



# Les franges franciliennes de l'Eure

*Réflexions  
pour un développement durable  
des territoires*

Présent  
pour  
l'avenir



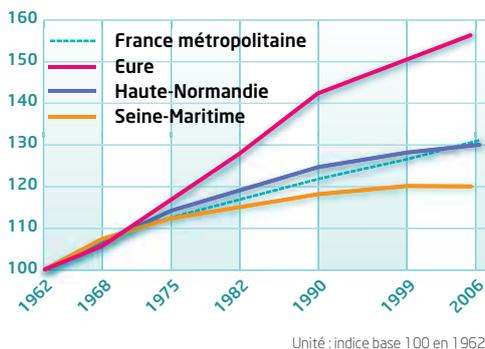
# Les dynamiques démographiques

## 1 Un taux élevé d'accroissement démographique

L'INSEE, au 1<sup>er</sup> janvier 2007, estimait la population haute-normande à 1 815 000 habitants. Depuis 1999, elle a progressé de 0,24 % ; contre 0,65 %, pour la France. Cet accroissement démographique se situe donc dans la continuité des années 1990-1999. Il s'explique par un solde naturel largement positif (23 290 naissances pour 15 720 décès en moyenne par an).

Toutefois, l'Île-de-France joue un rôle majeur dans les migrations inter-régionales. Elle représente ainsi 39 % des entrants en Haute-Normandie et 23 % des sortants. Elle contribue au total à hauteur de 40 % de l'augmentation de la population haute-normande depuis 1999. Sans cet apport, la Haute-Normandie connaîtrait une croissance de sa population équivalente à celles des régions du Nord-Pas de Calais et de la Lorraine, c'est-à-dire plus faible.

Le département de l'Eure connaît un important essor démographique : chaque année, depuis dix ans, 3 000 habitants de plus s'y installent. La population a progressé en moyenne de 1,3 % par an sur la période 1982-1990, puis de 0,6 % pour la période 1990-1999.



### → Évolution de la population depuis 1962

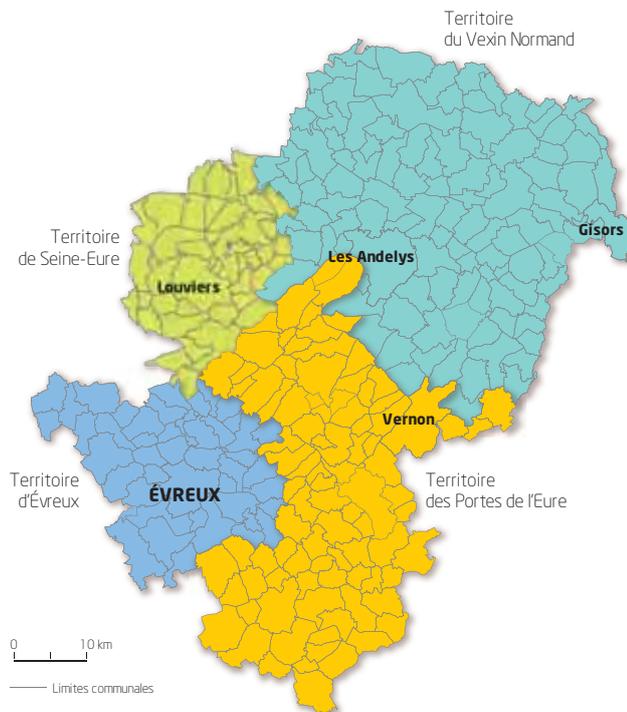
(derniers chiffres disponibles au 01/01/05 pour les départements et au 01/01/06 pour la Haute-Normandie et la France), INSEE-2004

La population au 1<sup>er</sup> janvier 2007 est estimée à 565 500 habitants. Ce département affiche un dynamisme démographique nettement plus fort que la Seine-Maritime. Ainsi, depuis plus de 30 ans, de 1975 à 2006, la hausse de la population régionale est due pour les deux tiers à l'Eure (+ 143 000 habitants pour l'Eure, + 215 000 pour la région).

## 2 Des dynamiques bien installées

Selon les prévisions de l'INSEE, la périurbanisation constatée est un phénomène qui ne semble pas s'estomper. En particulier, on peut s'attendre à ce que les Franciliens continuent à s'éloigner de la capitale, au profit du département de l'Eure, et à effectuer des migrations pendulaires domicile-travail.

### Les territoires des franges franciliennes de l'Eure





# De l'urbanisation...

## 1 Les modes d'urbanisation en cours

Les tendances constatées en matière démographique et de construction ont révélé des particularités. Apparaissent ainsi les secteurs où les taux de construction ont été les plus dynamiques et où l'accueil des nouveaux ménages sera le plus important, selon les prévisions de l'INSEE. Se dégage également une autre tendance forte à la construction sous forme d'habitat individuel. Pour traduire spatialement ces tendances, une question se pose : comment et où l'urbanisation s'est-elle réalisée au cours des dernières années ?

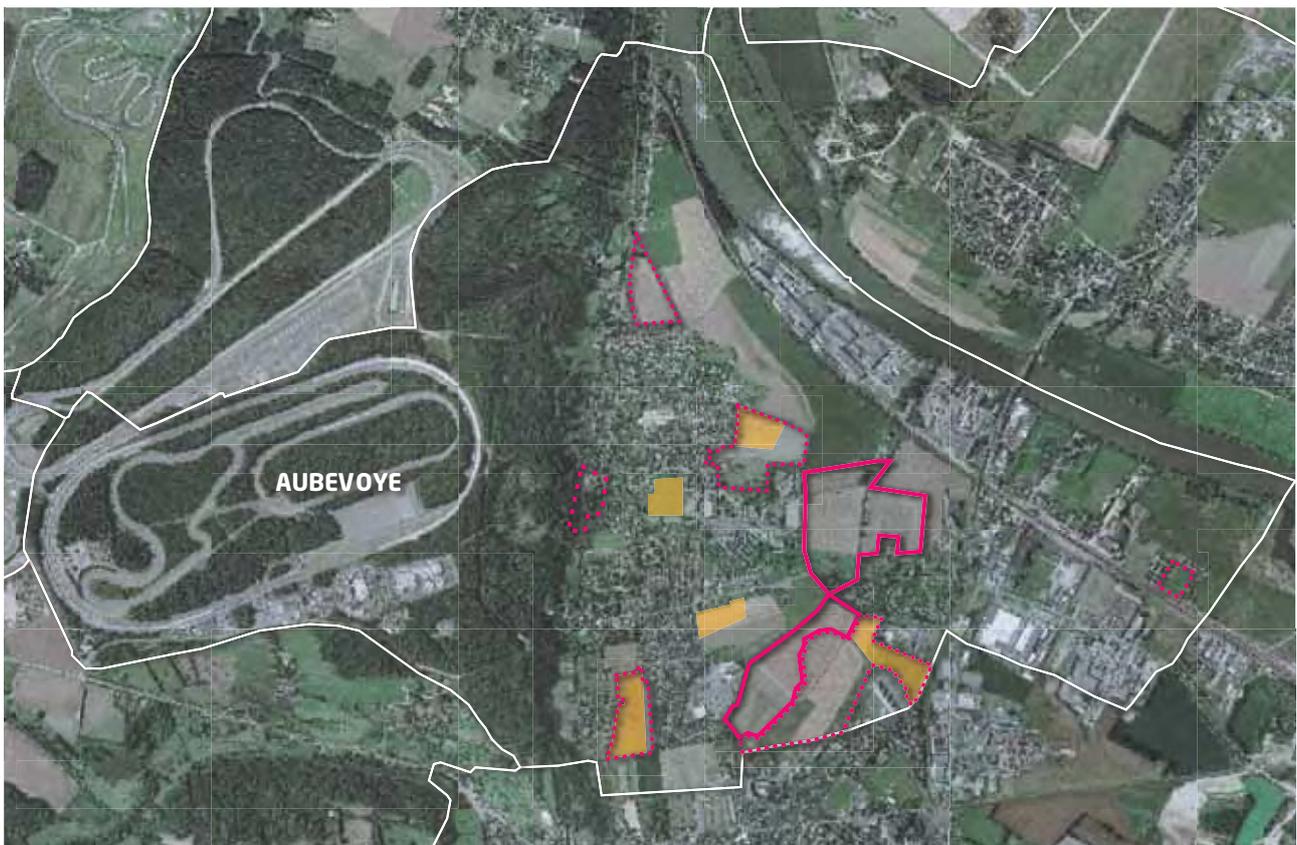
L'examen *in situ* des constructions de logements et d'accueil de populations examinées précédemment permettent d'envisager trois processus :

- une urbanisation continue le long de la Seine,
- une périurbanisation autour des pôles urbains existants,
- une urbanisation diffuse sur les territoires ruraux.

Afin de caractériser ces phénomènes, quelques secteurs particulièrement représentatifs ont fait l'objet d'un examen approfondi. Cet examen porte sur les zones ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme et les permis de construire délivrés au cours des dix dernières années.

→ Zones d'urbanisation récente de la commune d'Aubevoye

BD ortho/ D.D.E. 27/Étudiants



■ Zones urbanisées après 2000

■ Zones urbanisables d'après le POS révisé en 2006

..... Zones naturelles réservées pour l'urbanisation devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble

- - - Zones naturelles réservées pour l'urbanisation future (pavillonnaire de faible densité)

## 2 L'urbanisation continue sur l'axe de la Seine

Dans la Communauté de Communes Eure-Madrie-Seine, les villes de Gaillon, Aubevoye et Courcelles-sur-Seine concentrent la majorité des logements. Ces trois communes privilégient les constructions dans les centres-bourgs et les « dents creuses ».

La photographie précédente présente une vue aérienne d'Aubevoye en 2000. Y figurent les zones urbanisées depuis cette date et les zones où l'urbanisation est prévue dans le P.O.S révisé en 2006.

La vue aérienne confirme que les constructions récentes et les zones d'urbanisation future se concentrent surtout dans le Sud de la commune, vers Gaillon. Aubevoye et Gaillon comblent petit à petit l'espace qui les sépare et sont amenées à devenir un pôle urbain de plus grande importance.

### Dents creuses

Expression commune qui désigne des vides dans une ligne ou un ensemble bâti.

Dans la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, Louviers et Val-de-Reuil favorisent les constructions dans le centre-ville et planifient des opérations de type ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) avec un habitat plutôt dense (immeubles et maisons de ville). Peu de lotissements sont envisagés sur le territoire de ces communes, une localisation à proximité des axes de transport est encouragée pour ce type d'opération : par exemple, un lotissement est prévu à côté de la gare de Val-de-Reuil.

L'extension de ces deux communes se réalise selon un axe Nord-Sud. Elles se rejoindront donc. La ville nouvelle de Val-de-Reuil produira une importante quantité de logements. Mais, une fois comblé l'espace disponible sur son territoire urbanisé, elle sera contrainte d'urbaniser les zones à proximité de la forêt de Bord.

La vallée de la Seine connaît ainsi une urbanisation importante : Gaillon et les communes avoisinantes, du fait de la proximité des principales infrastructures de déplacements (comme la gare de Gaillon-Aubevoye sur la ligne Le Havre-Paris) et de l'A13, apparaissent comme des communes attractives pour les Franciliens, mais aussi pour les Eurois.

Quelques communes caractéristiques du phénomène de l'urbanisation continue sur l'axe de la Seine ont ainsi été sélectionnées pour faire l'objet d'un examen des permis de construire instruits : Ailly, Aubevoye, Saint-Aubin-sur-Gaillon et Saint-Pierre-la-Garenne.



→ Localisation des communes sélectionnées pour l'urbanisation continue le long de la Seine



Que révèle l'analyse des permis de construire ?

Communes	Permis de construire délivrés pour du logement individuel	Part du lotissement	Part de Franciliens
Ailly	100	12 %	3 %
Aubevoye	282	91 %	16 %
Saint-Pierre-la-Garenne	33	6 %	36 %
Saint-Aubin-sur-Gaillon	130	40 %	10 %

On constate que la surface moyenne est de 1 615 m<sup>2</sup> pour les logements individuels construits hors lotissement et de 780 m<sup>2</sup> pour les logements en lotissements. Dans tous les cas, les Franciliens ne constituent pas le plus fort contingent de pétitionnaires sur ce secteur.

Archives des permis de construire des subdivisions de la D.D.E. 27

### 3 La périurbanisation autour des pôles urbains existants

#### L'exemple d'Évreux

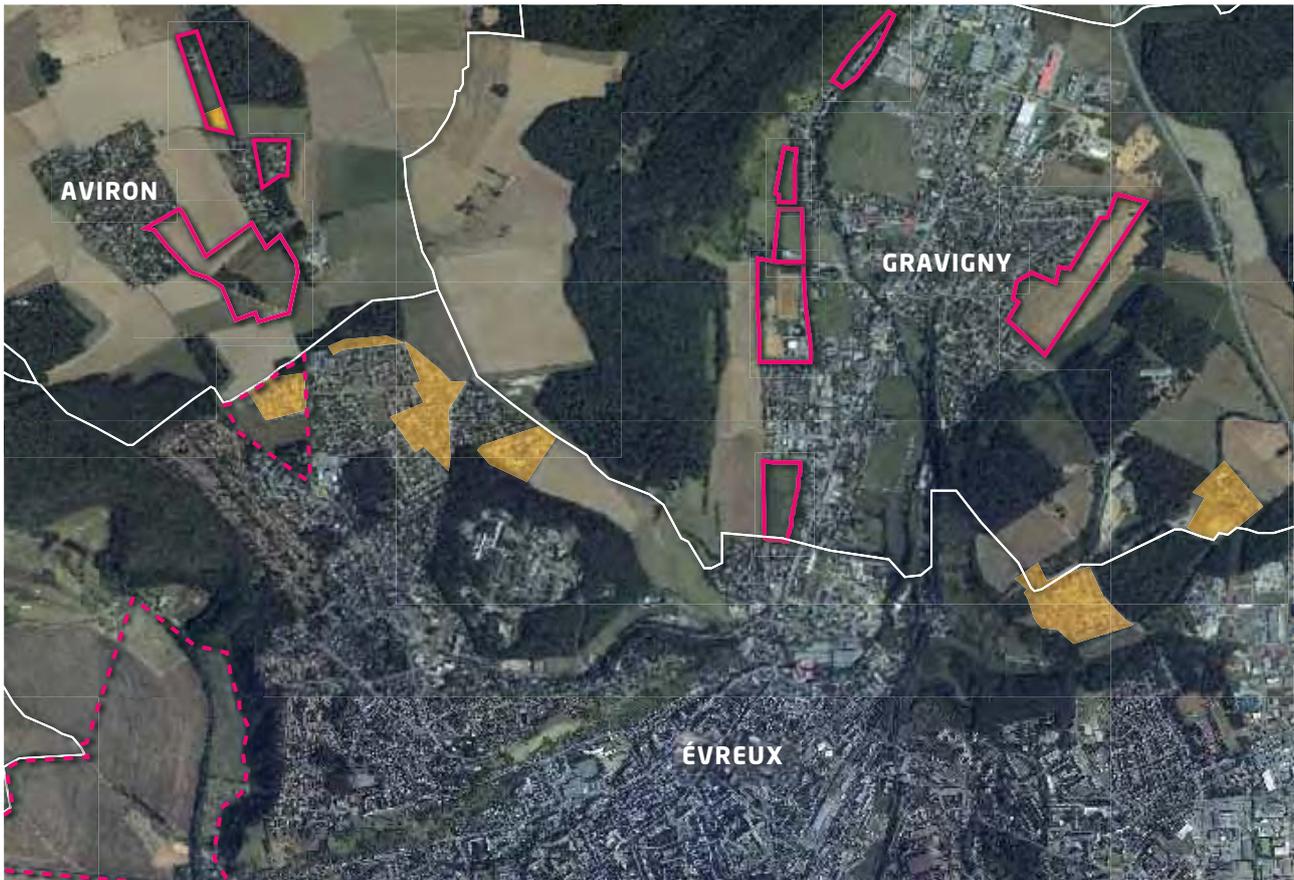
L'urbanisation dans la Communauté d'Agglomération d'Évreux se réalise principalement au Nord et à l'Est du centre d'Évreux, et le long de la vallée de l'Iton. Ainsi, on constate que l'habitat récent se concentre surtout en périphérie de l'agglomération, au Nord, à proximité d'Aviron, et de part et d'autre de la route dans la commune de Gravigny.

Sur la photographie aérienne ci-dessous, la représentation des zones urbanisées après 2000 et restant à urbaniser illustre bien le phénomène.

#### Le cas des villes « avant-postes »

Dans la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure, Vernon arrive à saturation en matière de foncier disponible. La majorité des opérations qu'elle réalise concerne des logements collectifs de haut de gamme. D'où un déplacement des constructions individuelles en périphérie et une extension de l'urbanisation sur les communes voisines, comme Saint-Marcel, Saint-Just et Saint-Pierre-d'Autils.

→ Zones urbanisées après 2000  
BD ortho/PLU/POS/Étudiants



Zones urbanisées après 2000
  Zones urbanisables d'après le PLU de 2006 (pour Évreux)
  Zones urbanisables d'après le POS (de 1995 pour Aviron et de 1997 pour Gravigny)

On rencontre le même phénomène sur le territoire de Gisors, en manque de foncier. La densification en centre-ville ne permet pas de loger toute la population et l'urbanisation s'étend aux hameaux alentour, principalement sous forme de lotissements. Les zones périphériques de la commune sont actuellement inconstructibles. La commune y prévoit toutefois une extension future de l'urbanisation.

De même, Les Andelys commence à s'étendre sur le plateau du Vexin. Une partie du territoire communal est incluse dans le site classé de la Boucle de la Seine, dite de Château-Gaillard, ce qui limite les possibilités d'urbanisation. Ce sont principalement des lotissements qui sont construits sur les hauteurs de la ville. Ils ne sont accessibles que par un seul axe routier : les risques de saturation automobile s'avèrent donc bien réels.

Ce territoire est particulièrement attrayant, puisqu'il est au cœur des principales infrastructures de déplacement menant aux zones d'emploi de l'Île-de-France. À cela s'ajoute le fait que Vernon est l'un des trois pôles moteurs des franges franciliennes. Son influence ne se cantonne donc pas aux limites du territoire d'étude.

Les communes sélectionnées pour caractériser le phénomène de périurbanisation autour des pôles urbains sont Douains, La Heunière, Mercey et Saint-Just.

Que révèle l'analyse des permis de construire ?

Communes	Permis de construire délivrés pour du logement individuel	Part du lotissement	Part des Franciliens
Douains	9	0 %	0 %
La Heunière	8	0 %	25 %
Mercey	2	0 %	0 %
Saint-Just	23	56 %	4 %

Archives des permis de construire des subdivisions de la D.D.E. 27

On observe une surface moyenne de 1 542 m<sup>2</sup> pour les logements individuels et de 745 m<sup>2</sup> pour les logements en lotissements. La part des Franciliens est faible sur ce secteur, ainsi que celle des lotissements.

→ Localisation des communes sélectionnées pour la périurbanisation autour des pôles existants



## 4 Le développement diffus sur le plateau du Vexin

Les communes rurales du plateau du Vexin subissent une pression foncière mal maîtrisée car peu d'entre elles sont dotées d'un document d'urbanisme. On observe un développement de l'urbanisation sur toutes les communes proches du pôle d'Étrépagny. Ces constructions sont peu nombreuses à l'échelle d'une seule commune mais ont un poids important à une échelle plus grande. C'est pour cela que l'on qualifie ce développement de « diffus ». Les constructions sont principalement des lotissements qui s'étendent sur les terres agricoles à la sortie des bourgs.

Sur les photographies ci-contre, on note deux faits remarquables : d'une part, l'urbanisation du village de Hacqueville se poursuit le long de la route en sortie de bourg (photographie **a.**) ; d'autre part, des lotissements sont construits en arrière du village (photographie **b.**). Les maisons individuelles ont ainsi vue sur la nature sans être visibles depuis le centre du village. Ce type d'habitation semble de plus en plus privilégié, ce qui entraîne une forte pression sur les champs cultivés alentour.

Sur le plateau du Vexin, de nombreux lotissements apparaissent ainsi en sortie de village. Ils font rarement l'objet d'une réglementation précise en terme d'architecture. Les constructeurs prennent généralement peu en compte le relief et l'intégration paysagère lors de la réalisation de leurs opérations (photographies **c.** et **d.**).

De la même manière que pour Aubevoye, le phénomène d'urbanisation est observable sur la photographie aérienne de la page suivante.



→ **a.** Un ancien terrain agricole en vente sur le plateau du Vexin

Lieu : Hacqueville

© Étudiants de l'École Polytechnique de l'Université de Tours



→ **b.** Un lotissement sur le plateau du Vexin

Lieu : Hacqueville

© Étudiants de l'École Polytechnique de l'Université de Tours



→ **c.** Un lotissement en construction sur le plateau du Vexin

Lieu : Bézu-Saint-Éloi

© Étudiants de l'École Polytechnique de l'Université de Tours



→ **d.** L'absence d'intégration paysagère d'un lotissement sur le plateau du Vexin

Lieu : Neaufles-Saint-Martin

© Étudiants de l'École Polytechnique de l'Université de Tours



→ Zones d'urbanisation récentes de la commune d'Étrépagny

BD ortho/POS/Étudiants

- Zones urbanisées après 2000
- Zones urbanisables d'après le POS révisé en 2002
- Zones naturelles pouvant accueillir de l'habitat pavillonnaire
- Zones naturelles pouvant accueillir de l'habitat plus dense (locatif)

Contrairement à la commune d'Aubevoye, Étrépagny est soumise à une périurbanisation (à une petite échelle) : l'étalement est visible, avec des lotissements qui se construisent en sortie de ville. De plus, les zones NA du POS, destinées à accueillir de l'habitat, sont situées sur des terres agricoles ou naturelles à l'extérieur de la ville.

Ce constat vaut pour de nombreuses communes du plateau. De plus, peu d'entre elles ont un document d'urbanisme leur permettant de gérer ou d'organiser ce processus.

Le Vexin Normand a un profil atypique. En effet, il ne possède pas réellement d'agglomérations de taille à rivaliser avec celles de la vallée de la Seine, et il regroupe surtout des activités agricoles. Malgré tout, on y ressent l'arrivée massive de Franciliens, surtout autour de Gisors.

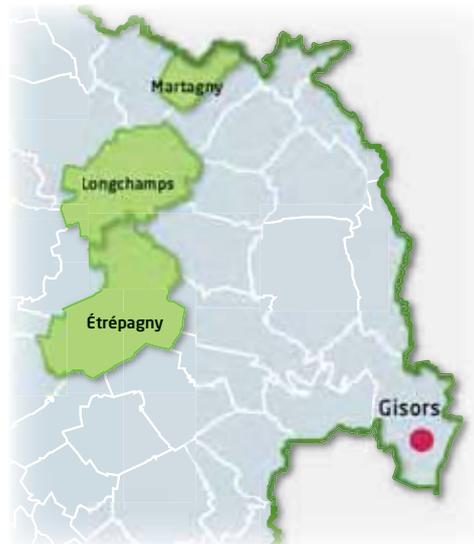
Les communes sélectionnées pour caractériser le phénomène du développement diffus sur le plateau du Vexin sont Martagny, Étrépagny et Longchamps.

Que révèle l'analyse des permis de construire ?

Communes	Permis de construire pour du logement individuel	Part du lotissement	Part des Franciliens
Étrépagny	161	62 %	84 %
Longchamps	39	28 %	41 %
Martagny	11	0 %	45 %

Archives des permis de construire des subdivisions de la D.D.E. 27

La surface moyenne est de 1 537 m<sup>2</sup> pour les logements individuels hors lotissement et de 802 m<sup>2</sup> pour les logements en lotissement. La part des Franciliens est plus sensible sur ce territoire.



→ Localisation des communes sélectionnées pour le développement diffus sur le plateau du Vexin Normand



## 5 Analyse comparée des trois processus

Si l'on compare les trois zones, dont on a examiné les permis de construire, les surfaces consommées par les nouvelles constructions sont assez proches. La surface moyenne des logements individuels hors lotissement oscille entre 1 530 m<sup>2</sup> et 1 620 m<sup>2</sup>. Celle des logements en lotissement est comprise entre 740 m<sup>2</sup> et 810 m<sup>2</sup>. On voit aisément que l'on risque de doubler les surfaces consommées si l'on privilégie les habitations individuelles hors lotissement.

Concernant la constructibilité entre 1998 et 2007, l'aire urbaine de Vernon construit beaucoup moins que celles de Gisors et de Gaillon. Ceci est principalement dû à un foncier de moins en moins disponible. *A contrario*, autour de Gaillon, de nombreuses demandes de permis de construire sont déposées, du fait d'un foncier disponible et de la proximité des infrastructures de déplacement.

L'aire urbaine de Gisors voit une demande en permis plus intense sur Étrépagny. Si l'on compare cette commune avec Aubevoye, on constate 120 permis de construire en plus en faveur d'Aubevoye, alors que leur population est proche (environ 3 700 habitants). Étrépagny est une commune rurale, Aubevoye, elle,

est située au cœur de la vallée de la Seine. Cette différence de localisation pourrait-elle en partie expliquer cet écart de chiffres ?

La particularité de l'aire urbaine de Gisors se révèle dans la part des Franciliens demandeurs de permis. Alors que celle de Vernon n'a attiré que peu de Franciliens et que celle de Gaillon n'excède pas les 40 % de Franciliens, Étrépagny, Longchamps et Martagny excèdent pour chacune d'entre elles les 40 % de Franciliens demandeurs de permis, atteignant même les 84 % pour Étrépagny. **Le plateau du Vexin Normand attire donc de nombreux candidats à la construction provenant de l'Île-de-France.**

Ces indices laissent supposer que l'arrivée des Franciliens depuis 2000 se déporterait sur les territoires plus ruraux du Nord-Est du département, moins bien desservis en transports collectifs et donc moins accessibles à l'Île-de-France. Cette tendance à la dispersion dans les territoires ruraux risque d'augmenter, en raison de la rareté du foncier sur les pôles urbains déjà constitués sur ces secteurs. Ceci pose la question de son devenir au regard du coût pour les collectivités concernées, mais aussi pour les ménages, compte tenu de la hausse de l'énergie. L'impact sur l'environnement et les terres agricoles constitue également un enjeu.



# Une vision du territoire en 2015

2<sup>e</sup> partie



### Périurbanisation

Extension spatiale de la ville au détriment des zones rurales périphériques.

Afin de mieux appréhender ce peuplement prévisible, il est plus pertinent de raisonner en terme de « ménage » plutôt que de population. On entend par « ménage », le nombre de personnes occupant le même logement. Connaître le nombre de ménages prévisible, c'est avoir une idée assez précise des besoins en matière de logement. En effet, le nombre de ménages tend à croître plus vite que la population. Les évolutions de la structure de la population (« vieillissement ») et des comportements (« décohabitation ») provoquent une diminution de la taille de ces ménages et augmentent d'autant le besoin de logements.

## 3 Les projections pour les franges franciliennes

Ces projections donnent une fourchette d'évolution du nombre de ménages, par secteur du périmètre d'étude, entre 1999 et 2015. Les secteurs ont été choisis en utilisant les contours des pays, moyennant quelques adaptations pour des raisons d'agrégation des données. C'est pourquoi on utilisera par la suite la notion de « territoire ».

L'application aux territoires donne les projections suivantes sur la période 1999-2015 :

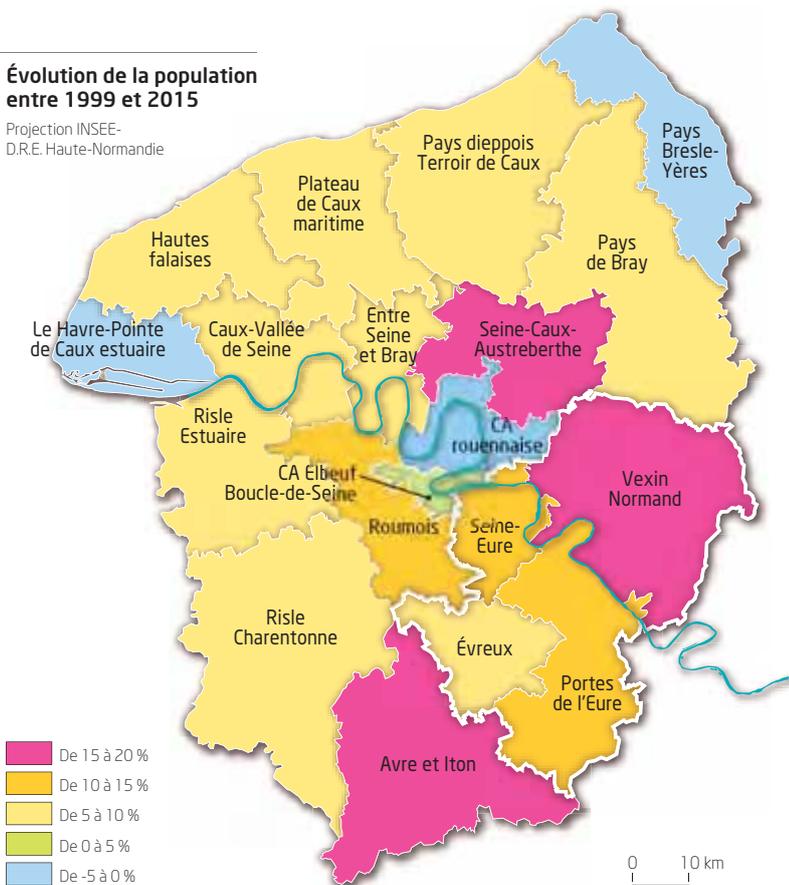
Territoires	Population en 1999	Population en 2007	Population en 2015
Vexin Normand	74 853	80 298	86 216
Seine-Eure	64 430	68 067	71 725
Évreux	79 642	81 819	83 934
Portes de l'Eure	101 609	107 054	112 112
<b>Total</b>	<b>320 534</b>	<b>337 238</b>	<b>353 987</b>

Source : INSEE/D.R.E Haute-Normandie

Sur ces territoires, la population devrait augmenter de près de 16 750 habitants sur la période 2007 à 2015, ce qui équivaut à un accroissement de 5 %. C'est plus que l'accroissement attendu sur l'ensemble du département de l'Eure estimé par l'INSEE à + 4,3 % entre 2007 et 2015. Le Vexin Normand verra sa population croître de 7,4 %, celui de Seine-Eure de 5,3 %, celui d'Évreux de 2,6 % et celui des Portes de l'Eure de + 4,7 %. Les prévisions de l'INSEE montrent bien l'attractivité attendue des territoires limitrophes de l'Île-de-France (Vexin Normand et Porte de l'Eure). Ces prévisions mettent également en avant la double influence de la région francilienne et de l'agglomération rouennaise qui continuera à s'exercer sur le territoire Seine-Eure. L'agglomération d'Évreux connaîtra une augmentation de population plus mesurée.

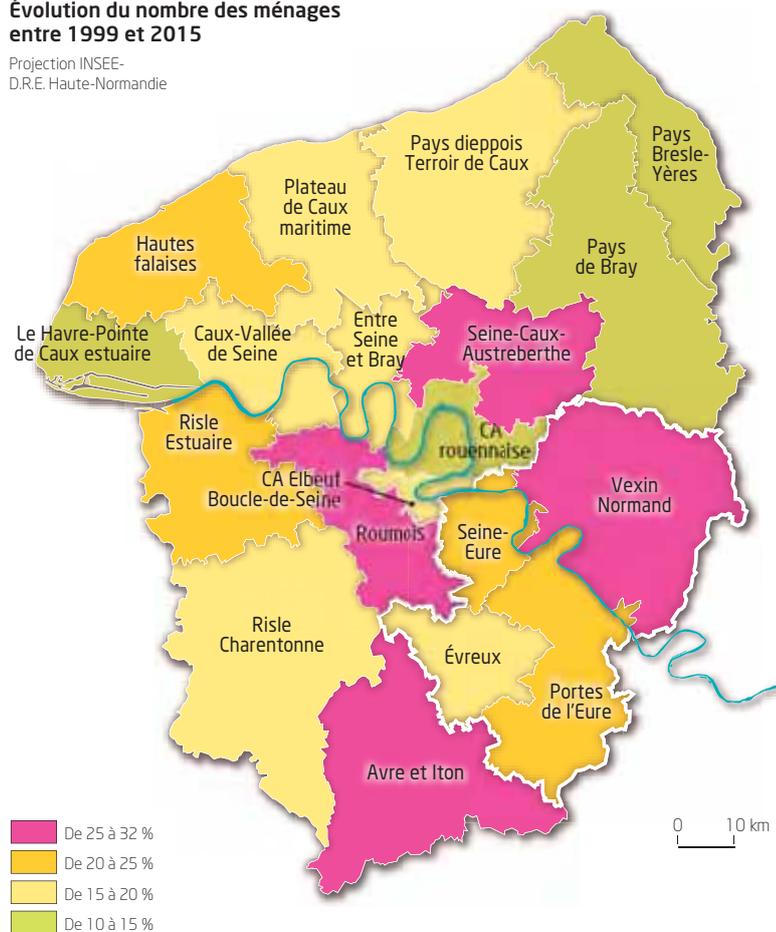
### Évolution de la population entre 1999 et 2015

Projection INSEE-D.R.E Haute-Normandie



## Évolution du nombre des ménages entre 1999 et 2015

Projection INSEE-  
D.R.E. Haute-Normandie



Territoires	Nombre de ménages en 1999	Nombre de ménages en 2007	Nombre de ménages en 2015
Vexin Normand	27 731	31 612	36 067
Seine-Eure	23 301	26 363	29 359
Évreux	31 701	34 758	37 502
Portes de l'Eure	37 961	42 500	46 844
<b>Total</b>	<b>120 694</b>	<b>135 233</b>	<b>149 772</b>

Source : INSEE/D.R.E Haute-Normandie

En terme de ménages, le département devrait voir augmenter son nombre de 10 % sur la période 2007-2015. Vexin Normand (+14 %), Seine-Eure (+11 %) et Portes de l'Eure (+10 %), territoires des franges franciliennes, contribuent largement à la dynamique départementale par rapport à des territoires situés à l'Est comme celui de la Risle-Charentonne (+7 %). Le territoire d'Évreux connaîtrait une augmentation du nombre de ménages également plus faible (+8 %).

Ces tendances d'évolution de la population et des ménages vont générer des besoins en logements.

Afin de projeter ces besoins à l'horizon 2015, il convient d'étudier les caractéristiques quantitatives et qualitatives de la construction, qui ont pu être constatées ces dernières années. Ces constats seront utilisés comme tendances pour décrire le processus de résidentialisation sur le territoire des franges franciliennes.



# Constructions nouvelles et « modes d'habiter » : quelques tendances

## 1 Les besoins en logement

À partir des projections de ménages réalisées par l'INSEE, il est possible de connaître les besoins futurs en matière de logements à construire. L'étude « logement », réalisée par la D.R.E., permet ainsi de déterminer ces besoins sur la période 2007-2015 :

Territoires	Besoins à satisfaire (2007-2015)	Besoins annuels
Vexin Normand	5 506	688
Seine-Eure	4 355	544
Évreux	3 737	467
Portes de l'Eure	4 970	621
<b>Total</b>	<b>18 568</b>	<b>2320</b>

Source : INSEE/D.R.E Haute-Normandie

Le besoin de logements à construire tient compte de l'arrivée des nouveaux ménages, mais aussi du parc existant (renouvellement, transformation des résidences secondaires en résidences principales, taux de vacance). Deux chiffres éloquentes, au vu du tableau ci-dessus : c'est plus de 18 500 logements qu'il faudrait construire pour satisfaire le besoin des résidents et futurs arrivants. Le besoin prévisionnel sur l'ensemble du département de l'Eure, lui, est estimé à 29 407. **Le territoire dit des franges franciliennes concentre ainsi près des deux tiers de l'effort de construction à faire dans le département.**

La comparaison avec le taux de construction du département, estimé à 60 %, montre que la construction a été soutenue sur ce territoire. On supposera par la suite que le nombre de logements nouveaux sera réalisé à l'horizon 2015.

Quels sont les secteurs les plus dynamiques ? Quels sont les types d'habitats construits ? Quelle est la proportion des Franciliens ? Sans chercher à ce stade à expliquer ces phénomènes, il convient néanmoins de dessiner les grandes tendances autour de ces trois questions qui permettront d'élaborer le scénario tendanciel. À condition de prendre comme hypothèse qu'il n'y a pas de raison de modifier ces tendances sur un terme aussi proche. Les capacités à construire des différents secteurs seront toutefois examinées par la suite, afin de tester le bien-fondé de ces tendances.

## 2 Les taux de construction constatés

Pour avoir une idée de l'importance des constructions que les différents secteurs pourraient accueillir d'ici 2015, l'étude des taux de construction et de la répartition des logements construits permet de dégager des tendances. Sur la période 1999-2007, la répartition par communautés de communes des taux de construction est révélatrice des secteurs dynamiques.

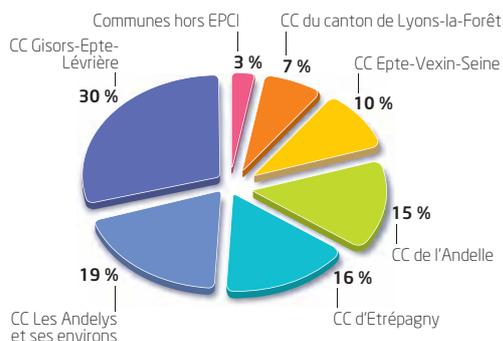
Dans la totalité des territoires, on constate une polarisation forte, voire très forte, des constructions sur un ou quelques EPCI autour des centres urbains.

### Taux de construction

Nombre de nouveaux logements construits par rapport au nombre de logements existants sur une période et un secteur donnés.

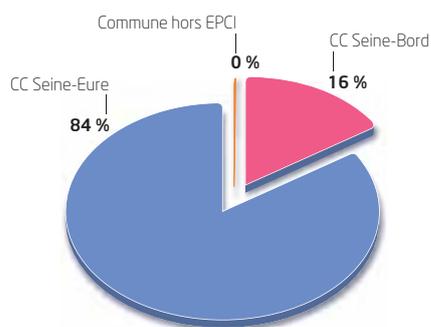
→ a. Part des logements construits entre 1999 et 2007 pour le territoire du Vexin Normand

BD carto/D.D.E. 27



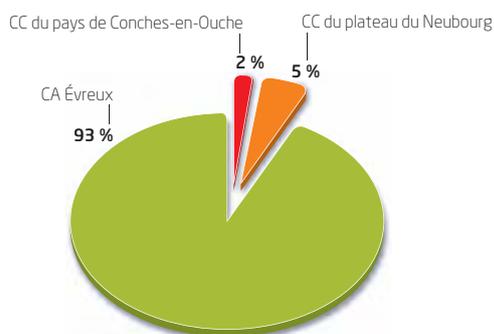
→ b. Part des logements construits entre 1999 et 2007 pour le territoire Seine-Eure

BD carto/D.D.E. 27



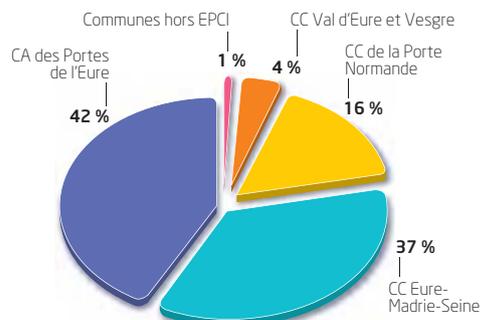
→ c. Part des logements construits entre 1999 et 2007 pour le territoire d'Évreux

BD carto/D.D.E. 27



→ d. Part des logements construits entre 1999 et 2007 pour le territoire des Portes de l'Eure

BD carto/D.D.E. 27



### a. Le territoire du Vexin Normand

La répartition du nombre de logements construits dans le territoire du Vexin Normand est concentrée pour près de 65 % autour des pôles de Gisors, des Andelys et Étrépagny. L'arrivée de nouveaux ménages pourrait donc poursuivre cette tendance.

### b. Le territoire Seine-Eure

La grande majorité des logements construits dans le territoire Seine-Eure a été réalisée sur la Communauté d'Agglomération de Seine-Eure (CASE).

### c. Le territoire d'Évreux

La Communauté d'Agglomération d'Évreux (CAE) cristallise une très large majorité des nouveaux arrivants depuis 1999. Les communautés de communes du Pays de Conches-en-Ouche et du plateau du Neubourg ont été rattachées au territoire d'Évreux pour les englober dans le territoire des franges franciliennes.

### d. Le territoire des Portes de l'Eure

Les territoires Eure-Madrie-Seine et les Portes de l'Eure concentrent les constructions nouvelles.

Si on applique les taux de construction par communauté de communes constatés entre 1999 et 2007 et qu'on les projette, on peut dégager une nouvelle tendance : celle de la répartition des futures constructions sur les territoires (tableau p. 17). Ces chiffres sont donnés à titre indicatif. Ils ne seront utilisés par la suite que pour traduire spatialement le phénomène de résidentialisation sur les franges franciliennes. En effet, l'agrégation à l'échelon communautaire des besoins de logements présente, du point de vue statistique, un risque d'erreur.

### 3 Part des logements individuels dans les constructions neuves

La part des constructions individuelles dans le total des constructions peut être appréciée en utilisant les statistiques sur les constructions réalisées après 1999. L'analyse distinguera les constructions individuelles réalisées en lotissements des autres constructions individuelles. De façon générale, **on constate une tendance forte à la construction de logements individuels, puisque le taux minimum**

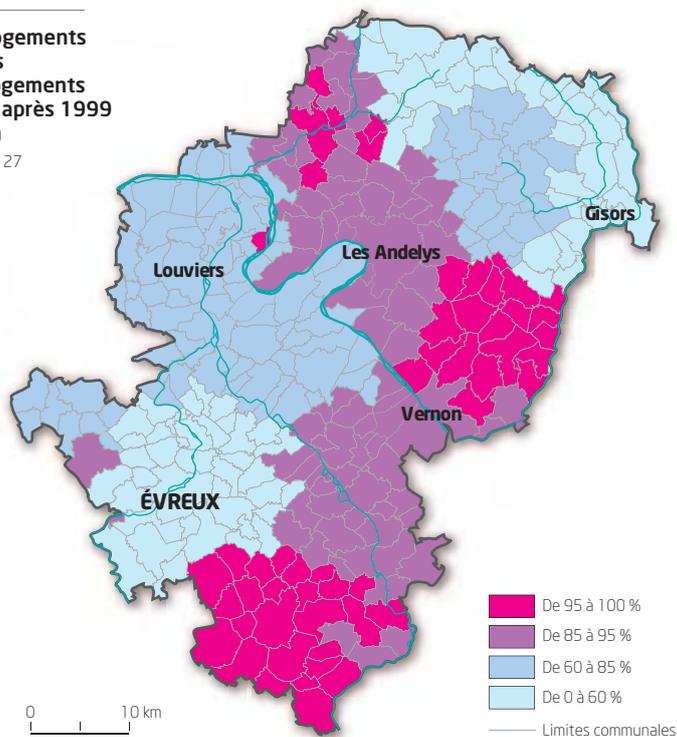
**est de 60 %**, malgré un rééquilibrage dans certains secteurs qui comportent des centres urbains constitués, comme Évreux ou Gisors. Cette tendance n'est pas caractéristique des franges franciliennes, puisque le parc de logement de l'Eure est constitué à 80 % par des logements individuels. La plupart de ceux-ci ont été construits hors lotissement, à l'exception de certains secteurs (communautés de communes de la Porte Normande, d'Eure-Madrie-Seine, des Andelys et environs), intercommunalités sous influence forte de l'Île-de-France.

→ Part des constructions individuelles entre 1999 et 2007  
BD carto/ D.D.E. 27

Territoires	EPCI	Collectif (%)	Individuel (%)	Hors lotissement (%)	Dont lotissement (%)
Vexin Normand	CC du canton de Lyons-la-Forêt	43	57	51	8
	CC d'Étrépagny	23	77	47	30
	CC Gisors-Epte-Lévrière	51	49	26	23
	CC Epte-Vexin-Seine	1	99	90	9
	CC Les Andelys et ses environs	15	85	35	50
	CC de l'Andelle	12	88	48	40
	Autres communes	2	98	65	33
Seine-Eure	CC Seine-Bord	17	83	63	20
	CA Seine-Eure	33	77	44	23
	Autres communes	0	100	100	0
Évreux	CA Évreux	51	49	18	31
	CC du Pays de Conches en Ouche	9	91	71	20
	CC du plateau du Neubourg	20	80	55	25
Portes de l'Eure	CA des Portes de l'Eure	7	93	68	25
	CC Eure-Madrie-Seine	35	65	14	51
	CC Val d'Eure et Vesgre	11	89	59	30
	CC de la Porte Normande	2	98	35	63
	Autres communes	0	100	82	18

**Part des logements individuels dans les logements construits après 1999 par canton**

BD carto/D.D.E. 27



## 4 Des acquéreurs externes sensibles au charme des cantons

Bien qu'il soit difficile de connaître la part des Franciliens qui s'installent dans l'Eure, certains éléments donnent quelques indices. Ainsi, l'analyse des transactions immobilières renseigne sur l'origine des acquéreurs des constructions neuves.

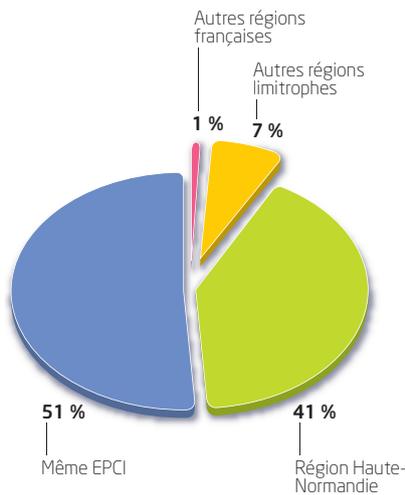
La tendance régionale sur la période 2000-2004 démontre des flux de proximité prépondérants en matière d'acquisition. En effet, les acquéreurs haut-normands sont à 92 % déjà installés dans la région et 51 % d'entre eux proviennent de la même communauté de communes. La part des acquéreurs externes à la région Haute-Normandie est donc de l'ordre de 8 % sur la période 2000 à 2004.

Par exemple, pour la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure, si 60 % des acquéreurs proviennent de ce secteur, 30 % sont extérieurs à

→ Projection des constructions nouvelles à l'horizon 2015 en supposant la reconduction des taux de construction constatés entre 1999 et 2007

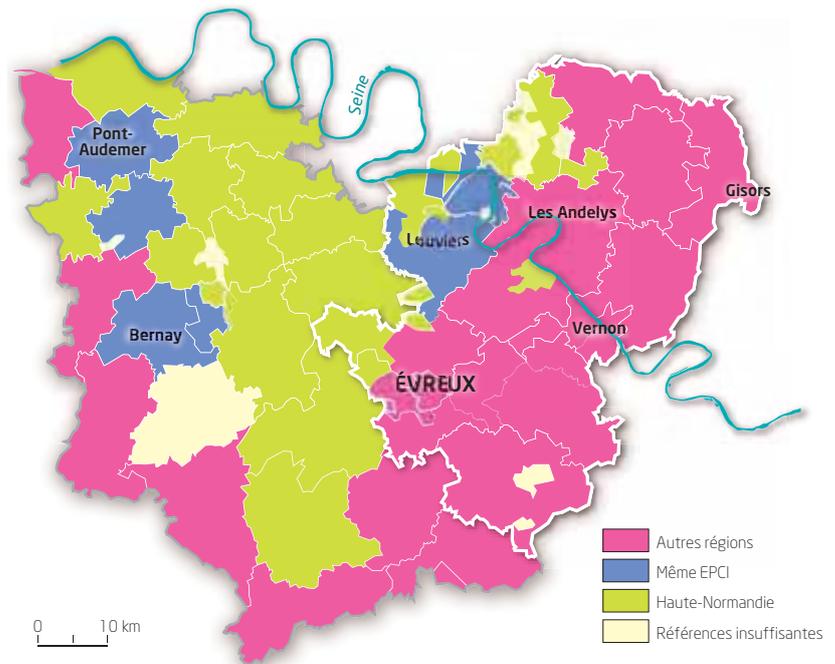
BD carto/D.D.E. 27

Territoires	EPCI	Taux de construction	Nombre de constructions nouvelles en 2015
Vexin Normand	CC du canton de Lyons-la-Forêt	7 %	386
	CC d'Étrépagny	16 %	881
	CC Gisors-Epte-Lévière	30 %	1 652
	CC Epte-Vexin-Seine	10 %	550
	CC Les Andelys et ses environs	19 %	1 046
	CC de l'Andelle	15 %	826
	Autres communes	3 %	165
Seine-Eure	CC Seine-Bord	16 %	697
	CA Seine-Eure	84 %	3 658
	Autres communes	0 %	0
Évreux	CA Évreux	93 %	3 475
	CC du Pays de Conches-en-Ouche	2 %	75
	CC du plateau du Neubourg	5 %	187
Portes de l'Eure	CA des Portes de l'Eure	42 %	2 087
	CC Eure-Madrie-Seine	37 %	1 839
	CC Val d'Eure et Vesgre	4 %	199
	CC de la Porte Normande	16 %	795
	Autres communes	1 %	50



→ Origine géographique des acquéreurs particuliers dans la région Haute-Normandie

BD Perval/EPF Haute-Normandie.



la région. On constate donc, dans ce cas précis, une importante surreprésentation, par rapport aux 8 % de moyenne en Haute-Normandie. L'Île-de-France démontre bel et bien son influence sur les acquisitions de logements sur ce territoire.

## 5 Des acquéreurs essentiellement franciliens

D'autres indices confirment ce constat. Il apparaît en effet clairement que les cantons frontaliers de l'Est du département font face à une arrivée de Franciliens beaucoup plus importante que le reste du département : 50 à 55 % des permis de construire délivrés dans ces cantons le sont à des ménages originaires d'Île-de-France (voir carte p. 20).

Ces nouvelles installations prennent la forme de constructions pavillonnaires, de transformations de résidences secondaires en résidences principales et de rénovations d'habitations rurales.

Depuis 2000, un tiers des nouveaux habitants de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE) vient d'Île-de-France. Toutefois, les dynamiques en matière d'habitat ne sont pas dues à la seule arrivée de ces Franciliens. Par exemple, la Communauté de Communes d'Eure-Madrie-Seine, qui compte peu d'apport de populations extérieures au territoire, connaît cependant un phénomène de périurbanisation le long de l'A13.

La carte ci-contre s'intéresse plus particulièrement à la frange Est du département de l'Eure. Elle montre que la proportion d'acquéreurs externes à la région est sensiblement plus importante sur le pourtour Est du département. Elle met ainsi en évidence le phénomène d'acquisition par des Franciliens.

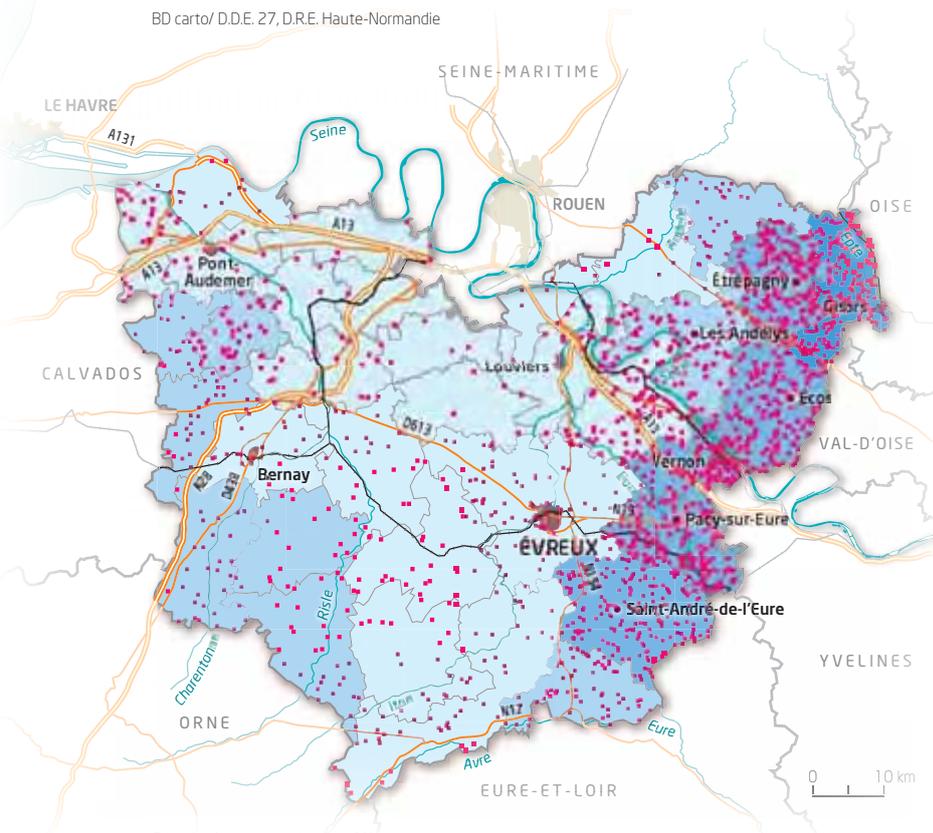
L'influence des départements franciliens sur les franges orientales de l'Eure peut être précisée au travers des demandes de permis de construire individuels. Ainsi, la pression due aux Franciliens semble se déplacer des cantons situés au Sud-Est (Saint-André-de-l'Eure, Pacy-sur-Eure) vers les cantons au Nord (Gisors et Étrépagny). (v. tableau p. suiv.)

### Origine des acquéreurs particuliers par EPCI

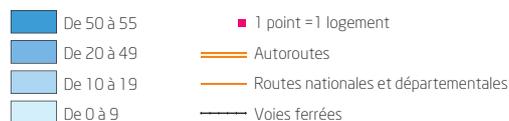
Analyse différenciée 2000-2002-2004

### Permis de construire déposés par les Franciliens sur 10 ans entre 1997 et 2006

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



Permis de construire (en %)



L'augmentation du taux de construction entre 1990 et 1998 est particulièrement importante autour d'Évreux, et assez importante autour de Vernon, Gaillon et Gisors. De 1999 à 2003, cette augmentation paraît se disperser sur l'ensemble du territoire, notamment sur le Pays du Vexin Normand, mais surtout entre la Seine et l'Eure, sur le plateau de Madrie.

Sur les franges Est de l'Eure, l'augmentation du taux de construction entre 1990 et 2003 apparaît assez peu marquée. En revanche, la construction neuve augmente nettement sur les territoires ruraux, situés plus au cœur du département, principalement sur les communes de moins de 2 000 habitants.

Cependant, l'évolution des résidences secondaires montre une légère diminution dans l'Est du département de l'Eure et une forte diminution dans l'Ouest des Yvelines. Il s'agit là d'une transformation de nombreuses résidences secondaires en résidences principales.

Comment ces constructions s'implantent-elles sur les territoires et quelles empreintes laissent-elles ? Pour cela, il convient de voir les grandes tendances en matière d'urbanisation à partir de quelques secteurs où la dynamique en matière de construction de logements est forte au regard de la pression démographique qui s'y exerce. Cette analyse a pour but de traduire spatialement le phénomène de résidentialisation tendanciel sur les franges franciliennes.

Cantons de destination	1993-1999		2000-2006	
	Part des permis franciliens	Nombre total de permis de construire individuels	Part des permis franciliens	Nombre total de permis de construire individuels
Gisors	42 %	231	53 %	350
Étrepagny	32 %	133	48 %	396
Pacy-sur-Eure	40 %	325	28 %	320
Saint-André-de-l'Eure	32 %	388	21 %	595
Écos	34 %	259	33 %	277

Source : D.D.E. 27



**Situation du périmètre d'étude dans le département de l'Eure**

BD carto/D.D.E. 27

De nombreuses études ont décrit ce phénomène des franges franciliennes concernant le pourtour de l'Île-de-France, et notamment la partie aval de la Seine, qui comprend l'Eure. Un afflux de franciliens qui s'installent pour des raisons diverses : contraintes familiales, fuite de la vie francilienne, quête de nature, retour au pays... Certes, ce phénomène n'est pas exclusif du développement de ce territoire, mais il contribue à créer une dynamique particulière. Il a donc des conséquences sur l'aménagement, l'environnement, l'habitat, le foncier, les déplacements...

Cette étude s'attache, à partir de trois grandes tendances constatées dans l'Est de l'Eure, à imaginer ce que pourrait être ce territoire si ces tendances se prolongeaient à l'horizon 2015.

Son profil environnemental, relativement préservé 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 des risques naturels et de la préservation de l'environnement ? Et surtout, comment rendre ce scénario viable sans impact durablement néfaste ?

L'ambition de cet ouvrage est de répondre à ces interrogations et de proposer d'apporter un éclairage sur ce que pourraient être les principes d'un développement harmonieux et équilibré des franges franciliennes de l'Eure au regard de la résidentialisation qui s'y déroule.

Aude Dufourmantelle,  
Directrice Départementale  
de l'Équipement de l'Eure



# Quelques grandes tendances sur les franges franciliennes de l'Eure

1  
partie



# Les franges franciliennes de l'Eure

*Réflexions pour un développement  
durable des territoires*

# Préface

Le département de l'Eure connaît depuis longtemps une forte poussée de l'urbanisation, en raison de sa proximité avec les agglomérations havraise, rouennaise et francilienne. Son patrimoine naturel, relativement bien préservé, et son accessibilité aux salariés des grands pôles d'emplois limitrophes ont fondé l'attractivité de ce département. Ce territoire continue d'attirer les populations désireuses d'accéder à la propriété. Celles-ci trouvent dans l'Eure un habitat de meilleure qualité, à un coût d'acquisition plus abordable que dans les villes.

Les pôles urbains du département ont ainsi pu se développer en profitant de ce phénomène. Puis, progressivement, l'arrivée continue de nouveaux habitants dans ces pôles et le relogement des anciens résidents en place ont conduit à des phénomènes de mitage ou d'étalement autour de ces pôles, de plus en plus loin des services ou des équipements. Le coût, la maîtrise de l'énergie et la rareté des ressources conduisent à s'interroger sur le bien-fondé de la poursuite d'un processus d'urbanisation insuffisamment maîtrisé et qui a des conséquences à long terme sur notre environnement. Ces constats nous invitent à revisiter le modèle du pavillon à la campagne, excentré et nécessitant l'utilisation de deux, voire trois véhicules, de moins en moins supportable pour nos citoyens et nos communes. Ce modèle a été largement favorisé dans l'Eure : en effet, 80 % des logements construits l'ont été sous forme individuelle.

La nécessaire maîtrise de cette urbanisation sous-entend d'être capable de projeter une stratégie d'aménagement à laquelle l'État doit pouvoir contribuer, pour éclairer les élus qui font face sur le terrain quotidiennement aux préoccupations de nos concitoyens.

Cette réflexion d'ensemble a été menée sur une partie du territoire de l'Eure. Elle a été réalisée au travers de la directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Seine, approuvée par décret en conseil d'État du 10 juillet 2006. Cette directive concerne douze cantons. Pour autant, d'autres enjeux dans d'autres secteurs du département existent en matière d'aménagement et méritent l'attention, en particulier l'influence de la région parisienne sur la frange Est du département, encore appelée « phénomène des franges franciliennes », qui accroît les besoins en terme de logements et de déplacements.

La Direction Départementale de l'Équipement a confié, entre avril et juin 2008, à des étudiants de l'École Polytechnique de l'Université de Tours la réalisation d'une étude visant à mieux connaître ce phénomène de « franges franciliennes » dans notre département. Sur la base des projections démographiques de l'INSEE, l'étude s'attache à imaginer un scénario d'évolution, à l'horizon 2015, de ce territoire et à poser quelques principes afin d'en atténuer les impacts préjudiciables. Cette étude a donc pour ambition de contribuer à la réflexion pour un aménagement durable de ces territoires.

Cet ouvrage constitue la synthèse de cette étude. Il invite aux débats autour des questions d'actualité issues du Grenelle de l'environnement. Je souhaite qu'il contribue à conforter un dialogue constructif et utile entre l'État et les acteurs de l'aménagement grâce aux pistes de réflexion qu'il lancera, pour répondre aux attentes de nos concitoyens en matière de développement durable sur ce territoire à enjeux.

Richard Samuel,  
Préfet de l'Eure



# Sommaire

Avant-propos

9

## Partie 1

### Quelques grandes tendances sur les franges franciliennes de l'Eure

#### 1. Les dynamiques démographiques

12

- Un taux élevé d'accroissement démographique
- Des dynamiques bien installées
- Les projections pour les franges franciliennes

12

12

13

#### 2. Constructions nouvelles et « modes d'habiter » : quelques tendances

15

- Les besoins en logement
- Les taux de constructions constatés
- Part des logements individuels dans les constructions neuves
- Des acquéreurs externes sensibles au charme des cantons
- Des acquéreurs essentiellement franciliens

15

15

17

18

19

#### 3. De l'urbanisation...

21

- Les modes d'urbanisation en cours
- L'urbanisation continue sur l'axe de la Seine
- La périurbanisation autour des pôles urbains existants
- Le développement diffus sur le plateau du Vexin
- Analyse comparée des trois processus

21

22

23

24

28

## Partie 2

### Une vision du territoire en 2015

#### 1. Un scénario tendanciel de résidentialisation pour 2015

30

- Les capacités d'urbanisation futures
- La localisation attendue des nouveaux ménages
- Le scénario tendanciel à l'horizon 2015
- Quelques impacts de ce scénario

30

30

31

31

#### 2. Des effets régulateurs de tendances ?

39

- La planification territoriale
- La protection de l'environnement
- Les principaux risques naturels
- Vers d'autres hypothèses

39

41

43

44

## Partie 3

### 2015 : vers une résidentialisation harmonieuse

#### 1. Réflexions pour une résidentialisation équilibrée et harmonieuse

- Préserver le cadre de vie
- Quelle alternative à la voiture particulière ?
- Contre l'étalement : les « dents creuses »
- La coupure verte entre Aviron et Évreux
- Un développement modéré des bourgs ruraux
- Un logement intermédiaire près des gares

#### 2. Illustration d'un aménagement durable pour 2015

Schéma d'ensemble

- Les Portes de l'Eure
- Évreux et son agglomération
- Seine Eure
- Le Vexin Normand

Conclusion

Bibliographie

46

46

47

48

49

49

50

52

53

53

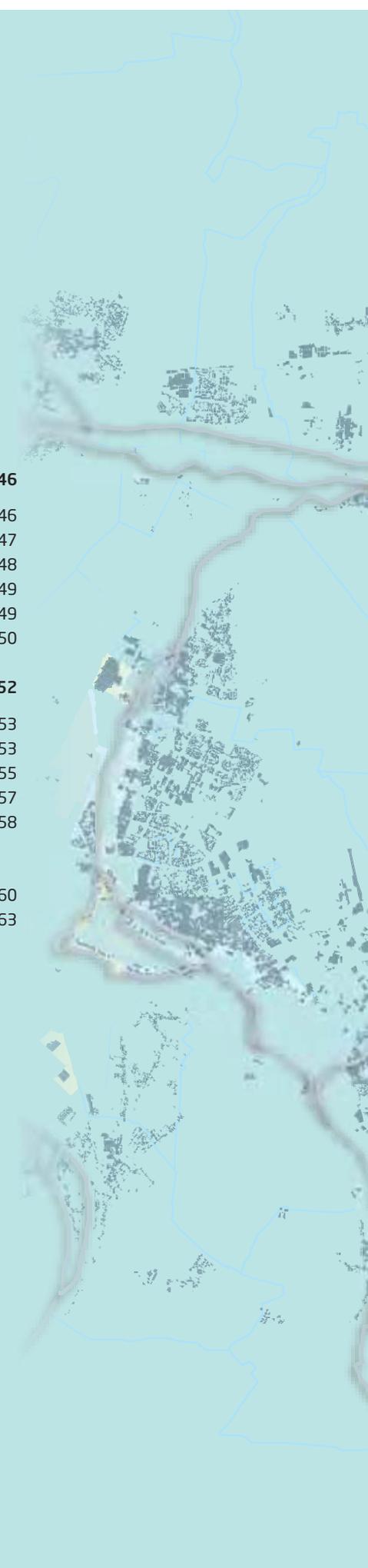
55

57

58

60

63



## Avant-propos

Le département de l'Eure, issu du découpage de l'ancienne province de Normandie, est situé à l'Ouest de la région parisienne. Il forme, avec la Seine-Maritime, la région Haute-Normandie. Ce département est voisin de quatre régions : la Picardie, au Nord-Est, l'Île-de-France à l'Est, le Centre au Sud-Est et la Basse-Normandie à l'Ouest. Tous ces territoires influent sur son développement, et plus particulièrement ceux de Seine-Maritime et d'Île-de-France.

Partie intégrante du Bassin Parisien, l'Eure est essentiellement composé de grands plateaux campagnards ou bocagers entaillés par les vallées de la Seine et de ses affluents. Ainsi, la rivière Eure, qui a donné son nom au département, se jette dans la Seine à Martot dans l'arrondissement des Andelys. De nombreuses forêts font de l'Eure le département normand le plus boisé. Globalement, le relief n'est pas très marqué, en dehors de quelques vallées localement encaissées.

Évreux, la préfecture du département, est un pôle urbain qui souffre de la comparaison avec le pôle urbain voisin à rayonnement national qu'est Rouen. L'aire urbaine d'Évreux compte 97 000 habitants : elle se situe donc au 81<sup>e</sup> rang national selon l'INSEE. Elle exerce une influence significative sur le sud et le centre du département.

La proximité de Rouen et de la région Parisienne, ainsi que le passage de l'A13 lui offrent une desserte convenable : ainsi, Rouen est à 45 minutes en voiture, Le Havre à 1 h 20 et Caen à 1 h 30. Enfin, la gare Saint-Lazare n'est qu'à une heure et de nombreux trains Corail la desservent en journée.

Puis, des pôles urbains secondaires dispersés sur le département rayonnent sur des territoires plus restreints et complètent le maillage départemental : on peut ainsi citer les aires urbaines de Louviers-Val de Reuil (42 338 habitants, 154<sup>e</sup> aire urbaine française), Vernon (35 000 habitants, 184<sup>e</sup> rang), Pont-Audemer (20 000 habitants, 260<sup>e</sup> rang) et Bernay (18 000 habitants, 273<sup>e</sup> rang).



Le caractère périurbain du département s'affirme année après année. L'extension des aires urbaines de Rouen, Elbeuf ou Paris vers l'Eure fait évoluer sensiblement son profil sociodémographique, surtout dans la vallée de la Seine et aux frontières Est du département.

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. 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 ».

### Département de l'Eure

BD carto/D.D.E. 27

# Un scénario tendanciel de résidentialisation pour 2015

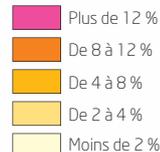
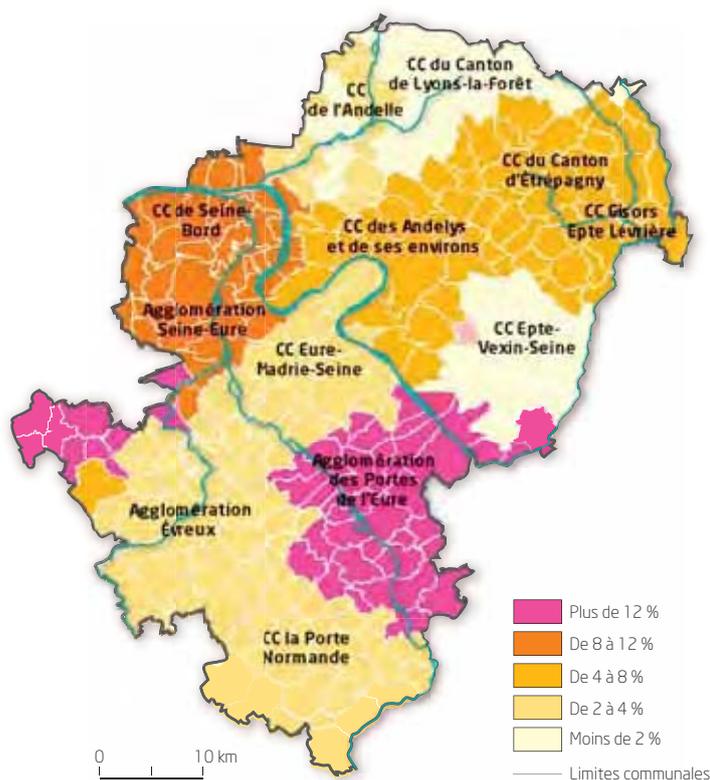
## 1 Les capacités d'urbanisation futures

Dans la première partie, ont été dégagées quelques tendances lourdes qui pourraient structurer l'urbanisation future des franges franciliennes. Ces tendances ont été étayées par des éléments passés factuels. Leur projection à un horizon 2015 permet de visualiser ce que pourrait être le territoire à cette échéance. C'est cette visualisation qu'il convient désormais d'appeler le scénario tendanciel.

À ce stade de l'analyse, ce scénario ne prend pas en compte les éléments qui pourraient infléchir ces tendances. Toutefois, il faut tester la capacité du territoire à absorber les résultats issus de la projection des tendances, notamment en matière de construction.

Les documents de planification (approuvés ou en cours d'élaboration) renseignent de manière précise sur les capacités foncières par communauté de communes. C'est particulièrement vrai pour les zones à urbaniser. La carte ci-contre montre ainsi la proportion de ces zones à urbaniser par communauté de communes en 2006, par rapport aux zones déjà urbanisées et à celles non ouvertes à l'urbanisation.

La Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE), le nord d'Évreux et le secteur de Val-de-Reuil possédaient en 2006 les disponibilités foncières les plus importantes. Les pourtours des Andelys, de Gisors et d'Étrépagny offraient également une part de zones à urbaniser relativement encore importante. Ce sont donc bien dans ces secteurs que pourrait se révéler une dynamique plus forte.



— Limites communales

### Pourcentage des zones à urbaniser par EPCI en 2006

BD carto/D.D.E. 27.  
D'après documents de planification

## 2 La localisation attendue des nouveaux ménages

Il est intéressant de se pencher sur la projection sur le territoire des tendances en matière démographique et de construction. Compte tenu des capacités à urbaniser de ces territoires, cette projection pourrait être celle indiquée sur la carte de la page suivante.

Qu'en conclure ? Globalement, les capacités à construire des territoires seront cohérentes avec la poursuite des évolutions passées, en matière de construction et de démographie, moyennant quelques ajustements sur leur localisation.