour appliquer la méthode du point mort à la commune de Gaillon. Tout d'abord, les données sur la population de 1990 à 2014 ont été obtenues via le site de l'INSEE (RP 1999, RP 2006 et RP 2011) et les archives de la Mairie de Gaillon. Quant aux données sur la construction de 1990 à 2015, elle nous ont été fournies par le service urbanisme de la Mairie de Gaillon et par Sitadel, base de données de la DREAL Haute-Normandie (données obtenues le 20 avril).



Logement et Marché Foncier

Tableau 5: Technique du Point Mort de Gaillon de 1990 à 2014 ¹

	1990	1999	2006	2011	2014
POPULATION					
Taux d'évolution démographique annuel	1,1%	-0,4%	1,6%	-0,9%	
Population des ménages	6096	6713	6518	7041	6846
Taille des ménages	2,89	2,70	2,33	2,26	2,34
CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS					
Résidences principales	2136	2494	2795	3111	2927
Résidences secondaires	52	49	23	26	17
Logements vacants	122	119	201	256	364
Nombre total de logements	2310	2662	3019	3393	3308
CONSTRUCTION					
Total de logements commencés	443	408	304	17	
Moyenne annuelle de logements commencés	49,2	58,3	60,8	5,7	
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION					
Logements permettant le renouvellement du parc	91	51	-70	102	
Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants	-6	56	58	99	
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages	122	387	89	-101	
Logements permettant de maintenir la population	207	494	77	100	
Logements permettant l'accueil de population	236	-86	227	-83	

¹ Le détail du calcul du point mort est décrit en annexe.



Logement et Marché Foncier

L'étude du point mort permet d'identifier plusieurs dynamiques que connaît la commune de Gaillon. Par exemple, entre 1999 et 2006, la taille des ménages passe de 2.70 à 2.33 et, de ce fait, plus de 380 logements sont nécessaires pour maintenir la population afin de compenser le phénomène de desserrement des ménages devenu très important. Au contraire, **entre 2011 et 2014, la taille des ménages augmente** ; il n'y a plus de besoin en logement lié au desserrement et une centaine de logements se sont libérés.

La même analyse peut être faite avec l'évolution des résidences secondaires et de la vacance. En effet, le nombre de résidences secondaires diminue depuis les années 1990, cependant **le nombre de logements vacants a fortement augmenté** ces dernières années. En conséquence, plus de logements sont nécessaires pour compenser la perte de logements due à la variation de la vacance. Par exemple, entre 2011 et 2014 la production de logements a dû compenser la centaine de logements devenus vacants.

D'autre part, le renouvellement du parc de logements est intéressant à analyser. Entre 2006 et 2011, le renouvellement a permis de réinjecter 70 logements dans le parc, sans construction neuve (division ou changement d'usage). Au contraire, **entre 2011 et 2014 une centaine de logements ont « disparu »** (démolition, changement d'usage ou abandon).

Par ailleurs, nous constatons que la dynamique de construction a fortement baissé. En effet, seuls **5 logements sont construits par an** sur les cinq dernières années, alors qu'entre 2000 et 2010 la moyenne annuelle de construction était aux alentours de 60 logements par an. Finalement, la dernière ligne du tableau indique combien de constructions ont été nécessaires pour accueillir de la population. Entre 2006 et 2011, presque 230 logements ont accueillis de la population nouvelle entraînant une hausse de 1,6% par an de la population des ménages. Cependant, **entre 2011 et 2014, il a manqué 83 logements pour accueillir de la population** et de ce fait **la population des ménages a diminué de 0,9% par an**.

RÉSUMÉ - Calcul du point mort sur Gaillon

Gaillon a réussi à dépasser les 7000 habitants entre 2006 et 2011 grâce à un taux de constructions de 60 logements par an et en réinjectant 70 logements dans le parc de logements par renouvellement.

Entre 2011 et 2014 la taille des ménages a augmenté, réduisant le besoin en logements, mais le taux de construction a chuté (5 logements par an) et beaucoup de logements ont été affectés à un usage autre que logement. De ce fait, plus de 80 logements ont manqué pour accueillir de la population et la population des ménages a diminué (taux d'évolution démographique annuel à -0.9%)

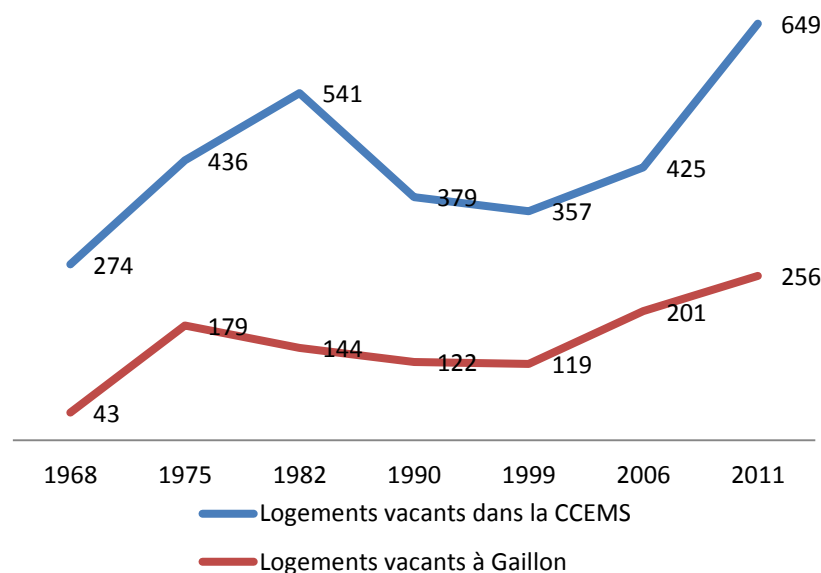


Logement et Marché Foncier

IV. Le problème de la vacance à Gaillon

Le taux de vacance a fortement augmenté pendant les années 1980 pour diminuer fortement pendant la décennie suivante. Cependant à partir des années 2000, le nombre de logements vacants ne cesse d'augmenter. En 2011, Gaillon comptait plus de 250 logements vacants soit presque 40% du parc de logements vacants sur la totalité de la communauté de communes.

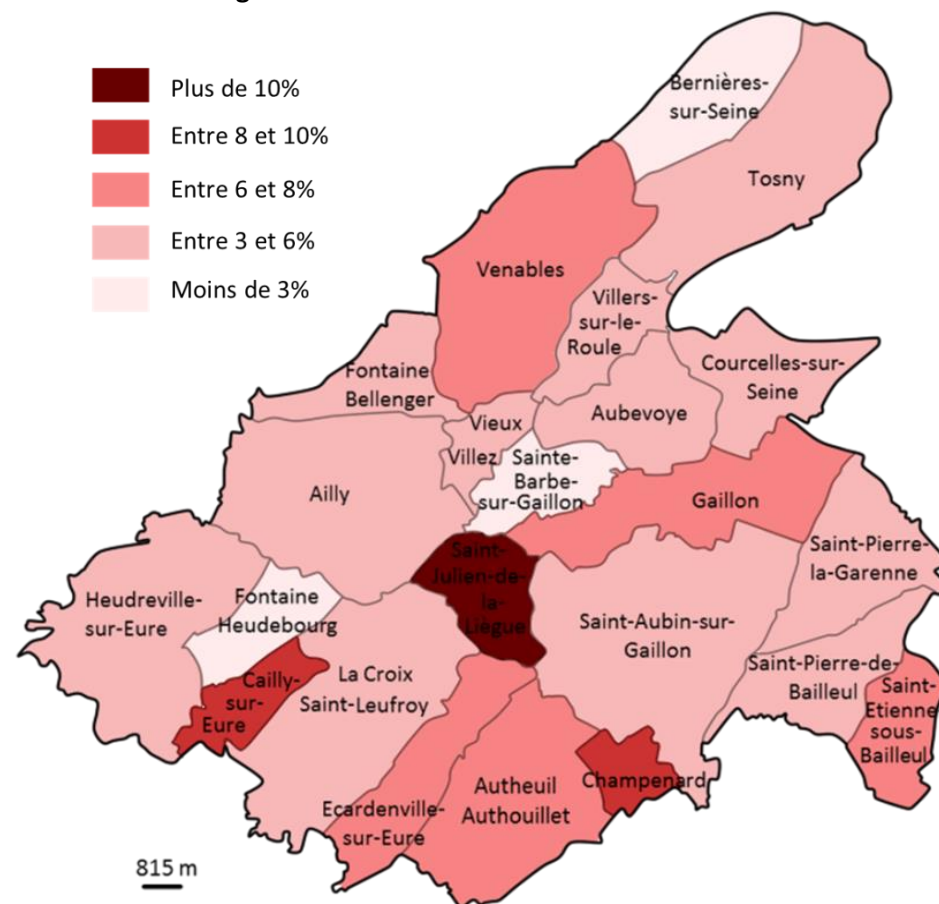
Figure 32 : Evolution des logements vacants dans la CCEMS et à Gaillon



Source : INSEE RP1968 à 2011

Malgré le fait que Gaillon concentrait en 2011 40% des logements vacants dans la CCEMS, cela ne représentait que 7,6% du parc du logement gaillonnais. Ce taux de vacance reste élevé en comparaison des communes de la CCEMS.

Figure 33 : Taux de vacance dans la CCEMS en 2011

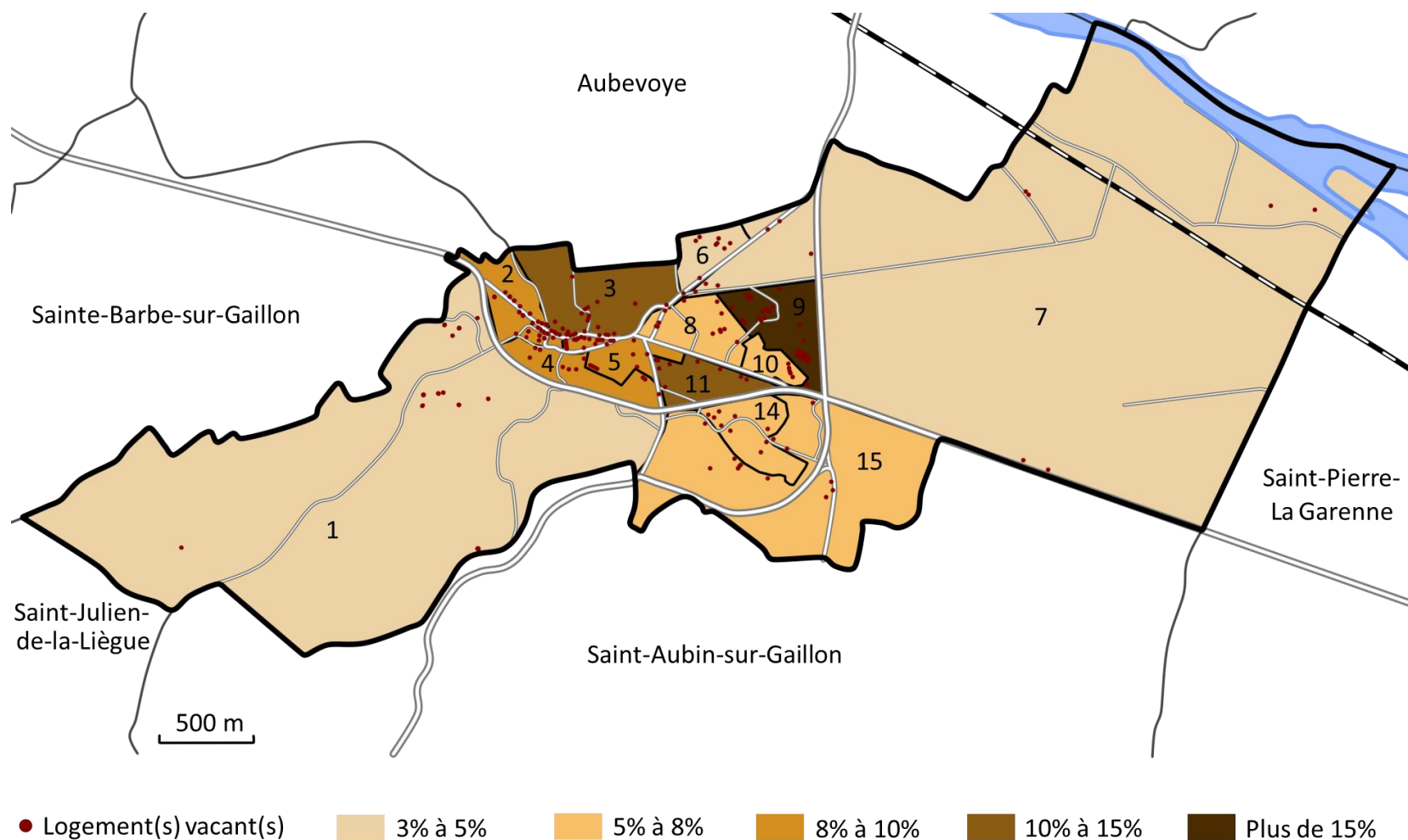




Logement et Marché Foncier

Entre 2011 et 2014, le nombre de logement vacant a continué à augmenter pour atteindre **364 logements vacants, soit un taux de vacance de 11%** (contre 7,6% en 2011). Ces logements se retrouvent sur tout le territoire de la commune, mais les taux de vacance sont plus importants dans le centre-bourg et au sein des quartiers Est de la commune.

Figure 34 : Logements vacants et taux de vacance par district en 2014





Logement et Marché Foncier

Tableau 6: Répartition des logements vacants à Gaillon

District	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Rues où se concentre principalement le logement vacant (nombre de logements vacants)
1	12	3.1%	Dispersé
2	33	8.7%	Route de Rouen (18) Rue du Clos (6)
3	44	11.5%	Rue du Four à Baon (18) Rue du Général de Gaulle (18)
4	31	8.1%	Rue Printemps Prague (15) Rue des Cériseurs (6) Rue Abbé Pouchard (5)
5	32	8.4%	Rue du Général de Gaulle (12) Rue des Arrières Fosses (7) Place Allende (5)
6	12	3.1%	Rue Roland Roche (10)
7	13	3.4%	Dispersé
8	28	7.3%	Rue Jean Moulin (11) Rue de Verdun (9)
9	72	18.9%	Rue du Parc du Gaillon (49) Rue Jacques Prévert (7) Rue de l'Orient (6)
10	23	6.0%	Boulevard de la Verte Bonne (23)
11	39	10.2%	Avenue Maréchal Leclerc (31)
14	23	6.0%	Avenue Jean Jaurès (22)
15	19	5.0%	Rue Pasteur (7)

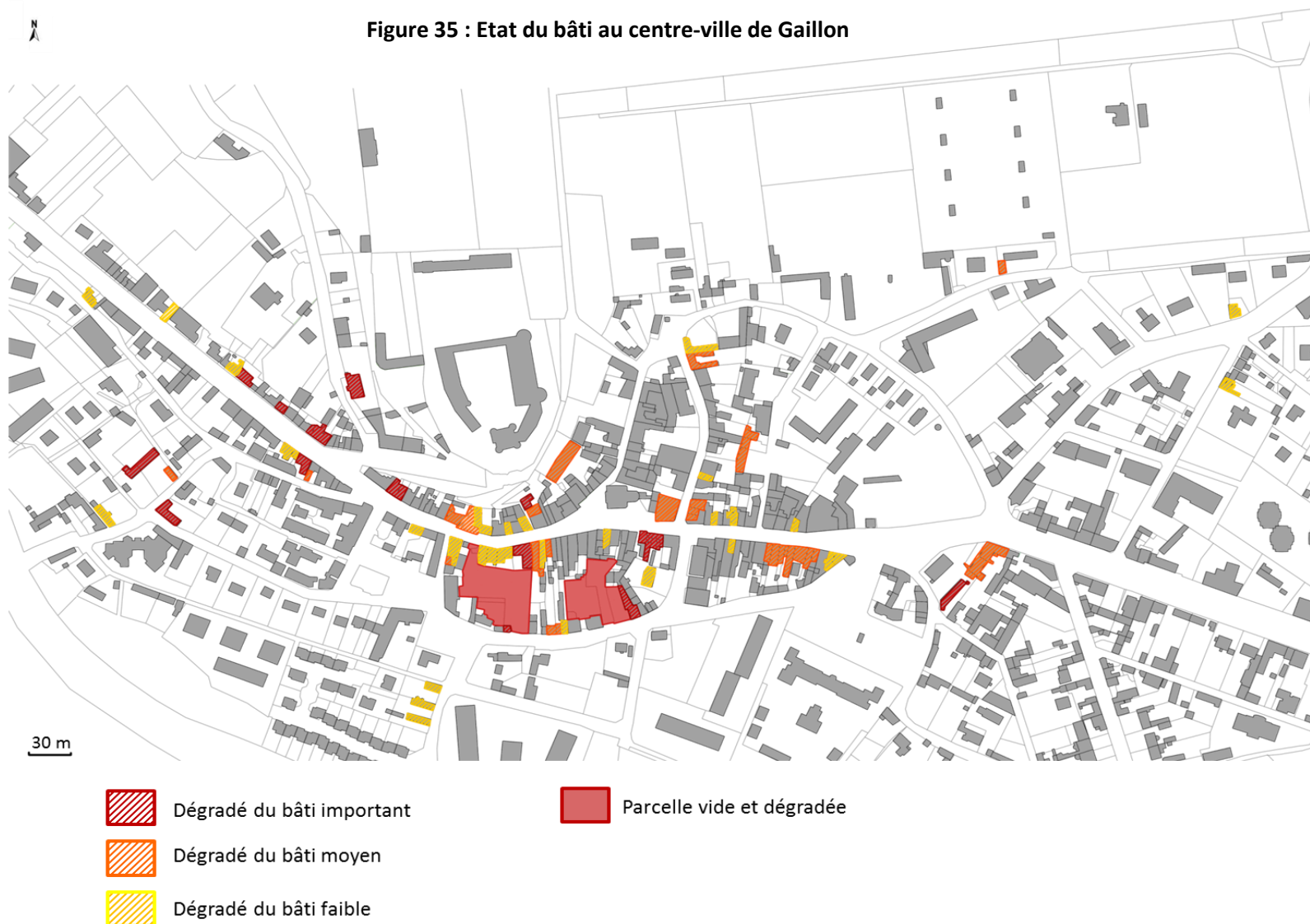
Source : INSEE RP2014

Le logement vacant se concentre sur deux zones particulières. La première zone se situe dans **le quartier de la Verte Bonne**, qui concentre beaucoup de logements vacants. Ces logements sont majoritairement situés dans la rue du parc du Gaillon qui compte presque 50 logements vacants. L'importante vacance sur cette rue semble être due aux loyers élevés qui ne sont pas en correspondance avec l'emplacement du quartier et la taille des logements (et donc avec les besoins de la population). La vacance dans ce quartier n'est donc pas dû uniquement à la concentration de logements sociaux.



Logement et Marché Foncier

D'autre part, le taux de logements vacants est très visible et concentré sur **le centre-bourg**, le long des rues principales de Gaillon : la Route de Rouen et la rue Général de Gaulle, ainsi que sur les petites rues transversales telles que les rues du Four à Baon et des Arrières Fosses.





Logement et Marché Foncier

La comparaison entre l'état du bâti et l'emplacement de la vacance montre une relation entre les deux phénomènes. En effet, le bâti du centre-bourg est très dégradé, surtout à partir du croisement rue du Général de Gaulle et rue du Four à Baon vers la Route de Rouen. Cette section rassemble du **bâti ancien difficile d'accès et très dégradé, des dents creuses qui nuisent à l'attractivité de la zone** ainsi que des **commerces abandonnés**. Certaines zones semblent être à l'abandon, et ne peuvent retrouver une attractivité et un dynamisme sans **une politique de réhabilitation et de redynamisation** de la zone.

RÉSUMÉ - Le problème de la vacance à Gaillon

Le taux de vacance de Gaillon est de 11% (plus de 360 logements vacants) ce qui est élevé (une moyenne classique est de 5%). Ces logements se concentrent sur deux secteurs : le centre-ville et le quartier de la Verte-Bonne. Les raisons de cette vacance semblent liées à une faible attractivité due à une non concordance avec les besoins actuels ou à la proximité d'un quartier faisant l'objet d'une image dépréciative (ce que l'on peut supposer pour la rue du parc de Gaillon), et surtout à un bâti dégradé.

La commune pourrait entreprendre une action de redynamisation du parc de logement en réhabilitant le centre-ville et en favorisant l'intégration de ses quartiers périphériques afin de diminuer la vacance sur son territoire communal.



Logement et Marché Foncier

V. La concurrence entre le neuf et l'ancien

Face à un centre-ville ancien et dégradé, la commune de Gaillon doit entreprendre une politique importante de réhabilitation de son centre-ville, afin d'enrayer la spirale de dévalorisation que rencontre ce dernier, et que les quartiers périphériques puissent être mieux intégrés.

Cependant, **la forte concurrence entre le neuf et l'ancien est un frein à la redynamisation d'un centre-ville**. En effet, l'ancien a l'avantage d'être proche des équipements et d'avoir un intérêt architectural, cependant son prix est plus élevé en raison de son emplacement de choix et des travaux d'entretien à réaliser (façades, performance énergétique). Le neuf, quant à lui, est plus cher à l'achat et en périphérie donc plus loin des équipements et commerces, mais il possède de bonnes performances énergétiques (normes BBC) et ne demande pas ou peu de travaux de restauration.

Ainsi, dans la commune de Gaillon on peut retrouver un pavillon neuf avec 3 chambres, un garage et un jardin (bas de gamme) dans les 150 000-160 000 euros d'une part, et d'autre part on trouve un F2 en centre-ville dans les 80 000 euros. Cependant, les travaux de restauration que nécessite l'habitat ancien peuvent coûter entre 80 000 et 100 000 euros. L'ancien et le neuf se font donc concurrence aux yeux des acheteurs potentiels, qui souvent méconnaissent l'existence des aides financières que peuvent leur proposer la collectivité, la communauté de communes, le département, la région et l'Etat (notamment l'ANAH en cas de travaux de rénovation). **Une collectivité doit donc montrer sa volonté politique de réhabiliter son centre et sensibiliser sa population à l'acquisition de l'ancien et en l'informant sur les aides auxquelles elle a droit.**

RÉSUMÉ - Logement et Marché Foncier

L'étalement urbain que connaît Gaillon depuis 1968 a contribué au délaissement du centre-ville qui présente aujourd'hui un fort taux de vacance et une importante dégradation du bâti. De ce fait, la commune a beaucoup perdu en attractivité et sa population stagne, voire diminue. La construction neuve (sur Gaillon même, mais aussi dans les communes voisines) constitue une forte concurrence au logement ancien, qui malgré son bon emplacement est délaissé à cause des travaux de restauration qu'il exige. La collectivité doit donc montrer une volonté politique de redynamiser son centre-ville (renouvellement et réhabilitation) en sensibilisant sa population.



Services et Équipements

I. L'offre en équipements dans la CCEMS

L'accessibilité aux équipements permet de comparer le niveau de service à la population que proposent deux territoires. Grâce aux données de l'INSEE et à la classification en gammes d'équipements, il a été possible de comparer l'offre de la CCEMS à l'offre régionale.

DEFINITION : Gammes d'équipements selon l'INSEE

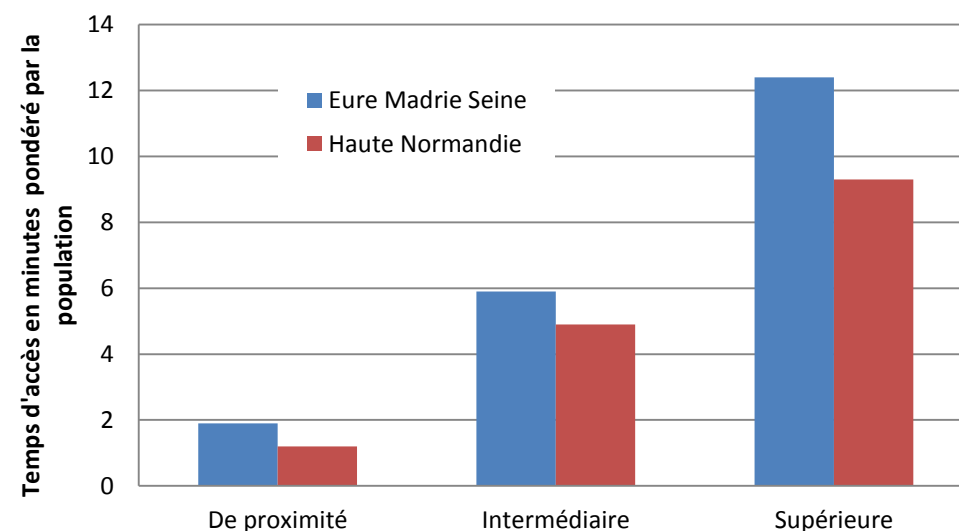
La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes. Ces regroupements permettent d'élaborer des indicateurs synthétiques reflétant l'organisation hiérarchisée des territoires en matière de services à la population.

La méthode mise en œuvre pour aboutir à une partition des équipements en gammes résulte principalement d'une analyse de leur présence simultanée dans les communes.

Pour la Base Permanente des Equipements 2013, 102 équipements sont ainsi retenus, qui se répartissent en trois gammes selon le nombre d'équipements présents.

- La gamme des équipements de proximité comprend tous les équipements de base comme les écoles, les boulangeries, les épiceries, les coiffeurs, les banques, les salles de sport etc.
- La gamme intermédiaire comprend les postes de police, les centres de finance publiques, les auto-écoles, les pompes funèbres, les magasins de vêtements, les supermarchés etc.
- La gamme supérieure comprend tous les équipements comme les lycées, les établissements de santé, les centres de formation, les gares, les cinémas, les théâtres etc.

Figure 36 : Accessibilité aux équipements



Source : INSEE : BPE2011, RP2011 ; INRA UMR1041 Ceasear, Distancier Odomatrix, 2011



Services et Équipements

Cette comparaison montre que **l'accessibilité en équipements pour toutes les gammes est meilleure sur le territoire de la CCEMS que sur celui de la région**, ce qui est un atout pour la communauté de communes. En effet l'accès aux équipements reste l'un des critères de choix des personnes cherchant une nouvelle résidence **ce qui augmente l'attractivité de la CCEMS**.

Bien que l'offre sur la CCEMS soit supérieure à celle de la région, **elle est assez inégalement répartie entre les communes**. A l'aide des données de l'INSEE il a été possible de comparer le nombre d'équipements par domaine sur chaque commune.

DEFINITION : Classification des équipements selon l'INSEE

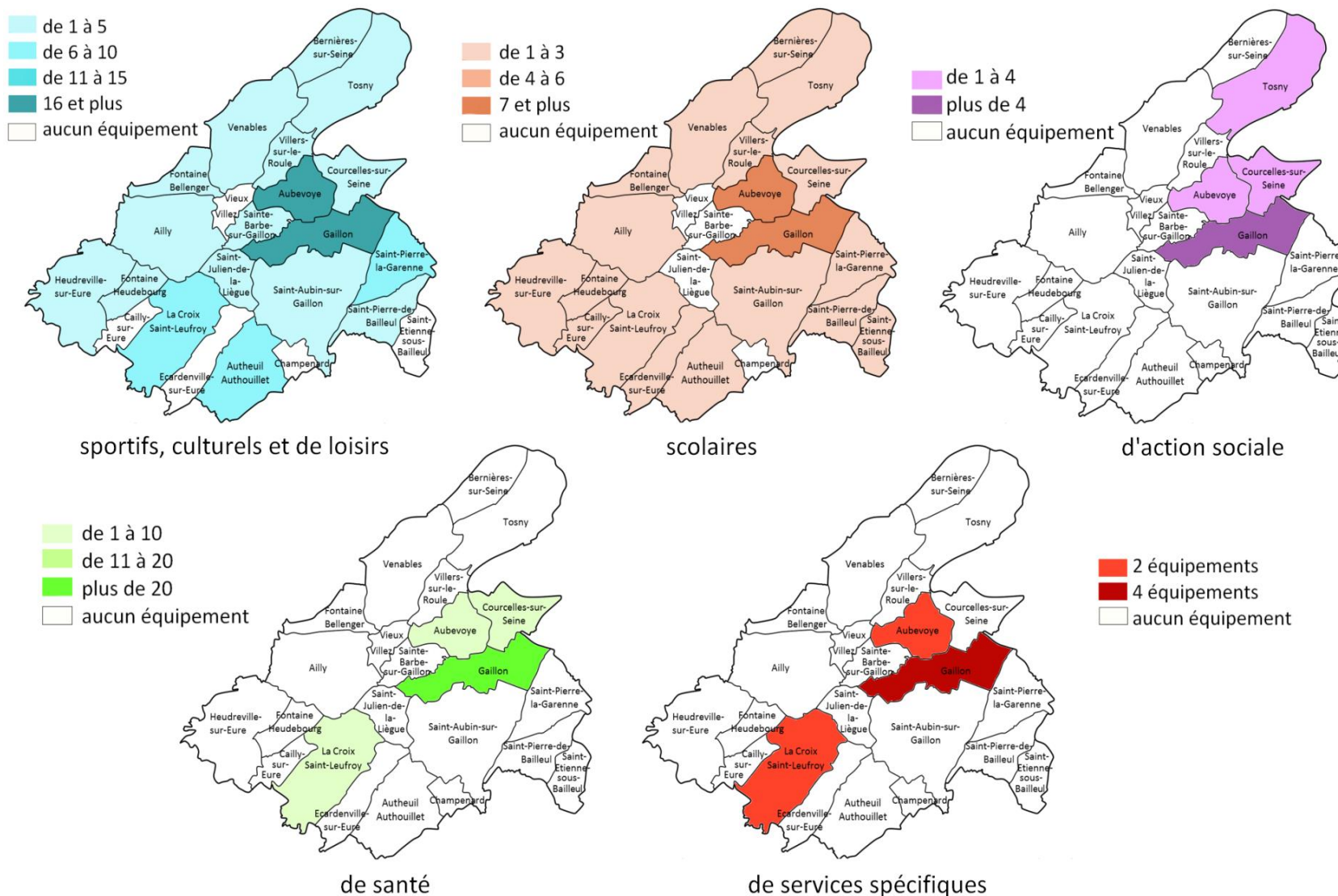
- Le terme *équipements sportifs, culturels et de loisirs* regroupe tous les bâtiments tels que les gymnases, les terrains de jeux, les théâtres etc.
- Le terme *équipement d'action sociale* regroupe tous les bâtiments tels que les maisons de retraite, les maisons de quartiers, les lieux d'accueils des personnes en difficulté etc.
- Le terme *équipement de santé* regroupe les centres de soin, de radiologie, les cabinets des médecins etc.
- Le terme *équipement scolaire* concerne tous les bâtiments de la maternelle aux études post bac.
- Le terme *équipement de services spécifiques* regroupe les bureaux de poste, les commissariats, les gendarmeries et les pôles emplois, etc.

GAILLON, UNE COMMUNE EN INTERACTION AVEC SON TERRITOIRE



Services et Équipements

Figure 37 : Concentration en équipements





Services et Équipements

Les équipements sportifs, culturels, de loisir et scolaires sont les mieux répartis sur la CCEMS. En effet les communes qui n'en possèdent pas sont proches des communes qui en possèdent. La concentration en équipements plus spécifiques comme ceux de santé ou d'action sociale est bien plus inégale. Par exemple 4 communes concentrent l'intégralité des infrastructures d'aide sociale.

A cette inégale répartition s'ajoute le manque d'équipements de services spécifiques tel que des pôles emplois ou d'équipements médicaux. De ce fait, les habitants de la CCEMS doivent se rendre en dehors de la communauté de commune pour les utiliser, **créant une dépendance envers les grosses agglomérations voisines.**

La CCEMS est en charge de la gestion de la plupart des infrastructures sportives, culturelles et de loisirs. **Elle continue à investir** dans ce domaine avec à la fois des projets de revalorisation (lac de Venables), d'agrandissements (piscine de l'Aquaval) et de créations (complexe cinématographique). Ce sont les élus qui prennent la décision de construire un nouvel équipement sur leur commune, que cet équipement soit géré par la commune ou par l'intercommunalité n'y change rien. Ils peuvent obtenir des financements de la part de la communauté de communes, du département et/ou de la région selon l'intérêt de leur projet.

RÉSUMÉ – L'offre en équipements dans la CCEMS

La CCEMS propose une meilleure accessibilité aux équipements que la moyenne régionale. Elle continue d'améliorer ses infrastructures à travers des projets de revalorisation et de création et cette politique rend la CCEMS attractive aux yeux des nouveaux habitants. Cependant, son offre reste fragile dans certains domaines et est inégalement répartie sur le territoire.



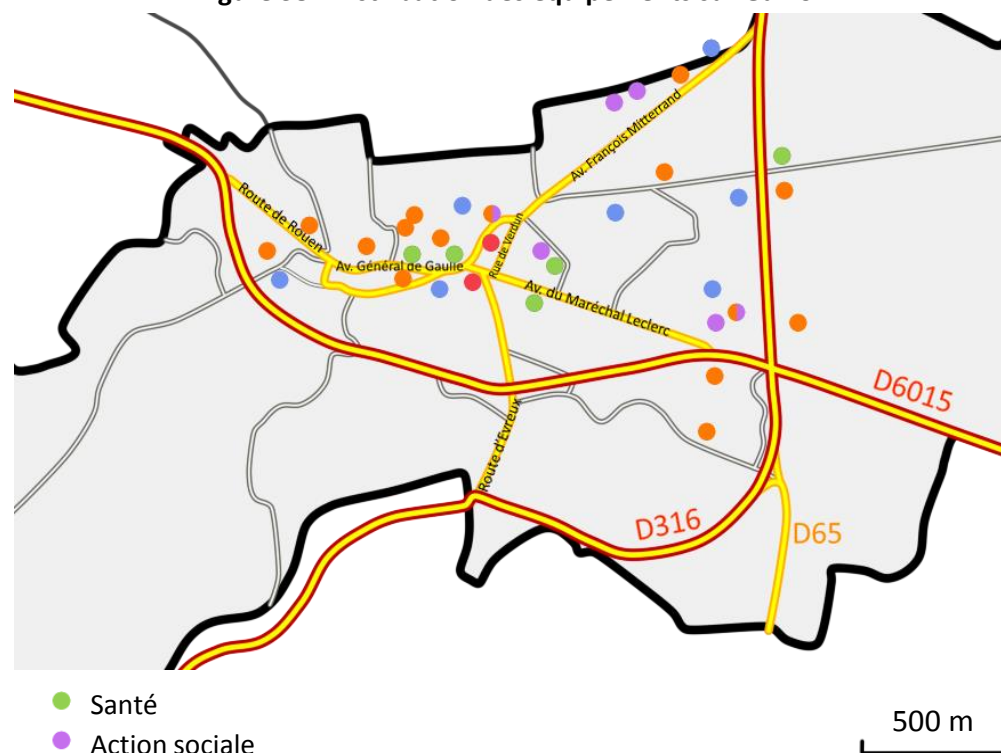
Services et Équipements

II. Le rôle essentiel de Gaillon, commune centre de la CCEMS, dans l'accessibilité aux équipements

Gaillon, la commune la plus peuplée de la CCEMS, possède le plus d'équipements dans chaque domaine sur son territoire. Par exemple elle concentre 60% de l'offre médicale de la CCEMS.

Elle ne gère pas tous les équipements sur son territoire car une partie est intercommunale comme c'est le cas du conservatoire de musique ou de la piscine. **Presque tous les équipements de Gaillon sont situés dans le centre bourg** à proximité des axes routiers majeurs qui desservent la commune.

Figure 38 : Distribution des équipements sur Gaillon



- Santé
- Action sociale
- Education
- Sport, loisirs et culture
- Services particuliers



Services et Équipements

La carence en équipements des communes voisines entraîne des flux d'usagers vers Gaillon et une non répartition des charges de fonctionnement des infrastructures communales.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Gaillon possède 3 écoles maternelles et primaires. En 2009 l'école primaire Louise Michel a été agrandie afin d'y ajouter une classe. Le nombre d'enfants sur la commune est depuis constant et correspond approximativement à la capacité d'accueil des établissements scolaires bien qu'il soit possible d'accueillir 2 ou 3 enfants supplémentaires par classe soit une soixantaine d'enfants sur l'ensemble de la commune.

Le collège est géré par le département et dispose d'un terrain rendant possible la construction d'une extension bien que l'établissement soit en mesure d'accueillir une vingtaine d'élèves supplémentaires à l'heure actuelle.

Toute augmentation de la population supérieure à une trentaine de familles rendrait nécessaire la construction d'une nouvelle école maternelle et primaire.

Gaillon continue à améliorer son offre grâce à des partenariats avec la CCEMS et le département. La plupart des habitants sont satisfaits de l'offre actuelle bien que plusieurs personnes ont signalées le fait que la commune ne possède ni salle de fête ni salle polyvalente de grande capacité, ce qui est une contrainte lors de l'organisation d'événements. Gaillon possède plusieurs terrains non utilisés qui pourraient accueillir une telle infrastructure comme les jardins bas, les douaires ou sur Gailloncel (voir Figure 55).

RÉSUMÉ - Gaillon, commune centre de la CCEMS, joue un rôle essentiel dans l'accessibilité aux équipements

Gaillon est la commune qui concentre le plus d'équipements sur le territoire de la communauté de communes. Ses équipements sont nécessaires à son fonctionnement et à celui des communes aux alentours qui n'en ont peu voire pas du tout. Toute leur capacité d'accueil est utilisée à l'heure actuelle ce qui aura des conséquences selon la politique de développement que choisira la commune, sachant que l'implantation de nouvelles infrastructures sur la commune est possible mais coûteuse.



Accessibilité et mobilité

I. La place de Gaillon dans le système régional et départemental

La commune de Gaillon est située sur l'une des deux lignes ferroviaires principales de la Région : **La Ligne Paris – Le Havre** (l'autre étant Paris-Caen). Gaillon s'inscrit dans la dynamique territoriale de la Normandie, étant située sur la vallée de la Seine. C'est donc dans cet axe de la vallée de la Seine, fort d'enjeux de développement économique et touristique que se développe la commune.

Gaillon se situe à 30 minutes de Rouen, et à seulement 1 heure de Paris par les trains régionaux¹. **La gare de Gaillon**, située sur la commune d'Aubevoye, a même été classée Gare régionale intermodale, c'est pourquoi elle a fait l'objet de projets particuliers de réhabilitation et d'aménagement (parking de stationnements, passerelle...). En outre, la gare est liée au centre bourg par des rotations de navettes.

L'autoroute A13 exerce une influence importante sur la commune de Gaillon dans la mesure où elle passe à proximité, avec la présence d'un échangeur à Saint-Aubin (à environ 3 kms de Gaillon).

Tableau 7: Distance temporelle par autoroute

	Rouen	Evreux	Paris
Distance temporelle depuis Gaillon	42 min (par A13)	33 min (D316-D155) 38 min (A13-N154)	1h17 (A13-A14)
Distance métrique depuis Gaillon	50 kms	25 kms	90 kms

La commune de Gaillon est également au cœur d'un **réseau de départementales** à fort trafic, et se situe sur des axes majeurs de la CCEMS (comme nous l'évoquerons par la suite). Ce qui place la commune au sein d'un réseau de dessertes assez important, à proximité des grandes agglomérations de la Région et des bassins d'emplois et commerciaux les plus proches tels que Rouen ou Evreux.

¹ Train Express Régional, Intercités...



Accessibilité et mobilité

1. Transports collectifs :

Les navettes des transports de l'Eure effectuent les liaisons entre les communes principales de la CCEMS, et notamment entre les centres bourgs de chaque commune et la gare.

L'intercommunalité est compétente en matière de transports scolaires. Chaque jour des bus scolaires desservent les différents pôles scolaires du territoire (écoles, collèges, lycées).

La commune de Gaillon est reliée au réseau de transports collectifs par 3 lignes départementales (110, 200, 320) aux principales agglomérations alentours, ce qui la place à 1 heure d'Evreux en ligne directe, et à moins de 2h de Rouen par correspondance. Mais ce réseau reste à développer selon le SCoT. En effet, nous avons pu observer une non concordance entre les horaires des bus et ceux des trains.

Tableau 8: Distances temporelles entre Gaillon et les communes alentours en transport en commun

	Evreux	Louviers	Les Andelys	Vernon
Distance temporelle depuis Gaillon (cars des transports de l'Eure)	~1h	~25 min	~20 min	~25 min

Source: Transport de l'Eure, CG27

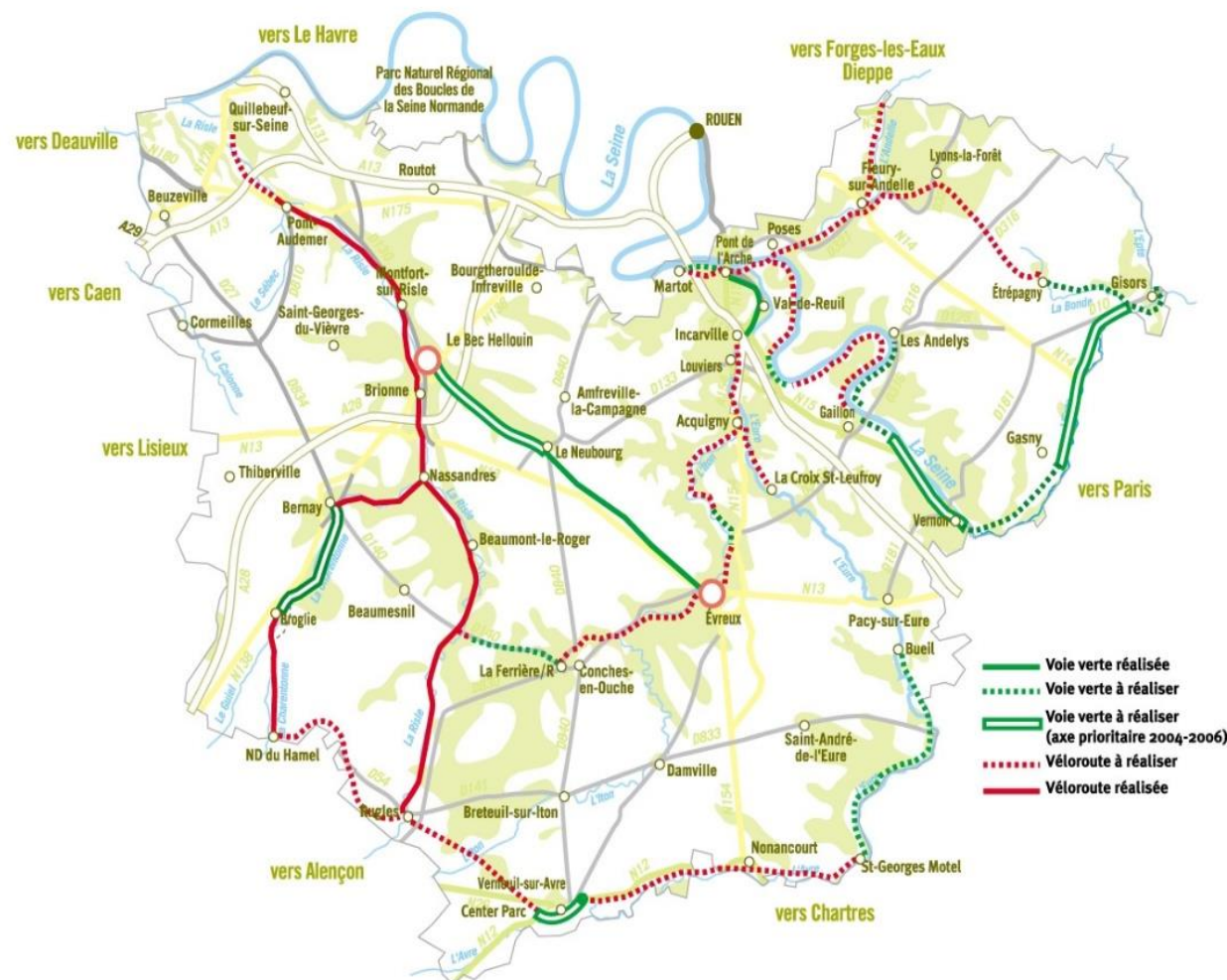


Accessibilité et mobilité

2. Le réseau cyclable :

Outil de loisir en développement, le vélo constitue aussi un mode de déplacement performant, notamment sur les petites distances. Mais l'usage est assez faible encore aujourd'hui, lié à un manque d'infrastructures adaptées dans la Région.

Figure 39 : Réseau de voies vertes de l'Eure



Le département souhaite développer ce réseau de voies cyclables, et Gaillon se situe sur le tracé d'une voie verte et d'une véloroute (en bordure de la Seine). La commune pourrait également profiter de la proximité des projets en vallée d'Eure (véloroutes en bord de l'Eure) pour améliorer son accessibilité.



Accessibilité et mobilité

II. Gaillon au sein de la CCEMS

A l'échelle de la CCEMS, le territoire communautaire est structuré essentiellement par des Routes Départementales (RD6015, RD316, RD836 et RD135), ainsi que par l'autoroute A13. Cette dernière permet, comme nous l'avons vu, de rejoindre rapidement Rouen ou Paris.

La départementale 6015 (anciennement RN 15) permet une desserte au Nord du territoire communautaire. Elle relie la ville de Rouen à celle de Vernon avec des trafics importants aux heures de pointe. La RD 316 traverse quant à elle le territoire du Nord/Est vers le Sud/Ouest, et elle permet de se rendre à Evreux ou les Andelys.

Le trafic est globalement en stagnation sur les RD316 et RD6015 aux abords de Gaillon (1 véhicule toutes les 8 secondes en provenance de Vernon sur la D6015). Par ailleurs, il y a de nombreux flux quotidiens autour de Gaillon : ce sont les déplacements de proximité, estimés à 1 500 véhicules par jour (SCoT). En effet, des flux importants se réalisent aussi en provenance des communes extérieures, pour un motif de loisir, du fait de la concentration des équipements sur la commune de Gaillon (et Aubevoye).





Accessibilité et mobilité

Tout ce réseau de voiries montre **la place stratégique de la commune**, ce qui la rend accessible et bien desservie, et permet d'être proche des pôles de commerces et d'emplois alentours (20 min de Vernon et 33 min d'Evreux en voiture). Mais ce maillage, qui supporte **un trafic important** de poids lourds (axe de transit de marchandises et de voyageurs Paris –Vernon-Rouen- Le Havre par exemple) **participe à enclaver certains quartiers périphériques et à générer des nuisances.**

Nous avons vu dans la première partie que 6 travailleurs sur 10 résidents sur le territoire communautaire travaillent hors CCEMS. Paris et sa région (Nanterre) capte 8% des actifs, Evreux en capte 9%. D'où un **déficit migratoire** de -0,8% en 2007. **A Gaillon en 2011, c'est plus de 7 travailleurs sur 10 qui travaillent en dehors de la commune**, dont 55% dans le département, 3% dans un autre département et 12 % dans une autre Région (essentiellement en Ile de France).

80 % des travailleurs utilisent la voiture lors de ces déplacements de plusieurs kms (12 kms en moyenne pour les distance domicile-travail des résidents de la CCEMS).

Tout cela pose la question du développement d'une offre plus adaptée : quels enjeux pour le covoiturage dans les déplacements domicile-travail ? Comment adapter le réseau actuel à bout de souffle selon le SCoT, qui ne permet pas de concurrencer la voiture (pas de ligne ferroviaire pour Evreux, une seule ligne (n°200) de bus du CG27) ?

Ainsi, l'enjeu principal de la commune de Gaillon (et de la CCEMS) est d'**ajuster son développement à la dépendance des bassins d'emplois extérieurs au territoire communal, ainsi qu'à la place prépondérante de la voiture particulière.**



Accessibilité et mobilité

RÉSUMÉ – Accessibilité et mobilité

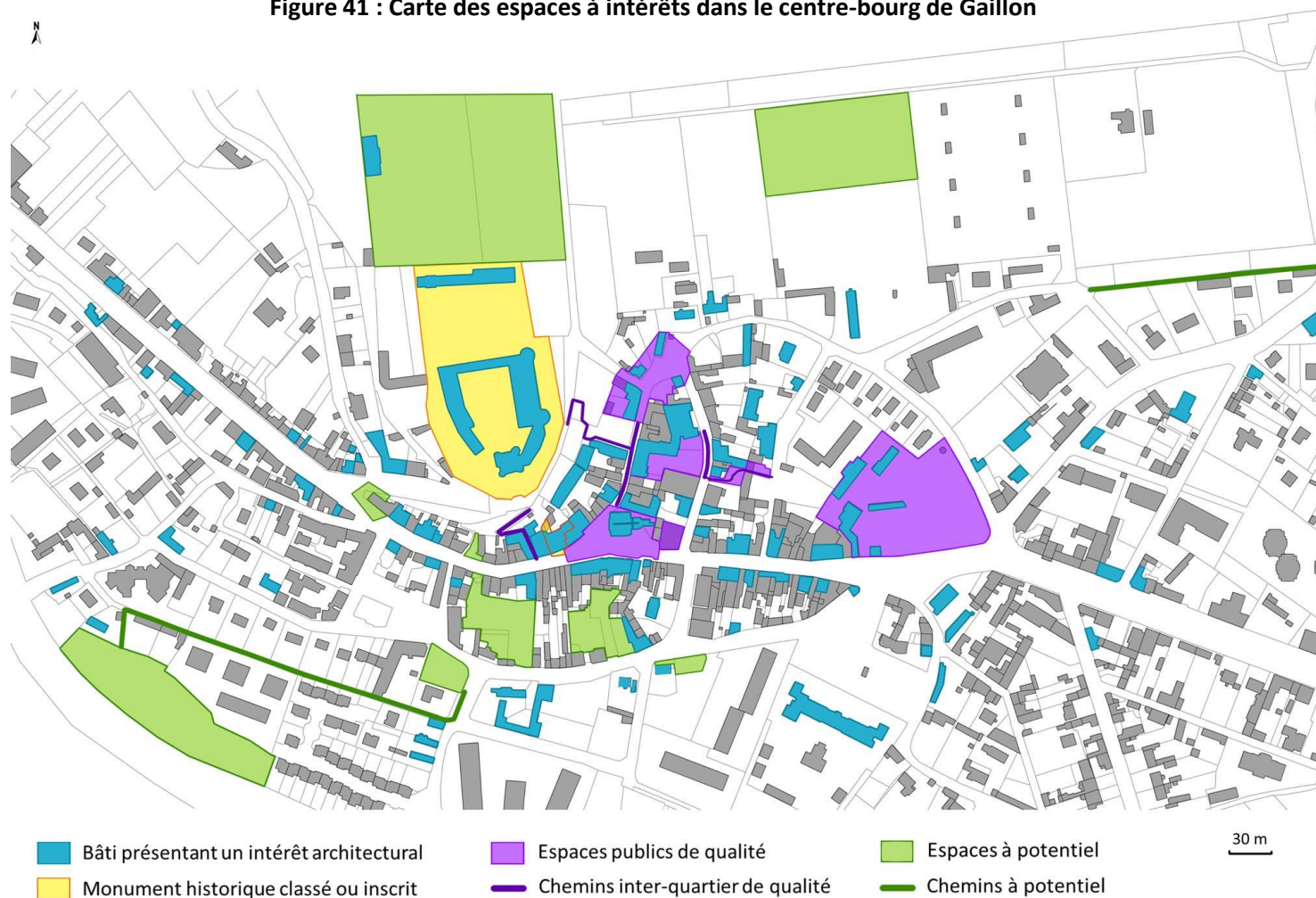
- Une bonne desserte dans le réseau départemental : voie ferrée, autoroute A13, axes départementaux (RD6015/RD316), voie fluviale (Seine).
- L'axe Nord-Ouest/Sud-Est est capital au sein de ce territoire (Paris/Rouen, Evreux/Rouen).
- Gaillon située à 1 heure de Paris et 30 min de Rouen en train.
- Un fort trafic sur les départementales : enclavement de certains quartiers, nuisances.
- A Gaillon en 2011, c'est plus de 7 travailleurs sur 10 qui travaillent en dehors de la commune, dont 55% dans le département, 3% dans un autre département et 12 % dans une autre Région (essentiellement en Ile de France).
- 80 % des travailleurs utilisent la voiture : quels enjeux pour le covoiturage domicile-travail ?
- Un réseau de transport collectif qui peine à concurrencer la voiture individuelle.
- Une dépendance forte aux pôles d'emplois et commerciaux des communautés alentours (Vernon, Evreux, Les Andelys)
- Des flux intraCCEMS : des déplacements depuis les petites communes vers les équipements du pôle structurant Gaillon/Aubevoye.
- Une volonté du Département de développer des véloroutes le long de la Seine et de l'Eure. Comment s'inscrire dans ce réseau ?



Cadre de vie

La commune de Gaillon est constituée de divers lieux bien aménagés et agréables à l'usage ainsi qu'une identité qui, même si elle doit être valorisée, est très présente sur la commune et en particulier dans son centre-bourg. En effet, la commune comporte de **nombreux bâtiments qui présentent une qualité et un intérêt architectural**, ainsi que des **espaces publics agréables et bien utilisés** par la population. De plus, certains **chemins intéressants forment des liaisons entre les quartiers**, et permettent aussi un accès plus direct aux principaux sites de la commune.

Figure 41 : Carte des espaces à intérêts dans le centre-bourg de Gaillon





Cadre de vie

Comme la carte précédente le montre, la commune présente également divers lieux d'intervention possibles dans son centre : par l'aménagement de certains chemins ou espaces publics qui présentent un grand potentiel de par leur localisation, mais qui sont actuellement sous-utilisés. La commune possède également **deux grandes parcelles vides dans le centre-ville** qui présentent un grand potentiel que ce soit pour l'aménagement d'un espace public, ou pour de la densification. Gaillon doit profiter du potentiel qu'offre son centre-ville pour développer une stratégie d'aménagement mettant en valeur son identité et renforçant son attractivité. En utilisant le potentiel de ces zones, en vert sur la carte, la commune peut penser à des **stratégies d'aménagement pour développer le centre-bourg**.

L'offre commerciale est également très importante pour le cadre de vie. La plupart des commerces de la commune font partie du domaine des services (majorité de banques, assurances et salons de coiffure) et de la vente (vêtements et restauration), ce qui engendre une répartition déséquilibrée et incomplète de l'offre commerciale.

Tableau 9: Répartition des commerces à Gaillon

Vente	Services/ Administration	Construction	Santé	Automobile	Restauration/ Hôtellerie
18%	38%	12%	6%	16%	10%

Source: Manageo – Annuaire d'entreprises

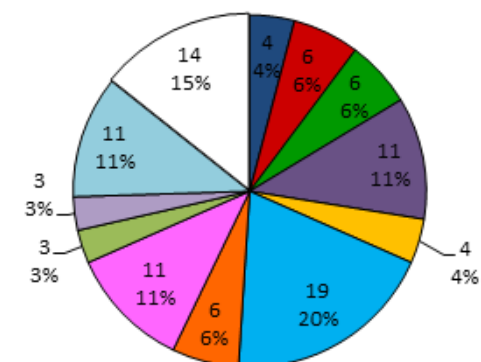
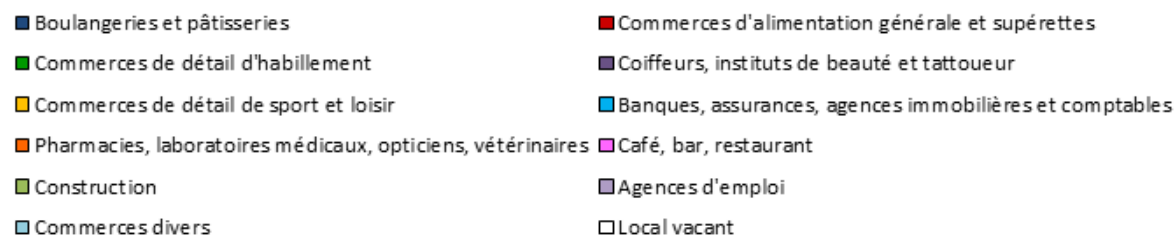
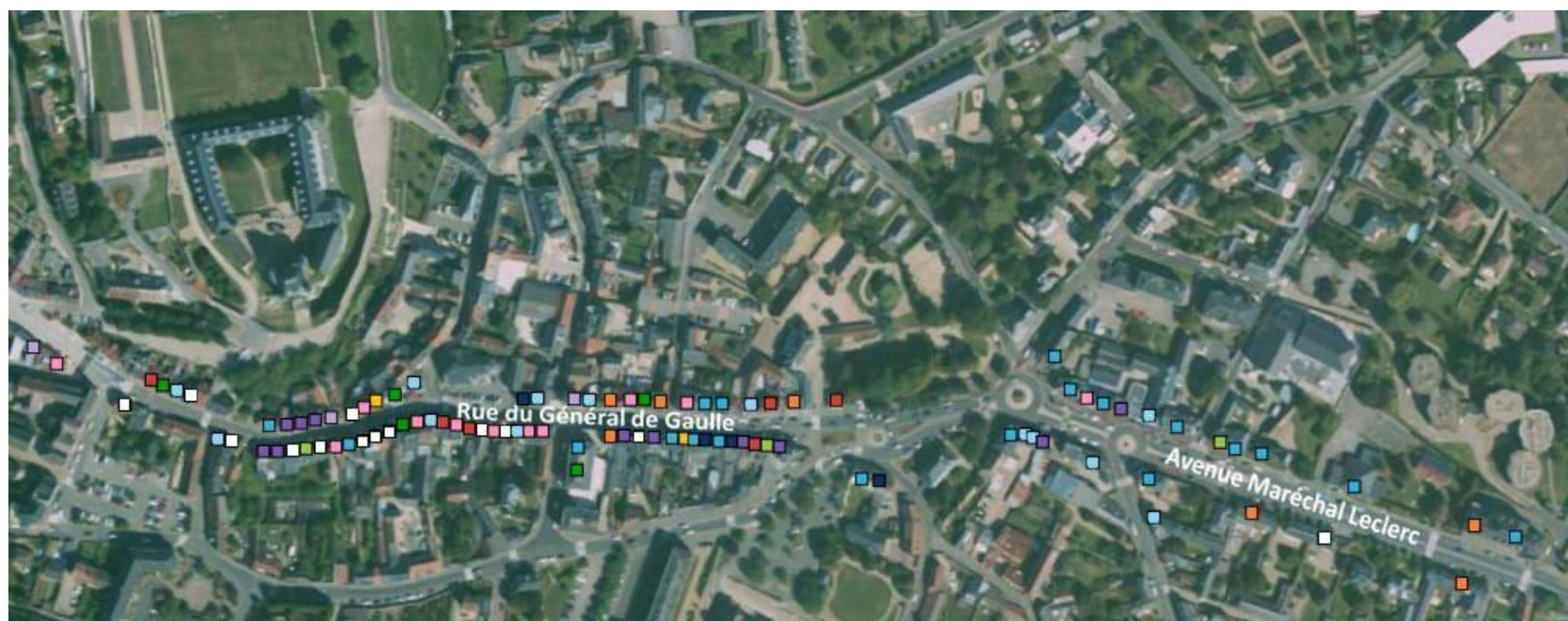
Le centre-bourg, où se concentre la majorité des commerces, compte 84 commerces et 14 locaux vacants, situés essentiellement sur la rue du Général de Gaulle. Actuellement, il y a **un déplacement de certains établissements de la rue du Général de Gaulle vers l'avenue Maréchal Leclerc** où les emplacements commerciaux sont plus favorables. En effet, il y a une augmentation de la vacance commerciale et de la dégradation des bâtiments sur le haut de la rue du Général de Gaulle. Le manque de stationnements et les sens de circulation qui permettent aux clients de ne pas avoir à remonter la rue du Général de Gaulle vers la deuxième partie des commerces (possibilité de tourner à gauche et repartir vers l'est avant l'Eglise) renforcent la baisse d'attractivité de cette zone et les commerces fuient la partie haute du centre-bourg où l'emplacement est moins intéressant pour les locaux commerciaux.

GAILLON, UNE COMMUNE EN INTERACTION AVEC SON TERRITOIRE



Cadre de vie

Figures 42 et 43 : Commerces de Gaillon sur l'axe principal du centre-bourg



Réalisation : H. Torres, Source : Repérage terrain - juin 2015

La carte et le graphique ci-dessus illustrent la **surreprésentation d'établissements destinés aux services de coiffure et beauté, et à la restauration dans le centre-bourg**. Au contraire, **seuls 6 commerces vendent des vêtements** et **aucun magasin de chaussures n'est présent**. Seul **6% des commerces représentent le secteur de la santé**, de même que celui d'alimentation générale. Par exemple, le centre-bourg ne compte qu'une surface commerciale de taille moyenne : Carrefour Express.



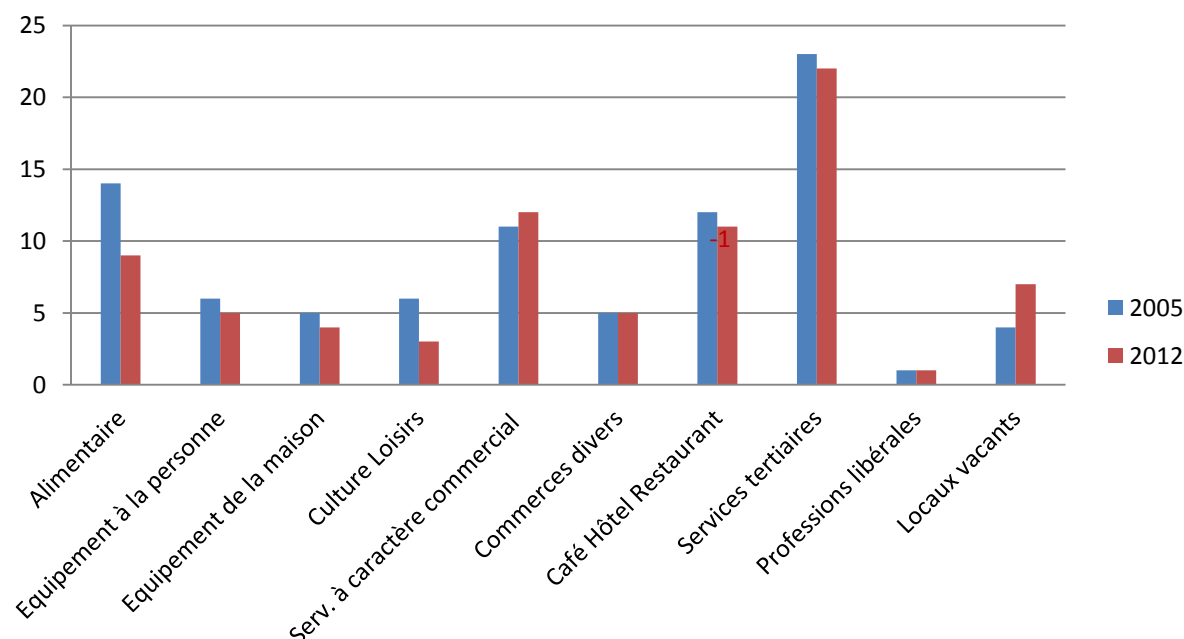
Cadre de vie

Les horaires d'ouverture du Carrefour sont très accessibles aux consommateurs (de 8h à 20h en continu et ouvert le dimanche matin), contrairement à **la plupart des autres commerces ou services** qui sont pour la majorité fermés entre 12h00 et 14h00, le dimanche voire les samedis après-midi (et certains, le lundi également). Bien que ces horaires d'ouverture soient assez typiques, ils ne favorisent pas la fréquentation des clients, car ils ne sont pas compatibles avec les rythmes de vie actuels (ex : personnes qui travaillent pendant la journée avec une pause entre 12h et 14h00, et qui rentrent généralement après 19h00).

D'autre part, un taux de vacance commerciale important se retrouve dans le centre-bourg. En effet, **14% des locaux commerciaux sont actuellement vacants**, généralement en état très dégradé (dû à une vacance prolongée).

D'après l'étude du CCI Eure sur les commerces de Gaillon, entre 2005 et 2012, **la commune a connu un solde négatif de 8 commerces** ce qui signifie que 8 commerces ont fermés et n'ont pas été compensé par l'ouverture de nouveaux. Les commerces ayant disparu étaient plutôt des commerces d'alimentaire, de culture et loisirs.

Figure 44 : Evolution du nombre de commerces au centre-ville de Gaillon entre 2005 et 2012



GAILLON, UNE COMMUNE EN INTERACTION AVEC SON TERRITOIRE

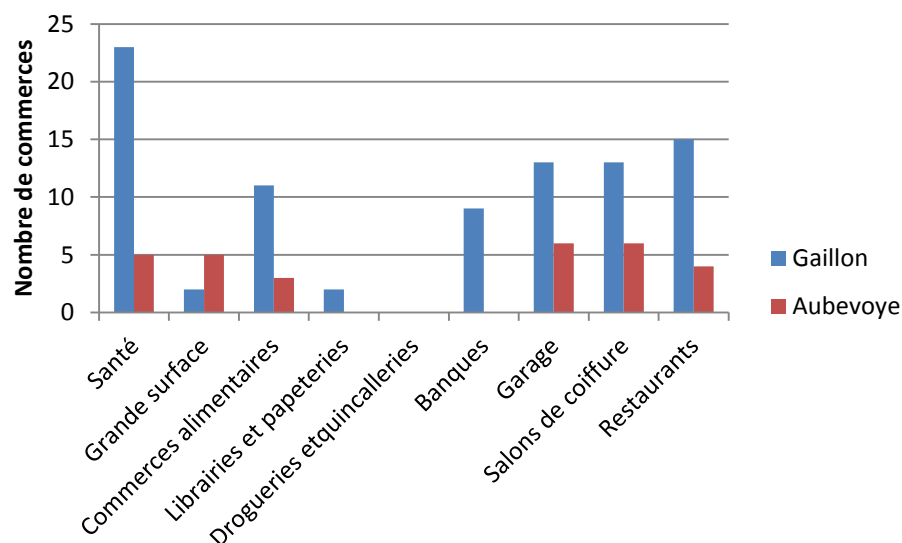


Cadre de vie

Afin de comprendre l'offre commerciale sur l'ensemble de la commune de Gaillon, nous avons regroupés les principaux commerces par domaines afin de faciliter **la comparaison entre communes**.

Tout d'abord nous avons analysé l'offre de Gaillon (7 352 habitants) à celle d'Aubevoye (5 027 habitants) car les deux communes sont voisines et forment le pôle urbain de la communauté de commune Eure Madrie Seine.

Figure 45 : Offre commerciale sur Gaillon et Aubevoye



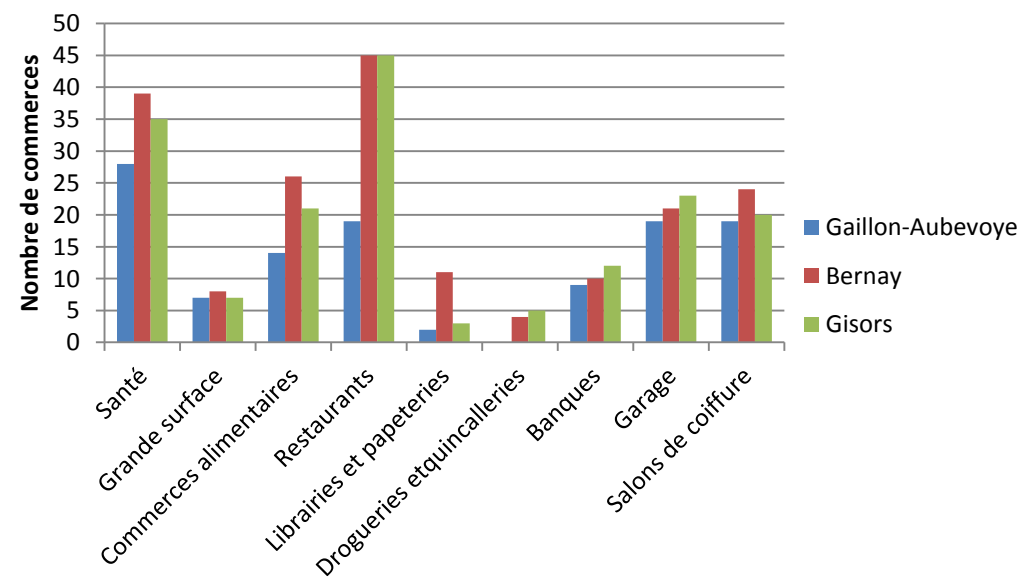
Source: INSEE recensement des commerces 2013

Nous avons ensuite comparé l'offre commerciale du pôle **Gaillon Aubevoye** (12 500 habitants) à celle de deux communes de taille équivalente, situées elles aussi en Haute Normandie : Gisors (11 677 habitants) et Bernay (10 434 habitants).

Il ressort de cette analyse que l'offre proposée par Gaillon Aubevoye est sensiblement la même que celle de ces deux communes, excepté dans **le domaine de la santé et celui de l'alimentaire de proximité** (restaurants, épiceries, ...) où l'offre est bien plus faible.

Gaillon possède approximativement deux fois plus de commerces qu'Aubevoye, et ce dans tous les domaines, excepté le nombre de grande surface qui est supérieur sur Aubevoye. Gaillon est plus peuplée ce qui peut expliquer cette différence. Malgré le fait que ces deux communes soient très proches, leur offre commerciale n'est pas complémentaire : elles possèdent le même type de commerces.

Figure 46: Comparaison de l'offre commerciale



Source: INSEE recensement des commerces 2013



Cadre de vie

En matière de vie culturelle, la commune semble manquer d'une salle polyvalente (cf. partie Services et Equipements), mais les habitants de Gaillon disposent de différents services liés à la culture, au sein de plusieurs équipements (mediathèque, ludothèque, château et école d'arts plastiques). Des événements sont organisés toute l'année par **le Pôle Culture** ou par des associations (en collaboration ou non avec les services municipaux). Il y en a en moyenne une fois par mois, mais cette fréquence augmente durant les mois de mai et juin.

La faible diversité de l'offre commerciale, les espaces vacants et la difficile concordance entre les horaires des travailleurs et d'ouverture des magasins peuvent expliquer le déclin des activités commerciales et de ce fait entraîner un manque de dynamisme dans le centre. Pourtant, le centre de Gaillon dispose d'une **identité propre et intéressante** grâce à ses maisons à colombage ou en briques anciennes.

D'autre part, la présence d'un Pôle Culture à Gaillon offre à la commune un espace dédié à l'organisation et à la promotion d'événements culturels. **Cette dynamique de développement de la vie culturelle** s'appuie sur de nombreux équipements culturels et pourrait être associée aux actions de redynamisation du centre bourg afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et tout en renforçant l'attractivité touristique de la commune.

RÉSUMÉ – Cadre de vie

Le centre-bourg de Gaillon concentre la grande majorité des services et équipements de la commune, mais son dynamisme diminue grandement avec l'augmentation de la vacance et la migration des commerces ; il en résulte un délaissement du centre-ville.

Pourtant, la commune dispose de mécanismes et d'équipements performants pour renforcer sa politique culturelle. En profitant de son histoire, reflétée dans la qualité architectural des bâtiments anciens et des zones à potentiel du centre bourg , il est possible pour la commune d'améliorer son cadre de vie et de devenir plus attractive autant sur le plan touristique que résidentiel.

GAILLON, UNE COMMUNE EN INTERACTION AVEC SON TERRITOIRE



Tourisme

La commune de Gaillon possède un **riche patrimoine historique et architectural** qui présente un vrai potentiel touristique. En effet, l'attractivité plus importante de la commune est le Château de Gaillon qui a été ouvert aux visites depuis 2011 et qui compte plus de 5000 visiteurs par an (hors événementiel). La qualité architecturale du château et son histoire propre peuvent être un pôle générateur d'intérêt pour les touristes qui visitent la région.

En matière d'équipements touristiques, les sites d'hébergement et restaurants sont répartis sur tout le territoire de la CCEMS. Gaillon concentre la plupart des restaurants et possède un hôtel disposant de 7 chambres de 2 personnes. Ceci montre cependant un **manque de capacité hôtelière** sur la commune qui est d'ailleurs mentionné dans le SCoT. Par ailleurs, **l'unique Office du Tourisme de la CCEMS est situé sur Gaillon**.

Tableau 10: Équipements Public-Privés

Commune	Hôtel	Camping	Chambre d'Hôte	Gîte	Information Touristique	Restaurants
Aubevoye	1					
Autheuil-Authouillet			1			1
Bernières-sur-Seine		1				
Cailly-sur-Eure	1					1
Courcelles-sur-Seine						1
Ecardenville-sur-Eure			1			
Fontaine-Bellenger				1		
Gaillon	1		1	1	1	12
Heudreville-sur-Eure			1	1		
La Croix-Saint-Leufroy			2	2		2
Saint-Aubin-sur-Gaillon				1		1
Sainte-Barbe-sur-Gaillon			1			
Saint-Etienne-sous-Bailleul				1		
Saint-Pierre-de-Bailleul			2	1		
Saint-Pierre-la-Garenne	1			1		1
Tosny			1	1		
Venables			2	1		
Vieux-Villez	1					1

Source: Office de Tourisme de Gaillon (2013)



Tourisme

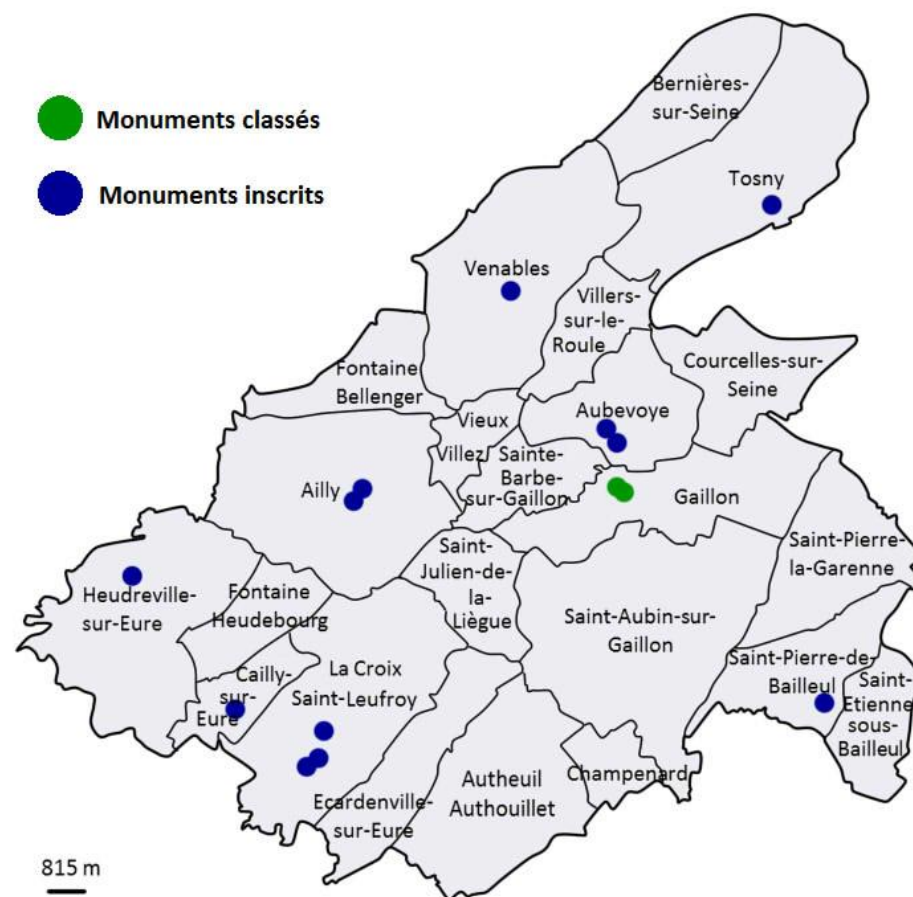
Gaillon a l'avantage d'avoir **sur son territoire les deux seuls monuments classés de la CCEMS**, qui compte aussi 12 monuments inscrits répartis sur 8 autres communes.

Les monuments classés sont donc **le Château de Gaillon** (16ème siècle / 17ème siècle / 18ème siècle), et **la Maison à pans de bois** (16ème siècle) située sur la Place de l'Église. Mais la commune possède d'autres sites d'intérêt comme l'église et le lavoir qui, même s'ils ne jouissent pas d'une protection juridique spécifique, ont aussi un rôle important car ces monuments reflètent l'histoire de la commune et structurent l'espace public.

L'importance de Gaillon au niveau touristique dans la CCEMS est certes notoire, mais il est très important que la commune s'inscrive dans une politique intercommunale afin d'améliorer sa visibilité grâce à une communication efficace et renforcer son attractivité au sein de la région.

Les partenariats au sein de la CCEMS présentent un grand potentiel : c'est le cas avec les communes de Tosny et Venables qui toutes deux réalisent un projet d'aménagement de leur lac. Les deux communes coopèrent pour que les projets ne se fassent pas concurrence et le lac de Venables a déjà mis en place partenariat avec le Château de Gaillon, aux Andelys. De telles idées de partenariats pourraient servir d'exemple à Gaillon afin que la commune s'insère dans ce contexte intercommunal, afin de profiter, elle aussi, des avantages qui découlent de ces partenariats.

Figure 47 : Monuments au niveau intercommunal



Réalisation : L. Teixeira, Source: Office de Tourisme de Gaillon (2013)

GAILLON, UNE COMMUNE EN INTERACTION AVEC SON TERRITOIRE



Tourisme

Au niveau départemental, **Gaillon s'insère dans une région qui possède de grands atouts touristiques** de renommée nationale voire internationale avec des sites très fréquentés tels que Giverny, la Biotropica (Val-de-Reuil) et le Château de Gaillard (Les Andelys).

Tableau 11: Sites les plus fréquentés dans le Département Eure

Classification	Ville	Site	Visites 2013	Évol. 12/13
1	Giverny	Fondation Claude Monet	580.746	↘
2	Val-de-Reuil	Biotropica	248.011	NC
3	Giverny	Musée des Impressionnismes	180.390	↗
4	Harcourt	Domaine d'Harcourt	33.357	↘
5	Les Andelys	Château Gaillard	26.069	↗
...				
24	Gaillon	Château de Gaillon	5.591	↗

Source: CRT Normandie / Eure Tourisme

La commune doit prendre en compte la fréquentation élevée des sites mentionnés ci-dessus, et miser sur la publicité afin d'augmenter la lisibilité de son patrimoine et créer des partenariats bénéfiques. Gaillon devrait établir des stratégies intercommunales en créant par exemple des partenariats publicitaires, des entrées uniques pour plusieurs monuments, des chemins de promenade et/ou pistes cyclables intercommunaux, etc.

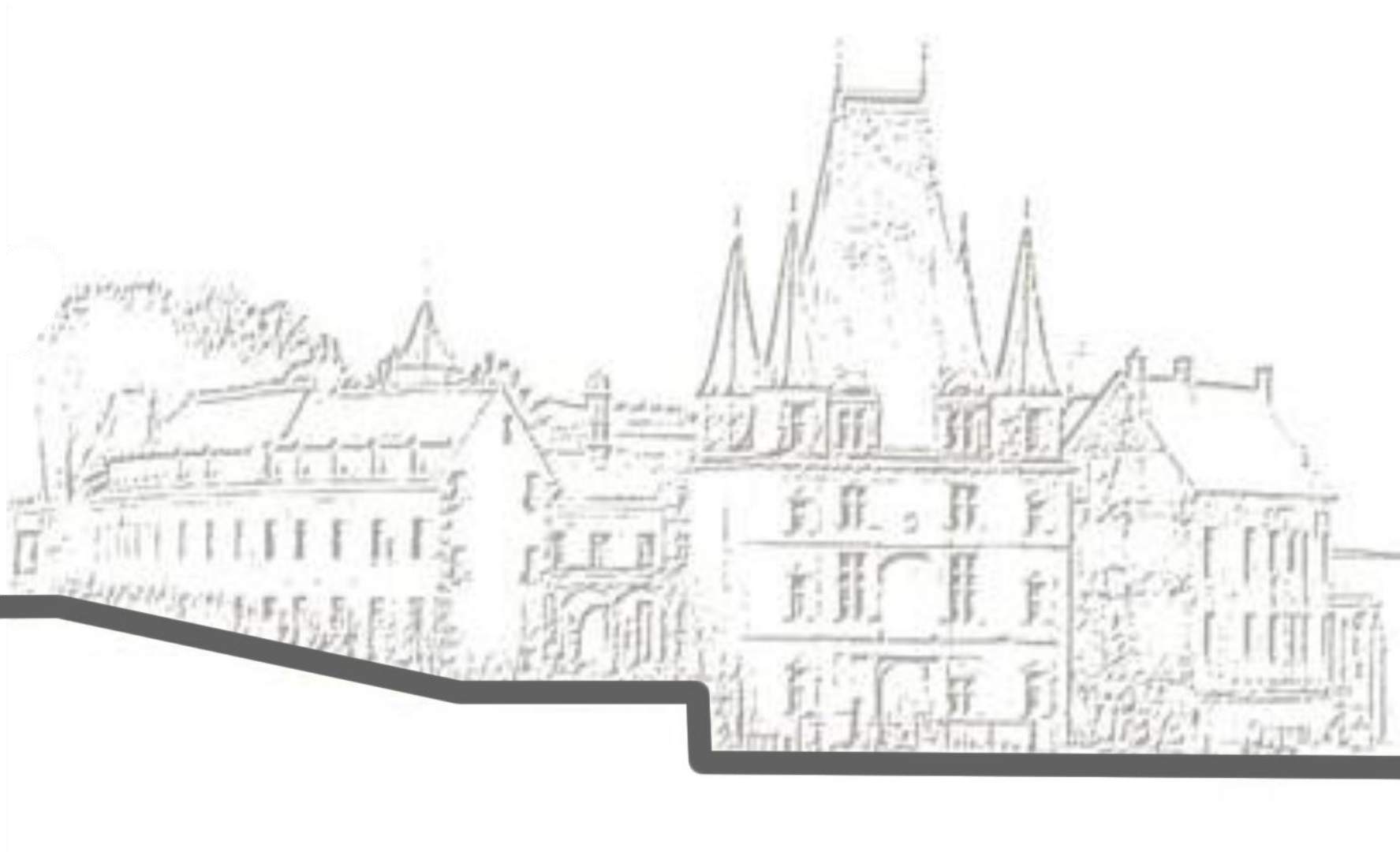
Ainsi, **en prenant compte ses atouts et sa localisation intéressante**, Gaillon devrait profiter de la dynamique régionale amorcée pour s'inscrire au sein de cet axe en croissance. Pour cela, il est essentiel d'**établir une politique de développement touristique** qui reprenne les atouts et potentiels de toutes les communes aux alentours de Gaillon, car ce sont des acteurs structurants et complémentaires. Ceci permettra que la CCEMS soit vue comme un territoire attrayant et aussi remarquable que les autres sites déjà reconnus dans l'Eure.

RÉSUMÉ – Tourisme

Dans le domaine des équipements touristiques, Gaillon concentre la plupart des restaurants et présente l'unique Office de Tourisme de la CCEMS. Il y a cependant un manque de capacité hôtelière comme le souligne le SCoT.

La CCEMS concentre 12 monuments inscrits répartis entre 8 communes dont 2 sont classés et localisés à Gaillon. Cette situation montre l'importance de Gaillon au niveau touristique sur la communauté de communes qui devrait mettre en place des politiques intercommunales afin de valoriser son patrimoine.

Gaillon présente un intérêt touristique particulier qu'elle doit conforter en développant son attractivité touristique grâce à des partenariats avec les sites clefs du département.



QUELLE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT POUR GAILLON ET LA CCEMS?

QUELLE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT POUR GAILLON ET LA CCEMS?



Le développement de la CCEMS

Nous venons de montrer la place de Gaillon dans le territoire communautaire. Nous avons réalisé un diagnostic transversal de la commune, ce qui nous a permis d'identifier des potentiels à ne pas négliger, mais aussi des dysfonctionnements importants. Nous aborderons donc dans cette partie les enjeux qui s'appliquent à la commune et au territoire de la CCEMS, avant d'aborder la stratégie à mettre en place dans la dernière partie du rapport.

La commune de Gaillon s'inscrit au sein d'une communauté de 23 communes. Le pôle Gaillon-Aubevoye, qui structure largement ce territoire, **fait face à certaines limites pouvant nuire à son développement futur** : concentration de logements sociaux, vacance et dégradation du bâti en centre bourg (Gaillon), des réserves foncières qui s'amenuisent, une attractivité touristique qui peine à se développer...

La CCEMS doit mettre en place une vraie politique de cohésion (entre communes) et partenariale (avec les autres intercommunalités) pour assurer sa pérennité. Cette politique est en voie d'évolution, avec l'élaboration amorcée d'un PLUi.

Quelle politique de développement intercommunal doit donc être engagée ? La politique de l'habitat peut-elle encore être planifiée à la seule échelle communale ?



Le développement de la CCEMS

I. Pourquoi le développement gaillonnais doit-il s'orienter vers une politique à plus grande échelle (intercommunale) ?

La CCEMS souhaitait, à travers son SCoT, se tourner vers une meilleure répartition équilibrée des biens et services, des emplois, des équipements... pour veiller à une meilleure répartition de la construction et renforcer les pôles complémentaires comme la vallée de l'Eure, tout en développant le pôle structurant Gaillon/Aubevoye.

Mais comment mettre en place une telle politique de répartition équilibrée des équipements et de l'habitat ? Le SCoT répond-il à cette question, ou alors quels moyens s'offrent aux communes pour les accompagner dans cette direction ?

1. Quels projets de développement autour de Gaillon ?

La CCEMS a confié le repérage des constructions réalisées depuis 2010 (pour connaître la consommation foncière), ainsi que le repérage des espaces libres constructibles, au bureau d'études AMENIS, qui a réalisé le croisement des zonages des documents d'urbanisme, du parcellaire et du bâti afin d'en déduire le potentiel constructible brut.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le SCoT de la CCEMS a été élaboré en 2010. Il s'agit un document de planification stratégique intercommunale, qui se réalise à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, et qui fait l'objet d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ¹. Il permet d'organiser et d'encadrer différentes politiques sectorielles (urbanisme, mobilité, habitat, activité économique et commerciale, environnement...) dans un souci de mixité urbaine et sociale, et de développement durable et maîtrisé du territoire.

Tableau 12: Consommation foncière au sein du territoire communautaire depuis 2010

2010	2011	2012
16,8 ha pour 170 constructions soit 990 m ² par nouvelle construction	16,1 ha pour 162 constructions soit 1000m ² par nouvelles constructions	9,8 ha pour 90 constructions soit 1090m ² par nouvelles constructions.

Source : Bilan d'urbanisation d'Amenis (étude 2013)

Le SCoT avait limité l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles et agricoles à 30 ha sur la période 2010-2011. Dans les faits un total de 32,9ha a été consommé sur cette période ce qui pose la question de la gestion de la consommation foncière pour l'avenir du territoire.

¹ <http://www.territoires.gouv.fr/schema-de-coherence-territoriale-scot>, consulté le 12/06/15 à 12h10.



Le développement de la CCEMS

D'après le DOG du SCoT, le **besoin en terrain constructible** destiné à l'accueil de nouvelles populations était de 150 ha (et 211 logements par an). L'étude réalisée sur le potentiel constructible (c'est-à-dire les zones à urbaniser et les espaces vides en zones urbanisées) a estimé que celui-ci était de 158 ha en zone urbanisée et de 193 ha en zone à urbaniser. Ainsi sur les 351 ha constructibles près de la moitié sont situés au sein du tissu urbain (45% exactement).

Tableau 13: Espace disponible dans la CCEMS par commune

Communes	Espaces libres disponible (en ha)	Dent creuse (en ha)	% dents creuses
Ailly	17,1	5,2	31
Aubevoye	5,7	0,6	11
Authueil-Authouillet	4,3	1,4	33
Bernières-sur-Seine	5,9	0,4	7
Cailly-sur-Eure	2,3	1,3	54
Champenard	4,3	0,6	15
Courcelles-sur-Seine	1,8	0,8	44
Ecardenville-sur-Eure	9,0	2,1	23
Fontaine-Bellanger	2,8	0,3	11
Fontaine-Heudebourg	3,4	0,0	0
Gaillon	5,9	0,9	16
Heudreville-sur-Eure	3,1	2,0	65
La Croix Saint Leufroy	4,1	1,3	31
Saint-Aubin-sur-Gaillon	21,4	5,7	27
Sainte-Barbe-sur-Gaillon	5,6	0,3	6
Saint-Etienne-sous-Bailleul	5,5	2,7	49
Saint-Julien-de-la-liègue	12,4	1,5	12
Saint-Pierre-de-Bailleul	8,4	3,0	35
Saint-Pierre-la-Garenne	6,4	0,7	11
Tosny	10,1	1,5	14
Venables	8,8	5,6	64
Vieux-Villez	3,8	2,1	54
Villers-sur-le-roule	6,0	2,0	33
Total Général	158,2	42,1	27

Par ailleurs, la **question des dents creuses** a aussi été abordée lors de cette étude. Le tableau suivant représente le potentiel constructible par commune, à court ou moyen terme, et destiné à l'accueil de nouvelles constructions (en bleu clair dans le tableau, les communes limitrophes de Gaillon).

Ce tableau montre **qu'il y a un fort potentiel constructible** sur l'ensemble des communes de la CCEMS, mais également que Gaillon doit prendre en compte ce potentiel de densification afin d'élaborer une politique de développement et d'accueil de nouveaux habitats en collaboration avec les communes voisines qui ont un potentiel plus important.



Le développement de la CCEMS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Un des scénarios du SCoT pour 2016 était d'atteindre les 33 200 habitants ainsi que la production de 211 logements par an. Selon le PADD, « la perspective démographique de 33 200 habitants à l'horizon 2016 correspond à une croissance démographique de + 8 900 habitants par rapport à la population recensée en 1999 (24 300 personnes), soit un rythme moyen de 520 personnes supplémentaires par an. Sur 10 ans (2006/2016), ce rythme correspond par conséquent à une croissance démographique de 5 200 personnes ». L'objectif du SCoT, de produire 211 logements par an (en 10 ans) est basé sur l'accélération du rythme de constructions du début des années 2000.

La technique du point mort peut être appliquée à la communauté de communes pour estimer les besoins en logements en se basant sur les tendances actuelles de l'intercommunalité. Parmi les informations qui ressortent, nous retrouvons le nombre de logements renouvelés sur les dernières années. En effet, entre 2011 et 2012, plus de 1000 logements ont été réinjectés dans le parc de logements. Cependant, les besoins liés au desserrement des ménages sont devenus importants. De même, le nombre de logements vacant a augmenté sans être compensé.

En 2011, le renouvellement, très important, a permis l'agrandissement du parc de logements. Malgré le nombre de résidences secondaires et une hausse de la vacance, ces logements supplémentaires étaient assez nombreux pour permettre à la fois le maintien de la population de la CCEMS et l'accueil de nouveaux habitants. Ainsi plus de 260 logements ont été destinés à l'accueil de nouveaux habitants ce qui a eu un impact sur le taux d'évolution démographique (3.6% cette année là).

QUELLE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT POUR GAILLON ET LA CCEMS?



Le développement de la CCEMS

Tableau 14: Technique du Point Mort pour la CCEMS

					Scénario 1 : construction	Scénario 2 : renouvellement
	1999	2006	2011	2012	2030	2030
POPULATION						
Taux d'évolution démographique annuel	0,8%	2,0%	3,6%		0,7%	0,7%
Population des ménages	24305	25661	28274	29289	33200	33200
Taille des ménages	2,7	2,6	2,5	2,4	2,3	2,3
CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS						
Résidences principales	8700	10041	11081	12204	14435	14435
Résidences secondaires	794	593	538	535	530	530
Logements vacants	357	425	649	710	830	830
Nombre total de logements	9851	11059	12268	13449	15795	15795
CONSTRUCTION						
Total de logements commencés	1756	966	161		3040	2346
Moyenne annuelle de logements commencés	250,9	193,2	161,0		160,0	123,5
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION						
Logements permettant le renouvellement du parc	548	-243	-1020		694	-250
Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants	-133	169	58		115	115
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages	648	223	700		531	531
Logements permettant de maintenir la population	1063	149	-262		1340	396
Logements permettant l'accueil de population	693	817	423		1700	1950



Le développement de la CCEMS

Si nous réalisons des **prévisions du besoin en logements pour 2030** en prenant en compte les tendances actuelles et en reprenant l'objectif de population du SCoT (qui était d'avoir une population de 33 200 habitants en 2016) il est possible d'estimer quels seront les besoins en logement selon la politique commune choisie. La CCEMS doit prendre en compte le desserrement des ménages qui risque de s'accroître mais aussi l'augmentation du nombre de logements vacants si rien n'est mis en place pour le limiter.

Ainsi, deux scénarios peuvent être définis :

1. Les communes continuent de construire à un taux de 160 constructions neuves par an (soit 3040 logements de 2014 à 2030) mais il en résulte que :
 - Le renouvellement du parc ne sera pas assuré ce qui va entraîner une augmentation du nombre de logements qui vont sortir du parc de logements (un logement qui « sort » du parc est un logement qui perd sa fonction d'habitation. Il peut être converti en local commercial).
 - Plus de logements seront nécessaires pour maintenir la population.
 - La population augmentera de 0.7% par an grâce aux nombreuses constructions.
2. La CCEMS mise sur une politique de renouvellement urbain intercommunale. Ainsi :
 - Le maintien de la population nécessite moins de logements que le premier scénario (396 logements au lieu de 1 340).
 - De ce fait, le nombre de logements permettant l'accueil de la population est plus important (1950 logements au lieu de 1 700).
 - La population augmente de 0.7% par an tout en réduisant la construction neuve et donc l'étalement urbain.

Rappelons maintenant l'offre disponible d'après les études réalisées par AMENIS :

Zone U : 158 ha = environ 1600 constructions nouvelles (si l'on considère 1000 m² par construction).

Zones U + AU : 351 ha au total = environ 3500 constructions nouvelles.

Cette offre doit prendre en compte la réticence des propriétaires à vendre ou à construire leurs terrains (appelée aussi *rétenction foncière*). C'est d'ailleurs un phénomène difficilement quantifiable, et son application dans les PLU des collectivités (pour estimer les zones à urbaniser) est souvent peu justifiée ou démontrée. L'adéquation entre la planification foncière de la collectivité et le potentiel foncier réel est donc dépendante de la constructibilité potentielle réelle (qui peut par exemple être actionnée par des leviers juridiques et des taxations sur les terrains non bâtis devenus constructibles).



Le développement de la CCEMS

Nous verrons donc que la dimension spatiale n'est plus suffisante pour répondre aux besoins en logements. Ainsi, pour prendre en compte la rétention foncière et les autres contraintes de constructibilité (assainissement, risques, ...), nous choisirons 30 %¹ des terrains comme potentiel théorique susceptibles d'être construits, pour se rapprocher au mieux de l'offre effective. Sur les 3500 logements estimés, 2450 seraient alors constructibles. Cette offre correspond par ailleurs à un des scénarios de notre point mort : objectif de population atteint + renouvellement de 250 logements du parc.

Avec un coefficient de rétention foncière de 20% (dans le cas d'un scénario optimiste) : les besoins (3000 constructions si la population est de 33 200) correspondent quasiment à l'offre (2800). **D'un point de vue quantitatif, le rapport offre/besoin semble concorder.** Seulement, **l'offre de logements proposée** actuellement, est tournée vers de l'habitat individuel en diffus et **ne répond qu'à un seul type de demande**². Il faut donc d'une part qu'il y ait une meilleure diversification de l'offre, et d'autre part coordonner les constructions neuves pour que cela n'impacte pas la politique de renouvellement.

Les objectifs de population du SCoT n'étant pas atteints, il est l'occasion de revoir, avec la mise en place d'un PLUi, comment peut s'orienter les politiques de construction et d'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communautaire. En effet, la politique de l'habitat ne peut plus être étudiée à la seule échelle communale. **Le maintien d'une population, tout comme son accueil**, nécessite dans tous les cas une politique de logement et de construction intercommunale plus développée. Les communes continuent à construire de l'habitat individuel ou à offrir du foncier à faible coût sans se concerter, augmentant ainsi la concurrence. La construction de type « pavillonnaire » continue de se développer à grande vitesse (par exemple 42 lots sont actuellement en projet à Saint-Aubin-sur-Gaillon et 60 lots à Courcelles-sur-Seine), avec un étalement toujours continu, et favorise la concurrence entre les communes limitrophes et Gaillon. Tandis que dans les communes de petite taille comme Sainte-Barbe-sur-Gaillon, Saint-Julien-de-la-Liègue ou Saint-Pierre-la-Garenne, se développent en diffus, par opportunités foncières, au sein de la trame bâtie ou en extension. Par ailleurs des projets non similaires peuvent aussi se faire concurrence (projets de réhabilitation/constructions neuves).

Le PLU n'est donc plus une échelle adaptée pour traduire un projet politique partagé. **Décliner cette démarche en PLUi** permettrait de maîtriser l'étalement urbain en favorisant le renouvellement urbain tout en satisfaisant les besoins des populations en matière de logements et de services (Gaillon supporte les charges de fonctionnement de ses équipements et services, au bénéfice des communes alentours, mais cette situation est-elle durable ?)

Pour cela il est utile de **prendre en compte les projets de développement des communes limitrophes**, afin d'élaborer une politique d'habitat durable et concertée, tout en réduisant les dysfonctionnements actuels. Il est ainsi nécessaire de comprendre l'origine des dysfonctionnements que rencontre la commune puis de prendre en compte les politiques menées par les autres communes.

¹ Les chiffres de rétention des documents d'urbanisme varient d'un territoire à l'autre (de 20% à 50%). Elle doit être fondée sur un diagnostic foncier, et la prise en compte de la mutabilité des parcelles. Nous prendrons un taux de 30% pour se situer dans cette fourchette.

² logement de type pavillonnaire comme il se construit majoritairement sur la CCEMS actuellement



Le développement de la CCEMS

II. Mise en place PLUi: Une opportunité pour revoir son développement ?

Engager la démarche du PLUi c'est mettre à jour son projet de territoire, défini entre autres par son SCoT, qui nécessite de s'accorder avec les politiques actuelles intercommunale et de répondre à des exigences nationales voire supranationales (Grenelle II, Loi ALUR). Ces grands changements vont avoir des répercussions sur la manière de revoir les documents d'urbanisme (caducité des POS ou CC, compatibilité PLU/SCoT).

*« Le PLUi est un document d'urbanisme à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) qui étudie le **fonctionnement et les enjeux du territoire**, construit un **projet de développement respectueux de l'environnement**, et le formalise dans des **règles d'utilisation du sol**. Le PLUi doit permettre l'émergence d'un **projet de territoire partagé**, consolidant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire »* (PLUi, un outil pour l'avenir des territoires, <http://www.territoires.gouv.fr>)

Le PLUi est donc un document basé sur plusieurs thématiques dont :

- Habitat : mise en cohérence des politiques de constructions.
- Paysage/Environnement : valorisation du cadre de vie, équilibre entre espaces bâti/naturel/agricole
- Climat : adaptation au changement climatique
- Economie : réponse aux besoins des entreprises, équilibre des pôles et attractivité
- Mobilité : amélioration des flux de circulation

De plus, ce document « *exprime la solidarité entre les communes, en permettant de réaliser des économies de consommation du foncier* » (Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, PLUi un outil pour l'avenir des territoires, mars 2015), et permet de mettre en valeur les atouts du territoire,

Ainsi, le PLUi permet d'affirmer une identité territoriale commune, sans pour autant effacer les spécificités communales. Engager un PLUi permet d'engager un projet de territoire intercommunal.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Apports de la Loi ALUR (2014) : La loi ALUR transfère la compétence de PLUi aux EPCI. Le PLUi, à travers son Programme d'Orientations et d'Actions (POA), peut mettre en œuvre la politique de l'habitat et du transport à l'échelle intercommunale (pour les PLUi tenant lieu de PLH ou PDU), et donc préciser davantage les orientations et objectifs du PADD. C'est donc à travers le PLUi tenant lieu de PLH que peut être entreprise une première politique du logement intercommunale.



Le développement de la CCEMS

RÉSUMÉ – Le développement de la CCEMS

- Des communes limitrophes qui construisent beaucoup, et essentiellement du pavillonnaire.
- Bilan d'urbanisation de la CCEMS : des espaces disponibles, correspondant aux besoins de constructions de la CCEMS.
- Une nécessité de mieux rééquilibrer les constructions par commune, et de diversifier l'offre de logements (logements sociaux, prise en compte de la concurrence entre communes, concurrence neuf/ancien) pour favoriser le renouvellement des espaces en dévitalisation.
- Le PLUi est une opportunité pour revoir son projet de territoire et sa politique de l'habitat.

QUELLE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT POUR GAILLON ET LA CCEMS?



Une politique de développement urbain peu définie...

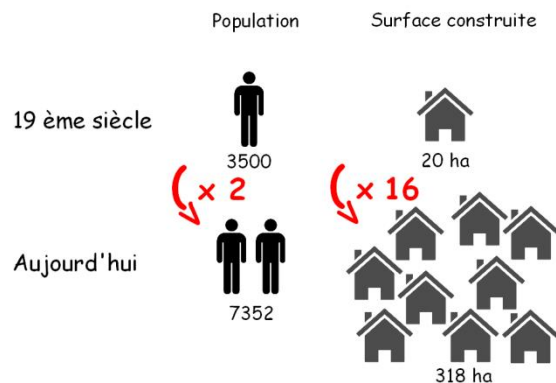
I. ... qui était celle de Gaillon jusqu'à aujourd'hui...

Des cartes anciennes comme celle de l'Etat Major montrent **l'organisation de la commune au 19^{ème}** : le bourg s'étendait au pied du château tandis que les coteaux étaient destinés à de l'activité agricole. L'activité était, quant à elle, située directement dans le centre bourg ou à proximité des bords de Seine. **Les zones bâties couvraient 20 ha pour une population de 3500 habitants.**

En regardant les vues aériennes de la commune actuelle, il est difficile de retrouver ce schéma d'organisation. Les coteaux sont devenus des résidences pavillonnaires tandis que les zones d'activité ont quitté le tissu urbain et se sont étendues le long des berges de la Seine. La commune s'est ainsi développée le long de ses axes principaux de transport. Les zones dédiées aux équipements et à l'activité économique ont été construites en dehors du bourg original. **La population est de 7352 habitants tandis que la surface construite occupe 318 ha.**

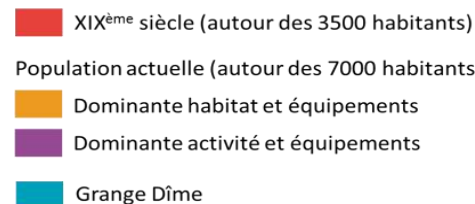
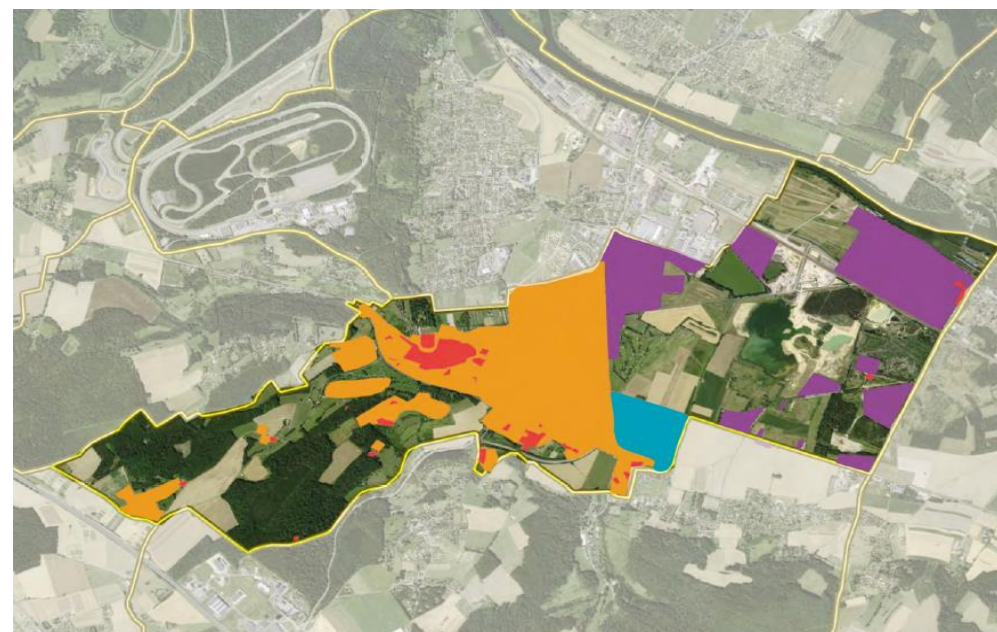
Un calcul simple permet de comparer la commune actuelle à celle du 19^{ème} siècle et de mettre en évidence son étalement.

Figure 48 : Evolution de Gaillon



Réalisation : C. Bugeia

Figure 49 : Carte de l'évolution de l'urbanisme entre le 19^{ème} et aujourd'hui



Réalisation : H. Torres, Source : carte Etat Major et Géo portail

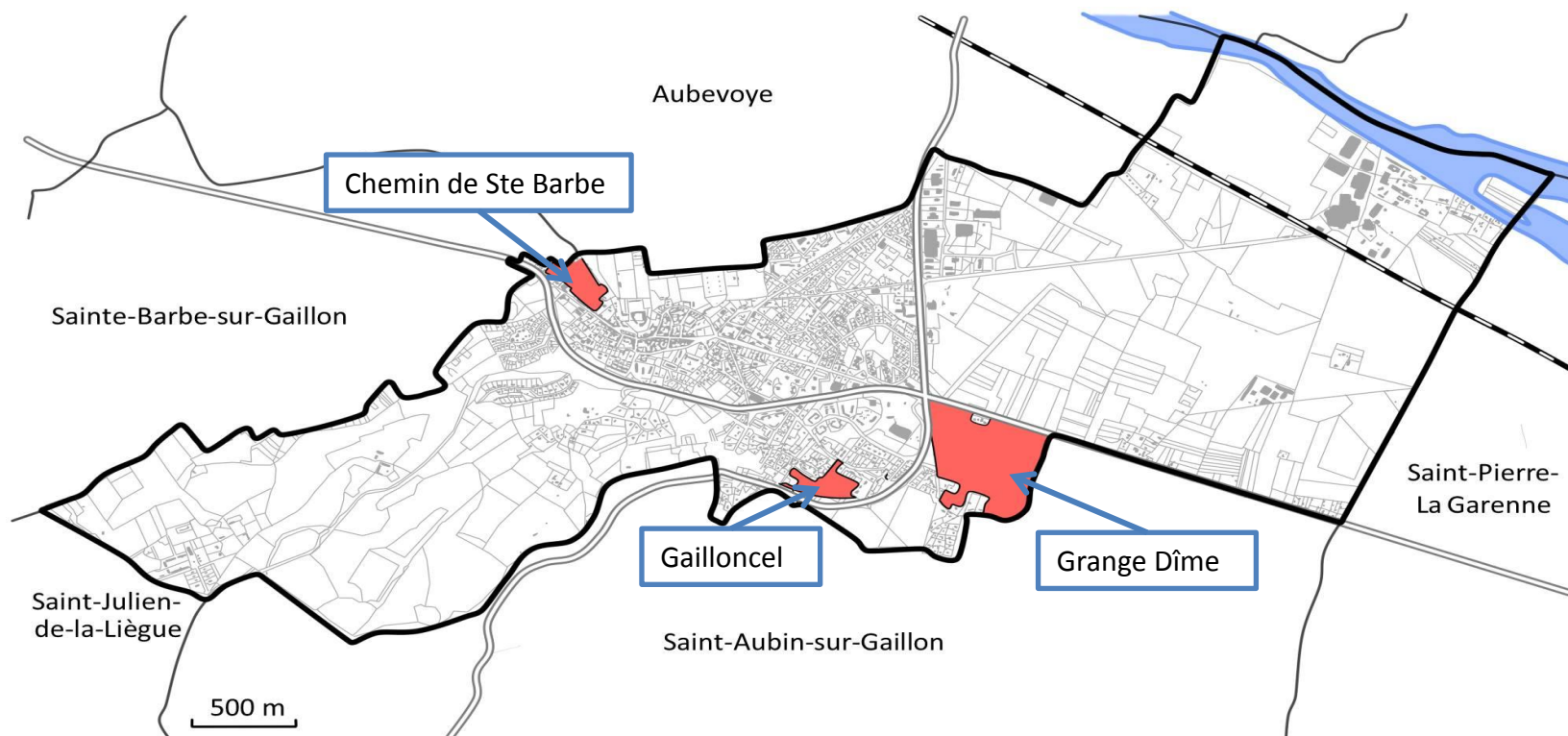
QUELLE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT POUR GAILLON ET LA CCEMS?



Une politique de développement urbain peu définie...

La commune est désormais munie d'un PLU qui définit des objectifs de population (entre 8 000 et 8 200 habitants pour 2015), une politique d'urbanisation avec des zones à urbaniser et un rythme de construction préconisé (environ 70 logements par an). Le PLU conseille également à la commune de limiter son étalement. **Les zones AU sont au nombre de 3 actuellement et la pertinence de leur localisation peut poser question.**

Figure 50 : Carte des zones AU de Gaillon



Réalisation : C. Bugeia, H. Torres

QUELLE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT POUR GAILLON ET LA CCEMS?



Une politique de développement urbain peu définie...

En effet chacune de ces zones a des avantages mais aussi des inconvénients non négligeables :

Tableau 15 : Avantages et Inconvénients des 3 zones AU définies dans le PLU

Nom de la zone et superficie	Avantages	Inconvénients
La Grange Dîme : 23.2 ha	Zone grande et plane	Isolée par 2 départementales, contraintes environnementales, consommation de foncier importante
Chemin de Sainte Barbe : 3.9 ha	Proche du centre bourg	Terrain très escarpé, toute opération de construction serait très onéreuse
Gailloncel : 3.7 ha	Continuité d'une zone urbanisée, quartier prisé	Espace limité, proximité d'une départementale, contraintes environnementales

L'action dans le PLU sur l'habitat se limite à l'ouverture de ces trois zones sans réellement prendre en compte les problématiques de renouvellement..

La politique actuelle de la commune en matière d'habitat se manifeste par une faible construction, un faible effort de renouvellement et une hausse de la vacance.

QUELLE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT POUR GAILLON ET LA CCEMS?



Une politique de développement urbain peu définie...

II. ... et qui aggravera les disfonctionnements de la commune.

La technique du point mort permet également de réaliser des prévisions selon plusieurs scénarios prospectifs basés sur des tendances observées les années passées. Ainsi il est possible d'estimer les besoins en logement en 2030 si la politique actuelle de la commune est maintenue.

Tableau 16: Scénario pour 2030 : Au "fil de l'eau"

	1990	1999	2006	2011	2014	2030
POPULATION						
Taux d'évolution démographique annuel	1,2%	-0,5%	1,6%	-0,9%	-0,2%	
Population des ménages	6096	6713	6518	7041	6846	6666
Taille des ménages	2,89	2,70	2,33	2,26	2,34	2,34
CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS						
Résidences principales	2136	2494	2795	3111	2927	2849
Résidences secondaires	52	49	23	26	17	15
Logements vacants	122	119	201	256	364	390
Nombre total de logements	2310	2662	3019	3393	3308	3254
CONSTRUCTION						
Total de logements commencés	443	408	304	17	96	
Moyenne annuelle de logements commencés	49,2	58,3	60,8	5,7	6,0	
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION						
Logements permettant le renouvellement du parc	91	51	-70	102	150	
Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants	-6	56	58	99	24	
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages	122	387	89	-101	-1	
Logements permettant de maintenir la population	207	494	77	100	173	
Logements permettant l'accueil de population	236	-86	227	-83	-77	

QUELLE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT POUR GAILLON ET LA CCEMS?



Une politique de développement urbain peu définie...

Pour réaliser cette prévision à 2030, l'hypothèse que la taille de ménages est constante est émise, la moyenne de constructions annuelle reste de 6 logements par an, et suivant les tendances actuelles, le nombre de résidences secondaires diminue légèrement alors que le nombre de logements vacants continue à augmenter. De ce fait, le nombre de résidences principales diminue.

D'autre part, comme la commune n'a pas de politique de renouvellement de son parc, de nombreux logements sont « sortis » du parc du logements et 150 logements sont nécessaires pour compenser leur disparition.

Même si le nombre de résidences secondaires diminue, l'augmentation du nombre de logements vacants impose une compensation de 24 logements.

Ainsi, pour maintenir la population de 2014, il faut créer 173 nouveaux logements soit 10 logements par an, grâce à de la construction et de la réhabilitation. Or la moyenne actuelle est de 6 logements neufs construits par an.

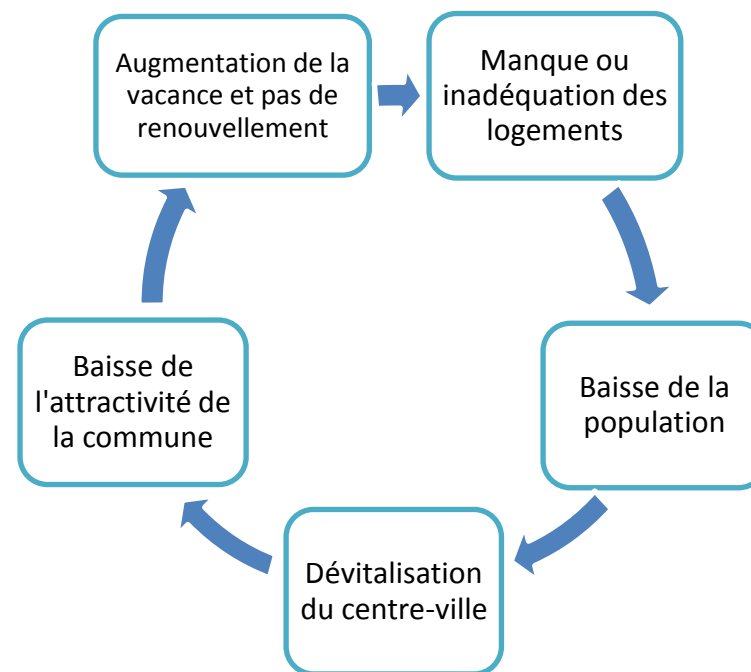
En conséquence, si la dynamique actuelle perdure (peu de constructions, renouvellement faible, hausse de la vacance), **il manquera 77 logements et il en résultera une baisse de la population des ménages de -0.2% par an.**

Actuellement, **la commune de Gaillon se retrouve dans une spirale de dévalorisation.**

En effet, le renouvellement du parc de logements n'est pas favorisé par une politique communale et le logement vacant se multiplie sur toute la commune et surtout dans son centre-ville. Or une vacance prolongée aggrave la dégradation du bâti et rend le logement non habitable.

Il en résulte un manque de logements et une baisse de l'attractivité de la commune, ce qui entraîne une baisse de la population et donc une aggravation de la dévitalisation du centre-bourg et de la dépréciation de la commune.

Figure 51 : Spirale de dévalorisation à Gaillon



QUELLE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT POUR GAILLON ET LA CCEMS?



Une politique de développement urbain peu définie...

Il est donc important que la commune de Gaillon réfléchisse à une nouvelle politique habitat si elle souhaite sortir de cette spirale de dévalorisation. **Ainsi, un enjeu majeur de la commune est le maintien de la population des ménages** car cela permettrait d'une certaine façon de maintenir le dynamisme du centre-ville.

De la même manière que pour le scénario au « fil de l'eau », il est possible de réaliser un scénario où la population de 2014, c'est-à-dire 6846 habitants, est maintenue jusqu'en 2030.

Tableau 17: Scénario pour 2030 : Maintien de la population de 2014

	1990	1999	2006	2011	2014	2030
POPULATION						
Taux d'évolution démographique annuel		1,2%	-0,5%	1,6%	-0,9%	0,0%
Population des ménages	6096	6713	6518	7041	6846	6846
Taille des ménages	2,89	2,70	2,33	2,26	2,34	2,34
CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS						
Résidences principales	2136	2494	2795	3111	2927	2926
Résidences secondaires	52	49	23	26	17	15
Logements vacants	122	119	201	256	364	390
Nombre total de logements	2310	2662	3019	3393	3308	3331
CONSTRUCTION						
Total de logements commencés		443	408	304	17	96
Moyenne annuelle de logements commencés		49,2	58,3	60,8	5,7	6,0
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION						
Logements permettant le renouvellement du parc		91	51	-70	102	73
Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants		-6	56	58	99	24
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages		122	387	89	-101	-1
Logements permettant de maintenir la population		207	494	77	100	96
Logements permettant l'accueil de population		236	-86	227	-83	0

Cependant, **le simple maintien de la population de 2014 nécessite une action** de la part de la collectivité car cela engendre un besoin en logements, particulièrement pour renouveler le parc (73 logements sont nécessaires).

QUELLE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT POUR GAILLON ET LA CCEMS?



Une politique de développement urbain peu définie...

Si la commune Gaillon souhaite augmenter sa population, sa politique d'habitat devra être revue. Par exemple, si elle souhaite atteindre les objectifs de population de son PLU (8 200 habitants) prévu pour 2015 en 2030, la collectivité doit encourager le renouvellement du parc de logement afin de réinjecter au moins 70 logements dans le parc, mais elle doit également augmenter son rythme de constructions afin qu'environ 500 logements puissent se construire entre 2014 et 2030 (soit 32 logements par an).

Tableau 18: Scénario pour 2030 : 8 200 habitants en 2030

	1990	1999	2006	2011	2014	2030
POPULATION						
Taux d'évolution démographique annuel		1,2%	-0,5%	1,6%	-0,9%	1,1%
Population des ménages	6096	6713	6518	7041	6846	8200
Taille des ménages	2,89	2,70	2,33	2,26	2,34	2,30
CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS						
Résidences principales	2136	2494	2795	3111	2927	3565
Résidences secondaires	52	49	23	26	17	15
Logements vacants	122	119	201	256	364	300
Nombre total de logements	2310	2662	3019	3393	3308	3880
CONSTRUCTION						
Total de logements commencés		443	408	304	17	500
Moyenne annuelle de logements commencés		49,2	58,3	60,8	5,7	31,3
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION						
Logements permettant le renouvellement du parc		91	51	-70	102	-72
Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants		-6	56	58	99	-66
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages		122	387	89	-101	50
Logements permettant de maintenir la population		207	494	77	100	-89
Logements permettant l'accueil de population		236	-86	227	-83	589



Une politique de développement urbain peu définie...

RESUME – Trois scénarii pour Gaillon 2030

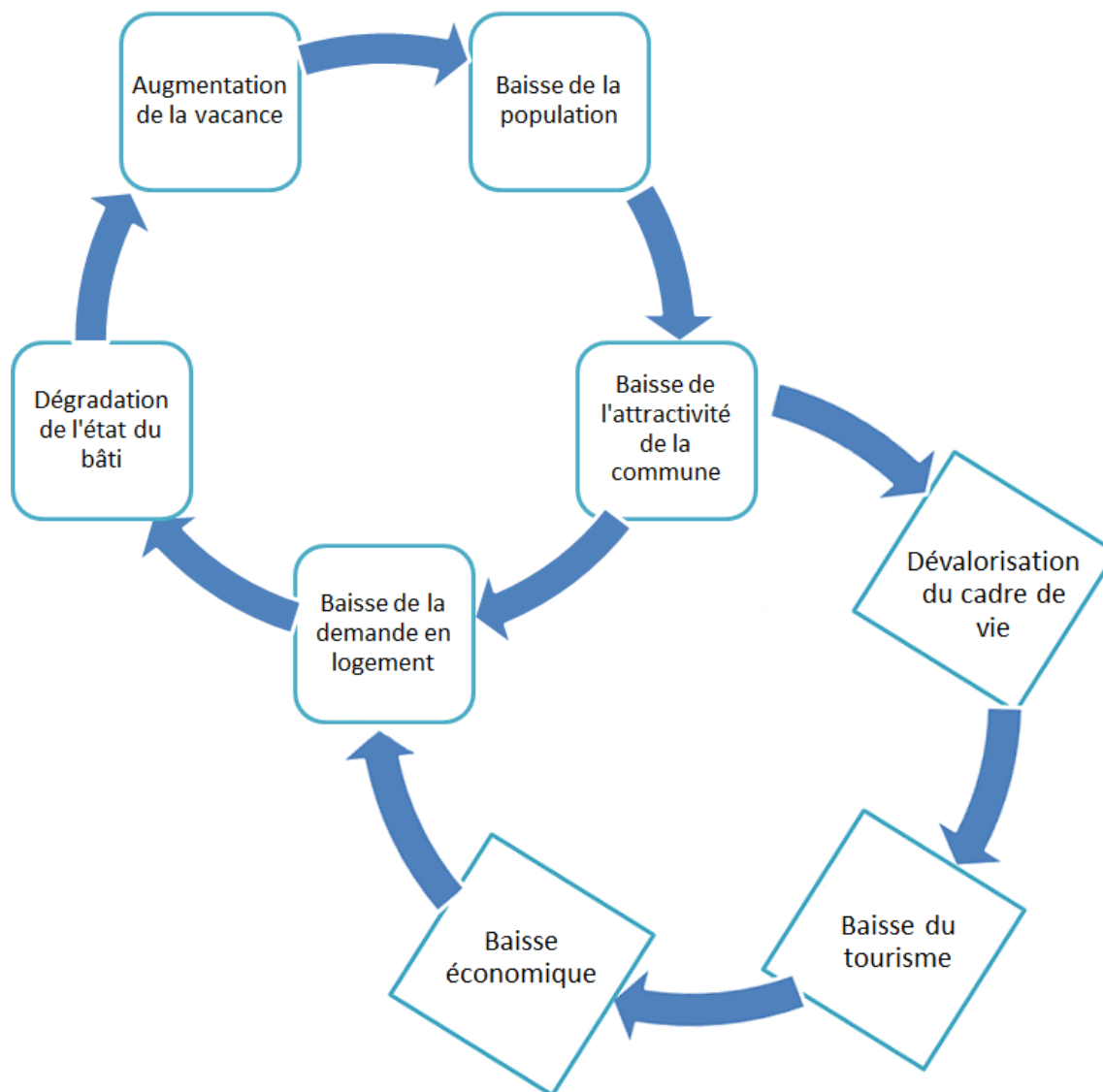
- Le premier scénario « au fil de l'eau » démontre qu'en continuant avec les tendances actuelles, c'est-à-dire un **taux de construction faible** (6 logements par an) et un **renouvellement du parc de logements insuffisant** (150 logements quittent le parc de logements), la population des ménages, composante la plus importante de la population d'une commune, continuera de diminuer (**taux d'évolution démographique annuel de - 0.2%**).
- Le second scénario « Maintien de la population » montre que si la commune de Gaillon veut **maintenir sa population des ménages de 2014 sans augmenter le nombre de constructions** (6 logements par an), un **effort de renouvellement** du parc de logements sera nécessaire (seuls 73 logements quitteront le parc de logements au lieu de 150).
- Le troisième scénario « 8 200 habitants » montre que, pour que la population augmente (8200 habitants selon l'objectif du PLU pour 2015, ici reporté à 2030), un **effort de renouvellement** du parc de logements est obligatoire (on réinjecte 72 logements dans le parc de logements) et cet effort doit être **accompagné de constructions neuves** (500 logements construits, couplés à un renouvellement urbain, permettent d'atteindre l'objectif de population du PLU).

Ainsi, **pour maintenir ou augmenter sa population**, Gaillon doit orienter sa politique habitat vers du renouvellement urbain (des logements réinjectés dans le parc suite à une réhabilitation du centre-ville par exemple) couplé à un maintien, voire une augmentation, de la construction en prenant garde à ce que les nouvelles constructions ne fassent pas concurrence au renouvellement (densifier des dents creuses évite cela, par exemple).



Les enjeux sont multiples et transversaux

Figure 52 : Spirales de dévalorisation à Gaillon



A travers notre diagnostic de la commune et notre analyse du contexte intercommunal et régional, nous avons pu identifier les enjeux de la commune de Gaillon.

Les enjeux identifiés dans la première partie du rapport sont :

- **L'attractivité touristique de la CCEMS dans le contexte régional de l'Axe Seine**
- **La cohérence (habitat, mobilité) du territoire intercommunal face aux pôles alentours**
- **Le développement économique en concordance avec les projets de l'Axe Seine**

Les enjeux identifiés lors de notre diagnostic de la commune, dans la deuxième partie du rapport, sont :

- **L'attractivité du centre bourg face à la concurrence générée par le marché foncier et immobilier** (il y a beaucoup d'opportunité à l'extérieur du centre bourg, autant sur Gaillon que sur les communes aux alentours.)
- **L'attractivité touristique de la commune**
- **Le maintien et la diversification des commerces en centre bourg**
- **La revalorisation de certains quartiers**



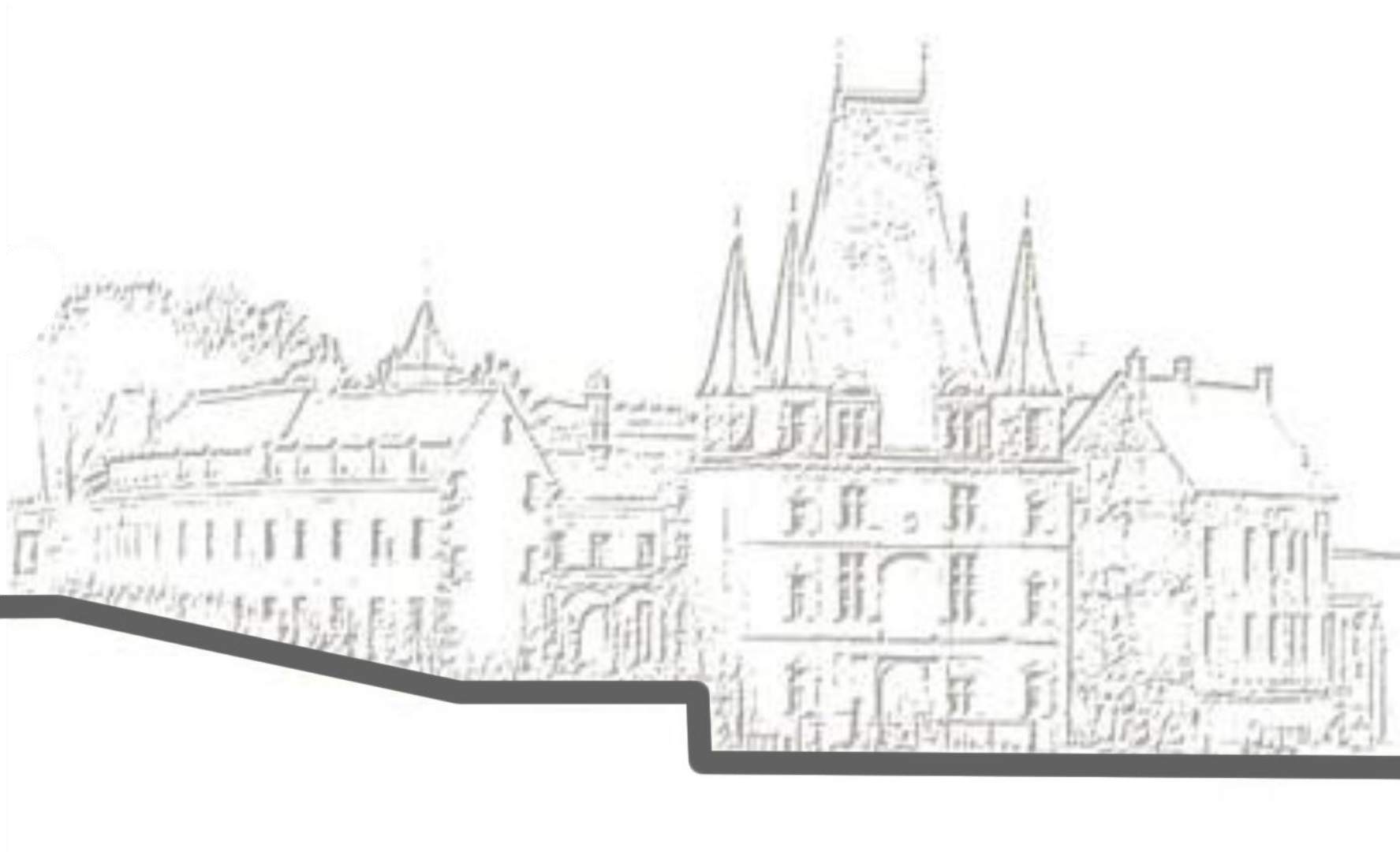
Les enjeux sont multiples et transversaux

Suite à une présentation du diagnostic de la commune et à une formation du CAUE27 pendant laquelle les trois scénarios Gaillon 2030 ont été présentés, les élus ont pris conscience des inconvénients d'urbaniser un secteur tel que la Grange Dîme. En effet, urbaniser plus de 20 ha en périphérie de ville générerait des forts coûts imputables à la collectivité, notamment en équipements, mais cela risquerait également d'aggraver la situation de dévitalisation que connaît le centre-bourg de Gaillon.

De plus, en vue des dysfonctionnements de la commune qui sont ressortis lors du diagnostic tels que l'importante vacance et l'augmentation du dégradé du bâti, les élus se sont déclarés particulièrement intéressés par le scénario de renouvellement du centre-ville.

En effet, la politique habitat est l'un des nœuds du problème de la dévitalisation du centre-bourg et a des répercussions sur tous les dysfonctionnements de la commune. Revoir cette politique constitue une opportunité pour résoudre ces problèmes et redonner un second souffle au centre ancien,

C'est pourquoi la suite de notre rapport traite de la thématique de l'habitat et s'oriente exclusivement vers une stratégie de renouvellement urbain.



UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES

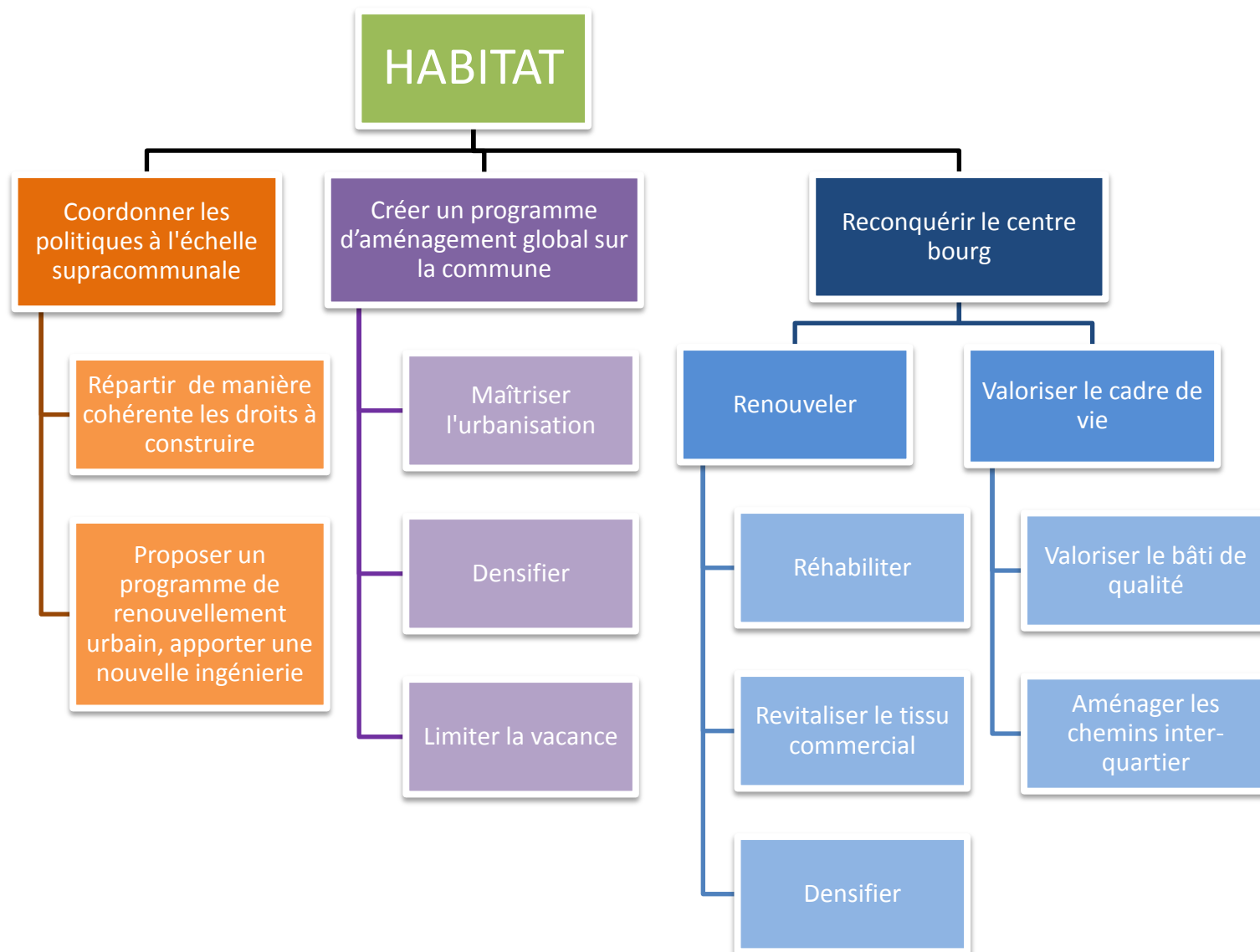
UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Dans cette partie, nous présenterons des pistes pour **élaborer une stratégie de développement** en accord avec les enjeux identifiés précédemment.

Nous l'avons présenté de cette manière, mais il faut prendre conscience que ces stratégies - ou branches de notre organigramme - sont imbriquées et inter-dépendantes les unes des autres (**les actions entreprises ne pourront se faire sans une cohérence avec celles aux d'autres échelles**).

Nous proposerons donc de traiter en premier l'échelle intercommunale, qui est la première échelle à laquelle doivent être prises les décisions en matière d'habitat, mais nous verrons ensuite que la commune doit orienter ses actions de plusieurs manières sur son territoire. Une politique globale mêlant densification et renouvellement est idéale. Ceci permettrait d'une part de limiter l'étalement urbain, et d'autre part d'enrayer le phénomène de dévitalisation résidentielle et commerciale que rencontre le centre bourg.



UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Stratégie à l'échelle intercommunale

Coordonner les politiques
à l'échelle
supracommunale

Répartir de manière
cohérente les droits à
construire

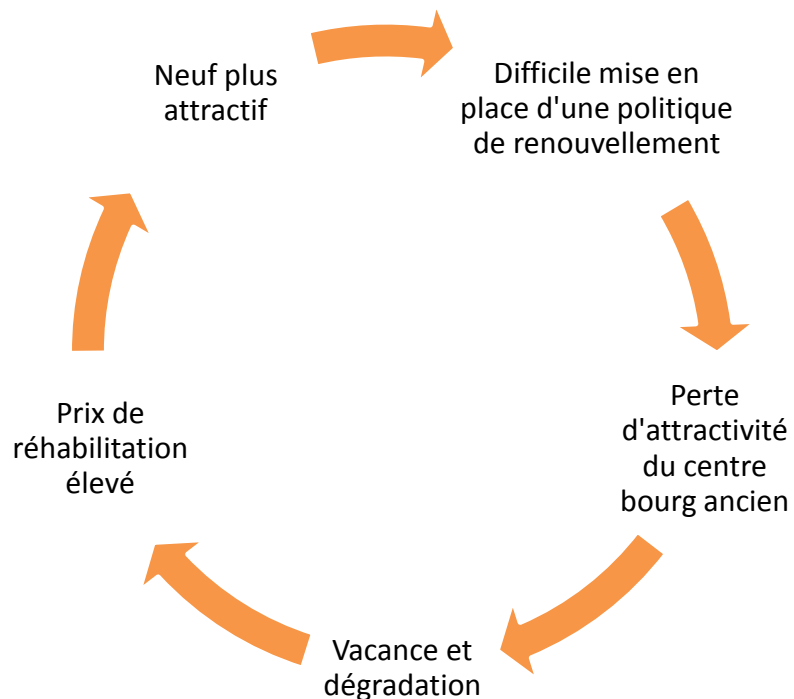
Proposer un programme
de renouvellement
urbain, apporter une
nouvelle ingénierie

Constats : Une concurrence interne : les constructions neuves sont plus attractives que le centre ancien, du fait des coûts importants de réhabilitation, et des logements difficiles d'accès (au-dessus des commerces par exemple).

Une concurrence externe : Le développement du pavillonnaire des communes voisines se fait de manière non coordonnée, et créer de la concurrence entre les communes.

Enjeu : Redonner une attractivité au centre bourg et attirer (ou maintenir) la population

Figure 53 : Schématisation de la concurrence entre le neuf et l'ancien



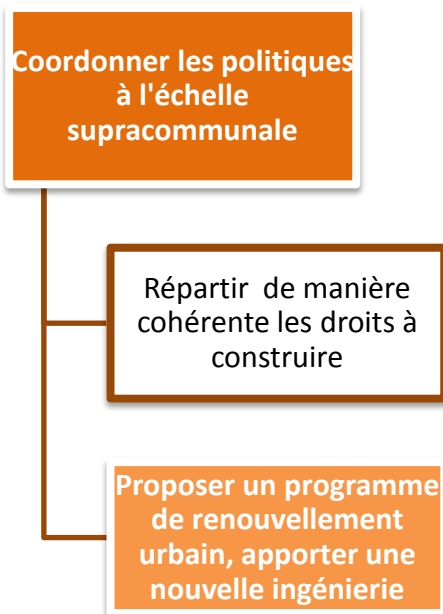
Objectif : Recentrer l'attractivité sur les centre-bourg, et participer à sa revitalisation.

Stratégie: Développer une politique en concordance avec les autres communes de la CCMS pour favoriser le renouvellement urbain.



Stratégie à l'échelle intercommunale

Action 1 : Répartir de manière cohérente les droits à construire



Objectifs :

Coordonner les constructions à l'échelle intercommunale, pour limiter la concurrence entre les communes, et adopter en parallèle une nouvelle politique de renouvellement urbain.

Comment ?

- Répartir localement les nouvelles constructions d'après les besoins identifiés dans chaque commune (répartir les logements sociaux, prendre en compte les projets en cours et les objectifs communaux...)
- Equilibrer pour favoriser une mixité de produits immobiliers et de typologies, et limiter la concurrence entre communes :

Répartir le nombre de constructions par commune, en répartissant aussi le nombre de logements sociaux, suivant 3 types d'offres :

- Les logements locatifs sociaux (LLS)
- Les logements en accession aidée (LAS)
- Les autres logements d'accession ou de locatif privé

Acteurs :

La CCEMS est chargée de l'animation et de la coordination de la politique, mais les communes doivent faire part de leurs objectifs. Les porteurs de projets, publics et privés, sont également des partenaires de cette politique (bailleurs, promoteurs, aménageurs...).

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Stratégie à l'échelle intercommunale

Action 2 : Proposer un programme de renouvellement urbain, apporter une nouvelle ingénierie

Coordonner les politiques
à l'échelle
supracommunale

Répartir de manière
cohérente les droits à
construire

Proposer un programme
de renouvellement
urbain, apporter une
nouvelle ingénierie

Objectifs :

- Identifier et résoudre le problème de la vacance et de la dégradation du bâti dans des pôles identifiés comme prioritaires, pour permettre le renouvellement de ces logements sans que les nouvelles constructions n'impactent ce projet.
- Dans le cadre de la mise en place du PLUi/PLH, profiter de la politique prévue pour orienter les actions sur le renouvellement.

Outils

- Réaliser un diagnostic poussé de la situation actuelle : engager une étude sur les logements vacants de toutes les communes de la CCMS, et identifier les raisons de cette vacance, identifier les secteurs à enjeux.
- Créer un dispositif de suivi .
- Créer un observatoire de l'habitat (dans le cadre du PLUi valant PLH).
- Créer un dispositif de pilotage (voir page 122).

- Mettre en place diverses actions et des outils adaptés :
 - Rencontrer les propriétaires et bailleurs .
 - Accompagner les acteurs dans leur démarches
 - Mettre en place un programme d'actions à l'échelle du territoire pour coordonner les financements des acteurs, par la mise en place d'un dispositif de suivi et de pilotage consacré à cette problématique « Renouvellement ».
 - Utiliser des ORI ou des arrêtés municipaux (péril, incitation travaux).
 - Utiliser des outils fiscaux : THLV, ...
 - Mettre en œuvre d'autres actions adaptées au contexte local...

Partenaires

Parc public : Offices de l'habitat, Département (DDTM), Région (DREAL), Caisse des dépôts (CDC), Union Social pour l'Habitat (OSH) Haute Normandie
Parc privé : ANAH-DDTM, Conseil Départemental de l'Eure, CAF, ARS, Pôle de lutte contre l'habitat indigne, Fondation Abbé Pierre, ALEC, ADIL...

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Stratégie transversale pour la commune

Créer un programme
d'aménagement global
sur la commune

Maîtriser
l'urbanisation

Densifier

Limiter la vacance

Constats :

- Une concurrence interne forte : constructions neuves plus attractives que le centre bourg.
- Une concentration de la vacance (résidentielle et commerciale) et du dégradé en centre bourg.
- Un étalement urbain ces dernières années.

Enjeux :

- Le développement maîtrisé de la commune par une gestion économe de l'espace
- L'attractivité et le maintien de la population

Stratégie :

Développer une politique d'aménagement globale sur la commune, en mêlant opérations de redynamisation du centre bourg et densification des espaces bâtis.

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Stratégie transversale pour la commune

Action 1 : Maîtriser l'urbanisation

Créer un programme
d'aménagement global
sur la commune

Maîtriser
l'urbanisation

Densifier

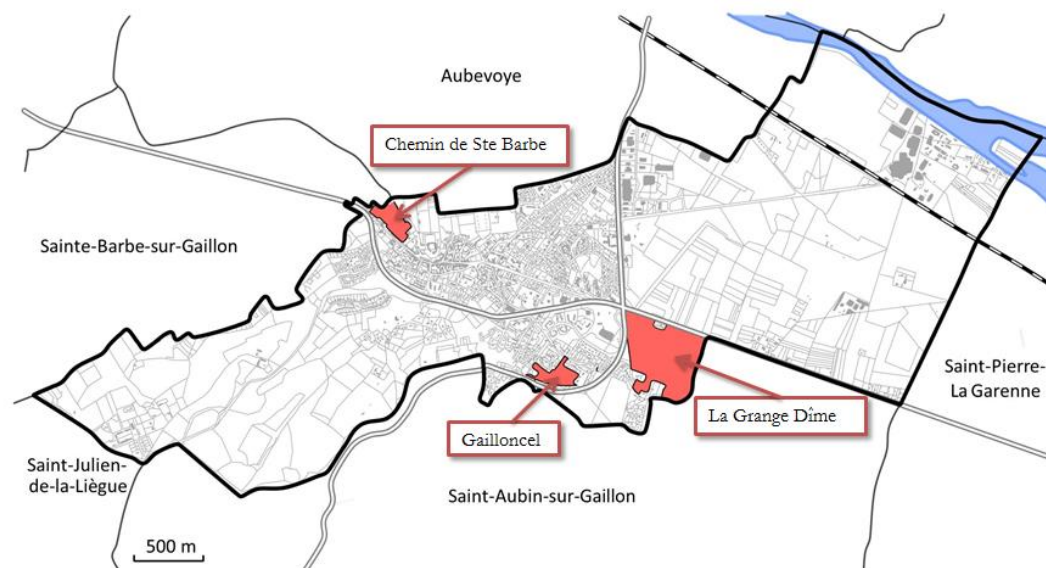
Limiter la vacance

- Instaurer des règles plus précises sur les procédures et programmes souhaités sur les zone AU.
- Modifier le PLU afin de permettre à la collectivité d'être en position de force lors de négociations découlant (ou issues) de la réalisation d'un projet d'aménagement.

La collectivité possède plusieurs outils pour maîtriser l'urbanisation de son territoire. Son outil le plus important vis-à-vis de l'urbanisme est le PLU où elle peut détailler ses attentes lors de la réalisation d'un projet et informer l'aménageur qu'un partage des frais des équipements et réseaux lié au projet sera négocié.

La commune de Gaillon compte actuellement trois zones AU. Les outils pour contrôler l'urbanisation sont les mêmes sur ces trois zones.

Figure 54 : Zones AU de la commune de Gaillon





Stratégie transversale pour la commune

1.1. Exemple de maîtrise de l'urbanisation: Verrouiller de la Grange Dôme

L'ouverture à l'urbanisation de la Grange Dôme, actuellement classée en 1AU, peut engendrer une concurrence interne entre le neuf et le renouvellement de l'ancien. Il est donc important de maîtriser tout aménagement qui pourrait se produire sur cette zone. L'objectif est d'être en position de force face à un aménageur qui a un projet sur cette zone. Une étude précise de la capacité des réseaux (assainissement, eau potable, électricité,...) est nécessaire.

Option 1 : Déclasser la zone

Dans le cas où les réseaux sont insuffisants ou n'arrivent pas aux abords de la zone, il s'agit de **déclasser la zone 1AU en 2AU**. En effet, une zone 1AU est une zone à urbaniser qui doit être immédiatement urbanisable, c'est-à-dire qu'elle doit compter avec tous les réseaux à la périphérie immédiate de la zone et la capacité doit être suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Une 2AU, quant à elle, est une zone à urbaniser qui stipule que la capacité des réseaux n'est pas suffisante. Dans le cas où les réseaux seraient suffisants mais qu'il est dans l'intérêt général de ne pas urbaniser cette zone, la solution serait un classement **en zone A**.

La collectivité peut profiter de la création du **PLUi** pour déclasser la zone, en prouvant par exemple que son urbanisation est contraire à un projet d'ensemble privilégiant le renouvellement urbain à l'étalement.

Option 2 : Définir des conditions à l'urbanisation de la zone dans le PLU

Il s'agit de modifier le PLU afin de spécifier que l'urbanisation de la Grange Dôme se fera sous conditions de paiement des équipements **par la commune et l'aménageur**.

Si la capacité des réseaux est suffisante, il faut définir très clairement les procédures et programmes désirés sur cette zone. Si la capacité des réseaux est insuffisante, il faut avertir que son urbanisation peut être sujette à des participations financières de l'aménageur qui seront négociées le moment venu afin d'équiper la zone.

Option 3 : La servitude d'attente de projet global

Il s'agit d'une solution **temporaire**. Cela permet, pour une durée de cinq ans au maximum, de bloquer les constructions dans l'attente d'études plus précises (cf. livret).

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Stratégie transversale pour la commune

Action 2 : Densifier - Utiliser les espaces disponibles en zones U (friches industrielles, dents creuses)

Créer un programme d'aménagement global sur la commune

Maîtriser l'urbanisation

Densifier

Limiter la vacance

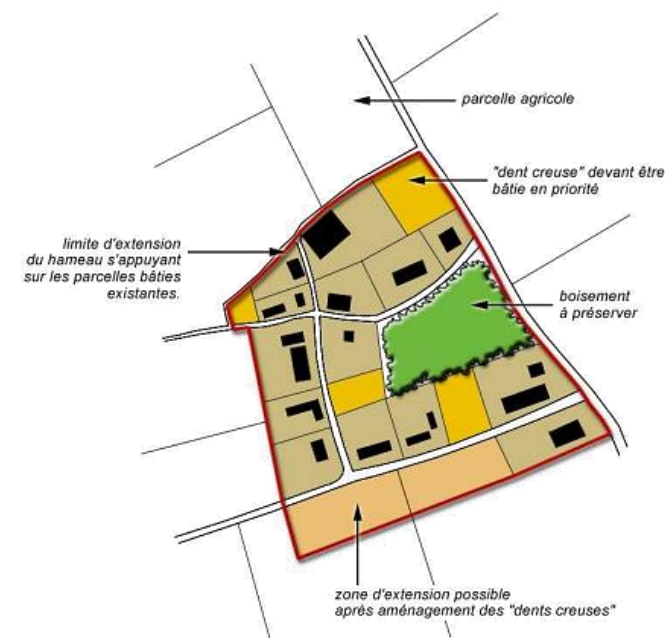
Constat: La commune présente des espaces constructibles dans son tissu urbain : dents creuses, friches industrielles, ...

L'étude de terrain a permis d'identifier 7 ha de surfaces potentiellement constructibles, ce qui permettrait la construction d'environ 200 logements.¹ Le recensement des zones est disponible en annexe.

Acteurs :

- Propriétaires des parcelles et habitants : quels projets ont-ils ? Ce sont les premiers acteurs de la politique de densification.
- La Commune : elle impose le droit des sols (et peut contrôler ou inciter à densifier grâce à son PLU)
- Partenaires publics et privés : par exemple, l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) peut accompagner la commune dans ses projets et porter l'acquisition et la gestion du foncier.

Figure 55 : Construire dans le tissu bâti



Source: SCot Eure Madrie Seine

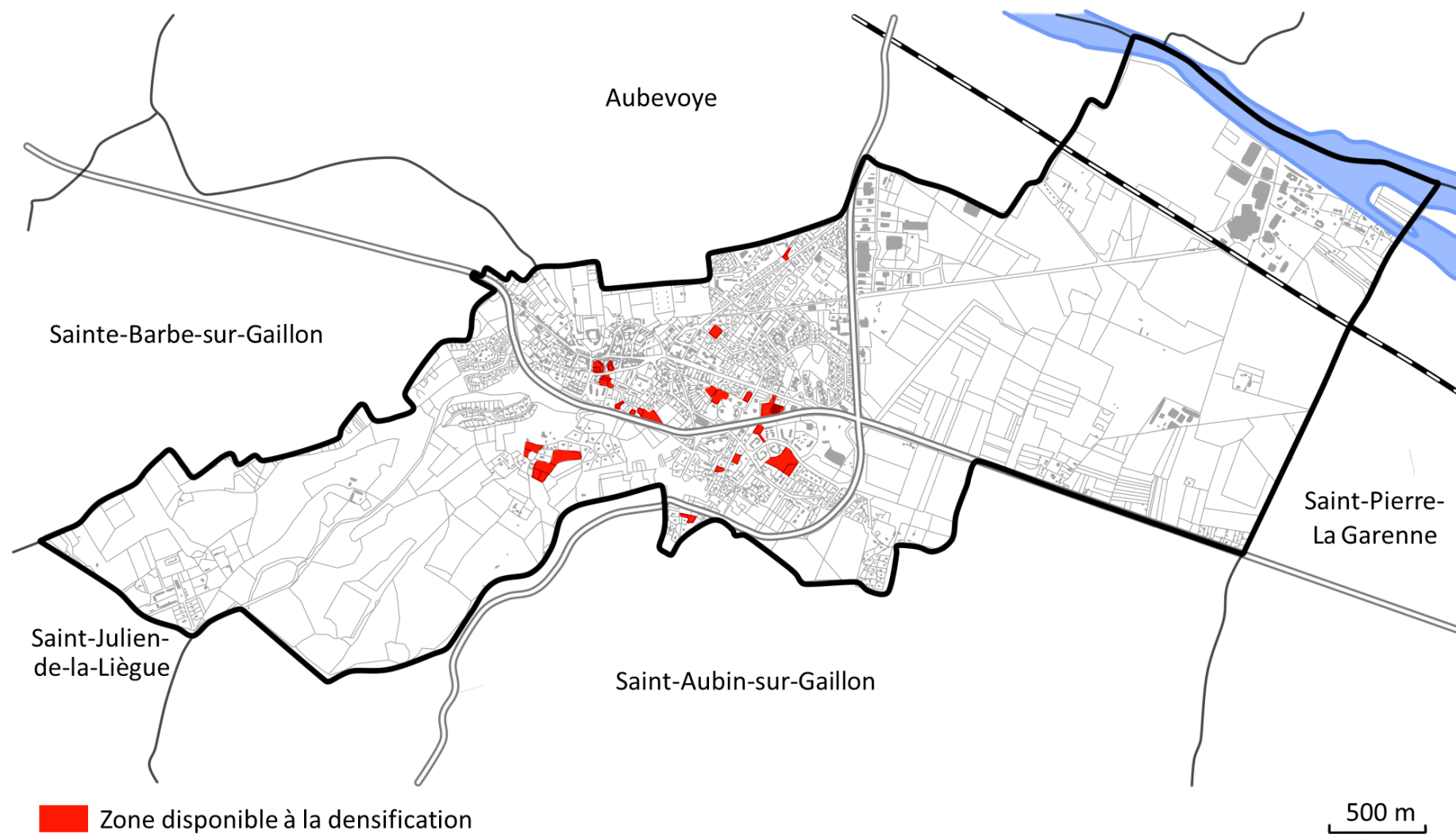
¹ Cette surface ne prend pas en compte la rétention foncière et les risques naturels et technologiques.

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Stratégie transversale pour la commune

Figure 56 : Carte des espaces potentiels de densification dans le tissu urbanisé



UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Stratégie transversale pour la commune

Outils:

Tableau 19: Outils pour densifier

Outils	Fonciers	Règlementaires	Financiers	Opérationnels
Objectifs	Avoir la maîtrise foncière est un préalable pour maîtriser son développement	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôler la forme urbaine et inciter à consommer les droits à bâtir • Imposer une certaine mixité dans les constructions • Contrôler l'aménagement futur d'un terrain (suspendre un projet contraire à l'intérêt collectif, anticiper son usage) 	<ul style="list-style-type: none"> • Inciter les propriétaires à construire leurs parcelles, ou à remettre sur le marché des logements vacants • Imposer une densité aux constructions • Négocier une participation aux finances des équipements qui devront être construits 	Outils d'aménagement opérationnels
Exemples d'outils	DPU, ZAD, Expropriation	Zonage du PLU (U,AU,A,N), Majoration de la densité, OAP, servitudes d'attente de projet global, contraintes d'implantations, contraintes de stationnement, emplacement réservé	<ul style="list-style-type: none"> • Fiscaux : TA, THLV, TFNB plus incitative, VSD¹ • Financiers : PUP 	ZAC, Lotissement

Un livret pour la collectivité a été rédigé en parallèle de ce rapport, et rassemble une liste non exhaustive des différents outils (fonciers, règlementaires, financiers...) que la collectivité peut utiliser pour mettre en place son programme d'aménagement global.

¹ Un index des sigles est disponible en fin de rapport.

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Stratégie transversale pour la commune

2.1. Exemple 1 : Densification en tissu pavillonnaire

Figure 57 : Exemple d'illustration : Parcelle AK n°105 rue du lavoir (Gailloncel)



Photo : J. Poimul



Source : Géoportail



Source : cadastre.gouv.fr

Acteurs :

- Propriétaire : décide ou non de vendre/construire sa parcelle
- Commune : modifie le règlement pour faciliter les possibilités de constructions

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• Réserve foncière en tissu bâti• Desserte réseaux déjà présente	<ul style="list-style-type: none">• Parcelle étroite (1000m²)

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Stratégie transversale pour la commune

PLU :

Articles 5, 6, 7, 8 : Contraintes d'alignements, de retrait entre les habitations ou par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Contraintes de hauteur

Article 12 : Contraintes de stationnement

Article 13 : % d'espaces verts.

Article 14 : COS

Ces règles influencent la forme urbaine et les possibilités de constructions dans le tissu déjà bâti. Sans réellement avoir un but de définir des densités, elles régulent la forme et l'apparence en jouant sur les retraits et les alignements.

Conditions:

La commune, en imposant le droit des sols et en rédigeant le règlement, peut favoriser la densification dans le tissu déjà bâti.

Cependant, il n'y a pas de méthodes toutes faites, applicables à chaque zone. En effet, adopter une démarche favorisant la densification des espaces déjà construits nécessite, d'une part, une bonne connaissance du marché foncier et immobilier (utiliser certaines taxes avec prudence dans des secteurs immobiliers détendus), et d'autre part, la prise en compte de l'environnement et du contexte de la parcelle (voirie/réseaux, types d'habitats dans le quartier...).

Chaque espace présente donc sa spécificité, et peut être une opportunité pour limiter l'étalement urbain. Pour cela, la commune doit identifier précisément ces secteurs, et connaître leur spécificité et leur contexte dans la commune. Cela passe donc aussi par le dialogue entre la commune et les propriétaires.

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Stratégie transversale pour la commune

2.2 Exemple 2: Exemple d'illustration BIMBY – Impasse de la Marette, 3800 m²

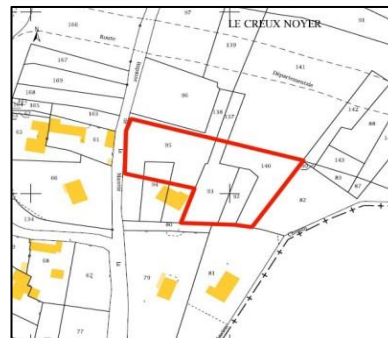
Figure 58 : Exemple d'illustration : Parcelle dans l'impasse de la Marette



Photo : J. Poimul



Source : Géoportail



Source : cadastre.gouv.fr

Il s'agit d'inciter et de maîtriser la construction de nouveaux logements sur des parcelles bâties, notamment en créant des terrains à bâtir par division foncière.

Les constructions sont réalisées dans les tissus de logements individuels, en concertation avec les particuliers. Ainsi, la typologie d'habitat individuel est préservée. De plus, cela permet de construire de manière progressive, en cohérence avec le projet de la commune.

Pourquoi ?

Plusieurs motifs poussent aujourd'hui les propriétaires à s'orienter vers ce concept : penser à son avenir (vieillesse), réhabiliter sa maison, besoin d'argent soudain, envie d'un complément de revenu, loger ses proches,...

Cependant, cela implique un **diagnostic foncier et immobilier judicieux, une consultation nécessaire des habitants, la rédaction du règlement en cohérence (et une coordination avec les différents documents d'urbanisme (PADD/PLU...))**, et enfin un **suivi précis des évolutions**. C'est donc sur la base du dialogue entre la commune (projet collectif) et les habitants (projets particuliers) que s'appuie cette démarche BIMBY.

Supposons qu'une partie de votre terrain soit détachable et valorisable comme terrain à bâtir, et qu'un particulier vous propose de l'acheter pour y bâtir une maison, seriez-vous prêt à réfléchir à cette proposition ?

Source: Sondage Promotoit/IFOP 2012

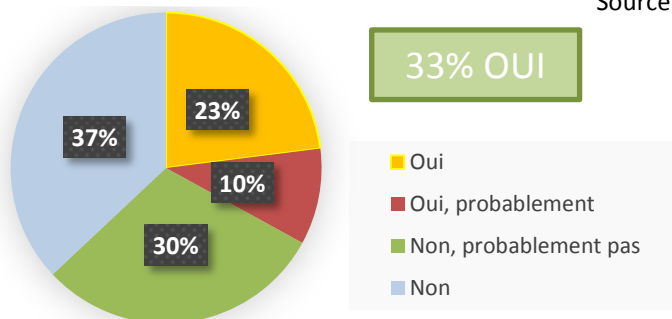
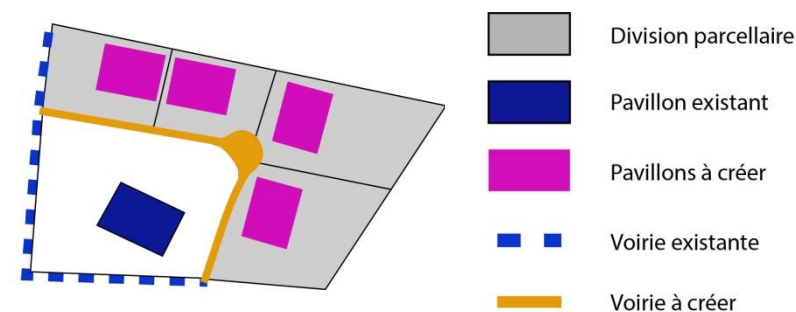


Figure 59 : Exemple de division parcellaire



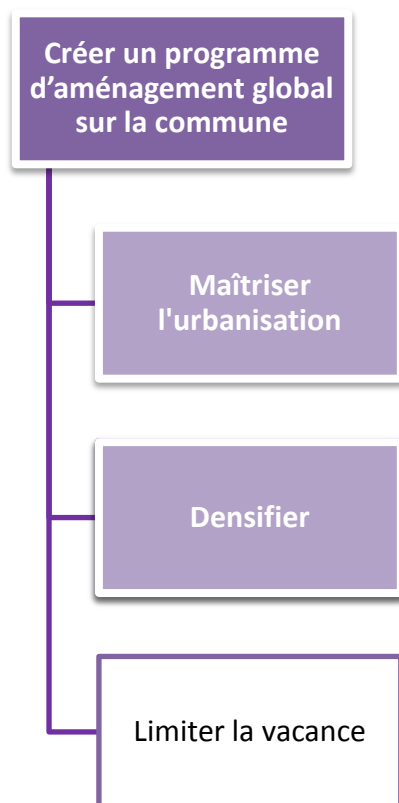
Réalisation : J. Poimul

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Stratégie transversale pour la commune

Action 3 : Limiter la vacance



- Identifier les raisons de la vacance sur Gaillon (parc social, dégradé, précarité énergétique, logements ne répondant pas aux besoins de la population,...) afin de limiter la vacance et améliorer l'attractivité de la commune.
- Réhabiliter le centre-bourg (voir Objectif renouvellement)
- La collectivité peut faire pression sur les propriétaires de logements vacants afin qu'ils remettent leurs biens sur le marché grâce à certaines taxes :
 - la taxe sur les logements vacants (TLV) mais seuls les logements situés sur les communes listées dans le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 sont concernées. Ces communes doivent compter une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.
 - La taxe d'habitation sur le logement vacant (THLV) qui peut être établie sur les communes qui ne sont pas concernées par la TLV.

Gaillon, en tant que commune de moins de 8 000 habitants, n'est pas concernée par la TLV et son taux actuel de THLV est à 0.00%. La commune a donc une marge de manœuvre au niveau de cette taxe pour inciter les propriétaires à trouver un usage à leur logement vacant.

Les logements concernés par ces taxes sont les logements à usage d'habitation (appartements ou maisons) vacants depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Si le propriétaire remet un logement vacant (taxe payée) en location il peut bénéficier d'un avantage fiscal et d'une subvention de l'ANAH pour réaliser des travaux. (Voir site officiel des Services Publics de France)

De plus, La loi ALUR favorise la remise sur le marché des logements vacants en mettant en place une garantie universelle des loyers (GUL) qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2016 et qui indemnise les bailleurs en cas d'impayés de loyers. Le but est de rassurer les bailleurs afin qu'ils remettent leur bien sur le marché. La loi ALUR prévoit également d'inciter les bailleurs à réhabiliter leurs logements lorsque ceux-ci sont insalubres en mettant en place des sanctions.

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Une action plus centrée sur le centre-bourg

Constat : Le centre bourg de Gaillon fait face à un fort taux de vacance à la fois résidentiel et commercial ce qui nuit à son attractivité.

Stratégie : Reconquérir le centre bourg

En investissant dans le centre bourg la commune peut instaurer un cercle vertueux qui aura de nombreux effets sur toute la commune et pas seulement dans le domaine de l'habitat. Un centre bourg rénové et attractif est aussi un atout touristique.

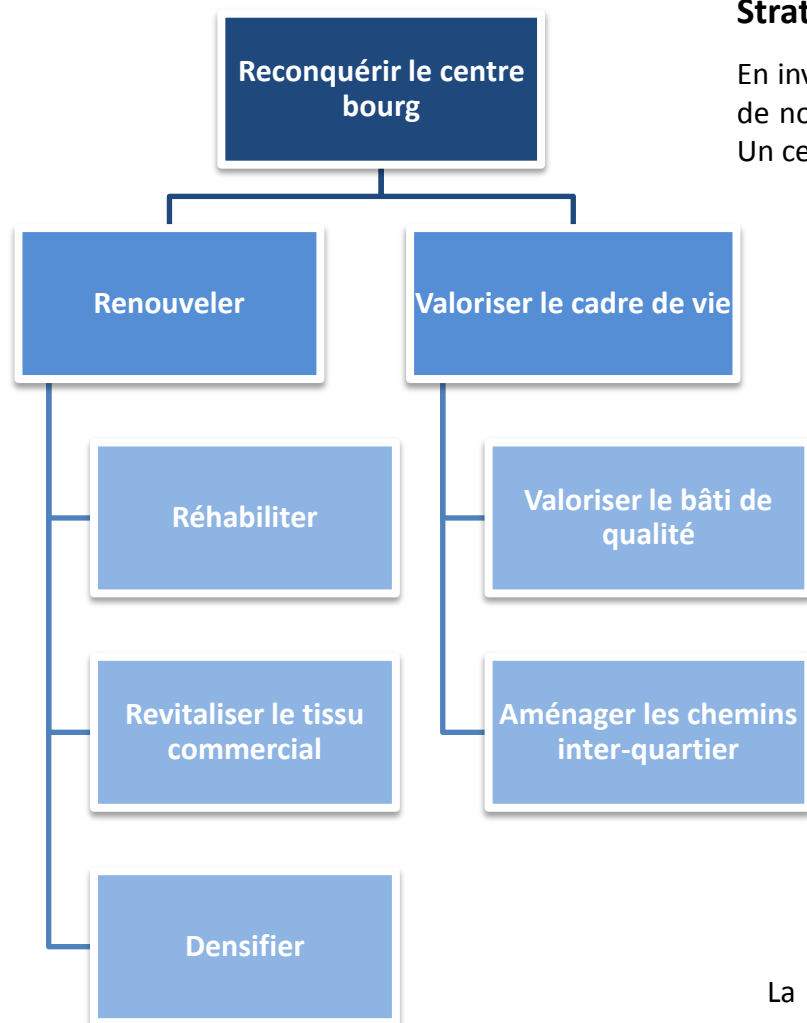
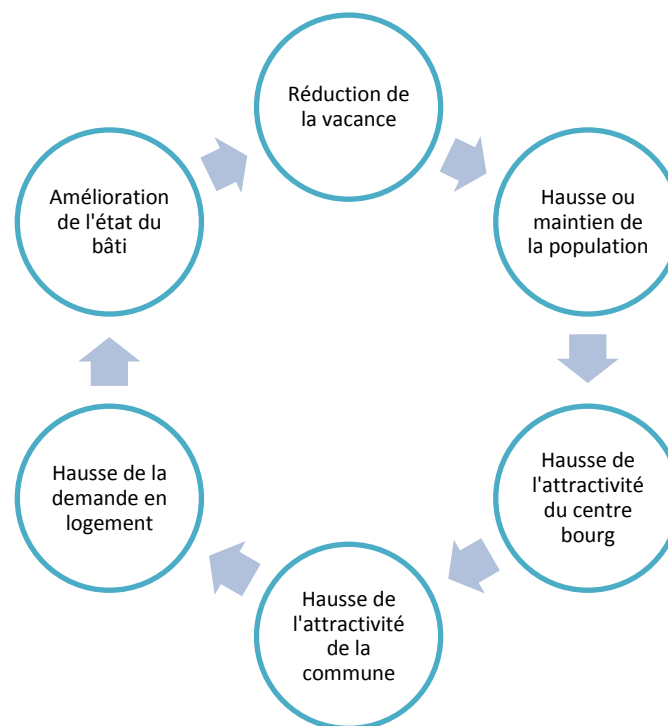


Figure 60 : Impact du renouvellement sur la commune

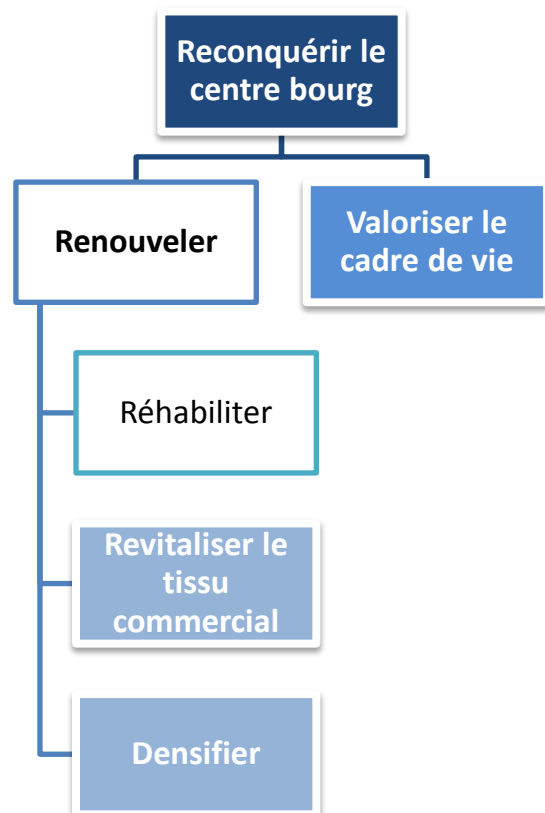


La collectivité peut mettre en place une telle stratégie en instaurant une politique de renouvellement, et de maintien de la qualité architecturale à destination des logements du centre bourg. Cela permettrait de limiter la vacance, renforcer la présence commerciale, et la qualité du bâti.



Une action plus centrée sur le centre-bourg

Action 1: Réhabiliter



- Renouveler et maintenir une qualité architecturale dans le centre bourg en informant et incitant financièrement les particuliers à rénover leur bien.
- Réaliser un projet global de rénovation afin d'obtenir des partenariats avec des agences nationales.

La réhabilitation du bâti peut être initiée par la commune qui, avec l'aide d'agences nationales comme l'ANAH, va mettre en place des actions sur des secteurs de son territoire, mais elle peut tout aussi être initiée par des particuliers soutenus par la puissance publique.

La collectivité se doit d'être moteur en :

- incitant sa population à entreprendre des travaux de réhabilitation en l'informant, l'accompagnant ou en mettant en place des arrêtés municipaux.
- faisant appel à des opérations d'aménagement qui agissent à plus grande échelle sur la commune grâce à des programmes en partenariat avec l'Etat, l'ANAH et autres acteurs impliqués dans le projet d'aménagement. Mais cela exige de la collectivité d'avoir un projet communal défini et de montrer sa motivation à le réaliser.

Pour cela elle peut faire appel à différents partenaires comme :

- L'Etat, la région ou le département qui proposent conseils et financements à destination des particuliers ayant un projet de rénovation. (Pour plus d'informations se référer au livret d'outils à destination des particuliers).
- L'ANAH qui propose un accompagnement au projet grâce à des OPAH et des PIG.
- L'Etat qui accompagne et finance des opérations de restauration immobilière (ORI), des résorptions de l'habitat insalubre (RHI) et Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI) lorsque la mise en place de la réhabilitation est plus complexe. (Pour plus d'informations se référer au livret d'outils collectivité).



Une action plus centrée sur le centre-bourg

1.1. Exemple de Réhabilitation

Constat : De nombreux bâtiments présentant une qualité architecturale d'intérêt montrent des signes de dégradation très importante et sont souvent situés sur des emplacements clés pour l'image de la ville.

Procédure :

- Réaliser des études pré-opérationnelles au projet afin d'identifier en détail les enjeux du secteur concerné.
- Réaliser un projet de réhabilitation au centre-bourg en sélectionnant des immeubles prioritaires.
- Faire appel à une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) pour traiter le problème sur tout le centre-bourg ou sur un secteur défini.
- Utiliser une ORI (Opération de Restauration Immobilière) pour compléter l'action de l'OPAH.

Exemple :

- **OPAH-RU** (Renouvellement Urbain) est un dispositif d'aides visant à encourager, sur un territoire donné, la restauration des logements privés et l'amélioration de leur confort. Elle facilite les contrats entre les différents acteurs publics et privés, offre aux propriétaires l'opportunité de bénéficier d'aides financières ainsi qu'un suivi technique pour réaliser leur projet de réhabilitation.
- **ORI** s'applique à tous types d'immeubles ayant une vocation d'habitation (sont inclus ceux ayant des locaux commerciaux) :
 - collectifs ou non, en monopropriété ou en copropriété, vacants ou occupés.
 - dans un état de dégradation suffisante pour que, au regard des conditions d'habitabilité, soient justifiés des travaux relevant de l'utilité publique.
 - par rapport auxquels les dispositifs incitatifs successifs de l'OPAH se sont avérés insuffisants.

Une OPAH et une ORI doivent être inscrites dans le cadre d'une politique urbaine locale dynamique. Le but est d'encourager les propriétaires et la collectivité à joindre leurs efforts afin de redynamiser la commune en facilitant les échanges entre le public et le privé. Une OPAH peut durer de 3 ans (OPAH simple) à 5 ans (OPAH-RU). Une ORI doit être complémentaire à une OPAH.

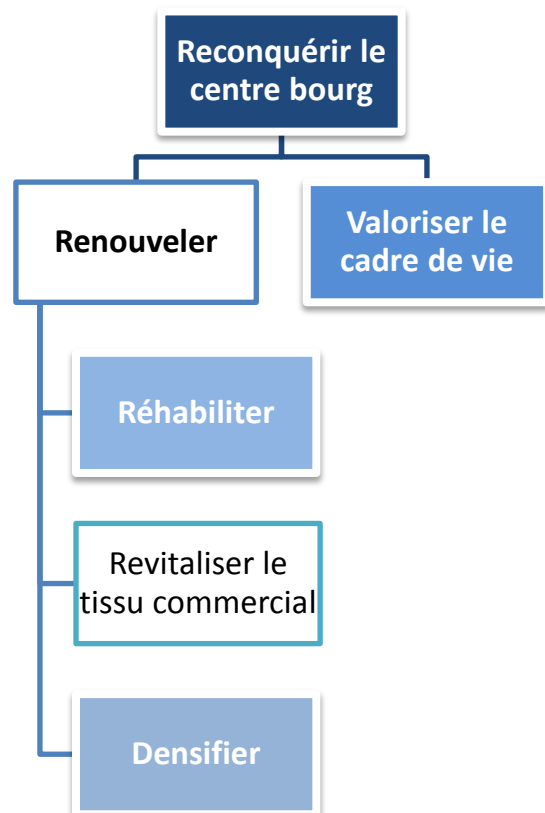
UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Une action plus centrée sur le centre-bourg

Action 2 : Revitaliser le tissu commercial

- Identifier et résoudre le problème de la vacance commerciale, en particulier sur le haut de la rue du Général de Gaulle.
- Attirer de nouveaux commerçants afin de développer une diversité commerciale dans le centre-bourg



La collectivité peut faire appel aux Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) qui est un organisme qui aide les commerçants, artisans et prestataires de services à répondre aux menaces auxquels ils font face telles que le développement de la grande distribution à la périphérie des villes ou les difficultés rencontrées dans certains quartiers des villes.

Le FISAC favorise le développement et la diversité de l'offre commerciale de proximité en encourageant les entrepreneurs à créer, maintenir, moderniser, adapter ou transmettre une entreprise de proximité, qui est très généralement une très petite entreprise.

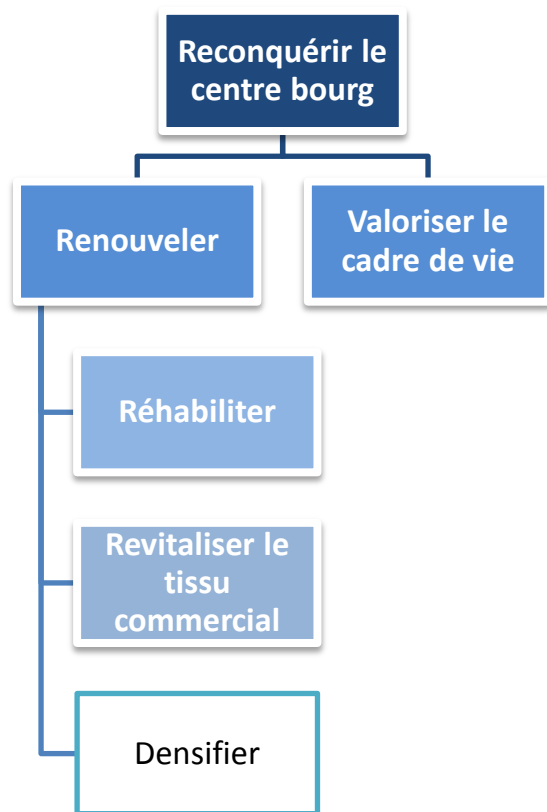
Les communes, les organismes de coopération intercommunale, les Chambres de Commerce et d'Industrie, les Chambres des Métiers de l'Artisanat, les sociétés d'économie mixte, et, pour les opérations individuelles, les entreprises de proximité peuvent faire appel au FISAC pour leur projet. Les communes classées en zone de revitalisation rurale et les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont prioritaires.

Le FISAC subventionne des opérations individuelles et collectives visant à maintenir ou améliorer le tissu des entreprises commerciales, artisanales et de services. Une partie des dépenses de fonctionnement (au maximum 30%), d'investissement (20% ou 30% pour les aménagements liés à l'accessibilité des locaux) et autres travaux d'amélioration peuvent être financés par le FISAC. Les aides sont cependant plafonnées selon le type d'opération (collective ou individuelle, privée ou publique).

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Une action plus centrée sur le centre-bourg



Action 3 : Densifier

- Identifier les freins à la densification des dents creuses dans le centre-ville.
- Réunir tous les acteurs du logement (collectivités, bailleurs, propriétaires, associations, habitants, entreprises du bâtiment), afin de trouver une solution adaptée et faciliter sa mise en place.

Figure 61: Parcelles vides au centre-bourg et dégradé du bâti



Réalisation : H. Torres, Source : Repérage sur terrain

Acteurs possibles :

- Commune de Gaillon : à l'initiative de cette démarche
- Eure Habitat : Propriétaire des terrains en friches
- Propriétaires occupants des bâtiments dégradés et/ou vacants autour de l'îlot
- Associations et habitants
- Organismes du logement (ADIL, ALEC...)
- Professionnels de l'urbanisme (CAUE, ...)
- Artisans et entreprises de constructions
- Architectes (ABF), Géomètres et bureaux d'études



Une action plus centrée sur le centre-bourg

3.1. Exemple d'outils de densification

- L'EPFN - *Fonds Partenarial de Restructuration pour l'Habitat* (FPRH)

Contexte:

Convention EPFN/Eure (juin 2015) : appui financier soutenu pour les projets d'ensemble de revitalisation des centres bourgs

Fonds Partenarial de Restructuration de l'Habitat:

L'EPFN, avec le FPRH, accompagne une commune dans le traitement de ses friches urbaines (et produire principalement du logement social (ex : du logement pour personnes âgées...)), dans des secteurs où une action publique est indispensable pour pallier le déficit d'investissement privé ou orienter l'offre immobilière. .

Intervention de l'EPFN:

Phase 1 : Etude :

- Analyse d'opportunité et études de faisabilité, bilan prévisionnel (diagnostic visuel des parcelles, effectue des propositions architecturales, une estimation financière...)
- Les opérateurs s'engagent collectivement sur les éventuels déficits.

Phase 2 : Montage opérationnel :

- L'EPF acquiert l'ensemble de la zone préalablement fixée, assure la Maîtrise d'ouvrage, le financement des travaux et la mise en concurrence des opérateurs.
- Une fois réalisée, un bilan définitif est défini, et en cas de déficit, le coût est assumé au tiers par les 3 acteurs : Collectivité, Conseil Départemental ou Régional et EPF.

Conditions:

- Présenter un déficit d'investissement immobilier privé dans le centre bourg (une vacance accrue et abandon de bâtis anciens)
- Proposer une stratégie d'aménagement d'ensemble de la commune.

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Une action plus centrée sur le centre-bourg

3.1. Exemple d'outils de densification

- Mise en place d'une SCIC

Constat:

Il est très difficile d'équilibrer des opérations de réhabilitation ou des opérations mixtes / constructions neuves et réhabilitation en centre bourg.

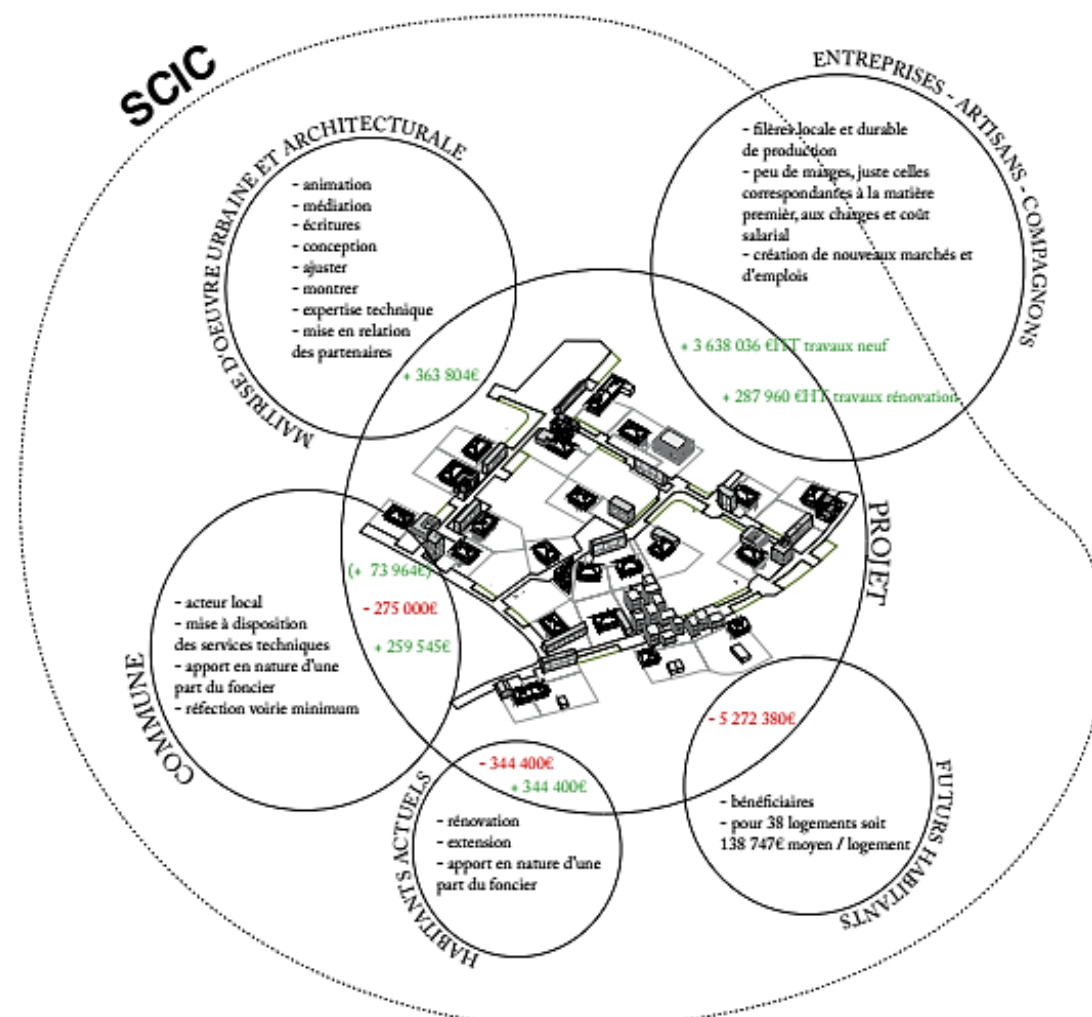
La SCIC, une solution possible :

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) est une entreprise à but non lucratif.

La création d'une SCIC permettrait, dans le cadre d'un projet complexe mêlant opérations de constructions et résorption de l'habitat insalubre (et de la vacance), de réunir tous les acteurs du logement (collectivités, bailleurs, propriétaires, associations, habitants, entreprises du bâtiment), afin de trouver une solution adaptée au projet et faciliter sa mise en place. Il s'agit donc d'associer toutes les personnes directement ou indirectement concernées à la participation de l'activité et de privilégier le partenariat privé-public.

La collectivité doit avoir un rôle d'initiateur en mettant en place plusieurs actions de mobilisation des acteurs locaux tel que des réunions publiques, afin d'attirer le plus grand nombre et de les intéresser à la problématique du logement et de l'urbanisme sur le territoire. La commune doit, en outre, s'associer directement en tant qu'acteur de la SCIC.

Figure 62 : Fonctionnement de la SCIC



UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Une action plus centrée sur le centre-bourg

Action 4: Valoriser le bâti de qualité

- Sauvegarder et valoriser la qualité architectural de la commune afin d'améliorer son image.
- Instaurer un règlement afin de contrôler la qualité visuelle du centre-ville et de la commune.

La collectivité peut établir un ensemble de règles à respecter afin de préserver la qualité visuelle de sa commune, notamment autour de ses monuments historiques et dans son centre-bourg.

La collectivité possède un outil idéal pour contrôler le développement de sa commune et notamment son aspect : le PLU. Celui-ci peut regrouper un ensemble de règles pour maintenir l'aspect général de la commune. Les articles 10 et 11 permettent de détailler l'aspect des constructions. Cependant, les règles définies dans le PLU peuvent ne pas être suffisantes car elles sont d'ordre général et ne s'attachent pas aux détails.

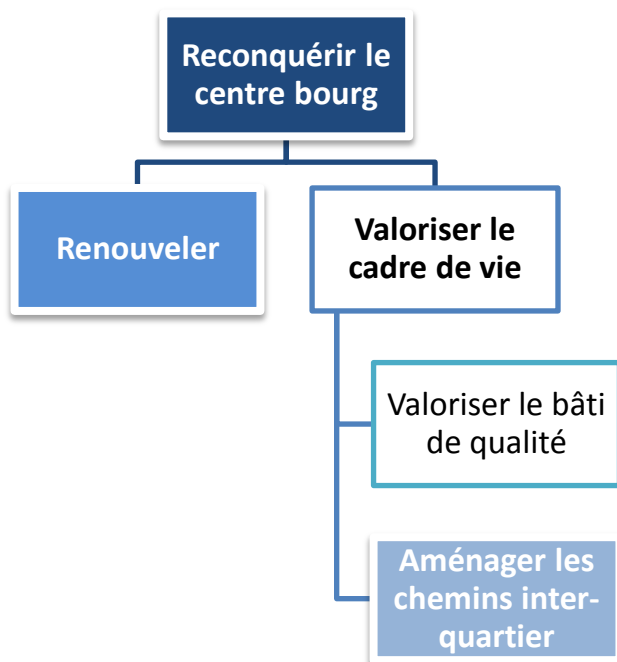
Pour instaurer un règlement plus complet, la collectivité peut instaurer une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), qui est un ensemble de prescriptions sur un périmètre défini et annexé au PLU. L'AVAP permet de sauvegarder son patrimoine tout en réfléchissant à un développement durable de ce périmètre.

Une AVAP peut être instaurée sur des quartiers, des espaces bâtis, des sites non bâtis ou des paysages, situés autour de monuments historiques ou non, pour des motifs d'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

Si la collectivité souhaite compléter son règlement pour contrôler l'aspect de sa commune, elle peut définir un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Ses prescriptions architecturales et urbanistiques sont plus précises que celles des AVAP et peuvent porter non seulement sur l'aspect extérieur des constructions mais également sur leur aspect intérieur et sur les matériaux mis en œuvre. Elles peuvent également porter sur l'emplacement ou l'aspect des enseignes, des antennes, poubelles, boîtes aux lettres et interphones, entre autres.

La mise en œuvre d'un PSMV est une compétence de l'Etat et à laquelle la commune prend part en demandant ou en délibérant sur la création et la délimitation du secteur. Une commission locale est également créée et est chargée de suivre l'élaboration du PSMV et un architecte ABF suit l'évolution du secteur.

En AVAP ou en PSMV, on peut bénéficier d'avantages financiers pour la réalisation de travaux portant sur la restauration, la réhabilitation d'immeubles existants ou la mise en valeur des espaces publics ou privés.





Une action plus centrée sur le centre-bourg

4.1. Exemple d'amélioration du cadre de vie: Rendre le ravalement de façade obligatoire

Constat: De nombreux bâtiments du centre bourg présentent des façades peu entretenues qui nuisent à l'image de la commune. Or L'article L132-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que les façades des habitations soient constamment tenues en bon état de propreté. Ce même article impose aux propriétaires de réaliser des travaux de ravalement (nettoyage, enduits, peinture, réparation des murs,...) au moins une fois tous les 10 ans. Si cela n'est pas fait, la mairie peut mettre en place une procédure d'injonction. Cet article peut aussi concerner la réfection des enseignes et des devantures commerciales.

Procédure:

Pour mettre en place une telle procédure, il est nécessaire que la commune en fasse la demande auprès de la préfecture après consultation en conseil municipal.

Dans un premier temps la mairie s'engage à prévenir les propriétaires ou syndicats de copropriété de la mise en place d'un tel arrêté municipal. Par la suite la mairie envoie une injonction aux propriétaires des bâtiments dont la façade nécessite un ravalement et accorde un délai de 6 mois pour réaliser les travaux nécessaires.

Si le propriétaire ne répond pas à l'injonction de la mairie dans le délai imparti, le maire peut recourir à un arrêté afin de prescrire le ravalement dans un délai ne pouvant excéder un an. Cette mesure s'applique aussi lorsque les travaux ont été commencés dans les six mois mais qui ne sont pas achevés dans l'année suivante. L'arrêté somme alors le propriétaire de terminer le ravalement.

La loi (article L152-11 du Code de la construction et de l'habitation) prévoit une amende de 3 750 euros pour le propriétaire qui n'aurait pas accompli les travaux de ravalement dans les délais ordonnés par la mairie.

Si les travaux n'ont toujours pas été entrepris, la mairie peut les faire exécuter d'office après autorisation du président du Tribunal de Grande Instance. Les travaux de ravalement sont alors réalisés aux frais du propriétaire bien que le montant soit avancé par la collectivité.

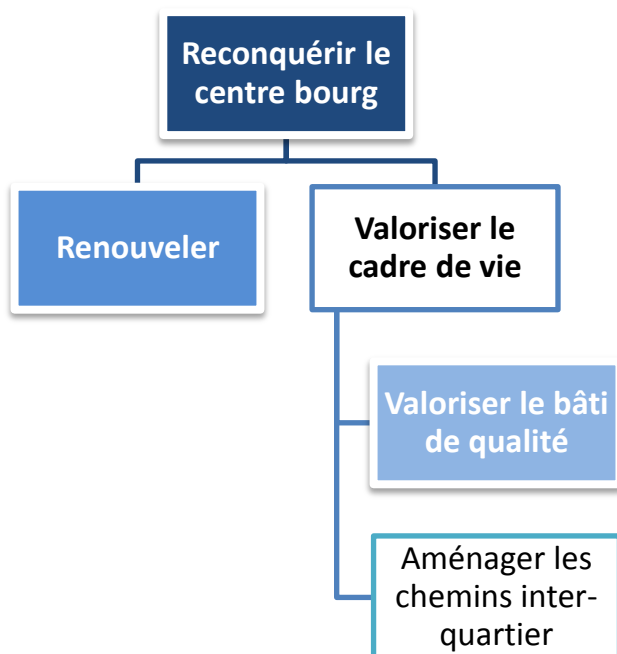
UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Une action plus centrée sur le centre-bourg

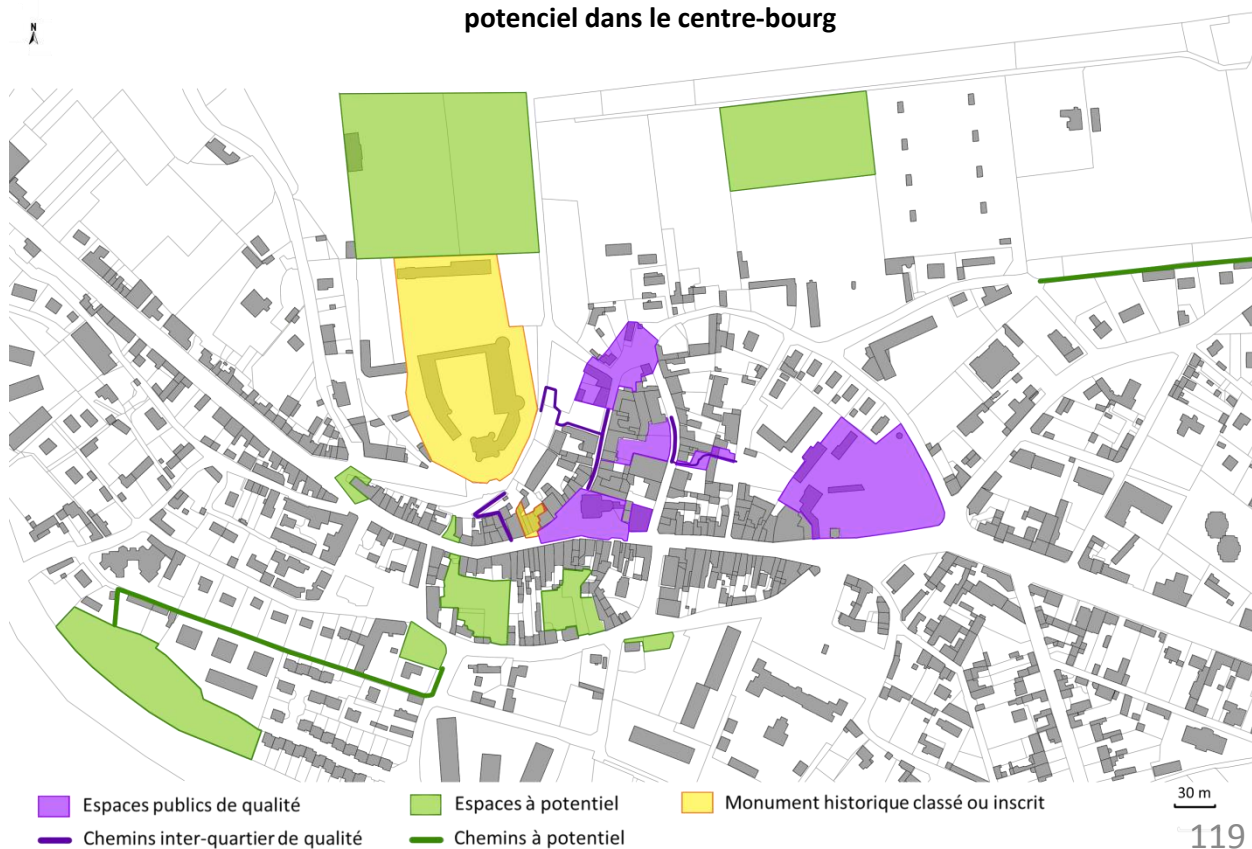
Action 5: Aménager les chemins inter-quartiers

- Identifier les quartiers nécessitant un lien plus direct avec le centre-bourg ou avec les autres quartiers et créer des chemins inter-quartiers pour les relier.
- Identifier et améliorer les passages inter-quartiers déjà existants.
- Maintenir la qualité des chemins inter-quartiers ayant déjà connu une réhabilitation.
- Aménager un système de signalétique plus adapté et plus visible pour les piétons.



Dans le cas de l'aménagement des dents creuses de la rue Arrière-Fosse, créer un cheminement inter-quartiers permettrait de favoriser la liaison entre les quartiers au sud et les espaces clés du centre-ville. Pour cela, la collectivité peut négocier des espaces de servitudes lors de la mise en place d'un projet sur ces parcelles.

Figure 63 : Carte de recensement des chemins inter-quartiers et des espaces à potentiel dans le centre-bourg



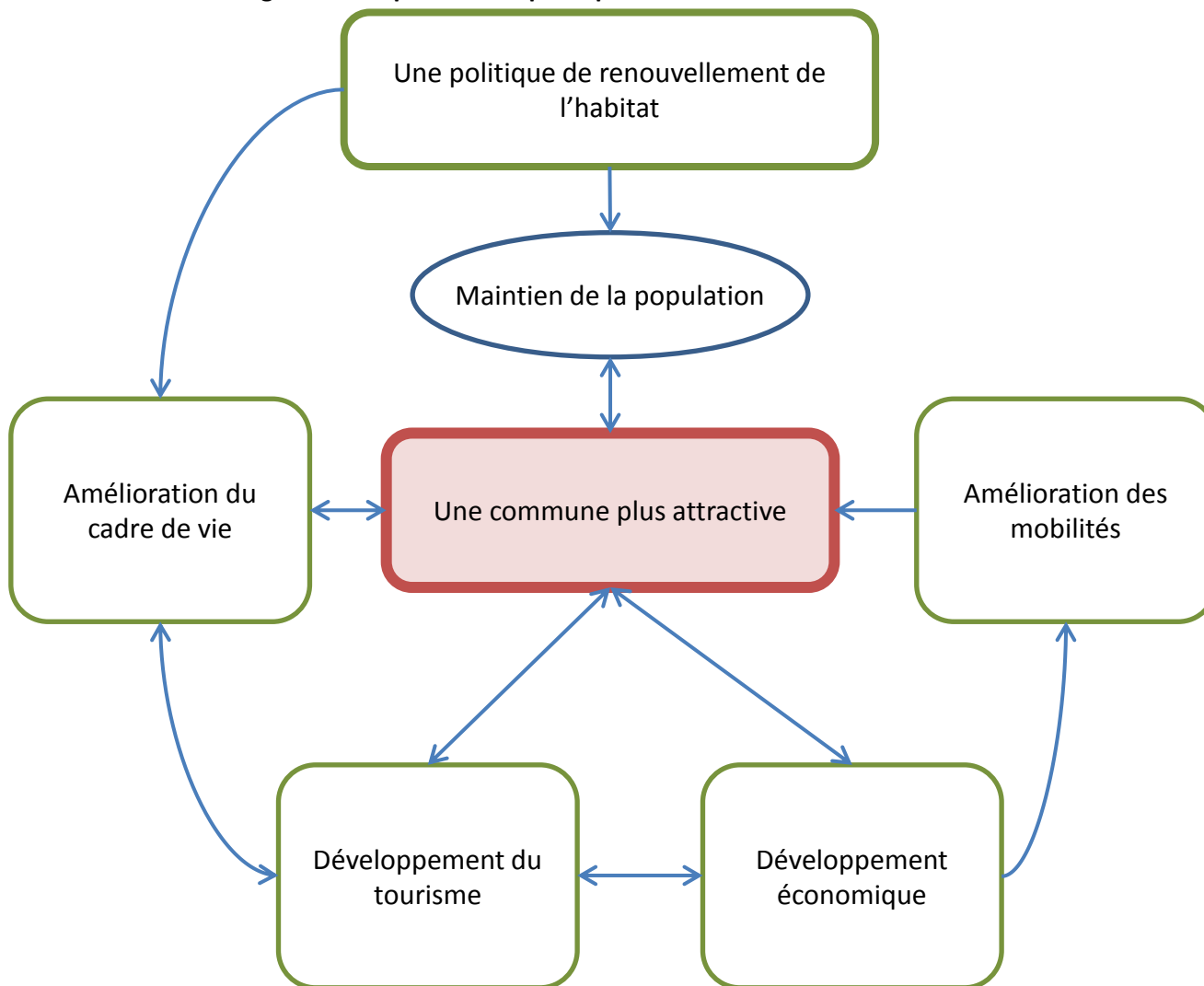
UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Pourquoi mettre en place une stratégie de renouvellement à différentes échelles?

Ce chapitre propose une stratégie pour mettre en place une politique de l'habitat centrée sur le renouvellement et sur la concertation des différents acteurs publics et privés à différentes échelles territoriales.

Figure 64 : Impacts d'une politique de renouvellement de l'habitat



D'une part, mettre en place une stratégie de renouvellement de l'habitat aurait des impacts sur d'autres domaines (autres que la thématique du logement même).

En effet, cette politique de renouvellement signifie une amélioration du cadre de vie grâce aux rénovations dans le centre-bourg.

Cette amélioration contribuera à augmenter l'attractivité de la commune et notamment au développement touristique. Cela peut entraîner un développement économique et une amélioration des mobilités, mais surtout participe à rendre la commune plus attractive.

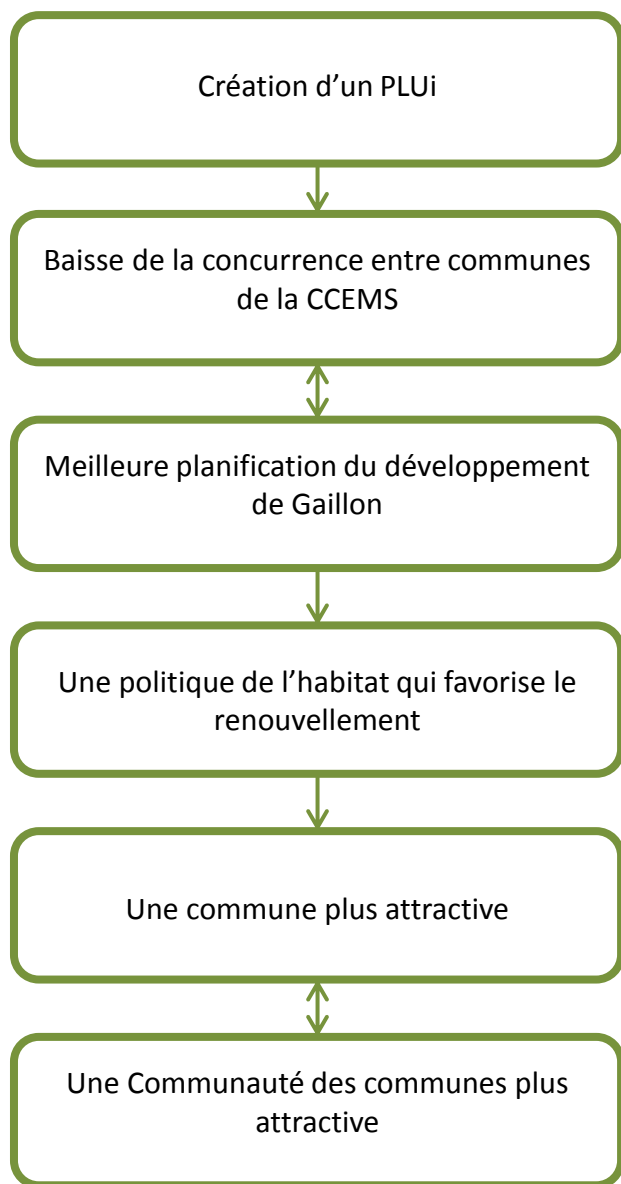
Ainsi une politique de renouvellement de l'habitat, en plus de permettre le maintien de la population, permet d'améliorer l'image de la commune, répondant donc aux enjeux auxquels Gaillon fait face aujourd'hui.

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Pourquoi mettre en place une stratégie de renouvellement à différentes échelles?

Figure 65 : Impacts d'une stratégie à différentes échelles



D'autre part, mettre en place une stratégie à différentes échelles territoriales (CCMS, communes, centre-bourgs, ...) a de nombreux avantages.

Par exemple, si Gaillon profite de la création du PLUi dans la CCMS pour mettre en œuvre sa politique de renouvellement, elle peut négocier une meilleure répartition de la construction des logements (entre autres) sur les communes de la CCMS.

Ceci permettrait que celles-ci limitent la concurrence en logements qui existe actuellement et que leur développement soit plus organisé et plus facile à planifier.

Parmi les communes de la CCMS, Gaillon pourrait alors mieux prévoir son développement, notamment cela permettrait à la collectivité de mettre en place sa politique de l'habitat qui favorise le renouvellement.

Comme nous l'avons vu précédemment, la mise en place d'une politique de renouvellement contribuerait à une hausse de l'attractivité de la commune. Ainsi, si toutes les communes de la CCMS se concertent, chacune d'entre elles pourront se développer de façon à être plus attractives, plus facilement, et cela contribuera à rendre la CCMS plus attractive également, et inversement.

Il est donc très intéressant de travailler sur une stratégie à différentes échelles (CCMS, communes, ...) car les communes peuvent se mettre d'accord pour limiter la concurrence, et ainsi permettre un meilleur développement ce qui aura un impact sur tout le territoire et donc sur les communes elles-mêmes.

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Comment mettre en place cette stratégie ? La création d'un comité de pilotage

Constat :

A l'heure actuelle tout projet fait appel à de nombreux partenaires ce qui complexifie les démarches et la collaboration. Il est parfois difficile pour les collectivités de connaître et d'impliquer dans leurs projets les partenaires concernés.

De plus en plus souvent des collectivités font appel à des comités de pilotage qui animent et organisent la réalisation d'un projet.

Qu'est-ce qu'un comité de pilotage ?

C'est un groupe de personnes qui veille au bon déroulement d'un projet. L'équipe est transversale et est constituée d'un membre de chaque métier impliqué dans le projet. Très souvent le maître d'ouvrage est le président d'un tel comité.

Quels sont les buts d'une telle organisation ?

La collaboration de ces personnes a pour but de planifier les dates clefs du projet, d'analyser toutes les options qui s'offrent à eux, de décider des orientations stratégiques afin de diminuer les coûts, de maîtriser le projet du début à la fin et de veiller à la qualité du processus.

Quel intérêt cela a pour Gaillon ?

Si la commune décide d'engager une politique de renouvellement de son centre bourg, elle va devoir faire face à de multiples acteurs : propriétaires, bailleurs, commerçants, agences nationales, sans compter que ce type d'opération est souvent lourd à porter sur le plan financier. Et la mairie ne possède ni les compétences ni les moyens pour réaliser seule des projets de cette envergure.

Créer un comité de pilotage permettrait à la commune de rassembler tous les acteurs du projet et de constituer une nouvelle ingénierie de la concertation, en adaptant les modes opératoires à ses besoins propres, tout en prenant aussi en compte ceux de ses partenaires.

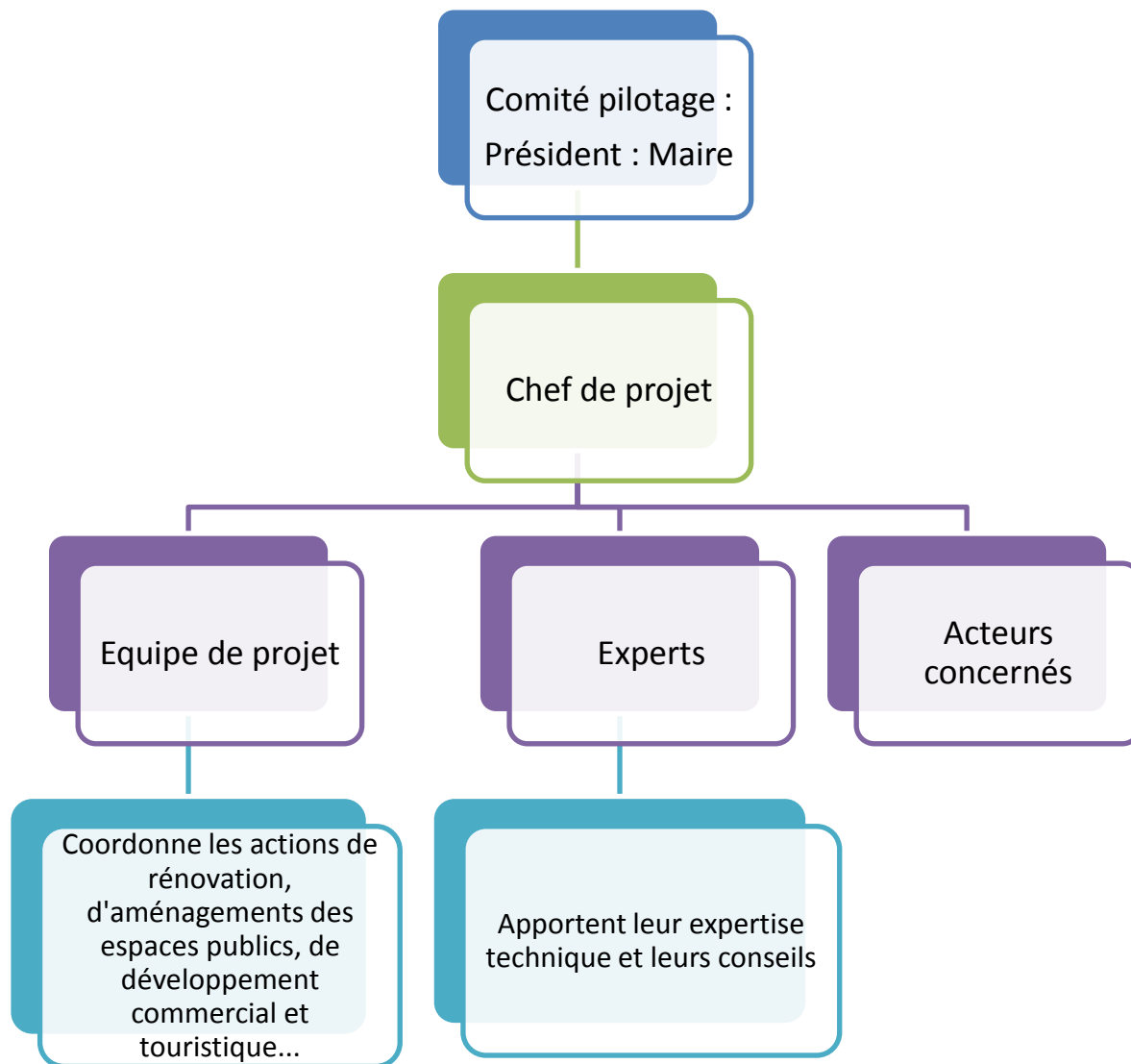
Mener à bien ce projet de renouvellement ou tout autre projet de cette ampleur sur Gaillon va nécessiter la mise en place d'une politique foncière adaptée, une concertation avec tous les acteurs, l'accompagnement des projets individuels par des professionnels, la modification du PLU, la mise en place de financements... et mettre en place un comité de pilotage ne pourra qu'aider la mairie dans la réalisation de ses projets.

UNE STRATÉGIE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Comment mettre en place cette stratégie? La création d'un comité de pilotage

Figure 66 : Organigramme d'un comité de pilotage



Comité de pilotage :

Composition :

- Présidence : Maire de Gaillon,
- Elus des autres communes, Président CCEMS, ...
- Représentants des structures d'accompagnement et d'ingénierie (DDTM, EPFN, CCI27, CAUE27, CDC, ADEME ...) et autres partenaires impliqués (CCAS, associations, bailleurs sociaux, habitants...).

Rôle du chef de projet :

- Constituer une équipe de projet encadrée par : DGS de Gaillon, DGS CCEMS ou Directrice service développement du territoire.
- Mobiliser l'ingénierie : associe les experts (urbaniste, architecte, ingénieurs...) et les services associés au projet.
- Coordonner l'action des différents partenaires
- Conduire les réunions

Cette équipe (qui rassemblerait architectes, urbanistes, paysagistes) apporterait ses compétences de conduite et de suivi de projet et piloterait les opérations de renouvellement.

CONCLUSION



Dans le premier temps de cette étude, il s'agissait de replacer la commune dans son environnement, et de comprendre dans quels projets interrégionaux s'inscrivait le territoire intercommunal. Puis nous avons rappelé l'importance de la commune de Gaillon dans la communauté de communes, en soulignant sa place stratégique et son rôle structurant, mais aussi son interaction et sa dépendance envers les communes voisines. Enfin, nous avons tenté de proposer une stratégie en adéquation avec le contexte gaillonnais afin de répondre aux enjeux du territoire identifiés lors de cette étude.

Le diagnostic de la situation actuelle de Gaillon et des enjeux qui en découlaient n'a pu se réaliser que par une approche à toutes les échelles décisionnelles. La rencontre avec les différents acteurs publics et privés du territoire (habitants, mairie de Gaillon, CCEMS, agences immobilières, bailleurs sociaux, agence d'urbanisme Rouen, DREAL, CAUE27,...), couplée à l'étude directe du terrain (identification des types d'espace de la commune, repérage des zones potentielles à la densification, repérage de la vacance et du dégradé du bâti...), a permis d'identifier les potentiels et les limites rencontrées par la commune.

Nous en avons conclu les enjeux suivants : la commune de Gaillon fait face à une perte d'attractivité et à une baisse de la population. Plusieurs phénomènes y sont corrélés, comme la vacance et le dégradé du bâti essentiellement concentrés dans le centre-bourg (et participant ainsi à sa dévitalisation), ou encore la chute du rythme de construction depuis 2011. La prise de conscience de ses dysfonctionnements par les élus a entraîné une redéfinition de la commande du stage en faveur d'un questionnement sur l'habitat et le renouvellement urbain, principalement sur le centre bourg.

Finalement, la commune dispose, de par sa localisation et son histoire, d'un potentiel économique et touristique important. La mise en place des projets de l'Axe Seine lui offre l'opportunité d'améliorer son attractivité, bien qu'une action soit aussi nécessaire à l'échelle de la commune afin d'enrayer la spirale de dévalorisation que rencontre son centre bourg. Mettre en place une politique de développement ne peut pas se réaliser seulement à l'échelle de Gaillon, mais nécessite un partenariat et un développement cohérent avec les politiques des autres communes de la CCEMS. La mise en place du PLUi semble être nécessaire pour s'inscrire dans un projet de développement plus global, et résoudre les problèmes majeurs en centre bourg.

Au cours de ces douze semaines de stage où nous avons été suivis et aidés par différents acteurs que nous remercions, nous avons tenté au mieux de réaliser cette étude, bien que du temps supplémentaire nous aurait permis d'approfondir davantage certaines thématiques. Nous espérons donc avoir répondu aux attentes des élus en leur proposant ce présent rapport.



- Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure. *Rencontres 6 octobre 2014 : Vieillessement de la population, modes de vie et aménagement des territoires*. Rouen, AURBSE, octobre 2014
- Agence Nationale de l'Habitat. *Connaître les marchés locaux de l'habitat*. Paris, Anah, Février 2012
- ALLAIS, Frédérik. *La filière logistique : un savoir-faire dans l'Eure*. Evreux, CCI Eure, 2011
- BENNADI, Amine et al. *Communauté de Communes du Canton de Rugles, Tester de nouvelles solutions pour traiter la vacance*. Tours, Polytech Tours département aménagement, 2014
- BLAZEVIC, Bruno et MAILLARD, Martial. « Panorama économique de l'espace Paris-Seine-Normandie ». *Cahier d'AVAL Haute-Normandie*. Rouen, INSEE Haute-Normandie, octobre 2011
- BOUZEGZI, Billel et al. *Identification et remobilisation du parc de logements vacants de la Communauté de Communes du Canton de Rugles*. Tours, Polytech Tours département aménagement, 2013
- BREANT Marc, *Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure. Projet de territoire 2014-2025*, Asnières sur Seine, STRATEAL, septembre 2014.
- BRENNETOT, Arnaud, BUSSI, Michel et GUERMOND, Yves. *Le grand Paris et l'Axe Seine. L'aménagement métropolitain à l'âge de la concurrence néolibérale*. Paris, Métropoles, décembre 2013
- CAUE27. *Contribution à la recherche Bimby. Quelle évolution pour les quartiers pavillonnaires ?* Evreux, CAUE27, octobre 2010
- CAUE27. *Fiscalité, foncier et planification : la combinaison des problématiques*. Evreux, CAUE27, décembre 2011
- CAUE27. *Gaillon 2030 : Quel(s) mode(s) d'aménagement?* Evreux, CAUE27, juin 2015
- CAUE27. *Lisières vivantes. Comment habiter les bourgs de l'Eure ?* Evreux, CAUE27, 2011
- CAUE27. *Projet de développement urbain, Les Andelys*. Evreux, CAUE27, Juin 2011
- CAUE27. *Rapport d'activités 2012, Essayons la relation plutôt que la construction*. Evreux, CAUE27 2013
- CAUE27. *Z.A.C, lotissement. Quelle procédure choisir?* Evreux, CAUE27, février 2012
- CCI Eure. *Portrait de ville de la Commune de Gaillon*. Evreux, Cci Eure, 2013
- Cerema. *Démarche Bimby*. Le Grand-Quevilly, Direction territoriale Normandie-Centre, septembre 2014
- CGET, Région Basse-Normandie, Région Haute-Normandie et Région Ile-de-France. *Contrat de plan interregional Etat-regions, vallée de la seine*. Paris, Vallée de la Seine, 2015
- CGET, Région Basse-Normandie, Région Haute-Normandie et Région Ile-de-France. *Avant-projet de schéma stratégique Vallée de la Seine*. Paris, Vallée de la Seine, 2015
- Chambre de commerce et d'industrie, et al. *Pour une stratégie de développement économique de l'Axe Seine, de Paris à la mer*. Paris, Chambre de commerce et d'industrie, octobre 2011
- CNDP. *Cahier d'acteur. Projet de ligne nouvelle Paris-Normandie*. Paris, CNDP, octobre 2011
- Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure, *Programme Local de l'Habitat*, Ménilles, CAPE, mai 2010.
- Communauté d'Agglomération Seine Eure, *Programme Local de l'Habitat*, Louviers, CASE, 2012.
- Communauté de communes Eure Madrier Seine. *Indicateurs territoriaux du développement durable*. Aubevoye, AREHN, 2013



- Communauté de Communes Eure Madrie Seine, *Rapport d'activités 2012*, Aubevoye, CCEMS, 2012.
- Commune de Gaillon. *Contrat de développement urbain*. Gaillon, Commune de Gaillon, 1999
- Commune de Gaillon. *Plan Local d'Urbanisme*. Gaillon, Commune de Gaillon, janvier 2008
- Commune de Gaillon. *Registre des permis de construire 2011*. Gaillon, Commune de Gaillon, 2011
- Commune de Gaillon. *Registre des permis de construire 2012*. Gaillon, Commune de Gaillon, 2012
- Commune de Gaillon. *Registre des permis de construire 2013*. Gaillon, Commune de Gaillon, 2013
- Commune de Gaillon. *Registre des permis de construire 2014*. Gaillon, Commune de Gaillon, 2014
- Commune de Gaillon. *Registre des permis de construire 2015*. Gaillon, Commune de Gaillon, 2015
- Coopération des agences d'urbanisme. *Axe Seine, une vision partagée*. Rouen, Coopération des agences d'urbanisme, novembre 2012
- Coopération des agences d'urbanisme. *Les données essentielles. Paris, Rouen, Le Havre, Axe Seine*. Rouen, Coopération des agences d'urbanisme, mai 2011
- Département de l'Eure. *Paris Seine Normandie. L'Eure, une ambition, des projets. Les propositions des acteurs eurois*. Evreux, Département de l'Eure, novembre 2011
- Département de l'Eure. *Plan départemental de l'Habitat de L'Eure, 2007-2013. Synthèse*. Evreux, Direction du Développement Economique et de l'Aménagement du Territoire, sd
- Département de l'Eure. *Plan départemental de l'Habitat de L'Eure. Documents d'orientations stratégiques*. Evreux, Direction du Développement Economique et de l'Aménagement du Territoire, juillet 2014
- Département de l'Eure. *Plan départemental de l'Habitat de L'Eure. Diagnostic*. Evreux, Direction du Développement Economique et de l'Aménagement du Territoire, septembre 2013
- Direction du Développement Economique et de l'Aménagement du Territoire. *Plan départemental de l'Habitat de l'Eure*. Evreux, Direction du Développement Economique et de l'Aménagement du Territoire, 2013
- Direction du Développement Economique et de l'Aménagement du Territoire. *Plan départemental de l'Habitat de l'Eure*. Evreux, Direction du Développement Economique et de l'Aménagement du Territoire, 2014
- Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement Ile-de-France. *Zéro étalement urbain : c'est possible*. Paris, Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement Ile-de-France, septembre 2012
- DREAL Haute-Normandie. *Données sur la construction sur la CCEMS de 1990 à 2013*. Rouen, DREAL Haute-Normandie, avril 2015
- Espace Condorcet. *Diagnostic social du Condorcet*. Gaillon, octobre 2014
- Euclid-Eurotop. *Note de présentation des révisions du PLU*, Rouen, Euclid-Eurotop, mars 2015
- Eure Madrie Seine. *Bilan de l'urbanisation et grenellisation du Scot Eure Madrie Seine*. Aubevoye, Eure Madrie Seine, juin 2014
- Eure Normandies plus. *Ligne nouvelle Paris-Normandie. Un atout pour les normands, une opportunité pour l'Eure*. Paris, Eure Normandie plus, avril 2011



- Eure Tourisme. *D'Eure en Eure, découvrez et vivez l'inattendu en Normandie*. Evreux, Eure Tourisme, 2012
- Eure Tourisme. *Les sites et lieux de tourisme, bilan 2013*. Evreux, Eure Tourisme, 2013
- FOUBERT, Isabelle et RAIMONDEAU, Eric. *Projet urbain partenarial et loi ALUR*. Urbanisme Aménagement Fiscalité, Avril 2014
- FREMONT, Florence. *Opération programmée d'amélioration de l'habitat*. Toulouse, CAUE de la Haute-Garonne, 2005
- FREMONT, Florence. *Association foncière urbaine*. Toulouse, CAUE Haute-Garonne, avril 2011
- GRAMOND, Florance et LEFEBVRE, François. *Les citoyens qui s'installent à la campagne : les communes rurales répondent-elles toujours à leurs attentes?* CNASEA, 2008
- Guy Hoquet. *Brochure de l'agence immobilière*. sd
- INSEE. *Recensements 1990*. Paris, INSEE, 1990
- INSEE. *Recensements 2014*. Paris, INSEE, 2014
- L'Agence immobilière Normande. *Brochure de l'agence immobilière*. sd
- La Résidence. *Brochure de l'agence immobilière*. sd
- LLORENTE, Marie et VILMIN, Thierry. *Facteurs et conditions de réussite de projets urbains complexes. L'exemple des bassins à Flots à Bordeaux*. Paris, PUCA, janvier 2013
- Manageo. *Annuaire d'entreprises (27)*. Sd
- Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, *PLUI un outil pour l'avenir des territoires*, mars 2015.
- POUILLAUDE, Agnès. *Economie de l'aménagement, marchés fonciers. Identifier et comprendre la rétention foncière*. Nantes, DREAL Pays-de-Loire, octobre 2013
- Région Haute Normandie. *Schéma Régional des Infrastructures et des Transports*. Rouen, Conseil régional de Haute Normandie, décembre 2009
- Communauté de Communes Eure Madrie Seine, SCoT CC Eure Madrie Seine. *Documents d'orientations générales*. Aubevoye, Scot CC Eure Madrie Seine, Septembre 2010
- Communauté de Communes Eure Madrie Seine, SCoT CC Eure Madrie Seine. *Projet d'aménagement et de développement durable*. Aubevoye, Scot CC Eure Madrie Seine, Septembre 2010
- Communauté de Communes Eure Madrie Seine, SCoT CC Eure Madrie Seine. *Rapports de présentation*. Aubevoye, Scot CC Eure Madrie Seine, Septembre 2010
- TAIEB, Guy. *Technique du point mort*. sd
- THOMAS, Jean-Louis et al. *Outils réglementaires fonciers, fiscaux, contractuels, favorables au renouvellement urbain et écologique des territoires ruraux*. Lille, Espaces naturels régionaux, mai 2014
- Ville de Rugles. *Dossier candidature ville de Rugles, Appel à Manifestation d'Intérêt*. Rugles, Communauté de Communes du Canton de Rugles, sd



- *Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie* [en ligne]. ADEME, publié le 16 juin 2015 [consulté le 18 juin 2015]. Rénovation globale. Disponible sur : <http://www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens/habitation/renover/renovation-globale>
- *Agence Locale de l'Energie et du Climat de l'Eure* [en ligne]. ALEC 27 [consulté le 21 mai 2015]. L'ALEC 27. Disponible sur : <http://www.alec27.fr/lalec-27/qui-sommes-nous-2/>
- *Agence Nationale de l'Habitat* [en ligne]. Anah, 2015 [consulté le 2 juin 2015]. Disponible sur : <http://www.anah.fr/>
- *Agence Nationale pour l'information sur le logement* [en ligne]. ANIL, mise à jour le 1^{er} juin 2015 [consulté le 30 mai 2015]. Présentation du dispositif Borloo ancien. Disponible sur : <http://www.anil.org/profil/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/dispositif-borloo-ancien/presentation-du-dispositif/>
- *Agence Nationale pour l'information sur le logement*. « Aides financières à l'éco-rénovation dans l'Eure » [en ligne]. ANIL, 2012 [consulté le 30 mai 2015]. Disponible sur : http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Proprietaires_locataires/Aides_Travaux_renovation/Aides_financieres/aides_financieres_eco_renovation_eu_re.pdf
- *Agence pour la Création d'Entreprises* [en ligne]. APCE [consulté le 4 juin 2015]. Aides du Fisac. Disponible sur : <http://www.apce.com/pid911/aide-du-fisac.html?espace=1>
- *Agreste, Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt* [en ligne]. Agreste, 2009 [consulté le 27 avril 2015]. Le recensement agricole 2010. Disponible sur : <http://agreste.agriculture.gouv.fr/recensement-agricole-2010/resultats-donnees-chiffrees/>
- *Annuaire Mairie* [en ligne]. ADVERCITY, 2015 [consulté le]. Ville de Gaillon. Disponible sur : <http://www.annuaire-mairie.fr/ville-gaillon.html>
- *Artisanat 27* [en ligne]. Chambres de métiers et de l'artisanat de l'Eure [consulté le 2 mai 2015]. Annuaire des artisans. Disponible sur : <http://www.artisanat27.com/refonte/annuaire.php>
- *Axe Seine – Colloque de Paris* [en ligne]. Délégation à Paris Métropole, Coopérations Interterritoriales de la Mairie de Paris, 2012 [consulté le 27 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.axeseine-colloquedeparis.fr/>
- *BASIAS* [en ligne]. Bureau de Recherches Géologiques et Minières, mise à jour le 17 mars 2015 [consulté le 20 avril 2015]. Disponible sur : <http://basias.brgm.fr/>
- *Bimby* [en ligne]. Erghost, 2015 [consulté le 23 avril 2015]. Disponible sur : <http://bimby.fr/>
- *Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts* [en ligne]. Ministère chargé du budget, 2012 [consulté le 5 juin 2015]. Conventionnement ANAH. Disponible sur : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3882-PGP>
- *Calculo* [en ligne]. Sysope, publié le 5 mars 2015 [consulté le 15 juin 2015]. Crédits d'impôt pour le ravalement de façade. Disponible sur : <https://www.calculo.fr/Subventions/Credit-d-impot/Credit-d-impot-pour-le-ravalement-de-facade-standards-evolutions-et-taux>
- *CCI Eure* [en ligne]. CCI Eure, 2015 [consulté le 4 juin 2015]. FISAC : Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce. Disponible sur : <http://www.eure.cci.fr/fr/developper-le-territoire/developper-le-commerce-et-le-tourisme/809-fisac-fonds-d-intervention-pour-les-services-lartisanat-et-le-commerce.html>



- *Centre d'Echanges et de Ressources Foncières* [en ligne]. Agence Interactive, 2015 [consulté le 28 juin 2015]. Comment se calcule le coefficient de rétention foncière. Disponible sur : <http://www.cerfra.org/articles/comment-se-calcule-le-coefficient-de-retention-fon-160-1.html>
- *Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement* [en ligne]. Cerema, mise à jour le 29 avril 2014 [consulté le 19 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.cerema.fr/>
- *Club de l'Amélioration et de l'Habitat* [en ligne]. CAH [consulté le 3 juin 2015]. Disponible sur : <http://www.cah.fr/>
- *Collectivités locales* [en ligne]. Direction générale des Finances publiques, Direction générale des Collectivités locales, 2015 [consulté le 18 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.collectivites-locales.gouv.fr/>
- *Colloque Axe Seine* [en ligne]. La CREA, 2011 [consulté le 27 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.axe-seine.fr/>
- *Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure* [en ligne]. La CAPE, 2015 [consulté le 24 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.cape27.fr/>
- *Communauté d'Agglomération Seine-Eure* [en ligne]. Communauté d'Agglomération Seine-Eure, 2015 [consulté le 16 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.agglo-seine-eure.fr/>
- *Communauté de communes Eure Madrie Seine* [en ligne]. CCEMS, 2015 [consulté le 16 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.cc-euremadrieseine.fr/>
- *Communauté de communes Eure Madrie Seine* [en ligne]. CCEMS, 2015 [consulté le 16 avril 2015]. Une convention Région-Département-CCEMS Disponible sur : <http://www.cc-euremadrieseine.fr/blog/2015/03/19/une-convention-region-departement-ccems-pour-des-projets-denvergure/>
- *Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure* [en ligne]. Sarl HM- Web E-Maker, 2015 [consulté le 15 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.caue27.fr/>
- *Culture communication* [en ligne]. Ministère de la Culture et de Communication, mise à jour le 25 juin 2015 [consulté le 1^{er} juin 2015]. DRAC Basse-Normandie. Disponible sur : <http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Basse-Normandie>
- *Culture communication* [en ligne]. Ministère de la culture et de la communication, 2015 [consulté le 27 juin 2015]. Fiches pratiques : créer et mettre en valeur un secteur sauvegardé. Disponible sur : <http://www.culture.gouv.fr/culture/infos-pratiques/fiches/fiche14.htm>
- *Culture communication* [en ligne]. Ministère de la culture et de la communication, 2015 [consulté le 20 avril 2015]. Patrimoine. Disponible sur : <http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine/>
- *Défiscalisation, Loi Monuments Historiques* [en ligne]. KACIUS, 2015 [consulté le 27 mai 2015]. Loi Monuments Historiques. Disponible sur : <http://www.defiscalisation-monuments-historiques.info/>
- *Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Midi-Pyrénées*. « L'intervention de l'Anah dans la lutte contre l'habitat indigne : outils méthodologiques et financiers » [en ligne]. DREAL, publié le 30 mai 2013 [consulté le 3 juin 2015]. Disponible sur : http://www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Diapo_Anah_RHI_THIRORI_cle733f8f.pdf
- *Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Haute-Normandie* [en ligne]. Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie, 2015 [consulté le 16 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/>



- *Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Haute-Normandie* [en ligne]. Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie, 2015 [consulté le 16 avril 2015]. Eco mobilité scolaire. Disponible sur : <http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/ecomobilite-scolaire-zoom-sur-les-enquetes-menages-a915.html>
- *Drimki* [en ligne]. DigitRE, 2015 [consulté le 17 avril 2015]. Disponible sur : <http://prix-immobilier.drimki.fr/>
- *Droits et finances* [en ligne]. Quidea, mise à jour en juin 2015 [consulté le 27 juin 2015]. Obligation de ravalement et injonction de la mairie. Disponible sur : <http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/14280-obligation-de-ravalement-et-injonction-de-la-mairie>
- *EffiCity* [en ligne]. SA EFFICITY, 2015 [consulté le 17 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.efficcity.com/>
- *Etablissement Public Foncier de Normandie* [en ligne]. EPF Normandie, 2015 [consulté le 22 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.epf-normandie.fr/>
- *Eure en ligne* [en ligne]. Conseil départemental de l'Eure, 2015 [consulté le 17 avril 2015]. Disponible sur : http://www.eure-en-ligne.fr/cg27/accueil_eure_en_ligne
- *Eure en ligne*. « Commission permanente du 15 décembre 2014 » [en ligne]. Conseil département de l'Eure, 2015 [consulté le 17 avril 2015]. Disponible sur : http://www.eure-en-ligne.fr/webdav/site/eure-en-ligne/shared/presse/pdf/communiques%202014/20141215_cp_patrimoine.pdf
- *Eure Habitat* [en ligne]. Eure Habitat, 2015 [consulté le 17 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.eure-habitat.fr/espace-collectivite/guide-pratique/maitriser-foncier-lamenagement-realisation-logements-aides/>
- *Fondation du patrimoine* [en ligne]. Fondation du patrimoine, 2015 [consulté le 23 avril 2015]. Vitrail décorchemont de Gaillon. Disponible sur : <https://www.fondation-patrimoine.org/fr/haute-normandie-11/tous-les-projets-550/detail-vitrail-decorchemont-de-gaillon-3330>
- *Fondation du patrimoine* [en ligne]. Fondation du patrimoine, 2015 [consulté le 23 avril 2015]. Eglise de Sainte Barbe sur Gaillon. Disponible sur : <https://www.fondation-patrimoine.org/fr/haute-normandie-11/tous-les-projets-550/detail-eglise-de-sainte-barbe-sur-gaillon-15507>
- *Géo risques* [en ligne]. Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie, 2015 [consulté le 16 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.georisques.gouv.fr/>
- *Guide rénovation* [en ligne]. IDEATEEM, publié le 1^{er} mai 2014 [consulté le 15 juin 2015]. Rénovation d'un bâtiment classé au patrimoine. Disponible sur : <http://www.guiderenovation.net/actualites/renovation-dun-batiment-classe-au-patrimoine.htm>
- *Habitat et développement* [en ligne]. TISI consultant, mise à jour le 22 mai 2015 [consulté le 13 mai 2015]. Particuliers. Disponible sur : http://habitat-developpement.tm.p15.siteinternet.com/particuliers/index.cfm?cont=aide_habitat
- *Haute Normandie* [en ligne]. Conseil régional de la Haute Normandie, 2015 [consulté le 22 avril 2015]. Environnement, transports et territoires. Disponible sur : <http://www.hautenormandie.fr/LES-ACTIONS/Environnement-Transport-Territoires/Transports>
- *Iconfinder* [en ligne]. Iconfinder, 2015 [consulté le 23 avril 2015]. Disponible sur : <https://www.iconfinder.com/>
- *Impots.gouv* [en ligne]. Direction générale des finances publiques, 2015 [consulté le 23 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.impots.gouv.fr/>



- *Info Terre* [en ligne]. Bureau de Recherches Géologiques et Minières, 2015 [consulté le 16 avril 2015]. Disponible sur : <http://infoterre.brgm.fr/>
- *Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques* [en ligne]. INSEE, 2015 [consulté le 15 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.insee.fr>
- *Instituts des risques majeurs de Grenoble*. « Le comité de pilotage » [en ligne]. Institut des Risques Majeurs, 2013 [consulté le 29 juin 2015]. Disponible sur : http://www.irma-grenoble.com/PDF/05documentation/00dossiers/03PCS/Guide_PCS/fiche02.pdf
- *Investi Normandie tourisme* [en ligne]. Eure tourisme, 2015 [consulté le 24 avril 2015]. Les atouts de l'Eure Disponible sur : <http://www.investinormandie-tourisme.fr/les-atouts-de-l-eure.html>
- *Journal du net* [en ligne]. Benchmark Group, Mise à jour le 3 février 2015 [consulté le 21 avril 2015]. Emploi et chômage à Gaillon. Disponible sur : <http://www.journaldunet.com/management/ville/gaillon/ville-27275/emploi>
- *L'Essor* [en ligne]. L'Essor, publié le 10 juin 2015 [consulté le 12 juin 2015]. Fusion de communes, le mouvement est enclenché. Disponible sur : <http://lessor.fr/-fusion-de-communes-le-mouvement-est-enclenche-10307.html>
- *L'internaute* [en ligne]. Benchmark Group [consulté le 27 mai 2015]. Argent. Disponible sur : <http://www.linternaute.com/pratique/argent/immobilier/calculatrice/>
- *L'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie* [en ligne]. L'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie, 2015 [consulté le 6 mai 2015]. Disponible sur : <http://www.ush-haute-normandie.org/>
- *La centrale des marchés* [en ligne]. MEDIALEX, publié le 27 août 2008 [consulté le 21 mai 2015]. Travaux de réhabilitation de 205 logements collectifs à Gaillon. Disponible sur : <http://www.centraledesmarches.com/marches-publics/Eure-Habitat-evreux-27000-Travaux-de-rehabilitation-de-205-logements-collectifs-a-Gaillon-lot-04-serrerie/320796>
- *La côte immo* [en ligne]. La Côte Immo, 2015 [consulté le 21 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.lacoteimmo.com/>
- *La gazette des communes* [en ligne]. Le groupe moniteur, publié le 7 janvier 2015 [consulté le 5 mai 2015]. Loi de finances pour 2015. Disponible sur : <http://www.lagazettedescommunes.com/310390/loi-de-finances-pour-2014-les-dispositions-relatives-aux-collectivites/>
- *La loi ALUR* [en ligne]. INVESTIMEO [consulté le 2 juin 2015]. Disponible sur : <http://www.la-loi-alur.org/>
- *La nouvelle Paris Normandie* [en ligne]. le Réseau Ferré de France, 2015 [consulté le 24 avril 2015]. Disponible sur : www.lnnpn.fr
- *LAMY S.A Expertise* [en ligne]. LAMY Expertise, 2013 [consulté le 1^{er} juin 2015]. Comment rénover un bâtiment classé monument historique. Disponible sur : <http://www.lamy-expertise.fr/actualites/conseil-immobilier-maison-appartement-construction/comment-renover-batiment-classe-monument-historique,550.html>
- *Le Capital* [en ligne]. Capital, mise à jour le 6 mai 2011 [consulté le 25 mai 2015]. Immobilier : toutes les aides pour rénover vos vieilles pierres. Disponible sur : <http://www.capital.fr/immobilier/actualites/immobilier-toutes-les-aides-pour-renover-vos-vieilles-pierres-596794>
- *Le courrier des maires et des élus* [en ligne]. SA EFFICITY, publié le 23 mars 2015 [consulté le 9 juin 2015]. Communes nouvelles, mode d'emploi. Disponible sur : <http://www.courrierdesmaires.fr/48010/communes-nouvelles-mode-demploi/>



- *Le particulier* [en ligne]. Particulier et Finances Editions, mise à jour le 22 mai 2015 [consulté le 30 mai 2015]. Borloo ancien : plafonds de loyers et de ressources du locataire pour 2015. Disponible sur : http://www.leparticulier.fr/jcms/c_57101/borloo-ancien-plafonds-de-loyers-et-de-ressources-du-locataire-baux-conclus-en-2013
- *Le site des marques* [en ligne]. Le site des marques, 2015 [consulté le 22 avril 2015]. Listes des magasins à Gaillon. Disponible sur : <http://www.sitedesmarques.com/haute-normandie-eure/liste-des-magasins-gaillon-2-50-10067.htm>
- *Légifrance* [en ligne]. Secétariat général du gouvernement, 2002 [consulté le 1^{er} juillet 2015]. Code de la construction de l'habitation. Disponible sur : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006824313>
- *Les blogs médias* [en ligne]. Les blogs médias, mise à jour le 17 juillet 2014 [consulté le 31 avril 2015]. Zoom sur : Les CSP+ et l'argent. Disponible sur : <http://www.lesblogsmedias.fr/2014/07/17/124243-zoom-sur-les-csp-largent/>
- *Les outils de l'aménagement* [en ligne]. Direction Technique Territoires et ville, mise à jour le 25 juin 2015 [consulté le 23 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/>
- *Les services de l'Etat dans L'eure* [en ligne]. Les services de l'Etat dans L'eure, 2015 [consulté le 19 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.eure.gouv.fr/>
- *Les Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif* [en ligne]. CG Scop, 2012 [consulté le 24 juin 2015]. Disponible sur : <http://www.les-scic.coop/sites/fr/les-scic/>
- *Loi Malraux immobilier* [en ligne]. KACIUS, 2015 [consulté le 30 mai 2015]. Disponible sur : <http://www.loi-malraux-immobilier.fr/>
- *Meilleurs agents* [en ligne]. Falguière Conseils SAS, 2015 [consulté le 24 avril 2015]. Prix de l'immobilier à Gaillon. Disponible sur : <http://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/gaillon-27600/>
- *Meilleurs agents* [en ligne]. Falguière Conseils SAS, 2015. [consulté le 24 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.meilleursagents.com/>
- *Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable et de l'Energie* [en ligne]. Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable et de l'Energie, mise à jour le 3 juin 2015 [consulté le 5 juin 2015]. Le crédit d'impôt transition énergétique. Disponible sur : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Le-credit-d-impot-transition.html>
- *Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité* [en ligne]. Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires, publié le 4 juillet 2014 [consulté le 4 mai 2015]. Revitaliser les centres-bourgs : un enjeu majeur pour l'égalité des territoires. Disponible sur : <http://www.territoires.gouv.fr/revitaliser-les-centres-bourgs-un-enjeu-majeur-pour-l-egalite-des-territoires>
- *Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité* [en ligne]. Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, publié le 18 septembre 2013 [consulté le 25 mai 2015]. Prêt locatif social. Disponible sur : <http://www.territoires.gouv.fr/prest-locatif-social>
- *Monumentum, cartes des Monuments Historiques français* [en ligne]. Artisans du Patrimoine, 2015 [consulté le 21 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.monumentum.fr/>
- *Mulhouse* [en ligne]. Service communication de la ville [consulté le 22 juin 2015]. Ravalement obligatoire dans certaines zones prioritaires. Disponible sur : <http://www.mulhouse.fr/fr/ravalement-obligatoire-dans-certaines-zones-prioritaires/>



- *Observations et statistiques du ministère du développement durable* [en ligne]. Ministère de l'Ecologie, du développement, durable et de l'énergie, 2015 [consulté le 21 avril 2015]. Logement – Construction. Disponible sur : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/752.html>
- *Observatoire des inégalités* [en ligne]. Observatoire des inégalités, publié le 9 septembre 2014 [consulté le 18 mai 2015]. La pauvreté progresse en France. Disponible sur : <http://www.inegalites.fr/spip.php?article270>
- *Offices de Tourisme de France* [en ligne]. Offices de Tourisme de France, 2011 [consulté le 21 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.offices-de-tourisme-de-france.org/>
- *Passion des châteaux* [en ligne]. Daniel Dessirier, 2015 [consulté le 21 avril 2015]. La protection des monuments historiques. Disponible sur : http://www.passionchateaux.com/infos_utiles_2.htm
- *Pays du Vexin Normand* [en ligne]. Pays du Vexin Normand, 2015 [consulté le 4 mai 2015]. Qu'est-ce qu'un pays ? Disponible sur : <http://www.pays-vexin-normand.com/une-institution/quest-ce-quun-pays/>
- *Proxiti* [en ligne]. Proxiti SAS, 2014 [consulté le 12 mai 2015]. Le budget de la commune de Gaillon. Disponible sur : <http://www.proxiti.info/budget-commune.php?o=27275&n=GAILLON>
- *Réactivité* [en ligne]. IREPS , 2010 [consulté le 26 juin 2015]. Définition du pilotage et de la coordination du projet. Disponible sur : <http://reactivite.net/ind/m.asp?id=480>
- *Se loger* [en ligne]. Pressiommo On Line, 2015 [consulté le 23 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.seloger.com/>
- *SEBAN & associés*. « Imeubles dégradés : pensez à l'opération de restauration immobilière » [en ligne]. Cabinet d'Avocats Seban & Associés, 30 mai 2015 [consulté le 15 juin 2015]. Disponible sur : http://www.seban-associes.avocat.fr/fichiers/pub_ori.pdf
- *Service Public* [en ligne]. Direction de l'information légale et administrative, mise à jour le 11 mai 2015 [consulté le 23 mai 2015]. Prêt à taux zéro. Disponible sur : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers>
- *Service public* [en ligne]. Direction de l'informatique légale et administrative, 2015 [consulté le 21 avril]. Disponible sur : <http://www.service-public.fr/>
- *SNCF Réseau* [en ligne]. SNCF Réseau, 2015 [consulté le 18 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.sncf-reseau.fr/>
- *Terrain construction* [en ligne]. Terrain construction, 2015 [consulté le 18 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.terrain-construction.com/>
- *Tout sur ma commune* [en ligne]. Tout sur ma commune [consulté le 21 avril 2015]. Données logements – ménages sur : Gaillon. Disponible sur : <http://www.tout-sur-ma-commune.fr/haute-normandie/eure/gaillon-27600/logement.php>
- *Travaux* [en ligne]. La Centrale des Marchés Privés, 2015 [consulté le 1^{er} juin 2015]. La subvention destinée aux Monuments Historiques. Disponible sur : <http://www.travaux.com/dossier/aides-et-subventions/266/La-subvention-destinee-aux-Monuments-Historiques.html>
- *Université de Stasbourg*. « Communiqué de presse sur le projet INTERREG IV-A »[en ligne]. Service communication de l'Université, 2015 [consulté le 15 mai 2015]. Disponible sur : http://www.unistra.fr/uploads/media/CP_Gestion_foncier_Rhin_Superieur.pdf



- *Ville de Gaillon* [en ligne]. Mairie de Gaillon, 2015 [consulté le 15 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.ville-gaillon.fr/>
- *Ville de Gaillon* [en ligne]. Mairie de Gaillon, 2015 [consulté le 15 avril 2015]. Histoire et patrimoine. Disponible sur : <http://www.ville-gaillon.fr/histoire.html>
- *Ville Troyes* [en ligne]. Villes de Troyes [consulté le 2 juin 2015]. ORI : mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière dans le Bouchon. Disponible sur : <https://www.ville-troyes.fr/420-ori-operation-de-restauration-immobiliere-.htm>
- *Ville Troyes* [en ligne]. Villes de Troyes [consulté le 28 juin 2015]. Relance d'une 4^{ème} OPAH-RU Disponible sur : <https://www.ville-troyes.fr/323-opah-ru.htm>
- *Vitré communauté*. « Habitat ancien, vous avez un projet ? » [en ligne]. Com6, publié le 5 avril 2014 [consulté le 3 juin 2015]. Disponible sur : http://www.vitrecommunaute.org/guide_aides_ancien.pdf

TABLE DES SIGLES



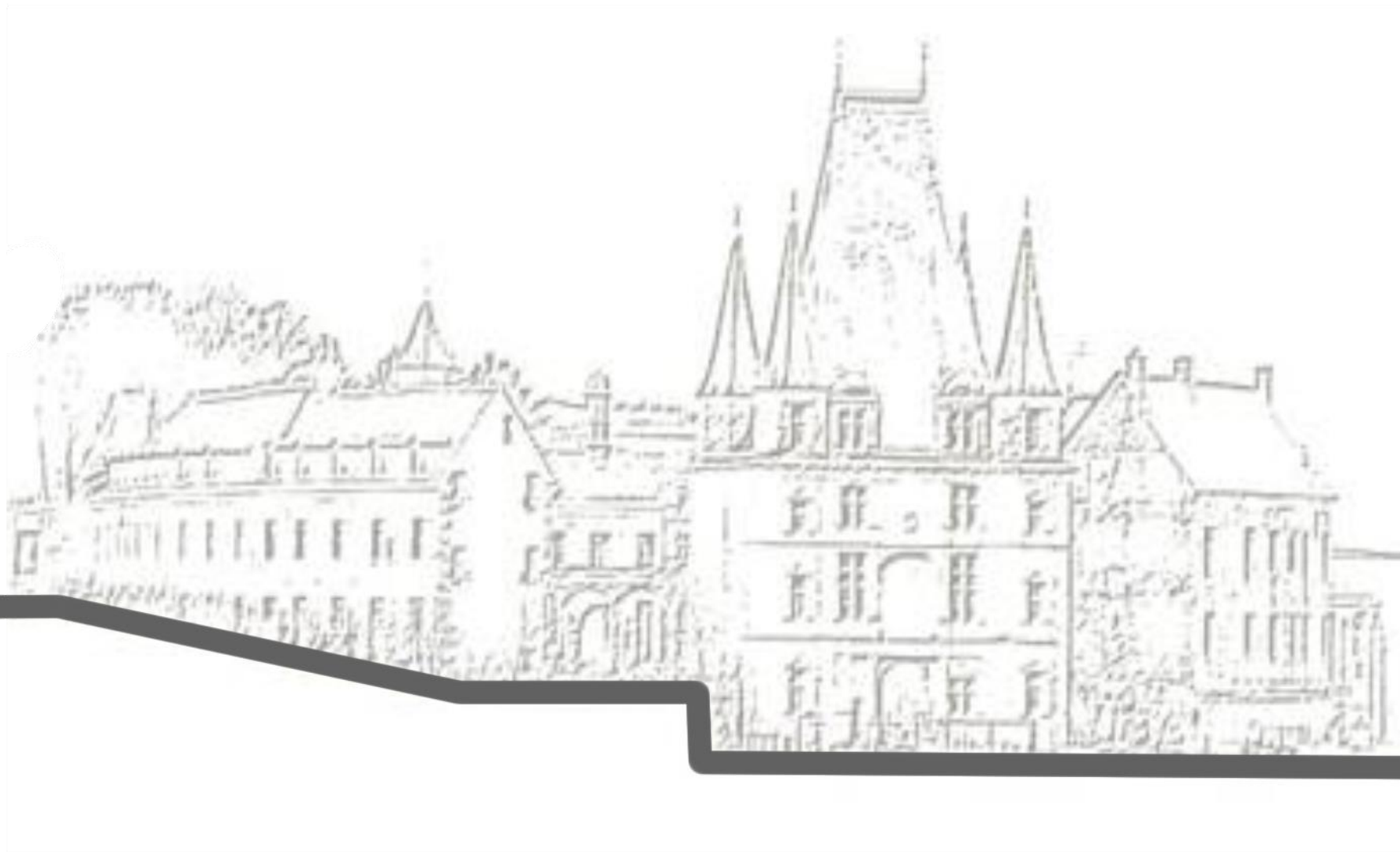
ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
ALEC : Agence Locale de l'Energie et du Climat
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ARS : Agence régionale de santé
AU : A Urbaniser
AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
BBC : Bâtiment de Basse Consommation
CAF : Caisse d'Allocations Familiales
CAH : club de l'amélioration de l'habitat
CAP / BEP : Certificat d'Aptitude Professionnelle / Brevet d'Etudes Professionnelle
CAPE : Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure
CASE : Communauté d'agglomération Seine-Eure
CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CCEMS : Communauté des Communes Eure Madrie Seine
CCI : Chambre du Commerce et de l'Industrie
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
CMA : Chambres des Métiers de l'Artisanat
Cnaf : Caisse nationale des Allocations familiales
Cnav : Caisse nationale d'assurance vieillesse
COS : Coefficient d'Occupation des Sols
CPIER : Contrat de Pan Interrégional Etat-Région
CREA : Communauté de l'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe
CRT : Comité Régional de Tourisme
CSP+ : Catégorie Socio Professionnelle supérieure
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques
DOG : Document d'Orientation Générale

DREAL : Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DPU : Droit de préemption urbain
DUP : Déclaré d'Utilité Publique
EDF : Electricité De France
ENL : Engagement National pour le Logement
EPFN : Établissement Public Foncier de Normandie
GUL : Garantie Universelle des Loyers
FISAC : Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce
FPRH : Fonds Partenarial de Restructuration pour l'Habitat
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
LAS : Les logements en accession aidée
LLS : Les logements locatifs sociaux
LNPN : Ligne Nouvelle Paris-Normandie
MOA : Maîtrise d'ouvrage
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPAH-RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement Urbain
ORI : Opération de Restauration Immobilière
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PIG : Projet d'Intérêt Général
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PMSV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PTZ : Prêt Taux Zéro
PUP : Programme Urbain Partenarial
RER : Réseau Express Régional
RHI : Resorption de l'Habitat Insalubre
RFF : Réseau Ferré de France

TABLE DES SIGLES



RNU : Règlement National d'Urbanisme
Sacicap : Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour
l'Accession à la Propriété
SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SNCF : Société nationale des chemins de fer français
TA : Taxe d'Aménagement
TLV : Taxe sur les Logements Vacants
THLV : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
TFNB : Taxe Foncière sur les propriétés Non Bâties
THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux et
des Opérations de Restauration Immobilière
USH : Union Social pour l'Habitat
VNF : Voies Navigables de France
VSD : Versement pour sous-densité
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZAD : Zone d'Aménagement Différé
ZA : Zone d'Activités
ZI : Zone Industrielle
Ze : Zone d'emplois



ANNEXES

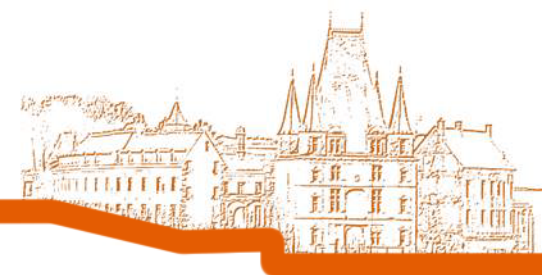
ANNEXE 1: TECHNIQUE DU POINT MORT



Tableau 20: Technique du Point Mort de Gaillon de 1990 à 2014

	1990	1999	2006	2011	2014
POPULATION					
Taux d'évolution démographique annuel	1,1%	-0,4%	1,6%	-0,9%	
Population des ménages	6096	6713	6518	7041	6846
Taille des ménages	2,89	2,70	2,33	2,26	2,34
CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS					
Résidences principales	2136	2494	2795	3111	2927
Résidences secondaires	52	49	23	26	17
Logements vacants	122	119	201	256	364
Nombre total de logements	2310	2662	3019	3393	3308
CONSTRUCTION					
Total de logements commencés (A)	443	408	304	17	
Moyenne annuelle de logements commencés	49,2	58,3	60,8	5,7	
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION					
Logements permettant le renouvellement du parc (B) (= logements affectés au remplacement des logements sortis du parc)	91	51	-70	102	
Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants (C)	-6	56	58	99	
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (D)	122	387	89	-101	
Logements permettant de maintenir la population (E=B+C+D)	207	494	77	100	
Logements permettant l'accueil de population (F=A-E)	236	-86	227	-83	

ANNEXE 1: TECHNIQUE DU POINT MORT



La technique du point mort de l'économiste Guy Taïeb permet de mesurer l'impact de la production de logements sur la croissance démographique d'une commune.

En effet, la construction d'un logement neuf ne contribue pas uniquement à la croissance de la population ; ce logement peut également contribuer à compenser la diminution de la taille des ménages, à remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage, ou encore à compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Le point mort correspond au nombre de logements neufs qu'il aurait fallu réaliser dans un intervalle de temps donné, à population stable, pour maintenir la population existante et assurer un équilibre démographique. Aussi cette technique peut être utilisée pour anticiper les besoins en logements d'une commune.

Afin de détailler les calculs présents dans le tableau du point mort, nous détaillerons les calculs pour la période 2011 à 2014.

1. Remplacement des logements désaffectés (B)

(A) correspond au nombre de logements construits entre 2011 et 2014 = 17.

(B) est le nombre de logements nécessaires pour compenser la variation liée au renouvellement du parc.

Total logements 2014	3 308
-	-
Total logements 2011	3 393
=	=
Variation du parc entre 2011 et 2014	- 85
<hr/>	
Logements construits entre 2011 et 2014 (A)	17
-	-
Variation du parc entre 2011 et 2014	- 85
=	=
Logements nouveaux affectés au remplacement (B) des logements disparus entre 2011 et 2014	102

A travers de ce calcul, nous constatons que 17 logements ont été construits pendant cette période et que le parc de logement a diminué de 85 logements. Il y a donc 102 logements qui sont sortis du parc entre 2011 et 2014.

ANNEXE 1: TECHNIQUE DU POINT MORT



2. Variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants (C)

(C) est le nombre de logements nécessaires pour compenser la variation liée à l'augmentation des résidences secondaires et des logements vacants.

Résidences secondaires en 2014	17
-	-
Résidences secondaires en 2011	26
=	=
Logements devenus résidences secondaires entre 2011 et 2014	- 9
<hr/>	
Logements vacants en 2014	364
-	-
Logements vacants en 2011	256
=	=
Logements devenus vacants entre 2011 et 2014	108
<hr/>	
Logements devenus résidences secondaires entre 2011 et 2014	- 9
+	+
Logements devenus vacants entre 2011 et 2014	108
=	=
Nombre de logements devenus résidences secondaires ou logements vacants entre 2011 et 2014 (C)	99

3. Variation du nombre d'occupants par résidence principale (D)

(D) est le nombre de logements nécessaires pour compenser la variation de la taille des ménages. Pour déterminer ce nombre, il faut supposer que le taux d'occupation de 2014 soit atteint en 2011.

Taux d'occupation en 2011 = 2,26

Taux d'occupation en 2014 = 2,34

Population en 2011	7 041
÷	÷
Total logements 2014	2,34
=	=
Nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation en 2014 avait été atteint dès 2011	3 010
<hr/>	
Nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation en 2014 avait été atteint dès 2011	3010
-	-
Résidences principales en 2011	3 111
=	=
Logements compensant la variation de la taille des ménages (D)	- 101

ANNEXE 1: TECHNIQUE DU POINT MORT



4. Calcul du point mort (E)

(E) est le nombre de logements nouveaux permettant de maintenir la population, non lié à la variation de la population.

$$E = B + C + D$$

Logements nouveaux affectés au remplacement (B) des logements disparus entre 2011 et 2014	102
+	+
Nombre de logements devenus résidences secondaires ou logements vacants entre 2011 et 2014 (C)	99
+	+
Logements compensant la variation de la taille des ménages (D)	- 101
=	=
Point mort (E)	100

5. Logements ayant permis l'accueil de population (F)

(F) est le nombre de logements construits qui n'ont pas été nécessaires pour compenser les besoins en logements de la commune et donc qui ont contribué à l'évolution démographique.

$$F = A - E$$

Logements construits entre 2011 et 2014 (A)	17
-	-
Point mort (E)	100
=	=
Logements ayant participé à l'évolution de la population de Gaillon entre 2011 et 2014 (F)	- 83

En conclusion, entre 2011 et 2014, 17 logements neufs ont été construits et 100 nouveaux logements ont été nécessaires pour maintenir la population entre 2011 et 2014. De ce fait, la commune de Gaillon a manqué de 83 logements et la population a diminué pendant cette période.

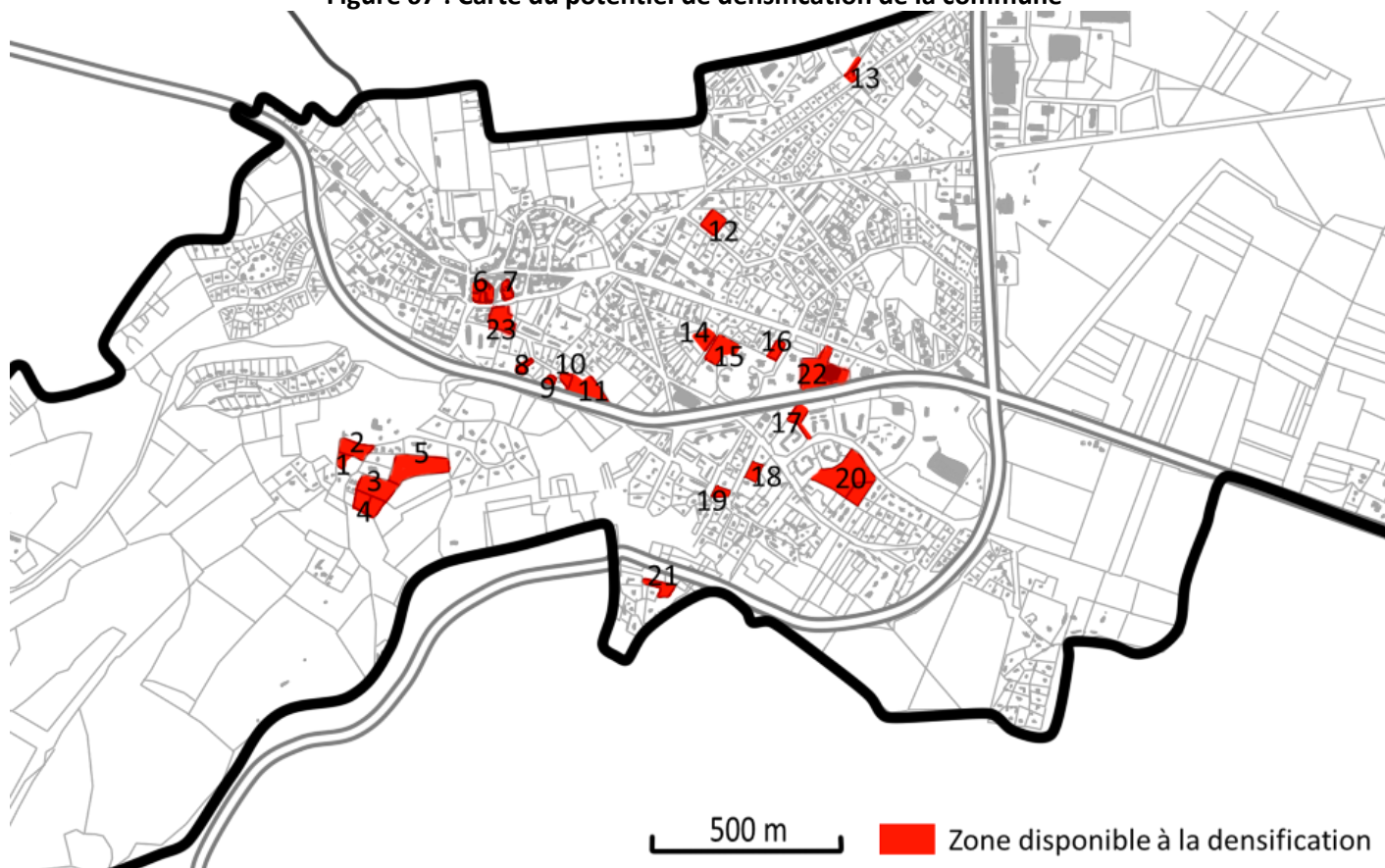
ANNEXE 2 : ESPACES POTENTIELS DE DENSIFICATION



Dans le cadre de notre étude, il nous était demandé recenser les espaces potentiels de densification de la commune (dents creuses, friches, ...). Nous avons donc effectué un repérage non exhaustif des zones potentiellement densifiables sur la commune de Gaillon.

Pour cela, nous nous sommes rendus sur le terrain, aussi bien dans le centre bourg ancien qu'en zones pavillonnaires ou de hameaux. Les parcelles repérées devaient répondre aux principes de non étalement urbain (continuité du bâti), et pouvaient être des espaces au sein même de parcelles déjà bâties (prise en compte du BIMBY). Ces zones sont en zone déjà urbanisée (zone U) et sont desservies en réseaux.

Figure 67 : Carte du potentiel de densification de la commune



ANNEXE 2 : ESPACES POTENTIELS DE DENSIFICATION



Tableau 21: Liste des espaces potentiels de densification sur la commune

Zone	Surface totale de la parcelle	Localisation	Parcelle (cadastre)	Type d'occupation actuelle	Logements potentiels
1	1000 m ²	Le court Moulin Rue du bois de Grammont Mont Martin	AB n°280, 282, 284	Espace vert en friche	1 logement individuel
2	3000 m ²	Le court Moulin Rue du bois de Grammont Mont Martin	AB n°277	Espace vert	2 logements individuels
3	5300 m ²	Le court Moulin Rue du bois de Grammont Mont Martin	AO n°26	Dent creuse	4 logements individuels
4	3000 m ²	Le court Moulin Rue du bois de Grammont Mont Martin	AO n°21 et 22	Propriété privée	2 logements individuels
5	6000 m ²	Le court Moulin Rue du bois de Grammont Mont Martin	AN n°157	Espace vert	3 logements individuels
6	2000 m ²	Centre bourg Rue des arrières fossés. parcelle n°46	AD n°46, 44, 45, 289	Dent creuse, en friche, présence de ruines	8 logements R+1
7	1400 m ²	Centre bourg Rue des arrières fossés parcelles n°287, 318 et 319	AD n°287, 318, 319	Dent creuse, en friche, présence de ruines	8 logements R+1
8	830 m ²	Résidence la closerie	AD n°18	Terrain à vendre/bâtir	1 logement individuel
9	700 m ²	Résidence la closerie	AD n°24	Terrain à vendre/bâtir	1 logement individuel

ANNEXE 2 : ESPACES POTENTIELS DE DENSIFICATION



Zone	Surface totale de la parcelle	Localisation	Parcelle (cadastre)	Type d'occupation actuelle	Logements potentiels
10	820 m ²	Résidence la closerie	AD n°28	Terrain à vendre/bâtir	1 logement individuel
11	4700 m ²	Sentier Clos Paulmel – Les Crayons	AH n°265	Espace naturel	5 logements
12	2400 m ²	Rue Paul Michel Site industriel	AI n°6	Secteur de protection contre les nuisances résultant d'une pollution industrielle	?
13	1100 m ²	Avenue François Mitterrand	AE n°54	Propriété privée	3 logements
14	1500 m ²	Rue de la croix Robert	AK n°26	Jardin privé	2 logements
15	3200 m ²	Résidence Le Rocher	AK n°93	Espace public (espace vert)	23 logements collectifs
16	1500 m ²	Résidence Le Rocher Avenue du Maréchal Leclerc	AK n°8	Jardin privé	2 logements individuels
17	2200 m ²	Avenue Jean Jaurès Le Clos Racine	AX n°10	Espace vert public	4 logements individuels
18	2000 m ²	Rue du lavoir Gailloncel	AX n°66	Verger, Arbres, Espace vert	2 logements individuels
19	1000 m ²	Rue du lavoir Gailloncel	AK n°105	Verger, Arbres, Espace vert	2 logements individuels

ANNEXE 2 : ESPACES POTENTIELS DE DENSIFICATION



Zone	Surface totale de la parcelle	Localisation	Parcelle (cadastre)	Type d'occupation actuelle	Logements potentiels
20	12 200 m ²	Le Clos Racine Avenue Jean Jaurès	AX n°22 et 87	Espace public (jeux, arbres...)	14 logements
21	3800 m ²	Impasse de la Marette	AN n°92-94 et 140	Propriété privée	4 logements
22	10 300 m ²	Avenue du Maréchal Leclerc Ed. Les Belles Lettres	AK n°5	Friche industrielle (Les belles Lettres)	100 logements collectifs
23	2000 m ²	Centre-ville	AH n°3, 5,6	Jardin privé	13 logements collectifs

La surface totale représente 7ha, avec une estimation de 200 logements potentiels (sans prise en compte des risques environnementaux ou de la rétention foncière). Le nombre de logements est à prendre à titre indicatif, car il a été estimé approximativement pour chacune des parcelles à partir de la typologie du bâti déjà présente dans le quartier, et en prenant compte le règlement du PLU associé à chacun de ces terrains. En effet, ce nombre de logements est dépendant des opérations qui seront réalisées sur ces espaces, et donc du type de logements construits.

STAGE DE GROUPE DAE4 : 2014/2015



POLYTECH
TOURS
Département Aménagement



Sous la direction de :
Sabine GUITEL

Camille BUGEIA ; Hélène TORRES
Jordan POIMUL ; Lua TEIXEIRA

Stage collectif de DAE4
2014-2015

Accompagnement dans l'élaboration d'un projet de territoire pour la commune de Gaillon

Ce rapport a été rédigé par 4 étudiants de Polytech Tours, à l'occasion d'un stage de 12 semaines, pour le compte de la commune Gaillon (en collaboration avec le CAUE27). L'étude devait se porter sur l'impact de l'urbanisation potentielle de la zone AU dite de la Grange Dîme.

La réalisation d'un diagnostic transversal du contexte territorial (à l'échelle communale, mais aussi intercommunale et régionale) a permis de présenter aux élus les enjeux identifiés lors de cette étude. Ces présentations ont permis de faire prendre conscience aux élus certains dysfonctionnement de leur commune, ce qui a entraîné une redéfinition de leurs priorités. Le sujet du stage fut ainsi redéfini en faveur de l'élaboration d'une stratégie de développement, qui prendrait en compte le renouvellement du centre bourg.

Dans ce rapport, différentes stratégies en matière d'habitat, prenant en compte la redynamisation du centre bourg, seront donc proposées.

Mots clefs : Axe Seine, CC Eure Madrie Seine, Logements vacants, Politique habitat, Rénovation, Centre Bourg.

Localisation : Gaillon, Eure (27), Haute Normandie