



Des effets régulateurs de tendances ?

Planification territoriale, protection de l'environnement et prévention des risques naturels sont les trois aspects qui, on va le voir, seraient susceptibles de réguler les tendances.

1 La planification territoriale

La lecture des orientations des schémas de cohérence territoriale (SCoT) présents sur les franges franciliennes de l'Eure révèle qu'aucun d'entre eux ne corrige significativement les tendances observées pour le scénario tendanciel. Au contraire, ceux-ci délivrent des orientations corroborant en partie les tendances définies par le scénario précédent.

En terme d'urbanisation future, les SCoT confortent les phénomènes tendanciels de résidentialisation sur les franges franciliennes, notamment pour ce qui concerne la localisation attendue des ménages. Les zones où l'indice de construction de nouveaux logements est faible (plateau du Vexin Normand) restent inchangées, de même que celles où l'indice de construction de nouveaux logements est moyen (vallée de l'Andelle). Certes, la planification préconise des zones à urbaniser plus densément (SCoT du Vexin Normand), des zones à combler, des communes à urbaniser plus majoritairement (comme Gaillon et Aubevoye). Certes, elle prône un développement modéré des hameaux (SCoT de la CAE et SCoT Eure-Madrie-Seine) ou identifie des phénomènes à éviter (mitage ou étalement urbain). Les SCoT invitent globalement bien les communes vers une urbanisation plus maîtrisée. Toutefois ces bonnes intentions, sur le territoire, y gagneraient, à condition que les communes précisent et quantifient leurs objectifs. Les documents d'urbanisme locaux (PLU, POS, carte communale) seraient ainsi mieux armés pour lutter contre l'étalement urbain (zones de

densification plus ou moins forte...). En l'état actuel de la planification, les trois territoires couverts par ces SCoT ne connaîtront pas une urbanisation très différente de celle constatée.

L'urbanisation du Vexin Normand continuera à s'étaler sur les bourgs, mais de manière moins intense, car le SCoT prévoit d'urbaniser plus significativement les pôles de Gisors et des Andelys. La vallée de l'Andelle s'inscrit dans cette même tendance, mais de manière plus intense.

Pour le SCoT Eure-Madrie-Seine, Gaillon, Aubevoye et Courcelles-sur-Seine se développeront selon une urbanisation continue, en prolongement du bâti existant. Le SCoT de l'agglomération d'Évreux prévoit d'urbaniser le long de la vallée de l'Iton, et au Nord-Ouest de la ville d'Évreux.

Néanmoins, il n'indique que de larges zones d'urbanisation. Le scénario tendanciel, lui, sectorisait plus précisément les zones d'urbanisation future.

Néanmoins, même si ces trois SCoT ne rompent pas réellement avec les tendances actuelles, ils s'attachent tous à préserver les milieux naturels d'une urbanisation non maîtrisée. Les zones naturelles d'intérêt écologique pour la faune et la flore (ZNIEFF), les sites Natura 2000 et les sites classés sont ainsi autant de zones prises en compte dans les SCoT. La plupart des forêts sont ainsi sauvegardées, comme celles à proximité d'Évreux, répertoriées en ZNIEFF.

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.

PLU : Plan Local d'Urbanisme.

POS : Plan d'Occupation des Sols.

Carte communale : document de planification adapté aux petites communes dépourvues de PLU.

Natura 2000 : zone de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage dont les contraintes sont spécifiques en fonction des enjeux.

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique pour la Faune et la Flore. Inventaire régionalisé et généraliste de la faune et de la flore, dont la présence et la sensibilité doivent être prises en compte dans les projets d'aménagement ou les documents de planification.

Grenelle de l'environnement

Ensemble de rencontres organisées en France en octobre 2007, visant à prendre des décisions consensuelles à long terme en matière d'environnement et de développement durable.

Ainsi, à l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), les SCoT du territoire des franges franciliennes de l'Eure ne modifient ni ne corrigent fondamentalement l'urbanisation tendancielle. Il appartient aux communes d'œuvrer pour une urbanisation maîtrisée de leur territoire communal. Une telle démarche n'est pas sans risque, ni sans limite : des pressions peuvent s'y exercer, le document de planification peut être traité de manière plus ou moins volontariste.

Pour ce faire, les communes peuvent adopter trois types de documents :

- Le Plan d'Occupation des Sols (POS) qui réglemente les droits d'utilisation des sols sur tout ou partie du territoire d'une commune. Il divise le territoire communal en plusieurs zones : urbaines, urbanisables à terme et naturelles. Il permet à la commune de gérer et d'aménager l'espace de son territoire.

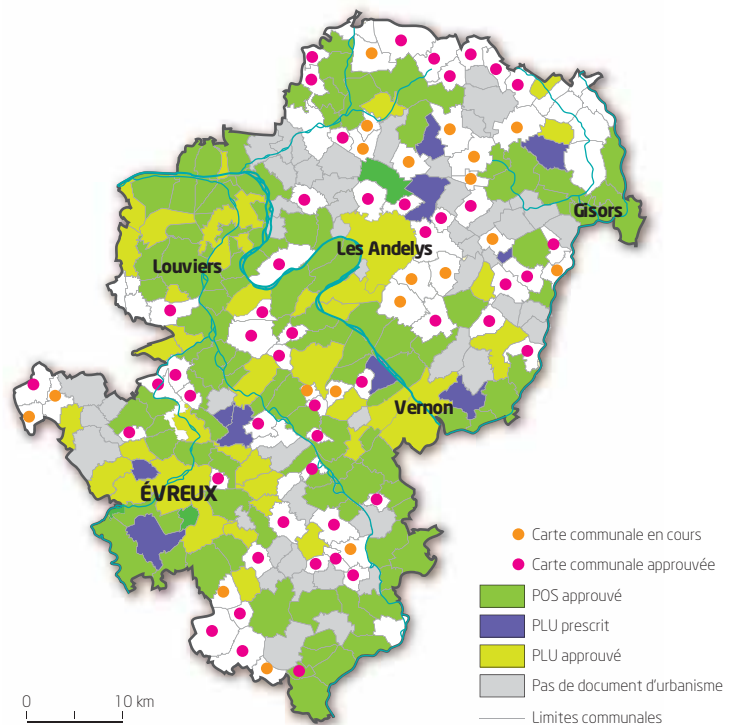
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui succède au POS depuis la loi SRU de 2000. Cette loi, votée le 13 décembre 2000, traite de la solidarité et du renouvellement urbains. Il présente le projet de la commune en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il fait l'objet d'une concertation avec la population pendant son élaboration. Il est soumis à enquête publique avant son approbation par le conseil municipal (textes de référence : articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.)

- La carte communale, qui est un document adapté aux petites communes dépourvues de PLU. Elle délimite les secteurs constructibles et précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme. Elle est soumise à enquête publique avant son approbation par le conseil municipal et le Préfet (textes de référence : articles L.124-1 et suivants et R.124-1 et suivants du Code de l'urbanisme.)

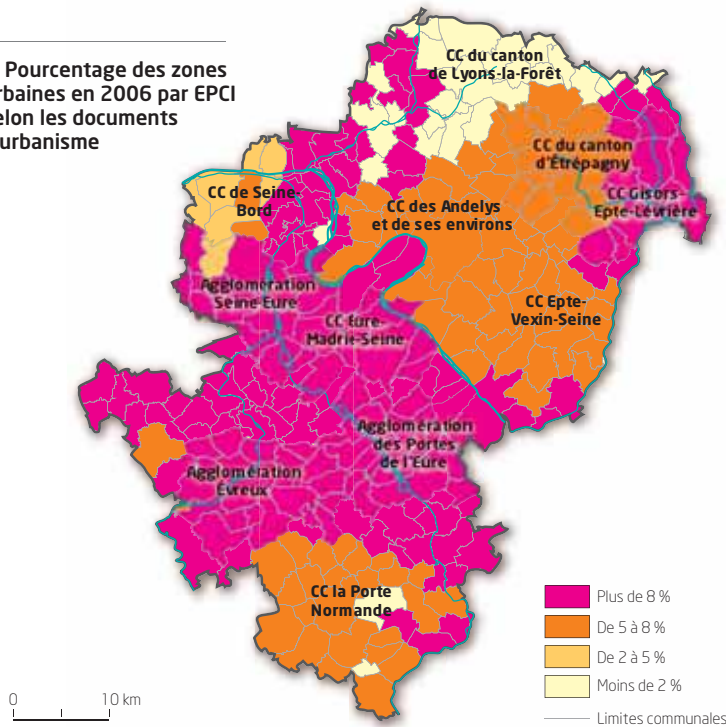
La carte suivante indique l'état d'avancement de ces documents sur les franges franciliennes de l'Eure. Les communes du plateau du Vexin Normand sont moins bien dotées en documents d'urbanisme de type POS ou PLU que les autres communes des franges franciliennes. Ce manque pourrait à terme poser un problème important, quant à la maîtrise de l'urbanisation. En effet, le droit à construire y est géré par le règlement national d'urbanisme ou les cartes communales qui peuvent présenter des limites à la lutte contre l'étalement urbain par rapport aux PLU.

État d'avancement des documents d'urbanisme communaux au 1^{er} janvier 2008

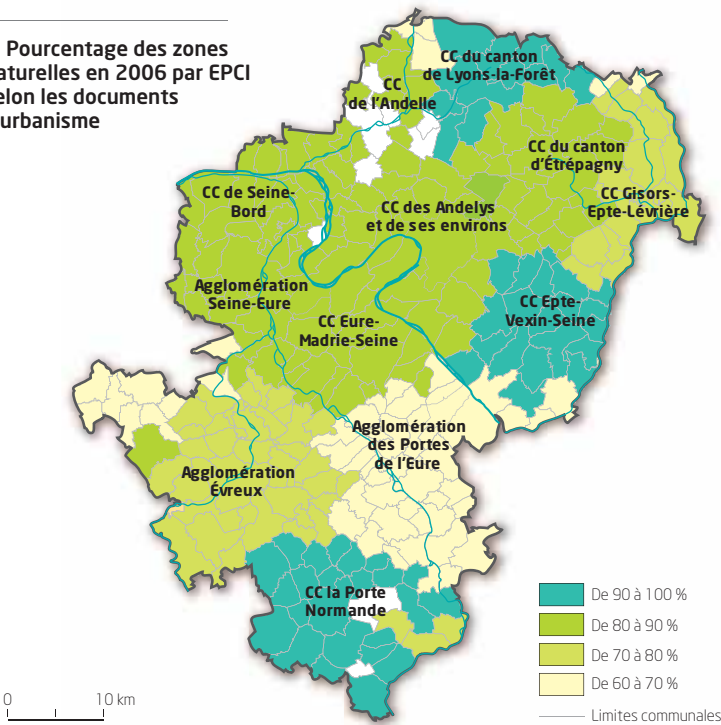
D.D.E. 27



a. Pourcentage des zones urbaines en 2006 par EPCI selon les documents d'urbanisme



b. Pourcentage des zones naturelles en 2006 par EPCI selon les documents d'urbanisme



2 La protection de l'environnement

L'Eure est un département rural, riche en espaces naturels. Les trames vertes ou autres coupures vertes, qui sont appelées par le Grenelle de l'environnement, sont donc naturellement déjà presque constituées. La part des espaces naturels par rapport aux espaces à urbaniser ou déjà urbanisés contenus dans les documents d'urbanisme est très importante.

Chaque EPCI possède au moins 60 % de surface naturelle ou agricole. Mais, cela n'a rien d'étonnant, étant donné que sur le territoire des franges franciliennes, chaque agglomération est entourée de communes rurales. *A contrario*, la proportion de zones urbanisées par EPCI est spécifiée pour la carte a. Certaines zones présentant un intérêt écologique sont déterminées et bénéficient de mesures de protections. Ainsi l'inventaire des ZNIEFF, inventaire écologique français, constitue une protection réglementaire des territoires écologiques ou identifiés comme tels. Les sites Natura 2000, répertoriés au niveau européen, sont dotées de mesures relatives à la modification des milieux inventoriés, beaucoup plus fortes.

Parmi les principales zones écologiques de ce territoire, citons les cours d'eau, les forêts et les bocages représentés sur la carte b. ci-contre. Mais il existe de nombreux autres milieux remarquables, comme les mares ou les tourbières.

Sur la carte (p. suiv.), les milieux retenus se situent principalement le long des vallées et des coteaux. En effet, les plateaux étant très largement voués à l'agriculture intensive, le bocage et les corridors biologiques ont progressivement disparu, entraînant une baisse importante de la valeur écologique de ces territoires. Cette analyse est confirmée par la carte des zones protégées (ZNIEFF, Natura 2000 et ZICO, p. suiv.).

ZICO : Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux. Inventaire des sites qui hébergent des oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

PPRI

Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Ce document, réalisé par l'État, réglemente l'utilisation des sols en fonction du risque lié aux inondations.

À l'exception des forêts autour de Gisors et de Vernon, les zones d'intérêt écologique couvrent globalement l'ensemble des forêts et des vallées.

Dorénavant, les zones à enjeux des franges franciliennes apparaissent avec plus de netteté. En effet, l'urbanisation s'est elle aussi installée majoritairement le long des vallées, en particulier de celle de la Seine. **Il existe ainsi un risque potentiel de « conflit d'usage » entre développement urbain et préservation des milieux écologiques.**

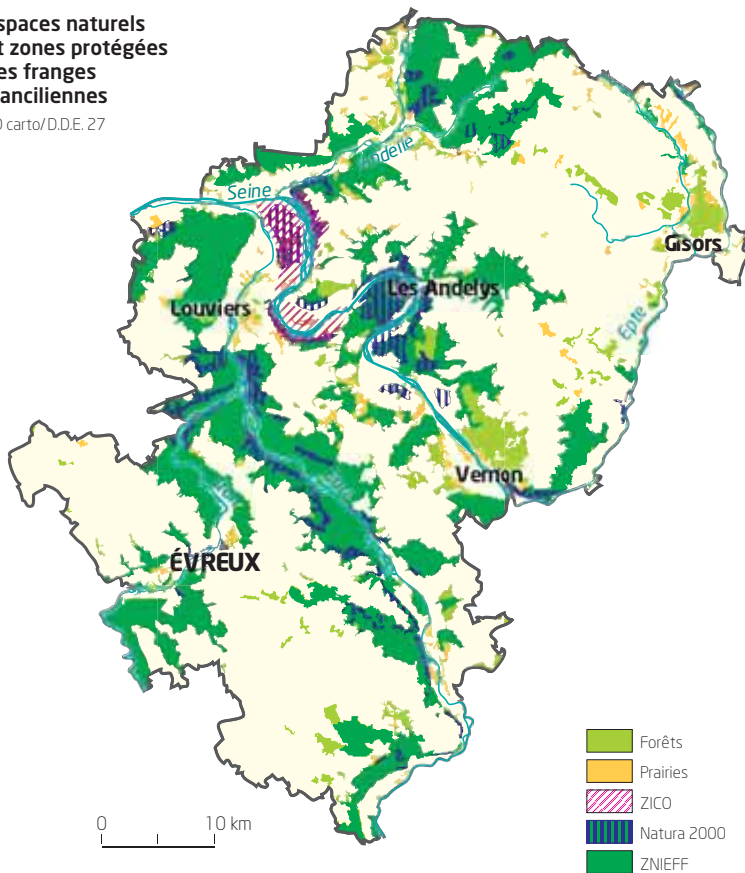
À l'échelle du territoire des franges, la part des espaces naturels est largement prépondérante par rapport à ceux déjà urbanisés. Les espaces naturels

urbanisables à l'horizon 2015 ne viendront pas bouleverser ce constat. Toutefois, ces conflits d'usage invitent à une réflexion pour le maintien d'un équilibre harmonieux entre environnement et urbanisation. Les espaces concernés (plateaux, coteaux, vallées) sont aujourd'hui menacés par l'urbanisation et le seront encore plus demain. En effet, l'atout majeur des franges franciliennes pour les nouveaux ménages réside dans le cadre de vie qu'elles offrent. Cadre de vie qui découle des paysages exceptionnels...

Les plateaux, aux terres riches, sont surtout marqués par l'agriculture intensive. De 1999 à 2003, le taux de construction a augmenté, notamment sur le Vexin Normand et sur le plateau de Madrie entre la Seine et l'Eure. Ces zones constituent des territoires à enjeux, l'agriculture devant y être maintenue sur ces plateaux. Les coteaux représentent la plupart des sites et milieux à enjeux, tant au point de vue de la biodiversité (réseau Natura 2000, ZNIEFF) que du paysage (protection des haies, agriculture sur pelouses calcaires ouvertes, lisière de la forêt de Bord). Jusqu'à présent, ils occupaient un rôle important en tant qu'espace de liaison pour les migrations de la faune entre les plateaux et les vallées. Mais, ce rôle est remis en cause par leur segmentation, principalement générée par l'extension de l'urbanisation et le déploiement d'infrastructures.

Espaces naturels et zones protégées des franges franciliennes

BD carto/D.D.E. 27



3 Les principaux risques naturels

a. Les inondations par débordement

Les risques naturels peuvent faire l'objet de mesures de restriction de la constructibilité. Ainsi, pour la prévention du risque d'inondation. En fonction de l'aléa retenu, un plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) définit les secteurs inondables.

Pour la vallée de la Seine, il s'agit des plus hautes eaux connues (PHEC), soit la hauteur d'eau atteinte par la crue de 1910. Sur la carte ci-contre, les cou-

leurs montrent les différents enjeux à protéger : centre urbain inondable, autres zones urbaines inondables, secteurs à conserver en tant que zone d'expansion des crues.

Les communes sans PPRI doivent indiquer dans leur document d'urbanisme la présence et les implications induites du risque d'inondation. Ces prises en compte varient d'une commune à une autre, allant de la simple mention à un zonage précis accompagné de mesures restrictives.

La carte représente les différents niveaux de risques d'inondation par les communes, sur les vallées de la Seine, de l'Eure et de l'Epte. Ce risque est donc pris en compte et n'apparaît donc pas de nature à réguler le scénario tendanciel.

En effet, certaines carrières souterraines finissent par s'effondrer. Ce risque est accru par les caractéristiques mécaniques des terrains calcaires de la région, assez médiocres : le sol présente des fractures, des failles et des zones d'érosion qui fragilisent encore plus la surface.

Les infiltrations d'eau de surface, les mouvements de nappes exercent des contraintes fortes, détériorent progressivement les piliers et/ou les toits de la manière. Ceux-ci sont inéluctablement amenés à céder.

Mais quand ? Et comment ? L'effondrement peut être brutal en surface ; les fontis (effondrements progressifs du toit de la marnière) peuvent remonter petit à petit.

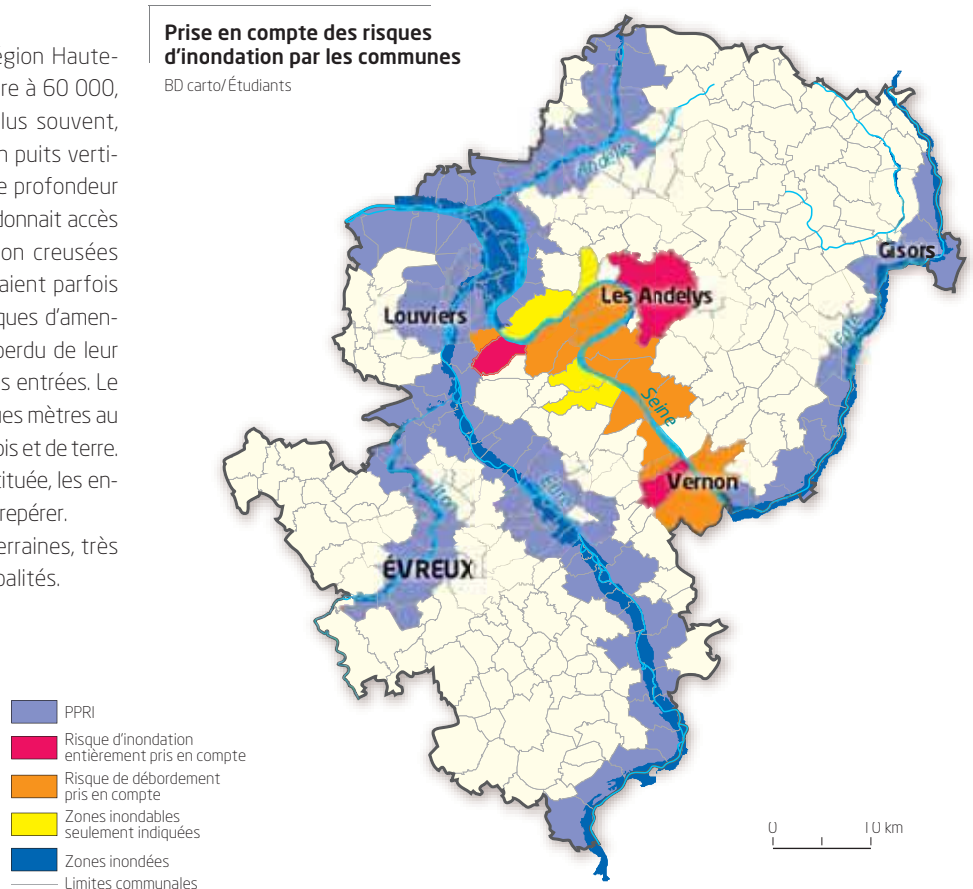
b. Les marnières

Ce risque est très spécifique à la région Haute-Normandie. La D.D.E. estime leur nombre à 60 000, sur l'ensemble du département. Le plus souvent, ces marnières étaient constituées d'un puits vertical (de 1,5 à 2 m. de diamètre, et d'une profondeur pouvant aller jusqu'à 50 m.) : ce puits donnait accès aux galeries ou chambres d'exploitation creusées horizontalement. Ces galeries s'étendaient parfois sur 25 m. Par la suite, avec les techniques d'aménagement modernes, les marnières ont perdu de leur intérêt, les agriculteurs ont rebouché les entrées. Le puits était bouché en surface sur quelques mètres au moyen d'un assemblage de poutres de bois et de terre. Une fois la couverture végétale reconstituée, les entrées de puits devenaient impossibles à repérer.

Aujourd'hui, toutes ces cavités souterraines, très instables, posent problème aux municipalités.

Prise en compte des risques d'inondation par les communes

BD carto/Étudiants

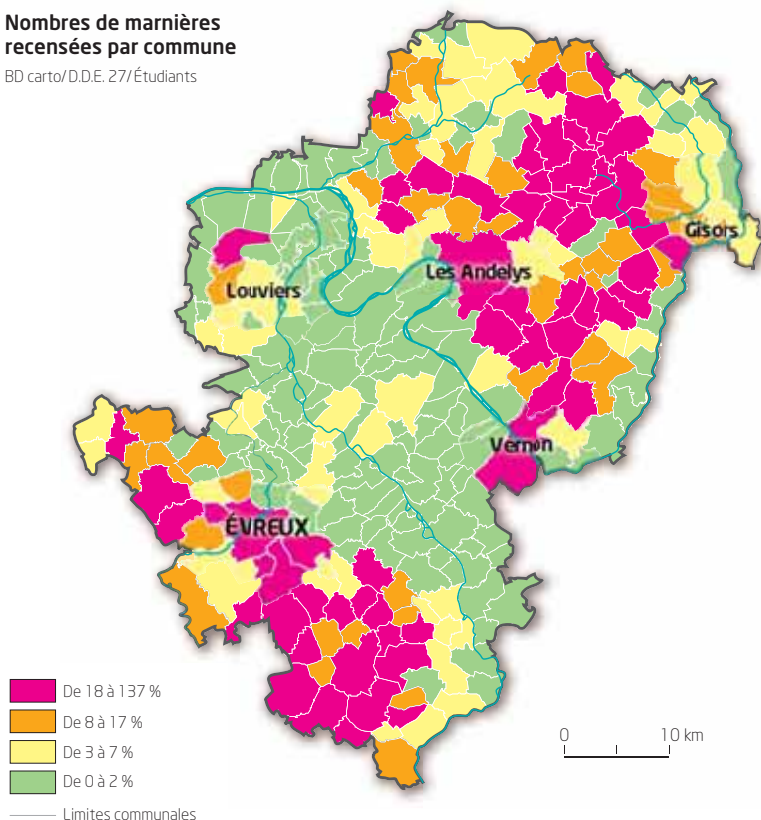


Les marnières

Les premières marnières remontent à l'époque des Gaulois. Il s'agit de cavités creusées pour extraire de la « marne » (« craie », en patois), utilisée pour amender les sols. C'est aux XVII^e et surtout au XVIII^e siècles que l'exploitation des marnières atteint son apogée. Cependant, les déclarations d'ouverture de marnière n'ont été rendues obligatoires qu'en 1853. Pour échapper à l'impôt, cette obligation fut bien souvent ignorée, si bien que ni leur nombre ni leur localisation ne sont connus précisément.

Nombres de marnières recensées par commune

BD carto/D.D.E. 277/Étudiants



Parfois, enfin, les matériaux de remplissage du puits se tassent, ce qui entraîne un effondrement circulaire d'environ 1 m à 1,5 m. Cet effondrement du puits est appelé « l'œil » de la marnière.

Il s'agit là d'un processus inévitable de dégradation, aux conséquences de plus en plus graves. En effet, l'étalement urbain transforme ce problème de portée minimale en problème urbain préoccupant. Par exemple, en 2001, suite aux fortes pluies, entre vingt à trente effondrements quotidiens furent recensés, dont un qui entraîna un accident mortel.

Les marnières, comme une constellation sont éparpillées sur le territoire. Elles représentent un risque très localisé. Il est inconcevable de rendre incons-

tructible tout un territoire sur lequel seraient recensées des marnières. Le risque lié aux marnières ne peut donc contre-balancer le scénario tendanciel de façon sensible, d'autant plus que des techniques permettent dans certains cas, de les traiter.

4 Vers d'autres hypothèses

Le scénario tendanciel a été testé au regard de trois phénomènes, susceptibles de l'infléchir, voire de l'empêcher.

La planification territoriale, particulièrement avancée sur le territoire d'étude, caractérise la volonté des acteurs de l'aménagement, et doit donc être prise en compte.

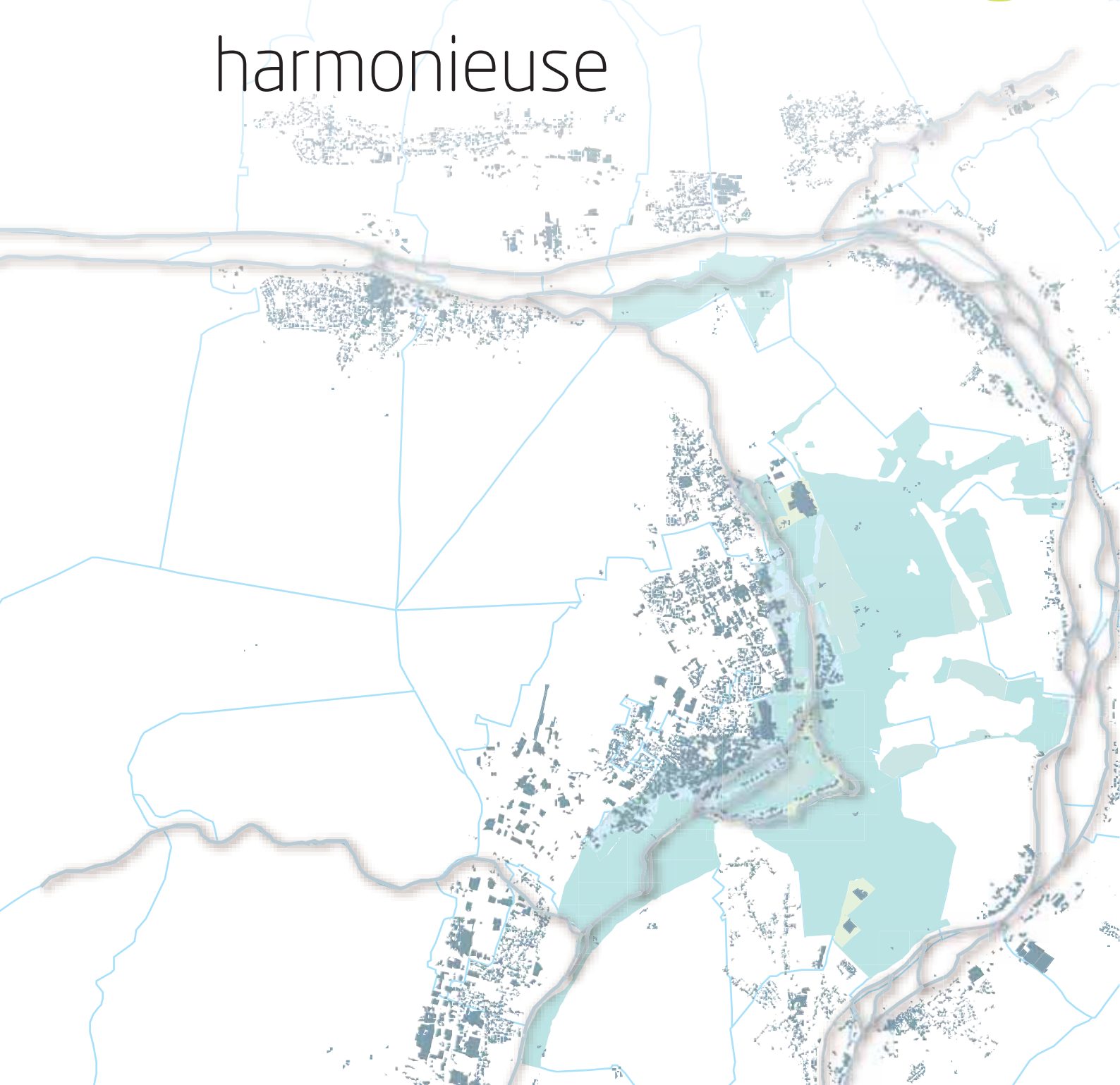
Globalement, l'ensemble des SCoT accompagne les tendances attendues en matière de résidentialisation des franges franciliennes sans effet de régulation.

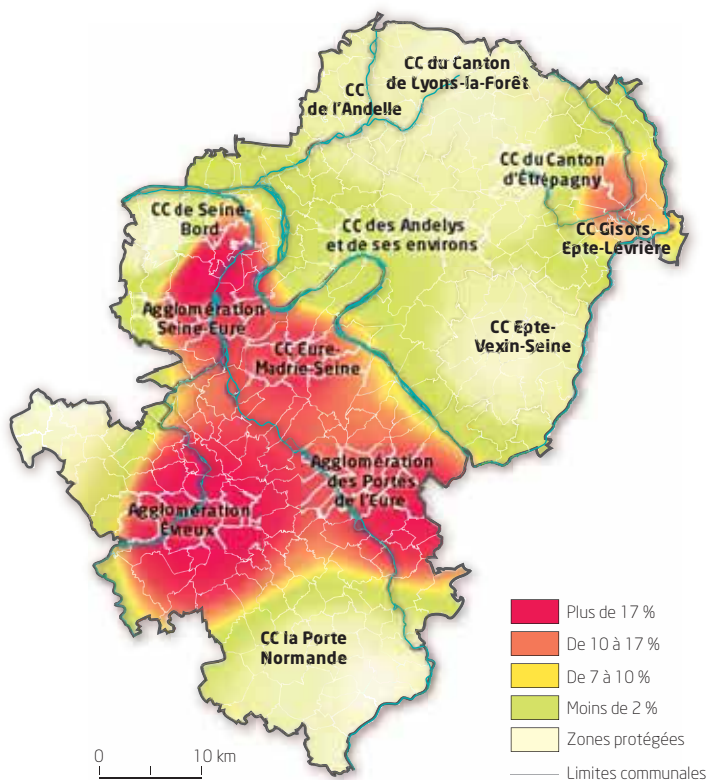
Les mesures de protection de l'environnement et de prévention des risques naturels, également bien prises en compte, font partie du profil établi et connu du territoire. Ces mesures n'ont *a priori* pas lieu d'être renforcées à l'horizon 2015 et ne devraient pas avoir de conséquences majeures sur les tendances en matière de résidentialisation. Le scénario tendanciel apparaît donc crédible au regard de ces critères, même s'il est entendu qu'il s'agit d'une projection de tendances et non pas d'une vision du futur.

En effet, d'autres hypothèses pourraient conduire à d'autres scénarios. Quelques conséquences possibles ont également été mises en avant : la poursuite de la hausse des loyers et du coût du foncier avec le risque d'éviction de certaines catégories de population, la banalisation et l'altération des paysages, l'étalement et le mitage urbain, la hausse du coût des réseaux d'assainissement... Sur ces bases, un scénario alternatif, qui aura pour objectif principal de minimiser les impacts négatifs du scénario tendanciel en s'appuyant largement sur certains principes issus du Grenelle de l'environnement, peut se construire.



2015 : vers une résidentialisation harmonieuse





Répartition des nouveaux ménages de 2008 à 2015

BD carto/D.D.E. 27
D.R.E. Haute-Normandie

3 Le scénario tendanciel à l'horizon 2015

Sur la carte de la page 32, apparaissent les phénomènes constatés et projetés à l'horizon 2015 en matière de résidentialisation.

Un indicateur, l'indice de construction de logements (ICL), traduit la pression qui pourrait s'exercer sur le territoire en matière de construction. Afin de différencier la pression exercée sur les différentes zones, cet indicateur est gradué de trois niveaux : faible, moyen et fort.

Ainsi, un ICL faible traduira une dispersion des constructions ; un ICL fort traduira un phénomène de

polarisation. Le nombre de constructions attendues n'influe pas sur l'ICL : ce nombre peut être équivalent dans les deux cas. Cet indicateur s'apparente à celui d'une densité de construction sans, pour autant, que le rapport à une surface soit quantifié.

4 Quelques impacts de ce scénario

a. Les conséquences de la hausse des déplacements en voiture

Les liaisons domicile-travail structurent en grande partie les déplacements au sein des territoires.

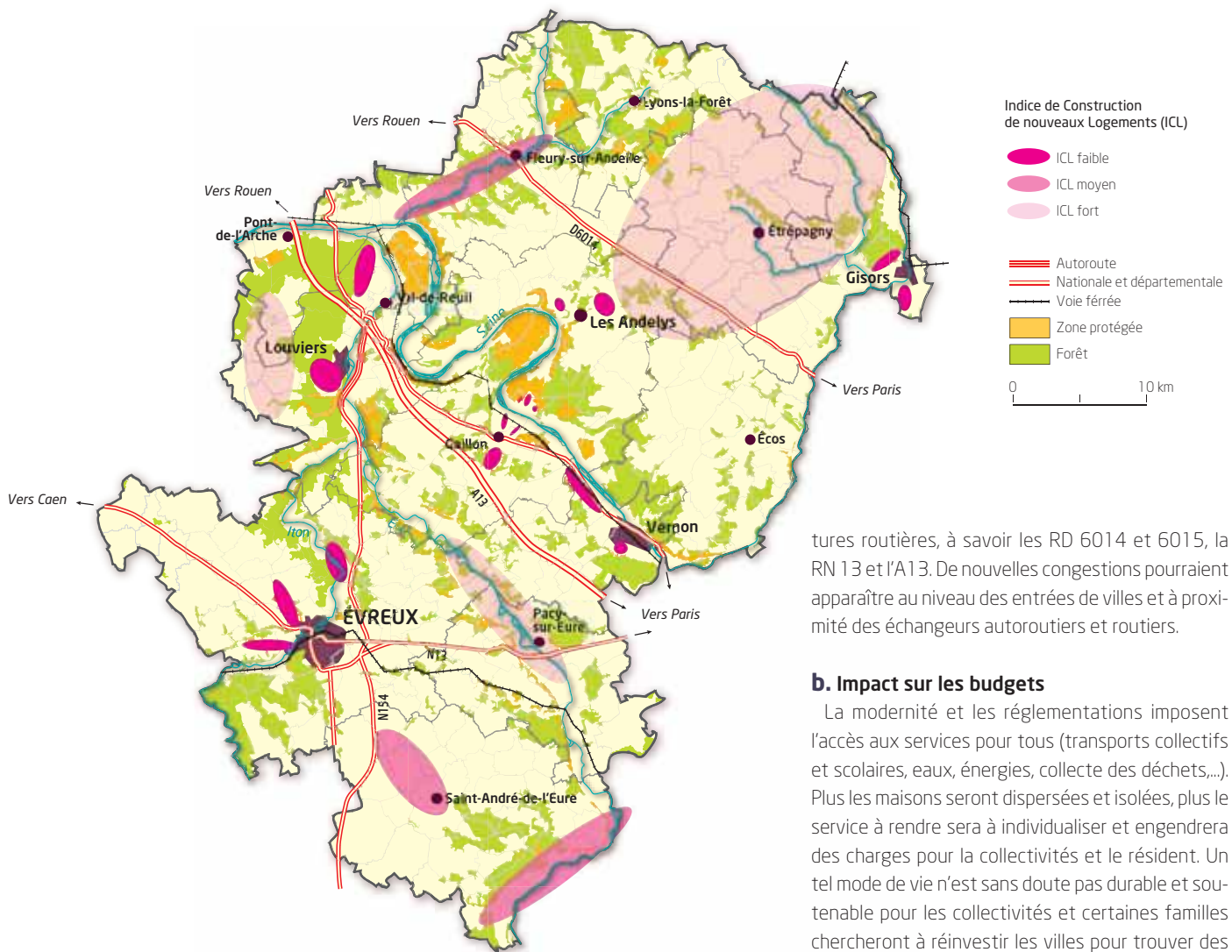
L'impact des déplacements se répercutera sur l'émission de gaz à effet de serre (GES). Il atteindra son pic le plus important dans les espaces où l'urbanisation sera diffuse (indice de construction de nouveaux logements faible et moyen). En effet, cette répartition de l'habitat augmente les distances domicile-pôles d'emplois et de services. La conséquence directe est alors l'utilisation de voitures particulières.

De ce point de vue, les secteurs du Val d'Eure et Vesgre, de la Porte Normande, d'Étrépagny, de l'Andelle, des Portes de l'Eure illustrent bien ce constat : leur urbanisation fait augmenter de manière significative ce mode de déplacements.

Dès lors, si les nouveaux actifs utilisent majoritairement la voiture particulière pour leurs déplacements domicile-travail « grandes distances », les émissions de GES seront d'autant plus importantes, à raison d'une émission de 150 g de CO₂ par km en moyenne.

Prenons un cas pratique : Monsieur X. est un actif. Il réside dans une zone dont le taux d'urbanisation est faible ou moyen. Il travaille à Vernon. Pour une distance moyenne parcourue de 76 km, Mr X. émettra par jour 11 kg de CO₂ et ce, uniquement pour se rendre à son travail. En comparaison, son voisin de Gaillon n'émettra que 3 kg de CO₂ pour s'y rendre.

D'autre part, la répartition des nouveaux ménages laisse apparaître des difficultés d'accessibilité aux



Scénario d'urbanisation tendanciel à l'horizon 2015

BD ortho/Étudiants

Transports en Commun (TC), et ce, particulièrement dans les zones où le taux d'urbanisation est faible et moyen. Actuellement, une seule zone est moins bien desservie : il s'agit du Vexin Normand, avec une offre de trois lignes de TC. Les ménages seront donc amenés à utiliser plus majoritairement leurs voitures particulières dans les déplacements quotidiens... même pour accompagner un membre du ménage à l'arrêt de bus le plus proche. Les autres zones dont l'ICL est fort ont, quant à elles, un meilleur accès aux lignes de TC (réseau de bus, lignes SNCF...).

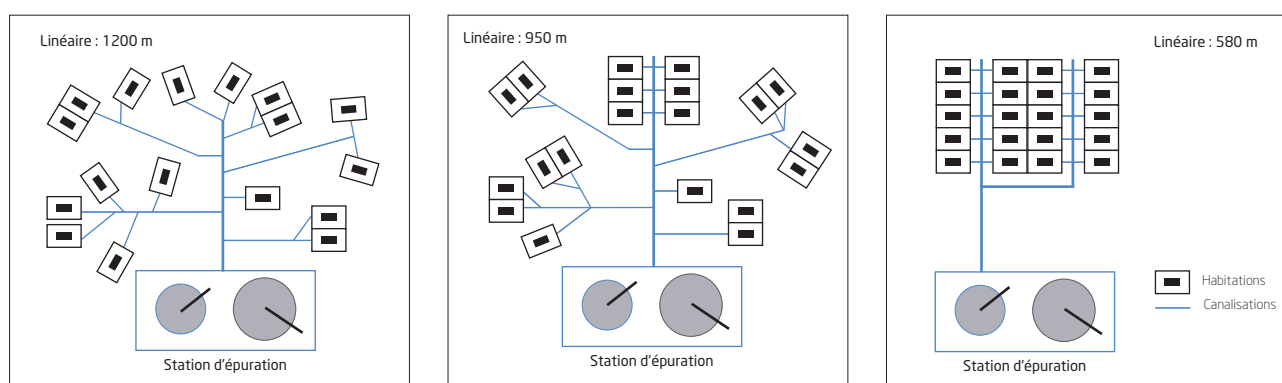
Enfin, cette arrivée de nouveaux habitants augmentera la pression sur les principales infrastruc-

tures routières, à savoir les RD 6014 et 6015, la RN 13 et l'A13. De nouvelles congestions pourraient apparaître au niveau des entrées de villes et à proximité des échangeurs autoroutiers et routiers.

b. Impact sur les budgets

La modernité et les réglementations imposent l'accès aux services pour tous (transports collectifs et scolaires, eaux, énergies, collecte des déchets,...). Plus les maisons seront dispersées et isolées, plus le service à rendre sera à individualiser et engendrera des charges pour la collectivités et le résident. Un tel mode de vie n'est sans doute pas durable et soutenable pour les collectivités et certaines familles chercheront à réinvestir les villes pour trouver des services adaptés à leurs usages et à leur budget.

Par ailleurs, l'urbanisation diffuse a des répercussions importantes sur les longueurs des réseaux d'assainissement, et donc sur les coûts de mise en place. Les schémas ci-contre illustrent les canalisations nécessaires pour relier vingt logements à une station d'épuration selon les trois types d'urbanisation (diffuse, intermédiaire et concentrée). À titre indicatif, les frais de mise en place des réseaux d'assainissement collectifs peuvent être estimés à 250 € hors taxe par mètre linéaire. Plus le réseau sera long, plus les coûts seront importants. Le résultat est probant : pour le même nombre d'habitations (une vingtaine), les longueurs de réseau varient du simple au double entre les taux



→ a. Répartition selon une urbanisation diffuse

→ b. Répartition intermédiaire

→ c. Répartition selon une urbanisation concentrée

Source : Étudiants

d'urbanisation diffus et concentré. En effet, les canalisations mesurent respectivement 580 m, 950 m et 1 200 m selon les trois types de répartition.

L'urbanisation diffuse pose alors de gros problèmes de financement des réseaux et de pérennisation des équipements collectifs. Sur l'exemple précédent, les habitants de la zone d'habitat dispersé seront contraints de mettre en place un réseau d'assainissement individuel, avec les problèmes de pollution que cela peut engendrer.

Pour les réseaux routiers, électriques ou téléphoniques, les raccords au réseau principal seront obligatoires. Les collectivités à l'ICL faible devront alors dépenser des sommes nettement plus importantes pour raccorder l'ensemble des logements. Certes, elles pourront faire supporter une partie du coût aux ménages dans le cadre de la participation pour voiries et réseaux (PVR). Mais, le budget de ces ménages est déjà fortement entamé par les coûts de transports.

C. Impact sur les terres agricoles

L'étalement urbain se caractérise par la construction d'un nouveau bâti sur des espaces naturels ou agricoles. Se pose donc le problème d'une consommation nouvelle d'espace pour les parcelles, mais aussi pour la voirie et les espaces verts, nécessaires à la viabilisation de l'habitat. Les terres agricoles, les espaces naturels et les zones de transition entre milieu urbain et milieu rural sont des espaces touchés

en priorité par cette notion de « consommation » caractéristique de l'étalement urbain.

Consommation par les habitations

Dorénavant, il est possible d'estimer la consommation d'espace engendrée par la construction des nouveaux logements sur la période 2008-2015. Cette estimation s'appuie sur les données connues relatives aux logements déjà commencés entre 1998 et 2006, projetées à l'horizon 2015 et utilise les tendances d'évolution des ménages à cette période.

Les futures constructions ont été réparties par territoire, dans le tableau a., page suivante.

L'examen des permis de construire instruits sur certains de ces secteurs a montré que la surface moyenne d'un logement individuel en lotissement est de 800 m², celle d'un logement individuel hors lotissement est de 1 600 m² et celle d'un logement collectif est de 250 m².

En multipliant le nombre de nouveaux logements par la surface correspondant à chaque type, on obtient les surfaces consommées par les habitations entre 2008 et 2015 (voir tableaux b. et c., page suivante).

Que penser de ces chiffres ? Ils confirment que l'habitat individuel devrait continuer à consommer des surfaces de terrains importantes dans les secteurs ruraux, comme, par exemple, le Vexin Normand et les Portes de l'Eure. Nouvelle preuve que le phénomène d'étalement urbain devrait se poursuivre suivant un

Territoires	Nombre de logements individuels		Nombre de logements collectifs
	en lotissement	hors lotissement	
Vexin Normand	1 636	2 404	1 466
Seine-Eure	980	2 050	1 325
Évreux	1 141	783	1 783
Portes de l'Éure	2 030	2 112	828

→ a.

Territoires	Surfaces consommées (en ha) par logement...		
	individuel en lotissement	individuel hors lotissement	collectif
Vexin Normand	131	385	37
Seine Eure	79	328	33
Évreux	91	125	45
Portes de l'Éure	162	338	21

→ b.

Territoires	Surfaces consommées par l'habitat entre 2008 et 2015 (en ha)
Vexin Normand	553
Seine Eure	440
Évreux	261
Portes de l'Éure	521

→ c.

scénario tendanciel déterminé. En supposant, toutefois, que les besoins en matière de logements à construire soient satisfaits, bien sûr.

Consommation par la voirie

Dans le phénomène d'étalement urbain, la voirie s'impose comme un élément non négligeable. En effet, elle consomme de l'espace et son installation peut avoir des conséquences environnementales.

L'analyse d'un échantillon de lotissements permet d'affiner une estimation. Ce panel d'études se compose de lotissements d'une vingtaine de lots (600 et 800 m² pour chaque lot). Dès qu'un lotissement est prévu, il faut donc ajouter près de 25 % de la surface totale des lots et les dédier à la voirie interne et aux espaces verts. Cela représente 116 hectares consommés en plus entre 2008 et 2015 sur le territoire d'étude.

Consommation d'espaces agricoles

La pression par l'urbanisation s'exerce au détriment d'une ressource naturelle patrimoniale : les sols aux potentialités agronomiques élevées, notamment sur les plateaux du Vexin et de Saint-André-de-l'Éure. Le foncier est aujourd'hui plus apprécié pour sa valeur immobilière potentielle que pour sa valeur de production. Face à la concurrence des autres activités, les agriculteurs auront tendance à vendre une partie de leur exploitation.

En conséquence, les surfaces agricoles exploitées diminueront. Le maintien, l'agrandissement ou l'installation d'exploitations agricoles pourraient devenir difficiles et la réduction du nombre d'exploitations mènera à une raréfaction de l'activité agricole sur le territoire. Or, l'agriculture est un moteur essentiel de l'économie du Vexin Normand et du plateau de Saint-André-de-l'Éure.

De plus, la surface de la nouvelle parcelle ne sera pas la seule perdue pour l'agriculture. En effet, une bande de terrain à proximité de la parcelle ou des espaces entre les parcelles peuvent être rendus difficiles d'accès pour les machines agricoles ou interdites à certaines activités (réciprocité).

Les exploitants agricoles subissent par ailleurs de nouvelles contraintes de gestion en zone périurbaine. En effet, la cohabitation avec les nouvelles constructions et les ménages qui y vivent entraîne de nouveaux problèmes : déstructuration du parcellaire, conflits de voisinage, dégradation des sols...

Se pose alors, dans toute sa difficulté, le problème de l'aménagement des terrains transitoires entre agriculture et habitat.

d. Impact sur la biodiversité

Sur le territoire des franges franciliennes de l'Éure, comme ailleurs, l'étalement urbain ou la périurbanisation entraîneront l'urbanisation de terres naturelles et agricoles. D'ailleurs, le développement de l'habitat sur coteau et en pied de coteau empiète déjà sur les milieux naturels. Les conséquences sur la biodiversité seront alors multiples.

L'horizon 2015 ne verra qu'une légère diminution des nombreuses forêts et plaines abritant une biodiversité variée. Les répercussions sur les espèces

Territoires	Nombre de logements individuels		Nombre de logements collectifs
	en lotissement	hors lotissement	
Vexin Normand	1 636	2 404	1 466
Seine-Eure	980	2 050	1 325
Évreux	1 141	783	1 783
Portes de l'Éure	2 030	2 112	828

→ a.

Territoires	Surfaces consommées (en ha) par logement...		
	individuel en lotissement	individuel hors lotissement	collectif
Vexin Normand	131	385	37
Seine Eure	79	328	33
Évreux	91	125	45
Portes de l'Éure	162	338	21

→ b.

Territoires	Surfaces consommées par l'habitat entre 2008 et 2015 (en ha)
Vexin Normand	553
Seine Eure	440
Évreux	261
Portes de l'Éure	521

→ c.

scénario tendanciel déterminé. En supposant, toutefois, que les besoins en matière de logements à construire soient satisfaits, bien sûr.

Consommation par la voirie

Dans le phénomène d'étalement urbain, la voirie s'impose comme un élément non négligeable. En effet, elle consomme de l'espace et son installation peut avoir des conséquences environnementales.

L'analyse d'un échantillon de lotissements permet d'affiner une estimation. Ce panel d'études se compose de lotissements d'une vingtaine de lots (600 et 800 m² pour chaque lot). Dès qu'un lotissement est prévu, il faut donc ajouter près de 25 % de la surface totale des lots et les dédier à la voirie interne et aux espaces verts. Cela représente 116 hectares consommés en plus entre 2008 et 2015 sur le territoire d'étude.

Consommation d'espaces agricoles

La pression par l'urbanisation s'exerce au détriment d'une ressource naturelle patrimoniale : les sols aux potentialités agronomiques élevées, notamment sur les plateaux du Vexin et de Saint-André-de-l'Éure. Le foncier est aujourd'hui plus apprécié pour sa valeur immobilière potentielle que pour sa valeur de production. Face à la concurrence des autres activités, les agriculteurs auront tendance à vendre une partie de leur exploitation.

En conséquence, les surfaces agricoles exploitées diminueront. Le maintien, l'agrandissement ou l'installation d'exploitations agricoles pourraient devenir difficiles et la réduction du nombre d'exploitations mènera à une raréfaction de l'activité agricole sur le territoire. Or, l'agriculture est un moteur essentiel de l'économie du Vexin Normand et du plateau de Saint-André-de-l'Éure.

De plus, la surface de la nouvelle parcelle ne sera pas la seule perdue pour l'agriculture. En effet, une bande de terrain à proximité de la parcelle ou des espaces entre les parcelles peuvent être rendus difficiles d'accès pour les machines agricoles ou interdites à certaines activités (réciprocité).

Les exploitants agricoles subissent par ailleurs de nouvelles contraintes de gestion en zone périurbaine. En effet, la cohabitation avec les nouvelles constructions et les ménages qui y vivent entraîne de nouveaux problèmes : déstructuration du parcellaire, conflits de voisinage, dégradation des sols...

Se pose alors, dans toute sa difficulté, le problème de l'aménagement des terrains transitoires entre agriculture et habitat.

d. Impact sur la biodiversité

Sur le territoire des franges franciliennes de l'Éure, comme ailleurs, l'étalement urbain ou la périurbanisation entraîneront l'urbanisation de terres naturelles et agricoles. D'ailleurs, le développement de l'habitat sur coteau et en pied de coteau empiète déjà sur les milieux naturels. Les conséquences sur la biodiversité seront alors multiples.

L'horizon 2015 ne verra qu'une légère diminution des nombreuses forêts et plaines abritant une biodiversité variée. Les répercussions sur les espèces

végétales et animales seront faibles à cette date. En effet, la période d'étude est trop restreinte pour entraîner la raréfaction d'espèces. Cependant, il ne faut pas se leurrer : il faut craindre la disparition de nombreux milieux interstitiels (mares, haies, bois alluviaux, pelouses sèches...) par enrichissement ou destruction. L'impact sur la diversité biologique en zone agricole sera néfaste, dans la mesure où ces milieux ne seront plus à même de maintenir les conditions de vie indispensables à la biodiversité.

Cela va même plus loin : la surface des espaces naturels qui seront perturbés par cette urbanisation est bien plus importante. En effet, autour de chaque parcelle nouvellement construite dans un espace naturel, se crée une « zone d'influence » autour de la parcelle, dans laquelle la biodiversité remarquable pourra être perturbée. La surface d'espaces naturels consommés est difficilement quantifiable, puisqu'elle dépend du type d'habitation, de la position des parcelles sur le site, de la topologie du site et surtout de la faune et de la flore déjà présentes ; mais des études d'impact pourraient être menées localement lors des projets.

e. Impact sur le foncier et la construction

Le territoire des franges franciliennes contient quatre aires urbaines (Évreux, Vernon, Gaillon et Louviers), qui présentent le plus grand nombre d'habitants et la grande densité. En effet, Évreux est la préfecture du département et la ville la plus peuplée. Parallèlement, les trois aires urbaines de la Vallée de la Seine forment un axe historiquement industrialisé, desservi par une ligne de chemin de fer et l'autoroute A154. Cet axe apparaît ainsi comme une zone privilégiée pour vivre et se déplacer.

Le coût du foncier

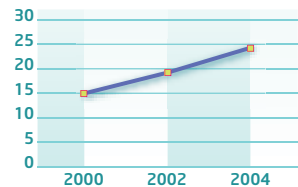
Les données exploitées ici proviennent de la BD PERVAL, une base de données constituée à partir des informations collectées par les Notaires de France. PERVAL a pour rôle de concevoir, produire et gérer une gamme d'outils d'aide à l'évaluation immobilière.

Comme pour une grande partie du territoire français, le prix du foncier en Haute-Normandie est en hausse. Ainsi, sur l'ensemble des terrains à bâtir à

destination d'habitat dont la surface est comprise entre 50 et 5 000m², la région affiche une hausse du prix au mètre carré de 55 % en quatre ans. Ces statistiques concernent les biens acquis par des particuliers.

En travaillant à l'échelle du canton, des différences de prix importantes sont remarquables. Ainsi, selon que l'on se trouve en zone rurale ou dans une aire urbaine, le prix du mètre carré de terrain à destination d'habitat varie du simple au décuple !

La carte suivante est très révélatrice des tendances actuelles sur le département. En effet, le prix du terrain y est beaucoup plus élevé en zone urbaine (Vernon ou Louviers) qu'en zone rurale.

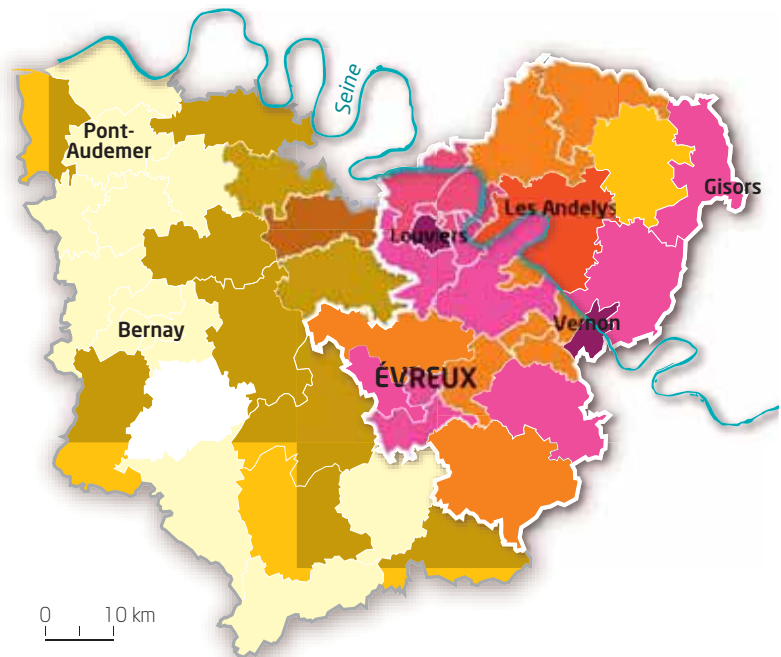


→ Prix moyen du terrain à usage d'habitat en Haute-Normandie (m² en €)

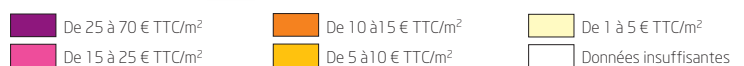
BD Perval/EPF Haute-Normandie

Valeur moyenne des terrains à destination d'habitat, par canton : 2000-2002-2004

BD Perval/Étudiants



0 10 km



De plus, les franges franciliennes sont remarquables puisqu'elles affichent aussi un prix du foncier très élevé (cantons de Gisors et de Pacy-sur-Eure, vallée de la Seine).

Enfin le prix du foncier est plus élevé dans les cantons de Vernon et de Louviers que dans celui d'Évreux. Preuve, s'il fallait encore les démontrer, de l'importance et de l'attractivité de l'Île-de-France sur ce territoire.

Afin de comparer les territoires par grands ensembles à une échelle plus large, l'Établissement Public Foncier de Haute-Normandie (EPF-HN) utilise une classification qui compte cinq items :

- les communes littorales,
- les communes rurales,
- les communes périurbaines,
- les pôles urbains,
- les communes sous influence francilienne.

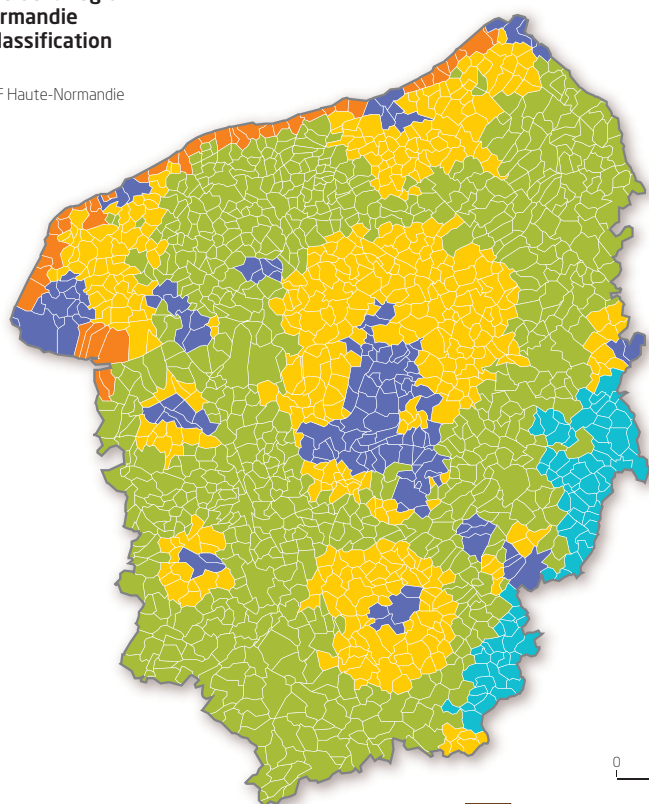
La carte ci-dessous hiérarchise les communes de la région Haute-Normandie suivant cette classification.

Le graphique **a.** met clairement en évidence des disparités régionales fortes sur le territoire haut-normand. Le prix des terrains à destination d'habitat se négocie en moyenne presque trois fois plus cher dans une commune urbaine que dans une commune rurale. Mais surtout, l'influence francilienne provoque une réelle pression foncière : sur le territoire concerné, le prix du terrain est supérieur à celui rencontré en zone littorale, où la pression foncière est pourtant exacerbée par l'intérêt touristique.

De plus, cette hausse du prix du foncier sur les franges franciliennes n'est pas nouvelle, comme l'indique le graphique **b.**

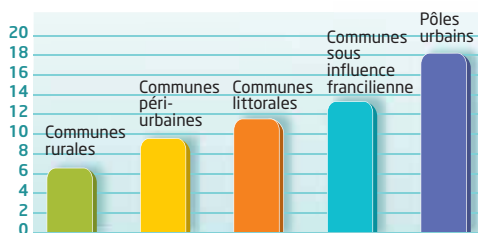
Communes de la région Haute-Normandie selon la classification de l'EPF

BD Perval/EPF Haute-Normandie



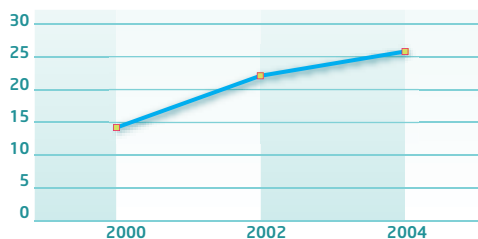
- Communes à caractère rural
- Communes périurbaines
- Communes littorales
- Communes sous influence francilienne
- Pôles urbains

0 10 k



→ **a.** Prix selon la localisation de la commune (m² en €)

Source : BD Perval/EPF Haute-Normandie.



→ **b.** Prix sur les communes sous influence francilienne (m² en €)

BD Perval/EPF Haute-Normandie.

Prix des loyers

En avril 2007, la D.D.E. de l'Eure a produit une *Enquête annuelle sur le marché locatif privé* pour l'année 2006. Pour réaliser cette enquête, elle a envoyé des questionnaires aux agences immobilières ainsi qu'à des notaires travaillant sur le département. L'analyse du marché porte sur neuf villes structurant le territoire : Brionne, Gisors, Les Andelys, Bernay, Évreux, Louviers, Pont-Audemer, Vernon et Verneuil.

Pourquoi une telle étude ? Pour connaître le montant des loyers par type de logement ainsi que le prix moyen au mètre carré (tableau a.).

On constate aisément des différences de loyers importantes selon les villes. Mais pourquoi de tels écarts ? La taille des villes joue sur le prix de l'immobilier. Mais surtout, l'influence géographique est indéniable : ainsi, les villes surlignées en bleu sont celles situées à l'Est du département, dans le territoire des franges franciliennes. Et ce sont elles qui affichent les loyers les plus élevés.

Pour illustrer cette démonstration, il suffit de comparer Pont-Audemer et Les Andelys, deux villes de taille équivalente (environ 9 000 habitants). Que voit-on ? La fourchette haute est bien plus élevée aux Andelys qu'à Pont-Audemer.

La localisation des villes, plus que leur taille, joue donc un rôle prépondérant dans les loyers.

f. Risque d'éviction

Les franges franciliennes représentent un territoire à part du département de l'Eure et un territoire à enjeux en terme de foncier. En effet, l'attrait qu'exerce cette zone sur la population, et en particulier sur les migrants franciliens va *crescendo*. Le prix d'une installation dans ces cantons risque de devenir prohibitif pour certains ménages, notamment si le nombre de logements sociaux disponibles est insuffisant.

Au 1^{er} janvier 2006, le parc locatif social haut-normand comptait 166 846 logements, augmentant légèrement par rapport à l'année précédente (+ 0,2 %). Il occupe une place importante parmi les résidences principales (23,6 %) et présente une densité de 94 logements pour 1 000 habitants (tableau b.).

	Montant moyen des loyers par type de logement (en €)					Coût moyen au m ² par type de logement (en €)			
	Studio (24 m ²)	T2 (50 m ²)	T3 (65 m ²)	T4 (100 m ²)	T5	Studio	T2	T3	T4
Bernay	250 à 340	415 à 460	470 à 550	550 à 600	600 à 800	12,29	8,75	7,85	5,75
Brionne	250 à 300	300 à 400	400 à 450	450 à 550	Jusqu'à 650	11,46	7	6,54	5
Évreux	300 à 450	450 à 550	490 à 645	590 à 610	600 à 850	14,69	10	8,73	6
Gisors	300 à 420	400 à 490	485 à 590	550 à 700		15	8,9	8,27	6,25
Les Andelys	250 à 360	420 à 450	455 à 650	550 à 700		12,71	8,7	8,5	6,25
Louviers	290 à 380	420 à 500	473 à 600	600 à 750	733 à 900	13,96	9,2	8,25	6,75
Pont-Audemer	230 à 300	365 à 540	450 à 550	525 à 580	600 à 750	7,32	9,05	7,69	5,53
Verneuil	260 à 320	320 à 412	450 à 600	550 à 700		12,08	10,52	8,08	6,25
Vernon	340 à 350	400 à 450	520 à 630	650 à 700		14,38	8,5	8,85	6,75

→ a.

	Parc total au 1 ^{er} janvier 2006	Évolution 1999-2006 (en %)	Parc pour 1 000 hab. (RP 1999)	Part dans les résidences principales (en %)	Taux de ménages éligibles au parc social(en %)
Haute-Normandie	166 846	4,1	93,7	23,9	67,8
Seine-Maritime	128 984	3,6	104,1	26,2	68,7
Eure	37 862	5,8	70	18,4	65,9
CA Seine-Eure	7 590	0,4	130,5	36	69,4
CA Porte de l'Eure	4 115	-3,8	74,1	19,5	59,3
CA Évreux	10 699	4,2	134,3	33,7	63,6

→ b.

La représentation du logement social n'est pas uniforme dans toute la région : l'Eure affiche une densité nettement plus faible que la Seine-Maritime. Dans les Communautés d'Agglomération du département, où se concentre plus de la moitié du parc, la densité du logement est très importante, sauf pour la CA Porte de l'Eure, où le logement social est presque exclusivement concentré sur Vernon.

L'évolution de la demande en logements sociaux par la population départementale permet d'évaluer quelle population s'installe dans les franges franciliennes (tableau page suivante).

→ État des lieux sur le logement social et les politiques menées actuellement en terme de logement

Union sociale pour l'habitat de Haute-Normandie, D.R.E. Haute-Normandie.

	Nombre de demandes en instance en 2006	Évolution 2004-2006	Nombre de demandes pour une attribution		Demandeurs résidant déjà sur le territoire (en %)
			en 2004	en 2006	
Haute-Normandie	49 420	9 %	2,9	3,5	96
Seine-Maritime	36 899	15 %	2,9	3,6	96
Eure	12 325	4 %	2,7	3,2	89
CA Seine-Eure	2 443	29 %	2	3,2	73
CA Porte de l'Eure	1 226	6 %	3	3,7	74
CA Évreux	3 519	0	3,2	3,6	76

→ Évolution de la demande en logements sociaux par la population dans l'Eure

Union sociale pour l'habitat de Haute-Normandie, D.R.E. Haute-Normandie.

La demande en logements sociaux est ainsi en progression sur l'ensemble de la région : elle est relativement moins importante dans l'Eure, à l'exception de la Communauté d'Agglomération Seine Eure qui enregistre une progression impressionnante du



→ a. Disposition des gabarits et des volumes peu soucieux du site



→ b. Volumes bâtis proportionnés et espace public de qualité © E. Minvielle

nombre de demandes. Le développement de l'agglomération rouennaise, conjugué aux facilités de circulation vers Paris le long de la vallée de la Seine, crée un besoin important en logements sociaux sur ce territoire.

Ces statistiques révèlent aussi un autre fait marquant : les trois Communautés d'Agglomération qui apparaissent dans le tableau ci-contre voient les trois quarts de leurs demandeurs provenir de personnes résidant déjà dans leur territoire.

Ainsi, la construction individuelle, en ou hors lotissement, continue à être un modèle correspondant à l'aspiration des ménages. Mais, les constructions nouvelles doivent également permettre de répondre, en terme de coût et de type d'habitat, aux demandes des populations dont la trajectoire résidentielle s'écarte de ce modèle, du fait d'évènements de vie (divorce, séparation, retraite...). Si les franges franciliennes continuent à véhiculer de façon prépondérante le modèle du logement pavillonnaire, il y a un réel risque : l'éviction de certaines catégories de population sur ce territoire, soit par inadéquation de l'offre en logement, soit par manque de capacités financières pour y accéder.

g. Impact sur les paysages

L'Eure est une succession de paysages naturels et agricoles marqués par l'élevage, les grandes cultures et les cours d'eau. Mais ces paysages risquent d'être fragilisés par les extensions urbaines mal maîtrisées. On peut ainsi déplorer deux impacts principaux : la disparition progressive des coupures vertes naturelles (vergers, zones humides) ou agricoles entre les villages et la banalisation de l'architecture des nouvelles constructions de type pavillonnaire. Ces altérations détériorent progressivement l'image et le cadre de vie du territoire. À cela s'ajoutent des zones commerciales et d'activités souvent construites sans véritable souci d'intégration paysagère. D'où des entrées de communes dénaturées qui voilent l'at trait du patrimoine urbain et architectural.



Réflexions pour une résidentialisation équilibrée et harmonieuse

1 Préserver le cadre de vie

Le diagnostic a révélé des espaces remarquables qu'il convient de préserver d'une forte urbanisation : les vallées, les plateaux agricoles, les zones naturelles à protéger. Ils sont représentés sur la carte suivante.

Le principe de préservation du cadre de vie correspond au respect des atouts environnementaux et paysagers. Dès lors, quatre figurés ont été choisis pour traduire cette prise en compte sur le territoire des franges franciliennes.

Les zones naturelles à protéger sont représentées par un aplat de couleur vert. Celui-ci recouvre les sites Natura 2000, les ZNIEFF, ZICO et les forêts. Le

Principe de préservation et de mise en valeur des espaces remarquables pour un aménagement durable

BD carto/Étudiants

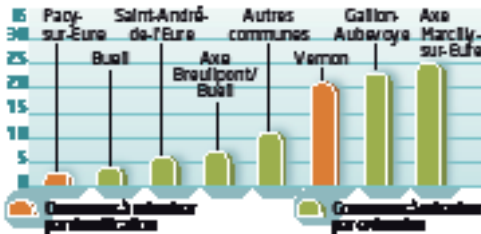


sienne seraient plus nombreux à prendre le train.

Toutefois, la population de Bueil ne compte que 1 400 habitants. Dès lors, les communes proches et ayant une population significative (plus de 1 000 habitants) se développeront pour éviter une croissance dénaturant la commune de Bueil.

C. Répartition possible des nouveaux ménages entre 2008 et 2015

Trois espaces ressortent comme ceux qui accueilleraient le maximum de nouveaux arrivants d'ici 2015 : Vernon, Gaillon/Aubevoye et l'axe Marcilly-sur-Eure/Bueil. Une grande part des nouveaux logements serait orientée vers le collectif, et ce, afin de réduire la consommation d'espaces agricoles. Le schéma ci-dessous explicite la part de l'urbanisation qui incomberait à chaque commune du territoire des Portes de l'Eure.



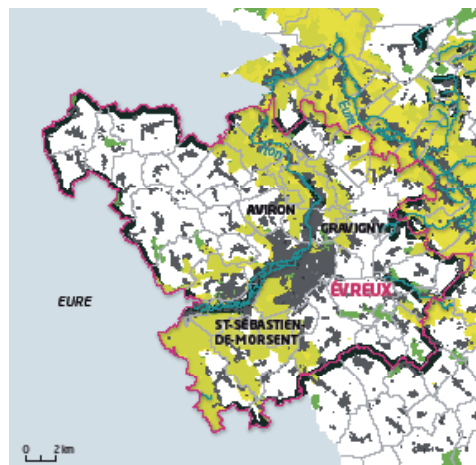
→ Par rapport aux territoires...

BD carto/Étudiants

Évreux et son agglomération

La construction d'habitations dans l'agglomération d'Évreux apparaît comme une nécessité. En effet, la ville d'Évreux polarise énormément d'emplois. Même si une part non négligeable d'actifs travaille sur la région parisienne, un habitat polarisé autour de la ville-centre peut faire diminuer l'utilisation de la voiture particulière. Pour ces actifs, le train doit devenir une alternative à la voiture. La possibilité d'habiter hors d'Évreux, pour des actifs travaillant sur la commune, ne doit pas être exclue, mais une politique de transport adéquate devra alors être mise en place.

Sur les quarante-quatre communes du territoire d'Évreux, seules trois communes (Évreux, Gravigny et Saint-Sébastien-de-Morsent) ont construit plus de 200 logements entre 1999 et 2007 (respectivement 1973, 342, 283). Ces villes sont donc de taille suffisante pour accueillir un apport important de population.



Évreux et son agglomération

BD carto/D.D.E. 27

- Réseau hydrographique
- Limite de commune
- Limite du territoire
- Zone naturelle protégée et forêts
- Forêts

Trame verte

Trame d'enjeu national qui permet d'assurer les continuités écologiques sur le territoire national. On qualifie la trame de bleue, lorsqu'elle s'appuiera sur les cours d'eau.

a. Alternier urbanisation et coupures vertes autour d'Évreux

Afin de préserver un maximum d'espaces naturels, il serait bon de construire au moins 1 000 logements d'ici 2015, majoritairement de type collectif (2 à 3 étages) sur le territoire de la commune d'Évreux. La part de logement collectif en 2005 était de 66 %. Cependant, pour la période 2008-2015, cette part dans les nouvelles constructions devra atteindre les 90 %. Les 10 % restants seront consacrés à des maisons en lotissement dont la superficie des parcelles ne devra pas être supérieure à 600 m². La construction de nouveaux logements doit en priorité s'effectuer dans les « dents creuses » de la ville.

Toutefois, l'urbanisation en première ou seconde couronne d'Évreux doit pouvoir se poursuivre puisqu'il existe déjà des services de transports. Gravigny et Saint-Sébastien-de-Morsent constituent des pôles à développer. Cependant, l'axe de développement Gravigny-Évreux-Saint-Sébastien-de-Morsent doit être maîtrisé.

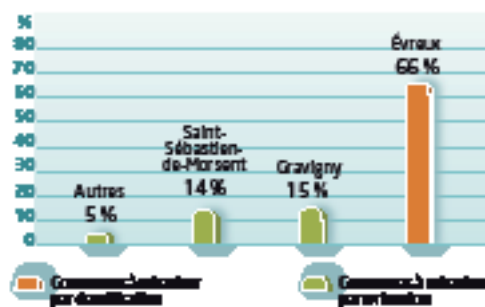
Actuellement, aucune coupure nette n'existe entre les communes de Gravigny et d'Évreux, la construction des logements pourrait donc se localiser au niveau des limites communales des deux villes. L'urbanisation doit cependant être contenue dans cette zone.

Trois coupures vertes pourraient intervenir :

- la première, en place entre l'extrême Nord et le reste de la commune (au niveau de l'intersection entre les routes de Gaillon et de Louviers sur la D155), serait pertinente.
- Une deuxième, au niveau de l'espace agricole entre Aviron et Évreux, permettrait de cantonner l'urbanisation d'Évreux dans ses limites communales, de sauvegarder les terres agricoles et les terres naturelles entre les deux communes. Elle empêcherait ainsi un étalement urbain extensif.
- Une troisième coupure verte pourrait, enfin, être maintenue entre les agglomérations d'Évreux et de Saint-Sébastien-de-Morsent.

b. Répartition possible des nouveaux ménages entre 2008 et 2015

L'urbanisation au niveau du territoire d'Évreux s'oriente principalement autour de la ville centre. En effet, 90 % des nouveaux logements sont situés sur Évreux et deux de ses communes périphériques. Cette logique repose sur la volonté de densifier le bâti déjà existant et d'empêcher le développement de l'étalement urbain en périphérie.



→ Par rapport aux territoires...
BD carto/Étudiants



Seine Eure

L'attractivité de la zone d'emploi de Rouen sur les communes du territoire est évidente, un nombre important de résidents effectue des trajets en direction de la Seine-Maritime. Cependant, de nombreux habitants travaillent au sein du territoire. Les trajets à destination de Louviers, Val-de-Reuil et Pont-de-l'Arche le sont tout autant.

Quelques pôles d'emploi comme Évreux, Gaillon et Vernon exercent une influence sur les communes au sud-est du territoire. L'attraction de la région parisienne est plus marquée sur les communes à proximité des gares de Val-de-Reuil et de Saint-Pierre-du-Vauvray.

a. Une trame verte et bleue autour de la Seine et des forêts

L'objectif du scénario d'aménagement durable est de préserver au maximum l'environnement. L'urbanisation dans les forêts est donc exclue. D'autre part, la Boucle de Poses fait l'objet d'un classement

Natura 2000 et d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), elle sera donc protégée de toute extension urbaine de grande ampleur. Les espaces agricoles reliant la forêt de Bord et les vallées environnantes (Andelle, Eure et Iton) seront conservés : la trame verte existante sera ainsi pérennisée.

Ces principes permettent de délimiter plusieurs zones d'urbanisation possibles : le pôle urbain qui s'étend de Louviers à Léry, la vallée entre Seine et Eure à l'ouest de la Boucle de Poses, le nord ainsi que l'ouest de la forêt de Bord. Dans cet esprit, limiter la progression de l'urbanisation à l'ouest de la forêt de Bord permettrait de préserver le cadre de vie et le paysage.

Louviers, Val-de-Reuil et Le Vaudreuil se distinguent par leur nombre important de constructions (supérieur à 190 en huit ans pour chaque commune, le maximum étant de 670, pour Louviers). Val-de-Reuil et Le Vaudreuil subissent des contraintes liées au PPRI Boucle de Poses. Plusieurs terrains de ces communes sont constructibles sous conditions. Les communes d'Igoville et Pîtres sont également concernées par le PPRI Boucle de Poses mais disposent, de terrains suffisants sur le nord de leurs territoires pour s'étendre.

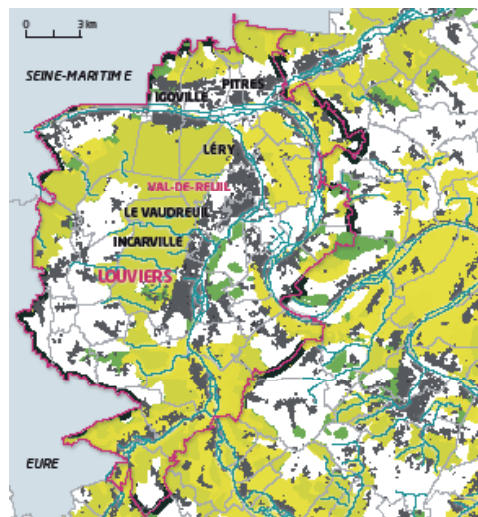
Par ailleurs, l'urbanisation ne devra pas s'étendre plus au nord. Il paraît essentiel de créer une coupure verte au nord de Léry permettant de mettre en place un lien naturel entre la forêt de Bord et le site Natura 2000, située dans la Boucle de Poses.

Les communes disposant d'un potentiel foncier pour accueillir une population nouvelle sont donc Louviers, Incarville, Le Vaudreuil, Val-de-Reuil, Pîtres et Igoville.

D'autre part, la zone à proximité de la gare, et placée en zone constructible sous conditions par le PPRI Boucle de Poses, pourra être aménagée (voir page 51).

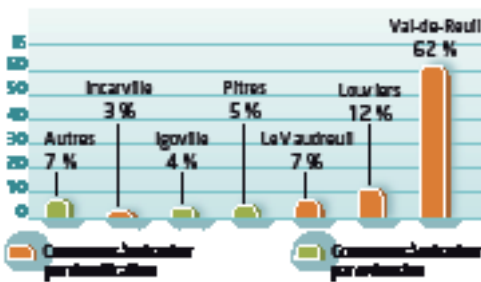
Val-de-Reuil et Louviers

BD carto/D.D.E.27



b. Répartition possible des nouveaux ménages entre 2008 et 2015

L'évolution démographique du territoire Seine Eure va s'appuyer sur les pôles urbains déjà existants et, en particulier, sur Val-de-Reuil. Ces pôles étant limités en terme de foncier, ils devront être densifiés. Pour cela, ils opteront pour les logements collectifs. Les autres communes évoquées pour accueillir une population plus nombreuse devront connaître un développement durable en réduisant la part de l'habitat individuel au profit du collectif. Les constructions individuelles étant tout de même fortement représentées, les opérations en lotissement seront à privilégier pour limiter la consommation d'espace.



→ Par rapport aux territoires...

BD carto/Étudiants

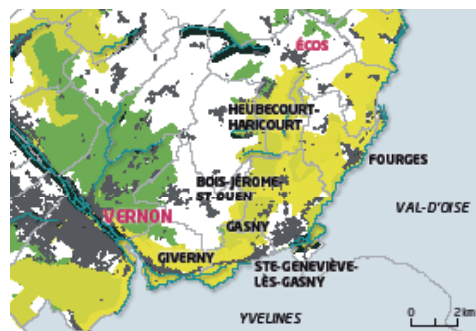
Le Vexin Normand

Le Vexin Normand est un territoire avant tout agricole : ses terres de qualité constituent sa principale richesse. Il est donc indispensable de protéger l'agriculture. En ce qui concerne les déplacements pendulaires, il n'y a pas de réel pôle d'emplois sur ce territoire, à l'exception de la ville de Gisors. Le phénomène marquant est la résidentialisation. Ainsi, dans le département de l'Eure, les cantons de Gisors et d'Écos sont ceux dont les communes envoient la plus grande part de leurs actifs en Île-de-France.

On remarque que les communes du canton de Fleury-sur-Andelle envoient surtout leurs populations dans le canton de Louviers et sur Rouen. La vallée de l'Andelle est un site riche, à enjeux ; il ne faut donc pas la négliger. Les communes du canton d'Écos envoient aussi de nombreux actifs sur Vernon.

a. Organiser l'urbanisation future autour des gares

Les gares de Gaillon-Aubevoye, de Val-de-Reuil et de Vernon sont reliées directement à l'Île-de-France et à Rouen : celle de Gisors n'est reliée qu'à l'Île-de-France. Les gares et les communes les entourant révèlent leur valeur stratégique. En effet, la distance à la gare sera plus faible et la pollution liée aux déplacements s'en trouvera alors réduite. La gare de Gisors apparaît donc comme un point structurant du Vexin Normand. Dans cette logique, deux secteurs apparaissent comme stratégiques :



Axe Écos-Vernon

BD carto/D.D.E.27



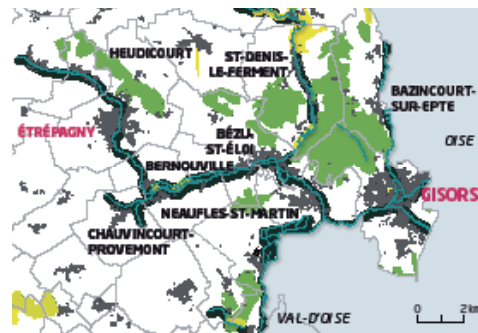
- entre Étrépagny et Gisors : Étrépagny, Bézu-Saint-Éloi, Neaufles-Saint-Martin et Gisors. En effet, ces quatre communes ont plus de 1 000 habitants et n'ont pas de mesures de protection particulière. De plus, elles se trouvent déjà sur un axe de transport en commun. Ce secteur a donc vocation à accueillir une très grande majorité des ménages du Nord du Vexin Normand, afin de préserver les zones naturelles et surtout agricoles des autres communes.

- Entre Écos et Vernon, c'est-à-dire principalement sur les communes d'Écos et de Gasny. Là, l'urbanisation doit se faire prudemment. Mais cet axe reste tout de même à prendre en compte pour desservir la gare de Vernon. Toutefois, le développement des transports en commun dans cette zone serait souhaitable.

Pour être efficace, cette polarisation de l'urbanisation dans ces deux secteurs doit s'accompagner de trois éléments : un développement des transports en commun jusqu'à la gare de Gisors et de Vernon ; un développement du logement collectif dans les « dents creuses » des bourgs de plus de 1 000 habitants ; une interdiction de construire hors des ceintures urbanisées de tous les autres hameaux.

En effet, sur tout le reste du territoire du Vexin, il conviendrait de limiter au maximum l'urbanisation diffuse en cours, afin de protéger les terres agricoles, les forêts et les espaces naturels. Plus précisément, il conviendrait de limiter, voire d'interdire les constructions sur le plateau au-dessus des Andelys pour conserver un espace de transition avec le plateau agricole. De même, il semble nécessaire de conserver la forêt au nord-ouest de Gisors et la coupure entre celle-ci et la ville. Les vallées de l'Andelle et de l'Épte nécessitent une attention toute particulière : elles sont attractives pour le cadre de vie, mais fragiles et déjà très urbanisées.

La commune des Andelys est la commune du Vexin la plus peuplée, après celle de Gisors. Pourtant, l'urbanisation est difficile sur son territoire à cause de toutes les zones de protection qui y sont présentes. En effet, le site de Château-Gaillard et les zones naturelles encerclent complètement le bâti déjà existant. Cette commune n'a donc par vocation à s'étaler davantage.



Axe Étrépagny-Gisors

BD carto/D.D.E.27

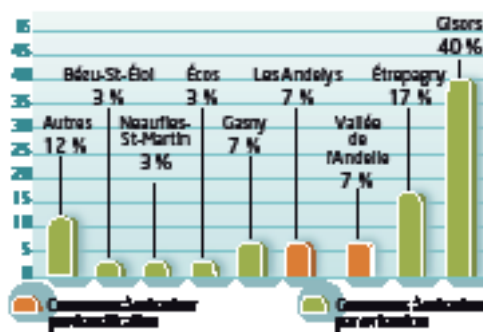


Ainsi, Les Andelys, dans le cadre d'une opération de densification, peut accueillir des ménages supplémentaires, en privilégiant le logement collectif.

Dans le cadre d'un scénario d'aménagement durable, il faut aussi prendre en compte la place de la trame verte. En effet, en créant l'axe Étrépagny-Gisors sur le plateau du Vexin, on veillera à empêcher les fronts bâtis des quatre communes concernées de se rejoindre sur le long terme afin de préserver le cadre de vie. Des coupures vertes naturelles, qui identifient les lieux où le paysage existant doit être conservé (agricole ou naturel), sont à maintenir. Cela permet de conserver les transitions entre milieux urbain et naturel, et de rompre avec la monotonie d'un paysage périurbain.

b. Répartition possible des nouveaux ménages entre 2008 et 2015

Le territoire du Vexin accueillera la plus grande part des nouveaux ménages sur l'axe Etrépagny-Gisors. Néanmoins, pour permettre une diminution des émissions de gaz à effet de serre, il sera essen-



→ Par rapport aux territoires...
BD carto/Étudiants

Conclusion

La plus-value d'un scénario d'aménagement durable par rapport à un scénario de projection de tendances constatées doit être mesurée au travers de différents critères. La difficulté de la prise en compte du développement durable dans les exercices de planification réside dans le choix des critères et dans la capacité à les mesurer régulièrement. Les notions d'impacts ou d'externalités sont fondamentales dans l'approche du développement durable, car c'est sur ces notions qu'il convient d'intervenir.

Sans être exhaustif, retenons quelques thèmes pour comparer les deux scénarios. Il conviendrait sans doute d'aller plus en amont dans cette réflexion de mesure des impacts ou des externalités, mais aujourd'hui, les méthodes d'évaluation des impacts ou externalités à l'échelle d'un territoire relèvent de l'expérimentation, notamment en matière environnementale. Toutefois, cette réflexion est déjà en marche, comme le prouvent certaines initiatives (« Les agendas 21 » ou les « plans climat »). Certaines régions se lancent dans leur bilan d'émission de carbone ou de gaz à effet de serre. Et cette prise de conscience constitue déjà un point très fort.

Les thèmes suivants seraient à retenir :

- lutte contre la consommation des espaces naturels et agricoles,
- préservation des paysages et conservation de la biodiversité,
- utilisation accrue des transports collectifs,
- accès au logement
- diversité de l'offre résidentielle.

Ainsi, le scénario d'aménagement durable sur les franges franciliennes de l'Eure n'aura pas vocation à contrer les grandes dynamiques de ce territoire (résidentialisation et mobilité). Une telle action serait contre-productive. Il s'agit plutôt de les accompagner en corrigeant leurs externalités négatives au regard des thèmes retenus.

La lutte contre la consommation des espaces naturels et agricoles

L'urbanisation sur les franges franciliennes de l'Eure est consommatrice d'espaces naturels et agricoles. La projection des tendances, dans la perspective d'une production de logements conformes aux besoins attendus à l'horizon 2015, poursuivra ce phénomène d'étalement. Le scénario d'aménagement durable propose de polariser cette urbanisation et d'augmenter la part des logements collectifs, par exemple sous forme de logements intermédiaires (R+2, R+3). En faisant varier cette part de façon sensible et en privilégiant autant que possible l'urbanisation dans les cœurs de ville, on peut espérer un gain d'espaces :

Territoires	Surfaces consommées suivant le scénario	
	tendanciel (ha)	d'aménagement durable (ha)
Vexin Normand	553	300
Seine Eure	440	165
Évreux	261	85
Portes de l'Eure	521	143
Total	1 775	693

En terme de densité, le scénario d'aménagement durable conduit à 1,8 logements/1 000 m² pour le Vexin Normand, 2,6 logements/1 000 m² pour Seine Eure, 4,3 logements/1 000 m² pour Évreux et 3,4 logements/1 000 m² pour les Portes de l'Eure.

Ces ratios sont à comparer à ceux issus de l'examen des permis de construire sur ces secteurs de 0,6 logement individuel/1 000 m² hors lotissement, 1,2 logements individuels/1 000 m² en lotissement et 4 logements collectifs/1 000 m².

Que montre cette comparaison ? La lutte contre l'étalement passe également par une plus grande maîtrise des parcelles à bâtir mais surtout, par une meilleure diversité des programmes de construction. Prenons un exemple : à l'échelle du territoire du Vexin Normand, un lotissement avec un programme

de constructions sur une parcelle de 10 000 m² pourrait comprendre 18 logements (en deux immeubles) répartis en 8 logements intermédiaires (R+1) sur une parcelle de 1 000 m² et comprenant les espaces verts et 10 pavillons sur des parcelles de 800 m². Les 1 000 m² restant seraient consacrés aux VRD (Voiries Réseau Divers). Ce programme respecterait le ratio de 1,8 logements/1 000 m² proposé dans le cadre du scénario d'aménagement durable pour le Vexin Normand.

La préservation des paysages et la conservation de la biodiversité

Les paysages des franges franciliennes sont liés à la géographie du territoire. Celle-ci est définie par trois types d'espaces : les plateaux, les vallées et les coteaux. L'extension de l'urbanisation sur ces espaces a volontairement été limitée dans le scénario d'aménagement durable car ils représentent une richesse à préserver.

L'agriculture marque de son empreinte les paysages de l'Eure, particulièrement ceux des franges franciliennes. Ces derniers sont caractérisés par deux espaces à dominante agricole : les plateaux de Saint-André-de-l'Eure et du Vexin Normand. Le scénario d'aménagement durable consolide l'activité agricole pour mettre en valeur ces paysages. L'agriculture devra cependant se diversifier car l'uniformité des cultures entraîne une monotonie du paysage et diminue la richesse biologique du milieu.

Les cours d'eau, nombreux (Seine, Eure, Andelle, Epte, Iton), ont sculpté plusieurs vallées remarquables. Ces vallées comprennent différents éléments de patrimoine vernaculaire, qu'il faut préserver. De plus, plusieurs parties de ces vallées ont été désignées comme sites inscrits (boucle de Seine dite de Château-Gaillard et aval de la vallée de l'Epte). Afin de préserver le cadre de vie qu'offrent ces vallées, il est souhaitable de ne pas poursuivre le phénomène d'urbanisation qui a lieu actuellement.

Il est important d'empêcher l'extension des constructions sur les coteaux, qui jouent deux rôles importants : ils comprennent la plupart des paysages remarquables (haies, pelouses calcaires ouvertes, forêts) et servent d'espace de liaison pour les migrations de la faune entre les plateaux et les vallées. Ils doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'application des principes du Grenelle de l'environnement amène à prendre en compte la biodiversité. L'aménagement durable protège toutes les zones riches en espèces animales et végétales (sites Natura 2000, ZNIEFF, ZICO) mais également les zones pouvant servir de refuge pour ces espèces (forêts) en zones naturelles protégées. Ces zones doivent donc devenir totalement inconstructibles et demeurer des « sanctuaires » pour la biodiversité.

L'utilisation accrue des transports collectifs

Le scénario d'aménagement durable est fondé sur l'utilisation des transports en commun, et en particulier sur le train. En effet, une part importante de la population travaille en Île-de-France ou en Seine Maritime, régions desservies par la ligne ferroviaire Paris Saint-Lazare/Rouen.

L'urbanisation doit contribuer à créer les conditions favorables pour limiter les déplacements en voitures particulières. Sur un territoire à forte mobilité comme les franges franciliennes, l'urbanisation doit être privilégiée à proximité des gares.

D'autres modes de déplacements pourraient être développés pour gérer les trajets courts, tels que les rabattements sur les gares, ou pour les déplacements domicile-travail qui ne sont pas pris en charge par l'axe Rouen-Saint-Lazare : vélo, marche à pied, covoiturage. Plus l'habitat sera dispersé et éloigné, plus l'offre de transport en mode alternatif sera difficile à atteindre. Il est donc important d'urbaniser ce territoire en cherchant à réguler au mieux les déplacements par les transports collectifs.

L'accès au logement et la diversité de l'offre résidentielle

La pression foncière liée à la périurbanisation constitue un premier obstacle à l'accessibilité aux logements pour les ménages sur ce secteur. Cette pression tend à confiner de plus en plus l'offre résidentielle autour du modèle pavillonnaire. Cette tendance vient du fait de l'absence de régulation de la loi du marché du logement sur ce secteur. Les ménages les plus aisés, toujours en quête de pavillons à la campagne, seront toujours prioritaires et favorisés par le marché. L'offre résidentielle tend donc à s'uniformiser. C'est un second frein à l'accessibilité aux logements.

En effet, il existe des situations individuelles qui engendrent un besoin de logement différent de celui du modèle du pavillon à la campagne. Ces situations sont issues des événements de la vie (divorce, décès du conjoint, décohabitation des enfants,

vieillesse, emploi précaire...). Le vieillissement de la population conduit également à des tailles de ménages de plus en plus petites et il n'est pas rare d'entendre les seniors souhaiter quitter leur maison devenue trop grande, tout en restant sur leur commune. Enfin, le revenu de certains ménages ne permet tout simplement plus l'acquisition (en premier achat) d'un pavillon sur une parcelle de 1 600 m², ni l'utilisation de deux voitures pour se rendre au travail, ni le coût de la garde des enfants.

Cependant, ces mêmes ménages pourraient contribuer à la vie sociale de la commune avec leurs enfants en bas âge. Diversifier l'offre en logement et la rendre accessible visent à obtenir une mixité des âges, des usages et des pratiques des résidents. Cette mixité permet de garantir la vie sociale de façon durable : les résidents ne vont pas tous travailler au même moment (à l'inverse du village-dortoir), ni vieillir en même temps (à l'inverse d'un village-retraite).

La maîtrise foncière et la réglementation du foncier comme corollaire d'un aménagement durable

On voit bien à travers cet exemple que la prise en compte du développement durable à l'échelle d'un territoire, comme les franges franciliennes de l'Eure, passe par l'implication des acteurs de l'aménagement à tous les niveaux. Mais, la façon de construire, proche ou loin des gares, dense ou non, en collectif ou en individuel, sur des grandes ou des petites parcelles relève, elle, d'une politique volontariste des collectivités.

Les SCoT et les PLU permettent d'orienter et de réguler l'urbanisation en fonction de choix stratégiques, mais c'est bien au niveau de la transaction foncière que tout se jouera. Soit le marché continue à s'opérer, souvent par le biais des cessions-acquisitions directes entre propriétaires et acquéreurs, soit le marché est régulé, afin d'en corriger les biais vus précédemment. La maîtrise foncière et la réglementation du foncier, par la collectivité ou un opérateur foncier, constituent une régulation qui permet, avant toute cession, de réfléchir au découpage parcellaire et au programme immobilier, en tenant compte des préoccupations environnementales, sociales et économiques.

Dans le cadre de prérogatives du nouveau ministère de l'Écologie, de l'Environnement, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire, la D.D.E. se donne pour mission de conseiller et d'accompagner les communes dans la mise en place de leur politique foncière au travers de la planification ou de leurs projets.

Bibliographie thématique

• Sur le phénomène des franges franciliennes

F. Gilli, « La région parisienne entre 1975 et 1999 : une mutation géographique et économique », in : *Économie et statistiques*, n°387, 2005.

« Les franges franciliennes de la Seine Aval : synthèse et premières pistes d'études à lancer », D.R.E Haute-Normandie, ARTAIG - Atelier Seine Aval, CETE Normandie Centre, décembre 2007.

Préfecture de la Région Centre, *Étude sociologique des nouveaux arrivants dans les franges franciliennes, repérage urbain*, juillet 2008.

« Les franges franciliennes de l'Eure », étude menée pour la D.D.E. 27 (4 tomes), par Oana Iftene, Claire Thiollier, Jérôme Lovato, Antoine Cavelier, Simon Van Loye, Julien Loustaunau de l'École Polytechnique de l'Université de Tours, juillet 2008.

• Sur la démographie et l'habitat

Estimation des besoins en logements en Haute-Normandie à l'horizon 2015, D.R.E Haute-Normandie, INSEE, mars 2008.

L'habitat intermédiaire, agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise, décembre 2004, exemples sur l'aire du SCoT de la région de Strasbourg.

• Sur l'aménagement durable

Agence de l'environnement et de maîtrise de l'énergie, *Réussir un projet d'urbanisme durable*, méthode en 100 fiches, © Le Moniteur, 2006.

CERTU, *Les Déplacements dans les SCoT, retour d'expériences à partir des dix-sept premiers SCoT*, © édition du Certu, février 2008.

CERTU-CETE, *Les Outils de l'action foncière au service des politiques publiques*, © éditions du Certu, novembre 2006.

MEEDDAT, *Urbanisme et environnement, 20 cas pratiques*, Fédération nationale des agences d'urbanisme, février 2008.

Remerciements

Ont contribué à l'élaboration de cet ouvrage :

- **Aude Dufourmantelle**
Directrice départementale de l'Équipement de l'Eure
- **Sylvain Thuleau**
Chef de service D.D.E. 27, maître de stage des étudiants
et chef de projet du présent ouvrage
- **Oana Iftene, Claire Thiollier, Jérôme Lovato, Antoine Cavalier,
Simon Van Loye, Julien Loustaunau**
Étudiants de 4^e année à l'École Polytechnique de l'Université de Tours
- **Laura Verdelli**
Enseignante et chercheuse à l'École Polytechnique de l'Université de Tours

Ont collaboré à cet ouvrage :

- **les services de la D.D.E. 27 :**
 - ingénierie,
 - aménagement urbanisme, habitat et développement durable,
 - sécurité, contrôle et prévention des risques,
 - cellule communication, pour la coordination technique
- **les subdivisions territoriales des Andelys et d'Évreux**
- **la D.R.E. Haute-Normandie**

Étude réalisée par les stagiaires, d'avril à juin 2008.

Crédits cartographiques et iconographiques

- cartes : IGN/BD carto
- cartes utilisant photos aériennes : IGN-BD ortho édition 2007
- photos : D.D.E. 27

Conception graphique

et réalisation : Anne-Marie Røederer

Cartographie : Léonie Schlosser, Brigitte Heuzé (D.D.E 27)

deuxième figuré concerne les vallées à préserver. Il s'agit d'un aplat de couleur bleu qui entoure les principales rivières traversant les franges franciliennes. Ces principes conduisent à :

- protéger la vallée de l'Andelle, qui présente un intérêt naturel et paysager ;
- protéger partiellement la vallée de l'Iton, au nord de la ville de Gravigny. Celle-ci sera urbanisée sur Évreux et deux de ses communes périphériques, Gravigny et Saint-Sébastien-de-Morsent ;
- protéger la vallée de l'Eure, de Louviers à Breuilpont et concentrer l'urbanisation sur l'axe Breuilpont-Marcilly-sur-Eure ;
- protéger la vallée de la Seine, à l'exception de sa partie amont, à proximité de Vernon, qui pourrait accueillir une part non négligeable des nouvelles constructions.

Le troisième figuré concerne les principales zones agricoles à fort potentiel. Elles sont situées sur les plateaux du Vexin Normand, de Saint-André-de-l'Eure, du Neubourg et de Madrie.

Le dernier figuré (un aplat rose) attire l'attention sur l'intégration paysagère des axes structurants. En effet, il paraît judicieux d'offrir des perspectives de vue sur les espaces remarquables, qu'il conviendra d'identifier le long de l'A13, de la N13 et de la RD6014.

2 Quelle alternative à la voiture particulière ?

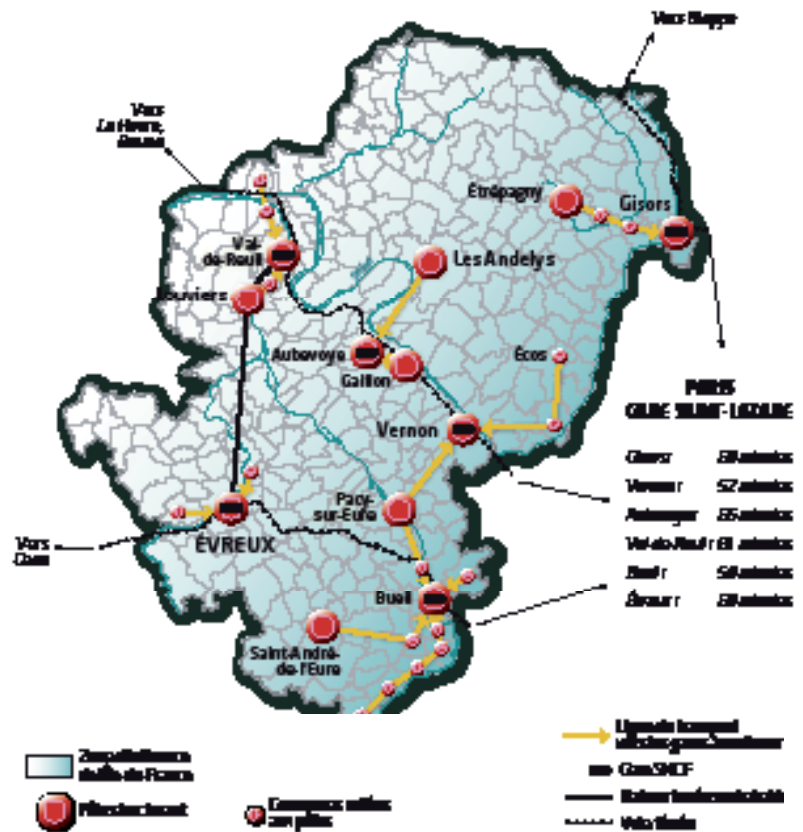
Selon l'INSEE, près de 9 % des actifs du territoire des franges franciliennes avaient en 1999 un emploi en Île-de-France. Ce sont les secteurs de Vernon (21%) et de Gaillon (10%) qui voient le plus d'actifs travailler en Île-de-France. *A contrario*, le secteur de Louviers tend à voir ses actifs franciliens diminuer au profit de ceux Rouen. Ces chiffres montrent que si l'effet « frange francilienne » en matière de bassin d'emplois est réel, d'autres bassins d'emplois (Rouen, Évreux) génèrent aussi des déplacements importants

pour les actifs résidant sur le territoire de l'étude. L'orientation des infrastructures lourdes, routières et ferrées, favorisent les flux entre Rouen, Paris et la Défense. On voit donc bien l'intérêt de polariser l'habitat autour des gares, afin de limiter l'utilisation des voitures. Toutefois, les échanges qui existent aussi entre le nord et le sud, puisque beaucoup d'actifs ne vont pas travailler en Île-de-France ou à Rouen, mériteraient d'être pris en compte au travers d'une réflexion de type rocade (rabattement en transports collectifs sur les gares, liaison ferrée entre Évreux et Rouen). Cette réflexion pourrait être menée dans le cadre d'un plan de déplacement, ou encore d'un plan climat ou autre PLU intercommunal à l'échelle du territoire des franges franciliennes avec comme objectif la limitation des émissions de CO₂.

La carte ci-dessous expose le maillage de type « rocade » en terme de transport.

Principe des transports collectifs pour un aménagement durable

BD carto/Étudiants



Éco-quartier

Quartiers réalisés en combinant certains critères visant à maîtriser l'énergie, à optimiser les déplacements, à consolider les liens sociaux et à améliorer la qualité de l'habitat en jouant sur la mixité et la diversité. Sur des ensembles bâtis en milieu rural, on pourra parler d'éco-lotissement ou de lotissement durable.

ZAP

Zone Agricole Protégée. Elle délimite un espace qui présente un intérêt en raison de la qualité de sa production ou de sa situation en limitant les droits d'usage du sol.

Cette attraction exercée par la région parisienne varie sur le territoire des franges franciliennes selon une zone d'influence, qui s'étend d'est en ouest. Les territoires situés dans cette zone d'influence doivent avoir un accès privilégié aux gares, et une offre de transport alternatif à la voiture particulière.

L'organisation de l'urbanisation sur les franges franciliennes repose donc sur les principaux axes ferroviaires menant à Paris : Dieppe-Paris, Rouen-Paris et Caen-Paris. Les villes possédant une gare (Gisors, Vernon, Aubevoye, Val-de-Reuil, Bueil et Évreux) et les communes proches reliées par transport collectif à ces gares seront les communes pri-

vilégiées pour l'accueil de nouveaux ménages. Les centres urbains déjà constitués seront également privilégiés puisqu'ils possèdent déjà la taille critique en matière d'équipements (Étrépagne, Les Andelys, Gaillon, Louviers, Pacy-sur-Eure et Saint-André-de-l'Eure). Les lignes de transport partant de ces communes jusqu'aux pôles pourront être renforcées.

La ligne ferroviaire entre Louviers et Évreux mériterait d'être étudiée sous l'angle du développement durable. Cette étude permettrait de comparer les différents modes de transports (ferrés et routiers), en introduisant des notions d'émission de CO₂, par exemple.



→ Identification des « dents creuses » : l'exemple de Pacy-sur-Eure

BD carto/Étudiants



3 Contre l'étalement : les « dents creuses »

Pour la mise en place d'un scénario d'aménagement durable, il faut éviter au maximum l'étalement urbain. C'est pourquoi la densification des villes est un principe important. Ici, on entend par « densification » le fait de combler les « dents creuses », de réutiliser les friches. On économise ainsi des terres agricoles et on limite l'étalement urbain.

Ainsi certains pôles sont à densifier comme les communes de Louviers, Vernon, Les Andelys et Pacy-sur-Eure. La photographie ci-contre présente l'exemple de Pacy-sur-Eure.



→ La coupure verte
BD carto/Étudiants



4 La coupure verte entre Aviron et Évreux

Un scénario d'aménagement durable peut bénéficier d'un autre principe : celui de contenir au maximum l'urbanisation dans des espaces déjà bâtis. Ainsi, un certain nombre de coupures vertes doivent être mises en place. Le cas de la coupure verte entre Aviron et Évreux illustre parfaitement ce propos. La coupure verte vise à empêcher le rapprochement des fronts bâtis des deux villes. Ici, le maintien de cette coupure verte passe par la préservation des espaces ruraux, qui peut revêtir différents moyens (voir photographie page de droite).

Dans un premier temps, les SCoT doivent reprendre ces coupures naturelles en indiquant sur les documents d'orientations la nécessité de les préserver. Ensuite, les documents d'orientation communaux (PLU, POS) doivent classer ces espaces en zones agricoles (ou zones naturelles) dans leurs zonages.

Cependant, ces soutiens peuvent s'accompagner de protections à plus haute échelle comme par exemple, classer les espaces de culture entre deux communes en Zones Agricoles Protégées (ZAP).

5 Un développement modéré des bourgs ruraux

Afin d'éviter les phénomènes de mitage et d'étalement, certains bourgs doivent avoir une extension limitée. Ce principe est en quelque sorte la contrepartie pour orienter l'urbanisation dans les pôles urbains, prônée au titre des autres principes. L'urbanisation pourrait se limiter au renouvellement du bâti existant avec des possibilités d'accueil de nouveaux ménages en cœur de bourgs. Ce développement, modéré ou limité, peut paraître une contrainte, mais il préserve le cadre de vie, évite des charges pour les communes (extension des réseaux existants) ou les propriétaires qui ne pourront accéder aux services et aux emplois qu'au prix de déplacements de plus en plus longs et coûteux. Par ailleurs, le développement des intercommunalités permet ce principe.

Coupure verte

Terme technique caractérisant une zone d'espaces verts réglementée entre des espaces urbanisés ou à urbaniser.

Logement intermédiaire ou habitat intermédiaire

Forme d'habitat semi-collective pouvant être conçue en petits ensembles et visant à rassembler les caractéristiques de la maison individuelle.

Mitage

Prolifération non maîtrisée de constructions en milieu rural ou périurbain.

AEU (démarche)

Approche Environnementale de l'Urbanisme intégrant de façon opérationnelle le concept de développement durable et qui donne droit à des subventions de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (50 % sur une assiette de subvention de 20 000 € pour un projet d'aménagement ; 50 % sur une assiette de subvention de 50 000 € pour un document d'urbanisme ; données 2007).

6 Un logement intermédiaire près des gares

Val-de-Reuil a été désignée comme un pôle voué à accueillir un nombre important de logements. Sa gare joue un rôle déterminant pour l'installation des nouveaux ménages dans cette ville nouvelle.

La gare de Val-de-Reuil pourrait ainsi jouer le rôle de pôle d'échanges majeur du territoire d'étude. De ce fait, elle subira une augmentation du nombre de « navetteurs » en direction des Yvelines et de Paris. Il faut donc adapter l'offre en transport, mais également la disponibilité de stationnement.

Des lignes de bus départementales et intercommunales desservent déjà cette gare. Il serait bon de renforcer les lignes existantes, voire de développer

de nouvelles lignes régulières de service interne à la Communauté d'Agglomération Seine Eure. On pourrait également développer des modes « doux », comme le vélo et la marche à pied. À ce titre, des liaisons cyclables pourraient relier le quartier de la gare et la ville de Val-de-Reuil mais aussi les communes limitrophes.

De plus, le quartier de la gare de Val-de-Reuil présente des opportunités foncières stratégiques. La vue aérienne ci-contre situe cette gare dans la commune. La gare est dans une zone sensible, qu'il faut urbaniser avec précaution. En effet, elle est située à la périphérie de la ville entre l'Eure et la zone protégée de la Boucle de Poses. La zone la plus intéressante pour accueillir l'urbanisation est celle située entre le front bâti et l'Eure.

Cette zone se compose de surfaces agricoles et naturelles. Le paysage remarquable de la vallée de l'Eure, bien que non protégé actuellement, doit être préservé. C'est pourquoi il serait souhaitable de mettre en place un zonage, afin de délimiter, aussi précisément que possible, les zones où la construction de bâtiments à vocation d'habitat sera la moins dommageable.

Cette zone délimitée en rouge pourrait être aménagée en éco-quartier composé de petits collectifs respectant les normes Haute Qualité Environnementale. Ce quartier devra s'intégrer tout en préservant le paysage des bords de l'Eure. La conception de ce nouveau quartier pourra s'appuyer sur la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).

→ a. Gare de Val-de-Reuil BD carto/Étudiants





→ C. Projet de logements collectifs

© Y. Brunel-S. Ropponen-Architectes

Contraintes liées au PPRI Boucle de Poses

BD carto/ Étudiants

Le fonctionnement de ce quartier devrait limiter l'utilisation des ressources. Des économies d'énergie pourraient être générées. Des solutions écologiques pourraient être mises en œuvre : utilisation de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage, centrales solaires photovoltaïques pour l'électricité, récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, pour les W-C des logements.

Dans cette optique, les déplacements constituent également un point important. Il conviendrait de dissocier les cheminements piétonniers des voies automobiles et donner la priorité aux modes « doux » (vélo, marche à pied).

La gare, en tant que pôle d'échanges, pourrait devenir le lieu d'implantation de services de mobilité innovants (véhicules en libre-service, location courte durée, auto-partage, véhicules électriques...).

Il ne faut pas négliger la place de la nature dans le projet. Grâce à la densification de l'habitat, on pourra créer des perspectives et ouvrir la vue sur la vallée de l'Eure.

En effet, la zone signalée en vert pourra être valorisée grâce à un aménagement paysager. On pourra ainsi procéder à la création de placettes, espaces collectifs de détente reliés par un cheminement piétonnier.

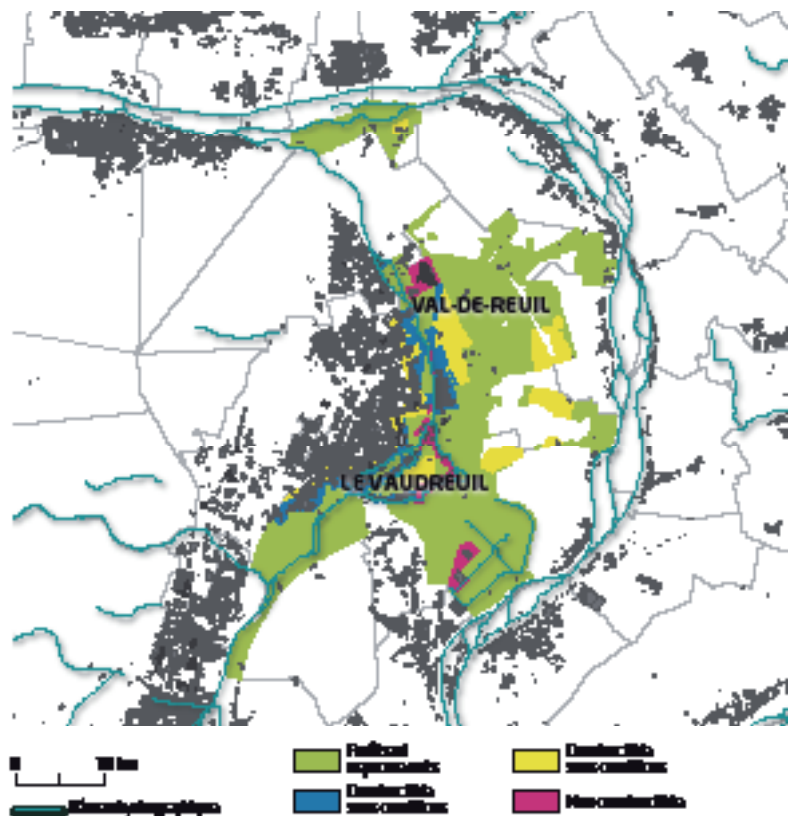
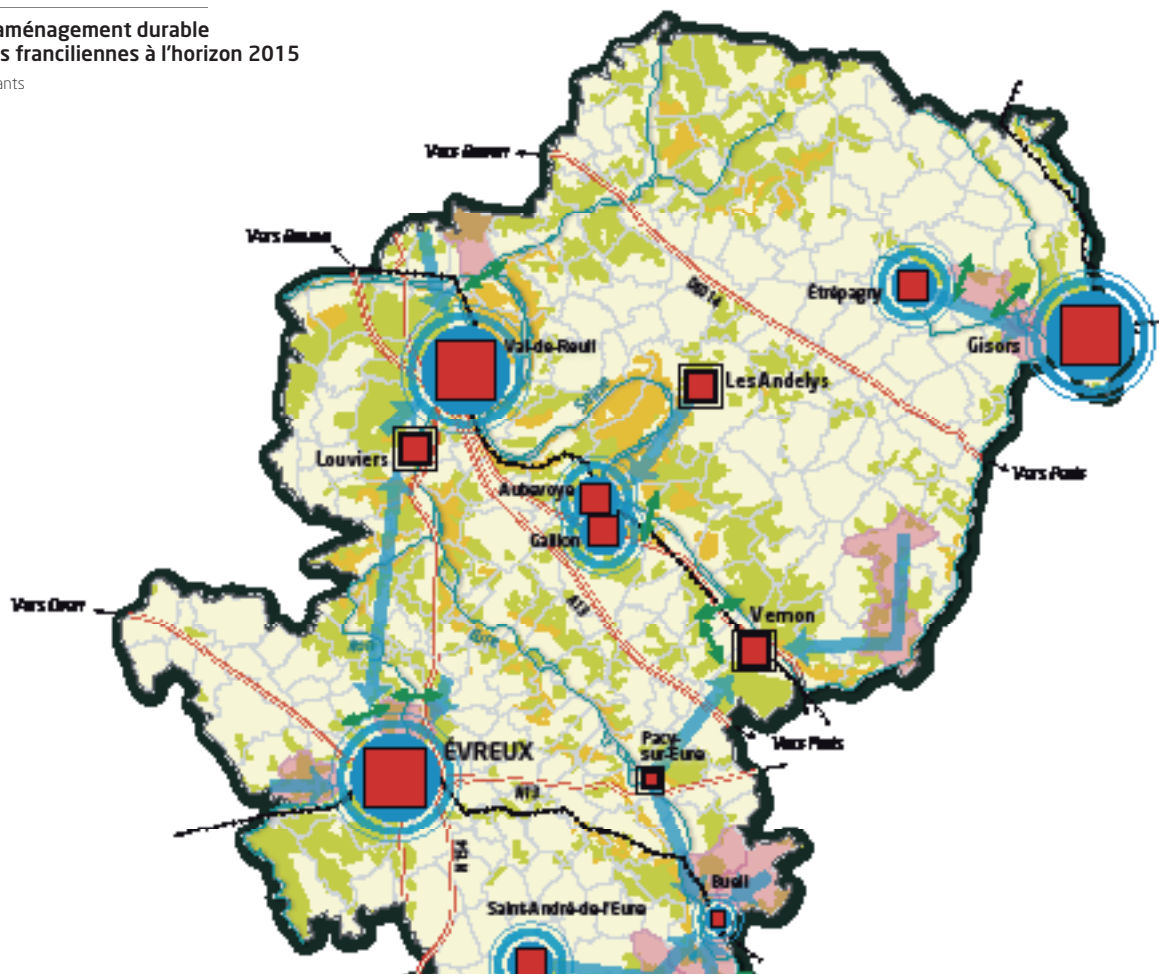




Illustration d'un aménagement durable pour 2015

Schéma d'aménagement durable
des franges franciliennes à l'horizon 2015

BD carto/Étudiants



**File d'accueil
des nouveaux logements**

- 1 ZUH logements
- 400 logements
- 1 ZUH logements

**Etendue potentielle
de l'axe urbain**

- Développement non urbain

- Développement urbain durable
- Lignes de transport collectif à haut débit
- Corsement
- Aires urbaines
- Métropole d'alignement
- Villes nouvelles
- Zones protégées
- Forêt

Schéma d'ensemble

Cette carte résume les orientations en matière d'urbanisation préconisées pour le territoire des franges franciliennes de l'Eure, en application des principes du chapitre précédent. Pour ce faire, elle utilise quatre figurés :

- « pôle d'accueil des nouveaux logements » : ce carré rouge indique les communes désignées pour accueillir une grande quantité de ménages.

- « développement modéré du bourg » : cet aplat rose repère les communes de taille plus faible, mais qui sont stratégiques dans la mise en place de la nouvelle trame urbaine. Elles sont donc vouées elles aussi à accueillir une proportion importante de nouvelle population.

- « densification du tissu existant » : ces carrés noirs indiquent les communes identifiées comme pôles dans les parties précédentes de notre étude, mais qui ne sont pas vouées à s'étendre dans le cadre du scénario d'aménagement durable ;

- « extension possible du tissu existant » : ces communes verront les constructions se réaliser au sein du tissu urbain déjà existant. Il n'est pas exclu que des constructions empiètent sur des terres naturelles ou agricoles. Mais il ne faut pas prendre cela pour un encouragement à l'étalement urbain. En effet, le but est d'éviter le mitage sur les autres communes, et donc de concentrer l'urbanisation dans des pôles pouvant accueillir de nouveaux ménages.

- « coupure verte » : cette double flèche verte matérialise les zones où doit absolument intervenir une rupture de front bâti entre deux bourgs.

Selon ces orientations, les communes qui ne possèdent pas de figuré devront procéder à un développement limité de leur bourg. Ce sont majoritairement des communes rurales qui accueilleront peu de ménages sur la période retenue. Cependant, ce développement permettra un maintien des services existants.

Les Portes de l'Eure

Dans un souci de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de valorisation des transports en commun, le scénario d'aménagement durable s'attache à urbaniser les communes comprenant une gare à forte potentialité. Seront aussi privilégiées les communes proches des lignes départementales ou urbaines et menant directement aux gares choisies.

Dans cette logique, trois communes du territoire se distinguent : Vernon, Gaillon et Bueil. En effet, la ligne Le Havre-Paris dessert les communes de Gaillon-Aubevoive et de Vernon et la ligne Caen-Paris dessert la commune de Bueil. Ces gares doivent permettre d'acheminer le maximum de passagers vers leurs lieux de travail et de s'interconnecter avec les réseaux de transports en commun existants où à créer. Ces trois communes auront donc vocation à se développer ou à se renforcer.

Les autres communes à privilégier correspondent à celles desservies par une ligne de transport et ayant une population proche ou supérieure à 1 000 habitants. Exception sera faite néanmoins pour les communes de plus de 1 000 habitants de la vallée de la Seine, car cet espace a été défini comme espace à préserver.

Quatorze communes sont ainsi à enjeux dans le cadre de ce scénario : Vernon, Gaillon, Aubevoive, Pacy-sur-Eure, Breuilpont, Villiers-en-Désœuvre, Saint-André-de-l'Eure, Bueil, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Garennes-sur-Eure, Croth, Marcilly-sur-Eure et La Couture-Boussey.

Toutes ces communes envoient une grande part de leurs actifs vers les zones d'emploi de l'Île-de-France. C'est pourquoi tous les modes de transport, que ce soit le train ou le car, devront être améliorés et renforcés afin d'inciter les navetteurs à les utiliser.



a. L'axe Aubevoye-Vernon-Gaillon

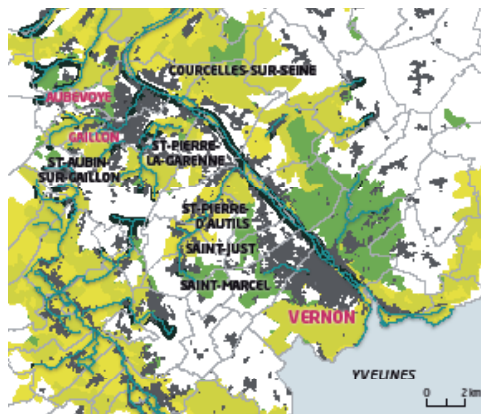
La vallée de la Seine a été définie comme un territoire sensible à protéger du fait de la proximité de forêts et de zones protégées au Sud et à l'Ouest. Le territoire n'est pas couvert actuellement par un plan de prévention malgré les risques d'inondation. Seuls les risques de débordement sont pris en compte par les communes. Dès lors, compte tenu des contraintes établies pour ce scénario, les communes autour de Vernon ne doivent pas se développer.

Seule Vernon, qui dispose encore d'un parc foncier, construira un nombre de logements apte à répondre partiellement à l'afflux de nouvelles populations. Cette urbanisation ne se fera cependant pas au détriment des espaces sensibles à protéger mais comblera les « dents creuses ». Ainsi, Vernon accueillera les nouvelles constructions attendues sur le territoire. Pour limiter la consommation d'espace, les logements construits en collectif de type R+2 ou R+3 seront privilégiés.

Pour protéger les espaces naturels de l'urbanisation, deux coupures vertes devront voir le jour, l'une entre Saint-Pierre-d'Autils et Saint-Just et l'autre, au Sud-Ouest de Saint-Marcel, au niveau de la forêt.

Le territoire de Gaillon-Aubevoye se positionne de la même manière que celui de Vernon. L'urbanisation est contrainte par la Seine et ses risques d'inondation, par la forêt à l'Ouest et par les zones protégées qui l'entourent.

Seules les communes de Gaillon et d'Aubevoye auront vocation à s'urbaniser. Comme les espaces entre ces deux communes ne présentent pas d'intérêt naturel ou agricole remarquable, les nouvelles constructions iront joindre par le Sud la commune d'Aubevoye à celle de Gaillon.



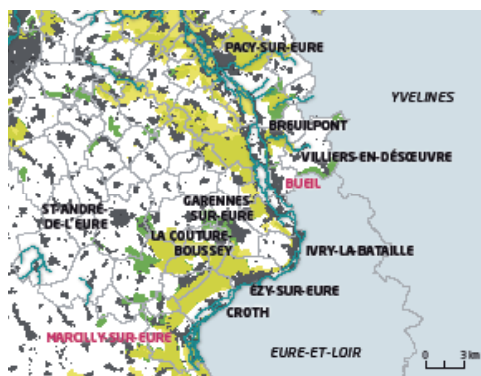
Axe Aubevoye-Vernon-Gaillon
BD carto/D.D.E.27



Deux coupures vertes sont déterminées pour protéger les espaces naturels d'une urbanisation non maîtrisée, une au Sud, entre Gaillon et Saint-Aubin-sur-Gaillon et l'autre, entre Gaillon et Saint-Pierre-la-Garenne au niveau de la lisière de forêt.

b. L'axe Marcilly/Eure-Beuil

Le sud du territoire des Portes de l'Eure est principalement polarisé autour de Saint-André-de-l'Eure et de Pacy-sur-Eure. Cependant, la seule gare SNCF reliant Paris et Evreux est située à Beuil. Dans le cadre du scénario d'aménagement durable, il conviendrait de polariser l'urbanisation autour de cette commune : les actifs travaillant en région pari-



Axe Marcilly /Eure-Beuil
BD carto/D.D.E.27



Dans un esprit de partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés, l'État souhaite repositionner ses actions et ses missions au service des territoires. Les orientations du Grenelle de l'environnement constituent sa feuille de route. Cet ouvrage, le premier d'une collection, a pour ambition de faire partager l'état des connaissances sur les territoires de l'Eure, de donner du concret et du contenu à la notion de développement durable.

Ce territoire, qui s'étend du plateau du Vexin Normand, au Nord, à la Communauté de Commune de la Porte Normande, au Sud, fait partie de ce que les géographes appellent les « franges franciliennes ». Contrairement à d'autres zones saturées en périphérie de la région parisienne, la frange Est de l'Eure continue à se construire sous l'influence de l'Île-de-France : on y constate ainsi une forte vocation à la résidentialisation. Son profil environnemental et son accessibilité aux bassins d'emplois franciliens lui confèrent une attractivité indéniable. Comment ce territoire peut-il concilier une tendance continue à la résidentialisation en tenant compte de la prévention des risques naturels et de la préservation de l'environnement ? Comment rendre ce scénario viable sans impact durablement néfaste ? Telles sont les réflexions que cet ouvrage propose d'aborder.



Présent
pour
l'avenir