

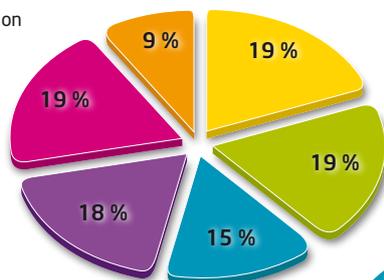
# Une mutation profonde des territoires ruraux

## 1 Les petites communes face aux agglomérations tentaculaires

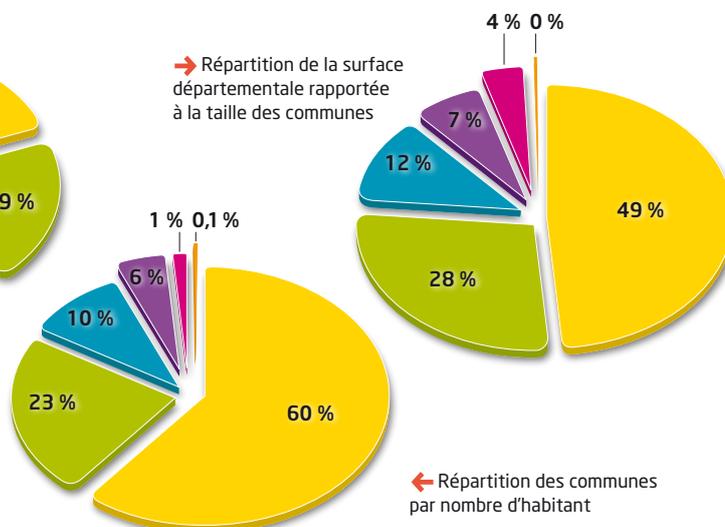
L'organisation administrative du département de l'Eure est singulière puisqu'elle est découpée en 675 communes, dont plus de 60 % ont moins de 500 habitants. C'est deux fois plus de communes que la moyenne des départements français. Les communes de moins de 500 habitants représentent et sont en charge de près de la moitié de la surface départementale. Ce découpage administratif a eu des conséquences importantes en matière d'aménagement. Il n'a sans doute pas permis de garantir la cohérence et l'équilibre pourtant nécessaires à la gestion de l'espace, du fait d'un éparpillement de l'urbanisation dans autant de communes. Les flux de populations issues de la périurbanisation de 1970 à 1990 ont donc pu trouver dans l'Eure un territoire d'accueil assez favorable. Il en résulte une occupation de l'espace très éclatée et il n'existe donc pas de vrai centre urbain dans l'Eure propre à polariser ces flux. Ce développement a sans doute été vertueux puisqu'il a contribué aux dynamismes démographiques du département et de ses com-

munes. Pour autant, les communes rurales de l'Eure peuvent-elles encore faire face seules à l'explosion démographique que lui promet l'INSEE pour les années à venir ? C'est le Grand Paris, Rouen et Le Havre face au département ; les promoteurs immobiliers face aux agriculteurs, dont l'issue semble jouée d'avance telle l'opposition entre « le pot de terre » et « le pot de fer ». Il est donc urgent que les communes du département se structurent pour faire face à ce défi. L'intercommunalité, bien développée dans l'Eure en matière d'assainissement, de déchets et de petite enfance, doit investir l'aménagement du territoire et la planification afin de proposer un mode de gouvernance et des actions adaptés aux enjeux sur les territoires. L'intérêt de cette approche intercommunale est d'avoir un diagnostic et un projet de développement partagés à une échelle appropriée, et déconnectés des premiers responsables de l'étalement urbain que sont les propriétaires fonciers. Il est en effet plus commode à un président de syndicat ou d'établissement public intercommunal de résister aux propriétaires fonciers qui souhaitent vendre plutôt qu'à un maire d'une commune de 500 habitants souvent proche de ses riverains.

→ Répartition de la population départementale rapportée à la taille des communes

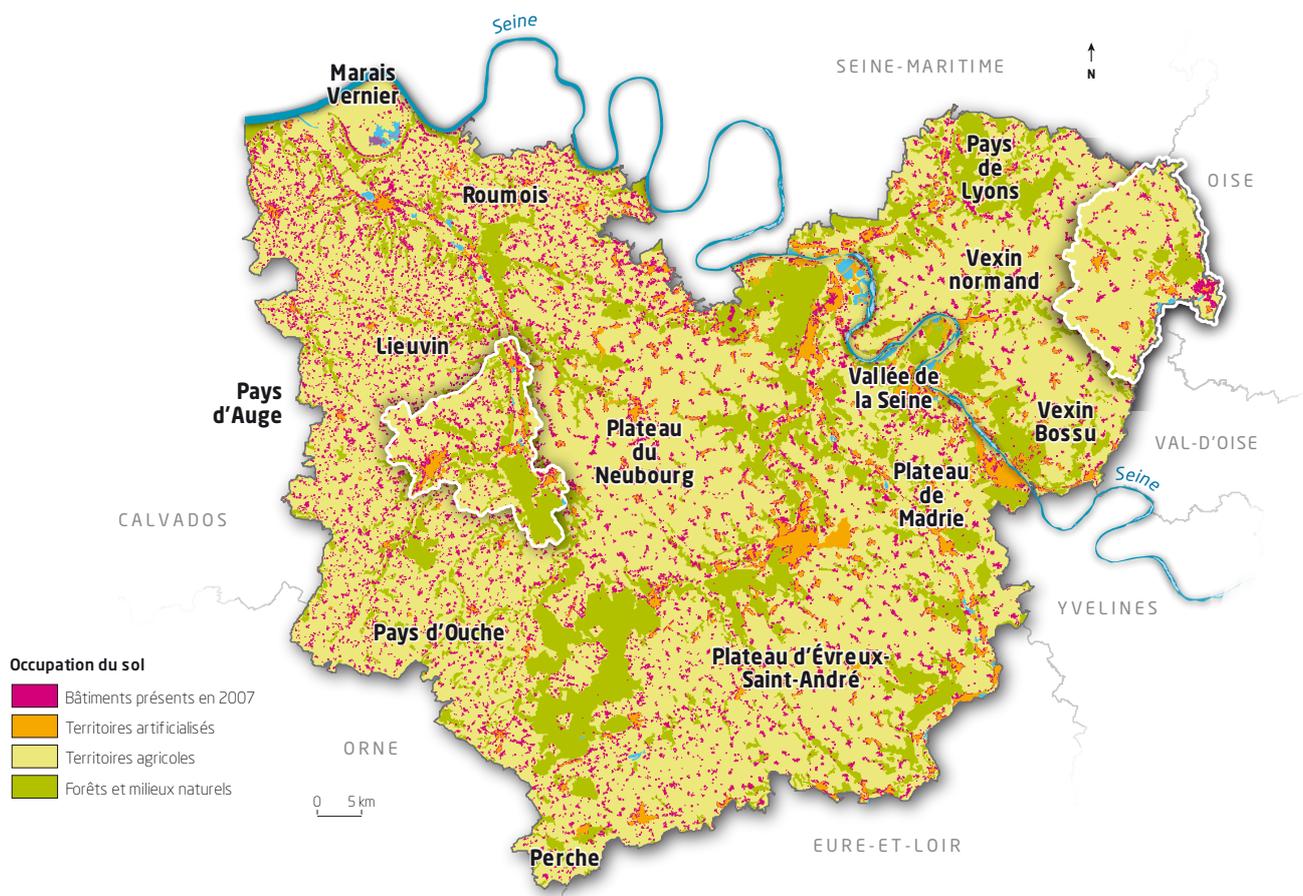


→ Répartition de la surface départementale rapportée à la taille des communes



← Répartition des communes par nombre d'habitant





### Présentation du mode d'occupation du sol

CORINE Land Cover 1990  
Étudiantes

## 2 Un territoire de centres-bourgs et de hameaux

La carte ci-dessus montre l'occupation du sol de l'Eure en 1990 sur laquelle ont été ajoutées les constructions existantes en 2007.

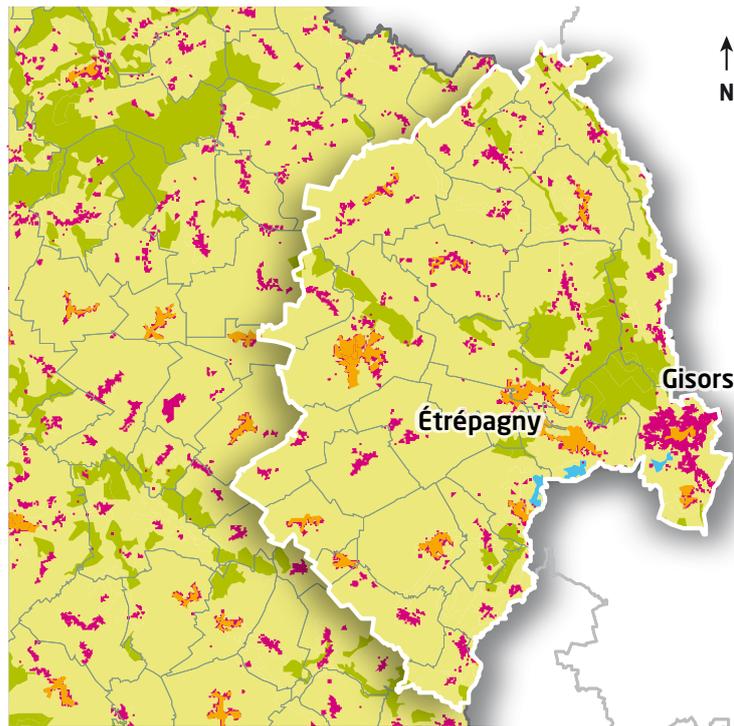
On y retrouve l'urbanisation dans les vallées ainsi que dans les pôles les plus importants du département. Si on s'intéresse aux territoires ruraux, on voit parfaitement ce maillage communal caractéristique du département avec ses centres-bourgs et leurs hameaux au milieu des espaces agricoles ou naturels. Ces petites taches urbanisées sont autant de points sur lesquels peuvent se greffer de l'habitat, diffus ou en lotissement. Ces taches ont donc vocation à grossir, à se rejoindre et à former des ensembles urbains. En contrepartie, l'espace agricole est mité et a vocation à périr.

On observe ainsi qu'une bonne partie des constructions présentes en 2007 est située en zones classées agricoles ou forestières par le recensement CORINE Land Cover de 1990. Globalement, on peut distinguer deux zones aux modes d'occupation des sols homogènes dans le département : l'une, composée du plateau du Vexin Normand, du Vexin Bossu, du Pays de Lyons, du plateau du Neubourg, du plateau de Madrie et de l'est du plateau d'Évreux-Saint-André et du Perche ; l'autre, composée du Lieuvin, du Roumois, du Pays d'Ouche, du Pays d'Auge et du Marais Vernier. Pour la vallée de la Seine, le cas est un peu différent car elle est essentiellement forestière et composée de coteaux relativement importants. De plus, elle est très urbanisée, avec des taches urbaines qui auront tendance à épouser son tracé. La vallée de la Seine, qui traverse le département, est un enjeu important et mériterait un examen particulier.

*CORINE Land Cover : programme européen de base de données visant à inventorier le mode d'occupation des sols à partir d'images satellitaires (existe en couches 1990, 2000 et 2006)*

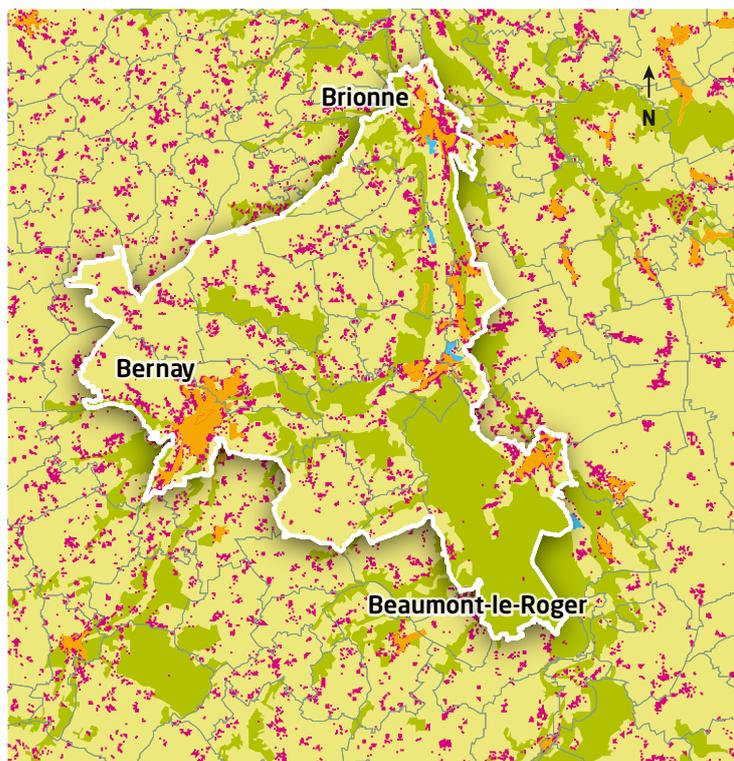
**Zoom  
sur le secteur est**

CORINE Land Cover 1990  
Étudiantes



**Zoom  
sur le secteur ouest**

CORINE Land Cover 1990  
Étudiantes



- Occupation du sol**
-  Bâtiments présents en 2007
  -  Territoires artificialisés
  -  Territoires agricoles
  -  Forêts et milieux naturels
  -  Communes

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

À l'est, les bâtiments sont moins nombreux et regroupés en hameaux relativement dispersés. Ceci est dû au fait que l'on se trouve essentiellement sur des plateaux, et des terres riches (le plateau du Neubourg est considéré comme une des meilleures terres de la Haute-Normandie) où la céréaliculture est l'activité agricole la plus importante.

### 3 Une urbanisation liée à l'empreinte agricole

Si on s'intéresse de plus près à deux zones différentes, l'une à l'ouest du département (la zone autour de Bernay) et l'autre à l'est sur le plateau du Vexin (la zone autour de Gisors), à la même échelle et avec la même légende que la carte précédente sur l'ensemble du département, on distingue clairement cette différence d'implantation des constructions caractéristique de l'occupation agricole de ces deux secteurs du département.

On voit bien à travers ces deux cartes la différence dans l'urbanisation que l'on observait déjà en ana-

lysant l'ensemble du département. Dans l'ouest, les bâtiments sont implantés de manière diffuse sur l'ensemble du territoire, tandis que dans l'est, on trouve un centre-ville très urbanisé et des bâtiments ensuite très rapprochés, en hameaux denses.

Cette différence majeure peut donc en partie s'expliquer par le type d'agriculture qui a longtemps dominé sur chaque territoire et qui a visiblement imprimé sa marque dans le paysage et la façon de vivre des habitants. Les terres situées à l'ouest peuvent être plus rentables si elles sont vendues pour y construire des lotissements ou des pavillons isolés, plutôt que si on y implante une exploitation agricole céréalière où les rendements sont moins bons que sur les plateaux du Neubourg et du Vexin. L'élevage, qui nécessite un travail quotidien très important et dont le marché a été perturbé par les différentes crises économiques et les épidémies, apparaît moins rentable. Ces terres rapportent donc moins pour un travail souvent plus important.

Le département a toujours été relativement boisé. Bien que les bois aient été plus nombreux sur la partie est, ils ont été détruits plus tôt pour y planter des céréales sur des terres qui étaient meilleures. Ainsi, ces terres ont longtemps été protégées des constructions car elles étaient beaucoup plus rentables pour la culture que pour l'urbanisation et qu'elles permettaient aux agriculteurs d'en vivre. De plus, selon le type d'agriculture, les bâtiments agricoles ne seront pas les mêmes. L'élevage nécessite au moins des abris pour les animaux et leur nourriture, tandis que les cultures nécessitent des bâtiments pour abriter les machines et les semences. Ainsi, même dans les espaces purement agricoles, on pourra dénombrer moins de bâtiments liés directement à l'agriculture dans l'est que dans l'ouest, d'autant plus que des agriculteurs peuvent partager leurs matériels et ainsi avoir moins de locaux pour les entreposer.

**Périurbanisation :** phénomène d'extension spatiale de la ville sur la campagne amorcée en France dans les années soixante et qui a connu son intensité maximale entre 1975 et 1982. Les causes sont multiples : économiques, politiques, sociales et culturelles. Vue sous ces différents prismes, la périurbanisation porte des valeurs très variées et parfois contradictoires.

# Du mitage rural à l'étalement urbain

## 1 L'éclatement des centres-bourgs plus ou moins prononcé

Si l'on continue à observer de façon plus détaillée à l'aide de la photo-interprétation différentes zones du département, on se rend bien compte de l'importance du mitage qui conduit peu à peu à l'étalement urbain avec ses conséquences : la disparition des espaces naturels ou agricoles et l'explosion des centres-bourgs.

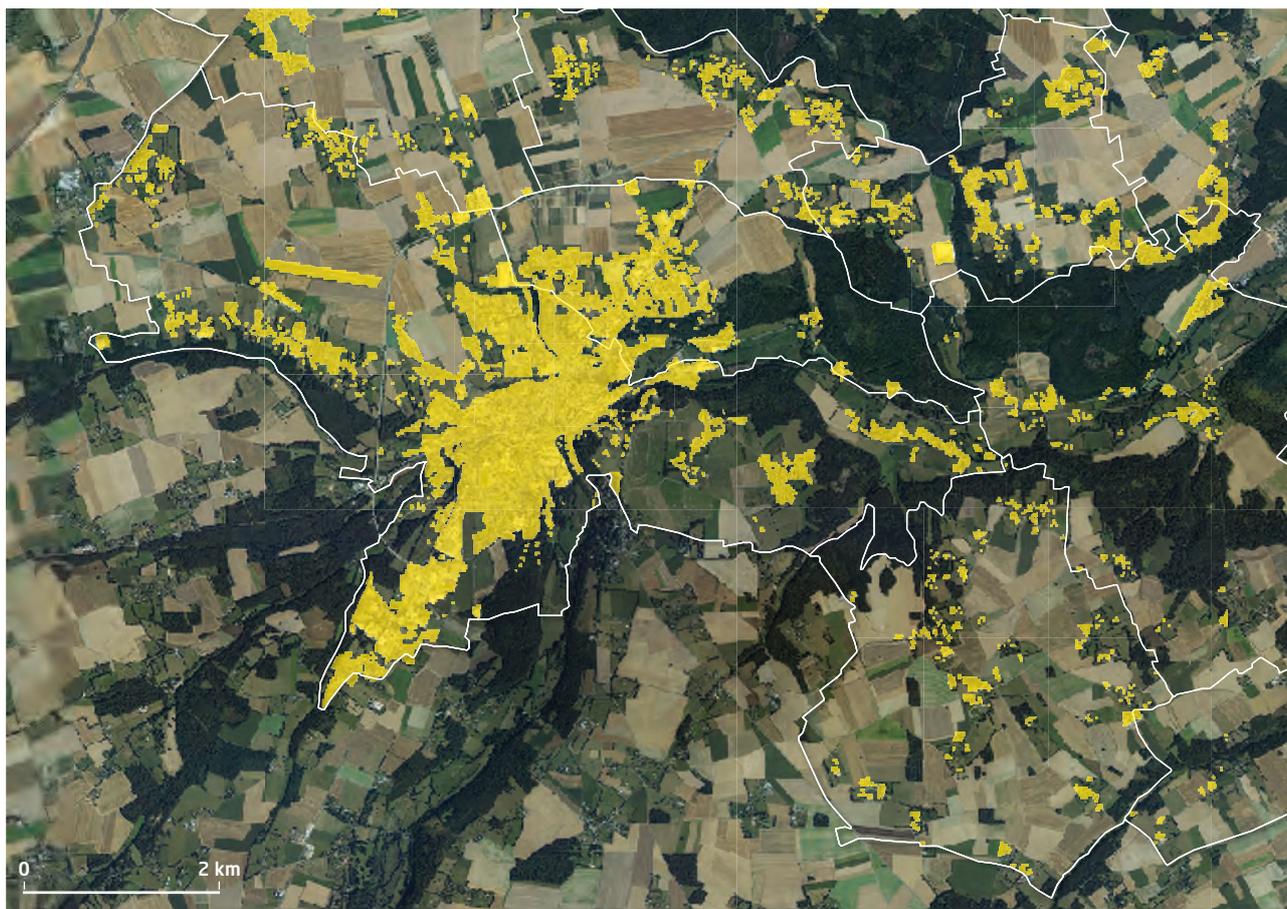
L'ouest du département est un territoire rural particulièrement concerné. Les communes sont

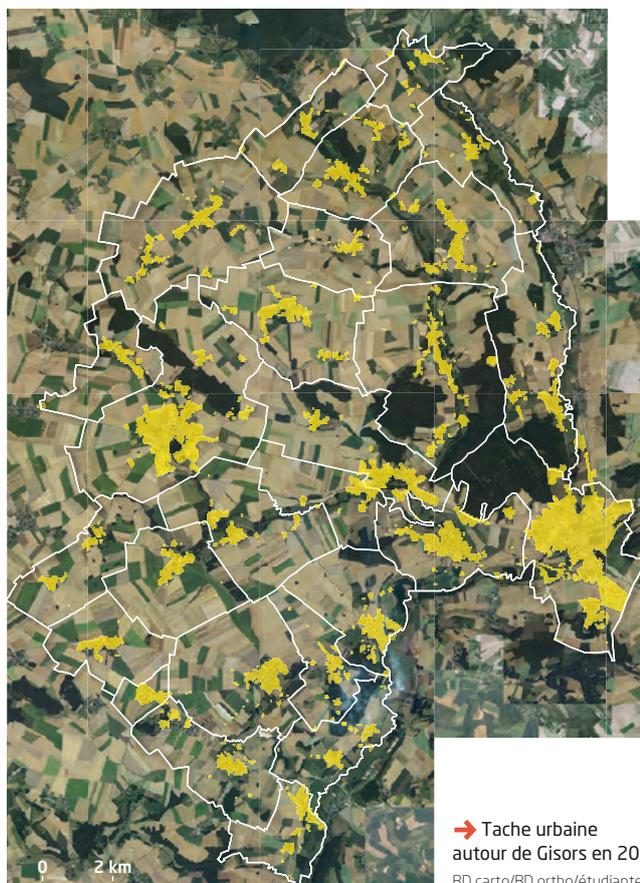
principalement composées d'un bourg et de nombreux hameaux baignés dans les terres agricoles. Ces parcelles agricoles qui forment cet écrin, sont les premières victimes de l'urbanisation. Elles souffrent d'un mitage de plus en plus important du fait de l'expansion des hameaux.

L'est du département est une zone sous influence de l'Île-de-France. Un grand nombre de ménages vient s'y installer pour la proximité avec l'Oise, les Yvelines, pour les magnifiques paysages offerts, aujourd'hui menacés par l'urbanisation et surtout le

→ Tache urbaine et mitage autour de Bernay en 2005

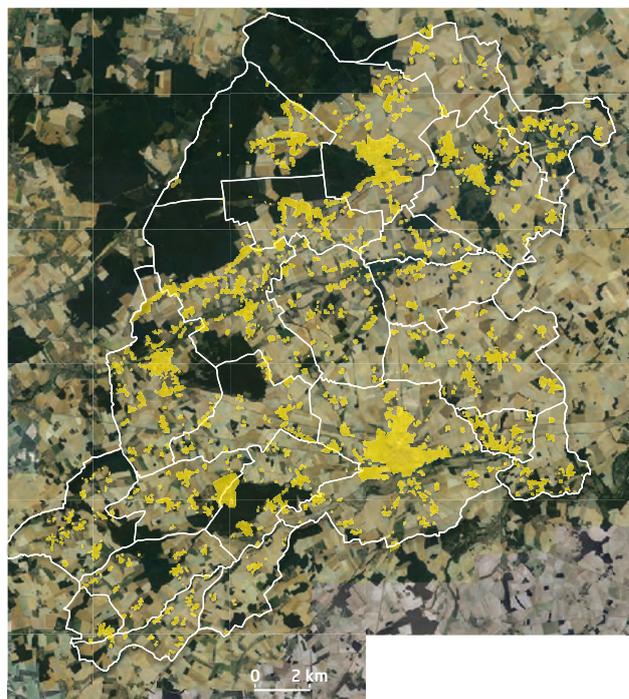
BD carto/BD ortho/étudiantes





→ Tache urbaine  
autour de Gisors en 2005  
BD carto/BD ortho/étudiantes

■ Tache urbaine  
■ Limites communales



→ Tache urbaine autour  
de Verneuil-sur-Avre en 2005  
BD carto/BD ortho/étudiantes



faible coût du foncier par rapport à l'Île-de-France. Les communes sont composées d'un bourg et d'un ou deux hameaux au maximum. L'urbanisation se fait surtout le long des voies de communication. Bien que correctement desservie par le train, cette zone est celle où le taux de motorisation reste le plus élevé. Le plateau du Vexin Normand constitue un territoire à enjeux en terme d'agriculture, l'urbanisation

croissante tend à faire diminuer cette richesse. Le sud du département est un territoire rural en cours de mutation. En effet, le faible prix des terrains entraîne une arrivée de plus en plus importante de ménages. Les communes sont composées d'un centre-bourg et de nombreux hameaux périphériques. Ce sont, là aussi, ces derniers qui s'urbanisent le plus, consommant toujours plus d'espaces agricoles.

## 2 Les centres-bourgs face aux lotissements

Si on continue à porter plus finement le regard sur le développement des territoires ruraux de l'Eure, on voit que l'urbanisation se greffe aux hameaux en périphérie des centres-bourgs. Prenons l'exemple d'une commune du sud du département. La commune de La Guéroulde (732 habitants) est composée principalement de petits hameaux avec un centre-bourg très peu développé comprenant notamment une église, la mairie, un café-restaurant et quelques maisons.

Les hameaux de cette commune sont de faible densité et sont composés de maisons individuelles sur de grandes parcelles. Alors que le paysage semble avoir été assez bien préservé par le passé, l'aménagement paysager semble de moins en moins pris en compte dans les constructions nouvelles. Les

champs entourent les hameaux et sont traversés par des routes les reliant. Si les hameaux continuent à se développer, les terres agricoles seront menacées de disparaître.

Pour certaines communes, les constructions sont tellement éparpillées qu'il est difficile de distinguer le centre-bourg, comme pour Gouville, par exemple (481 habitants). On voit ainsi très bien sur la photo-interprétation comment l'urbanisation s'appuie sur l'organisation originelle de la commune, d'autant plus facilement que les terres agricoles sont morcelées par les constructions, comme c'est le cas dans l'ouest et le sud du département.

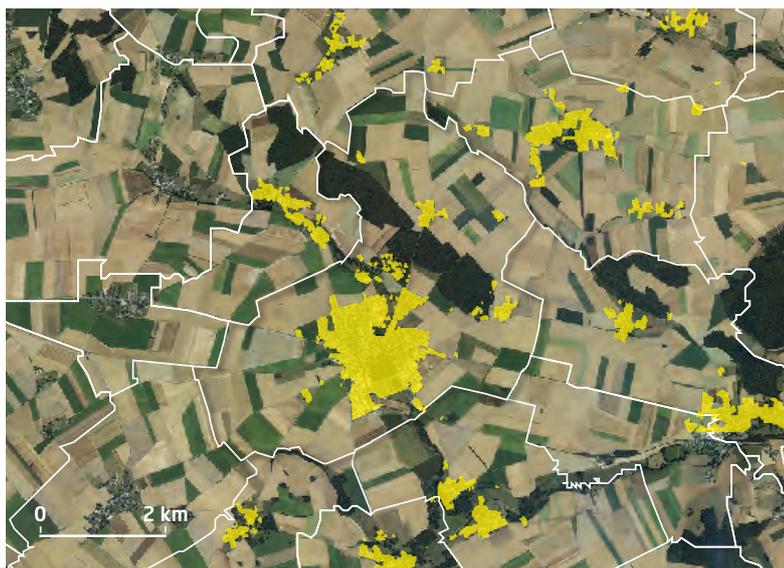
Dans l'exemple de Gouville, des terrains à proximité d'un bâtiment agricole et isolé sont en vente. Les constructions nouvelles vont pouvoir alors venir se greffer sur cet ancien noyau d'urbanisation le long de la route.

Sur les territoires plus à l'est, le phénomène est un peu différent car la culture céréalière est encore importante. La mutation des terrains agricoles est moins facilitée, et donc l'urbanisation, moins diffuse. La photo-interprétation montre le cas de la commune d'Étrépagny, où l'on distingue encore parfaitement le centre-bourg et les hameaux périphériques.

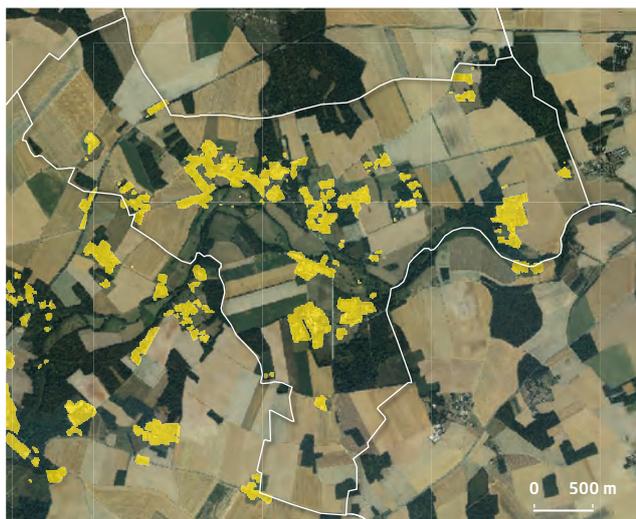
Toutefois, la pression de l'Île-de-France est bien réelle et certaines communes n'échappent pas à ce phénomène. La commune de Longchamps est constituée d'un centre-bourg peu dense et de hameaux situés en périphérie. Parmi les trois hameaux qui entourent le centre-bourg, celui des Belles-Landes, situé en direction d'Étrépagny, compte le plus de constructions neuves avec 14 maisons sur 48 sur une période de huit ans. Il s'agissait initialement d'un corps de ferme qui a accueilli de plus en plus de maisons individuelles sur de grandes parcelles.

→ Champ à lotir  
à Gouville, à proximité  
d'un bâtiment rural ancien





→ Tache urbaine autour d'Étrépnay en 2005 BD carto/BD ortho/étudiantes



→ Tache urbaine autour de Gouville en 2005

BD carto/BD ortho/étudiantes

- Tache urbaine
- Limites communales



**Mitage** : expression commune utilisée pour caractériser l'impact de l'urbanisation dispersée et éparpillée, en général l'habitat, dans les espaces naturels ou agricoles.

### 3 Schémas du développement type constaté

La photo-interprétation et la récurrence constatées des phénomènes d'urbanisation sur des territoires homogènes permettent de symboliser le développement des communes rurales du département. On peut ainsi distinguer les communes situées sur des territoires dont le mitage agricole est déjà fortement engagé des communes au milieu de plus vastes espaces agricoles.

Ces modèles n'ont pour seul intérêt que de symboliser les dynamiques d'urbanisation au sein des petites communes afin d'engager la réflexion. Cette forme d'étalement urbain est caractéristique des territoires ruraux aux nombreuses communes. Sans aucune intervention, les constructions s'étendent sur les terres agricoles en s'appuyant sur les noyaux déjà urbanisés et le long des voiries. Il présente un caractère insidieux car il donne l'impression d'être marginal du point de vue de la commune. Toutefois, si on multiplie les surfaces construites par autant de communes qu'il y a dans le département, on se rend mieux compte de l'ampleur du phénomène. C'est ce que les urbanistes appellent l'urbanisation en « tache d'huile » pour qualifier ce type d'étalement urbain. Par ailleurs, ce phénomène se nourrit de lui-même puisqu'il crée les conditions de son propre développement, en générant des noyaux urbanisés

→ a. Le centre-bourg de La Guéroulde



→ c. Un hameau de La Guéroulde avec des constructions neuves



→ b. Le centre-bourg de Longchamps



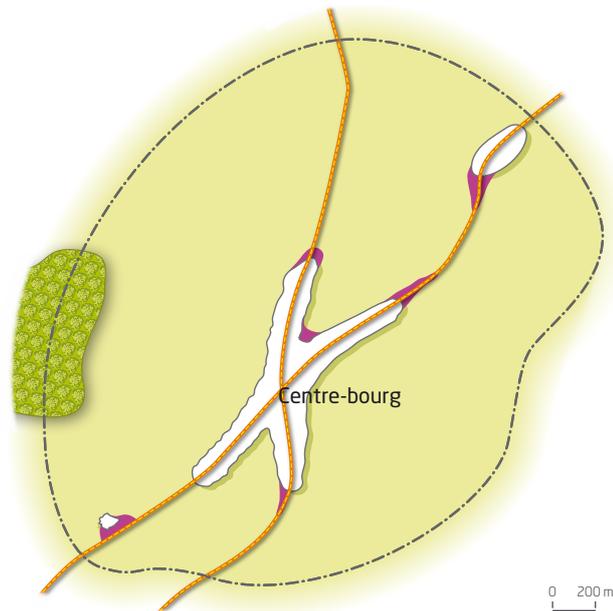
→ d. Le hameau des Belles-Landres à Longchamps et ses nouvelles maisons



de plus en plus éparpillés et donc de plus en plus importants qui justifient ensuite des extensions. Du point de vue du marché, c'est un effet d'aubaine puisque les constructions nouvelles trouveront toujours un prolongement sur lequel s'appuyer. Au pire, si la commune n'offre plus de foncier, il suffira d'aller voir les communes voisines. Ainsi, les identités communales s'effacent au profit de l'éclatement des noyaux d'urbanisation.

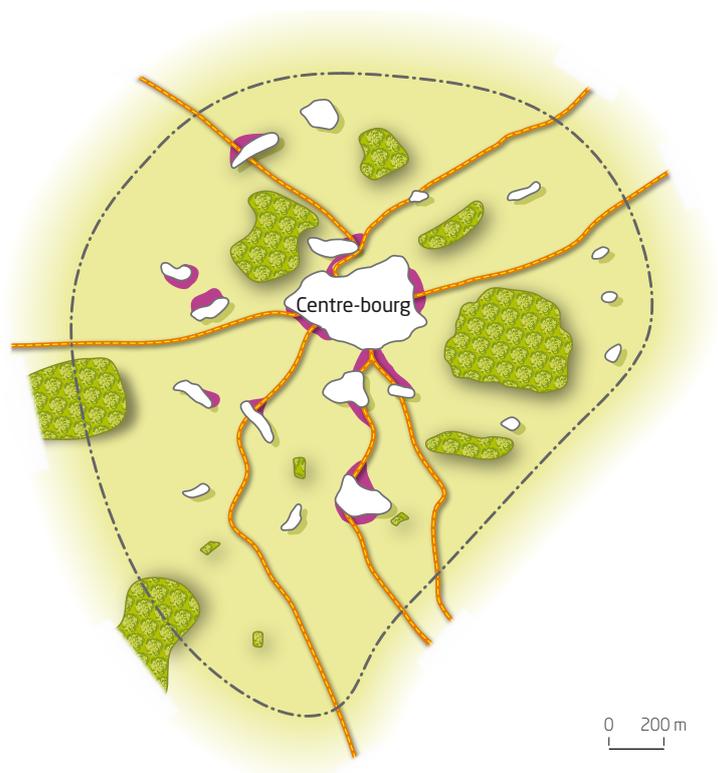
→ Schéma d'une commune type avec mitage agricole peu avancé, à la croissance plus organisée et caractéristique du secteur est du département

Étudiantes



→ Schéma d'une commune type avec mitage agricole très engagé, favorable à une croissance anarchique et caractéristique du secteur ouest du département

Étudiantes



- Espace agricole
- Espace boisé
- Hameau
- Limites communales
- Évolution de l'urbanisation
- Routes principales