

cellaire minimal de 500 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 12 m. La commune veut également concentrer le développement dans le bourg et éviter ainsi un mitage en périphérie. L'ensemble de ces préconisations encourage une densification du tissu urbain. De manière concrète, une maison ancienne du centre-ville a déjà été réhabilitée en logements collectifs.

→ Petits collectifs  
à Francheville



La commune de Francheville est composée d'un centre-bourg et d'extensions le long des voies de communication. Cette commune a pris le parti de construire un nombre conséquent de logements collectifs et groupés. Ceci est très bénéfique dans le cadre de l'économie d'espace, mais aussi pour répondre aux besoins en logement.

La commune de Neaufles-Saint-Martin (1 159 habitants), située à 4 km de Gisors est sous influence directe du bassin d'emplois de Cergy-Pontoise. Elle pourrait servir de cas d'école en ce sens. Le bourg présente un bâti ancien très rural avec de grandes enclaves non urbanisées. Le tissu de bâti récent est composé de maisons individuelles et de lotissements.

Les orientations d'aménagement de Neaufles-Saint-Martin visent à maîtriser le développement de la commune en programmant des zones d'urbanisation future tout en assurant la protection des milieux naturels et paysagers. Elle envisage pour cela de privilégier le pavillon individuel, qui correspondrait davantage à son image de commune rurale. Les superficies minimales ne sont pas précisées en zone AU. Elles sont de 800 m<sup>2</sup> pour celles pavillonnaires et sont plus élevées dans les hameaux (1 200 m<sup>2</sup>). Limitrophe de Gisors, elle continuera à subir fortement la pression francilienne et la demande en logements sera de plus en plus forte. L'étalement urbain se manifestera par des constructions éparées et de faibles densités d'habitants par km<sup>2</sup>. Ceci peut être corrigé.

Dans l'optique de limiter la consommation d'espace tout en permettant aux résidents de jouir d'un jardin individuel, il est possible de continuer à remplir les dents creuses avec des logements collectifs de petite taille et de mettre à la disposition des résidents des jardins familiaux. Par exemple, pour un petit immeuble de logements collectifs occupant une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> dans une zone urbaine, on attribuerait 250 m<sup>2</sup> de jardins familiaux. Cela signifie qu'on pourra à la fois densifier le centre-bourg, conserver davantage de terres agricoles et diversifier l'habitat tout en offrant un cadre de vie quasi similaire.

Dans les orientations d'aménagement de son POS, Neaufles-Saint-Martin souhaite affirmer son

identité face au pôle voisin, Gisors, en incitant davantage à la construction de pavillons. Cependant, la pression foncière francilienne se fera de plus en plus ressentir dans la commune et celle-ci ne pourra accueillir à long terme les constructions neuves de maisons individuelles. Le développement de la commune est récent. Entre 1999 et 2007, la population a augmenté de 124 habitants, soit une progression de 12 %. Parallèlement à cette évolution démographique, le nombre de ménages a augmenté de 13,3 %.

À partir de l'étude du zonage du POS, il est possible de modéliser une évolution de la commune qui permettrait de limiter l'étalement du tissu urbain. En privilégiant un comblement des dents creuses dans le centre-bourg ainsi qu'une division du parcellaire, la commune peut limiter son expansion. Par ailleurs, la forme urbaine de l'habitat de la commune serait modifiée en optant pour des constructions de logements groupés ou en petits collectifs. Des jardins familiaux agrémenteront alors le cadre de vie des nouveaux résidents. 10 % de la superficie d'un

terrain construit en logements collectifs ou groupés seront attribués à la mise en place de ces espaces verts. Ces ajustements de la forme d'habitat à l'évolution spatio-démographique de la commune seront intégrés au tissu bâti existant, conservant ainsi l'identité de Neaufles-Saint-Martin. En effet, les nouveaux logements seront notamment de hauteur R+2 et utiliseront les matériaux traditionnels.

D'autre part, on peut estimer que huit logements supplémentaires seront nécessaires pour maintenir une population constante. Or, la pression francilienne étant de plus en plus forte dans cette zone, on suppose que la population continuera d'augmenter. De ce fait, afin de maîtriser la consommation d'espace, on envisage la densification de la zone urbanisée actuelle. L'ouverture progressive des zones à urbanisation future pourra ensuite être envisagée.

Le montage ci-après présente les délimitations de la zone urbanisée de Neaufles-Saint-Martin en prévoyant des opérations de densification du centre-bourg.



→ Exemple d'urbanisation possible par densification au sein de la commune de Neaufles-Saint-Martin  
Étudiantes

- Jardins familiaux
- Parcelles constructibles
- Jardin public
- Habitat collectif
- Habitat individuel groupé



→ Église de Sancourt



### 3 Maîtriser et réglementer son foncier en conséquence

La commune de Sancourt est dotée depuis 2007 d'un PLU. Contrairement au POS, ce type de document de planification prend davantage en compte la préservation de l'environnement et inscrit ses préconisations dans un Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD). Le PLU de la commune a été établi de façon concomitante aux documents d'urbanisme des cinq autres communes de la vallée de l'Epte. La concertation avec les communes voisines améliore la gestion d'enjeux communs. L'augmentation des pressions foncière et immobilière de la part de l'Île-de-France et celle du report sur la commune des effets indirects liés aux contraintes d'urbanisme pesant sur le Parc Naturel Régional, sont autant de problèmes à gérer pour éviter un étalement urbain à Sancourt.

Dans le cadre d'une gestion améliorée de l'espace, le règlement du PLU n'autorise aucune construction

nouvelle dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat sans réalisation préalable d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Toutes les zones urbanisées de la commune concentrées autour du bourg sont classées en zone de préemption urbaine. Cette disposition permettra à la commune de maîtriser son foncier afin de proposer une diversité d'habitat tout en renforçant la centralité du bourg. Il n'y a pour l'instant aucune place principale dans la commune. Par le biais de son PLU, la commune de Sancourt souhaite diversifier l'habitat sur son territoire en créant des logements sociaux. L'offre en logements n'est quasiment constituée que de maisons individuelles, du fait du caractère très rural de la commune.

Si la collectivité n'a pas les moyens financiers d'acheter le foncier qu'elle souhaite, elle peut le faire par le biais de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN).

# Illustration et modèles pour les communes rurales

## 1 Illustration d'une urbanisation maîtrisée



→ Scénarios d'évolution du bâti d'ici 2015 pour Les Thilliers-en-Vexin :  
 haut : développement par extension  
 bas : développement par densification

BD Ortho/étudiantes

 Urbanisation future  
 Limites communales

Le développement de la commune des Thilliers-en-Vexin (451 habitants en 2005) a été étudié pour illustrer les cheminements possibles entre besoins en logement et occupations de l'espace.

### Que s'est-il passé entre 1999 et 2005 ?

La taille moyenne des ménages par logement dans la commune est passée de 2,9 à 2,6 occupants selon les recensements de l'INSEE. Pour maintenir sa population constante sur cette période, en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages et de l'évolution du parc, le calcul théorique conduirait à construire vingt-sept logements, soit trois logements par an, sur cette période.

Dans les faits, la commune a construit huit logements, soit un par an. Ce déficit de construction par rapport au calcul théorique est de 19. Si, en plus, les huit nouvelles constructions n'ont pas répondu aux besoins du maintien des populations en place, ceci peut expliquer que la population communale ait baissé de 497 à 451 habitants entre 1999 et 2005.

Si la commune souhaite maintenir sa population, voire l'augmenter, elle doit donc prévoir de nouvelles constructions. Si on reprend les hypothèses précédentes, la commune doit construire trois logements par an sur la période 2005 à 2015 pour maintenir sa population.



**Schémas de développement type  
des communes qui illustrent  
la conservation des terres agricoles  
tout en affirmant les centres-bourgs**

Étudiantes



## Comment s'y prendre dans le cadre d'un PLU ?

L'extension de la commune a lieu le long des voies routières principales. On observe un étalement des constructions jusqu'aux limites communales. Dans l'hypothèse où la construction de logements se fait sous forme de pavillons sur des parcelles de 1 200m<sup>2</sup> et par consommation des espaces agricoles comme ce fut le cas dans le passé, le besoin de foncier est d'environ 3,3 ha. Il conduirait dans le meilleur des cas au scénario représenté par la photographie du bas de la page précédente.

Le scénario d'aménagement durable poserait comme principe de ne pas consommer de nouvelles terres agricoles. Pour ce faire, deux pistes pourraient être envisagées au cas d'espèce : combler les vides dans les continuités bâties (« dents creuses ») et redécouper les parcelles les plus importantes. Pour compenser la diminution des parcelles à construire, la commune pourrait imaginer la création d'espaces verts collectifs ou autres jardins familiaux, qui pourraient, quant à eux, être envisagés en limite communale.

## 2 Schémas type de développement durable

Les hameaux, qui étaient généralement et initialement d'anciens corps de ferme, sont de plus en plus urbanisés, au détriment des espaces agricoles et naturels, mais aussi des centres-bourgs. Les espaces naturels et agricoles qui les entourent diminueront en superficie, et le paysage actuellement visible dans la zone disparaîtra progressivement. La biodi-

versité perdra alors en qualité. L'urbanisation croissante accentuera la discontinuité entre les bourgs et leurs lotissements périphériques. On s'attend également à une banalisation de l'architecture à l'extérieur des centres. Les pavillons présentent les mêmes formes, couleurs et matériaux de construction et ne s'intègrent pas dans le paysage existant. De plus, les nombreuses constructions nouvelles dans les espaces agricoles poseront des problèmes aux agriculteurs éleveurs. En effet, un périmètre de 100 m autour des maisons contraint les élevages à occuper des parcelles plus restreintes.

Si l'on en revient au modèle de croissance par étalement des hameaux et villages en périphérie des centres-bourgs qui semble à l'œuvre dans l'Eure, il est avant tout primordial de limiter l'urbanisation de ces hameaux, mais surtout de ne pas en créer de nouveaux. En effet, cette urbanisation dite « diffuse » qui s'est installée au cours des décennies, non seulement consomme énormément d'espace, mais aussi génère des coûts de fonctionnement élevés pour la collectivité (entretien et renouvellement des réseaux, dessertes difficiles en transport collectif, ramassage scolaire, enlèvement des déchets, distribution du courrier...). Cela pose aussi un sérieux problème en terme d'installation des réseaux. Seules les maisons construites à proximité des bourgs peuvent être facilement raccordées aux réseaux électriques, d'eau potable et d'eaux usées.

Il est également très important de préserver les milieux interstitiels (mares, haies, bois alluviaux, pelouses sèches...) afin de sauvegarder la biodiversité. Il faut donc éviter leur destruction et le défrichement. En outre, il est nécessaire d'interdire toute construction en forêt et en lisière de forêt afin de les préserver et de conserver la biodiversité variée qu'elles abritent.



Des approches  
plus équilibrées  
de l'urbanisation

3 partie

