



## ▣ Les dynamiques d'occupation du sol : une périurbanisation ?

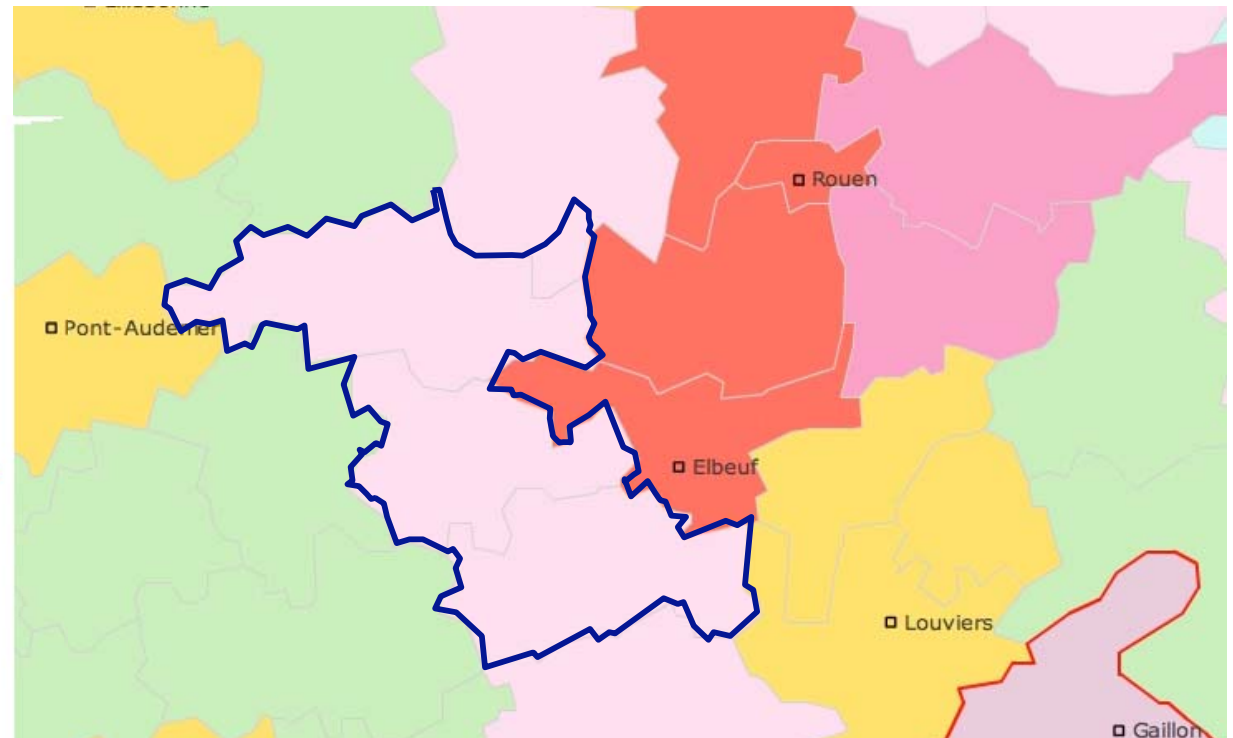
### L'évolution de la densité de population

**Le territoire est englobé dans un type d'espace rural dit « en voie de périurbanisation »** (analyse des espaces périurbains ci-dessous, réalisée par SEGESA en 1999, il s'agit d'une cartographie qui porte sur les cantons situés dans les zones périurbaines des principales agglomérations françaises), mais cette classification requiert quelques précisions. En effet, parler de périurbanisation relève d'une approche spatiale mais aussi d'une analyse à la fois économique et démographique : les indicateurs retenus couvrent tant la démographie (densité, variation de population, vieillissement, type de population par activités, type de ménages...) que les logements. Ici, il s'agit de mesurer l'impact spatial de cette typologie au travers notamment des évolutions démographiques et de la densité de population.

#### Typologie des espaces ruraux

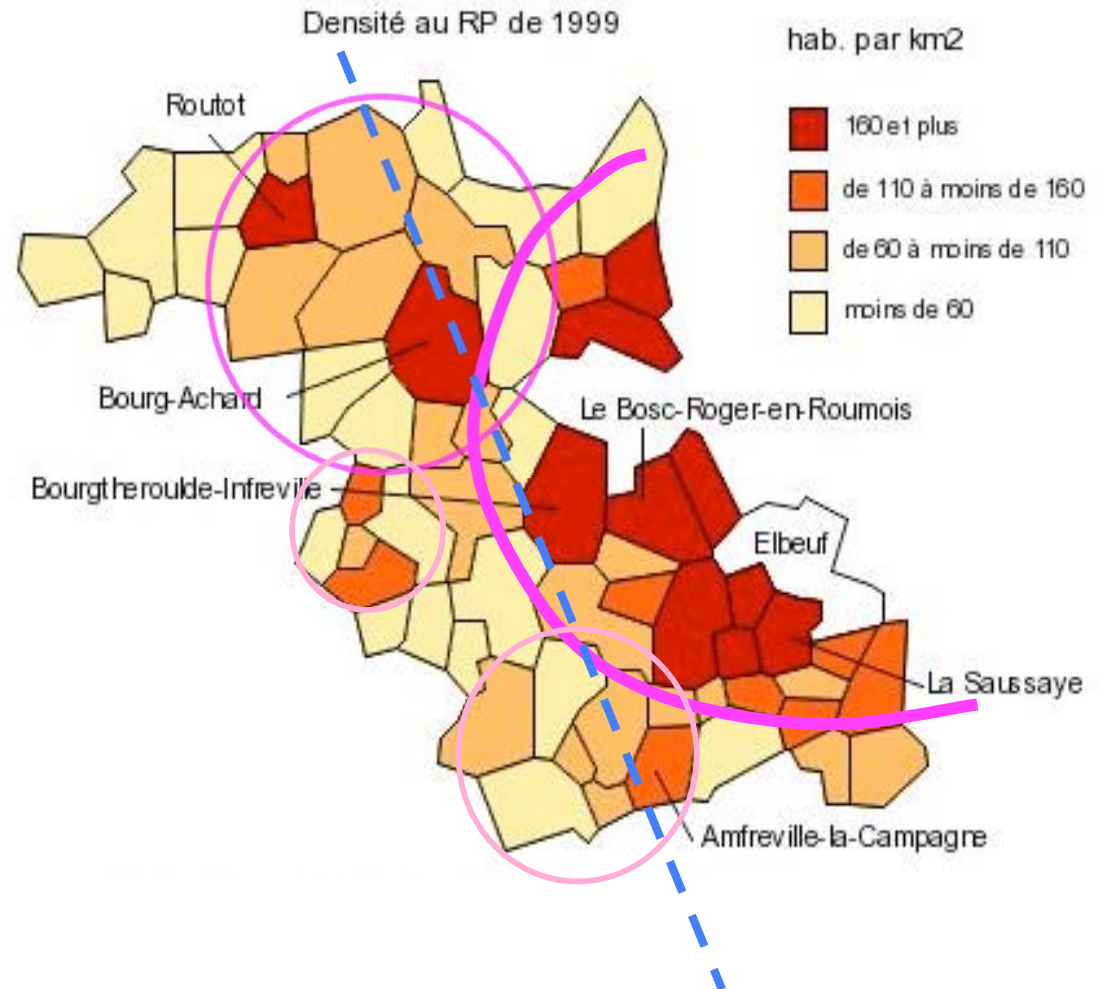
	Urbanisé
	Périurbain de proximité
	Rural en voie de périurbanisation
	Rural agric. vieilli et peu dense
	Rural ouvrier
	Rural à économie touristique
	Rural à attract. tourist. résidentielle
	Rural en transition
	Petite ville rurale
	N/A

source : SEGESA(1999)  
l'échelle géographique retenue.



La densité moyenne du Roumois est de 104 hab/km<sup>2</sup> en 1999, proche de la moyenne française. Les écarts sont importants entre Mauny, petite commune dont la densité de population est de 13 hab/km<sup>2</sup> et La Saussaye où elle est de 553 hab/km<sup>2</sup>.

- Il apparaît que les communes les plus denses sont :
  - **Les communes pôles** (administratif et/ou de services) : Routot, Bourg Achard, Bourgtheroulde et de façon moindre, Amfreville, Boissey-le-Châtel ...
  - **Les communes à l'est du territoire**, sous l'influence des agglomérations rouennaise et elbeuvienne : La Saussaye, Saint-Pierre-des-Fleurs, Thuit-Signol, St-Ouen-de-Thouberville...
  - **Les communes incluses dans les secteurs les mieux desservis** : à proximité de la N175, A 13, RD 80, D840, D 438 ...
  
- On distingue 3 dynamiques de développement urbain :
  - **L'influence elbeuvienne et rouennaise** : phénomène d'urbanisation le plus marqué et en continuité, par « débordement » de l'agglomération sur les franges est du territoire, qui englobe la dynamique de développement de Bourgtheroulde.
  - **La dynamique du Roumois Nord** bipolarisé par le développement de Routot et de Bourg Achard
  - **Deux pôles de développement secondaire** et plus excentrés autour de Boissey le Châtel et Amfreville la Campagne.



Répartition des densités de population par commune en 1999

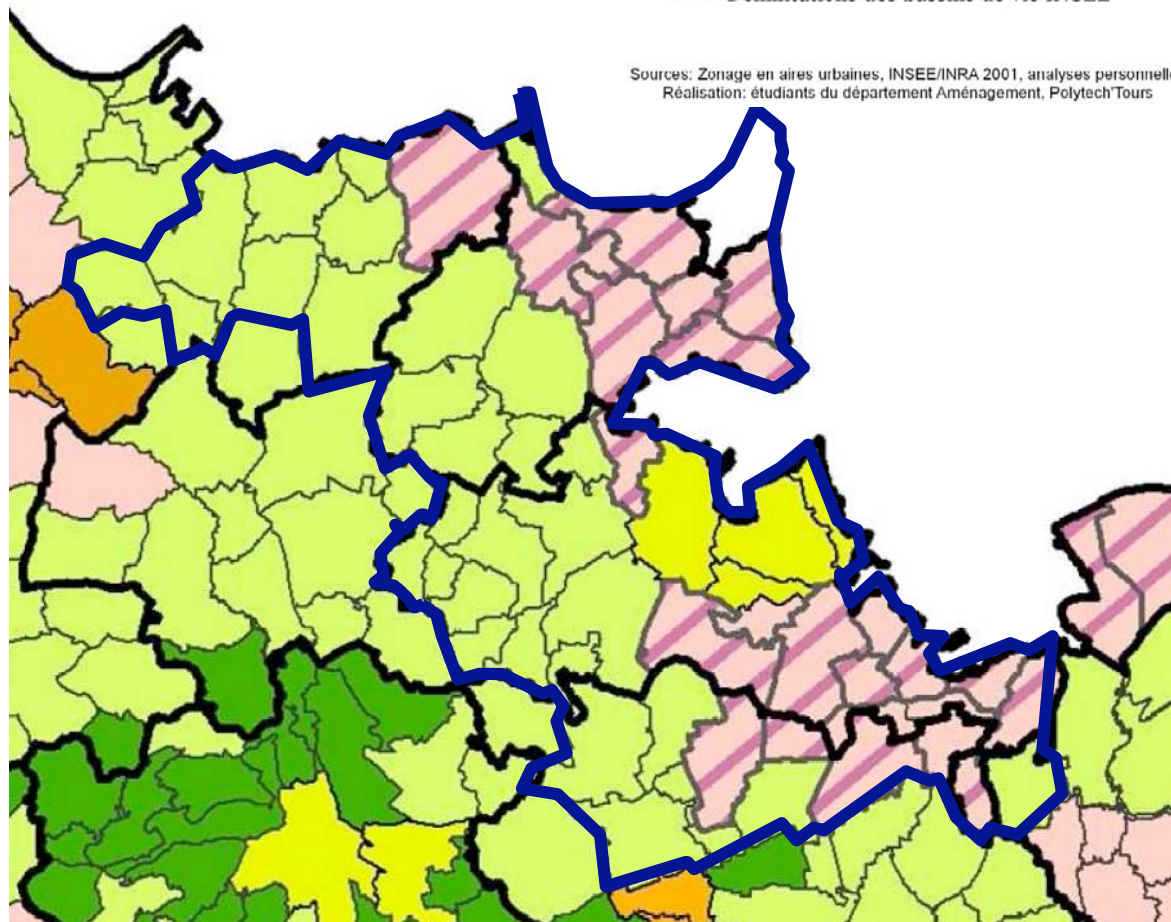
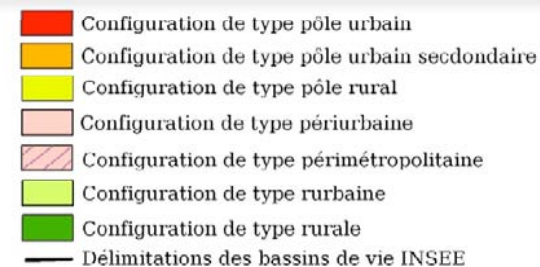
- o Une bande de développement orientée Nord-ouest /Sud se dessine et découpe le territoire en deux avec :

- **A l'est**, un développement en continuité de l'agglomération Rouen et Elbeuf.
- **A l'ouest**, un développement plus autonome et plus diffus autour des pôles de services de proximité.
- **Au centre**, un noyau dur formé par les pôles de Bourg-Achard et Bourgheroulde qui forme l'articulation entre les deux zones de développement.
- **À l'extrême nord-ouest du Roumois**, un secteur à part apparaît, plus éloigné des dynamiques de développement qui ne semblent pas dépasser Routot, et qui n'est pas dynamisé non plus par le pôle de Pont Audemer, au-delà du Roumois.

Le Havre ne semble pas non plus constituer en 1999, un objet de développement de l'urbanisation des franges ouest du territoire.

Cette localisation de l'urbanisation constitue une dynamique d'évolution de l'occupation du sol caractéristique d'un phénomène de développement de type périurbain, où la proximité d'une agglomération qui constitue un pôle d'emploi encourage au développement résidentiel des territoires.

Typologies des bassins d'habitat dans l'Eure, Plan Départemental de l'Habitat

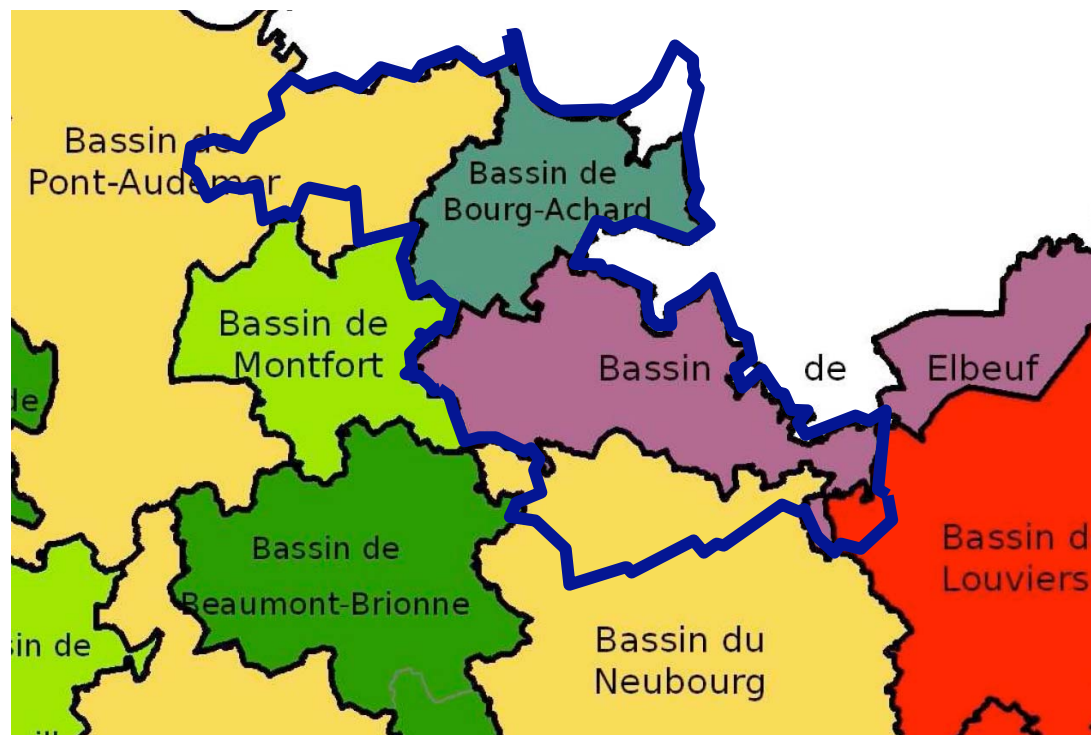


Typologies des bassins d'habitat dans l'Eure, Plan Départemental de l'Habitat

Toutefois, les analyses incluses dans le Plan Départemental de l'Habitat de l'Eure permettent d'affiner cette approche. Elles mettent en avant 3 types de territoires dans le Roumois :

- **Rurbain** : c'est-à-dire une typologie d'espace à dominante rurale et multipolarisé, qui se caractérise par une attractivité croissante et une bonne santé démographique ; une situation de l'offre en logements plus contrastée avec un habitat rural ancien, une prédominance de la maison individuelle et une dynamique de construction importante (situation sociale plus diversifiée que pour le type périurbain).
- **Périmétropolitain** : c'est-à-dire un territoire de type périurbain (dynamique démographique, ménages familiaux, logements de grande taille et de type individuel, dépendance à un pôle d'emploi principaux), mais avec un taux d'équipement insuffisant, une dynamique démographique très forte ainsi que de construction s'accompagnant d'une tension du marché.
- **Pôle rural** : il s'agit d'un pôle local d'emplois, qui peut connaître des risques de dévitalisation économique et une situation de l'habitat peu dynamique (parc ancien, peu de diversification).

On note ainsi que la diagonale nord-ouest / sud-est de dessine encore plus fortement ; que Bourgtheroulde malgré « la vague » d'urbanisation elbeuvienne se maintient comme pôle rural grâce à la dynamique de développement autour de la RD 313.



## 22 Bassins d'observation aux profils variés:

- 3 bassins à dominante urbaine et périurbaine
- 3 bassins à dominante périmétropolitaine
- 3 bassins à dominante rurale, sous influence périmétropolitaine
- 5 bassins à dominante rurale, polarisés
- 4 bassins à dominante rurale, polarisés
- 4 bassins au profils mixte

## La consommation d'espace

### La consommation d'espaces agricoles

Déterminer la surface précise d'espace consommé se relève difficile. L'analyse de l'évolution des emprises agricoles grâce au recensement agricole donne des indications quant au développement des surfaces utilisées par l'agriculture.

- Le tableau ci-contre présente l'évolution de la SAU entre 1979 et 2000. Il s'avère que l'espace agricole a diminué entre 1979 et 1988 : -3,13 % ; mais s'est enrichi entre 1988 et 2000 : + 0,98%. Il en résulte **une diminution totale très faible en 20 ans s'élevant à -2,2%**.

Année	Total	Surface agricole utilisée	% du total
1979	37273	27205	72,99%
1988	37273	26037	69,85%
2000	37273	26379	70,77%
Evolution 1979/2000		-826	-2,2%

Or, cette analyse de l'évolution de la surface agricole ne permet pas de déterminer précisément les types de mutations de ces surfaces consommées. En effet, il doit s'agir en premier lieu de surfaces artificialisées, mais elles peuvent également correspondre à des surfaces remises à l'état naturel pour des raisons de protections réglementaires environnementales, des surfaces reboisées ou devenues des friches agricoles.

Dans le Roumois, il semble que la diminution de surfaces agricoles entre 1979 et 1988 correspond à une vague de migration et d'urbanisation importante entre 1975 et 1982 ; l'augmentation depuis les années 80 serait elle liée à un phénomène de stabilisation de l'évolution de la population. L'analyse démographique indique également que depuis 1999 une reprise de la croissance a eu lieu, reprise que les données du recensement agricole de 2000 ne permettent d'en mesurer l'impact sur les surfaces agricoles. La consommation des surfaces cultivables par des protections réglementaires environnementales semble moindre. Le Pays connaît une activité agricole importante ce dont témoigne la faible diminution de sa surface, dont une part très réduite doit être due à l'apparition de friches agricoles.

Sur le territoire, on peut toutefois estimer la consommation d'espace due à la réalisation de l'A28 à une quarantaine d'hectares, ce qui représente 0,15% de la surface agricole. En effet, l'autoroute s'étendant sur 12 km a consommé une surface assez réduite d'espace.

- Il est également possible par une analyse cartographique des espaces boisés et du bâti de déterminer une échelle de grandeur des surfaces boisées et urbanisées :
  - **l'espace boisé principal s'élèverait autour de 4 700 ha, soit 12,6 % de la surface totale du Pays.**
  - **L'espace bâti aggloméré (hors hameau et habitat dispersé) serait autour de 4200 ha ; soit 11,3 % de la surface du Pays.**

D'après le recensement agricole, la SAU occuperait 70 % de la surface totale. Les surfaces qui ne sont ni comprises dans la SAU ni dans les estimations d'espaces bâtis et boisés s'élèvent donc à 2 000 ha environ ; soit 5,4% de la surface totale. Cette surface peut correspondre à différents espaces dont il est impossible de déterminer la part exacte, et doit être considérée comme la marge d'erreur de l'estimation des espaces bâtis et boisés. En effet, les espaces bâtis estimés comprennent l'enveloppe générale des espaces agglomérés des bourgs à l'intérieur desquels on trouve quelques espaces agricoles, mais desquels sont retranchés tous les hameaux et bâtis épars qui sont très présents dans le Pays du Roumois. De même, si les surfaces boisées renseignent sur les grandes masses boisées, elles ne donnent pas d'indication sur les surfaces naturelles et les boisements plus réduits.

De la même manière que pour l'analyse de la consommation de l'espace agricole, on peut donc estimer, mais sans certitude, qu'une partie des 2 000 ha désignerait des surfaces artificialisées (hameaux et bâtis épars) ; une partie plus réduite correspondraient elles aux surfaces naturelles et aux friches agricole, en raison des pressions résidentielle d'une part et d'autre part, de la pression agricole qui permet le maintien d'une surface agricole importante.

## La consommation d'espaces par l'habitat

### Les dynamiques récentes d'occupation de l'espace par l'habitat à l'échelle départementale

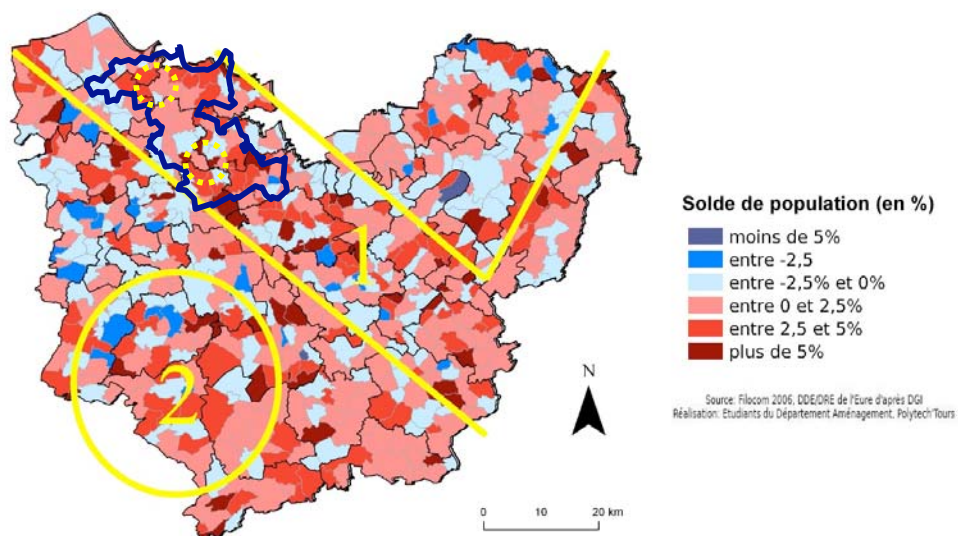
- **Le développement démographique du Roumois le place dans le secteur le plus dynamique de l'Eure.** En effet, la carte ci-dessous à gauche permet de situer le développement de la population du Roumois dans les différentes dynamiques départementales, on voit que les territoires à l'ouest de Rouen sont les plus porteurs de développement et donc, que la pression s'y exerce de manière accrue.

A l'échelle du Roumois, il est intéressant de noter l'évolution démographique depuis 1999, qui montre **un certain basculement de la démographie au profit de l'est du territoire et du nord**. Ainsi, le développement de l'habitat à l'échelle du Roumois ne concernerait pas seulement les franges est, mais également l'ouest, par une sorte de répercussion éloignée de la pression résidentielle havraise (ce qu'indique la diagonale dessinée sur la carte). Deux pôles de développement démographique se dessinent, un autour de Routot et un autre autour de St Pierre de Bosguérard.

- La carte à droite concernant **le nombre de construction neuve par commune entre 2001 et 2006 atteste en partie ce retournement de tendance** du développement. En effet, il convient plus de parler d'une diffusion de l'urbanisation de plus en plus marquée vers l'est, en 2<sup>nde</sup> couronne des pôles existants.

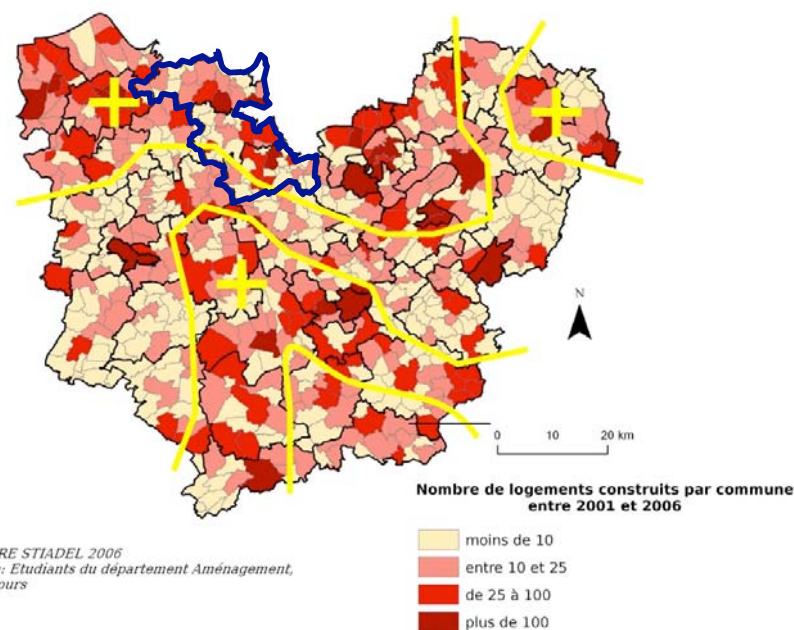
Ce développement de la construction est déterminé par les capacités d'accessibilité créées par l'A 13 (pour le pôle nord autour de Bourg Achard et Routot) et par les départementales 313 et 840, axes de liaisons avec Elbeuf, pour les communes se développant en tâche d'huile depuis l'axe Bourgtheroulde/Elbeuf (développement moins concentrique et plus diffus au sud qu'au nord).

Evolutions démographiques entre 1999 et 2003



Les dynamiques de développement et la consommation d'espace dans le Roumois – Source : Plan Départemental de l'Habitat dans l'Eure

Carte n° 30: Construction neuve par commune et par cantons entre 2001 et 2006

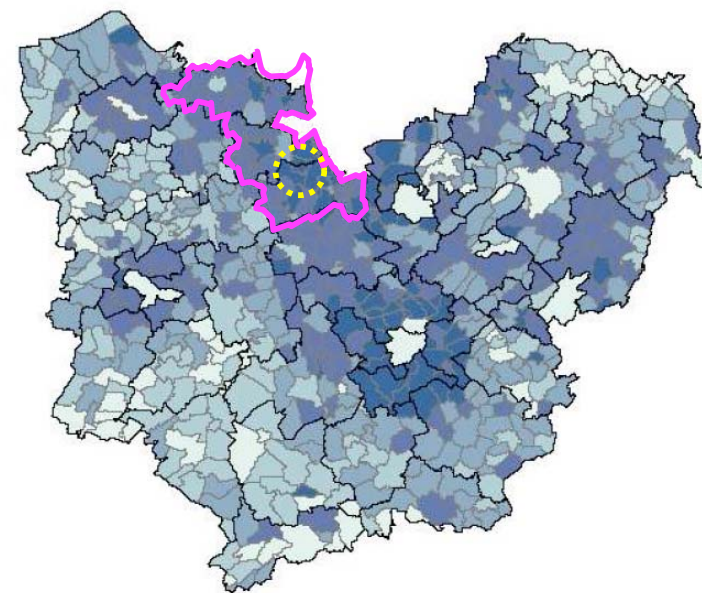


- **La part des maisons individuelles en 1999 cartographie les espaces périurbains des agglomérations.** Ainsi, se dessinent les 2<sup>ndes</sup> couronnes d'urbanisation des pôles urbains et le niveau de périurbanisation et de résidentialisation d'un territoire. En effet, la périurbanisation se caractérise notamment par la diffusion et l'étalement de l'habitat sous forme de maison individuelle. À l'échelle départementale, on remarque le niveau de diffusion de l'habitat individuel très marqué autour d'Evreux et qu'une bande nord-est /sud-ouest tend à former un continuum de communes dont 80 % de leur parc est constitué par des maisons individuelles.

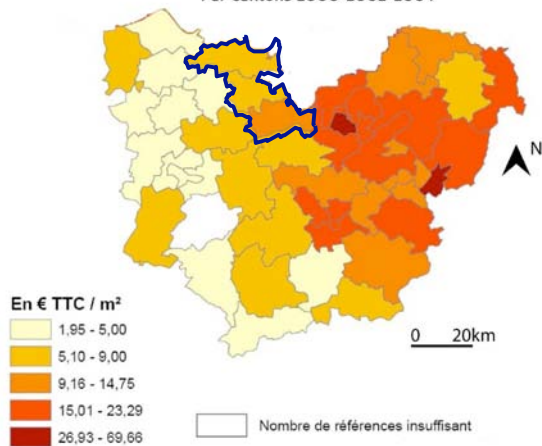
À l'échelle du Roumois, le sud est connaît une part de maisons individuelles plus importante que le Nord. Les communes pôles de Routot, Bourg Achard et Bourgtheroulde ont une part logiquement inférieure de maison individuelle. On relève un phénomène de diffusion de l'habitat individuel autour de Bourgtheroulde et au sein de la CC d'Amfreville (où l'habitat individuel constitue plus de 90 %), tandis que dans la CC du Roumois Nord, l'habitat individuel s'est moins développé en diffusion concentrique à partir de Bourg-Achard (représentant de 80 à 90 %). Le noyau de diffusion se situe le long de la RD 313.

- Cette analyse doit être complétée par **les données concernant la taille des parcelles**. On voit que le secteur le plus touché par le développement de la construction et la diffusion de l'habitat individuel se situe également dans la zone où les surfaces des parcelles sont moins importantes (mais reste élevée avec plus de 1000 m<sup>2</sup> de terrain). Ceci marque bien la pression foncière qui s'exerce sur l'est du Roumois et qui se traduit par des conditions de développement de l'habitat plus contraint.

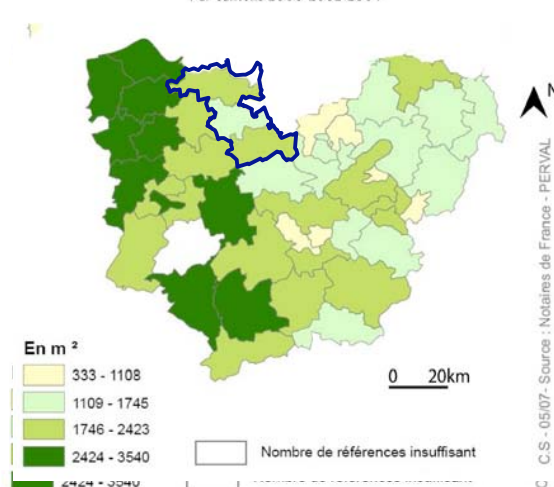
Les maisons individuelles dans le parc de logements, par commune, en 1999



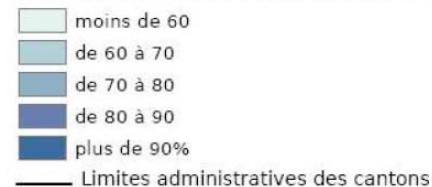
Carte N°32: Valeurs moyenne des terrains à destination d'Habitat dans l'Eure Par cantons 2000-2002-2004



Carte N°34: Surface moyenne des terrains à destination d'Habitat dans l'Eure Par cantons 2000-2002-2004



Part des maisons individuelles dans le parc total



Les dynamiques de consommation d'espace : les types d'habitat  
Source : Plan Départemental de l'Habitat dans l'Eure

## Les documents d'urbanisme

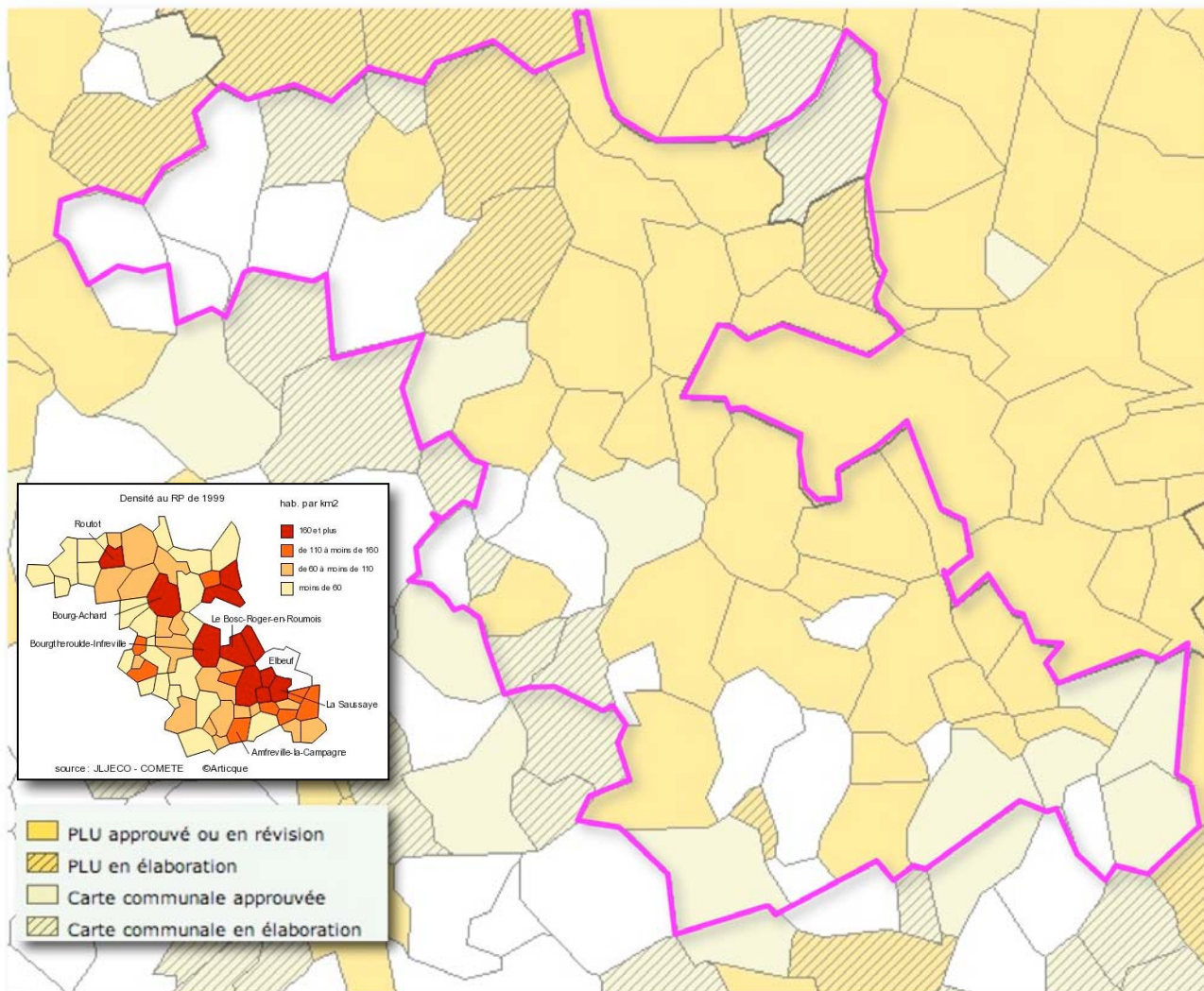
La carte ci-après présente l'état d'avancement des documents d'urbanisme sur le Roumois au 1<sup>er</sup> janvier 2007. On note :

- Une minorité de communes ne possède aucun document d'urbanisme.
- La majorité des communes a un PLU approuvé ou en révision.
- Le régime de la carte communale est présent pour une dizaine de communes, à l'ouest et au sud quasi essentiellement.

L'avancement des documents d'urbanisme est étroitement lié au niveau de développement démographique des communes et de la pression foncière qui s'exerce. Par comparaison avec la carte de la densité, les communes du Roumois en train d'élaborer leur PLU apparaissent comme les communes les plus denses.

À ce titre, le phénomène de périurbanisation de l'agglomération Rouen-Elbeuf dessine bien un niveau de prise en compte des questions d'occupation du sol et de dotation des communes les plus concernées en outil de gestion de leur aménagement.

Cette carte témoigne de la volonté des communes du Roumois de maîtriser les conditions de leur développement.



**PLU (ou POS) approuvé, PLU en cours, carte communale approuvée ou en cours au 01/01/2007. Sources : DIACT**



## CONCLUSION

**Une occupation de l'espace qui témoigne des niveaux et rythmes de développement différents entre un territoire rural à l'est et un plus périurbain à l'ouest ?**

- Une évolution de la densité de population qui présente des hétérogénéités à l'échelle du territoire, avec des dynamiques spatio-temporelles différentes, et qui entraînent une série d'interrogation sur la politique d'aménagement du SCOT :
  - Quelles sont les marges de développement du territoire à la périphérie immédiate de Rouen/Elbeuf ? Le développement y est-il plus contraint qu'ailleurs ? Le niveau d'attractivité est-il encore alimenté par des conditions et un cadre de vie intéressants pour des jeunes actifs ?
  - Par opposition, le Roumois Nord bénéficierait-il d'un regain d'attractivité en raison des prix du foncier, de la constitution d'un pôle de services, d'un niveau d'accessibilité très performant ?
  - Pourrait-on assister à un décrochage entre les territoires périurbains, accessibles et dotés de suffisamment d'atouts pour être attractifs ; et le rural, insuffisamment équipé, moins accessible ?
  
- Une consommation d'espaces agricoles qui n'est pas significative dans un territoire qui se compose essentiellement de trois entités :
  - L'espace agricole prépondérant qui occupe une majorité évidente des surfaces, et dont l'évolution montre une faible menace de diminution de sa surface.
  - Une surface boisée de taille moyenne qui semble constituer l'essentiel des espaces naturels du Pays.
  - Des surfaces bâties dont la taille assez importante pour un territoire rural, témoigne de la pression résidentielle qui s'exerce à la périphérie de Rouen et d'Elbeuf, sans pour autant constituer une menace pour l'agriculture.
  
- Une élaboration d'outils de gestion de l'urbanisme essentielle dans un Pays qui connaît une pression, à la fois résidentielle et agricole. Les PLU, dans ce contexte acquièrent non seulement un rôle de régulation et d'organisation des flux migratoires mais constituent aussi un outil indispensable pour anticiper sur les dynamiques à venir avec notamment :
  - Quels vont être les flux d'apport de population de la part de Rouen et d'Elbeuf mais aussi du Havre ?
  - Quelle organisation du développement à l'échelle du Pays et des Bourgs afin de permettre une structuration cohérente en termes de gestion environnementale mais aussi de développement équilibré du territoire ?