

La périurbanisation dans l'Eure



A map of the Eure region in France, showing the course of the Eure river in blue. The surrounding land is depicted in light green and yellow, representing different types of terrain or land use. The river starts from the top left and flows generally southwards, with several meanders. The title 'La périurbanisation dans l'Eure' is overlaid on the upper part of the map.

La périurbanisation dans l'Eure

*Réflexions pour un développement
durable des territoires*

Préface

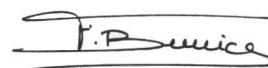
Notre département est confronté à un défi majeur. Celui de faire face à l'accueil des populations que l'INSEE prévoit sur le long terme. Avec un accroissement de près de 12 % à l'horizon 2030, la croissance de la population serait légèrement supérieure à la moyenne nationale, évaluée à 11 %. Et surtout, l'INSEE prévoit que l'Eure soit le moteur de la croissance démographique de la région puisque, toujours selon les démographes, la Seine-Maritime perdrait 1,5 % d'habitants sur cette période.

Ces deux prévisions inverses entre Eure et Seine-Maritime sont en fait intimement liées. L'effet de frontière entre ces deux départements n'existe plus ; l'Eure est concernée par la résidentialisation des actifs des agglomérations limitrophes comme celle de Rouen ou Paris. Ce phénomène, encore appelé « périurbanisation », n'est pas nouveau : il a en effet débuté dans les années 70. Ainsi, les zones rurales du département de l'Eure se sont redynamisées par l'arrivée des « horsains », terme normand désignant les personnes qui viennent de l'extérieur pour s'installer au pays. Ces ménages, souvent jeunes, ont ainsi permis une progression du taux de natalité dans les zones rurales de l'Eure, alors qu'il diminuait dans les agglomérations. L'Eure possède ainsi maintenant l'un des plus forts soldes naturels de France, du fait d'un fort taux de natalité. La nouveauté est que cette périurbanisation ne se limite plus aux seules franges du département mais se diffuse au cœur même de l'ensemble des territoires eurois, le plus souvent en marge des centres-bourgs et des villages existants. Cette diffusion se fait essentiellement par mutation des surfaces agricoles, et pour des raisons aussi variées que le cadre de vie, le faible coût du foncier, l'accession à la propriété, le retour au pays, la fuite de la ville, la nécessité de s'agrandir... C'est ainsi que près de 300 ha de surfaces agricoles sont consommés dans l'Eure chaque année pour l'habitat, le plus souvent sous la forme de pavillons construits sur de vastes parcelles censés répondre à la demande des jeunes actifs des agglomérations, désireux d'acquiescer à la propriété à moindre coût.

Ce modèle de développement, fondé sur le tout pavillonnaire et l'artificialisation des terres agricoles, de plus en plus loin des services urbains, est-il aujourd'hui et sera-t-il encore tenable demain pour nos communes et nos concitoyens ? La Direction Départementale de l'Équipement a missionné en 2009 cinq étudiants de l'École polytechnique de Tours pour réfléchir à cette question en proposant notamment de nouveaux modèles de croissance qui s'appuient sur les réalités économiques et sociales et qui prennent en compte les questions écologiques et culturelles. Cet ouvrage synthétise les résultats de cette étude et a pour ambition de contribuer au débat sur le devenir de nos territoires, de nos bourgs et villages, dans une logique de développement durable.

Comment concilier les aspirations sociales des populations périurbaines sans dénaturer l'identité de nos villages ni amoindrir notre agriculture ? Mais comment mieux prendre en compte les besoins en logements des eurois aux mobilités résidentielles aussi diverses que le sont leurs situations individuelles ? Comment imaginer un nouveau modèle de développement de nos villages plus économe, moins dispendieux et plus harmonieux entre modernité et ruralité ? Les communes et les ménages ne peuvent pas faire face seuls à ces questions. Ils ne doivent pas rester seuls et continuer à subir des projets uniformes et standardisés les conduisant à une forme de contrainte ou de fatalité et, au final, de soumission pour ces projets. Je souhaite que l'État prenne sa place et ses responsabilités à leur côté et j'invite, à travers cet ouvrage, tous les acteurs concernés à mettre en œuvre toutes démarches locales qui permettent d'enclencher de nouveaux modèles de développement, responsables et respectueux des identités et des spécificités qui font la richesse de ce département. La toute nouvelle Direction Départementale des Territoires de l'Eure a justement pour vocation d'accompagner et d'aider ces initiatives. Aussi, j'espère que cet ouvrage ouvrira de nouvelles voies vers cet aménagement durable de nos territoires et je vous en souhaite une agréable lecture.

Fabienne Buccio,
Préfète de l'Eure



Sommaire

Avant-propos

9

Partie 1 Constats et conséquences

1. Une mutation profonde des territoires ruraux 12

- Les petites communes face aux agglomérations tentaculaires 12
- Un territoire de bourgs et de hameaux 13
- Une urbanisation liée à l’empreinte agricole 15

2. Du mitage rural à l’étalement urbain 16

- L’éclatement des centres-bourgs plus ou moins prononcé 16
- Les centres-bourgs face aux lotissements 18
- Schémas du développement type constaté 19

3. En quoi ce modèle n’est-il pas durable ? 22

- Impacts énergétiques et effet de serre 22
- Des espaces agricoles en nette diminution 24
- La biodiversité menacée 26
- La cohésion sociale fragilisée 27

Partie 2 Vers une meilleure maîtrise de l’espace rural

1. Une planification adaptée et nécessaire 32

- La planification à poursuivre et à adapter 33
- Le PLU : un outil efficace mais sous conditions 34
- Exemple d’évaluation simple et rapide d’un PLU 35

2. Vers une urbanisation maîtrisée 38

- Maîtriser ses besoins en matière de logements 38
- Recenser ses capacités foncières et son patrimoine *intra-muros* 38
- Maîtriser et régler son foncier en conséquence 41

3. Illustration et modèles pour les communes rurales 42

- Illustration d’une urbanisation maîtrisée 42
- Schémas type de développement durable 44

Partie 3

Des approches plus équilibrées de l'urbanisation

1. « Faire » avec son territoire

- Pour des démarches territoriales globales et durables
- Illustrations sur la commune de Neaufles-Saint-Martin
- Construire avec la nature et ses atouts
- Illustrations sur les territoires de l'Eure

2. Dépasser le paradigme du pavillon à la campagne

- De l'aspiration des ménages
- Un pavillon avec un grand jardin : pourquoi pas ?
- Vieillir ensemble et vivre ensemble

3. Éco-quartiers et éco-villages : des alternatives possibles ?

- Les éco-quartiers
- Les éco-villages

4. L'exemple de Berville-sur-Mer

Conclusion
Bibliographie

46

46

47

48

49

53

53

53

54

55

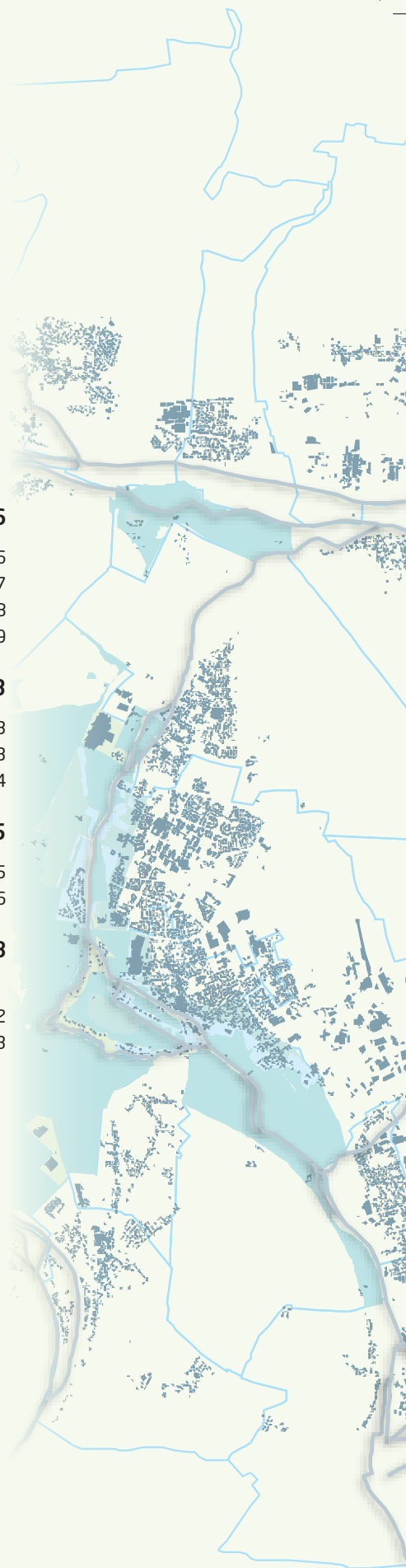
55

56

58

62

63





Avant-propos

La Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure a publié en 2009 un livre sur les franges franciliennes de l'Eure et le développement durable. Cet ouvrage en constitue la suite. Il porte un regard sur l'ensemble du département de l'Eure autour de la problématique de la périurbanisation, qui le caractérise et qui pose clairement la question du devenir de l'identité rurale et agricole de ses territoires, si on continue sur les modèles de développement passés et actuels.

Quels sont les fondements de cette identité aujourd'hui fragilisée ?

En premier lieu, l'Eure compte 675 communes pour une population totale de 567 223 habitants. Seules six communes de ce département comptent plus de 10 000 habitants ; 83 % des communes de l'Eure ont moins de 1 000 habitants et 60 % des communes de l'Eure ont moins de 500 habitants. L'absence de grand pôle urbain fait de l'Eure un territoire plutôt rural, une image confortée par des paysages de vallées, de bocages et de plateaux, ponctués par des villages, des hameaux ou encore des bourgs au charme authentique.

En second lieu, le département consacre les deux tiers de sa surface à l'agriculture, ce qui est supérieur à la moyenne nationale (environ 58 %). Ces surfaces sont majoritairement dédiées à la grande culture. Les terres labourables occupent plus des trois quarts de la surface agricole utile.

La géographie particulière du département, ce découpage administratif très maillé du niveau communal et la prépondérance de l'agriculture fondent cette identité rurale qui se retrouve ainsi dans les constructions, le parcellaire, les pratiques et les modes de vie locaux.

Le desserrement du Havre, de Rouen et de la région parisienne, amorcé dans les années 70 avec le développement de la voiture particulière et des infrastructures routières reliant ces pôles, va trouver un ancrage assez logique au sein de ce territoire rural. Disponibilités foncières et cadre de vie vont



permettre ainsi à ces actifs urbains de réaliser leur souhait d'acheter à moindre coût leur pavillon à la campagne.

Cet exode des habitants des agglomérations vers l'Eure a été plutôt positif au moment où d'autres régions françaises ont connu des tendances inverses. Ainsi, les zones rurales du département de l'Eure se sont redynamisées par l'arrivée des « horsains ». Ces ménages, souvent jeunes, ont permis une progression du taux de natalité.

Pour autant, ces actifs urbains habitent de plus en plus loin de leur lieu de travail, ont des modes de vie de citadins et ne sont pas des ménages à haut revenu. Pour ces ménages, cela signifie des demandes de services publics dans des lieux éloignés, des

Département de l'Eure

BD carto/DDE 27

déplacements importants et des investissements pas nécessairement prévus au moment de l'acquisition du logement, comme l'achat d'un deuxième voire d'un troisième véhicule ; pour les communes, des services publics, et donc des investissements en matière d'eau, de transport, d'équipements, de voiries... censés suivre toujours plus l'évolution démographique communale ; pour les deux, un risque d'endettement pas forcément souhaité ou prévu au moment de l'acte de construire.

En quoi ce modèle de développement n'est-il pas durable ?

Il est fondé sur *l'énergie fossile*, dont on sait qu'elle a une durée de vie limitée et qu'elle participe de façon importante au réchauffement de la planète.

Il est motivé par *l'opportunité* ; celui, pour un ménage, de pouvoir acheter plus grand pour moins cher alors qu'il n'en avait pas forcément le souhait au départ et en ne raisonnant que sur le seul prix d'acquisition du logement ; celui pour le propriétaire foncier de réaliser une bonne opération. Or, on sait que la revente d'un bien mal situé est problématique, en cas de souhait de changement de résidence des occupants pour des raisons diverses. On sait aussi aujourd'hui que certains lotissements vieillissent mal ou vieilliront mal car ils sont occupés par des gens « captifs » d'un logement trop grand et dispendieux, qui n'ont pas les moyens d'entretenir leur patrimoine et ne peuvent pas le revendre compte tenu de sa dépréciation du fait de son éloignement des services.

Il se construit contre l'agriculture par *artificialisation des terres agricoles* ; ceci est particulièrement vrai dans l'Eure où les exploitants agricoles ont de plus en plus de mal à s'installer ou à s'agrandir du fait de la spéculation foncière ou des contraintes liées aux constructions. Or, on sait que la préservation des terres agricoles est un enjeu majeur du

point de vue des ressources alimentaires pour les générations futures.

Enfin, le désir d'acquérir un habitat individuel spacieux et proche de la nature – le rêve de la majorité des Français – trouve dans l'Eure une réponse parfaite : le pavillon à la campagne. Réponse unique, uniforme, standardisée alors que l'habitat individuel avec de l'espace et proche de la nature est à géométrie variable. Du reste, la question de la tranquillité dans un lotissement par rapport à un appartement est largement discutable.

L'Eure, terre promise : pour combien de temps et à quel prix ? Sur la période 1990 à 2000, la population euroise a augmenté de 5 % et celle des ménages de 12 %. Dans le même temps, on peut estimer que les surfaces artificialisées ont cru de plus de 50 %. Ces chiffres caractérisent l'étalement urbain dans l'Eure essentiellement dû à l'habitat et aux commerces.

Il est urgent de remettre en question cette logique d'urbanisation dans l'Eure où l'offre suit la demande dès que cela est possible. Cet ouvrage restitue la vision de cinq jeunes étudiantes de l'École polytechnique de Tours sur notre territoire et les phénomènes qui s'y déroulent. Il donne des pistes pour revoir le modèle de développement des villages de l'Eure confrontés à l'afflux de population et surtout, donne des exemples d'actions ou d'outils qui pourraient être mis en œuvre de façon simple sur ces territoires.

En revoyant les modes de gouvernance de l'urbanisation de ces territoires, en introduisant la notion de projet de développement durable des territoires, ces outils permettent d'accompagner, d'anticiper et de planifier l'aménagement de nos espaces ruraux.

Quel est l'enjeu ? Il est de taille puisqu'il relève à la fois des ressources, de la cohésion sociale et du cadre de vie des générations futures.



Constats et conséquences

1 partie

